



Małgorzata Sieradzka
licencjonowany pośrednik w obrocie nieruchomościami
Biuro Nieruchomości AGAMAS

DZIAŁKA

Szukamy najtańszej nieruchomości, ale czy zastanawialiśmy się nad tym, czy najtańsza nieruchomość jest najlepsza? Zazwyczaj nie jest. Gdzieś tkwi różnica między pozornie takimi samymi ofertami w różnych cenach. Oferując przez lata nieruchomości, zdołaliśmy wypracować model pożądanym przez klientów cech. W przypadku mieszkań możemy zauważyć preferencje co do piętra, rozkładu, standardu, nasłonecznienia, widoku. Klienci wybierają mieszkania zlokalizowane na 1 lub 2 piętrze, w pełnym rozkładzie (wejście z przedpokoju do wszystkich pomieszczeń), z balkonem. Jednym z bardziej istotnych elementów jest standard wykończenia mieszkania czy budynku. Często osoby zarzekające się, że chcą mieszkanie do remontu i nie będą zwracać uwagi na standard, wybierają gorsze, ale lepiej prezentujące się. Można powiedzieć, że "kupują oczami". Inną cechą jest ekspozycja okien na południową stronę, gwarantująca zazwyczaj lepsze nasłonecznienie. Ważny jest widok: ruchliwa, głośna ulica, fabryka czy inne zbyt blisko położone budynki to nie jest najlepszy wybór.

Szukając działek najchętniej wybieramy lokalizacje w miastach, z bardzo dobrym dojazdem. Położenie nie za blisko ciągów komunikacyjnych, ale i nie za daleko. Działka powinna być w otoczeniu ładnych, zadbanej domów lub ciekawym otoczeniu (park, las) z dala od uciążliwości. Nie bez znaczenia jest uzbrojenie terenu: prąd, woda, kanalizacja, gaz, sieć teleinformatyczna. Bardzo ważny jest właściwy kształt dopasowany do naszego wymarzonego projektu.

Szukając naszego miejsca na ziemi rozmawiamy z pośrednikiem (ale dobrym pośrednikiem posiadającym wieloletnie doświadczenie, a nie z osobą zatrudnioną miesiąc temu) on pomoże we właściwym wyborze. Zaufajmy mu.



Mirosław Juszczyk
licencjonowany pośrednik w obrocie nieruchomościami
Biuro Nieruchomości Świat Nieruchomości - Bracia Juszczyk

MIESZKANIE

Wpływ na wartość mieszkania ma przede wszystkim lokalizacja, rodzaj, wiek i wysokość budynku, gęstość zabudowy na danym terenie, kondygnacja, układ funkcjonalny mieszkania, powierzchnia, stan techniczny budynku, standard wykończenia mieszkania, sąsiedztwo, możliwość parkowania samochodów w pobliżu oraz dostępność komunikacji miejskiej. To należy sprawdzić przed podjęciem decyzji o kupnie nieruchomości.

Każdy lokal ma plusy i minusy. Wszystko zależy od potrzeb kupującego. Dlatego zanim zaczniemy szukać mieszkania, należy ustalić na czym nam najbardziej zależy wybierając 3-4 najważniejsze cechy z tych, które wymieniłem. Potem je uszeregować, zaczynając od najistotniejszej.

Warto do tego dodać również cechy negatywne, czyli te, których lokal mieć nie powinien (np. stary budynek, kamienica. bliskość drogi szybkiego ruchu czy torów kolejowych). To znacznie ułatwi poszukiwanie właściwej nieruchomości. Gdy ją znajdziemy, wówczas sprawdzamy pozostałe cechy. Porównujemy ceny podobnych mieszkań w okolicy i dopiero na tej podstawie możemy się zorientować czy wybrane mieszkanie jest tanie czy drogie.

„Tanieść” w nieruchomościach jest pojęciem subiektywnym. Mieszkanie tańsze od innych, ale w gorszym stanie technicznym wcale nie jest tanie. Tanie jest wówczas, gdy spełnia nasze oczekiwania i dodatkowo ma cenę niższą od innych.



mgr Wanda Piotrowska
licencjonowany pośrednik w obrocie nieruchomościami
Biuro Nieruchomości KORAL

DOM

Dla wielu osób najważniejszym i często jedynym kryterium przy poszukiwaniu nieruchomości jest niska cena. Jednak tylko nieliczni kupujący i sprzedający zdają sobie sprawę jak trudno ustalić czy dom sprzedawany jest za okazyjnie niską cenę, czy też za wygórowaną.

Sprawdzając czy cena domu jest odpowiednia, przede wszystkim zwracam uwagę na nieruchomości o podobnych cenach w najbliższej okolicy. Nawet domy identycznie wyglądające mogą znacząco różnić się cenowo. W tym momencie nie patrzymy na wygląd domu ale na materiały i surowce użyte do jego wykonania. Jednak dla niektórych ważniejszy jest wygląd domu i cena a nie jakość wykonania. Wiąże się to też z zasobnością portfela kupujących oraz zdolnością kredytową. Wiele osób kupuje domy po raz pierwszy nie korzystając z usług pośrednika w obrocie nieruchomościami i płaci za nie znacznie więcej, niż są warte.

A przecież na wartość nieruchomości wpływa wiele elementów. Głównie lokalizacja, drogi dojazdowe, sąsiedztwo czy plany zagospodarowania przestrzennego dla najbliższej okolicy. Zagospodarowany ogród podnosi cenę. Natomiast spada ona drastycznie,

gdy sąsiednie domy lub chociaż jeden z nich jest zdewastowany. Podobnie dzieje się, gdy w pobliżu znajduje się uciążliwe sąsiedztwo. Wysypisko, spalarnia śmieci, głośna produkcja, warsztat samochodowy czy agencja towarzyska. Sprzedający zawsze stara się sprzedać jak najdrożej. Ma sentyment do własnej nieruchomości. Często nie zdaje sobie sprawy z niedogodności otoczenia w jakim stoi sprzedawany dom, gdyż zdążył się do nich przyzwyczać. Dlatego bardzo trudno wycenić nieruchomość, gdyż każda jest inna. Jednak dopiero po ustaleniu średniej ceny nieruchomości (biorąc pod uwagę wiele czynników) można określić czy cena ustalona przez sprzedającego jest niska czy wygórowana.