

# Jak wybrać mieszkanie?

---

Gdzie szukać, czym się kierować, jakich pułapek unikać i czym naprawdę jest wysoka jakość?

## DLA KOGO I PO CO JEST TEN PORADNIK?

DLA WSZYSTKICH ODPOWIEDZIALNIE WYBIERAJĄCYCH MIESZKANIE, KTÓRZY EMOCJE CHCĄ PODZIELIĆ Z RACJONALNĄ OCENĄ DOSTĘPNOŚCI, CENY, JAKOŚCI I KOMFORTU.

Jak więc mądrze i szczęśliwie wybrać mieszkanie? Od czego zacząć?  
I czym się kierować, by po obietnicach deweloperów o „zielonych osiedlach marzeń”  
nie wylądować na betonowej pustyni?

Warto zacząć od zastanowienia się nad swoimi potrzebami, żeby później mądrze podejść do wyboru inwestycji, a w dalszej kolejności do wyboru konkretnego mieszkania. To lokalizacja, a potem pomysł dewelopera na osiedle, budynki i zagospodarowanie przestrzeni wspólnych powinny być startem na drodze do własnego mieszkania.

Drodzy Klienci, bądźcie wymagający! Sprawdzajcie deweloperów.  
8, 10 czy 12 tys. zł za metr kwadratowy „bajkowego mieszkania”  
to u różnych firm zwykle nie to samo. Warto porównywać.  
Ostatecznie to wspólny interes nas wszystkich – rosnące wymagania  
klientów wobec deweloperów podniosą jakość przestrzeni w całym  
mieście. Wymagajmy więc więcej!



# WIESZ, ŻE CHCESZ KUPIĆ

Decyzja zapadła – chcesz kupić mieszkanie.  
To czas, by dobrze zastanowić się, czego będziesz szukać  
i na jakie rzeczy zwrócić szczególną uwagę.

## GLÓWNE ZAGADNIENIA



### 1 SKĄD CZERPAĆ INFORMACJE?

Podchodź ostrożnie do porad z zewnątrz. Oczywiście, warto wiedzieć jak najczęściej, ale pamiętaj, że znajomi, którzy niedawno kupili mieszkanie, mieli własne preferencje i potrzeby. Internet pełen jest plotek i nieprawdziwych opinii. Zaufaj zdrowemu rozsądkowi i odczuciom – przede wszystkim to Ty masz dobrze się czuć w swoim nowym mieszkaniu.

### 2 RYNEK WTÓRNY CZY PIERWOTNY?

To podstawowy dylemat. Warto pamiętać, że rynek wtórny to tzw. produkt gotowy. Gotowy, ale wymyślony, urządzony przez kogoś innego i często wymagający przynajmniej odświeżenia.

Kupując od dewelopera, dostajemy bezpieczeństwo transakcji, kupujemy produkt nowy. Niekiedy są też konkretne korzyści podatkowe. Mamy większy wybór, bo nowych mieszkań jest więcej niż tych na rynku wtórnym. Wreszcie – deweloper udziela 5-letniej rękojmi na sprzedawane mieszkanie.

### 3 FINANSOWANIE

Najlepiej już na samym początku sprawdzić, jaką dysponujesz gotówką i zdolnością kredytową.

Warto pamiętać o różnych sposobach płatności, np. 10/90. Warto też wiedzieć, że mieszkania na etapie „dziury w ziemi” mają często atrakcyjniejsze ceny, a rosną one wraz z zaawansowaniem budowy.

## 4 LOKALIZACJA

Wartość miejsca? Cena to jedno, ale lokalizację trzeba też dobrać pod kątem dojazdów do ważnych dla Ciebie miejsc.

Pamiętaj – odległość od centrum to nie jedyne kryterium. Warto wziąć pod uwagę dzielnice nieco bardziej oddalone od centrum czy w zupełnie innym rejonie miasta. Mogą Cię mile zaskoczyć i pozwolić oszczędzić.

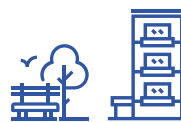
**Dobra lokalizacja to przede wszystkim wygodny dojazd do pracy, szkoły i rodziny!**

## 5 CECHY MIESZKANIA

Lokalizacje już wybrane? Prawdopodobnie znajdują się w nich tysiące mieszkań. Jakie cechy powinno mieć to wymarzone?

Taras, ogród zimowy, recepcja? Zastanów się, jak ważne są dla Ciebie konkretne elementy. Ile jesteś w stanie za nie dopłacić? Bądź ostrożny – deweloperzy nierzadko, sprzedając nawet podobne mieszkania w zbliżonej cenie za metr, oferują bardzo różny standard budynku. Nie zawsze prestiż i jakość musi kosztować blisko 13 tys. zł za mkw.

### 5.1 OTOCZENIE



#### ► CO JEST NAJWAŻNIEJSZE?

Zdecyduj, co jest dla Ciebie najważniejsze: bliskość usług, sklepów, szkół, przedszkoli, przystanków komunikacji miejskiej?

#### ► JAKIEJ OKOLICY SZUKASZ?

Ważniejsza jest bliskość usług i komunikacji czy więcej ciszy i zieleni? A może szukasz czegoś, co łączy obie te cechy? Wbrew pozorom takie inwestycje istnieją.

#### ► PLAN MIEJSCOWY

Warto sprawdzić Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego okolicy (MPZP) lub Studium Zagospodarowania, bo w przyszłości okolica może się zmienić, niekoniecznie w pożądanym przez Ciebie kierunku. Te informacje deweloper powinien zamieścić w prospekcie informacyjnym swej inwestycji, a jeśli tego nie robi, musisz być szczególnie ostrożny.

Sprawdzisz to na stronie miasta:

[www.bip.krakow.pl](http://www.bip.krakow.pl)

## 5.2 BUDYNEK



### ► WYSOKOŚĆ ZABUDOWY

Czy może to być duży budynek, czy koniecznie kameralna zabudowa? Oczywiście – wiele osób docenia nie-wielkie budynki. Ale ważna jest też liczba mieszkań na piętrze: 10-piętrowe budynki też mogą być kameralne (jeśli mieszkań jest niewiele). Pamiętaj, że czasami mniejszy budynek to gorszy widok z okien. Wykluczając większe budynki i osiedla, rezygnowałbyś też z wielu potencjalnie bardzo ciekawych dla Ciebie mieszkań, które mogą znajdować się w takiej zabudowie.



### INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY

**Warto sprawdzić, na jak dużej działce buduje deweloper i ile mieszkań na niej powstaje. Intensywność zabudowy to parametr, który świadczy o ilości oraz jakości przestrzeni do życia dla Ciebie i sąsiadów.**

### ► KOMÓRKA LOKATORSKA

Czy potrzebujesz komórki lokatorskiej? Często komórka to miejsce, które już po kilku miesiącach mieszkania staje się niezbędne.

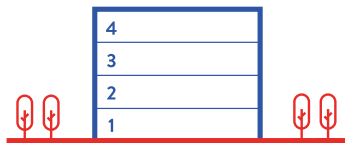
### ► PARKING

Czy konieczny jest parking? Pamiętaj, że nawet jeśli dziś nie potrzebujesz parkingu, to w przyszłości mieszkanie bez miejsca na samochód może być trudniejsze do sprzedania. Sprawdź też liczbę miejsc postojowych, którą zapewnia deweloper. Jeśli jest ich mniej niż mieszkań, to możesz liczyć się w przyszłości z utrudnieniami, a auta będą parkowały w miejscach do tego nieprzeznaczonych. Dobrze, jeśli np. deweloper zapewnia więcej miejsc niż mieszkań.

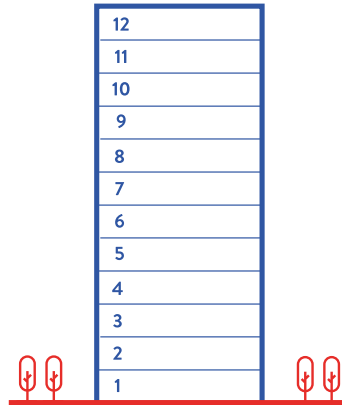
### ► ESTETYKA

Jak ważna jest dla Ciebie estetyka budynku? Zastanów się, na ile istotny jest dla Ciebie wygląd klatki schodowej czy korytarzy. Jeżeli planujesz sprzedać to mieszkanie w przyszłości, to eleganckie części wspólne z materiałów wysokiej jakości nawet po latach będą dobrze wyglądały, przez co mieszkanie nie straci na wartości. Elewacja i jej trwałość to również niższe koszty remontów w przyszłości oraz dłuższy efekt nowości budynku.

— GRANICA DZIAŁKI  
 TERENY ZIELONE



NISKA INTENSYWNOŚĆ  
ZABUDOWY



WYSOKA INTENSYWNOŚĆ  
ZABUDOWY

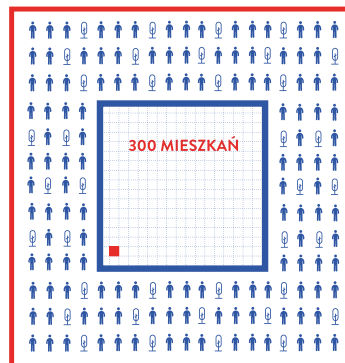
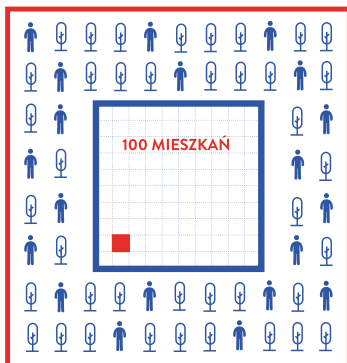
VS



TAKA SAMA POWIERZCHNIA DZIAŁKI PRZEZNACZONA NA ZIELEŃ

MNIJ MIESZKAŃ I MNIJ OSÓB  
TO WIĘCEJ ZIELENI NA OSOBE 

WIĘCEJ MIESZKAŃ I WIĘCEJ OSÓB  
TO MNIJ ZIELENI NA OSOBE 



 MIESZKANIE = % WŁASNOŚCI GRUNTU

 MIESZKANIE = % WŁASNOŚCI GRUNTU

INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY WPŁYWA NA TWÓJ UDZIAŁ WE  
WŁASNOŚCI GRUNTU ORAZ UŻYTKOWANIE TERENÓW ZIELONYCH

## 5.3 MIESZKANIE



### ► ANEKS CZY OSOBNA KUCHNIA?

Aneks czy osobna kuchnia? Osobna kuchnia daje np. możliwość zamienienia salonu w dodatkową sypialnię. Aneks z kolei powiększy wizualnie salon, a problem zapachów z kuchni może rozwiązać dobrze dobrany wyciąg.

### ► A MOŻE PARTER?

Zastanów się, czy bierzesz pod uwagę zakup mieszkania na parterze. Pamiętaj, że w wielu inwestycjach parter zaprojektowany jest w sposób zapewniający pełną prywatność i nikt nie będzie zaglądał Ci do okien.

### ► EKSPOZYCJA OKIEN

Pomyśl, czy ważna jest dla Ciebie ekspozycja okien. Południe to ostre słońce w lecie, północ to błogi chłód. Wschodnie okna pozwolą cieszyć się słońcem rano, a zachodnie po południu, kiedy wrócisz z pracy. Pamiętaj jednak, że wtedy mieszkanie może być nagrzane.

### ► ODLEGŁOŚCI OD SĄSIEDNICH BUDYNKÓW

Warto zwrócić uwagę na odległość od sąsiednich budynków i zaglądnąć sobie w okna. Na dobrze zaplanowanych osiedlach nawet mieszkania bez widoku na panoramę miasta przy odpowiedniej odległości od sąsiednich budynków oferują czasem widok na ciekawą i zadbaną przestrzeń wspólną.

## PODSUMOWANIE



### Pamiętaj, aby sprawdzić:

- sposób finansowania
- lokalizację
- otoczenie inwestycji
- plan miejscowy
- intensywność zabudowy
- charakter zabudowy
- parkingi
- przestrzenie wspólne
- rozkład mieszkania
- ekspozycję okien





## PORA OCENIĆ, CO CHCESZ KUPIĆ

Wiesz już, co jest dla Ciebie najważniejsze i jakiego mieszkania będziesz szukać.

Kolejny etap to porównanie ze sobą kilku ofert deweloperów, żeby prawidłowo ocenić, która z nich najlepiej odpowiada Twoim wymaganiom.

## BUDYNEK I OTOCZENIE



### CZAS DOJAZDU



Sprawdź czasy dojazdu z inwestycji do ważnych dla Ciebie miejsc. Przeanalizuj sytuację dziś i – być może – kiedy nowe miejskie inwestycje komunikacyjne będą skończone. Zwróć uwagę, że istotniejszy jest czas dojazdu niż odległość.

### OKOLICA



Oceń, na ile okolica odpowiada Twoim oczekiwaniom pod kątem ilości zieleni, gęstości zabudowy czy natężenia hałasu. Najlepiej sprawdź ją osobiście, udając się na miejsce wybranych lokalizacji.

### USŁUGI



Sprawdź bliskość ważnych dla Ciebie usług, sklepów, szkół, przedszkoli czy przystanków komunikacji miejskiej.

### JAKOŚĆ MATERIAŁÓW



Oceń jakość użytych do budowy materiałów. I to nie tylko pod kątem ich estetyki. Zakup mieszkania to inwestycja na lata – warto mieć pewność, że budynek za kilka lat będzie równie dobrze wyglądał i nie będzie wymagał częstych napraw i konserwacji.

#### Warto zapytać o:

- wygłuszenie od sąsiadów
- okna – czy są 3-szybowe?
- podwyższony standard
- klimatyzację
- wideodomofon
- wysokość pomieszczeń
- gładzie, tynki
- technologię budowy balkonów/loggii
- rodzaj balustrad
- docieplenie budynku.

Koniecznym zwróć uwagę na elewację, na której wielu deweloperów oszczędza. Często standard, w jakim buduje deweloper, poznaje się po windach – po pierwszych, czy są w niskim budownictwie, a po drugie, jakie są duże, jakiej jakości oraz jak szybko się poruszają.

### INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY



Sprawdź intensywność zabudowy. Wielkość działki i liczba mieszkań w budynku na niej to informacja o przestrzeni do życia. Np. jeśli powierzchnia mie-

szkań wynosi 10 000 mkw, a działka również ma 10 000 metrów, to oznacza, że kupując 50-metrowe mieszkanie, kupujesz również 50 metrów działki!

## PRZESTRZENIE WSPÓLNE



Pamiętaj, że kupując mieszkanie, kupujesz też udział w przestrzeniach wspólnych, z których będziesz mógł korzystać. Warto przyjrzeć się, czy inwestycja ma zaplanowany plac zabaw, alejki, zielen, miejsca na rowery, a może coś więcej. Sprawdź, ile mieszkań znajduje się w danej klatce. Ile mieszkań przypada na jedną windę oraz ile mieszkań znajduje się na jednym piętrze – dowiesz się, ilu będziesz miał bezpośrednich sąsiadów.

## PARKING



Czy będzie garaż podziemny? Koniecznie zapytaj o liczbę miejsc postojowych i ich lokalizację. Mniejsza liczba miejsc postojowych niż mieszkań może w przyszłości rodzić problemy.

Pojedź w weekend i zobacz okolicę na własne oczy. Materiały marketingowe nie zawsze dobrze przedstawiają rzeczywistość.

## MIESZKANIE



## PODSTAWOWE KRYTERIA



Po pierwsze, mieszkanie powinno spełniać Twoje podstawowe kryteria – liczba pokoi, cena, piętro, rozkład i kształt pomieszczeń, ekspozycja. Warto jednak zastanowić się, czy na pewno wszystkie te warunki są dla Ciebie absolutnie krytyczne. Czasem warto nieco powiększyć budżet, aby w ramach rozsądku kupić idealne mieszkanie.

## METRAŻ MIESZKANIA

m<sup>2</sup>

Oczywiście istotny będzie sam metraż mieszkania. Pamiętaj, by rozważając jego wybór, uwzględnić poszczególne funkcjonalności pod kątem indywidualnych potrzeb. Na tej samej powierzchni można zaplanować wiele różnych

pomieszczeń: od tych podstawowych, jak pokój dzienny, kuchnia, sypialnia, łazienka, aż po dodatkowe, które nie są tak oczywiste, ale mogą sprawić, że korzystanie z tego samego metrażu może być wygodniejsze – dodatkowa łazienka lub toaleta, pralnia czy garderoba. Wszystko zależy od tego, jak dużo czasu planujesz spędzać w mieszkaniu, jakich funkcji potrzebujesz na co dzień, czy zakładasz, że będzie to Twoje jedyne mieszkanie, i czy myślisz o kolejnym w przyszłości. Właśnie dlatego cena metra kwadratowego nie jest jedynym dobrym kryterium oceny atrakcyjności. Uważaj szczególnie na reklamy typu „Cena od...”. Zazwyczaj okazuje się, że i tak będziesz oglądać mieszkania o przynajmniej 1000 zł droższe za metr kwadratowy niż te, którymi deweloper zachęcał w reklamie.

## UKŁAD FUNKCJONALNY



Oceń układ funkcjonalny mieszkania – uwzględnij najważniejsze elementy:

### ► PRZECHOWYWANIE

Sprawdź, czy będzie gdzie ustawić szafy. Miejsce na szafy wnękowe i przechowywanie sprawia, że w pomieszczeniach

łatwiej uzyskać wrażenie przestronności i nie zagraca się ich.

### ► UKŁAD POMIESZCZEŃ

Oceń kształt i układ pomieszczeń. Czy będzie gdzie wstawić telewizor i kanapę? Czy będzie jak później wejść na balkon? Gdzie ustawisz stół? Czy kuchnia nie jest za mała?

### ► BALKON

Zapytaj o balkon i jego wielkość. Warto mieć balkon, na którym można wygodnie ustawić fotele, a może też leżaki.

### ► POMIESZCZENIA GOSPODARCZE

Dodatkowe pomieszczenia typu pralnia i garderoba też są funkcjonalne, choć często wydaje się, że są zbędne, a dodatkowo znacznie podnoszą cenę mieszkania. Warto jednak pamiętać, że ich posiadanie znacznie podnosi komfort mieszkania.

### ► DOŚWIETLENIE POMIESZCZEŃ

Oceń doświetlenie pomieszczeń. Duży wpływ na nią ma wielkość okien. Duże przeszklenia rozświetlają mieszkania bez względu na ekspozycję, pogodę czy porę roku.



## CZAS NA DECYZJĘ

**Na tym etapie masz już krótką listę kilku mieszkań, które najbardziej Cię interesują.**



Pora przyjrzeć się im dokładniej, wpisując wybrane inwestycje w tabelę (znajdziesz ją na następnej stronie).

Odłóż na chwilę na bok emocje i spójrz na nie krytycznym okiem analityka. Sprawdź konkrety (intensywność zabudowy – wyjaśniamy, co to jest i dlaczego jest tak ważna, wysokość, odległości między budynkami, liczba miejsc postojowych) i porównaj, żeby uniknąć niemiłego zaskoczenia.

Podpowiadamy, na które czynniki zwrócić szczególną uwagę, wybierając inwestycję i mieszkanie.

## FINALNA SELEKCJA: PORÓWNAJ NAJWAŻNIEJSZE PARAMETRY WYBRANYCH INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH

LP	PORÓWNYWANY PARAMETR	PRZYKŁADOWE ODPOWIEDZI	ETAP WIZJONERÓW	ETAP KOMPOZYTORÓW	ETAP AKTORÓW	ETAP PIANISTÓW
1.	Rodzaj rynku	pierwotny / wtórny	pierwotny	pierwotny	pierwotny	pierwotny
2.	Status budynku	ukończony / w budowie	ukończony	(F) ukończony/(G) ukończony	ukończony	w budowie
3.	Termin zakończenia budowy	data (kwartał)	III kwartał 2019 r.	(F) I kwartał 2020 r. (G) II kwartał 2021 r.	IV kwartał 2020 r.	II kwartał 2022 r.
4.	Rodzaj rachunku powierzchniowego / dotyczący rynku pierwotnego	otwarty / zamknięty	otwarty	otwarty	otwarty	otwarty
5.	System płatności	10/90; 20/80; inne	10/90	10/90	10/90	10/50/20/20
6.	Status gruntu	pełna własność gruntu użytkowanie wieczyste własność spółdzielcza	pełna własność gruntu	pełna własność gruntu	pełna własność gruntu	pełna własność gruntu
7.	Czy nieruchomości ma obciążoną hipotekę?	tak / nie	nie	nie	nie	nie
8.	Bliskość komunikacji miejskiej / SKA, tramwaj, autobus	min / m	7 min marszu tramwaj, autobus	7 min marszu tramwaj, autobus	9 min marszu tramwaj, autobus	7 min marszu tramwaj, autobus
9.	Bliskość ważnych dla Ciebie miejsc	praca min / m szkoła min / m przedszkole min / m inne min / m	klub osiedlowy, żłobki, przedszkole, szkoła, myjnia,	klub osiedlowy, żłobki, przedszkole, szkoła, myjnia,	przedszkole, żłobki, klub osiedlowy, szkoła, myjnia	przedszkole, żłobki, klub osiedlowy, szkoła, myjnia
10.	Bliskość usług np. sklep, piekarnia, apteka	min / m	1-4 min	1-4 min	1-4 min	1-4 min
11.	Bliskość terenów zielonych	min / m	10 m	200 m	200 m	200 m
12.	Liczba mieszkań	liczba szt.	176 (D) / 173 (E)	110 (F) / 91 (G)	255	141

13.	Czy inwestycja realizowana jest na podstawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego?	tak / nie	tak	tak	tak
14.	Intensywność zabudowy  patrz: schemat na str.5	m <sup>2</sup> powierzchni działki / ilość lokali	20121 m <sup>2</sup> /349= ok. 58m <sup>2</sup>	6045/201= ok. 30m <sup>2</sup>	13 250/255= ok. 52 m <sup>2</sup>
15.	Jakość i trwałość zastosowanych materiałów budowlanych np. z czego wykonana jest elewacja?	tynek, klinkier, blacha kamień, okładzina	klinkier, tynek, drewno,	blacha, korten	tynek, klinkier, blacha
16.	Wysokość zabudowy	m	13, 16 m	24 m	24 m
17.	Odległości między budynkami	m	61,5, 47,5, 19 m	40 m, 18 m, 15 m	56 m, 32 m, 30 m, 20 m
18.	Miejsca parkingowe  Pamiętaj, że miejsca postojowe nazienne zabierają cenną powierzchnię działki, za którą płacisz, kupując mieszkanie.	miejsca nazienne, garaż podziemny lub wolnostojący	garaż podziemny	garaż podziemny	garaż podziemny
19.	Współczynnik liczby miejsc postojowych do liczby mieszkań <i>Sprawdź, czy developer zapewnił dostateczną liczbę miejsc postojowych.</i>	liczba	1,27	1,20	1,22
20.	Czy budynki posiadają windy?	tak / nie	tak	Tak, cichobieżne	Tak, cichobieżne
21.	Ile mieszkań przypada na jedną klatkę / windę?	tak / nie	od 12 do 36	od 29 do 68	od 68 do 73
22.	Dostępność komórek lokatorskich	tak / nie	tak	tak	tak
23.	Rodzaj ogrzewania	MPEC / gaz / kotłownia	MPEC (miejskie)	MPEC (miejskie)	MPEC (miejskie)
24.	Dostępność powierzchni dodatkowych	taras, balkon, loggia, ogród	taras, ogród, balkon, loggia	taras, balkon, ogród	taras, balkon, ogród
25.	Dodatkowe udogodnienia / wyposażenie		wideodomofon, monitoring, dozór, rolety na parterze, rowerownia, wózkownia, wózki na zakupy, plac zabaw, myjnia samochodowa, miejsce do ładowania samochodów elektrycznych, klub sąsiedzi, zaplecze usługowe, nowa infrastruktura, system identyfikacji wizualnej	wideodomofon, monitoring, wózki na zakupy, plac zabaw, wózkownia, rowerownia, miejsce do ładowania samochodów elektrycznych, rolety na parterze, klub sąsiedzi, zaplecze usługowe, nowa infrastruktura, system identyfikacji wizualnej	wideodomofon, monitoring, wózki na zakupy, plac zabaw, miejsce do ładowania samochodów elektrycznych, rolety na parterze, klub sąsiedzi, zaplecze usługowe, nowa infrastruktura, system identyfikacji wizualnej
26.	Określ atrakcyjność lokalizacji w Twoim odczuciu	ocena 1-10			
27.	Twoja ogólna ocena inwestycji + uwagi	ocena 1-10			

sprawdź na: [www.mieszkajw miescie.pl](http://www.mieszkajw miescie.pl)

sprawdź na: [www.mieszkajw miescie.pl](http://www.mieszkajw miescie.pl)

sprawdź na: [www.mieszkajw miescie.pl](http://www.mieszkajw miescie.pl)

sprawdź na: [www.mieszkajw miescie.pl](http://www.mieszkajw miescie.pl)

sprawdź na: [www.mieszkajw miescie.pl](http://www.mieszkajw miescie.pl)

sprawdź na: [www.mieszkajw miescie.pl](http://www.mieszkajw miescie.pl)

sprawdź na: [www.mieszkajw miescie.pl](http://www.mieszkajw miescie.pl)

## mieszkaj w mieście

Mieszkaj w Mieście – nowy fragment Krakowa w Bronowicach, czyli samowystarczalne osiedle mieszkaniowe o różnorodnej zabudowie i bogatej strukturze usług towarzyszących.

[www.mieszkajwmiescie.pl](http://www.mieszkajwmiescie.pl)

## obido

Obido – platforma, która pomogła tysiącom Polaków znaleźć idealne mieszkanie wprost od dewelopera.

[www.obido.pl](http://www.obido.pl)



Fundacja Aktywnych Obywateli im. Józefa Dietla – fundacja wspierająca zrównoważony rozwój i rozwiązania poprawiające estetykę polskich miast.

[www.aktywniobywatele.pl](http://www.aktywniobywatele.pl)