

DECO|ROOM



# Raport 2024: Problemy przy **wykończeniu** **mieszkania**: perspektywa właścicieli

**Dodatkowo: 12 porad ekspertów**





# Kluczowe wnioski z badania



- 1 Wykańczanie nieruchomości trwa dłużej, niż planujemy** – u 64% badanych prace nie zakończyły się w pierwotnie zakładanym czasie.
- 2 Nie mieścimy się w zakładanym budżecie** – ponad 80% badanych wydało więcej na wykończenie nieruchomości, niż planowało.
- 3 Inne popularne problemy podczas wykańczania wnętrza to:** wysokie ceny materiałów i wyposażenia, błędy czy niezadowolająca jakość prac.
- 4 Chętnie sięgamy po wykwalifikowaną pomoc** – 90% badanych zatrudniło fachowców lub ekipy remontowe. Tylko 9% wykończyło nieruchomość samodzielnie.
- 5 Nie korzystamy ze wsparcia architekta lub projektanta wnętrza** – 41% osób biorących udział w badaniu uważa, że usługa jest zbyt droga.
- 6 Kuchnia i łazienka są najtrudniejsze** – to właśnie w tych pomieszczeniach najczęściej pomagają fachowcy (odpowiednio 88% i 70%).
- 7 Czujemy stres podczas prac, ale finalnie jesteśmy „raczej zadowoleni”** z efektów końcowych w wykończonej nieruchomości.
- 8 Gdyby można było cofnąć czas, bardziej zaangażowalibyśmy się w projektowanie, zatrudnilibyśmy doświadczonych fachowców i wybralibyśmy lepsze materiały.**

Nota metodologiczna: N=200 wywiadów, próba celowa, losowana z bazy klientów platformy ofertowej RynekPierwotny.pl, którzy zadeklarowali prace wykończeniowe całości lub części nieruchomości – zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym.





# Słowo **wstępne**

Prawdopodobnie każdy właściciel domu lub mieszkania marzy o idealnym efekcie wykończeniowym: pięknych wnętrzach, w których czuje się „jak w domu”, funkcjonalnym układzie oraz wysokiej jakości materiałach. To wszystko sprawnie, na czas, w zakładanym budżecie. Tylko jak oczekiwania mają się do rzeczywistości?

Żeby znaleźć odpowiedź na to pytanie, zrealizowaliśmy badanie – sprawdziliśmy z jakimi problemami najczęściej mierzą się właściciele wykańczający swoje nieruchomości. W badaniu wzięło udział 200 osób z bazy RynekPierwotny.pl, które zadeklarowały przeprowadzenie prac wykończeniowych całości lub części nieruchomości, zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym, do 4 lat wstecz. Ich odpowiedzi były bazą do stworzenia raportu pt. „Problemy przy wykończeniu mieszkania: perspektywa właścicieli”.

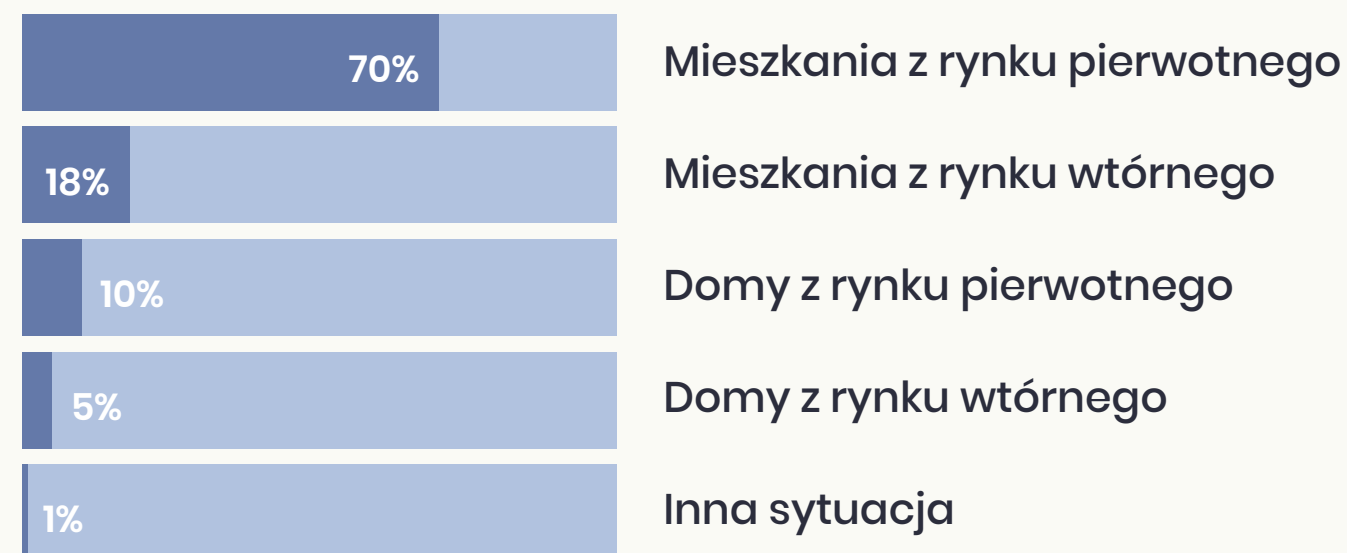
Z badania wynika, że przeszkody są liczne i niespodziewane. Od nieterminowych prac, przez koszty wykraczające poza ramy budżetu, po decyzje dotyczące układu funkcjonalnego. Każdy z tych aspektów może wpłynąć na kondycję finansową, a także na (nie)zadowolenie z rezultatu końcowego. W naszym raporcie analizujemy przyczyny tych problemów oraz, co najważniejsze, szukamy skutecznych rozwiązań. Efektem jest aż 12 praktycznych porad ekspertów, którzy pomagają uniknąć pułapek budowlano-remontowych oraz osiągnąć satysfakcjonujące rezultaty.

Zapraszamy do wyposażenia się w wiedzę, która pomaga oszczędzić sobie czasu, pieniędzy i stresu podczas wykańczania nieruchomości. Przyjemnej lektury!

Decoroom i RynekPierwotny.pl

# Jakie nieruchomości wykończyli badani?

## Mieszkanie czy dom?

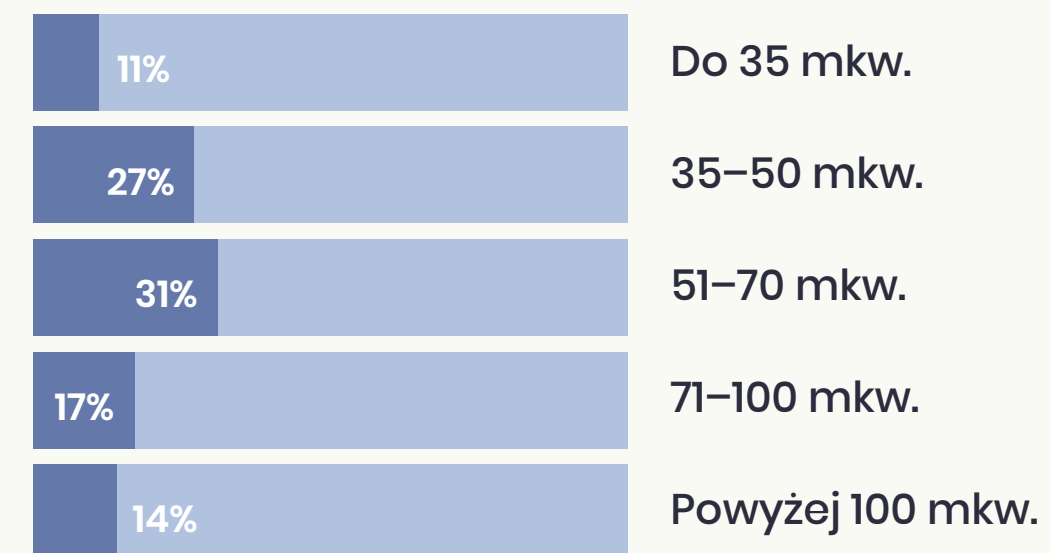


Nieruchomości z rynku pierwotnego zachęcają nowoczesnością i możliwością dopasowania do indywidualnych potrzeb właściciela. Natomiast domy i mieszkania z drugiej ręki kuszą doskonałą lokalizacją, charakterystycznym stylem architektonicznym i gotowością do zamieszkania.

### Co najchętniej wybierali ankietowani?

Niekwestionowanym liderem są mieszkania z rynku pierwotnego. Wskazało je aż 70% badanych. Mieszkania z drugiej ręki – np. kupione, odziedziczone lub posiadane – reprezentowały 18% odpowiedzi. Domy wykończyło w sumie 15% respondentów, z czego nowe stanowiły 10%.

## Duża czy mała nieruchomość?

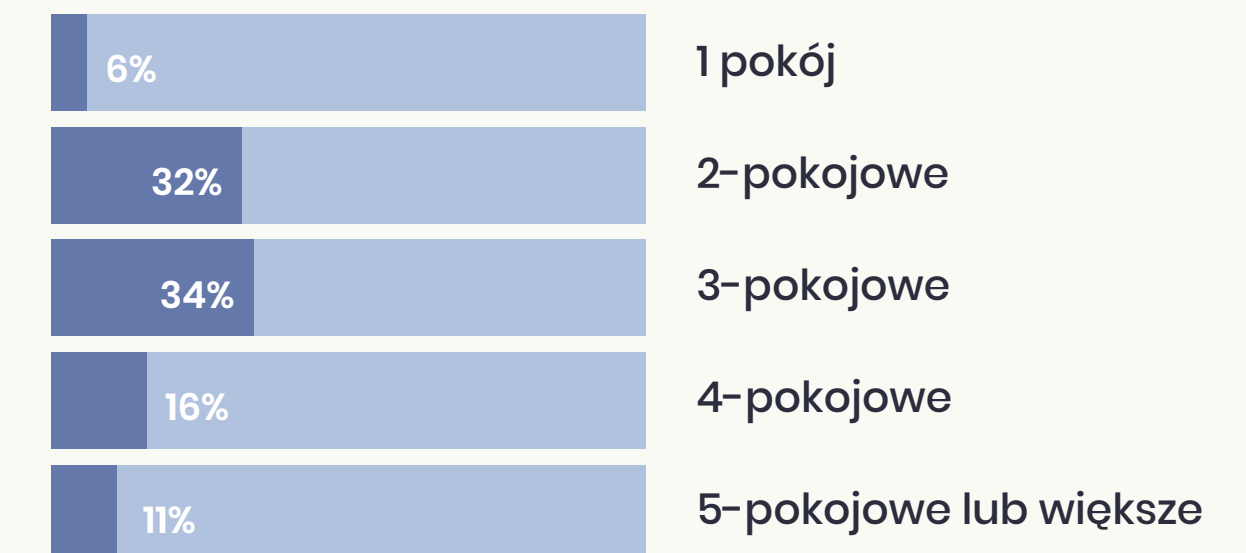


### Ciasne, ale własne – czy to popularne powiedzenie pokrywa się z rzeczywistością?

Z badania wynika, że największą popularnością wśród właścicieli cieszą się lokale o powierzchni 51–70 mkw. – wskazało je 31% osób.

Na drugim miejscu, z wynikiem 27%, znalazły się nieruchomości o metrażach 35–50 mkw. Natomiast mieszkania i domy w przedziale 71–100 mkw. wykończyło 17% respondentów. Największe i najmniejsze nieruchomości stanowią nieznaczną część rynku – odpowiednio 14% (większe niż 100 mkw.) i 11% (mniejsze niż 35 mkw.).

## Ilu pokojowe?



### Choć wielu badanych marzy o dużym metrażu, rosnące ceny potrafią skutecznie sprowadzić na ziemię. Niezbędny staje się kompromis, pomiędzy oczekiwaniami a realiami rynkowymi. Jak to wygląda w praktyce?

Najpopularniejsze są 2- i 3-pokojowe lokale – wskazało je odpowiednio 32% i 34% badanych. Mniejszą popularnością cieszą się duże, 4- i 5-pokojowe przestrzenie – takie wybrało odpowiednio 16% i 11% ankietowanych. Wśród osób biorących udział w badaniu kawalerki stanowiły niewielką część rynku. Wykończeniem takiej nieruchomości zajęło się 6% respondentów.



# Perspektywy dla rynku nieruchomości w Polsce

**Marek Wielgo,**

ekspert portalu RynekPierwotny.pl

W największych miastach tradycyjnie największe wzięcie mają lokale dwupokojowe. Z danych BIG DATA RynekPierwotny.pl wynika, że w 2023 roku zdecydowało się na nie przeszło czterech na dziesięciu nabywców nowych mieszkań. Natomiast chętnych na kawalerki było znacznie mniej. Lepiej sprzedawały się nawet mieszkania trypokojowe, a w niektórych metropoliach także czteropokojowe i większe. „Dwójki” kupują najczęściej młode pary, ale także i single, jako swoje pierwsze lokum. Kupno kawalerki nie zawsze ma też sens z uwagi na bardzo wysoką cenę metra kwadratowego.

Oczywiście preferencje kupujących w dużym stopniu zależą od ich zdolności kredytowej. Na przykład w 2022 roku, na skutek gwałtownego wzrostu oprocentowania kredytów, wzrósł popyt na kawalerki, a zmniejszył się

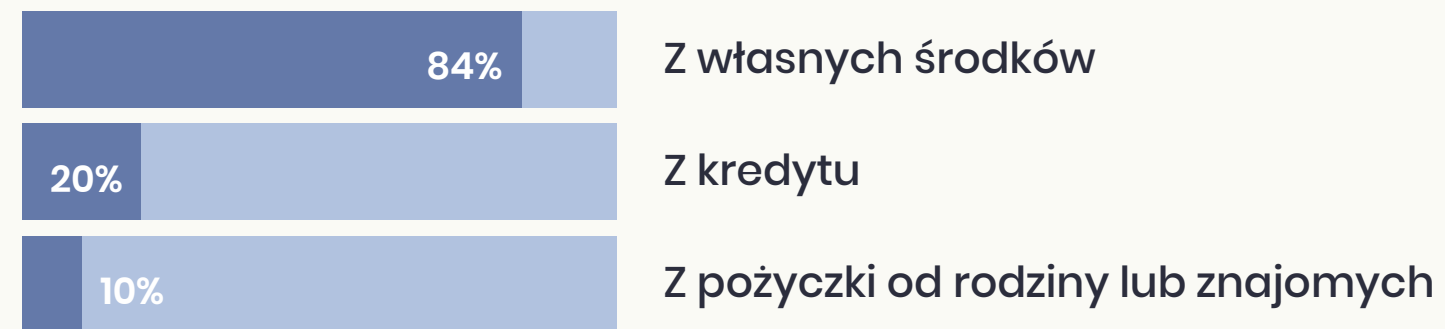


na mieszkania trypokojowe. Natomiast w 2023 roku dostępność kredytów wyraźnie się poprawiła, m.in. za sprawą rządowego programu „Bezpieczny Kredyt 2%”. W łącznej puli sprzedanych mieszkań zmalał więc udział kawalerek i lokali dwupokojowych, a wzrósł trypokojowych. Można więc powiedzieć, że dzięki „Bezpiecznemu Kredytowi 2%” więcej rodzin mogło sobie pozwolić na dodatkowy pokój.

W drugiej połowie 2024 roku w ofercie banków ma pojawić się „Kredyt Mieszkaniowy na Start”. Ten zapowiadany przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii nowy program wsparcia kredytobiorców będzie szczególnie atrakcyjny dla rodzin z co najmniej trójką dzieci. Można więc spodziewać się wzrostu popytu na duże mieszkania, czyli co najmniej z trzema pokojami.

# Jak badani **wykańczają** nieruchomości?

## Jak ankietowani sfinansowali prace wykończeniowe?



Według danych BIK w 2023 roku banki i SKOK-i udzieliły kredytów mieszkaniowych na łączną kwotę 63,9 mld zł. To 40,5% więcej niż w 2022 roku<sup>1</sup>.

### Czy pożyczka jest również popularnym wyborem przy wykańczaniu nieruchomości? Nie!

Zdecydowana większość badanych sfinansowała prace z własnego budżetu – aż 84%. „Tylko” co piąty wspierał się kredytem.

<sup>1</sup> <https://media.bik.pl/informacje-prasowe/828055/bik-prognozuje-dalszy-wzrost-akcji-kredytowej-w-2024-roku-po-dwucyfrowych-zwyzkach-w-2023-roku>

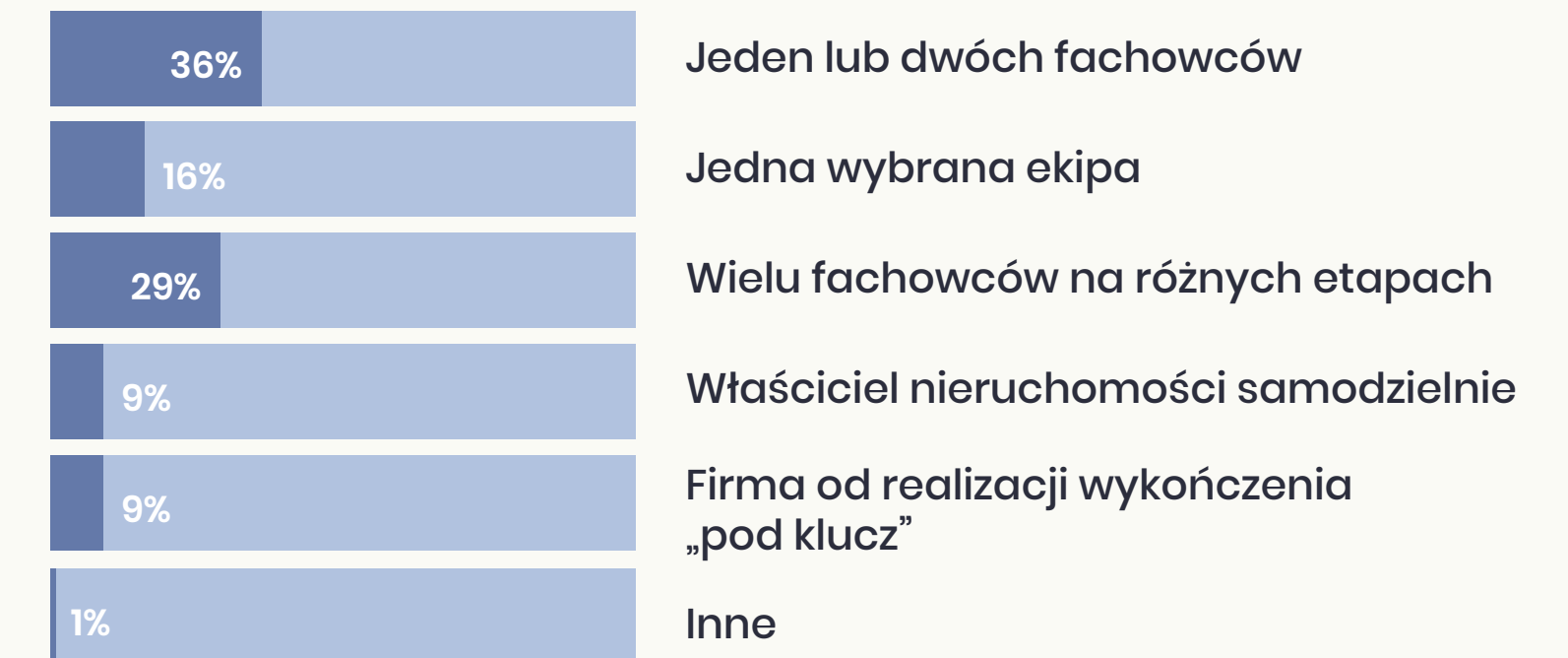
## W jakim celu respondenci wykończyli nieruchomość?



**Styl, który odpowiada osobistym preferencjom właściciela i jego rodziny lub rozwiązania atrakcyjne dla szerszego grona, np. najemców lub kupujących... To, dla kogo wykańczana jest nieruchomość, ma duży wpływ na jej finalny wygląd.**

Aż 3 na 4 respondentów wykańczało mieszkanie dla siebie i swojej rodziny. Natomiast 6% badanych wskazało „innych bliskich”. Jaką częścią rynku są mieszkania wykańczane na wynajem lub sprzedaż? Odpowiednio 16% i 3%.

## Kto wykańcza nieruchomości badanych?



**Wykańczanie mieszkania wymaga dużego zaangażowania czasu, ale też szerokiej wiedzy z różnych dziedzin, takich jak: budownictwo, elektryka, hydraulika czy projektowanie wnętrz. Najczęściej tak szeroki zakres przekracza możliwości jednej osoby. Czy respondenci zdają sobie z tego sprawę? Tak!**

Aż 90% badanych sięgnęło po pomoc podczas wykańczania nieruchomości. 36% zatrudniło 1–2 fachowców, a 28% skorzystało z wielu fachowców na różnych etapach realizacji. 16% respondentów powierzyło wykończenie jednej ekipie. Natomiast 9% zatrudniło firmę od realizacji wykończenia „pod klucz”. Tylko 9% badanych wykończyło nieruchomość całkowicie samodzielnie.

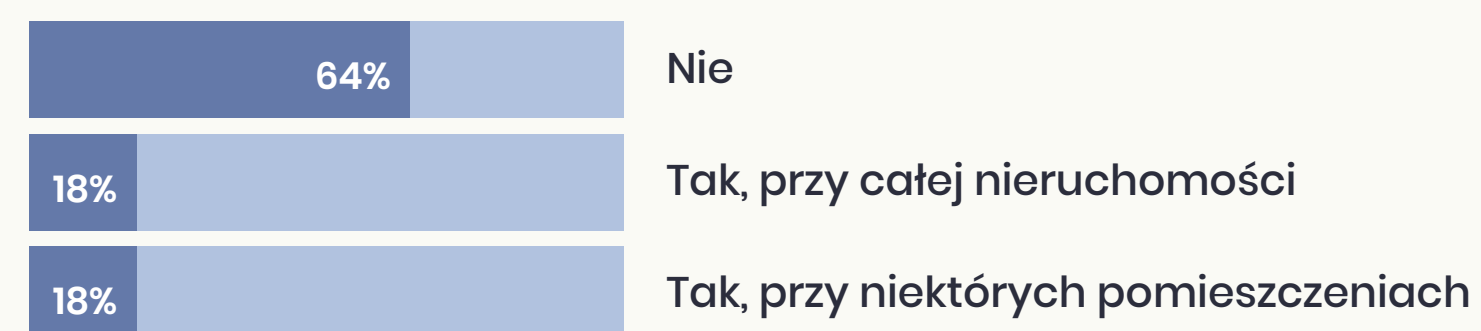


# Badani nie korzystają z fachowej pomocy architekta wnętrz

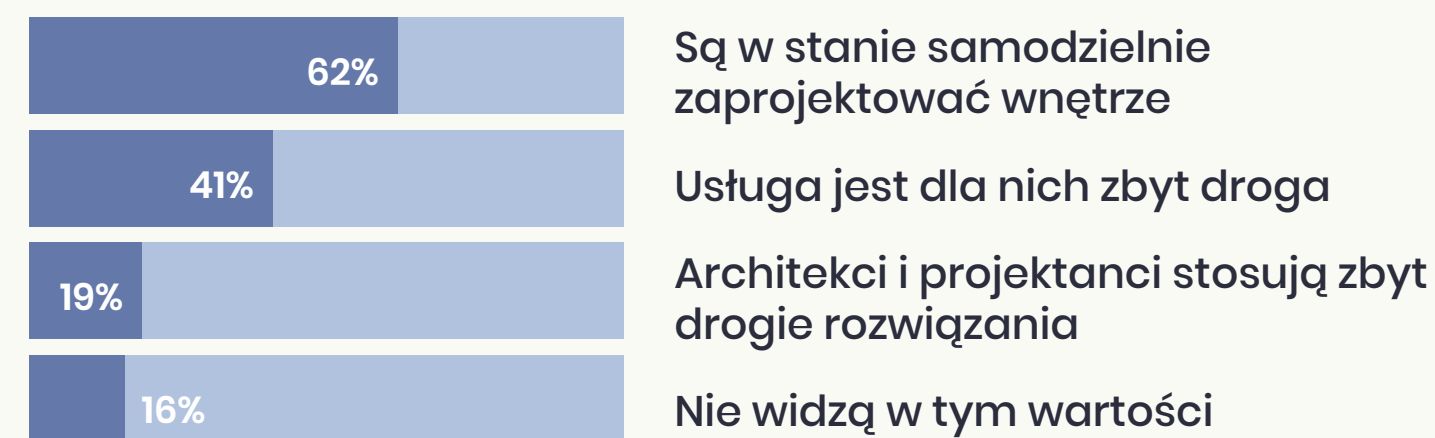
**Wiedza i doświadczenie pozwalają architektom i projektantom wnętrz maksymalnie wykorzystać potencjał nieruchomości. Tymczasem zdecydowana większość badanych (64%) nie skorzystała z takiej pomocy. Dlaczego?**

62% respondentów uważa, że są w stanie samodzielnie zaprojektować wnętrze. Część ankietowanych powołuje się na ceny – dla 41% usługa jest zbyt droga, a 19% uważa, że architekci i projektanci stosują kosztowne rozwiązania.

## Czy respondenci korzystali z usług architekta lub projektanta wnętrz?



## Dlaczego ankietowani niechętnie korzystają z pomocy architekta lub projektanta wnętrz?



**Architekt wnętrz Joanna Węglowska,**  
dyrektor działu projektowego w Decoroom  
Wrocław

### Dlaczego warto skorzystać z pomocy architekta wnętrz?

**Architekt wnętrz odpowiada za cały proces projektowy – od wnikliwej analizy potrzeb, przez stworzenie koncepcji i wizualizacji pomieszczeń, aż po dobór materiałów. Współpraca z takim specjalistą to ogromna wygoda dla inwestora, a w szerszej perspektywie także oszczędność jego czasu, pieniędzy i... nerwów.**

Pomoc doświadczonego architekta wnętrz pozwala maksymalnie dopasować układ funkcjonalny do preferencji domowników i wprowadzić rozwiązania, które zaoszczędzą czas i będą dopasowane do ich stylu życia. Taka usługa zakłada spersonalizowane podejście – architekt przekłada inspiracje i wywiad z inwestorem na indywidualny projekt skrojony na miarę jego potrzeb i możliwości budżetowych.

Inwestor może liczyć na szeroką wiedzę i doświadczenie architekta wnętrz, a także znajomość technicznych kwestii. Dzięki temu uzyska pełną funkcjonalność przestrzeni i uniknie przykrych niespodzianek podczas realizacji inwestycji w fazie budowlanej. Architekt wie, które materiały wybierać i jak je zestawiać, by uzyskać najlepszy efekt estetyczno-funkcjonalny bez przepłacania. Do tego dysponuje wyobraźnią przestrzenną i narzędziami ułatwiającymi pokazanie inwestorowi koncepcji i możliwości, np. poprzez wizualizacje czy moodboardy.

Zakres możliwej współpracy jest zróżnicowany i warto dobrać taki, który odpowiada naszym rzeczywistym potrzebom. Architekt wnętrz często oferuje nie tylko stworzenie projektu wnętrza i dobór materiałów, ale również konsultacje czy nadzór nad całym procesem wykończenia.

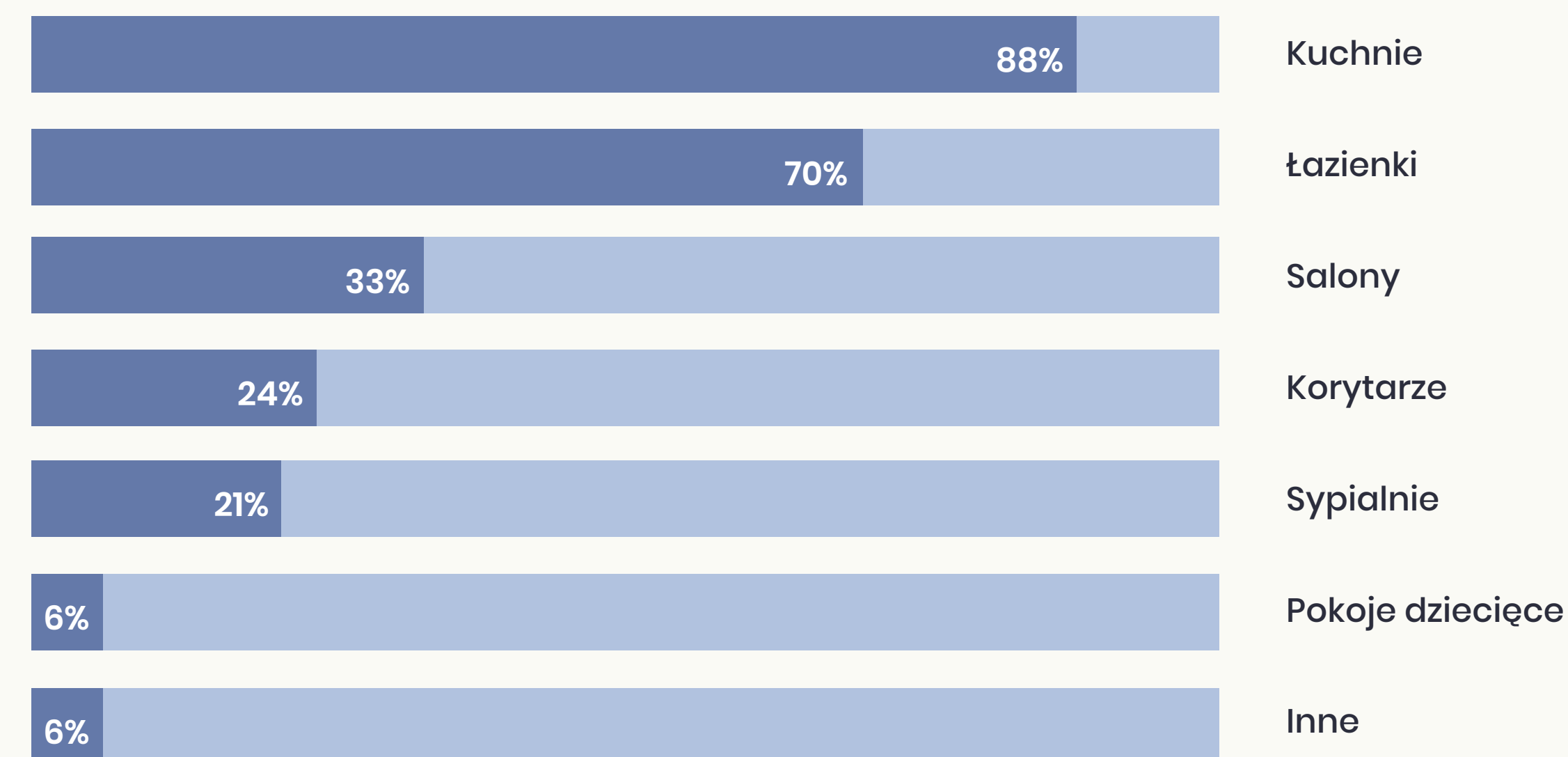




# Które pomieszczenia są najtrudniejsze?

Kuchnia, łazienka i... długo, długo nic. Wśród respondentów, którzy skorzystali z usługi architekta lub projektanta wnętrz, 88% osób poprosiło o pomoc przy wykończeniu kuchni, a 70% łazienki. Co trzeci badany (33%) wymienił salon, niemal co czwarty (24%) korytarze, a co piąty sypialnie (21%). Jedynie 6% respondentów skorzystało ze wsparcia w aranżacji pokoju dziecięcego.

## Jakie pomieszczenia zostały zaprojektowane przez architekta lub projektanta wnętrz?





# Dlaczego kuchnia jest dużym wyzwaniem?

**Katarzyna Fotek,**  
architekt wnętrz w Decoroom

**Kuchnia jest sercem domu. To w niej gotujemy, jemy, rozmawiamy – jednoczy mieszkańców i gości, bez względu na to, czy są pasjonatami gotowania, czy tylko spożywania posiłków.**

Projektowanie kuchni wymaga dużego skupienia oraz prawidłowego zaaranżowania przestrzeni dopasowanej do indywidualnych potrzeb mieszkańców lub zastosowania uniwersalnych, sprawdzonych rozwiązań dla potencjalnych użytkowników.







## Dlaczego kuchnia jest dużym wyzwaniem?

Projektowanie kuchni w stanie deweloperskim daje wiele możliwości, co nie zawsze ułatwia decyzje w wyborze ostatecznej koncepcji. Bardzo często można nadać jej nie tylko nowy kształt i formę dostosowaną do potrzeb mieszkańców, ale również zmienić jej umiejscowienie, mając na uwadze kierunki świata. Idealnie jeśli kuchnia znajdzie się od strony północnej, północno-zachodniej lub północno-wschodniej – słońce nie będzie wtedy zbyt mocno ogrzewało pomieszczenia, w którym jest już wystarczająco ciepło od gotowania. Dobrze też, gdy znajduje się blisko wejścia, aby można było szybko odłożyć zakupy. Niemniej są to zabiegi wiążące się z dodatkowymi kosztami oraz pracami – przeróbkami hydraulicznymi oraz elektrycznymi.

W pierwszej kolejności powinniśmy się zastanowić, czy wolimy przestrzeń otwartą na część dzienną, czy też kuchnię zamkniętą. Należy przemyśleć również kwestię wielkości kuchni – np. gdzie będą jedzone posiłki, zarówno te codzienne, jak i świąteczne. Inne pytania, które należy sobie zadać to: czy robimy zapasy? Czego brakuje w obecnej kuchni, a co się sprawdza? Jak wygląda kuchnia idealna? Jaki jest styl architektoniczny w innych pomieszczeniach? Jakiego wybrać materiały, kolory, blaty...?

Kuchnia powinna być ergonomiczna, co oznacza zarówno komfort, jak i bezpieczeństwo użytkownika. Podczas projektowania ważne są możliwości przechowywania oraz sprawne i przyjemne przygotowywanie codziennych posiłków. W funkcjonalnej kuchni wszystko powinno znaleźć się w zasięgu wzroku i rąk. Zlew, blat, lodówkę oraz płytę

indukcyjną należy umiejscowić w taki sposób, aby w trakcie gotowania nie trzeba było przemieszczać się po całej kuchni oraz pokonywać dużych odległości niosąc garnek z gorącą wodą. Dlatego kluczowe jest wydzielenie stref i trójkąta roboczego, a także określenie wymiarów i odległości usprawniających kuchenne prace. Jeśli kuchnia projektowana jest na potrzeby indywidualne, należy dostosować wysokość dolnych szafek (górnej krawędzi blatu) do wzrostu użytkownika. Szafki górne powinny być zawieszane na odpowiedniej wysokości oraz wyposażone w praktyczne systemy umożliwiające swobodny dostęp do znajdujących się w nich akcesoriów.

Niezwykle istotną zasadą jest ustalenie budżetu. Idealna kuchnia spełni oczekiwania, a przy tym będzie przystępna cenowo. Dlatego bardzo ważne jest ustalenie priorytetów i wybór odpowiednich materiałów – zarówno tych na fronty oraz blaty, jak i sprzętów AGD. Przy planowaniu budżetu oraz wyborze materiałów należy pamiętać, że jest to pomieszczenie rzadko remontowane czy zmieniane. Projektowanie kuchni to czysta przyjemność, mając na uwadze, jak ważnym jest miejscem i jak wiele chwil w niej spędzamy.



# TOP 10

## funkcjonalnych rozwiązań kuchennych

według Katarzyny Fotek,  
architekta wnętrz w Decoroom



1

Szafka „spizarnia” – głęboka oraz wysoka szafka wyposażona w systemy wsuwane typu tandem, cargo lub szuflady.

2

Osobno zabudowana lodówka oraz zamrażarka (ukryta za frontem meblowym).

3

Sortery, separatory i wkłady, np. na sztuce, przyprawy, garnki, talerze.

4

Szuflada zamiast szafki pod zlewem, razem z dodatkową szufladą wewnętrzną (na gąbki, kostki do zmywarki).

5

Płyta z wbudowanym okapem lub płyta indukcyjna na równi z blatem.

6

Bateria z wyciąganą wylewką lub dodatkowy kran nad płytą (dla miłośników kuchni włoskiej i nie tylko).

7

Miejsce na winiarke, bar, kostkarke.

8

Młynek na odpady.

9

Przestrzeń na duże sprzęty, np. na robota kuchennego.

10

Wysuwany system ukrytych drzwi.



# Dlaczego wykończenie łazienki może sprawiać trudności?

**Architekt wnętrz Kinga Kwestarz,**  
dyrektor działu projektowego w Decoroom Warszawa

**Łazienka to jedno z trudniejszych pomieszczeń do zaprojektowania. Statystycznie ma około 4 mkw., a na jej powierzchni powinniśmy zmieścić wiele niezbędnych rzeczy.**

Do tego finalny wygląd łazienki pozostanie z nami na długi czas. Dlatego tak ważne jest przemyślenie projektu, by końcowy efekt spełnił nasze oczekiwania. Projekt funkcjonalny musi być przemyślany. Bez zebrania i przeanalizowania naszych potrzeb nie będziemy mogli poprawnie przejść przez proces projektowy. Dlatego należy zastanowić się, co jest dla nas najważniejsze.

Czasami odwracamy cały układ funkcjonalny łazienki, aby uzyskać ten idealny, dopasowany do naszych potrzeb efekt. Wizualne aspekty są równie ważne – to dzięki nim odbieramy łazienkę jako spójną część całego mieszkania. Zastosowanie odpowiednich płytek, formatów, kolorów ma duży wpływ na końcowy odbiór tego pomieszczenia.







## Pytania, które warto sobie zadać

- + Lubimy szybki prysznic czy może długie i gorące kąpiele?
- + Czy w łazience musimy wygospodarować miejsce na pralkę lub suszarkę? A może istnieje możliwość zmiany lokalizacji tych sprzętów?
- + Co chcemy przechowywać w łazience?
- + Jakie rozwiązania lubimy, a które się nie sprawdziły?
- + Jaki efekt chcemy uzyskać?



## Dlaczego wykończenie łazienki może sprawiać trudności?

Duże płytki, ułożone symetrycznie na podłodze i ścianie, optycznie powiększają przestrzeń. Jednak zastosowanie płytki mniejszego formatu wprowadzi do pomieszczenia ciekawy detal i doda łazience nietuzinkowego charakteru. Na małym metrażu dobrym pomysłem jest utrzymanie pomieszczenia w jednej tonacji, przy zastosowaniu różnych faktur i struktur.

Często stosujemy płytki w łazience do pewnej wysokości, np. 120 cm, a w strefie mokrej – jak wanna czy prysznic – do pełnej wysokości. Reszta ścian jest pomalowana, co daje nam możliwość szybkiej zmiany wizualnej łazienki poprzez przemalowanie ścian. Znaczenie ma również lustro – im większe, tym lepsze. Tutaj niezmiennie jestem zwolenniczką stosowania dużych lusterek wolnowiszących oraz wklejanych, które pięknie odbijają inne powierzchnie i światło.

Dobry projekt łazienki to przemyślana elektryka i oświetlenie. Niejednokrotnie spotykamy się w łazienkach z oświetleniem, które niekorzystnie wpływa na nasz wygląd, a co za tym idzie na nasze samopoczucie. Pamiętajmy zatem o doborze odpowiedniej barwy światła, zwłaszcza tego przy lustrze.

Przy wykańczaniu łazienki nie możemy zapomnieć o funkcji przechowywania, dlatego warto pomyśleć o zabudowie meblowej na wymiar, która będzie przemyślana pod kątem liczby szuflad czy półek. Meble łazienkowe można uatrakcyjnić za pomocą dekoracyjnych uchwytów czy kolorystyki frontów, co wpłynie pozytywnie na walory estetyczne całego pomieszczenia.



# TOP 6

## funkcjonalnych rozwiązań w łazience

według architekta wnętrz Kingi Kwestarz,  
dyrektor działu projektowego w Decoroom Warszawa

1

Wanna czy prysznic? Jeżeli nie jesteśmy w stanie dojść do kompromisu, zastosujmy wannę z parawanem nawannowym i baterię prysznicowo-wannową z deszczownicą.

2

Szafki nad zabudową stelaża WC – pozwalają uporządkować przestrzeń i zapewniają dodatkowe miejsce do przechowywania. W takim meblu warto pomyśleć o dodatkowym gniazdku.

3

Szafka pod umywalką z szufladami oraz blatem wykonanym z materiału nienasiąkliwego (konglomeratu) – kolejne miejsce do przechowywania, które dzięki trwałym materiałom posłuży przez lata.

4

Przemyślana zabudowa pralki, suszarki lub pralkosuszarki – z odpowiednią wentylacją w przypadku pełnej zabudowy meblowej.

5

Odptyw liniowy, brodzik zlicowany z podłogą – powiększa optycznie wnętrze, a przy tym jest dopasowany do dzieci, osób starszych i z niepełnosprawnością.

6

Duże lustro z podświetleniem LED – optycznie powiększy przestrzeń, a dodatkowe źródło światła wprowadzi klimat.



Remont łazienki pochłania najwięcej czasu i pieniędzy. Nie kierujmy się modą – pamiętajmy, że zostanie z nami na długie lata.



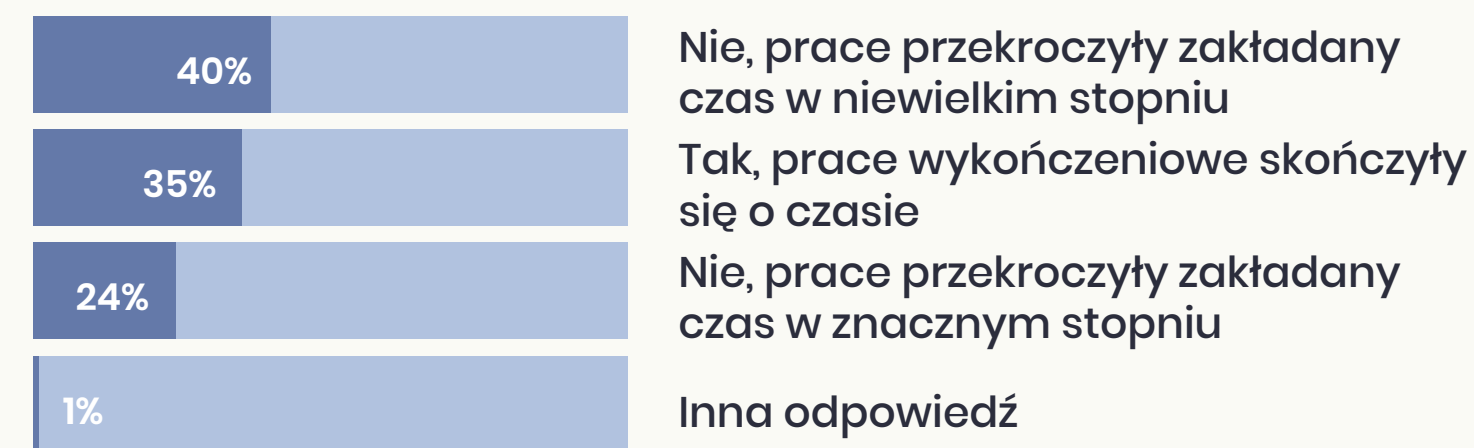
# Jakie **problemy** napotkali badani podczas wykańczania mieszkania lub domu?

## Opóźnienia małe i duże

Ankietowani mierzą się z wieloma problemami podczas wykańczania nieruchomości. Część z nich wyjątkowo często powtarza się w odpowiedziach respondentów – są to między innymi opóźnienia związane z przebiegiem prac.

U zdecydowanej większości prace nie zakończyły się w zakładanym terminie – taką odpowiedź zaznaczyło 64% badanych. U 40% opóźnienie było niewielkie, a u 24% znaczące. Tylko 35% respondentów wprowadziło się do nieruchomości o czasie.

## Czy prace wykończeniowe zakończyły się o czasie?



inż. Marcin Rarak,  
dyrektor działu realizacji w Decoroom Wrocław

## Jak uniknąć opóźnień podczas wykańczania nieruchomości?

**W dzisiejszych czasach wykończenie mieszkania z pomocą jednej ekipy wykończeniowej jest prawie niemożliwe.**

Proces wykończenia składa się z różnorodnych prac budowlanych, stolarskich czy montażowych, a ich przebieg musi być odpowiednio zaplanowany w czasie. Ta właśnie logistyka staje się najczęstszym powodem opóźnień podczas wykańczania mieszkania.

Osoba wykańczająca nieruchomość musi liczyć się np. z tym, że w przypadku opóźnienia któregoś z podwykonawców, inni, u których wcześniej rezerwowała termin – np. stolarz czy parkieciarz – nie będą mogli rozpocząć prac w uzgodnionym terminie i przesuną je na później, co dodatkowo przedłuży cały proces realizacji i narazi zamawiającego na dodatkowe koszty.

Opóźnienia mogą również wynikać z czynników takich jak zmieniające się technologie wykonywania prac, rodzaje materiałów, a także sezonowe trendy wnętrzarskie, które potrafią być problematyczne do wykonania nawet dla bardzo doświadczonych ekip.

W terminowości kluczem do sukcesu jest odpowiednia organizacja prac, szybkie reagowanie na zaskakujące sytuacje, zatrudnianie sprawdzonych ekip wykończeniowych oraz korzystanie z materiałów najwyższej jakości. Zlecenie wykończenia lokalu jednemu podmiotowi, takiemu jak pracownia Decoroom w znacznym stopniu odciąża inwestora z problemów takich jak: szukanie ekipy wykończeniowej, szukanie stolarza, planowanie harmonogramu prac czy nadzór nad ich przebiegiem.

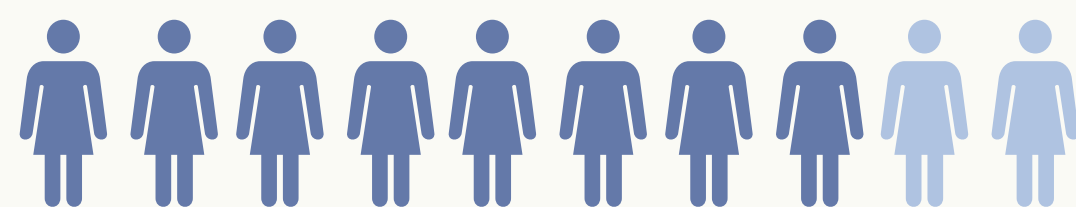


# Jakie **problemy** napotkali badani podczas wykańczania mieszkania lub domu?

## Budżet bez dna

Założenia budżetowe to jedno, a realia to zupełnie inna rzeczywistość. Ponad 80% badanych przekroczyło zakładany budżet, w tym 37% wydało o ponad 30% więcej, niż zakładało na początku procesu. Prawie 70% osób zakładało, że wyda nie więcej niż 100 tys. zł – w praktyce 20% z nich zdecydowanie przekroczyło ten budżet.

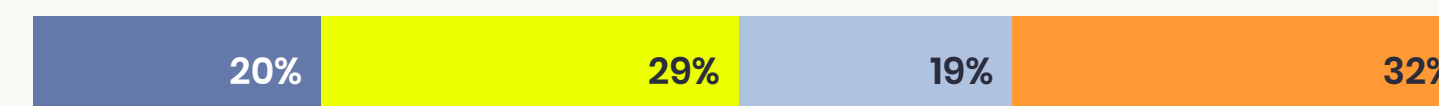
## 8 na 10 badanych przekroczyło zakładany budżet



## Jaki budżet założył/a Pan/i na wykończenie nieruchomości?



## A ile ostatecznie wydał/a Pan/i na wykończenie nieruchomości?



■ do 50 000 zł ■ od 50 001 do 100 000 zł ■ od 100 001 do 150 000 zł ■ powyżej 150 000 zł



**Michał Szymański,**  
dyrektor ds. rozwoju biznesu w Decoroom

### Jak przejść kontrolę nad budżetem?

Kontrola budżetu to jedno z największych wyzwań prowadzenia prac wykończeniowych w systemie gospodarczym. Jak pokazują badania, jedynie nielicznej grupie udało się nie przekroczyć założonego budżetu, co wiązało się z obniżeniem oczekiwań związanych ze standardem, który był przez nich zakładany.

Główny problem, który widzę w całym procesie, to złożoność prac. Nie będąc profesjonalistą i nie posiadając doświadczenia, trudno jest wykalkulować koszty wszystkich składowych. Kleje lub farby mają różną wydajność, dlatego trudno je dokładnie policzyć, a takich elementów jest dużo więcej. Profesjonalne podejście i wieloletnie doświadczenie pracowni Decoroom pozwala bardzo precyzyjnie określić całościowe koszty już na samym początku przygotowywania wyceny. Natomiast wiedza na temat specyfikacji materiałów umożliwia optymalizację wymaganego zapasu do minimum.

Kolejny element, na który warto zwrócić uwagę, to koszt samego wykonawstwa. Niestety w systemie gospodarczym klienci są narażeni na podawanie łącznej kwoty, a z biegiem realizacji dodawanie kosztów, które „wynikają w trakcie prac”, czyli – w opinii wykonawcy – były niemożliwe do przewidzenia. Takie działania bazujące na niewiedzy inwestora, mogą zwiększyć jego wydatki nawet o 50%.



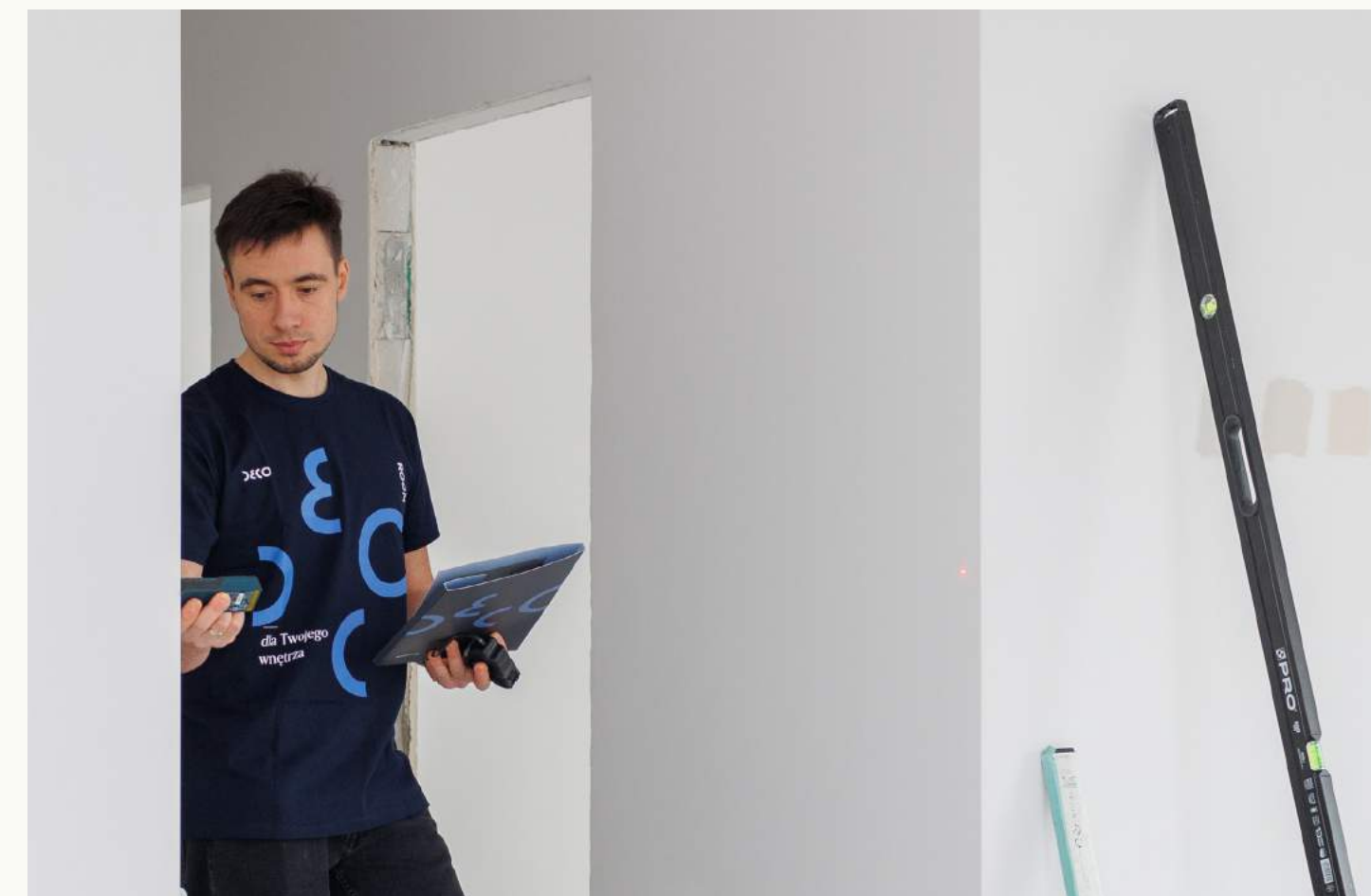
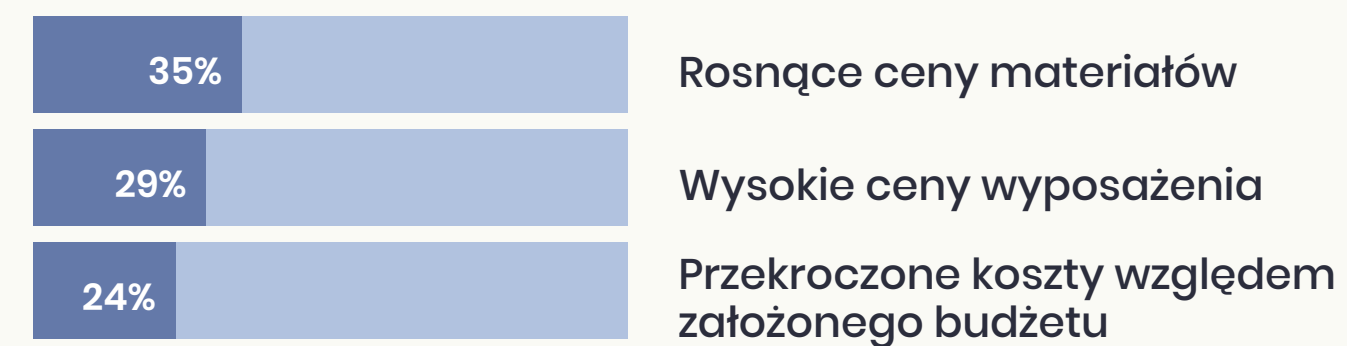
# Jakie **problemy** napotkali badani podczas wykańczania mieszkania lub domu?

## Rosnące ceny

Wszechobecna inflacja to problem, który dotyka również nowych właścicieli mieszkań. Dla 35% ankietowanych największy problem stanowią rosnące ceny materiałów budowlanych.

W czołówce znalazł się jeszcze jeden czynnik, który zmusza do głębszego sięgania do portfela – 29% zwróciło uwagę na zbyt wysokie ceny wyposażenia wnętrz.

## Największe problemy związane z wydatkami na wykończenie:



**Michał Markuszewski,**  
doradca techniczny w hurtowni budowlanej 3W

### Czy ceny materiałów będą cały czas rosnąć?

W ostatnim czasie rynek materiałów budowlanych został obciążony wieloma problemami. Pandemia spowodowała zaburzenie łańcuchów dostaw surowców, następnie sytuacja geopolityczna w regionie zaburzyła całą gospodarkę i napędziła ogólną inflację. Byliśmy świadkami spektakularnych wzrostów cen materiałów budowlanych i wykończeniowych. Aktualnie sytuacja ustabilizowała się – ceny nie rosną już tak szybko jak miało to miejsce 2 lata temu.

Prognozy na przyszłość nie są jednak optymistyczne, jeżeli chodzi o inwestorów, którzy mogą zmierzyć się z zakupem materiałów budowlanych i wykończeniowych. Stale rosnące koszty prowadzenia działalności gospodarczej, zbliżający się wzrost cen energii, doprowadzi do podwyżek. Kolejne rządowe programy pomocowe wspierające zakup własnego mieszkania również dołożą swoją „cegietkę” do wzrostu cen. Wyższy popyt wygeneruje wyższe ceny.

### Niższy VAT: 8% zamiast 23%? To możliwe!

Klienci Decoroom mogą skorzystać z preferencyjnej stawki VAT: 8% zamiast 23%. A to przekłada się na realne oszczędności podczas wykańczania mieszkania lub domu.

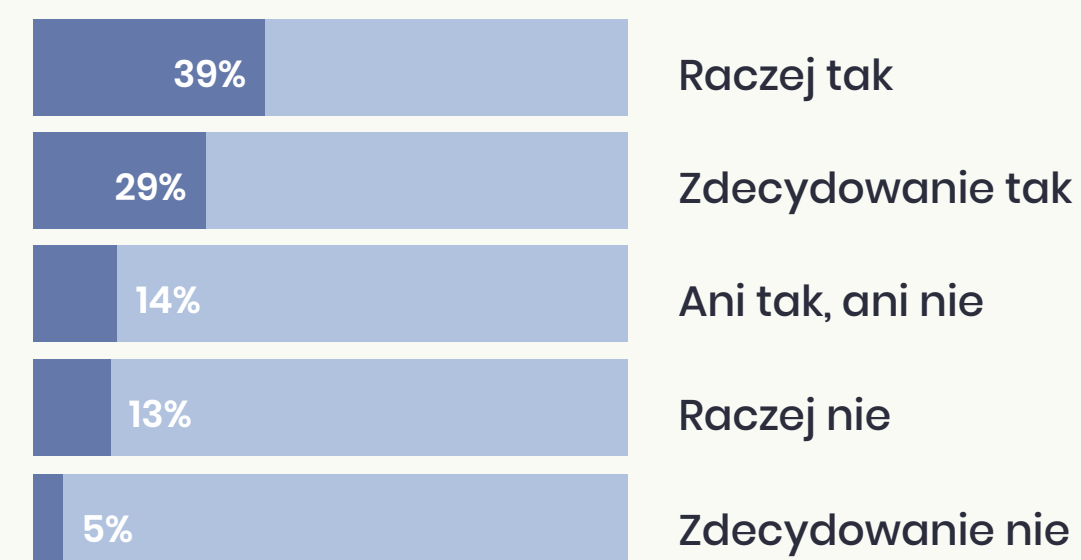


# Jakie **problemy** napotkali badani podczas wykańczania mieszkania lub domu?

## Niedobór wykwalifikowanych specjalistów

U znacznej części ankietowanych pierwsze problemy pojawiły się jeszcze przed rozpoczęciem prac wykończeniowych. Aż 68% badanych miało trudności ze znalezieniem wykwalifikowanych fachowców (39% raczej tak, 29% zdecydowanie tak). Takich doświadczeń nie ma jedynie 18% respondentów (13% raczej nie, 5% zdecydowanie nie).

### Czy trudno znaleźć wykwalifikowanych fachowców?



**Adam Budzyński,**  
prezes zarządu Decoroom

### Kiedy zacząć myśleć o zatrudnieniu doświadczonej ekipy?

**Niedobór wykwalifikowanych specjalistów stał się wyraźnym wyzwaniem na skalę globalną.** Nie jest to zjawisko ograniczone jedynie do sektora remontowo-budowlanego, choć w nim może być szczególnie dotkliwe ze względu na wzmożoną dynamikę rynku mieszkaniowego. W kontekście branży remontowo-budowlanej, gdzie popyt na wykwalifikowanych pracowników jest często wyższy niż podaż, ten niedobór może prowadzić do opóźnień w realizacji projektów, wzrostu kosztów oraz obniżenia jakości wykonywanych prac.

Z tego względu o wykańczaniu nieruchomości najlepiej pomyśleć pół roku przed odbiorem mieszkania. Bywa, że na ostatnią chwilę posiłkujemy się pomocą „złotych rączek”, jednak ich indywidualna praca może ograniczyć skalę i zakres projektów, zwłaszcza gdy są one bardziej złożone i wymagają wielu różnorodnych umiejętności.

Zatrudnienie sprawdzonej i doświadczonej ekipy budowlanej, która działa kompleksowo i składa się z ekspertów w różnych dziedzinach, może okazać się znacznie lepszym rozwiązaniem. Członkowie ekipy wnoszą swoje unikalne doświadczenie i umiejętności do projektu, co pozwala na bardziej wszechstronne podejście i lepszą koordynację działań. Co więcej, praca zespołowa zwiększa efektywność i szybkość realizacji projektu poprzez równomierne rozłożenie pracy oraz uporządkowanie działań. Zespołowi eksperci mogą wzajemnie się uzupełniać, pomagając sobie nawzajem w rozwiązywaniu problemów oraz podnoszeniu jakości wykonywanych prac.

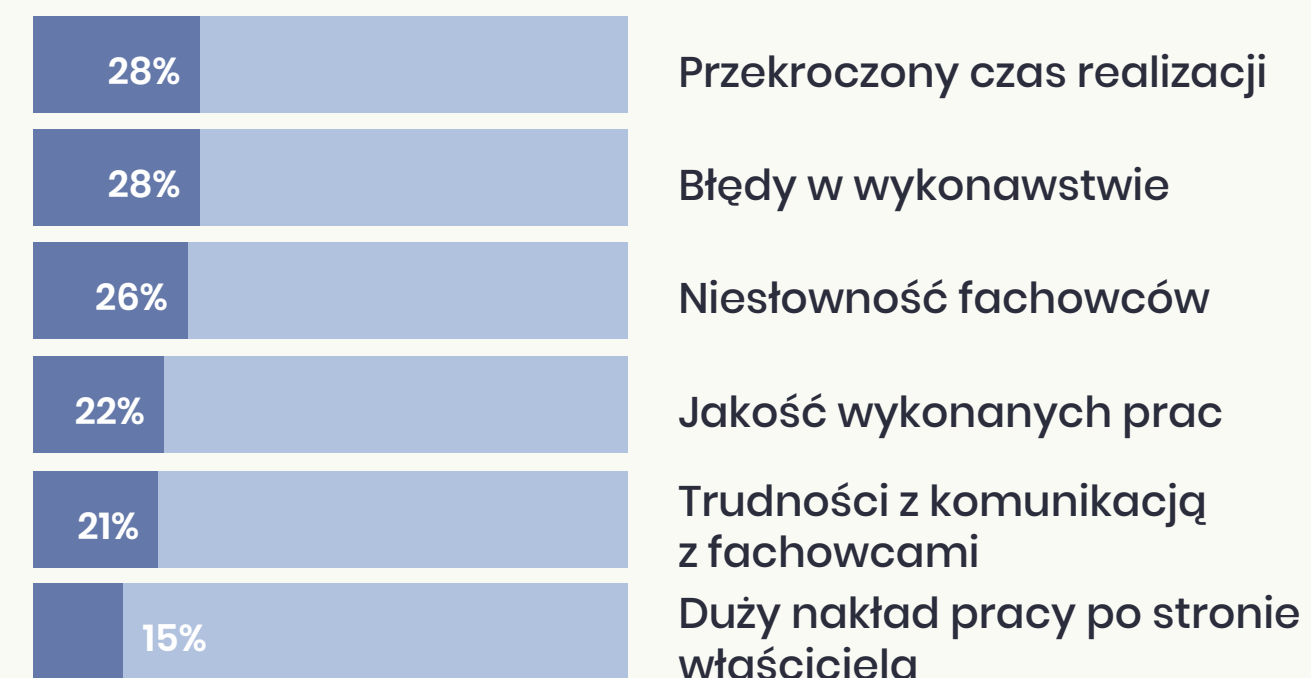


# Jakie **problemy** napotkali badani podczas wykańczania mieszkania lub domu?

## Jakość wykonanych prac

Wysoka jakość prac wykończeniowych gwarantuje estetyczny i funkcjonalny efekt końcowy oraz zapewnia mieszkańcom komfort i bezpieczeństwo w codziennym użytkowaniu nieruchomości. Tymczasem co piąta osoba (22%) była niezadowolona z jakości prac. Oznacza to, że fachowcy nie wykazali się należyłą starannością, np. podczas malowania ścian, układania podłóg, montażu instalacji czy stolarki.

## Największe problemy podczas prac wykończeniowych:



**inż. Piotr Wasilewski,**  
dyrektor działu realizacji w Decoroom Warszawa

### Czy patrzeć na ręce wykonawcom rozwiązuje problemy?

**W nadzorowaniu prac wykończeniowych najważniejszy jest harmonogram robót, wiedza z różnych dziedzin budowlanych oraz szybkość reakcji na niespodziewane sytuacje.**

Nadzór to nie tylko sprawdzanie poprawności wymiarów. To również rozwiązywanie wielu problemów związanych z wyburzeniami, elektryką, hydrauliką, montażem podłóg czy logistyką materiałów. Dają o sobie znać dopiero podczas realizacji i wymagają natychmiastowych decyzji, aby nie wydłużać prac wykończeniowych. Pojawiające się przewody po wyburzeniach ścian, niewystarczające spadki w kanalizacji, kolizje instalacji podposadzkowych, odparzone tynki czy różnice w wysokościach posadzek – to tylko kilka z przykładowych codziennych problemów. Podczas wykonywania przyłączy do umywalki trzeba wziąć pod uwagę projekt szafki, wysokość umywalki oraz baterii. Przy montażu sztukaterii należy pamiętać o miejscu na karnisze i marszczeniu zasłon. Wykonując wylewki samopoziomujące, niezbędne jest sprawdzenie możliwości regulacji grzejników kanałowych. A przy odpływie liniowym trzeba pozostawić miejsce na profil kabiny prysznicowej.

Na co dzień nasi klienci są zajęci pracą, rodziną i nie mają możliwości pilnego przyjazdu do mieszkania, natychmiastowego podjęcia decyzji technicznych, dowiezienia materiału, zareklamowania produktów, ustalenia terminów montażu i rozwiązania innych problemów. W naszym przypadku taką rolę pełnią koordynatorzy, którzy z racji posiadanego doświadczenia są w stanie od razu rozwiązać pojawiające się problemy, co realnie wpływa na skrócenie całego czasu wykończenia oraz przekłada się na oszczędność czasu naszych klientów.



# Ankietowani czują stres, ale finalnie są „raczej zadowoleni” z efektów

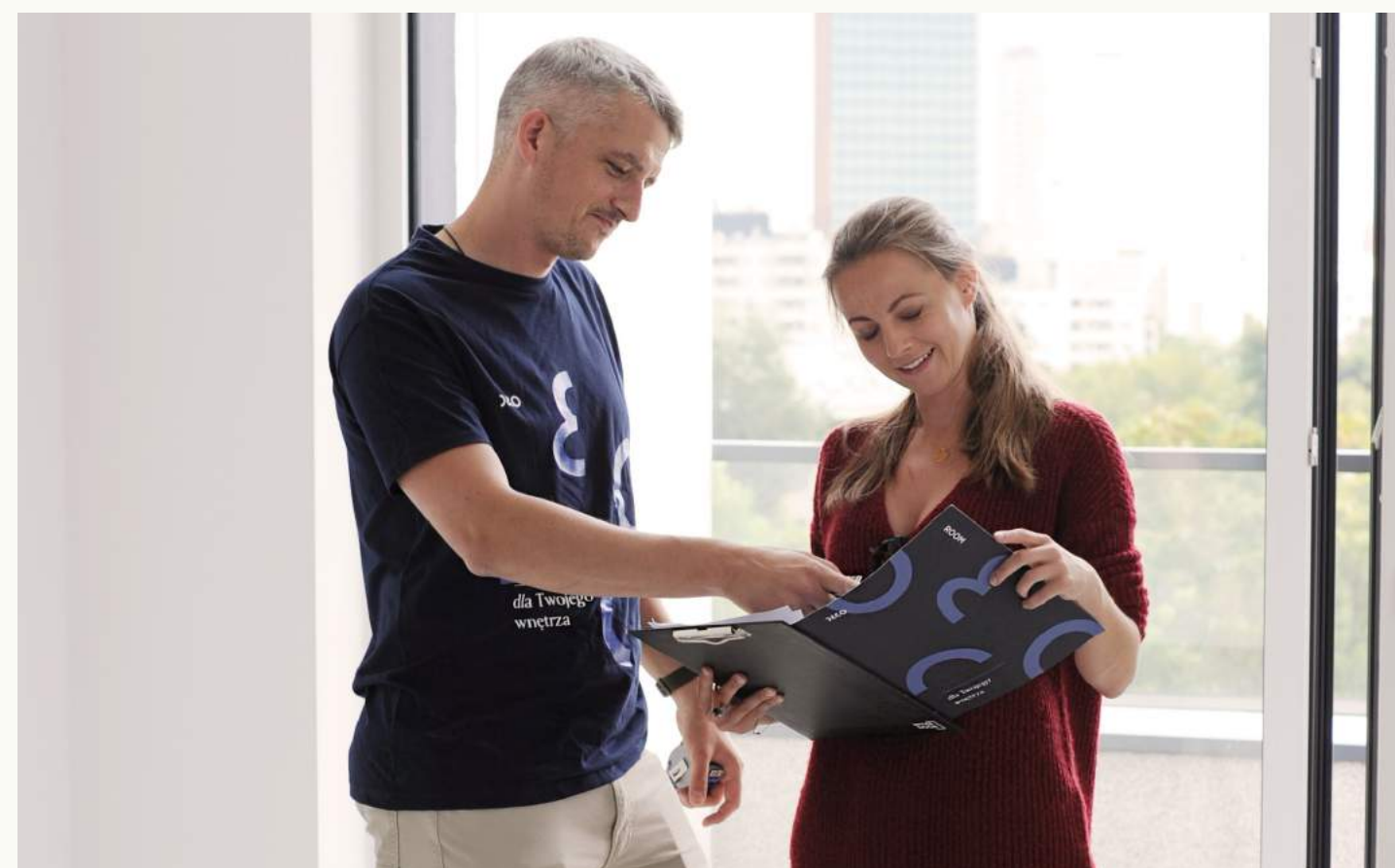
**Własne „cztery kąty” – respondenci nie mogą doczekać się odebrania kluczy od dewelopera, a gdy przychodzi co do czego... dopada ich stres. Nic dziwnego – w końcu to jedna z najważniejszych inwestycji w życiu.**

Z badania wynika, że dla połowy ankietowanych proces wykańczania nieruchomości był stresującym doświadczeniem, które wymagało dużego zaangażowania i ciągłej kontroli.

Jednocześnie imponująca większość, bo aż 66%, odczuwała dużą satysfakcję w trakcie planowania

wykończenia, natomiast 63% czerpała przyjemność z samego procesu.

Warto zwrócić uwagę, że jedynie 26% badanych wyraziło całkowite zadowolenie z przebiegu prac, podczas gdy aż 51% było raczej zadowolonych. Natomiast kiedy mowa o efekcie końcowym, zadowolenie wyraziło 84% respondentów. Z tej grupy ponad połowa była „raczej zadowolona”, a jedynie co trzeci badany „całkowicie”.



**Karolina Jędrzysek,**  
dyrektor działu marketingu w Decoroom

## Dlaczego przekaz informacji jest taki ważny?

W procesie wykończenia bardzo częstym problemem staje się nieumiejętnie prowadzona komunikacja pomiędzy właścicielem nieruchomości a wykonawcą czy architektem, a także niezrozumienie potrzeb i oczekiwań, co może znacząco wpłynąć na poczucie zadowolenia z efektu finalnego. Dlatego na każdym etapie procesu powinniśmy zadbać o odpowiedni przekaz informacji, zapewniając transparentność i uczestnictwo w podejmowaniu decyzji.

W Decoroom klient na każdym etapie współpracy aktywnie uczestniczy w procesie wykończenia, począwszy od wyboru materiałów wykończeniowych razem z architektem wnętrz. Przez cały czas ma również pełną kontrolę nad budżetem. Jednocześnie nie musi się o nic martwić, ponieważ zamówieniem materiałów czy nadzorowaniem ekipy wykończeniowej zajmuje się zespół wyspecjalizowanych fachowców. Dążenie do pełnej satysfakcji klienta wymaga zrozumienia i uwzględnienia jego potrzeb oraz regularnej komunikacji. Zaufanie stanowi podstawę budowania relacji z klientami i jest bardzo istotne w procesie wykończenia nieruchomości.

Dla nas największym dowodem satysfakcji klienta jest liczba wykonanych sesji zdjęciowych w domach zadowolonych inwestorów oraz liczba klientów, którzy trafiają do nas z polecenia.



# Indywidualne rozwiązania to jedna z podstawowych korzyści przy skorzystaniu z opcji wykończenia pod klucz

**Jakub Bartos,**  
dyrektor zarządzający Decoroom

**W Decoroom wierzymy, że każdy projekt jest wyjątkowy i wymaga indywidualnego podejścia na każdym etapie współpracy – od wyboru pakietu, przez proces projektowy i dobór materiałów, aż po realizację.**

Nasza usługa pozwala inwestorom na pełną personalizację projektu z pomocą dedykowanego architekta, dając im możliwość wprowadzenia zmian w układzie funkcjonalnym, a także opcję płynnego poruszania się w selekcjach produktów zebranych w poszczególnych katalogach i poza naszą ofertą.



”

„Wykończenie pod klucz jest szablonowe i niezbyt pozwala na indywidualne rozwiązania”?  
Rozprawiamy się z mitem!





## Indywidualne rozwiązania to jedna z podstawowych korzyści przy skorzystaniu z opcji wykończenia pod klucz

Wstępnym szablonem cenowym są oczywiście pakiety, jednak produkty i rozwiązania zawarte w każdym z nich można dowolnie łączyć, a nawet wprowadzić materiały w nich nieuwzględnione, by z pomocą architekta stworzyć wnętrza na miarę potrzeb ich użytkowników. Specjaliści Decoroom nieustannie aktualizują swoją wiedzę o produktach i śledzą nowości pojawiające się na rynku, by jak najlepiej dopasować propozycję do oczekiwań klienta, ale też zadbać o jego komfort, funkcjonalność i trwałość wykończenia.

Budując naszą usługę, położyliśmy mocny nacisk na głęboką analizę realnych potrzeb klienta, która jest przeprowadzana już na pierwszym spotkaniu z architektem, by poznać marzenia, styl życia i nawyki przyszłych domowników oraz stworzyć mapę inspiracji. Na tej bazie powstaje wstępna koncepcja, na której architekt może działać razem z klientem i wykazać się kreatywnością – wprowadzać zmiany, szukać innych rozwiązań, dobierać materiały.

Nie każda firma może poszczycić się własną, niezależną stolarnią i oddzielnym działem tworzącym meble na wymiar. Te dwa atuty wyróżniają nas na tle konkurencji i sprawiają, że w ramach naszej usługi możemy zaoferować inwestorom wyjątkowe meble produkowane na zamówienie. Meble i zabudowy stolarskie projektujemy i produkujemy zgodnie z wytycznymi inwestorów

i na miarę ich indywidualnych wymagań, które wraz z wykończeniem tworzą spójną i harmonijną całość.

Co więcej, kompleksowa usługa powinna też uwzględniać rozwiązania dopasowane do zróżnicowanych potrzeb i sytuacji inwestorów, by zarówno efekt końcowy prac, jak i całe doświadczenie współpracy, było wysoce satysfakcjonujące. Elastyczny harmonogram płatności czy system współpracy umożliwiający pełną kontrolę nad wydatkami i postępem prac to kolejne ogromnie ważne aspekty, które pozwalają inwestorowi poczuć, że nasza usługa jest zaprojektowana do jego założeń budżetowych, stylu komunikacji i preferencji.

Kompleksowe wykończenie pod klucz nie musi być szablonowe i powtarzalne! Warto po prostu poznać dogłębnie ofertę kilku firm, zapoznać się z ich realizacjami i wczuć się w atmosferę spotkania w biurze, by podjąć właściwą decyzję. Gwarantujemy, że... spotkamy się ponownie w jednym z showroomów Decoroom.





# Mądry Polak po szkodzie. Co **zrobiłby inaczej**, gdyby urządził wnętrze po raz drugi?

Uczestnicy badania mogli odpowiedzieć na pytanie, co zrobiliby inaczej, gdyby mogli cofnąć czas. Oto najczęściej pojawiające się przemyślenia:

1

Większe zaangażowanie w proces projektowania wnętrz.

2

Dokładniejsze nadzorowanie prac ekipy remontowej.

3

Zatrudnienie lepszych fachowców, w tym architekta lub projektanta wnętrz.

4

Wybór innych materiałów wykończeniowych oraz elementów wyposażenia.

5

Rozplanowanie bardziej funkcjonalnego układu nieruchomości.



# Funkcjonalny układ mieszkania: dlaczego jest taki ważny?

**Architekt wnętrz Alicja Janiak,**  
dyrektor sprzedaży w Decoroom

**Większość Polaków po wprowadzeniu się do swojego wymarzonego lokum dostrzega niedoskonałości układu funkcjonalnego.**

Dlaczego tak się dzieje? Często skupiamy się na pojedynczych rozwiązaniach, np. wybieramy 12-osobowy stół, z którego w pełni korzystamy od święta. Precyzyjnie przemyślany przez architekta układ funkcjonalny bazuje na tym, jak wygląda nasza ścieżka w lokalu – od momentu wejścia do domu, po wyjście, np. do pracy.

Główną kwestią, którą zgłaszają Polacy, jest przewaga estetyki nad funkcjonalnością. Np. niewystarczająca długość blatu w kuchni, niezastosowanie szuflad w dolnej części pasu szafek kuchennych, brak możliwości otwierania frontów do szafy w sypialni (ponieważ łóżko stoi za blisko) oraz niewystarczająca ilość szaf (szczególnie w holu – na czapki, kurtki, buty).

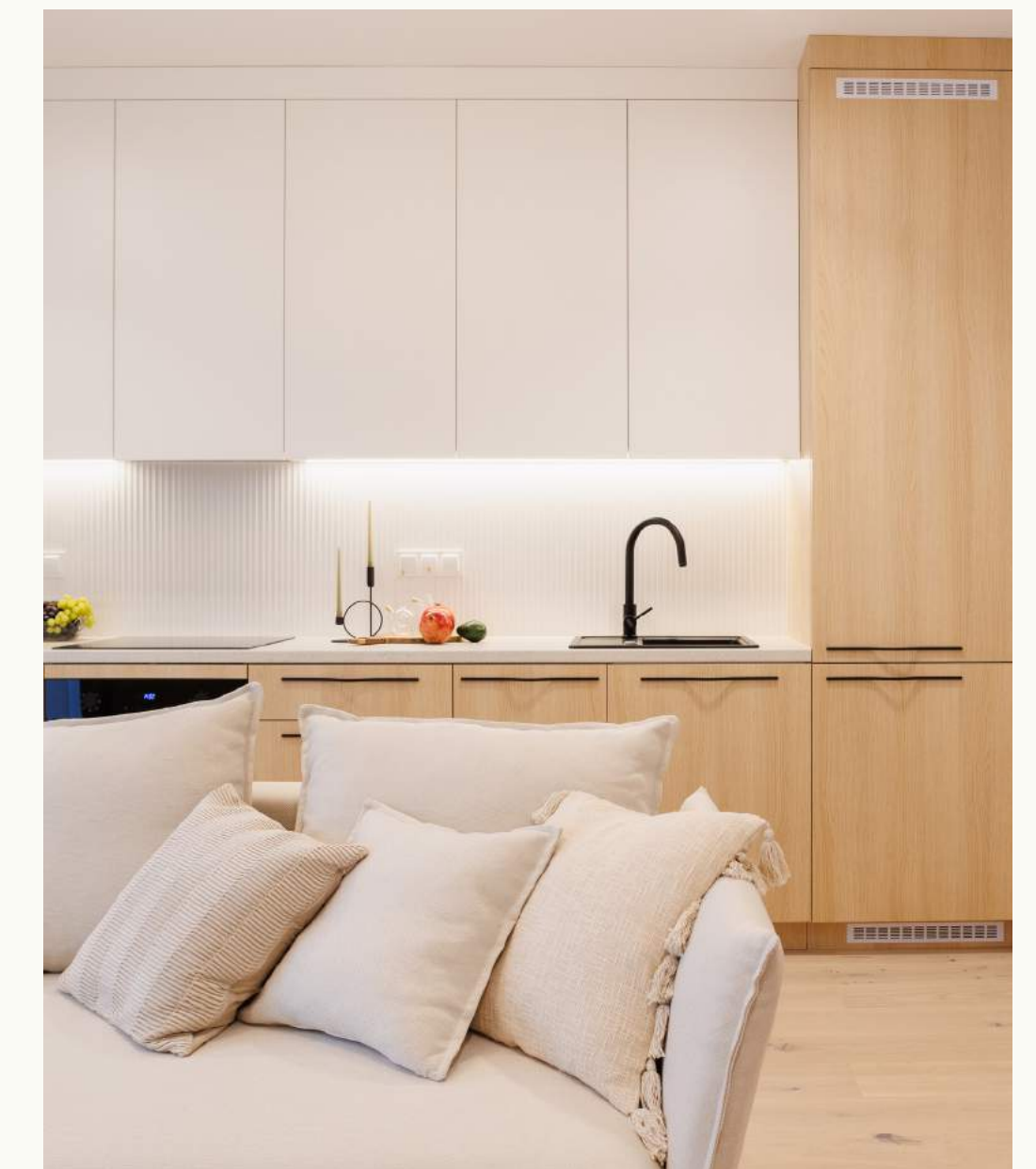
W przypadku domów Polacy zwracają uwagę na takie kwestie jak: brak płynnego ciągu komunikacyjnego (np. z garażu do spiżarni, by wypakować zakupy), nieprawidłowe rozłożenie sprzętów AGD w kuchni (co utrudnia gotowanie i „kontrolę” salonu, kiedy np. dzieci się bawią). Inną kwestią, którą Polak chciałby poprawić, jest inwestycja w materiały wysoko użytkowane: podłogi, drzwi, blaty.

Często podczas zakupów ulegamy emocjom – chętniej wybieramy materiał, który w naszym odczuciu lepiej się prezentuje. Oczywiście jest to kwestia naszych potrzeb i upodobań. Np. czarne baterie łazienkowe – wymagają większej pielęgnacji i uwagi, ponieważ na ciemnym kolorze kamień widać znacznie szybciej. Albo drewniana podłoga – bardzo ją lubimy, jednak często nie zdajemy sobie sprawy, że wymaga ona specjalnej pielęgnacji, jest bardziej podatna na zarysowania i mniej odporna na wilgoć niż np. panel winylowy.

W ferworze remontu często zapomina się o inwestycji w blaty łazienkowe – użytkujemy je bardzo mocno, dlatego powinny być trwałe i odporne na wilgoć. Innym przykładem jest wybór sprzętów AGD, na które zwykle nie planujemy odpowiedniego budżetu, a są to urządzenia, które mają nam służyć przez długi czas, ponieważ często są w zabudowach. Znaczenie

ma również głośność takich sprzętów – kuchnie są często projektowane razem z salonem, dlatego warto zwrócić uwagę na generowany poziom hałasu przez okap czy zmywarę.

Z badań wynika, że aby uniknąć ponownych błędów, Polacy zdecydowałiby się na współpracę z architektem oraz nadzór realizacji. Regularna kontrola jakości i postępu prac jest bardzo ważna. Pozwala zaoszczędzić czas, a przede wszystkim szybko zareagować na ewentualne problemy i niedociągnięcia. Dzięki temu towarzyszy nam mniej stresu. Ustalenie dokładnego harmonogramu prac pozwala też na podstawowe zaplanowanie, kiedy mamy zamówić gotowe meble. A to przekłada się na płynność realizacji.





# Za co Polacy doceniają usługę wykańczania nieruchomości?

**Radostaw Wojak,**  
WOJAK Properties

**Rynek nieruchomości i oczekiwania klientów stale ewoluują. Wraz z nimi zmieniają się priorytety związane z wykańczaniem mieszkań.**

Z moich wieloletnich obserwacji pośrednika nieruchomości wynika, że w dzisiejszych czasach największą wartość przynoszą dwie kwestie: kompleksowość usług i związana z nią oszczędność czasu.

Kompleksowość usług jest jednym z najważniejszych czynników, na które klienci zwracają uwagę podczas zakupu i wykańczania swoich mieszkań. Dlaczego? Ponieważ współczesny styl życia stawia przed nami wiele wyzwań czasowych i logistycznych. Prowadzimy intensywne życie zawodowe, mamy rodzinę, pasje i inne obowiązki. To wszystko sprawia, że brakuje nam czasu na zarządzanie procesem wykańczania mieszkania. W takiej sytuacji firma oferująca kompleksowe usługi projektowania i wykończenia staje się niezwykle atrakcyjnym wyborem. Eliminuje konieczność koordynowania wielu różnych podwykonawców i dostawców, co jest bardzo czasochłonne i wymaga dużej organizacji. Zamiast tego, klient ma do czynienia z jednym podmiotem, który odpowiada za cały proces – od koncepcji projektu, po finalne wykończenie. Może skupić się na innych aspektach swojego życia, wiedząc, że cały proces jest w rękach profesjonalistów. Ponadto firmy oferujące takie usługi posiadają doświadczenie, ekspertyzę oraz solidne relacje z różnymi podwykonawcami i dostawcami materiałów. Dzięki temu mogą zapewnić wysoką jakość wykończenia oraz sprawne przeprowadzenie wszystkich etapów prac. To z kolei eliminuje ryzyko opóźnień, błędów czy problemów logistycznych, które mogą wystąpić przy współpracy z wieloma podmiotami. Istotną rolę przy wykańczaniu mieszkań odgrywa również estetyka i design. Klienci chcą, aby ich mieszkanie było nie tylko funkcjonalne, ale też piękne i stylowe. Ważną kwestią są również innowacyjne rozwiązania technologiczne. Z biegiem czasu technologia staje się coraz bardziej integralną częścią naszych domów. Polacy chętnie inwestują w innowacyjne rozwiązania technologiczne, takie jak inteligentne systemy domowe, które zapewniają większą wygodę i kontrolę nad funkcjami lokalu.





The logo for Decoroom, featuring the word 'DECOROOM' in a stylized white font on a dark blue background. The 'D' is a semi-circle, and the 'O's are circles. A vertical line separates 'DECOROOM' from 'ROOM'.

## Decoroom

Pracownia architektury wnętrz, specjalizująca się w wykończeniu mieszkań i domów pod klucz. Korzystając z usługi, klient otrzymuje w jednym miejscu: projekt, materiały wykończeniowe, ekipę wykończeniową, możliwość wykonania zabudowy meblowej oraz 2-letnią gwarancję na wykonane usługi. Decoroom działa w Warszawie i we Wrocławiu. Dotychczas zrealizował ponad 3500 projektów.

[www.decoroom.eu](http://www.decoroom.eu) | 888 220 110



## RynekPierwotny.pl

RynekPierwotny.pl – największy ogólnopolski portal zawierający oferty mieszkań i domów od deweloperów. Od 15 lat pomaga osobom szukającym w wyborze i zakupie własnego „M”. Serwis zawiera oferty: domów, mieszkań, lokali użytkowych oraz lokali inwestycyjnych. Swoich klientów wspiera poradami ekspertów oraz bazą wiedzy zawierającą najważniejsze kwestie związane z zakupem mieszkania na rynku pierwotnym.

[www.rynekpierwotny.pl](http://www.rynekpierwotny.pl) | 22 825 60 71