**6 błędów popełnianych przy remoncie mieszkań inwestycyjnych - jak ich uniknąć?**

**To naturalne, że jako inwestor polegasz na swojej ekipie budowlanej, która wykonuje remont na Twoje zlecenie. Niemniej koszty związane z remontem nieruchomości są niezwykle trudne do kontrolowania, gdy nie masz ścisłej kontroli nad prowadzonymi pracami. Przypadki, w których zdarza się, że inwestorowi zabraknie pieniędzy w trakcie remontu nieruchomości lub dojdzie do przekroczenia kosztów, wcale nie są rzadkością. Na szczęście, jak wynika z doświadczenia ekspertów z Horyzontu Inwestycji, to czy unikniemy takich błędów, zależy głównie od nas samych.**

Poniżej przedstawiamy 6 najważniejszych kwestii, na których należy się szczególnie skupić podczas remontowania mieszkań inwestycyjnych. Wcielenie poniższych rad w życie, pomoże Ci osiągnąć największy zwrot z każdej zainwestowanej złotówki. Jakie są najczęściej popełnianie błędy, jak ich uniknąć lub co zrobić inaczej? Horyzont Inwestycji podpowiada.

**1) Samodzielne wykonanie remontu**

Chociaż oszczędność kosztów to zasada, która przyświeca chyba każdemu inwestorowi, samodzielny remont nie jest czymś, co polecamy. Rozbiórka ścian, usuwanie płytek w kuchni czy łazience, pomiary, instalacje i zamawianie materiałów – to tylko ułamek zadań związanych z pracami remontowymi. Rzeczywistość jest taka, że większość z nas nie jest z zawodu inżynierem budownictwa. Ostatecznie więc samodzielnie rozpoczęty remont kończy się zwykle zaangażowaniem fachowca, który musi ponownie wykonać pracę, co wydłuża cały proces. Dlatego bez wątpienia remont należy zostawić profesjonalistom. Zwłaszcza, że jeśli robimy coś po raz pierwszy, zajmie nam to ogromnie dużo czasu, a jeśli coś pójdzie nie tak, w efekcie możemy wydać więcej niż chcieliśmy zaoszczędzić.

**2) Błędna kalkulacja kosztów remontu**

Są dwa elementy, które należy wziąć pod uwagę przy kalkulowaniu kosztów. Po pierwsze dokładnie je oszacować, a po drugie kontrolować wydatki w stosunku do szacunków. Inwestorzy zwykle pozostawiają remont w rękach swoich ekip budowlanych i nie kłopoczą się cotygodniowym podsumowaniem wydatków, które jednak mogą się zacząć niebezpiecznie rozmijać z zaplanowanym budżetem. Kontrolowanie kosztów - np. co tydzień - powinno się stać rutyną. Dzięki temu inwestora nie spotka przykra niespodzianka pod koniec remontu.

**3) Wybór najtańszej siły roboczej**

Łatwo jest zlecić remont komuś, kto ma ekipę, twierdzi, że się na tym zna i wykona remont za ułamek kosztów. Ostatecznie jednak odpowiedzialność za efekt działań remontowych spocznie na Tobie. Jeśli nie znajdziesz odpowiednich fachowców, stracisz pieniądze. Nie można podejmować współpracy z „pierwszą lepszą” ekipą. Musisz dołożyć należytej staranności, poszukując właściwych ludzi, aby upewnić się, że wykonają swoją pracę rzetelnie i zgodnie z Twoimi założeniami. Ta sama zasada dotyczy również angażowania pośrednika zajmującego się wynajmem nieruchomości, a także osoby, która zajmie się jej zarządzaniem.

**4) Nieuwzględnienie nieprzewidzianych okoliczności**

Nieprzewidziane wydatki – co to oznacza? Nie chodzi o pieniądze, które możesz wydać, ponieważ będziesz mieć dodatkowe wymagania podczas remontu. Nie jest to także zakup luksusowego wyposażenia, które uznasz za warte uwzględnienia. Nieprzewidziane wydatki oznaczają pokrycie wszelkich nieprzewidzianych kosztów ogólnych, które napotkasz podczas remontu. Coś w rodzaju konieczności wymiany instalacji elektrycznej, która do zrobienia, choć w ogóle nie była brana pod uwagę. Standardowo na nieprzewidziane wydatki warto zabezpieczyć od 10% do 20% całkowitych kosztów remontu. Warto jednak ocenić ich kwotę na podstawie złożoności remontu. Te zależą od rodzaju nieruchomości. Lokale w kamienicach, z oczywistych powodów, mogą generować więcej nieprzewidzianych wydatków niż remont mieszkania w bloku z wielkiej płyty.

**5) Brak konkretnych ram remontu**

Niektórzy inwestorzy zakładają, że gdy fachowcy ogłoszą zakończenie remontu, wystarczy przedstawić im listę ewentualnych poprawek, a te zostaną szybko zrobione. Niestety taka lista nie zawsze ogranicza się do kosmetycznych kwestii. Zdarza się, że inwestorzy mają cały szereg poważnych uwag co do wykonanych prac, które ich zdaniem nie zostały ukończone zgodnie z umową. Co to oznacza? Że zapisy umowy muszą jasno wskazywać, co dokładnie jej jest przedmiotem oraz określać ramy czasowe, także na dokonanie poprawek. Jako inwestor musisz zdefiniować, jak ma finalnie wyglądać wyremontowane mieszkanie. Zanim zapłacisz ekipie za wykonane roboty upewnij się, że wszystkie urządzenia działają zgodnie z oczekiwaniami. Pozwala to uniknąć prawie wszystkich problemów, które zgłosiłby przyszły najemca.

**6) Niewłaściwy zakres remontu**

Aby zyskać dzięki remontowi, musisz mieć pewność, że zmiany, które wprowadzisz, faktycznie zwiększą wartość Twojej nieruchomości. Jako inwestor nie chcesz przecież tracić czasu i środków na remont, który nie przełoży się na zysk. Aby uniknąć niepotrzebnych i kosztownych robót, sprawdź, w jakich obszarach najlepiej wprowadzić zmiany. Dobrze przemyśl ten aspekt remontu, aby mieć pewność, że podejmujesz właściwe decyzje - dla siebie i swojej inwestycji.