**Kupiłeś mieszkanie? Ubezpiecz je przed rozpoczęciem remontu**

* **W 2022 roku oddano do użytku 238 tys. nowych mieszkań, o 1,7 proc. więcej niż rok wcześniej. Nieruchomości wciąż drożały- od deweloperów (+11 proc.) i na rynku wtórnym (+8 proc.). W styczniu 2023 średnia cena m2 dla Warszawy, Krakowa i Trójmiasta wyniosła blisko 13 tys. zł.**
* **Nieruchomość można ubezpieczyć w pełni dopiero z aktem własności. Dla wykańczanego lokalu warto wykupić polisę na czas budowy. Zabezpieczy to np. przed ryzykiem kradzieży materiałów budowlanych, których ceny poszły w górę w ub. roku o 1/4. Aby ochrona zadziałała, trzeba jednak spełnić kilka warunków.**
* **Drożeją również roboty wykończeniowe. W efekcie w 2023 roku wzrost kosztów budowy budynków szacuje się na 14,2 proc. Wykonawcy powinni posiadać polisę OC działalności, która ochroni zarówno ich, jak i inwestorów przed konsekwencjami szkód przy realizacji zleceń.**

**Droga nieruchomość- kiedy można ją ubezpieczyć?**

Wstępne dane GUS wskazują, że w okresie styczeń- grudzień 2022 roku w Polsce oddano do użytku 238,6 tys. nowych mieszkań, tj. o 1,7 proc. więcej niż w analogicznym okresie 2021. Wg serwisu otodom.pl w listopadzie ub. roku podrożały one średnio o 11 proc. r./r. W efekcie koszt m2 od dewelopera wyniósł 10,3 tys. zł. Z kolei ceny lokali z rynku wtórnego były wyższe o 8 proc., a ich przeciętna dla kraju wyniosła 9,6 tys. zł. Już w styczniu 2023 roku najwyższe ceny odnotowano tradycyjnie w Warszawie, Krakowie oraz Trójmieście – w tych lokalizacjach za m2 powierzchni trzeba było zapłacić średnio 12,6 tys. zł. Nowe mieszkanie trzeba jednak wykończyć, a kupione z rynku wtórnego bardzo często wymaga remontu. Nie można przy tym zapominać też o ich ubezpieczeniu, które ochroni przed przykrymi niespodziankami, jakie mogą wydarzyć się w trakcie prac budowlanych.

*- Często spotykamy się z pytaniem, od kiedy tak naprawdę można ubezpieczyć nieruchomość. I tak co do zasady większość towarzystw do momentu wydania aktu notarialnego umożliwia zawarcie ubezpieczenia obejmującego swoim zakresem wyłącznie ruchomości domowe, elementy stałe oraz nakłady inwestycyjne. Mury można więc ubezpieczyć dopiero po odebraniu aktu własności. W lepszej sytuacji są więc osoby, które kupiły mieszkanie z rynku wtórnego, gdzie podpisanie aktu notarialnego warunkuje przekazanie lokalu do użytkowania. Nabywcy muszą jednak pamiętać, aby wykupić ubezpieczenie nieruchomości na siebie, gdyż polisa po poprzednim właścicielu automatycznie wygasa. Co więcej, po dostarczeniu dokumentów dotyczących sprzedaży, otrzymuje on od ubezpieczyciela zwrot środków za niewykorzystany okres ochrony* – zauważa Karolina Markowska z CUK Ubezpieczenia.

**Materiały budowlane w górę o ¼, jak wyeliminować ryzyko kradzieży?**

Zakres standardowego ubezpieczenia nieruchomości obejmuje jednakowo zdarzenia losowe tj. ogień, zalanie, huragan, uderzenie pioruna, eksplozję, grad, czy obsuwanie się ziemi. Umożliwia ponadto zabezpieczenie się przed ryzykiem kradzieży. Jednak aby tak się stało inwestorzy, którzy wykańczają mieszkanie lub rozpoczynają prace remontowe, powinni zawrzeć tzw. ubezpieczenie nieruchomości w budowie. Pozwoli to na ochronę np. zamontowanych lub przeznaczonych do montażu elementów stałych oraz narzędzi i materiałów budowlanych przechowywanych w nieruchomości. A te są wciąż ekstremalnie drogie. Wg analiz Grupy PSB w 2022 roku materiały budowlane były średnio o 25 proc. droższe niż rok wcześniej, a wzrosty odnotowano we wszystkich 20 grupach towarowych. W przypadku izolacji termicznych, suchej zabudowy, wapna i cementu ceny poszły w górę nawet trzykrotnie więcej niż średnioroczny poziom inflacji.

*- Realizując prace wykończeniowe, warto pamiętać, że towarzystwa umożliwiają ubezpieczenie nie tylko zamieszkałego domu lub mieszkania, ale także będącego w budowie. Należy przy tym spełnić kilka podstawowych warunków. Aby ochronić się przed ryzykiem kradzieży, obiekt powinien znajdować się w stanie surowym zamkniętym, a więc muszą być wstawione okna i drzwi oraz zabezpieczone wszystkie inne otwory. Stąd zawsze zachęcamy do dokładnego przeczytania treści OWU lub kontaktu z doradcą ubezpieczeniowym, celem zapoznania się, jakie są konkretne wymagania w tej kwestii –* przypomina Karolina Markowska z CUK Ubezpieczenia.

**Wykonawca może zalać…mieszkanie, czy można się ochronić?**

Wraz z inflacją w ubiegłym roku sukcesywnie drożały nie tylko mieszkania oraz materiały, ale i roboty budowlane. Wg portalu wielkiebudowanie.pl wzrost w tym obszarze wyniósł 14,5 proc. Prognozy na 2023 rok zakładają, że ceny usług budowlano-wykończeniowych, mimo niewielkich spadków w styczniu, będą nadal rosły, jednak nieco wolniej niż w poprzednim roku. W efekcie wzrost wydatków na budowę budynku szacuje się na 14,2 proc.

Wybierając wykonawców do remontu lub wykończenia mieszkania, inwestorzy powinni mieć na uwadze nie tylko ich kwalifikacje i konkurencyjne ceny. Nie mniej istotne jest też, czy legitymują się ubezpieczeniem, które zapewni odszkodowanie w razie spowodowania szkody podczas realizacji prac budowlanych.

*- Firma budowlana zajmująca się robotami wykończeniowymi powinna posiadać ubezpieczenie OC działalności. Zalecamy też rozszerzenie takiego ubezpieczenia o dodatkowe klauzule w przypadku korzystania z usług podwykonawców lub obaw, że w trakcie robót może dojść do uszkodzenia mienia będącego własnością klienta. Taka polisa będzie przydatna dla obu stron umowy. Ochroni inwestora przed szkodami, które mogą pojawić się w trakcie wykańczania lokalu. Wykonawcy zapewni natomiast komfort pracy i gwarancję, że odszkodowanie wypłaci ubezpieczyciel, tym samym nie trzeba będzie ponosić go z własnej kieszeni. Posiadanie polisy może również stanowić ważny argument przy zdobywaniu zleceń –* podsumowuje Karolina Markowska z CUK Ubezpieczenia.