

# KUCHNIA JAKO NAJSKUTECZNIJSZA KARTA PRZETARGOWA W SPRZEDAŻY MIESZKAŃ

Metraż czy lokalizacja – co decyduje o sukcesie sprzedaży mieszkania? Coraz częściej okazuje się, że o ostatecznym wyborze może zdecydować... kuchnia. To ona szczególnie przykuwa uwagę klientów podczas oględzin. Nic dziwnego, że w wielu ofertach sprzedaży eksponuje się walory kuchni jako kluczowy atut. Niezależnie od wieku nabywców, nowoczesna i funkcjonalna kuchnia przemawia do wyobraźni każdego. Młodszy kupujący często preferują kuchnie otwarte sprzyjające życiu towarzyskiemu, podczas gdy starsi doceniają osobne pomieszczenie kuchenne. Wszyscy jednak są zgodni co do jednego: kuchnia jest sercem domu i mocno determinuje decyzję o zakupie.

## KUCHNIA – SERCE DOMU I ATUT PRZY SPRZEDAŻY

Kuchnia od dawna nazywana jest sercem domu, ale w kontekście sprzedaży mieszkań stała się także asem w rękawie deweloperów. To w kuchni toczy się codzienne życie domowników – tutaj gotujemy, spotykamy się przy posiłkach, spędzamy czas z rodziną. **Podświadomie klienci szukają mieszkania, w którym kuchnia pozwoli im realizować wymarzony styl życia.** Nic więc dziwnego, że to ona „sprzedaje” nieruchomości.

Pierwsze wrażenie bywa decydujące: atrakcyjna kuchnia na fotografiach oferty przyciąga uwagę i rzutuje na wizję całego mieszkania. W erze mediów społecznościowych to właśnie zdjęcie

eleganckiej zabudowy kuchennej może być języczkiem u wagi, który skłoni klienta do umówienia wizyty.

## PRESTIŻ I FUNKCJONALNOŚĆ JAKO MAGNES DLA KUPUJĄCYCH

Dla dewelopera czy architekta kuchnia stanowi okazję, by nadać inwestycji prestiż oraz maksymalną funkcjonalność. Wysokiej klasy zabudowa kuchenna, dopracowana w detalach, podnosi postrzegany standard całego mieszkania. Szlachetne materiały wykończeniowe – np. naturalny kamień, wysokiej jakości drewno oraz markowy sprzęt AGD klasy premium tworzą aurę luksusu, którą klienci natychmiast odczuwają.

– Co ważne, prestiż idzie tu w parze z użytecznością: ergonomiczny układ szafek, wydzielona strefa gotowania i spożywania posiłków, a także nowoczesne udogodnienia – jak oświetlenie LED, nowoczesne akcesoria meblowe czy inteligentne urządzenia – sprawiają, że kuchnia zachwyca nie tylko wyglądem, ale i wygodą na co dzień. – podkreśla Piotr Kaczmarek, Dyrektor ds. Strategii Inwestycyjnych i Projektów w Halupczok.

Kuchnia stała się wizytówką inwestycji deweloperskiej: świadczy o jakości całego projektu i dbałości o przyszłego nabywcę. Przykładowo, jasna, otwarta kuchnia z oknem nie tylko dodaje uroku, ale wręcz winduje postrzegany standard – mieszkania z widną, osobną kuchnią osiągają średnio wyższe ceny ofertowe niż te z ciemnymi aneksami.

## WARTOŚĆ DODANA: KUCHNIA JAKO INWESTYCJA PODNOSZĄCA CENĘ

Z punktu widzenia inwestora kuchnia wysokiej klasy to inwestycja, która realnie podnosi wartość nieruchomości. Remont lub wykończenie kuchni pochłania niemały budżet, ale zwraca się przy sprzedaży – i to z nawiązką. Każda złotówka zainwestowana w kuchnię realnie podbija wartość lokalu na rynku – a także skraca czas poszukiwania nabywcy.

Pośrednicy nieruchomości zauważają, że domy i mieszkania z imponującą kuchnią sprzedają się szybciej i uzyskują wyższe oferty od zainteresowanych<sup>1</sup>. W oczach kupujących nowoczesna kuchnia eliminuje bowiem potrzebę kosztownego remontu po zakupie, dzięki czemu są skłonni zapłacić

cenę wyższą lub zbliżoną do oczekiwanej. Można więc śmiało stwierdzić, że inwestycja w jakość kuchni to inwestycja w szybszą sprzedaż i lepszą cenę mieszkania.

## JAK ZAPROJEKTOWAĆ KUCHNIĘ, KTÓRA SPRZEDA MIESZKANIE?

Deweloperzy i architekci, chcąc maksymalnie wykorzystać potencjał kuchni jako karty przetargowej, powinni zwrócić uwagę na kilka kluczowych aspektów przy projektowaniu tego pomieszczenia.

- **Postaw na przestrzeń i ergonomię.** Zaplanuj układ kuchni tak, aby sprawiała wrażenie przestronnej i wygodnej. Zastosuj klasyczne zasady ergonomii (tzw. trójkąt roboczy między lodówką, zlewem a kuchenką) oraz zapewnij wystarczająco dużo blatu roboczego do komfortowego przygotowywania posiłków.
- **Zadbaj o światło i wentylację.** Jasna kuchnia sprzedaje się lepiej – dlatego najlepiej zapewnić w niej dostęp naturalnego światła. Duże okno nie tylko doświetli wnętrze, ale i umożliwi wietrzenie, co doceni każdy miłośnik gotowania. W przypadku aneksu kuchennego konieczny jest wydajny wyciąg/okap, aby zapachy nie rozchodziły się po całym mieszkaniu. Postaw na neutralną, jasną kolorystykę mebli i ścian, która powiększa optycznie przestrzeń i spodoba się szerokiemu gronu odbiorców. Dobrze dobrane oświetlenie (np. listwy LED pod szafkami, lampy nad blatem i stołem) stworzy przytulny nastrój i podkreśli walory wykończenia.
- **Wysoka jakość wykończeń i sprzętów.** Nie oszczędzaj na kluczowych elementach kuchni, które świadczą o jej standardzie. – Blaty z trwałych materiałów, jak granit, konglomerat, spiek kwarcowy. Fronty szafek z wykończeniem typu lakier, czy naturalny fornir dębowy. Designerskie uchwyty i elementy armatury kuchennej, jak bateria i zlewozmywak. Wszystko to detale, które budują poczucie luksusu. – wylicza ekspert z Halupczok. Ponadto wyposaż kuchnię w nowoczesny sprzęt AGD do zabudowy, co nie tylko wygląda elegancko, ale i pozwala zwiększyć wartość oferty mieszkania. Dobrze widziane są też nowe technologie: bateria kuchenna z wyciąganą wylewką, system inteligentnego sterowania urządzeniami, gniazdka pop-up w blatach – wszystko to czyni kuchnię bardziej prestiżową i funkcjonalną zarazem.
- **Przemysłane rozwiązania dla wygody.** Pamiętaj, że kuchnia ma być nie tylko na pokaz, ale przede wszystkim do codziennego użytku. Zapewnij więc dużo schowków i miejsca do

przechowywania (szafy cargo, głębokie szuflady z organizerami) – kupujący zawsze otwierają szafki, sprawdzając pojemność. Zastosuj wysokiej klasy okucia i mechanizmy (prowadnice z cichym domykaniem, systemy typu push-to-open), które podnoszą komfort użytkowania. Rozważ dodanie praktycznych udogodnień, jak wysuwane kosze na śmieci do segregacji, oświetlenie wnętrza szafek czy panel ścienny ułatwiający utrzymanie czystości. Takie drobne rozwiązania pokazują klientowi, że mieszkanie zostało zaprojektowane z myślą o jego codziennych potrzebach, co zdecydowanie zwiększa atrakcyjność oferty.

- **Uniwersalny styl i estetyka.** Projektując kuchnię na sprzedaż, warto trafić w gust możliwie szerokiej grupy odbiorców. Unikaj skrajnie odważnych stylizacji czy krzykliwych kolorów, które mogą zrazić część klientów. Neutralna, ponadczasowa estetyka – np. nowoczesna elegancja w stonowanych barwach, klasyczna biel łączona z drewnem, subtelne akcenty czerni lub złota – sprawdzi się lepiej niż ekstrawagancja. Kupujący muszą móc wyobrazić sobie *siebie* w tej kuchni, więc stwórz przestrzeń elegancką, ale na tyle neutralną, by dało się ją spersonalizować dodatkami. Detale takie jak ozdobna armatura, stylowe lampy czy szkło w witrynach dodadzą charakteru, nie zawężając jednak grona potencjalnych nabywców.

*Pamiętaj: celem jest, by odwiedzający mieszkanie pomyślał Chcę mieć taką kuchnię! – wtedy jesteś o krok od sprzedaży.*

## KUCHNIA, KTÓRA SIĘ OPŁACA

Na rynku nieruchomości trwa wyścig o uwagę klienta, a kuchnia okazuje się w nim potężnym sprzymierzeńcem sprzedających. Deweloperzy oraz architekci, którzy świadomie wykorzystują ten atut, projektując przestronne, funkcjonalne i luksusowo wykończone kuchnie, zyskują przewagę konkurencyjną. Warto więc traktować to nie jako koszt, lecz strategiczną inwestycję, która zwróci się w postaci szybszej sprzedaży mieszkania i wyższej ceny transakcyjnej.