

Staršie stavby pohltia viac peňazí

NEHNUTEĽNOSTI

Kúpiť nový alebo starší byt? Odborníci radia zvážiť všetky okolnosti vrátane lokality a financovania nehnuteľnosti.

Marta Svitková
marta.svitkova@mafraslovakia.sk

Ceny nehnuteľností rastú a developeri nevedia uspokojať dopyt po bytoch predovšetkým v Bratislave už dlhší čas. Ľuďom, ktorí potrebujú vlastné bývanie, zostáva teda vyriešiť dilemu, či čakať na nový byt v novostavbe, alebo si kúpiť starší v osobnom vlastníctve a hned.

Byty „z papiera“ idú na dračku, napriek tomu treba zachovať chladnú hlavu a dať si pozor, aby všetky zmluvy a dokumenty o kúpe nehnuteľnosti boli v poriadku. „Je dobré preveriť si silu a referencie developera. Tie môžu veľa napovedať o tom, či stavbu naozaj dokončí. Záujemca o byt by mal zbystríť pozornosť už pri nastavení splátok“, hovorí Daniela Daniel Rážová, šéfka Asociácie realitných maklérov Slovenska. Dnes sa väčšina developerov dohodne s klientmi na zálohe 20 alebo 15 percent a zostávajúcu časť ceny nehnuteľnosti doplatí kupujúci po kolaudácii a podpise kúpnej zmluvy. V takom prípade je pomerne veľký predpoklad, že developer má dostatok finančných zdrojov a nepotrebuje peniaze kupujúceho na dokončenie stavby. „Ak sa s kupujúcim dohodne napríklad až na päť splátok, hrozí tu riziko, že stavbu nedokončí,“ objasňuje Rážová.

Čím starší dom, tým väčšie náklady

Pri starších bytoch sa môžu náklady na bývanie zvyšovať, pretože opravovať paneláky, nie je jednoduchá ani lacná záleženosť. Čo sa týka odležaných chýb, ako



Mali by ste si nájsť čas na to, aby ste si pozreli okolie, kde chcete bývať.

je napríklad praskanie stien, tie je možné vidieť aj nájskôr po troch rokoch. Je prirodzené, že materiál, z ktorého je bytový dom postavený, pracuje. Steny praskajú aj vekom. Často stačí stenu len „zasieťkovať“. „V každom prípade je dobré porozprávať sa so susedmi alebo so správcom. Ak si chce byť záujemca istý stavom mŕtvov na sto percent, treba osloviť odborníka - revízneho technika alebo statiku,“ hovorí Daniela Daniel Rážová. Novostavby už majú nové normy a iné požiadavky na energetickú náročnosť. Bývanie v novostavbe preto klienta vyjde väčšinou menej.

Kúpa priamo od majiteľa

Kupovať byt, ktorý je v osobnom vlastníctve, je zložitejšia problematika. V prvom rade je potrebné nehnuteľnosť právne preveriť, či na nej nie sú nejaké ťarchy a vecné bremená alebo

obmedzenia. „Rovnako dôležitý je technický stav nehnuteľnosti. Sledujte aj vstupnú bránu a spoločné priestory, ktoré vám napovedia veľa o susedoch, ktorí vám môžu zneprijemňovať život. V neposlednom rade nepodceňte správny proces pri prevode nehnuteľnosti,“ radí Rážová. Samotné znenie zmluvy je veľmi dôležité. Určite nepoužívajte pofidérne vzory zmluv stiahnuté niekde z internetu, varuje odborníčka. Každý prípad môže byť špecifický a zmluvy nemusia byť ani aktuálne. „Nikdy neuhrázajte celú kúpnu cenu prevodom. Ak používate na kúpu vlastné peniaze, vždy ich odporúčam zložiť do notárskeho depozitu a uvoľniť, až keď vám príslušný kataster povolí vklad. Vlastníkom nehnuteľnosti sa totiž stávate až povolením vkladu na katastri, nie podpisom kúpnej zmluvy,“ zdôrazňuje Rážová.

Určite nepoužívajte pofidérne vzory zmluv stiahnuté niekde z internetu.

Aj v prípade, že na kúpu čerpáte úver, je potrebné poznáť správny postup takéhto prevedovania. „Problematika je taká široká, že ak nechcete podceníť situáciu a možno prieť o byt alebo o peniaze, zverte prevod odborníkom v danej oblasti,“ odpôruča.

Mnohí ľudia chcú po kúpe bytu zostať bývať v danej lokalite, ku ktorej si vytvárajú vzťah. Lokalita je preto pri výbere dôležitým faktorom. „Ak klient zvažuje lokalitu, ktorú nepozná, mal by si nájsť čas na to, aby si čo najlepšie pozrel okolie, kde chce bývať,“ radí Rážová. Ak je okolie bytového domu zanedbané, v takom prípade pravdepodobne obyvatelia nebudú mať záujem financovať úpravy a ľahko sa takáto zmena bude u nich presadzovať. Staré byty sa tiež často spájajú s nevhodou štruktúry susedov, ktorá nemusí byť vždy rovnocenná. V novostavbe

je väčší predpoklad, že sociálna štruktúra bude podobná.

Potrebuje už aj vlastné úspory

Skôr než čokoľvek podpíšete, je dobré vypočuť si názor znalca. Môže sa stať, že nehnuteľnosť bude trhovo vysoko hodnotená, ale znalecký posudok „nepustí“. Banka potom nemusí poskytnúť dostatok prostriedkov. Časy, keď sme odchádzali z banky so 100-percentným financovaním nehnuteľnosti, sú už minulosťou. V súčasnosti je potrebných minimálne 10 až 20 percent vlastných zdrojov na jej dofinancovanie. „Slováci si preto čoraz viac uvedomujú dôležitosť, až nevyhnutnosť sporenia,“ hovorí Radovan Slobodník z Prvej stavebnej sporiteľne. „Podľa našich zdrojov mnohí z tých, ktorí sporiť prestali, by sa k nemu zase radi vrátili.“ Dokazujú to aj prvé tri mesiace tohto roka, počas ktorých Prvá stavebna sporiteľňa uzavtrala o 11 percent viac nových zmlúv ako v rovnakom období predošlého roka. Ideálne je, keď na bývanie začnú svojim deľom sporiť už rodičia. „Sporenie pre deti je špecifickým produkтом so štátom premiou. Ak rodičia sporia dieťaťu od jeho narodenia, po dovršení dospelosti je pre mladého človeka oveľa jednoduchšie získať vlastné bývanie,“ konštatuje Radovan Slobodník.

Sporiť však netreba iba na nové bývanie, každý byt bude po čase potrebovať rekonštrukciu. „Pomerne veľké percento slovenskej populácie investuje práve do rekonštrukcií, celkovo je to aj 1,4 milióna ľudí. Preto by sa malo sporenie stať pre ľudí celoživotnou filozofiou,“ dopĺňa Slobodník.

Ceny nehnuteľností v súčasnosti môžu mnohých priviesť k otázke, či by nebolo dobré s kúpou nehnuteľnosti počkať. Odborníci predpokladajú, že tento rok sa situácia s cenami zásadne meniť nebude. Nad ďalším rokom visí otáznik, ale ak ponuka bytov na trhu výrazne nenaťaste, ich ceny klesať nebudú.