

Cím: Elmondjuk, mit nézz meg mindenképpen egy új lakáson!

Megjelenés: Portfolio

Dátum: 2017.05.12.

http://www.portfolio.hu/ingatlan/lakas/elmondjuk_mit_nezz_meg_mindenkeppen_egy_uj_lakason.250053.html

A mostani lakásépítési hullámban igazán nagy választékkal találkozhatnak azok, akik lakásvásárlásra adják a fejüket. A nagy tapasztalattal rendelkező fejlesztők mellett azonban, sok új beruházó is megjelent, akik a mostani hullámot igyekeznek meglovagolni, de korábban nem építettek még lakást. Egy "zöldfülű fejlesztőtől" történő vásárlásnak azonban számos buktatója lehet, melyeket érdemes sorra venni, mielőtt a vásárlás mellett döntünk. A veszélyek között lehet például, hogy gyengébb minőségben épülhetnek meg a lakások, vagy esetleg a projekt a kivitelező hiány miatt nem tud megvalósulni, miközben a jellemzően kevésbé tőkeerős beruházók jelentős vevői előlegeket kérnek. Mire érdemes figyelni új lakás vásárlásánál, hogy végül ne legyen baj? Kiválasztottuk a helyszínt, ahol el tudjuk képzelni az életünket, nézegetjük az árakat, és számolgatunk, hogy mi fér bele a költségvetésünkbe. A lakásvásárlás komoly lépés, azt jelenti, hogy megtakarításaink jelentős részét, illetve a hitelfelvétel esetén a jövőbeli megtakarításainkat is a saját lakhatásunkra fordítjuk. Ahogy a legtöbb nagy értékű termék vásárlása előtt hosszasan keresünk véleményeket és információkat a termékről, úgy a lakásvásárlás előtt is ezt kellene tennünk. Egy teljesen új szereplő esetében azonban sokkal nehezebb az információ gyűjtés, hiszen nem rendelkezik kellő referenciával, míg egy régebben a piacon lévő beruházó esetében felkereshetjük a korábbi projektjeiben élőket, és megkérdezhetjük a tapasztalataikat a kivitelezéssel kapcsolatban.

Mire kell nagyon figyelni?

Az egyik legfontosabb dolog, amire figyelni kell, hogy pontosan milyen ütemezéssel kell kifizetni az épülő lakást. A nagyobb, és ezért tőkerősebb beruházók esetében például általában 10-20 százalékos összeget kell befizetni az előbérleti szerződés megkötésekor, a kisebb fejlesztők azonban ennél sokkal többet kérhetnek el. Esetükben jellemzőbb a készültségi állapot szerinti finanszírozás, vagyis a használatba vételi engedély megszerzésére már csupán 10-20 százalékos összeg marad fent a lakás vételárából. Miért érdekes ez? Nem mindegy, hogy a lakásépítése során a pénzünket mi magunk használjuk, vagy már a vállalkozó. Amennyiben csak később kell kifizetni a lakás részleteket, addig nekünk kamatozhat a pénzünk, vagy annál később kell eladni az ingatlanunkat, amelynek árát a tranzakcióba tervezzük forgatni. A későbbi fizetés ezen felül a kockázatot is csökkenti, hiszen a vállalkozó biztosan nem a mi pénzünket használja fel az építés során, ami egy félbemaradt és becsődölt projekt esetében nagyon sokat számíthat. Egy bank által finanszírozott projekt például sokkal kisebb kockázatokat jelent, hiszen a beruházást a finanszírozó hitelintézet már alaposan átvilágította, és azzal, hogy hitelt adott neki egyben bizalmat is szavazott a sikerének.

Új építésű lakás vásárlását tervezed?

Kíváncsi vagy a legújabb lakóparkokra? Találd meg nálunk az otthonodat, nézelődj a ! De nem is feltétlenül kell becsődölnie a fejlesztőnek ahhoz, hogy gondok legyenek az építkezés során. Ha egy kisebb fejlesztő egyszerre több projektet is elindít, könnyen lehet, hogy nem tud megfelelő anyagi forrásokat biztosítani, így valamelyik építkezés csúszik. De szintén ezt okozhatja, ha megfelelő kivitelezőket nem sikerül találnia. Tehát nagyon kellemetlen lehet, ha a papíron májusra elkészülő új otthonunk, csak a következő év januárjában kerül átadásra, miközben mi már eladtuk a korábbi ingatlanunkat és bérlakásban élünk. És itt el is érkezünk a következő problémakörhöz a kivitelező hiányhoz. Egy már több projektet megvalósított

fejlesztő esetében nagyobb a valószínűsége, hogy bejáratott brigádokkal dolgozik, míg ha valaki még csak most keres kivitelezőt, annak komoly gondjai akadhatnak. A jó szakemberek kapacitásait vélhetően már jó előre lekötötték, így ha talál is embert a munkára, erősen kérdéses, hogy milyen minőségben tudja megvalósítani a projektet.

Miért éri meg megbízható fejlesztőt választani, és körültekintően új lakást vásárolni?

Megkérdeztünk szakembereket is arról, hogy miként vélekednek az új lakást vásárlókat fenyegető veszélyekről, illetve arról, hogy mire érdemes figyelni a vétel előtt. Általánosan elmondható, hogy mindig, mindent megbízható eladótól érdemes vásárolni, amely alól nem kivétel az ingatlan sem, sőt! Egy otthont, lakást, ingatlanbefektetést alapos mérlegelés után kell kiválasztani, mivel - főleg a saját célra vásárolt ingatlan esetében - hosszú távú megoldásról van szó. Egy megbízható fejlesztő egyet jelent a tapasztalattal, mind szakmai, mind pénzügyi, mind műszaki szempontból - mondta el **Demetrovits Petra, a Biggeorge Property Zrt. értékesítési igazgatója és Sallai Eszter, a BiggeorgeProperty Zrt. marketing vezetője**. Mindig érdemes tehát megnézni, hogy a fejlesztő milyen referencia projektekkel rendelkezik, és arról hogyan vélekednek az épületekben lakók. A pozitív visszajelzések ugyanis egyértelműsíthetik, hogy ki mellett érdemes dönteni. A megkérdezett szakemberek véleménye szerint a nem kellően tapasztalt fejlesztő választása számos kockázatot hordozhat. Minden ingatlan beruházás tartogat ugyanis váratlan eseményeket, (elhúzódó tervezés, finanszírozáshoz kapcsolódó problémák, kivitelezés során megoldandó feladatok) amiket a beruházó megfelelően kell kezeljen a fejlesztés sikeres befejezése érdekében. Egy tapasztalt beruházó ezen váratlan események nagy részével már korábbi beruházásai során szembesült és azokat az újonnan induló sokadik beruházás alkalmával már sikerrel tudja elkerülni, kezelni. Az elmúlt években sokat finomultak a vevők elképzelései. A vevők igényei és elvárásai egyre magasabb színvonalat érnek el, így aki versenyben szeretne maradni, kénytelen a kereslet igényeihez igazodni és olyan egyedi megoldásokat kínálni, ami találkozik a vevői elvárásokkal. A minőség nem csak a kivitelezés minőségét jelenti, hanem a teljes koncepciót (elhelyezkedés, zöldterületek aránya, szolgáltatások, egyedi műszaki megoldások - mint pl. belsőépítészet, energiahatékonyság, szigetelés stb.). Remélhetőleg nem sok esetben, de sajnos előfordulhat, hogy a jelentős mértékű kiviteli költségemelkedés miatt akár egyes projektek soha nem valósulnak meg. Ez is azt támasztja alá, hogy mindenképpen érdemes olyan beruházónál vásárolni, ahol a befizetett összegeket biztonságban tudhatja a vevő. Mielőtt tehát lefoglalnánk egy új lakást érdemes megnézni a projekt tulajdonosi körét, referenciáit, finanszírozását, a befizetett összegek kezelését, a műszaki felszereltséget, a kínált lakások elrendezését és az egyedi megoldásait. A garanciaérvényesítésben is komoly különbségek lehetnek. Egy régebb óta létező cég a későbbiekben sem várható, hogy eltűnik. A minőségi garancia szempontjából pedig fontos, hogy a későbbiekben legyen kihez fordulni, ha valami nem úgy épült meg, ahogy szerettük volna. A 2008-as válság például számos példát hozott olyan esetekre, mikor a fejlesztő eltűnt, mint szürke szamár a ködben" és a minőségi kifogásokat nem orvosolta. Semmiképpen nem szabad kihagyni a tájékozódás során, a projekt paramétereinek vizsgálatát sem. Meg kell nézni mennyi lakás épül az adott projektben, ezeknek milyen az elosztása, milyen a kinézett lakás fekvése, épületen belüli elhelyezkedése, de a műszaki leírást sem árt . Fel kel mérni, hogy az utóbbi alapján gondoskodtak-e a megfelelő hang és hőszigetelésről, mekkora zöld felület tartozik majd a házhoz stb. Fontos kérdés, hogy a kivitelező a zöld területek rendezését is vállalja-e, vagy azt majd a lakóknak kell megoldaniuk. Fentiek alapján elmondható, hogy az új építésű lakás megvásárlása előtt tehát nagyon alaposan meg kell vizsgálni, hogy kitől vásárolunk lakást.
