



TEXT: Ing. Martin Čapo
FOTO: Duravit, MS development, NewSocrat

Zo šiestich základných kritérií, ktoré by ste pri kúpe nehnuteľnosti mali určite zvažovať, sme si v minulej časti nášho seriálu priblížili prvé dve – rozpočet a lokalitu. Zvyšným štyrom sa budeme venovať tento mesiac.

6 základných kritérií výberu nehnuteľnosti

- rozpočet
- lokalita
- veľkosť
- dispozičné riešenie a orientácia
- stav
- investičný potenciál

Takmer každý má jasno v tom, koľko izieb potrebuje, stanoviť si ideálnu výmeru v štvorcových metroch však už nie je také jednoduché. Priestor napríklad môže vyzerať celkom inak v reáli než na papieri, zaváži aj množstvo denného svetla či odkladacie priestory vyriešené v rámci dispozície (vďaka nim môžete ostatné miestnosti oslobodiť od nábytku). Preto je najlepšie stanoviť si rozumné rozpätie. (foto: Duravit)

Kupujeme nehnuteľnosť

časť 3 | Kritériá výberu – veľkosť, dispozícia, stav a investičný potenciál

Veľkosť

Stanovenie veľkosti je pre kupujúcich zvyčajne jednoduché – takmer každý má jasno v tom, koľko izieb potrebuje. Ak si nie ste istí, je to zvyčajne dôsledok nedostatočne zadefinovaných potrieb, ktoré by mala kúpa naplniť. Pozrime

sa teda na najčastejšie dilemy pri rozhodovaní o tomto kritériu.

Ti, ktorí chcú kúpiť svoj prvý byt a ešte neplánujú rodinu, najčastejšie zvažujú či má byť jedno-, alebo dvojizbový. Vzhľadom na to, že v byte hodlajú zvyčajne zotrvať kratšie a ich osobná situácia býva aj do

blízkej budúcnosti nejasná, odporúčam podriaďiť toto kritérium inému – investičnému potenciálu nehnuteľnosti. Vyberte si nehnuteľnosť, ktorú bude relatívne jednoduché predať alebo prenajať (napríklad vo vyhľadávanej lokalite), takže suma investovaná do kúpy a prípadne aj

rekonštrukcie sa vám aj pri konzervatívnom odhade vývoja cien vráti alebo vám výnos z nájmu pokryje splátky úveru.

Inú dilemou riešia pri kúpe prvého bytu tí, ktorí zakladajú domácnosť, prípadne rodinu.

Odpoveď na otázku, či kúpiť dvojizbový byt na kratší čas, alebo trojizbový s dlhšou perspektívou, nebýva ľahká. Zvyčajne si vyžaduje zrelú úvahu oboch partnerov o ich spoločnej budúcnosti. Ak predpokladáte prírastok do rodiny a rozpočet to dovoľí, voľte radšej trojizbový byt. Cena za štvorcový meter tu totiž býva výhodnejšia a náklady na kúpu a prípadnú rekonštrukciu si môžete rozložiť na dlhšie obdobie. Ak si vyberiete dobre, časom iste oceníte, že deti nemusia meniť školu a vy si nemusíte zvykať na nové okolie.

Pri kúpe druhého alebo tretieho bývania, ktoré má rodine zabezpečiť väčší životný priestor, je častou otázkou, či zvoliť radšej väčší byt, alebo dom. Aj tieto prípady treba posudzovať komplexne, najmä vo vzťahu k lokalite. Ak by pre vás napríklad dochádzanie za prácou a do školy znamenalo veľkú finančnú a časovú záťaž, zvážte možno drahšiu a menej komfortnú alternatívu bytu. Ak si nie ste istí, skúste si dom na nejaký čas prenajať. Rozhodnutie o počte izieb je relatívne jednoduché, zložitejšie to je s výmerou. Bez toho, aby ste brali do úvahy dispozičné riešenie, je totiž len prázdny číslom. *Skutočný priestor môže pôsobiť ináč ako štvorcové metre na papieri, preto je vhodné stanoviť si výmeru v istom rozpätí.* Väčšina ľudí zo skúsenosti vie, aká výmera je pre nich primárna, hornú hranicu si môžete určiť na základe návštev u známych, prípadne občas choďte aj na obhliadku



Pamätajte na to, že kúpnu cenu sa vaše náklady na nový obytný priestor nekončia. Pokračovaním sú náklady na jeho prevádzku. Aj z tohto pohľadu je ideálny dom alebo byt s takou rozlohou, ktorú efektívne využijete. Každý kubický meter priestoru totiž musíte vykurovať, každý štvorcový meter upratovať... Údaj o podlahovej ploche sa preto oplatí rozmeniť na drobné – najmä v starších domoch sa môže stať, že veľkú časť z nej tvoria chodby, schodiská a ďalšie priestory, ktoré na bývanie nevyužívate. V moderných domoch je toto riziko podstatne menšie – hluché komunikačné priestory dnes nie sú veľmi v móde. Energetický certifikát vám potom napovie, nakoľko efektívne chránia obvodové konštrukcie obytný priestor v zime pred tepelnými únikmi a v lete pred prehrievaním. (Úsporný rodinný dom autorov Pavla Griza a Patrika Zamazala získal prvú cenu v kategórii realizácií v súťaži Drevený dom 2010. foto: NewSocrat)

nehnutelnosti mimo vášho pôvodne zamýšľaného rozpätia. Stanovenie hornej hranice je dôležité najmä pri rodinných domoch. Väčšia výmera sa totiž zvyčajne spája aj s vyššími nákladmi na energiu a údržbu. Optimálnym riešením sú teda efektívne štvorcové metre.

Dispozícia a orientácia

Toto kritérium má spolu s veľkosťou priam dramatický dosah na kvalitu budúceho bývania. *Vo výbere dispozičného riešenia a orientácii na svetové strany sa najviac prejavujú osobné preferencie a životný štýl kupujúceho*, preto neexistuje univerzálna rada. Dá sa len povedať, že čím väčšie budú vaše skúsenosti, tým jednoznačnejší bude váš názor.

Vytvoriť si dispozičné riešenie podľa svojich predstáv je, samozrejme, ideálne, reálne je však len pri stavbe – najčastejšie rodinného

domu, niekedy aj bytu. V takomto prípade je vhodné obrátiť sa na architekta, ktorý dokáže vyriešiť problémy a navrhne ideálne rozloženie miestností podľa vašich potrieb. Chyby v dispozičnom riešení bývajú tým najnákladnejším omylom, ktorý sa len ťažko napráva.

Vo väčšine prípadov sa budete musieť uspokojiť s dispozíciou, ktorá je viac-menej nemenná. Niektoré domy síce isté dispozičné zmeny umožňujú, podliehajú však prísny pravidlám, zvyčajne sú pomerne nákladné a spájajú sa s kompletnou rekonštrukciou. *Zvoľte si preto radšej nehnuteľnosť, ktorej dispozícia vám v zásade vyhovuje, a vyžaduje si nanajvýš malé úpravy (napríklad posunutie dverí).*

Aj orientácia na svetové strany je záležitosťou osobných preferencií. Niektorí vyhľadávajú teplo a slnko a preferujú južnú a západnú

Údaje o veľkosti si rozmeňte na drobné

Pozor najmä na rodinné domy – veľká výmera môže byť hlavne v úžitkových priestoroch (pivnice, chodby, sklady a pod.)

V niektorých lokalitách sú k dispozícii len typizované byty. Ak chcete kúpiť napríklad 4-izbový, kritérium minimálne 100 m² bude nereálne tam, kde stoja iba panelové byty s výmerou okolo 80 m².

Zopár tipov, ktoré sa hodia pri obhliadke

- Nehnuteľnosť zvyčajne subjektívne považujeme za takú veľkú, aká je jej najväčšia izba.
- Izba s výmerou menšou ako 10 m² nie je plnohodnotnou izbou, práve tak ako izba so svetlíkom, respektíve bez okna.
- Nika na spací kút zásadne zvyšuje hodnotu jednoizbového bytu alebo garsónky.
- Rozdelenie dispozície na dennú a nočnú, respektíve spoločenskú a súkromnú časť je veľmi užitočné, zvlášť pri aktívnych obyvateľoch a väčších bytoch či rodinných domoch.
- Úložné priestory vyriešené v rámci dispozície znamenajú hodnotnejšie izby, pretože ich netreba zmenšovať odkladacím nábytkom.
- Schodiská, podesty a chodby sú neefektívne a málo využívané priestory, ktoré si však vyžadujú náklady na nadobudnutie, prevádzku aj údržbu.
- Atypické dispozície s množstvom iných ako pravých uhlov sa ťažšie zariaďujú a poskytujú menej efektívneho priestoru.



Najmä pri väčších bytoch si všimajte aj to, ako korešponduje dispozičné riešenie s orientáciou na svetové strany (obývačka a ostatné denné miestnosti by mali byť najlepšie otočené na juh až západ, spálne na sever, respektíve východ). Orientácia na svetové strany má vplyv nielen na vaše pocity a náladu, ale napríklad aj na spotrebu energie na vykurovanie či osvetlenie. (Vizualizácia z projektu Záhrada spoločnosti MS development v Lysej nad Labom.)

orientáciu, iný práve naopak. Existuje však niekoľko pravidiel, ktoré by ste mali mať na pamäti. Kvôli vetraniu a regulácii tepla je lepšie, ak je byt orientovaný na viac než len jednu svetovú stranu. Vo väčších bytoch a domoch by mala orientácia na svetové strany korešpondovať s dispozičným riešením a využitím miestností (denná časť na juh až západ, nočná na sever, respektíve východ). Aj pri tomto parametri však musíte byť, podobne ako pri dispozícii, pripravení na kompromis.

Stav

Stav nehnuteľnosti má najväčší vplyv na náklady spojené s bývaním. Okamžitý efekt môže byť vo výdavkoch na rekonštrukciu, dlhodobý vo výške prevádzkových nákladov, ktoré súvisia s energetickou efektívnosťou objektu, a tiež s údržbou či postupnou modernizáciou.

Najdôležitejší býva vek nehnuteľnosti.

Vzhľadom na zanedbanú výstavbu v istom období tvoria prevažnú časť dnešného bytového fondu u nás buď staré (staršie ako 25 rokov), alebo nové nehnuteľnosti (menej ako 10-ročné). Hoci podľa zákona je novostavbou najviac päťročná nehnuteľnosť, aj domy do veku 10 rokov sa u nás považujú za novostavby.

Odhliadnuc od kvality vyhotovenia pritom platí, že novostavby poskytujú vyššiu hodnotu ako staré nehnuteľnosti. Dôvodom sú nižšie prevádzkové náklady (často až o polovicu) – či už na vykurovanie, alebo údržbu a opravy. Staré nehnuteľnosti sú často v zlom stave a zoznam technických nedostatkov býva zvyčajne dlhý. Aktuálna

výška prevádzkových nákladov tak môže byť len štartovacou pozíciou pred budúcim rastom – pri mnohých totiž neexistuje fond na údržbu a opravami sa riešia väčšinou havarijné alebo kozmetické problémy. Preto sú ceny novostavieb o 25 až 30 % vyššie ako ceny starších nehnuteľností.

Stav nehnuteľnosti treba, samozrejme, posudzovať individuálne. Aj keď sa pri novej výstavbe používajú modernejšie materiály a technológie, vyhotovenie nemusí byť vždy uspokojivé. (Napríklad koncom 90. rokov minulého storočia sa pre vysoký dopyt stavali domy, ktorých kvalita často značne pokrývala, čo sa prejavilo už po niekoľkých rokoch.) Istým rizikom sú aj práve dostavané domy a objekty vo výstavbe.

Pozor na prevádzkové náklady

Pri porovnateľnej starej a novej nehnuteľnosti (napríklad trojizbový byt v panelovom dome a v novostavbe) nie je výnimkou rozdiel v nákladoch na prevádzku až 100 € mesačne. Ak by ste ich započítali do splátky úveru, mohli by ste si pri 5-percentnom úroku a 30 rokoch splácania vziať úver o 20 000 € vyšší. Ak započítate aj prípadné náklady na rekonštrukciu, rozdiel v cene staršej nehnuteľnosti a novostavby sa môže dokonca vyrovnáť. Napríklad za trojizbový byt v paneláku zaplatíte 100 000 € a za jeho rekonštrukciu ďalších 15 000. Potenciálne vyšší úver by vám pritom umožnil kúpiť byt v novostavbe s nižšími prevádzkovými nákladmi za 135 000 €.

Niečo síce napovie opis konštrukčného riešenia a prípadné certifikáty, **celkovo však patria medzi najzaujímavejšie nehnuteľnosti staré 3 až 5 rokov** – za tento čas sa už prípadné nedostatky prejavili a dali sa uspokojivo odstrániť.

Individuálne treba posudzovať aj zrekonštruované nehnuteľnosti – prestavba totiž mohla byť neúplná alebo zrealizovaná dávnejšie. Nehnuteľnosť po kompletnej rekonštrukcii musí mať zmodernizované všetky najnákladnejšie prvky a v najbližších rokoch by nemala vyžadovať nijaké opravy či úpravy. Kompletne zrekonštruované teda nie sú nehnuteľnosti, ktoré nemajú zmodernizované vykurovanie, elektrické rozvody, okná, dvere, podlahy a interiérové, prípadne exteriérové povrchy. Musíte síce akceptovať vkus a riešenie pôvodného majiteľa, táto voľba je však pohodlná a dá sa jednoduchšie financovať (jedným úverom). Veľmi pozorne treba zvážiť najmä kúpu čiastočne zrekonštruovanej nehnuteľnosti. Ide totiž o široké spektrum prác, z ktorých mnohé na seba nadväzujú alebo sa ovplyvňujú (napríklad elektrické rozvody a omietky). Pôvodný stav si síce vyžiada najviac financií na úpravu, má však niekoľko výhod. V prvom rade je stav nehnuteľnosti známy a jej nedostatky nie sú zakryté viac či menej uspokojivými úpravami. Navyše, byt či dom bude napokon v maximálne možnej miere zodpovedať vašim predstavám.

Investičný potenciál

Ak kupujete nehnuteľnosť na bývanie, zarobiť v budúcnosti na jej predaji by nemalo byť kľúčovým kritériom, ale skôr príjemným bonusom. Napriek tomu by ste mali zvážiť aj tento aspekt. Ak nehnuteľnosť kupujete s cieľom uložiť či zhodnotiť voľné prostriedky, prípadne ju kupujete len na krátky čas, mali by ste mu venovať zvlášť veľkú pozornosť.

Základné parametre tohto kritéria sú:

- kapitálová náročnosť,
- likvidita,
- potenciál na kapitálový rast,
- potenciálny výnos z nájmu.

Kapitálová náročnosť hovorí o tom, koľko financií musíte do nehnuteľnosti vložiť – či už na jej kúpu, alebo na rekonštrukciu. Napríklad starý dom za veľmi atraktívnu cenu si môže vyžadovať nákladnú rekonštrukciu, ktorú budete musieť

financovať z drahšieho úveru. Kapitálová náročnosť takejto kúpy je teda vysoká. Naopak, kapitálovo nenáročná môže byť kúpa menšieho bytu v novostavbe, financovaná 100-percentnou hypotékou.

Likvidnosť znamená, ako rýchlo dokážete nehnuteľnosť zmeniť na peniaze, teda predat.

Aj keď platí, že predat možno všetko – je to len otázka ceny, je dobré vedieť, aká likvidná (zvyčajne v týždňoch potrebných na predaj) je vaša nehnuteľnosť.

Väčšie, drahšie a neštandardne riešené nehnuteľnosti v pôvodnom stave v menej vybavených alebo problematických lokalitách sú najmenej likvidné a naopak. Informáciu o likvidnosti vám poskytnú skúsený maklér alebo čas zotrvania nehnuteľnosti v ponuke na predaj.

Odpoveď na otázku, za koľko by sa dnes dala predat vaša nehnuteľnosť, môže byť veľkou satisfakciou aj dôvodom na bezsennej noci. Keďže nikto nevlastní krištáľovú guľu spoľahlivo informujúcu o vývoji cien, musíte sa spoľahnúť na skúsenosti alebo intuíciu. *Dôležitejšie než absolútna zmena ceny vašej nehnuteľnosti, ktorá závisí od celkového vývoja cien na trhu, je jej relatívny vývoj*, teda to, ako sa mení v porovnaní s cenami iných nehnuteľností v iných lokalitách. Absolútna cena nehnuteľnosti s dobrým potenciálom na kapitálový rast môže síce krátkodobo klesať, avšak podstatne menej než ceny iných nehnuteľností v iných lokalitách, jej hodnota teda relatívne rastie.

Hoci potenciálny výnos z nájmu môže znamenať atraktívne zhodnotenie, nehovorí sa o ňom toľko ako o kapitálovom raste. Kým kapitálový rast priťahuje skôr investorov, ktorí usilujú o čo najvyšší výnos v čo najkratšom čase, výnos z nájmu môže zabezpečiť rentu a dlhodobo uložené prostriedky. *Dôležitý je pritom najmä pomer výnosu z nájmu k vloženým prostriedkom (teda rentabilita vyjadrená v percentách), nie absolútna výška výnosu.* Rovnako dôležité je aj to, ako ľahko a na ako dlho možno nehnuteľnosť prenajať. Keďže všeobecne bývajú investori prehnane optimistickí, pokúste sa byť pri posudzovaní tohto parametra veľmi kritickí. Prevažná časť Slovákov totiž býva vo vlastnom alebo sa o to usiluje, z čoho vyplýva, že nájomný



Bývanie v novostavbe znamená všeobecne vyššiu cenu, ale nižšie prevádzkové náklady. V konečnom dôsledku tak môže byť takáto kúpa v porovnaní so starým bytom výhodnejšia. Potrebné je však individuálne posúdenie – kvalita niektorých stavieb totiž nemusí byť na očakávanej úrovni a aj práve dostavané objekty znamenajú určité riziko. Z tohto pohľadu sú najbezpečnejšie 3- až 5-ročné domy – prípadné nedostatky sa pri nich už pravdepodobne stihli prejavíť aj uspokojivo odstrániť. Pokiaľ ide o veľkosť bytového domu, jednoznačne platí, že menej je viac. (Vizualizácia z projektu Záhrada spoločnosti MS development v Lysej nad Labom.)

trh je u nás relatívne malý a sústredený najmä v segmente mladých ľudí a nižších príjmových skupín.

Uvedených šesť základných kritérií výberu nehnuteľnosti nemusí obsahovať všetky potreby a problémy, ktoré sa kúpou usilujete vyriešiť. *Medzi bežné doplnkové kritériá patria:*

Poschodie

Často sa diskriminujú prvé a posledné poschodie (respektíve prizemie). V prvom prípade sú príčinou obavy o bezpečnosť a hluk, v druhom strach zo zatekania a nižšieho tepelného komfortu, ani jedno však nemusí byť reálnym problémom. Podlažie býva dôležitým kritériom u starších ľudí a rodín s malými deťmi – tieto dve skupiny by sa mali v bytovom dome sústrediť na výtah a jeho veľkosť, prípadne aj na bezbariérový prístup k nemu, v rodinnom dome by mali starostlivo zvážiť výhody a nevýhody viacerých podlaží.

Veľkosť bytového domu

Pri počte bytov v bytovom dome vždy platí, že menej je viac.

Terasy, balkóny a loggie

Pri ich posudzovaní by ste mali zvážiť najmä to, ako ich vzhľadom na veľkosť, situovanie (napríklad s ohľadom na dopravu) či orientáciu viete naozaj využiť.

Parkovanie a garáže

Nielen v rodinných domoch, ale aj pri bytoch sú garáž alebo parkovacie miesto, ako aj pivnica a skladovacie priestory dôležitým kritériom. Podstatná je tiež ich bezpečnosť.

Vybavenie pozemku a domu

Špecifickým kritériom pri pozemkoch a rodinných domoch sú inžinierske siete – pripojky na vodu, kanalizáciu, elektrinu alebo plyn. Špeciálnymi kritériami, ktoré sa týkajú vybavenia, sú napríklad kozub, klimatizácia, bazén či sauna.

Výhľad

V niektorých lokalitách môže byť úžasný, keďže však zväčša znamená aj prémiový príplatok, treba kriticky posúdiť najmä jeho perspektívu.

Náš seriál vznikol na základe knihy Kupujeme/Predávame nehnuteľnosť v spolupráci s jej autorom Martinom Čapom a podobne ako kniha by mal byť stručným návodom, ktorý pomôže každému, kto zvažuje kúpu nehnuteľnosti. Postupne by sme chceli všetkým potenciálnym vlastníkom nehnuteľnosti vysvetliť, čo je dôležité pri jej kúpe, akých chýb sa vyvarovať, na čo si dať pozor a ktoré „drobnosti“ pomôžu zrealizovať celú transakciu s prehľadom (a v ideálnom prípade pri nej ešte aj ušetriť). Ak ste v štádiu úvah, sledujte náš seriál, určite vám bude časom pri kúpe bytu či domu neoceniteľným pomocníkom. Ak ak ste v časovej tiesni alebo chcete nehnuteľnosť predat, hľadajte v knižkupectvách knižku Kupujeme/Predávame nehnuteľnosť.

