

KAJ PREVERITI, KO KUPUJETE NEPREMIČNINO?

Ines Rostohar, odvetnica in partnerica iz odvetniške pisarne Pirc Musar & Lemut Sterle, našteva nekaj pomembnih korakov:

1.

Preverite zemljiškoknjžno stanje: lastništvo, obremenitve, zaznambe črnih gradenj, plombe.

2.

Če kupujete zemljišče, pridobite potrdila o namenski rabi (kulturno-spomeniško varstvo) in potrdilo občine o (ne)uveljavljanju predkupne



pravice.

3.

Oglejte si nepremičnino v naravi: ali ustreza opisu v pogodbi.

4.

Preverite pogodbene obveznosti: datum izročitve, pogodbeno kazen, aro.

5.

Plačilo: hipoteka, poroštvo

»

za ustrežno ceno pa ni; v Ljubljani kvadratni meter stane tri tisoč evrov ali celo več. A verjamem, da bo v prihodnje korekcija cen tudi v tem delu. Predvsem pri nepremičninah, ki so potrebne obnove. Vse bo odvisno od tega, kaj se bo dogajalo z gospodarstvom, tudi na globalni ravni,« meni Stanka Solar, ki tako pri prodaji kot pri nakupu zdaj svetuje veliko previdnost! »Pomemben je razmislek o tem, kaj nam bo nepremičnina prinesla čez pet let, če bodo cene upadle, in kaj, če bodo cene mogoče celo zrasle, kot napovedujejo nekateri.«

A vendar - milenijci smo malce neučakani - čakati v najemu, dokler cene stanovanj za nakup ne upadejo? Stanka Solar meni, da je to odvisno od vsakega posameznika in zmožnosti odplačevanja obroka posojila. »Če pa se za nakup odločite zdaj, ne imejte v mislih samo cene.« Kaj mora imeti danes stanovanje, da bo našlo kupca čez pet let? »Ponavljamo se, ampak lokacija je izjemnega pomena, sploh če prvič kupujemo stanovanje. Naj bo to družinsko naselje, kjer se nepremičnine vedno zelo dobro prodajajo, nepremičnine v središčih mest bodo prav tako vedno našle kupca ali pa nepremičnine, ki so povezane z vso infrastrukturo,« našteva Solarjeva nekaj možnosti. Hkrati pa se je pomembno zavedati tudi tega, kako ohranjena je stavba zaradi morebitnih dodatnih finančnih vložkov. Previdnost velja tudi pri upoštevanju dodatnih stroškov, in sicer mesečnih stroškov vzdrževanja.

3. Kaj pa novogradnje?

To je zanimalo naše udeležence, saj na trg namreč v prihodnje prihaja kar nekaj novogradenj, največ v Ljubljani. V nasprotju s prejšnjimi leti pa te niso več vnaprej razprodane. »To je zato, ker so višjega cenovnega razreda - izjemno malo posameznikov, ki rešujejo svoje prvo stanovanjsko vprašanje, je za kvadratni meter stanovanja pripravljenih plačati štiri tisoč evrov ali več,« ocenjuje direktorica Stan Nepremičnin. Če naredimo preprost izračun za 70 kvadratnih metrov in predvidimo, da je cena za kvadratni meter štiri tisoč evrov, bi nas novozgrajeno stanovanje čez palec stalo 280 tisoč evrov. Pa se je mogoče z investitorji pogajati? »Vsekakor. Pogajanja so nujna pri vsakem nakupu, ne glede na to, ali gre za novogradnjo ali rabljeno nepremičnino. Pri novogradnjah so se investitorji pripravljeni pogovarjati, če prodaja stanovanj ni takšna, kot so si jo začrtali, pri rabljenih pa zato, ker je lahko cena postavljena previsoko, saj so prodajalci prepoznali, da je na trgu izredno malo dobrih nepremičnin na dobrih lokacijah. Je pa treba pri pogajanjih zelo dobro poznati nepremičninski trg.«

4. Kolikšen del dohodkov nameniti za stanovanjsko posojilo?

»Posameznik se mora najprej vprašati, koliko denarja potrebuje njegovo gospodinjstvo za dostojno življenje, torej, kolikšen je mesečni znesek, ki mu mora ostati za življenje, položnice, varčevanje, počitnice, gorivo ... In oceniti, kakšen mesečni obrok si sploh lahko privošč,« je milenijcem, ki načrtujejo nakup svoje lastne nepremičnine, povedal Jaka Vadnjal, predavatelj, svetovalec, nekdanji predsednik uprave Hranilnice



»Verjamem, da bo v prihodnje korekcija cen, predvsem pri nepremičninah, ki so potrebne obnove,« pravi Stanka Solar, direktorica družbe Stan nepremičnine.



»Vedno je treba izbrati vsaj nekaj ponudb različnih bank. S ponodbami pojdite tudi do svoje matične banke,« milenijcem, starim od 20 do 35 let, svetuje Jaka Vadnjal.