Pranešimas žiniasklaidai

*2021 m. rugpjūčio 17 d., Vilnius*

5 dalykai, į kuriuos privaloma atkreipti dėmesį perkant naują būstą

**Nekilnojamojo turto pirkimas – vienas didžiausių žingsnių, kurį dažnas prisiruošiame žengti tik kartą gyvenime, o įsipareigojame net keliems dešimtmečiams. Perkantys bene visuomet atsižvelgia į nekilnojamojo turto kainą, plotą ir vietą mieste, tačiau yra ir kitų kintamųjų, galinčių paveikti jūsų būsto kainą ilguoju periodu.**

Kai kurie pirkėjai, galbūt paskatinti pastaruoju metu Lietuvoje nuvilnijusio butų pardavimo bumo, pernelyg skuba priimti sprendimą apie būsto pirkimą ir neįvertina visų galimybių, teigia pastebinti Edita Gudauskienė, NT plėtros bendrovės „Omberg“ pardavimų ir klientų patirčių vadovė.

„Kadangi norime, kad mūsų būsto pirkėjai dalintųsi tik pozityviomis patirtimis, paruošėme [atmintinę](https://www.omberg.lt/atmintine/), kuri padeda įsivertinti visus pirkinio privalumus ir trūkumus. Joje raginame prieš perkant būstą atkreipti dėmesį į penkis aspektus, į kuriuos kartais pirkėjai pažiūri pro pirštus“, – sako E. Gudauskienė.

**Dėl būsto paskolos galima derėtis**

Pirmiausia, pataria „Omberg“ atstovė, nusprendę pirkti nekilnojamąjį turtą įsivertinkite, ar galite imti būsto paskolą. Nesusidūrusiems anksčiau šis kreditavimo procesas gali atrodyti keblus, sudėtingas ir keliantis nemažai klausimų.

Kiekvienai gyvenamojo nekilnojamojo turto paskolai gauti reikia pradinio įnašo, kuris sudarytų ne mažiau nei 15 proc. įsigyjamo būsto vertės. Be to, prieš imant būsto paskolą, reikia bent 6 mėnesius gauti stabilias pajamas, o visi šeimos finansiniai įsipareigojimai turi būti ne didesni nei 40 proc. šeimos mėnesio pajamų.

„Dėl paskolos patariame kreiptis ne į vieną, o bent į kelis kreditorius. Jie turi pateikti informaciją standartinėse formose, kurias klientui nesunku palyginti tarpusavyje. Neskubėkite ir viską išsamiai apsvarstykite – net gavę įpareigojantį pasiūlymą, sprendimą dėl paskolos galite priimti per 30 dienų“, – sako E. Gudauskienė.

„Omberg“ atstovė taip pat primena, kad žmonės dažnai pamiršta, jog su paskolos davėjais galima derėtis. E. Gudauskienė pataria einant į banką būtinai turėti kitų paskolų davėjų pasiūlymus ir atminti, kad derėtis galima tiek dėl palūkanų dydžio, tiek dėl paskolos maržos.

**Išsamiai pasidomėkite aplinka, kurioje gyvensite**

Naujo būsto lokacija mieste yra vienas pagrindinių pirkėjams įtaką darančių veiksnių. Būtent pagal mikrorajonus ar gyvenvietes žmonės dažniausiai renkasi savo būsimus namus.

„Vis dėlto, į šį svertą reiktų pasižiūrėti kompleksiškai. Pasidomėkite, kokie projektai planuojami aplink ir kaip tai paveiks jūsų gyvenamąją aplinką. Gal jau suplanuota, kad po kelių metų vaizdą pro langą užstos kitas daugiabutis? Išsiaiškinkite kitas ypatybes, pavyzdžiui, automobilio parkavimo galimybes“, – vardija E. Gudauskienė.

Be to, ekspertė pataria skirti bent kelis vakarus pasivaikščioti po vietą, kurioje dairomasi būsto. Tai, anot „Omberg“ atstovės, padės įsitikinti, ar pasirinkta vieta yra tinkama jums gyventi ir leisti laisvalaikį.

**Išsiaiškinkite, kokia yra būsto paskirtis**

Nors pastaruoju metu tokių būstų vis mažiau, kartais tarp būstų skelbimų pasitaiko tokių, kurių oficialiai deklaruojama paskirtis neatitinka jų realaus panaudojimo – būstai yra negyvenamosios paskirties.

„Svarstant pirkti tokio tipo patalpas, svarbiausia – išsiaiškinti, kokios paskirties būstą perkate ir objektyviai įsivertinti jos privalumus ir trūkumus. Tikriausiai patraukliausia tokių patalpų ypatybė yra kiek žemesnė kaina. Antra vertus, ji tokia ne be priežasties“, – pastebi E. Gudauskienė.

Negyvenamosios paskirties būstuose gali būti gerokai mažesni arba apskritai nenustatyti šviesos, minimalaus gyvenamojo ploto, apsaugos nuo triukšmo bei įvairūs kiti reikalavimai. Taip pat jų sklypuose neprivalomos automobilių saugyklos, želdynai su vaikų žaidimo ir sporto aikštelėmis, poilsio vietomis neįgaliesiems ir vyresniems žmonėms bei įvairi kita infrastruktūra.

„Verta turėti omenyje ir tai, kad, perkant gyvenamosios paskirties butą, bankai paprastai finansuoja iki 85 proc. turto kainos, o įsigyjant negyvenamosios paskirties patalpas – iki 70 proc. Tikėtina, kad paskola taip pat bus suteikta trumpesniam laikotarpiui, o tai reiškia didesnes mėnesines įmokas. Visa tai reikėtų apsvarstyti priimant sprendimą“, – pataria E. Gudauskienė.

**Išnagrinėkite būsto techninius sprendimus ir detales**

Nekilnojamojo turto rinkoje įprasta pirkėjams rinktis būstą dar nepastatytame name, remiantis brėžiniais, vizualizacijomis ir aprašymais. „Omberg“ pardavimų ir klientų patirčių vadovė siūlo tokiu būdu rinktis būstą tik iš žinomų ir rinkoje įsitvirtinusių plėtotojų.

„Pasidomėkite, kokia yra NT plėtros bendrovės istorija. Pirkėjai vis dar labai dažnai susiduria su plėtotojais, kurių juridiniai vienetai įsteigti vos prieš 1–2 metus specialiai vienam projektui. Išpardavus butus, įmonė dažniausiai likviduojama ir nebėra kam pateikti pretenzijų, nevykdomi garantiniai įsipareigojimai“, – įspėja E. Gudauskienė.

Prieš pirkdami nepastatytą būstą būtinai išsiaiškinkite, ar jį gausite su daline ar pilna apdaila, koks bus namo aukštingumas, ar pastate bus liftas. Pasidomėkite, koks bus pastato konstruktyvas, energinio naudingumo klasė, kokios šildymo ir vėdinimo sistemos bus sumontuotos, kokie laukia eksploatacijos kaštai, pataria ekspertė.

**Būsto įrengimui pasiruoškite iš anksto**

Nemaža dalis naujos statybos butų Lietuvoje parduodami tik su daline apdaila. Taip naujo būsto kaina ne tik būna mažesnė ir palankesnė pirkėjui, bet ir paliekama erdvės fantazijai, kiekvieno asmeniniams poreikiams, skoniui ir idėjoms įgyvendinti.

„Plėtotojas rūpinasi, kad visi projekto butai būtų įrengti siekiant užtikrinti buto ir namo energinio naudingumo klasę, todėl perduodant būstą klientams pateikiamos būsto apdailos darbų atlikimo taisyklės. Dažnai klientai jas pamiršta, patys nenorėdami pažeidžia tam tikras sistemas, todėl vėliau kyla infrastruktūrinių problemų, o jų garantiniai įsipareigojimai nepadengia“, – atkreipia dėmesį E. Gudauskienė.

Interjero projektas dažniausiai kuriamas 1–2 mėnesius, o patys apdailos darbai vidutiniškai trunka apie 3–4 mėnesius, todėl rekomenduojama pradėti galvoti apie būsto įrengimą, apdailą ir interjero darbus dar likus pusmečiui iki datos, kai norite įsikelti.

**Daugiau informacijos:**

Greta Jankaitytė

co:agency projektų vadovė

Mob: +370 612 73440

greta.j@coagency.lt