GYAKORLATI ÚTMUTATÓ LEENDŐ VEVŐKNEK

5 KÉRDÉS, AMIT TISZTÁZZ LAKÁSVÁSÁRLÁS ELŐTT

Ne csak a lakásba szeress bele.
A döntés minden részletét nézd meg!



Rövid, gyakorlatias ellenőrzőlista, hogy magabiztosabban indulj el az ingatlanvásárlás útján.

SOÓS-MADURA EDINA

Tudatos Ingatlan- és Pénzügyi Döntések

Lakásvásárlás előtt állsz?

Egy lakás kiválasztása könnyen érzelmi döntéssé válhat. A jó elhelyezkedés, a hangulatos nappali vagy a szép kilátás sokat számít – de a vásárlás hosszú távú pénzügyi kötelezettséget is jelent.

Mielőtt ajánlatot teszel, érdemes néhány alapvető kérdést tisztázni. Ez az útmutató öt olyan területet mutat be, amely segíthet átlátni a teljes képet, és időben észrevenni a tisztázandó részleteket.

A cél nem az, hogy minden kockázatot egyedül oldj meg, hanem hogy tudd, mire kérdezz rá, és mikor érdemes szakember segítségét kérni.

A vásárlás előtt ezt az 5 kérdést járd körbe:

- ✓ 1. Valóban belefér a teljes költségvetésembe?
- ✓ 2. Rendben vannak az ingatlan jogi és tulajdoni viszonyai?
- ✓ 3. Milyen műszaki állapotban van a lakás?
- ✓ 4. Reális a vételár, és mennyit érhet az ingatlan?
- ✓ 5. Megfelel az otthon a hosszú távú terveimnek?

Tudatos
Ingatlan- és Pénzügyi Döntések

1. Valóban belefér a teljes költségvetésembe?

A vételár csak az egyik része a lakásvásárlás költségeinek. A döntés előtt ne csak azt nézd meg, mennyi pénz áll rendelkezésedre, hanem azt is, milyen további kiadásokkal és havi terhekkel kell számolnod.

Ellenőrizd:

- ☐ Mennyi saját megtakarítást tudsz felhasználni úgy, hogy maradjon pénzügyi tartalékod?
- ☐ Milyen további költségek merülhetnek fel (például ügyvédi díj, illeték, költözés, felújítás vagy berendezés)?
- ☐ Ha hitelre is szükséged van, mekkora havi törlesztőrészlet fér bele biztonságosan a költségvetésedbe?
- ☐ Változó kiadások vagy jövedelemcsökkenés esetén is tudnád fizetni a havi terheket?

Gondold végig: a vásárlás után marad elegendő tartalékod váratlan kiadásokra?

Fontos: a hitel előzetes kalkulációja vagy egy előzetes banki tájékoztatás önmagában nem jelent hiteljóváhagyást. A feltételeket a bank a teljes dokumentáció alapján vizsgálja.

Tudatos
Ingatlan- és Pénzügyi Döntések

2. Rendben vannak az ingatlan jogi és tulajdoni viszonyai?

A lakás megtekintésekor a szemmel látható állapot mellett a dokumentumok is fontosak. A tisztázatlan tulajdoni vagy jogi kérdések később akadályozhatják az adásvételt, illetve további ügyintézést tehetnek szükségessé.

Kérdezz rá, illetve ellenőrizd a megfelelő szakemberrel:

- ☐ Ki vagy kik szerepelnek tulajdonosként, és minden szükséges fél részt vesz-e az ügyletben?
- ☐ Van-e az ingatlanon jelzálogjog, haszonélvezeti jog, végrehajtási jog vagy más teher?
- ☐ A lakás tényleges állapota és alapterülete összhangban van-e a rendelkezésre álló dokumentumokkal?
- ☐ Társasházi lakásnál milyen közös költségek, felújítási tervek vagy ismert kötelezettségek vannak?

Ne elégedj meg a szóbeli tájékoztatással: a dokumentumokat ellenőrizd, és szükség esetén kérj ügyvédi segítséget.

A szükséges iratok és ellenőrzések az ingatlan és az ügylet körülményeitől függnek.

Tudatos
Ingatlan- és Pénzügyi Döntések

3. Milyen műszaki állapotban van a lakás?

Egy frissen festett fal vagy egy szépen berendezett szoba önmagában nem árulja el az ingatlan műszaki állapotát. A későbbi javítások és korszerűsítések jelentős pluszköltséget jelenthetnek.

A megtekintés során figyelj ezekre:

- ☐ Látható-e beázás, penészedés, repedés vagy más, kivizsgálást igénylő jel?
- ☐ Milyen állapotúak a nyílászárók, a fűtés, a vízvezetékek és a villamos hálózat?
- ☐ Mikor történtek a fontosabb felújítások, és vannak-e ezekről dokumentumok?
- ☐ Milyen energetikai jellemzőkkel rendelkezik az ingatlan, és mennyibe kerülhet a fenntartása?
- ☐ Milyen javításokat kell rövid távon elvégezni, és ezekre mekkora keretet kell félretenni?

Ha komolyabb műszaki kérdés merül fel, érdemes hozzáértő szakemberrel is megvizsgáltatni az ingatlant, még a végleges döntés előtt.

Tudatos
Ingatlan- és Pénzügyi Döntések

4. Reális a vételár, és mennyit érhet az ingatlan?

A hirdetési ár nem feltétlenül azonos a tényleges piaci értékkel. Két azonos alapterületű lakás ára is eltérhet az elhelyezkedés, az állapot, az emelet, a tájolás, a társasház állapota és más adottságok miatt.

Mielőtt döntesz, gondold át:

- ☐ Milyen hasonló ingatlanokat hirdetnek a környéken, és miben különböznek a kiszemelt lakástól?
- ☐ Az ár tükrözi-e a lakás állapotát, elhelyezkedését és várható felújítási igényét?
- ☐ Van-e olyan előny vagy hátrány, amelyet a hirdetés nem mutat meg egyértelműen?
- ☐ Ha hitelből vásárolsz, mi történik, ha a banki értékbecslés a vételárnál alacsonyabb értéket állapít meg?

A hirdetési árak összehasonlítása hasznos kiindulópont, de nem helyettesíti a megfelelő módszerrel készített ingatlanértékbecslést.

A banki finanszírozáshoz a bank saját értékbecslési és hitelbírálati szabályai érvényesek; egy saját célra készült értékbecslés nem feltétlenül váltja ki ezeket.

Tudatos
Ingatlan- és Pénzügyi Döntések

5. Megfelel az otthon a hosszú távú terveimnek?

A lakás nemcsak a mai igényeidnek kell, hogy megfeleljen. Érdemes átgondolni azt is, hogyan változhat az életed a következő években, és mennyire rugalmasan használható az ingatlan.

Tedd fel magadnak ezeket a kérdéseket:

- ☐ Megfelelő a környék a munkába járás, az iskola, a közlekedés és a mindennapi ügyintézés szempontjából?
- ☐ Elegendő lesz a lakás mérete és elrendezése akkor is, ha változnak a családi vagy munkakörülményeim?
- ☐ Milyen a környék zajterhelése, parkolási lehetősége, infrastruktúrája és általános környezete?
- ☐ Ha később el szeretném adni vagy kiadni az ingatlant, milyen tényezők segíthetik vagy nehezíthetik ezt?
- ☐ Vannak-e olyan kompromisszumok, amelyeket most elfogadok, de hosszú távon problémát okozhatnak?

Ne csak azt kérdezd magadtól, hogy tetszik-e a lakás, hanem azt is: hosszú távon is jó döntés lesz-e számomra?

Tudatos
Ingatlan- és Pénzügyi Döntések

Vásárlás előtti gyors ellenőrzőlista

Mielőtt ajánlatot teszel, fuss végig ezen a rövid listán. Jelöld be, amit már tisztáztál, és írd fel, aminek még utána kell járnod.

☐ A teljes költségvetést és a vásárlás utáni tartalékot is átgondoltam.

☐ Tudom, milyen további költségekkel kell számolnom.

☐ A tulajdoni és jogi kérdéseket ellenőriztetem.

☐ A műszaki állapotot és a várható felújítási költségeket felmértem.

☐ Összehasonlítottam a környék hasonló ingatlanait.

☐ Átgondoltam, hogy a vételár mennyire megalapozott.

☐ A lakás a hosszú távú terveimhez is illeszkedik.

☐ A még nyitott kérdéseket felírtam, és tudom, kitől kérek segítséget.

Amit még tisztáznom kell:

.....

.....

.....

Tudatos
Ingatlan- és Pénzügyi Döntések

A jó döntés kérdésekkel kezdődik.

A lakásvásárlásnál sok részletre kell egyszerre figyelni. Ha előre tisztázod a pénzügyi kereteket, a dokumentumokat, a műszaki állapotot és a reális értéket, átgondoltabban tudsz dönteni.

Szeretnél biztosabb képet kapni a kiszemelt ingatlan értékéről?

Ingatlanvagyon-értékeléssel segítek abban, hogy szakmai szempontok alapján is meg tudd vizsgálni az ingatlan becsült piaci értékét.

SOÓS-MADURA EDINA

Tudatos Ingatlan- és Pénzügyi Döntések

Telefon: +36 20 368 2639

E-mail: info@tudatospenzugyidontes.hu

Weboldal: www.tudatospenzugyidontes.hu

Ez az útmutató általános tájékoztatást nyújt, és nem helyettesíti az egyedi jogi, műszaki, pénzügyi vagy banki szakértői vizsgálatot.

Független lakáshitel-közvetítés

Lakásvásárlás előtt a megfelelő finanszírozás legalább olyan fontos, mint az ingatlan kiválasztása.

Kérj tájékoztatást a lehetőségeidről!