

Ötödik lecke A lakásvásárlás

A gondolatok érzésekhez vezetnek. Az érzések tettekhez vezetnek. A tettek eredményekhez vezetnek.

A lakásvásárlás alaplépései

1. A szükségletek meghatározása

- milyen lakástípust kellene vásároljak?
- mennyi pénzt tudok ilyen célra költeni?

2. Környék és lakás értékelése

- hol akarok élni?
- a lakást milyen mértékben kell felújítani?

3. Ingatlan árának meghatározása

- melyik a valós piaci ár?
- milyen tárgyalási lehetőségek léteznek?

4. Milyen finanszírozási lehetőségek léteznek?

- mennyi önrészre van szükség?
- milyenek a jelenlegi jelzáloghitelek?
- megfelelek egy jelzáloghitel feltételeinek?
- Hitelképes vagyok?
- melyik banktól vegyek jelzáloghitelt?

5. A vásárlás lezárása

- mennyi pénzre és milyen iratokra van szükség az üzlet megkötéséhez?
- minden tisztán érthető az üzlet megkötése előtt?

Ingatlanvásárlás aranyszabályai:

- kerülj az érzelmi alapon való vásárlást. Ne "szeress" bele egy ingatlanba, mert ha az eladó ezt észreveszi, nem fog leengedni az árából.
- Mielőtt döntenél, látogass meg sok-sok ingatlant, hasonlítsd össze őket. Kérdezősködj az ott élőkkel, ügynökökkel, ismerősökkel. Ne ugorj egyből fejest, mert kitörhet a nyakad!
- Feltétlenül alkudozzál, alkudozzál, alkudozzál. Ez nem szégyen, hanem üzlet, és pénzre megy. Ha egy órán át alkudozol, és csupán 1000 eurót engednek az árból, már akkor is 1000 eurós órabért jelent számodra. Sokan egy-két hónapot dolgoznak azért a pénzért.

Hitel felvétele

- határozd meg az ingatlan értékét (értékbecslő segítségével)
- készítsd elő a pénzt az előlegre
- csökkentsd meglévő hiteleid, ezáltal növelve hitelképességed
- hasonlítsd össze több bank hitelét, szolgáltatását, hitelköltségét
- készítsd el és nyújtsd be a hitelkérelmet

A bank a **hitelképességed** alapján dönti el, hogy mennyi pénzt adhat. A hitelképességet befolyásolja:

- a jövedelem
- önrész mértéke
- már létező hiteleid

A lakásvásárlás **mellékköltségei** általában az üzlet megkötése után jelentkeznek, ezért zárókölségnek is nevezzük őket. Ezek általában a következők:

- az ingatlanügynökség díja
- az ügyvédnek, közjegyzőnek járó díj
- a felértékelés díja
- bejegyzési, átíratási díjak
- lakásbiztosítás és ingatlanadó

Tömbházlakást vagy házat?

Tömbház előnye:

- kényelmes, nem kell sokat tenni-venni otthon
- olcsóbb vételi ár
- olcsóbb a fenntartása

Tömbház hátránya:

- aránylag kicsi, zsúfoltság érzése
- sok szomszéd, akikkel nehezebb az együttélés
- nincs saját zöld terület, sőt, sokszor közös zöld terület sincs

Kertes ház előnye:

- tágasabb, nagyobb
- friss levegő, a gyerekek megismerkednek a természettel
- saját gyümölcsös

Kertes ház hátránya:

- drága
- sokba kerül a fenntartása
- sok a teendő a ház körül

Lakás eladása

Mielőtt eladásra bocsájtanád a lakásodat, tegyél néhány lépést értékének növelése érdekében:

- végezd el a szükséges javításokat
- ferd le kívül és belül a lakást
- cseréld ki bizonyos régi felszereléseket (pl. régi csövek, csapok, stb.)

Határozd meg az eladási árat, a következőkre alapozva:

- végezz egy értékelést, hogy meghatározd a piaci értékét
- értékeléskor vedd figyelembe hol van, milyen idős a lakás, milyen tartozékai vannak
- a kereslet nagyságát az adott környéken és a hitelfeltételeket

Döntsd el, hogy személyesen vagy ingatlanügynök segítségével szeretnéd eladni.

Reklámozd a lakásodat különböző formában (újság, internet, szórólap...).

Légy felkészülve, hogy bemutasd lakásodat a potenciális vásárlóknak.

Vedd fel a kapcsolatot egy ügyvéddel, aki majd segít az üzletkötés lebonyolításában.

Ha egy ingatlanügynökség szolgáltatását akarod igénybe venni:

- érdeklődj több ügynökség szolgáltatásairól
- várd el az ingatlanügynöktől, hogy mutasson egy tervet a lakásod eladásáról valamint az üzletkötés jogi és anyagi oldalának lebonyolításáról
- az ügynökkel való kommunikáció legyen rendszeres, mindig egyeztessél vele ami az árat vagy lehetséges vevőket illeti

A jó döntés

Az alábbi helyzetekben karikázd be azt a választ, amely szerinted a legjobb döntés lenne az illető(k) számára ami az ingatlan vásárlását vagy bérletét illeti.

1. Mária 22 éves, és míg az egyetemet végzi a közeli városban, dolgozni is szeretne.

Vásárol *Bérel* *Attól függ*

2. Károly 40 éves eladó ügynök, sokat utazik. A cége bármikor áthelyezheti egy másik városba néhány évre.

Vásárol *Bérel* *Attól függ*

3. Elek 32 éves, már 2 gyerekes családja van és harmadik gyereket is terveznek. Nemrég fejezte be a mesterfokozati tanulmányát, 6 éve dolgozik egy helyi cégnél, és van némi spórolt pénzük.

Vásárol *Bérel* *Attól függ*

4. Zsófi 19 éves, néhány hete dolgozik egy számítógép kereskedésnél. Nagy családot szeretne magának, bár még nem tudja hol és kivel.

Vásárol *Bérel* *Attól függ*

5. Emese és Béla 55 és 58 évesek, néhány éven belül nyugdíjba szeretnének vonulni. Saját lakásuk még nincs.

Vásárol *Bérel* *Attól függ*

6. Gyula 48 éves, 4 gyereke van és feleségével mindketten dolgoznak. Lakásuk már van, viszont most adódott egy lehetőség áron alul vásárolni egy 3 szobás ingatlant, a spórolt pénzük pedig fedezné az előleget, vagy egy új autó árát. Meg kellene vegyék az ingatlant, amit kiadhatnak bérbe?

Igen, előleg+hitellel *Nem, nincs elég pénzük* *Inkább új autót kéne*

Kvíz – ötödik lecke

Igaz / hamis

1. ___ A lakásvásárlás egyik előnye a tulajdonosi büszkeség.
2. ___ A lakásvásárlás általában kevesebb költséggel jár mint a bérlet.
3. ___ A lakásvásárlás folyamata az adás-vételi szerződés aláírásával ér véget.
4. ___ Minél nagyobb az előleg, annál kisebb mértékű jelzáloghitelre van szükség.
5. ___ Sok olyan típusú jelzáloghitel létezik, amelynek törlesztőrésze a piaci kamattal változik.

Válaszd ki a helyeset

6. ___ A lakásvásárlás egyik nagy hátránya a:

- A. kevés anyagi előny
- B. korlátozott mozgástér
- C. nem lehet újrifesteni
- D. bérszerződés feltételei

7. ___ A lakásvásárlás első lépése:

- A. Találni és felértékelni egy ingatlant
- B. Az ingatlant árának meghatározása
- C. Eldönteni a vásárlás okát, szükségét
- D. Az ingatlan felértékelése

8. ___ Azt, hogy valaki mennyi jelzáloghitelt vehet fel, nagyban befolyásolja:

- A. a lakás helyzetkedése
- B. az illető jövedelme
- C. a biztosítás költsége
- D. az illető kora

9. ___ Ingatlanba fektetni ugyanaz mint saját lakást vásárolni:

- A. igen, megveszünk egy ingatlant és kész a befektetés
- B. nem, mert a befektetés pénzt termel, a saját lakás nem
- C. attól függ
- D. igen, ingatlanbefektetés csak a saját lakás vásárlása lehet

10. ___ A lakásvásárlás befejező költségeit így is nevezzük:

- A. jelzálog
- B. záróköltések
- C. tulajdonjog
- D. eladás

Esettanulmány:

Tamásnak és Kingának sikerült összegyűjteniük egy lakás vásárlásához szükséges 5000 euró előleget. Egy nagy házat szeretnének vásárolni a városon kívül, mert nagy családot szeretnének, és gyerekeiket tiszta levegőn, házban nevelni. Kinga édesapja egy kisebb lakás mellett érvel a városban, közel mindkettőjük munkahelyéhez.

Milyen tényezőket kell figyelembe venniük lakásvásárláskor?