

Co zájemce o koupi bytu vidí a co nevidí.

V poslední době jsme mohli vidět zajímavý jev: podél našich silnic a dálnic, hlavně v okolí Prahy, se objevuje stále více billboardů a bigboardů s nabídkou úžasného, skvělého, jedinečného, a tak podobně bydlení. Je to známka toho, že se stále rozšiřuje nabídka nových bytů do osobního vlastnictví v různých projektech a na různých místech, hlavně v Praze a okolí.



Adále, že prodávající tedy mají co dělat se silící konkurencí a snaží se stále více prosadit agresivní reklamou. To je tedy to, co zájemce vidí. Co ale nevidí, když následuje rad a pokynů v billboardech obsažených? Přejde do krásně zařízené kanceláře, případně vzorového bytu a jedná s odborně vyškolenými prodáváči, kteří dbají na to, aby zákazník vše dobře pochopil, jak má. To co viděl se mu obvykle líbilo, až na cenu bytu. Ale je asi ochoten ustoupit, protože tato firma má krásné billboardy po celé Praze a tak krásné kanceláře a krásné reklamní katalogy, což na něj působí velmi seriózně. Po čase se ovšem začne rozmyšlet a začne

pochybovat. Možná je tu ještě něco, co neviděl? Ano, a je to celkem prosté: všechny ty krásné věci, které viděl, musel přece někdo zaplatit. To by tedy tolík nevadilo, ale jen do té chvíle, než pochopí, že on sám to všechno platí ve zvýšené ceně. Všechny peníze, které prodávající dává na reklamu, dostane od svých zákazníků. Čím je reklamní kampaň rozsáhlejší (a tím i dražší), tím více musí zákazník zaplatit navíc.

Co by měl tedy zájemce dělat, aby se vyhnul zbytečnému placení navíc? Má zhruba dvě možnosti: buď se pokusí stlačit cenu dolů u vybraného prodávajícího nebo najde jiného prodávajícího s obdobným bytem, ale ve stejné kvalitě, který je ovšem levnější. Teoreticky to zní jednoduše, ale jak najít jinou firmu, když tolík nepoužívá plošné reklamy a není ji tedy tolík vidět na každém rohu? Ještě než popíšeme několik možností, snad jen tolík, že zájemce by měl mít trochu trpělivosti, nejednat pod tlakem a uvážit takovouto důležitou investici. Jak tedy najít tu pravou firmu? hledat na internetu- zde jsou v poslední době všechny důležité projekty, i když v různém pořadí ptát se známých a přátel, nechat si poradit od někoho důvěryhodného, nejlépe od někoho, kdo už byl od seriózní společnosti koupil (tento postup má někdy tu výhodu, že ten, kdo doporučil prodávajícímu nového zákazníka, obvykle dostává určitou provizi, kterou si může s kupujícím rozdělit) postupovat podle lokality, seznámit se na místě s projekty ve stavbě (každá stavba má svou vývěsní tabuli s potřebnými informacemi) mezi různými firmami si udělat interní výběrové řízení podle hledisek: bývalé ukončené projekty a jejich úspěch, spokojenost zákazníků, možnost osobního jednání s vedoucími pracovníky, možnost technických změn, možnost individuálních smluvních ujednání dle vlastních potřeb, forma zajištění vložených finančních prostředků, pevné termíny dokončení výstavby pod sankcí, záruční lhůty za hotové dílo, atd.

Prostředky ušetřené za plošnou reklamu tedy kupující zase náhle uvidí v té nejpříjemnější formě - jako nižší cenu bytu.

Jaké jsou výhody kupování a prodeje nemovitostí v zimě?

Pokud se rozhodnete kupovat rozestavěné nemovitosti, je potřeba si uvědomit, že většina projektů začíná s výstavbou v létě nebo na jaře a v zimním období bývá hotová hrubá stavba. Budoucí dům nebo byt je tedy možné si prohlédnout již v zimě a případné stavební úpravy nebo úpravy v zařízení jsou ještě dobře proveditelné, což je určitě pro kupujícího výhodou.

V období po Vánocích ochladne obvykle u většiny zájem o koupi bytu (domu), a proto si zájemce může v klidu vybrat. Prodávající bývají v tomto období zpravidla povolnější ke slevám.

Během zimy je možné v prostorách bytu vyzkoušet (prověřit) tepelnou výměnu, dodávku teplé vody, těsnost oken, dveří, účinnost větrání, schopnost tepelné izolace stěn apod. Také ztížená dostupnost místa bydlení vzhledem ke sněhu a námraze je dobře patrná. Dají se rovněž dobře prověřit systémy otevírání vnějších dveří, zvláště pak garážových.



Autor (Ing. Luboš Holan)

je jednatelem společnosti Bohemia REAL INVEST spol. s r. o., a externí docent UK v Praze

Adresa: Bohemia REAL INVEST, Krčská 30, 140 00 Praha 4,

www.bohemiareal.cz