**6 biežākās kļūdas, ko cilvēki pieļauj, izvēloties pirmo mājokli**

**Cilvēkiem, kam nav pieredzes ar nekustamā īpašuma darījumiem, nereti trūkst zināšanu un informācijas par mājokļa iegādes procesu, finansējuma saņemšanu un citiem svarīgiem aspektiem, kas jāņem vērā, lai darījums notiktu veiksmīgi. Tāpēc *Luminor* bankas eksperts Kaspars Lukačovs dalās ar biežākajām kļūdām, ko pieļauj pirmā mājokļa pircēji, un kā no tām izvairīties.**

"Pirmā mājokļa iegāde ir nopietns ilgtermiņa lēmums, un tas ir rūpīgi jāizvērtē. Vajadzētu izvairīties no spontāniem un emociju vadītiem pirkumiem – tā vietā racionāli jāapsver visi plusi un mīnusi, lai pēc tam nenāktos nožēlot veikto izvēli," iesaka K. Lukačovs un nosauc biežākās kļūdas īpašuma iegādē.

**1. Neuzkrāj pietiekami daudz pirmajai iemaksai**

Viena no biežākajām situācijām, kas var aizkavēt pirmā mājokļa iegādi, ir nepietiekami iekrājumi pirmajai iemaksai – parasti cilvēki ir iekrājuši dažus tūkstošus un vēlas izmantot valsts atbalsta programmas. Taču, veicot individuālus aprēķinus, nereti izrādās, ka iekrātās naudas daudzums ir nepietiekošs. *Luminor* novērojumi liecina, ka visbiežāk vidusmēra ģimene pirmajam mājoklim ir uzkrājusi līdz 5000 eiro un lielākoties noskatīts ir dzīvoklis jaunajā projektā vai renovētā mājā, kur īpašumu cena ir ap 100 tūkstošiem eiro. Šādā gadījumā, pat izmantojot *Altum* programmu, 5000 eiro būs pats minimums, kas klientam jāiegulda pašam, turklāt jārēķinās vēl arī ar papildu izmaksām iegādes procesā.

Lai izvairītos no šādām situācijām, *Luminor* eksperts iesaka savlaicīgi sākt veidot uzkrājumus un īpašuma iegādi plānot tad, kad iekrāts pietiekami, lai pietiktu gan pirmajai iemaksai, gan saistīto izmaksu segšanai.

**2. Neveic cenu izpēti**

Lai, veicot pirmo nekustamā īpašuma pirkumu, nepārmaksātu, svarīgi veikt cenu izpēti, lai saprastu, vai noskatītā īpašuma cena ir atbilstoša tirgus situācijai un īpašuma vērtībai. To var izdarīt, salīdzinot izvēlētā mājokļa cenu ar citu līdzvērtīgu īpašumu cenām, piemēram, vietnēs cenubanka.lv, city24.lv vai ss.lv, kā arī pārbaudot pieejamos oficiālos datus par vēsturiskajiem darījumiem ar konkrēto īpašumu un iepriekšējiem īpašniekiem vietnē zemesgramata.lv.

**3. Nerēķinās ar visām saistītajām izmaksām**

Cilvēkiem, kas iegādājas savu pirmo mājokli, šis process bieži vien ir svešs un trūkst informācijas par to, ar kādām papildu izmaksām ir jārēķinās. Kopējo mājokļa iegādes darījuma summu vislabāk noskaidrot, konsultējoties ar kredītu speciālistu, kurš palīdzēs saprast, kādas ir papildu izmaksas (piemēram, īpašumtiesību nostiprināšana zemesgrāmatā, notāra pakalpojumi) un kāda summa tām jāieplāno. Tāpat nevajadzētu aizmirst arī par izmaksām, kas var būt nepieciešamas remontu veikšanai, mājokļa labiekārtošanai, mēbelēm, sadzīves tehnikai un citām ikdienā nepieciešamām lietām. Jānoskaidro arī paredzamais komunālo maksājumu apjoms, lai jau pirms iegādes var rēķināties ar visiem iespējamajiem ikmēneša izdevumiem.

**4. Neizpēta mājokļa juridisko statusu**

Izvēloties pirmo mājokli, viens no svarīgākajiem jautājumiem ir īpašuma juridiskais statuss, taču daudzi pircēji nezina, ka par to ir jāpārliecinās un kāpēc tas ir svarīgi.

K. Lukačovs stāsta, ka, izpētot īpašuma statusu, dažkārt var atklāties fakti, kas saistīti ar papildu risku un neplānotām izmaksām. Piemēram, izvēloties privātmāju, ir ļoti svarīgi pārliecināties, vai māja ir nodota ekspluatācijā, un, ja nav nodota, tad kāpēc. Iespējams, būvniecība nav veikta atbilstoši projektam, kas nozīmē, ka, kārtojot īpašuma dokumentāciju, būs jāpasūta jauns projekts un mājas inventarizācijas lieta, lai māju varētu nodot ekspluatācijā. Arī izvēloties dzīvokli, ir svarīgi pārliecināties, vai tajā ir veiktas kādas pārbūves un vai tās ir atbilstoši saskaņotas. Nesaskaņotās pārbūves parasti atklājas īpašuma vērtējumā.

Banka rūpīgi vērtē īpašuma juridisko statusu, un, lai varētu piešķirt finansējumu, klientam šādus sarežģījumus un nepilnības dokumentācijā var nākties novērst, un tās ir papildu izmaksas.

**5. Neapzinās savu spēju atmaksāt kredītu**

Izvērtējot klienta kredītspēju, tiek ņemti vērā viņa ienākumi, esošās kredītsaistības, kopējais mājsaimniecības slogs, lai gan bankai, gan klientam pašam būtu pārliecība, ka viņš spēs uzņemties kredītsaistības. Klienti ne vienmēr apzinās savas kopējās saistības – piemēram, dažkārt klienti nezina, ka kredītkartes limits arī ir kredītsaistības, vai tas, ka klients jau ir galvotājs kādam citam kredītam, arī ietekmē maksimālo pieejamo kredīta summu.

**6. Izvēlas īpašumu, ko nākotnē būtu grūti pārdot**

Izvēloties mājokli, īpaši rūpīgi jāizvērtē tā atrašanās vieta, pieejamā infrastruktūra. Tāpat jānovērtē, cik pievilcīgs konkrētais īpašums būtu citiem pircējiem, cik liels ir pieprasījums pēc īpašumiem konkrētajā vietā, kādi ir apkārtējās teritorijas attīstības plāni, kas var ietekmēt īpašuma nākotnes tirgus vērtību. Piešķirot klientam aizdevumu, bankas rēķinās ar dažādiem riskiem – tostarp iespēju, ka var nākties īpašumu realizēt gadījumā, ja klients vairs nespēs segt kredītmaksājumus. Tāpēc īpašums, kas atrodas vietā, kur tirgus ir aktīvs un pieprasījums ir pietiekams, tiek vērtēts kā perspektīvāks.

*Luminor* eksperts norāda, ka ir situācijas, kad klients izvēlas, viņaprāt, skaistu dzīvokli, bet tā atrašanās vieta, plānojums, platība neatbilst tirgus pieprasījumam, un līdz ar to īpašums nav vērtējams kā likvīds. Šādos gadījumos kredītu speciālists informē klientu par iespējamiem riskiem nākotnē un to ietekmi uz finansējuma nosacījumiem. Būvniecības finansējumam, savukārt, īpašuma nākotnes vērtība var būt mazāka par reālajām būvniecības izmaksām, īpaši tas attiecas uz reģioniem. Tāpēc, saņemot finansējumu mājokļa būvniecībai, klientam jārēķinās ar lielāku paša ieguldījumu darījumā.

**Luminor**

Foto: pixabay.com

**02.09.2020**