

Kvalita bývania ostáva aj počas krízy najatraktívnejším benefitom

Author: Martin Hrbáček | Published: 29.01.2010

Naopak, pribúdajú prípady, keď je vlastník zahnaný do situácie, ktorá ho v snahe vyhnúť sa exekúcii núti predať nehnuteľnosť a zo získaných prostriedkov splácať banke dlh spôsobený hypotekárnou pôžičkou. Nehovoriac o tom, ako rapídne stúpa počet exekúcií a dražieb pre nesplácanie úveru banke. Táto informácia je alarmujúca a dokazuje, že máme pred sebou minimálne ďalší rok, počas ktorého budeme čakať na stabilizovanie a opätovné rozbehnutie obchodu s nehnuteľnosťami.

Kľúčová lokalita a výber stavebných materiálov

Preto je pri výstavbe bytových či rodinných domov alebo celých komplexov čoraz dôležitejšie klásť dôraz na celkové zhodnotenie navrhovaného projektu. Základným prvkom je výber vhodného pozemku, ktorý ponúka budúcemu stavebnému návrhu dostatok priestoru na realizovanie potrebných inžinierskych sietí a komunikácií bez duševného alebo fyzického obmedzenia, no zároveň nachádzajúceho sa vo vyhovujúcej lokalite. Táto by nemala byť v dosahu, respektíve v blízkosti akejkoľvek priemyselnej zóny alebo v bezprostrednom kontakte s obchodným komplexom. Nemalý dôraz sa kladie na bývanie mimo hluku vysokokapacitných cestných sietí, ktoré zhoršujú predajnosť a znehodnocujú kvalitu ponuky.

Nemenej zanedbateľným faktorom úspešnosti predaja je kvalita a vhodný výber stavebných materiálov, prípadne použitie najmodernejších technológií. Už niekoľko rokov je v portfóliu výrobcov nespočetne veľa rôznych druhov systémov a materiálov presne určených pre daný typ budovy. Prevažná väčšina niekoľkopočetných až výškových budov je navrhnutá zo železobetónu, ktorý zabezpečuje vhodné statické vlastnosti stavby. Samozrejme, k tomuto použitému materiálu je potrebné navrhnuť zodpovedajúcu hrúbku tepelnej izolácie, pretože betón má nízky koeficient tepelného odporu.

Naopak, pri stavbách rodinných domov do troch nadzemných podlaží sú v prevažnej miere využívané tehlobloky, prípadne siporexové tvárnice, ktoré majú dostatočné statické vlastnosti a zároveň zvýšený tepelný odpor zabezpečený vytvorením vzduchových medzier pri procese výroby. Pri tomto type stavebného materiálu sú nároky na hrúbku tepelnej izolácie nižšie, nakoľko samé osebe majú vlastnosti izolačného prvku. Dôležité je, aby tepelný odpor obvodového plášt'a dosiahol určitú hodnotu, ktorá zabezpečí nízke tepelné straty objektu a s tým spojené nižšie náklady na vytvorenie tepelnej pohody v zime, ale aj v lete.

Na developerov čakajú ďalšie nové výzvy

V súčasnej dobe, symptomatickej počítačom riadenými modernými technológiami, je pre investora, ktorý má záujem ponúknuť kvalitu zodpovedajúcu nárokom zákazníka, priam nevyhnutnosťou pri navrhovaní a realizácii stavebného zámeru využiť nové technológie. Pravidlo, že najlacnejšia energia je tá, ktorú nepotrebuje, do bodky platí. Prvý krok, ktorý boli pri realizovaní svojich projektov developeri nútení urobiť pod tlakom energetických nárokov zo strany kupujúcich, bol zvýšený tepelný odpor obvodového muriva, ktorý sa dosiahol použitím hrubšieho tepelnoizolačného materiálu.

Ďalším krokom vpred je systém vykurovania objektov. Pred niekoľkými rokmi bolo podlahové vykurovanie skôr znakom luxusu než bežným javom. Neodmysliteľnú súčasť každej domácnosti stelesňovali radiátory. Dnes je úplne bežné použitie podlahového vykurovania, ktoré v kombinácii s kondenzačným kotlom a účinnosťou až 107 percent dokáže zabezpečiť návrat investície „navyš“ do dvoch až troch rokov.

Teraz čakajú na developerov ďalšie nové výzvy v podobe tepelných čerpadiel, rekuperačných jednotiek alebo solárnych kolektorov. Budova s vysokým tepelným odporom a s využitím vyššie uvedenými systémami je spôsob, ako môžu vymiznúť z ponuky nezmyselné akcie typu „zlava na prvých desať“, alebo „auto v cene domu“ a nahradí ich niečo rozumné, s výhľadom do budúcnosti.

Spomalenie trhu zvýšilo realitné povedomie ľudí

V minulosti stačilo kúpiť garsónku a jej ročné zhodnotenie od 20 do 25 percent bolo takmer isté. A navyše sa dalo v prípade nevyhnutnosti počítať s jej bezproblémovým prenajatím a ziskom približne 5 až 7 percent. Dnes si kupujúci niekoľkonásobne viac uvedomuje, do akej miery môže o svoje peniaze pri investícií do zlej nehnuteľnosti prísť. A nie je pritom rozhodujúce, či ide o špekulatívne nakupovanie alebo o investíciu do celoživotného bývania.

Navyše sa treba pripraviť na zmeny, ktoré so sebou prinesie oživenie trhu a ktoré nemusia byť spojené so stúpajúcou ekonomickou kúpyschopnosťou obyvateľstva ako takou, ale prídu skôr ako dôsledok tlaku na ceny starších alebo až starých nehnuteľností, prípadne uprednostňovania vyššieho štandardu novostavby pri nezmenenej cene za meter štvorcový.

Ak sa má niekto v súčasnosti rozhodnúť pre kúpu bytu alebo rodinného domu, má k dispozícii veľký výber z ponuky nehnuteľností. Má možnosti zabezpečiť si potrebné informácie o charakteristike stavby ako takej, jej parametroch a výške mesačných poplatkov. Tieto fakty sú často rozhodujúcim faktorom pri konečnom rozhodnutí sa pre konkrétny výber. Jedným slovom, realitné povedomie obyvateľstva s príchodom celosvetového hospodárskeho spomalenia paradoxne výrazne vzrástlo.

Ilustračné foto - autor

29.01.2010 09:22, Martin Hrbáček