

## КЪЩА ИЛИ АПАРТАМЕНТ – КОЕ ПРЕДПОЧИТАТЕ?

„Вечната тема...Ами, искам и двете :-)“

„За мен е риторичен въпрос.... Нали не очаквате някой да предпочита апартамент?“

„Ако си пълен с идеи – къщата е идеалното решение за теб. Всичко давам да живея в къща“

„Засега оставам в града. След 15-тина години – може би ще помисля за къща.“

„Предпочитам апартамент. Така ми е по-удобно, нямам време да се занимавам.“

„Всичко опира до това какъв човек си и какви потребности имаш.“

Всъщност, това са не просто два вида сгради, а два различни начина на живот. Съществуват най-различни съображения „за“ и „против“ къщата и апартаментата. Едни се отнасят до обективни неща, други засягат личностни съображения и т.н. Тук ще разгледаме 30 „против“ и 30 „за“ живот в къща, като ще коментираме единствено скептиците, а мечтателите оставяме без коментар...

Този материал има за цел не да ви убеждава в нещо, а да събере на едно място всички гледни точки, за да ви улесни по пътя към осъзнатия избор на определен начин на живот.

Нека разгледаме 30 от най-разпространените твърдения „против“ :

### 1. Предпочитам къща, но за съжаление излиза много по-скъпа от апартаментата...

 Този въпрос обхваща доста неща. Да приемем една и съща площ, например 100 м<sup>2</sup>, и да я сравним чисто ценово.

Цената на тристаен апартамент в кв.„Надежда“ или „Обеля“ с площ от 100 м<sup>2</sup> (в това число влизат и около 15% „идеални части“) започва от 550 евро/м<sup>2</sup>. Но по статистически данни за първото полугодие на 2013 г. в София най-много сделки за апартаменти се сключват на средна цена около 710 евро/м<sup>2</sup>\*. Тази сума изразява нагласата на купувачите за максимално допустимия компромис с параметри като транспортна осигуреност, благоустройство, инфраструктура и др. Така средната инвестиция за нов апартамент от 100 м<sup>2</sup> в квартал с допустими компромиси е средно около 71 000 евро. Степента на завършеност на нов апартамент обикновено е до шпакловка на стените и замазка на пода. За довършването му са необходими още около 5-6 000 евро.


За сравнение, цената за напълно завършена къща е около 550 евро/м<sup>2</sup>.

Средната цена за УПИ (урегулиран поземлен имот за строителство) с приемлива локация е около 40 евро/м<sup>2</sup>. При тези цени общата инвестиция за 600 м<sup>2</sup> имот и 100 м<sup>2</sup> къща е около 80 000 евро.

Освен за покупката на имота и за построяването на къщата, трябва да разполагате със средства за ограда, както и за завършване на площите около къщата (настилки, затревяване, евентуално и поливна система), но част от тези мероприятия могат да бъдат отложени във времето. Сумата за тези дейности варира в зависимост от конкретния имот и личните предпочитания на всеки клиент. Като ориентир може да говорим за още около 5-6 000 евро.


\* (при квартали с добри параметри цената е около 850-900 евро/м<sup>2</sup>, изключваме луксозните квартали)

### 2. Проектът за къща е струва скъпо...

 Изготвянето на добре премислен инвестиционен проект за къща се движи в рамките на 25-30 лв/м<sup>2</sup> РЗП (общата площ на къщата). Цената варира в зависимост от това какви проектни части включва, дали има подробни количествени сметки, дали ще се прави тримерен модел на сградата и т.н. Така за 100 м<sup>2</sup> ще платите около 1-2% върху общата строителна инвестиция. В практиката се шегуваме, че една добре изпълнена камина с горивна камера струва колкото проекта за къщата, в която се намира. А много често спестеното от проект се


появява впоследствие като разход, но десетократно.

### 3. Проектът за къща е сложно начинание – архитект, община, документи, такси, разправи...


 Като всяко начинание в сферата на нечия друга компетентност, отстрани може и да ви изглежда сложно. Къщите са обекти от V-та категория (РЗП до 1000 м<sup>2</sup>), съгласно Чл. 137 от ЗУТ (Закон за устройство на територията). Доста от процедурите са облекчени, в сравнение с останалите категории над нея. Най-често забавянето е свързано със смяна на статута на земеделска земя, така че предпочитайте да купувате УПИ, ако бързате да строите. Таксите за общински документи се определят за всяко населено място. Такаса виза за проектиране варира около 25-30 лв. Такса разрешение за строеж за сграда от V-та категория е около 500 лв за Столична Община. При експлоатационните дружества таксите за договор за присъединяване са трицифрени суми (около 200-300 лв за „ВиК“ и около 700-800 лв „Електроразпределение“).

Но вложете време не толкова в проучване на необходимите документи, а по-скоро в избор на проектантския екип, на който да се доверите. Проектантите, избрани от вас, ще владеят цялата необходима материя доста по-добре. И не пренебрегвайте основното – разберете за себе си в каква къща бихте искали да живеете. Разглеждайте повече примери от списания или Интернет, а добрите от тях запазвайте, за да си ги припомните след време.

### 4. Строителството на къща е голяма хамалогия, свързано е с много търпение и воля...


 Ниските очаквания обикновено водят след себе си неудовлетворителен резултат. Строителството на малки жилищни сгради има особени характеристики. Първият проблем е в проектирането. В една къща трябва да се обмислят всички основни детайли, характерни и за многоетажната жилищна сграда, с тази разлика, че се отнасят за по-малка площ. На практика, проектантския хонорар се определя основно от площта. По този начин, наистина задълбочената разработка на малка сграда е нерентабилна за проектантите. Затова често целта им не е толкова да се изясни детайлно сградата, колкото да се изготвят необходимите „чертежи за общината“. Целта да се покрият минималните общински изисквания, за да може внесения проект да получи строително разрешение е ниска цел. Това води до неточни количества, непълни финансови разчети и недомислени детайли. Недомисленият детайл се появява като проблем едва по време на строителството, когато вече е късно. Така инвеститорът е принуден или да направи компромис с качеството или да преправя, а това е свързано с непредвидени допълнителни разходи. Вторият проблем е изборът на строител. В случай, че избирате строителите най-вече по цената, по-евтино е да работите с бригади, които да наемате за различните строителни дейности. Но така рискувате да попаднете на достатъчно компетентни хора, които да се оправдават едни с други, да удължат периода за строителство или да ви скъсат живота, като ги дебнете за всяко нещо. В случай, че предпочетете фирма, която да се ангажира с цялостния процес, спестявате голяма част от „хамалогията“. Но, ако офертата им за строителство не е достатъчно подробно разписана, рискувате в края на процеса да се разминете без изпълнение докрай на първоначално поетите към вас обещания.

### 5. Намирането на имот за строителство на къща е едно от най-трудните неща...

 Така е, всъщност това е най-трудното нещо! От избора на имот зависи начинът ви на живот след построяване на къщата. Внимателно трябва да отчетете всички „за“ и „против“ даден имот, на който сте се спрели към момента. Местоположението на имота определя всички неща от първа необходимост – транспорт до работното ви място или до училището на децата, здравно обслужване, магазини, банкомати и т.н. Изборът на имот зависи от личните

ви потребности и от потребностите на всеки от сегашните и бъдещите членове на семейството. А накрая помнете – всичко е въпрос на баланс, идеален имот няма...най-малкото, цената му не е идеална.


**6. Земята под къщата е ваша собственост, което повишава данъка...**

 Земята изобщо не е съществено данъчно перо. Данъкът се определя от общината, като се прилага ЗМДТ (Закон за местните данъци и такси). Изготвя се данъчна оценка за недвижимия имот, като се отчита местоположението му, наличието на инфраструктура в района и др. параметри, съгласно таблици. Например, за 600 м<sup>2</sup> поземлен имот ще заплатите около 50-70 лв допълнително над данъка за къщата.

**7. Данъкът за къща е по-голям от този на апартамент...**

 Данъците на къщата са равни на тези на апартамент със същата квадратура, при равни други условия.


**8. Имотите за къщи често нямат водопровод и канализация...**

 Ако все пак предпочетеният от вас имот не разполага с водопровод и/или канализация, бихте могли да решите тези проблеми.


При липса на канализация, решението на проблема ще ви струва 3-4 000 лв чрез малка пречиствателна станция или изгребна яма (септичните ями са забранени!). Сключва се договор за абонаментно обслужване с фирма, която идва около веднъж годишно. Този договор се представя заедно с останалата документация по издаване разрешението за строеж.

При липса на централно водоснабдяване за имота, се прави сондаж на необходимата дълбочина – около 10-20 м, в зависимост от характеристиките на района (можете да попитате някой от живущите за дълбочината на неговия сондаж). Сондирането струва около 100 лв/м дълбочина, допълнително се заплащат 200 лв за регистрация на кладенеца в Басейнова Дирекция. Те удостоверяват сондажа и ви издават становище, което представяте с останалите документи. За използване на водата от сондажа се закупува потопяема сондажна помпа за около 600-800 лв.

**9. В къщите никога не е достатъчно топло, защото са по-големи...**

 Колко голяма ще е къщата ви зависи най-вече от вас. Що се отнася до отоплението: Апартаментът, освен ако не е краен, има малка площ на фасадни стени. Дори и при сегашната често недостатъчна топлоизолация, този фактор има компенсиращо влияние. Ако и къщата ще има недостатъчна топлоизолация, много топлинни мостове, некачествена или лошо поставена дограма и т.н – тогава твърдение #9 ще бъде вярно. Тогава би било важно да сте в стаята, която сте избрали да отоплявате и то по-близо до отоплителния уред... Но при избрано съвременно ниво на строителство с цялостно отношение към икономията на енергия в къщата, общата жилищна площ няма негативен принос към отоплението. Дори напротив – по-големите сгради постигат по-голям обем при по-малка повърхнина на външните си стени, което намалява разхода на енергия за отопление.

**10. Отоплението е ангажимент – купуване на въглища, цепене на дърва и т.н...**

 Все по-малка част от обитателите на къщи са „огняри“ – в новото строителство няма мръсотия и въглища. Теплоизолационните изисквания към сградите нарастват, технологиите за отопление се развиват. Но отоплението не е самоцел, а средство компенсиращо топлинните загуби през външните стени. Колко отопление ще изисква бъдещата къща зависи

от това колко енергоефективна и икономична е проектирана.

**11. Ако отоплявате къщата на ток, ЧЕЗ само за вас трябва да работи...**

При икономична сграда, с поне 20 см топлоизолация, без топлинни мостове, с качествена или добре поставена дограма, можете спокойно да отоплявате/охлаждате къщата си на ток. Сметките ви за електричество ще се равняват на сметките като за един апартамент. При използване на електрически конвертори (тип „Adax” или “Noirot”) 1 kW консумирана ел.енергия ще отдава 1 kW отоплителна/охладителна мощност. Но, ако решите да използвате термopомпа\*, от всеки 1 kW консумирана ел.енергия ще получавате около 4 kW отоплителна/охладителна мощност. Така сметките ви могат да намалеят още по-чувствително.

\*Например, климатикът е термopомпа от вида „въздух-въздух“, но има доста други видове – „въздух-вода“, „вода-вода“ и т.н.

**12. В къщата има много работа из двора – копане на зеленчуци, косене на трева...**

Ако искате да отглеждате чушки и домати в двора – гледайте, но съвсем не е задължително. Тревата се коси, но това не се налага всеки ден. А и винаги има някой меркалия, на когото му е забавно да окоси тревата (ако това не сте вие).

**13. В къщите много по-трудно се поддържа чистота...**

Въздухът в града е несравнимо по-мръсен, затова доста по-често се налага да се бърше прах в апартамента, дори и това да е само в 2-3 помещения. Къщата има повече площ за чистене, защото обикновено е по-голяма от панелните кутийки, но пък въздухът извън града е по-чист и не се образува толкова прах.

Поддържането на чистота в двора на къщата зависи от различни фактори – например от това дали имате дървета и дали листата, които падат от тях ви дразнят и т.н.

**14. Къщата периодично ще гълта пари за поправка – фасада, покрив, ограда...**

Пресилено твърдение...Както при много други неща, честотата на поправка зависи от първоначалното качество. Всяко нещо си има пазарна цена и тя проличава при сравнение на няколко оферти. Ако сте предпочели строителна оферта заради по-ниската цена, обикновено следва да сте много внимателни и да очаквате строителство на принципа „5 за 4“. Тогава е възможно и да се наложи поправка (но пак няма да е периодично). Иначе, ако говорим по-конкретно:

Фасадите на жилищните сгради най-често са с минерална мазилка. Често мазилката на новите жилищни кооперации започва да се напуква още в началото, но е почти невъзможно да върнете фирмата изпълнител да я поправи, тъй като разходът би бил голям, а бюджетът е изчерпан. Впоследствие „етажната собственост“ рядко стига до единство какво да се направи и проблемът си остава. Същото важи и за покрива, макар че там проблемът е по-неотложен и неволята намира решение. Що се отнася до оградата на къщата, зависи от нейния вид, но така или иначе, тя изобщо не е перо за поддръжка.

**15. В къщите няма постоянна топла вода от ТЕЦ-а...**

В къщите има постоянна топла вода. Не е от ТЕЦ, а е от бойлер, със или без допълнително облекчение от соларни панели или термopомпа.

**16. Не можем да се отървем от влага в къщата – никакви изолации не помагат, избива мухъл...**

-  Причината за възникване на мухъл е едновременното присъствие на влага и студена повърхност. Влагата при новото строителство най-често е вследствие на мокри процеси като мазилки и замазки. Но бихте могли да ги избегнете при определени условия. Що се отнася до наличието на студена повърхност – тя се избягва чрез достатъчна топлоизолация и отстраняване на топлинните мостове.
- 17. Пътят до къщата ще е или разбит или неасфалтиран...**
-  Често това е достатъчна възпираща причина и търсенето на друг имот продължава. Има множество малки населени места с приемливо ниво на пътната инфраструктура. Успоредно с това продължава усвояването на европейски средства в инфраструктурни проекти и постепенното подобряване на пътищата.
- 18. Ако уличен тръбопровод се спуска, няма да има кой да ти реагира за само 5-10 засегнати къщи...**
-  По-скоро е въпрос на по-дълго изчакване на свободна мобилна група за ремонти. Експлоатационните дружества не делят инфраструктурата, която стопанисват и поддържат.
- 19. През зимата няма да има кой да изчисти снега от улиците...**
-  Не всички населени места са като забравени от...И не всяка зима е като зимата на 2012-та. Много често някой, който притежава трактор, проявява инициатива и когато се натрупа сняг, минава да почисти. Решения се намират, хората са много по-склонни да си съдействат.
- 20. Трябва да работиш дистанционно, за да можеш да живееш в къща...**
-  Не е необходимо да се работи дистанционно, когато става дума за разстояния от порядъка на 20-30 км. Разбира се, трябва да приемете, че къщата извън града естествено е свързана с повече пътуване. Макар че, ако живеете в едната част на огромен град, а работите в противоположната – пътуването е горе-долу същото, ако не и повече. Просто при избора на имот ще трябва да прецените дали бихте имали удобен транспорт.
- 21. Два пъти дневно някой трябва да се ангажира с транспорта на децата към/от училище...**
-  За някои отдалечени населени места има осигурени ученически автобуси, които са удобен вариант. Всеки ден автобусът взема децата от спирката и вечер съответно ги връща . В много от случаите тези автобуси се ползват безплатно, само срещу бележка от училището, че детето е редовен ученик. Поинтересувайте се за подобна опция.
- 22. Недостатък на къщата са разните пълзящи гадина, вътре и вън на двора...**
-  И в апартаментите има „пълзящи гадина“, като хлебарките например. При къщата трябва да се прецени близостта на имота до обширна необитаема територия, където е по-вероятно да обитава някоя „пълзяща гадина“. Ако това е съществен проблем за вас, бихте могли да направите оградата с по-висок цокъл, както и да прецените вида на растителността, която ще поддържате в имота си.
- 23. Липсва спешна медицинска помощ. Няма денонощна аптека или лечебно заведение...**
-  Денонощните аптеки дори в града не са толкова често разпространени. Всяко семейство разполага с медикаменти от първа необходимост, без лекарско предписание. А ако случаят е спешен, въпросът се отнася до това за колко време бихте стигнали до града или съответно медицински екип би пристигнал на място. За информация, попитайте някои от съседите дали съществува подобен проблем и ако го има – за начина, по който се решава.

24. **Има само един банкомат. Липсва денонощен магазин. Трябва да планирам всички покупки...**
- 👉 Възможно е да се налага планиране на покупките, но това се случва и в града, макар и да не го забелязвате. Хората свикват след няколко месеца, а и благоустрояването е процес, не е статично във времето. Предлагането е вследствие от търсенето – току-виж след някоя година, някой решил, че си заслужава да отвори малък денонощен магазин.
25. **Липсва МОЛ, театър, кино...**
- 👉 И в града подобни обществени сгради не са на всеки ъгъл, а се пътува до тях. Обикновено посещението им не е всекидневие. Трябва да си отговорите колко често посещавате подобни места и да прецените дали е важно за вас да живеете наблизо.
26. **Не обичам да ми надничат в двора и да ми идват ден през ден на гости. Искам анонимност...**
- 👉 Онези, които предпочитат анонимността условно се делят на две групи. Едните са така настроени в началото, но постепенно животът в тази съвсем различната среда ги променя. Другите, които наистина държат на анонимността си, имат по-специални изисквания към оградата на своя имот.
27. **Дългото отсъствие извън къщата не е толкова безопасно...**
- 👉 Дългото отсъствие от апартамента е не по-малко опасно. Всичко зависи от това на кого бихте могли да разчитате, за да посещава дома ви във ваше отсъствие. Бихте могли да проучите района за вероятни гета на малцинствени общности, склонни към извършване на битови престъпления. Но дори и много внимателно да избирате, животът се променя и нещо днес е така, а утре вече не е. По-важно е колко отзивчиви са съседите ви, отколкото къде живеете. Съседите ви по къща е много по-вероятно да реагират на възникнал проблем, отколкото съседите ви по апартамент в града.
28. **Вечер всички ще са се прибрали по домовете и улиците ще са пусти и страшни...**
- 👉 Само в централните части на градовете улиците до късно не опустяват. Нощните разходки в предградията им нито са толкова безопасни, нито толкова въодушевяващи. Анонимността и наркоманията са фактори, водещи до повишаване нивото на престъпността. При живота в къща те са доста по-малко вероятни.
29. **В къщата се води по-уседнал начин на живот...**
- 👉 Често в по-малките селища хората се отварят повече към общуването с околните. Кафенетата и заведенията са пълни, организират се общи инициативи за излети в планината или плажове около някой язовир. Зависи от вас.
30. **Когато порастне, на детето ще започне да му става скучно в малкото населено място...**
- 👉 Сложна е темата за децата. Не е толкова еднозначна като строителството 😊 Има различни деца – едни са по-будни и всичко бързо им доскучава. Още когато настъпи времето да учат средното си образование, бързат да се преместят в големия град. Така те по-рано се отделят от родителите си и по-бързо стават самостоятелни. Подобни деца развиват повече лидерски качества, предприемчивост и т.н. Други деца остават, докато бъдат приети в университет. Когато поотрастнат, може да поискат да пътуват до големия град и вероятно да останат да спят при приятели. Подобни проблеми се обсъждат и решават в семейството. Така или иначе, всички отраснали в малките населени места, си спомнят с радост и носталгия за щастливото си и „цветно“ детство.

Дотук с притесненията... Вероятно има и още, на които не сме обърнали внимание.

Но сега нека чуем и по едно изречение от 30 мечтатели, които предпочитат живот в къща вместо в апартамент:

- 🏠 Само мисълта за апартамент ми докарва клаустрофобия. Не си се представям в кутийка...
- 🏠 Аз обичам отворените пространства с вътрешни стълби и простор, а не стая до стая...
- 🏠 С детенцето, което очакваме ще е по-тясно за в бъдеще...
- 🏠 Скъпо – колко да е скъпо? В апартамента скъпото е изхажяването на нервите...
- 🏠 Зависи кое предпочиташ да изплащаш цял живот, аз предпочитам да е къща...
- 🏠 Когато се живее с много хора, винаги за нещо си потърпевш. Решават и спират парното...
- 🏠 Не сме зависими от съседите по отношение на ремонти и поддържане...
- 🏠 Не понасям безстопанственост, мръсотия, кавги и денонощен шум от коли...
- 🏠 Съседите не са склонни да платят за нова входна врата – разбиха ми мазето...
- 🏠 Не искам да се притеснявам, че някой ще си изтупа чергата на кучето над прането ми...
- 🏠 Не искам да чувам през 10 минути как някой си пуска водата в тоалетната...
- 🏠 Заради невъзможността да се отървем от хлебарките, ние се преместихме в къща...
- 🏠 Мога да си правя каквото си поискам и никой да не ми мрънка...
- 🏠 Не понасям престъпността на големия град – наркотици, кражби, сгазени, пребити...
- 🏠 Не ми хвали апартамента – дето от прозореца мога да видя, какво готви комшийката...
- 🏠 Няма вече градинки между блоковете, няма въздух за дишане...
- 🏠 Нищо не може да се сравни с усещането за спокойствие, уют и само твой си дом...
- 🏠 Искам двор за децата и барбекю за приятелите, с райграс и люлка...
- 🏠 Що се отнася до клюкарите съседи, сякаш в блока няма такива...
- 🏠 Приятно ми е да седна на двора, сред зеленината и да си пия кафето, докато пеят птички...
- 🏠 Детето ми по цял ден лови щурци и охлюви на двора, не го мисля къде е...
- 🏠 При къщата няма нужда да ходиш задължително по детски площадки...
- 🏠 Ако на разходка детето падне и се изцапа, не се налага да пътувам обратно до вкъщи...
- 🏠 Когато живееш в апартамент, детската площадка е пълна с боклуци...
- 🏠 Никакво "удобство" не е в състояние да ме върне обратно в центъра на София...
- 🏠 Много обичам животните, а в апартамента не мога да им предоставя добри условия...
- 🏠 Винаги има къде да паркираш пред къщи. И не плащаш за зелени или сини зони...
- 🏠 Няма кой да ми пали или граби колата пред блока...
- 🏠 Градът се развива, а селата не – така ли... При нас няма нито една неасфалтирана улица...
- 🏠 Случайно ли богатшите избират малките населени места и вилните зони, за да се устроят...

Постарахме се да дадем отговор на често задавани въпроси. Темата е неизчерпаема и няма еднозначен отговор, който да е убедителен за всички. В заключение на всичко казано дотук, мъдро ще добавим:

*„По-важно е не къде живееш, а с кого живееш.“*

