

# Starší byt, nebo novostavba?

**Chcete si koupit byt a nemůžete se rozhodnout, zda si vybrat nový, který jste viděli v nějaké reklamě, nebo naopak starší v domě z třicátých let, protože tu dobu máte opravdu rádi? Koupě bytu je investice na celý život, a tak za sebe nenechte rozhodovat emoce. Pěkně si – nejlépe na papír – utříďte všechna pro a proti.**

Začneme starším bytem v původní zástavbě. Jeho nespornou výhodou bude pravděpodobně cena. Tedy pokud se nejedná o byt ve vyhlášené rezidenční lokalitě v sousedství stanice metra. U běžných lokalit může být cena staršího bytu až o třetinu nižší než u novostavby, u panelových domů na sídlišti dokonce až o polovinu.

Plusem určitě je, že budete od počátku vědět, do čeho jdete. Budete mít jasno, kam povedou okna jednotlivých pokojů, odkud vám bude večer svítit slunce do kuchyně, kde je nejbližší obchod i autobusová zastávka. Pokud si dáte trochu práce, nebo už ve čtvrti bydlíte, odhalíte i taková rizika, jako jsou hlučné hospody či právě probíhající stavba obchodního domu.

## **Novostavba:**

### **Důvěřuj, ale prověřuj**

U teprve vznikající novostavby v lokalitě, v níž ještě chybí občanská vybavenost, takový přehled mít nebudete. Dalším rizikem je, rozhodujete-li se pouze podle vizualizace místa, bytového komplexu, domu či interiéru. Toto je vždy třeba důsledně porovnat s realitou. Nejenže ve vizualizacích žijí pouze krásní, hubení a vystajlovaní lidé, ale vždy je tam mnohem více stromů, dokonale uklizeno a i dětský pokoj o velikosti 12 metrů čtverečních vypadá jako herna pro celou školní třídu.

V tomhle má starší dům s dokončeným bytem a stabilizovaným okolím výhodu. V tom novém, který je zatím „na papíře“, zase můžete provádět změny – tedy pokud si ho rezervujete včas. Kromě toho, že máte možnost si vybrat dlažbu, obklady či podlahovou krytinu, někdy lze změnit i dispozice. To u starého bytu – jestliže nekupujete jednotku před totální rekonstrukcí, už neuděláte. Nebo jenom s velkými obtížemi a finančními náklady.

Na druhou stranu, jste-li trochu znalí, z plánů novostavby snadno vyčtete mnohé a v úplně nových



projektech si můžete mezi byty stejných velikostních kategorií vybírat. Na internetových stránkách si v klidu můžete prohlédnout a porovnat dispozice nabízených bytů a promyslet si, která vám více vyhovuje. Chcete balkon raději v ložnici, nebo v kuchyni? A má být koupelna spojená s toaletou, nebo ne?

Abyste si mohli dispozice opravdu vybírat, je dobré si byt rezervovat co nejdříve – pokud možno ve chvíli, kdy se projekt začíná nabízet. Zjistili jste, že se někde ve vašem okolí, nebo tam, kam byste se rádi přestěhovali, chystá stavba. Víte, kdo je jejím developerem? Sledujte jeho webové stránky, podívejte se, jaké projekty připravuje a jaké již zrealizovat (a s jakým úspěchem), a nechte si například posílat novinky o vámi vybraném projektu.

## Starý dům: Rekonstrukce zabere hodně času a energie

A právě rekonstrukce je jednou z otázek, kterou je třeba při rozhodování nový x starý, respektive starý a ještě k tomu před rekonstrukcí, vyřešit. Nesnášíte jednání s řemeslníky? Nemáte fantazii ani zkušenost, takže nevíte, co vlastně chcete a museli byste si najmout architekta? A do toho se vám kvůli dalším výdajům nechce? Pak pro vás bude možná snazší koupit si byt v novostavbě. Když si spočítáte celkové náklady plus energii vynaloženou na něco, čemu neholdujete, vyjde vám to jasně.

Musíte počítat s tím, že byt nebude obyvatelný okamžitě, budete muset čekat minimálně několik měsíců, za tu dobu zaplatíte další peníze za nájem, případně, chcete-li byt pronajímat, nebudete moci počítat s platbou od nájemníka.

Pokud jste naopak typ, který miluje zařizování, nad každým plánkem už v hlavě máte dvě či tři další dispozice, nápady se vám v hlavě jen rojí, pak se klidně do rekonstrukce pusťte. Ale pozor! Než byt koupíte, určitě si zjistěte, jestli ta stěna, kterou plánujete zbourat, není nosná, zda se váš plán, jak z 2+1 udělat luxusní 4+kk, nezhroutí hned na počátku. Je otázkou, nakolik se vám podaří všechna rizika plánované rekonstrukce odhalit už před koupí. Čím víc jich bude, tím se rekonstrukce prodraží. Nikdy nevěřte tomu, že první rozpočet, který si uděláte, bude realistický a dodržíte ho! A to i v případě, že si přizvete odborníka.



## Zrekonstruovaný byt: Záleží na vkusu předchozího majitele

Pokud se vám podaří koupit si starší už zrekonstruovaný byt a na předchozích zásadách majitele vám nebude nic vadit, tedy alespoň nic zásadního, pak máte pravděpodobně veliké štěstí. Nebo pro vás interiér bytu není až tak zásadní. Mnohé rekonstrukce totiž podléhají vkusu jedince, který ji před vámi prováděl. A ten má každý jiný. V koupelně tak často poznáte, které obklady byly před deseti lety módní či ve slevové akci a že plovoucí podlaha „již od 249 korun za metr“ opravdu nevypadá nejlépe a vy byste si ji určitě do obýváku nepoložili. Prostě a jednoduše - byt po rekonstrukci bývá pro většinu lidí bytem před rekonstrukcí.

Deklarovaná rekonstrukce je vůbec něco, co byste měli zkontrolovat. Plovoucí podlahu ještě vyměníte, ale pokud jsou špatně udělané rozvody, nejsou vyměněné trubky nebo není možné současně zapnout myčku nádobí a rychlovarnou konvici, aniž by vypadly pojistky, budete si vyčítat, že jste si raději nekoupili byt v novostavbě, byť třeba tak trochu v polích.

Byt ve starém domě sice mívá tu výhodu, že se nachází blíže centru, v zavedených rezidenčních částech města. Ale na druhou stranu je třeba říci, že i v prolukách zni-



kají nové, často komornější projekty, které jsou velmi dobře dostupné hromadnou dopravou a mají ve svém okolí dostatečnou občanskou vybavenost.

Lokalita je něco, co u starších bytů prodává zcela zásadně. Pokud už se do něčeho takového rozhodnete jít, pak se zaměřte na byty, které stojí ve čtvrtích, jejichž oblíbenost s největší pravděpodobně poroste. V Praze to před lety byly například „dolní“ Holešovice, nad nimiž všichni příznivci Letné ohrovali nos, dneska jsou tu byty až o polovinu dražší než tehdy. Na takovém uvažování můžete jediné vydělat. Stejně uvažujte u novostavby. Prohlédněte si územní plán města a zjistěte, kde se co bude stavět. Možná poblíž vyrostou nové kancelářské centrum, zrekonstruují se staré tovární objekty, jako se to stalo v Karlíně, a byty stoupnou na ceně.

### Informujte se o stavu staršího bytu

Ověřujte, zjišťujte! A co všechno byste měli vědět? Kromě rozvodů byste se měli také informovat o tom, jak je na tom sdružení vlastníků jednotek. Také byste měli být seznámeni s tím, jaký je stav domu, zda na něm nejsou nějaké velké dluhy spolumajitelů, jestli má v pořádku střechu, společné rozvody, kolik je ve fondu oprav a zda se dům pravidelně udržuje. Zejména v domech se staršími majiteli je někdy hodně těžké je

persvědčit, že střecha, která se opravovala nedávno, čili před 30 lety, potřebuje další péči.

Nákup staršího bytu je prostě náročnější na všechno zjišťování a skrývá se v něm mnoho rizik. Na druhou stranu, v novostavbě se vám sice nestane, že budete mít zkorodované okapy, ale samozřejmě nečekejte, že všechno bude ideální. Reklamace jsou celkem běžné, i když jsou byty nové. Určitě je však výhodou, že máte u koho reklamovat. Další výhodou novostavby je, že bude vše čisté, i nejlépejší obklady budou vybrány podle kvalitativních a estetických standardů roku 2019 a vy se budete moci jenom nastěhovat a nebudete muset čekat na to, až váš byt projde rekonstrukcí. A co při ní odhalíte nečekaného.

### Zjistěte si, co dovoluje územní plán

Dejte pozor na plány staveb v bezprostředním okolí domu. Nestane se vám to, co mým známým. Ti si pořídili krásný byt, který si vybrali kvůli tomu, že z velké terasy, za kterou zaplatili více než půl milionu navíc, měli výhled na staré jednopodlažní dělnické domy a zelenou stráň za nimi. Co myslíte, jak vysoký je dům, který teď stojí pár metrů od jejich terasy na místě těch jednopodlažních? Pečlivě tedy prostudujte územní plán - ať nejste jednoho rána překvapení zjištěním, že lesopark před vaším domem je už dávno stavební parcelou.



### Pokračování ze str. 18

Novostavba se podle jednoduchých výpočtů vyplatí i ve chvíli, kdy ji kupujete jako investiční byt, ve kterém nebudete bydlet, ale budete ho pronajímat. Takový byt je obvykle snazší a rychlejší pronajmout a můžete čekat, že za něj dostanete i více peněz. Někteří nájemníci prostě nechtějí nic jiného než dokonalý byt z katalogu.



### Nový byt, nové technologie

Zcela zásadní výhodou nových projektů je také to, že v novém bytě byly použité nové technologie, nebudete tedy muset řešit zateplení, plastová okna určitě nepropustí tolik tepla jako stará špaletová a z fondu oprav nebude nutné šetřit na nový výtah. To pravděpodobně výrazně sníží poplatky, které budete za byt vydávat. Celkové náklady na nový byt pak mohou být nižší i při započítání splátky hypotéky.

Při nákupu starého bytu se určitě vyptejte na výši poplatků nejen do fondu oprav, ale i za energie. V některých částech Prahy, zejména tam, kde mají dálkové topení, dokáží být opravdu nečekané. Vlastní plynový kotel by vás měl naopak spíš potěšit. I když i ten bude jednou třeba vyměnit za nový.

Novostavby mají ještě jednu nespornou výhodu. Nemusíte z nich při koupi platit daň. To je částka, která například u bytu za pět milionů korun činí dvě stě tisíc.

Jak vidíte, jednoduchá a přímočará rada, zda si pořídit nový či starší byt, neexistuje. Musíte si prostě spočítat, co se vám osobně vyplatí. Rozmyslete se také na základě toho, zda byt kupujete na investici, nebo pro vlastní bydlení, rodinu. Rozhodujícím faktorem je také to, jestli máte čas zjišťovat si o starším bytu všechny informace, abyste nekoupili špatně. A zda máte vědomosti a čas na případnou renovaci. Ve srovnání s koupí bytu, který je třeba modernizovat a rekonstruovat, je nákup nového bytu relativně bez starostí.

	Výhody	Nevýhody
Starší byt	Nižší cena	Horší stav domu
	Lepší lokalita	Staré technologie
	Minimální riziko nových staveb v okolí	Vyšší poplatky a fond oprav
	Atmosféra	Náročnější na čas
	Občanská vybavenost	Vyšší rizika při nákupu
Nový byt	Použití nových technologií	Vyšší cena
	Nižší poplatky a fond oprav	Nedokončený rozvoj lokality
	Moderní design	Často větší vzdálenost od centra
	Méně náročné na čas	Kvalita výstavby nemusí být dobrá
	Nižší riziko při nákupu	Nevíte, kdo bude vašim sousedem

Pavel Bambásek, Premium Capital

Ilustrační foto Aleš Hrabě, vizualizace archiv redakce portálu [www.kdechcibydet.cz](http://www.kdechcibydet.cz)