



Českomoravská realitní a.s. Napsali o nás



Co je výhodnější – nový, nebo starší byt (Právo - 13.5.2008)

Na nový byt si pár let počkáme, u staršího zase musíme počítat s investicemi do údržby domu

Jednou ze základních otázek, jež musí zájemce o bydlení řešit, je, zda jít, jak se říká, „do nového“, anebo se orientovat na byt v existující zástavbě a investovat „do staršího“. Každá varianta má své výhody i stinné stránky.

„Základní výhoda nového bytu spočívá v možnosti financování. Developeři jsou připraveni na to, že velká část kupujících bude potřebovat hypoteční úvěr a není pro ně problém v rámci financování projektu nastavit podmínky tak, aby nediskriminovali klienty, kteří závisí na hypotečním financování,“ říká Peter Višňovský, obchodní ředitel společnosti Lexxus, která se na prodej nových bytů specializuje. Další výhodou je komfort bydlení. Ten zahrnuje nejen moderní dispozici bytu odpovídajícího současným trendům, ale rovněž komfort parkování v rámci objektu. „Člověk přijede domů, zaparkuje a „suchou nohou“ se dostane do svého bytu,“ dodává Višňovský.

Možnost okamžitého nastěhování

Jenže než se suchou nohou dostaneme do své vysněné klíčky, musí ji někdo postavit, což chce čas. U nových bytů je to obvykle otázka minimálně roku až dvou let od prvního kontaktu s developerem. „Navíc u developera většinou kupujeme neexistující byt ve virtuální stavbě. Často se posouvá termín kolaudace a nastěhování. To může působit problémy se zajištěním provizorního náhradního bydlení. Byt obdobných kvalit přitom často můžeme koupit na sekundárním trhu už hotový, připravený k okamžitému stěhování,“ argumentuje **Petr Vosmík**, generální ředitel **Českomoravské realitní**, jež je naopak zaměřena na prodej staršího bydlení.

Kamenem úrazu však může být podle Ondřeje Diblíka z Lexxusu právě financování. „Pan Novák jako možný prodávající bude zcela jistě preferovat ze dvou klientů toho, který platí hotově, nebude ho zatěžovat čekáním na hypotéku a nebude vyžadovat v tomto směru jeho součinnost.“ S tím souvisí podle Diblíka i určitý časový pres. Pokud se nám naskytne výhodná koupě staršího bytu, je logický předpoklad, že o něj bude velký zájem, takže bude třeba rychle se rozhodnout a rychle zaplatit.

Pokud už jsme se rozhodli pro nový byt, měli bychom zvážit, v jaké fázi obchod uzavřeme: po dostavbě projektu, nebo na základě plánů, tzv. z papíru?

Kdy kupovat nový byt

Obě možnosti mají své plusy a minusy. U koupě z papíru máme relativně dost času, abychom vyřešili financování, protože v úvodní fázi potřebujeme pouze 10–15 % kupní ceny. Další výhodou je poměrně velký výběr. Vstupujeme-li do projektu před zahájením stavby, výběr bytů je velký a můžeme si vybrat byt co nejbližší svým představám – poschodí, orientace do světových stran. Nezanedbatelným faktorem je i cena. Průměrný projekt je na trhu dva a půl tři roky a cena se vyvíjí s trhem, takže byt, který jsme koupili v roce 2005 za cenu x může být v roce 2008 o dvacet třicet procent dražší, což je důležitý faktor.

Zdaleka ne každý člověk má však výtvarnou představivost a dokáže si představit, jak bude byt ve skutečnosti vypadat. Developerské firmy sice dnes už většinou nabízejí na svých webových stránkách vizualizace plánovaných projektů, ale ve chvíli, kdy kupuji z papíru, si těžko dovedu představit, kam budu koukat; zda do zeleně, anebo do zdi protějščího domu.

„Při koupi nového bytu v rozestavěném projektu nevíme, jak nakonec dopadnou stavební a zahradní úpravy okolí a zda třeba nakonec developer nezmění plán a nezastaví nám výhled dalšími domy. Při koupi zánovního bytu už vidíme stabilizované okolí domu včetně dobudovaných komunikací a již fungujících služeb v okolí,“ zdůrazňuje **Petr Vosmík**. „Pokud nový projekt vyrůstá v atraktivním místě, lze předpokládat, že přitáhne podnikatele z odvětví služeb a v dlouhodobějším výhledu kvalita území poroste,“ kontruje Peter Višňovský. Mnohé podle něj napoví i pohled do územního plánu, z něhož můžeme vyčíst budoucí podobu místa – zóny služeb, zelené plochy a dopravní obslužnost.

Kupní cena neříká vše

Většina developerů sice nabízí v reklamních materiálech nadstandardní provedení, skutečnost však zdaleka není tak růžová. Podle Ondřeje Diblíka je standardní vybavení obvykle přesně vyspecifikováno ve smlouvě, kterou klient uzavírá, a je možné si ho prohlédnout na vzorcích podlah, obkladů apod. „Je třeba tuto fázi koupě nepodcenit, navštívit vzorkovny a informovat se co nejdetailněji u developera, co všechno ve standardu je a co již nikoli. Běžně sem patří veškeré povrchy, obklady, zařizovací předměty, ale už nikoli kuchyňská linka, pouze přívody energií, vody a odpadu. Standardní vybavení nezahrnuje ani vestavěné skříně či osvětlovací tělesa, takže klient by měl počítat s tím, že ho dovybavení bytu bude stát ještě nějaký čas a peníze,“ zdůrazňuje Diblík.

U staršího bytu zase musíme zohlednit nutnost oprav. Kromě kupní ceny za byt proto musíme počítat s nutností dalších dodatečných investic z titulu vlastníka do společných prostor domu v řádu minimálně desítek tisíc korun a předpokládané náklady na bydlení se mohou značně prodražit.

Starší, nebo nový?

„Jako firma, která se specializuje na nové projekty a má zkušenosti na trhu zhruba sedm let, je naše doporučení jednoznačně nový byt. Výhody jsou jasné jak z hlediska financování, tak i z hlediska komfortu užívání bytu,“ uvádí Peter Višňovský.

„U dokončeného bytu, zapsaného v katastru, nekupuji ‚zajíce v pytli‘. Investice do staršího dobře udržovaného bytu, pokud ji provedu přes solidní realitní kancelář, poskytuje mnohem větší míru jistoty než objednávka rozestavěného bytu u developera,“ zdůrazňuje **Petr Vosmík**.