

Novostavba, nebo secondhand? LEXXUS radí: bydlení ve starším bytě láká, zvažte ale všechna rizika

Praha, 24. května 2016

Nabídka nových bytů v Praze je utlumena pozastavením Pražských stavebních předpisů a nedostatkem volných stavebních pozemků. Podle statistik činí přírůstek novostaveb z developerských projektů v Praze ročně zhruba 4000 bytů. Poptávka po bydlení v hlavním městě je však vysoká: právě díky ní se vloni prodalo rekordních 7000 bytů. Do hledáčku kupujících se proto dostávají i starší, tzv. secondhandové bytové jednotky, jejichž nabídka rozsahem výrazně převyšuje ty v novostavbách. Je pro vás výhodnější jít do nového, nebo koupit starší byt? Klady a zápory obou typů bydlení porovnává realitní kancelář LEXXUS.

Podle analýzy Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN)¹ je nabídka starších nemovitostí na pražském realitním trhu široká. Může tak být vhodnou alternativou pro pokrytí poptávky po bydlení v nynější situaci, kdy je výstavba nových bytů především vlivem nestabilní a nekonzistentní legislativy nedostatečná. „Secondhandových nemovitostí, tedy bytů od prvního majitele nebo ještě starších, je na trhu dostatek. Jejich koupě však s sebou přináší nejen výhody, ale také rizika, s nimiž by se měli zájemci o tento typ bydlení předem seznámit. Právní a finanční aspekty takové životní investice je proto vždy vhodné konzultovat s odborníky,“ radí **Denisa Višňovská**, partner realitní kanceláře LEXXUS.

Mnoho lidí se nechá zlákat ke koupi secondhandové nemovitosti její nižší kupní cenou. V ní se však často odráží zanedbaný stav daného objektu. Bytový fond v Česku patří k nejstarším – dosahuje v průměru 53 let a jeho renovace probíhá pomalu (podle údajů ARTN¹ jde o cca 10000 jednotek / rok). Z tohoto úhlu pohledu jsou zajímavé byty od prvního majitele, které však mohou svou cenou naopak odradit: podle realitní kanceláře LEXXUS totiž bývají jejich ceny kvůli dodatečným investicím dokonce vyšší, než u zbrusu nových bytů v novostavbách. Prodávající chce, aby se mu vložené finanční prostředky vrátily a navíc realizoval nějaký zisk. Rozdíl mezi pořizovací cenou a cenou, za kterou se nemovitost po několika letech prodává, se tak pohybuje kolem 10 až 15 %.

„Pokud nedochází k potřebným úpravám ani renovacím, hodnota bytu i celého objektu pozvolna klesá a vzrůstá nutnost jeho rekonstrukce. Celková cena bytové jednotky se tak může navýšit o mnoho dodatečných nákladů. U kvalitně provedených bytů v novostavbách jejich majitelé ušetří nejen na opravách, ale také na provozních nákladech. Použité moderní materiály a technologie totiž novostavby

¹ Přehled českého realitního trhu Trend report 2016 (vydala Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, duben 2016).

posouvají do energeticky úsporného standardu. Vyšší počáteční investice, které do nich lidé vloží, se jim proto brzy vrátí. Celkově tak mohou zaplatit méně než při koupi levnější, dosud nerenovované bytové jednotky," vysvětluje **Denisa Višňovská**.

Pro nový byt hraje podle realitní kanceláře LEXXUS také větší jistota, že bude splňovat všechny aktuálně platné předpisy týkající se dodržování hygienických norem, že jeho součástí bude zajištěné parkování a že nebude zatížen případnými závazky majitele. Mezi další přednosti nového bydlení patří možnost jeho financování hypotékou. Developéři nových bytových projektů zpravidla nerozlišují mezi klienty, kteří chtějí platit vlastními prostředky nebo hypotékou. Soukromý vlastník však zpravidla preferuje rychlý obchod, a proto upřednostní kupujícího s vlastními prostředky. Naopak starší byt je vhodný pro zájemce o nové bydlení, kteří potřebují bydlet hned a nechtějí čekat na kolaudaci – byt mají k dispozici ihned, navíc již částečně vybavený; nechybí v něm například kuchyňská linka. Majitel staršího bytu má navíc možnost blíže se seznámit se stávajícím společenstvím vlastníků bytových jednotek a s reálnými náklady na provoz, což u novostavby není možné. V neposlední řadě pak pro starší byt mluví i jeho často komornější atmosféra či genius loci příslušné lokality – pokud chce někdo bydlet například v centru Prahy, je starší byt vzhledem k omezené nabídce pozemků pro novou bytovou výstavbu prakticky jedinou možností, jak si své přání splnit.

„Každá nemovitost má svá pro a proti. Proto doporučujeme: před realizací celé transakce se obraťte na nezávislé realitní makléře. Ti odhalí, zda cena odpovídá lokalitě a celkovému stavu nemovitosti. Dále je důležité posoudit její technický stav a prověřit vše po právní stránce. Nový občanský zákoník sice výrazně posílil postavení kupujícího, ale vždy je lepší předejít následným problémům a případným soudním sporům kvůli neuznané reklamaci,“ dodává **Denisa Višňovská**.

Realitní společnost LEXXUS

Realitní kancelář LEXXUS nabízí širokou nabídku nových bytů, novostaveb v developerských projektech, rodinných domů a pozemků v Praze a okolí. Již více než dvě desítky let se specializuje a je největší prodejce nových bytů v Praze. Lexxus je oblíbenou volbou náročných klientů požadujících vysokou kvalitu služeb a nabídky. V portfoliu společnosti jsou nové rezidenční projekty, nové byty a domy, second hand novostavby, rodinné domy na prodej i luxusní nemovitosti k prodeji či pronájmu. Dále pod značkou Lexxus Norton zajišťuje prodej či pronájem výhradně luxusních, nadstandardních rezidenčních nemovitostí v nejlepších lokalitách Prahy a okolí.

Kontakt

Mgr. Denisa Višňovská
Partner LEXXUS

Email: pr@lexxus.cz
Telefon: +420 221 111 999
www.lexxus.cz