

## Zájemci o byt mají nové priority. Už nechtějí to, co dříve

19. října 2021 - kráceno

Koupě staršího bytu či rodinného domu je jednou z cest, jak získat stavební místo nebo bydlení ve vyhlédnuté lokalitě. Na stavebníky však během prací obvykle číhá mnoho nepředvídatelných problémů, které vyžadují navýšení nákladů. „Při stanovení výše hypotéky je proto rozumné, když si nastavíte už předem vyšší sumu oproti plánovanému rozpočtu,“ říká Ondřej Hatlapatka, finanční poradce společnosti Partners.

Ceny nemovitostí rostou. Podle dat serveru **RealityČechy.cz** byla například v srpnu letošního roku průměrná cena bytu oproti stejnému měsíci loňského roku o 800 tisíc korun vyšší. Vydáte za něj 4,47 milionu korun.

Rostou také úrokové sazby. Na konci září se průměrná úroková sazba dostala na 2,32 procenta. Podrženo sečteno – úvěry, které jsou kvůli cenám nemovitostí stále vyšší, se lidem prodražují.

Všechno navíc nasvědčuje tomu, že růst sazeb bude pokračovat. Analytici předpokládají, že se do konce roku přiblíží hranici tří procent a průměrná výše hypotečního úvěru dosáhne 3,5 milionu korun.

Trvá podle vašich zkušeností zájem o koupi starších nemovitostí, které pak procházejí rekonstrukcí?

Podle mého je v poslední době naopak větší zájem o nové, kvalitně udělané novostavby. Ať už se to týká bytových jednotek, nebo rodinných domů. Soudím, že starší nemovitosti už nejsou tak atraktivní, jako tomu bylo před několika lety.

Co všechno je třeba vzít v úvahu v případech, kdy si lidé půjčují peníze na koupi či rekonstrukci staršího domu a bytu? Jaké jsou rozdíly oproti novostavbě?

Rozhodně musíte myslet na hromadu dalších nákladů, které s touto koupí souvisejí. Nikdy nevíte, co najdete poté, co zahájíte rekonstrukci. Staré elektrické rozvody, zničené trámy v konstrukcích, špatnou izolaci atd. I když si dopředu propočítáte náklady na plánovanou akci, téměř vždy se stane, že se rozpočet navýší právě o řešení problémů, o kterých jste předem nemohli vědět. Pokud vás čeká rekonstrukce obsáhlejší a podléhá dokonce stavebnímu řízení, je už to téměř stejné, jako byste stavěli nový dům. Z praxe navíc vím, že mnohdy je daleko nákladnější rekonstruovat starou koupenou nemovitost než stavět novou.