


<p>Artykuł ekspercki:</p> <p>Budowa nowego domu kontra kupno i remont starego</p>	<p>Data:</p> <p>14.06.2018</p>	<p>HomeKONCEPT</p> 
--	---------------------------------------	--

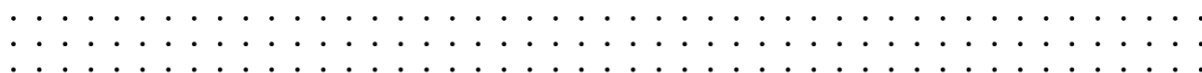
Budowa nowego domu kontra kupno i remont starego

Wielu inwestorów jest zdania, że zakup i remont starego domu to dobra inwestycja. Jednak w praktyce może okazać się, że po drodze napotkamy wiele nieprzyjemnych niespodzianek, które mogą kosztować nas dużo nerwów, czasu, a przede wszystkim pieniędzy. Czy korzystniej byłoby zbudować wymarzony dom od podstaw?

Wygodny i atrakcyjny nowy dom

Niewątpliwą zaletą budowy nowego domu jest możliwość wybrania projektu dopasowanego do własnych potrzeb. Takiego, który uwzględni ukształtowanie terenu działki, lokalizację względem stron świata, a jego układ funkcjonalny będzie odpowiadał przyszłym mieszkańcom.

Poza tym wybierając gotowy projekt, sami decydujemy o stylistyce, kształcie bryły budynku, jej wielkości czy materiałach wykończeniowych. Nowy dom to także nowoczesne instalacje i energooszczędne rozwiązania.



Zakup starego domu często wymaga gruntownego remontu, który może być pełen niemiłych niespodzianek, dlatego niezbędną rzeczą jest przeprowadzenie inwentaryzacji budynku i ocena jego stanu technicznego. Narzucony z góry kształt bryły może powodować problemy z rozbudową lub przebudową, a zastany układ funkcjonalny okaże się niepraktyczny dla nowych mieszkańców bądź trudny do zmiany.

- Na polskim rynku mamy dostępnych kilkanaście tysięcy gotowych projektów domów, do których dodatkowo możemy wprowadzić pewne modyfikacje, tak, aby wybudowany dom, jak najpełniej odpowiadał naszym oczekiwaniom - zwraca uwagę Marcin Śniegowski, właściciel pracowni HomeKONCEPT. - W starym budownictwie pokoje są przeważnie ciasne i nieustawne. Do tego dochodzą jeszcze przestarzałe instalacje, które nie spełniają obecnych standardów oraz zła izolacja budynku, wpływająca na wyższe koszty ogrzewania domu. Stary budynek nigdy nie wygra z nowym budownictwem - dodaje.

Ile czasu zajmuje budowa, a ile remont?

Dla wielu inwestorów kluczową kwestią jest czas potrzebny do realizacji danego przedsięwzięcia. Z reguły remont starego domu powinniśmy przeprowadzić w krótszym czasie niż budowę domu. Niestety pojawienie się niespodziewanych prac, co w przypadku starego budownictwa nie jest niczym zaskakującym, może wydłużyć ten okres z kilku miesięcy nawet do kilku lat.

- Standardowo nowy dom wybudujemy w ciągu dwóch lat. Oczywiście można postawić go nawet w rok, ale trzeba mieć już wszystko wcześniej załatwione m.in.



pozwolenie na budowę czy umówione ekipy budowlane - komentuje Marcin Śniegowski.

Co z kosztami?

Używany dom można czasem kupić w bardzo okazyjnej cenie, a do tego w atrakcyjnej lokalizacji, gdzie nie ma już dostępnych wolnych działek budowlanych. Jeśli budynek jest w dobrym stanie, wiele prac remontowych można przeprowadzić samodzielnie. Niestety większość starych domów nadaje się do gruntownego remontu, który pociąga za sobą nieprzewidziane, a często bardzo wysokie koszty.

Rozpiętość cenowa takiego domu jest bardzo zróżnicowana. Przykładowo dom z lat 60 położony niedaleko Krakowa, nadający się do generalnej renowacji o powierzchni 70 mkw. kupimy, jak podaje portal Gumtree za 255 tys. zł. Na tym samym portalu możemy znaleźć ogłoszenie z domem na sprzedaż o powierzchni 125 mkw. za 485 tys. zł. Do tego należy często doliczyć jeszcze koszty gruntownego remontu, a więc prac rozbiórkowych, wymianę instalacji elektrycznej i sanitarnej, wymianę okien, drzwi wewnętrznych i zewnętrznych, pokrycia dachowego i inne.

Całkowity koszt remontu zależy od jego skali i rodzaju zastosowanych materiałów. Według kalkulatora budowlanego na portalu kb.pl za generalny remont domu o powierzchni 150 mkw. wykonany przy użyciu materiałów ze średniej i niskiej półki i wynajęciu ekipy do przeprowadzenia skomplikowanych prac, zapłacimy łącznie ponad 100 tys. zł. (*kb.pl*)



Jeśli chodzi o budowę nowego domu to średnia cena mkw. działki budowlanej w woj. małopolskim to 119 zł. Kupując działkę o powierzchni około 800 mkw., wydamy 95 200 zł. (*Bankier.pl, Ceny ofertowe działek budowlanych - luty 2018 r.*). Koszt wybudowania domu w stanie deweloperskim o powierzchni do 150 mkw. waha się od 250 tys. zł (metoda gospodarcza) do 500 tys. zł.

- W praktyce okazuje się, że koszt budowy nowego domu może być często porównywalny z kwotą, jaką poniesiemy na zakup i wyremontowanie starego budynku - twierdzi właściciel pracowni HomeKONCEPT.

Decydując się na zakup i remont starego domu, należy liczyć się z szeregiem napotkanych po drodze komplikacji, które mogą znacznie wydłużyć czas wprowadzenia się do domu, a dodatkowo podnieść całkowity koszt remontu. Korzystniejszym rozwiązaniem wydaje się budowa od podstaw. Nowy dom to większa przewidywalność prac budowlanych, możliwość zastosowania nowoczesnych rozwiązań, a także dopasowanie wyglądu i układu funkcjonalnego do naszych indywidualnych potrzeb

.....

Więcej informacji:

Aleksandra Maśnica

e-mail: aleksandra.masnica@primetimepr.pl

tel. 12 313 00 87

.....
.....
.....