



TEKST: MARCIN ŚNIEGOWSKI, WŁAŚCICIEL PRACOWNI HOMEKONCEPT

BUDOWA NOWEGO DOMU VS. KUPNO I REMONT STAREGO



Wielu inwestorów jest zdania, że zakup i remont starego domu to dobra inwestycja. Jednak w praktyce może się okazać, 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 niemyłych 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. W starym budownictwie pokoje są przeważnie ciasne i nieustawne. Do tego dochodzą jeszcze przestarzałe in-

stalacje, które nie spełniają obecnych standardów, a także zła izolacja budynku wpływająca na wyższe koszty ogrzewania domu. Stary budynek nigdy nie wygra z nowym budownictwem.

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.

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. o powierzchni 70 m², położony niedaleko Krakowa, nadający się do generalnej renowacji, kupimy – jak podaje portal Gumtree – za 255 tys. zł. Na tym samym portalu możemy znaleźć ogłoszenie z domem na sprzedaż o powierzchni 125 m² 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 itd.

Całkowity koszt remontu zależy od jego skali i rodzaju zastosowanych materiałów. Według kalkulatora budowlanego dostępnego w internecie za generalny remont domu o powierzchni 150 m², wykonany przy użyciu materiałów ze średniej i niskiej półki i wynajęciu ekipy do przeprowadzenia skomplikowanych prac, zapłacimy łącznie ponad 100 tys. zł.

Jeśli chodzi o budowę nowego domu to średnia cena m² działki budowlanej w woj. małopolskim to 119 zł. Kupując działkę o powierzchni ok. 800 m², wydamy ok. 95 tys. zł. Koszt wybudowania domu w stanie deweloperskim o powierzchni do 150 m² 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.

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 dodatko-

wo 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. ■



REKLAMA