

Glosář Marcela Sourala: kde se berou low-cost byty?

Author: Marcel Soural | Published: 28.02.2013

Odpoověď hledíme v analýzách pražského rezidenčního trhu, který je v rámci ČR dominantním trhem s byty. Nejdříve si však sjednotíme metodiku pro srovnávání cen, konkrétně pro nejčastěji udávanou cenu za metr čtvereční. Každý rozumný kupec nové bytové jednotky si bude chtít spolu s ní zakoupit i balkon nebo lodžii, bude mít zájem také o sklep a bude potřebovat i garážové stání minimálně pro jedno auto. Předpokládejme, že byt i stání budou zatíženy příslušnou sazbou DPH (15 %, resp. 21 %). A pak stačí výslednou cenou bytu vydělit jeho užitnou plochou, což součet všech vnitřních výměr bytu (bez balkonů, lodžií a pozemků, resp. poměrných částí z nich). Tímto způsobem zjistíme průměrnou cenu za „čtverec“ konkrétního bytu.

Co je levné

Rozdíl takto vypočtených průměrných cen ovšem může být v rámci jednoho projektu i 15 000 - 20 000 Kč na metr čtvereční. Proč je tomu tak? Developer oceňuje byty podle toho, kde jsou v daném projektu umístěny, zda v přízemí nebo v určitém patře, bere v potaz jejich orientaci k světovým stranám a v neposlední řadě i umístění bytu v rámci širších vztahů daného projektu nebo celé lokality. Těch kritérií je přitom mnohem více, uvádím jen pouze ta základní.

Pražskou nabídku dnes tvoří 7 000 bytových jednotek. Jejich současná průměrná nabídková cena se pohybuje kolem 58 000 Kč/m². Přitom bytů, které se prodávají pod touto úrovní je 60 %, když pod hranicí 50 000 Kč/m² se nabízí 30 % bytů. No a těch nejlevnějších - s cenou pod 45 000 Kč/m² - je v aktuální nabídce přibližně 10 %. Kde se tedy dnes na trhu berou ony low-costové byty? Pokud jde o byty v rámci jednoho projektu, kde se průměrné ceny pohybují mezi 45 000 - 55 000 Kč/m², pak se jedná právě o jednotky s handicapem z titulu umístění v projektu, nevhodné dispozice, nebo - v lepším případě - jde o byty, které developer potřebuje vykázat bance jako prodané v rámci povinných předprodejů. A nakonec také může jít o byty, které jsou součástí doprodeje již hotových projektů, tedy o prodej tzv. ležáků.

Kudy k nižší ceně?

U projektů s průměrnou cenou, vypočítanou ze všech nabízených bytů na 45 000 Kč/m², je dobré zjistit, jakým způsobem se developerovi podařilo dosáhnout takové láce. Cena stavebních prací šla za poslední čtyři roky dolů o přibližně 20 - 25 %, s tím ovšem kalkulují téměř všichni developeři, respektive jejich projekty. Podstatnější vliv na takto nízkou cenu může proto mít umístění projektu. Čím dále od centra, čím méně dopravního spojení, čím chudší občanská vybavenost (školní a zdravotnická zařízení, obchody, kultura atd.), tím je cena za pozemek nižší a to se samozřejmě může (a obvykle tomu tak je) do ceny promítnout.

Další možnou cestou k výjimečně nízké ceně je profit z velikosti - mluvím o velkých projektech s vysokým počtem bytů, obvykle rozdělených do několika etap. V takových projektech je vzhledem k vysoké koncentraci bytů na metr čtvereční zastavovaného pozemku možné náklady na inženýrské sítě, komunikace, založení, atd., výrazně rozředit, a tím konečnou cenu snížit. Samozřejmě na úkor toho, že ve finále bydli na sídlišti.

A pravděpodobně posledním parametrem, který může cenu významně tlačit směrem dolů, je standard provedení stavby. V nákladech na stavbu budovy s energetickou náročností pohybující se kolem 110 kWh na metr plochy a rok a takovou, kde se tento ukazatel pohybuje na úrovni 50 kWh, je totiž velký rozdíl. V druhém případě už jde o tzv. nízkoenergetický standard, kde jsou provozní náklady (především ceny za otop a ohřev vody) v porovnání s jinými budovami velmi nízké. Od 1. 4. 2013 bude již povolování staveb bytových domů podmíněno splněním tohoto nízkoenergetického standardu. Je ale třeba zopakovat, že stavební náklady budou tím pádem vyšší. A je třeba také zdůraznit, že nemalý počet bytových projektů již dnes takové standardy splňuje nebo se jim přibližuje. Pokud tomu tak u některých projektů není, pak samozřejmě mohou být jejich ceny nízké.

Laciný byt se nevyplatí

Levné tenisky, levný rekreační zájezd nebo levnou láhev vína si kupujeme často. Motivace při koupi takového zboží je jeho okamžitá potřeba, ovšem sanovaná s nízkými náklady, a proto také bez velkého ohledu na životnost nebo kvalitu nakupovaného zboží. Levné auto si koupíme také poměrně často. Vzhledem k jeho pořizovací ceně však máme během života možnost takovou volbu napříště upravit nebo změnit. Byt - vzhledem k řádu pořizovací ceny - je ovšem investice většinou na celý život, respektive celý život kupujícího významně ovlivňující. A koneckonců i při následném prodeji se majitel bytu dostává do role, kdy kupující bude testovat buď kvalitu, nebo cenu nabízeného bytu - anebo obojí najednou. Proto by při nákupu nového bydlení vždy měla být rozhodující kvalita za rozumnou cenu. Vybírat pouze podle ceny je krátkozraké a v budoucnu o to dražší řešení.

Autor je ředitelem holdingu Trigema, který působí v oblasti realit včetně rezidenčního developmentu.

28.02.2013 08:35, Marcel Soral