

Rekonstrukce zvyšují cenu bytů o 10 - 15 %



Author: SF/pb | Published: 10.06.2015

Z různých analýz i zkušeností protagonistů realitního trhu vyplývá, že rekonstrukce bytových domů významně zvýší cenu jednotlivých bytů a urychlí jejich případný prodej. Zhodnocení jednotlivých bytových jednotek se pohybuje okolo už zmíněných 10 - 15 %, navíc se výrazně zkracuje doba v případě prodeje. Naopak dlouhodobě neuspokojivý technický stav činí řadu tuzemských nemovitostí téměř neprodejnou nebo jen za zlomek možné ceny. „Odhadní cenu nemovitosti její stavebně-technický stav a energetická náročnost určují přibližně z 20 %,“ říká odhadce nemovitostí Martin Sládek a dodává: „Vhodná rekonstrukce, jako je výměna oken, zateplení či instalace nových rozvodů elektřiny a vody, tak může nemovitost značně zhodnotit. Zákon o oceňování majetku výslovně zohledňuje i to, zda je dům zateplený, či nikoli.“

Rekonstrukce znamená dobrou adresu

Zvýšení tržní hodnoty bytů je odrazem lepším kvality bydlení, ale i dalších faktorů. Tak například je renovace pro kupujícího signálem, že se stěhuje na dobrou adresu a do objektu majitelů, kteří se o svoji nemovitost starají. „Ve stejné ulici může být cena bytů ve zrekonstruovaných domech až o 15 % vyšší než u bytů v zástavbě před rekonstrukcí. Investice do technického stavu budovy znamená významnou konkurenční výhodu. Kupující dávají přednost bytům ve zrekonstruovaných domech, a tak se dají prodat rychleji a za vyšší cenu,“ konstatuje Vladimír Zuzák, ředitel společnosti MAXIMA REALITY. Například panelový byt 3+1 velikosti 70 metrů čtverečních na pražském Jižním Městě v domě, kde proběhla renovace fasády včetně zateplení, výměny oken a obnovy vnitřních prostor, lze prodat za zhruba 2,4 milionu korun. Stejný byt ve stejné lokalitě v paneláku bez renovace se obvykle prodá jen za 2,2 mil. Kč. Přitom podle propočtů Asociace výrobců minerální izolace (AVMI) vyjde rekonstrukce fasády, zateplení a výměna oken u panelového domu o dvanácti jednotkách v průměru na 1,3 - 1,5 mil. Kč. „Zatímco investice do renovace činí průměrně 120 000 korun na jednotku, zhodnocení bytu může při prodeji dosáhnout i více než 250 000 korun,“ vypočítává Marcela Kubů z AVMI.

Renovace zvyšuje kvalitu bydlení

Sanace budov a s tím spojená oprava pláště a zateplení budovy prodlouží životnost nemovitosti o další desítky let. Přitom podle průzkumu společnosti Porsenna je až polovina panelových domů za hranicí životnosti a některým hrozí v brzké době demolice, protože už budou neopravitelné. „Domácnostem

komplikuje život hlavně vysoká vlhkost, potažmo plísně, hluk a riziko požáru či otravy oxidem uhelnatým,“ rekapituluje Marcela Kubů a dodává: „Příčinou výše uvedených rizik jsou především nefunkční opláštění budov, nevyhovující cirkulace vzduchu a vytápění, nekvalitní izolace a zateplení budov včetně starých, netěsnících oken, ale také staré rozvody elektřiny a staré plynové spotřebiče.“ Neopravený dům ohrožuje zdraví jeho obyvatel a kolemjdoucích. Nejčastěji hrozí požáry v důsledku vzplanutí staré, ještě hliníkové elektroinstalace, může také dojít i k zásadnímu poškození fasády a stejně tak může být ohrožena statika domu, pokud mezi panely zatéká a armatura koroduje. S technickým stavem budovy také úzce souvisí provozní náklady. „Zásadní položkou jsou přitom výdaje na vytápění, které tvoří 60 % nákladů domácnosti na energie. Roční účet za teplo se podle toho, zda je nemovitost v dobrém technickém stavu nebo nikoli, může lišit o tisíce až desetitisíce korun. Například za vytápění nezatepleného bytu velikosti 70 metrů čtverečních domácnost zaplatí 20 000 korun, ve zrekonstruovaném domě jen 8000 korun ročně,“ uzavírá Marcela Kubů. Technický stav a energetická náročnost budovy je proto vedle ceny a lokality třetím nejdůležitějším kritériem při výběru nemovitosti. A pokud je budova z tohoto hlediska kvalitní, promítne se tato okolnost do vyšší ceny.

Foto: Peter Galbraith

10.06.2015 08:00, SF/pb