

Rezidence: průměrné ceny za metr mohou klamat



Author: SF/pb | Published: 17.10.2012

V současné době globální hospodářské recese a odbytové krizi na domácím rezidenčním trhu je rozhodujícím faktorem pro prodej bytu právě jeho cena. Zájemci o koupi bytu mohou vybírat z velkého množství volných jednotek a pochopitelně potřebují nějakou srovnávací základnu, nějaký etalon, s jehož pomocí lze porovnat výhodnost nákupu v rámci celé nabídky. Jako takové srovnávací kritérium bývá nikoli překvapivě nejčastěji využívána průměrná cena za metr čtvereční bytové plochy.

Terasa, garáž, DPH ...

Podrobnější pohled na tento ukazatel však ukazuje, že s tímto údajem lze různým způsobem „kreativně“ pracovat a uváděné číslo tak může klamat. Zejména je nutné si zjistit, zda cena bytu zahrnuje také cenu za garáž, sklep a jiné příslušenství a v neposlední řadě i to, zda je uváděna i s DPH. Některé výpočty mohou průměrnou cenu za metr bytové plochy extrémně deformovat. Stačí, aby byl malý byt vybaven rozsáhlou terasou nebo zahradou a cena vypočtená pomocí některých vzorců může klesnout o třetinu, v krajních případech až o polovinu.

„Zájemce by měl pečlivě zkoumat, zda porovnává odpovídající údaje,“ říká k tomu ředitel společnosti Trigema Marcel Soural a dodává: „K výpočtu takzvané průměrné ceny za metr čtvereční se nepoužívá jednotná metodika. Záleží jen na developerovi samém, co vše zahrne do ceny a jakou plochu k výpočtu použije.“

Cena není všechno

Je ovšem patrné, že ani čísla získaná toutéž metodikou - tedy dobře srovnatelná - nejsou samospasitelná a neměla by být pro kupujícího jediným vodítkem ke konečné volbě. „V dalším kroku svého výběru by si měl zákazník dobře prostudovat, co a za jakou cenu dostane. Nízká cena není dárkem od developera, je to signál, že se na něčem muselo hodně šetřit,“ uzavírá Marcel Soural.

(Výpočet průměrné ceny metru čtverečního bytové plochy úzce souvisí s určením celkové plochy bytové jednotky, což je údaj, který má význam nejen na bytovém trhu, ale rovněž v daňových výpočtech atd. K tomu viz <http://www.stavebni-forum.cz/...-vymera-atd/>)

Není metr jako metr

(Srovnání průměrných cen za metr čtvereční vypočtených různými používanými metodami na typických bytech v projektu 2Barevné Letňany)

Průměrná cena 1 (Trigema): Cena celkem (byt, garáž, sklep, příslušenství) s DPH / užitná plocha bytu

Průměrná cena 2: Cena celkem (byt, garáž, sklep, příslušenství) s DPH / užitná plocha bytu plocha bytu + polovina součtu plochy příslušenství (balkon, terasa, lodžie, zahrada)

Průměrná cena 3: Cena za byt bez garáže s DPH / užitná plocha bytu plocha bytu + polovina součtu plochy příslušenství (balkon, terasa, lodžie, zahrada)

Průměrná cena 4: Cena pouze za byt s DPH (bez ceny za sklep, garáž a zahradu) / užitná plocha bytu plocha bytu

Průměrná cena 5: Cena pouze za byt bez DPH / užitná plocha bytu

Rozdíl: Rozdíl mezi nejvyšší a nejnižší z vypočtených průměrných cen

17.10.2012 08:17, SF/pb