

Ceny starých bytov v Bratislave medziročne vzrástli o 15,5 %



Author: Bencont Investments | Published: 25.11.2014

Dopytovou skupinou v oblasti prenájmu sú zväčša študenti a mladí ľudia do 30 rokov, či nízkoprijemné rodiny, pre ktorých je kúpa bytu finančne náročná resp. kvôli bankovým kritériám pre poskytnutie úveru - nedostupná. Ponuka prenájmov v Bratislave je dostatočne kvalitatívne aj kvantitatívne štrukturovaná. Ceny nájmov, v porovnaní s rovnakým obdobím minulého roka, poklesli o 10 % a aj v porovnaní s predchádzajúcim štvrťrokom nastal pokles na úrovni 6 percentuálnych bodov. Najvýznamnejšie sa na poklese priemernej ceny nájmov podieľala odlišná štruktúra bytov. „V ponuke sa dnes nachádza oveľa väčšie množstvo menších bytov, čo ťahá priemerné ceny nadol,“ vysvetľuje Jančura. Po prerátaní na meter štvorcový ceny nájmov v medziročnom porovnaní priemerné nájomné stagnuje.

Tabuľka 1: Priemerné ceny nájmov s energiami k októbru 2014

Okres/ izbovosť	1	2	3	4	5	spolu
BA I	475,45 €	668,50 €	962,16 €	1 253,57 €	1 966,67 €	839,08 €
BA II	413,75 €	562,02 €	655,85 €	837,27 €	1 000,00 €	573,14 €
BA III	429,76 €	615,45 €	773,90 €	984,29 €	1 106,67 €	711,78 €
BA IV	392,26 €	523,52 €	672,97 €	809,52 €		579,66 €
BA V	419,27 €	519,85 €	673,15 €	712,50 €		510,05 €
BA spolu	420,85 €	571,39 €	746,56 €	998,00 €	1 357,78 €	621,31 €

Oplatí sa investovať do starých bytov?

Najdostupnejšou alternatívou bývania je často kúpa starého bytu.

Graf 1: Porovnanie cien novostavieb a starých bytov na trhu (ceny bez DPH)



Staré byty sa v absolútnom cenovom vyjadrení postupne približujú k novostavbám. Ich ceny totiž k októbru 2014 vzrástli v absolútnom vyjadrení medziročne o 15,5 %, medzikvartálne o 9,2 % a v priemere vo vyjadrení na meter štvorcový vzrástli ceny starých bytov medziročne o 4 %. Rast cien ovplyvňujú ponuky starých bytov z predkrízových a krízových rokov 2006 - 2009, kedy boli ich ceny na trhu premrštené. Ich majitelia však dnes očakávajú podobné a vyššie sumy, ako za ne dali oni.

Tabuľka 2: Trh starých bytov október 2014 (priemerné ceny s DPH)

Okres/izbovosť	1	2	3	4	5	Spolu
BA I	90 130 €	145 313 €	194 921 €	252 711 €	273 540,67 €	186 470,24 €
BA II	68 836 €	105 571 €	126 197 €	149 674 €		113 725,20 €
BA III	70 888 €	111 419 €	140 978 €	170 077 €	290 000,00 €	125 314,45 €
BA IV	67 372 €	104 059 €	127 455 €	156 077 €	376 284,67 €	117 016,96 €
BA V	75 451 €	112 294 €	116 837 €	138 881 €		112 814,69 €
BA	72 110 €	116 850 €	139 115 €	183 700 €	298 516,92 €	131 447,16 €

Dodatočné náklady môžu zmeniť názor na kúpu bývania

Rozdiel v celkovej investícii však môže nastať v nákladoch na energie. Novostavby môžu cez novšie technológie a úsporné systémy ušetriť desiatky až viac ako sto eur mesačne. „Vnímanie výšky rozdielu za platby energií tak môže po finančnom vyjadrení znížiť rozdiel v kúpnych cenách starých a nových bytov až o niekoľko tisíc eur,“ hovorí Jančura. Ďalším aspektom, ktorý je potrebné brať do úvahy, sú dodatočné finančné náklady na rekonštrukciu samotného bytu, resp. celého bytového komplexu. „Práve po zohľadnení týchto finančných faktorov sa domnievame, že pre trh je zdravý minimálny rozdiel medzi cenami nových a starých bytov na úrovni 20%, t.j. staré byty by mali byť minimálne o pätinu lacnejšie v porovnaní s novostavbami. Dnes je rozdiel medzi priemernou cenou metra štvorcového bytu v novostavbe a starom byte len 15,3 % a v absolútnom vyjadrení je rozdiel ešte nižší - 12,2 %. Pri pohľade na ponuku bratislavských starých bytov a novostavieb očakávam v blízkej budúcnosti korekciu v cenách v zmysle zníženia cien starých bytov,“ dopĺňa Jančura.

Grafy a tabuľky: Bencont Investments

Ilustračné foto: J. Pokorný

25.11.2014 10:55, Bencont Investments