

# Štartovacie byty. Je čas na kúpu

Hospodárske noviny / Máj 2010 /

*Ceny na realitnom trhu stále klesajú, ale niektoré byty už začínajú smerovať nahor. Ide najmä o menšie byty, ktoré sú známe ako "štartovacie".*

Ak teda rozmýšľate o prvom bývaní, nemali by ste dlho váhať a radšej sa začať zobrať po aktuálnych ponukách. Prenájom je totiž dnes lacnejší nanajvýš o pätinu, a je lepšie splácať vlastné ako platiť cudzie. "Ak klient disponuje dostatočným príjmom a chce sa v danom meste dlhšie usadiť, je určite výhodnejšie kúpiť nehnuteľnosť," radí Andrej Churý z realitnej kancelárie Re/max Elite.



## Za 24 hodín

Trh s bytmi sa po ospalom minulom roku konečne rozbehol. Hypotéky sú dostupnejšie, stále lacné a ani ceny bytov nie sú na takých úrovniach ako pred krízou. "Čo sa týka cien, rozumný majiteľ, ktorý si dá poradiť, predá byt aj za 24 hodín," hovorí Karin Zápalová z realitnej kancelárie Columba. Podľa jej slov sa najlepšie predávajú najmä jedno- až trojizbové byty, o väčšie momentálne nie je veľký záujem. Z pohľadu kupujúceho treba reagovať rýchlo. "V súčasnosti je na trhu dostatočná ponuka, kupujúci naozaj majú z čoho vybrať. Len pri niektorých nehnuteľnostiach netreba príliš dlho váhať, pretože sa predajú skôr, ako si to klient rozmyslí," hovorí Zápalová.

Práve malé byty sú segmentom, ktorý najviac hýbe trhom. "Štartovacie byty sú, boli a aj budú rýchloobrátkovým tovarom v realitnom biznise. A práve v tomto segmente už vo väčších mestách Slovenska zaznamenávame mierny nárast cien," hovorí Churý. "Za posledný mesiac ceny stúpili zhruba o štyri percentá. Pri väčších a nadštandardných bytoch ceny v tom istom období zase klesli zhruba o osem percent."

Stále platí, že najdrahšie nehnuteľnosti sú v Bratislave. Sídliškový dvojizbový byt tu kúpite od 65-tisíc. Za tieto peniaze môžete vo všetkých krajských mestách získať novostavbu a niekde vám ešte zostane pár tisíc na zariadenie. Najlacnejší starší byt kúpite dnes v Trenčíne, okrajových častiach Košíc a Prešove. V menších okresných mestách sú ceny ešte výhodnejšie, závisí to, samozrejme, aj od možnosti získať dobre ohodnotenú prácu.

## Rozhoduje lokalita

Dnes je rozdiel medzi cenami novostavieb a starších bytov zhruba 30 až 50 percent. Cenu určuje najmä lokalita a stav bytu, starší luxusne zrekonštruovaný byt v lepšej štvrti môže byť drahší ako nový na predmestí. Ceny ovplyvňuje napríklad aj to, či má nehnuteľnosť balkón alebo terasu. Pri starších bytoch rozhoduje aj to, či sa náhodou nenachádzajú na prízemí alebo najvyššom podlaží pod strechou. Tieto nehnuteľnosti sú stále vnímané ako rizikové, a aj sa ťažšie predávajú. Treba ísť s cenou dole.

"Čo sa týka starších bytov, je potrebné vedieť, či je dom panelový alebo tehlový, ktorý má dlhšiu životnosť," hovorí Zápalová. Pri starších budovách treba spravidla rátať s vyššími nákladmi na bývanie, lebo bývajú energeticky viac náročné a viac sa prispieva aj do fondu opráv. Závisí však od vašich preferencií, ktorý si vyberiete. "Niektoré byty, ktoré majú 30 - 40 rokov, sú stále vo výbornej kondícii a niekedy sa kvalitou vyrovnajú novostavbám. Staršie byty a domy dnes vo veľkom prechádzajú rekonštrukciami, a preto z hľadiska dlhodobej investície nevidím rozdiel," hovorí Churý. Výhodou novostavieb je parkovanie systému "suchá noha", keď vystúpite z auta v podzemnej garáži a nemusíte hľadať vhodné miesto po celom sídlisku. Práve tento problém dnes môže byť v mnohých prípadoch rozhodujúci.