

Seznam Zprávy

Chaty a chalupy zlevňují. „Ležáky“ půjdou do slevy, říká expert

S Liborem Ostatekem komentujeme v podcastu Ve vatě pokles cen chat a chalup. Kde hledat rekreaci snů?

Vrchol chalupářské sezony, kdy prodejci šponují ceny chat a chalup na maximum. Letos jdou ale proti trendu. V některých regionech až o 15 %. Průměrná cena je 2,5 milionu, výjimkou ale nejsou ani roubenky za 15 milionů.

Chalupy si Češi za komunistů pořizovali jako únik před režimem. Když zavřela hranice pandemie, začali lidé masově skupovat všechno, „co mělo střechu“. S odchodem pandemie romantika víkendů mimo civilizaci opadla. A minusy vlastnictví rekreační nemovitosti v některých případech převážily na výhodami.

Od loňska tak v inzertních nabídkách chalup přibývá, aktuálně lze vybírat odhadem ze zhruba 3500 rekreačních nemovitostí a ceny padají. Důvodů je víc. „Přišla energetická krize, krize inflační. Všechny náklady spojené s provozováním těchto typů nemovitostí šly nahoru. Pokud odstříhneme extrém covidu, trend zájmu o chalupy dlouhodobě klesá,“ podotýká v investičním podcastu Ve vatě, který si můžete poslechnout nahoře v přehrávači, realitní expert Libor Ostatek.

Jak snížit spotřebu vody bez ztráty komfortu? Poříd'te si perlátor či sprchový šetřič

„Pokles je zhruba v rozmezí 10–15 % meziročně – a to není úplně málo,“ komentuje Ostatek čerstvá data z realitního portálu **Reality Čechy**. Podle dat portálu Sreality.cz došlo od začátku letošního roku k meziročnímu poklesu o 8 %.

Roli hraje lokalita, stav a typ nemovitosti. Cenovka tradiční roubenky v Podkrkonoší se může od ceny obyčejného vesnického domku na neatraktivní adrese třeba na Vysočině lišit o mnoho milionů.

Kde jsou chalupy nejlevnější a kde nejdražší

„Pokud je nemovitost v lokalitě s geniem loci, v dobrém technickém stavu, nebo dokonce po rekonstrukci, tak si movitějšího zákazníka najde. Bez problému se prodává za 10 milionů korun i více. Roubenka kolem 15 milionů není nic výjimečného,“ říká Libor Ostatek ze společností Broker Trust a Golem Finance.

Kromě nemovitostí na horách a v podhůří je draze naceněný ještě jeden specifický segment. „Američani tomu říkají ‚water front‘, u nás je to chata na břehu přehrady. Mám svoje molo,

u něj paddleboard, loďku. Na Slapech stojí taková úplně normální chata přímo u vody 16,5 milionu,“ zmiňuje příklad z inzerce Ostatek.

Kromě typu a stavu objektu hraje hlavní roli lokalita. Ceny padají nejen na Vysočině, nejvíce oproti loňsku klesly na Karlovarsku (o 16 %), na Ústecku (o 10 %) nebo v Moravskoslezském kraji. „Pěkná roubenka vedle bývalého povrchového dolu, to není úplně ono,“ komentuje expert Ve vatě.

„Nejvýraznější snížení nastalo v Libereckém kraji, kde průměrná cena za metr čtvereční klesla o 11,5 % na 46 800 Kč. Naopak ve Středočeském kraji, který je s květnovou nabídkou 598 chat a chalup ve velmi dobrém stavu suverénním lídrem z hlediska dostupných nemovitostí mezi všemi regiony, došlo k meziročnímu nárůstu průměrné ceny o 3,7 % na 52 700 Kč/m²,“ vypočítává Pavel Chmelík, datový analytik Sreality.cz.

U ležáků usmlouváte slevu

Do konce roku budou podle Ostatka ceny rekreačních objektů v průměru stagnovat.

„Předpokládáme, že letos ceny neporostou, protože jsme v ekonomickém útlumu a vzpamatováváme se z inflačního šoku. Pokud se HDP dostane do většího růstu, tak v jarní sezoně může opět dojít k trendu nárůstu ceny. Hypotéky bychom mohli mít o procento níž, i když chaty a chalupy nejsou typický hypoteční produkt,“ odhaduje Libor Ostatek.

U tzv. ležáků – objektů, které leží v nabídce i několik let – bude podle Ostatka prostor pro slevu. „Spousta lidí zvažuje, jestli to má do budoucna smysl. Asi nejmenší dilema mají ti, kteří k chalupě nemají rodinné nebo historické pouto. Pokud narazím na někoho, kdo na tom nelpí, tak bude otevřený tu cenu upravit.“

Apartmán u moře lacinější než chalupa

Přes pokles ceny jsou chalupy v porovnání s rezidenčním bydlením stále ještě drahé. V Česku je průměrná nabídková cena bytu aktuálně zhruba 4,7 milionu, prodejní pak kolem 4 milionů. Chalupy se prodají průměrně za 2,5 milionu.

Vzhledem k tomu, že jsou některé zahraniční nemovitosti jen zhruba o milion dražší, volí někteří kupující místo chalupy apartmán u moře. Nejoblíbenější jsou aktuálně Španělsko, Itálie, Chorvatsko, ale na popularitě získávají i Albánie a Egypt.

Ve Francii lze za cenu kolem 250 tisíc eur, v přepočtu 6,3 milionu korun, najít ke koupi dokonce i zámky. „Lidé se jich zbavují z několika důvodů. My na dani z nemovitosti u chalupy platíme náklad měsíčního parkování v Praze, je to pár korun. Ve Francii je to náklad o výši jedné dovolené pro celou rodinu v řádech desítek tisíc,“ říká Libor Ostatek.

Stavět je levnější. Ne na dlouho

Kdo chce stavět či rekonstruovat, měl by si ale pospíšet. Léta rekordních nárůstů cen stavebních materiálů jsou sice podle dat minulostí a jejich ceny se zastavily, vývoj ale může změnit vyšší poptávka v nové stavební sezoně.

Ceny stavebních prací podle indexu Českého statistického úřadu taky stagnují. Narostly za rok minimálně, pouze o 2 %, ovšem z vysoké základny, kam vystřelily za pandemie. „Ze situace poslední rok těžily primárně velké stavební firmy, které mohly aplikovat hromadné slevy. Stavební práce na úrovni individuálních investorů, výstavby rodinných domů, renovace se prakticky zastavily,“ podotýká Libor Ostatek.