

Cena chat a chalup se za dva roky pandemie zdvojnásobila. Teď se čeká ochlazení

12. 4. 2022 - kráceno

Na trh s nemovitostmi začínají pomalu dopadat důsledky rostoucí inflace i války na Ukrajině, kvůli které zdražují energie i materiály. Klesá zájem o hypotéky i doposud extrémní poptávka po nemovitostech. Je tu však jedna výjimka. V případě rekreačních nemovitostí poptávka zatím odolává a zůstává silná. I u tohoto segmentu realitního trhu se však dá kvůli zdražování hypoték, energií i všeho dalšího očekávat ochlazení. A v některých oblastech i snížení cen.

V uplynulých dvou letech byl přítom o tuzemské chaty, chalupy nebo horské apartmány obrovský zájem. Zejména proto, že lidé kvůli pandemii mohli jen těžko cestovat za hranice. Podle dat realitní kanceláře RE/MAX stoupaly ceny rekreačních nemovitostí od roku 2020 nebyvale strmým tempem a ve všech krajích se jejich hodnoty v průměru zdvojnásobily.

Za nejdražší kraje platí Karlovarský, Liberecký a Královéhradecký, tedy lokality, kde jsou nejznámější horská střediska. Naopak nejlevnější rekreační nemovitosti se dají pořídit v Moravskoslezském kraji. Situace došla tak daleko, že průměrné ceny rekreačních objektů začínají ve většině krajů konkurovat cenám běžného bydlení. I proto v letošním roce už makléři nepředpokládají jejich další výrazný růst.

„Vzhledem k vysoké poptávce po nájemním bydlení se dá předpokládat, že pro investory bude letos zajímavější pořídit za stejné peníze spíše nájemní byt než koupit chalupu. Navíc se po dvou letech uvolnila možnost neomezeného cestování, proto zřejmě nebude takový zájem o tuzemské rekreace,“ komentuje letošní vyhlídky na vývoj cen chat a chalup Milan Vršecký z realitní kanceláře RE/MAX .

Letos se dá také čekat, že mnohé zájemce o nákup nemovitostí odradí další zpřísnění podmínek pro získání hypotéky v kombinaci s růstem úrokových sazeb. A týkat se to bude i poptávky po rekreačních objektech.

Jen pro připomenutí, Česká národní banka zpřísnila od dubna limity pro poskytování hypoték a na svém posledním zasedání bankovní rada ČNB opět zvýšila základní úrokovou míru. „Očekáváme proto snížení poptávky po rekreačních objektech. Nejde jen o zvýšené sazby úvěrů na bydlení, ale také o růst cen energií, výrobků a služeb. Mnoho rodin aktuálně řeší, jak poplatí všechny pravidelné výdaje a nákup rekreačního objektu u nich tedy není na pořadu dne,“ říká Michal Pich z realitního serveru **RealityČechy.cz**

Navíc je podle něj možné, že se na trh dostane větší množství nemovitostí, protože někteří lidé budou chaty a chalupy prodávat, aby měli ve světle omezených hypoték dostatek prostředků třeba na nákup bytu.

„Bydlení patří mezi základní životní potřeby, rekreace nikoli. Pokud se tedy někdo dostane do svízelné ekonomické situace a bude muset některou z nemovitostí prodat, je pravděpodobné, že byt, ve kterém s rodinou bydlí, si nechá. Aktuálně je na našem portálu prezentováno zhruba o deset procent rekreačních nemovitostí více než před rokem,“ shrnuje Pich.

Přesto ale zatím poptávka zůstává vysoká a její pokles by měl přijít spíše ve druhé polovině roku. „Zatímco v prvním kvartálu loňského roku naše společnost prodala 289 rekreačních nemovitostí, letos to bylo 306. Jinými slovy poptávka byla doposud srovnatelná,“ říká Jan Martina, oblastní manažer pro Prahu společnosti M&M Reality.

Navíc s blížícím se létem většinou poptávka spíše sílí. „Rekreační objekty jsou velmi často financovány v hotovosti, maximálně s výpomocí stavebního spoření. Že by si lidé za tímto účelem brali hypoteční úvěry, je méně časté,“ dodává.

O něco jiná situace panuje na trhu s luxusními rekreačními nemovitostmi. Tam podle realitních kanceláří, které se na tento segment zaměřují, poptávka vůbec neklesá. A nadále by v tomto segmentu měly růst i ceny.

„Rekreační nemovitosti jsou nemovitostmi zbytnými, a tak se dá očekávat, že v nadcházejícím ekonomicky náročném období se na trh dostanou nemovitosti od vlastníků, pro které bude jejich prodej řešením osobní situace. Poptávka pravděpodobně také zesílí, ale budou zde rozdíly,“ myslí si Jiří Kučera, ředitel realitní kanceláře Luxent.

Kvalitní a prémiové rekreační nemovitosti si podle něj své kupující najdou, protože kupní síla jejich kupujících ani během recese neklesá, spíše naopak. „V případě kvalitních nemovitostí proto ceny porostou. U rekreačních nemovitostí střední kategorie a i u těch levnějších budou ceny přinejhorším stagnovat, pokles ale nečekáme,“ dodává Kučera.

Největší zájem je podle Kučery delší dobu o nemovitosti, které jsou vhodné i jako druhé bydlení. „Jde například o horské apartmány, jejichž dispozice umožňuje soukromí pro odpočinek i případnou práci, kvalita provedení odpovídá náročným standardům a i okolí nemovitosti poskytuje nejen trávení času v přírodě, ale i čerpání služeb, na jaké jsme zvyklí ve městech,“ doplňuje.