

ČR, SR: poptávka po horských apartmánech klesá



Author: SF / pb | Published: 25.03.2009

Nákup rekreačního bydlení je možné odložit na pozdější dobu, zatímco nákup rezidenčního bydlení zpravidla nikoliv. Také proto se aktuální hospodářská situace více odráží v oblasti rekreačního než rezidenčního bydlení, byť na nějak zvláště silnou poptávku se dnes nemohou spoléhat ani prodejci klasických rezidencí.

Krkonoše střídají Beskydy

Rozsáhlejší výstavba nových projektů rekreačního bydlení v českých horských střediscích je otázkou posledních zhruba tří až pěti let. Nejvyhledávanější oblastí jsou Krkonoše, kde v současné době existuje zhruba dvacítkou nových (ať dokončených či rozestavěných) projektů, které jsou roztroušeny v pěti střediscích (Špindlerův Mlýn, Pec pod Sněžkou, Harrachov, Janské Lázně a Vrchlabí). Z hlediska teritoriálního jsou u nás na pomyslném druhém místě žebříčku popularity druhého bydlení Jizerské hory, kde se nová výstavba soustředila do tří oblastí (Rokytnice nad Jizerou, Liberec-Ještěd, Bedřichov) a Šumava, kde se také staví ve třech lokalitách (Lipno, Javorná a Borová Lada). Dva projekty mají aktuálně Krušné Hory (oba v blízkosti Klínovce) a po jednom pak Orlické Hory (v Deštném v Orlických horách), Jeseníky (v Ramzové) a Beskydy (v Čeladné).

„Co se týká rekreačních nemovitostí na horách, dávali lidé v posledních letech přednost novým bytovým domům před chatami či chalupami. Ty jsou totiž obvykle dražší a náročnější na provoz a údržbu,“ říká Jiří Reeh, ředitel královéhradecké kanceláře realitní skupiny Bonus Group, a dodává: „Oproti zimnímu období minulého roku prodeje rekreačních nemovitostí výrazně poklesly, a to v závislosti na lokalitě až o 60 %. Část potenciálních klientů odradila hospodářská situace a od koupě rekreačního bydlení pro tuto chvíli upustili, protože chtějí mít peníze k dispozici pro své aktuální potřeby a nechtějí se nyní dlouhodobě zavazovat ke splácení hypotéky. Druhá část kupců, kteří mají potřebnou hotovost, v současné době vyčkává, zda ceny rekreačních nemovitostí neklesnou.“

Změněné situaci na trhu se samozřejmě snaží přizpůsobit i developeři. Nové projekty přesouvají na pozdější dobu (roky 2010 a 2011) a některé rozestavěné projekty byly prostě zastaveny.

Orientační ceny nových apartmánů v Krkonoších, ceny jsou bez DPH

Špindlerův Mlýn 75.000 - 90.000 Kč za m²

Pec pod Sněžkou	78.000 - 85.000 Kč za m ²
Janské Lázně	50.000 - 60.000 Kč za m ²
Vrchlabí	36.000 - 42.000 Kč za m ²

(Zdroj: Bonus Group / King Sturge)

Útlum ve slovenských barvách

Uplynulé roky byly také na Slovensku ve znamení stavebního boomu nového typu rekreačního bydlení. K nejvyhledávanějším destinacím patřila horská střediska Vysokých a Nízkých Tater a oblast Donoval, kde začaly vyrůstat nové apartmánové komplexy. „Z naší analýzy rezidenčních nemovitostí na Slovensku byla v roce 2008 průměrná cena apartmánů v těchto lokalitách zhruba 1 800 eur za metr čtvereční bez DPH. Prodejní ceny zaznamenaly velmi silný růst v letech 2006 a 2007, loni spíše stagnovaly,“ říká Janka Polyaková z bratislavské pobočky King Sturge.

K majitelům horských apartmánů patřili často obyvatelé Bratislavy a Košic, ekonomických center Slovenska, a dále zahraniční klientela především z Velké Británie, Ruska a Ukrajiny. „V současnosti pod vlivem ekonomických problémů dramaticky klesl počet zahraničních klientů a tzv. ‘second homes’ silně zasáhl také pokles poptávky i ze strany tuzemských kupujících. Situaci dále podporuje také pokles kurzu okolních měn vůči euru, díky čemuž se rekreace na Slovensku stává pro klienty z klíčových trhů střední Evropy dražší,“ vysvětluje Michal Padych ze slovenského zastoupení King Sturge.

Alpy stále atraktivní

Situace ve středu Evropy trochu kontrastuje s vývojem u našich západních sousedů. Rezidenční nemovitosti v alpských centrech neztratily svou přitažlivost ani v období hospodářské recese. I v roce 2008 ceny alpských rekreačních nemovitostí vzrostly zhruba o 5 %, u pozemků (kterých je ovšem velmi omezený počet) jde o v průměru 10% nárůst.

Podle týdeníku Die Welt z prosince 2008 stojí rodinný domek ve střední poloze bavorských Alp mezi 600 000 - 800 000 eury, ve vyšších polohách zhruba 1,3 milionu a v prémiových lokalitách cca 1,5 milionu eur. Oslovené německé realitní kanceláře, které se prodejem těchto nemovitostí zabývají, předpokládají, že ceny v tomto roce budou dále stoupat.

Ceny rekreačních nemovitostí zároveň stoupají i ve švýcarských Alpách, kde v prestižních letoviscích jako např. Davos, St. Moritz či Klosters vzrostly ceny o 10 i více procent. Za růstem cen stojí kromě samotné přitažlivosti těchto lokalit s možností celoroční rekreace v poslední době především zájem bohaté ruské klientely, která nákupem těchto nemovitostí bezpečně investuje své finanční prostředky. V souladu se švýcarským zákonodárstvím potřebují cizinci k nákupu nemovitosti souhlas dané kantonální vlády, která má právo zavést dočasná omezení nákupu nemovitostí cizinci, aby zamezila spekulativním obchodům.

Ceny rekreačních nemovitostí každoročně stoupají také v rakouských Alpách, protože i tady poptávka výrazně převyšuje nabídku. Podle už citovaného týdeníku Die Welt stojí domek ve střední poloze rakouských Alp mezi 0,5 - 1,2 mil eur. Také v Rakousku platí pro cizince omezení týkající se nákupu rekreačních nemovitostí v Alpách. Občanům EU se obvykle umožňují nákupy v méně vyhledávaných lokalitách, pro obyvatele mimo EU platí opatření ještě přísnější. A stejně jako ve Švýcarsku musí prodej vždy schválit příslušný úřad dané zemské vlády.

Klesá i zájem o chalupy a chaty

Ve většině českých krajů letos oproti loňsku klesl také zájem o tradiční rekreační nemovitosti - chaty a chalupy. Makléři nejčastěji odhadují pokles o desetinu a podobně se často změnil i ceny. Jedním z

hlavních důvodů je podle obchodníků hospodářská krize, která ovlivnila celý realitní trh. Nižší zájem je patrný ve většině krajů sousedících s Německem a také na jihu a na severu Moravy. Pokles poptávky nastal podle makléřů i v atraktivních oblastech Šumavy, Lipna či Českého ráje. V mnoha regionech se ale zatím ceny nezměnily, protože prodávající nechtějí jít dolů se svými požadavky. Chaty a chalupy se v řadě lokalit místo prodeje začínají také více pronajímat. V Libereckém kraji se naopak majitelé horských chat, penzionů i restaurací svých nemovitostí často zbavují - může za to výrazný pokles turistů ve střediscích. Řada podnikatelů se kvůli pořízení apartmánu, penzionu či hotelu zadlužila a kvůli úbytku klientů nemají své dluhy z čeho splácet. Ne všude je však situace špatná. Trh s chatami a chalupami finanční krize zatím výrazně neovlivnila například ve středních Čechách.

25.03.2009 08:00, SF / pb

Stavební
forum