

Zlevní staré rodinné domy? Spíše ne

Autor: Lenka Krejcarová 23.02. 12:00

Kdo se těší, že hodnotu rodinných domů potká podobný osud jako ceny bytů v panelácích, bude nejspíš zklamán. Situace na trhu s realitami je sice letos nestandardní, rodinných domů se však cenový výkyv trhu zatím nijak razantně nedotkl. Zvláště pokud jsou kvalitní a stojí v lokalitách, kde je podobného typu bydlení nedostatek.

Který byt v novostavbě je výhodný nákup a jakému se raději vyhnout obloukem? ČTĚTE speciál on-line deníku TÝDEN.CZ

Důvodů, proč nebude hodnota starších rodinných domků kopírovat pád cen u bydlení v panelových domech, existuje několik. V první řadě je tuzemský trh s rodinnými domy poměrně mělký. „Jsou sice nejoblíbenějším typem bydlení u nás, ale málo se s nimi obchoduje. Když už si lidé domek pořídí, zpravidla už se jinam nestěhují," vysvětluje Jiří Pácal z Asociace rozvoje trhu nemovitostí. Nabídka je podle Pácala poměrně nízká a rodinné domy, které stojí v dobrých lokalitách, mohou se pochlubit kvalitním zpracováním a dispozicí, si dokáží hodnotu udržet.

„Ceny většinou nejsou nadsazené. Odpovídají zhruba přirozenému růstu mezd a životní úrovni," upřesňuje odborník na reality. Výjimkou potvrzující pravidlo mohou být podle Jiřího Pácala nekvalitní katalogové domy na klíč, předražené excesy ve stylu podnikatelského baroka a megalomanské satelity, které svým architektonickým ztvárněním připomínají panelová sídliště na ležato spíš než vysněný poklidný domov.

Nezaměstnanost může srazit ceny

V české metropoli předpovídají realitní makléři stagnaci cen, případně pokles o 5 procent. Podobný trend by mohl u rodinného bydlení výhledově nastat také ve středních Čechách, v Jihomoravském kraji, na Vysočině a na Olomoucku. Na Pardubicku, Královéhradecku a Ústecku by se cena domů mohla naopak mírně zvednout. Rozhodující bude přesně určená lokalita, typ reality a kvality bydlení.

Větší pohyb cen směrem dolů lze očekávat hlavně v oblastech, kde se zásadně sníží kupní síla vlivem propouštění nebo v nezajímavých, neatraktivních lokalitách, a tam, kde byla cena domu příliš nadsazena. Zamávat cenami by mohlo také to, pokud se objeví rodinných domů v nabídce příliš mnoho.

Nejlépe se v současnosti prodávají levná starší obydlí (obvykle jde o nemovitosti, jejichž cena nepřevyšuje 2,5 milionu korun) s možností přestavby. „Zájem o ně mají hlavně mladí lidé, kteří jim dávají přednost před byty v nové zástavbě. Zpravidla přitom jde o realizace, které se nachází ve vzdálenosti do 10 až 15 kilometrů od většího města. Menší poptávka je již po domcích po rekonstrukci. Jak se ceny budou nadále vyvíjet záleží na možnostech získání hypoték," říká realitní makléřka Helena Vysušilová z realitní kanceláře Kadlec.

Atraktivní, ale nenadsazené

Podle údajů realitní kanceláře AAABYTY.CZ cena starých rodinných domů poklesla až o 10 procent v Jihomoravském kraji, na Zlínsku a na Olomoucku. Domy bez rekonstrukce zlevnily o 5 procent na jihu Čech a na Plzeňsku. V Praze klesla hlavně hodnota rodinného bydlení do 6 milionů korun až o 10 procent.

Podle ředitele AAABYTY.CZ Aleše Budína bude v budoucnu zájem o rodinné domky v atraktivních lokalitách - opět ovšem za nenadsazenou cenu, či atraktivní stavební pozemky. „Rodinných domů se zatím cenový výkyv realitního trhu netýká. V letošním roce očekáváme spíše stagnaci a v dalších letech pozvolný nárůst," potvrzuje i jeho kolega Michal Pich ze společnosti **EuroNet Media**. Vývoj cen rodinných domů se podle něho v Praze bude vždy lišit od zbytku republiky. Výkyvy však mohou být celoplošné. „Pokud by došlo, což nepředpokládám, ke zlevňování cen rodinných domů, tak by se postupně zlevňovaly domy v celé republice.

"Jiná je ovšem situace z pohledu stavebníka. „Z investičního hlediska je vždy lepší stavět nebo přestavovat rodinný dům ve městě než na venkově. Ve městě bude sice dražší cena pozemku, ale stavební práce a materiál vyjdou stejně jako při stavbě na venkově. Při následném prodeji bude ovšem cena domu ve městě mnohem vyšší než cena domu na vesnici," dodává Pich.