

## Je libo chatu nebo chalupu? Ceny rekreačních nemovitostí dál padají

Martin Bajtler - 27. 7. 2023

Podlehnutí nákupní horečce během covidu, přecenění vlastních finančních možností, drahé energie i levnější a lákavější nemovitosti v zahraničí. Důvodů, proč aktuálně výrazně převládá u rekreačních nemovitostí nabídka nad poptávkou, je více.

Jedno je ale jasné. Na trhu můžeme sledovat výprodej chat a chalup. A s tím i klesající ceny, které mohou být zajímavé pro investory.

Nejdůležitější částí roku pro trh s rekreačními nemovitostmi bývají vždy jarní měsíce. Právě během nich bývá o nemovitosti „na léto“ pravidelně největší zájem. Letos se ovšem jarní útok na chaty a chalupy nekonal. Naopak se stále více nabízí, než nakupuje.

„Meziročně ceny poklesly zhruba o pětinu,“ shrnuje důsledky výprodejů CEO Bezrealitky a šéf EHS Hendrik Meyer. „Ceny teď i přes prázdniny dále klesají a nabízených nemovitostí je nadprůměrné množství. Kdo tedy hledá rekreační objekt ještě na toto léto, má velkou šanci, že ho najde,“ dodává.

Aktuálně je průměrná cena za metr čtvereční rekreační nemovitosti necelých 72 tisíc, ještě v loňském roce to bylo v průměru téměř 88 tisíc za metr. A při porovnání s pandemickými roky 2020 a 2021 jde o pokles téměř o třicet procent.

„Na plochu se zlevňuje v podstatě po celém Česku, výjimku tvoří v podstatě jen objekty po rekonstrukci ve výjimečných lokalitách. Naopak místa, která byla donedávna považována za investiční tereno, jsou letos jako na klouzačce,“ říká Meyer.

Do toho spadají i takové lokality jako Šumava (mimo Lipna), Křivoklátsko, Krušné hory, a dokonce některé části Krkonoš a Orlických hor. „Chalupy, které se ještě před dvěma lety nabízely klidně za vyšší jednotky milionů, se nyní vyprodávají ve slevách,“ dodává šéf EHS. I dnes si jsou však lidé za skvělou lokalitu ochotni připlatit. „Není to tedy tak, že pokud vlastníte v dnešní době rekreační objekt, jeho cena automaticky klesá. Je závislá od atraktivity prostředí a vyžití. Často může být velmi iracionální a individuální. Pokud má někdo k lokalitě emoční vztah, a to již z jakéhokoli důvodu, je ochoten i dnes sáhnout hluboko do kapsy,“ konstatuje jednatel realitní kanceláře Re/Max 4 You Pavel Hassman.

I tak ale platí, že je aktuálně převis nabídky nad poptávkou nejvyšší za posledních pět let. O důvodech tohoto trendu už byla zmínka v úvodu. Tím klíčovým byla rekordní poptávka během covidu a období zavřených hranic, která vyhnala ceny tak vysoko, že makléři a analytici hovoří při zpětném pohledu na toto období o bublině. A ta splaskla.

Druhým faktorem je počet nemovitostí na trhu, jehož nárůst vyplývá i z generační obměny. Chaty a chalupy často v poslední době prodávali jejich první majitelé nebo jejich dědicové. Což přineslo na trh řadu unikátních objektů – od domků v zahrádkářských koloniích a trampská orlí hnízda po roubenky nebo celoroční horské chaty v nejlepších lokalitách. A kvůli konfliktu na Ukrajině si také mnoho zájemců raději pořídilo apartmán či dům například ve Španělsku. Ceny tamních nemovitostí mnohdy vychází výhodněji než rekreační objekty v Česku.

„Rekreační objekty jsou navíc cenově velice volatilní a hodně závislé na emocích. A v době, kdy se lidé bojí o budoucnost, respektive netuší, co si o ní myslet, nemůžeme očekávat, že budou mít masově chuť přeplácet při nákupu fotogenických roubenek,“ říká Meyer. Podle něj nyní nastává co do počtu transakcí a cen za metr „normalizace“ a návrat ke stavu kolem roku 2018.

A jaké typy nemovitostí jsou teď nejčastěji na prodej? Nabídka je rozhodně pestrá. Od klasických roubenek po stavení o pár metrech čtverečních na skále nad přehradou. A v nabídce jsou zpět objekty i v těch nejžádanějších lokalitách, což je situace, která na trhu dlouhé roky nebyla.

**„Do prodeje se dostalo také mnoho chat a chalup před kompletní rekonstrukcí. Prodávající ve většině případů nemají finance a ani chuť, aby se mohli vrhnout do velkých rekonstrukcí. Proto se raději rozhodnou pro prodej,“ doplňuje Michal Pich z realitního serveru Reality Čechy.**

Lokalita nemovitosti je klíčová ve chvíli, kdy padne na chatu či chalupu volba za účelem zajímavé investice. Zajímavé investiční příležitosti nabízí například Slapy, Křivoklátsko nebo Brdy. Pro pronájmy vychází nejvýhodněji Krušné hory.

**„Ten, kdo již několik rekreačních objektů nejen vlastní, ale také krátkodobě pronajímá, si na trhu určitě vybere. Ti, kteří o tom teprve uvažují, by měli být velmi obezřetní. Výhodu mají kupující s vlastními zdroji. Mohou si vyjednat cenu ještě nižší, než jaká je uvedena v daném inzerátu,“ říká Pich.**