

Zahraniční rezidence: ochablá poptávka se pomalu zvedá



Author: SF / Petr Bým | Published: 16.04.2010

„Situace se změnila. Ceny sice v nejpoblárnějších lokalitách klesly poměrně výrazně a lidé mají velký zájem, uskutečněných transakcí je ale v porovnání s minulostí podstatně méně,“ komentuje aktuální stav našeho trhu zahraničních rezidencí Martin Pinl z realitky Alexandria Real. Ceny jsou skutečně výhodné, takřka všude klesly, nicméně recese jako všude jinde poptávku podvazuje. Podobně situaci na velmi malém segmentu rezidenčního trhu, kde se ročně „otočí“ řádově desítky či maximálně stovky rodinných domů a bytů, vidí Lucie Pilipová ze společnosti Mediterranea Real Estate Investments: „Loni se počet realizovaných prodejů dramaticky snížil. Klienti vzhledem k hospodářské situaci preferovali konzervativnější a likvidnější formy investic.“ Nicméně podle ní stejně jako na celém realitním trhu v závěru loňského roku došlo k pomalému obratu i v prodeji španělských apartmánů či floridských vil: „Přicházejí klienti, kteří minulý rok vyčkávali.“

Nabídka je atraktivní...

Prodejem rezidenčních nemovitostí se u nás nezabývá mnoho realitních kanceláří, jejich nabídka je nicméně poměrně pestrá a vychází vstříc hlavnímu trendu poptávky: bydlení u moře. Tedy apartmány, domy či vily v USA, Španělsku, Řecku, Chorvatsku, ale také v Bulharsku či Egyptě. „Nejvyhledávanější jsou nemovitosti v takzvané první linii u moře, zde je však limitujícím faktorem vysoká cena. Důležitá je také infrastruktura v blízkosti rezidence - golf, letiště, služby,“ říká L. Pilipová.

Z hlediska cen jsou „přímořské“ rezidence dnes dostupnější „Během loňska klesaly ceny o desítky procent, nejvíce v USA a Španělsku, kde se v některých lokalitách snížily až o 50 %,“ říká M. Pinl. Krize ale není patrná všude. V Řecku i Chorvatsku, kam by mohl být zájem českých kupců logicky orientován nejvíce, se ceny nijak nezměnily. „Tady je, vzhledem k velmi přísné regulaci nové výstavby, nabídka značně omezená, ceny jsou proto stabilní,“ vysvětluje M. Pinl. Ve velmi hrubém vyjádření se podle něj za slušný přímořský apartmán v Řecku dnes platí 250 - 300 000 eur, v Chorvatsku 200 - 250 000 eur. To je ve spektru nabídky, sahající od těchto zemí, přes Itálii, Francii až k USA také nejlevnější koupě. S jedinou výjimkou - Alexandria Real nabízí rezidence i v Bulharsku, kde její mateřská firma vystavěla apartmánový komplex. V kdysi tradiční rekreační destinaci Čechů i Slováků se cena za metr rezidenční plochy pohybuje kolem 2 000 eur a tedy je srovnatelná s domácími poměry. Přitom se taková koupě může stát ještě atraktivnější v závislosti na tom, jak se v Bulharsku lepší celkové poměry, úroveň infrastruktury a služeb. Pro sousední a nám bližší Rumunsko to ale neplatí. „Rumunské pobřeží není příliš vábivé, přitom ceny jsou tady v porovnání s Bulharskem všeobecně vyšší. Myslím, že velká poptávka není ani po bytech v Bukurešti.

Výstavba se v celé zemi víceméně zastavila, uvidíme, jak se bude situace vyvíjet letos,“ popisuje rumunský rezidenční trh Petra Ftorková z bukurešťské pobočky společnosti Accace.

...poptávka ale opatrná

„Nejvíce lidé poptávají rezidence ve Španělsku a na Floridě,“ tvrdí M. Pinl, když z zkušenosti L. Pilipové jsou do značné míry podobné: „Zájem je hlavně o španělské nemovitosti, kde v důsledku celosvětové krize ceny klesly až o 40%. Stále je velice populární Chorvatsko, přestože ceny zde vůbec neklesají, spíše naopak. Velký pokles zájmu jsme zaznamenali v poptávce o nemovitosti v Řecku. Jednak tady nedošlo k žádnému výraznému poklesu cen, někde dokonce rostly, a také zde není optimální politická situace.“

Nakupuje se tedy opatrněji, motivace kupců nicméně zůstává podobná jako v minulosti. „Klienti hledají především osobní užívání nemovitosti, někdy je částečně pronajímají. Tomu nasvědčuje i to, že často to bývají lidé v předpenzijním věku. Najdou se i kupci směřující k čisté investici, tedy pronájmu a následnému prodeji nemovitosti,“ říká Lucie Pilipová. Stran budoucnosti je optimistická: „Letos očekáváme zvýšený zájem. Vycházíme z predikce vývoje ekonomiky a z toho plynoucí větší prostředky pro investice. Významným faktorem jsou i současné ceny nemovitostí, které jsou na historickém minimu, a neočekáváme jejich další propad. Naopak lze předpokládat, že dojde ke korekci ceny a postupnému růstu na úroveň před krizí během následujících dvou tří let.“ Víceméně tak lze říci, že v miniaturizované podobě náš trh zahraničních rezidencí prožívá totéž, co domácí bytový trh.

16.04.2010 08:00, SF / Petr Bým