

Rodinný dům, sen řady Čechů

27. května 2010 - Nákup bytu či rodinného domu je pro většinu kupujících životní investicí. Zájem o byty se propadl někdy až o desítky procent. Rodinné domy si však svou atraktivitu z mnoha důvodů stále drží.

Pro který typ rodinného domu se rozhodnout? Jaký je nejvhodnější? Na co je třeba si dát při výběru rodinného domu pozor a s kým případně nedostatky nemovitosti konzultovat? Na tyto a další otázky odpovídalo Lidovým novinám pět realitních odborníků: Veronika Ježková, vedoucí analytické skupiny vedení developerské společnosti Central Group, Jan Řežáb, ředitel developerské firmy JRD, realizující nízkoenergetické bytové i rodinné domy, Radek Ším, architekt a jednatel architektonické kanceláře Atelier 6, David Černík, jednatel realitní společnosti Maxima Reality, a Michal Pich, jednatel společnosti **EuroNet Media**, která provozuje například realitní portály www.Realitymorava.cz nebo www.Realitycechy.cz.

* LN Propad zájmu o byty se odrazil výrazně na jejich cenách. Jak se s finanční krizí popasoval segment rodinných domů?

Jednatel realitní kanceláře David Černík: Dalo by se říci, že krize se na prodeji domů neprojevila téměř vůbec, za poslední rok jsme nezaznamenali téměř žádný pokles v prodeji. Můžeme hovořit tak maximálně o dvou až tříprocentním poklesu. Developerka Veronika Ježková: V segmentu větších rodinných domů byl stejně jako v případě bytů velkých dispozic pokles poptávky v době krize nejcitelnější. Naproti tomu v případě bytů a rodinných domů střední kategorie byl pokles poptávky méně výrazný. Provozovatel realitních webů Michal Pich: Nových a udržovaných domů se recese nedotkla nijak razantně. Stejně tak nepoškodila ani nemovitosti na atraktivních místech. Naopak rodinné domy před rekonstrukcí byly zasaženy poměrně razantně.

* LN Jaké typy rodinných domů jsou momentálně nejprodávanejší a v jakých cenových relacích se pohybují?

DČ: Zaznamenáváme zájem u všech typů nabídek. V posledních několika měsících jsou nejprodávanejší starší domy v Praze v cenových relacích od osmi do deseti milionů korun a menší řadové domky nedaleko Prahy v ceně kolem čtyř milionů korun. VJ: Jak vyplývá z našich statistik, jednoznačně největší zájem je o rodinné domy o dispozici 5+1. Tvoří přes tři čtvrtiny celkového počtu prodejů rodinných domů. Druhou nejžádanější dispozicí jsou domy 6+1 a následně domy s dispozicemi 4+1. MP: Díky nižším cenám pozemků stále převládá zájem o rodinné domy v menších obcích na úkor domů ve městech. Z dlouhodobé praxe musím ovšem konstatovat, že se stále více setkávám s lidmi, kteří si před lety postavili nebo koupili rodinný dům na vesnici a po nějakém čase se rozhodli pro návrat do města. Týká se to většinou satelitní výstavby. I přesto je rodinný dům v přírodě stále snem mnoha českých rodin. Cenové rozpětí je velmi různé. V okolí Prahy jsou nejžádanější rodinné domy do

zhruba 3,5 milionu korun, v dalších městech do zhruba 2,5 milionu korun. Díky cenové dostupnosti se stále víc žádají starší rodinné domy.

* LN Jak dlouho se dnes prodává rodinný dům ve srovnání s obdobím před rokem?

DČ: Máme případy, kdy dům zainzerujeme a obratem máme klienta, který má reálný zájem a nemovitost koupí. Někdy se ale samozřejmě stane, že prodej trvá i několik měsíců. V průměru se dá hovořit o třech až pěti týdnech. MP: Dříve stačilo několik dnů, maximálně týdnů. Nyní se délka prodeje prodloužila i na několik měsíců. Navíc to nevypadá, že by se v této věci mělo v dalších měsících něco měnit.

* LN Podle čeho má laický zájemce o koupi poznat, zda jde, či nejde o kvalitní rodinný dům?

Architekt Radek Šíma: Velice důležité je podívat se na územní plán. Může se totiž stát, že člověk koupí pozemek za velmi výhodnou cenu a pak zjistí, že je vedle něj naplánovaná třeba výstavba průmyslové zóny. V některých případech není od věci podívat se na povodňovou mapu. Zájemce by si měl také zjistit orientaci pozemku vzhledem ke světovým stranám. Pokud je totiž pozemek na severním svahu, v budoucnu sáhneme hlouběji do kapsy kvůli vytápění domu. U starších rodinných domů by bylo dobré si zjistit jeho stavebně-technický stav, zejména s ohledem na krovy a základy domu. MP: V první řadě nedoporučuji kupovat nemovitost [hned](#) po první prohlídce. Ideální je navštívit ji vícrát, a to nejlépe v dopoledních i v odpoledních hodinách. Hlučnost okolí, přístupnost slunce do jednotlivých částí domu, vyřízení přiléhající komunikace mohou být velmi důležité pro plánované využívání domu. VJ: Jednoznačně doporučujeme zděné rodinné domy, které mají oproti jiným typům staveb (například dřevostavbám, montovaným domkům) lepší tepelně-izolační a protihlukové vlastnosti. Kvalitu stavby si lze ověřit také na základě certifikátů, které by měly být vystavovány nejen dodavatelům jednotlivých zabudovaných stavebních materiálů a technologií. Optimální je, pokud kvalitu stavby ověřila nezávislá odborná autorita.

* LN Kdo by jí měl být? Kdo může posuzovat kvalitu rodinného domu?

RŠ: Třeba stavební inženýr posuzuje stavebně-technický stav nemovitosti. Podívá se na zdívo a hned vidí, jestli nehrozí vlhkost či dřevomorka nebo zda nebude zapotřebí vyměnit krov. Architekt by to mohl rozpoznat také, ale spíše zohlední dispoziční úpravy. Nejlepší by bylo přizvat oba.

* LN Co je nutné zohlednit při rozhodování, zda koupit nový, nebo starší dům?

RŠ: Výhoda starších domů je v tom, že již stojí v nějaké konsolidované zástavbě, a lze si představit, co v okolí bude. Jejich nevýhodou je, že do nich bude nutné s největší pravděpodobností dříve či později investovat. Bude třeba podkopat základy, dát tam izolace proti zemní vlhkosti, zkontrolovat krov, případně přeložit buď část krovu, nebo střešní krytinu.

* LN Čím se liší materiály využívané na klasický rodinný dům od těch, které se používají při stavbě nízkoenergetického domu?

Developer Jan Řežáb: Nízkoenergetický rodinný dům lze stavět téměř ze všech na trhu dostupných materiálů. Zásadní rozdíl je v tloušťce tepelných izolací, v kvalitě oken a v použití vzduchotechniky s rekuperací vzduchu.

* LN Jak moc se může lišit cena těchto domů, předpokládáme-li, že stojí ve srovnatelné lokalitě a má srovnatelné dispozice?

JŘ: Rozdíl může být při dobrém návrhu minimální, v řádu nula až pět procent, může však jít i o rozdíl deset procent. Faktorů, které do porovnání a návrhu vstupují, je mnoho a je těžké paušálně odpovědět. S rozumným návrhem může být rozdíl opravdu minimální.

* LN O co se lidé v případě koupě domu zajímají nejvíc?

VJ: Pro většinu zájemců je naprosto rozhodující lokalita a cena. Zajímají se o dopravní dostupnost, občanskou vybavenost, blízkost zeleně či nákupních center. DČ: Následuje dispozice a velikost domu a pozemku, technický stav. Náklady na energie nepatří mezi základní kritéria při výběru. Také sousedé jsou rozhodující faktor pouze v malém počtu transakcí.

* LN Co si dnes lidé k domu rádi pořizují a co již vymizelo?

RŠ: Kdysi byl velice výrazný trend výstavby bazénů. Dnes však lidé zjišťují, jak jsou nákladné na údržbu i spotřebu energií. Nyní je trendem například výtah u patrových domů, jelikož jejich majitelé myslí do budoucna.

KATARÍNA ZGÚTHOVÁ