

3x rezidence: kde se Čechům dobře žije, o jakém bydlení sní a jak byty nejraději nakupují



Author: SF / pb | Published: 07.09.2011

Během letošního roku bylo na téma „rezidence“ v Česku publikováno několik zajímavých výzkumů - některé už možno říci tradičně, jiné jako novinka -, kterou vygenerovaly potřeby firem působících na tuzemském realitním trhu. Výsledky těchto průzkumů mají různou vypovídací schopnost, nepochybně jsou ale pro ty, kteří s rezidencemi mají co do činění, pozoruhodné a inspirativní, a to jak samy o sobě, tak ještě více ve vzájemném porovnání.

Ideální bydlení: garáž, zahrada, terasa

Sedět na zahradě obklopen veselými dětmi a auto zaparkované ve vlastní garáži - to je „rezidenční“ sen většiny Čechů, jak ukázal nedávný průzkum společnosti Avestus Real Estate. Průzkum se zabýval problematikou bydlení a v jeho rámci bylo 350 lidí ve věku 28 - 55 let žijících v Praze a středních Čechách požádáno, aby se podělili o své sny a přání z oblasti bydlení. Všem bylo položeno dvacet otázek; odpovědi mj. ukázaly, že lidé mají, co se týče jejich domovů, velmi jasné představy. Průzkum prokázal, že většina Pražanů a lidí ve středních Čechách ráda žije v hlavním městě nebo jeho okolí, ale zároveň si přeje být v blízkosti zeleně a důležitá je pro ně i možnost v klidu odpočívat. Zajímavé jsou konkrétní představy respondentů o ideálním bydlení:

- kuchyň: to je zjevně královna českých rezidencí. Pro 85 % účastníků průzkumu je velká kuchyň nutností. Vaření dnes již není jen nutnou nezbytností, ale i koníčkem, a je pro ně třeba mít dostatek prostoru;
- garáže: 95 % dotázaných chce garáž. Důvodem jsou klimatické podmínky a bezpečí. Nicméně i přesto, že lidé uvedli, že garáž je praktická a užitečná, asi 20 % z nich přiznalo, že jsou příliš líní na to, aby ji používali každý den;
- zahrady: zelená plocha pro odpočinek byla důležitá pro naprostou většinu dotázaných. Celých 82 % respondentů uvedlo, že projekt bytové výstavby, ve kterém by každý dům či byt měl vlastní zahradu, by byl jejich snem. Stejně důležité je i soukromí na zahradě. Co se týče oplocení, 68 % účastníků ankety preferuje „zelený“ plot oproti betonu či jiným stavebním materiálům. Zahradníka by ocenilo 42 % respondentů - zahrada je sice považována za ideální místo pro odpočinek a sociální komunikaci, ale zároveň je péče o ni považována za těžkou práci;

- design: Češi jsou partička, která si všechno nejraději udělá sama - 64 % respondentů má za to, že design bytu si nejlépe navrhnu sami. Nicméně 15 % z nich se raději napřed poradí s odborníky; 32 % dokonce nechá veškerou práci na bytových designérech. Když dojde na podlahy, vyhrává jednoznačně dřevo, kterému dává přednost 64 % respondentů, když koberce preferuje pouze 26 % z nich;
- dispozice ideálního domu: v pomyslné soutěži, jaký pokoj či prostor Češi považují za nejdůležitější ve svém domě/bytu snů, zvítězila terasa (30 %), následovala garáž, pracovna a bazén či jiné wellness zařízení (všechny tři po 15 %). Takřka třetina respondentů touží po velké šatně, 20 % z nich by zase rádo mělo pokoj pro hosty či pracovnu.

Ideální lokalita: Hradec Králové, jižní Čechy, Havlíčkův Brod

Trochu jiný výzkum, opírající se nikoli o představy či sny, provedla letos už potřetí společnost Master Card. Zabýval se ekonomickou, sociální a environmentální situací největších měst ČR. Z objektivních dat a informací vyplynulo, že kvalita života je u nás nejvyšší v Hradci Králové, Praze a Pardubicích. Do první desítky se probojovala ještě tři jihočeská města (Písek, České Budějovice a Tábor), doplněná o Plzeň, Mladou Boleslav, Brno a Havlíčkův Brod.

V rámci průzkumu bylo sledováno jedenáct ukazatelů. Hradec Králové dosáhl ve čtyřech z nich lepších výsledků než Praha, která skončila druhá v pořadí. Hradec Králové má velmi dobré výsledky v ukazatelích mapujících nezaměstnanost či dopravní dostupnost. V okrese Hradec Králové mají také muži narození v letech 2004 až 2008 nejvyšší naději na dožití, a to 75,4 let. V případě téhož indikátoru platného pro ženy se s 80,4 roku Hradec Králové umístil na páté pozici. Město bylo také díky diversifikované ekonomické struktuře poměrně málo zasaženo ekonomickou krizí. Pro každé město na vrcholku žebříčku nicméně platí jiné charakteristiky:

- Praha - hlavní město dominuje republice, resp. městům v ekonomických ukazatelích. Je zde jednoznačně nejlepší situace na trhu práce, což úzce souvisí i s dalším ukazatelem, počtem ekonomických subjektů na 1000 obyvatel. V těchto ukazatelích zaujímá Praha první místo mezi hodnocenými městy. Naopak nejhorší postavení ze všech hodnocených měst má Praha v indexu zabývajícím se kriminalitou či cenovou dostupností bydlení;
- Pardubice se stejně jako Praha vyznačují poměrně dobrou situací na trhu práce. Město má také výhodnou polohu z hlediska napojení na evropskou železniční síť, a to mu vyneslo druhé místo v indikátoru, jež hodnotí počet mezinárodních železničních spojů;
- Jihočeský kraj - o vysoké kvalitě života v tomto regionu svědčí fakt, že všechna hodnocená jihočeská města (Písek, České Budějovice a Tábor) se v žebříčku umístila v první desítce. Písek a České Budějovice mají velmi dobré postavení v ukazatelích hodnotících nezaměstnanost v regionu, Tábor zase nabízí dobrou cenu bydlení, která je mezi sledovanými městy 2. nejnižší;
- Mladá Boleslav se v celkovém hodnocení kvality života dle stanovených indexů umístila na 7. pozici. K jejím silným stránkám patří dobrá dopravní dostupnost z hlediska silniční infrastruktury či velmi dobré výsledky v ukazatelích mapujících pracovní trh;
- Brno se v hodnocení kvality života podle stanoveného indexu umístilo na celkovém 8. místě. Zajímavého výsledku dosáhlo v oblasti životního prostředí - spolu s Kroměříží bylo vyhodnoceno jako město s nejlepší dostupností zeleně.
- Havlíčkův Brod je překvapením žebříčku. Umístil se hned za Brnem a přeskočil i "své" krajské město Jihlavu, a to hned v šesti ukazatelích, např. nízké míře nezaměstnanosti, ceně bydlení nebo v kvalitě životního prostředí.

Ideální nákup: se slevou

Jednou z nejdynamičtějších realitních kanceláří je u nás dnes síť s výmluvným názvem dumrealit.cz. Jakousi jeho mediální pobočkou je web realitymix.cz, dnes podle počtu nabídek 2. největší realitní portál v Česku. Právě z jeho údajů byly vygenerovány zajímavé údaje o aktuálních cenách po celé ČR a jejich pohybu ke konci druhého pololetí.

Veškeré nákupy rezidencí v České republice, byť v závislosti na lokalitě a kvalitativní „třídě“ s různou intenzitou, ovládá jediné kouzelné slůvko: sleva. Dosáhnout nižší ceny, než jaká je nabízena, je univerzálním nákupním snem veškeré české populace - zatímco v maloobchodu je ovšem třeba vyčkat jednorázových nebo časově limitovaných akcí, na rezidenčním trhu lze „se slevou“ nakupovat v posledních letech stále. Pro kupce výhodnější slevu lze prostě sjednat přímo při nákupu (odtud také statisticky zapeklitý rozdíl mezi cenami deklarovanými a realizovanými). Developerský marketing této tendenci jde vstříc a tak se to letními, akčními, startovními slevami a někdy i přímou pobídkou („Dojednejte si slevu“) v rezidenčním obchodu jenom hemží. Jak vyplývá z údajů portálu realitymix.cz a ukazuje následující tabulka, největší prostor pro tento sport v letošním prvním pololetí poskytoval obchod s rezidencemi v Karlových Varech, ale také v Jihlavě, Olomouci a Českých Budějovicích.

Slevy z inzerované ceny

Lokalita	1. pololetí 2010		2. pololetí 2010		1. pololetí 2011	
	% slevněných bytů	průměrná sleva	% slevněných bytů	průměrná sleva	% slevněných bytů	průměrná sleva
Praha	78	6%	84	8%	89	10%
České Budějovice	70	5%	72	10%	77	12%
Karlovy Vary	79	6%	85	10%	82	13%
Plzeň	80	7%	82	9%	82	11%
Liberec	79	7%	89	10%	93	10%
Ústí nad Labem	71	8%	70	9%	74	10%
Hradec Králové	75	8%	79	9%	82	9%
Pardubice	75	6%	84	6%	85	8%
Brno	70	6%	81	8%	83	10%
Zlín	65	6%	70	6%	72	6%
Jihlava	85	8%	87	10%	93	12%
Olomouc	71	8%	77	11%	81	12%
Ostrava	80	7%	89	9%	94	10%

Autoři uvedených statistik slevovou mánií a rozdíly mezi cenami nabízenými a realizovanými kromě všeobecně známých faktorů (krize, obavy z budoucnosti, převaha nabídky nad poptávkou, exekuce, prodeje v tísní) přičítají také přílišným očekáváním prodejců spojenými s cenou už provedené rekonstrukce. Ceny stavebních prací v čase totiž rovněž klesají a kupující si toho jsou vědomi - proto se takto investované prostředky majitelům prodávaných rezidencí vracejí jen zčásti.