

Filip Šejvl: „Sekundární bydlení? Neřešte design kuchyně, ale kam půjdete na kafe nebo lyžovat.“

26.8.2025 - Komerční sdělení | ČTK

„Jedná se o nový trend, se kterým se setkávám stále častěji, za což jsem rád. Já sám všem, co se poohlíží po sekundárním bydlení, zdůrazňuji význam lokality, ve které si chtějí takovou nemovitost pořídit. Klienti se často rozhodují podle samotné kvality nemovitosti, jejího technického stavu, vybavení a vzhledu interiéru nebo třeba energetické náročnosti. Já jim ale radím: skutečnou hodnotu nemovitosti určuje až její okolí, místo, kam se budete rádi vracet i za pět let, nikoliv to, zda vás zaujme moderní kuchyň nebo nově zrekonstruovaná koupelna,“ vysvětluje Filip Šejvl, managing partner realitní kanceláře Philip & Frank.

Nové apartmány postavené na louce bez infrastruktury nejsou investicí, ale rizikem. Chybí restaurace, obchody, kulturní vyžití nebo snadné spojení s větším městem. Pokud se s dopravním napojením ani občanskou vybaveností nepočítá, je třeba volbu dobře zvážit.

Opačným příkladem může být Špindlerův Mlýn nebo Pec pod Sněžkou. Tyto lokality sice nabízejí kompletní infrastrukturu, skvělé spojení i celoroční vyžití, ale za ceny, které často nedávají ekonomický smysl. U nových bytů se ve Špindlerově Mlýně podle dat společnosti Deloitte průměrná cena pohybuje kolem 190 000 Kč/m², což je výrazně více než u novostaveb v Praze. V nabídce se objevují například byty 3+kk o 75 m² za přibližně 17,5 mil. Kč a 2+kk (40-60 m²) v cenovém rozpětí 10-12 mil. Kč. *„Takové vysoké ceny jsou nerentabilní a jako sekundární bydlení i investice ztrácí smysl,“* komentuje Filip Šejvl.

Lidé dnes stále více inklinují k lokalitám, které jsou klidnější, méně přelidněné, ale přesto prověřené. *„Zájem roste o Rokytnici nad Jizerou, Karlovy Vary nebo Lipno. Právě Rokytnice spojuje všechny důležité aspekty – lyžařské a turistické trasy, přírodu, městský servis i rozvíjející se infrastrukturu. Příkladem může být projekt Rokytná Resort, který staví na silných stránkách lokality a potvrzuje její investiční potenciál. Výborné dopravní spojení a kvalitní občanská vybavenost zajišťují Rokytnici dlouhodobý rozvojový potenciál. Nemluvě o stále přijatelnější ceně oproti Špindlerovu Mlýnu a výrazném očekávaném růstu díky rozvíjícímu se zázemí a službám,“* říká Filip Šejvl.

Právě Karlovy Vary bodují především snadnou dostupností z Prahy a kompletním zázemím služeb. Navíc nabízejí celoroční vyžití, od lázeňských procedur a wellness přes kulturní akce až po kvalitní gastronomii. Oblast Lipna zase láká na propojení přírody s moderním zázemím: cyklostezky, sjezdovky, možnosti koupání i pestrá nabídka restaurací. Bonusem je výhodné napojení na dálniční síť, díky čemuž je cesta z Prahy otázkou několika hodin.

Ať už jde o horský apartmán, rekreační byt u jezera nebo lázeňský dům, každá lokalita by měla splňovat tři klíčová kritéria: dobrou dopravní dostupnost, funkční občanské zázemí a celoroční možnosti vyžití – v zimě lyžování, v létě turistiku, cyklistiku či relaxaci v přírodě. Právě kombinace těchto faktorů rozhoduje, jestli se z nemovitosti stane skutečný druhý domov – nebo jen sezónní rozmar.

O realitní kanceláři Philip & Frank:

Nezávislou realitní kancelář Philip & Frank založili v roce 2014 Filip Šejvl společně s Františkem Jungrem a zaměřují se na prodej, pronájem i správu rezidenčních i komerčních prémiových nemovitostí jak v České republice, tak v zahraničí. Zakládají si na špičkovém servisu a osobním přístupu. Více na www.philip-frank.com/cs/.

Zdroj: Philip & Frank

<https://www.ceskenoviny.cz/tiskove/zpravy/filip-sejvl-sekundarni-bydleni-nereste-design-kuchyne-ale-kam-pujdete-na-kafe-nebo-lyzovat/2712998>