

ZMĚNÍ COVID-19 REALITY?

COVID-19 VS NEMOVITOSTI

CENA VAŠÍ NEMOVITOSTI V ROCE 2021.

CHYSTÁTE SE PRODÁVAT/KUPOVAT
ČI PRONAJÍMAT NEMOVITOST?

Informujte se předem o tom, jak se bude vyvíjet cenotvorba trhu v roce 2021 a rozhodněte se ve chvíli, kdy to pro vás bude nejvýhodnější.

COVID A NEMOVITOSTI

PRONAJMOUT, PRODAT ČI POČKAT? JAK SE VYVÍJÍ CENA NEMOVITOSTÍ PO PANDEMII CORONAVIRU...

Tuto otázku si v současné době klade skoro každý. Někdo už nemovitost vlastní a chce vědět, jestli se její hodnota změní. Někdo by si rád nemovitost koupil a doufá, že vlivem současné situace bude na trhu víc nemovitostí za rozumnější ceny. Někdo má úspory, bojí se inflace a tak by své finance chtěl uložit do nemovitosti.

Co tedy můžeme v roce 2021 očekávat na trhu s nemovitostmi v Praze, konkrétně v Praze 9 a Praze východ, což je moje hlavní expertní oblast a situaci zde znám nejlépe?

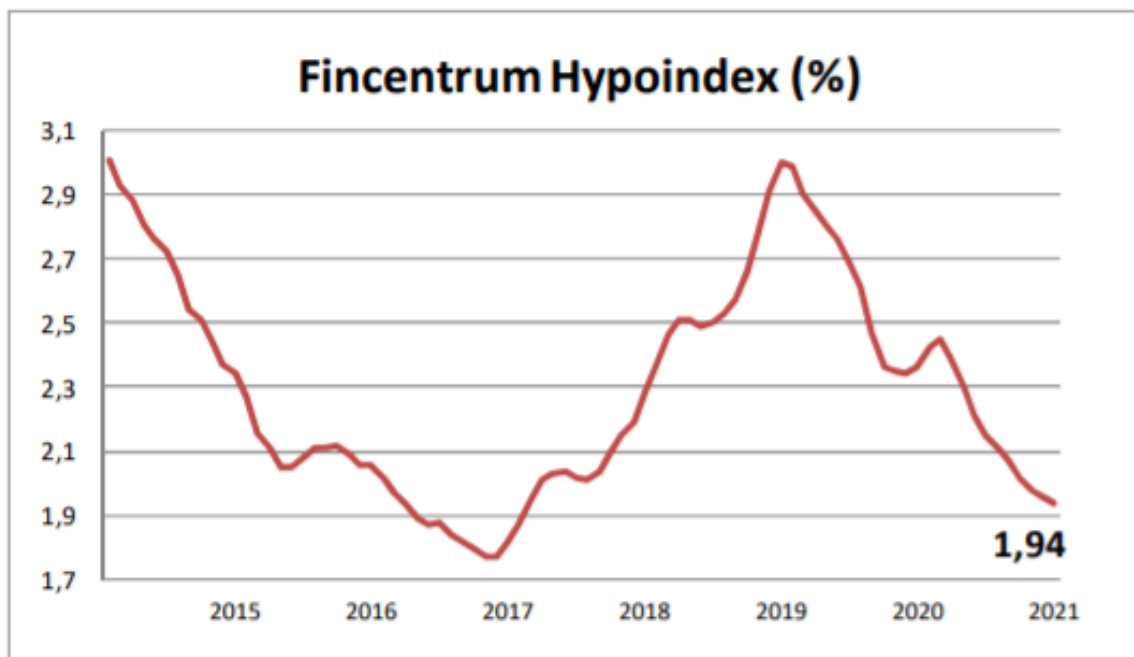
VLADIMÍRA HALPERIN MATOUŠKOVÁ - REALITNÍ SPECIALISTA
PRAHA 9



COVID-19 A REALITNÍ TRH

Počet bytů k pronájmu v Praze vzrostl za poslední rok o více než 100%. Podle Seznam Zprávy to bylo na konci roku 2020 meziročně o 105%. To je první významná změna na trhu s realitami přímo ovlivněná epidemií covidu a s ní spojenými restrikcemi, jako je omezení přílivu turistů ze zahraničí, uzavření škol a utlumení výroby. To mělo dopad nejen na krátkodobý pronájem typu Airbnb, ale i pronájem bytů studentům, zahraničním pracovníkům a lidem stěhujícím se za prací. Ceny nájmu klesají, doba hledání nájemníka se prodlužuje zvláště, když chcete najít spolehlivou osobu. Výše vybraného nájemného často nepokryje ani hypoteční splátku. Je možné, že některé investiční byty se budou časem nabízet k prodeji, pokud se nepodaří v dohledné době vrátit současnou situaci do normálu.

Rekordně vzrostl objem hypoték a jejich úroková míra klesla pod 2%, v prosinci to bylo 1,96%. Přes veškerá očekávání banky stále poskytují hypotéky za velice rozumný úrok, v lednu úroková míra hypoték klesla o další dva procentní body na 1,94%. Na druhou stranu na vyřízení hypotečního úvěru si počkáme déle, protože banky podrobněji zkoumají bonitu klientů, určité profese (pracovníci v cestovním ruchu, pohostinství apod.) jsou považovány v dnešní době za rizikové. Vliv na dobu vyřízení hypotéky má i faktor práce bankovních úředníků z domova. Zkrátka vše dnes trvá o něco déle. (graf Fincentrum Hypoindex v %)



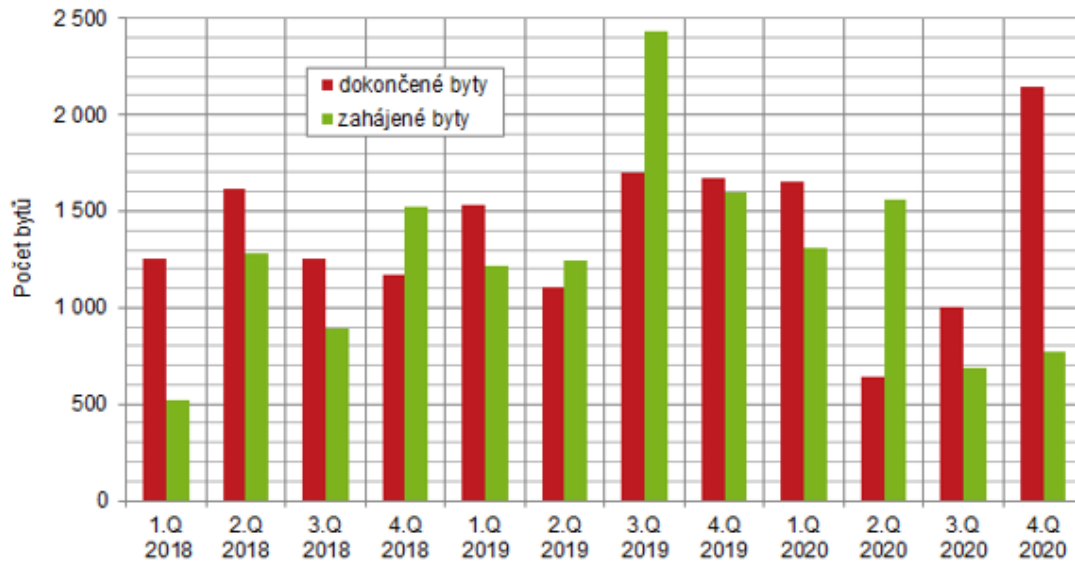
ProfiMR_news2021

VZRŮSTAJÍCÍ ZÁJEM O BYDLENÍ V OKOLÍ PRAHY

V posledních několika letech můžeme pozorovat vzrůstající zájem o bydlení v blízkosti Prahy. Nejčastěji jde o rodinné domy se zahradou. Tomuto trendu přispívá i současná situace, kdy lidé mohou pracovat z domova. Tím se eliminuje zdoluhavé dojíždění za prací do Prahy a vzhledem k nucené izolaci a omezování společenských kontaktů roste význam blízkosti přírody a možnosti trávit volný čas s rodinou na vlastní zahradě. Rodinné domy v okolí Prahy jsou zajímavé i jako investiční nemovitosti, protože nájem za rodinný dům za Prahou je v současné době vyšší než nájem, který můžete požadovat za byt o stejné dispozici v Praze.

V blízkosti Prahy směrem na východ jsou města s veškerou infrastrukturou s dobrým vlakovým nebo autobusovým spojením až do samotného centra Prahy, kam dorazíte rychleji než autem a odpadne vám i starost s parkováním. Oblíbenými a vyhledávanými lokalitami jsou např. Čelákovice, Mělník, Odolena Voda, Brandýs nad Labem, Stará Boleslav...

Zahájené a dokončené byty v hl. m. Praze podle čtvrtletí v letech 2018 až 2020 (graf Českého statistického úřadu)



OČEKÁVÁNÍ A RŮST CEN

Ceny nemovitostí v Praze dlouhodobě rostou. Na začátku roku 2021 se dá pozorovat zrychlování tohoto trendu. Lidé očekávají hospodářskou krizi nebo přinejmenším zvýšenou inflaci a tak se snaží úspory uložit do nemovitostí. Ti, kteří nemovitosti vlastní, se jich naopak nechtějí zbavovat, pokud nemusí, a tak v Praze pozorujeme stále klesající počet nemovitostí na prodej za nepřetržitě stoupající ceny. Podle údajů Českého statistického úřadu bylo v Praze v roce 2020 vydáno o 8.9% stavebních povolení a ohlášení méně oproti stejnému období roku 2019. Nemůžeme tedy v nejbližší době čekat, že se na pražském trhu s realitami objeví větší množství novostaveb k prodeji.

Co tedy můžeme na realitním trhu v Praze 9 a Praze-východ očekávat?

Ceny nemovitostí stále budou stoupat a poptávka bude výrazně převyšovat nabídku. Jan Hrubý, generální ředitel RE/MAX, předpokládá v článku pro Profi Realitního Makléře č. 1/2021, že růst cen bude pokračovat celé první pololetí roku 2021. Na jaře budeme pozorovat sezónní nárůst cen rekreačních objektů, kde podle J. Hrubého budou padat cenové rekordy. V druhé polovině roku bude vše záležet na ekonomické situaci a případném nástupu hospodářské krize. V Praze bude růst cen pravděpodobně pokračovat, ale nebude již tak strmý.

CENY NEMOVITOSTÍ NA PRAZE 9

Z dlouhodobého hlediska bude asi výhodou fakt, že ceny nemovitostí v Praze 9 zaostávají za cenami v ostatních částech Prahy. Podle mého názoru se v horizontu několika let budou přibližovat cenám ve srovnatelných obvodech, jako je Praha 3, 4 nebo 10. Pokud si tedy koupíte nemovitost v obvodu Prahy 9, dá se předpokládat, že její hodnota vzroste za 10 let o poznání víc než u srovnatelného bytu např. na Žižkově

Pokud berete nákup nemovitosti jako dlouhodobou investici, nemůžete na ní prodělat. Krátkodobě může trh s nemovitostmi stagnovat. Pokud nastane hospodářská krize, mohou ceny dočasně i klesnout, může se mírně zvýšit nabídka nemovitostí na prodej, ale v delším časovém horizontu ceny porostou. Byty v Praze a nejbližším okolí budou totiž vždy přitahovat zahraniční investory a ti budou ceny držet na evropské úrovni.



Vladimíra Halperin Matoušková

Realitní specialista pro Prahu 9 a Prahu-východ

+420 773 020 207

vladimira.halperinmatouskova@re-max.cz

www.vladimirahalperinmatouskova.cz