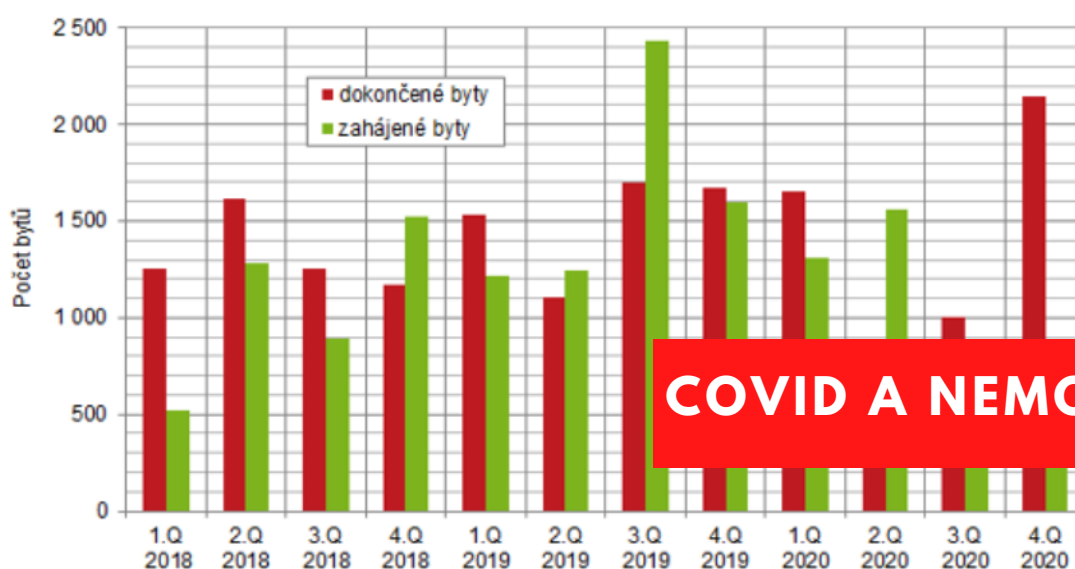


ZMĚNIL COVID-19 REALITY?

COVID-19 VS NEMOVITOSTI

CENA VAŠÍ NEMOVITOSTI V ROCE 2021.

JE SPRÁVNÝ ČAS PRODÁVAT/KUPOVAT ČI
PRONAJÍMAT NEMOVITOST?



PRONAJMOUT, PRODAT ČI POČKAT? JAK SE VYVÍJEL REALITNÍ TRH V PRVNÍM ČTVRTLETÍ ROKU 2021 A CO OČEKÁVAT?

Na začátku roku 2021 jsem se zamýšlela nad vlivem covidové krize na vývoj realitního trhu. Po třech měsících bych ráda vývoj prvního čtvrtletí roku 2021 zrekapitulovala a podívala se do té pomyslné „křišťálové koule“, kterou makléři tak rádi zmiňují, a dala vám svůj názor na vývoj situace do konce roku.

To že by měl nastat obrat na trhu s realitami, je logické a všichni to tak trochu očekáváme. Jen se to překlopení poměru poptávka – nabídka na realitním trhu stále nekoná. Čím to je?



COVID-19 A ZAČÁTEK ROKU 2021

PV prvních třech měsících letošního roku v Praze, a to i v Praze 9, stále přibývaly byty k pronájmu. Ceny pronájmů stále klesaly a zájemci o bydlení v nájemním bytě si mohli vybírat velice slušné bydlení za dostupnou cenu. Na trh se v Praze 9 dostávaly i novostavby s parkovacím místem v podzemních garážích pod domem, s prostornými terasami a úložnými prostory ve sklepích patřících k bytu. To vše za cenu kolem 15 000 měsíčně za 2+kk, což je obvyklý investiční byt.

Počet bytů na prodej stále klesá a tak logicky stoupá jejich cena. Ale pozor! Kupující v Praze nekupují za každou cenu a tento rok ukazuje, že si již koupí dobře rozmýšlejí. Investice do vlastního bydlení je samozřejmě rozumná a z dlouhodobého hlediska na ní nemůžete prodělat, ale kupující jsou si vědomi dlouhodobosti finančního závazku.

Přestože se v ekonomice zatím žádný propad nekoná, s recesí prostě musíme počítat. Tento trend se již projevuje v Praze. Stále je velký zájem o byty 2+kk, 2+1, 3+kk a 3+1 v kvalitní starší zástavbě v širším centru. Velmi příznivou cenu můžeme konstatovat u starších panelových domů na sídlištích.

Podle dat realitního portálu Reality Čechy.cz vzrostla průměrná cena bytů v březnu 2021 na 4,18 mil. Kč. Oproti předchozímu měsíci (4,13 mil. Kč) je to nárůst o 50 000,- Kč. V porovnání s březnem 2020 pak ceny vzrostly o 600 000,- Kč. V procentuálním vyjádření tento nárůst činí 16,8%. Zajímavé je, že nejmenší nárůst vykazuje Praha (0,8%) spolu s Jihomoravským krajem (5,6%). Že by to byly první známky měnícího se trendu?

Přestože ČNB ponechala úrokové sazby beze změn, banky přistoupily k zvyšování úrokových sazeb hypoték. V březnu se úroky z hypoték dostaly na očekávaná 2%. Zatím to není dramatický nárůst, ale musíme mít na paměti, že se stále zpracovávají a podepisují hypoteční úvěry z předchozích měsíců. Přestože hypotéky začínají zdražovat, mají o ně Češi stále velký zájem. Mají totiž větší příjmy díky zrušení superhrubé mzdy a nižší výdaje,

protože stále ještě nemůžeme cestovat, utrácet za kulturu a restaurace. Hypotéky se také hodně využívají při pořizování nemovitostí k rekreaci, jak se uvádí v tiskové zprávě Hypoindexu a v ní zveřejněném grafu z 19. 4. 2021). Je otázkou, zda tento trend přežije otevření hranic. Pořizování rekreačních chalup a chat mi trochu připomíná živé dárky pod vánočním stromečkem. Co s nimi bude, až se jich jejich noví majitelé nabaží?

Broker Consulting Index hypotečních úvěrů - březen 2021



CHALUPY, CHATY A POZEMKY?

Poptávka po rekreačních chalupách, chatách i pozemcích vhodných ke stavbě rekreačního objektu vzrostla několikanásobně. Výjimkou není ani 30-60 zájemců o koupi chalupy či chaty na atraktivním místě, kteří se pak předhánějí v navyšování ceny. Podle Sreality.cz došlo za poslední rok k růstu ceny za metr čtvereční chat a chalup ve většině krajů, a to až o 20 procent. Nejvíce se zdražovalo v Jizerských horách, Krkonoších a Orlických horách. Jiří Chládek z lanškrounské realitní kanceláře Re/Max zase pozoruje za poslední asi rok a půl stoprocentní růst cen chat a chalup v okolí Dolní Moravy na rozhraní Orlických hor a Jeseníků.

Je otázkou, zda tento trend přežije otevření hranic. Pořizování rekreačních chalup a chat mi trochu připomíná živé dárky pod vánočním stromečkem. Co s nimi bude, až se jich jejich noví majitelé nabaží?



JAK SE BUDE VYVÍJET TRH S NEMOVITOSTMI DO KONCE ROKU 2021?

Osobně si myslím, že v krátkodobém horizontu, tj. do konce kalendářního roku, nemůžeme čekat žádné převratné změny. Trh s realitami má velkou setrvačnost a než se na něm začne odrážet ekonomická situace, bude to chvíli trvat. Současné chování jak prodávajících, tak i kupujících ovlivňují spíš psychologické než ekonomické faktory. Proávající velmi zvažují, zda vůbec svou nemovitost budou prodávat. V nejisté době jsou to bezpečně uložené peníze a v tuto chvíli není moc lidí nucených prodávat rezidenční nemovitosti z existenčních důvodů. Pokud již prodávají, snaží se z prodeje získat co nejvíc a často mají nereálné finanční požadavky, pokud jde o prodejní cenu. Vždyť všude čtou, že ceny nemovitostí rekordně stoupají! Kupující na druhou stranu nekupují stůj, co stůj.

Logicky očekávají obrat v poměru nabídka-poptávka a tím i výhodnější ceny. Domnívám se, že na tuto situaci si ještě budou muset nějaký čas počkat. A vzhledem ke zdražování hypoték není úplně jisté, že nemovitost koupí výhodněji. O co klesne (možná) její cena, o to (pravděpodobně) stoupne cena hypotéky a tak v konečném výsledku nejspíš neušetří. Na druhou stranu se dá očekávat, že nabídka nemovitostí bude pestřejší. Na příklad se hovoří o přestavbě některých hotelů na byty, protože návrat turistů do Prahy bude pravděpodobně ještě chvíli trvat. Tím by na pražském realitním trhu přibýly tisíce dalších bytů.



Bohužel nemůžeme v roce 2021 počítat s tím, že se na trhu objeví více novostaveb. Podle Českého statistického úřadu bylo v roce 2020 evidováno méně stavebních povolení a ohlášení než v předchozích letech a nové developerské projekty jsou vyprodané téměř okamžitě, jakmile developeri zahájí prodej. Češi do nich v této době ukládají své úspory, aby je ochránili před očekávanou inflací.

U rodin s dětmi bude nejspíš pokračovat a sílit trend stěhování do Středočeského kraje, protože home office se osvědčil a mnoho firem u něj zůstane. Hlavně střední třída tak bude moci do Prahy dojíždět za prací z mnohem větší vzdálenosti.

Nepochybně nás na realitním trhu nejen v Praze čeká velice zajímavé období. Slibuji, že ho pro vás budu sledovat a brzy připravím další aktualizaci.



Vladimíra Halperin Matoušková

Realitní specialista pro Prahu 9 a Prahu-východ

+420 773 020 207

vladimira.halperinmatouskova@re-max.cz

www.vladimirahalperinmatouskova.cz