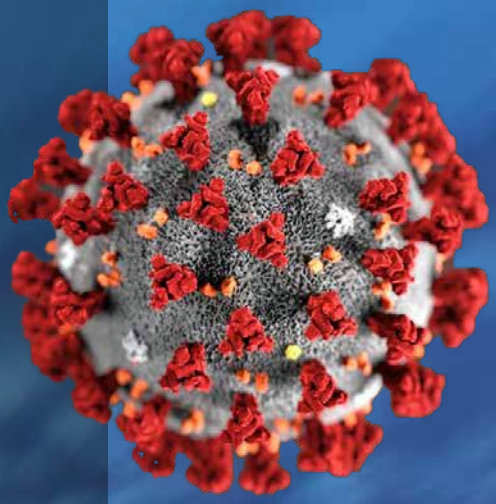
PRAŽSKÝ REZIDENČNÍ TRH

EXTRA 4/2020
COVID-19



LEXXUS | savills

An International Associate of Savills

VÝVOJ SITUACE NA REZIDENČNÍM TRHU V SOUVISLOSTI S PANDEMIÍ NOVÉHO KORONAVIRU

V souvislosti s pandemií viru COVID-19 očekáváme **krátkodobé zmrazení trhu rezidenčních nemovitostí**. Velkou roli při jejich nákupu totiž hrají mimo jiné očekávání a emoce. Část klientů svůj záměr koupit nemovitost odloží nebo ho zcela přehodnotí a upřednostní bydlení v nájmu, protože v dnešní době panuje nejistota a obavy ze ztráty zaměstnání.

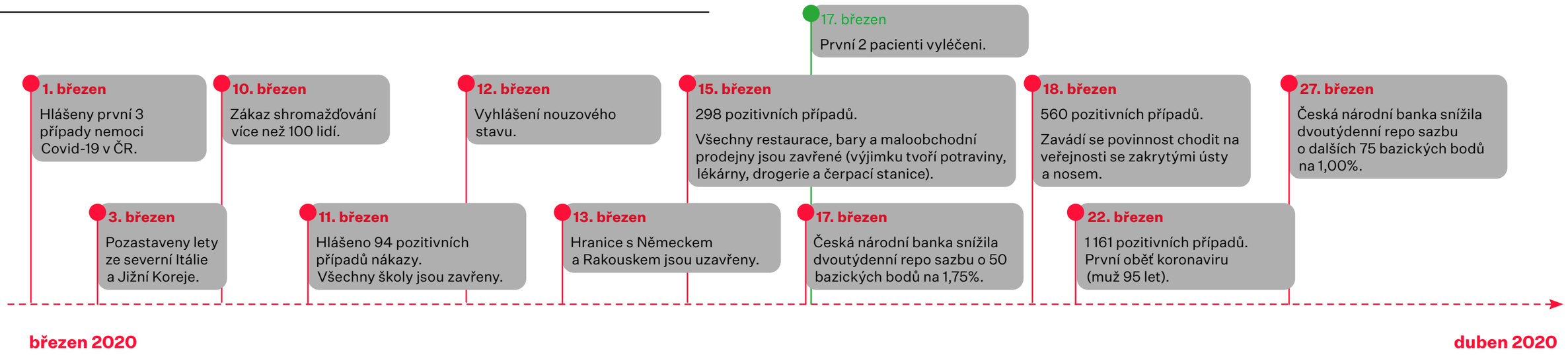
Momentálně není snadné obchody fyzicky uskutečnit, ale to se v současnosti týká prakticky všech donedávna běžných aktivit.

Realitní makléři využívají k prohlídkám častěji moderní bezkontaktní technologie, ale tento způsob komunikace samozřejmě není komfortní a vhodný pro všechny klienty.

Po odeznění karantény se zvýší podíl investičních nákupů. Poptávka kupujících z řad nižší a střední třídy poklesne, ale **vyšší třída bude i nadále ukládat hotovost do nemovitostí**, které představují relativně bezpečnou investici.

Denisa Višňovská
Partner

Časová osa průběhu ohniska koronaviru v České Republice

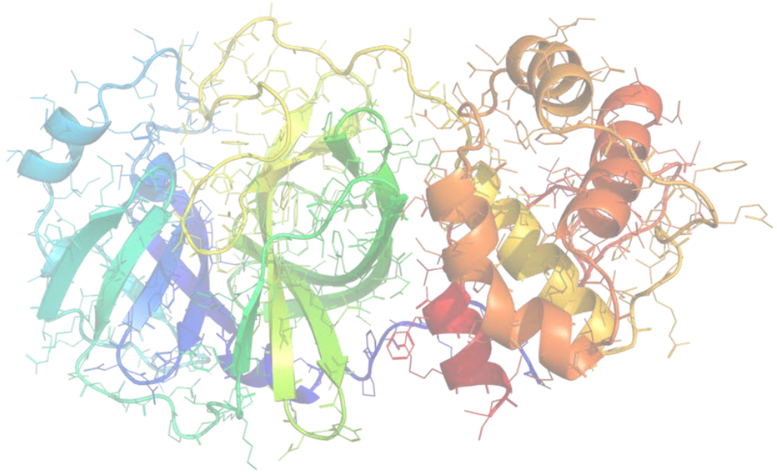


Poptávka však není jediným faktorem, který ovlivňuje cenu nemovitostí. Dramatický růst prodejních cen byl způsoben nedostatečnou výstavbou, zejména v Praze a v Brně, která je dána především zdlouhavým procesem povolování staveb, růstem cen stavebních prací i zvyšujícími se akvizičními náklady. **Nedostatek nemovitostí k prodeji se může ještě prohloubit,** protože dochází k odlivu zahraničních dělníků a sníží se již tak nedostatečné kapacity stavebních firem. Nabídku může také negativně ovlivnit rozhodnutí, nebo nutnost, některých developerů odložit realizaci svých připravovaných nebo rozestavěných projektů. Snížená nabídka tedy vykompenzuje mírně klesající poptávku a v případě, že mimořádná opatření nebudou trvat neúměrně dlouho, nemusí být pokles cen příliš citelný.

Větší propad zaznamenává nájemní trh. Prahu ze dne na den opustily desetitisíce turistů a uvolnilo se tak velké množství bytů pronajímaných na krátkodobý pronájem (např. Airbnb). „Tyto byty se nachází v atraktivních lokalitách, a navíc jsou plně vybavené. Tímto razantním nárůstem nabídky došlo velmi rychle ke snížení cen," komentuje Denisa Višňovská, Partner LEXXUS.

Pokud bude uzavření hranic trvat delší dobu, **snížení cen pronajímaných nemovitostí může mít dlouhodobější charakter**. Nájemní trh naopak obohatí poptávka těch klientů, kteří původně zvažovali koupi nemovitosti, ale vzhledem k momentální složité situaci své plány přehodnotili a upřednostní bydlení v nájmu.

Trh nemovitostí naštěstí není příliš volatilní a rezidenční nemovitosti jsou věcí dlouhodobé spotřeby, proto bude pokles trhu zřejmě krátkodobý a nebude příliš dramatický. Konkrétní čísla však budou záviset na délce protikoronavirových opatření. V případě prodejů zaznamená větší dopad nižší segment a méně atraktivní lokality. V případě nájmů bude naopak více ovlivněn exkluzivní segment, který se orientuje především na expaty nebo je využíván ke krátkodobému ubytování. Důvodem je závislost tohoto segmentu na zahraniční klientele.



LEXXUS a.s., Na Poříčí 2090/2, 110 00 Praha 1
www.lexxus.cz | info@lexxus.cz