

Pražský realitní trh se v létě vrátil na úroveň před COVID-19, poklesu cen nic nenasvědčuje

Půl roku od vyhlášení nouzového stavu, propadu prodejů i nájmu se pražský realitní trh vrací k dynamice před pandemií. Propad cen nájemného se zastavil a některé nemovitosti k prodeji dokonce zdražují. Důvodem je dlouhodobě nedostatečný objem výstavby a neustálý zájem o bydlení v metropoli. I pokud by se zhoršila ekonomická situace, poptávka bude převyšovat nabídku.

Ještě v dubnu pražský realitní trh fakticky stál a nájemné v bytech v centru rekordně klesalo pod tlakem nabídky bytů, které opustily turistické platformy krátkodobého ubytování. Už od června se však poptávka začala vracet a v létě už dosáhla úrovně před pandemií. „První dva měsíce pandemie znamenaly výrazné snížení počtu prodejů i pronájmů. Problém byl hlavně v omezené možnosti prohlídek a nejasnosti pravidel,“ říká Peter Višňovský, ředitel realitní společnosti LEXXUS.

Prvními, kdo se vrátil na trh byli bonitní klienti nakupující nemovitosti za desítky milionů korun. „V červnu se zájem rozrostl z luxusní kategorie i do středního segmentu a od té doby objem pronájmů i prodejů roste. Kdybych si vzal půl roku dovolenou a dnes se vrátil, tak bych nepoznal, že se něco událo,“ říká Peter Višňovský.

Prodeje poznamenal propad nabídkových cen

Nepříznivá situace a obava z hospodářského propadu se odrazily na ambicích prodávajících a dochází k rychlejší realizaci obchodů. „Nabídkové ceny secondhandových nemovitostí se částečně umravnilly, protože trh opustili spekulanti požadující iracionální ceny. Realizované ceny ale už v červnu poskočily na 112 433 korun za m² oproti 109 000 za m² z prosince 2019. I přesto, že část zájemců vyčkává, poptávka pořád výrazně převyšuje možnosti pražského trhu - u většiny projektů v nabídce ceny nadále pozvolna rostou,“ říká Peter Višňovský.

Praha 1 čelí rekordnímu propadu nájmu, zbytek metropole zůstává stabilní

Větší šok zažil trh nájemního bydlení. Nejhlouběji se ceny propadly v Praze 1, z únorových 450 Kč za m² měsíčně na srpnových 350 Kč/m². Za propadem stojí útlum turistického ruchu a přesun mnoha bytů z krátkodobých pronájmů do těch dlouhodobých. „Propad způsobily nemovitosti, které se přesunuly z krátkodobých pronájmů. Tyto nemovitosti nejsou pro dlouhodobé užívání optimální a musely konkurovat relativně nízkou cenou. Skutečně kvalitní nemovitosti ve vyhledávaných lokalitách si cenu podržely i během nouzového stavu. V současnosti to vypadá, že obchodní model Airbnb je ve své původní podobě mrtvý a nemovitosti na Praze 1 budou k dispozici za ceny odpovídající jejich skutečné kvalitě,“ říká Peter Višňovský.

Mimo Prahu 1 se ceny nájmu držely na relativně stabilní úrovni. Oproti únorovým 348 Kč/m² nyní činí 325 Kč/m². „S půlročním odstupem lze říci, že úvodní panika na nájemním trhu je dnes již pryč. Po krátkodobém poklesu očekáváme, že nájemné začne opět růst, ač vzhledem k okolnostem pravděpodobně pomalejším tempem,“ říká Peter Višňovský.

Propadu cen nic nenasvědčuje

Silný převis poptávky nad nabídkou, preference klientů platících hotovostí a nedostatek jednotek v nabídce nasvědčuje tomu, že pražský trh se k výrazné korekci neblíží. „*Cenový propad spojený s hospodářskou krizí roku 2008 spustil převis nabídky a předzásobení trhu spojené s očekávaným zvýšením DPH na byty a úrokové sazby přesahující 5,5 %. Nyní jsme o 12 let dál a po celou dobu je výstavba nedostatečná. Bez zrychlení stavebního řízení, větší vstřícnosti samosprávy není k masovému zlevňování prostor. Tyto problémy jsou nejvíc vidět při pohledu zvenčí. Existuje řada zahraničních developerů připravených v Praze investovat. Náš způsob schvalování výstavby je pro ně ale opravdu nečitelný. Zkrátka jsme si mnoho let tvořili zamrzlý, pomalý a neflexibilní trh. Výsledkem je chabá nabídka a tedy i vyšší ceny. Korekci může reálně způsobit jen výraznější a dlouhodobější pokles poptávky. Jarní COVID drama s rezidenčním trhem nic zásadního neudělalo,*“ dodává Peter Višňovský.