

„Chtěla bych koupit nemovitost, ale počkám, až se sníží ceny“. To je občasná reakce klientů.

Jaká je tedy vlastně dnes situace na trhu a lze očekávat, že přijde pokles cen?

Zásadní informace je, že na pokles cen nemovitostí určitě nečekejte. Naopak, kupujte nyní a na očekávaném růstu vydělávejte. To, že budou ceny i nadále růst je zřejmé z několika ukazatelů. V první řadě je zde velký nedostatek nemovitostí a i nadále bude. V době po-covidové, kdy se uvolní stavidla cestování a obchodu, bude ještě větší přetlak v poptávce po bydlení. Nájemní bydlení se již nyní pomalu navrácí do kolejí před pandemií. Turisté opět využijí krátkodobé pronájmy, které logicky tlačí ceny nemovitostí vzhůru v centrech měst, kde jsme zaznamenali pokles cen nájemného, což byla výjimka oproti všem ostatním segmentům trhu.

Ani v médiích dnes se už nedočtete, že po návratu k normálu přijde hospodářská krize. Krize začínají, pokud je problém na straně poptávky. Ten ale dnes není a netýká se to pouze nemovitostí. Nedostatkovým je spotřební zboží, různé díly a obecně výrobní materiály. A to ani nemluvíme o pracovní síle. Toto vše se vedle obrovského zájmu prakticky o všechny typy nemovitostí, začíná projevovat i u nové výstavby. Nejednen developer dnes hlásí, že bude zdražovat a to primárně z důvodu růstu cen stavebních materiálů. Polystyren, ocel, hliník a další zaznamenávají růst klidně až o desítky procent.

Hodně se nyní hovoří o tom, že nový stavební zákon zajistí zrychlení stavebního řízení a díky tomu bude bydlení dostupnější. Absolutně nyní pomínu problémy, které developeři zažívají v rámci neochoty až bojkotu lidí, kteří si výstavby v lokalitách nepřejí. Co ale určitě stojí za povšimnutí je fakt, že velcí hráči nepotřebují stavět s potřebou okamžitého splacení z prodeje do osobního vlastnictví. Celá řada jich jasně deklaruje, že bude stavět nájemní nebo družstevní bydlení, nebo své portfolio vrhne do fondů. Sen mladých po dostupném bydlení se rozplývá.

Za posledních deset let vzrostly ceny nemovitostí v průměru o 80 %, z čehož za poslední tři roky to bylo o 40 až 50 %. V roce 2020 byl růst někde na úrovni 10 %. Jak jsme na tom letos? Již můžeme analyzovat a je evidentní, že za první kvartál došlo k dalšímu postupnému navyšování cen o celé jednotky %. Nemám rád věštění z křišťálové koule, mě zajímají ověřená data a zjevné trendy. Na základě nich očekávám, že letošní rok zakončíme na růstu mezi 5 až 10 procenty. V kontextu nízkých úrokových sazeb hypoték je zřejmé, že nemovitost je velmi vhodnou investicí v této specifické době. Možná jistější, než kdy předtím.

Robert Hanzl, generální ředitel NEXT REALITY