Post-covidové ceny nemovitostí v zahraničí: Ceny rostou

Zavření hranic mezi státy během koronavirového období bylo samozřejmě zásadní překážkou při realizaci investice do zahraničních nemovitostí a při jejich užívání.



Nově získaným poznatkem z doby krize je fakt, že většina států se snaží vycházet vstříc osobám (fyzickým či právnickým), které v daném státě vlastní nemovitost. Lidem či firmám, které vlastní nemovitost v cizině, se tak otevřely hranice jako jedněm z prvních v rámci postupného otevírání hranic.

Ceny nemovitostí

Ceny nemovitostí ve většině zemí na COVID nereagovaly, respektive ve většině případů rostly. Oficiální statistiky zatím nejsou k dispozici, takže vycházíme z údajů nabídkových cen nemovitostí v jednotlivých zemích. Samozřejmě se zcela zásadně snížila likvidita na všech trzích, nejvíce v těch nejhůře zasažených zemích (Itálie, Španělsko).

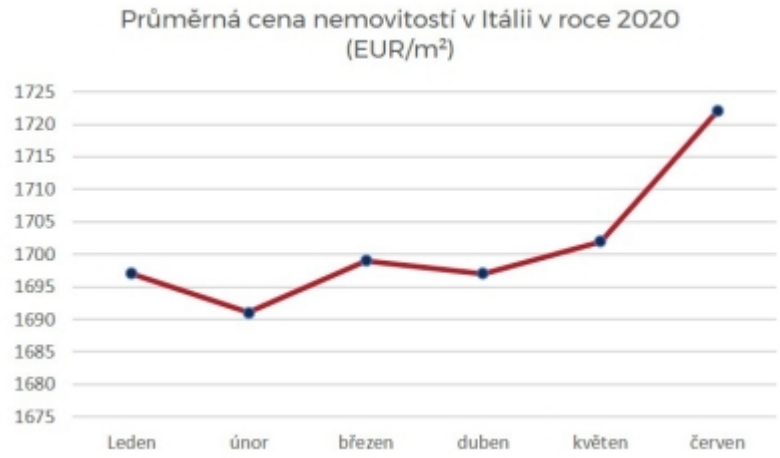
Developeři nemovitostí v Alpách a u moře volili posunutí výstavby před snižováním nabídkových cen. Další vývoj cen a realitních trhů bude nejvíce záležet na znovunastartování ekonomik jednotlivých zemí a celého evropského / světového prostoru.

U zemí, které významně těží z turistického ruchu, bude znovuobnovení příjmů z turismu zásadní. Výsledky letní turistické sezóny ovlivní ekonomiku a následně i ceny přímořských nemovitostí v zemích jako Chorvatsko či Španělsko. Letošní turistická data z Chorvatska a Španělska nebudou dobrá, ale ceny nemovitostí si spíše počkají s reakcí až na tu další letní sezónu v roce 2021.

Ceny nemovitostí v Alpách budou patrně čekat až na výsledky nadcházející zimy. Do té doby bude u alpských realit platit status quo.

Itálie

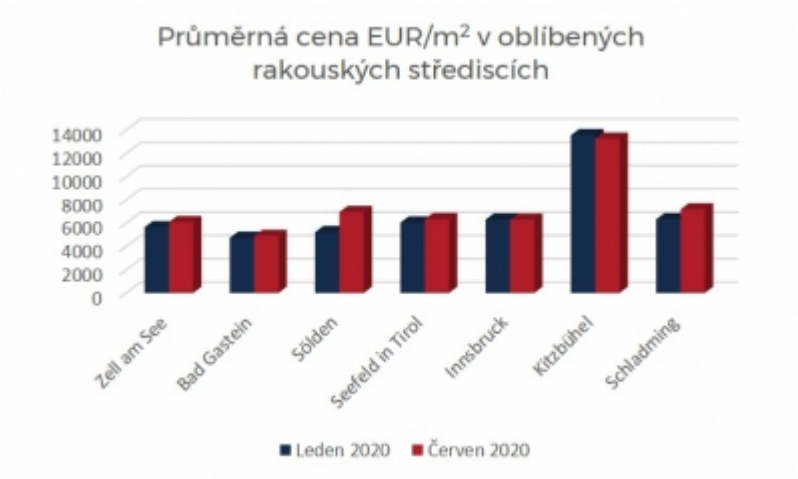
V případě Itálie může být zajímavé porovnání s poslední hypotéční krizí, kdy se zásadně snížila likvidita, ale vliv na cenu nemovitostí nebyl patrný. Nabídkové ceny nemovitostí v Itálii dlouhodobě mírně klesají již od roku 2012. V červnu 2020 činila průměrná nabídková cena 1.722 EUR/m². To je meziroční pokles o 0,8 % oproti červnu 2019. **Paradoxně se ale nabídkové ceny italských nemovitostí během koronavirové krize zvýšily!** Průměrná cena nemovitostí se v červnu 2020 zvýšila o 1,2 % oproti květnu 2020 a o 1,4 % oproti březnu 2020.



» Nabídka nemovitostí v Itálii

Rakousko

Uvádíme porovnání cen nemovitostí v oblíbených alpských střediscích v červnu 2020 oproti lednu 2020.



» Nabídka nemovitostí v Rakousku

Francie

Trh nemovitostí ve Francii se za tři měsíce covidové doby zmenšil o 62,1 % (počet transakcí), ale ceny stále rostou. Průměrná nabídková cena činí 3.601 EUR/m² (červen 2020), což je o 5,1 % více než před rokem a o 3,5 % více než před třemi měsíci.

V oblasti jižní Francie (Nice a Azurové pobřeží) se ceny apartmánů v červnu meziročně zvýšily o 4,4 % na průměrnou cenu 4.266 EUR/m². Ceny domů se zvýšily o 7,1 % na 5.337 EUR/m².

» Nabídka nemovitostí ve Francii



Španělsko

Index cen rezidenčních nemovitostí ve Španělsku stoupnul meziročně o 3, 6 % (květen 2020). Vliv koronavirové krize je mírně patrný u nemovitostí u moře, kde v dubnu 2020 ceny klesly o 4,7 % oproti dubnu 2019.

Meziroční změna cen nemovitostí				
Region/Měsíc	**Březen 2020**	**Duben 2020**	**Květen 2020**	**Červen 2020**
Celé Španělsko	3,50%	4,20%	3,60%	1,50 %
Pevninské pobřeží	3,90%	-4,70%	0,30%	-0,3 %
Kanárské a Baleárské ostrovy	9,80%	5,20%	3,80%	5,4 %

» Nabídka nemovitostí ve Španělsku

Švýcarsko

Nabídkové ceny nemovitostí ve Švýcarsku během koronaviru mírně stoupaly. Ceny bytů byly v červnu vyšší o 2 % než v lednu letošního roku. Nabídkové ceny domů jsou dokonce nejvyšší za poslední rok.



» Nabídka nemovitostí ve Švýcarsku

Chorvatsko

V Chorvatsku si bohužel na relevantní data o vývoji cen nemovitostí budeme muset počkat. Z údajů společnosti Rellox, která zastupuje několik developerů, kteří staví nové projekty v Chorvatsku u moře, ale vyplývá, že ceny zůstávají stejné. „Žádný z našich spolupracujících developerů v Chorvatsku ceny nesnížil," říká Jan Rejcha ze společnosti Rellox.

Chorvatsko se chystá na přijetí eura. Nyní bude minimálně 2 roky ve směnném kurzu ERM 2. Po tuto dobu nebude mít chorvatská vláda možnost devalvovat chorvatskou kunu. Očekává se citelné posilování vůči české koruně i euru, což následně relativně zdraží nejen dovolené v této oblíbené destinaci, ale také nemovitosti. Například Slovensko v období přestupu na euro posílilo mezi lety 2005 a 2009 vůči euru o více než 20 %, vůči koruně o více než 15 %.

» Nabídka nemovitostí v Chorvatsku

