

Jak se kupují nemovitosti v zahraničí v době koronaviru?

Kupující mohou odložit rozhodnutí o koupi. Využívají se virtuální prohlídky.

Podle společnosti Rellox, která se specializuje na prodej zahraničních realit českým klientům, většina lidí momentálně investici do nemovitostí v zahraničí odkládá na později. Jako důvod uvádějí nejistou ekonomickou situaci. Další překážkou jsou uzavřené hranice. Lidé tak nemohou cestovat do zahraničí na prohlídku nemovitostí.

Olga Muchová ze společnosti Rellox k tomu dodává: „Poptávka se propadla, stále existuje bazální zájem o klíčové projekty v top lokalitách, ale momentálně se spíše dokončují již předem připravené prodeje. I u těch jsou ale komplikace třeba u mechanismu podpisu smluvních dokumentů – podpisy v zahraničí nejsou možné a zahraniční konzuláty v České republice jsou pro veřejnost zavřené.“

Developeři projektů, které jsou zaměřené zejména na zahraniční klientelu, se snaží situaci řešit zejména důrazem na maximální foto a video dokumentaci. Svoji chvilku slávy zažívají virtuální prohlídky. Lidé mají navíc doma více času brouzdat po internetu. Olga Muchová k tomu dodává: „Návštěvnost našich webových stránek je v podstatě stále stejná jako před koronavirem.“



Jaká je situace na zahraničních realitních trzích? Ceny nemovitostí si obecně drží svoji úroveň i přes téměř nulovou momentální likviditu. Další vývoj cen je velice těžké předpokládat, stejně jako v České republice bude záležet na hloubce a délce koronavirové krize v jednotlivých zemích.

Situace na vybraných zahraničních trzích

Rakousko

Stávající situace přináší poměrně nečekané souvislosti zejména u nové výstavby v Alpách. Některé projekty ve fázi udělování stavebního povolení nabírají zpoždění, protože rakouské soudy mají prodloužené lhůty pro rozhodnutí. Některé stavby dále probíhají, některé stavby jsou zavřené.

Většina kvalitních rezidenčních projektů v rakouských Alpách bývá téměř vyprodána již ve fázi před zahájením výstavby. Ty nejzajímavější jednotky jsou obvykle prodané během několika dnů. V těchto dnech je to zcela jinak. Vzhledem k tomu, že projekty v rakouských Alpách jsou do velké míry zaměřené na zahraniční klientelu, tak i v kvalitních projektech v top lokalitách, které jsou aktuálně uváděny na trh, je velká většina jednotek volně na prodej. Jan Rejcha, majitel společnosti Rellox, uvádí: „Developeři v rakouských Alpách jsou zvyklí zahajovat výstavbu až v momentě, kdy mají zasmluvněno 50 % jednotek, nejsou tedy pod takovým tlakem na snížení cen. Pravděpodobnější je posun termínu výstavby.“

Jan Rejcha zmiňuje ještě jednu možnost: „S některými developery v rakouských Alpách jsme se domluvili, že klienti společnosti Rellox mohou udělat nyní nezávaznou rezervaci za 1.000,- EUR, konečné rozhodnutí o koupi mohou ale odsunout až do 5. června 2020. Klienti si tak mohou vyblokovat tu nejvhodnější jednotku a počkat si více než dva měsíce, jak se situace vyvine. Týká se to například nových projektů v Kaprunu a ve Schladmingu.“



Španělsko

Ve Španělsku je paralyzovaný zejména Madrid. Španělské pobřeží a ostrovy jsou na tom mnohem lépe. Nejvíce to odnesla provincie Valencia, kam se snažili Madridané uniknout před koronavirem. Relativně dobře je na tom Andaluzie v jižním Španělsku a Kanárské a Baleárské ostrovy.

Španělsko přijalo velmi přísná opatření „estado de alarma“, aby zabránilo šíření koronaviru. Většina lidí smí chodit ven pouze v naprosto nezbytných případech – a nikdy ne ve dvou a více lidech. Lidé se nesmějí přesouvat do svých bytů na pláži na víkend ani na karanténu, kdo to zkusí, tak ho čeká velká pokuta.

Většina lidí má zákaz chodit do práce. Z tohoto zákazu jsou vyjmuti například zedníci, takže některé stavby pokračují dále. Někteří developéři se nicméně rozhodli svá staveniště zavřít. Prodeje realit jsou na bodě nula, prodejci realit musejí dle posledního nařízení vlády zůstat doma do 12. dubna. Tento zákaz se jistě dále prodlouží. Španělští developéři a prodejci tak aktivně využívají on-line, zejména videa a virtuální prohlídky.

Je velkou otázkou, jak španělský realitní trh zareaguje na koronavirovou krizi. Poptávka lokálních investorů bude zcela jistě ochromená. Španělské přímořské realitní projekty jsou do velké míry stále odkázány na zájem zahraničních investorů. Na Kanárských a Baleárských ostrovech a v provincii Valencia tvoří cizinci přibližně 30 % transakcí. Zdaleka největší skupinu cizinců tvoří kupující z Velké Británie. Vliv na realitní trh na španělském pobřeží tak bude mít i vývoj situace ve Velké Británii, stejně jako to bylo během poslední hypotéční krize. Jan Rejcha k tomu dodává: „Je poměrně pravděpodobné, že ceny nemovitostí ve Španělsku budou po velkém tlakem a půjdou směrem dolů. Velmi bude záležet na hloubce problémů domácí ekonomiky v době po odeznění koronaviru.“

[Koronavirus ve španělských regionech](#)

Chorvatsko

Chorvatsko je zatím jedním z nejméně zasažených regionů v Evropě, nicméně na nadcházející letní sezónu hledí s obavami. Příjmy z turismu budou přibližně poloviční, přičemž turismus tvoří 20 % HDP. Propadem turismu bude trpět i realitní trh na pobřeží Jaderského moře. Nicméně staveniště na pobřeží nezavírají a stále pokračují. Již dokončené rezidenční resorty jsou i v Chorvatsku návštěvníkům zavřené.



Jan Rejcha z Relloxu ohledně dalšího vývoje cen v Chorvatsku uvádí: „Pokud se situace s koronavirem v Chorvatsku výrazně nezhorší, tak si můžou chorvatské přímořské reality zachovat svoji stávající cenovou úroveň i při nízké likviditě. Svoji pozitivní roli v budoucím vývoji může hrát i členitost chorvatského pobřeží s množstvím ostrovů. Situace se ovšem může rychle změnit.“

Itálie

Jan Rejcha k současnému dění na Apeninském poloostrově říká: „Realitní trh v Itálii momentálně neexistuje. Ceny nemovitostí ani neměly čas nějak zareagovat na nástup koronaviru a jejich pohyb by byl ve výsledku zbytečný vzhledem k nulové likviditě. Itálii musíme spíše popřát brzké uzdravení, než řešit její realitní trh.“

Závěr

Ve výše uvedeném textu jsme se pokusili přiblížit současnou situaci na vybraných zahraničních realitních trzích, které jsou pro české investory nejzajímavější. Situace se samozřejmě může změnit každým dnem jak v zahraničí, tak i z českého pohledu.

[V případě dotazů jsem Vám k dispozici.](#)
