

Situácia sa prekvapujúco otočila. Globálnemu trhu nehnuteľností už nekraľujú predajcovia, ale kupujúci

- CZ24 News | 25. června 2023

Ľudia s peniazmi budú rozhodovať o tom, či niektoré mestá schátrajú, alebo nie. Príkladom je čínsky Che-pi a americké San Francisco

Dynamika trhu nehnuteľností sa v poslednom roku výrazne zmenila. Nulové úrokové sadzby vytvorili prostredie, v ktorom dopyt po realitách nemal hraníc. Vtedy to bol predávajúci, kto rozhodoval o cene. Bytov bolo málo a predávajúci držal kľúče.

S veľkým spomalením úverov sa však situácia obrátila. Transakcie na mnohých trhoch takmer úplne zastali a teraz je to kupujúci, ktorý rozhoduje o tom, či sa obchod zrealizuje, alebo nie. A keďže úvery sú drahšie a menej dostupné, aj transakcií je výrazne menej.

Súčasný stav priniesol paradigmatickú zmenu na trh realít – už nie je o množstve, ale je o kvalite. Na takomto trhu bude platiť, že kupujúci sa bude snažiť maximalizovať hodnotu svojej kúpy. Trhy, kde hodnota bude veľká, si svoju cenu podržia. A tam kde bude malá, budú klesať ďalej.

Tento trend vidno po celom svete – od Šanghaja až po San Francisco. A je jedno či ide o komerčné alebo o rezidenčné nehnuteľnosti.

Byty lacné ako kapusta

V Číne zažívajú nehnuteľnosti najdlhší pokles cien od krízy z roku 2015 a o dva mesiace ju môžu prekonať. Mnohí vlastníci, ktorí špekulovali na ich ďalší rast a nakúpili investičné byty, sa vzdávajú nádeje na pokračovanie dlhodobého rastového trendu.

Hlavným dôvodom sú obavy, že vláda tento krát už nebude realitný trh využívať ako ekonomický stimul, ako to bývalo pravidlom počas predchádzajúcich ekonomických spomalení. Teraz sú problémom vysoké dlhy naakumulované lokálnymi vládami.

Tieto obavy potvrdzuje aj Goldman Sachs, ktorý očakáva, že v najbližších rokoch bude mať čínsky realitný trh tvar písmena L. Znamenalo by to prepád a udržanie cien na konštantne nižšej úrovni.

Nebude to však platiť všade rovnako. Sú miesta, kde cena výrazne narástla a stali sa pre život drahé, ako napríklad Šanghaj. A potom sú miesta, ktoré sú dlhodobo lacné a ponúkajú útočisko mladým a chudobnejším ľuďom.

Jedným z nich menšie mesto Che-pi s 1,6 miliónmi obyvateľov. Podľa reportáže Reutersu tam ceny bytov klesli tak nízko, že sa stali atraktívne pre mnohých ľudí z celej Číny. Dvoj- a trojizbové byty postavené pred troma dekadami tam stoja v prepočte iba o niečo viac ako dvetisíc eur.

Mnohí investori tam nakupujú desiatky bytov za cenu jedného vo veľkom meste. „Byty sa predávajú veľmi lacno, ako kapusta,“ hovorí jeden z nich, ktorých ich nakúpil 15. Z jeho pohľadu ide o investíciu, keďže akciové trhy ho sklamali.

Na rozdiel od veľkých miest, kde ceny prudko vzrástli, v menších padajú už roky. Je možné, že táto situácia sa začína otáčať. Výhodu majú tí, ktorí si v týchto mestách dokážu nájsť prácu, pracujú cez internet, alebo chcú žiť lacný život na penzii.

AUTOR: Ronald Ižip

[ZDROJ](#)