****

**Rok 2023 přibrzdil zpočátku i luxusní reality. Zájem rostl o zahraniční rekreační nemovitosti. Letošní rok přinese lehké oživení realitního trhu**

***Tisková zpráva, 31. 1. 2024 – Trh s běžnými nemovitostmi byl v loňském roce kvůli odložené poptávce kupujících, která byla důsledkem vysokých cen bytů, enormních hypotečních sazeb a nedostatečné nabídky, víceméně zamrzlý. Segment exkluzivních nemovitostí v prémiových lokalitách je oproti tomu mnohem stabilnější. Nicméně i na něm se v prvním pololetí projevila pokračující stagnace a k oživení došlo až v druhé polovině roku. Bonitní klientela totiž také vyčkávala a na prodávající vyvíjela tlak ohledně snižování cen. Podle predikcí společnosti Luxent Exclusive - Properties bude trend rostoucí poptávky z konce roku pokračovat i v tom letošním. Běžnému trhu pomůže očekávaný mírný pokles úrokových sazeb. Špičkové luxusní nemovitosti se budou dále dobře prodávat a jejich cena poroste. Zvyšovat se ovšem budou nároky kupujících na kvalitu nemovitostí a realitních služeb. Podle analýz Luxentu bude rozhodně přetrvávat zájem o exkluzivní rekreační vily a apartmány v zahraničí.***

*„Rok 2023 pro nás končil obchodně lépe, než začal. Většinu roku realitní trh stagnoval a tato nepříznivá situace se logicky promítla i do realizovaných transakcí. K nárůstu finančního objemu prodaných nemovitostí ani jejich počtu nedošlo. Dařilo se nám v prodeji celých developerských projektů, stavebních pozemků, zemědělské a lesní půdy a růst obecně udržely zahraniční nemovitosti. Až na konci roku se opět objevily známky zájmu o tuzemské rekreační objekty, jejichž segment byl jinak po celý rok prakticky zmrazen. Pozitivní trend posledních měsíců, kdy celkově poptávka po nemovitostech začala stoupat, však směřuje k optimistickému vývoji v letošním roce,“* hodnotí uplynulý rok z pohledu realitní kanceláře [Luxent – Exclusive Properties](https://www.luxent.cz/) její majitel Emil Kasarda.

*Projekt Červený dub, Kostelec nad Černými lesy*

Největší zájem byl dle dat realitní kanceláře na jedné straně o menší jednotky typu 2+kk určené k nájmu a na té druhé o nadstandardní byty o dispozici 4+kk a větší v kvalitních projektech a na dobrých místech. Hodně se poptávaly rovněž vysoce exkluzivní vily v těch nejatraktivnějších lokalitách.

**Prodej luxusních nemovitostí se rozhýbal až v druhé polovině roku**

**V oblasti poptávky lze charakterizovat realitní trh 2023 jako víceméně zamrzlý.Stagnace z druhé poloviny roku 2022 totiž pokračovala ještě do počátku léta 2023 a propsala se dokonce i do odvětví exkluzivních nemovitostí*. „Během července a srpna jsme zaznamenali jen ojedinělé oživení. To se změnilo na podzim, kdy se poptávka začala jasně probouzet. V září a říjnu tak byl patrný nárůst o 22 % a tento vzestup se projevil i v růstu počtu konkrétních jednání. To se logicky následně promítlo do množství uzavřených transakcí. Ke konci roku trend nárůstu poptávky trval,“* shrnuje Jiří Kučera, ředitel realitní kanceláře Luxent – Exclusive Properties.

*Projekt Laka Living, Šumava*

Na straně nabídky rovněž došlo ke změnám dříve nevídaným. *„Fakticky v této době prodává jen ten, kdo musí. Kdo nemusí, vyčkává na příznivější podmínky pro prodej. Malá poptávka nahrává bonitním zájemcům a ti vyžadují cenovou korekci. Reálné transakční ceny klesají a doba prodeje se prodlužuje. Na rychlejší a výraznější slevu z požadovaných cen však většina nabízejících neslyší,“* vysvětluje Jiří Kučera.

**Nájemní bydlení je stále v kurzu**

Zamrzlý trh, vysoké úrokové sazby a nízká nabídka cenově dostupných nemovitostí měly za následek nárůst nájemního bydlení. Jak do počtu uzavřených smluv, tak i výše nájemného. *„Nejde o chtěnou volbu zájemců a příklon k tomuto způsobu bydlení, ale o skutečnost, že vlastní bydlení je fakticky pro podstatnou část populace nedostupné. A vysoká poptávka tlačí ceny nájmů nahoru,“* říká ředitel realitní kanceláře Luxent. V oblasti pronájmů se také mění situace s Airbnb byty. Podle Kučery se majitelé po výkyvu v pocovidové době vrací z dlouhodobých pronájmů zpět do režimu krátkodobého pronajímání. Turismus totiž opět sílí. Z hlediska nových trendů roste u luxusních nemovitostí a novostaveb poptávka po prémiových službách (např. recepce, fitness atd.).

Současně se standardizují výnosy z nájmů. *„To, co trh nabízel v minulosti, nebylo přirozené. Díky korekcím prodejních cen a současně růstu nájemného začíná být opět kumulovaný výnos z investice do nemovitostí srovnatelný s jinými investičními instrumenty,“* tvrdí Jiří Kučera a doplňuje:„*Institucionální investoři chtějí projekty, které jsou už od počátku připravené k pronajímání. Drobní investoři zatím spíše vyčkávali, oživení jejich zájmu můžeme letos očekávat.“*

**Když rekreační nemovitosti, tak ty špičkové nebo v zahraničí**

S neuspokojivým vývojem hospodářské situace se zájem o tzv. druhé bydlení v tuzemsku soustředil v loňském roce opět jen na nejkvalitnější projekty ve velmi atraktivních lokalitách*.* K nim patří například luxusní horské apartmány z portfolia společnosti Luxent. Zhruba desítku volných jednotek nabízí kupříkladu developerský projekt [Harrachov Peaks](https://www.luxent.cz/developersky-projekt-harrachov-krkonose/946/) v Krkonoších. Novinkou pak jsou apartmány [Laka Living](https://www.luxent.cz/laka-living-exkluzivni-horske-apartmany-v-narodnim-parku-sumava-obec-prasily/2016/) v národním parku Šumava.

*Projekt Harrachov Peaks, Krkonoše*

*„Celý sektor rekreačních nemovitostí v Česku zaznamenal prudký propad cen, poptávky a počtu realizovaných transakcí. Nakupuje de facto jen velmi bonitní klientela, která si pečlivě vybírá, co a za kolik koupí. Jde o návrat ke standardnímu vývoji trhu, anomálie v nedávném nepředstavitelném růstu tohoto segmentu souvisela s dobou covidovou,“* rekapituluje Jiří Kučera a dodává: „*Výrazně ovšem vzrostla poptávka po nemovitostech v zahraničí. Zájem se soustředí zejména na jižní Evropu, např. na* [Chorvatsko](https://www.luxent.cz/zahranicni-nemovitosti/chorvatsko/) a [Španělsko](https://www.luxent.cz/zahranicni-nemovitosti/spanelsko/). *Avšak na vzestupu jsou rovněž exotičtější destinace, k nimž patří třeba* [Kostarika](https://www.luxent.cz/zahranicni-nemovitosti/kostarika/), [Kapverdy](https://www.luxent.cz/zahranicni-nemovitosti/kapverdy/),[Mauricius](https://www.luxent.cz/zahranicni-nemovitosti/mauricius/)*,* [Thajsko](https://www.luxent.cz/zahranicni-nemovitosti/thajsko/), [Indonésie](https://www.luxent.cz/zahranicni-nemovitosti/indonesie/) *či evergreen v podobě* [Spojených arabských emirátů](https://www.luxent.cz/zahranicni-nemovitosti/spojene-arabske-emiraty/)*. V roce 2024 se proto budeme rozšiřování našeho zahraničního portfolia intenzivně věnovat. Kromě dnes již klasických evropských destinací pokryjeme také další regiony Asie a Latinské Ameriky.“*

*Projekt LIV Waterside, SAE*

**Historické nemovitosti – specifická část realitního trhu**

Zcela svébytnou oblast realitního trhu představují historické a speciální nemovitosti. Ta zahrnuje unikáty, které se nabízejí ve stavu jak před, tak po rekonstrukci. *„Zájemci jednoznačně preferují objekty po rekonstrukci. Robustní renovace klienty tolik nelákají, jelikož jsou extrémně náročné, a to jak časově, tak finančně,“* přibližuje aktuální trendyspecialistka realitní kanceláře na historické nemovitosti Lenka Munter.

*Zámecký komplex Mirošov*

*„Loni jsme úspěšně prodali například budovu bývalé pošty v obci Orlík nad Vltavou. V letošním roce máme v nabídce např.* [kompletně zrestaurovanou tvrz Třebotov nedaleko Prahy](https://www.luxent.cz/prodej-dum-pamatka-jine-trebotov/1855/) či [barokní zámecký komplex Mirošov mezi Prahou a Plzní](https://www.luxent.cz/prodej-dum-pamatka-jine-mirosov/1551/).Novinkou pak je [raně barokní zámek Žitenice u Litoměřic](https://www.luxent.cz/prodej-dum-pamatka-jine-zitenice/2074/)*,“* vypočítává ředitel společnosti Luxent.

**Co se bude dít na realitním trhu v letošním roce?**

Pro letošní rok Jiří Kučera očekává lehké oživení: *„Na pražském trhu s běžnými nemovitostmi budou stagnovat ceny u těch doposud neprodaných. Mírně však porostou ceny na trh nově uváděných domů i bytů. Stoupající poptávce napomůže drobné snížení hypotečních úrokových sazeb. Pokles úroků u spořících účtů pak povede solventnější kupující opět k většímu zájmu o nemovitosti. Mohl by se zvýšit počet zahajovaných staveb, které developeři odkládali. Ceny vybraných stavebních materiálů totiž neporostou již tak strmě, ve velké většině zůstane zachován cenový status quo.“*

**A jaké jsou výhledy v prémiovém segmentu?**

**V segmentu luxusních nemovitostí nedojde letos k zásadnějším změnám. *„Opravdu kvalitní nemovitosti se budou dobře prodávat i v roce 2024, jejich cena poroste. Přetrvává však velmi silný tlak na cenu těch, které nesplňují základní požadavky, aby mohly být považovány za špičkové. Doba, kdy bylo možné dobře a draze prodávat i jen zdánlivě kvalitní byty a domy, je pryč a zřejmě se nevrátí,“* predikuje Jiří Kučera a doplňuje: *„Vzroste jak náročnost kupujících na kvalitu nemovitostí, tak na špičkovou úroveň zajištění celého realitního servisu. Obchody s nejlepšími nemovitostmi budou doménou specializovaných a prověřených profesionálů, kteří jsou schopni realitní transakce zprostředkovat ve vysoké kvalitě, a to včetně zajištění všech souvisejících služeb opět na té nejvyšší úrovni.“*

*Projekt Villa Park Sandalo, Kostarika*

*Realitní* *kancelář*[L](http://www.luxent.cz/)[uxent – Exclusive Properties](http://www.luxent.cz/) *působí na českém trhu od roku 2008 a za 16 let svého fungování se stala jedním z významných aktérů na trhu s exkluzivními nemovitostmi. Nabízí komplexní spektrum služeb od zprostředkování prodeje, koupě a pronájmu nemovitosti přes investiční, finanční a projektové poradenství až po marketingové a analytické služby. Portfolio společnosti zahrnuje rezidenční, historické i komerční objekty. Za dobu své existence kancelář zprostředkovala prodej a pronájem více než 3 000 nemovitostí. Součástí činnosti realitní kanceláře Luxent – Exclusive Properties je také spolupráce s developery. Mezi aktuálně nabízené developerské projekty patří například luxusní komplex MOLO Lipno Resort, krkonošské apartmány Harrachov Peaks a Apartmány Albeřice či exkluzivní apartmány Laka Living na Šumavě, komorní projekt Červený Dub v Kostelci nad Černými lesy, luxusní vilová čtvrť Březový háj v Předboji severně od Prahy, Rezidence Brodce u Mladé Boleslavi nebo projekty loftového bydlení v Praze 5 (Garden Lofts a Lofty Anděl). Luxent se věnuje také prodeji rekreačních zahraničních nemovitostí, například ve Vídni, Dubaji, Chorvatsku, Španělsku, Thajsku, Indonésii či projektu Marina Liptov na Slovensku.*

***Další informace:***

**Crest Communications**

Marcela Kukaňová, tel.: 731 613 618, [marcela.kukanova@crestcom.cz](mailto:marcela.kukanova@crestcom.cz)

Michaela Muczková, tel.: 778 543 041, [michaela.muczkova@crestcom.cz](mailto:michaela.muczkova@crestcom.cz)

[www.crestcom.cz](http://www.crestcom.cz)**;** [www.luxent.cz](http://www.luxent.cz)