

Praha je jednou z nejméně dostupných metropolí pro koupi bytu podle Deloitte Property Indexu. Na chvostu dostupnosti je i celé Česko.

22.8.2023 - | Deloitte Advisory

Jedním z nejdůležitějších ukazatelů Deloitte Property Indexu je dostupnost vlastnického bydlení v jednotlivých evropských zemích.

Ta se vypočítává z průměrných ročních hrubých mezd potřebných k pořízení vlastního standardizovaného bydlení o průměrné velikosti 70 metrů čtverečních v každé z jednotlivých zemí.

“Nejnovější údaje ukazují, že ze všech států je vlastní bydlení nejméně dostupné na Slovensku, kde je na jeho pořízení potřeba v průměru 14,1 hrubých ročních mezd. Česká republika, která se loni v dostupnosti umístila na nejhorším místě, se nyní posunula na předposlední příčku,” říká Miroslav Linhart, vedoucí partner v oddělení finančního poradenství Deloitte.

Deloitte Property Index

Aby se Češi mohli stát majiteli bytu, potřebují ekvivalent 13,3 hrubé roční mzdy, což je stejná hodnota jako před rokem. Třetí místo zůstává Srbsku (11,8 průměrných hrubých ročních platů). Následuje Estonsko, Izrael, Maďarsko, Litva, Irsko, Chorvatsko, Bosna a Hercegovina, a Polsko. Naopak nejdostupnější vlastní bydlení mezi státy EU je aktuálně v Belgii a Norsku, kde obyvatelé potřebují ekvivalent méně než pěti hrubých ročních platů. Za nimi jsou Dánsko a Slovinsko.

RE Port

Propad hypoték v Česku o 60 procent

“Český rezidenční trh zaznamenal rychlý pokles prodejů bytů, zejména v důsledku zprísnění měnové politiky České národní banky. Hypoteční trh tak začal výrazně zpomalovat. Loni bylo uzavřeno 50 243 hypotečních úvěrů, což je o 80 010 méně než v roce 2021. Celkový objem hypoték loni přesáhl 151 miliard korun, to představuje třiašedesátiprocentní propad oproti roku 2021,” vysvětluje Linhart.

V posledním roce čelily téměř všechny evropské země několika výzvám. Od války na Ukrajině, přes rychlý nárůst nákladů na energie s přesahem do stavebnictví, až po zvyšování úrokových sazeb. To vše se podle expertů promítlo do průměrné výše cen bytů, nájmu obecně i trendů na evropských rezidenčních trzích v uplynulém roce.

“Vzhledem ke snižující se dostupnosti vlastního bydlení se loni řada domácností přiklonila k tomu nájemnímu, ceny pronájmů tak v průběhu roku rostly. Nájemní bydlení zažívá boom zejména ve všech regionálních městech a souběžně s tím se stále více investorů a developerů začíná zaměřovat

na výstavbu nájemních projektů," říká Petr Hána, ředitel oddělení zaměřeného na nemovitosti a stavebnictví v poradenské společnosti Deloitte.

Nejdražší novostavby v Izraeli a Rakousku, nejlevnější v Bosně a Hercegovině nebo v Řecku

S návratem zpět do Deloitte Property Indexu se Izrael ocitl hned v čele žebříčku zemí s nejdražšími novými nemovitostmi. Izraelci v roce 2022 za novostavby utratili v průměru 5 701 eur za metr čtvereční. Druhé místo obhájilo Rakousko s transakčními cenami nových bytů ve výši 4 925 eur za metr čtvereční.

Na dalších příčkách zemí s nejdražšími novými nemovitostmi jsou Německo (4 800 eur/m²), Francie (4 639 eur/m²) a první pětiku uzavírá Norsko (4 204 eur/m²). Naopak nejlevnější nové byty jsou v Bosně a Hercegovině (1 237 eur/m²), Řecku (1 330 eur/m²) a Rumunsku (1 417 eur/m²).

V Česku, stejně jako v dalších 22 zemích, průměrná cena rostla. Poskočila o více než dvanáct procent, konkrétně z 3 342 eur v roce 2021 na aktuálních 3 753 eur za metr čtvereční. Nejintenzivnější růst cen byl patrný v Litvě, kde průměrná transakční cena těchto bytů poskočila o 31,9 %. Druhé místo s více než 27 % obsadila Bosna a Hercegovina, v závěsu s Chorvatskem a jeho dvacetiprocentním růstem. Pokles průměrných cen se uskutečnil pouze ve třech zemích. V Anglii (-18,8 %), Dánsku (-9,7 %) a částečně i ve Francii (-0,2%).

Stavební velmocemi Francie, Polsko a Dánsko. Největší skokané Litva a Irsko, ale i Česko

Část průzkumu se zaměřovala také na intenzitu nové bytové výstavby. Ta se vypočítává z celkového objemu dokončených bytů na 1 000 obyvatel v daných zemích. Nejvyšší počet dokončených bytů byl zaznamenán ve Francii (7,09), v Polsku (6,31) a Dánsku (5,92). Naopak nejnižší intenzita, konkrétně méně než dva dokončené byty na tisíc obyvatel, byl zaznamenán v Bosně a Hercegovině (0,88), Španělsku (1,69) a Portugalsku (1,92).

"Z hlediska meziročního procentuálního srovnání dokončených bytů došlo k největšímu nárůstu v Litvě a Irsku, konkrétně o 46,7 % a 45,2 %. Výrazný meziroční skok zaznamenala také Česká republika a Izrael, jenž si s čtrnáctiprocentním růstem dělí třetí příčku," uvádí Hána.

Následuje Dánsko (+10,4 %), Bulharsko (+10,0 %) i Bosna a Hercegovina (+9,9 %). Naopak největší pokles v počtu nově dokončených staveb byl zaznamenán v Belgii (-5,7 %), Španělsku (-4,9 %), Estonsku (-3,2 %), Slovensku (-2,1 %) a Norsku (-1,4 %).

Tam v dáli stojí Amsterdam. Nejdostupnější metropolí naopak Oslo a Řím

Při pohledu na evropská hlavní města se ukazuje, že nejméně dostupné standardizované bydlení má nizozemský Amsterdam, který se umístil na prvním místě žebříčku i v loňském roce. Jeho obyvatelé potřebují ekvivalent přibližně 15,8 průměrných hrubých ročních platů, aby si mohli dovolit vlastní byt. Hned za ním se umístila Bratislava (14,6 hrubého ročního platu) následovaná Prahou s 14,3 hrubými ročními příjmy, oproti 15,3 v roce 2021.

Na dalších příčkách je Bělehrad, Tallin, Atény, Dublin, Budapešť, Vilnius a Kodaň. Naopak mezi nejdostupnější hlavní města Evropy pro pořízení vlastního bydlení patří Oslo a Řím. Tamním obyvatelům stačí ekvivalent přibližně sedmi až osminásobku průměrné hrubé roční mzdy.

Průzkum Deloitte se zaměřoval rovněž i na ceny nájemního bydlení. Nejdražšími evropskými městy pro nájemníky jsou Dublin (32,8 eur za m² měsíčně), Paříž (28,5 eur za m² měsíčně) a Oslo (28,0 eur za metr čtvereční měsíčně). *"Na opačném konci žebříčku jsou s nejnižšími cenami nájmu už poněkolkáté města v Bulharsku, Řecku, Slovinsku, Itálii nebo Maďarsku. Praha, kde vyjde průměrný*

měsíční nájem na 14,4 eur za metr čtvereční, se umístila na tříadvacáté příčce z 66 měřených měst,” doplňuje Jakub Leško, manažer oddělení zaměřeného na nemovitosti a stavebnictví v poradenské společnosti Deloitte.

<https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/press/articles/Praha-je-jednou-z-nejmene-dostupnych-metropoli-pro-koupi-bytu-podle-Deloitte-Property-Indexu.html>