

Česko je v dostupnosti bydlení nejhorší v celé Evropě a Praha je mezi metropolemi předposlední

6.8.2024 - | Deloitte Advisory

V dostupnosti bydlení, tedy poměru mezd a cen nových bytů, bylo loni Česko ze všech zemí Evropy předposlední a letos skončilo úplně poslední. Pořídit si novou vlastní nemovitost u nás v průměru vyjde na ekvivalent 13,3 hrubých ročních mezd. Praha je navíc hned po Amsterdamu nejméně dostupnou evropskou metropolí. Vyplývá to z aktuálních dat nově publikovaného Deloitte Property Indexu 2024, kterým poradensko-technologická společnost Deloitte každoročně monitoruje to, jak Evropané bydlí a kolik je to stojí.

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 nového vlastního standardizovaného bytu o průměrné velikosti 70 metrů čtverečních v každé z jednotlivých zemí.

Aby se Češi mohli stát majiteli nového bytu, potřebují přibližně 13,3 hrubé roční mzdy, což je stejná hodnota jako před rokem. Druhé místo obsadilo Slovensko, které si oproti loňsku polepšilo o 1,4 průměrného hrubého platu a na nákup nového bydlení je tam tak nyní potřeba ekvivalent 12,7 hrubých mezd, čímž si oproti Česku polepšilo.

Po Česku a Slovensku následuje s větším odstupem Izrael, Irsko, Maďarsko, Srbsko, Francie a Chorvatsko. Naopak nejvíce dostupné vlastní bydlení je mezi 18 sledovanými zeměmi EU momentálně v Dánsku, Norsku, Itálii, Rumunsku, Řecku a Slovinsku.

Nejméně dostupné metropole jsou Amsterdam a Praha

Při pohledu na všechna evropská hlavní města se ukazuje, že nejméně dostupné standardizované bydlení má nadále nizozemský Amsterdam, který se umístil na prvním místě žebříčku i v předchozích letech. Kupující v Amsterdamu musí ušetřit ekvivalent 15,1 průměrných hrubých ročních platů, aby si mohli dovolit vlastní bydlení. To je o 0,7 méně než loni, přesto zůstává Amsterdam nejméně dostupným městem na základě poměru hrubého příjmu a ceny za metr čtvereční.

Hned po Amsterdamu následuje Praha, která je tak nyní druhou nejméně dostupnou metropolí v Evropě. Pražané musí pro vlastní bydlení ušetřit v průměru ekvivalent 13,5 hrubého ročního platu.

Mezi nejvíce dostupné metropole v Evropě patří Řím a Oslo

Po Amsterdamu a Praze se na dalších příčkách umístila města Athény, Bratislava, Dublin a Bělehrad. Naopak mezi nejvíce dostupná města Evropy pro pořízení vlastního bydlení opět patří Řím a Oslo. Tamním obyvatelům stačí ekvivalent méně než osminásobku průměrné hrubé roční mzdy. Za nimi následují Záhřeb, Varšava, Kodaň a Lublaň.

Průzkum Deloitte se zaměřoval rovněž i na ceny nájemního bydlení. Nejdražšími evropskými městy pro nájemníky jsou vnitřní Londýn (33,8 eur za metr čtvereční měsíčně), Dublin (31,5 eur za metr), Paříž (31,3 eur za metr) a Barcelona (30,6 eur za metr). Na opačném konci žebříčku jsou s nejnižšími cenami nájmů už poněkoličtější města v Řecku, Bulharsku, Itálii nebo Rumunsku. Praha, kde se průměrný měsíční nájem zvýšil z 14,4 na 15,9 eur za metr čtvereční, se umístila na čtyřiatřicáté příčce z necelých šedesáti sledovaných měst.

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

Izrael, který se loni vrátil zpět do Deloitte Property Indexu, se opět ocitl v čele žebříčku zemí s nejdražšími novými nemovitostmi. Izraelci v roce 2022 za novostavby utratili v průměru 5 439 eur za metr čtvereční. Druhé místo obhájilo Rakousko s transakčními cenami ve výši 4 920 eur za metr.

Německo těsně následuje Rakousko s transakčními cenami ve výši 4 700 eur za metr čtvereční. Pět nejdražších zemí pak za rok 2023 doplňují Francie a Nizozemsko s průměrnými cenami 4 538 a 4 266 eur za metr.

V Česku, stejně jako v dalších 15 zemích z celkových 24, průměrná cena nových bytů rostla. Poskočila o více než devět procent, konkrétně z 3 753 eur v roce 2022 na aktuálních 4 112 eur za metr čtvereční.

Na druhém konci cenové škály se nachází Bosna a Hercegovina, která zaznamenala nejnižší průměrnou cenu nových bytů ve výši 1 315 eur za metr. Následovalo Řecko (1 463 eur za metr) a Rumunsko (1 504 eur za metr). Žádná evropská země neměla transakční ceny nižší než 1 000 eur za metr.

Stavební velmocemi Irsko, Izrael, Polsko, Dánsko a Francie. Největší skokané Belgie a Bulharsko

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 v Irsku, Izraeli, Polsku, Dánsku, Francii, Rakousku, Belgii a Norsku. Naopak nejpomalejší růst, konkrétně méně než dva dokončené byty na tisíc obyvatel, byl zaznamenán v Bosně a Hercegovině, Slovinsku, Španělsku, Maďarsku, Portugalsku, Spojeném království a Německu.

V několika zemích byl naopak zaznamenán pokles nově dokončených staveb. Největší propad zaznamenala Francie (-22,6 %), Německo s Dánskem (obě země -12,5 %), Spojené království (-11,0 %), Maďarsko (-10,1 %), Slovinsko (-9,7 %) a Polsko (-7,6 %).

V Česku byly úrokové sazby páté nejvyšší, stejně jako před rokem

Jeden z nejdůležitějších ukazatelů stavu hypotečního trhu v konkrétní zemi je zadluženost domácností. Ta představuje poměr všech nesplacených hypotečních úvěrů domácností k jejich celkovému disponibilnímu příjmu.

Průměrné zadlužení domácností je nízké v Maďarsku, Rumunsku, Řecku, Slovinsku a Chorvatsku,

kde je podíl celkových nesplacených hypoték na disponibilním příjmu domácností nižší než 30 %. Státům střední Evropy, jako je Česká republika, Rakousko nebo Slovensko, se daří udržovat úroveň zadlužení mezi 40 a 60 %. Francie a Německo - dva z největších trhů s rezidenčními nemovitostmi v Evropě - jsou nadále nad 70 %. Na druhé straně spektra mají nejvyšší míru zadlužení domácností Dánsko, Norsko a Nizozemsko. Zatímco v Dánsku je pod 170 %, v Norsku a Nizozemsku se zadlužení vyšplhalo na téměř 180 %.

Nejvyšší průměrné úrokové sazby hypoték mělo v loňském roce Polsko (8,1 %), Rumunsko (7,7 %), Maďarsko (7,4 %) a Srbsko (6,8 %). Pátá nejvyšší průměrná úroková sazba hypoték byla v České republice (5,9 %), která skončila na páté příčce i před rokem. Po ní následuje Dánsko (5,2 %), Bosna a Hercegovina (4,9 %), Norsko (4,8 %), Itálie a Spojené království (obě 4,7 %). Naopak nejnižší průměrné sazby hypoték byly zaznamenány v Bulharsku (2,5 %), Španělsku (3,1 %), Belgii a Chorvatsku (obě 3,3 %), Francii, Slovinsku a Portugalsku (všechny 3,6 %), Izraeli a Slovensku (obě 3,8 %) a v Rakousku (3,9 %).

<https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/press/articles/cesko-je-v-dostupnosti-bydleni-nejhorsi-v-cele-e-vrope-a-praha-je-mezi-metropolemi-predposledni.html>