

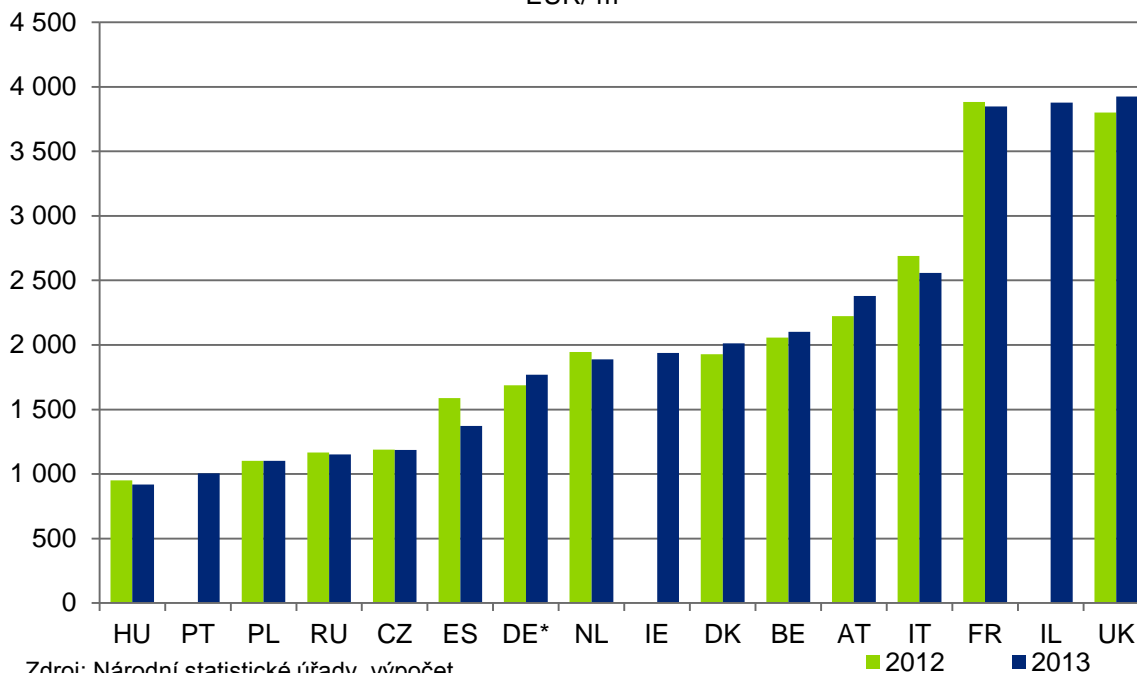
Tisková zpráva

Ceny bytů v ČR zůstávají vyšší než v Polsku a Maďarsku, vyděláme na ně však rychleji

Praha, 11. června 2014 – Rezidenční nemovitosti v zemích Střední Evropy a Portugalsku jsou výrazně levnější, než v Západní Evropě. Ceny nových bytů se v našem regionu pohybují od 917 eur za metr čtvereční v Maďarsku až po 1 186 eur v České republice. Mezi nejdražší země Evropy naopak tradičně patří Velká Británie a Francie, kde ceny nových bytů dosahují téměř 4 000 eur za metr čtvereční. Vyplývá to z aktuálních výsledků v pořadí třetí studie společnosti Deloitte s názvem [Property Index](#), která analyzovala vývoj cen nemovitostí a rezidenčních trhů v 14 zemích Evropy, Ruska a nově i Izraele.

V meziročním porovnání se ve sledovaných zemích vývoj cen nemovitostí značně lišil. Nejvyšší růst byl zaznamenán v Rakousku a Německu (o 7 %, respektive 5 %), ceny nemovitosti v Itálii a Španělsku meziročně opět poklesly (o 5 %, respektive 13 %).

Průměrná transakční cena nového bytu
EUR/ m²



„Ceny bytů v Praze převyšují republikový průměr více než dvojnásobně - podobně jako v Hamburku, Londýně nebo Paříži. V Praze tak například ceny nových rezidenčních nemovitostí převyšují ty ve Varšavě o 750 eur za metr čtvereční a jsou srovnatelné například se španělským Madridem, kde došlo v posledních letech na rezidenčním trhu ke značnému ochlazení,“ uvedla Diana Rádl Rogerová, partnerka ve společnosti Deloitte, která je odpovědná za odvětví nemovitostí ve střední Evropě.

Bavorský Mnichov, který je nejdražší německé město z hlediska pořizování rezidenčních nemovitostí, dosáhl v roce 2013 průměrnou cenu ve výši 5 600 eur za metr čtvereční. Společně s Moskvou, kde se

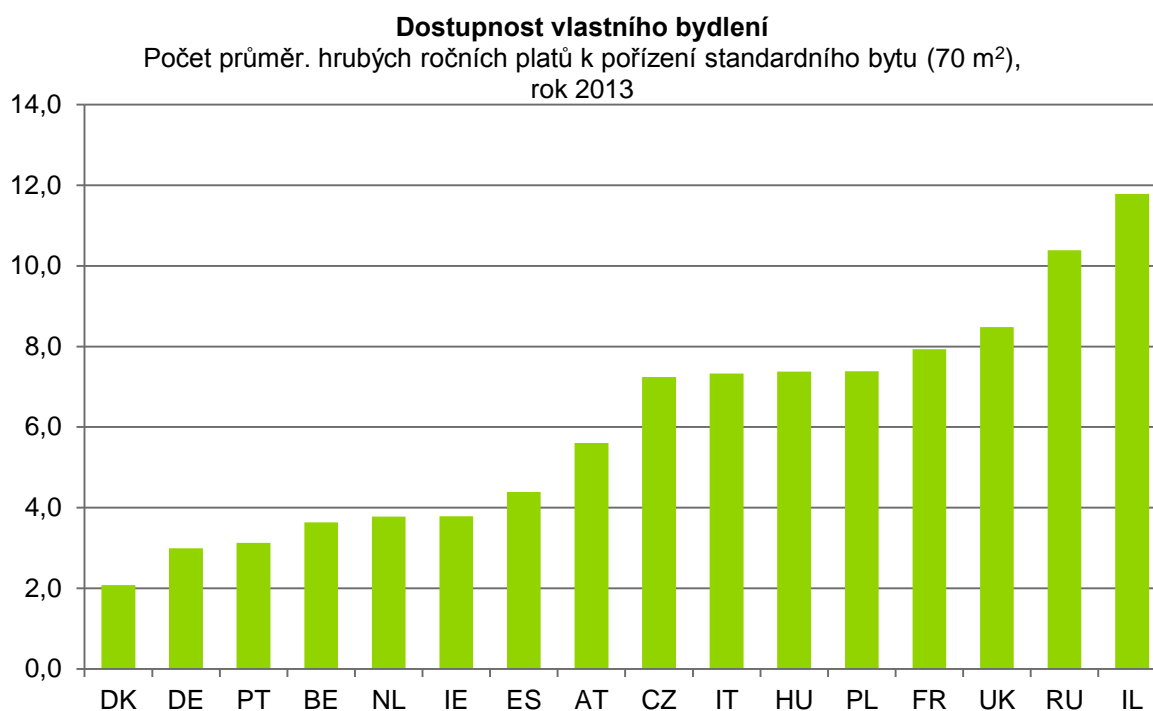
cena nových bytů pohybuje na úrovni 4 200 eur za metr čtvereční, překračují průměr cen v dané zemi více než trojnásobně.

Nejdražšími městy v Evropě zůstávají Londýn a Paříž. Průměrná cena za pořízení bytu v blízkosti centra Londýna se pohybuje přes 10 000 eur za metr čtvereční. V Paříži průměrné tržní ceny starších bytů dosáhly částky 8 140 eur za metr čtvereční. Na opačné straně cenového spektra byly Budapešť, Lisabon a Varšava - s cenami 1 140, 1 640 a 1 704 eur za metr čtvereční se staly nejlevnějšími hlavními městy v roce 2013.

Ve většině porovnávaných zemí jsou ceny starších bytů pod úrovní nových bytů – v případě Maďarska až o 49 %. Opačná situace byla zaznamenána pouze v Portugalsku a Velké Británii, kde ceny starších bytů byly oproti těm novým o 17 % a 6 % vyšší.

Největší meziroční propad cen mezi sledovanými městy byl zaznamenán v Madridu (- 24,8 %), Římě (-5,6 %) a Budapešti (- 4,8 %). Naopak největší meziroční nárůst cen mezi srovnávanými evropskými hlavními městy se uskutečnil ve Vídni (+ 9,1 %), Kodani (+ 8,8 %) a Berlíně (+ 7,1 %). Nejvyšší meziroční tempo růstu cen nových nemovitostí vůbec pak bylo v izraelském Jeruzalémě (+ 13,3 %).

„Dostupnost vlastního bydlení se ve sledovaných zemích výrazně liší. Zatímco v Dánsku je k pořízení nového rezidenčního bydlení zapotřebí 2,1 násobek průměrného ročního hrubého příjmu, v České republice je to již 7,2 násobek, podobně jako v Polsku a Maďarsku se 7,4 násobkem. Pro pořízení nového bytu v Izraeli je pak dokonce nutné počítat s 12 ročními platy,“ doplnil Petr Hána, manažer společnosti Deloitte pro oblast nemovitostí a stavebnictví.



Zdroj: národní statistické úřady, výpočet

Důležitým ukazatelem rezidenčního trhu je i zadluženost bytového fondu. V roce 2013 byl průměr Evropské unie na úrovni 52 %, hodnoty v jednotlivých zemích se však výrazně odlišují. Nejnižší zadluženost byla zaznamenána v Rusku (3 %), za nímž pak následuje skupina tranzitivních ekonomik Česka, Polska a Maďarska - 14, 20 a 21 %). Nejvyšší hodnoty zadluženosti s hodnotami přesahujícími 100 % pak vykazují dlouhodobě stabilní a saturované rezidenční trhy Nizozemí a Dánska, kde lze zároveň nalézt fungující hypoteční trhy.

Vývoj rezidenčních trhů ve vybraných zemích Evropy

Průměrný bytový fond v Evropské unii se v roce 2013 nepatrně zvýšil na hodnotu téměř 476 bytů na 1 000 obyvatel. Největším bytovým fondem z porovnávaných zemí disponuje Španělsko (18 % nad průměrem EU), naopak nejmenším Polsko (25 % pod evropským průměrem). Při srovnání bytového fondu i mimo Evropu vykazuje jeho nejnižší hodnotu Izrael, kde však intenzivně probíhá bytová výstavba (počet dokončených bytů na 1 000 obyvatel v roce 2013 více než dvojnásobně převýšil průměr EU). I v případě Polska byla zaznamenána výrazně nadprůměrná intenzita bytové výstavby, která převýšila evropský průměr o více než 50 %.

Nejvyšší intenzita bytové výstavby ze všech vybraných zemí v roce 2013 byla zaznamenána v Rusku (6,5 dokončených bytů na 1000 obyvatel). Z evropských zemí byla nejvyšší intenzita bytové výstavby ve Francii (5 dokončených bytů na 1000 obyvatel) a Rakousku (4,7 dokončených bytů na 1000 obyvatel). Naopak pokračující útlum ve výstavbě bytů byl v zemi s největším bytovým fondem - ve Španělsku byla intenzita o 45 % nižší, než byl evropský průměr. Nejnižší intenzita bytové výstavby v roce 2013 byla v Maďarsku (0,7 dokončených bytů na 1000 obyvatel), což je necelá třetina (29 %) dokončených bytů oproti průměru Evropské unie.

„Z hlediska ukazatelů velikosti bytového fondu i intenzity bytové výstavby dosahuje Česká republika hodnot blízkých evropskému průměru - 96 % v roce 2013. Z tohoto pohledu tedy není mnoho důvodů k zásadnímu růstu bytové zásoby. Lze spíše očekávat jeho postupnou obnovu,“ dodal Pavel Novák, senior konzultant společnosti Deloitte pro oblast nemovitostí a stavebnictví.

Celou studii s názvem Property Index naleznete na www.deloitte.com/cz/property-index.

Kontaktní osoba:	Lukáš Kropík
Pozice:	PR manažer
Tel:	+420 246 042 488
Mob:	+420 775 013 139
Email:	lkropik@deloittece.com

Deloitte označuje jednu či více společností Deloitte Touche Tohmatsu Limited, britské privátní společnosti s ručením omezeným zárukou („DTTL“), jejich členských firem a jejich spřízněných subjektů. Společnost DTTL a každá z jejich členských firem představuje samostatný a nezávislý právní subjekt. Společnost DTTL (rovněž označovaná jako „Deloitte Global“) služby klientům neposkytuje. Podrobný popis právní struktury společnosti Deloitte Touche Tohmatsu Limited a jejích členských firem je uveden na adrese www.deloitte.com/cz/onas.

Společnost Deloitte poskytuje služby v oblasti auditu, daní, poradenství a finančního a právního poradenství klientům v celé řadě odvětví veřejného a soukromého sektoru. Díky globálně propojené síti členských firem ve více než 150 zemích a teritoriích má společnost Deloitte světové možnosti a poskytuje svým klientům vysoce kvalitní služby v oblastech, ve kterých klienti řeší své nejkompexnější podnikatelské výzvy. Přibližně 200 000 odborníků usiluje o to, aby se společnost Deloitte stala standardem nejvyšší kvality.

Společnost Deloitte ve střední Evropě je regionální organizací subjektů sdružených ve společnosti Deloitte Central Europe Holdings Limited, která je členskou firmou sdružení Deloitte Touche Tohmatsu Limited ve střední Evropě. Odborné služby poskytují dceřiné a přidružené podniky společnosti Deloitte Central Europe Holdings Limited, které jsou samostatnými a nezávislými právními subjekty. Dceřiné a přidružené podniky společnosti Deloitte Central Europe Holdings Limited patří ve středoevropském regionu k předním firmám poskytujícím služby prostřednictvím více než 3 900 zaměstnanců ze 34 pracovišť v 17 zemích.