

## Tisková zpráva

### Češi vydělávají na vlastní bydlení podobně dlouho jako Poláci, naopak Maďaři musí spořit déle

Praha, 17. června 2015 – Průměrná transakční cena za novou rezidenční nemovitost se v České republice pohybovala v roce 2014 okolo 1 200 eur za metr čtvereční. S touto cenou vyjde nové bydlení v Česku o 8 % draž než v sousedním Polsku (1 110 eur) a o 20 % draž než v Maďarsku nebo v Rusku (960 eur). Přestože ceny rezidenčních nemovitostí v České republice převyšují ceny v ostatních státech Střední Evropy, patří k těm nejdostupnějším v regionu. Zatímco běžný Čech potřebuje v průměru ke koupi nové nemovitosti s výměrou 70 m<sup>2</sup> celkem 7,1 hrubých ročních platů, Polák zaplatí 7,2 ročního platu a Maďar dokonce 7,8. Vyplývá to z aktuálních výsledků v pořadí již čtvrté studie Deloitte s názvem [Index nemovitostí \(Property Index\)](#), která analyzovala vývoj cen nemovitostí a rezidenčních trhů za rok 2014 v 15 zemích Evropy, v Rusku a v Izraeli.

*„V evropském srovnání se v dostupnosti bydlení Česká republika drží mírně pod průměrem. Nejdostupnější bydlení v Evropě je v Belgii, kde průměrný obyvatel potřebuje pouze 3,2 hrubého ročního platu na pořízení nemovitosti. Naši západní sousedé – Němci se svými 3,3 ročními platy jsou také na špici Evropy. Naopak obyvatelé Velké Británie potřebují průměrně spořit až 10 ročních platů a jsou tak na tom ve srovnání s ostatními zeměmi Evropy nejhůře,“* uvedla Diana Rádl Rogerová, partnerka v Deloitte, která je v rámci firmy odpovědná za odvětví nemovitostí ve střední Evropě.

*„Dostupnost bydlení obecně závisí na ekonomické vyspělosti dané země. Čím vyšší je ekonomická úroveň země, tím je bydlení ve vlastním v této zemi dostupnější. Velká Británie je spíše výjimkou potvrzující pravidlo. Vysoké ceny nemovitostí ve Velké Británii jsou výsledkem vysokého zájmu zahraničních investorů o tento trh,“* dodal Petr Hána, manažer oddělení nemovitostí ve společnosti Deloitte.

V meziročním srovnání se v jednotlivých zemích vývoj cen nemovitostí tradičně lišil. Nejvyšší meziroční růst byl zaznamenán v Irsku (nárůst o 31,7 %), Izraeli (růst o 25,6 %) a Velké Británii (růst o 21,6 %). Ceny nemovitostí ve Španělsku po silném poklesu v minulém roce vzrostly o 10,5 %. K největšímu meziročnímu poklesu ceny za metr čtvereční došlo vlivem oslabení Rublu vůči euru v Rusku (pokles o 16,6 %).

Průměrná transakční cena nových nemovitostí v Praze byla v roce 2014 ve výši 2 020 eur za metr čtvereční. Koupě nemovitosti v Praze tak byla o 13 % dražší než ve Varšavě (1 760 eur) a dokonce o 41 % nákladnější než v Budapešti (1 190 eur).

Z větších evropských měst bylo nejlevnější portugalské Porto, kde metr čtvereční v průměru stál 860 eur. Naopak nejdražší byla oblast vnitřního Londýna s cenou 14 090 eur za metr čtvereční a Paříž s částkou 10 270 eur za metr čtvereční.

*„Na základě dat za Českou republiku z Cenové mapy prodejních cen víme, že se cena nového vlastního bytu v Praze z minulého roku výrazně nezměnila. Naopak, ceny některých ostatních evropských měst rostly až dvouciferným tempem. Ceny vnitřního Londýna vzrostly*

*o 32 % a ceny v Dublinu dokonce o 34 %. Otázkou je, zda je toto tempo růstu cen v dotčených městech dlouhodobě udržitelné, a zda nejsme na počátku nové realitní bubliny,*“ zmínil Miroslav Linhart, ředitel oddělení zaměřeného na poradenství v oblasti nemovitostí a stavebnictví ve společnosti Deloitte.

### **Financování developerských projektů**

Aktuální Property Index se vedle cen nemovitostí zaměřil i na financování developerských projektů. Nejnížší úrokové míry půjček pro developery jsou v Belgii, Rakousku, Německu, Francii, Švédsku a Nizozemsku, a to díky nízkorizikovému profilu a silným realitním trhům těchto zemí.

Nutné předprodeje pro získání financování developerských projektů se v rámci zemí, které se průzkumu zúčastnily, výrazně lišily – nejnižší jsou v Portugalsku (10 %), Polsku a Španělsku (25%) a naopak nejvyšší hodnoty vykazuje Maďarsko (55 %) a Itálie (60 %). Požadavky bank na investici vlastního kapitálu developera jsou v rámci Evropy srovnatelné. Banky po developerovi obecně nežádají více než 40 % vlastního kapitálu z hodnoty developmentu. Nejméně vlastního kapitálu musí investovat developerské firmy v Dánsku, Irsku a Rusku (20 %), nejvíce pak v Maďarsku a v Nizozemsku (40 %).

### **Vývoj rezidenčních trhů ve vybraných zemích Evropy**

Největším bytovým fondem z porovnávaných zemí disponují státy na jihu Evropy: Itálie (580 bytů na 1000 obyvatel k roku 2013), Portugalsko (565 bytů na 1000 obyvatel k roku 2013) a Španělsko (549 bytů na 1000 obyvatel k roku 2014). Naopak nejmenším bytovým fondem disponuje Irsko (342 bytů na 1000 obyvatel k roku 2014) a Polsko (360 bytů na 1000 obyvatel k roku 2013).

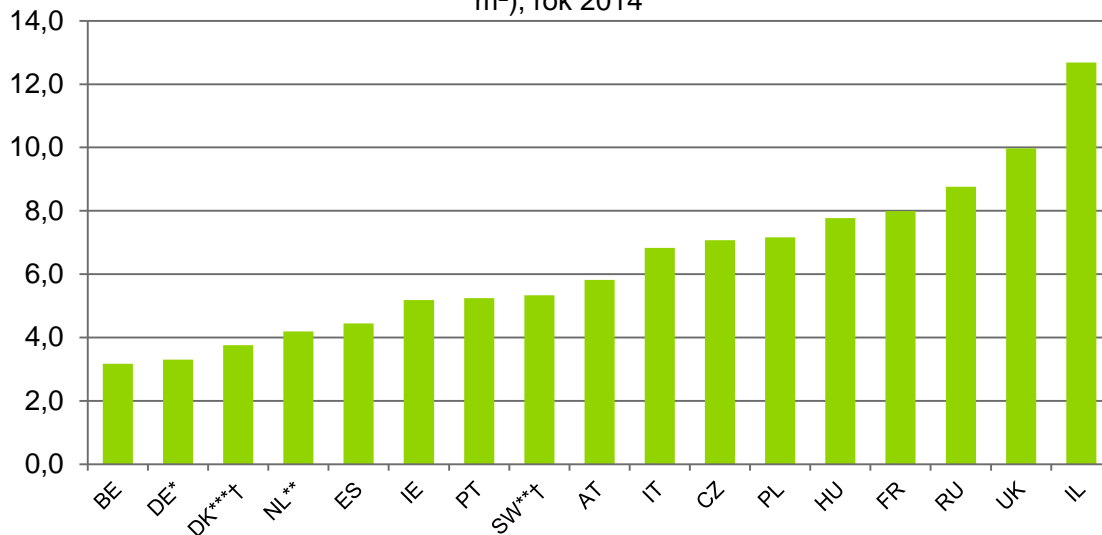
K nejvyšší intenzitě bytové výstavby ze všech sledovaných zemí docházelo v loňském roce v Rakousku (5,4 započatých bytů na 1000 obyvatel ke třetímu kvartálu 2014) a ve Francii (4,5 započatých bytů na 1000 obyvatel). Nejnižší intenzita bytové výstavby v roce 2014 byla v Portugalsku (0,7 započatých bytů na 1000 obyvatel) a v Maďarsku (1 započatý byt na 1000 obyvatel).

Celou studii s názvem **Property Index** naleznete na [www.deloitte.com/cz/property-index](http://www.deloitte.com/cz/property-index).

## Evropské srovnání – graf dostupnosti vlastního bydlení a průměrná transakční cena nového bytu

### Dostupnost vlastního bydlení

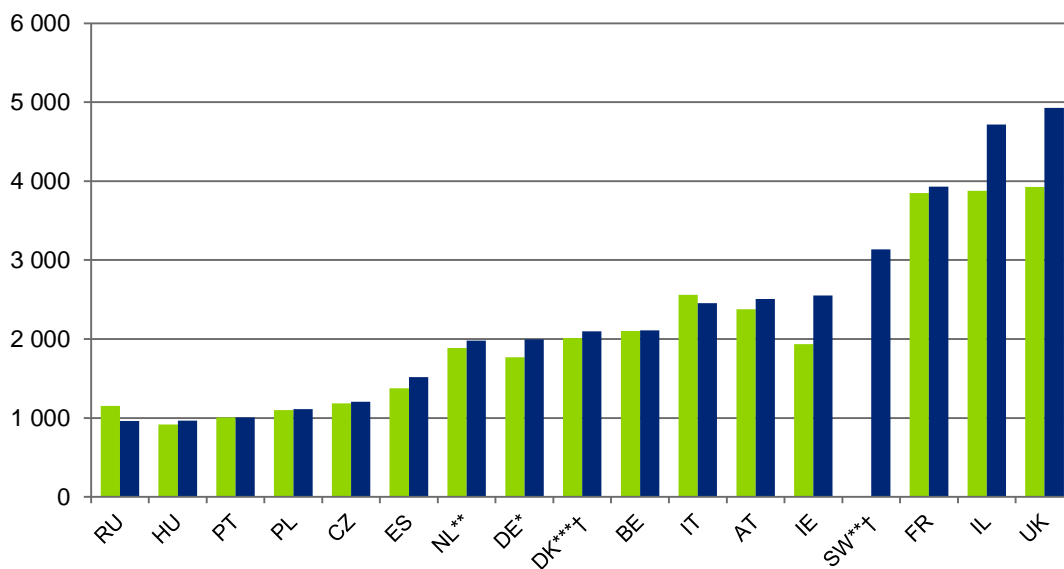
Počet průměr. hrubých ročních platů k pořízení standardního bytu (70 m<sup>2</sup>), rok 2014



Zdroj: Národní statistické úřady, výpočet Deloitte  
 \*\*\* všechny bytové jednotky (staré a nové)

### Průměrná transakční cena nového bytu

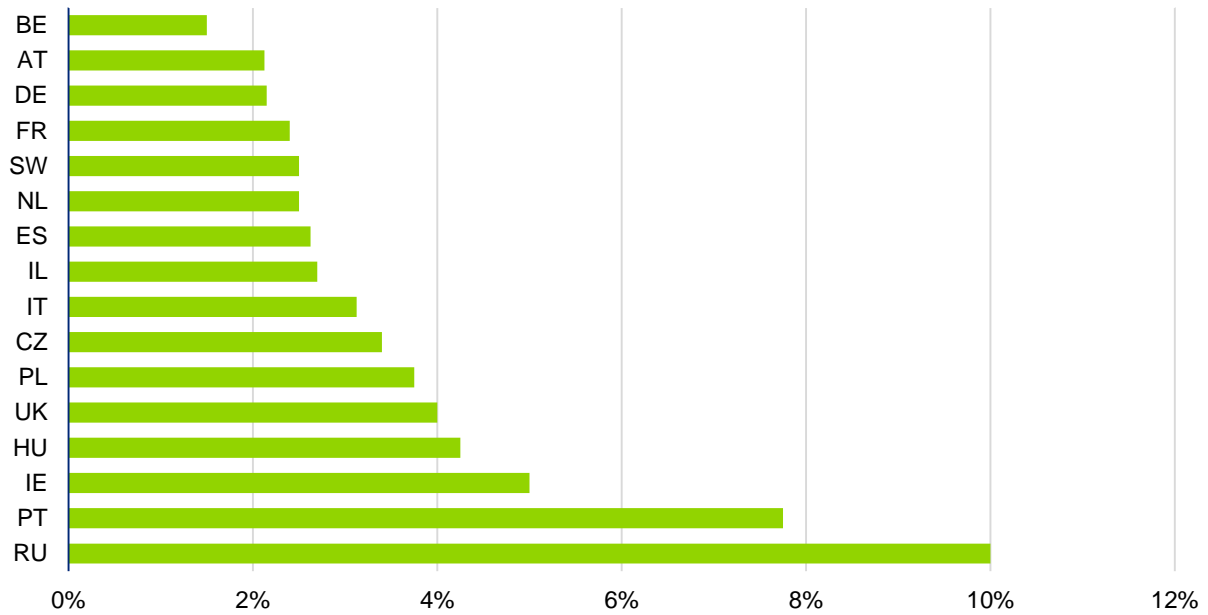
EUR/ m<sup>2</sup>



Zdroj: Národní statistické úřady, výpočet Deloitte  
 \* cena na základě poptávky, \*\* starší bytové jednotky, \*\*\* všechny bytové jednotky (staré a nové), † průměrná cena bytů a domů

■ 2013 ■ 2014

**Typická marže půjček developerského financování rezidenčních projektů**  
marže nad 3M Euribor, % p.a.



Zdroj: Analýza Deloitte

**Legenda:** Belgie (BE), Rakousko (AT), Německo (DE), Francie (FR), Švédsko (SW), Nizozemsko (NL), Španělsko (ES), Izrael (IL), Itálie (IT), Česká republika (CZ), Polsko (PL), Velká Británie (UK), Maďarsko (HU), Irsko (IE), Portugalsko (PT), Rusko (RU)

<b>Kontaktní osoba:</b>	Lukáš Kropík
<b>Pozice:</b>	PR manažer
<b>Tel:</b>	+420 246 042 488
<b>Mob:</b>	+420 775 013 139
<b>Email:</b>	<a href="mailto:lkropik@deloittece.com">lkropik@deloittece.com</a>

---

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](http://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.