

Poznátky o evropském bydlení

Vaše čtvrtletní aktuální
informace z trhů



3. čtvrtletí 2023

RE/MAX
Europe

Obsah

- / Shrnutí generálního ředitele RE/MAX Europe Michaela Polzlera 3**
- / Odolnost uprostřed ekonomických výzev 4**
- / Zkoumáme rozdíly v hodnotách nemovitostí v EU 7**
- / Různorodá poptávka na evropských trzích..... 11**
- / Vyrovnávací působení nabídky nemovitostí..... 12**
- / Účinnost politik a regionální rozdíly..... 14**
- / Náročným časům se nejlépe čelí odborností..... 15**

Změny v oblasti nemovitostí jsou nejen nevyhnutelné, ale nabízejí příležitost vyvíjet se. Pro spotřebitele, kteří se snaží zorientovat ve složitých procesech nákupu a prodeje, je proto přístup k informacím zásadní. Naše čtvrtletní aktuální informace z trhů nabízejí nejnovější poznatky o evropském trhu s bydlením, které vycházejí z rozhovorů s regionálními vlastníky a regionálními řediteli, a dále z údajů o celoevropském trhu s podrobnostmi o konkrétních klíčových trzích. Zpráva **Poznatky o evropském bydlení** bude sloužit jako vodítko k pochopení současného vývoje na trhu, které kupujícím i prodávajícím ukazuje cestu ve světě nemovitostí.

Shrnutí generálního ředitele RE/MAX Europe Michaela Polzlera

Jak se zorientovat v nové ekonomické realitě

V kontextu probíhajících ekonomických změn se evropský index cen obytných nemovitostí stává jedním z klíčových ukazatelů dynamického trhu s bydlením. Zejména je zajímavé, že vývoj indexu byl poprvé od roku 2014 záporný, což se projevilo zejména v zemích, jako je Německo a Česká republika. Současně se normalizuje inflace v EU, která dosahuje 2,9 % – po historickém maximu 10,7 % z října 2022, což je nejvyšší míra inflace od založení EU.

Evropská centrální banka podniká kroky k řešení inflace, přičemž zvýšení úrokových sazeb o 0,25 % v září 2023 představuje pro trh novou výzvu. Jedná se o desáté zvýšení sazeb v řadě, a úroková sazba se tím vrací na úroveň období krátce po roce 2000. Ačkoli úrokové sazby v uplynulém desetiletí rostly a v říjnu 2023 dosáhly u desetileté fixní sazby 4,01 % a u patnáctileté fixní sazby 4,16 %, současné sazby se v třicetiletém kontextu považují za atraktivní. Dopad těchto změn se však v jednotlivých regionech liší, což má vliv na změny v poptávce a cenách nemovitostí.

Charakteristiky nabídkových cen v Evropě

Evropský trh s nemovitostmi vykazuje dynamické rozdíly v nabídkových cenách, pro něž jsou určující zeměpisné oblasti,



typy nemovitostí a segmenty trhu. Ve třetím čtvrtletí vládla v Německu, Itálii a Portugalsku stabilita, zatímco ve Francii a Španělsku došlo k poklesu. V úhrnu platí, že nabídkové ceny v městských oblastech a velkých městech v tomto čtvrtletí mírně poklesly, nicméně výrazný meziroční růst naznačuje dlouhodobý vývoj směřující k cenové stabilitě. Dostupnost bydlení pro spotřebitele v Evropě značně kolísá, což poukazuje na různé cesty k vysněnému bydlení.

Mění se dynamika nabídky a poptávky

Ačkoli je touha vlastnit nemovitost velmi rozšířená, poptávka se napříč Evropou liší. Regionální rozdíly jsou patrné i v rámci jednotlivých zemí, kdy městská centra se ve srovnání s ostatními regiony vyznačují vyšší poptávkou. K rozdílům v poptávce přispívají specifické typy a segmenty nemovitostí, nicméně poptávka po

dvou až třípokojových bytech zůstává v Evropě stabilní, což naznačuje, že tento typ bydlení je trvale upřednostňován. Vliv zahraničních kupujících, zejména ze zámoří, rozšiřuje dynamiku poptávky o další faktor, který ovlivňuje ceny nemovitostí a mění evropskou realitní scénu. Na druhou stranu klesá počet realitních transakcí a nabídky zůstávají na trhu déle než dříve.

Posun směrem k nájemnímu bydlení pokračuje

Zpřísněné podmínky poskytování úvěrů a vyvíjející se dynamika trhu směřují kupující k pronájmu nemovitostí, což je patrné z nárůstu počtu nájemců v posledním desetiletí. Tento posun poptávky směrem k pronájmu nemovitostí dále přispívá k mírnému nárůstu nabídkových cen, což podtrhuje celkové výzvy na trhu.

Nabídkové ceny pronájmů

Překonání ekonomických problémů je pro spotřebitele jen začátek. Kupující se potýkají se slábnoucí nabídkou dostupných nemovitostí, zejména novostaveb, což dokládá celkový pokles počtu stavebních povolení oproti stejnému čtvrtletí loňského roku. Zpoždění ve výstavbě zvyšuje konkurenci u stávajících nemovitostí, což nutí spotřebitele přistupovat k výběru nemovitostí pečlivěji, aby našli tu správnou nemovitost pro svou rodinu – a pro svou budoucnost.

Udržitelnost jako trend

Společenský posun směrem k uvědomělému vztahu k životnímu prostředí neustále mění preference v oblasti bydlení a roste poptávka po nemovitostech, které splňují zásady a postupy udržitelnosti. Snaha EU o prosazení minimálních standardů energetické účinnosti zahrnuje standardizovaný systém hodnocení budov (A až G), který poskytuje jasný přehled o energetické účinnosti a nařizuje vlastníkům přijmout opatření, jestliže nemovitost spadá do nižší energetické třídy než D. Vlastníci obytných nemovitostí již mezitím sami reagují na tyto vyvíjející se standardy EU a plánují vlastní kroky ke zvýšení energetické účinnosti svých nemovitostí.

Závazek k odbornému vedení

V době, kdy se kupující a prodávající snaží v těchto změnách zorientovat – a při dosahování svých ekologických cílů se potýkají s ekonomickými problémy a stavebními překážkami – je podpora důvěryhodného průvodce důležitější než kdy dříve. Společnost RE/MAX Europe se zavázala poskytovat přesné a včasné informace na základě rozsáhlých analýz, znalostí z oboru a názorů odborníků z celé Evropy. Naše síť RE/MAX Europe se zaměřuje na proměňování výzev trhu v příležitosti k inovacím a je připravena vést zákazníky k úspěšné budoucnosti.

Odolnost uprostřed ekonomických výzev

Pro spotřebitele je obtížné zorientovat se v ekonomických problémech, přičemž vysoká inflace a prudce rostoucí úrokové sazby vytvářejí pesimistickou atmosféru. I přes tyto problémy se však objevují záblesky opatrného optimismu, které signalizují příležitosti pro spotřebitele vybavené správnými znalostmi.

Evropský index cen obytných nemovitostí¹

Evropský index cen obytných nemovitostí (HPI) je klíčovým nástrojem pro hodnocení dynamiky trhu s bydlením a jeho nedávný vývoj ukazuje pozoruhodné změny. Po dosažení maxima 9,8 % v prvním čtvrtletí roku 2022 se roční tempo růstu indexu HPI postupně snižuje, přičemž ve druhém čtvrtletí roku 2023 došlo ve srovnání s předchozím rokem k výraznému poklesu o 1,1 %.

Tento pokles představuje první negativní vývoj indexu HPI od prvního čtvrtletí roku 2014, přičemž Německo zaznamenalo výrazný pokles o -9,9 % a Česká republika vykázala pokles o -2,9 %. Zároveň došlo k prudkému nárůstu v Chorvatsku o 13,7 % a ve Španělsku o 3,7 %. Pozoruhodné je, že Turecko se tomuto trendu vymyká a ve druhém čtvrtletí roku 2023 zaznamenalo impozantní nárůst indexu HPI o 95,9 %.

V době zpřísněných podmínek pro poskytování úvěrů a měnící se dynamiky trhu stále více lidí volí pronájem nemovitostí.

¹ https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Housing_price_statistics_-_house_price_index#Dynamics_in_the_housing_market:_uses_of_the_house_price_index_and_policy_implications

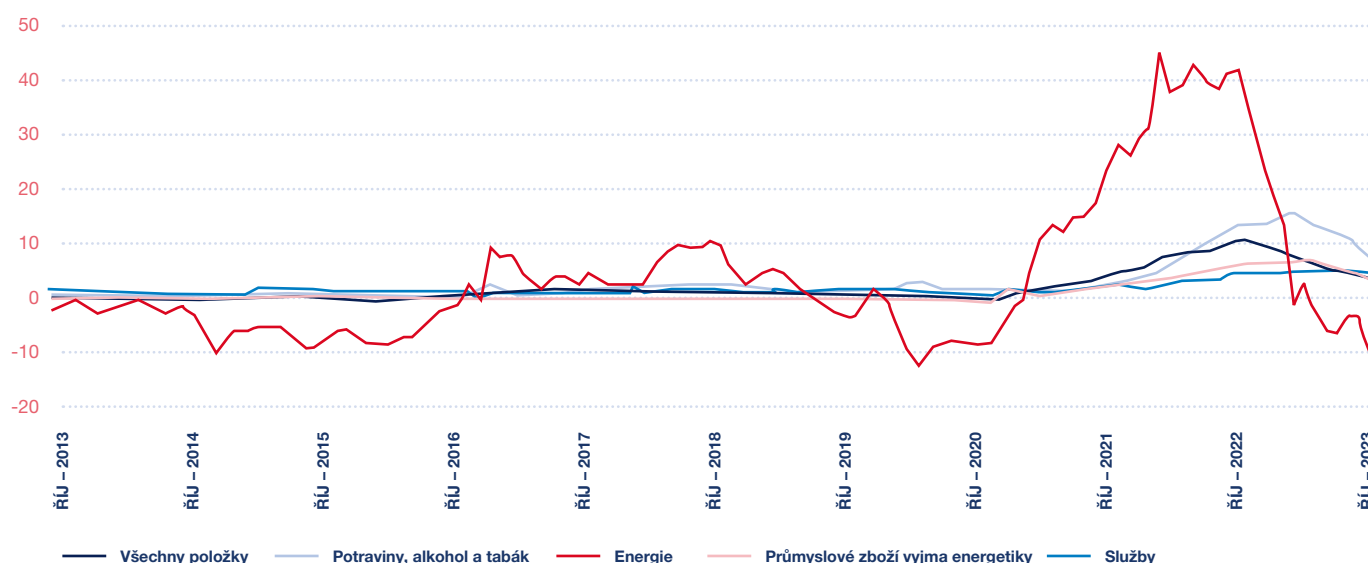
Vývoj inflace v Evropě²

Inflace nadále ovlivňuje transakce s nemovitostmi a chování trhu v celé Evropě. Podle prvotního odhadu Eurostatu se inflace v Evropské unii (EU-27) v říjnu 2023 snížila na 2,9 % ze 4,9 % v předchozím měsíci. Tento postupný pokles následuje po historickém maximu 10,7 % z října 2022, které představuje nejvyšší míru od založení EU.

V rámci zemí EU vede žebříček míry inflace Maďarsko s přibližně 12,2 %, zatímco v České republice a Chorvatsku dosáhla míra inflace 8,3 %, resp. 7,4 %. Německo vykázalo míru inflace 4,3 % a Španělsko 3,3 %. Podle Jaimeho Suáreze, regionálního ředitele RE/MAX Spain, „je tento rychlý růst úrokových sazeb bezprecedentní a ovlivňuje nabídku i poptávku po nemovitostech“.

Roční inflace v eurozóně a její hlavní složky

Říjen 2013 – říjen 2023³



Míra inflace v Turecku je však výrazně vyšší než v ostatních evropských zemích a v září 2023 dosáhla historické hodnoty 61,7 %. „Navzdory vysoké míře inflace,“ říká Murat Goldstajn, regionální majitel RE/MAX Turkey, „dochází k celkovému poklesu poptávky v důsledku výrazného snížení kupní síly. Prodávající, kteří jsou zvyklí na rostoucí ceny, se na tomto stagnujícím trhu zdráhají snížit ceny nemovitostí.“

Politika Evropské centrální banky⁴

Evropská centrální banka (ECB) čelí nové výzvě, když v boji proti inflaci upravuje úrokové sazby. V rámci úsilí o dosažení svého 2% inflačního cíle zvýšila ECB 20. září 2023 hlavní úrokovou sazbu o 0,25 %. Jednalo se o desáté zvýšení sazeb v řadě, které vrátilo sazby na úroveň období krátce po roce 2000. Přetrvávající vysoká klíčová úroková sazba však představuje riziko, že prohloubí recesi, která číhá na obzoru.

² https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Inflation_in_the_euro_area

³ https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Inflation_in_the_euro_area

⁴ <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/201216/umfrage/ezb-zinssatz-fuer-das-hauptfinanzierungsgeschaeft-seit-1999/>

https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/10/PD23_420_811.html

V situaci, kdy se v EU očekává mírný hospodářský růst 0,8 %, se ECB potýká s výzvou, jak využít měnovou politiku k řešení hospodářských problémů evropských zemí. Největší ekonomika EU, Německo, zaznamenala ve třetím čtvrtletí pokles o -0,1 % a pro rok 2023 se předpokládá pokles o -0,6 %, což vyvolává obavy z recese. V září došlo ke zpomalení růstu spotřebitelských cen na 4,9 % – jde o nejnižší hodnotu za poslední dva roky, což posiluje význam politiky ECB. Odhad říjnové míry inflace se zmínil na 2,9 %, což podtrhuje přetrvávající nutnost zohledňovat ekonomické faktory.



Kupující začínají chápat, že ani úroková sazba 5 % není tak špatná!



Jan Hrubý,
Regionální ředitel
RE/MAX Czech Republic

Pesimismus mezi spotřebiteli⁵

Spotřebitelé v celé Evropě vnímají současné úrokové sazby skepticky. Ve Španělsku jsou příjemci úvěrů zvyklí na výhodné podmínky hypoték a nyní kvůli rostoucím sazbám váhají. „Ve Španělsku je míra splácení hypoték u průměrných spotřebitelů – rodin – nejvyšší od roku 2003,“ říká Jaime Suarez. Příjemci úvěrů očekávají zhoršení podmínek a dávají přednost splácení dluhu před investicemi. Při ukončení předem sjednané hypotéky dříve, než bylo plánováno, by si navíc fyzické osoby měly dávat pozor na poplatky.

Při pohledu na úrokové sazby hypoték za posledních 10 let je pesimismus spotřebitelů snadno pochopitelný. Například

v Německu úrokové sazby za posledních deset let vzrostly – z 2,76 % (desetiletá fixace) a 3,29 % (patnáctiletá fixace) v listopadu 2013 na 4,01 %, resp. 4,16 % v říjnu 2023. V širším třicetiletém kontextu se však současné sazby ve srovnání s historickými sazbami jeví jako atraktivní. Například hypoteční úvěry na bydlení s desetiletou fixací úrokové sazby měly v listopadu 1993 průměrnou sazbu 7,3 %.

Na některých trzích si toto spotřebitelé stále více uvědomují. Navzdory úpravě úrokových sazeb došlo v České republice k mírnému nárůstu počtu žadatelů o hypotéku. Podle Jana Hrubého, regionálního ředitele RE/MAX Czech Republic, „kupující začínají chápat, že ani 5 % není tak špatná úroková sazba“.



⁵ <https://www.euribor-rates.eu/de/>

<https://www.euribor-rates.eu/de/euribor-grafik/https://www.bundesbank.de/resource/blob/691310/2dd-5840139be41af8172376cfbe3609f/mL/1993-12-monatsbericht-data.pdf>, strana 15 vlevo

<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1347565/umfrage/entwicklung-der-bauzinsen-in-deutschland/>

<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/155740/umfrage/entwicklung-der-hypothekenzinsen-seit-1996/>

Pomáháme spotřebitelům nalézat budoucí příležitosti

Vzhledem k důrazu na omezení inflace jsou očekávání poklesu úrokových sazeb nízká. Neočekává se, že by ECB svou úrokovou politiku výrazně zintenzivnila, protože by to mohlo mít dopad na země s vysokou mírou zadlužení v jižní Evropě.

Osoby se silným úvěrovým profilem se přesto těší relativně příznivým dlouhodobým úrokovým sazbám. Realitní odborníci tak mohou zákazníkům pomoci zaměřit se na jejich vlastní potřeby a najít nejlepší cestu vpřed, říká Jaime Suarez.

Situace nabídkových cen nemovitostí je v Evropě dynamická a liší se v různých geografických oblastech, u různých typů nemovitostí a u konkrétních segmentů trhu.

Zkoumáme rozdíly v hodnotách nemovitostí v EU

Situace nabídkových cen nemovitostí je v Evropě dynamická a liší se v různých geografických oblastech, u různých typů nemovitostí a u konkrétních segmentů trhu. Každé prostředí, od klidného venkova až po pulzující městská centra, přispívá k širšímu přiběhu dostupnosti bydlení.



Procentuální změna průměrné nabídkové ceny za m²

Podle zemí⁶

■ % mezikvartálně (Q3/23 oproti Q2/23)

■ % meziročně (Q3/23 oproti Q2/22)

Portugalsko

+0,1 %

+2,7 %



Itálie

-0,2 %

-0,1 %



Francie

-3,8 %

+1,3 %



Německo

-0,2 %

-2,4 %



Španělsko

-1,9 %

+4,3 %



Česká republika

-1,7 %

-9,5 %



Rozdíly v nabídkových cenách v jednotlivých zemích

Třetí čtvrtletí roku odhalilo různorodé trendy na trzích nemovitostí v různých zemích. Portugalsko, Německo a Itálie si udržely stabilní nabídkové ceny, zatímco Španělsko a Francie zaznamenaly pokles o -1,9 %, resp. -3,8 %.

Z širšího pohledu však meziroční analýza ukázala mírný nárůst nabídkových cen. Portugalsko, Španělsko a Francie zaznamenaly nárůst o +2,7 %, +4,3 % a +1,3 %, zatímco Itálie vykázala minimální pokles o -0,1 %. Německo zaznamenalo pokles o -2,4 % a Česká republika vykázala výrazný pokles o 9 % oproti 3. čtvrtletí 2022 a o 2 % oproti 2. čtvrtletí 2023.⁷

Regionální trendy v nabídkových cenách

Nabídkové ceny se liší nejen mezi jednotlivými zeměmi, ale vykazují i odlišné trendy v rámci jednotlivých zemí. Vladimír Zerjavic, regionální vlastník RE/MAX Croatia, upozorňuje na regionální nuance: „Trh jako celek není tak dynamický jako před několika lety a ceny celkově stagnují, ale v Chorvatsku stále existují regiony, kde ceny mírně vzrostly.“

To se odráží i ve velkých městech na celém kontinentu. Pokud jde o Německo, ceny v Berlíně zaznamenaly od druhého do třetího čtvrtletí pokles o 3,16 %, zatímco v Hamburku došlo ve stejném období k nárůstu o 0,47 %. V Portugalsku se Porto propadlo o -1,62 %, ale Lisabon vzrostl o +1,65 %. Směrem na východ došlo v České republice k výraznému poklesu cen v Praze a Brně, a to o -7 % a -10 % oproti 3. čtvrtletí 2022, což je řadí mezi města s nejméně výrazným poklesem nabídkových cen.

Celkově zaznamenala velká města v tomto čtvrtletí pokles o 0,9 %. Meziroční srovnání však ukazuje opačný příběh, kdy došlo k souhrnnému nárůstu o 4,9 %, což naznačuje nenápadný vývoj směrem ke stabilizaci cen ve velkých evropských městech.⁸



Poptávka po dvou až třípokojevých bytech zůstává v celé Evropě stabilní.



Typy nemovitostí ovlivňují dynamiku nabídkových cen

Další rozdíly lze pozorovat, pokud zkoumáme kontrastující vývoj cen bytů a rodinných domů. V České republice klesly nabídkové ceny bytů za rok o 12 %, čímž překonaly 6% pokles nabídkových cen domů. Francie vykazuje pozoruhodný kontrast, neboť ceny za metr čtvereční u bytů klesly o 3,8 %, zatímco u domů vzrostly o 5 %.⁹

7 Casafari and Octopus Pro

8 Casafari and Octopus Pro

9 Casafari



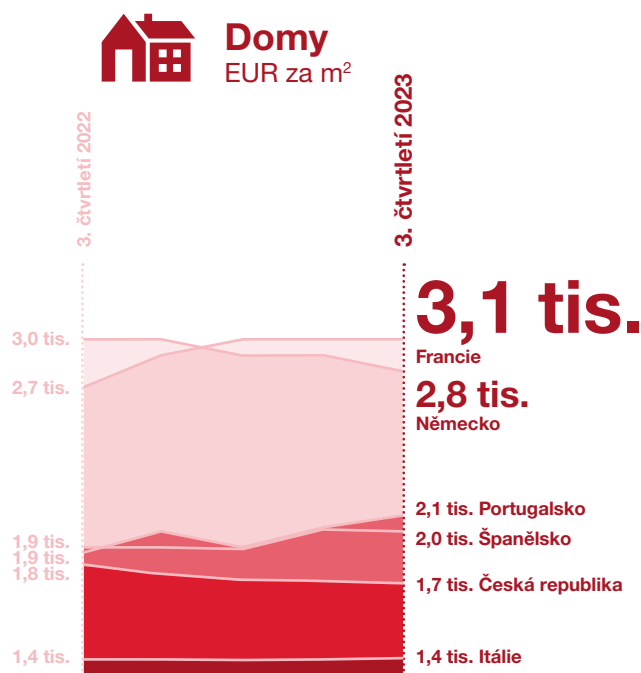
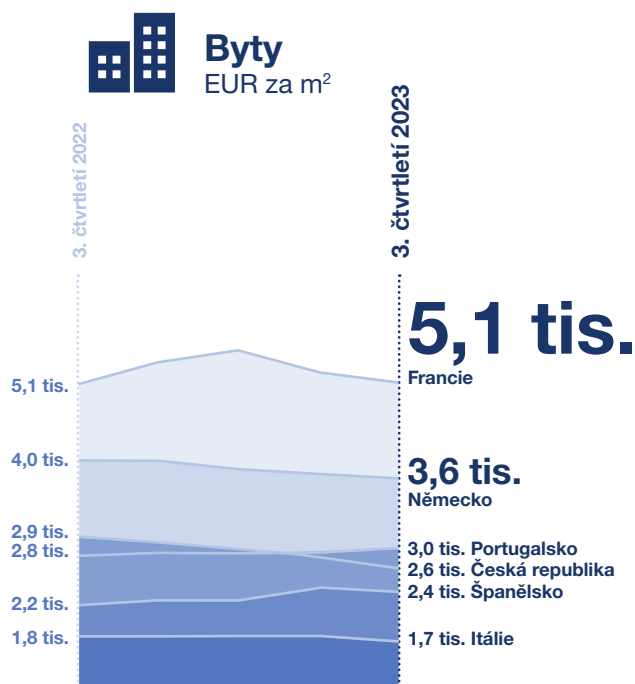
Nabídkové ceny obytných nemovitostí

Cena za m² ve významných městech (Q2/2022 oproti Q2/2023)¹⁰

Barcelona		Berlín		Brno		Hamburk	
-0,5 % meziroční změna ceny	+8,0 % meziroční změna ceny	-7,7 % meziroční změna ceny	-3,8 % meziroční změna ceny	-9,0 % meziroční změna ceny	-15,0 % meziroční změna ceny	-6,8 % meziroční změna ceny	+13,6 % meziroční změna ceny
80 m ² průměrná plocha	200 m ² průměrná plocha	72 m ² průměrná plocha	137 m ² průměrná plocha	64 m ² průměrná plocha	170 m ² průměrná plocha	71 m ² průměrná plocha	137 m ² průměrná plocha
3 221,40 € cena za m ²	2 891,5 € cena za m ²	5 323,30 € cena za m ²	5 052,00 € cena za m ²	3 660,00 € cena za m ²	2 583,00 € cena za m ²	6 652,60 € cena za m ²	5 463,50 € cena za m ²
293 535,40 € nabídková cena	633 939,4 € nabídková cena	479 482,50 € nabídková cena	795 959,00 € nabídková cena	234 510,00 € nabídková cena	438 647,00 € nabídková cena	599 680,40 € nabídková cena	911 452,70 € nabídková cena
335 657,00 € průměrná nabídková cena		666 325,30 € průměrná nabídková cena		265 547,00 € průměrná nabídková cena		739 342,30 € průměrná nabídková cena	
Lisabon		Lyon		Madrid		Milán	
-1,5 % meziroční změna ceny	+10,0 % meziroční změna ceny	+0,9 % meziroční změna ceny	+1,9 % meziroční změna ceny	+7,4 % meziroční změna ceny	+7,9 % meziroční změna ceny	+2,8 % meziroční změna ceny	+19,0 % meziroční změna ceny
93 m ² průměrná plocha	165 m ² průměrná plocha	68 m ² průměrná plocha	144 m ² průměrná plocha	85 m ² průměrná plocha	250 m ² průměrná plocha	80 m ² průměrná plocha	180 m ² průměrná plocha
5 279,40 € cena za m ²	5 245,50 € cena za m ²	5 647,70 € cena za m ²	5 368,60 € cena za m ²	3 522,20 € cena za m ²	2 721,30 € cena za m ²	3 983,70 € cena za m ²	3 270,60 € cena za m ²
599 005,20 € nabídková cena	1 149 808,10 € nabídková cena	401 612,80 € nabídková cena	843 271,10 € nabídková cena	387 393,70 € nabídková cena	797 903,60 € nabídková cena	399 881,30 € nabídková cena	766 971,00 € nabídková cena
625 743,70 € průměrná nabídková cena		422 047,90 € průměrná nabídková cena		433 212,00 € průměrná nabídková cena		415 520,10 € průměrná nabídková cena	
Paříž		Praha		Porto		Řím	
+1,1 % meziroční změna ceny	+2,8 % meziroční změna ceny	-5,0 % meziroční změna ceny	+1,0 % meziroční změna ceny	+9,4 % meziroční změna ceny	+19,7 % meziroční změna ceny	+0,6 % meziroční změna ceny	+8,1 % meziroční změna ceny
51 m ² průměrná plocha	146 m ² průměrná plocha	68 m ² průměrná plocha	175 m ² průměrná plocha	94 m ² průměrná plocha	238 m ² průměrná plocha	87 m ² průměrná plocha	130 m ² průměrná plocha
11 810,90 € cena za m ²	8 631,20 € cena za m ²	4 689,00 € cena za m ²	3 593,00 € cena za m ²	3 342,70 € cena za m ²	2 778,60 € cena za m ²	3 008,00 € cena za m ²	2 147,20 € cena za m ²
786 707,50 € nabídková cena	1 742 221,90 € nabídková cena	317 266,00 € nabídková cena	628 611,00 € nabídková cena	344 766,90 € nabídková cena	653 346,40 € nabídková cena	298 323,10 € nabídková cena	345 733,70 € nabídková cena
810 297,80 € průměrná nabídková cena		343 294,00 € průměrná nabídková cena		410 010,10 € průměrná nabídková cena		306 209,70 € průměrná nabídková cena	
Mnichov							
-6,7 % meziroční změna ceny	-11,2 % meziroční změna ceny						
68 m ² průměrná plocha	148 m ² průměrná plocha						
9 151,6 € cena za m ²	9 626,5 € cena za m ²						
699 057,4 € nabídková cena	1 739 788,0 € nabídková cena						
914 508,1 € průměrná nabídková cena							

Nabídkové ceny bytů a domů

Za metr čtvereční podle čtvrtletí¹¹



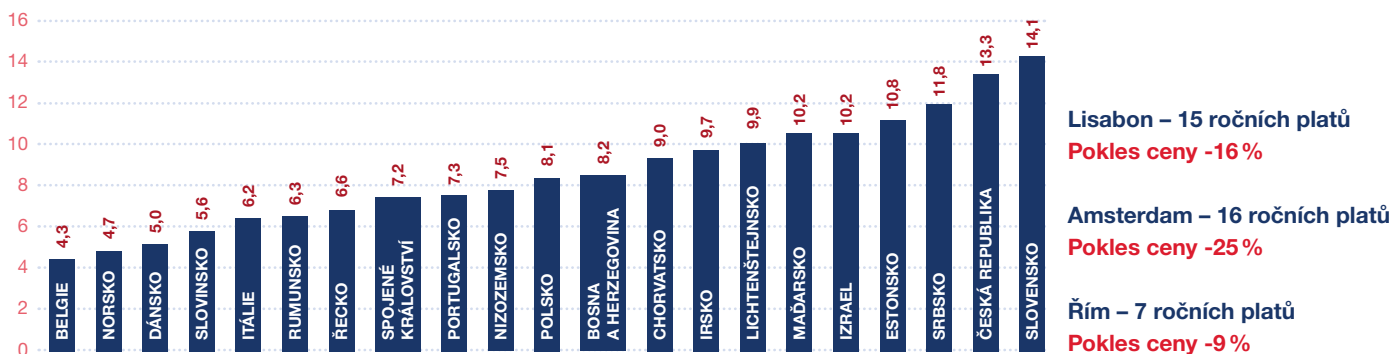
V České republice existuje diverzifikace nabídkových cen napříč segmenty. „V uplynulém roce došlo k výraznému poklesu cen, a to zejména u energeticky neefektivních a zastaralých nemovitostí,“ říká Jan Hrubý, regionální ředitel RE/MAX Czech Republic. „Naproti tomu ceny novostaveb a luxusních nemovitostí stagnovaly.“ Navzdory těmto rozdílům zaznamenal český trh v uplynulém čtvrtletí celkově pozitivní trend, který naznačuje známky oživení.

Cenová dostupnost v Evropě

Cesta k vlastnímu bydlení je v Evropě stejně rozmanitá jako samotný kontinent. V České republice je k získání vysněného bydlení o ploše 70 metrů čtverečních nutný značný finanční závazek ve výši 13,3 ročních platů. Naproti tomu Belgie, Norsko a Dánsko nabízejí snazší cestu k vlastnímu bydlení – stačí jim k tomu jen 4 až 5 ročních platů. Nizozemsko a Portugalsko se nacházejí kdesi uprostřed se 7,5 a 7,3 ročních platů, zatímco v Itálii potřebují kupující k srovnatelné koupi 6,2 ročních platů.

Cenová dostupnost vlastního bydlení

Násobek ročních platů potřebný ke koupi nemovitosti o ploše 70 m²¹²



¹¹ Casafari and Octopus Pro

¹² Deloitte and Moody's

Různorodá poptávka na evropských trzích

Stejně jako se liší ceny mezi jednotlivými zeměmi, regiony, typy nemovitostí a segmenty, liší se i nadšení lidí pro pořízení bydlení.

Potřeby spotřebitelů napříč hranicemi

Ekonomické výzvy způsobují rozdíly v poptávce napříč Evropou. Ačkoli trh ve Španělsku vykazuje trvalou poptávku, spotřebitelé stále váhají. „Vidíme, že rodiny s průměrnými příjmy se zdráhají kupovat nemovitosti, a to částečně kvůli nejistotě na trhu práce,“ říká Jaime Suarez, regionální ředitel RE/MAX Spain.

Poptávka po nemovitostech v nižších cenových segmentech zůstává na celém kontinentu omezená. Názorným příkladem může být Chorvatsko, kde je patrný nárůst poptávky po nemovitostech v ceně do 250 000 eur. Tento nárůst je způsoben faktory, jako je cenová dostupnost a příznivý vývoj hypoték. Vladimír Zerjavic, regionální vlastník RE/MAX Croatia, říká, že tato cenová kategorie odpovídá průměrné výši hypotéky, kterou si Chorvaté mohou v současné době zajistit.

Zcela odlišná situace panuje v Turecku, kde dochází k prudkému poklesu poptávky, a to zejména v důsledku probíhající recese. „V současné době pozorujeme stagnaci na trhu a počet kupujících klesá,“ říká Murat Goldstayn, regionální vlastník RE/MAX Turkey.

Sledování regionální dynamiky

Městská centra se v celé Evropě vyznačují vyšší poptávkou. „Pro Českou republiku platí, že Praha a okolní regiony a dále Brno mají ve srovnání se zbytkem země nejvyšší poptávku i nabídku nemovitostí, což se odráží i ve vyšších cenách,“ říká Jan Hrubý, regionální ředitel RE/MAX Czech Republic.

Tento trend upřednostňující města je patrný i ve Španělsku, kde zřetelná preference těchto oblastí významně přispívá k celkové vitalitě trhu. Podle Jaimeho Suareze budou „byty do 100 m² v centrech měst a velkoměstských oblastech vždy žádané“.

Podobně je na regionální dynamice závislá poptávka v Chorvatsku, přičemž kupující nejvíce přitahuje Záhřeb a Split. „Poptávku v Záhřebu určují především místní obyvatelé,“ říká Vladimír Zerjavic. „Mnozí chtějí bydlet na předměstí nebo na venkově a k tomuto trendu přispěl i COVID a nedávné zemětřesení.“

Vyvíjející se trendy v preferencích nemovitostí

Zájem potenciálních kupujících v Turecku se přesouvá ke stávajícím bytům, což je reakce na ekonomické problémy. „I přes obtížnou situaci na trhu se stále najdou potenciální kupující,“ říká Murat Goldstayn.

Poptávka po dvou až třípokojevých bytech mezitím zůstává v celé Evropě silná, což svědčí o trvalé preferenci této konkrétní kategorie nemovitostí. Sektor luxusních nemovitostí navíc ve Španělsku zůstává odolný. Podle Jaimeho Suareze „nemovitosti v nejvyšší cenové kategorii patří k nejoblíbenějším a poptávka po nich je stále velmi vysoká“.



Výhled trhu

Do budoucna Turecko očekává, že v příštích dvou letech bude trh následkem probíhající recese nadále slábnout. V Chorvatsku se vývoj liší, kdy v příměstských oblastech se poptávka zvyšuje a v mnoha pobřežních regionech naopak klesá. Různorodost evropského trhu s bydlením podtrhuje vliv příjmů, lokality a regionálních ekonomických podmínek na poptávku.¹³

Dopad zahraničních kupujících

Poptávku i ceny nadále ovlivňují zahraniční kupující, stále častěji ze zámoří. Zejména Turecko pocítuje významný vliv zahraničních kupujících, zatímco trhy ve Španělsku formují kupující s vysokými příjmy z Latinské Ameriky, například z Mexika či Venezuely. Podle Jaimeho Suareze je „Madrid vnímán jako nové Miami, které slouží jako vstupní brána do Evropy, přičemž lidé/investoři z Latinské Ameriky si ve Španělsku, a zejména v Madridu, pořizují značné množství nemovitostí“.

Zatímco Španělsko je předmětem zájmu kupujících z Latinské Ameriky, Chorvatsko je žádané u kupujících ze sousedních evropských zemí.

¹³ Jan Hrubý, regionální ředitel RE/MAX Czech Republic and Murat Goldstayn, regionální vlastník RE/MAX Turkey

Podle Vladimira Zerjavice více než 60 % transakcí na španělském pobřeží provádějí cizinci z Evropy, převážně ze Slovinska, Rakouska, Německa a Itálie. „Trh je silně závislý na zahraničních investorech,“ říká Zerjavic. „Pokles poptávky podložený zahraničními investicemi vede k celkovému poklesu poptávky v naší zemi.“

Posun směrem k nájemnímu bydlení pokračuje

Potenciální kupující, kteří mají potíže s pořízením nemovitosti v souvislosti s přetrvávajícím nedostatkem nabídky a přísnějšími podmínkami poskytování úvěrů, stále častěji volí pronájem. Poměr nájemníků a vlastníků v Evropě, který se stabilně pohybuje okolo 30 ku 70, se v posledním desetiletí mírně změnil, přičemž podíl nájemníků se v letech 2012 až 2022 zvýšil o 1,9 %.¹⁴

Konec období nízkých úroků přispívá k prudkému nárůstu nabídkových cen nájemního bydlení, které se v EU ve druhém čtvrtletí 2023 zvýšily o 0,7 % oproti prvnímu čtvrtletí, a to zejména u nových nájemních smluv. Meziročně se nájemné zvýšilo o 3,0 %, přičemž výrazný nárůst byl zaznamenán v Maďarsku, na Maltě, ve Slovinsku a v Rumunsku. V Chorvatsku, kde došlo k 7% nárůstu, se odráží dopad rostoucí poptávky po nájemním bydlení. „Kvůli vysokým cenám nemovitostí se poptávka přesouvá k pronájmům, což vede k růstu cen nájemního bydlení,“ poznamenává Vladimír Zerjavic.

„Potenciální nájemníci nyní musí počítat s průměrným měsíčním nájemným ve výši přibližně 800 eur namísto dřívějších 600 eur.“¹⁵

Navzdory tomuto sílícímu trendu směrem k nájemnímu bydlení nemusí rostoucí ceny zmírnit problémy na trhu s bydlením. V zemích se silnou tradicí vlastnického bydlení, jako je Česká republika (77,1 %), Maďarsko (90,1 %) a Chorvatsko (91,1 %), je vstup na trh s nájemním bydlením spojen se společensko-politickými překážkami. V důsledku hluboce zakořeněných kulturních hodnot pojících se k vlastnictví bydlení je pronájem rizikovější záležitostí. „V České republice jsou nájemníci málo chráněni a mohou být snadno vystěhováni z bytu,“ říká Jan Hrubý. Toto má dopady, které přesahují dynamiku trhu a ovlivňují sociální a politickou strukturu Evropy.¹⁶



Vyrovnávací působení nabídky nemovitostí

Jakmile se spotřebitelům podaří překonat obrovské ekonomické překážky současného trhu, čeká je nová výzva: rostoucí nedostatek dostupných nemovitostí. Výstavba nových nemovitostí vázne, a proto narůstá konkurence o nemovitosti.

Nabídky, které zůstávají na trhu dlouho

Ve třetím čtvrtletí roku 2023 zaznamenal evropský trh s nemovitostmi pokles počtu transakcí oproti předchozímu roku, přičemž například španělská notářská komora v srpnu 2023 uvedla, že Španělsko zaznamenalo významný 17% pokles.

Tento pokles se částečně připisuje rozdílným očekáváním prodávajících a kupujících. „V minulosti se nemovitosti prodávaly bleskovou rychlostí, což se v myslích prodávajících zakořenilo,“ říká Jaime Suarez, regionální ředitel RE/MAX Spain. „Kupující již

také nejsou ochotni akceptovat vysoké ceny, zatímco prodávající nejsou ochotni cenu snížit. Prodej nemovitosti proto trvá mnohem déle.“

Odrázem tohoto širšího trendu je i nárůst průměrné doby, po kterou v České republice zůstává nemovitost na trhu, a to z přibližně 70 na 100 dní. „Toto prodloužené období poskytuje kupujícím se silnou úvěruschopností a ochotou platit aktuální tržní ceny větší flexibilitu a výběr díky menší konkurenci,“ říká Jan Hrubý, regionální ředitel RE/MAX Czech Republic.

Regionální rozdíly však přetrvávají, a to zejména v Chorvatsku, kde Vladimír Zerjavic, regionální vlastník RE/MAX Croatia, upozorňuje na rozdíly v rychlosti transakcí. „V oblastech s vysokou poptávkou, jako je Záhřeb a Split, se nemovitosti prodávají velmi rychle,“ říká Zerjavic. Přesto se celkový počet transakcí v Chorvatsku snížil, což vedlo k nárůstu počtu nabídek. U jednotlivých nabídek je nicméně menší pravděpodobnost, že splní požadavky potenciálních kupujících.

14 https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC_LVHO02__custom_8261807/default/table?lang=en

15 https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/PRC_HICP_MIDX__custom_8261096/default/table?lang=en

<https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/w/ddn-20231003-1>

16 https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC_LVHO02__custom_8261807/default/table?lang=en

Stavebnictví se potýká s problémy

Jestliže potenciální kupující nenaleznou u stávajících nemovitostí to, co hledají, ztěžuje se i hledání novostaveb – jak dokládá omezený počet dokončených bytů a domů v celé Evropě v roce 2022. Francie a Polsko se vymykají relativně vyšší mírou dokončených obydlí v roce 2022, a to 7,09, resp. 6,31 obydlí na 1000 obyvatel.

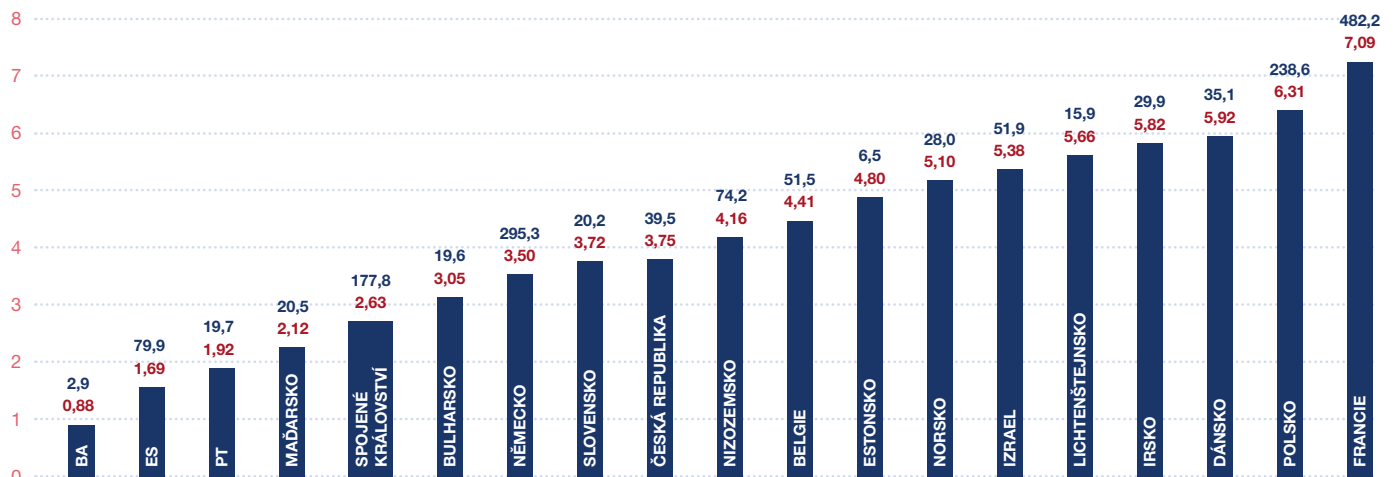
Tento zdánlivý úspěch je však zastíněn širšími obtížemi, neboť Německo a Česká republika vykazují skromné hodnoty dokončených obydlí (3,5 a 3,75 obydlí na 1000 obyvatel), zatímco Portugalsko a Španělsko se potýká s výrazně nižšími hodnotami (1,92 a 1,69 obydlí na 1000 obyvatel). Uvedená čísla potvrzují potíže stavebního sektoru při uspokojování rostoucí poptávky po bydlení.¹⁷

Problémem jsou především prudce rostoucí náklady na stavební materiály, které jsou podle Ústředního svazu německého staveb-

ního průmyslu na historickém maximu. Výrazný nárůst je způsoben omezeními dodávkami a vyššími náklady na energie, což má dopad na energeticky náročné materiály, jako jsou cihly, cement, beton a netkané stavební materiály. Pro rok 2023 předpokládají prognózy meziroční nárůst cen stavebních služeb o 5,5 %. Nové stavební aktivity jsou navíc zatíženy nedávnými předpisy EU, zejména v oblasti vytápění.¹⁸

Vysoká inflace, vyšší úrokové sazby a vyšší rizika spojená s dokončením a prodejem nových budov zároveň snížily lukrativnost zahájení nových stavebních projektů pro velké a institucionální investory. Tyto faktory vytvářejí náročný scénář, v němž se střetávají rostoucí náklady s omezenými možnostmi financování

Intenzita výstavby bydlení 2022¹⁹



BA Bosna a Hercegovina

ES Španělsko

PT Portugalsko

Francie ↑
482 tis.
7/1000 obyv.

Kladné odchylky
Irsko / Česko
+45 % oproti roku 2021

Španělsko ↓
79 tis.
1,69/1000 obyv.

Záporné odchylky
Španělsko / Belgie
-5 % oproti roku 2021

17 Deloitte and Moodys

18 <https://www.zdb.de/baukonjunktur/konjunkturprognose-2023>
<https://www.zdb.de/baukonjunktur/konjunkturprognose-2023>

19 Deloitte and Moodys

Překážky na cestě k dokončenému bydlení

V důsledku toho ztrácí stavebnictví dynamiku, což vede k velkému poklesu počtu dokončených projektů v celé střední Evropě. Přestože index výroby ve stavebnictví vykázal v EU od července 2022 do července 2023 mírný nárůst o +0,9 %, ve 2. čtvrtletí 2023 klesl počet stavebních povolení o 17 % oproti 2. čtvrtletí 2022. Tento pokles je výrazný zejména ve Švédsku (-39,1 %), Německu (-34 %), České republice (-31,9 %) a Polsku (-30,6 %). Jan Hrubý si na situaci v České republice zachovává neutrální názor: „Vzhledem k ekonomické situaci a relativně vysokému počtu stávajících nemovitostí to vypadá na korekci trhu, kde se potkává nabídka s poptávkou“.²⁰

Napětí stále přetrvává dokonce i v zemích, kde se situace zpočátku zdá být pozitivní, jako je Španělsko (+4,7 %), Chorvatsko (+9,6 %) a Řecko (+8,6 %). Španělsko sice ve 2. čtvrtletí 2022 zaznamenalo více než 55% růst oproti roku 2021, ale v důsledku vysoké inflace čelí problémům v odvětví stavebnictví a renovací. Jaime Suarez zdůrazňuje tento dopad: „Nabídka je vůči poptávce příliš nízká, což na mnoha místech vede k růstu cen nemovitostí.“²¹

Podobná situace je i v Chorvatsku. „Ačkoli je Záhřeb centrem intenzivní stavební aktivity, počet stavebních projektů ani zdaleka nestačí pokrýt celostátní poptávku,“ říká Vladimír Zerjavic. Dokonce i Francie, kde bylo v roce 2022 dokončeno nejvíce oby-

dlí, zaznamenala ve 3. čtvrtletí pokles počtu stavebních povolení o 19,4 % oproti předchozímu roku.

Krise ve stavebnictví rezonuje v celé Evropě, a to s výjimkou Turecka, kde tragické zemětřesení způsobilo významný 20,4% růst mezi 2. čtvrtletím 2022 a 2. čtvrtletím 2023. „Po únorovém zemětřesení se stavební aktivita v naší zemi zrychlila,“ říká Murat Goldstayn, regionální vlastník RE/MAX Turkey, „masivně se zvýšil počet demolice starých budov a jejich nahrazování novými“.

Regionální iniciativy dávají naději

Vzhledem k početným problémům, s nimiž se evropský trh s nemovitostmi potýká, se světlem naděje stávají regionální iniciativy na urychlení vydávání stavebních povolení. Zjednodušení a standardizace dlouhých a složitých schvalovacích procesů by oživilo stavebnictví a urychlilo dostupnost bydlení.

„Zákon, který by zjednodušil odvětví stavebnictví, je asi nejdůležitější iniciativou,“ říká Jan Hrubý. „V současné době činí doba od vydání stavebního povolení do dokončení stavby osm let. Plánovanou reformou chce vláda nejen zjednodušit povolovací řízení, ale také výrazně urychlit proces výstavby.“

Přestože výsledky těchto snah se z důvodu dlouhých cyklů ve stavebnictví mohou projevit až za pět let, jsou tyto iniciativy důležitým krokem k zefektivnění tohoto odvětví a rychlejšímu uspokojení naléhavé potřeby bydlení v Evropě.

Účinnost politik a regionální rozdíly



Země napříč Evropou si uvědomují, že je nezbytně nutné přijmout hospodářsko-politická opatření k regulaci trhů s nemovitostmi. Účinnost dotačních programů však vykazuje rozdíly, zejména ve východní Evropě. V Chorvatsku byl z důvodu kontraproduktivních účinků ukončen dotační program zaměřený na podporu úrokových sazeb u úvěrů. „Dotace byla zahrnuta do cen při prodeji nemovitostí, což významně poškodilo trh s nemovitostmi,“ říká Vladimír Zerjavic, regionální vlastník RE/MAX Croatia. „Vláda v současné době zvažuje zavedení alternativních opatření.“

V České republice existují iniciativy s pobídkami, jako jsou kuchyně zdarma nebo příspěvky na splátky úroků z hypoték u novostaveb. Místní iniciativy v Praze se zaměřují na vytváření státem vlastněných energeticky úsporných nájemních a družstevních bytů se speciálními možnostmi pořízení. Podle Jana Hrubého,

regionálního ředitele RE/MAX Czech Republic, vytvářejí tyto iniciativy určitou formu „národního bydlení“ – jedná se o myšlenku, která bývala silnější, ale dnes ztrácí na významu. „Vzhledem k tomu, že spotřebitelé s průměrnými platy si nyní mohou jen stěží dovolit koupit byt, mají tyto iniciativy na trh jen malý dopad,“ říká Hrubý.

Po ekonomických problémech způsobených nedávným zemětřesením se v Turecku konečně začíná diskutovat o snížení úrokových sazeb pro kupující, kteří pořizují první nemovitost. „Ačkoli konkrétní kampaň ještě nebyly vyhlášeny, podobné škrty zpravidla stimulují poptávku, a proto by tato kampaň mohla pomoci zmírnit stagnaci trhu s bydlením v Turecku,“ říká Murat Goldstayn, regionální vlastník RE/MAX Turkey.

20 <https://www.zdb.de/baukonjunktur/konjunkturprognose-2023>

https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/sts_cobp_q_custom_8262455/default/table?lang=en

21 <https://www.zdb.de/baukonjunktur/konjunkturprognose-2023>

https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/sts_cobp_q_custom_8262455/default/table?lang=en

Udržitelná revoluce v bydlení

Energetická účinnost se stává jedním z rozhodujících faktorů, který utváří trh s nemovitostmi a ovlivňuje atraktivitu a cenu nových i stávajících nemovitostí. U nemovitostí, které nejsou zateplené nebo mají zastaralou elektroinstalaci, je poptávka nižší, což vede k výraznému snížení cen. Toto dilema nutí kupující volit mezi investicí do energeticky úsporné nemovitosti s vyšší cenou a renovací se státní dotací na zvýšení energetické účinnosti.



Minimální standardy energetické účinnosti

EU podniká kroky k prosazení minimálních standardů energetické účinnosti budov, přičemž v březnu 2023 navrhla přísnější pravidla v rámci reformy směrnice o energetické náročnosti budov. Aktualizovaná směrnice zavádí standardizovaný systém tříd účinnosti (A až G) a do roku 2030 stanoví pro všechny soukromé budovy energetickou třídu E, která se do roku 2033 posune na třídu D. Od roku 2028 budou navíc povolovány pouze novostavby s nulovými emisemi. Průkaz energetické náročnosti poskytuje majitelům jasný přehled a vyzývá k opatřením, pokud nemovitost spadá níže než do energetické třídy D.²²

Ačkoli Evropská komise podporuje tyto ambiciózní cíle různými opatřeními, jejich realizace naráží na problémy v oblastech, kde jsou zapotřebí velké investice a kvalifikovaná pracovní síla. Probíhající jednání mezi Evropským parlamentem a členskými státy se snaží najít kompromis pro převedení směrnic do vnitrostátních právních řádů, což je proces, který by měl trvat ještě několik měsíců. Vlastníci obytných nemovitostí již mezitím sami předjímají vývoj norem EU a plánují vlastní kroky ke zvýšení energetické účinnosti svého bydlení.²³

Náročným časům se nejlépe čelí odborností

V měnícím se realitním prostředí se kupující a prodávající potýkají s mnoha výzvami – finanční nejistotou, frustrujícími překážkami ve výstavbě a svou společnou touhou plánovat lepší budoucnost. Je zřejmé, že k rozpoznání příležitosti je nezbytná podpora zkušeného poradce. „S narůstající složitostí trhu se spotřebitelé obracejí o radu na realitní odborníky, protože na takovém trhu jsou odborné znalosti vysoce ceněné,“ říká Jan Hrubý, regionální ředitel RE/MAX Czech Republic.

Pro mnoho spotřebitelů je naléhavým problémem cenová dostupnost, a pokud budou vědět, kam se mohou obrátit, může jim to na obtížné cestě přinést duševní pohodu. „Naši odborníci jsou vyškoleni v problematice financí a mají odborné zkušenosti s tím, jak provést kupující celým procesem,“ říká Jaime Suarez, regionální ředitel RE/MAX Spain.

Vzhledem k místním výzvám napříč celou Evropou hrají realitní odborníci klíčovou roli při stabilizaci trhu. „Díky úspěchu našich realitních poradců se nám podařilo minimalizovat dopady poklesu poptávky,“ říká Murat Goldstayn, regionální vlastník RE/MAX Turkey.

V této éře změn jsou realitní odborníci oporou, která poskytuje více než jen odborné znalosti při vyjednávání. Provázejí klienty finančními otázkami, poskytují nezbytné odborné znalosti a zajišťují, aby se klienti nejen orientovali ve výzvách, ale také aby k rozhodování o nemovitostech přistupovali informovaně a s jistotou – ať už trh přinese cokoli.

22 [chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/TA-9-2023-0068_DE.pdf](https://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/TA-9-2023-0068_DE.pdf)

23 Zpráva společnosti RE/MAX o evropských trendech v bydlení 2023

O společnosti RE/MAX Europe

Franšízová síť RE/MAX Europe patří k největším v odvětví. Značku reprezentuje více než 30 000 realitních profesionálů ve 2 400 kancelářích ve 40 zemích napříč evropským kontinentem. Během své více než 50leté historie se firma RE/MAX rozrostla v obrovskou globální společnost, která však nikdy neusnula na vavřínech. Společnost RE/MAX Europe zůstává předním inovátorem a mění způsob, jímž se napříč kontinentem kupují a prodávají nemovitosti.

Zdroje dat

Toto vydání „Poznatků o evropském bydlení“ (čtvrtletní aktuální informace z trhů za 3. čtvrtletí 2023) je podloženo interními údaji společnosti RE/MAX Europe a externími tržními údaji z databáze Casafari, která je určena profesionálům na realitním trhu a která shromažďuje a centralizuje informace dostupné online. Předkládané informace vycházejí z komplexních dat z celé Evropy. Za účelem prohloubení informační hodnoty byly určité údaje vypočteny se zaměřením na konkrétní trhy. Společnost Casafari je poskytovatelem metavyhledávací platformy pro realitní průmysl, která je založena na umělé inteligenci a strojovém učení a která sleduje, slučuje a centralizuje veškeré on-line dostupné informace o obytných nemovitostech v Portugalsku, Španělsku, Itálii, Francii a Německu. Údaje za český trh byla získána od společnosti Octopus Pro.

Upozornění: Společnost RE/MAX Europe sestavila informace v této zprávě pečlivě a podle svého nejlepšího vědomí, avšak nepřebírá žádnou odpovědnost za přesnost uvedených informací ani za jakékoli škody vzniklé v důsledku jejich použití.





**Pokud potřebujete další
informace, kontaktujte
nás ještě dnes!**

RE/MAX Europe

PMSCS Real Estate Franchising Inc.
Alpenstraße 15
6302 Zug, Switzerland

E marketing@remax.eu
W remax.eu

RE/MAX
Europe