

Pololetní analýza trhu



Přehled evropského realitního trhu za první pololetí roku 2024

Obsah

Shrnutí evropského trhu	3
Rakousko	4
Česká republika	5
Německo	6
Itálie	7
Španělsko	8

Shrnutí dění na evropském trhu

Evropské trhy se probouzí, protože inflace pokračuje ve svém poklesu. Bezprostřední dopady zvyšování úrokových sazeb Evropskou centrální bankou (ECB), které v září 2023 dosáhly vrcholu 4,5 %, se v první polovině tohoto roku zmírnily. Kupující se přizpůsobili „novému normálu“ vyšších sazeb a uklidnilo je, že míra inflace začala klesat. Ačkoli je ještě příliš brzy na to, abychom viděly dopady červnového snížení úrokových sazeb ECB, kupující vstupují do druhé poloviny roku s opatrným optimismem.

Nízká nabídka udržuje trh dynamický a přispívá k tomu, že se v řadě evropských zemí prodává. Stavební povolení v prvním čtvrtletí roku 2024 skutečně byla o 4,6 % nižší oproti stejnému období v roce 2023. Vzhledem k tomu, že neexistují žádné reálné známky toho, že by se stavební útlum na kontinentu měl v blízké budoucnosti změnit, je pravděpodobné, že v příštích měsících a letech dojde k výraznému ovlivnění cen.

Od ledna se spotřebitelská důvěra v prvním pololetí zvýšila o 11 %, protože

spotřebitelé se začali vzpamatovávat po sérii ekonomických otřesů vyvolaných nedávným geopolitickým napětím a událostmi.¹

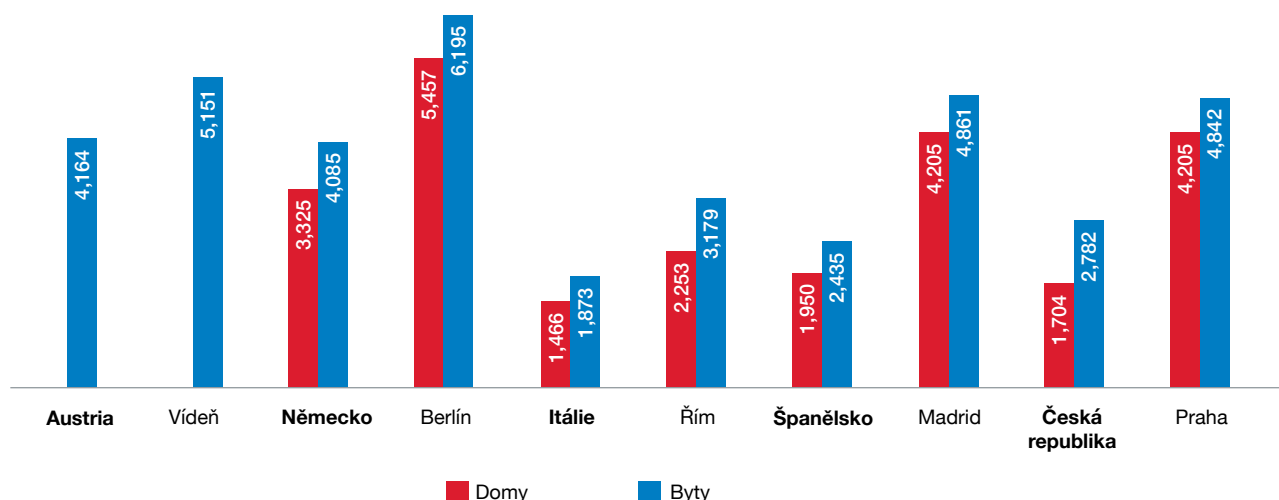
Zároveň se očekává, že ekonomický růst vzroste z 0,4 % v roce 2023 na 0,8 % do konce roku 2024, přičemž existují důkazy o začínajícím oživení eurozóny a očekávání dalšího snížení úrokových sazeb ECB.² Ačkoli je oživení v celé Evropě stabilní, bude se v jednotlivých zemích lišit – například se předpokládá, že Německo se postupně zotaví z recese z roku 2023³, ale Itálie vykazuje jen malou nebo žádnou změnu oproti roku 2023⁴. S ohledem na to se očekává, že realitní trhy postupně získají zpět svou dynamiku z předchozích let a ceny porostou.

Analýza kombinuje vhledy od našich regionálních vlastníků a ředitelů, poskytuje cenné lokální perspektivy a data z prvních dvou čtvrtletí roku 2024. Data jsou konkrétně porovnávána s prvním pololetím roku 2023, aby byly zohledněny sezónní trendy a nabídly tak přesnější odraz aktuálních tržních podmínek.



Michael Polzler
Generální ředitel
společnosti RE/MAX
Europe

Průměrná nabídková cena za m² (1. pololetí 2024)



¹ www.ycharts.com/indicators/europe_consumer_confidence_indicator#:~:text=Basic%20Info,N%2FA%20from%20last%20month.

² <https://www.euronews.com/business/2024/04/16/imf-outlook-eurozone-growth-set-to-rebound-but-inflation-at-risk-amid-middle-east-turmoil>

³ https://economy-finance.ec.europa.eu/economic-surveillance-eu-economies/germany/economic-forecast-germany_en

⁴ https://economy-finance.ec.europa.eu/economic-surveillance-eu-economies/italy/economic-forecast-italy_en

Rakousko

Na trhu došlo v prvním pololetí ke změnám ve prospěch kupujících, kdy se průměrné nabídkové ceny za metr čtvereční nemovitostí (domů a bytů) oproti prvnímu pololetí loňského roku snížily o 1,1 %, zatímco počet nabídek se zvýšil o 23,5 %. Prodejní ceny bytů zaznamenaly celkový nárůst o 1,0 %, zatímco ceny domů zaznamenaly v prvním pololetí pokles o 5,9 %.

Průměrné ceny nájmu v prvních šesti měsících roku 2024 oproti prvnímu pololetí roku 2023 **vzrostly** (Vídeň 5,3 %; Linz 3,3 %; Štýrský Hradec 2,5 %). Tento růst lze přičíst silné poptávce ve velkých městech a také poklesu nájmního fondu téměř o čtvrtinu (24 %) oproti 1. pololetí 2023. Navíc inflace i přísnější pravidla pro hypotéky vedly ke zvýšenému zájmu o trh s pronájmy.

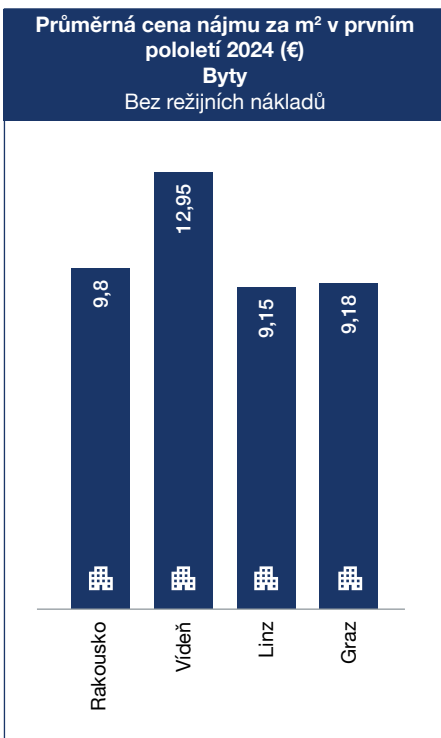
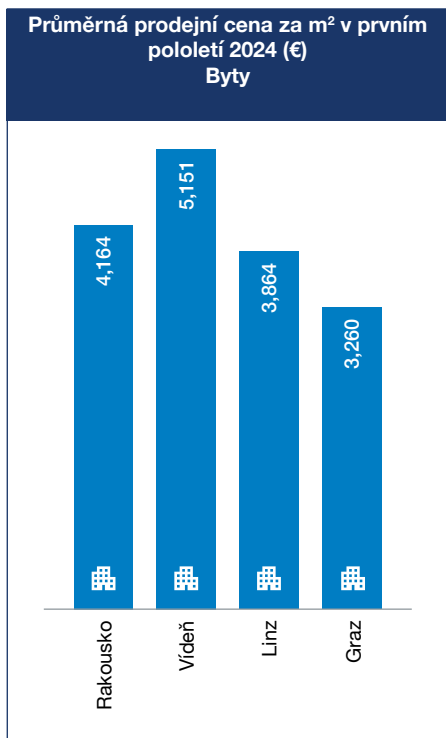
Vídeň nadále dominuje rakouskému realitnímu trhu, kde ovládá třetinu všech nabídek nemovitostí v zemi (prodej a pronájem). Přestože hlavní město zůstává jedním z nejdražších měst v Rakousku pro koupi nemovitosti, došlo v porovnání s první polovinou roku 2023 k poklesu prodejních cen bytů o 1,5 % a prodejních cen domů o 5,9 %.



„Poptávka na rakouském trhu pomalu roste, a to současně se skokovým nárůstem prodejců. Kupující jsou nicméně i přes tento nárůst nabídek a mírný pokles úrokových sazeb nadále opatrní.“

Druhá polovina roku však přinese úlevu pro ty, kteří kupují svou první nemovitost, protože hlavní bydlení do 500 000 eur bude osvobozeno od poplatků za zápis do katastru nemovitostí a zástavního práva – nicméně to bude mít na trh jen malý vliv. Pro zásadnější ovlivnění trhu bude nezbytná reforma pravidel pro poskytování úvěrů s nižšími požadavky na akontaci a sníženými nebo omezenými úrokovými sazbami.“

Bernhard Reikersdorfer
Regionální majitel RE/MAX Austria



Rakousko		
Meziroční změna ceny (prodejní ceny)	-5,9%	+1,0%
Průměrná velikost v m ²	68,1	
Průměrná prodejní cena	329,829	

Vídeň		
Meziroční změna ceny (prodejní ceny)	-7,8%	-1,5%
Průměrná velikost v m ²	63,9	
Průměrná prodejní cena	833,418	

Linz		
Meziroční změna ceny (prodejní ceny)	-11,5%	-5,6%
Průměrná velikost v m ²	69	
Průměrná prodejní cena	595,616	

Graz		
Meziroční změna ceny (prodejní ceny)	-5,9%	-1,9%
Průměrná velikost v m ²	63,8	
Průměrná prodejní cena	474,129	

Česká republika

Průměrná nabídková cena za metr čtvereční u českých nemovitostí vzrostla v prvním pololetí o 4 % ve srovnání s prvním pololetím roku 2023. Nejvýraznější nárůst byl zaznamenán v Praze, kde ceny nemovitostí, zejména rodinných domů, vzrostly o 7 %.

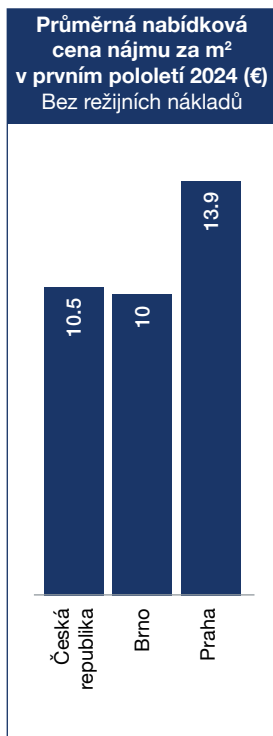
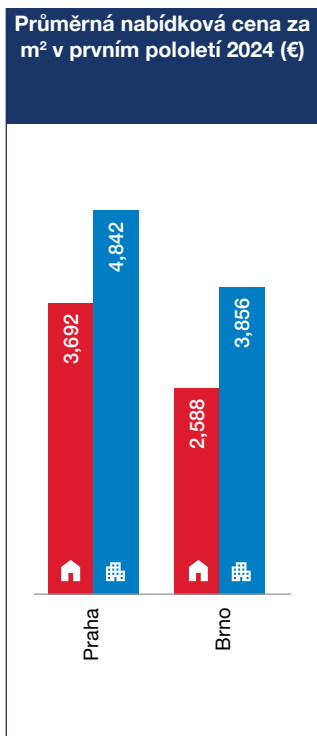
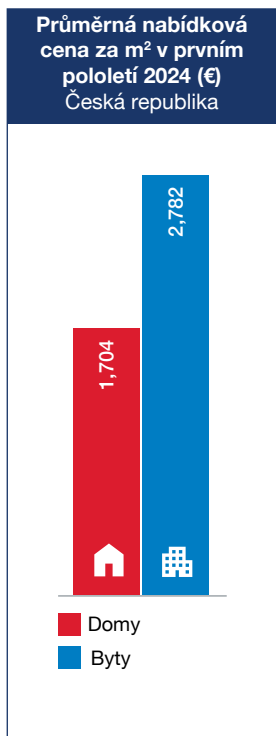
Průměrná nabídková cena za metr čtvereční u nájemních nemovitostí byla mezi prvním a druhým čtvrtletím letošního roku stabilní, s výjimkou bytů v Praze, kde ceny mezičtvrtletně vzrostly o 2,7 %.

Praha zůstává nadále hlavním tahounem realitního trhu v České republice, odehrává se zde téměř 40 % všech transakcí. Poptávka v hlavním městě pokračuje i přesto, že ceny jsou zde často dvojnásobné ve srovnání s ostatními místy v zemi. Průměrná cena za metr čtvereční u starších bytů v Praze činí 4 500 eur za metr čtvereční, zatímco nové byty obvykle přesahují 6 000 eur za metr čtvereční.



„Rok 2024 zatím zaznamenal výrazný nárůst poptávky, protože sazby hypoték klesly a ustálily se mezi 4 a 5 %. Pokračující oživení v zemi lze do značné míry přičíst tomu, že se v České republice výrazně snížila úroveň inflace a také ceny bytů a domů. V důsledku toho jsme zaznamenali výrazně více nabídek na trhu a nárůst transakcí o zhruba 20 %.“

Jan Hrubý
CEO RE/MAX Czech Republic I Slovakia



Praha		
Průměrná velikost v m ²	212	70

Brno		
Průměrná velikost v m ²	198	68

Německo

Nabídkové ceny za metr čtvereční u nemovitostí v Německu klesly v prvním pololetí průměrně o 1,2 % v porovnání s prvním pololetím roku 2023, přičemž k tomuto poklesu výrazně přispěla klíčová města jako Berlín (-5,2 %), Mnichov (-3,9 %) a Hamburk (-3,4 %). Ceny bytů za metr čtvereční v celém Německu klesly nejvíce, v průměru o -2,7 %.

Průměrné ceny nájemného za metr čtvereční v prvních šesti měsících roku 2024 stouply o 6,3 % ve srovnání s prvními šesti měsíci roku 2023. Největší nárůst nájemného za metr čtvereční v prvním pololetí zaznamenal Berlín (9,6 %), přičemž k tomuto růstu výrazně přispělo zvýšení nájemného v bytech (14,5 %).

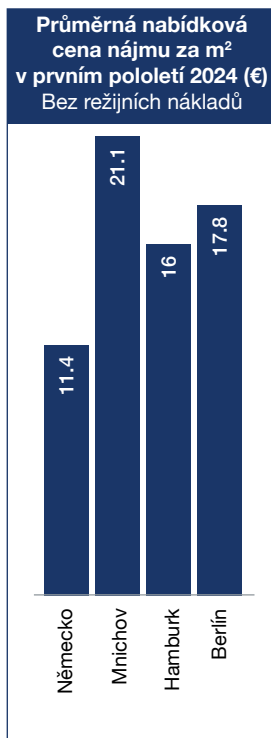
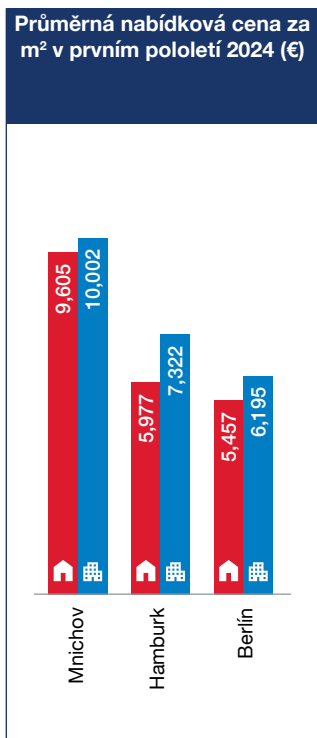
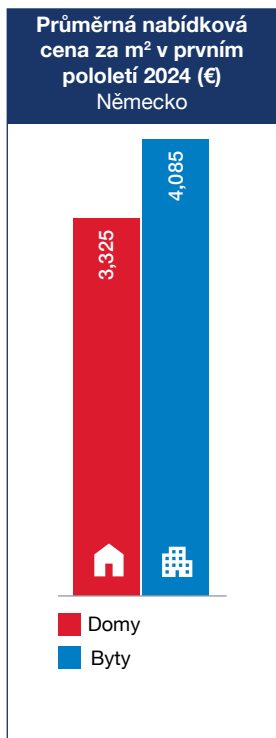
V Mnichově, kde jsou nejvyšší ceny nemovitostí za m² a druhé nejvyšší ceny nájemného za m² v Evropě, došlo k poklesu průměrných cen nájemného za m² u bytů (-1,2 %), a to navzdory růstu ve zbytku Německa (6,3 %).



„Kombinace klesajících cen nemovitostí a vysokých úrokových sazeb spolu s vysokými stavebními náklady a pomalou aktivitou v tomto sektoru představují výzvu jak pro kupující, tak i pro prodávající.“

Nicméně pozorujeme známky stabilizace trhu, když se vzdalujeme od takto drastických cenových posunů. Tato stabilizace by měla zmírnit tlak na pokles cen a kupujícím nabídnout příležitost vstoupit na trh s větší jistotou v druhé polovině roku.“⁶

Samina Julevic
Generální ředitelka RE/MAX Germany



Munich		
Meziroční změna ceny	-5.90%	-6.20%
Průměrná velikost v m ²	167	82

Hamburg		
Meziroční změna ceny	-6.20%	-0.89%
Průměrná velikost v m ²	168	95

Berlin		
Meziroční změna ceny	-5.50%	-4.90%
Průměrná velikost v m ²	181	90

Itálie

Ceny zůstávají v prvním pololetí tohoto roku téměř neměnné ve srovnání s loňským rokem, přičemž nabídkové ceny za metr čtvereční vzrostly pouze o 0,2 %. U domů došlo k nárůstu o 0,7 %, zatímco ceny bytů klesly o 0,3 %, což představuje ve srovnání se stejným obdobím loňského roku pouze velmi malou změnu. Průměrné nabídkové ceny (1 669 eur za m²) ukazují, že Itálie i nadále patří mezi země s nejnižšími cenami nemovitostí mezi hlavními evropskými ekonomikami.

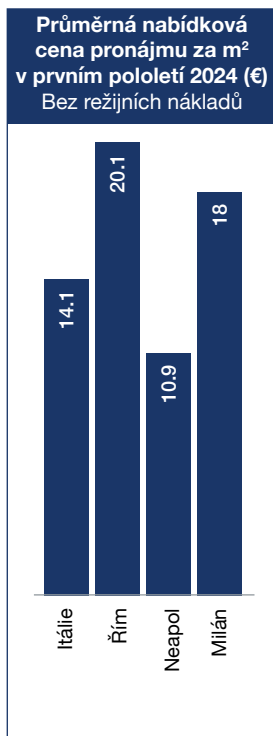
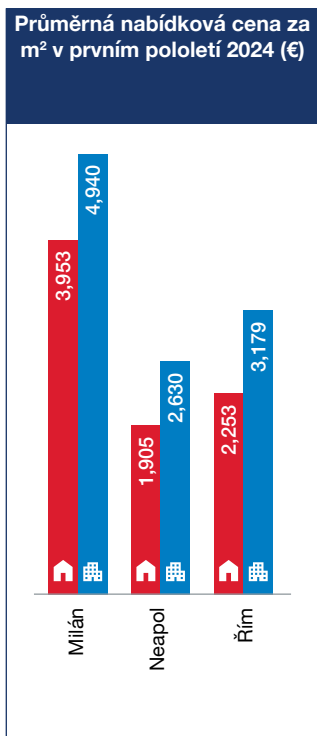
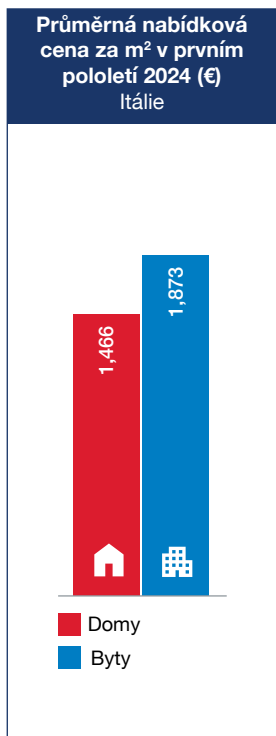
Ceny nájemného však výrazně vzrostly, a to o 7,6 % oproti prvnímu pololetí roku 2023. K tomuto růstu cen přispěla rostoucí poptávka po flexibilních a krátkodobých pronájmech, protože tyto snižují počet tradičních dlouhodobých pronájmů. Například ceny pronájmu bytů za m² vzrostly o 10,2 %, což je výrazně více než u domů (5,2 %).

Zejména v Římě vzrostly ceny nájmu, které se v prvním pololetí oproti stejnému období loňského roku zvýšily o 4,7 %, přičemž ceny bytů (0,2 %) rostly podstatně méně než ceny domů (10 %).



„V roce 2024 jsme zaznamenali zvýšený zájem o větší nemovitosti. Také zaznamenáváme značný počet transakcí od starších majitelů domů, jejichž děti se osamostatnily, což přispělo k nárůstu nákupů nemovitostí bez hypotéky. Počet transakcí ve druhé polovině roku bude do značné míry záviset na tom, zda a o kolik se sníží úrokové sazby, a také na tom, zda italské banky budou nadále nabízet akční nabídky potenciálním kupujícím, včetně mladých lidí a zájemců o ‚zelené‘ domy.“

Dario Castiglia
Regionální majitel RE/MAX Italy



Milán		
Meziroční změna ceny	-0.47%	-0.82%
Průměrná velikost v m ²	338	96

Neapol		
Meziroční změna ceny	-17.46%	3.33%
Průměrná velikost v m ²	302	111

Řím		
Meziroční změna ceny	+0.94%	-0.18%
Průměrná velikost v m ²	275	104

Španělsko

Nabídkové ceny španělských nemovitostí **za metr čtvereční v první polovině roku 2024 výrazně vzrostly**, a to o 9,7 % ve srovnání s prvním pololetím roku 2023. Zdá se, že trend vzestupu pokračuje, neboť od prvního do druhého čtvrtletí stouply o další 1 %. Velkou část tohoto růstu tvoří byty, u kterých ceny vzrostly o 11,4 %, což je více než u domů (7,6 %).

K těmto číslům přispěl růst cen v klíčových městech jako je Madrid (9,8 %) a Barcelona (9 %), přičemž **Madrid vede jako město s nejrychlejším růstem cen v celé Evropě.**

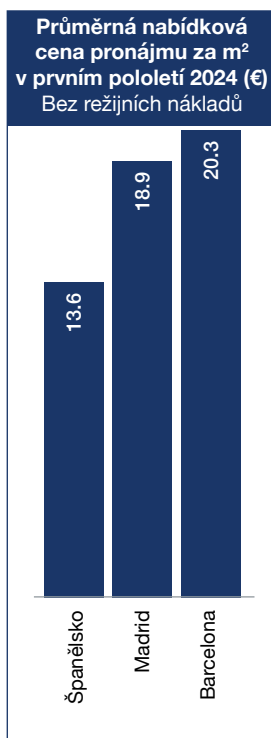
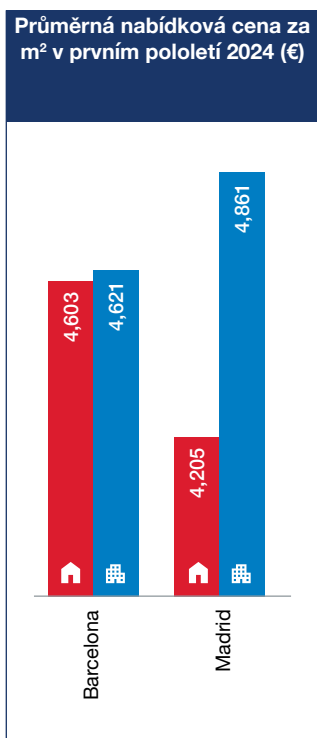
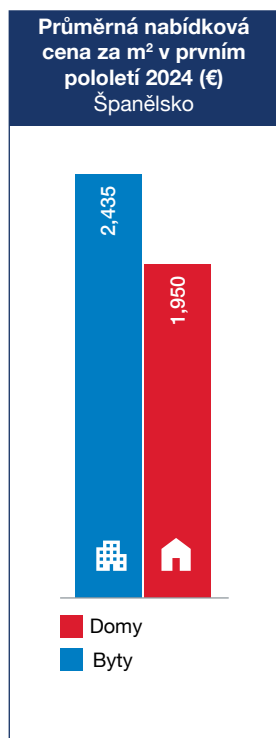
Ceny pronájmů také v letošním roce zatím pokračují ve svém vzestupném trendu. V prvním pololetí výrazně stouply o 11,4 % ve srovnání se stejným obdobím loňského roku, což značí, že **nabídkové ceny pronájmů ve Španělsku rostou nejrychleji v celé Evropě.**



„Jedním z důvodů rostoucích cen nemovitostí a pronájmů je poptávka ze strany zahraničních kupujících, zejména ve velkých městech a přímořských oblastech. Největším problémem v celé zemi je nedostatek nabídky, který přispívá k dalšímu růstu cen a má dopad na kupující, kteří se chystají pořídit si první nemovitost.“

Nedostatek nabídky neznamená, že by ti, kteří jsou schopni koupit nemovitost, měli nákup odložit v očekávání poklesu úrokových sazeb, protože růst cen může překonat snižování sazeb.“

Jaime Suarez
Regionální ředitel RE/MAX Spain



Barcelona		
Meziroční změna ceny	+16.59%	+2.30%
Průměrná velikost v m ²	324	106

Madrid		
Meziroční změna ceny	+12.13%	+7.95%
Průměrná velikost v m ²	402	112

O této zprávě

Zpráva „Pololetní analýza trhu“ poskytuje přehled klíčových informací o realitním trhu ve vybraných evropských zemích na základě dat od ledna do června 2024.

Tento dokument je sestaven na základě pečlivého zkoumání dat dosavadního roku a nabízí tři klíčové pohledy na specifické realitní trhy v Evropě s komentáři regionálních majitelů RE/MAX, kteří poskytují svůj náhled na změny trhu z lokální perspektivy.

Toto vydání „Pololetní analýzy trhu“ je podpořeno interními údaji společnosti RE/MAX Europe a externími údaji o trhu z databáze Properbird – databáze profesionálů na realitním trhu, která shromažďuje a centralizuje informace dostupné online. Poskytované poznatky vycházejí z komplexních údajů z celé Evropy.

Upozornění: Přestože 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.

O společnosti RE/MAX Europe

Franšizová síť RE/MAX Europe patří k největším z 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 společnost RE/MAX rozrostla v obrovskou globální značku, která však nikdy neusnula na vavřínech. Společnost RE/MAX Europe zůstává předním inovátorem a mění způsob, jakým se napříč kontinentem kupují a prodávají nemovitosti.

Kontaktujte nás

RE/MAX Europe

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

E: marketing@remax.eu

W: remax.eu