

Evropa se pod rostoucími cenami namáhá , protože nájemníci nesou hlavní nápor bytové krize

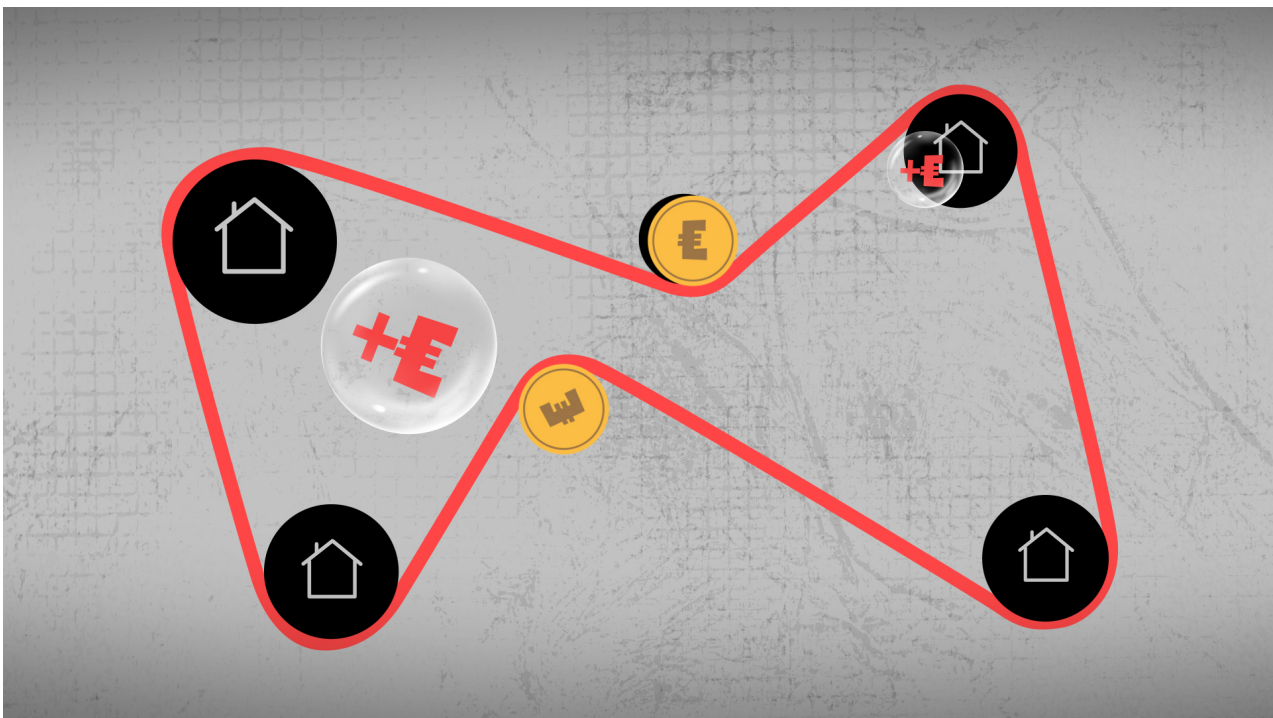
investigate-europe.eu/en/2022/house-prices-and-rents-rising-across-europe

December 8, 2022

Nezdaněné

8. prosince 2022

Autor: Attila Kálmán



Alexia Barakou

Ceny domů a nájmu v celé Evropě rostou, ale také příjmy. Co data ukazují? Nejdůležitější je, že se prohloubila bytová krize a dotýká se hlavně nájemníků a těch méně majetných.

To, co je snem investorů, je noční můrou pro občany, kteří si chtějí koupit dům pro sebe: to je stručné shrnutí trendů na evropském trhu s bydlením v posledních letech. V EU-27 vzrostly ceny domů v letech 2015 až 2021 v průměru o téměř 40 %, a přestože se to v jednotlivých zemích značně liší, bylo velmi vzácné, aby ceny v nominálním vyjádření klesly.

Na ceny nemovitostí v celé Evropě mají vliv různé faktory, a jak ukazuje nové šetření Investigate Europe „Nezdaněno“, příznivé daňové politiky dané sektoru nemovitostí hrají roli v měnící se dynamice bydlení.

„Není pochyb o tom, že ceny domů jsou těmito daňovými úlevami nafouknuté,“ říká John Christensen, spoluzakladatel Tax Justice Network. "Developeři nemovitostí těží z daňových úlev, které mají malý nebo žádný ekonomický účel, a v mnoha případech mezinárodní investoři drží nemovitost jako investiční třídu, aby mohli využívat osvobození od daně."

Nájemné vzrostlo mírněji, za stejné období jen o 8 procentních bodů. To se téměř rovná kumulované inflaci za dané období. Jinými slovy, ačkoliv nájmy v průměru v celé EU rostou, v reálných hodnotách jsou stále stejné jako v roce 2015.

Sektor pronájmů je nepružný, ceny sledují růst cen nemovitostí pomaleji. Dělalí to ale dlouhodobě, takže se dá brzy očekávat další výrazný nárůst. Ceny domů však v posledních letech prudce vzrostly, a to v nemalé míře kvůli změně postojů investorů. Rezidenční nemovitosti jsou stále více považovány za třídu investičních aktiv.

Ceny domů prudce rostou

Ve srovnání s rokem 2010 nominální ceny nemovitostí klesly pouze ve třech jižních členských státech: Itálii, Španělsku a Kypru. Ve všech ostatních zemích EU a také ve Spojeném království a v Norsku vzrostly ceny nemovitostí od roku 2010 tempem, které bylo vyšší než inflace nebo růst průměrné mzdy.

V Estonsku vzrostly ceny domů za deset let téměř 2,5krát. A v Maďarsku, Lucembursku, Lotyšsku a Rakousku se minimálně zdvojnásobily.

Výrazný nárůst zaznamenaly také Německo a Skandinávie. Navíc v těchto zemích se disponibilní důchod za toto období nezvýšil tak výrazně jako například v Maďarsku nebo Estonsku. To znamená, že relativně menší nárůst cen nemovitostí byl znatelnější.

Desetiletí spoření

Maďarská národní banka ve své zprávě o trhu s bydlením zveřejněné na konci listopadu představila výmluvný graf toho, co tyto ceny domů znamenají. Graf ukazuje, kolik let spoření průměrné mzdy v dané zemi (výpočet předpokládá, že se na nákup použije celý roční plat) je potřeba ke koupi bytu o velikosti 75 m² v hlavním městě za průměrnou cenu za metr čtvereční.

Rozdíly jsou značné: v Praze, Bratislavě a Paříži by naspoření na byt trvalo na průměrnou mzdu více než 20 let. V Oslu a Římě asi 10 let a v Dublinu, Bruselu a Nikósii méně než 10 let. Samozřejmě, že ani v posledně jmenovaných případech to zjevně není možné, aniž byste si vzali úvěr nebo prodali zděděné bydlení.

Údaje jsou za třetí čtvrtletí roku 2022. Ve srovnání s předchozím rokem se doba spoření na bydlení za průměrnou mzdu zkrátila pouze v šesti z 28 zkoumaných hlavních měst.

Podíváme-li se na delší časové řady, je tento nárůst významný: podle dříve zveřejněných údajů Maďarské národní banky v Budapešti trvalo v roce 2012 naspořit celkovou průměrnou mzdu u obydlí z druhé ruky a 9,2 roku u nového obydlí. . Do konce roku 2022 by to mělo trvat 18 let.

Dlouhý stín železné opony

V zemích EU se procento obyvatel, kteří vlastní svůj dům, a procento těch, kteří si pronajímají, značně liší. V bývalých socialistických zemích se podíl vlastníků pohybuje kolem 90 % i více, zatímco v západních a severních zemích je nižší. Velkou výjimkou jsou

německy mluvící země – Německo, Rakousko a Švýcarsko – plus Dánsko, kde je stejně běžné – nebo téměř běžné – pronajímat jako vlastnit.

Růst cen nemovitostí tedy znamená velmi odlišné věci například v Rumunsku nebo Německu. Všude ale platí, že stát se majitelem domu je čím dál těžší. Východní země jsou v tomto ohledu stále na tom lépe, pokud si uvědomíte, že při dědění je snazší stát se tam vlastníkem. Západ a sever však mají podle Evropské centrální banky vyšší míru zadlužení a nižší základní sazby, což znamená, že lidé v těchto zemích častěji nakupují více, za lepších podmínek a s lepšími úvěry.

Zvýšení nájemného není tak hrozné... zatím

Mnoho lidí však bytové bohatství nezdědí a půjčku si na tento účel vzít nemohou nebo nechtějí. Právě oni jsou nuceni vstoupit na trh s nájemním bydlením. Kromě těch, kteří si z vlastní volby raději pronajímají, než kupují.

Rozdělení podle jednotlivých zemí také ukazuje, že růst nájemného výrazně zaostává za růstem cen nemovitostí. V Irsku, Maďarsku, Litvě a Estonsku se nájem výrazně zvýšily, přibližně o 30 %, ale měsíční disponibilní příjem se ve všech čtyřech zemích zvýšil více, takže bydlení je i přes zvýšení ceny v průměru dostupnější.

To však neznamená, že se situace zlepšuje. V mezinárodní literatuře panuje shoda, že měsíční nájemné je obecně v souladu s 5 % až 7 % ceny domu. Jedná se však o dlouhodobou sazbu a ceny nájmu ještě nenásledovaly dramatický nárůst cen v posledních letech. I když je to jen otázka času.

...ale stále je to problém pro miliony

Eurostat neshromažďuje údaje o příjmech nájemníků, ale národní databáze ukazují, že pronajímatelé, není divu, mají tendenci vydělávat více než nájemníci. Neříká tedy mnoho o tom, že se nájmy v průměru staly dostupnějšími. Neukazuje to ani každodenní zkušenost, právě proto, že lidé, kteří v poslední době nezaznamenali tak rychlý růst svých příjmů, mají tendenci bydlet v nájmu. To se odráží i v míře skrývky.

Tato sazba ukazuje procento lidí, kteří utratí alespoň 40 % svých peněz za bydlení. V roce 2021 bylo v této skupině 50 % tržních nájemců v EU-27 ve srovnání s pouze 11,5 % vlastníků, kteří nespláceli své půjčky. Nejhorší situaci pro nájemníky mělo Řecko, kde 96,6 % utrácelo alespoň 40 % svých peněz na bydlení, a Nizozemsko mělo podíl přetížených nájemníků nad 80 %.

A výrazné rozdíly jsou samozřejmě i podle příjmových skupin. Třetina z 20 % lidí s nejnižšími příjmy v EU je přetížena, ve srovnání s pouhými 0,6 % 20 % nejbohatších.

Hodně štěstí, pokud máte průměrnou mzdu, ale nemáte byt!

Statistický úřad EU Eurostat a Mezinárodní služba pro odměňování a důchody (SIRP) každoročně vydávají brožuru o průměrném nájmu v hlavních městech. V něm zprůměrují tržní ceny, které představují vrchol na trhu s nájmem: monitorují centrální, dobře situované byty, postavené nebo renovované za posledních 10 let. Jinými slovy, průměrné ceny zde získané jsou vyšší než průměrné ceny v daném městě. Rozdíly jsou přesto markantní.

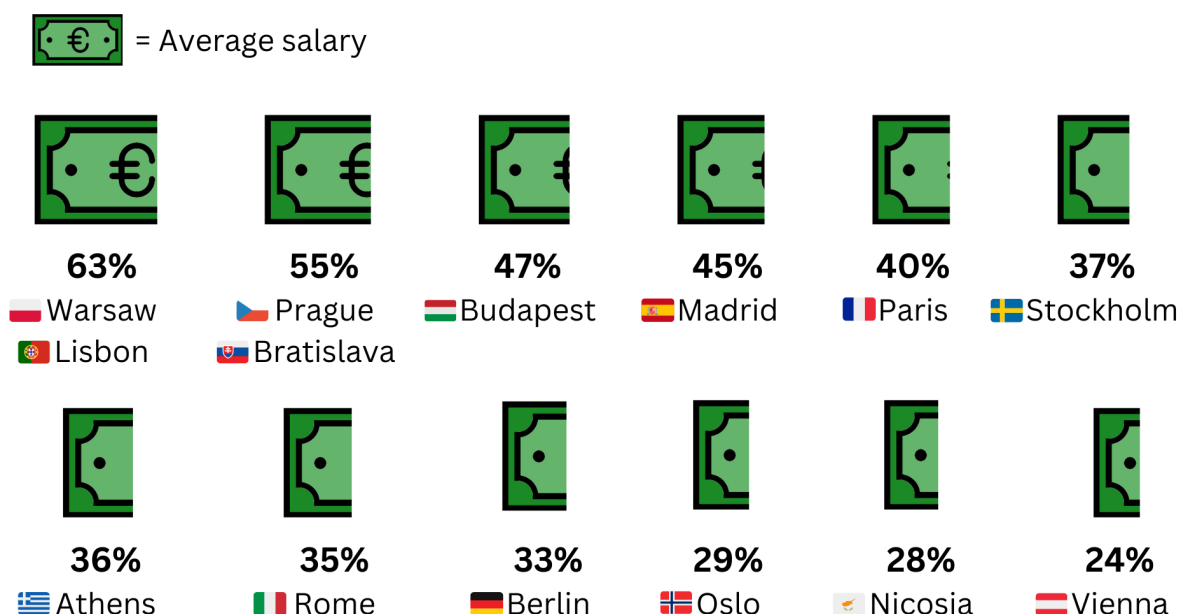
Prakticky ve všech zemích jsou pronájmy s jednou ložnicí za střední mzdu nedostupné. V Bruselu a Nikósii byste za byt s jednou ložnicí museli utratit 41 % mediánu mzdy. To znamená, že i v těch nejdostupnějších městech je každý, kdo vydělává průměrně a chce si takový byt pronajmout, automaticky přetížen.

A v Aténách, Lisabonu, Bukurešti a Záhřebu by lidé museli utratit za nájem více, než je jejich roční příjem. Takže v těchto městech je prostě nemožné, aby si někdo s průměrným výdělkem sám pronajal lépe umístěný, novější byt s jednou ložnicí.

Údaje Eurostatu a numbeo.com však naznačují, že stejný poměr lze vypočítat pro necentrální pronájmy s jednou místností. Situace vypadá lépe, ale v některých městech stále vidíte vysoká čísla.

Fraction of Europeans' wages spent on housing

Share of average salary spent on renting a one-bedroom flat outside the centre of selected European capitals, in 2021



Source: Eurostat, numbeo.com



Ve Varšavě a Lisabonu stojí pronájem jednopokojového bytu za průměrnou cenu 63 % průměrné mzdy, v Praze a Bratislavě 55 % a v Budapešti téměř polovinu. Pouze ve Vídni je tato míra pod 25 %. A to jen včetně nájmu.

Grafika: Marta Portocarrero

Tagy

dostupnost , Evropa , Bydlení , Ceny , Pronájem , Nájmy

Sdílejte článek
