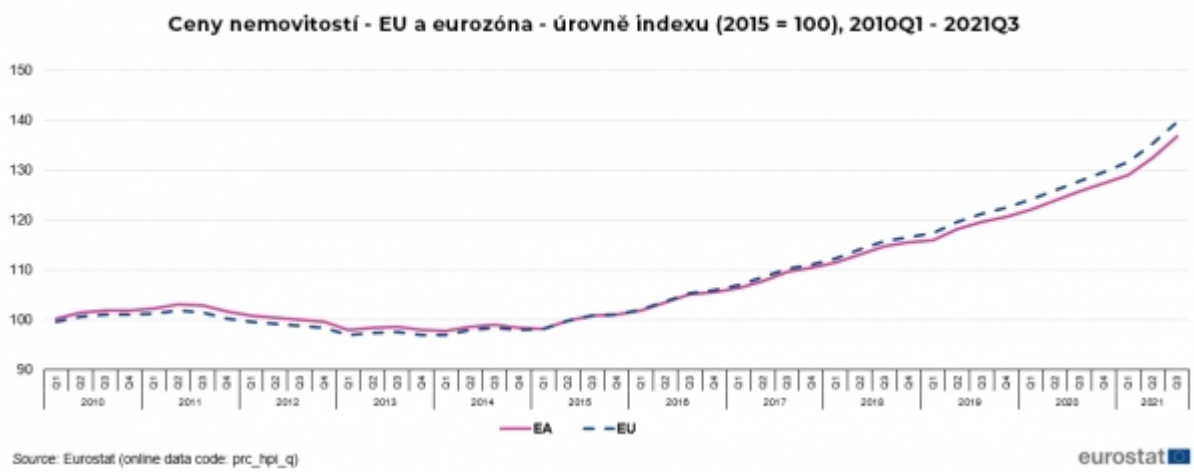
Jak se změnily ceny nemovitostí v EU za posledních 11 let?

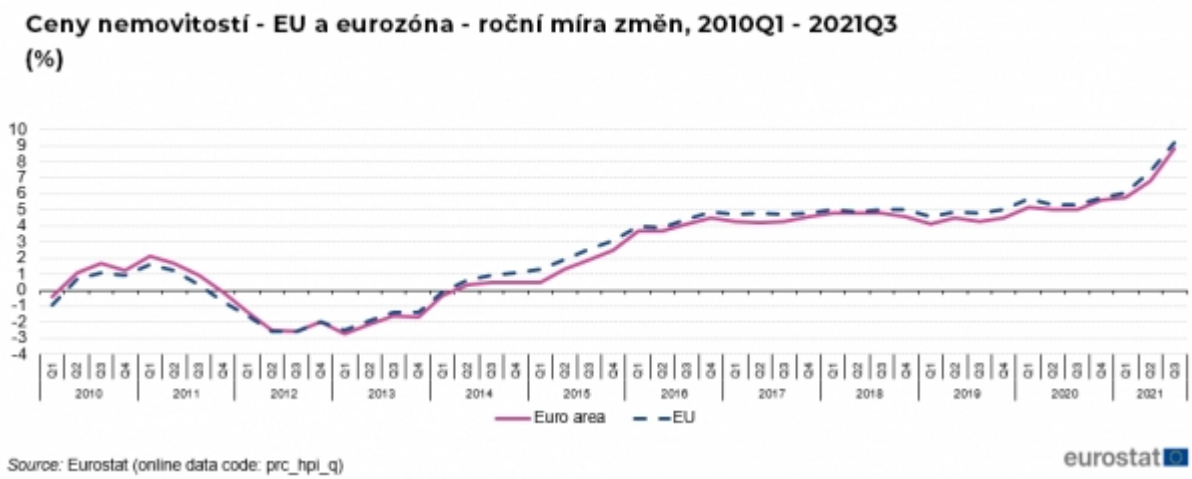
Byty, domy, řadové domky, vily, apartmány. Jak moc se během posledních 11 let změnila jejich cena v rámci Evropské unie?

Začneme od začátku, od roku 2010. Od 1. čtvrtletí 2010 do 2. čtvrtletí 2011 v EU a eurozóně zaznamenal **Eurostat** lehký nárůst cen nemovitostí. K poklesu cen došlo až v roce 2013, konkrétně v 1. čtvrtletí a do roku 2014 zůstávaly ceny víceméně stabilní. K nárůstu došlo až na začátku roku 2015, kdy ceny nemovitostí prudce vzrostly a rostou dál.



Co se týče ročního tempa růstu HPI (Indexu cen bydlení) v eurozóně dosáhlo nejvyšší úrovně + 8,8 % ve 3. čtvrtletí roku 2021 a tempo růstu HPI v EU dosáhlo +9,2 %, také ve 3. čtvrtletí 2021.

V letech 2016 až 2019, tedy 3 roky před propuknutím pandemie Covid-19, zůstalo meziroční tempo růstu HPI jak pro eurozónu, tak pro EU relativně stabilní (mezi +3,7 % a 5,0 %). Ale už od 1. čtvrtletí 2020 tempo růstu HPI v eurozóně a EU zaznamenalo navýšení mezi +5,0 % a +9,2 %. Takové navýšení bylo naposledy zaznamenáno v roce 2007.



Jak jsou na tom jednotlivé členské země EU?

Dle dostupných informací od všech členských států Evropské unie byl ve 3. čtvrtletí roku 2021 zaznamenán meziroční nárůst cen nemovitostí, který u poloviny států přesáhl hranici 10 %. Třeba v **Česku** byl zaznamenán **nárůst až +22 %**.

Mezi „šťastlivce“ patří například **Itálie** a **Španělsko**, které se můžou pochlubit jedním z nejnižším meziročním nárůstem cen, konkrétně **+4,2 %**.

V porovnání s předchozím čtvrtletím se ceny zvýšily ve všech členských státech. Nejnižší nárůst byl zaznamenán v Rumunsku (+0,1 %), Finsku (+0,2 %) a Dánsku (+0,3 %). A opět mezi rekordmany s nejvyšším nárůstem najdeme Česko (+7,3 %). V těsném závěsu za ČR stojí Nizozemsko (+5,9 %), Litva (+5,4 %) a Irsko (+5,1 %).

Ceny nemovitostí - čtvrtletní a roční míra změny, 2020Q4 - 2021Q3
(%)

	Změna v porovnání s předchozím čtvrtletím (%)				Změna v porovnání se stejným čtvrtletím předchozího roku (%)			
	2020		2021		2020		2021	
	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3
Euro area	1.4	1.3	2.6	3.3	5.6	5.8	6.8	8.8
EU	1.4	1.7	2.7	3.1	5.8	6.1	7.4	9.2
Belgium	2.2	1.0	1.8	3.0	5.7	6.9	7.4	8.2
Bulgaria	1.7	3.2	0.3	3.2	5.4	7.5	9.1	8.7
Czechia	2.6	5.9	4.6	7.3	8.9	13.4	16.6	22.0
Denmark	2.2	4.7	2.9	0.3	10.8	14.1	15.4	10.3
Germany	2.9	1.0	3.6	4.2	8.7	8.9	10.8	12.0
Estonia	3.8	6.6	2.6	3.4	4.8	6.6	16.1	17.3
Ireland	1.3	1.5	2.4	5.1	0.7	3.0	5.6	10.6
Greece	:	:	:	:	:	:	:	:
Spain	-0.8	0.4	2.4	2.1	1.7	0.9	3.3	4.2
France	1.2	0.7	1.6	3.3	5.8	5.5	5.7	7.1
Croatia	2.5	0.9	3.6	1.7	6.4	4.6	6.5	9.0
Italy	0.2	1.1	1.7	1.2	1.5	1.7	0.4	4.2
Cyprus	4.7	-5.8	1.2	2.4	2.4	-5.8	-4.9	2.2
Latvia	0.6	1.4	6.4	4.0	2.2	2.9	12.1	12.7
Lithuania	3.9	5.0	3.4	5.4	9.4	12.0	13.3	18.9
Luxembourg	4.6	4.4	0.9	2.8	16.7	17.2	13.4	13.4
Hungary	-1.4	8.4	2.3	2.9	4.2	8.6	13.6	12.6
Malta	2.5	-1.6	2.8	2.3	1.6	4.6	5.4	5.9
Netherlands	2.0	4.0	4.0	5.9	8.7	11.2	13.0	16.8
Austria	0.7	3.6	4.3	3.8	7.6	9.7	11.8	12.9
Poland	1.0	2.0	3.1	2.6	8.9	7.2	8.3	8.9
Portugal	2.1	1.6	2.2	3.6	8.6	5.2	6.6	9.9
Romania	1.3	2.7	1.6	0.1	2.0	1.4	3.0	5.9
Slovenia	2.0	3.1	4.5	2.8	5.2	7.3	9.9	12.9
Slovakia	1.1	-1.2	3.3	4.7	7.2	2.0	4.7	8.0
Finland	1.1	1.2	2.5	0.2	3.4	3.7	5.3	5.0
Sweden	1.7	3.1	3.5	2.6	5.3	7.2	10.9	11.3
Iceland	2.2	2.2	5.3	3.4	7.2	8.6	12.0	13.7
Norway	0.3	4.5	3.1	0.7	6.9	9.7	10.3	8.9
Switzerland	2.3	-0.1	2.2	2.4	3.1	3.9	4.7	6.9
Turkey [1]	5.6	6.9	8.9	10.3	30.4	32.0	29.2	35.6

: data not available
[1] definition differs.

Source: Eurostat (online data code: prc_hpi_q)

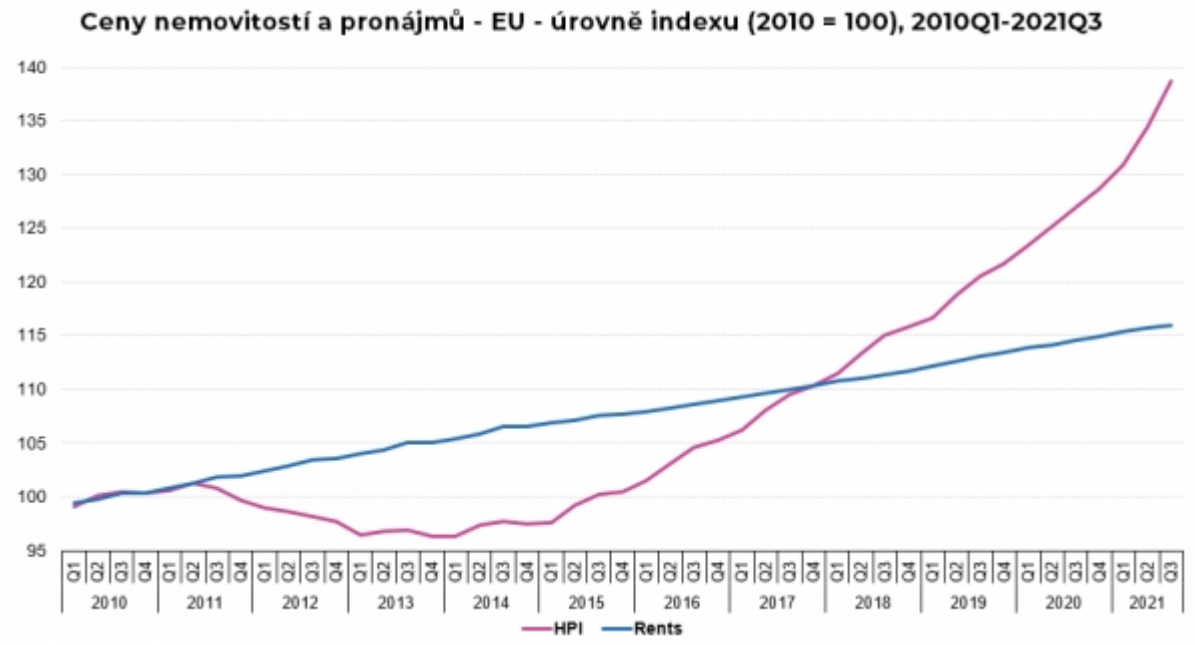
eurostat

Dlouhodobé trendy vývoje cen nemovitostí a pronájmů

Pokud se podíváme na období od roku 2010 do 3. čtvrtletí 2021, zjistíme, že v rámci EU se pronájmy zvedly o 16 % a ceny nemovitostí o 38,7 %.

Ale rozdíl v cenách nebyl vždy tak výrazný. V letech 2010 až 2011 ceny

pronájmů a nemovitostí měly stejný trend vývoje. Bod zlomu nastal ve druhém čtvrtletí 2011, kdy ceny nemovitostí výrazně poklesly. Ceny pronájmů si stále drží stabilní trend růstu, nicméně ceny nemovitostí během sledovaného období značně kolísají a od již zmiňovaného rapidního nárůstu v roce 2015, letí ceny nemovitostí nahoru daleko rychleji než ceny pronájmů.



Inflace a její vliv na ceny nemovitostí

Klesající trend (záporná meziroční míra změny) v letech 2010-2014 odráží skutečnost, že ceny nemovitostí v eurozóně klesaly nebo rostly méně než inflace. V roce 2015 začaly ceny nemovitostí růst více než inflace a od roku 2016 rostly ceny nemovitostí o 3,0 % až 4,7 % více než samotná inflace.

Ve 25 až 26 státech EU se v letech 2016 až 2020 ceny nemovitostí zvyšovaly každý rok více než inflace. Největší rozdíly byly v roce 2020 mezi meziroční změnou cen nemovitostí a meziroční mírou inflace zaznamenány v Lucembursku (+13,8 %), Portugalsku (+7,7 %), Chorvatsku (+7,3 %), Slovensku (+7,2 %) a Německu a Polsku (+7,1 %).

Poohlédněte se po nemovitostech v zemích s nejnižším nárůstem cen

Meziroční nárůst +22,0 % u nás v Česku je sám o sobě odstrašující.
V současnosti už například v Praze nenajdete cenovou nabídku pod 100 000 Kč za 1 m2. Nastal čas zalovit ve španělských či italských vodách, kde jistě najdete příznivější nabídku třeba za apartmán kousek od moře.

▶ **Nabídka nemovitostí ve Španělsku**

▶ **Nabídka nemovitostí v Itálii**

▶ **Nabídka nemovitostí v zahraničí**