Cenové srovnání evropských metropolí. Kolik stojí byty a kde se vyplatí investovat?

Situace na realitním trhu se v evropských městech výrazně liší. Pro investory je důležité zorientovat se v podmínkách a vyhlídkách, jaké jednotlivé metropole nabízí. Podívali jsme se na ceny realit v Londýně, Paříži, Vídni, Berlíně a porovnali je s Prahou.

Investování do nemovitostí ve významných evropských metropolích zní lákavě. V mnoha případech však s sebou nese nevýhody jako přemrštěné ceny nebo nízké výnosy. Mezi jednotlivými městy existují rozdíly, a proto jsme vybrali pět z nich a připravili přehled konkrétních výhod a nevýhod pro investory.

Londýn

V našem průzkumu se nejprve podíváme na město s nejdražšími nemovitostmi – na Londýn. Závratně vysoké ceny realit tu **klesají nejrychlejším tempem za posledních devět let**. Meziroční pokles podle banky Halifax v prvním čtvrtletí roku 2018 činil 3,8 %. V ostatních částech země ceny naopak rostou.

V dubnu 2018 činila podle Home.co.uk **průměrná cena bytů 618 316 liber (asi 18 milionů korun)**, medián dosáhl 430 001 liber (12,5 milionů korun). Podle realitní poradenské společnosti Savills je 58 % poptávky v Londýně zaměřeno na byty za cenu nižší než 4 800 liber za metr čtvereční (cca 140 000 korun), ale jen 25 % nových bytů se za tuto cenu nabízí.

V důsledku nejistoty spojené s brexitem, zvyšování daně z nákupu nemovitosti v posledních letech a předpokládaného růstu úrokových sazeb londýnský realitní trh setrvá v útlumu i nadále. Dobrá zpráva pro nové kupující však je, že by byty mohly být časem dostupnější. Podle společnosti Capital Economics by ceny v Londýně letos mohly klesnout o 3 % a v roce 2019 až o 5 %.

K nejdražším obvodům patří Kensington a Chelsea, Westminster, Camden, Hammersmith a Fulham a City. K nejlevnějším naopak Lambeth, Southwark a Brent.

Paříž

Situace v Paříži je opačná. Zatímco v celé Francii ceny nemovitostí klesají, v hlavním městě **rostou nevídanou rychlostí**. Tento trend pravděpodobně bude pokračovat, neboť o vlastní nemovitost v Paříži má zájem stále více investorů. Část z nich míří právě sem kvůli nejistotě, která vládne v Londýně v souvislosti s brexitem. Dalším z důvodů je zvolení propodnikatelského Macrona prezidentem a skutečnost, že Paříž v roce 2024 bude hostit letní olympijské hry.

Ceny bytů dosahují rekordních hodnot. Letos se růst cen sice zpomalil, ale podle nejnovějších údajů serveru Seloger.com ceny brzy přesáhnou částku 10 000 euro za metr čtvereční (cca 260 000 korun). Na konci ledna byla **průměrná cena za metr čtvereční 9 759 euro (cca 250 000 korun)**.

V 1., 6. a 18. pařížském obvodu růst pravidelně dosahuje dvouciferných hodnot. Spolu s 13., 19. a 20. obvodem je 18. obvod zároveň stále nejlevnějším, a tedy výhodným pro případnou investici.

Vídeň

Podle studie společnosti Mercer zveřejněné v roce 2017 **je Vídeň městem s nejvyšší kvalitou života na světě**. Mimo to jsou pro investory zajímavé nízké průměrné úrokové sazby, které v listopadu 2017 spadly na 1,75 %. V roce 2017 zde ale **ceny nemovitostí vzrostly o pouhých 0,32 %**, což bylo nejméně od roku 2003, uvádí portál Globalpropertyguide.com.

Centrem luxusu je vídeňská čtvrť Vnitřní město. Podle webu Immopreise.at zde apartmány v prosinci 2017 stály přibližně **12 265 euro za metr čtvereční (cca 314 000 korun)**. Podobně vysoké jsou ceny také v okolních lokalitách,

například ve 2. až 9. okrese. Mimo centrum jsou ceny asi třikrát nižší.

Ve Vídni je poměrně snadné byt pronajmout, i když výnosy z pronájmu nejsou příliš vysoké. Ve Vnitřním městě činí podle webu Globalpropertyguide.com například jen 1,7–2,3 %. V jiných exkluzivních lokalitách, jako jsou Margereten, Mariahilfen, Favoriten, Hernals nebo Leopoldstadt, dosahují 3–5 %.

Praha

V Praze není prostředí pro investory **příliš příznivé**. Ceny bytů rostou už od poloviny roku 2015 a porostou i letos, i když kvůli menší poptávce mírněji. Průměrná úroková sazba se sice zvýšila na cca 2,4 %, ceny bytů to ale pravděpodobně neovlivní. Od začátku tohoto strmého růstu se ceny z původních 55 500 korun za metr čtvereční **zvýšily o neuvěřitelných 53,5 %.**

Na konci prvního čtvrtletí roku 2018 činila podle statistik developerů Trigema, Skanska Reality a Central Group **průměrná cena nových bytů 88 552 korun za metr čtvereční**, což je o 22,8 % více než ve stejném období loňského roku. Nejnižší ceny jsou v Praze 4 a 9, nejvyšší v Praze 1.

Berlín

A kde se investovat vyplatí? Nabízí se Berlín. V roce 2017 tam totiž podle poradenské společnosti Knight Frank **ceny nemovitostí vzrostly o 20,5 %**, díky čemuž se Berlín dostal do čela 150 sledovaných měst. Apartmány jsou však i po letech rychlého růstu obecně stále pětkrát levnější než v Londýně a třikrát levnější než v Paříži a **z velkých měst v Evropě patří mezi nejlevnější.** Na začátku roku 2018 činil medián cen nemovitostí **3 706 euro za metr čtvereční (cca 95 000 korun).**



Foto: Canadastock / Shutterstock

Důležitými faktory pro investory jsou **nízké úrokové sazby a rychle přibývající obyvatelé.** V posledních pěti letech jich každý rok přibylo přibližně 50 000 a v současné době v Berlíně žije asi 3,5 milionu lidí. S tím je spojená obrovská poptávka po bydlení, která zůstane vysoká i v příštích letech. Předpokládá se ale zvýšení úrokových sazeb, což by znamenalo mírné zpomalení růstu cen.

Nejoblíbenějšími berlínskými čtvrtěmi jsou Prenzlauer Berg, Mitte a Kreuzberg, kde je bytů velký nedostatek. Asi o čtvrtinu nižší jsou ceny v části Neukölln.

» Nabídka nemovitostí na prodej ve vybraných světových metropolích a turisticky atraktivních městech