

Market Report

H1 2018

svoboda&williams | CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

První **Svoboda & Williams Market Report** vychází v době, kdy si klademe otázku, zda určité ochlazení poptávky, které jsme v prémiovém segmentu zaznamenali v druhém letošním kvartálu, představuje jen jakési „zaškobrtnutí“, nebo jestli jde o první příznak zpomalování realitního trhu, či dokonce jeho dlouhodobější stagnace.

Ať už bude další vývoj jakýkoli, je zřejmé, že hlavním hybatelem českého nemovitostního trhu v dnešním silně globalizovaném světě budou právě mezinárodní finanční trhy, jejichž vliv bude převládat nad lokálními faktory.

Dekáda kvantitativního uvolňování a levných peněz na hypotečním trhu učinila z realit ve velkých městech Evropy včetně Prahy výhodný investiční nástroj. Toho využil i spekulativní kapitál, jehož poptávka po nemovitostech vyhnala ceny pražských realit vzhůru o desítky procent. Tím v mnoha případech docházelo k odtržení cenového růstu od ekonomického fundamentu a kupní síly místních obyvatel.

K příčinám zmíněného zpomalení bezpochyby patří především globální přechod k postupnému kvantitativnímu utahování v kombinaci s dalšími makroekonomickými a geopolitickými riziky, jako jsou probíhající obchodní války, propad turecké liry nebo politický populismus v Itálii. To vše způsobuje růst úrokových sazeb a přímo ovlivňuje poptávku po nemovitostech.

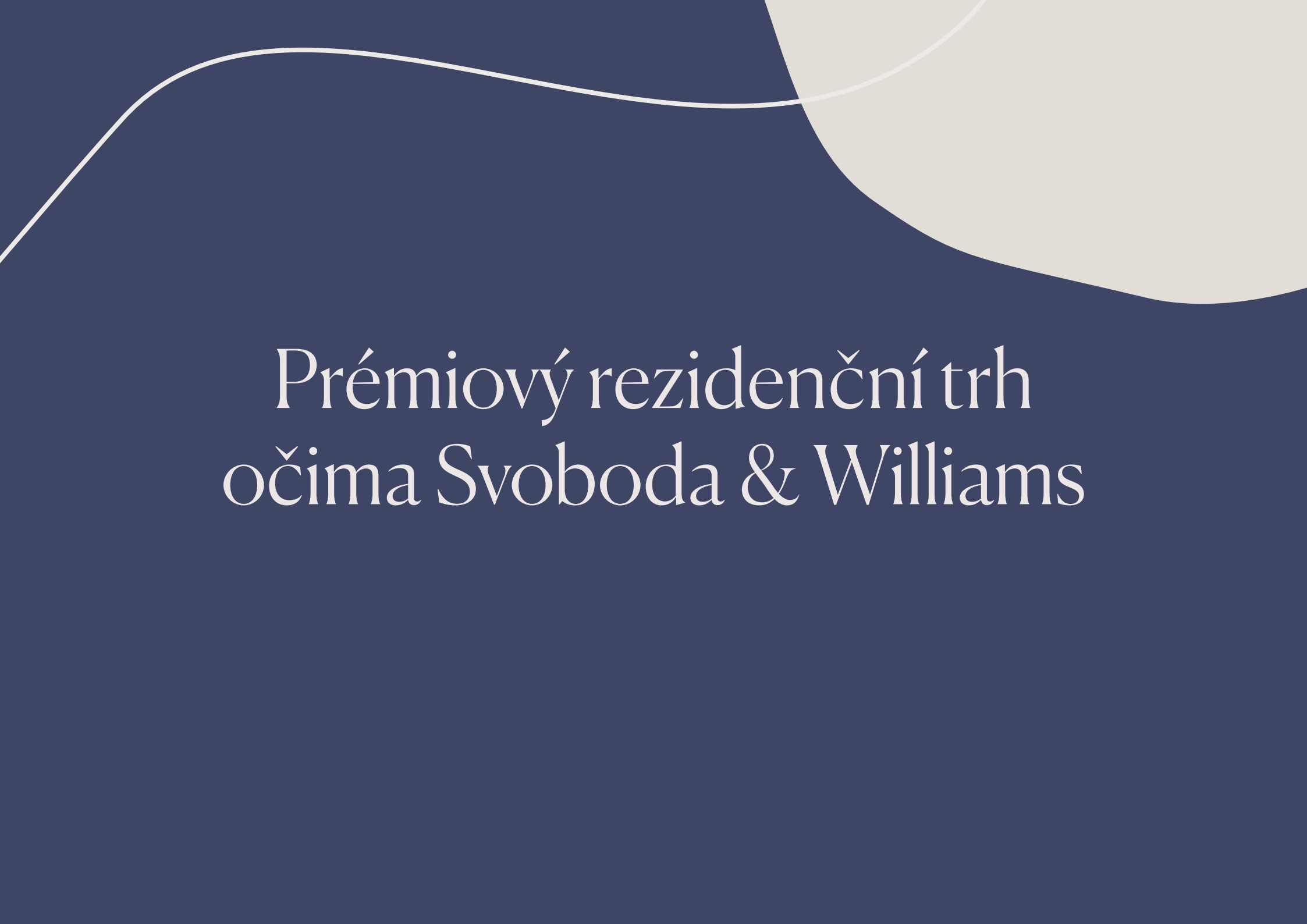
Lokálně pak svou důležitou roli sehrály silně medializované restriktce na poskytování hypotečních úvěrů ze strany ČNB, které kromě přímého ekonomického dopadu přispívají ke vzniku medvědího sentimentu na trhu, vyčkávání a opatrnosti.

S trochou nadsázky lze říci, že směr dalšího vývoje realitního trhu je tak dnes do značné míry v rukou světových politiků a centrálních bankéřů. V době zveřejnění příštího **Svoboda & Williams Market Reportu**, tedy na počátku roku 2019, už každopádně budeme mít lepší představu o tom, zda ústup nákupní euforie, který právě prožíváme, byl jen krátkodobým výkyvem, nebo prvním příznakem dlouhodobého trendu.



Prokop Svoboda

Managing Partner Svoboda & Williams



Prémiový rezidenční trh očima Svoboda & Williams

Klíčové trendy:

- Racionalizace poptávky ve Q2 2018, prodejní ceny narážejí na limity kupní síly
- Rozšiřování nabídky nových bytů i přeprodeje (tzv. „secondhandových“ bytů)
- Opatření ČNB segment prémiových nemovitostí přímo neovlivňují, přesto vytvářejí sentiment, který se dotýká celého trhu
- Vzestup nájemního bydlení – ceny nájmu následují růst cen bytů, investoři a developři reagují
- Čeští nájemci vyplňují mezeru po expatech
- Nájemní trh je „trhem pronajímatelů“, rostou nároky na ideálního nájemce

Ústup nákupní horečky

V letech 2016 a 2017 charakterizoval trh rezidenčních nemovitostí v Praze značný přetlak poptávky nad nabídkou. Silná touha kupovat, podpořená nízkými úrokovými sazbami u hypoték, vedla v kombinaci s omezenou nabídkou nemovitostí k rychlému růstu cen; u bytů střední cenové kategorie vzrostly za poslední dva roky dle veřejně dostupných statistik až o 40 %. Zároveň se zkracovala průměrná doba nutná k prodeji nemovitosti. V překotném honu za vlastnictvím nemovitosti v tomto období byli mnozí kupující ochotni přimhouřit oči nad jejími případnými nedostatky, neboť ve frontě již čekali další zájemci.

V prvních dvou kvartálech letošního roku poptávku postupně dorovnávala nabídka secondhandových i nových bytů. Medializace vysokých prodejních cen nemovitostí mnohé majitele inspirovala k tomu, aby využili situace a svou nemovitost nabídli k prodeji. Trh se tak postupně plní secondhandovými byty, často nabízenými za značně nadsazenou cenu. Širší nabídku letos registrujeme také v segmentu bytů v developerských projektech malé a střední velikosti

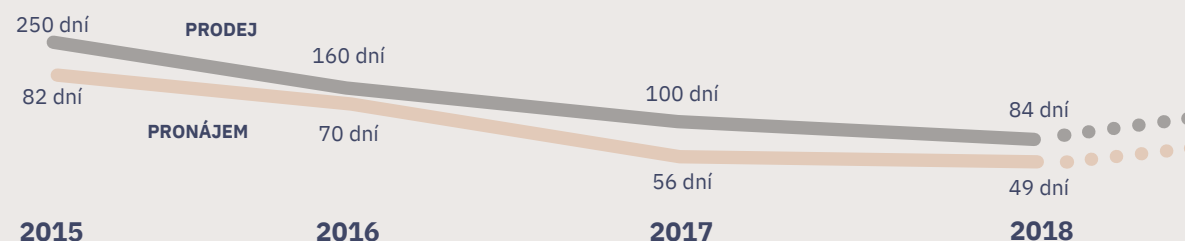
v různých fázích výstavby. Zájemci o koupi nemovitosti tak letos mají oproti minulému roku z čeho vybírat.

Racionalizace poptávky

Vysoké ceny a širší nabídka bytů k prodeji se ve druhém kvartálu letošního roku

projevily zřetelnou racionalizací poptávky: oproti předchozímu období byli kupující rozvážnější a pokud se nenacházeli v časové tísní, často raději vyčkávali, zda nemovitost za několik měsíců nezlevní, například v důsledku možného zpomalení ekonomiky. Pocit, že realitní trh už dosáhl

Průměrná doba realitní transakce

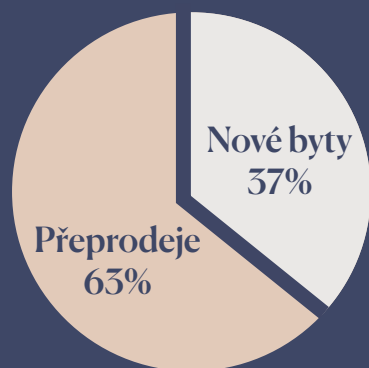


Průměrná doba nutná k prodeji nemovitosti se za poslední 3 roky významně zkrátila. Jestliže v roce 2015 uplynulo od zveřejnění nabídky na webu Svoboda & Williams (resp. oslovení klientů e-mailem u off-market nabídek) po podpis kupní smlouvy v průměru 250 dní, loni tato doba klesla pod 3 měsíce. Do budoucna očekáváme, že se doba nutná k prodeji nemovitosti vzhledem k postupnému dorovnávání nabídky s poptávkou opět prodlouží.

Klesá i doba potřebná k nalezení nájemce. V letošním roce od zveřejnění nabídky na webu Svoboda & Williams po podpis nájemní smlouvy uběhlo průměrně 49 dní. Ještě v roce 2015 to přitom bylo 82 dní. Z trhu nejrychleji mizí byty v nižším cenovém segmentu (u bytů s nájemným do 25 tis. Kč se často jedná o 1-2 týdny), s rostoucí výší nájmu roste i doba potřebná pro nalezení nájemce.

Stejně jako u bytů k prodeji, tak i na nájemním trhu se setkáváme s fenoménem, kdy medializace rostoucích cen nájmu vede k tomu, že mnozí majitelé nabízejí byty k pronájmu za neadekvátně vysoké nájemné a teprve po období „testování trhu“ nájemné sníží. Doba potřebná k nalezení nájemce se tak o tuto „testovací“ dobu prodlužuje.

Struktura prodejního portfolia Svoboda & Williams



Portfoliu Svoboda & Williams dlouhodobě dominují tzv. secondhandové byty v prémiových lokalitách. Ty doplňují nové byty v butikových a středně velkých developerských projektech, ať už v kvalitních novostavbách nebo rekonstruovaných činžovních domech. Dále sem patří rodinné domy v žádaných vilových lokalitách v Praze a okolí. Z bytů, jejichž prodej Svoboda & Williams zprostředkovala v prvních dvou kvartálech roku 2018, bylo 63 % přeprdejů oproti 37 % bytů v novostavbách. Jako příklad developerských projektů, které v nabídce Svoboda & Williams figurovaly v uplynulém roce, můžeme uvést projekt Celínka v ulici Elišky Krásnohorské (Praha 1 – Staré Město), viladům U Perníkárky 7 (Praha 5, vilová čtvrť Hřebenka), nebo středně velký projekt PRAGA Rezidence (Praha 8 – Karlín).

svého vrcholu, navíc mnohé investory odrazilo od čistě spekulativních transakcí. Popsaný trend dále podporují opatření ČNB, která mají za cíl zabránit „přehřívání“ trhu. Tato opatření sice velkou část zájemců o koupi nemovitostí z portfolia Svoboda & Williams přímo neovlivňují, nicméně rétorika ČNB postupně vytváří tržní sentiment vedoucí spíše k opatrnosti a vyčkávání.

Testování trhu

Zatímco v minulých letech měli kupující málo prostoru pro vyjednávání o ceně, a nemovitost se tak většinou prodala za nabídkovou cenu, ve druhém kvartálu letošního roku jsme registrovali rostoucí

míru poskytovaných slev, především u secondhandových nemovitostí. Tento trend ještě posilovala tendence „testovat“ trh, se kterou se letos setkáváme u mnohých prodávajících. S ohledem na zmíněnou medializaci vysokých prodejních cen tito majitelé nejprve zkoušejí nabídnout svou nemovitost za nadsazenou cenu a, pokud se neprodá, po nějaké době ze svých nároků sleví. Podobný fenomén „cenového testování“ registrujeme i na nájemním trhu.

Trofejní nemovitosti

Zcela specifickou kategorii představují tzv. trofejní nemovitosti (*trophy homes*), mezi něž patří velkorysé byty

v luxusně zrenovovaných rezidencích na nejprestižnějších adresách v centru Prahy, prvorepublikové vily ve čtvrtích jako Ořechovka nebo Hanspaulka, ale i architektonicky výjimečné novostavby ve vybraných pražských lokalitách. Poptávka po exkluzivních nemovitostech tohoto typu zůstává vzhledem k jejich velmi omezené nabídce trvale neuspokojena a lze předpokládat, že při příznivém ekonomickém vývoji zde bude poptávka převyšovat nabídku i nadále.

Lze říci, že v uplynulém čtvrtletí nákupní euforie sice částečně opadla, ale správně naceněná nemovitost si kupujícího najde stále rychle.

Vzestup nájemního bydlení

Popsané trendy na trhu s nemovitostmi na prodej vedou k významnému oživování trhu s nájemním bydlením. Rychlý růst prodejních cen nemovitostí v uplynulých letech v kombinaci se zpřísněním pravidel ČNB pro poskytování hypotečních úvěrů a postupným zvyšováním úrokových sazeb způsobují, že se vlastní bydlení v Praze stává pro střední třídu stále hůře dostupným. Bydlení v pronájmu tak je pro rostoucí okruh lidí ekonomickou nutností. U jiných se zase ekonomické ohledy prolínají s lifestylovými: na realitním trhu se zřetelně projevuje nástup generace tzv. mileniálů, u které nad vlastnictvím nemovitosti hodnotově vítězí spíše vysněný lifestyle. Tito dnešní dvacátníci a třicátníci tak upřednostňují svobodu a flexibilitu před závazky plynoucími z hypotéky a vlastnictví nemovitosti. Vzhledem k tomu, že je jejich životní styl předurčuje k bydlení v centrech měst, je pro ně navíc pronájem často jedinou možností, jak na byt v žádané lokalitě při dnešních cenách ekonomicky dosáhnout. Zároveň jde o demografickou skupinu, které se nejvíce dotýkají rostoucí ceny nemovitostí a zmíněná opatření ČNB. V důsledku vysokých cen nemovitostí k prodeji a nástupu mileniálů se tak Praha

Reakce developerů a soukromých investorů na vzestup nájemního bydlení

Na nejnáročnější klientelu cílí např. developerský projekt Royal Triangle ve Střešovicích, kde si developer právě v reakci na situaci na trhu ponechal část bytů na pronájem. Dalším příkladem nových projektů nájemního bydlení je rekonstrukce bytového domu Grafická na Smíchově, Krkonošská 14, situovaná v nejžádanější části Vinohrad, nebo nám. Jiřího z Poděbrad 9. V uplynulých dvou kvartálech jsme zaznamenali znatelné rozšíření nabídky nájemního bydlení nejen o výše uvedené projekty, ale také o byty soukromých investorů, které byly pořízeny během nákupní euforie uplynulých let. Nabídka tak postupně dorovnává vysokou poptávku a tlak na ceny v některých cenových segmentech slábne.

postupně přibližuje západoevropským metropolím, kde v pronájmu obvykle bydlí zhruba třetina obyvatel, v některých zemích i 50 % populace (např. Rakousko, Německo, Švýcarsko).

Zvyšování zájmu o nájemní bydlení vede k převisu poptávky nad nabídkou, především u bytů nižší a střední cenové kategorie, čímž dochází ke vzestupnému tlaku na ceny nájemného. Uvolněné nájemní byty tak již od roku 2016 standardně vstupují na trh s nájemným o 5 až 10 % vyšším, než platil předchozí nájemce. Na vysokou poptávku po nájemním bydlení reagují privátní investoři, kteří kupují jednotlivé byty i větší celky za účelem pronájmu. Stranou

nezůstávají ani developeři, z nichž mnozí se začínají zaměřovat na projekty nájemního bydlení, ať už jde o novostavby či rekonstrukce bytových domů.

Nástup českých nájemců

V 90. letech bylo prémiové nájemní bydlení v Praze doménou cizinců ze západních zemí, tzv. expatů, kteří většinou pracovali na manažerských pozicích v nadnárodních společnostech. Situace se mění zhruba od poloviny nultých let, kdy expaty na těchto pozicích začali nahrazovat Češi. Uvolněné nájemní byty nicméně tuzemští nájemci obsazovali jen pozvolna, neboť ještě déle než dekádu přetrvával ideál bydlení „ve vlastním“. Mezera po expatech se tak zaplňuje až

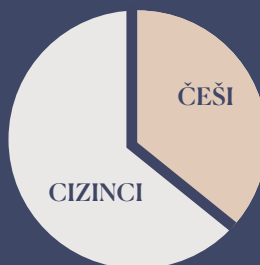
Klienti Svoboda & Williams

Prodej: poměr českých a zahraničních klientů 80/20

Zatímco v období před ekonomickou krizí v roce 2009 kupovali nemovitosti z portfolia Svoboda & Williams převážně cizinci, současná poptávka je tažena především klientelou lokální. V uplynulém roce zprostředkovala Svoboda & Williams prodej nemovitosti z 80 % Čechům, z 12 % občanům zemí EU a 8 % připadá na příslušníky ostatních států s převahou klientů ruské národnosti.

Pronájem: poměr českých a zahraničních klientů 35/65

Zatímco poměr Čechů a cizinců, kteří osloví Svoboda & Williams se zájmem o pronájem nemovitosti, je v posledních 12 měsících ve všech cenových segmentech téměř vyrovnaný, ve výsledku si prostřednictvím Svoboda & Williams pronajme nemovitost 65 % cizinců a 35 % Čechů. Ve vyšších cenových segmentech podíl cizinců roste.



	Projevený zájem		Uskutečněný pronájem	
Cenové segmenty	Češi	Cizinci	Češi	Cizinci
< 25 tis. Kč	52%	48%	45%	55%
25 - 55 tis. Kč	51%	49%	32%	68%
> 55 tis. Kč	42%	58%	23%	77%
Celkem	49%	51%	35%	65%

„Vyšší míra konverze poptávky v pronájem u cizinců je dána tím, že cizinci stěhující se do Prahy potřebují 'střechu nad hlavou', zatímco Češi (a to obzvláště ti s vyšším rozpočtem na pronájem) už někde bydlí a částečně provozují 'realitní turistiku'.“

David Šimeček, vedoucí oddělení rezidenčních pronájmů

v souvislosti s růstem cen nemovitostí v posledních letech. Mezi klienty, kterým Svoboda & Williams zprostředkuje pronájem, přesto stále ještě převažují cizinci. Ve vyšších cenových kategoriích je pak zastoupení cizinců ještě výraznější.

Trh pronajímatelů

Vzestup obluby nájemního bydlení mezi Čechy se projevuje nedostatkem kvalitních nájemních bytů. Pronajímatelé jsou tak dnes ve zcela jiné pozici než před 5 až 10 lety, kdy se potýkali spíše s nedostatkem zájemců. Dnes mívají na výběr mezi více potenciálními nájemci, z nichž zpravidla upřednostní toho nejvíce bonitního. Vedle bonity je významným faktorem při výběru nájemců očekávaná míra opotřebení bytu, čímž jsou znevýhodněny rodiny s dětmi a lidé s domácími mazlíčky.

Nájemci si navíc musejí zvykat na kauce ve výši dvou až tří měsíčních nájmů a podrobné prověřování bonity. I v těchto ohledech se český nájemní trh postupně přibližuje praxi běžné v západní Evropě, USA či Kanadě. Tam je totiž standardem, že pronajímatel vyžaduje od nájemce z našeho pohledu citlivé údaje jako potvrzení o výši příjmů (např.

pracovní smlouvu, daňové přiznání), výpisy z bankovních účtů a reference od zaměstnavatele nebo předchozího pronajímatele. Z fronty zájemců o pronájem jsou tím vyloučeni chroničtí neplatiči či jinak rizikové osoby.

K dalším symptomům situace, kdy trhu vládnou pronajímatelé, patří snižování průměrné výše slevy, kterou pronajímatel nájemci poskytne oproti inzerovanému nájemnému. U nájemních bytů v nižším a středním cenovém pásmu (do 35 000 Kč) dnes tato sleva bývá minimální, s růstem nájemného se pak zvyšuje.

Ideál bydlení „ve vlastním“ se rozplývá

V období po pádu komunismu panovala ve společnosti silná touha po vlastnictví nemovitosti. Po 40 letech omezování soukromého vlastnictví bylo v kurzu bydlet „ve vlastním“ a tím se přiblížit představě západního životního stylu. Mnozí v té době byt zprivatizovali, získali zpět v restituci, nebo do něj investovali úspory. Tento trend nezvrátil ani ekonomický nástup generace „Husákových dětí“ po roce 2000, kteří v ohledu bydlení převzali životní hodnoty svých rodičů. K přetrvání éry vlastnictví navíc paradoxně přispěla finanční krize roku 2008, po níž došlo – zejména ve středním cenovém pásmu – k propadu cen nemovitostí. Tento faktor v kombinaci s poklesem úrokových sazeb u hypoték přispěl k tomu, že se koupě nemovitosti stala dostupnou pro většinu ekonomicky aktivních lidí. Ideál bydlení „ve vlastním“, kdy drtivá většina Čechů v produktivním věku vlastní byt či rodinný dům, ve kterém bydlí, zásadně narušil ekonomický vývoj posledních tří let, kdy ceny pražských bytů stouply o desítky procent.

Analýza cen: pražský rezidenční trh

Metodika zpracování dat

Následující analýza je založená na datech získaných z databáze nemovitostí, které měla realitní kancelář Svoboda & Williams ve své nabídce ve sledovaném období. Prodejní transakce jsou navíc doplněné údaji o prodeji nemovitostí, které svými parametry odpovídají portfoliu Svoboda & Williams: zde jsou dosažené ceny získány z katastru nemovitostí. Sledovaný vzorek Svoboda & Williams obsahuje bezmála 600 prodaných a 1150 pronajatých nemovitostí za období 12 měsíců. Lze proto říci, že data Svoboda & Williams pokrývají významnou část prémiového segmentu pražského rezidenčního trhu.

Sledovanými nemovitostmi jsou byty v Praze 1-8. V ostatních městských částech má Svoboda & Williams zastoupení bytů minimální. V rámci jednotlivé městské části vždy dominují prémiové oblasti, kde je dosahováno vyšších cen, např. na Praze 6 je zastoupen pouze Bubeneč, Dejvice, Střešovice, Břevnov, na Praze 4 Pankrác, Vyšehrad či Podolí, Prahu 8 reprezentuje Karlín, částečně Libeň, Prahu 5 zejména Smíchov atp. Sledované ceny nemovitostí a výše nájmů jsou **skutečně dosažené hodnoty transakcí**, nesledujeme tedy ceny nabídkové. Pro výpočet ceny za m² zohledňujeme cenu za parkování, kterou od dosažené prodejní ceny odečítáme a do plochy bytu (dle NOZ) započítáváme i poměrnou část exteriéru (terasy, balkonů, lodžii a zahrad). Pro přepočet plochy exteriéru používáme speciálně vyvinutý algoritmus, který

tuto plochu progresivně krátí a také bere v úvahu poměr plochy exteriéru k ploše interiéru.

Průměrné ceny jsou počítány z transakcí realizovaných za posledních 12 měsíců (07/2017-06/2018), procentuální změny jsou meziroční (H2 2017 - H1 2018 vs. H2 2016 - H1 2017). U prodejů dále rozlišujeme dosaženou cenu za m² pro nové byty v developerských projektech a pro přeprodeje (byty secondhandové). Abychom mohli porovnat všechny ceny v projektech, bylo třeba u několika jednotek sjednotit stavební dokončenost průměrným předpokladem 20 000 Kč/m² pro stav před rekonstrukcí – shell & core a 10 000 Kč/m² pro stav před dokončením povrchů - white walls. Cenu za m² u pronájmů nesledujeme. Zatímco u prodejů je podstatná cena za m², u pronájmů cenu určuje kromě lokality především dispozice. Například byt 2+kk o ploše 50 m² bývá pronajat za téměř stejnou cenu jako byt o ploše 60 m², zatímco pořizovací cena většího bytu může být o 15 až 20 % vyšší. Proto v našich analýzách rezidenčních nemovitostí k pronájmu pracujeme s celkovým nájemným, nikoliv s cenou za m². Pro přehled dále uvádíme dosaženou cenu u nejvíce zastoupených dispozic v rámci prodejů a pronájmů realizovaných Svoboda & Williams, kterými jsou byty 2+kk a 3+kk.

Pro vývoj cen nájmů sestavujeme na půlroční bázi **Index cen nájmů Svoboda & Williams + VŠE**. Jedná se

o analytický nástroj, který Svoboda & Williams vyvinula ve spolupráci s Fakultou informatiky a statistiky Vysoké školy ekonomické v Praze a který funguje podobně jako Index spotřebitelských cen Českého statistického úřadu. Více informací o *Indexu cen nájmů Svoboda & Williams + VŠE* najdete [ZDE](#).

Analýza dat

Metodika Svoboda & Williams



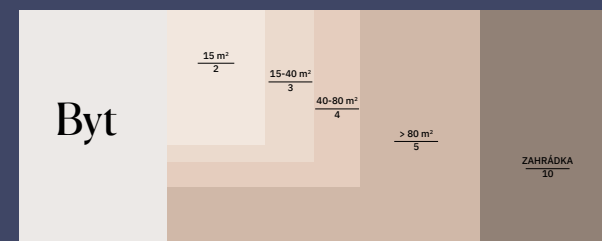
NABÍDKOVÁ
CENA



REALIZOVANÁ
CENA

$$\text{CENA ZA m}^2 = \frac{\text{DOSAŽENÁ PRODEJNÍ CENA} - \text{CENA PARKOVÁNÍ}}{\text{PLOCHA BYTU} + \text{POMĚRNÁ ČÁST EXTERIÉRU (B/T/Z)}}$$

Algoritmus přepočtu exteriéru



PLOCHU TERASY PŘESAHOJÍCÍ 30% INTERIÉRU KRÁTÍME NA POLOVINU

Praha

Ceny pražských bytů spadajících do prémiového segmentu, který Svoboda & Williams monitoruje, poslední 4 roky kontinuálně rostou. Průměrná cena bytu z našeho vzorku se od roku 2015 zvýšila o zhruba 30 % na úroveň 112 tis. Kč/m².

Průměrná celková dosažená prodejní cena za byt ke konci druhého kvartálu 2018 činila 12 587 954 Kč, což představuje meziroční růst o 9 %. Zatímco průměrná cena secondhandového bytu byla 107 534 Kč/m², nový byt v developerském projektu stál v průměru 114 883 Kč/m².

Průměrná dosažená cena za byt pro nejvíce obchodované dispozice bytů činila 6 966 499 Kč u bytu 2+kk a 10 775 588 Kč u bytu 3+kk.

Současně s růstem prodejních cen roste i nájemné bytů ze vzorku Svoboda & Williams. Ceny nájmů byly v období 2018 H1 ve srovnání s 2015 H1, zvoleným jako bazické období, na základě **Indexu cen nájmů Svoboda & Williams + VŠE** vyšší o 22,8 %. Oproti předchozímu pololetí H2 2017 byl zaznamenán růst těchto cen o 3,8 %. Index cen nájmů je analytický nástroj, který Svoboda & Williams vyvinula ve

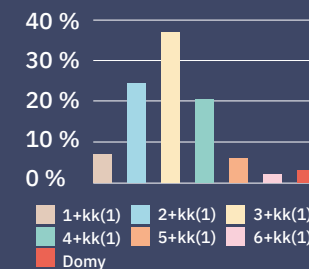
spolupráci s Fakultou informatiky a statistiky Vysoké školy ekonomické v Praze. Tento nástroj dokáže změnu cenové hladiny zachytit přesněji než samotné sledování vývoje průměrné výše nájemného. Více informací o *Indexu cen nájmů Svoboda & Williams + VŠE* naleznete [ZDE](#).

Průměrná výše dosaženého nájemného ke konci 1. pololetí 2018 činí 34 088 Kč. Byt 2+kk se pronajímal v průměru za 23 747 Kč, byt 3+kk pak za 34 361 Kč.

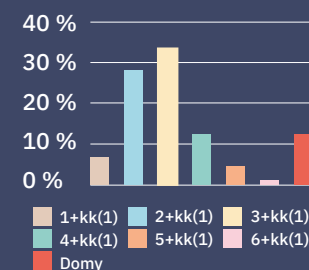
PRONÁJEM
PRODEJ

Ø cena za byt / nájemné	Ø cena / m²		Ø cena za byt / nájemné	
	Nový byt	Přeprodej	2+kk(1)	3+kk(1)
12,587,954 Kč +9 %	114,883 Kč -2 %	107,534 Kč +5 %	6,966,499 Kč +3 %	10,775,588 Kč +5 %
34,088 Kč +3 %	N/A	N/A	23,747 Kč +4 %	34,361 Kč +6 %

PRODEJ



PRONÁJEM



Praha 1

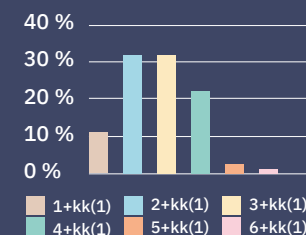
Průměrná dosažená prodejní cena za byt na Praze 1 ke konci druhého kvartálu 2018 činila 15 748 530 Kč, což představuje meziroční nárůst o 12 %. Meziroční pokles ceny za m² u nových bytů je způsoben tím, že v předchozím sledovaném období proběhl prodej několika bytů z high-endových projektů *Jilská 2* a *Obecní dvůr*, kde dosahovaná cena překračovala 250 tis. Kč/m². Průměrná dosažená cena přeprodeje meziročně vzrostla o 10 % na úroveň 149 tis. Kč/m².

Průměrná výše nájmu u bytů na Praze 1 ve sledovaném období činila 42 842 Kč/měsíc, a zůstala tak na přibližně stejné úrovni jako loni. Průměrné dosažené nájemné u nejvíce obchodovaných dispozic 2+kk a 3+kk činilo 28 430 Kč a 45 527 Kč. Mírný pokles nájemného u dispozice 3+kk je pravděpodobně způsoben tím, že oproti předchozímu období byl v nabídce dvojnásobný počet bytů této dispozice, a vzestupný tlak na ceny nájmu proto nebyl tak vysoký.

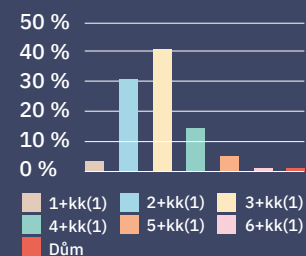
PRONÁJEM PRODEJ

Ø cena za byt / nájemné	Ø cena / m ²		Ø cena za byt / nájemné	
	Nový byt	Přeprodej	2+kk(1)	3+kk(1)
15,748,530 Kč +12 %	155,898 Kč -6 %	148,942 Kč +10 %	10,584,872 Kč +11 %	16,329,733 Kč +2 %
42,842 Kč 0 %	N/A	N/A	28,430 Kč +2 %	45,527 Kč -3 %

PRODEJ



PRONÁJEM





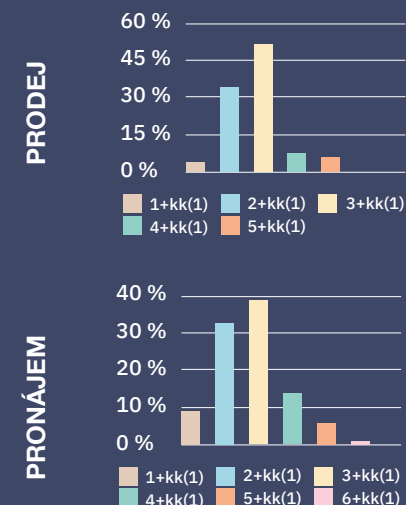
Praha 2

Na Praze 2 se v posledních 12 měsících byty průměrně prodávaly za 11 120 274 Kč. Ceny seconhandových bytů a ceny u jednotlivých dispozic zaznamenaly výrazný meziroční růst. Meziroční pokles celkové ceny za byt i ceny za m² u nových bytů je způsoben tím, že předchozí sledované období obsahovalo menší vzorek bytů než letos, a průměrná cena tak byla výrazně ovlivněna jedním high-endovým projektem, *Rašínovo nábřeží 74*, u něhož se ceny za m² pohybovaly od 150 do 200+ tis. Kč.

Praha 2 se dlouhodobě řadí mezi nejlepší rezidenční adresy, což dokládají hodnoty dosahovaného nájemného v tabulce – po Praze 1 jsou druhé nejvyšší v hlavním městě.

PRONÁJEM PRODEJ

Ø cena za byt / nájemné	Ø cena / m²		Ø cena za byt / nájemné	
	Nový byt	Přeprodaj	2+kk(1)	3+kk(1)
11,120,274 Kč -19 %	119,695 Kč -22 %	107,336 Kč +16 %	7,612,753 Kč +7 %	11,368,045 Kč +18 %
36,207 Kč 3 %	N/A	N/A	25,563 Kč +8 %	37,178 Kč +15 %





Praha 3

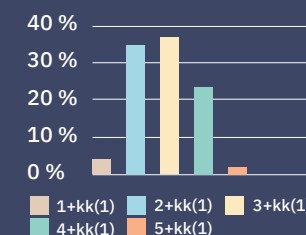
Průměrná dosažená prodejní cena bytu na Praze 3 ze vzorku Svoboda & Williams ke konci druhého kvartálu 2018 činila 8 330 531 Kč, což představuje meziroční nárůst o 5 %. Mírný pokles ceny nových bytů je způsoben tím, že letos byly ve vzorku zastoupeny projekty, které se nacházejí mezi ulicemi Seifertova a Husinecká, zatímco v předchozím období se jednalo o projekty na rozhraní Žižkova a Vinohrad (U Rajske zahrady, Baranova), u kterých byla průměrná dosahovaná cena vyšší.

Průměrná výše dosaženého nájmu za byt z nabídky Svoboda & Williams v Praze 3 ke konci druhého kvartálu 2018 meziročně klesla o 3 % na 25 059 Kč. Pokles je dán tím, že se pronajalo více menších a levnějších bytů než v předchozím období (průměrná plocha pronajímaných bytů na Praze 3 letos činila 82 m², zatímco loni to bylo 96 m²). Praha 3 je stejně jako Praha 7 oblíbenou lokalitou mezi mladými lidmi, a tak je zde poptávka po malometrážních bytech silnější než v jiných částech Prahy.

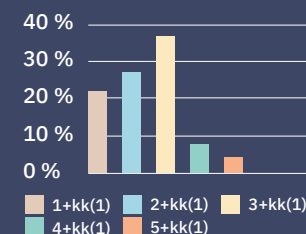
PRONÁJEM
PRODEJ

Ø cena za byt / nájemné	Ø cena / m²		Ø cena za byt / nájemné	
	Nový byt	Přeprodej	2+kk(1)	3+kk(1)
8,330,531 Kč +5 %	96,373 Kč -2 %	89,136 Kč +9 %	6,042,091 Kč +16 %	7,710,865 Kč -8 %
25,059 Kč -3 %	N/A	N/A	19,696 Kč -3 %	28,742 Kč -3 %

PRODEJ



PRONÁJEM



Praha 4

V rámci Prahy 4 zahýbal všemi našimi hodnotami (kromě cen přeprodejších) směrem vzhůru prodej bytů v developerských projektech *V Tower* a *Castle View*. Ceny bytů u prvního zmíněného projektu začínaly na 110 tis/m² a šplhaly až nad úroveň 250 tis/m².

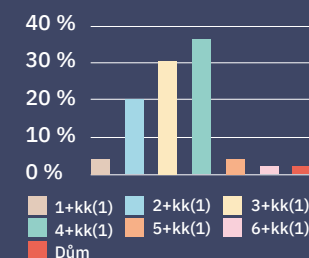
Průměrná výše dosaženého nájmu na Praze 4 je – například ve srovnání s Prahou 3 – relativně vysoká, letos dosahuje 30 341 Kč/měsíc. To je způsobeno četným zastoupením bytů v rezidenčních komplexech situovaných v blízkosti kancelářských budov *BB Centrum* a *Brumlovka* a také pronájmy větších bytů rodinám s dětmi v atraktivních rezidenčních oblastech jako např. Podolí či Braník. Oblibu velkých bytů demonstruje i průměrná velikost pronajatého bytu na Praze 4 ze vzorku sledovaného Svoboda & Williams - 116 m², zatímco např. na Praze 3 činí průměrná plocha bytu 82 m².



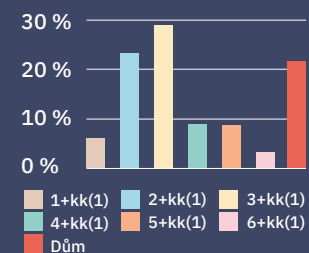
PRONÁJEM

ø cena za byt / nájemné	ø cena / m ²		ø cena za byt / nájemné	
	Nový byt	Přeprodej	2+kk(1)	3+kk(1)
13,701,444 Kč +56 %	140,087 Kč +50 %	75,156 Kč +7 %	6,315,104 Kč +36 %	14,165,446 Kč +47 %
30,341 Kč +21 %	N/A	N/A	20,631 Kč +4 %	26,977 Kč +21 %

PRODEJ



PRONÁJEM





Praha 5

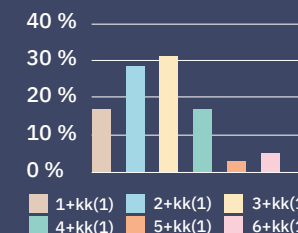
Průměrná dosažená prodejní cena za byt na Praze 5 ze vzorku sledovaného Svoboda & Williams ke konci druhého kvartálu 2018 meziročně klesla o 9 % na 11 066 586 Kč. Pokles je způsoben větším zastoupením velkých bytů 4+kk a 5+kk v předchozím sledovaném období. Výrazný meziroční nárůst celkové ceny bytu o dispozici 3+kk, který činil 30 %, zapříčinila větší průměrná plocha prodávaných bytů 3+kk v tomto roce. Průměr u těchto bytů byl 130 m², což je plocha typická spíše pro byty 4+kk.

Průměrné dosažené nájemné u bytů ze vzorku Svoboda & Williams je na Praze 5 relativně vysoké, což je způsobeno silným zastoupením bytů na Smíchovské a také větších bytů v rezidenční oblasti pod Strahovem. Nabídka na Praze 5 se v posledním roce rozšířila o kvalitní byty k pronájmu v nových developerských projektech, např. *Sacre Coeur II*, *Waltrovka* či menší projekt nájemního bydlení, který vznikl rekonstrukcí činžovního domu *Grafická 27*.

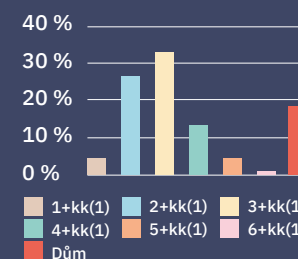
PRONÁJEM PRODEJ

Ø cena za byt / nájemné	Ø cena / m ²		Ø cena za byt / nájemné	
	Nový byt	Přeprodej	2+kk(1)	3+kk(1)
11,066,586 Kč -9 %	109,646 Kč +14 %	93,669 Kč +6 %	6,770,288 Kč +9 %	12,622,489 Kč +30 %
31,350 Kč +14 %	N/A	N/A	24,223 Kč +1 %	30,134 Kč +2 %

PRODEJ



PRONÁJEM





Praha 6

Praha 6 je z hlediska prémiového segmentu velmi oblíbenou rezidenční městskou částí a mají zde silné zastoupení prostorné byty o dispozicích 4+kk či 5+kk. To dokazuje i struktura vzorku Svoboda & Williams pro tuto část Prahy (viz. graf), kde byty s dispozicí 4+kk či 5+kk tvořily přes 50 % všech prodejních transakcí na Praze 6 za posledních 12 měsíců. V segmentu nemovitostí k pronájmu jsou pak nejvíce žádané rodinné domy a vily v Nebušicích, Dejvicích či Střešovicích, které tvoří 34 % pronájmů monitorovaných Svoboda & Williams.

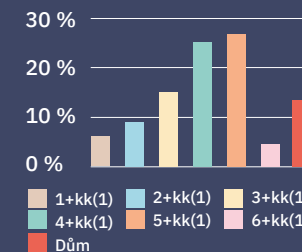
Průměrná dosažená prodejní cena za byt na Praze 6 z nabídky Svoboda & Williams ke konci druhého kvartálu 2018 dosahuje – z důvodu významného podílu velkých bytů – 17 977 709 Kč, a je tak nejvyšší v celé Praze. Letos je tato částka dokonce o 37 % vyšší než v předchozím období, mimo jiné díky prodeji velkometrážních bytů v projektu *La Crone*.

Hodnota průměrné nájemní transakce meziročně klesla, nicméně jen díky tomu, že předchozímu sledovanému období dominovaly pronájmy 31 bytů z projektu *Royal Triangle*, kde byl průměrný dosažený nájem 55 tis. Kč/měsíc. Praha 6 je s průměrnou hodnotou nájmu okolo 35 tis. Kč třetí nejdražší lokalitou v Praze, a to díky svému rezidenčnímu charakteru a množství mezinárodních škol, které přitahují české i zahraniční rodiny s dětmi. Velký meziroční nárůst cen nájemného vidíme u bytů 3+kk, jejichž nabídku rozšiřují byty investorů z nedávno postavených projektů okolo Strahova (např. z již zmíněného projektu *La Crone* v Tomanově ulici).

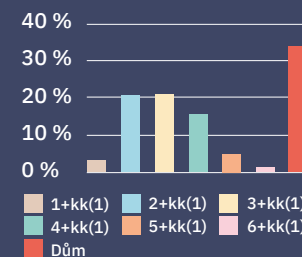
PRONÁJEM
PRODEJ

Ø cena za byt / nájemné	Ø cena / m ²		Ø cena za byt / nájemné	
	Nový byt	Přeprdej	2+kk(1)	3+kk(1)
17,977,709 Kč +37 %	123,107 Kč +8 %	92,970 Kč +9 %	6,995,000 Kč +12 %	10,519,217 Kč +15 %
34,939 Kč -7 %	N/A	N/A	21,386 Kč +8 %	32,292 Kč +25 %

PRODEJ



PRONÁJEM



Praha 7

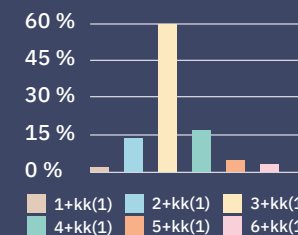
Průměrná dosažená prodejní cena za byt na Praze 7 přesahuje 10 mil. Kč. Nižší dosahovaná cena za m² nového bytu a její meziroční pokles jsou způsobeny tím, že předchozímu sledovanému období dominovaly prodeje nových bytů v rekonstruovaných domech na Letné, např. *Rezidence U Dvou Sov* v Korunovační ul., *Šmeralova 20*, či *Kamenická 14*, kde se průměrná dosažená cena pohybovala okolo 100 tis. Kč/m². V letošním roce naopak mají vyšší zastoupení byty v novostavbách v dolní části Holešovic, konkrétně v projektu *Marina Island* s průměrnou cenou pod 90 tis. Kč/m².

Pokles průměrného nájemného u bytů 2+kk a 3+kk lze vysvětlit tím, že se letos do naší nabídky dostávaly spíše levnější byty z nových projektů v dolních Holešovicích, zatímco bytů k pronájmu na Letné se díky velké popularitě této městské části do oběhu neuvolňuje mnoho.

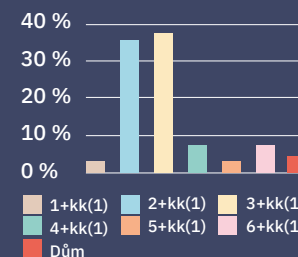
PRONÁJEM
PRODEJ

Ø cena za byt / nájemné	Ø cena / m ²		Ø cena za byt / nájemné	
	Nový byt	Přeprodej	2+kk(1)	3+kk(1)
10,234,122 Kč +13 %	90,913 Kč -5 %	95,801 Kč +9 %	5,297,267 Kč +7 %	8,652,161 Kč -2 %
31,244 Kč +3 %	N/A	N/A	22,163 Kč -6 %	32,492 Kč -4 %

PRODEJ



PRONÁJEM



Praha 8

Ve sledovaných transakcích na Praze 8 měl v obou obdobích velké zastoupení prodej bytů v projektu *DOCK*. Letos byly tyto prodeje doplněny o několik menších a cenově dostupnějších projektů (např. *Lyčkovo nám. 8* nebo *Rezidence Slovanka* v Libni), což způsobilo meziroční pokles sledovaných hodnot.

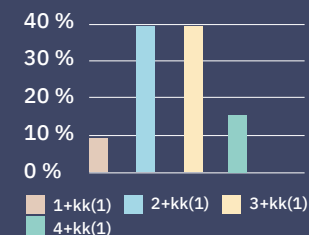
V nájemních transakcích realizovaných Svoboda & Williams na Praze 8 dominuje atraktivní čtvrť Karlín, kde se letos průměrný nájem za byt 3+kk pohybuje okolo 34 tis Kč/měsíc a pomalu tak dohání Vinohrady. Tato hodnota meziročně výrazně vzrostla díky tomu, že v minulém období transakce v Karlíně výrazněji doplňovala levnější Libeň a Kobylisy.



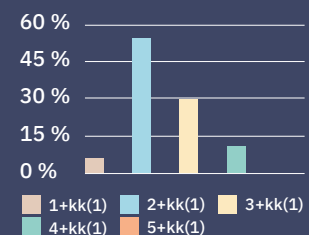
PRONÁJEM
PRODEJ

Ø cena za byt / nájemné	Ø cena / m ²		Ø cena za byt / nájemné	
	Nový byt	Přeprodej	2+kk(1)	3+kk(1)
8,059,950 Kč -23 %	97,592 Kč -4 %	91,053 Kč -1 %	5,560,483 Kč -13 %	10,152,689 Kč -1 %
28,013 Kč +3 %	N/A	N/A	23,100 Kč +8 %	33,829 Kč +29 %

PRODEJ



PRONÁJEM



Souhrnná data

Dispozice	Ø měsíční nájem	Ø prodejní cena	Ø plocha bytu
1+kk(1)	16 141 Kč	4 617 893 Kč	36 m ²
2+kk(1)	23 747 Kč	6 966 499 Kč	63 m ²
3+kk(1)	34 361 Kč	10 775 588 Kč	100 m ²
4+kk(1)	48 696 Kč	16 044 833 Kč	140 m ²
5+kk(1)	58 523 Kč	24 432 014 Kč	186 m ²

Dosažené nájemné vs. prodejní cena pro jednotlivé dispozice bytů na Praze 1-10 za posledních 12 měsíců (07/17-06/18)

Celkový přehled dosažených cen a nájemného v jednotlivých městských částí za posledních 12 měsíců (07/17-06/18)

Městská část	Ø cena za byt	Ø cena/m ²	Ø cena/m ²		Ø cena za byt		Ø měsíční nájem	Ø měsíční nájem	
			Nový byt	Přeprodej	2+kk(1)	3+kk(1)		2+kk(1)	3+kk(1)
Praha 1	15 748 530 Kč	151 701 Kč	155 898 Kč	148 942 Kč	10 584 872 Kč	16 329 733 Kč	43 645 Kč	28 430 Kč	45 527 Kč
Praha 2	11 120 274 Kč	115 793 Kč	119 695 Kč	107 336 Kč	7 612 753 Kč	11 368 045 Kč	33 203 Kč	25 563 Kč	37 178 Kč
Praha 3	8 330 531 Kč	93 075 Kč	96 373 Kč	89 136 Kč	6 042 091 Kč	7 710 865 Kč	24 538 Kč	19 696 Kč	28 742 Kč
Praha 4	13 701 444 Kč	110 874 Kč	140 087 Kč	75 156 Kč	6 315 104 Kč	14 165 446 Kč	30 666 Kč	20 631 Kč	26 977 Kč
Praha 5	11 066 586 Kč	101 037 Kč	109 646 Kč	93 669 Kč	6 770 288 Kč	12 622 489 Kč	32 807 Kč	24 223 Kč	30 134 Kč
Praha 6	17 977 709 Kč	109 767 Kč	123 107 Kč	92 970 Kč	6 995 000 Kč	10 519 217 Kč	35 863 Kč	21 386 Kč	32 292 Kč
Praha 7	10 234 122 Kč	91 225 Kč	90 913 Kč	95 801 Kč	5 297 267 Kč	8 652 161 Kč	32 052 Kč	22 163 Kč	32 492 Kč
Praha 8	8 059 950 Kč	95 813 Kč	97 592 Kč	91 053 Kč	5 560 483 Kč	10 152 689 Kč	24 780 Kč	23 100 Kč	33 829 Kč
Praha 9	8 218 788 Kč	78 580 Kč	80 340 Kč	71 943 Kč	4 700 781 Kč	8 600 300 Kč	26 393 Kč	17 000 Kč	29 563 Kč
Praha 10	7 520 253 Kč	74 676 Kč	78 538 Kč	71 269 Kč	4 879 600 Kč	7 771 833 Kč	27 856 Kč	19 861 Kč	27 350 Kč

Focus: Renesance s číslem 7



Termín „gentrifikace“ poprvé použila před více než půl stoletím socioložka Ruth Glass a označila jím proměnu slumů v londýnském Notting Hillu ve čtvrť, které vládne vkus a hodnoty střední třídy. V současnosti je Notting Hill trendy kosmopolitní čtvrtí s bohatým kulturním životem a gentrifikace, tedy proměna chudých čtvrtí v bohaté, je velké společenské a urbanistické téma. V obecném povědomí má tento termín spíš špatný zvuk, protože konotuje vytlačování původního autentického života a kulturního dění. My se ale na příkladu Prahy 7 pokusíme ukázat, že je možné jej vnímat i pozitivně. Jak totiž nedávno upozornil týdeník The Economist, gentrifikace je jen jiným slovem pro revitalizaci, reinvestment a renesanci. Sedmý pražský obvod dokazuje, že tento proces napomáhá urbanistickému rozvoji dané čtvrti a navíc představuje skvělou příležitost pro investory, kteří včas rozpoznají potenciál určitého sousedství.

Praha 7 je „in“. Holešovice, donedávna nevábnou, industriální oblast, portál *Travel Supermarket* zařadil na 15. místo žebříčku nejvíc cool evropských čtvrtí (zvítězil berlínský Kreuzberg, s nímž bývají někdy srovnávány) a třeba nenápadnou Veverkovu ulici na Letné doporučují turistům *The New York Times*.

Proč se právě tato část hlavního města, která bývala ve stínu tradičně oblíbených čtvrtí, jako jsou Dejvice či Vinohrady, najednou stala trendy? Čím přitahuje nové, převážně mladé obyvatele a potažmo i podnikatele, obchodníky a developery? A jak poznat, že nějakou čtvrť čeká podobný rozvoj a včas koupená nemovitost se může během pár let zhodnotit o desítky procent?



Na počátku byli expati

Počátkem 90. let se v Praze usadily tisíce mladých Američanů, Kanadčanů a Britů, tzv. expatů, kteří si oblíbili především oblast Letné a do jejích ulic a atmosféry přinesli něco ze své nenucenosti. Právě oni byli hnacím motorem za vznikem prvních cool podniků, na které se postupně nabalovaly další a další, a svým způsobem tak poprvé představili fenomén, který jsme později zaznamenali např. v okolí Krymské ulice ve Vršovicích. Významným kulturním centrem komunity expatů se stalo anglickojazyčné knihkupectví a kavárna *The Globe*, které tehdy sídlilo v Janovského ulici. Zde se konaly nejrůznější kulturní akce včetně autorských čtení osobností jako Allen Ginsberg nebo Ian McEwan. Kolem této původní základny se postupem času v okolí začaly objevovat další podniky, které získaly pověst kultovních míst - např. legendární bar *Wakata* nebo *Fraktál*.

Zatímco expati nastartovali první vlnu revitalizace sedmičky, ta druhá a v mnoha ohledech úspěšnější, je již plně v režii domácích. Navíc se dotkla také dosud opomíjené části postindustriálních dolních Holešovic.

Kultura a dobré žití



Celá Praha 7 se zhruba od přelomu tisíciletí mění doslova před očima a nové restaurace, bary, bistra, kavárny a kluby zde rostou jako houby po dešti. Pulsující oblast s uvolněnou a inspirující atmosférou láká nadšence s neotřelými nápady, kteří stojí za progresivními podniky typu *Vnitroblok*, *Paralelní Polis* nebo *Cross*. Na mnoha místech se staví, revitalizuje a zabydlují se opuštěné objekty.

Mezi galeriemi, divadly a dalšími kulturními stánky jsou rozeseta sympatická „family-friendly“ zařízení, designové obchody, nechybí ani farmářské a bleší trhy. Fungují zde co-workingová centra, kde se setkávají kreativci na volné noze. Věkový průměr těch, kteří se pohybují v ulicích, je na první pohled nižší než v jiných částech Prahy. Velký podíl na popularitě Prahy 7 má současné vedení Úřadu MČ pod vedením starosty Jana Čížinského. Ten na radnici přinesl nový styl, pořádá setkání s obyvateli, reaguje na jejich podněty a otevřený přístup razí také směrem k podnikatelům. Radnice podporuje „osvícené“ projekty jako *Art District 7*, který propojuje kulturní a umělecké instituce se spřízněnými subjekty, firmami, školami apod. a snaží se vybudovat uměleckou čtvrť typu vídeňské *MuseumsQuartier*.

Součástí výjimečného charakteru Prahy 7 jsou všudypřítomná sdílená kola, která usnadňují pohyb po čtvrti. Zároveň se rozšiřují zóny s omezením rychlosti na 30 km/h. Kombinace toho všeho dělá z Prahy 7 místo, kde se neobyčejně dobře žije.



Cena za popularitu

Vše, co jsme dosud popsali, má jeden zásadní dopad. Stávající majitelé nemovitostí, tedy ti, kdo do roztácejícího se kolotoče naskočili včas, mohou být spokojeni: investice se jim velmi dobře zhodnotila, navíc žijí v atraktivnějším prostředí s bohatší nabídkou služeb. Naopak ti, kdo se na Prahu 7 teprve stěhují, ať už chtějí koupit vlastní nemovitost, nebo bydlet v pronájmu, musejí sáhnout hlouběji do kapsy. Ceny jsou dnes výrazně vyšší, a nejedná se jen o plošné zhodnocení, které lze sledovat po celé Praze. Od roku 2015, kdy začaly ceny nemovitostí v hlavním městě rapidně růst, stouply v Praze 7 o 35 %, zatímco v rámci celé Prahy to bylo v průměru „jen“ o 30 %. Ceny pronájmů v Praze 7 v uvedeném období vzrostly o 26 %, přičemž data za celé město ukazují průměrné zvýšení o 22,8 %. Uvedená data vyplývají z analýzy cen nemovitostí v prémiovém segmentu, který Svoboda & Williams sleduje.



Jak reagují developeři?

Změny v Praze 7 sice nejsou tak patrné jako třeba v sousedním Karlíně, který po záplavách v roce 2002 vyrostl prakticky celý od základů znovu, avšak zejména Holešovice rychle ožívají. Tradiční dělnická čtvrť díky množství brownfieldů a nevyužívanému území kolem železnice i břehů Vltavy nabízí celou řadu příležitostí pro development a redevelopment.

Příkladem je komplex *Prague Marina* situovaný v místě bývalého přístavu, který aktuálně tvoří přes 300 nových bytů a kancelářské a obchodní prostory. Na tento projekt brzy naváže druhá fáze výstavby. Hned vedle stojí *Classic 7 Business Park*, jehož dominantou je bývalý parní mlýn a tvoří jej nové i památkově chráněné rekonstruované budovy. Celý areál velmi dobře zapadá do okolní zástavby a uchovává zde původní industriální étos, který zajímavě kontrastuje s moderními budovami.

Mezi Letnou a Holešovicemi, které byly vždy považovány za jejího chudšího příbuzného, však stále existují rozdíly a to platí i v oblasti developmentu. Zatímco nové projekty vznikají hlavně v Holešovicích, na Letné se spíše rekonstruuje. Typickou ukázkou zdařilé rekonstrukce je projekt *OVENECKÁ N°33*, který přinesl 19 nadstandardních bytů jen pár kroků od Stromovky.

Z chystaných projektů stojí za zmínku *Rezidence Keramická 4* (plánované dokončení rekonstrukce 06/2019), jež nabídne 28 malometrážních bytů s průměrnou cenou 145 000 Kč/m².

Chytré bydlení NMN@Holešovice (plánované dokončení výstavby Q3/2019) pak uvede na trh 32 jednotek v ulici Na Maninách s průměrnou cenou 100 000 Kč/m².

V továrním dvoře mezi ulicemi Dělnická a U Průhonu vznikne kancelářský a bytový komplex *Astrid Centre* (předpokládaný termín zahájení výstavby je polovina roku 2019). Součástí tohoto projektu je také rekonstrukce secesního domu U Průhonu 700/10. V rámci záměru vznikne 132 bytů, kanceláře o ploše 4 350 m² a 1 846 m² pro obchod a služby.

Projekt *Bydlení Jankovcova* nabídne zhruba 400 bytových jednotek v prostorách bývalé Ferony, kde zůstane zachována část historické tovární haly a některé industriální prvky. Zahájení výstavby je naplánováno na druhou polovinu roku 2018.

Rezidence Heřmanka přinese 23 bytů (21 – 107 m²) s parkovacím stáním ve dvoře v kompletně zrekonstruovaném činžovním domě v neoklasicistním stylu. Průměrná nabídková cena bytů je 145 000 Kč/m² a dokončení rekonstrukce je plánováno na 01/2019.

První vlaštovka

Směřování realitního trhu určuje řada – především makroekonomických – faktorů, hnacím motorem bouřlivého rozvoje určité lokality však může být také zdánlivě nepříliš důležitá kultura. Známa poučka praví, že kulturní kapitál zvyšuje kvalitu bydlení. V Praze 7 to platí na 200 %. Starší, zavedené instituce, jako je *Národní galerie*, doplnily nové, často sídlící v bývalých průmyslových prostorech: *DOX*, *Jatka 78*, *Vnitroblok*, *La Fabrika*, apod. Kolem nich se pohybuje komunita, na kterou se efektem sněhové koule nabalují další lidé a z jejich podnětu vznikají další, nejen kulturní podniky.

Čtvrtletník *Frontiers in Physics* představil odbornou studii, která pomocí analýzy fotek ze sociálních médií, jež zachycují spokojené obyvatele, festivaly další kulturní akce v ulicích, dokáže určit sousedství, kde se dobře žije. A na základě toho jsou autoři studie schopni s předstihem předpovědět, ve kterých čtvrtích proběhne gentrifikace.

Z pohledu investora, který potřebuje odhadnout ve které fázi se křivka vývoje cen na lokálním trhu právě nachází, může mít taková předpověď cenu zlata. Potenciál Prahy 7 je obecně známý, ceny nemovitostí mu odpovídají a na výhodný nákup bytu či domu v této čtvrti je už pozdě. Avšak příznaky, které jsme popsali, se mohou brzy objevit jinde. Hledejte je. Protože ten, kdo pozná první vlaštovku, která předznamenává následnou smršť, bude mít před ostatními velkou výhodu.



DOKONČENÉ REZIDENČNÍ PROJEKTY 2017-2018

- 1 Ověnecká 13**
Praha 7 – Holešovice
Dokončení rekonstrukce: Q2/2017
Počet jednotek: 18
Dispozice: 1+kk až 5+kk (20 - 105 m²)
Průměrná dosažená cena: 105 000 Kč/m²
- 2 Ověnecká 19**
Praha 7 – Holešovice
Dokončení rekonstrukce: 01/2018
Počet jednotek: 25 (nájemní byty - dlouhodobý i krátkodobý pronájem)
Dispozice: 1+kk až 3+1
Ceny nájmu: 2+kk od 20 500 Kč, 3+kk od 22 500 Kč
- 3 Rezidence U Dvou Sov**
Korunovační 18, Praha 7 – Bubeneč
Dokončení rekonstrukce: Q2/2017
Počet jednotek: 16
Dispozice: 2+kk a 3+kk, jeden byt 4+kk
Průměrná dosažená cena: 99 000 Kč/m²
- 4 Šmeralova 20**
Praha 7 - Bubeneč
Dokončení rekonstrukce: Q2/ 2017
Počet jednotek: 14
Dispozice: 2+kk až 5+kk (41 - 186 m²)
Průměrná dosažená cena: 96 200 Kč / m²
- 5 Marina Island**
Sanderova, Praha 7 – Holešovice
Dokončení výstavby: 03/2018
Počet jednotek: 344 bytů v 5 budovách
Dispozice: 1+kk až 6+kk
Průměrná dosažená cena: 85 000 Kč/m²
- 6 Rezidence Nad Vltavou**
V Háji 2, Praha 7 – Holešovice,
Dokončení výstavby: 01/2018
Počet jednotek: 94
Dispozice: 1+kk až 4+kk
Průměrná dosažená cena: cca 90 000 Kč/m²

PROJEKTY VE VÝSTAVBĚ / V REKONSTRUKCI:

- 7 Rezidence Heřmanka**
Heřmanova 50, Praha 7 – Holešovice
Plánované dokončení rekonstrukce: 01/2019
Počet jednotek: 23 – malometrážní byty
Dispozice: 1+kk až 3+kk (21 - 107 m²)
Developer: Capital for you s.r.o.
Průměrná nabídková cena: 145 000 Kč / m²

- 8 Rezidence Keramická 4**
Praha 7 – Bubeneč
Plánované dokončení rekonstrukce: 06/2019
Počet jednotek: 28 – malometrážní byty
Dispozice: 1+kk a 2+kk (21 - 55 m²)
Developer: ARCHA BUILDING s.r.o. / HOME DELUXE PRAGUE
Průměrná nabídková cena: 145 000 Kč / m²

- 9 Chytré bydlení NMN@Holešovice**
Na Maninách, Praha 7 – Holešovice
Plánované dokončení výstavby: Q3/2019
Počet jednotek: 32
Dispozice: 1+kk až 4+kk (38 - 120 m²)
Developer: TRIGEMA a.s.
Průměrná nabídková cena: 100 000 Kč / m²

- 10 Holport II**
Komunardů 35, Praha 7 – Holešovice
Plánované dokončení výstavby: Q1/2019
Počet jednotek: 19 bytů, obchodní prostory a kanceláře
Developer: SEBRE
Průměrná nabídková cena: N/A

- 11 Vivus Argentinská**
Plánované dokončení výstavby: 10/2020
Počet jednotek: 284
Dispozice: 1+kk až 4+kk (30 - 90 m²)
Developer: Vivus Argentinská a.s.
Průměrná nabídková cena: 85 000 Kč / m²

- 12 Rezidence Osadní**
Roh Osadní a Dělnické, Praha 7 – Holešovice
Plánované dokončení výstavby: 12/2018
Počet jednotek: 123 v 5 budovách
Dispozice: 1+kk až 4+kk (41 - 113 m²)
Developer: Vivus Osadní a.s.
Průměrná nabídková cena: 82 000 Kč / m²

PROJEKTY V PŘÍPRAVĚ

- 13 Astrid Centre**
Kancelářský a bytový komplex uvnitř bloku mezi ulicemi Dělnická a U Průhonu včetně rekonstrukce secesního domu U Průhonu 700/10.
V rámci záměru vznikne 132 bytů, kanceláře o ploše 4 350 m² a 1 846 m² pro obchod a služby.
Současný stav: ÚR
Plánované zahájení výstavby: v polovině roku 2019
Investor: Immo Future 6
- 14 Student House**
Roh ulic Na Zátorách a Partyzánská, Praha 7 - Holešovice
V tuzemsku ojedinělý rezidenční projekt studentských nájemních bytů (529 o přibližné velikosti 20m²)

se špičkovými službami pro studenty.
Plánované zahájení stavby: Q3/2018
Plánované dokončení: Q1 2020

- 15 Lokalita Wolf Prefa - Rivery a Port7**
Nábřeží mezi Trojským mostem a mostem Barikádníků
Multifunkční projekt zahrnující rezidenční část, kanceláře, obchody, hotel, restaurace a další služby.
Současný stav: ve fázi územního řízení
Plánované zahájení výstavby: 2019-2020
Investor: GEONE a Skanska Property
- 16 Bydlení Jankovcova**
Bytová zástavba bývalé Ferony, zachovávající část z historické tovární haly a některé industriální prvky, nabídce zhruba 400 bytů.
Současný stav: územní rozhodnutí
Plánované zahájení výstavby: 2018
Investor: FINEP
- 17 Prostor nádraží Bubny**
Nová městská čtvrť, která propojí Holešovice s Letnou
Současný stav: zpracování studie, veřejně se představí na podzim 2018
- 18 Bytový komplex Komunardů, Jateční, Tusarova**
Rezidenční projekt v kombinaci s obchodními plochami a službami
Současný stav: zahájení územního řízení
Plánované zahájení výstavby: 2018-20
Investor: Bau-invest project a.s.
- 19 Prague Marina Island II.**
Soubor bytových a kancelářských budov navazující na již existující rezidenční projekt v jižní části tzv. "holešovické kory".
Současný stav: změna územního plánu
Plánované zahájení výstavby: 09/2019
Investor: Marina Island 2, s.r.o.

- 20 Prague Marina 2**
Bytový dům s obchodními plochami a mateřskou školou navazující na předchozí fázi projektu
Současný stav: ve fázi územního řízení
Investor: MP Office Center Two s.r.o.
Plánované zahájení výstavby: 03/2019





svoboda&williams | CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

Na Perštýně 2, 110 00 Praha 1 | svoboda-williams.com | info@svoboda-williams.com