

H2 2019

MARKET REPORT



REALITNÍ TRH OČIMA SVOBODA & WILLIAMS

1. ČESKO-SLOVENSKÉ VYDÁNÍ

MOTOREM PRAŽSKÉHO REZIDENČNÍHO TRHU JSOU INVESTICE

Zdá se, že pražský rezidenční trh se dnes v některých ohledech chová v rozporu s předpoklady ČNB. Platí to zejména ve vztahu k restriktivním opatřením centrální banky stran hypoték. Jejím cílem bylo za prvé ochránit banky před případným přílivem rizikových, tedy nesplácených hypotečních úvěrů (pro případ, že by českou ekonomiku postihla recese), za druhé pak zastavit téměř raketový růst cen bytů. Hypoték se dnes skutečně poskytuje méně, zejména požadavky na vlastní zdroje žadatelů poptávku redukovaly. Naproti tomu je zjevné, že pokus ČNB o ovlivnění vývoje cen příliš nefunguje. Růst cen rezidencí sice zpomalil, ale jeho tempo stále převyšuje růst produkce celé české ekonomiky i zvyšování úrovně příjmů, respektive kupní síly obyvatelstva. Důvod je zřejmý – **výrazný nárůst investičních nákupů bytů, který kompenzuje výpadek poptávky po bydlení ze strany střední třídy.**

V tomto ohledu se Česká republika nijak nevyvíjí poměrům, které vládou v celé globální ekonomice a zejména v Evropě. Trhy trpí přebytkem volného kapitálu, který je především důsledkem současné monetární politiky centrálních bank, snažících se zuby nehty odvrátit hrozbu recese. V rámci Unie se k tomu navíc přidávají nebývale nízké, nebo dokonce záporné úrokové sazby – takže i bankovní vklady se dnes stávají prodělečnou záležitostí.

V takové době jsou tedy nemovitosti včetně rezidenčních pro institucionální, privátní i tzv. drobné investory jistou

a relativně výnosnou záležitostí. Bezezbytku to platí i pro Česko. Podle různých odhadů tak **v „mainstreamovém“ segmentu pražského bytového trhu tvoří 30–40 % prodeje právě investiční nákupy** (v západoevropských městech, typicky například v Londýně, je v současnosti tento podíl ještě mnohem vyšší). Hnací motorem těchto nákupů je jednak přebytek vlastního kapitálu, ale také už zmíněná redukce úroků – v Evropě dnes není problém získat bankovní úvěr s úročením 1–2 % p. a., přitom čistý výnos z pronájmu pražského bytu dnes činí 2–3 % (bez zohlednění finanční páky). Stále více privátních investorů proto nakupuje celé „balíky“ bytů. V druhém sledu za privátním kapitálem kráčí investoři institucionální, ovšem u nás mají zatím jen málo příležitostí – celé domy se stovkami bytů dosud v ČR nikdo nenabízí.

Masivní růst investičních nákupů tak vykrývá centrální bankou vynucené ochlazení poptávky po vlastním bydlení – a to je hlavní důvod, proč ceny rezidenčních nemovitostí dále rostou. Přitom nejpoptávanější oběma skupinami kupujících jsou zatím byty menší, s efektivně řešenou dispozicí – investorům se totiž lépe pronajímají a pro ty, kdo hledají bydlení pro sebe, jsou finančně dostupnější.

V prémiovém segmentu je ovšem situace trochu jiná. Tady se podle odhadů Svoboda & Williams investiční nákupy na poptávce podílejí méně než ve středním segmentu, zhruba 20–30 %. Větší byty v tomto segmentu lidé poptávají spíše

pro vlastní potřebu, nebo pro dlouhodobé zhodnocení, nikoliv k pronájmu.

Spolu s některými dalšími faktory (např. růst cen stavebních prací, zdlouhavé povolovací procesy atd.) investiční nákupy vedou k pokračování vzestupu cenové křivky na celém rezidenčním trhu, a to ve všech jeho segmentech. **Zatímco ještě nedávno byl však cenový růst zjevný zejména u bytů tzv. střední třídy, je pravděpodobné, že nyní cenovou štafetu převezme segment prémiový** – jednak si musí vytvořit adekvátní odstup od cen středního cenového segmentu, jednak právě tady výrazněji rostou ceny stavebních prací a zejména náklady na dokončení bytů v prémiovém standardu. Dokládají to i výsledky našich průzkumů – žádný z právě realizovaných luxusních projektů v Praze nepočítá s cenami pod 170 000 korun za metr čtvereční bytové plochy.

Realitní byznys se ani ve Svoboda & Williams neomezuje jen na domácí trh. Také díky tradicím se v Česku stále sleduje realitní dění ve Slovenské republice. Má svá specifika, ale v některých ohledech je vývoj v této zemi podobný či srovnatelný s poměry v ČR. I to byl důvod, proč se Svoboda & Williams rozhodla expandovat na Slovensko – od jara minulého roku už máme pobočku v Bratislavě.

PROKOP SVOBODA,
SVOBODA & WILLIAMS

KLÍČOVÉ TRENDY NA PRAŽSKÉM TRHU PRÉMIOVÝCH NEMOVITOSTÍ

PRODEJ

- Rostoucí poptávka po investičních bytech tlačí na zvyšování cen nemovitostí
- Kvůli zvyšujícím se nákladům na stavební práce a dokončení nemovitosti v prémiovém standardu můžeme očekávat růst cen v tomto segmentu
- Průměrná dosažená cena za m² nemovitostí sledovaných Svoboda & Williams meziročně vzrostla o 3 %
- V roce 2019 se počet zahájených staveb v Praze zdvojnásobil, v následujících letech tak očekáváme nárůst nabídky nemovitostí

PRONÁJEM

- Nabídka v prémiovém segmentu je stabilní, snižuje se pouze v cenovém segmentu bytů s nájemným do 25 tis. Kč
- Poptávka mírně oslabuje, chybí motivace nájemců ke stěhování
- Roste nabídka krátkodobých pronájmů

ČESKÁ EKONOMIKA (ZATÍM) V DOBRÉ KONDICI

Česko dnes v oblasti hospodářské prožívá lepší časy a mělo by to platit i pro celý rok 2020. Dokazují to nakonec všechny dostupné prognózy, které přes všechny skepticismus mluví o „zpomalení“ růstu. V praxi to znamená, že český HDP, který se loni zvýšil o bezmála 3 %, letos nejspíš tempo růstu sníží na 2 % (a bude tedy stále vyšší než průměr EU). Totéž, tedy pro pohyb v intervalu 2–3 %, se předpokládá pro míry inflace i nezaměstnanosti.

Ryze „vnitroekonomický“ vývoj České republiky tedy pravděpodobně bude víceméně stabilní. Hodně a často se sice kritizují chronický rozpočtový deficit, nízká úroveň veřejných investic, nevyřešená změna důchodového systému atd., ale **případné negativní dopady těchto problémů na hospodářský život ČR se přinejmenším v tomto roce ještě nijak neprojeví.**

Trochu jinak je to s vývojem vnějšího prostředí – jeho proměny se do naší exportně orientované ekonomiky propisují bezprostředně. To ostatně dobře ilustruje strach z nového koronaviru, který způsobil silný propad čínských akcií a vrhl stín nejistoty na světovou ekonomiku. I když se tedy na počátku roku zdálo, že se v této oblasti žádná velká dramata odehrávat nebudou, s rostoucí panikou se situace rychle proměnila – otázkou tedy zůstává, jak dlouho bude stabilizace nákazy trvat. Už nyní je ale jisté, že se čínská ekonomika nevyhne zpomalení růstu. Co se

ostatních hráčů na poli světové ekonomiky týče, zdá se, že obchodní válka mezi USA a Čínou je nejspíš pro nejbližší období zažehnána, Británie po téměř 50 letech opustila EU a některá statistická čísla dokonce naznačují, že recese ekonomiky Německa alespoň pro tuto chvíli není nijak akutní záležitostí.

Závislost ČR na vývozu samozřejmě úzce souvisí s vývojem kurzu koruny. Česká měna v posledním období mírně posiluje, ale v zásadě její kurz nevykazuje tendence k výraznějším posunům. „Lze počítat s tím, že letos bude česká měna hranici 25 korun za euro prolomovat oběma směry.“ – tolik předpověď analytika Michala Skořepy z ČS.

Tyto celkem slušné výhledy se ovšem nemusí stát realitou. Před tím, abychom se k recesi sami „neprostrašili“, varoval nedávno v rozhovoru pro MfD ekonom Miroslav Zámečník. „Podařilo se nám bez jakýchkoli objektivních důvodů nastolit krizi.“ – tento výrok Josefa Kotrby, šéfa české pobočky Deloitte, datovaný k roku 2013, přitom naznačuje, že by to nebylo poprvé. Ve vývoji společenské nálady a sentimentu managementu domácích firem tak možná tkví největší letošní hrozba pro českou ekonomiku.

NEŠŤASTNÍ STAVAŘI

České stavebnictví bylo poznamenáno poslední recesí snad nejdéle v Evropě. Teprve v posledních letech začala jeho produkce opět růst – za loňský rok podle předběžných odhadů samotných stavařů o 3–4 %, a to po jejím zvýšení o takřka 10 % v roce 2018.

Co se budoucnosti sektoru týká, velké naděje se vkládaly do nového stavebního zákona, jehož implementace má především urychlit schvalovací procesy ve výstavbě. Jakkoli jeho prosazení současná vláda považuje za téměř prestižní záležitost, zatím se schvalování této normy dostává do stále větších problémů. Koncem minulého roku MMR představilo její paragrafované znění a vzápětí se rozpoutala doslova bouře. Se zásadními námitkami se ozvaly obce i kraje, včetně Prahy, pak některá ministerstva, přičemž možná nejtěžší ránu návrhu nového stavebního zákona zasadily naprosto odmítavé postoje Nejvyššího soudu a Nejvyššího správního soudu. Ministryně Dostálová pod tímto tlakem prodloužila termín pro vypořádání námitek do konce letošního března, některá ustanovení (zejména radikální úpravu struktury stavebních úřadů) už slíbila změnit, ale podle řady kritiků jsou takové korekce nedostatečné a je třeba celý návrh přepracovat.

„TEPRVE V POSLEDNÍCH LETECH ZAČALA PRODUKCE ČESKÉHO STAVEBNICTVÍ RŮST – ZA LOŇSKÝ ROK PODLE PŘEDBĚŽNÝCH ODHADŮ SAMOTNÝCH STAVAŘŮ O 3–4 %.“

Je tak zřejmé, že s nějakým zásadním urychlením výstavby pro nejbližší léta nelze počítat. Ostatně samotná vláda plánuje účinnost nového zákona až od roku 2023 a vývoj naznačuje, že i to je přinejmenším nejisté.

Určité naděje nicméně vzbuzuje už nezpochybnitelná změna postoje k výstavbě v politické sféře. Například pražský magistrát, který jinak veřejnost informuje především o dění na radnici, se v polovině ledna pochlubil 5 000 „povolených“ bytů v loňském roce. Urychlení schvalovacích procesů tak možná lze dosáhnout i jinak než novelizací stávající legislativy.

PRAŽSKÝ BYTOVÝ TRH

Při hodnocení toho, co se na největším rezidenčním trhu ČR loni událo, se obvykle mluví o „dosazení určité stability“. Podle dat společnosti Deloitte ceny bytových novostaveb, které v roce 2018 vzrostly o 11 %, se v roce 2019 na konci října zvýšily meziročně jen o 6 % na 110 500 Kč za metr čtvereční. Počet nových bytů, které přibýly na trh za rok 2019, byl nejnižší od roku 2014: v Praze přibýlo 5 200 jednotek, meziročně tedy o 15 % méně.

**„V CELKOVÉM KONTEXTU
TVOŘÍ KRÁTKODOBÉ
PRONÁJMY POUZE 5 %
Z CELKOVÉHO NÁJEMNÍHO
BYTOVÉHO FONDU.“**

Zájemci o vlastní bydlení vzhledem k vysokým cenám a restrikcím na hypotečním trhu musí dělat kompromisy při výběru lokality, standardu i velikosti. I proto se loni kupovaly hlavně malé byty – dispozice 1+kk a 2+kk představovaly 70 % obdoby nových bytů. Menší bytové jednotky preferuje i investorská poptávka, která se do značné míry následně přelévá do nabídky nájemních bytů. V roce 2019 se v Praze podle statistik společnosti Trigema nabízelo k pronájmu přibližně 16 000 bytů, z toho 60 % představovalo krátkodobé pronájmy typu Airbnb (9 546 bytů), které majitelům podle odhadů přinášejí v průměru 27 500 Kč hrubého výnosu měsíčně. Je třeba si ale uvědomit, že celkový počet nájemních bytů na trhu

je podle ČSÚ 187 tisíc – jakkoliv tedy Airbnb představuje problém pro centrum města, **v celkovém kontextu tvoří krátkodobé pronájmy pouze 5 % z pražského nájemního bytového fondu.**

Standardní nájemné ke konci loňského roku v průměru činilo 307 Kč za metr čtvereční, průměr celkový za jednu jednotku pak dosáhl částky 23 000 Kč (zdroj: Deloitte). Nájemné v prémiovém segmentu, který sleduje Svoboda & Williams, v roce 2019 dosáhlo průměrné hodnoty 365 Kč za metr čtvereční, celkové nájemné za byt pak 32 000 Kč.

Odborníci se víceméně shodují v tom, že rezidenční Prahu v roce 2020 žádný zásadní zvrat poměrů nečeká a bude tedy stejně jako loni „stabilní“. Naděje, které vzbuzují rychlejší povolování staveb či snahy pražského magistrátu o širší podporu bytové výstavby, se v tomto roce ještě v realitu nepromění.

STANDARDNÍ
NÁJEMNÉ

307 Kč/m²

NÁJEMNÉ V PRÉMIOVÉM
SEGMENTU

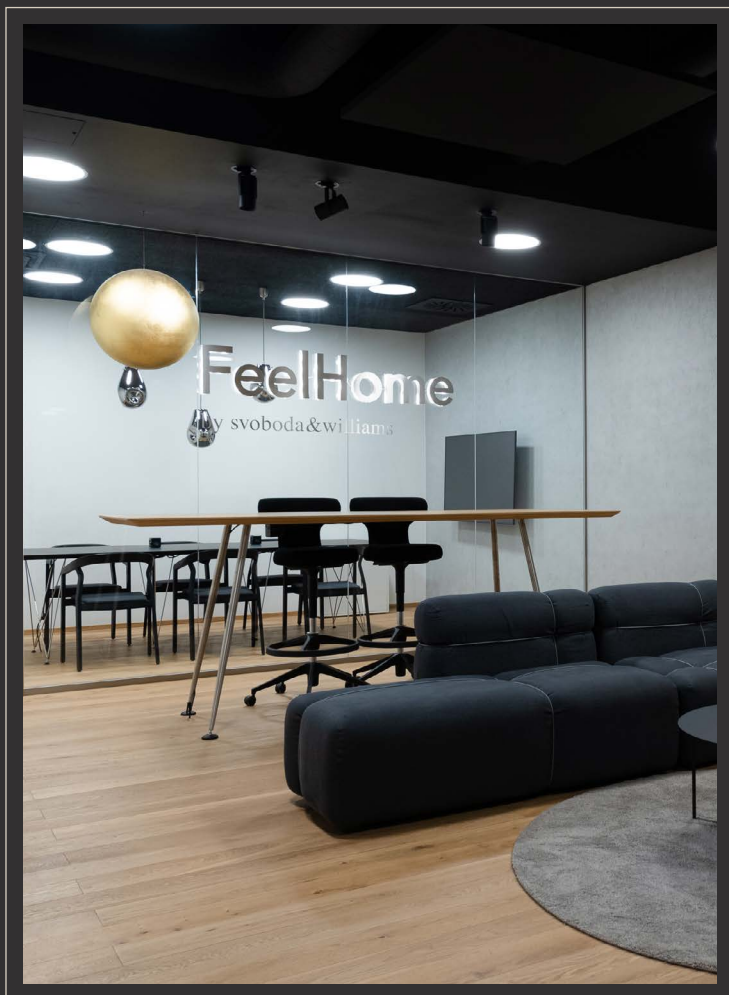
365 Kč/m²

TITANIC A SANITÁŘI K PRONAJMUTÍ

Gigantičtí zdravotníci podporující pacienta – taková je podoba modulového domu se 144 byty s názvem Nová Invalidovna, jehož dominantním prvkem budou velké plastiky Davida Černého. Developerem je společnost Trigema, která loni představila i další originální projekt – mrakodrap Top Tower o výšce 135 metrů, jenž je pro změnu podepírán torzem ohromné lodi s přidí zabořenou do země. Oba projekty pochopitelně vzbudily velkou pozornost v odborné i laické veřejnosti. V celkově nepříliš kreativní pražské výstavbě jejich architektonické ztvárnění představuje naprostou výjimku, byť pro leckoho kontroverzní.

V diskusi, která se rozpoutala, poněkud zapadlo, že **stavebník jejich prostřednictvím hodlá poměrně razantně rozšířit nabídku nájemního bydlení v Praze.** Na rozdíl od jiných plánovaných bytových domů, Nová Invalidovna a Top Tower (ihned překlíněný na Titanic) nebudou určeny k prodeji, ale k pronájmu.

Zatím celkem střidmý katalog nových projektů nájemního bydlení (např. Apart hotel V3 a V3 Residence/ Passerinvest, Maršmeloun/V Invest) tak společnost Trigema rozšiřuje zásadním způsobem. Z hlediska vývoje pražského rezidenčního trhu se to zdá být poměrně jistá sázka. Zájemci o vlastnické bydlení budou totiž z ryzí ekonomických důvodů stále častěji hledat bytové pronájem.



SPOLEČNOST SVOBODA & WILLIAMS VSTOUPILA NA SLOVENSKO

Jednou z klíčových událostí roku 2019 byl pro společnost Svoboda & Williams vstup na slovenský trh. Expanze je dobře načasovaná – Slovensko zažívá nebývalý realitní boom podpořený nízkými úrokovými sazbami hypoték a ceny rezidenčních nemovitostí dosahují každým čtvrtletím nového maxima.

Vedením bratislavské kanceláře Svoboda & Williams byl pověřen David Martan, který se na slovenském trhu úspěšně pohybuje déle než patnáct let a spolupracoval na řadě významných realitních projektů. „Slovenským klientům nabízíme přidanou hodnotu reno-
mované značky, know-how etablované

realitní kanceláře v kombinaci s expertní znalostí trhu. Pro bratislavskou pobočku jsme sestavili tým realitních profesionálů a probíhají intenzivní jednání s vlastníky nemovitostí a lokálními developery,“ říká D. Martan.

Vedle značky Svoboda & Williams, která se zaměřuje na prémiové nemovitosti, přináší společnost na slovenský trh též značku Feel-home – pod tou budou nabízeny kvalitní byty a rodinné domy z nižšího a středního cenového segmentu. Nemovitosti na pomyslné špičce realitního ledovce zaštití prestižní značka Christie's International Real Estate.

(O SOUČASNÉ SITUACI NA BRATISLAVSKÉM TRHU
NEMOVITOSTÍ SE DOČTETE V RUBRICE FOCUS.)

KANCELÁŘE – VĚČNÝ REALITNÍ EVERGREEN

Přinejmenším mediálně je dnes hitem pražského kancelářského trhu coworking. První sdílené kanceláře se u nás objevily před deseti lety, dnes se už nabízí v řadě budov. Coworkingových prostor v poslední době přibývá raketově – podle CBRE se jen v Praze jejich plocha od roku 2017 zvýšila o 150 procent. **V současnosti se jejich plocha v hlavním městě pohybuje někde kolem 65 000 „čtverců“.** Tento dynamický růst nicméně nic nemění na tom, že v relaci k celkovému objemu trhu moderních kanceláří (tedy třídy A nebo B), který se blíží čtyřem milionům metrů čtverečních, je coworkingový příspěvek trhu zatím nevelký. Časem se ale možná situace změní. „Celkový tržní podíl sdílených kanceláří je oproti těm klasickým sice výrazně nižší, přesto v této oblasti vidíme velký potenciál pro další expanzi. Sdílené kanceláře jsou totiž vhodné jak pro startupy a menší firmy, tak pro korporace, které hledají prostor například pro své dceřiné společnosti – všechny tyto subjekty vyžadují zejména flexibilitu, nechťejí se vázat na dlouhou dobu, jako je tomu právě v případě kanceláří se standardní délkou nájmu,“ říká Kateřina Burešová, Flexible Workspace Consultant ve Svoboda & Williams. „Rostoucí popularitu sdílených kanceláří jsme si ostatně dokázali i poměrně rychlým obsazením bezmála 1 600 metrů čtverečních v rámci projektu myhive Flexi Offices, jehož správou a marketingem jsme byli exkluzivně pověřeni,“ dodává Jaroslav Waldhauser, vedoucí oddělení komerčních pronájmů Svoboda & Williams.

SDÍLENÉ KANCELÁŘE VE SPRÁVĚ SVOBODA & WILLIAMS

SDÍLENÉ KANCELÁŘE	CELKOVÁ PLOCHA M ²
Na Příkopě 15	900
myhive flexi offices	1547
Thámová 16	230
Lázenská 4	225

PRAHA: OPERÁTOŘI SDÍLENÝCH KANCELÁŘÍ

- SPACES + REGUS
- SCOTT & WEBER
- NEW WORK
- HUB HUB
- WEWORK
- BUSINESS LINK
- IMPACT HUB
- WORKLOUNGE
- FLEXI OFFICE
- OFFICES UNLIMITED
- NODE5
- PAPER HUB

Stejně dobré časy dnes v Praze prožívají i developéři či majitelé standardních kanceláří. Míra jejich neobsazenosti se sice loni z někdejších 4 % zvýšila v prosinci na 5 %, to ovšem nic nezměnilo na tom, že kancelářská Praha je stále trhem pronajímatelů. Odrazem této situace je i mírné zvyšování nájemného a především ořezávání tzv. pobídek, jako jsou nájemní prázdniny nebo příspěvek na vybavení kanceláří. „Současný příspěvek majitele budovy na fit-out činí 80–120 eur na metr čtvereční, zatímco ještě před dvěma lety to bylo 120–200 eur,“ říká Jaroslav Waldhauser.

„PODLE DOSTUPNÝCH ZDROJŮ V PRAZE DO PĚTI LET PŘIBUDE 1 000 000 METRŮ ČTVEREČNÍCH KANCELÁŘÍ.“

Poměry na trhu tak vedly nájemce k jisté opatrnosti stran stěhování či zvětšování pronajímaných ploch, ostatně najít v metropoli větší kancelářský prostor může trvat i dva roky. Proto také hrubá realizovaná poptávka ve III. čtvrtletí minulého roku v meziročním srovnání klesla o 34 %. Neváhají ovšem developéři. Letos má být dostavěno deset nových kancelářských projektů, navíc zásadní revitalizací v průběhu roku 2020 projde devět budov, např. Bubenská 1 v Praze 7 či BB Centrum B v Michli. Nejvíce objektů, i když rozlohou spíše menších, se rekonstruuje na Praze 1. **Podle dostupných zdrojů v Praze do pěti let přibude 1 000 000 metrů čtverečních kanceláří.**

PŘEHLED PRÁVĚ VZNIKAJÍCÍCH PROJEKTŮ SLEDOVANÝCH SVOBODA & WILLIAMS:

MĚSTSKÁ ČÁST	NÁZEV BUDOVY	PLÁNOVANÉ DOKONČENÍ		PLOCHA (M ²)
Praha 1	VN 37	2020	Q1	1 700
Praha 1	The Flow Building	2020	Q2	14 800
Praha 1	VN 33	2020	Q3	6 600
Praha 1	Hybernská 1	2020	Q3	1 200
Praha 1	Revoluční 1 a 3	2020	Q4	8 050
Praha 1	Palác Dunaj	2021	Q4	8 300
Praha 3	Náměstí Winstona Churchilla II.	2020	Q1	11 200
Praha 4	Parkview	2020	Q1	15 000
Praha 4	BB Centrum - budova B	2020	Q2	14 500
Praha 5	Kotelna Park Fáze II	2020	Q1	12 000
Praha 5	Holečkova 26	2020	Q2	2 000
Praha 6	BOŘISLAVKA CENTRUM	2021	Q2	24 300
Praha 7	Bubenská 1	2020	Q4	20 000
Praha 7	RIVEROFF	2020	Q4	1 500
Praha 7	Astrid	2021	Q1	3 500
Praha 8	Dock in Four	2020	Q2	17 290
Praha 8	J&T HQ	2020	Q2	15 300
Praha 8	PRAGA Office&Garden	2020	Q2	2 000
Praha 8	MISSISSIPPI & MISSOURI OFFICES	2021	Q2	20 700
Praha 8	Dock in Five	2021	Q4	21 600
Praha 9	AFI CITY „A“	2020	Q2	15 800
Praha 9	Poděbradská	2020	Q2	2 900
Praha 9	Pragovka E-Factory	2021	Q3	28 500
Praha 12	Nová Radnice Praha 12	2020	Q3	8 000

NABÍDKA REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ V PORTFOLIU SVOBODA & WILLIAMS

PRODEJ

Nabídka nemovitostí v portfoliu Svoboda & Williams zůstává stabilní: v druhé polovině roku 2019 do ní přibývalo průměrně 50 starších bytů měsíčně, stejně jako v první polovině roku.

Podle aktuálních čísel ČSÚ došlo během roku 2019 k výraznému oživení bytové výstavby – v Praze se počet zahájených bytů meziročně zdvojnásobil, nárůst činil 102% (5 429 zahájených bytů). Očekáváme tak vyšší nabídku v roce 2021 a dalších letech, během kterých se v roce 2019 zahájené byty dokončí a dají do prodeje.

PRONÁJEM

„Počet bytů k pronájmu se snižuje jen v segmentu dostupnějšího nájemního bydlení, zatímco nabídka v prémiovém segmentu zůstává konstantní. Se snižujícím se počtem volných bytů ze segmentu dostupného bydlení či jejich přesunem do segmentu středního, sledujeme zvýšení relevance poptávky – poptávající mají skutečný zájem o pronájem nemovitosti a současně disponují potřebnými prostředky, například na složení jistoty," říká David Šimeček, vedoucí oddělení rezidenčních pronájmů Svoboda & Williams. Nabídka domů a bytů k pronájmu Svoboda & Williams se v roce 2019 průměrně rozrůstala o 96 nemovitostí měsíčně (oproti průměrnému měsíčnímu přírůstku 90 nemovitostí v roce 2018).

POPTÁVKA PO REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTECH Z PORTFOLIA SVOBODA & WILLIAMS

PRODEJ

Celkový počet poptávek po nemovitostech z nabídky Svoboda & Williams byl v roce 2019 o 7 % vyšší než v roce 2018. Ve druhém pololetí roku 2018 jsme zaznamenali výraznější pokles poptávek oproti prvnímu pololetí téhož roku, zatímco v roce 2019 to bylo přesně naopak.

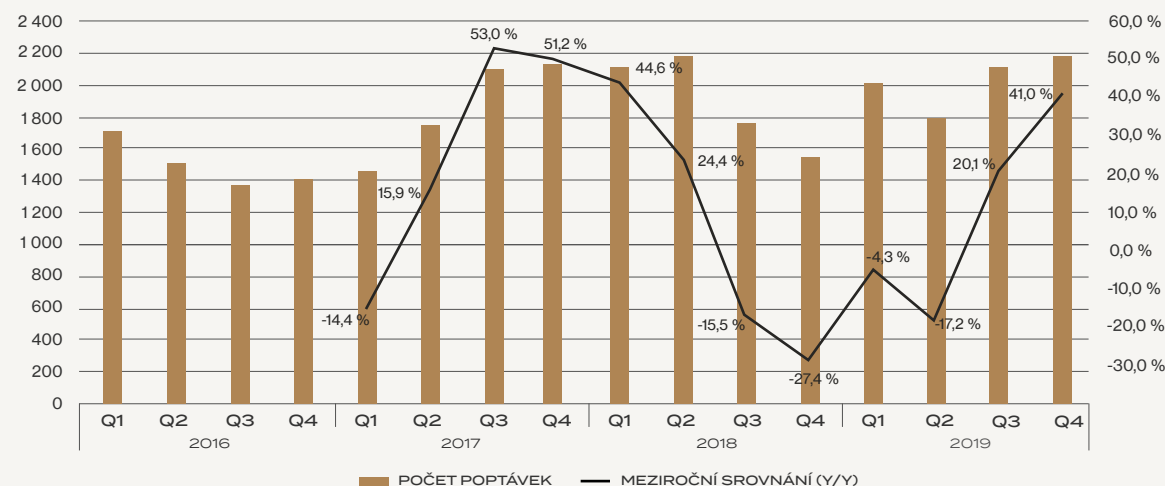
Pokud porovnáme druhé pololetí 2019 se stejným obdobím roku 2018, meziročně bylo silnější o 30 %. Toto posílení je

však dáno nižší srovnávací základnou – ve druhém pololetí 2018 totiž poptávka po nemovitostech z nabídky Svoboda & Williams vykázala extrémní propad. To bylo odrazem působení „hypotečních“ restrikcí ze strany ČNB a současně i vysokých cen, které už zájemci o koupi bytu nebyli ochotni akceptovat. V dalším období však působení těchto faktorů víceméně eliminovalo několik okolností. **Jednak se ukázalo, že na trhu nevznikla žádná „bublina“ – lidé zvýšení cen**

přestali vnímat jako dočasný stav a přijali fakt, že ceny naopak ještě porostou. K dalšímu posílení poptávky přispěly hypoteční banky, které intenzivně hledaly (a hledají) cesty, jak úvěry učinit dostupnějšími – zejména prostřednictvím snižování úrokových sazeb. Významně také přispěl nárůst investiční poptávky, která vykompenzovala pokles poptávky po bydlení ze strany střední třídy.

ROK	ČTVRTLETÍ	POČET POPTÁVEK	MEZIČTVRTLETNÍ SROVNÁNÍ (Q/Q)	MEZIROČNÍ SROVNÁNÍ (Y/Y)
2016	Q1	1 701	-	-
	Q2	1 507	-11,4%	-
	Q3	1 364	-9,5%	-
	Q4	1 410	3,4%	-
2017	Q1	1 455	3,2%	-14,4%
	Q2	1 747	20,0%	15,9%
	Q3	2 086	19,5%	53,0%
	Q4	2 132	2,2%	51,2%
2018	Q1	2 104	-1,3%	44,6%
	Q2	2 173	3,2%	24,4%
	Q3	1 762	-18,9%	-15,5%
	Q4	1 547	-12,2%	-27,4%
2019	Q1	2 015	30,2%	-4,3%
	Q2	1 798	-10,7%	-17,2%
	Q3	2 117	17,7%	20,1%
	Q4	2 182	3,1%	41,0%

POPTÁVKA PO NEMOVITOSTECH NA PRODEJ Z NABÍDKY SVOBODA & WILLIAMS, PRAHA



Pozn: Uvedený počet poptávek představuje poptávající se zájem o koupi nemovitosti.

PRONÁJEM

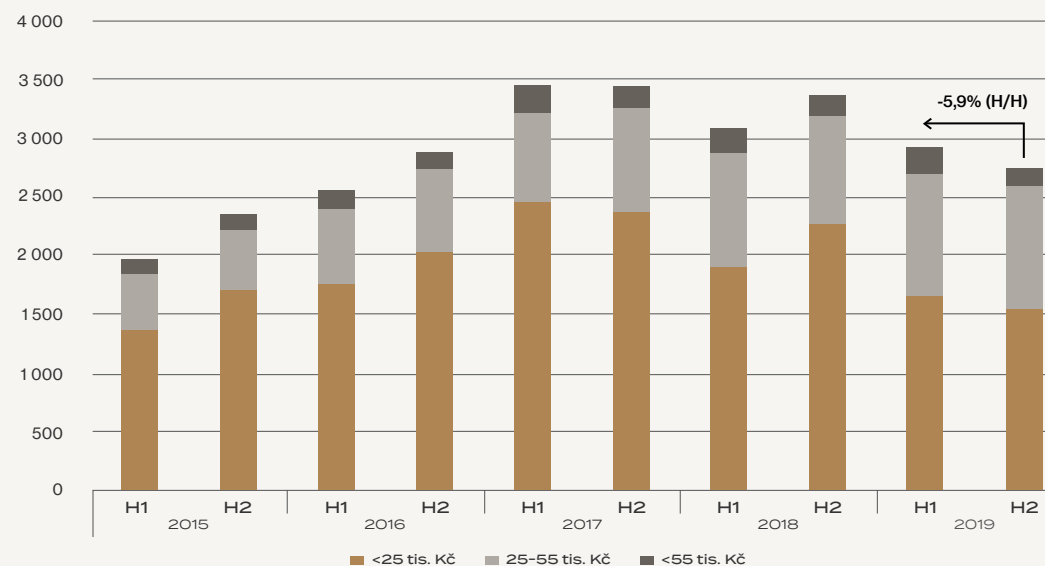
Poptávka po nájemním bydlení je stále silná, ale již nedosahuje rekordních úrovní z let 2017 a 2018. Celkově poptávka po rezidenčních nájemních nemovitostech mezi roky 2018 a 2019 klesla o 13 %. Kvůli růstu cen zjevně nejsou nájemci motivováni ke stěhování a jsou spokojeni se stávajícími nájemními smlouvami. V prémiovém segmentu je největší

meziroční pokles v poptávkách patrný v cenovém segmentu s nájemným do 25 tis. Kč/měsíc, a to o 23 %, naopak o 10 % vzrostla poptávka po nemovitostech ve středním spektru (nájemné 25 tis. Kč/měsíc až 55 tis. Kč/měsíc). Vliv na tuto redistribuci poptávky mezi jednotlivými segmenty má ovšem hlavně skutečnost, že dostupnějších bytů

do 25 tis. Kč/měsíc je čím dál tím méně – řada z nich se totiž přesunula o segment výš (nájemné 25 tis. Kč až 55 tis. Kč za měsíc). Těchto bytů se z celkového počtu pronajatých bytů Svoboda & Williams pronajme nejvíce. V nejvyšším segmentu nabídky (od 55 tis. Kč/měsíc výše) je poptávka stabilní – loni meziročně klesla pouze o 1 %.

ROK	POLOLETÍ	POČET POPTÁVEK	MEZIPÓLETNÍ SROVNÁNÍ (H/H)	MEZIROČNÍ SROVNÁNÍ (Y/Y)
2015	H1	1 973	–	–
	H2	2 347	19,0%	–
2016	H1	2 545	8,4%	29,0%
	H2	2 871	12,8%	22,3%
2017	H1	3 432	19,5%	34,9%
	H2	3 432	0,0%	19,5%
2018	H1	3 081	-10,2%	-10,2%
	H2	3 361	9,1%	-2,1%
2019	H1	2 914	-13,3%	-5,4%
	H2	2 743	-5,9%	-18,4%

POPTÁVKA PO NEMOVITOSTECH NA PRONÁJEM Z NABÍDKY SVOBODA & WILLIAMS DLE CENOVÝCH SEGMENTŮ, PRAHA

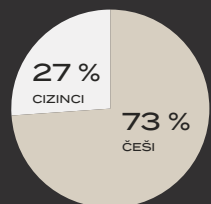


Pozn: Uvedený počet poptávek představuje poptávající se zájem o pronájem nemovitosti.

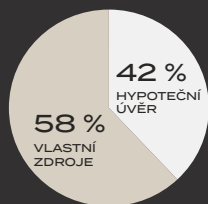
KLIENTI SVOBODA & WILLIAMS

PRODEJ

V roce 2019 Svoboda & Williams zprostředkovala prodej rezidencí ze 73 % lokálním klientům. Zahraničních kupujících bylo tedy jen 27 %, z čehož polovinu tvořili obyvatelé evropských zemí. Loni dále meziročně o 10 % klesl podíl nákupů financovaných hypotečním úvěrem. Hypotéku využila menší část kupujících, a to 42 %. Čistě vlastními zdroji pak koupi nemovitosti z portfolia Svoboda & Williams financovalo 58 % klientů.



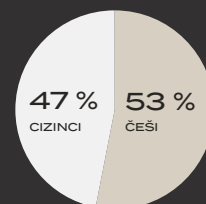
POMĚR ČESKÝCH
A ZAHRANIČNÍCH
KUPUJÍCÍCH



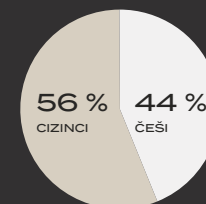
FINANCOVÁNÍ
KOUPE
NEMOVITOSTI

PRONÁJEM

Mezi poptávajícími nemovitost k pronájmu z portfolia Svoboda & Williams loni mírně převažovali lokální zájemci, nicméně z hlediska realizace to bylo obráceně – 56 % sjednaných pronájmů připadlo na zahraniční klientelu (v roce 2018 to bylo 61 %). Přetrvávající dominance „expatů“ byla zjevná zejména v nejvyšším segmentu (nájemné nad 55 000 Kč/měsíc). U všech klientů je přitom patrný zájem o kvalitní bydlení – často jsou ochotni připlatit si za vyšší standard dokončení a vybavení bytu.



POMĚR ČESKÝCH
A ZAHRANIČNÍCH
KLIENTŮ POPTÁVAJÍCÍ
NEMOVITOST



POMĚR KLIENTŮ,
KTEŘÍ SI
NEMOVITOST
PRONAJALI

CENOVÉ SEGMENTY	POPTÁVKA		USKUTEČNĚNÝ PRONÁJEM	
	ČEŠI	CIZINCI	ČEŠI	CIZINCI
<25 tis. Kč	54 %	46 %	51 %	49 %
25-55 tis. Kč	52 %	48 %	41 %	59 %
>55 tis. Kč	49 %	51 %	33 %	68 %
CELKEM	53 %	47 %	44 %	56 %

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 o údaje o prodeji nemovitostí, které svými parametry odpovídají portfoliu Svoboda & Williams: zde jsou dosažené ceny získány z katastru nemovitostí. Sledovaný vzorek Svoboda & Williams obsahuje bezmála 500 prodaných a 1100 pronajatých nemovitostí za období 12 měsíců a lze proto říci, že pokrývá významnou část prémiového segmentu pražského rezidenčního trhu.

Sledovanými nemovitostmi jsou byty v Praze 1-10. V ostatních městských částech má Svoboda & Williams zastoupení bytů minimální. V rámci jednotlivé městské části přitom vždy dominují prémiové lokality, kde je dosahováno vyšších cen, např. na Praze 6 je zastoupen převážně Bubeneč, Dejvice, Střešovice, Břevnov, na Praze 4 Pankrác, Vyšehrad či Podolí, Prahu 8 reprezentuje nejvíce 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 (01/2019–12/2019), procen-

tuální změny jsou meziroční (01/2019–12/2019 vs. 01/2018–12/2018). U prodejů dále rozlišujeme dosaženou cenu za m² pro nové byty v developerských projektech a pro přeprodeje (byty secondhandové). Ceny nových bytů jsou uvedeny včetně DPH. Abychom mohli porovnat ceny za m² u všech bytů, sjednotili jsme u několika jednotek stavební dokončenost průměrným předpokladem 30 000 Kč/m² pro stav před rekonstrukcí – shell & core a 10 000 Kč/m² pro stav před dokončením povrchů – white walls.

Cenu za m² u nájemních transakcí 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 stejné dispozice 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.

Vývoj cen nájmů monitorujeme na půlroční bázi pomocí **Indexu 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



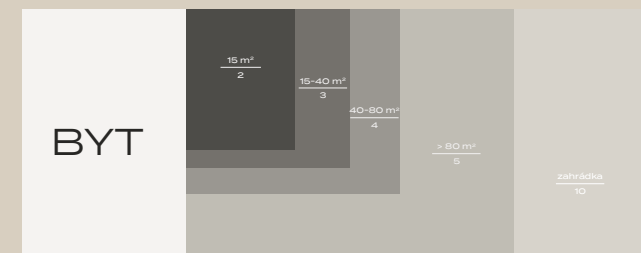
NABÍDKOVÁ
CENA



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 přesahující 30 % interiéru krátíme na polovinu

PRAHA

Zatímco v předchozích dvou Market Reportech jsme mluvili spíše o stagnaci či poklesu cen vzorku sledovaném Svoboda & Williams, v roce 2019 zaznamenáváme v meziročním srovnání mírný nárůst všech sledovaných hodnot. Růst cen prémiových bytů však nekopíruje růst cen bytů ze středního cenového segmentu, kde ceny rostly podstatně rychlejším tempem. Průměrná dosažená cena prémiového bytu v Praze za sledované období (leden 2019–prosinec 2019) činila 115 400 Kč/m², meziročně tedy vzrostla o 3 %. Zatímco průměrná cena staršího bytu dosáhla úrovně 111 400 Kč/m², nový byt v developerském projektu stál v průměru 118 600 Kč/m². Průměrná celková dosažená cena za byt na konci roku 2019 měla hodnotu 10 487 000 Kč, a zůstala tak v meziročním srovnání téměř totožná. Průměrná plocha bytů, jejichž prodej Svoboda & Williams sleduje, byla totiž v roce 2019 o 3 % menší než v předchozím roce, a proto i přes 3% růst cen zůstala celková dosažená částka na stejné úrovni. Průměrná dosažená cena za byty nejvíce obchodovaných dispozic činila 6 327 000 Kč u bytů 2+kk a 11 087 000 Kč u bytů 3+kk.

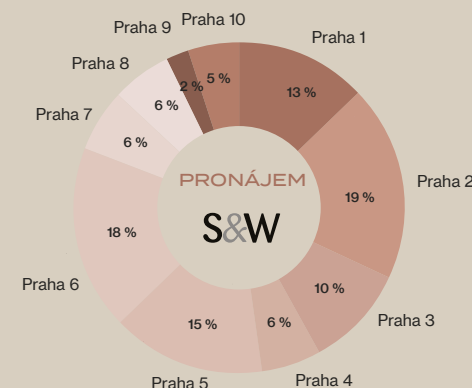
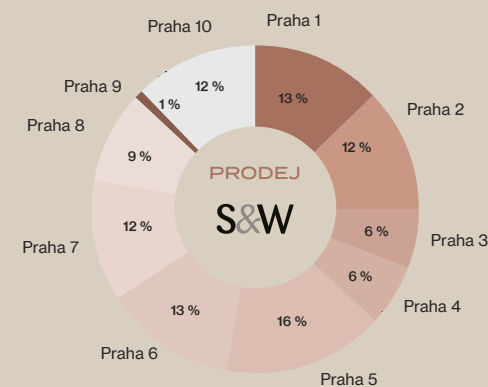
Průměrná výše dosaženého nájemného za byt ze vzorku Svoboda & Williams dosáhla v roce 2019 částky

32 000 Kč/měsíc, což bylo o 3 % více než v roce 2018, průměrná plocha pronajímaného bytu vzrostla meziročně o 1 %. Vývoj cen nájmu monitorujeme i na půlroční bázi pomocí analytického nástroje **Index cen nájmu Svoboda & Williams + VŠE**, který očisťuje změnu cenové hladiny o rozdíly ve struktuře pronájmů. Tento Index reportuje za 2. pololetí 2019 **meziroční růst cen nájmu dokonce o 7 %**. Ve srovnání s prvním pololetím se nájemné dle Indexu zvýšilo o 2 %. Více detailů k **Indexu cen nájmu S&W + VŠE** naleznete [ZDE](#).

Byt 2+kk se v roce 2019 v průměru pronajímal za 24 200 Kč a za 3+kk nájemci průměrně zaplatili měsíční nájemné ve výši 34 600 Kč. I v rámci pronájmů jsou nejvíce zastoupeny byty o dispozici 2+kk a 3+kk – tvoří 68 % všech transakcí Svoboda & Williams.

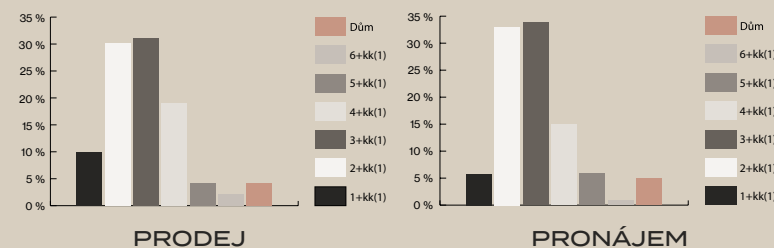
Je třeba poznamenat, že námi sledovaný prémiový segment rezidenčního trhu tvoří pouze zlomek celého pražského trhu, a tak jsou celkové výsledky citlivější na to, jaké projekty byly v daném období prodávány nebo pronajímány. Proto v následujícím přehledu jednotlivých částí Prahy uvádíme i příklady některých projektů, které měly na ceny největší vliv.

LOKALITA SLEDOVANÝCH NEMOVITOSTÍ



	Ø cena za byt	Ø velikost bytu	Ø cena/m²	Ø cena/m²		Ø cena za byt	
				Nový byt	Přepronajem	2+kk(1)	3+kk(1)
Prodej	10 487 000 Kč	89,2 m²	115 400 Kč	118 600 Kč	111 400 Kč	6 327 000 Kč	11 087 000 Kč
	0,5%	-3,3%	3,0%	4,1%	1,6%	-12,1%	7,8%
Pronájem	32 000 Kč	87,8 m²	N/A			24 200 Kč	34 600 Kč
	3,2%	1%				2%	3%

Průměrné hodnoty za sledované období (leden 2019–prosinec 2019) a jejich meziroční změna



PRAHA 1

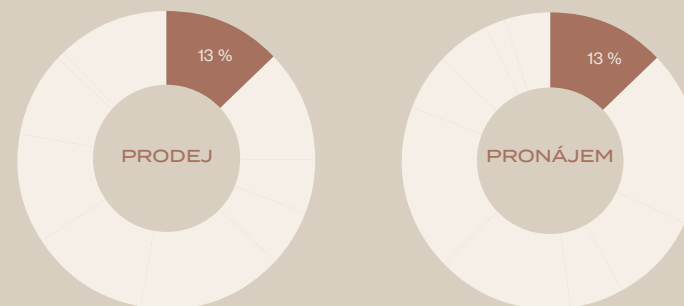
U průměrné celkové dosažené ceny bytu na Praze 1 jsme ve sledovaném období zaznamenali mírný meziroční pokles o 2 % na úroveň 14 736 000 Kč, což přímo souvisí i se zmenšením průměrné plochy prodaného bytu rovněž o 2 %.

U nových bytů došlo k poklesu průměrné ceny za metr čtvereční o 32 % na částku 147 600 Kč/m² – důvodem byla zejména změna vzorku sledovaných bytů. I nadále platí, že na Praze 1 se staví rozlohou menší nové byty – například v rezidenčních projektech *Steffany's Court*, *Rezidence Alabastr* a *Villa Apus*. Zejména poslední zmíněný projekt průměr dosažené ceny za m² výrazně

snížil. Starší byt se prodával průměrně za 173 800 Kč/m², což je o 17 % více než v roce 2018. Byt o dispozici 2+kk kupující pořídili zhruba za 8 109 000 Kč, byt 3+kk pak za průměrnou částku 15 587 000 Kč.

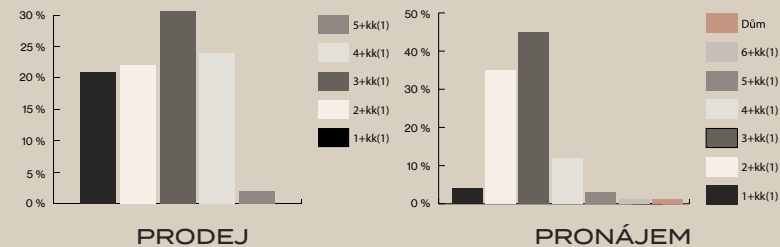
Nájemní bydlení na Praze 1 se nejvíce prodraží – za tímto faktem stojí nejen nejvyšší úroveň nájemného, ale také velkorysé výměry bytů. Pronajímáný byt o dispozici 2+kk měl průměrnou velikost 71 m², byt 3+kk pak 108 m². Průměrné měsíční nájemné bytu činilo ve sledovaném období 40 100 Kč, byt 2+kk se pronajímal za 30 600 Kč, 3+kk pak za 44 800 Kč.

ZASTOUPENÍ MĚSTSKÉ ČÁSTI VE SLEDOVANÉM VZORKU NEMOVITOSTÍ



	Ø cena za byt	Ø velikost bytu	Ø cena/m ²		Ø cena za byt	
			Nový byt	Přeprdej	2+kk(1)	3+kk(1)
Prodej	14 736 000 Kč	90,9 m ²	147 600 Kč	173 800 Kč	8 109 000 Kč	15 587 000 Kč
	-2%	-2%	-32%	17%	-27%	-6%
Pronájem	40 100 Kč	99,7 m ²	N/A		30 600 Kč	44 800 Kč
	2%	4%			3%	5%

Průměrné hodnoty za sledované období (leden 2019–prosinec 2019) a jejich meziroční změna



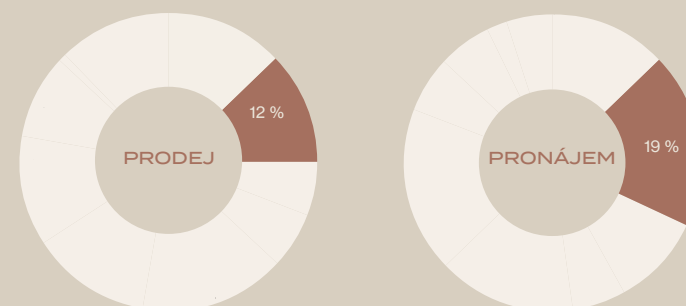
PRAHA 2

V námi sledovaném vzorku bytů na prodej i pronájem má Praha 2 stále jedno z nejvyšších procentuálních zastoupení. Vinohrady jsou dlouhodobě jednou z nejvyhledávanějších lokalit pro koupi a pronájem bytu. Průměrná celková cena bytu činila 10 766 000 Kč – což znamená meziroční nárůst 10 %, průměrná plocha bytu v tomto období vzrostla o 6 %. Ceny nových bytů dosahovaly průměrné úrovně 140 700 Kč/m², starší byty se prodávaly v průměru za 120 800 Kč/m². Byt 2+kk bylo v průměru možné koupit za 7 442 000 Kč, za 3+kk kupující zaplatili okolo 12 207 000 Kč. Mezi sledované

developerské projekty patřily rekonstrukce činžovních domů *Na Švihance*, projekt malometrážních bytů *Casa Royal* nebo projekt rekonstrukce secesního domu *Dittrichova 4*.

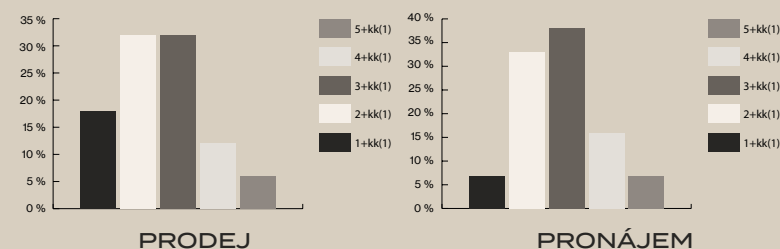
Počet sledovaných bytů na pronájem na Praze 2 pokrýval největší část (19 %) vzorku Svoboda & Williams. Stále platí, že Praha 2 je cenově druhá nejdražší městská část Prahy hned po Praze 1. Průměrná výše dosaženého nájmu za byt činila 34 200 Kč, byt 2+kk se v průměru pronajímá za 25 500 Kč/měsíc a byt 3+kk za 37 300 Kč/měsíc.

ZASTOUPENÍ MĚSTSKÉ ČÁSTI VE SLEDOVANÉM VZORKU NEMOVITOSTÍ



	Ø cena za byt	Ø velikost bytu	Ø cena/m²		Ø cena za byt	
			Nový byt	Přeprdej	2+kk(1)	3+kk(1)
Prodej	10 766 000 Kč	89,1 m²	140 700 Kč	120 800 Kč	7 442 000 Kč	12 207 000 Kč
	10%	6%	7%	6%	-30%	15%
Pronájem	34 200 Kč	92,7 m²	N/A		25 500 Kč	37 300 Kč
	1%	7%			1%	-2%

Průměrné hodnoty za sledované období (leden 2019–prosinec 2019) a jejich meziroční změna



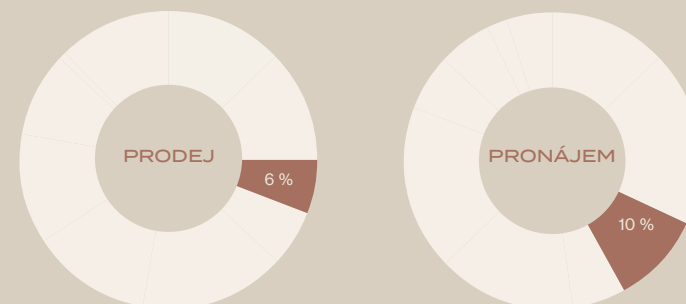
PRAHA 3

Na Praze 3 všechny sledované hodnoty meziročně vzrostly, jelikož se výrazně změnil sledovaný vzorek bytů. Nárůst hodnot souvisí zejména se stále rostoucí popularitou vinohradské části této lokality – v současné době je téměř třetina prodaných bytů z portfolia Svoboda & Williams v rámci Prahy 3 situovaná právě v oblasti Vinohrad, zatímco v roce 2018 převažovaly ve vzorku spíše malé byty v pavlačových domech situovaných na Žižkově. V porovnání s ostatními částmi Prahy si zde lidé v roce 2019 kupovali v průměru nejmenší byty, což se odráží na relativně nízké průměrné dosažené ceně bytu – 8 965 000 Kč. Ta je pro aktuální období celkově třetí nejnižší. Průměrná cena za metr čtvereční nového

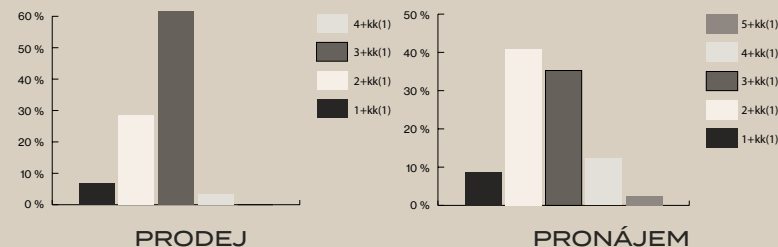
bytu byla na úrovni 118 200 Kč, koupě staršího bytu vyšla v průměru na 108 100 Kč/m². Za byt 2+kk průměrně kupující zaplatili 6 191 000 Kč, byt 3+kk stál 10 420 000 Kč, což bylo o 39 % více než v předchozím sledovaném období.

Průměrná výše dosaženého nájemného za byt z nabídky Svoboda & Williams na Praze 3 ve sledovaném období meziročně vzrostla o 20 % na 31 200 Kč. Za byt 2+kk zaplatili nájemci v průměru 23 300 Kč/měsíc (o 9 % více než v předchozím roce) a za 3+kk nájemné 33 200 Kč/měsíc (meziroční nárůst 18 %).

ZASTOUPENÍ MĚSTSKÉ ČÁSTI VE SLEDOVANÉM VZORKU NEMOVITOSTÍ



	Ø cena za byt	Ø velikost bytu	Ø cena/m²		Ø cena za byt	
			Nový byt	Přeprdej	2+kk(1)	3+kk(1)
Prodej	8 965 000 Kč	81,3 m²	118 200 Kč	108 100 Kč	6 191 000 Kč	10 420 000 Kč
	12%	4%	10%	15%	13%	39%
Pronájem	31 200 Kč	82,4 m²	N/A		23 300 Kč	33 200 Kč
	20%	14%			9%	18%



Průměrné hodnoty za sledované období (leden 2019–prosinec 2019) a jejich meziroční změna

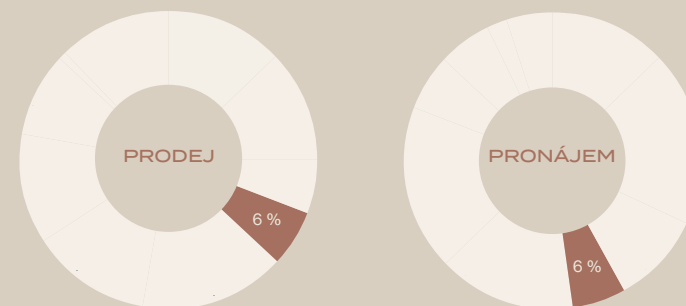
PRAHA 4

Na Praze 4 došlo v námi sledovaném vzorku bytů k výraznému meziročnímu poklesu průměrných hodnot. Průměrná prodejní transakce klesla na úroveň 6 885 000 Kč, meziročně tedy o 32 %. Spolu s celkovou cenou však o 26 % klesla i průměrná velikosti bytu. Pokles ceny jsme zaznamenali rovněž za metr čtvereční nového bytu – dostala se na úroveň 88 100 Kč/m². V předchozím období byly sledovány prodeje z cenově nadprůměrného projektu *V Tower, PRAGUE* s velkometrážními byty, zatímco do aktuálního období spadají prodeje cenově dostupnějších projektů, jako jsou například projekty *Rostislavova*, *Čestmírova* a *U Grébovky*. Naopak došlo k růstu průměrné ceny za metr čtvereční starších bytů o 12 %, sledované

bytů se totiž nacházely převážně v atraktivnějších částech Prahy 4 – např. v Podolí v blízkosti řeky nebo v okolí Vyšehradu. Průměrná dosažená cena za byt 2+kk byla 4 907 000 Kč, za byt 3+kk pak 8 472 000 Kč.

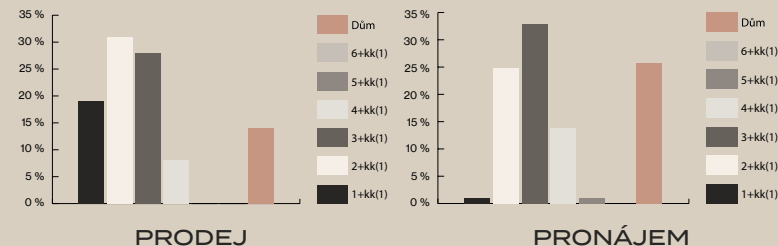
V Praze 4 bylo za celé sledované období průměrné dosažené nájemné 28 200 Kč/měsíc. Byty 2+kk se pronajímaly za 20 700 Kč/měsíc, byty 3+kk za 29 000 Kč/měsíc. Ve sledovaném vzorku pronajímaných bytů dominovaly byty z nově postavených rezidencí např. v Michli (*Rezidenční park Baarova*), Braníku (*Pod Branickou skálou*) a Modřanech (*Rezidence Modřanka*).

ZASTOUPENÍ MĚSTSKÉ ČÁSTI VE SLEDOVANÉM VZORKU NEMOVITOSTÍ



	Ø cena za byt	Ø velikost bytu	Ø cena/m²		Ø cena za byt	
			Nový byt	Přeprodej	2+kk(1)	3+kk(1)
Prodej	6 885 000 Kč	72,5 m²	88 100 Kč	98 200 Kč	4 907 000 Kč	8 472 000 Kč
	-32%	-26%	-7%	12%	-11%	-11%
Pronájem	28 200 Kč	87,8 m²	N/A		20 700 Kč	29 000 Kč
	1%	0%			5%	1%

Průměrné hodnoty za sledované období (leden 2019–prosinec 2019) a jejich meziroční změna



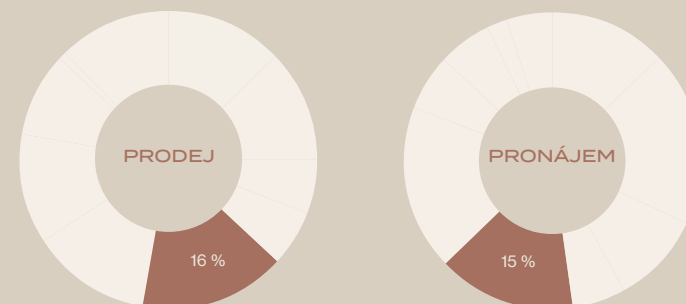
PRAHA 5

Praha 5 má stejně jako v minulém Market Reportu největší zastoupení v rámci sledovaného vzorku prodejních transakcí. Dosažená celková prodejní cena bytu v průměru činila 9 367 000 Kč. Nový byt stál 105 200 Kč/m² a průměrná cena za metr čtvereční staršího bytu dosáhla 98 700 Kč. Pokles průměrných dosažených cen pro byty o dispozicích 2+kk a 3+kk lze vysvětlit tím, že letos byly ve sledovaném vzorku zastoupeny byty z developerských projektů sice se stejnou cenou za metr čtvereční, ale s výměrou o 10 m² menší než v roce 2018. Celková prodejní cena tak byla ve výsledku nižší. Jako příklad

takových developerských projektů lze uvést projekty *Rezidence Strakonická*, *Rezidence Malvazinky* a rekonstrukci domu v Pivovarské ulici.

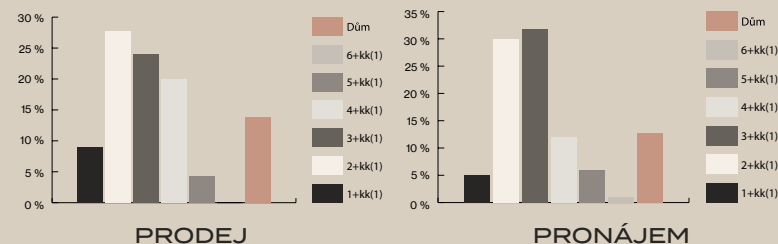
Průměrná hodnota celkového dosaženého nájemného bytu na Praze 5 byla ve sledovaném období na úrovni 29 100 Kč. Za byt o dispozici 2+kk zaplatili nájemci v průměru 23 800 Kč za měsíc a byt 3+kk je přišel zhruba na 30 100 Kč měsíčně – za obě dispozice si tedy nájemník musel meziročně připlatit o 3 % více.

ZASTOUPENÍ MĚSTSKÉ ČÁSTI VE SLEDOVANÉM VZORKU NEMOVITOSTÍ



	Ø cena za byt	Ø velikost bytu	Ø cena/m ²		Ø cena za byt	
			Nový byt	Přeproděj	2+kk(1)	3+kk(1)
Prodej	9 367 000 Kč	90,1 m ²	105 200 Kč	98 700 Kč	5 559 000 Kč	9 324 000 Kč
	-16%	-12%	1%	-6%	-14%	-16%
Pronájem	29 100 Kč	87,3 m ²	N/A		23 800 Kč	30 100 Kč
	4%	0%			3%	3%

Průměrné hodnoty za sledované období (leden 2019–prosinec 2019) a jejich meziroční změna



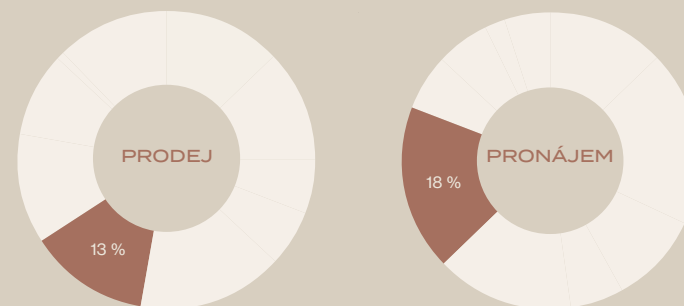
PRAHA 6

Praha 6 zaujímá mezi městskými částmi prvenství v průměrné velikosti prodaných bytů, tato hodnota meziročně vzrostla o 3 % na 115 metrů čtvereční. Celková průměrná dosažená cena za byt se dostala na úroveň 13 957 000 Kč, meziročně tedy vzrostla o 13 %. V porovnání s ostatními městskými částmi je tak celková cena za byt druhá nejvyšší za Prahou 1. Cena nového bytu z developerských projektů byla 115 400 Kč /m², starší byt se prodával v průměru za 103 400 Kč/m². Za byt 2+kk kupující zaplatil v roce 2019 výrazně vyšší částku – 8 780 000 Kč, což je o 20 % více než v předchozím roce. Byt 3+kk stál průměrně 11 673 000 Kč.

Vliv na tento nárůst měl zejména prodej velkoryse pojatého projektu *Šárecký dvůr*.

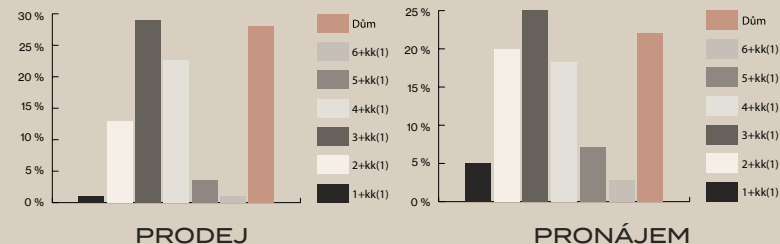
Tato městská část představuje téměř pětinu z celého vzorku bytů v nabídce Svoboda & Williams na pronájem. Mezi klienty Svoboda & Williams jsou rezidenční čtvrti Bubeneč, Dejvice, Střešovice a Břevnov dlouhodobě velmi populární – stejně jako Vinohrady, které mají po Praze 6 druhé největší zastoupení. Průměrné celkové dosažené nájemné na Praze 6 v meziročním srovnání vyrostlo o 8 % na hodnotu 32 700 Kč, byt 2+kk se pronajímal za 22 000 Kč a byt 3+kk za 30 300 Kč za měsíc.

ZASTOUPENÍ MĚSTSKÉ ČÁSTI VE SLEDOVANÉM VZORKU NEMOVITOSTÍ



	Ø cena za byt	Ø velikost bytu	Ø cena/m ²		Ø cena za byt	
			Nový byt	Přeprdej	2+kk(1)	3+kk(1)
Prodej	13 957 000 Kč	115,0 m ²	115 400 Kč	103 400 Kč	8 780 000 Kč	11 673 000 Kč
	13%	3%	3%	5%	20%	14%
Pronájem	32 700 Kč	89,8 m ²	N/A		22 000 Kč	30 300 Kč
	8%	-2%			5%	-5%

Průměrné hodnoty za sledované období (leden 2019–prosinec 2019) a jejich meziroční změna



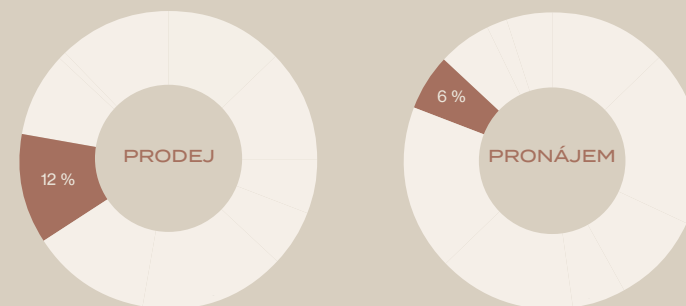
PRAHA 7

Vysoká popularita Prahy 7, která jde ruku v ruce s nedostatečnou výstavbou, způsobuje nízkou nabídku nemovitostí k prodeji i pronájmu v této městské části. Průměrná dosažená celková cena bytu byla 10 051 000 Kč, nový byt se prodával za 108 600 Kč/m² a byty starší za 103 300 Kč/m². Za byt 2+kk v průměru kupující zaplatili 5 922 000 Kč a za byt 3+kk 10 174 000 Kč. Mezi projekty, které jsme sledovali v rámci nové výstavby, patřily např. *Marina Island*, či *VIVUS Osadní* a z projektů vznikajících

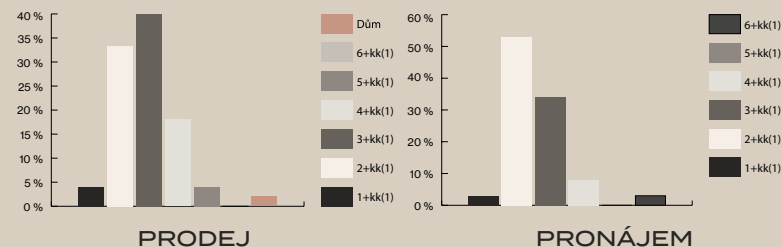
rekonstrukcí činžovního domu můžeme uvést projekt *Šmeralova 20*.

Nízké zastoupení této městské části ve sledovaném vzorku je rovněž u bytů na pronájem, a to pouze 6 %. V roce 2019 se zde pronajímaly převážně menší byty o dispozicích 2+kk a 3+kk, které tvořily 81 % všech pronajatých bytů. Nájemci zaplatili v průměru 23 400 Kč měsíčně za byt 2+kk, za byt 3+kk pak 30 100 Kč.

ZASTOUPENÍ MĚSTSKÉ ČÁSTI VE SLEDOVANÉM VZORKU NEMOVITOSTÍ



	Ø cena za byt	Ø velikost bytu	Ø cena/m ²		Ø cena za byt	
			Nový byt	Přeprdej	2+kk(1)	3+kk(1)
Prodej	10 051 000 Kč	89,7 m ²	108 600 Kč	103 300 Kč	5 922 000 Kč	10 174 000 Kč
	-6%	-10%	11%	-3%	-9%	25%
Pronájem	28 300 Kč	80,0 m ²	N/A		23 400 Kč	30 100 Kč
	3%	-3%			2%	3%



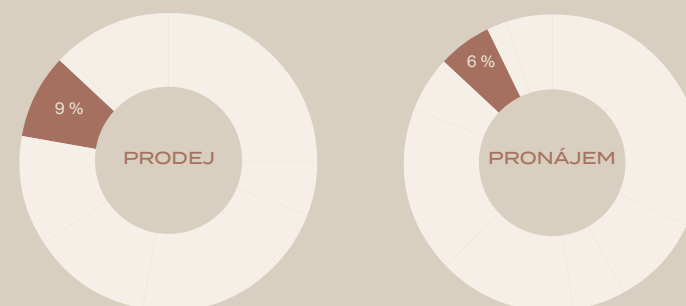
Průměrné hodnoty za sledované období (leden 2019–prosinec 2019) a jejich meziroční změna

PRAHA 8

Průměrná velikost prodávaného bytu na Praze 8 byla v roce 2019 jedna z nejmenších – 79 m². Téměř polovina bytů měla totiž dispozici 2+kk, byty 3+kk pak tvořily více než pětinu celého vzorku bytů na Praze 8. Průměrná cena bytu dosáhla hodnoty 9 056 000 Kč a meziročně vzrostla o 15 %, dosažené ceny za metr čtvereční vzrostly shodně o 14 %, u nových bytů na 117 100 Kč/m², u přeprodeje na 101 100 Kč/m². Byt 2+kk se prodával průměrně za 6 933 000 Kč a byt 3+kk za 11 395 000 Kč. Celková cena za byt obou zmíněných dispozic výrazně vzrostla: u bytů 2+kk o 32 %, u bytů 3+kk o 16 %. Sledovanými developer-skými projekty v této lokalitě byly v roce 2019 např. *PRAGA Residence* a *Residence U Negrelliho*.

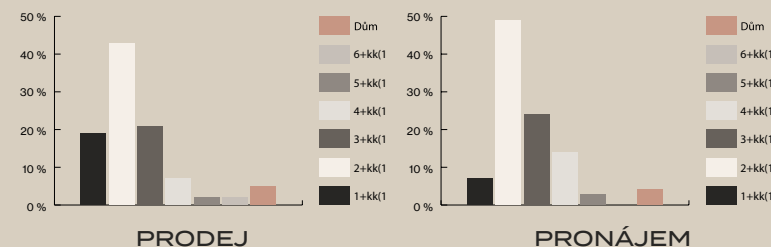
Ve vzorku pronajatých bytů sledovaných Svoboda & Williams má Praha 8 nejnižší zastoupení, z toho se většina bytů nachází v atraktivní čtvrti Karlín (65 %). Poptávka po bytech v této čtvrti vysoce převyšuje jejich nabídku. Byt 2+kk bylo možné pronajmout měsíčně za 23 800 Kč, za byt 3+kk dokonce nájemci v průměru zaplatili 33 800 Kč. Nabídka bytů na pronájem v Karlíně se ve sledovaném období rozšířila o další byty z projektů *Rezidence Vltava*, *Cornlofts*, *River Diamond*, *Port Karolina*. Nové byty z *Marina Boulevard* – poslední rezidenční části projektu *DOCK* v Libni – pak tvořily zbývající část vzorku sledovaných bytů v Praze 8.

ZASTOUPENÍ MĚSTSKÉ ČÁSTI VE SLEDOVANÉM VZORKU NEMOVITOSTÍ



	Ø cena za byt	Ø velikost bytu	Ø cena/m ²		Ø cena za byt	
			Nový byt	Přeprodej	2+kk(1)	3+kk(1)
Prodej	9 056 000 Kč	79,0 m ²	117 100 Kč	101 100 Kč	6 933 000 Kč	11 395 000 Kč
	15%	-1%	14%	14%	32%	16%
Pronájem	28 200 Kč	75,1 m ²	N/A		23 800 Kč	33 800 Kč
	-7%	-11%			-2%	-6%

Průměrné hodnoty za sledované období (leden 2019–prosinec 2019) a jejich meziroční změna



PRAHA 10

Celková průměrná cena bytu na Praze 10 byla 7 782 000 Kč, tato cena meziročně klesla o 13 % – pokles jde ruku v ruce s poklesem velikosti průměrného bytu o stejnou procentuální hodnotu. Nové byty se prodávaly průměrně za 113 900 Kč/m², což je meziroční nárůst o 18 %, který je způsoben změnou sledovaného vzorku. Ten byl tvořen převážně menšími byty v developerských projektech ve Vršovicích, například *Rezidence U sv. Václava*, *Vila Mrštíkova*, *Rezidence Orelská 13* – ta vznikla kvalitní rekonstrukcí secesního domu ve Vršovicích. U přeprodeje se cena změnila pouze minimálně, a to na 87 300 Kč/m². Byt 2+kk bylo celkem možné pořídit za 5 344 000 Kč, což bylo meziročně o 28 %

méně – poklesla totiž plocha sledovaných bytů o dispozici 2+kk. Byt 3+kk stál v průměru 9 136 000 Kč, tedy v meziročním srovnání o 15 % více.

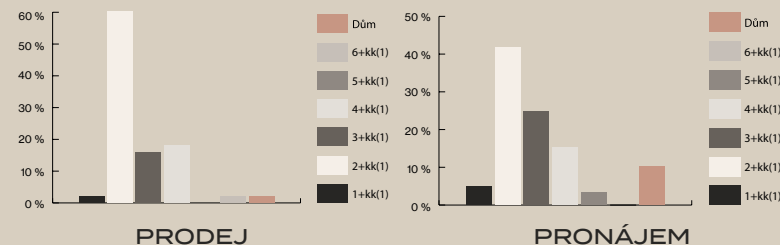
Byty na pronájem na Praze 10 (jmenovitě ve částech Vršovic a na Vinohrad) patří mezi jedny z nejvyhledávanějších, což je potvrzeno i 10% meziročním nárůstem průměrné ceny pronájmu. Tyto dvě čtvrti jsou totiž v těsné blízkosti centra Prahy, ale zároveň zde nájemné zatím nedosahuje tak vysoké úrovně jako např. v Karlíně nebo na Letné. Byt 2+kk se pronajímá v průměru za 20 700 Kč a byt 3+kk za 27 200 Kč.

ZASTOUPENÍ MĚSTSKÉ ČÁSTI VE SLEDOVANÉM VZORKU NEMOVITOSTÍ



	Ø cena za byt	Ø velikost bytu	Ø cena/m ²		Ø cena za byt	
			Nový byt	Přeprodej	2+kk(1)	3+kk(1)
Prodej	7 782 000 Kč	78,4 m ²	113 900 Kč	87 300 Kč	5 344 000 Kč	9 136 000 Kč
	-13%	-13%	18%	-1%	-28%	15%
Pronájem	26 600 Kč	79,7 m ²	N/A		20 700 Kč	27 200 Kč
	10%	10%			6%	-2%

Průměrné hodnoty za sledované období (leden 2019–prosinec 2019) a jejich meziroční změna



SOUHRNNÁ DATA

PRŮMĚRNÉ DOSAŽENÉ NÁJEMNÉ VS. PRODEJNÍ CENA PRO
JEDNOTLIVÉ DISPOZICE BYTŮ NA PRAZE 1-10 (LEDEN 2019–PROSINEC 2019)

Dispozice	Ø měsíční nájem	Pronájem Ø plocha bytu	Ø prodejní cena	Prodej Ø plocha bytu
1+kk(1)	17 200 Kč	40 m²	4 613 000 Kč	36 m²
2+kk(1)	24 200 Kč	63 m²	6 327 000 Kč	58 m²
3+kk(1)	34 600 Kč	100 m²	11 087 000 Kč	95 m²
4+kk(1)	50 800 Kč	137 m²	16 813 000 Kč	135 m²
5+kk(1)	73 900 Kč	194 m²	20 800 000 Kč	181 m²

Zdroj: data SVOBODA & WILLIAMS

CELKOVÝ PŘEHLED PRŮMĚRNÝCH DOSAŽENÝCH PRODEJNÍCH CEN
V JEDNOTLIVÝCH MĚSTSKÝCH ČÁSTECH (LEDEN 2019–PROSINEC 2019)

Městská část	Ø cena za byt	Ø cena/m²	Ø plocha bytu	Nový byt Ø cena/m²	Přeprodej Ø cena/m²	2+kk(1) Ø cena za byt	3+kk(1) Ø cena za byt
Praha 1	14 736 000 Kč	158 900 Kč	91 m²	147 600 Kč	173 800 Kč	8 108 600 Kč	15 586 600 Kč
Praha 2	10 766 000 Kč	131 500 Kč	89 m²	140 700 Kč	120 800 Kč	7 442 200 Kč	12 206 800 Kč
Praha 3	8 965 000 Kč	112 000 Kč	81 m²	118 200 Kč	108 100 Kč	6 191 300 Kč	10 419 700 Kč
Praha 4	6 885 000 Kč	92 400 Kč	73 m²	88 100 Kč	98 200 Kč	4 906 600 Kč	8 471 500 Kč
Praha 5	9 367 000 Kč	101 900 Kč	90 m²	105 200 Kč	98 700 Kč	5 559 400 Kč	9 323 500 Kč
Praha 6	13 957 000 Kč	110 000 Kč	115 m²	115 400 Kč	103 400 Kč	8 779 700 Kč	11 673 000 Kč
Praha 7	10 051 000 Kč	106 400 Kč	90 m²	108 600 Kč	103 300 Kč	5 921 900 Kč	10 173 700 Kč
Praha 8	9 056 000 Kč	112 000 Kč	79 m²	117 100 Kč	101 100 Kč	6 933 400 Kč	11 395 200 Kč
Praha 9	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Praha 10	7 782 000 Kč	103 600 Kč	78 m²	113 900 Kč	87 300 Kč	5 344 100 Kč	9 135 500 Kč

Zdroj: data SVOBODA & WILLIAMS

* pro Prahu 9 není k dispozici dostatečné množství dat

CELKOVÝ PŘEHLED PRŮMĚRNÉHO DOSAŽENÉHO NÁJEMNÉHO
V JEDNOTLIVÝCH MĚSTSKÝCH ČÁSTECH (LEDEN 2019–PROSINEC 2019)

Městská část	Ø měsíční nájem	Ø plocha bytu	2+kk(1) Ø měsíční nájem	3+kk(1) Ø měsíční nájem
Praha 1	40 100 Kč	92,7 m ²	30 600 Kč	44 800 Kč
Praha 2	34 200 Kč	82,4 m ²	25 500 Kč	37 300 Kč
Praha 3	31 200 Kč	87,8 m ²	23 300 Kč	33 200 Kč
Praha 4	28 200 Kč	87,3 m ²	20 700 Kč	29 000 Kč
Praha 5	29 100 Kč	89,8 m ²	23 800 Kč	30 100 Kč
Praha 6	32 700 Kč	80,0 m ²	22 000 Kč	30 300 Kč
Praha 7	28 300 Kč	75,1 m ²	23 400 Kč	30 100 Kč
Praha 8	28 200 Kč	67,4 m ²	23 800 Kč	33 800 Kč
Praha 9	21 900 Kč	79,7 m ²	16 100 Kč	29 900 Kč
Praha 10	26 600 Kč	77,6 m ²	20 700 Kč	27 200 Kč

Zdroj: data SVOBODA & WILLIAMS

BRATISLAVA: KDYŽ SE HISTORIE SETKÁVÁ S POKROKOVOSTÍ

Loňský rok se nesl ve znamení vstupu Svoboda & Williams na slovenský trh, a proto jsme se rozhodli Slovensku věnovat prostor i v aktuálním vydání Market Reportu. V rubrice Focus se tak podrobně zaměříme na Bratislavu: ulice této slovenské metropole, kterou protíná majestátní Dunaj, dýchají časy dávno minulými, přesto je její urbanistická kompozice rok od roku živější a progresivnější.



STAROBYLÁ METROPOLE NA DUNAJI

Slovenská metropole Bratislava, rozprostírající se na obou březích Dunaje, je protkána historií sahající až do dob neolitu. Od prvního osídlení Kelty uplynulo více než tisíciletí, během kterého se zde vystřídaly národy Germánů, Slovanů či Avarů. Od 7. století bylo území Bratislavy součástí Sámovy říše, o dvě století později se připojilo k říši Velkomoravské a po jejím zániku se stalo součástí Uherského království. Právě v tomto období Bratislava, jež byla tehdy nazývána Poson, Pozsony nebo Pressburg, vzkvétala natolik, že se **v první polovině 16. století stala hlavním městem celých Uher**. Výrazně tak narostl její strategický význam a změny, které ve městě započaly, ovlivnily jeho dnešní podobu.



Dotkly se i Bratislavského hradu, který byl ve druhé polovině 16. století zásadně zmodernizován tak, aby odpovídal požadavkům na hlavní královské sídlo.

Na počátku 20. století došlo k připojení Horních Uher k Čechám, Moravě a Slezsku, tedy ke vzniku Československa. Právě v té době došlo rovněž k oficiálnímu přejmenování města – do té doby používaný název Prešpurk zněl příliš německy. **Když bylo tedy na úplném začátku roku 1919 město začleněno do Československa, vznikl název Bratislava**, podtrhující slovanský ráz nové republiky.

„UŽ VE 2. POLOVINĚ 20. STOLETÍ
VZNIKALO V BRATISLAVĚ MNOHO
NADČASOVÝCH BUDOV, KTERÉ MĚSTU
DODALY PUNC MODERNÍ METROPOLE.“

Za první republiky byla Bratislava, zejména díky svému strategickému umístění, vnímána jako velkoměsto, jehož prosperita rychle vzrůstala. Svůj rukopis zde otisklo mnoho významných stavitelů a architektů, jako například Dušan Jurkovič, Fridrich Weinwurm či Ignác Vécsei. Z hlediska urbanistického rozmachu se Bratislava rozvíjela i ve druhé polovině 20. století – vznikala zde nejen typicky socialistická sídliště Petržalka, Ružinov, Karlova Ves a Devínská Nová Ves, ale i **nadčasové budovy, které už v minulém století dodaly městu punc moderní metropole**: most SNP s vyhlídkou známou jako UFO, budova Slovenského rozhlasu ve tvaru obrácené pyramidy či televizní věž Kamzík.



BUDOVA SLOVENSKÉHO ROZHLASU





BUDOVA HOTELU KYJEV

MĚSTO VYSOKÝCH AMBICÍ

Zmíněné architektonicky unikátní budovy dokazují, že svižný, moderní přístup v oblasti výstavby není Bratislavě cizí. Jedním z hlavních důvodů je fakt, že slovenské hlavní město nepatří na Seznam světového kulturního dědictví UNESCO. Jelikož Praha je na tomto seznamu zapsaná, developeři se při plánování nových projektů musejí držet při zemi – a to obrazně i doslova. Ochrana historického jádra hlavního města, jeho nezaměnitelná atmosféra a kulturní hodnota jsou na prvním místě. Zejména výstavba výškových budov tak u nás získává zelenou jen výjimečně, a to i na periferii historické oblasti. **Stavební úřad v Bratislavě je v tomto ohledu vůči vertikální výstavbě trochu otevřenější.**

„SLOVENSKÉ HLAVNÍ MĚSTO JE UŽ DNES MĚSTEM VÝŠKOVÝCH BUDOV.“

Slovenské hlavní město je tak už dnes městem výškových budov, což ho odlišuje od většiny středoevropských metropolí. Už ve 30. letech zde vyrostla rezidenční budova, která byla lidově nazvána Manderlák. Se svými 45 metry byla vůbec první výškovou budovou na území Československa. O něco později, v 70. letech, byla postavena budova tehdejší Československé televize, která svou výškou 108 m výrazně překonala Manderlák. Na začátku nového milénia obohatila bratislavské panorama 111metrová budova Národnej banky Slovenska. Ta se titulem nejvyšší slovenské stavby pyšnila až do roku

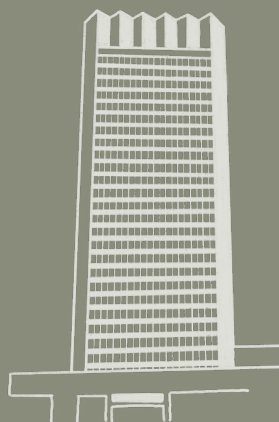
2016, kdy ji sesadila dvojice „oblohu drásajících“ věží Panorama Towers se 112 metry.

„NA LEVÉM BŘEHU DUNAJE DO ROKU 2023 VYROSTE EUROVEA TOWER, BUDOVA, KTERÁ JAKO VŮBEC PRVNÍ NA ÚZEMÍ SLOVENSKA A ČESKA PONESE TITUL MRAKODRAP.“

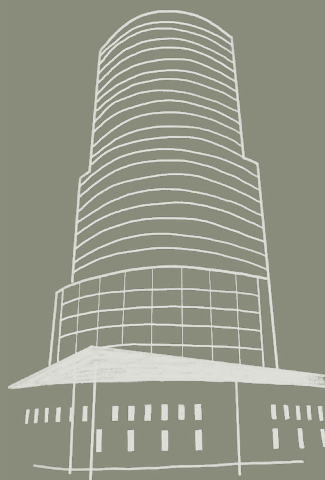
A vertikální rozšiřování města pokračuje i nadále. V současné době probíhá dokončování věže Nivy Tower, jejíž výška činí 125 metrů. Na levém břehu Dunaje do roku 2023 vyroste Eurovea Tower, budova, která jako **vůbec první na území Slovenska a Česka ponese titul mrakodrap** – překoná totiž hranici 150 metrů. Stejně tak v rámci projektu Sky Park postupně doplní siluetu Bratislavy hned šest výškových budov, jejichž podobu vytvořila světově proslulá kancelář Zaha Hadid Architects. Další ambiciózní projekty by ale měly brát v potaz prostorovou kompozici města, tedy to, jak panorama do nebe čnicích budov vypadá zdálky. Bratislava je už nyní město věží – **na stole tedy není otázka, jestli by měly další výškové budovy vznikat, jako spíše v jaké výšce a v jakých čtvrtích.** Územní plán by tak měl zabránit tomu, aby byla vybudována jednolitá hradba stejně vysokých dominant, naopak by měl podpořit jejich výškovou rozmanitost.



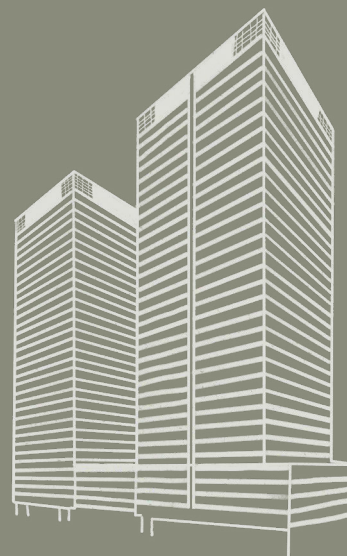
MANDERLÁK
45 M



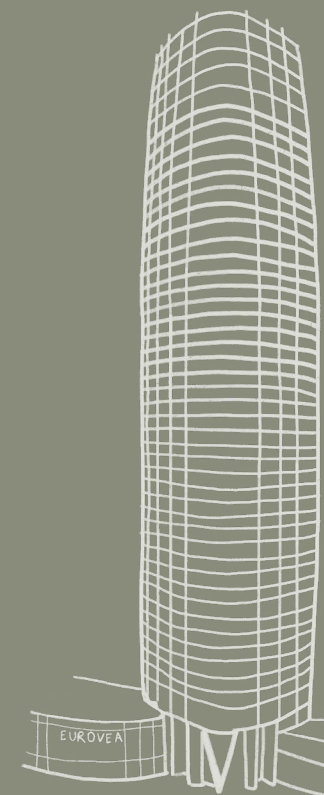
BUDOVA ČESKOSLOVENSKEJ
TELEVÍZIE
108 M



BUDOVA NÁRODNEJ
BANKY SLOVENSKA
111 M



PANORAMA TOWERS
112 M



EUROVEA TOWER
168 M

DEVELOPMENT S VELKÝM D

Bratislavský development posledních let se ale samozřejmě netýká jen budov dosahujících závratných výšin, i když ty jsou na první pohled nejvíce patrné. I přes to, že developeři na Slovensku narážejí na náročný a zdlouhavý povoloovací proces (Slovensko se v žebříčku Doing Business, konkrétně v části hodnotící délku povolování výstavby, umístilo na 147. místě, Česká republika na 157.), míváte při návštěvě Bratislavy jedno staveniště za druhým. **A současná výstavba je velmi rozmanitá:** od prémiových rezidenčních projektů čítajících několik málo bytů přes větší bytové domy až po výšin dosahující ikonické stavby či rozlehlé, polyfunkční komplexy, s jejichž výstavbou jde ruku v ruce budování infrastruktury a administrativně obchodních celků.

„PŘÍMO VE STARÉM MESTE
POSTUPNĚ VZNIKAJÍ AMBICIÓZNÍ
PROJEKTY, JEŽ VÝRAZNĚ MĚNÍ
CHARAKTER BRATISLAVY.“

Oblast Ružinov – Nivy, která sousedí se Starým Mestem, nyní zažívá velkolepý developerský rozvoj. Kromě výškových dominant Sky Park, Eurovea Tower či Discovery Residence zde roste také **multifunkční podzemní terminál autobusové Stanice Nivy**, jehož součástí bude nákupní centrum, kancelářské prostory v budově Nivy Tower, tržnice a zelená střecha. Podobný rozmach můžeme sledovat i v oblasti blízko historického centra města. **Přímo**

v podhradí vzniká unikátní rezidenční projekt Vydrica, který je v současné době ve slovenské metropoli jeden z nejvýznamnějších. Tvořit ho budou bytové domy umístěné ve svažitém terénu, které nabídnou jak skromnější bytové jednotky, tak prostorné rezidence či apartmány s předzahrádkou. Vedle Vydrice se rozprostírá již dokončený projekt Zuckermandel, s nímž sousedí na dunajském břehu umístěný River Park. Přímo ve Starém Meste tak postupně vznikají velmi ambiciózní projekty, jež výrazně mění charakter města.

I další bratislavské čtvrti zažívají stavební boom. V populární rezidenční oblasti Koliba, ze které se otevírají nádherné výhledy na Bratislavu, přibyl projekt prémiového bydlení Gansberg, vznikají zde i viladomy Koliba Gardens či komorní rezidenční projekt Little Koliba. Developeři se samozřejmě zaměřují i na projekty dostupnějšího bydlení – v tomto segmentu se totiž nedostatek nových bytů výrazně prohlubuje. Nejlidnatější část Petržalka, kterou s centrem města spojuje hned pět mostů, postupně mění svou povahu sídliště a stává se z ní plnohodnotná čtvrť. Množství projektů v této oblasti je ohromující, a to i přes to, že developeři zde staví doslova na zelené louce – nebudují tak jen rezidenční budovy, ale také parky, veřejné prostory, kompletní občanskou vybavenost včetně nákupních center, škol, školek a také dopravní infrastrukturu. **Například v rámci právě vznikajícího projektu Slnecnice se v budoucnu počítá s tím, že počet jeho rezidentů převýší počet obyvatel bratislavských městských částí Rusovce, Jarovce, Čunovo a maďarské vesnice Rajka**, která je považována za součást bratislavské aglomerace.

1. VYDRICA

ČTVRŤ: STARÉ MESTO
DEVELOPER: LUCRON, VYDRICA A.S.
TYP: BYDLENÍ, KANCELÁŘE, RETAIL
STAV: VE VÝSTAVBĚ
POČET JEDNOTEK: 450

2. ZUCKERMANDEL

ČTVRŤ: STARÉ MESTO
DEVELOPER: J&T REAL ESTATE
TYP: BYDLENÍ, KANCELÁŘE, RETAIL
STAV: DOKONČENO
POČET JEDNOTEK: 187

3. RIVER PARK I A II

ČTVRŤ: STARÉ MESTO
DEVELOPER: J&T REAL ESTATE, CRESCO GROUP
TYP: BYDLENÍ, KANCELÁŘE, RETAIL
STAV: 1. ČÁST DOKONČENA
POČET JEDNOTEK: 108 + 448

4. PANORAMA CITY

ČTVRŤ: STARÉ MESTO
DEVELOPER: J&T REAL ESTATE
TYP: BYDLENÍ, KANCELÁŘE
STAV: DOKONČENO
POČET JEDNOTEK: 606

5. PREMIÈRE

ČTVRŤ: STARÉ MESTO
DEVELOPER: FINEP
TYP: BYDLENÍ
STAV: VE VÝSTAVBĚ
POČET JEDNOTEK: 260

6. REZIDENCIA BLUMENTAL

ČTVRŤ: STARÉ MESTO
DEVELOPER: CORWIN
TYP: BYDLENÍ, KANCELÁŘE, RETAIL
STAV: DOKONČENO
POČET JEDNOTEK: 10

7. REZIDENCIA HRADNÝ VRCH

ČTVRŤ: STARÉ MESTO
DEVELOPER: URBIA HOLDING
TYP: BYDLENÍ
STAV: VE VÝSTAVBĚ
POČET JEDNOTEK: 31

8. BEZRUČOVA RESIDENCE

ČTVRŤ: STARÉ MESTO
DEVELOPER: BEZRUČOVA INVEST
TYP: BYDLENÍ, KANCELÁŘE, RETAIL
STAV: VE VÝSTAVBĚ
POČET JEDNOTEK: 117

9. KOLIBA GARDENS

ČTVRŤ: NOVÉ MESTO
DEVELOPER: PÚPAVA DEVELOPMENT
TYP: BYDLENÍ
STAV: DOKONČENO
POČET JEDNOTEK: 10

10. GANSBERG KOLIBA

ČTVRŤ: NOVÉ MESTO
DEVELOPER: ITB DEVELOPMENT
TYP: BYDLENÍ, KANCELÁŘE, RETAIL
STAV: DOKONČENO
POČET JEDNOTEK: 48

11. REZIDENCIE PRI MÝTE

ČTVRŤ: NOVÉ MESTO
DEVELOPER: PENTA REAL ESTATE
TYP: BYDLENÍ
STAV: VE VÝSTAVBĚ
POČET JEDNOTEK: 389

12. AHOJ PARK

ČTVRŤ: NOVÉ MESTO
DEVELOPER: AHOJ DEVELOPMENT
TYP: BYDLENÍ
STAV: DOKONČENO
POČET JEDNOTEK: 195

13. GUTHAUS

ČTVRŤ: NOVÉ MESTO
DEVELOPER: CORWIN
TYP: BYDLENÍ, RETAIL
STAV: VE VÝSTAVBĚ
POČET JEDNOTEK: 290

14. URBAN RESIDENCE

ČTVRŤ: NOVÉ MESTO
DEVELOPER: LUCRON GROUP
TYP: BYDLENÍ, RETAIL
STAV: VE VÝSTAVBĚ
POČET JEDNOTEK: 438

15. SKY PARK

ČTVRŤ: RUŽINOV
DEVELOPER: PENTA REAL ESTATE
TYP: BYDLENÍ, KANCELÁŘE, RETAIL
STAV: VE VÝSTAVBĚ
POČET JEDNOTEK: 1048

16. DISCOVERY RESIDENCE

ČTVRŤ: RUŽINOV
DEVELOPER: REMAC PROPERTIES
TYP: BYDLENÍ
STAV: VE VÝSTAVBĚ
POČET JEDNOTEK: 137

17. EUROVEA II

ČTVRŤ: RUŽINOV
DEVELOPER: J&T REAL ESTATE
TYP: BYDLENÍ, KANCELÁŘE,

NÁKUPNÍ CENTRUM
STAV: VE VÝSTAVBĚ
POČET JEDNOTEK: 487

18. GALVANIHO DVORY

ČTVRŤ: RUŽINOV
DEVELOPER: MACHO CONSULTING
TYP: BYDLENÍ
STAV: VE VÝSTAVBĚ
POČET JEDNOTEK: 231

19. JARABINKY

ČTVRŤ: RUŽINOV
DEVELOPER: SIBAREAL
TYP: BYDLENÍ, RETAIL
STAV: VE VÝSTAVBĚ
POČET JEDNOTEK: 385

20. NOVÝ RUŽINOV

ČTVRŤ: RUŽINOV
DEVELOPER: CZ SLOVAKIA
TYP: BYDLENÍ, KANCELÁŘE
STAV: VE VÝSTAVBĚ
POČET JEDNOTEK: 400

21. KLINGERKA

ČTVRŤ: RUŽINOV
DEVELOPER: J&T REAL ESTATE
TYP: BYDLENÍ, KANCELÁŘE
STAV: VE VÝSTAVBĚ
POČET JEDNOTEK: 380

22. SLNEČNICE

ČTVRŤ: PETRŽALKÁ
DEVELOPER: CRESCO GROUP
TYP: BYDLENÍ, RETAIL
STAV: VE VÝSTAVBĚ
POČET JEDNOTEK: 4000

23. PETRŽALKÁ CITY II

ČTVRŤ: PETRŽALKÁ
DEVELOPER: LENTIMEX
DEVELOPMENT, SOLLARIS
TYP: BYDLENÍ
STAV: DOKONČENO
POČET JEDNOTEK: 138

24. EINPARK

ČTVRŤ: PETRŽALKÁ
DEVELOPER: CORWIN CAPITAL
TYP: BYDLENÍ, KANCELÁŘE, RETAIL
STAV: VE VÝSTAVBĚ
POČET JEDNOTEK: 110

25. MATADORKA

ČTVRŤ: PETRŽALKÁ
DEVELOPER: VI GROUP
TYP: BYDLENÍ
STAV: VE VÝSTAVBĚ
POČET JEDNOTEK: 335





BOOM REALITNÍCH TRANSAKCÍ

Současná situace v Bratislavě dobře ilustruje, že s rozmachem výstavby souvisí i boom transakcí v realitním segmentu. I přes to, že ceny nemovitostí rostou, developéři si na nízké prodeje nemohou stěžovat. Naopak se mnozí z nich setkávají s tím, **že jednotky v rámci rezidenčního projektu vyprodají ještě dlouho před dokončením** – a to i navzdory tomu, že jde v mnoha případech o historicky nejdražší nemovitosti na Slovensku.

Například developer již zmíněného projektu Eurovea II, J&T Real Estate, uvedl, že při zahájení předprodeje se podařilo prodat více než 40 % bytů. Stejnou zkušenost má i developer stojící za realizací projektu Vydricea – uvádí, že v první fázi předprodeje, který byl zahájen na začátku listopadu 2019, si klienti během necelého měsíce rezervovali přibližně 40 % bytů. V případě obou projektů průměrná cena za m² výrazně převyšuje průměrnou cenu běžné bratislavské nemovitosti. U zmíněných projektů se pohybuje v rozmezí 5–8 tisíc eur za m², zatímco bratislavský průměr je v současné době na 2 132 eur za m². Tento aspekt realitního boomu souvisí zejména s příznivými ekonomickými

podmínkami, které v Bratislavě panují – ty potvrzuje i **zpráva CEE Investment Report 2019, která zařadila Bratislavu na seznam 20 nejrychleji se rozvíjejících měst v rámci Evropské unie**. O silné ekonomické pozici Bratislavy nepochybují ani zahraniční investoři, jejichž příliv do hlavního města stále sílí. Vzhledem k tomu, že je Slovensko součástí eurozóny, mnozí z nich se vyhnou kurzovému riziku a poplatkům spojeným s konverzí měny. Bratislavě nahrává i skvělá geografická dostupnost (rakouská hranice je od centra města vzdálená pouhých 5 km, maďarská 19 km) a vysoká míra výnosnosti – faktory, které přivádějí do regionu stále více zahraničního kapitálu.

„O SILNÉ EKONOMICKÉ POZICI
BRATISLAVY NEPOCHYBUJÍ ANI
ZAHRANIČNÍ INVESTOŘI, JEJICHŽ
PŘÍLIV DO HLAVNÍHO MĚSTA
STÁLE SÍLÍ.“

UKAZATEL	JEDNOTKA	BRATISLAVA	PRAHA	ROZDÍL	ROZDÍL %
Průměrná nabídková cena všech bytů	EUR/m ²	2 132 €	3 704 €	- 1 572 €	- 42,0 %
Meziroční změna	%	6,0 %	13,0 %	- 7,0 %	
Průměrná hypotéční sazba	%	1,11 %	2,34 %	- 1,23 %	
Index dostupnosti bydlení	CG Index	11,1	14,1	- 3,0	
Průměrná mzda	EUR	1 619 €	1 684 €	- 65 €	- 4,0 %

Námi uváděná průměrná nabídková cena vychází v Bratislavě ze statistik Národní banky Slovenska, v Čechách

ze statistik RealityMix.cz. Tyto údaje jsou nejlépe porovnatelné, jelikož sledují nabídkové ceny všech bytů.

Meziroční změna je mezi Q4 2019 a Q4 2018.

Index dostupnosti bydlení sleduje, kolik je potřeba ročních hrubých platů ke koupi průměrného bytu o rozměru 70 m².



PARALELY PRAHA–BRATISLAVA

V kontextu současné situace na bratislavském trhu nemovitostí se nelze ubránit srovnání s trhem pražským. Paralel je hned několik: ceny nemovitostí rostou, nezaměstnanost je nízká a průměrné mzdy se zvyšují, poptávka po bydlení převyšuje nabídku, povolovací procesy jsou stále k neuvěření zdoluhavé a územní plán není tak pružný, jak současná situace vyžaduje.

„**PODLE INDEXU DOSTUPNOSTI BYDLENÍ MUSÍ OBYVATEL PRAHY VYDĚLÁVAT NA PRŮMĚRNÝ BYT 14,1 ROKU, COŽ JE O CELÉ 3 ROKY DÉLE NEŽ V BRATISLAVĚ.**“

Avšak kromě podobností najdeme i několik zásadních rozdílů. **Na Slovensku není zavedena daň z nabytí nemovitosti**, všechny byty, domy a pozemky jsou tak v porovnání s Českou republikou v základu levnější o 4 %. A i když jsou hypotéky v obou zemích čím dál dostupnější, ty české se slovenským zatím nevyrovnají. **Průměrná úroková sazba se totiž na sousedním trhu pohybuje kolem 1,11 %**, největší banky nabízejí dokonce úrok 0,6 – 0,89 %. V tuzemsku hypoteční sazby za posledních pět let neklesly pod 1,5 % – současný průměr je na 2,34 %.

Stále větší dostupnost hypoték je jedním z faktorů, který tlačí na růst cen slovenských nemovitostí – ve třetím čtvrtletí roku 2019 zdražily meziročně

o 7,5 %, v Bratislavě o 6 %. Průměrná bratislavská mzda se však od té pražské téměř neliší – v současné době rozdíl činí v přepočtu přibližně 1650 Kč. A protože je bratislavská nemovitost stále v průměru o necelých 40 000 Kč za m² levnější než ta pražská, její koupě nepředstavuje pro většinu lidí nedosažitelný cíl. **Podle Indexu dostupnosti bydlení (CG-INDEX) musí obyvatel Prahy vydělávat na průměrný byt 14,1 roku, což je o celé 3 roky déle než v Bratislavě.** Zatímco v Praze je vidina bydlení „ve vlastním“ pro velkou část populace stále vzdálenější, v Bratislavě, i přes rostoucí ceny nemovitostí, situace zatím tak daleko nezašla.

Na závěr se ale vraťme k otázce související s procesem rozvoje města. V současné době se zdá, že po změnách na bratislavské radnici se tamní vedení snaží položit základy metropoli, jež bude splňovat nároky rychle se měnící doby a zároveň bude reflektovat potřeby a zájmy nejen dnešních obyvatel, ale zejména těch budoucích. Praha i Bratislava čelí nepříjemnému problému rostoucí nedostupnosti bydlení. Vedení slovenského hlavního města se však k této záležitosti staví o poznání odpovědněji a zdá se, že je mnohem otevřenější ke spolupráci na projektech a vizích, které mohou zlepšit budoucnost Bratislavy. Jde o dlouhodobý proces, který **stojí na spolupráci města, státu i developerů – kvalitní a kompaktní výstavba jde totiž se strategickým rozvojem města ruku v ruce.** A prozatím to vypadá, že Bratislava je v tomto ohledu na dobré cestě.

svoboda&williams | CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

NA PERŠTÝNĚ 2, 110 00 PRAHA 1 | SVOBODA-WILLIAMS.COM | INFO@SVOBODA-WILLIAMS.COM