



TRŽNÍ BIPOLARITA V PŘÍMÉM PŘENOSU

“

S vypuknutím pandemie koronaviru jsme se stali součástí scénáře, se kterým i přes první zprávy z Číny ještě na začátku roku nikdo nepočítal. Ekonomická kola se ze dne na den zcela zastavila, akciové trhy se propadly, vlády se uchýlily k opatřením hodným válečného stavu a jakékoliv odhady budoucího vývoje byly obdobou věštění z čajových lístků.

Nálada na trhu tak začala odrážet rozkolísanost a nejistotu, které na poli globální ekonomiky panovaly, a dala by se diagnostikovat jako bipolární. S příchodem restriktivních opatření nastala fáze deprese, naprostého útlumu a nečinnosti. Po rozvolnění přišla manická fáze nákupů a dohánění odloženého zájmu, což jsme zaznamenali i na trhu rezidenčních nemovitostí. Dá se očekávat, že bipolární rozpoložení bude ještě nějakou dobu přetrvávat, s čímž bude souviset i volatilita trhu a nemožnost predikcí s jasnými obrysy.

Právě v této nejisté době představují nemovitosti jedno z mála bezpečných investičních zázemí. Investoři jsou si vědomi, že výnosy aktiv budou kolísat, nemovitosti jsou tak pro ně ideální forma zajištění.

Často se teď mluví o blížícím se poklesu cen na trhu realit, avšak **investor, který nakupuje do svého portfolia právě tento asset, kouká daleko za horizont současných událostí.** I kdyby v následujících měsících došlo k propadu cen nemovitostí, ve střednědobém horizontu jejich cena opět stoupne – zejména kvůli zachrannému pumpování peněz do ekonomiky, které nevyhnutelně povede k inflaci investičních aktiv. Lidí, kteří kupují byty na investici, se i v době ekonomické recese najde poměrně dost. Současnou situaci propadu a nejistoty tak využijí jako příležitost k nákupu, čímž kolísající ekonomiku aspoň trochu podrží.

Trh prémiových nemovitostí má navíc trvalou hodnotu, nezávislou na dané fázi ekonomického cyklu. V době krize tak ceny nejlepších nemovitostí výrazně klesat nebudou, maximálně dojde ke korekci těch nadhodnocených. Dalším faktorem, který bude hrát roli ve změnách cen pražských nemovitostí, je poptávka po novém bydlení, výrazně převyšující nabídku. Jinak se tak bude chovat trh přeprdeje, jinak trh novostaveb. **Vzhledem k dlouhodobému nedostatku nově postavených bytů na**

pražském či brněnském trhu, o které mají velký zájem jak mladé rodiny, tak investoři, by developeři ceny mohli udržet.

Máme před sebou nelehké období. Podpurná opatření ze strany vlády postupně končí, jednotlivci i firmy na podzim narazí na realitu zpomalené ekonomiky, což může náladu společnosti opět shodit do depresivní části bipolární křivky. Období ekonomického růstu a minimální nezaměstnanosti máme na nějakou dobu za sebou a lidé si stále méně budou moci dovolit bydlení ve vlastním. **Trh nemovitostí tak bude v následujících letech výrazně formovat nájemní bydlení.** Developeři tedy mají velký prostor pro realizaci rozsáhlých projektů zaměřených právě na nájemní koncepty. Očekáváme, že rostoucí popularita tohoto trendu se právě díky koronakrizi ještě znásobí.

Prokop Svoboda
Svoboda & Williams

”

KLÍČOVÉ TRENDY NA PRAŽSKÉM TRHU PRÉMIOVÝCH NEMOVITOSTÍ

VYCHÁZEJÍCÍ ZE VZORKU SLEDOVANÉHO SVOBODA & WILLIAMS

PRODEJ

- Průměrná dosažená cena prémiové nemovitosti v Praze za sledované období činila 120 200 Kč, meziročně tedy vzrostla o 7,8 %. Koronakrize se tak na cenách pražských nemovitostí ze vzorku Svoboda & Williams v prvním pololetí neprojevila.
- Počet poptávek po nemovitostech z nabídky Svoboda & Williams meziročně vzrostl o 14 %.
- Zvýšila se poptávka po nemovitostech za Prahou a po nemovitostech s větší terasou či předzahrádkou.

PRONÁJEM

- Počet bytů pro dlouhodobé nájemní bydlení v pražském prémiovém segmentu v prvním pololetí meziročně vzrostl o 27 %.
- Rozšířená nabídka nemovitostí vedla ke zvýšené motivaci nájemců ke stěhování, zejména ve 2. čtvrtletí.
- Dosažené nájemné prémiových bytů v Praze se podle Indexu cen nájmu S&W+VŠE meziročně snížilo o 7,2 %.
- Koronakrize pravděpodobně povede k přísnějším regulacím krátkodobého ubytování.

**REALITNÍ TRH OČIMA
SVOBODA & WILLIAMS**

EKONOMIKA VE STÍNU KORONAKRIZE

V ekonomických prognózách z počátku roku 2020 se mluvilo o poměrně stabilním vývoji na poli české i globální ekonomiky. Zdálo se, že hlavní turbulencí roku 2020 bude brexit, jediným negativním výhledem pak mělo být zpomalení růstu HDP hlavních světových ekonomik. Hrozbu nového typu koronaviru, který se šířil Čínou, si připouštěl jen málokdo. Teprve v únoru se začalo ukazovat, že čelíme krizi bezprecedentní povahy – přišla s mimořádnou rychlostí a podkopala hospodářskou aktivitu celého světa. Hlavní ekonomka MMF Gita Gopinathová v dubnu uvedla, že koronakrize ubere z globálního HDP devět bilionů dolarů, a české ekonomice předpověděla pokles o 6,5 %. Některé pesimističtější odhady mluvily dokonce až o 18% propadu.

Aby urychlily obnovu hospodářství, zvolily centrální banky a vlády strategii stimulačních monetárních opatření: snižování úrokových sazeb, tištění nových peněz a jejich následné pumpování do ekonomiky. I když šlo o správně zvolenou strategii, analytická společnost EIU upozornila na to, že překotné zadlužování států může vyvolat další recesi. Spouštěčem by pak byly země, jejichž ekonomika skomírala už před vypuknutím krize. Další hrozbou visící nad nafukováním ekonomické bubliny je **inflace investičních aktiv, která přijde s první**

vlnou ekonomického oživení a projeví se i na cenách nemovitostí, Česko nevyjímaje.

Je možné, že ke stagnaci, případně určitému poklesu na českém realitním trhu dojde. Záležet bude především na náladě zákaznické obce, která může negativně ovlivnit poptávku po nemovitostech – developeři odhadují, že ta se v roce 2020 sníží o 4,9 %. Otázkou ale zůstává, jak dlouho bude případný pokles cen trvat a jak bude hluboký. **Navíc nemusí dojít k propadu celého realitního trhu, jako spíše ke korekci cen nadhodnocených developerských projektů, případně k ochlazení v regionech, na které krize dopadla nejvíce.** Jakmile však přijde konjunktura, začnou kvůli rozvolněné měnové politice ceny nemovitostí opět růst.

NADĚJE NA KLIDNĚJŠÍ ŽIVOT V CENTRU PRAHY?

S vypuknutím koronakrize otřásalo pražským rezidenčním trhem zejména téma náhlého vyprázdnění přibližně 15 000 bytů, které do března 2020 sloužily jako ubytování pro turisty. V dubnu tak realitní servery zaplnila pestrá nabídka bytů k pronájmu – podle údajů společnosti Trigema **počet dostupných bytů pro dlouhodobé nájemní bydlení v Praze na konci druhého čtvrtletí meziročně vzrostl o 97,7 % na 14 738, tedy nejvíce za**

poslední čtyři roky. V segmentu, který sleduje Svoboda & Williams, došlo v prvním pololetí k nárůstu nabídky bytů k pronájmu o 27 %. Zároveň se snížilo nájemné bytů na dlouhodobý pronájem – podle společnosti Deloitte došlo k poklesu zhruba o 30 Kč na metr bytové plochy, ovšem jen v centru města. **V prémiovém segmentu sledovaném Svoboda & Williams došlo podle Indexu cen nájmu SW + VŠE k meziročnímu poklesu dosaženého nájemného o 7,2 %, v centru města pak k poklesu 7,4 %, tedy zhruba o 25 Kč na metr čtvereční.**

POČET DOSTUPNÝCH BYTŮ PRO DLOUHODOBÉ NÁJEMNÍ BYDLENÍ V PRAZE

OBDOBÍ	POČET
2. čtvrtletí 2016	12 500
3. čtvrtletí 2016	7 565
4. čtvrtletí 2016	9 100
1. čtvrtletí 2017	8 700
2. čtvrtletí 2017	8 713
3. čtvrtletí 2017	6 330
4. čtvrtletí 2017	7 450
1. čtvrtletí 2018	8 060
2. čtvrtletí 2018	7 632
3. čtvrtletí 2018	7 420
4. čtvrtletí 2018	6 324
1. čtvrtletí 2019	7 200
2. čtvrtletí 2019	7 453
3. čtvrtletí 2019	6 845
4. čtvrtletí 2019	6 649
1. čtvrtletí 2020	12 371
2. čtvrtletí 2020	14 738

Zdroj: Trigema

Nelze však očekávat, že pražský rezidenční trh postupně zaplaví všechny byty z portfolia krátkodobých pronájmu. Některé byty vlastněné menšími investory a lidmi, kteří byli přímo vázaní na pravidelný příjem z krátkodobého pronájmu, nabídku bytů k dlouhodobému pronájmu či prodeji skutečně rozšířily. Avšak část bytů vlastněná movitými investory zůstala i v době zcela utlumeného turistického ruchu prázdná. **Prázdný byt totiž představuje i v době krize nejistější přístav pro uložení peněz.** O tom ostatně vypovídá i analýza

společnosti Colliers – celkový objem investic do nemovitostí v České republice dosáhl v prvním čtvrtletí 1,6 miliardy eur, přičemž výrazně převažovaly investice v rezidenčním segmentu. Z analýzy společnosti Savills navíc vyplývá, že se investoři během krize zaměřují především na prémiový segment.

Už nyní je však zřejmé, že se trh krátkodobého pronájmu vzhledem k plánovaným regulacím do původních kolejí nevrátí. Z debat vládních činitelů nevyplývá, jaké dílčí novely či přímo zákon vejdou v platnost, majitelé bytů tak zatím vyčkávají, jak se situace v následujících měsících vyvine. Byla by ale škoda, kdyby vedení Prahy kvůli menšině nepoctivých provozovatelů ubytovacích jednotek vymýtilo i ty poctivé.

NÁJEMNÍ BYDLENÍ V HLEDÁČKU DEVELOPERŮ I MĚSTA

Výstavba projektů nájemního bydlení rostla zejména v předchozích třech letech, i když první pražskou vlašťovkou byl už projekt Albertov Rental Apartments z roku 2008. Koronakrize nyní developery jen utvrdila v tom, jaký potenciál mají nájemní byty právě v dobách nejistoty. **Například společnost AFI Europe zcela přehodnotila svůj dosavad-**

ní přístup a nově postavené byty v příštích letech nebude nabízet k prodeji vůbec. Na nájemní bydlení se zaměřují také společnosti Trigema, YIT Stavo, JRD, SIKO, Karlín Group či Zeitgeist. Stejně tak je tento produkt nově zajímavější i pro banky, které jsou mnohem ochotnější poskytnout developerům financování. I přesto, že banky uvolňují pravidla pro poskytování hypoték, zájem o ně klesá kvůli nejistotě ohledně zaměstnání. Jestliže se ekonomické podmínky v postpandemické České republice na nějakou dobu zhorší, nájemní bydlení bude pro spoustu lidí jediná možnost.

Nedostatečnou nabídku dostupných nájemních bytů v Praze má navíc ambici rozšířit i samotné město – rada hlavního města Prahy v dubnu schválila založení městské příspěvkové organizace s názvem Pražská developerská společnost. Ta by měla na městských pozemcích iniciovat, koordinovat a případně realizovat bytovou výstavbu, na níž se budou podílet i firmy ze soukromého sektoru. Počáteční prioritou budou dva projekty, které rozšíří bytovou kapacitu o 200 až 400 jednotek – jeden na Palmovce a druhý v Nových Dvorech. **Podle optimistických prognóz pražského magistrátu by měla v roce 2028 začít výstavba 10 000 bytových jednotek, na které by se město z pětiny podílelo.** Organizace, která vznikla po vzoru západních metropolí, má tak nakročeno ke zlepšení bytové výstavby v Praze – ovšem za předpokladu, že se jí podaří spolupráci se soukromým sektorem dobře uchopit.

**PŘEHLED PRÁVĚ VZNIKAJÍCÍCH PROJEKTŮ
NÁJEMNÍHO BYDLENÍ V PRAZE**

PROJEKT	DEVELOPER	POČET JEDNOTEK	DOKONČENÍ
The FIZZ	Karlin Group	539	2020
Ranta/Lappi/Suomi	YIT	300	2021
Kaskády Barrandov	Finep	70	2021
Tulipa Karlín	AFI	100	2021
Projekt nájemního bydlení v Karlíně	Trigema	144	2022
Smíchov City	Sekyra Group	N/A	2022
Bohdalecké kvarteto	JRD	45	2022

SOUČASNÁ SITUACE NA PRAŽSKÉM REALITNÍM TRHU V ČÍSLECH:

NOVOSTAVBY

108 261 Kč/m²

MEZIROČNÍ NÁRŮST

+6 %

PŘEPRODEJE

94 500 Kč/m²

MEZIROČNÍ NÁRŮST

+10 %

NOVOSTAVBY *

V PRÉMIOVÉM SEGMENTU

123 500 Kč/m²

MEZIROČNÍ NÁRŮST

+8,4 %

PŘEPRODEJE *

V PRÉMIOVÉM SEGMENTU

116 300 Kč/m²

MEZIROČNÍ NÁRŮST

+6,3 %

5 800 nabídka nových bytů na konci prvního pololetí

2 400 bytů prodali developéři v prvnímu pololetí

2,21 % průměrná úroková sazba hypoték

* Na základě vzorku sledovaného Svoboda & Williams.

CENY PRAŽSKÝCH NEMOVITOSTÍ PANDEMII VZDORUJÍ

Na slova analytiků, kteří na začátku koronakri-
ze předpovídali pád cen nemovitostí v Praze,
v prvním pololetí nedošlo. Spíše naopak – podle
dat, která zveřejnily developerské společnosti
Trigema, Skanska Reality a Central Group, do-
šlo v prvním pololetí k nárůstu cen pražských
novostaveb o 6,1 %. **Cena za metr čtvereční se
tedy vyšplhala na dosud nejvyšší hodnotu –
108 tisíc korun.** Za první půlrok developéři
prodali 2 400 bytů, tedy jen o 100 méně než
v loňském roce. Faktorů, které přispěly k ros-
toucím cenám a počtu uskutečněných trans-
akcí, je několik: nízké úrokové sazby, zrušení
daně z nabytí nemovitosti a také zájem, který
o pražské nemovitosti mají investoři, hledající
bezpečný prostor pro uložení svých peněz. De-
velopeři tedy zareagovali na rostoucí poptávku
a přestali vyčkávat s uvedením nových projektů
do prodeje – ke konci června tak bylo v nabíd-
kách 5 800 nových bytů. Všichni velcí hráči na
poli rezidenční výstavby se navíc shodují v tom,
že zlevňování v plánu nemají. Ceny nemovitostí
v žádaných lokalitách budou vzhledem k nedo-
statečné nabídce, vysokým cenám projekčních
a stavebních prací a zdlouhým povolenacím
procesům spíše ještě stoupat. Dopad pandemie
se tedy na cenách bytů zatím nijak neprojevuje.

DANI Z NABYTÍ NEMOVITOSTI KONEČNĚ ODZVONILO

Zrušení dlouhodobě kritizované daně z nabytí nemovitých věcí je součástí balíčku daňových opatření, od nichž si vláda slibuje rozpohybování realitního trhu a zlepšení dostupnosti bydlení. Konec daně, která nedává žádný smysl a o jejíž zrušení usilovali senátoři už v roce 2019, je širokou veřejností i odborníky kladně přijímaný krok a pro některé lidi nejspíš bude motivací ke koupi nemovitosti. Jediným malým škraloupem je fakt, že jde o výsledek populisticky orientované vlády, jejíž členové se snažili v době krize předhánět v tom, co dalšího svým občanům odpustí.

Součástí původního vládního návrhu bylo i zrušení daňového odpočtu – počítalo se tedy s tím, že od roku 2022 by si poplatník nemohl odečíst objem úroků zaplacených na úvěrech na bydlení z daňového základu, takže by se mu nevrátilo 15 % z této částky. Právě tato část návrhu se stala terčem kritiky nejen opozičních poslanců. Podle poslance Munzara by se jednalo o rušení jediné podpory vlastnického bydlení, kterou střední třída má. **Možnost odpočtů zaplacených úroků tak nakonec byla, i přes nelibost ministryně financí Schillerové,**

zachována. Lidé uvažující o hypotéce a koupi vlastního bydlení budou tedy moci využívat dvě výhody najednou. Jde o vítanou podporu zejména pro mladé rodiny a lidi s nižšími příjmy.

PERIPETIE VE STAVEBNICTVÍ POKRAČUJÍ

Letošní jaro se v poslanecké sněmovně mělo nést ve znamení schvalování nového stavebního zákona, avšak pandemie koronaviru tímto ambiciózním harmonogramem otřásla. Zatím se zdá, že vláda si uvědomuje, jak klíčové stavebnictví pro nastartování české ekonomiky je. I přes koronakrizi tak slibovala, že nová podoba stavebního zákona je stále jednou ze zásadních priorit a na jaře přišla s plánem, že do sněmovny by se měl jeho návrh dostat nejpозději v září – v platnost by měl tedy vstoupit už v příštím roce. A je nejvyšší čas. Blíží se konec funkčního období sněmovny, se kterým se všechny neprojednané a neschválené zákony zametou pod koberec.

To by byla velká škoda a problém pro už tak nedostatečnou výstavbu nových bytů v Praze, která začala ožívat teprve v tomto roce. **Od ledna do června zde byla zahájena výstavba 2 348 bytů, v tomto období tedy nejvíce od roku 2008. Naopak počet dokončených bytů**

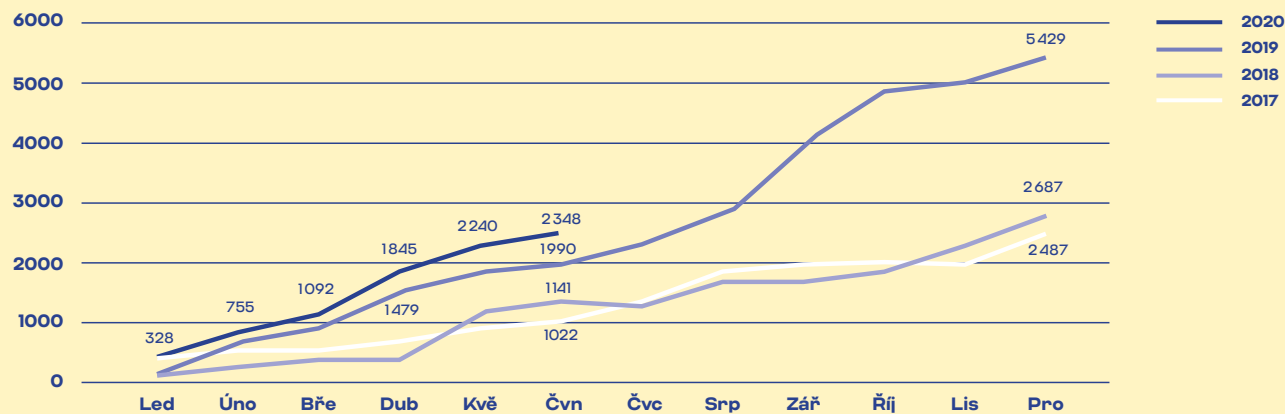


se meziročně snížil o 10 % na 1827 jednotek.

Otázkou pro další měsíce tedy zůstává, jak výrazně se koronakrize na nové výstavbě projeví – stavebnictví totiž reaguje na vývoj ekonomiky se zpožděním. Problémem je nedostatek pracovníků, s nímž se české stavebnictví potýká dlouhodobě a který se během pandemie ještě prohloubil, což nejspíš zapříčinilo i pokles v počtu dokončených bytů. Zároveň se zcela zastavilo konání stavebních úřadů. Podle nedávného průzkumu společnosti Deloitte je v současné době na stavebních úřadech v Praze v různé fázi povolovacího procesu téměř 32 tisíc bytů.

Zahájené výstavby v Praze:

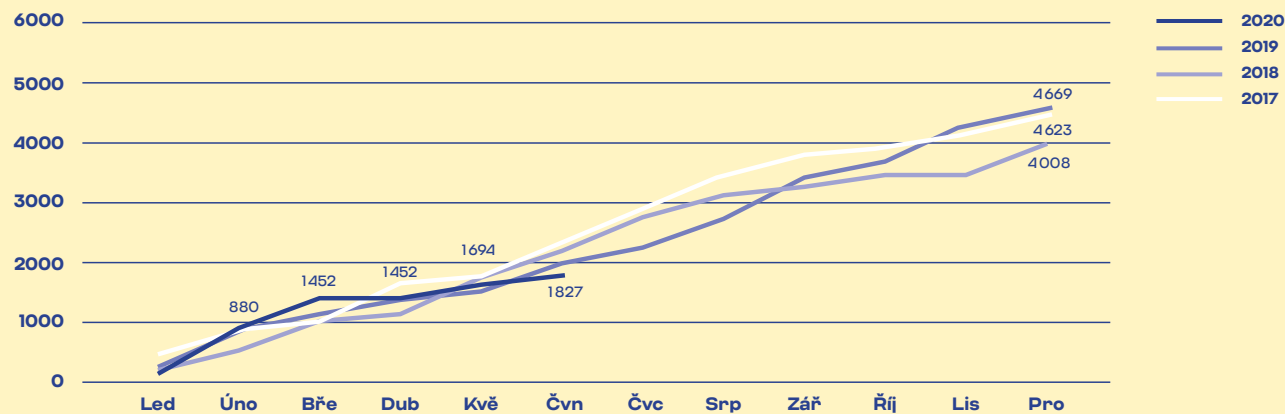
V Praze byla od začátku roku do června zahájena výstavba celkem 2 348 bytů. Meziročně jde o nárůst 18 %. Další vývoj bude ovlivněn zejména tím, jestli bude kvůli pandemii docházet ke zpomalení výstavby.



Zdroj: ČSÚ

Dokončené výstavby v Praze:

Od začátku roku bylo v Praze dokončených 1 827 bytů, tedy o 10 % méně než ve stejném období minulého roku – jde o nejnižší hodnotu posledních let.



Zdroj: ČSÚ



MOŽNÉ DOPADY VYNUCENÝCH PRÁZDNIN KANCELÁŘSKÉHO TRHU

„Kancelářský segment na dva měsíce víceméně zamrzl. Na začátku karantény v nastalé nejistotě všichni naši aktivní zájemci o kanceláře zvolili vyčkávací taktiku, nebo rovnou od transakcí ustupovali. Trh začíná ožívat teprve nyní, k rozjednaným záležitostem se naštěstí vrací i některé z firem, které v březnu vyjednávání o pronájmu rušily,“ říkal v polovině června Jaroslav Waldhauser, vedoucí týmu pronájmu komerčních prostor ve Svoboda & Williams. K poklesu nájemného v komerčním segmentu nedošlo. Pronajímatelé se snažili nájemcům vyjít vstříc jinými cestami – například nájemné na několik měsíců odpustili, výměnou za prodloužení celkové délky nájemního vztahu. V případě nových nájemních transakcí nyní poskytují vyšší příspěvky na fit-out, oproti období před příchodem koronaviru.

Otázkou zůstává, co se bude dít na podzim. Po klidové fázi nejspíš přijde čas přesunů a fúzí: firmy začnou optimalizovat a stěhování budou zvažovat nejspíš jen do modernějších prostorů, avšak za cenu, kterou platily ve starších administrativních budovách. Právě na budovy typu B dopadne nejspíš koronakrize

nejvíce. **Výrazný pokles cen nájmu v kancelářském segmentu Waldhauser neočekává, ovšem může k němu přispět rostoucí nabídka podnájmu** – ta se začala zvyšovat už během dubna a vzhledem k současné situaci je pravděpodobné, že tento trend bude i nadále pokračovat. Právě to možná později povede ke snížení cen na trhu kancelářských pronájmů. Zároveň se dá očekávat, že stoupne poptávka po menších kancelářských prostorech. Firmy totiž zjistily, že není nezbytně nutné mít pro každého zaměstnance vlastní stůl a židli, což se v budoucnu promítne do velikosti pronajímaných kanceláří. Společně s tím vzroste zájem o sdílené kanceláře s flexibilní dobou nájmu.

PORTFOLIO SVOBODA & WILLIAMS
MEZIROČNÍ SROVNÁNÍ (H1 2019 VS. H1 2020)

NABÍDKA PRAŽSKÝCH REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ V PORTFOLIU SVOBODA & WILLIAMS

PRODEJ

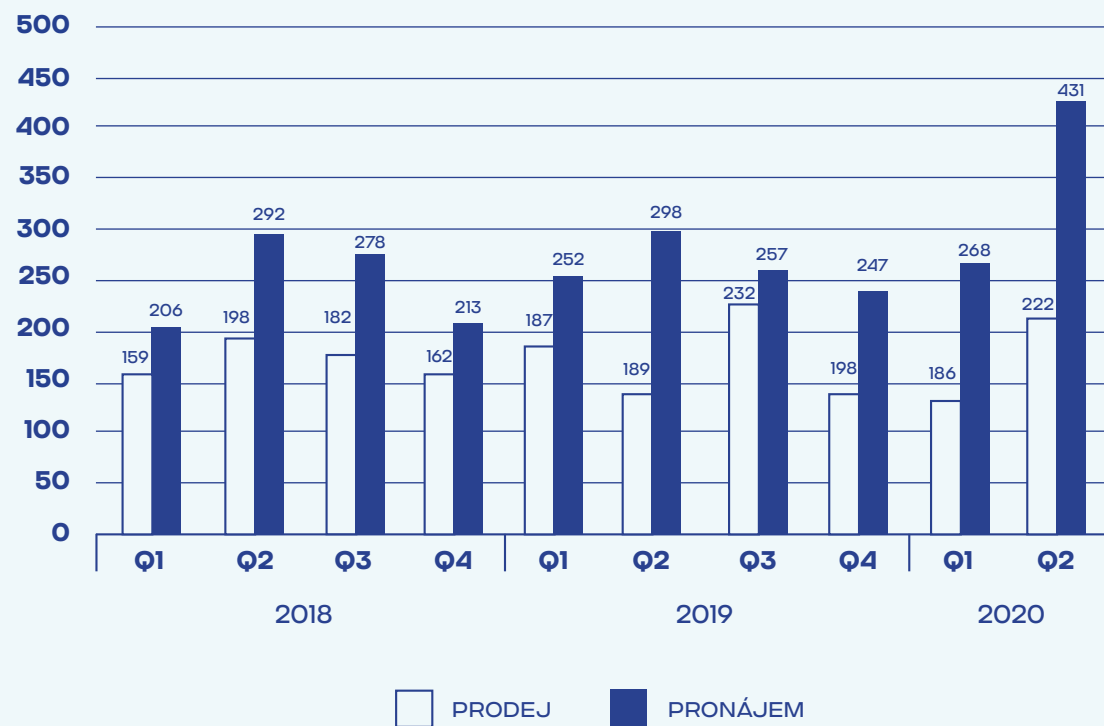
Nabídka nemovitostí v portfoliu Svoboda & Williams zůstává i nadále stabilní: v první polovině roku 2020 do ní přibývalo průměrně 70 bytů a rodinných domů měsíčně.

PRONÁJEM

Nabídka bytů a domů k pronájmu v portfoliu Svoboda & Williams se od července 2019 do června 2020 průměrně rozrůstala o 100 nemovitostí měsíčně. Meziročně jde o 16% nárůst.

Zatímco v minulém Market Reportu jsme psali o poklesu nabídky nájemního bydlení v segmentu sledovaném Svoboda & Williams, v prvním pololetí roku 2020 došlo vzhledem k náhlému vyprázdnění bytů z ubytovacích portálů k obratu a nabídka nemovitostí k dlouhodobému pronájmu meziročně vzrostla na území Prahy o 27 %. Největší nárůst jsme zaznamenali na Praze 1, kde přibýlo o 145 % více bytů k pronájmu v porovnání se stejným obdobím minulého roku. Trh se změnil z trhu pronajímatelů na trh nájemců.

NABÍDKA NEMOVITOSTÍ NA PRODEJ A PRONÁJEM Z PORTFOLIA SVOBODA & WILLIAMS



POPTÁVKA PO PRAŽSKÝCH REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTECH Z PORTFOLIA SVOBODA & WILLIAMS

PRODEJ

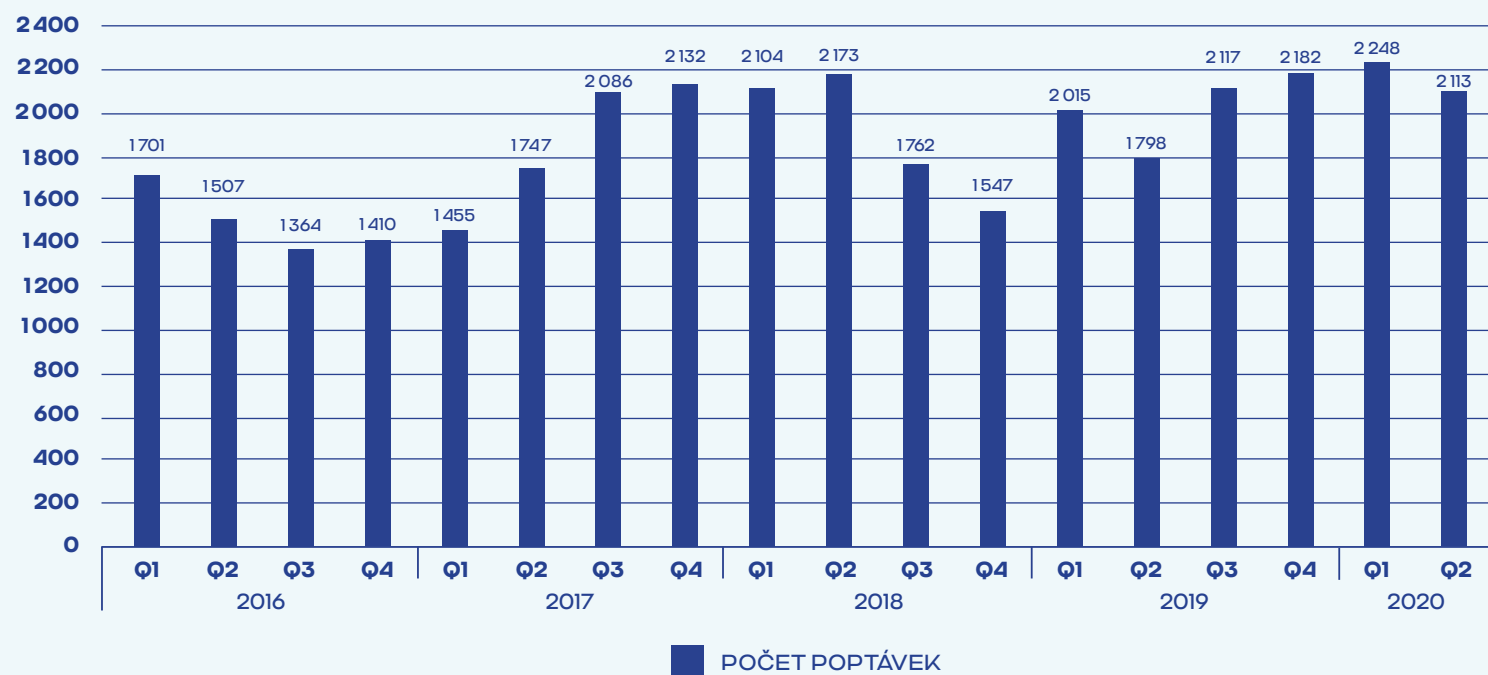
„Vzrostla popularita nemovitostí za Prahou, které plní funkci primárního, případně druhého bydlení, kde mohou majitelé pohodlně trávit část pracovního týdne i letní měsíce. Zároveň došlo k posílení poptávky po nemovitostech s větší terasou či předzahrádkou,” komentuje uplynulý půlrok Magdalena Svatková, senior makléřka Svoboda & Williams.

Celkový počet poptávek po nemovitostech z nabídky Svoboda & Williams byl v první polovině roku 2020 o 14 % vyšší než v první polovině roku 2019, a to i přes to, že byl realitní trh zasažen pandemií a pokles poptávky částečně ovlivnila i nejistota související se zrušením daně z nabytí nemovitosti. Ta se na počtu poptávek projevila zejména v březnu, kdy klesl o 18 % v porovnání se stejným obdobím minulého roku. **„I přes vše, co se v posledních měsících dělo, je nynější situace příznivě nakloněna těm, kdo chtějí kupovat bydlení. ČNB uvolnila opatření pro poměry vkladu vlastních prostředků, úrokové sazby jsou stále nižší a vláda zrušila čtyřprocentní**

daň z nabytí nemovitosti,” dodává k současné situaci Michaela Koudelová, manažerka týmu rezidenčního prodeje Svoboda & Williams.

ROK	ČTVRTLETÍ	POČET POPTÁVEK	MEZIČTVRTLETNÍ SROVNÁNÍ (Q/Q)	MEZIROČNÍ SROVNÁNÍ (Y/Y)
2016	Q1	1701	-	-
	Q2	1507	-11,4 %	-
	Q3	1364	-9,5 %	-
	Q4	1410	3,4 %	-
2017	Q1	1455	3,2 %	-14,4 %
	Q2	1747	20,0 %	15,9 %
	Q3	2086	19,5 %	53,0 %
	Q4	2132	2,2 %	51,2 %
2018	Q1	2104	-1,3 %	44,6 %
	Q2	2173	3,2 %	24,4 %
	Q3	1762	-18,9 %	-15,5 %
	Q4	1547	-12,2 %	-27,4 %
2019	Q1	2015	30,2 %	-4,3 %
	Q2	1798	-10,7 %	-17,2 %
	Q3	2117	17,7 %	20,1 %
	Q4	2182	3,1 %	41,0 %
2020	Q1	2248	3,0 %	12 %
	Q2	2113	-6,0 %	17 %
	Q3	-	-	-
	Q4	-	-	-

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



Pozn: Uvedené poptávky představují počet zájemců o koupi nemovitosti.

PRONÁJEM

Vzhledem k rozšíření nabídky nemovitostí zejména v centru města vzrostla i motivace nájemců ke stěhování, a to i přes všechna omezení způsobená pandemií. Nájemci měli možnost získat kvalitnější bydlení za stejnou cenu, případně mohli ušetřit náklady za pronájem. Právě v centru města přibýlo do nabídky nejvíce jednotek, především o dispozicích 1+kk a 2+kk. Naopak rezistentním segmentem se ukázaly být nejprémiovější byty – zde nabídka i poptávka zůstaly stabilní.

Ve sledovaném období došlo v rámci celkového počtu poptávek k meziročnímu poklesu o 8 % – byl způsoben zejména nízkým počtem poptávek v březnu, kdy panovala nejvyšší míra nejistoty, což způsobilo v prvním čtvrtletí roku meziroční pokles o 19 %. Ve druhém čtvrtletí jsme naopak zaznamenali v segmentu sledovaném Svoboda & Williams výrazný nárůst poptávky – oproti prvnímu čtvrtletí o 57 %. Nárůst byl způsoben jednak výše zmíněnou rostoucí nabídkou, ale také uvolněním opatření spojených s pandemií a nástupem odložené poptávky. S výrazným nárůstem počtu poptávek zároveň částečně klesla jejich relevance, zejména v nejdostupnějším segmentu, a vrátili se tzv. realitní turisté, poptávající zvýhodněné a nestandardní podmínky.

U bytů s měsíčním nájemným do 25 tis. Kč/měsíc došlo k výraznějšímu meziročnímu poklesu počtu poptávek, a to o 15 %. Poptávka po nemovitostech ve středním segmentu od 25 tis. Kč/měsíc do 55 tis. Kč/měsíc zůstává stabilní a meziročně vzrostla o 5 %. Poptávka

po nejdražších nemovitostech k pronájmu od 55 tis. Kč/měsíc výše se v porovnání se stejným obdobím minulého roku snížila o 9 %.

ROK	ČTVRTLETÍ	POČET POPTÁVEK	MEZIČTVRTLETNÍ SROVNÁNÍ (Q/Q)	MEZIROČNÍ SROVNÁNÍ (Y/Y)
2015	Q1	954	-	-
	Q2	1019	7 %	-
	Q3	1338	31 %	-
	Q4	1009	-25 %	-
2016	Q1	1166	16 %	22 %
	Q2	1379	18 %	35 %
	Q3	1765	28 %	32 %
	Q4	1106	-37 %	10 %
2017	Q1	1617	46 %	39 %
	Q2	1815	12 %	32 %
	Q3	1906	5 %	8 %
	Q4	1526	-20 %	38 %
2018	Q1	1437	-6 %	-11 %
	Q2	1664	14 %	-9 %
	Q3	1986	21 %	4 %
	Q4	1375	-31 %	-10 %
2019	Q1	1463	6 %	2 %
	Q2	1451	-1 %	-12 %
	Q3	1668	15 %	-16 %
	Q4	1075	-36 %	-22 %
2020	Q1	1181	10 %	-19 %
	Q2	1857	57 %	28 %
	Q3	-	-	-
	Q4	-	-	-

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



Pozn: Uvedené poptávky představují počet zájemců o koupi nemovitosti.

KLIENTI SVOBODA & WILLIAMS

PRODEJ

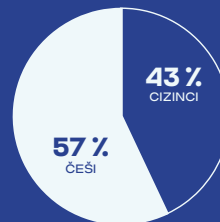
V období od července 2019 do června 2020 Svoboda & Williams zprostředkovala prodej rezidenčních nemovitostí ze 74 % lokálním klientům, zatímco zahraničních kupujících bylo jen 26 %, z čehož polovinu tvořili obyvatelé evropských zemí. V prvním pololetí roku 2020 bylo českých klientů dokonce 81 %, což způsobila pandemie nového typu koronaviru, která měla vliv na pokles poptávky zahraničních klientů. Během sledovaného období došlo k nárůstu počtu klientů, kteří financují nákup hypotečním úvěrem – hypotéku využilo 46 % kupujících. Čistě vlastními zdroji pak koupí nemovitosti z portfolia Svoboda & Williams financovalo 54 % klientů.



POMĚR ČESKÝCH
A ZAHRANIČNÍCH
KUPUJÍCÍCH



FINANCOVÁNÍ KOUPE
NEMOVITOSTI



POMĚR ČESKÝCH
A ZAHRANIČNÍCH
KLIENTŮ POPTÁVAJÍCÍCH
NEMOVITOST



POMĚR KLIENTŮ, KTERÍ SI
NEMOVITOST PRONAJALI

Ve sledovaném období mezi poptávajícími nemovitosti k pronájmu z portfolia Svoboda & Williams i nadále převládali lokální zájemci. Co se týče poměru klientů, kteří si ve výsledku nemovitost pronajmuli, čeští zájemci za těmi zahraničními stále mírně zaostávají – 57 % sjednaných pronájmů připadlo na zahraniční klientelu. I nadále platí, že nejvýrazněji je tato dominance expatů patrná v nejvyšším segmentu nájemného, tedy nad 55 000 Kč/měsíc – v porovnání s minulým obdobím se zvýšila dokonce o 16 %.

CENOVÉ SEGMENTY	POPTÁVKA		USKUTEČNĚNÝ PRONÁJEM	
	ČEŠI	CIZINCI	ČEŠI	CIZINCI
<25 tis. Kč	58 %	42 %	49 %	51 %
25-55 tis. Kč	56 %	44 %	42 %	58 %
>55 tis. Kč	48 %	52 %	16 %	84 %
CELKEM	57 %	43 %	43 %	57 %

**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 (teras, 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 (07/2019–06/2020), procentuální změny jsou meziroční (07/2019–06/2020 vs. 07/2018–06/2019). 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](#).

METODIKA ZPRACOVÁNÍ DAT

ANALÝZA DAT

METODIKA SVOBODA & WILLIAMS



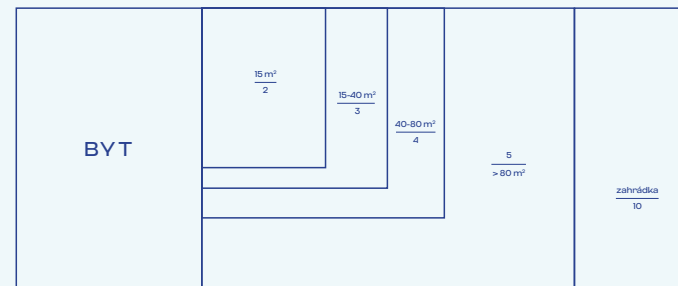
NABÍDKOVÁ
CENA



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

Ve sledovaném období (červenec 2019–červen 2020) pozvolna **stoupala průměrná dosažená cena za metr čtvereční prémiového bytu v Praze – její hodnota dosáhla 120 200 Kč**, meziročně se zvýšila o 7,8 %. Stejně tak došlo k zvýšení průměrné celkové dosažené ceny za byt, která na konci prvního pololetí činila 11 279 000 Kč – v meziročním srovnání tak došlo k nárůstu o 8,5 %. Zatímco průměrná cena staršího bytu dosáhla úrovně 116 300 Kč/m², nový byt stál v průměru 123 500 Kč/m² – meziročně o 8,4 % více. Dopady koronakrizy se tedy v prvním pololetí roku, kdy byl trh zejména v březnu zasažen krizovými opatřeními ze strany vlády, na cenách pražských prémiových bytů ze vzorku sledovaného Svoboda & Williams neprojevil.

I nadále pokračuje trend snižování průměrné plochy bytů – ve sledovaném období klesla průměrná plocha bytů, jejichž prodej Svoboda & Williams sleduje, meziročně o 1,1 %. Průměrná dosažená cena za byty nejvíce obchodovaných dispozic činila 7 095 000 Kč u bytů 2+kk a 12 082 000 Kč u bytů 3+kk.

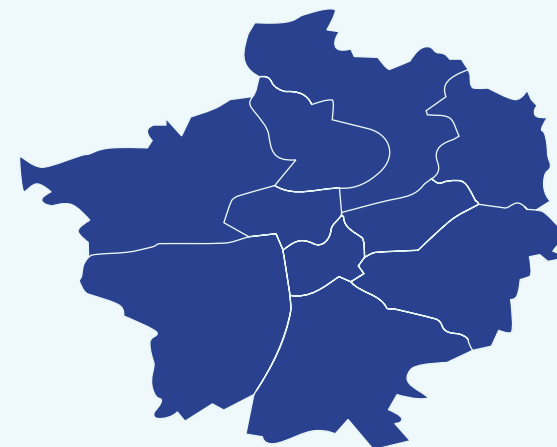
Průměrná výše dosaženého nájemného za byt ze vzorku Svoboda & Williams dosáhla ve sledovaném období 33 200 Kč/měsíc, což je v meziročním srovnání o 2,8 % více. Index cen nájmu Svoboda & Williams + VŠE, který očišťuje změnu cenové hladiny o rozdíly ve struktuře

pronájmu a pomocí kterého monitorujeme vývoj cen nájmu na půlroční bázi, **reportuje za první pololetí 2020 meziroční pokles o 7,2 %**. Ve srovnání s předchozím pololetím se **nájemné dle Indexu snížilo o 8,6 %**. Od roku 2015 zaznamenal Index celkový nárůst nájemného o 17,6 %. Více detailů k Indexu cen nájmu S & W + VŠE naleznete [ZDE](#). I v rámci pronájmu jsou nejvíce zastoupeny byty o dispozicích 2+kk a 3+kk – ve sledovaném období tvořily 70 % všech transakcí Svoboda & Williams. Byt 2+kk se ve sledovaném období v průměru pronajímал za 23 800 Kč, za 3+kk nájemci v průměru zaplatili měsíční nájemné ve výši 33 200 Kč.

Prémiový segment rezidenčního trhu, který sleduje Svoboda & Williams, je svým rozsahem spíše komorní, 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.

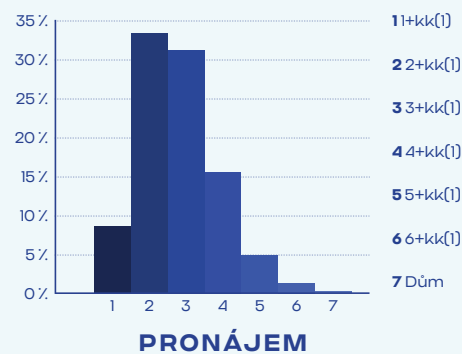
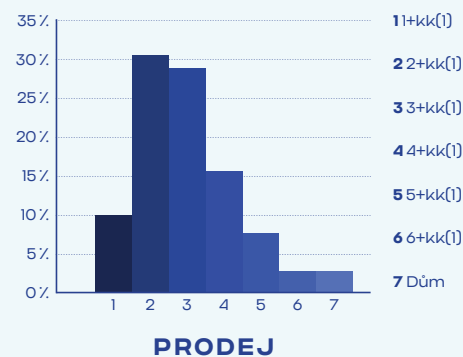
PRAHA

	Ø Cena za byt	Ø Velikost bytu	Ø Cena/m ²	Ø Cena/m ²		Ø Cena za byt	
				Nový byt	Přeprodej	2+kk(1)	3+kk(1)
Prodej	11 279 000 Kč	90,3 m ²	120 200 Kč	123 500 Kč	116 300 Kč	7 095 000 Kč	12 082 000 Kč
	8,5 %	-1,1 %	7,8 %	8,4 %	6,3 %	0,5 %	16,2 %
Pronájem	33 200 Kč	93,0 m ²	N/A			23 800 Kč	33 200 Kč
	2,8 %	8,1 %				0,4 %	-2,9 %

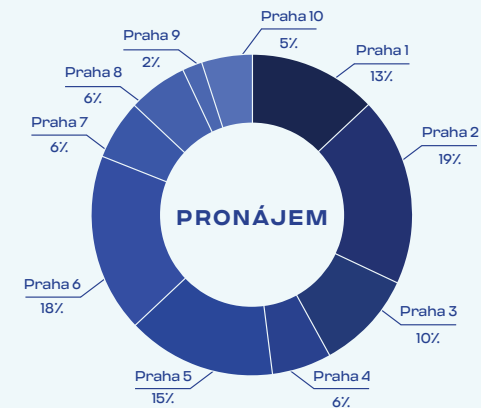
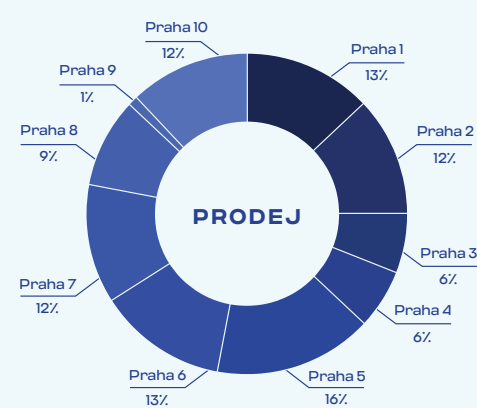


Průměrné hodnoty za sledované období (červenec 2019–červen 2020) a jejich meziroční změna.

ZASTOUPENÍ DISPOZIC VE SLEDOVANÉM VZORKU NEMOVITOSTÍ



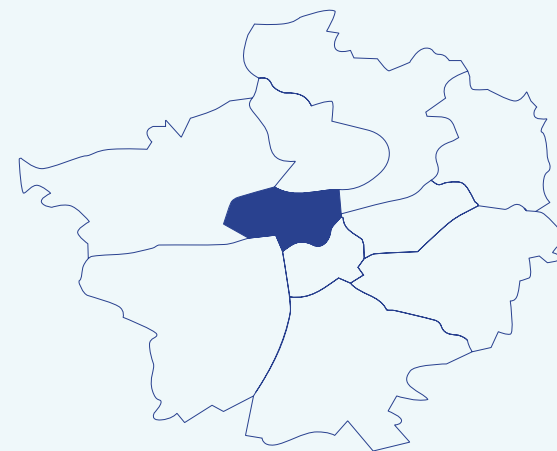
LOKALITA SLEDOVANÝCH NEMOVITOSTÍ



PRAHA 1

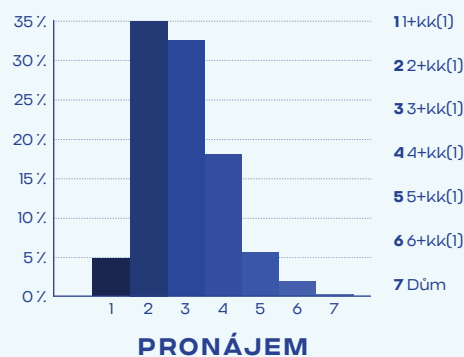
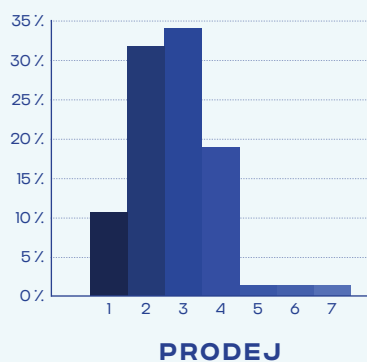
SLEDOVANÉ PROJEKTY: Rezidence Opletalova, Villa Apus, Rezidence Alabastr, Projekt Ostrovní.

	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	16 743 000 Kč	96,4 m ²	170 400 Kč	174 600 Kč	11 129 000 Kč	15 792 000 Kč
	16 %	7 %	-14 %	11 %	-3 %	6 %
Pronájem	41 100 Kč	113,3 m ²	N/A		28 700 Kč	42 700 Kč
	-1 %	13 %			-9 %	-6 %

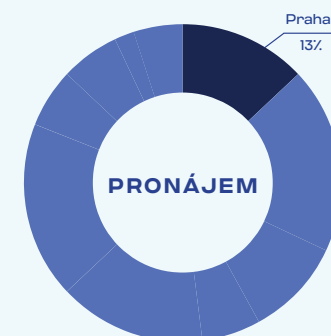
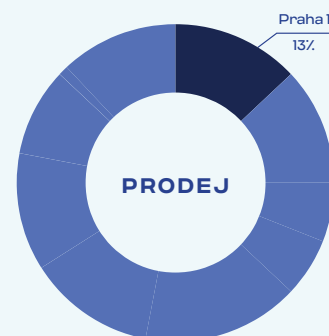


Průměrné hodnoty za sledované období (červenec 2019–červen 2020) a jejich meziroční změna.

**ZASTOUPENÍ DISPOZIC VE SLEDOVANÉM
VZORKU NEMOVITOSTÍ**



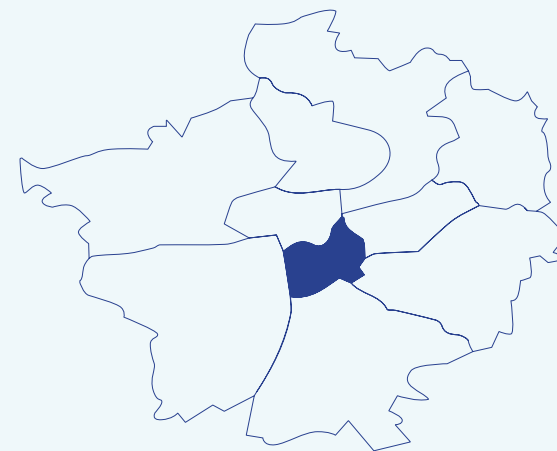
**ZASTOUPENÍ MĚSTSKÉ ČÁSTI
VE SLEDOVANÉM VZORKU NEMOVITOSTÍ**



PRAHA 2

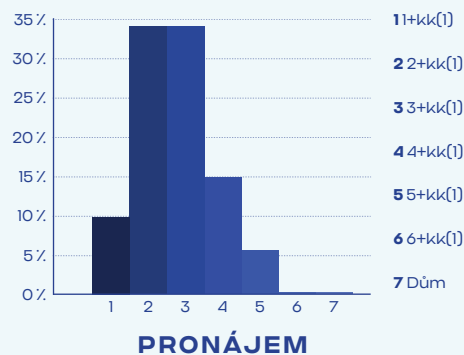
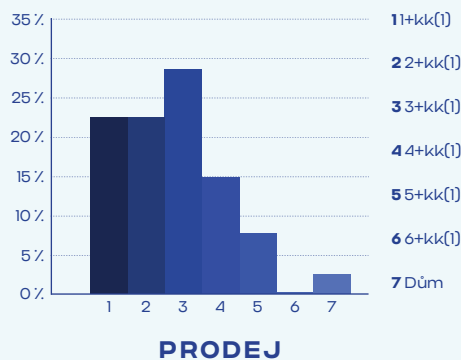
SLEDOVANÉ PROJEKTY: Na Švihance 11, Dittrichova 4.

	Ø Cena za byt	Ø Velikost bytu	Ø Cena/m ²		Ø Cena za byt	
			Nový byt	Přeprodaj	2+kk(1)	3+kk(1)
Prodej	10 880 000 Kč	89,7 m ²	143 200 Kč	118 800 Kč	8 295 000 Kč	12 949 000 Kč
	11 %	6 %	8 %	1,5 %	14 %	12 %
Pronájem	35 300 Kč	95,9 m ²	N/A		25 500 Kč	33 300 Kč
	2 %	9 %			5 %	-12 %

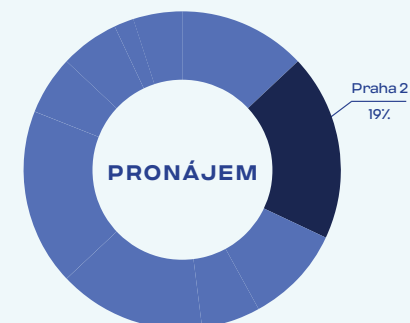
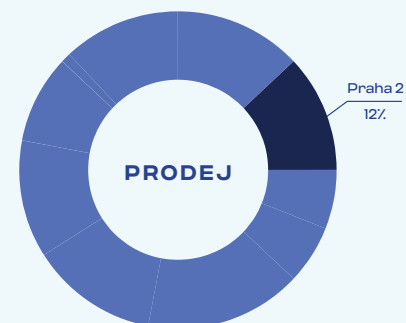


Průměrné hodnoty za sledované období (červenec 2019–červen 2020) a jejich meziroční změna.

ZASTOUPENÍ DISPOZIC VE SLEDOVANÉM VZORKU NEMOVITOSTÍ



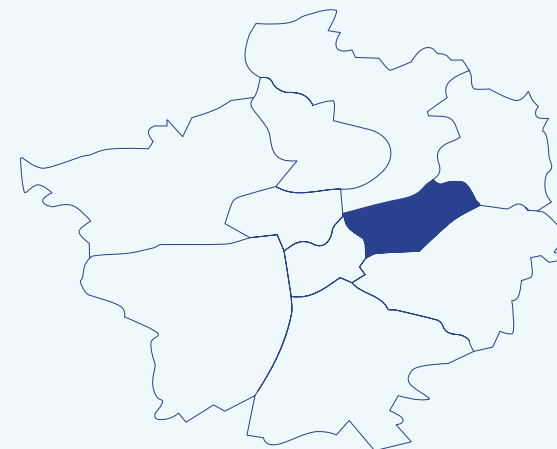
ZASTOUPENÍ MĚSTSKÉ ČÁSTI VE SLEDOVANÉM VZORKU NEMOVITOSTÍ



PRAHA 3

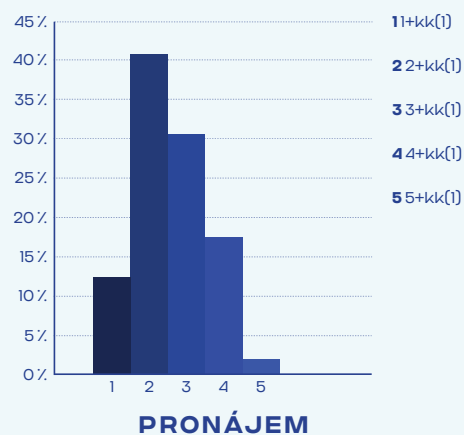
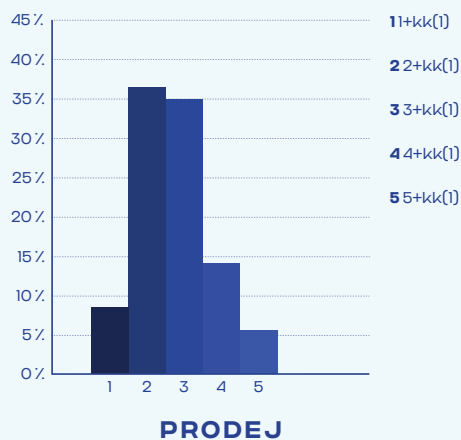
SLEDOVANÉ PROJEKTY: Rezidence Soběslavská, Přemyslovská 1, U Rajske zahrady 2, přeprdeje Central Park, Garden Towers.

	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	9 731 000 Kč	83,6 m ²	122 600 Kč	104 700 Kč	5 944 000 Kč	11 264 000 Kč
	14 %	7 %	7 %	5 %	-5 %	13 %
Pronájem	31 200 Kč	81,1 m ²	N/A		24 700 Kč	30 100 Kč
	10 %	9 %			7 %	-7 %

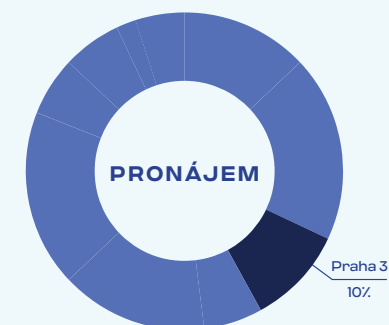
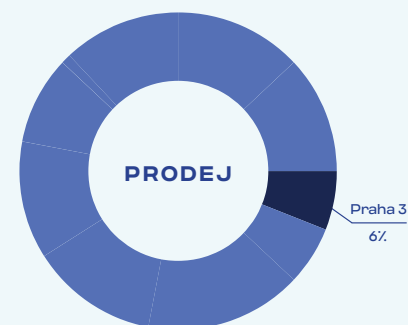


Průměrné hodnoty za sledované období (červenec 2019–červen 2020) a jejich meziroční změna.

ZASTOUPENÍ DISPOZIC VE SLEDOVANÉM VZORKU NEMOVITOSTÍ



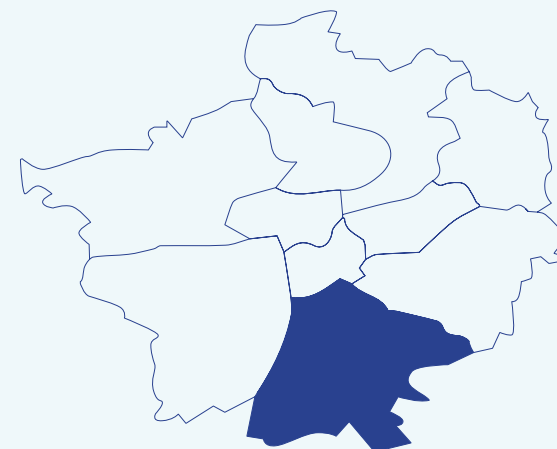
ZASTOUPENÍ MĚSTSKÉ ČÁSTI VE SLEDOVANÉM VZORKU NEMOVITOSTÍ



PRAHA 4

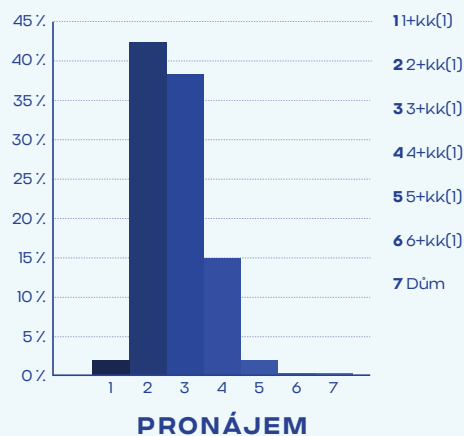
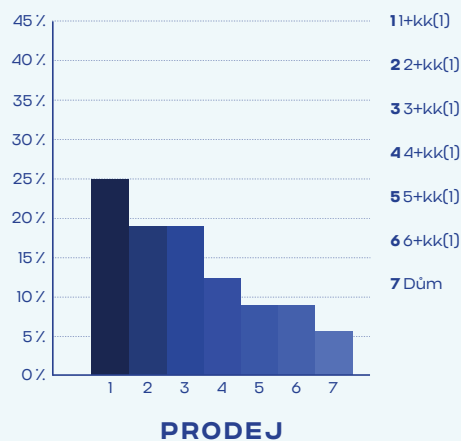
SLEDOVANÉ PROJEKTY: Rezidence Rostislavova, Vila Hodkovičky.

	Ø Cena za byt	Ø Velikost bytu	Ø Cena/m ²		Ø Cena za byt	
			Nový byt	Přeprodaj	2+kk(1)	3+kk(1)
Prodej	9 270 000 Kč	76,5 m ²	102 700 Kč	105 800 Kč	4 910 000 Kč	9 303 000 Kč
	25 %	-10 %	26 %	16 %	-12 %	29 %
Pronájem	28 300 Kč	84,7 m ²	N/A		19 700 Kč	33 400 Kč
	0 %	-3 %			-5 %	24 %

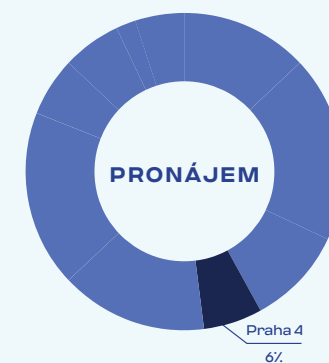
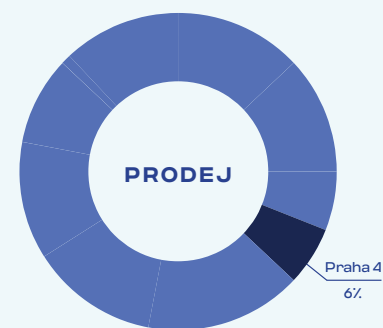


Průměrné hodnoty za sledované období (červenec 2019–červen 2020) a jejich meziroční změna.

ZASTOUPENÍ DISPOZIC VE SLEDOVANÉM VZORKU NEMOVITOSTÍ



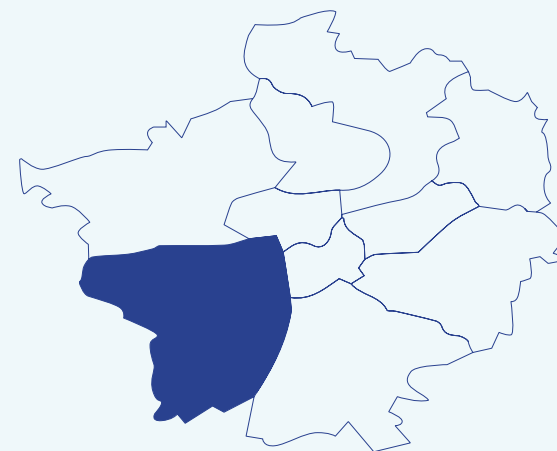
ZASTOUPENÍ MĚSTSKÉ ČÁSTI VE SLEDOVANÉM VZORKU NEMOVITOSTÍ



PRAHA 5

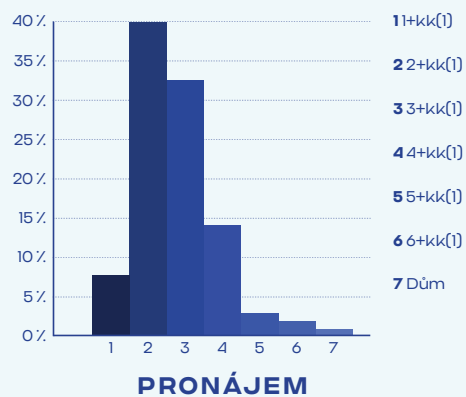
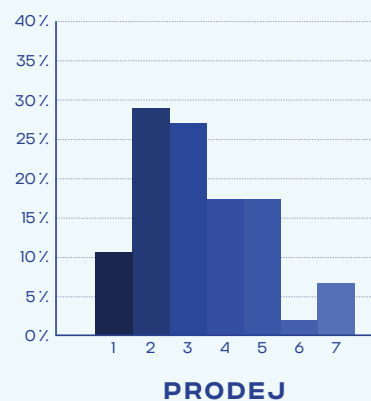
SLEDOVANÉ PROJEKTY: Drtinova 11, Rezidence Malvazinky, Rezidence U Náplavky.

	Ø Cena za byt	Ø Velikost bytu	Ø Cena/m ²		Ø Cena za byt	
			Nový byt	Přeprodaj	2+kk(1)	3+kk(1)
Prodej	11 061 000 Kč	97,8 m ²	109 500 Kč	107 900 Kč	6 902 000 Kč	9 752 000 Kč
	3 %	-4 %	5 %	9 %	17 %	-3 %
Pronájem	30 100 Kč	88,2 m ²	N/A		22 700 Kč	29 600 Kč
	-4 %	3 %			-3 %	-2 %

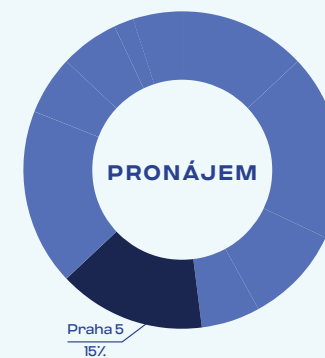
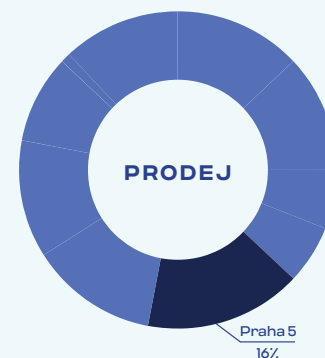


Průměrné hodnoty za sledované období (červenec 2019–červen 2020) a jejich meziroční změna.

ZASTOUPENÍ DISPOZIC VE SLEDOVANÉM VZORKU NEMOVITOSTÍ



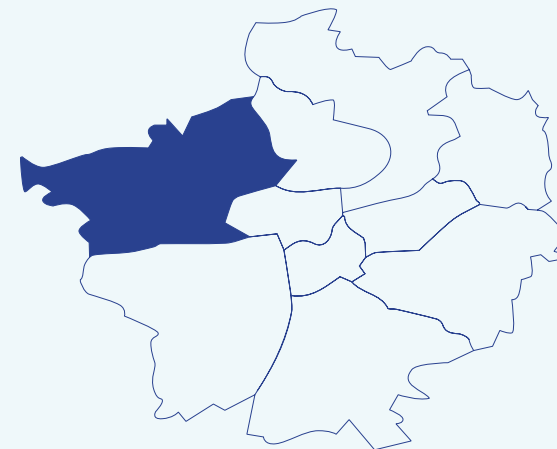
ZASTOUPENÍ MĚSTSKÉ ČÁSTI VE SLEDOVANÉM VZORKU NEMOVITOSTÍ



PRAHA 6

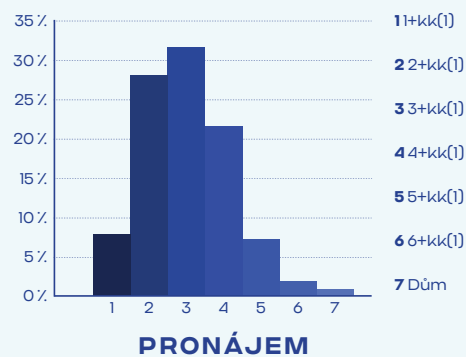
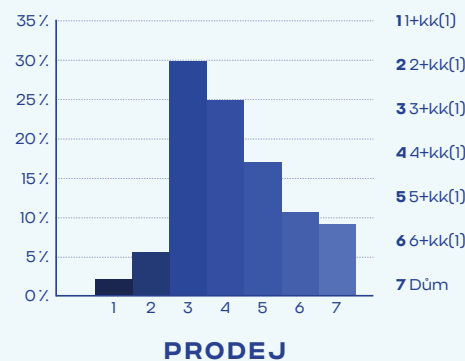
SLEDOVANÉ PROJEKTY: Na Petřinách 7, Šárecký Dvůr, Vila Veleslavín.

	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	13 615 000 Kč	115,1 m ²	115 500 Kč	104 500 Kč	7 376 000 Kč	12 950 000 Kč
	13 %	11 %	1 %	4 %	-17 %	24 %
Pronájem	35 000 Kč	98,7 m ²	N/A		21 000 Kč	30 400 Kč
	7 %	8 %			-0,5 %	-3 %

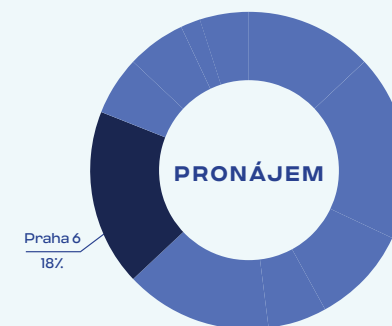
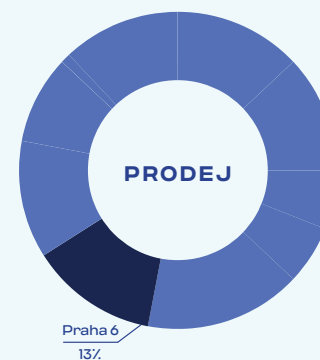


Průměrné hodnoty za sledované období (červenec 2019–červen 2020) a jejich meziroční změna.

ZASTOUPENÍ DISPOZIC VE SLEDOVANÉM VZORKU NEMOVITOSTÍ



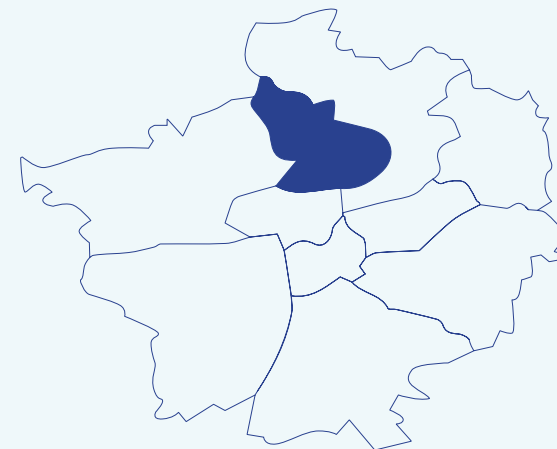
ZASTOUPENÍ MĚSTSKÉ ČÁSTI VE SLEDOVANÉM VZORKU NEMOVITOSTÍ



PRAHA 7

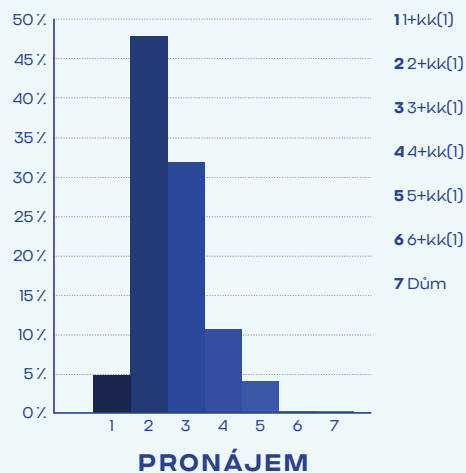
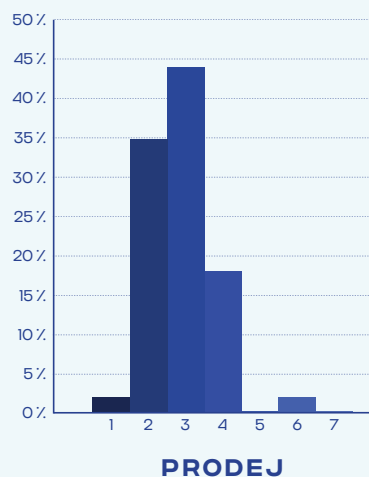
SLEDOVANÉ PROJEKTY: NMN@Holešovice, Residence Veverkova 19, Marina Island.

	Ø Cena za byt	Ø Velikost bytu	Ø Cena/m ²		Ø Cena za byt	
			Nový byt	Přeprodaj	2+kk(1)	3+kk(1)
Prodej	9 934 000 Kč	89,0 m ²	101 900 Kč	107 100 Kč	6 271 000 Kč	10 360 000 Kč
	1 %	-4 %	1 %	4 %	-7 %	3 %
Pronájem	28 800 Kč	82,7 m ²	N/A		23 100 Kč	29 200 Kč
	9 %	8 %			0 %	-1 %

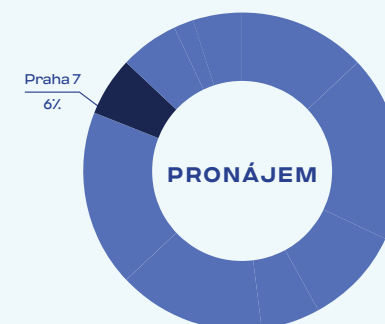
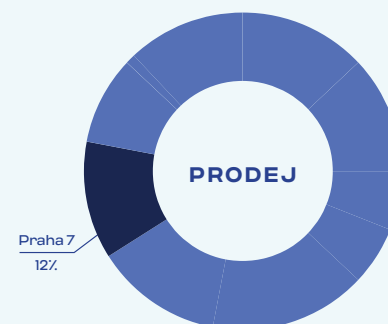


Průměrné hodnoty za sledované období (červenec 2019–červen 2020) a jejich meziroční změna.

**ZASTOUPENÍ DISPOZIC VE SLEDOVANÉM
VZORKU NEMOVITOSTÍ**



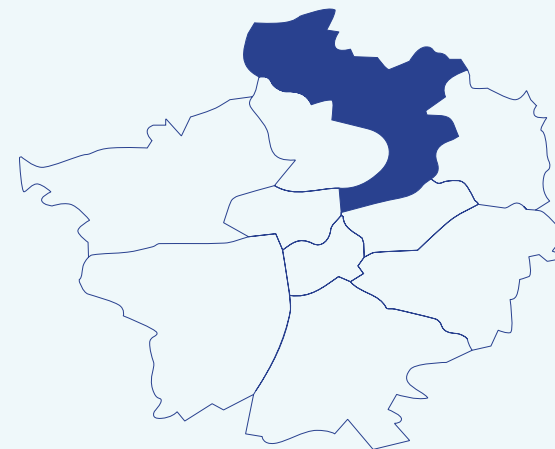
**ZASTOUPENÍ MĚSTSKÉ ČÁSTI
VE SLEDOVANÉM VZORKU NEMOVITOSTÍ**



PRAHA 8

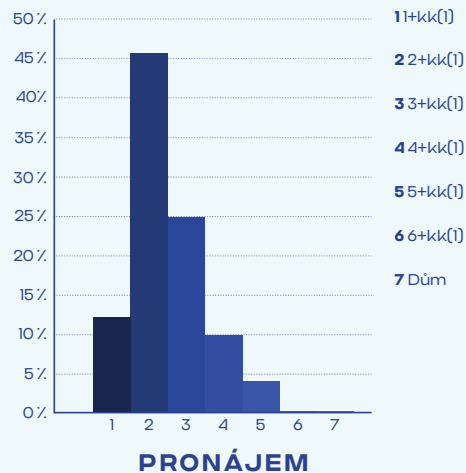
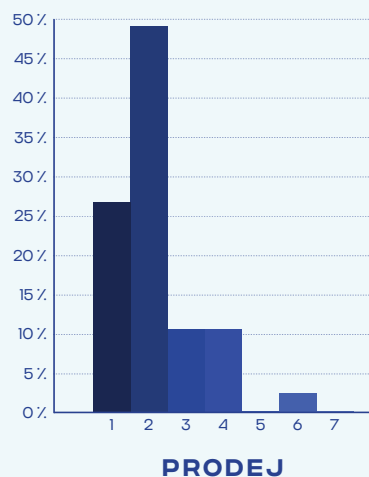
SLEDOVANÉ PROJEKTY: Rezidence U Negrelliho, Prvního Pluku 18, DOCK, přepravej Port Karolina, Rezidence Trinity, Rezidence Vltava.

	Ø Cena za byt	Ø Velikost bytu	Ø Cena/m ²		Ø Cena za byt	
			Nový byt	Přepravej	2+kk(1)	3+kk(1)
Prodej	8 525 000 Kč	77,5 m ²	110 300 Kč	103 500 Kč	7 665 000 Kč	10 895 000 Kč
	-3 %	-6 %	10 %	7 %	26 %	10 %
Pronájem	27 400 Kč	76,9 m ²	N/A		25 700 Kč	33 000 Kč
	-5 %	-3 %			8 %	-10 %

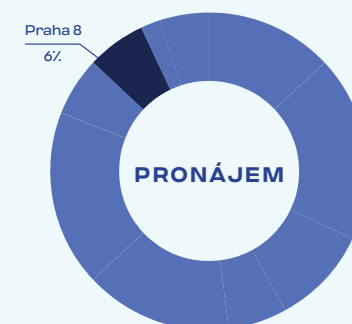
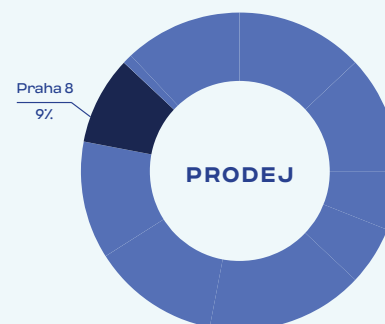


Průměrné hodnoty za sledované období (červenec 2019–červen 2020) a jejich meziroční změna.

ZASTOUPENÍ DISPOZIC VE SLEDOVANÉM VZORKU NEMOVITOSTÍ



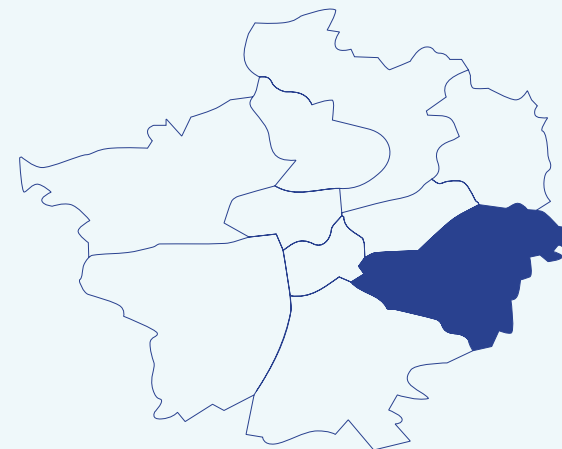
ZASTOUPENÍ MĚSTSKÉ ČÁSTI VE SLEDOVANÉM VZORKU NEMOVITOSTÍ



PRAHA 10

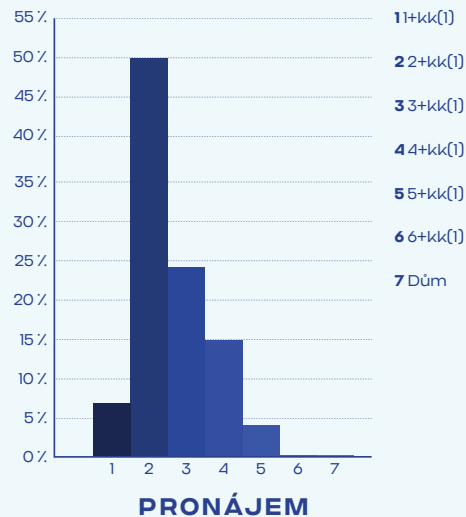
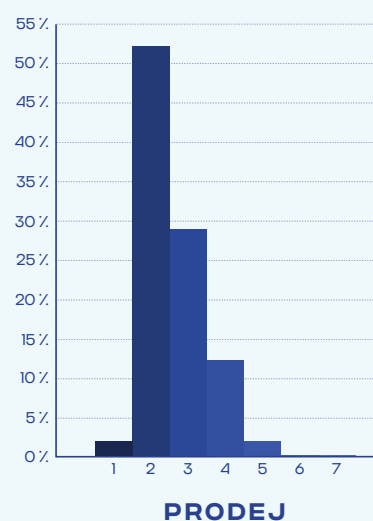
SLEDOVANÉ PROJEKTY: Rezidence U sv. Václava II, Orelská 13.

	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	9 364 000 Kč	79,9 m ²	115 000 Kč	101 500 Kč	5 269 000 Kč	11 684 000 Kč
	-7 %	-13 %	2 %	18 %	-20 %	37 %
Pronájem	26 600 Kč	78,8 m ²	N/A		19 500 Kč	29 600 Kč
	6 %	7 %			3 %	6 %

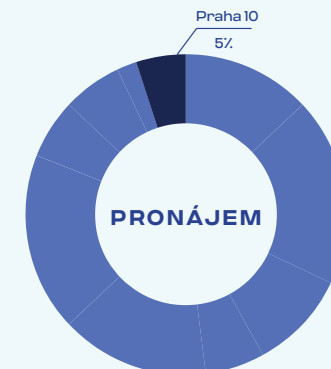
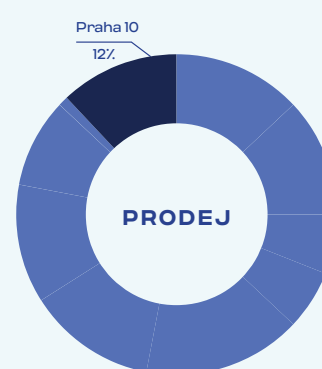


Průměrné hodnoty za sledované období (červenec 2019–červen 2020) a jejich meziroční změna.

ZASTOUPENÍ DISPOZIC VE SLEDOVANÉM VZORKU NEMOVITOSTÍ



ZASTOUPENÍ MĚSTSKÉ ČÁSTI VE SLEDOVANÉM VZORKU NEMOVITOSTÍ



SOUHRNNÁ DATA

CELKOVÝ PŘEHLED PRŮMĚRNÉHO DOSAŽENÉHO NÁJEMNÉHO V JEDNOTLIVÝCH MĚSTSKÝCH ČÁSTECH (ČERVENEC 2019–ČERVEN 2020)

Městská část	Ø Měsíční nájem	Ø Plocha bytu	Ø Měsíční nájem	
			2+kk(1)	3+kk(1)
Praha 1	41 100 Kč	113,3 m ²	28 700 Kč	42 700 Kč
Praha 2	35 300 Kč	95,9 m ²	25 500 Kč	33 300 Kč
Praha 3	31 200 Kč	81,1 m ²	24 700 Kč	30 100 Kč
Praha 4	28 300 Kč	84,7 m ²	19 700 Kč	33 400 Kč
Praha 5	30 100 Kč	88,2 m ²	22 700 Kč	29 600 Kč
Praha 6	35 000 Kč	98,7 m ²	21 000 Kč	30 400 Kč
Praha 7	28 800 Kč	82,7 m ²	23 100 Kč	29 200 Kč
Praha 8	27 400 Kč	76,9 m ²	23 100 Kč	30 700 Kč
Praha 9	22 000 Kč	70,8 m ²	17 600 Kč	27 100 Kč
Praha 10	26 600 Kč	78,8 m ²	19 500 Kč	29 600 Kč

Zdroj: data SVOBODA & WILLIAMS

PRŮMĚRNÉ DOSAŽENÉ NÁJEMNÉ VS. PRODEJNÍ CENA PRO JEDNOTLIVÉ DISPOZICE BYTŮ NA PRAZE 1-10 (ČERVENEC 2019–ČERVEN 2020)

Dispozice	Ø Měsíční nájem	Ø Plocha bytu - pronájem	Ø Prodejní cena	Ø Plocha bytu - prodej
1+kk(1)	16 400 Kč	40 m ²	4 657 000 Kč	36 m ²
2+kk(1)	23 800 Kč	63 m ²	7 095 000 Kč	58 m ²
3+kk(1)	33 200 Kč	100 m ²	12 082 000 Kč	95 m ²
4+kk(1)	50 800 Kč	137 m ²	19 001 000 Kč	135 m ²
5+kk(1)	69 000 Kč	194 m ²	26 951 000 Kč	181 m ²

Zdroj: data SVOBODA & WILLIAMS

SOUHRNNÁ DATA

CELKOVÝ PŘEHLED PRŮMĚRNÝCH DOSAŽENÝCH PRODEJNÍCH CEN V JEDNOTLIVÝCH MĚSTSKÝCH ČÁSTECH (ČERVENEC 2019–ČERVEN 2020)

Městská část	Ø Cena za byt	Ø Cena/m ²	Ø Plocha bytu	Ø Cena/m ²		Ø Cena za byt	
				Nový byt	Přeprdej	2+kk(1)	3+kk(1)
Praha 1	16 743 000 Kč	172 300 Kč	96 m ²	170 400 Kč	174 600 Kč	11129 400 Kč	15 791 700 Kč
Praha 2	10 880 000 Kč	129 200 Kč	90 m ²	143 200 Kč	118 800 Kč	8 295 100 Kč	12 949 200 Kč
Praha 3	9 731 000 Kč	116 900 Kč	84 m ²	122 600 Kč	104 700 Kč	5 944 100 Kč	11 263 900 Kč
Praha 4	9 270 000 Kč	104 700 Kč	77 m ²	102 700 Kč	105 800 Kč	4 909 600 Kč	9 302 600 Kč
Praha 5	11 061 000 Kč	108 600 Kč	98 m ²	109 500 Kč	107 900 Kč	6 902 100 Kč	9 751 900 Kč
Praha 6	13 615 000 Kč	110 600 Kč	115 m ²	115 500 Kč	104 500 Kč	7 375 700 Kč	12 949 700 Kč
Praha 7	9 934 000 Kč	103 500 Kč	89 m ²	101 900 Kč	107 100 Kč	6 271 500 Kč	10 359 600 Kč
Praha 8	8 525 000 Kč	107 000 Kč	77 m ²	110 300 Kč	103 500 Kč	7 665 300 Kč	10 895 300 Kč
Praha 9	N/A						
Praha 10	9 364 000 Kč	109 800 Kč	80 m ²	115 000 Kč	101 500 Kč	5 268 500 Kč	11 684 300 Kč

* pro Prahu 9 není k dispozici dostatečné množství dat

Zdroj: data SVOBODA & WILLIAMS

**FOCUS: PRAŽSKÝ NÁJEMNÍ TRH
V OTŘESECH PANDEMIE**

Ze všech stran skloňovaná pandemie koronaviru ze dne na den změnila smýšlení nás všech. Jistoty se otřáslý, dlouho neměnné koncepty dospěly do fáze přehodnocování. Jedním z pevných základů v nejistém období disrupce se stala flexibilita – jediné ta totiž umožnila lidem rychle reagovat na nastalou krizi. Jak se mohou požadavky na větší pružnost promítnout v segmentu rezidenčního a komerčního pronájmu v době postpandemické?

PRAHA PRÁZDNÁ

Cestovní ruch a byznys s krátkodobým ubytováním byly prvními obětmi koronakrize. Tvář Prahy, turistické mekky posledních několika let, se tak počátkem března změnila k nepoznání: davy turistů v křivolakých uličkách zmizely, válce ve stáncích s trdelníky se zastavily a přibližně patnáct tisíc bytů, sloužících ke krátkodobému ubytování, se po několika letech k úlevě pražských rezidentů vyprázdnilo.

Spousta majitelů bytových jednotek si z krátkodobého pronajímání vytvořila primární příjem, jejich bezprostřední reakcí po uzavření hranic tak byla rychlá změna nájemního konceptu – z krátkodobého přešli na střednědobý, v některých případech i dlouhodobý pronájem. **Realitní servery tak v březnu zaplavily nabídky vkusně zařízených bytů v turisticky vyhledávaných lokalitách, s výhledem na pražské dominanty.** Ve většině případů si

je však zájemci mohli pronajmout na několik málo měsíců, nejdéle pak na rok, jelikož většina pronajímatelů počítala s tím, že až dojde k obnově cestovního ruchu, své nemovitosti opět nabídne dychtivým turistům.

KONEC AIRBNB, TAK JAK HO ZNÁME

Otázkou však zůstává, jestli se vůbec situace vrátí do stavu, ve kterém se nacházela před vypuknutím pandemie. Platforma Airbnb dlouhodobě popuzovala nejen pražské rezidenty, ale i vedení Prahy. Už dlouho před uzavřením hranic tak byly regulace krátkodobého ubytování často propíraným tématem. Pražští radní se navíc tuto problematiku rozhodli řešit na celostátní úrovni – výsledkem je návrh novely živnostenského zákona, který by obcím umožnil hned tři varianty regulace: počet dnů v roce, po které smí majitelé své nemovitosti nabízet ke krátkodobému pronájmu, maximální počet ubytovaných osob v jednom bytě nebo úplný zákaz krátkodobého pronájmu v určité části roku.

Mezi dalšími navrhovanými regulacemi zazněl i poměrně nekompromisní zákaz pronajímání celých bytů, zvýšení pravomocí sousedů a vlastníků okolních jednotek či změna stavebních předpisů, aby byty ke krátkodobým pronájmům splňovaly stejné bezpečnostní

předpisy jako hotely. Předzvěstí radikálnějších změn, které v sektoru krátkodobých pronájmů pravděpodobně nastanou, je i **průlomové rozhodnutí Městského soudu v Praze – ten přiznal společenství vlastníků jednotek v domě situovaném v Petřské čtvrti právo na omezení krátkodobých pronájmů**, jelikož tato činnost narušuje jejich poklidné bydlení.

Jaké regulace vejdou v platnost zatím není jisté, úkolem zákonodárců však bude najít balanc mezi svobodou rezidentů a svobodou podnikatelů. Avšak majitelům jednoho či několika málo bytů se na regulovaném trhu podnikání nevyplatí.

„UŽ NYNÍ SE TAK DÁ OČEKÁVAT, ŽE KRÁTKODOBÉ UBYTOVÁNÍ V PRAZE SE PO OPĚTOVNÉM ROZPROUDĚNÍ TURISTICKÉHO RUCHU VÝRAZNĚ ZMĚNÍ, A MNOHO PRONAJÍMATELŮ SE BUDE MUSET ROZHODNOUT PRO ÚPLNOU ZMĚNU NÁJEMNÍHO KONCEPTU.“

SVĚŽÍ POHLED NA NÁJEMNÍ BYDLENÍ

Kromě standardního dlouhodobého pronájmu je nasnadě ještě jedna změna – a nutno podotknout, že v oblasti nájemního bydlení nejde o úplnou novinku. I když jsou platformy typu Airbnb trnem v oku rezidentů velkých měst, nedá se jim upřít, že změnily naše nahlížení nejen na krátkodobé ubytování, ale i na bydlení jako takové. Airbnb totiž již delší dobu nabízí možnost dlouhodobého, přitom pružného ubytování v plně vybavených bytech. Takzvané měsíční pobyty inzeruje přímo na svých stránkách: „Perfektní domov pro tvůj delší pobyt, bez závazku dlouhodobé nájemní smlouvy.“

I když nejde o životní styl pro každého, našli se tací, kteří tuto nabídku neváhali využít. O nájemním pendlování například nadšeně mluví známý americký autor a podnikatel James Altucher, který se už před čtyřmi lety proslavil právě svým kočovným životem v bytech nabízených na Airbnb. „Nikdy jsem netoužil žít celý život na jednom místě. Ale když jsem se chtěl na malou chvíli někde usadit, na Airbnb jsem našel spoustu míst, která mi to umožnila.“ V souvislosti se životem nespávaným nájemní smlouvou zmínil Altucher zajímavou myšlenku:



„ŽIJEME V DOBĚ VELKÝCH EKONOMICKÝCH ZMĚN. V BUDOUCNU NEBUDE TAK DŮLEŽITÉ VLASTNICTVÍ, JAKO SPÍŠ MOŽNOST VÝBĚRU.“

Altucher a jemu podobní jsou možná poněkud extrémní případy, ale **právě zbytnost vlastnictví a pružnost nájemního vztahu jsou tématy, která v kontextu dnešní doby dávají stále větší smysl.** O rostoucí popularitě nájemního bydlení jsme psali již ve druhém vydání Market Reportu – a lidí, kteří si mohou dovolit bydlet ve vlastním, je a bude stále méně. To si ostatně uvědomují i developeři, kteří se odhodlávají realizovat čím dál více projektů nájemního

bydlení, stejně tak i banky, které jsou nyní ochotnější tento typ produktu financovat. Pandemie, jež světovou ekonomiku ochromila prakticky ze dne na den, otrásla jistotami, na kterých naše populace dosud stavěla. Možnost bydlení s flexibilní dobou nájmu se tak najednou nejeví jen jako řešení pro excentrické, dobrodružné osobnosti, ale naopak jako východisko ze složité životní situace, v níž se mnozí lidé v době krize ocitli.

S rozsáhlými projekty flexibilního pronájmu se můžeme setkat v zahraničí – například co-living Quarters úspěšně funguje v několika metropolích Evropy i Ameriky. V pražských Holešovicích vzniká projekt studentského bydlení The Fizz, který je sice určen pro konkrétní skupinu, přesto jde o krok flexibilním směrem. V rezidenčním projektu Albertov Rental Apartments si lze pronajmout byt i krátkodobě již několik let. A novým, nečekaným impulzem pro pražský rezidenční trh bylo právě utlumení turistického ruchu. Postupně se na něm tak začaly objevovat zařízené byty, které majitelé nabízejí na měsíc, na půl roku, případně na rok. Záleží jen na nájemci, jak dlouho se chce k bydlení na daném místě zavázat. Nemusí jít přitom o přechodné řešení, jak zaplnit byty, které jsou bez turistů opuštěné. **Nájemní trh se proměňuje a je možné, že právě s požadavky na větší flexibilitu nájemního vztahu se budeme setkávat častěji.** I movitější investoři, vlastníci desítky bytů, se tak možná rozhodnou pro tuto nájemní strategii.



FLEXIBILNÍ KANCELÁŘ JAKO ŘEŠENÍ V DOBĚ KRIZE

Dalším segmentem, ve kterém museli pronajímatelé i nájemci leccos přehodnotit, byl ten kancelářský. První čtvrtletí roku se v této oblasti neslo ve znamení poklesu. Z údajů sdružení poradenských firem Prague Research Forum vyplývá, že firmy si od začátku roku do konce března v Praze pronajaly přibližně 70 tisíc metrů čtverečních administrativních ploch. Meziročně je to o 37 % méně. Pokles poptávky je ovšem dlouhodobý problém na pražském kancelářském trhu, zejména kvůli zvyšování nájemného a stále rostoucím nákladům na výstavbu a vybavení kanceláří.

Ruku v ruce se současnou proměnou kancelářského nájemního trhu jde rostoucí popularita coworkingu. V segmentu kancelářského pronájmu byla flexibilita často skloňovaným termínem už dlouho před vypuknutím koronakrize. Prostor se sdílenými kancelářemi a coworkingy v poslední době přibývá raketově – podle statistik Cushman & Wakefield je jen v Praze 79 700 metrů čtverečních coworkingových ploch. Ve srovnání s rokem 2018 jde o 58% nárůst. **A podle posledních průzkumů by coworking neměla ohrozit ani nastalá**

krize. Provozovatelé flexibilních kanceláří byli totiž schopni velmi rychle zareagovat na nástup pandemie nejen z hlediska hygienických opatření, ale i v přístupu vůči svým klientům – ti tak mohli například bezplatně využívat soukromé kanceláře, i když měli předplacené jen sdílené prostory.

HOME OFFICE VE SDÍLENÉ KANCELÁŘI

Pandemie koronaviru tedy ukázala, jak důležitou roli ve stabilním fungování firem flexibilní kanceláře hrají. Společnosti a jednotlivci využívající právě tento typ kanceláří nebyli svázáni dlouhodobými smlouvami, mohli tak bez problému změnit využívané dispozice, případně pronájem na určitou dobu přerušit. Z průzkumu CBRE vyplynulo, že 34 ze 36 dotazovaných provozovatelů nechalo svá centra otevřená i během nouzového stavu. Kromě toho 25 center uvedlo, že 10 % klientů členství vypovědělo, čtyři centra zaznamenala úbytek větší než 20 %, šest center naopak nepřišlo ani o jediného klienta.

Několik center dokonce evidovalo rostoucí poptávku od nových členů z jiných oblastí podnikání – ne každý mohl nebo chtěl pracovat z domova, někomu chyběla atmosféra stimulačního pracovního prostředí, jiné rozptylovaly povykující děti nebo špatné připojení

k internetu. **Hlavním úskalím práce z domova však bylo splynutí pracovního a osobního života. Právě proto mohou být sdílené kanceláře vítaným řešením v podobně krizových dobách.** Ostatně jim nahrává i fakt, že

SEGMENT COWORKINGU VYROSTL NA POSLEDNÍ KRIZI. JE TEDY VELICE PRAVDĚPODOBNÉ, ŽE I SOUČASNÁ SITUACE DONUTÍ O TOMTO KONCEPTU UVAŽOVAT JEŠTĚ VÍCE FIREM I JEDNOTLIVCŮ.

„Je možné, že plocha pronajímaných kancelářských ploch se bude zmenšovat a firmy budou více využívat kanceláře s flexibilní dobou nájmu. Zaměstnavatelé si totiž během pandemie uvědomili, že firma může fungovat, i když jsou jejich zaměstnanci v režimu home office,“ dodává k situaci Kateřina Burešová, Flexible Workspace Consultant ve Svoboda & Williams.

Požadavky na větší flexibilitu rostly v segmentu kancelářského pronájmu již před příchodem koronakrize, v oblasti rezidenčního pronájmu by mohlo jít o možný výsledek nevídaného ekonomického otřesu. Během pandemie koronaviru jsme si totiž uvědomili, jak důležitá je schopnost rychle se přizpůsobit novým podmínkám. Když najdeme jistotu ve flexibilitě, získáme velký náskok před problémy, které přicházejí v období krize.



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