

MARKET REPORT

svoboda&williams | CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

H2 2020



OBSAH:

Rok 2020 na pražském trhu nemovitostí v číslech	3
Editorial: Nemovitosti jako jeden z pilířů důchodového systému	4
Klíčové trendy na pražském trhu prémiových nemovitostí	5
Realitní trh očima Svoboda & Williams	6
Portfolio Svoboda & Williams	14
Analýza cen – pražský rezidenční trh	25
Focus: Development, který mění charakter pražských čtvrtí	42

ROK 2020 NA PRAŽSKÉM TRHU NEMOVITOSTÍ V ČÍSLECH:

**5 800
bytů**

Prodali developeři
v loňském roce

**254
miliard korun**

Celkový objem
poskytnutých hypoték

Meziroční nárůst + 40 %

3 246

Počet zahájených bytů

20 000

Počet bytů nutný pro
uspokojení poptávky

80 %*

O tolik se zvýšila nabídka
bytů k pronájmu na Praze 1

131 900 Kč*

Průměrná dosažená cena
za m² novostavby
v prémiovém segmentu

Meziroční nárůst + 11,2 %

120 100 Kč*

Průměrná dosažená cena
za m² přeprodeje
v prémiovém segmentu

Meziroční nárůst + 7,8 %

**29 400 Kč/
měsíc***

Průměrné dosažené
nájemné v pražském
prémiovém segmentu

Meziroční změna -11,0 %

**Na základě vzorku sledovaného Svoboda & Williams.*

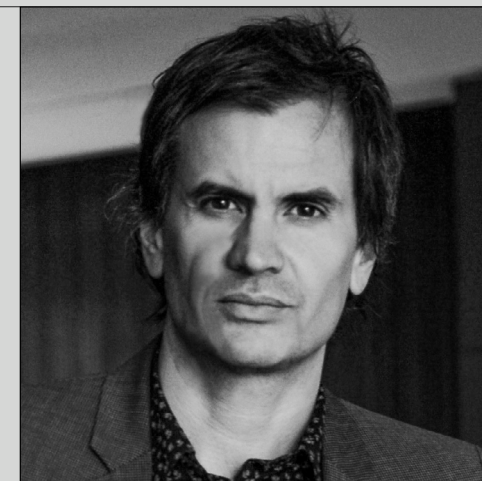
NEMOVITOSTI JAKO JEDEN Z PILÍŘŮ DŮCHODOVÉHO SYSTÉMU

Přivítali jsme rok 2021 a nastal čas na bilancování roku minulého. Naštěstí můžeme s úlevou říct, že rezidenční segment má za sebou z hlediska ekonomického velmi dobrých dvanáct měsíců. A to i přesto, že prognózy z loňského února, kdy jsme stáli na prahu nevídané ekonomické krize, byly všechno, jen ne příznivé.

Poptávka po prémiových nemovitostech zůstala stabilní, až na pár výkyvů souvisejících s počáteční pandemickou panikou. Lidé si totiž záhy uvědomili, že kola inflace se budou kvůli bezprecedentnímu tištění peněz ve světě roztáčet o sto šest a relativně bezpečných investičních přístavů bude ubývat. Ti, kdo mohli, začali svou budoucnost zajišťovat mimo jiné nákupem kvalitních nemovitostí, jejichž hodnota v dlouhodobém horizontu vždy rostla. Z prémiových nemovitostí se tak, zejména ve druhé polovině roku, stalo investory silně preferované investiční aktivum.

S jistou nadsázkou by se dokonce dalo říci, že se rezidenční nemovitosti staly jedním z pilířů důchodového systému – představují totiž jednu z mála pevných základů v této nejisté době.

Se vším, co se po příchodu nového viru událo, se lidé rozhodli dále nespolehat na stát a raději vzali situaci do svých rukou. Věřím, že s tím, jak se začne karta boje lidstva proti pandemii obracet v jeho prospěch, nastane období euforie, ekonomika opět vystřelí a ti, kdo investovali v době krize do nemovitostí, si budou moci „vybrat svoje zisky“.



Prokop Svoboda
Svoboda & Williams

KLÍČOVÉ TRENDY NA PRAŽSKÉM TRHU PRÉMIOVÝCH NEMOVITOSTÍ

vycházející ze vzorku sledovaného Svoboda & Williams

PRODEJ

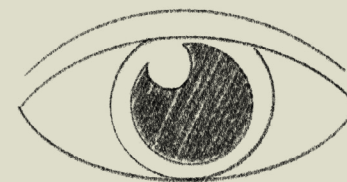
- Celkový počet poptávek se zvýšil o **5,4 %**. Klienti stále častěji poptávali nemovitosti s terasou či předzahrádkou a nemovitosti v rekreačních lokalitách.
- Prémiové nemovitosti se v roce 2020 projevily vůči krizi jako **rezistentní**.
- Klientů, kteří nákup nemovitosti financovali hypotékou, bylo ve druhém pololetí **53 %**.

PRONÁJEM

- Nabídka nájemních bytů v pražském prémiovém segmentu se meziročně zvětšila o **35 %**.
- Zájem o byty k pronájmu v centru zásadně nevzrostl, nadále přetrvávala popularita tradičních lokalit, jako jsou **Vinohrady, Karlín a Letná**.
- Dosažené nájemné prémiových bytů v Praze se podle Indexu cen nájmu S&W+VŠE meziročně snížilo o **11 %**.

REALITNÍ TRH

OČIMA SVOBODA & WILLIAMS



ROK NEUTUHAJÍCÍHO HLADU PO NEMOVITOSTECH

Koronakrize zabrzdila spoustu ekonomických odvětví, pražský realitní trh jí ale v průběhu celého roku vzdoroval. Nízké úrokové sazby společně se zrušením daně z nabytí nemovitosti nalákaly ke koupi i ty, kdo by za jiných okolností nad takovým rozhodnutím váhali, mnozí se právě v nemovitostech rozhodli hledat ochranu svého majetku a úspor. Vysoká poptávka podpořená dlouhodobě nedostatečnou výstavbou, a tudíž i nabídkou, tak hnala ceny nemovitostí po celých dvanáct měsíců nahoru.

Vysoká poptávka podpořená dlouhodobě nedostatečnou výstavbou, a tudíž i nabídkou, hnala ceny nemovitostí po celých dvanáct měsíců nahoru.

Co se pražského prémiového segmentu týče, podle dat Svoboda & Williams se **průměrná dosažená cena za metr čtvereční novostavby vy-**

šplhala na 131 900 Kč, meziročně tedy stoupla o 11,2 %. Za metr čtvereční **prémiového přepródeje klienti průměrně zaplatili o 7,8 % více – 120 100 Kč.**

Ceny novostaveb a nemovitostí situovaných v žádaných lokalitách s velkou pravděpodobností porostou i v roce 2021.

Ceny novostaveb a nemovitostí situovaných v žádaných lokalitách s velkou pravděpodobností porostou i v roce 2021, i když nejspíš ne tak prudce. Developery navíc ještě nějakou dobu budou trápit zdlouhavé procesy při získávání stavebního povolení. Naděje na jejich zrychlení se kvůli koronakrizi opět oddálila a developeri, tentokrát nejen vinou státních úředníků, v minulém roce začali s výstavbou pouhých 3 246 bytů – meziročně tedy došlo ke 40% poklesu, i když v kontextu let 2017 a 2018 jde stále o průměrné číslo. Přitom dle názoru analytiků by k uspokojení poptávky muselo pražské portfolio ze dne na den rozšířit alespoň 20 tisíc bytů. Sněmovna by sice měla letos rozhodovat o novém stavebním zákonu, dokud ale nebude definitivní, v rychlosti vyřízení stavebního povolení se bude Česká re-

publika stále umísťovat ve spodní části žebříčku vydávaného Světovou bankou.

POPTÁVKA INVESTORŮ VYTÁHLA HYPOTEČNÍ TRH K REKORDU

Hypoteční trh dosáhl v závěru roku 2020 rekordních čísel: za dvanáct měsíců banky poskytly podle statistik Hypoindexu hypoteční úvěry za 254 miliard korun. **Dalece tak bylo překonáno dosavadní maximum z roku 2016, které činilo 226 miliard.**



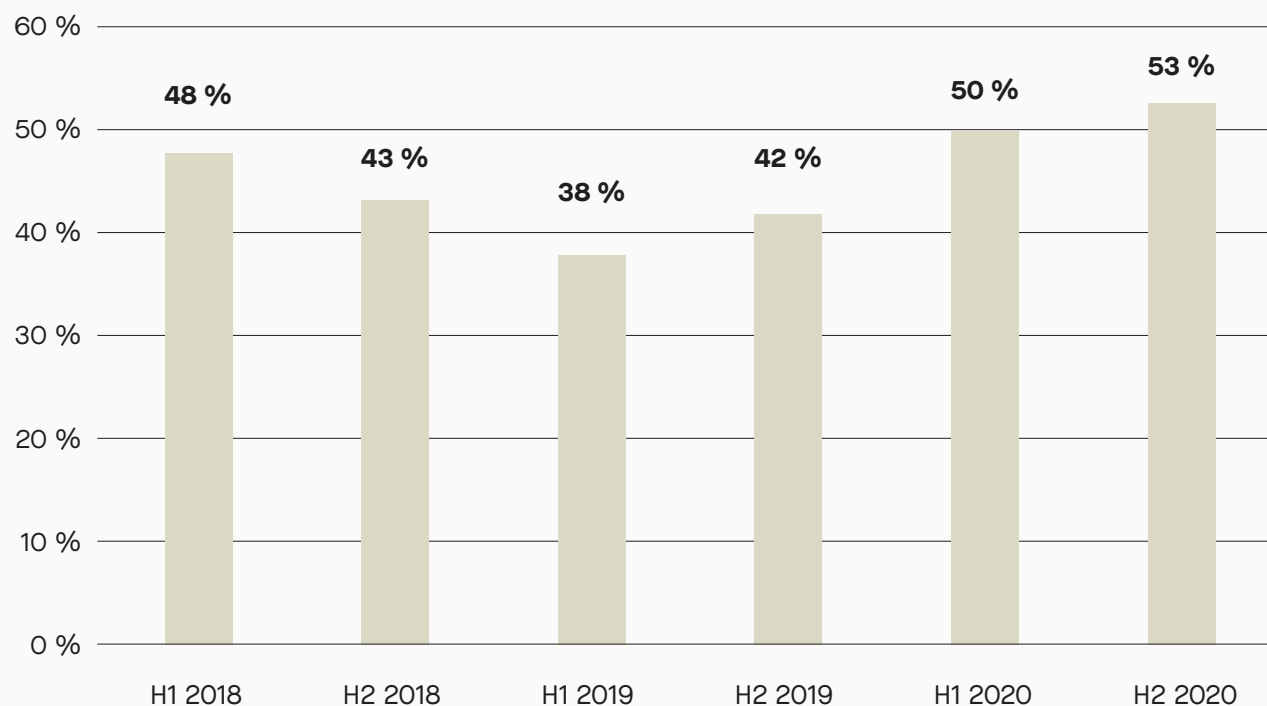
Kvalitní rezidenční nemovitosti představují bezpečný investiční přístav.

Dramatický růst hypotečního trhu způsobil jak nebývalý zájem lidí o vlastnické bydlení, tak zájem investorů. To se společně s neustále rostoucími cenami nemovitostí odrazilo i na průměrné výši hypotéky, která se v minulém roce zvýšila o 365 646 korun.

Dramatický růst hypotečního trhu byl způsoben jak nebývalým zájmem lidí o vlastnické bydlení, tak zájmem investorů.

Kromě bezpečného uložení svých prostředků měli investoři k využití hypotéky ještě jeden důvod – **stále klesající úroky zapříčiní rostoucí inflaci investičních aktiv, do kterých patří i nemovitosti**. Právě tento jev pak v budoucnu část hypotéky pokryje. V prosinci se průměrná úroková sazba dostala po čtyřech letech pod dvouprocentní hranici na 1,98 procenta. „V době nízkých úrokových sazeb je výnos z nemovitostí, ročně třeba kolem tří procent, stále lákavou alternativou,” říká Prokop Svoboda.

Vývoj počtu klientů Svoboda & Williams, kteří nákup nemovitosti financovali hypotékou



NÁJEMNÍ BYDLENÍ STÁLE NA VZESTUPU

Zájem o nájemní bydlení v posledních několika letech rostl, a to i mezi vyšší střední třídou. Současná krize tento trend ještě urychlila, a právě nájemní bydlení bude v následujících letech výrazně formovat trh rezidenčních nemovitostí, což si velmi dobře uvědomují silní privátní investoři i korporátní a penzijní fondy. Tyto subjekty doposud do svých portfolií nakupovaly převážně starší byty, avšak v průběhu roku 2020 došlo na tuzemském trhu hned k několika aktivitám, které předznamenávají, co se může dít v nadcházejících letech.

Developeři začínají významnou část své produkce vyčleňovat na nájemní bydlení.

Například švédská skupina Heimstaden, jejíž portfolio je tvořeno téměř 101 tisíci byty, má v roce 2021 na českém trhu velké plány. Stanislav Kubáček, šéf akvizičního týmu Heimstaden pro střední a východní Evropu a Německo, pro deník E15 uvedl: „Doufám, že se nám příští rok

podaří v České republice uzavřít smlouvy na zhruba tisíc nových bytů.“ Už v lednu roku 2020 se portfolio skupiny významně rozrostlo o 43 tisíc bytů umístěných převážně v Moravskoslezském kraji.

Nájemní bydlení bude v následujících letech formovat trh rezidenčních nemovitostí.

Za zmínku stojí i akvizice německého fondu Zeitgeist Asset Management, který v říjnu koupil na pražském Barrandově 70 nových bytů od developerského holdingu Finep. Michal Nečas, jednatel společnosti Zeitgeist Asset Management, řekl, že se **snaží prošlapat cestu novému standardu nájemního bydlení v České republice, tak aby se z tohoto konceptu stala dostupná a plnohodnotná alternativa k bydlení vlastnickému.** Fond vytvořený čistě pro nákupy nájemních bytů vytvořila také společnost Mint Investments a společnost Czech Home Capital investora Davida Rusňáka plánuje v roce 2021 nakoupit tisíc bytů v hodnotě jedné miliardy. Stejně tak i záměry velkých developerů jdou nájemnímu bydlení vstříc – mnoho z nich již nyní plánuje významnou část své produkce vyčleňovat právě

pro tento koncept. Podle průzkumu Hospodářských novin půjde v nadcházejícím roce téměř o tisícovku bytů.

V rámci portfolia Svoboda & Williams došlo mimo jiné k prodeji 26 jednotek v bytovém domě v pražské Libni, jehož původní majitel měl od počátku jasný záměr dům zrekonstruovat, následně pronajmout a poté celý prodat, což se mu také velice rychle podařilo. „Konzervativní klienti hledají možnosti uložení svých financí do výnosových nemovitostí, celé činžovní domy nebo větší bytové celky tak vnímají jako nejstabilnější. V hledáčku těchto klientů jsou zejména kompletně zrekonstruované budovy, které jsou připraveny k dlouhodobému pronájmu. Často tak využívají servis Svoboda & Williams, konkrétně správu nemovitosti a službu zastupování majitele při pronájmu jednotek,” komentuje tento typ transakcí Eva Prašivková, senior makléřka Svoboda & Williams.

Eva Prašivková
Senior Property
Consultant



KORONAKRIZE PODNÍTLA ZÁJEM O REKREAČNÍ NEMOVITOSTI

Každá krize s sebou nese určitá specifika a ta současná není výjimkou. Vzhledem k její nevšední povaze je jedním z doprovodných aspektů zvýšený zájem o rekreační nemovitosti.

Většinu transakcí uskutečňovali lidé z hlavního města, kteří kvůli omezeným možnostem cest do zahraničí hledali místo pro rekreaci v rámci České republiky.

Pandemie koronaviru zcela ochromila turistický ruch a jen málokdo měl možnost vycestovat za hranice České republiky. Lidé si tak uvědomili, jak moc je pro zachování duševní pohody nezbytná občasná změna prostředí. Ideální stav je tedy mít k dispozici druhý domov mimo ruch velkoměsta.

Zároveň správně vycítili, že takový typ nemovitosti skýtá vzhledem k možnosti pronájmu dobrou investiční příležitost, jakož i ochranu prostředků před inflací.

Nevídaný zájem o nemovitosti v horách a populárních rekreačních lokalitách se nevyhnul ani prémiovému segmentu. Portfolio Svoboda & Williams bylo v roce 2020 tvořeno hned několika developerskými projekty, které této charakteristice odpovídají: Trio Harrachov, U Ducha hor a Pálavská brána. „Nemovitosti určené především pro rekreační účely nám doslova mizely pod rukama. Uplynulé pololetí se totiž neslo ve znamení nebývalého synergického efektu – dostatečné finanční zdroje kupujících se spojily s dostupnými hypotečními úvěry a vedlejšími důsledky pandemie,” komentuje prudký nárůst poptávky po rekreačních nemovitostech Jan Mráz, senior makléř Svoboda & Williams.

Jan Mráz
Senior Property
Consultant



Mrázova slova dokazuje mimo jiné i fakt, že všechny jednotky v rámci projektu U Ducha hor našly svého majitele během šesti měsíců od zahájení prodeje. Stejně tak se ve druhém pololetí roku 2020 vyprodala i většina apartmánů v projektu Trio Harrachov, navzdory tomu, že od spuštění prodeje došlo vzhledem k rostoucí popularitě rekreačních nemovitostí v Krkonoších takřka ke zdvojnásobení prodejních cen.

Uplynulé pololetí se neslo ve znamení nebývalého synergického efektu – dostatečné finanční zdroje kupujících se spojily s dostupnými hypotečními úvěry a vedlejšími důsledky pandemie.

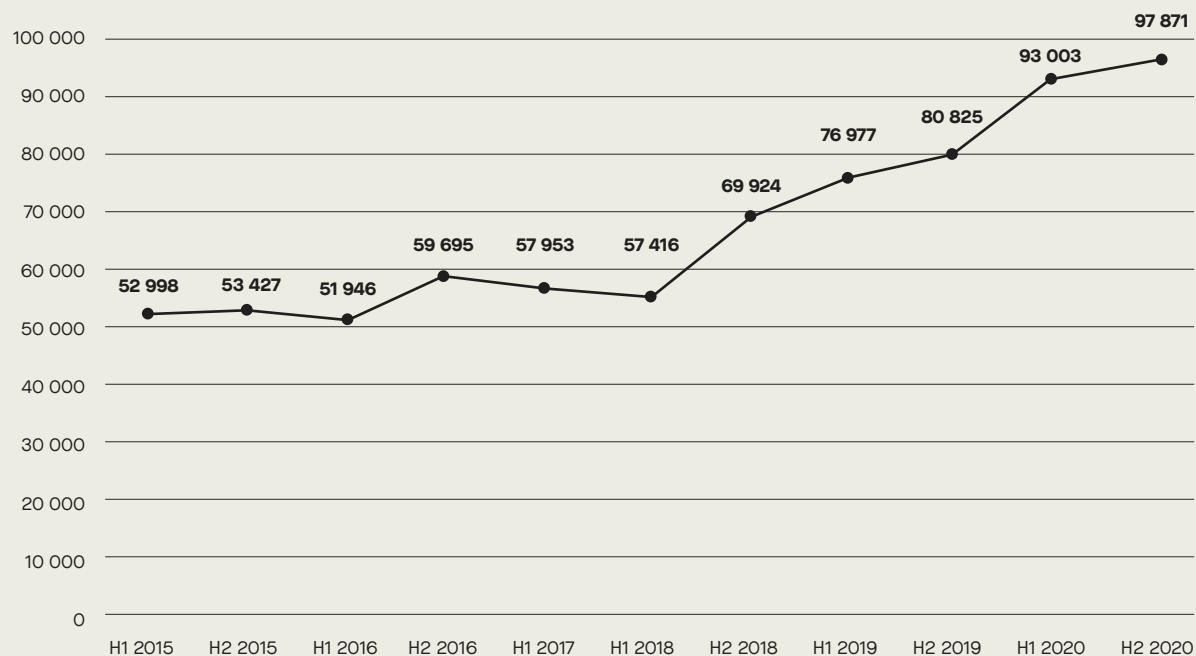
V průběhu roku byl velký zájem rovněž o jednotlivé rekreační nemovitosti, které nebyly součástí rozsáhlých rezidenčních celků. „V minulém roce došlo k výraznému nárůstu poptávky v regionech, transakce navíc probíhaly mnohem rychleji. Stále platilo, že na poptávku měla vliv sezónnost – během jara klienti poptávali zejména nemovitosti v jižních Čechách, s blížící se zimou se poptávka přesunula spíše do

horských lokalit. Většinu transakcí pak uskutečňovali lidé z hlavního města, kteří kvůli omezeným možnostem cest do zahraničí hledali místo pro rekreaci v rámci České republiky. Některým taková nemovitost zároveň posloužila jako „úkryt“ před pandemií,” dodává Petr Netušil, realitní makléř, který se ve Svoboda & Williams zaměřuje na mimopražské nemovitosti.



Petr Netušil
Property Consultant

Dosažené prodejní ceny rekreačních nemovitostí z portfolia Svoboda & Williams (Kč/m²)



Pozn.: Vzorek je tvořen převážně apartmány situovanými v horských střediscích.

SKUTEČNĚ PRÉMIOVÉ NEMOVITOSTI DOKÁZALY SVOU REZISTENCI VŮČI EKONOMICKÝM TURBULENCÍM

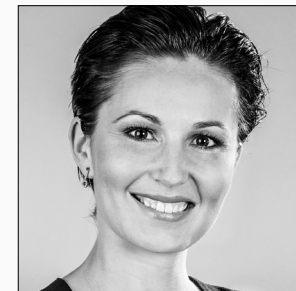
Rekreační nemovitosti nebyly jediným produktem, jehož nabídka nestačila pokrývat rostoucí poptávku. Ve druhé polovině roku totiž klienti začali v mnohem větší míře poptávat nemovitosti na pomyslné špičce realitního trhu.

V segmentu nejdražších vil se může nemovitost proměnit ve firemní sídlo, které nahrazuje pronájem kanceláří, a zároveň slouží jako investice.

Mezi realizované transakce se tak zařadily historické i moderní vily v lukrativních pražských lokalitách, zejména v Bubenči a Dejvicích, byty o velkorysé rozloze situované v historickém jádru Prahy, ale i penthousy v nadčasových a čerstvě dokončených rezidenčních projektech.

Magdalena Svatková, senior makléřka Svoboda & Williams, k tomu dodává: „Movití klienti cítí, že je v oběhu hodně peněz, což snižuje jejich reálnou hodnotu, a tak se snaží zbavit přebytečné hotovosti. Kupující, kteří poptávají nemovitosti z našeho portfolia, disponují dostatečnými finančními prostředky, mnohdy tak tento asset kupují z vlastních zdrojů. V segmentu nejdražších vil se pak může nemovitost proměnit ve

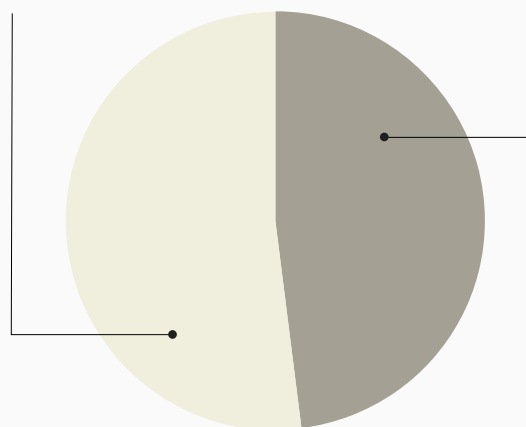
firemní fídlo, které nahrazuje pronájem kanceláří, a zároveň slouží jako investice.”



Magdalena Svatková
Senior Property
Consultant

**Financování nemovitostí s realizovanou cenou
přesahující 10 mil. Kč**

52 %



48 %

**Vlastní zdroje
kupujícího**

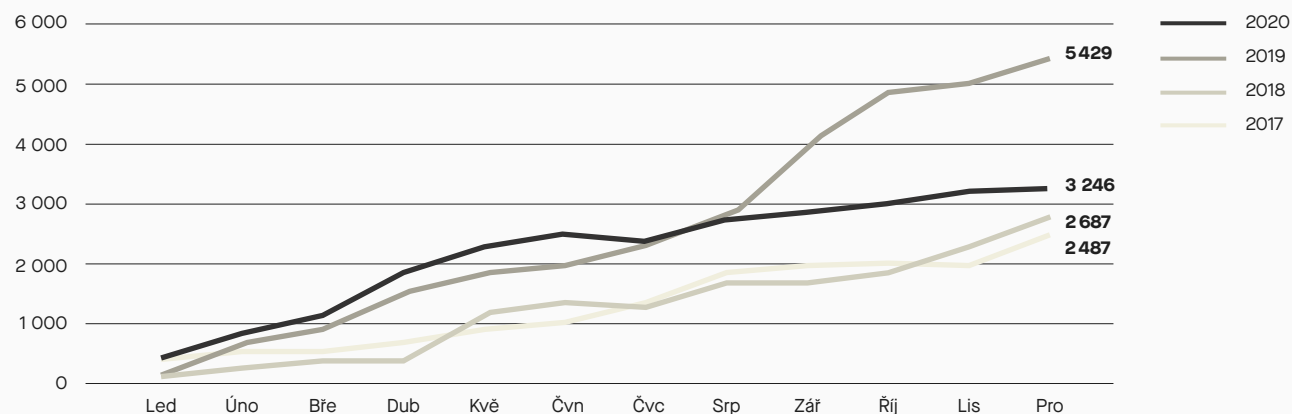
Hypoteční úvěr

ZAHÁJENÉ A DOKONČENÉ VÝSTAVBY V PRAZE

V roce 2020 se ve stavebnictví projevila nejistota plynoucí z pandemické situace. **Stavební firmy a developři pozastavovali nebo rušili některé plánované projekty, což se odrazilo na počtu zahájených staveb – 3 246.**

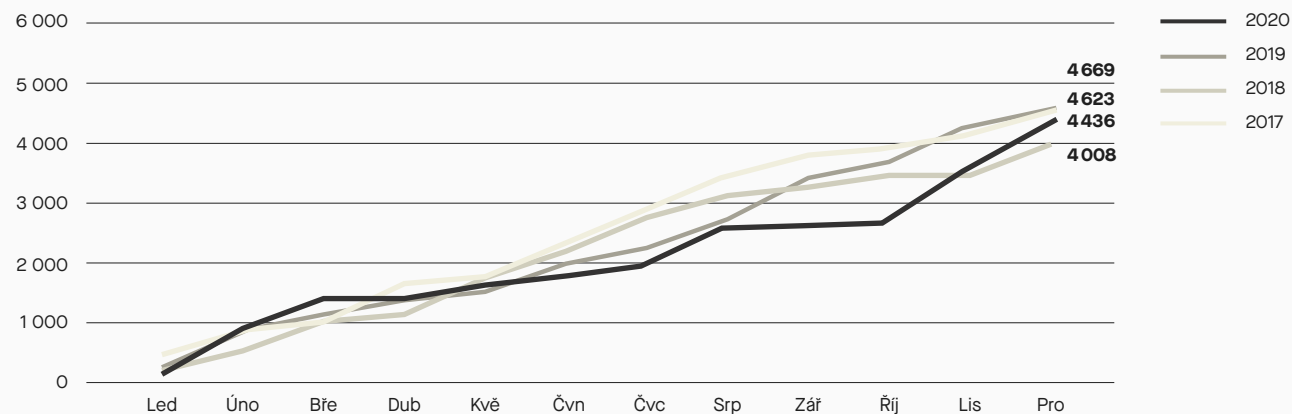
V porovnání s rokem 2019 došlo ke 40% poklesu, ale nutno podotknout, že 5 429 zahájených bytů bylo velmi nadprůměrné číslo. V kontextu předchozích let je 3 246 bytů stále průměrná hodnota. **Analytici však předpokládají, že kvůli setrvačnosti půjde stavební produkce dolů i v roce 2021** – v lednových predikcích se shodovali na zhruba šestiprocentním poklesu. Počtu dokončených bytů se koronakrize dotkla o něco méně. V rozestavěných projektech byly většinou všechny jednotky vyprodané dlouho před kolaudací, proto neměli developři důvod je pozastavovat.

Počet zahájených bytů



Zdroj: ČSÚ

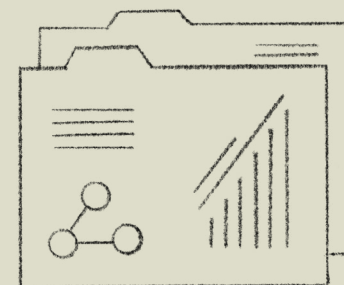
Počet dokončených bytů



Zdroj: ČSÚ

PORTFOLIO SVOBODA & WILLIAMS

MEZIROČNÍ SROVNÁNÍ
(2019 VS. 2020)



NABÍDKA PRAŽSKÝCH REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ V PORTFOLIU SVOBODA & WILLIAMS

PRODEJ

Nabídka nemovitostí v portfoliu Svoboda & Williams zůstala stabilní: během roku 2020 do ní přibývalo průměrně 72 bytů a rodinných domů měsíčně.

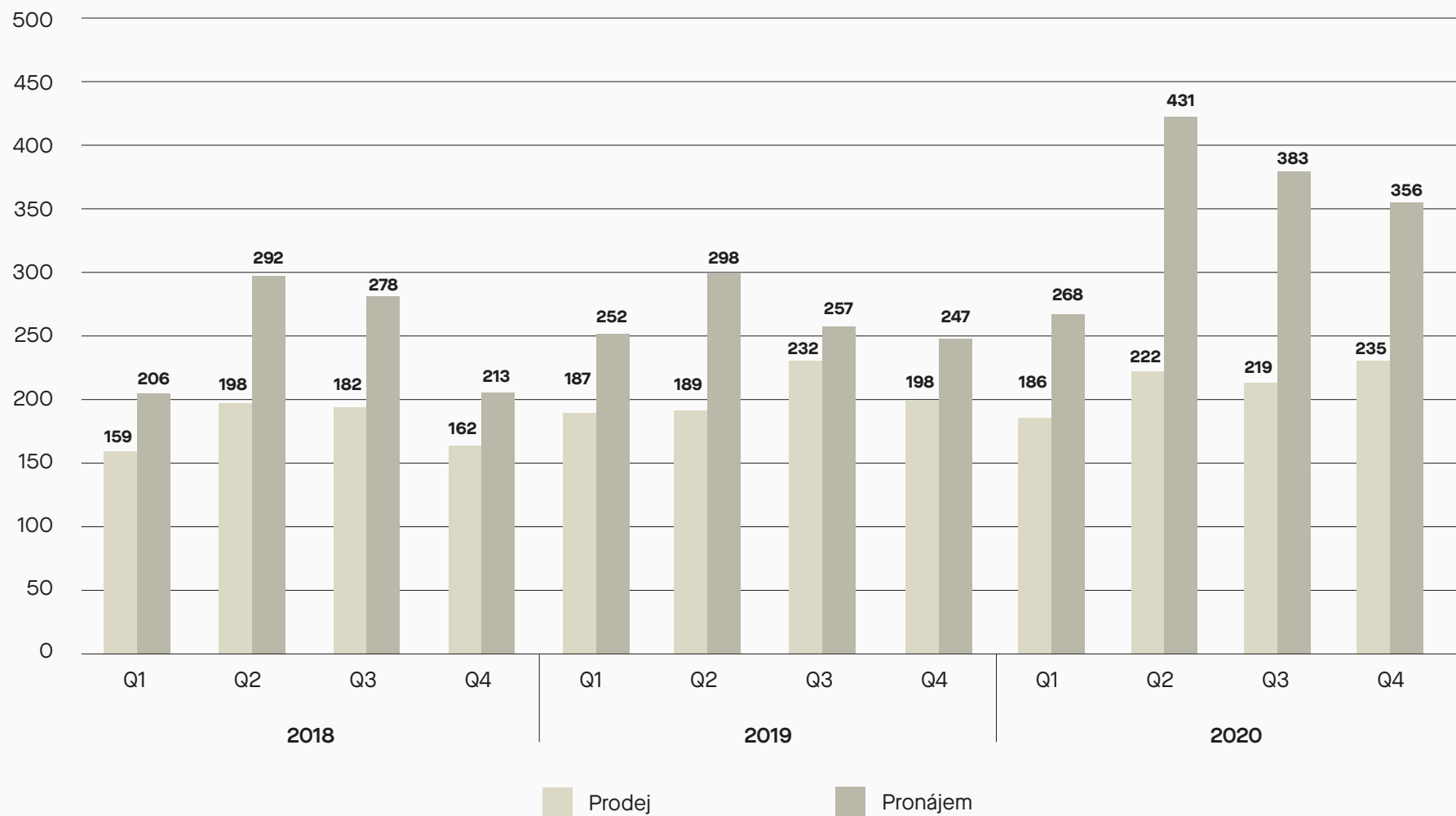
Na Praze 1 vzrostl počet nemovitostí v nabídce o 35 %. Průměrně třetinový nárůst jsme zaznamenali na Praze 7, Praze 8 a Praze 9. **Přispěly k němu především nově dokončené developerské projekty v těchto oblastech, například Praga Rezidence, Rezidence Vršní, Rezidence Chateau Troja a Komunardů 35.** Naopak na Praze 6 nabídka klesla téměř o polovinu. Zdejší rezidenti nemají důvod své nemovitosti prodávat a nová výstavba je v této lokalitě minimální – omezuje se na Břevnov, Liboc a Řepy.

PRONÁJEM

V průběhu roku 2020 se stupňoval trend růstu nabídky bytů k pronájmu v rámci portfolia Svoboda & Williams. **Nabídka se průměrně zvětšovala o 120 nemovitostí měsíčně – meziročně jde o nárůst 35 %.** K významnému posílení nabídky došlo na Praze 8, Praze 3 a Praze 5, největší jsme však zaznamenali na Praze 1, kde přibýlo o 80 % více bytů k pronájmu v porovnání se stejným obdobím minulého roku.

*„Nabídku na území Prahy 1 ovlivnil příliv bytů, které byly pronajímány krátkodobě. Postupně tak rostl přetlak nabídky nad poptávkou, což zapříčinilo značný pokles cen nájmu v této oblasti. **Největší převis nabídky zaznamenáváme zejména u bytů o dispozicích 1+kk a 2+kk. Vyprázdněním apartmánů určených pro turisty také vznikly specifické jednotky, které nejsou svou dispozicí ani vybavením koncipovány pro dlouhodobé bydlení, tudíž je jejich pronájem složitější,**“* komentuje uplynulý půlrok David Šimeček, vedoucí týmu rezidenčního pronájmu.

Nabídka nemovitostí na prodej a pronájem z portfolia Svoboda & Williams



POPTÁVKA PO PRAŽSKÝCH REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTECH Z PORTFOLIA SVOBODA & WILLIAMS

PRODEJ

Celkový počet poptávek v roce 2020 meziročně vzrostl o 5,4 %.

Jak jsme již avizovali v Market Reportu H1 2020, k poklesu počtu poptávek došlo pouze v březnu, kdy panovala ve společnosti nejvyšší míra nejistoty ohledně vývoje v následujících měsících. Další drobné výkyvy souvisely s průběžným zaváděním restriktivních opatření, kdy se s rozvolňováním a omezováním střídal nárůst a pokles poptávky.

I ve druhé polovině roku pokračoval růst poptávky po bytech spojených s exteriérem, tedy s terasou či zahradou, stejně tak klienti Svoboda & Williams více poptávali

domy v Praze i za její hranicí, zejména na jihu a jihozápadě od Prahy (okolí Průhonic, Jesenic, Dolních Břežan, Černošic). Zároveň vzrostla poptávka po obzvláště prémiových nemovitostech, tedy vilách v lukrativních pražských lokalitách, jako je Bubeneč, Ořechovka či Hanspaulka, a po nemovitostech určených k rekreaci.

Nutno podotknout, že jsme ve druhém pololetí roku 2020 nezaznamenali ochlazení poptávky po bytech v centru Prahy.

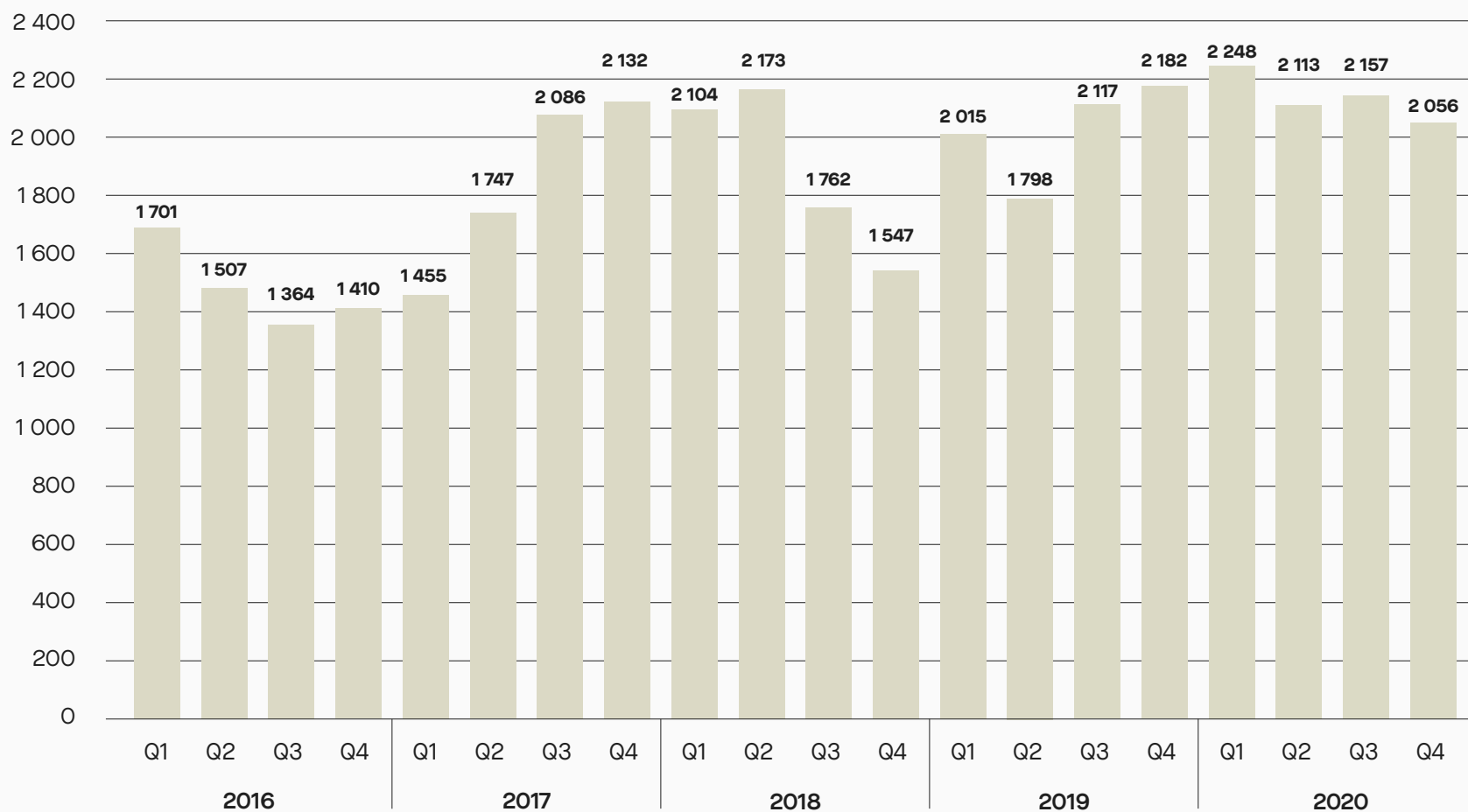
Kvalitní nemovitosti v historickém jádru hlavního města byly v uplynulém roce vůči nepříznivé ekonomické situaci rezistentní.

Klienti stále jevíli zájem o secondhandové byty v lokalitách Starého a Nového Města, v oblasti Josefova, v ulicích U Milosrdných, Dušní, V Kolkovně či na Janáčkově a Smetanově nábřeží.

**Poptávka po nemovitostech na prodej
z nabídky Svoboda & Williams, Praha**

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 %
2020	Q1	2 248	3,0 %	12 %
	Q2	2 113	-6,0 %	17 %
	Q3	2 157	2,1 %	1,9 %
	Q4	2 056	-4,7 %	-5,8 %

Poptávka po nemovitostech na prodej z nabídky Svoboda & Williams, Praha



Pozn: Uvedené poptávky představují počet zájemců o koupi nemovitosti.

PRONÁJEM

I v segmentu rezidenčního pronájmu vlivem pandemie vzrostla poptávka po bytech spojených s exteriérem. Nepřesunula se však do vyprázdněného centra Prahy.

„V uplynulém pololetí byl největší zájem o tradiční lokality, jako jsou Vinohrady, Karlín, Letná a Holešovice. Nájemci si tyto čtvrti poji s větší jistotou pro dlouhodobé bydlení, kterou u bytů v centru města postrádají. Obávají se toho, že se s nástupem turismu opět rozproučí byznys s krátkodobými pronájmy, což způsobí, že majitelé bud’ navýší nájemné, nebo rovnou neprodlouží smlouvu,” říká Šimeček. Dalším důsledkem koronakrize, který rovněž kopíroval situaci v segmentu rezidenčního prodeje, byla zvýšená poptávka po pronájmu domů v Praze i za její hranicí. **„Některé nájemce vyhnala z Prahy obava z viru, jiní chtěli změnit prostředí, protože doma začali trávit většinu svého života, včetně toho pracovního. Zvýšily se tak nároky na komfort i velikost nájemního bydlení,”** doplňuje Šimeček.

Nájemci byli vzhledem k rozšíření nabídky a poklesu nájemného více motivováni ke stěhování. Nenechali si ujít příležitost uzavřít novou nájemní smlouvu na lepší byt v lukrativnější lokalitě za výhodnější cenu, ideálně s výhledem dlouhodobého pronájmu. Pandemie zapříčinila také výrazné snížení poptávky ze strany expatů v rámci nejdražšího segmentu. Byty v této kategorii si dosud pronajímali převážně relokovaní vrcholoví manažeři, kdežto současná poptávka expatů je tvořena především IT profesionály nižšího věku, kteří hledají byty v nižším a středním cenovém segmentu.

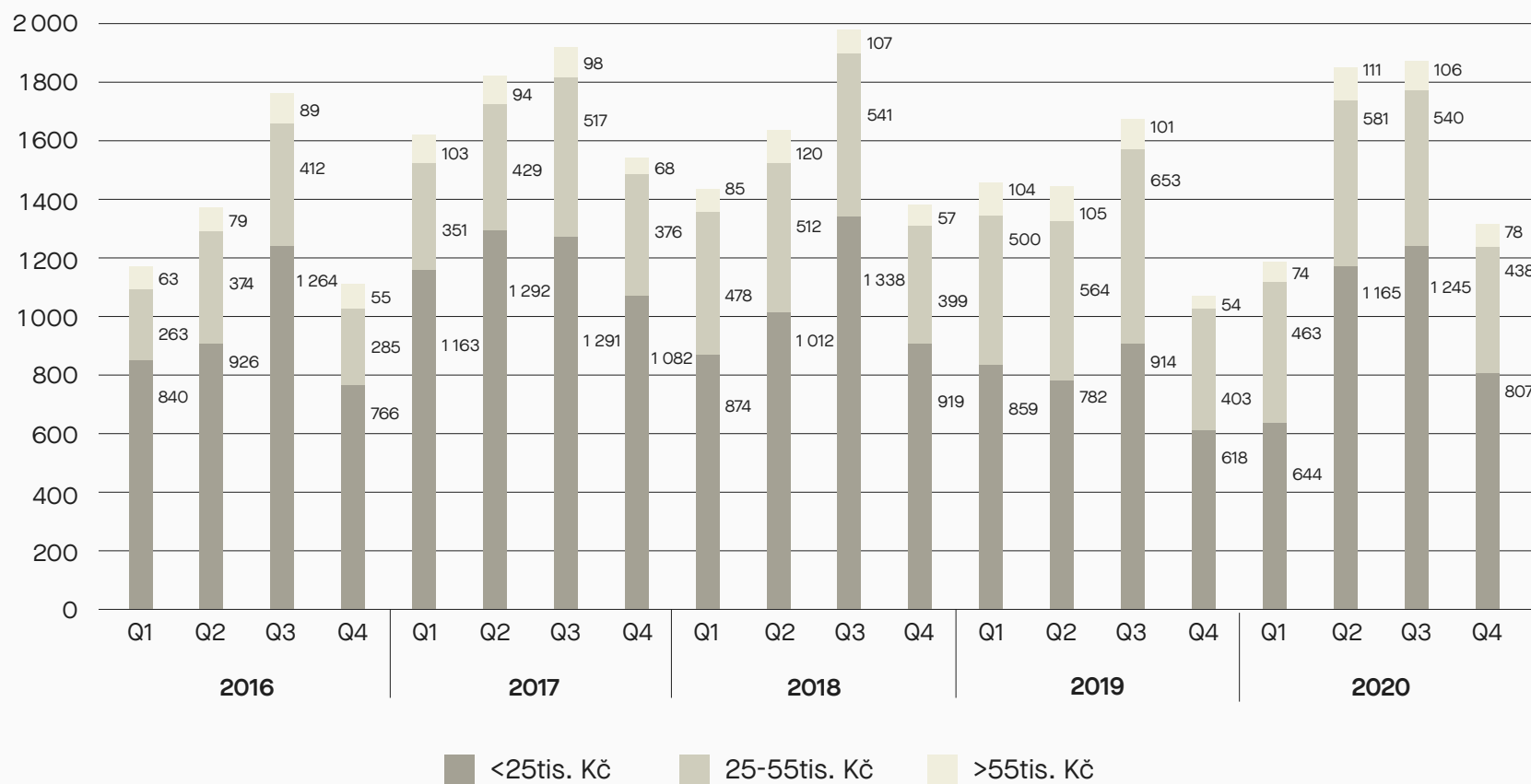
V roce 2020 celkový počet poptávek po rezidenčních nemovitostech k pronájmu vzrostl o 10 %. K nejvýraznějšímu nárůstu došlo

v segmentu s měsíčním nájemným do 25 tis. Kč/měsíc, meziročně o 21 %. Částečným důvodem byl nárůst nabídky v tomto segmentu. V rámci středního segmentu bytů s měsíčním nájemným od 25 tis do 55 tis Kč/měsíc byla situace poměrně stabilní – poptávka se meziročně snížila o 5 %. Prakticky bez výkyvů byl segment nejdražších bytů s měsíčním nájemným vyšším než 55 tis Kč/měsíc – zde poptávka v porovnání se stejným obdobím minulého roku vzrostla o méně než 1 %, při porovnání prvního pololetí roku s druhým se však zvýšila o 19 %.

**Poptávka po nemovitostech na pronájem
z nabídky Svoboda & Williams, Praha**

Rok	Čtvrtletí	Počet poptávek	Mezičtvrtletní srovnání (q/q)	Meziroční srovnání (y/y)
2015	Q1	954	-	-
	Q2	1 019	7 %	-
	Q3	1 338	31 %	-
	Q4	1 009	-25 %	-
2016	Q1	1 166	16 %	22 %
	Q2	1 379	18 %	35 %
	Q3	1 765	28 %	32 %
	Q4	1 106	-37 %	10 %
2017	Q1	1 617	46 %	39 %
	Q2	1 815	12 %	32 %
	Q3	1 906	5 %	8 %
	Q4	1 526	-20 %	38 %
2018	Q1	1 437	-6 %	-11 %
	Q2	1 664	14 %	-9 %
	Q3	1 986	21 %	4 %
	Q4	1 375	-31 %	-10 %
2019	Q1	1 463	6 %	2 %
	Q2	1 451	-1 %	-12 %
	Q3	1 668	15 %	-16 %
	Q4	1 075	-36 %	-22 %
2020	Q1	1 181	10 %	-19 %
	Q2	1 857	57 %	28 %
	Q3	1 891	2 %	13 %
	Q4	1 323	-30 %	23 %

Poptávka po nemovitostech na pronájem z nabídky Svoboda & Williams dle cenových segmentů, Praha



Pozn: Uvedené poptávky představují počet zájemců o pronájem nemovitosti.

KLIENTI SVOBODA & WILLIAMS

PRODEJ

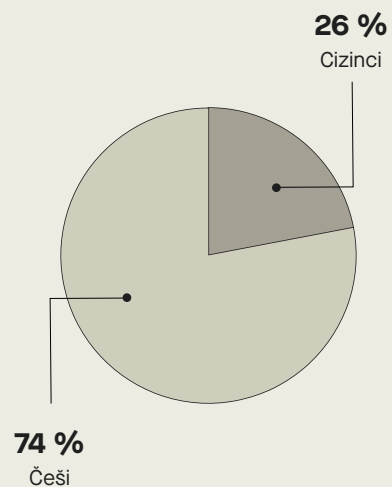
I nadále rostl počet lokálních klientů – během roku 2020 dosáhl 78 %. Zahraničních kupujících bylo tedy pouhých 22 %, z čehož většinu představovali Slováci, Rusové a Italové.

Zajímavým aspektem způsobeným současnou krizí byla změna financování nemovitostí zakoupených z portfolia Svoboda & Williams. **Poprvé od vydání Market Reportu převážil počet klientů, kteří nákup financovali hypotečním úvěrem – v roce 2020 se vyšplhal na 51 %.** Projevil se tak pokles průměrné úrokové sazby, která po čtyřech letech prolomila hranici 2 %, čehož klienti Svoboda & Williams využili.

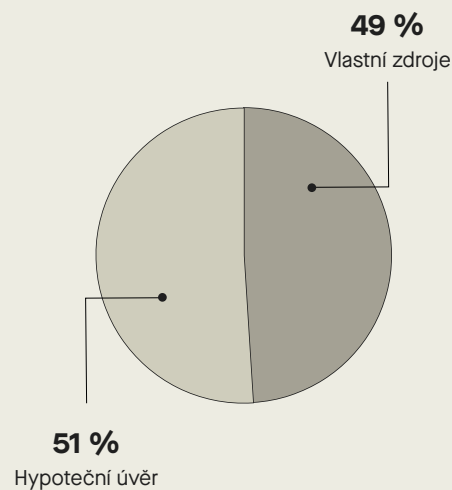
PRONÁJEM

Mezi klienty poptávajícími nemovitosti k pronájmu z portfolia Svoboda & Williams převládali ve sledovaném období vzhledem k situaci lokální zájemci, kterých bylo v uplynulém roce více než v předchozích letech. **Co se týče poměru klientů, kteří si ve výsledku nemovitost pronajmulí, čeští zájemci se tentokrát mírně přehoupli nad ty zahraniční – 51 % sjednaných pronájmů připadlo na českou klientelu,** v minulých letech přitom vždy převažovali klienti ze zahraničí. V segmentu s měsíčním nájemným do 25 tis. Kč jsme zaznamenali dokonce 57% převahu českých klientů. I nadále však platilo, že segmentu s nejvyšším nájemným nad 55 000 Kč/měsíc dominovali expati, kteří si nejdražší nemovitosti pronajímali ze 66 %.

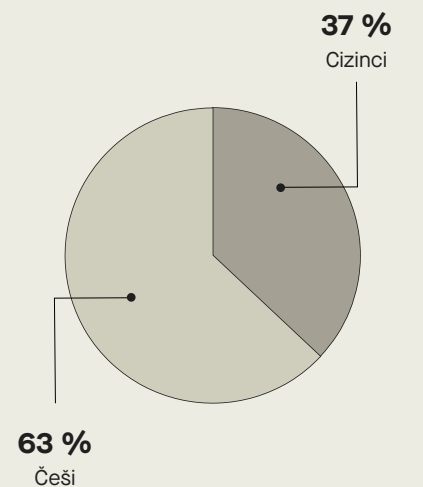
KLIENTI SVOBODA & WILLIAMS



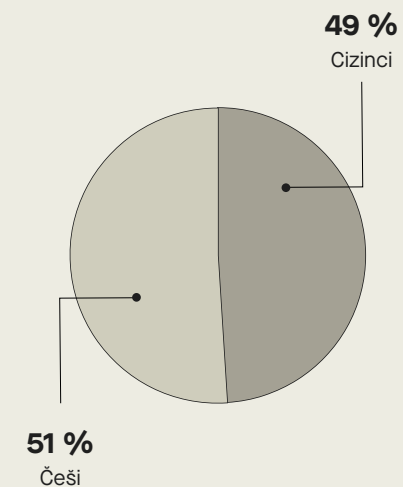
Poměr českých
a zahraničních kupujících



Financování
koupě nemovitosti



Poměr českých a zahraničních
klientů poptávajících nemovitost

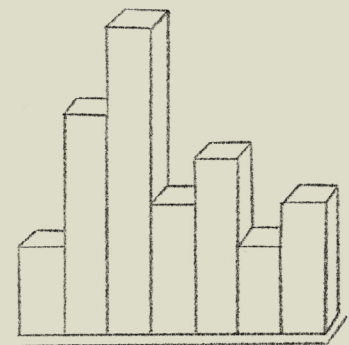


Poměr klientů, kteří
si nemovitost pronajali

	Poptávka		Uskutečněný pronájem	
Cenové segmenty	Češi	Cizinci	Češi	Cizinci
<25 tis. Kč	64 %	36 %	57 %	43 %
25-55 tis. Kč	62 %	38 %	49 %	51 %
>55 tis. Kč	55 %	45 %	34 %	66 %
Celkem	63 %	37 %	51 %	49 %

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 1400 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 nájmu 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 (01/2020–12/2020), procentuální změny jsou meziroční (01/2020–12/2020 vs. 01/2019–12/2019). 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 plo-

še 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 nájmu monitorujeme na půlroční bázi pomocí **Indexu cen nájmu 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 nájmu Svoboda & Williams + VŠE** najdete **ZDE**.

METODIKA ZPRACOVÁNÍ DAT

ANALÝZA DAT

METODIKA SVOBODA & WILLIAMS



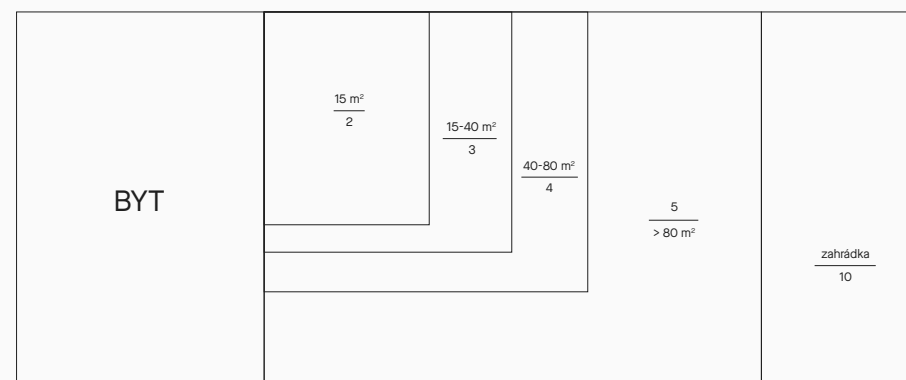
NABÍDKOVÁ
CENA



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 (leden 2020–prosinec 2020) postupně stoupala průměrná dosažená cena za metr čtvereční pražského prémiového bytu – její hodnota na konci roku dosáhla 125 700 Kč, meziročně se zvýšila o 8,9 %.

Společně s tím se zvýšila **průměrná celková dosažená cena za byt, která na konci druhého pololetí činila 12 236 000 Kč**. V meziročním srovnání došlo k nárůstu 16,7 % – vlivem pandemie totiž vzrostla poptávka po nejvelkorysejších bytech o dispozicích 4+kk a více. Zatímco průměrná **cena staršího bytu se zvýšila o 7,8 % a dosáhla úrovně 120 100 Kč/m², nový byt stál v průměru 131 900 Kč/m² – meziročně o 11,2 % více**. Trend snižování průměrné plochy bytů, jejichž prodej Svoboda & Williams sleduje, se po třech letech obrátil. Ve sledovaném období došlo k 2% nárůstu této hodnoty, což bylo zapříčiněno změnou v prodáváných dispozicích. Před koronakrizí kupující hledali spíše dispozič-

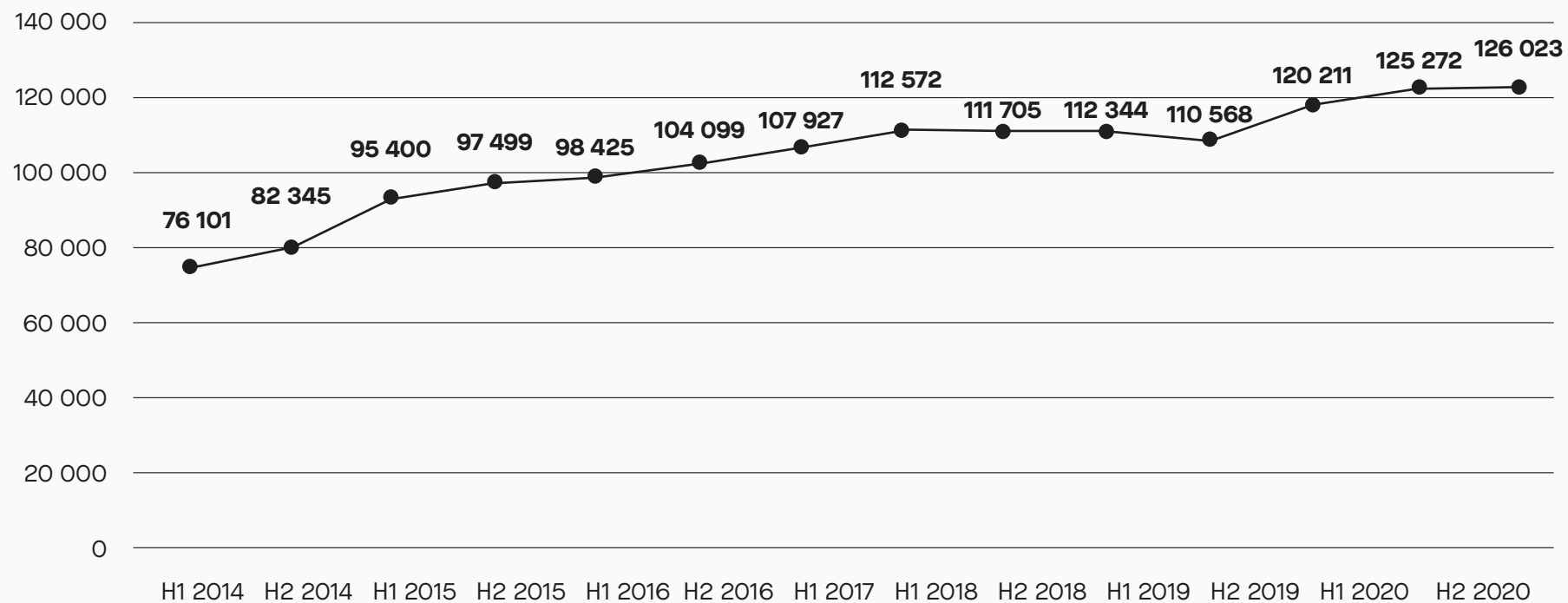
ně efektivní byty, např. 4+kk o ploše 120 m², **v uplynulém roce se však prodávaly byty 4+kk s průměrnou plochou 134 m², 5+kk dokonce s průměrnou velikostí 196 m²**. Průměrná dosažená cena za byty nejvíce obchodovaných dispozic činila 7 364 000 Kč u bytů 2+kk a 11 715 000 Kč u bytů 3+kk.

Opačný efekt měla koronakrise na průměrnou výši dosaženého nájemného za byt ze vzorku Svoboda & Williams – ve sledovaném období činila **31 100 Kč/měsíc, což je v meziročním srovnání o 10,1 % méně**. Index cen nájmu Svoboda & Williams + VŠE, který očišťuje změnu cenové hladiny o rozdíly ve struktuře pronájmů a pomo-

cí kterého monitorujeme vývoj cen nájmu na půlroční bázi, **reportuje za druhé pololetí 2020 meziroční pokles o 11 % na 29 400 Kč/měsíc**. **Ve srovnání s předchozím pololetím se nájemné dle Indexu snížilo o 1,9 %**. Od roku 2015 zaznamenal Index celkový nárůst nájemného o 17,1 %. Více detailů k Indexu cen nájmu S&W + VŠE naleznete [ZDE](#). I v rámci pronájmu byly nejvíce zastoupeny byty o dispozicích 2+kk a 3+kk – ve sledovaném období tvořily 71 % všech transakcí Svoboda & Williams. Byt 2+kk se ve sledovaném období v průměru pronajímal za 21 820 Kč za měsíc, za 3+kk nájemci v průměru zaplatili měsíční nájemné ve výši 31 993 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.

**Vývoj průměrné dosažené ceny za m²
v pražském prémiovém segmentu**



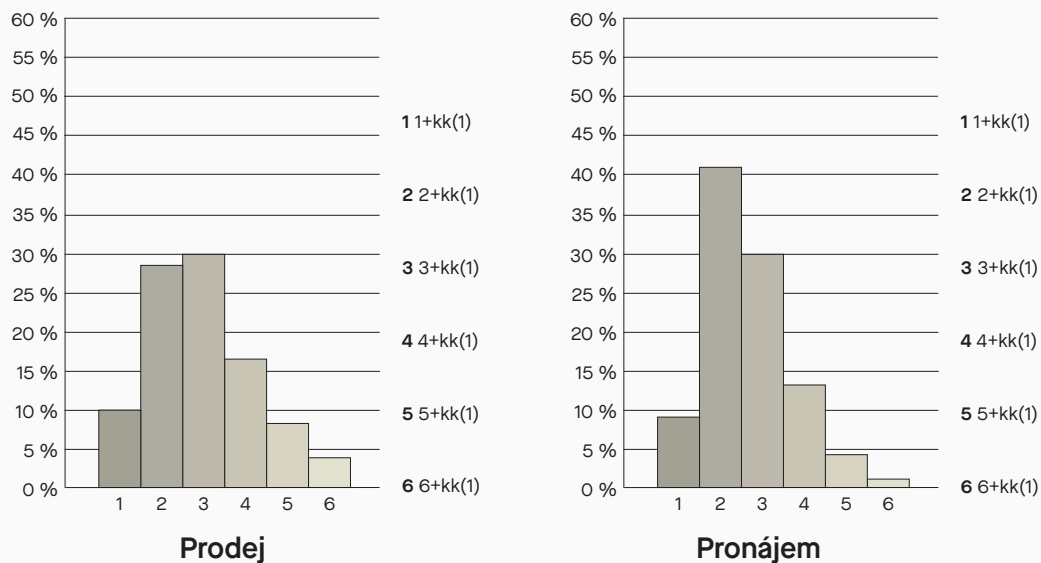
PRAHA

	Ø Cena za byt	Ø Velikost bytu	Ø Cena/m ²	Ø Cena/m ²		Ø Cena za byt	
				Nový byt	Přeprdej	2+kk(1)	3+kk(1)
Prodej	12 236 000 Kč	91 m ²	125 700 Kč	131 900 Kč	120 100 Kč	7 364 000 Kč	11 715 000 Kč
	16,7 %	2 %	8,9 %	11,2 %	7,8 %	16,4 %	5,8 %
Pronájem	31 100 Kč	90,2 m ²	N/A			21 820 Kč	31 993 Kč
	-10,1 %	-4,9 %				-9,5 %	-7,5 %

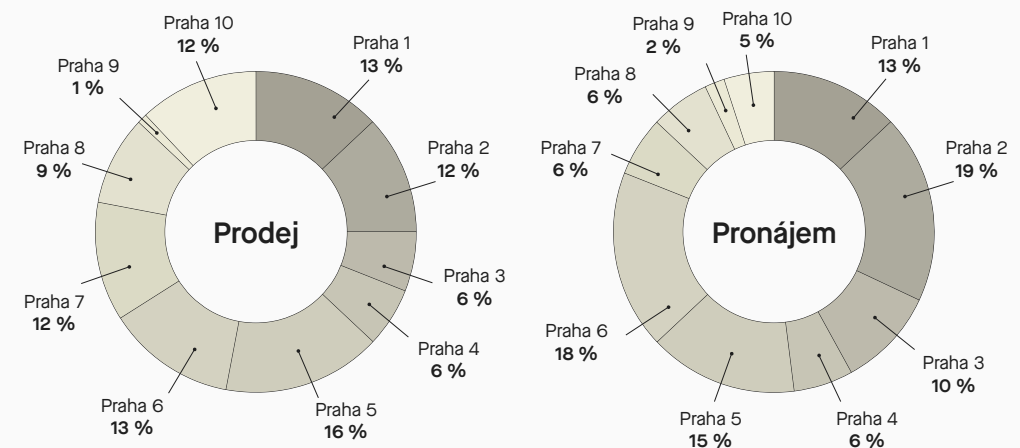


Průměrné hodnoty za sledované období (leden 2020–prosinec 2020) a jejich meziroční změna.

Zastoupení dispozic ve sledovaném vzorku nemovitostí



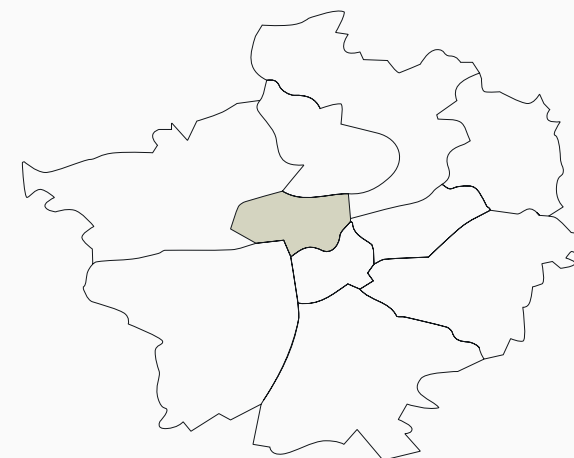
Lokalita sledovaných nemovitostí



PRAHA 1

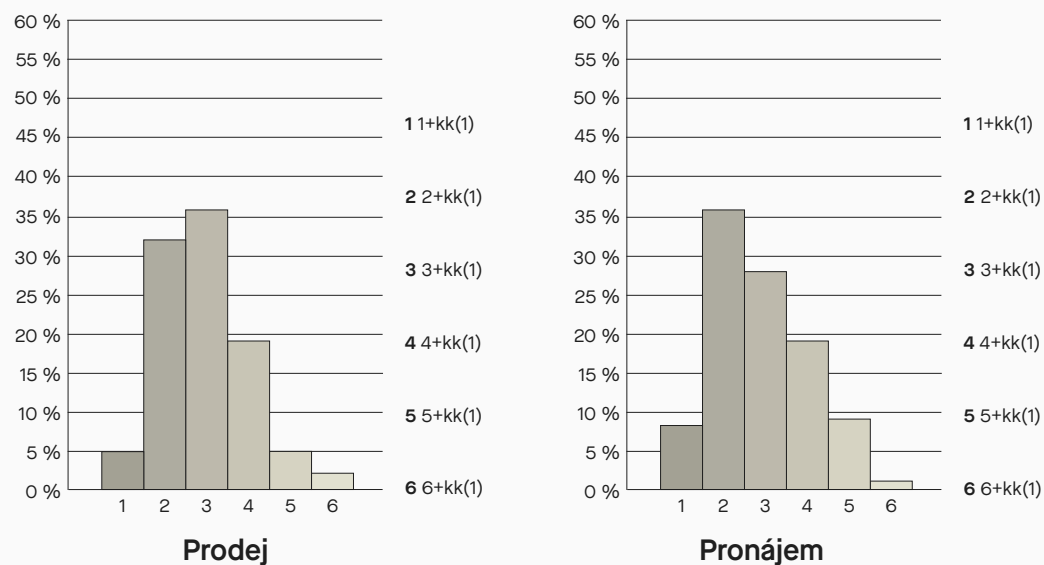
Příklady sledovaných projektů: Rezidence Ostrovní, Palác Dlážděná, Rezidence Opletalova, Celinka.

	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	17 731 000 Kč	103,3 m ²	167 800 Kč	174 300 Kč	10 630 000 Kč	15 769 000 Kč
	20 %	14 %	14 %	0 %	31 %	1 %
Pronájem	39 600 Kč	116,0 m ²	N/A		26 000 Kč	39 600 Kč
	-6 %	9 %			-15 %	-12 %

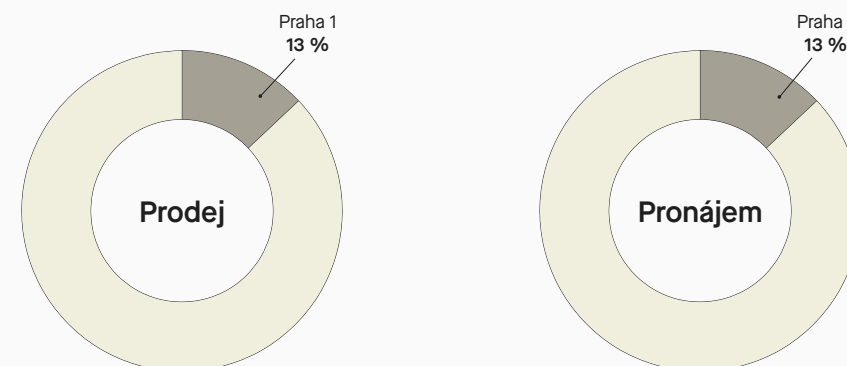


Průměrné hodnoty za sledované období (leden 2020–prosinec 2020) a jejich meziroční změna.

Zastoupení dispozic ve sledovaném vzorku nemovitostí



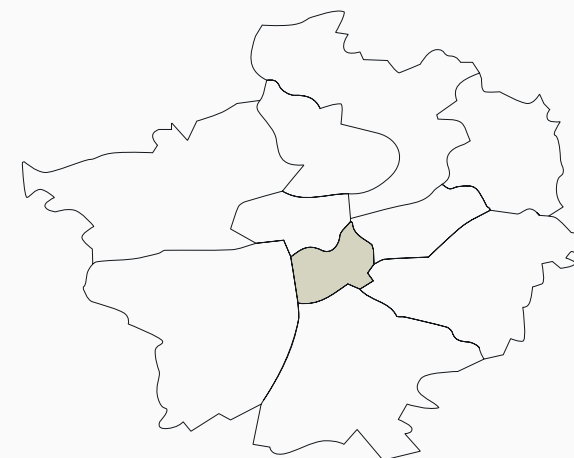
Lokalita sledovaných nemovitostí



PRAHA 2

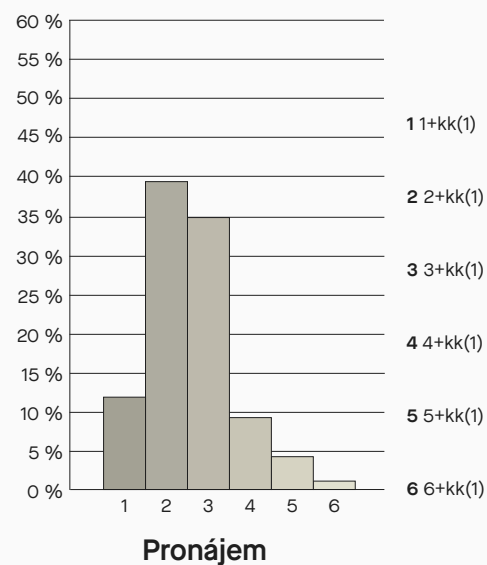
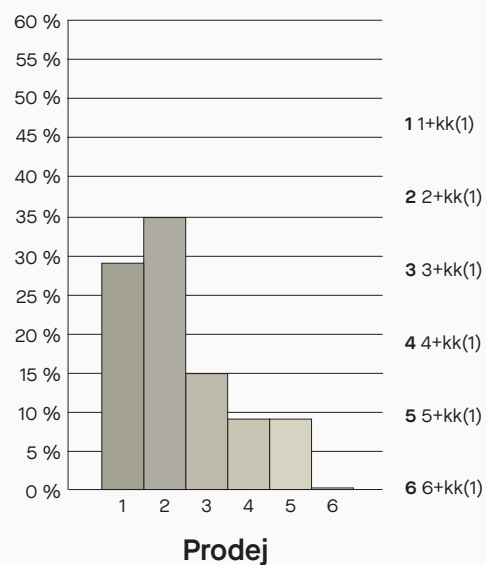
Příklady sledovaných projektů: Maison 1832 Lofts, Terasa Lavande, Wenzigova 19, Rezidence Hálkova.

	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	9 654 000 Kč	75,2 m ²	150 500 Kč	129 600 Kč	9 168 000 Kč	11 268 000 Kč
	-10 %	-16 %	7 %	7 %	23 %	-8 %
Pronájem	30 200 Kč	86,4 m ²	N/A		22 400 Kč	32 300 Kč
	-19 %	-13 %			-12 %	-13 %

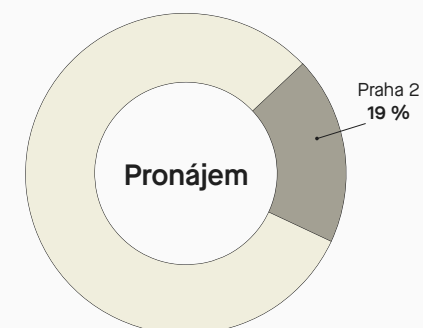
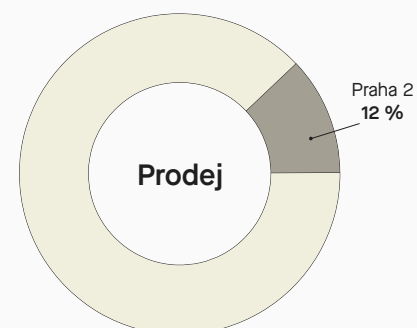


Průměrné hodnoty za sledované období (leden 2020–prosinec 2020) a jejich meziroční změna.

Zastoupení dispozic ve sledovaném vzorku nemovitostí



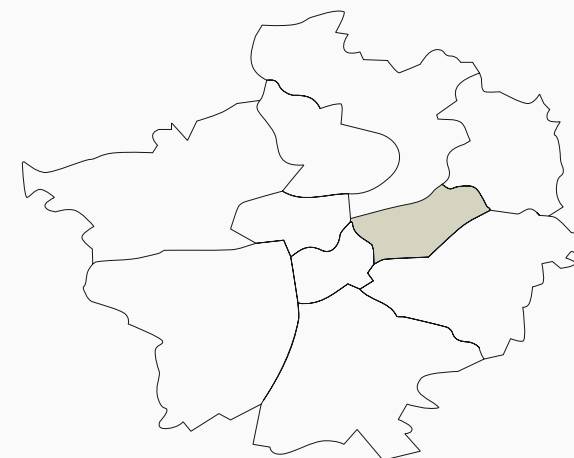
Lokalita sledovaných nemovitostí



PRAHA 3

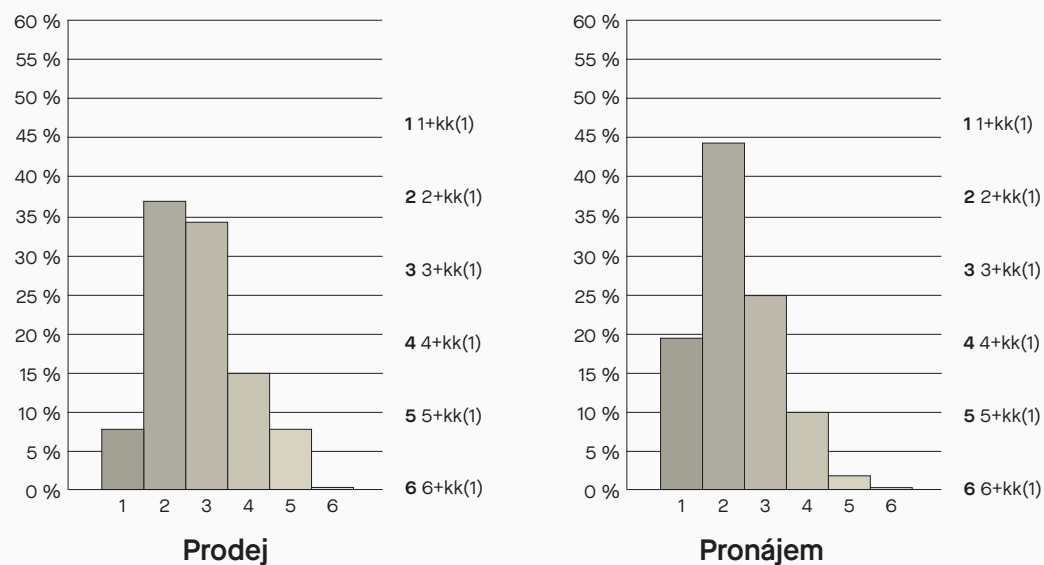
Příklady sledovaných projektů: Slavíkova 4, Rezidence Přemyslovská, Rezidence Soběslavská, Rezidence Křišťanova.

	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	10 480 000 Kč	85,6 m ²	127 800 Kč	104 700 Kč	6 240 000 Kč	11 398 000 Kč
	17 %	5 %	8 %	-3 %	1 %	9 %
Pronájem	27 700 Kč	73 m ²	N/A		22 000 Kč	32 700 Kč
	-13 %	-15 %			-6 %	-2 %

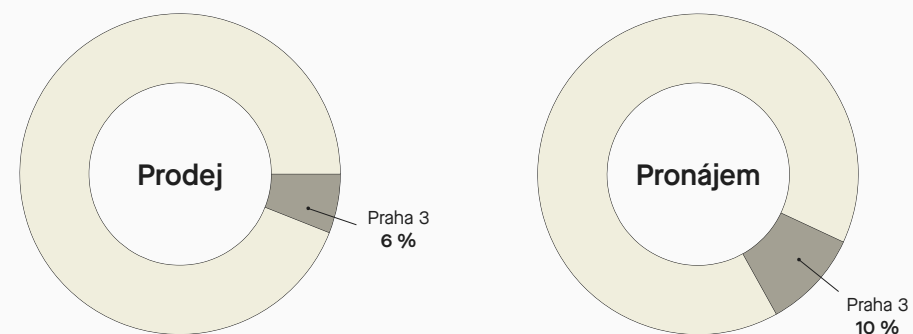


Průměrné hodnoty za sledované období (leden 2020–prosinec 2020) a jejich meziroční změna.

Zastoupení dispozic ve sledovaném vzorku nemovitostí



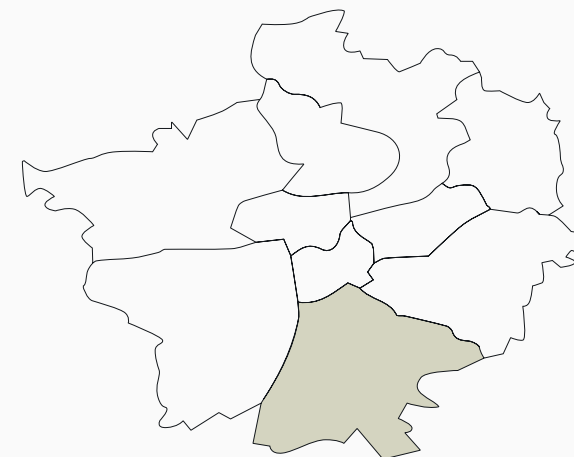
Lokalita sledovaných nemovitostí



PRAHA 4

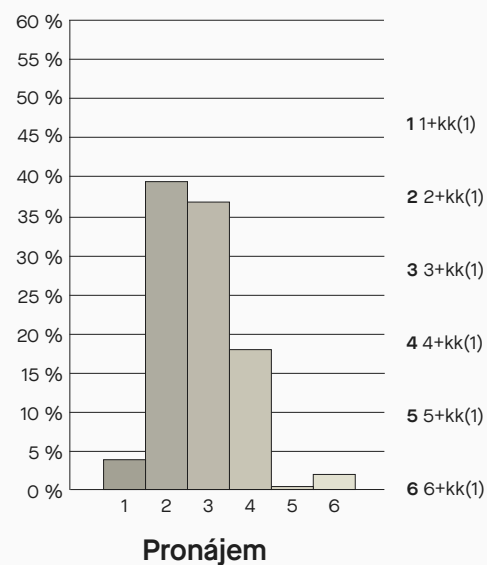
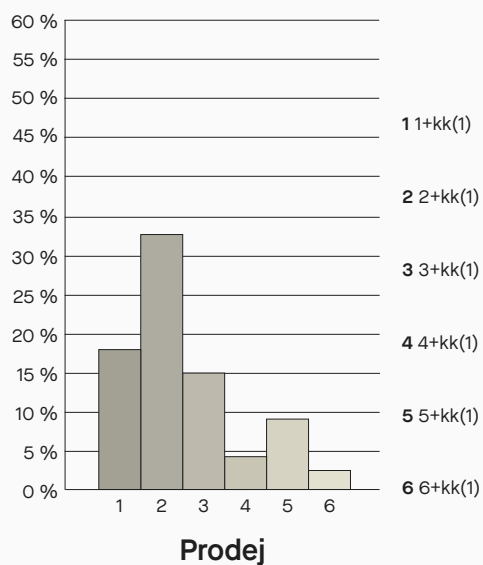
Příklady sledovaných projektů: Bydlení Nusle, Rezidence V Jehličí, Sinkulova.

	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	11 594 000 Kč	69,9 m ²	103 700 Kč	116 800 Kč	5 244 000 Kč	7 210 000 Kč
	68 %	-4 %	18 %	19 %	7 %	-15 %
Pronájem	26 300 Kč	86 m ²	N/A		17 900 Kč	28 000 Kč
	-7 %	-5 %			-13 %	-3 %

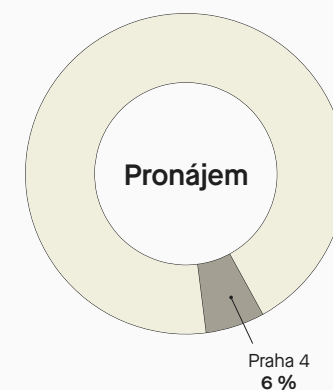
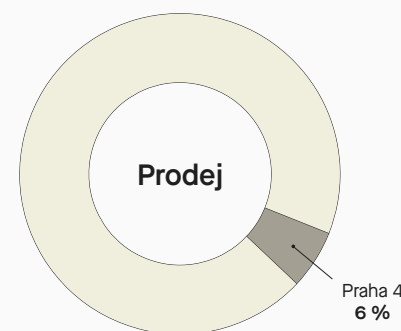


Průměrné hodnoty za sledované období (leden 2020–prosinec 2020) a jejich meziroční změna.

Zastoupení dispozic ve sledovaném vzorku nemovitostí



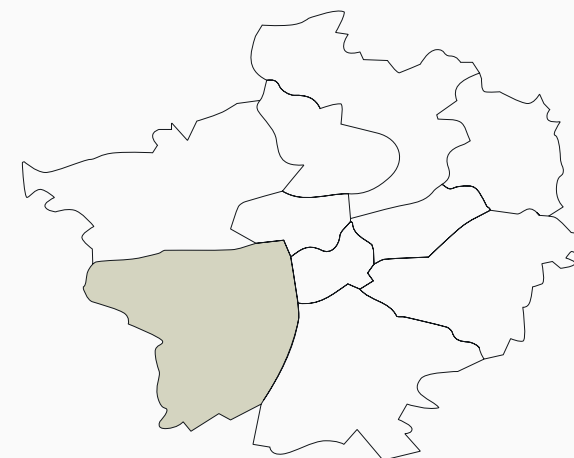
Lokalita sledovaných nemovitostí



PRAHA 5

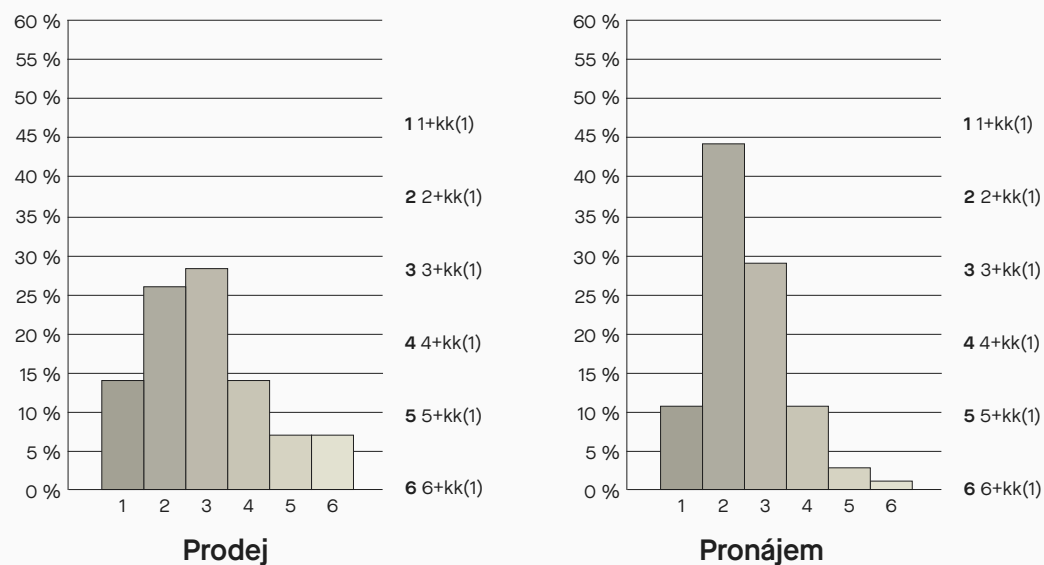
Příklady sledovaných projektů: Park Rezidence Klamovka, Drtinova 11, Rezidence U Malvazinky, Rezidence U Náplavky.

	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	10 024 000 Kč	88 m ²	108 300 Kč	108 100 Kč	6 531 000 Kč	10 089 000 Kč
	7 %	-2 %	3 %	9,5 %	17 %	8 %
Pronájem	27 500 Kč	83,2 m ²	N/A		20 600 Kč	27 600 Kč
	-17 %	-13 %			-13 %	-8 %

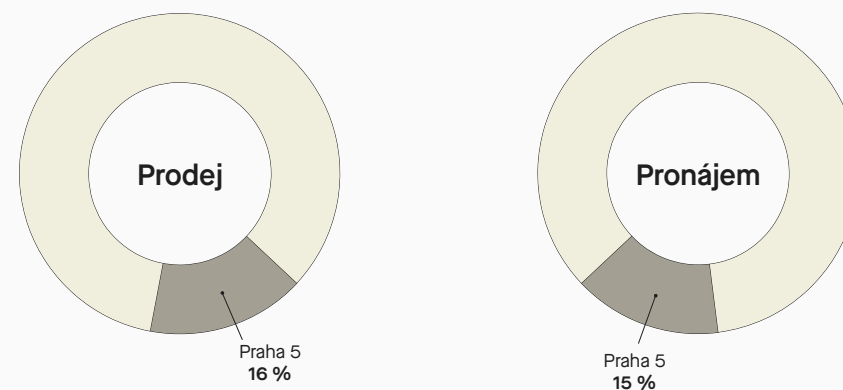


Průměrné hodnoty za sledované období (leden 2020–prosinec 2020) a jejich meziroční změna.

Zastoupení dispozic ve sledovaném vzorku nemovitostí



Lokalita sledovaných nemovitostí

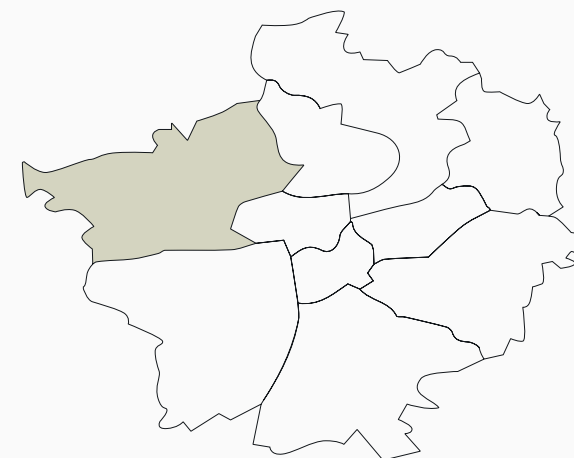


PRAHA 6

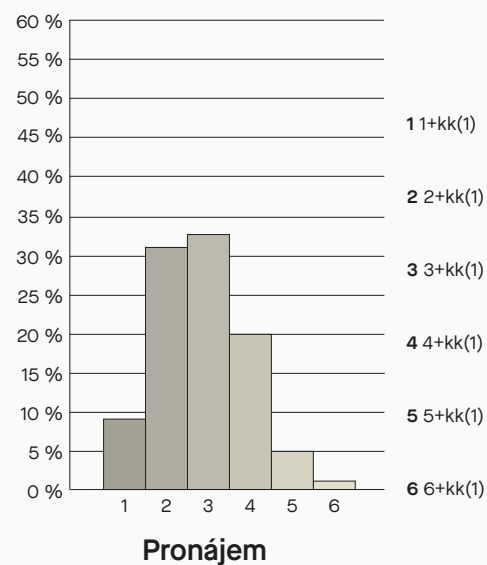
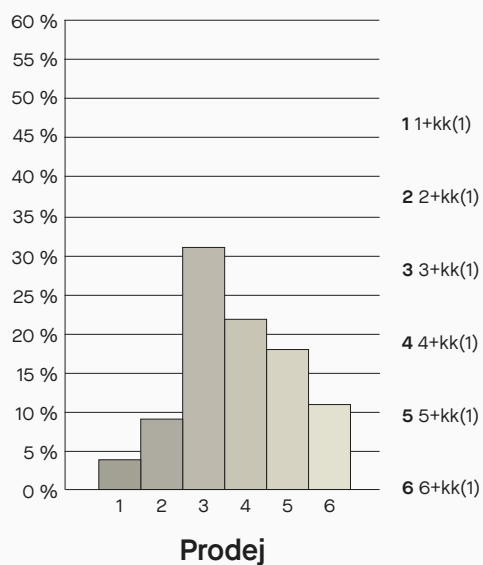
Příklady sledovaných projektů: Na Petřinách 7, Rezidence Malý Břevnov, Šárecký Dvůr.

	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	13 897 000 Kč	112,8 m ²	116 000 Kč	115 500 Kč	6 537 000 Kč	12 236 000 Kč
	0 %	-2 %	1 %	12 %	-26 %	5 %
Pronájem	37 400 Kč	98,6 m ²	N/A		20 600 Kč	31 000 Kč
	0 %	-5 %			-6,4 %	2 %

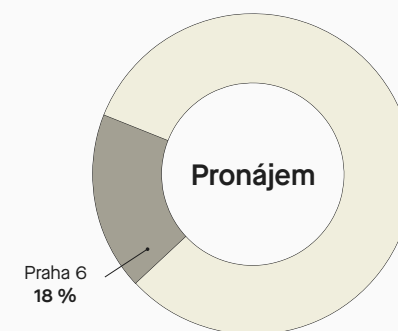
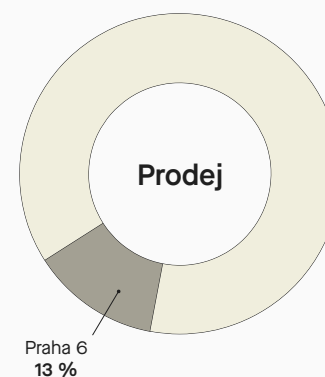
Průměrné hodnoty za sledované období (leden 2020–prosinec 2020) a jejich meziroční změna.



Zastoupení dispozic ve sledovaném vzorku nemovitostí



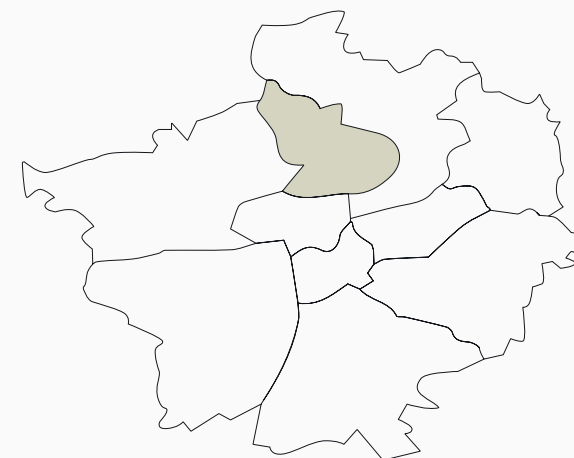
Lokalita sledovaných nemovitostí



PRAHA 7

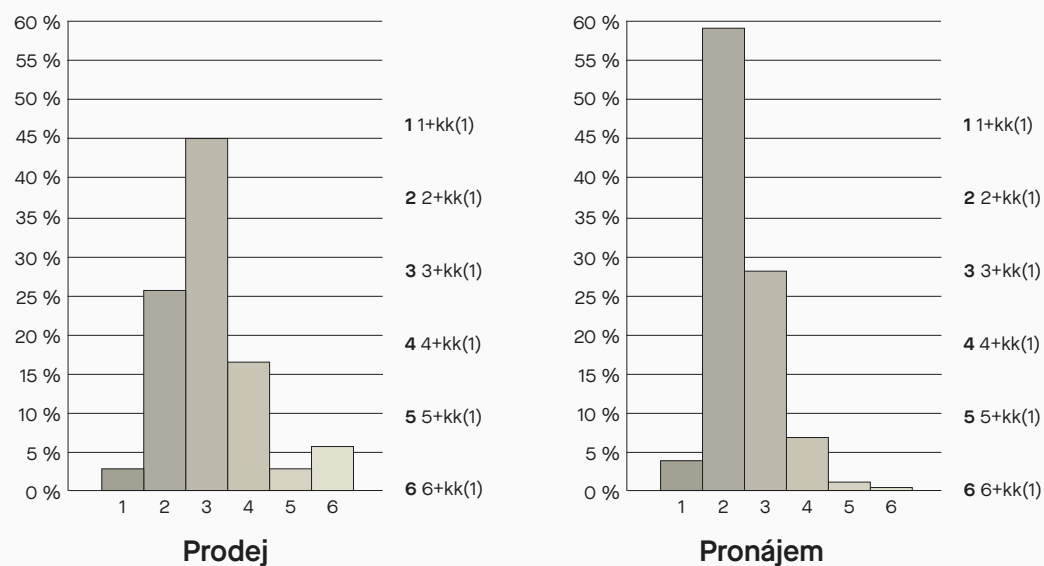
Příklady sledovaných projektů: Chateau Troja, Residence Veverkova, Rezidence Heřmanka.

	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	14 447 000 Kč	111 m ²	133 200 Kč	110 700 Kč	7 130 000 Kč	11 277 000 Kč
	44 %	24 %	23 %	7 %	20 %	12 %
Pronájem	24 900 Kč	74,7 m ²	N/A		21 800 Kč	27 100 Kč
	-16 %	-11 %			-7 %	-10 %

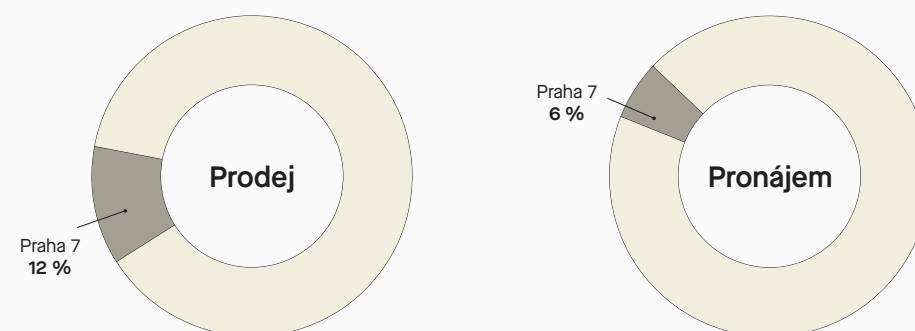


Průměrné hodnoty za sledované období (leden 2020–prosinec 2020) a jejich meziroční změna.

Zastoupení dispozic ve sledovaném vzorku nemovitostí



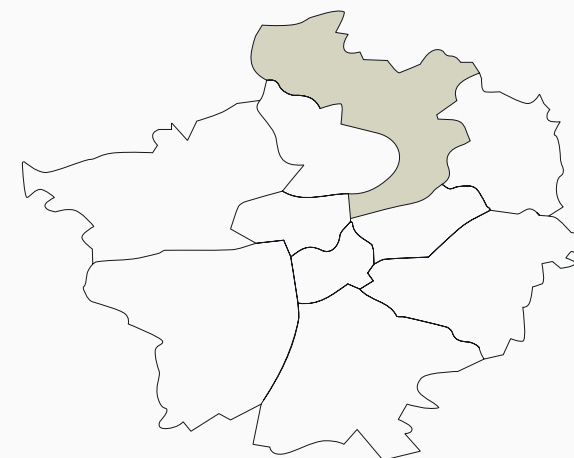
Lokalita sledovaných nemovitostí



PRAHA 8

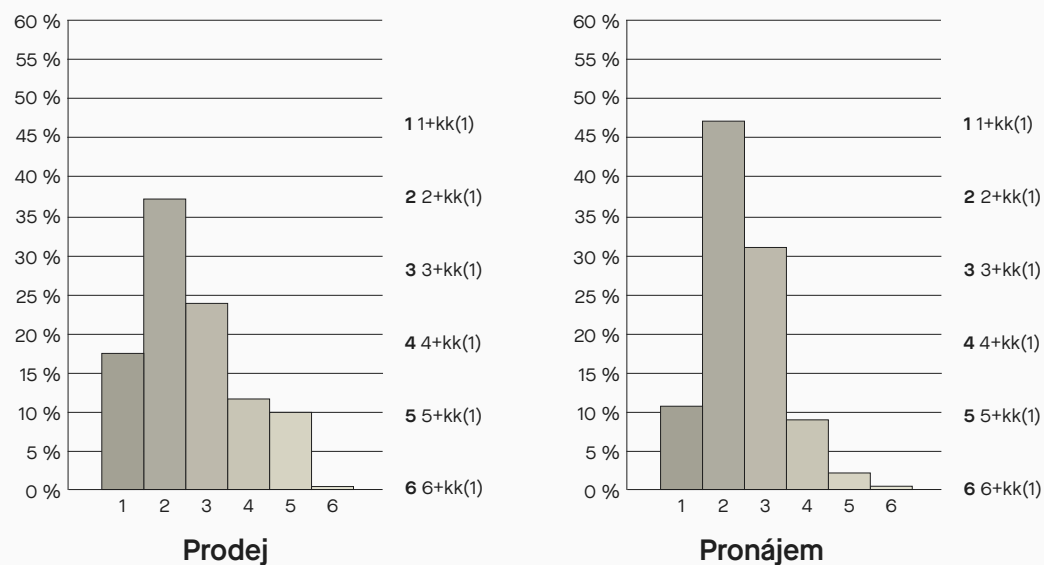
Příklady sledovaných projektů: Port Karolina II, Rezidence Karlínské náměstí, Perner Lofts, Viladům Vršní.

	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	10 057 000 Kč	79,9 m ²	123 200 Kč	104 400 Kč	7 283 000 Kč	11 280 000 Kč
	11 %	1 %	5 %	3 %	5 %	-1 %
Pronájem	26 600 Kč	75,1 m ²	N/A		25 700 Kč	33 000 Kč
	-8 %	-3 %			8 %	-2 %

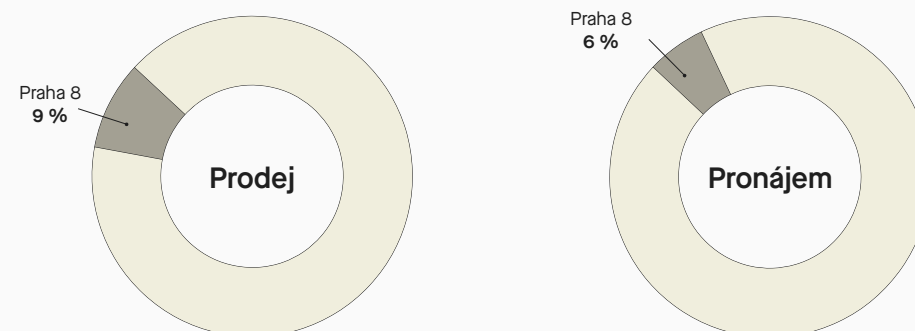


Průměrné hodnoty za sledované období (leden 2020–prosinec 2020) a jejich meziroční změna.

Zastoupení dispozic ve sledovaném vzorku nemovitostí



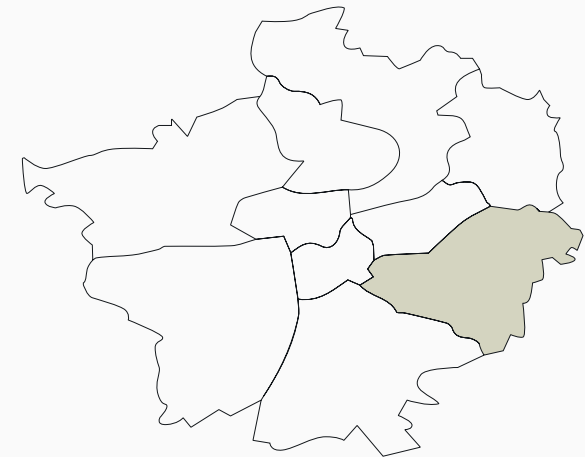
Lokalita sledovaných nemovitostí



PRAHA 10

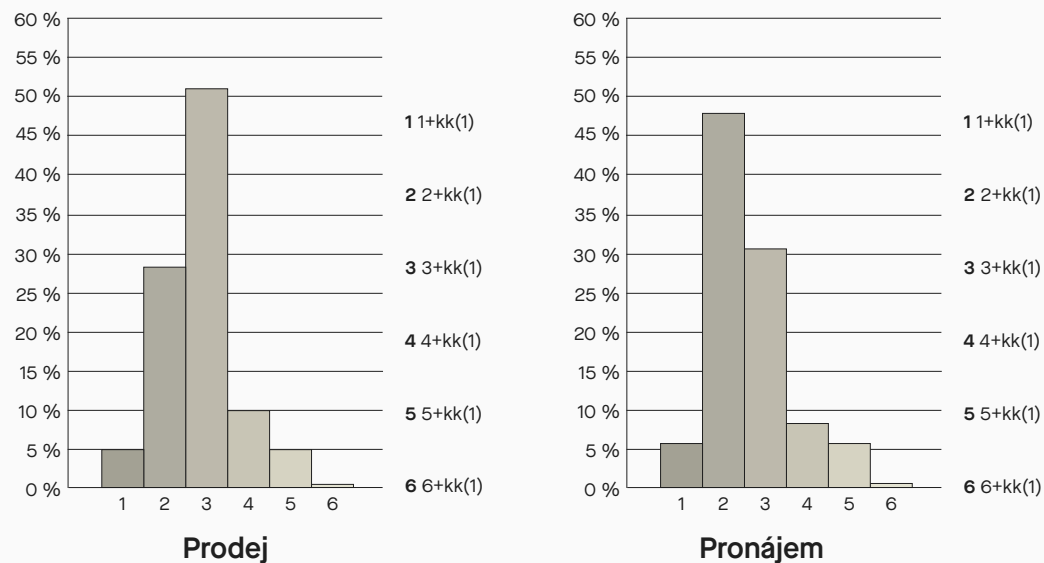
Příklady sledovaných projektů: Rezidence Černomořská, Orelská 13, Charkovská 10, Sámova 12.

	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	10 521 000 Kč	82,2 m ²	138 700 Kč	99 400 Kč	5 471 000 Kč	10 301 000 Kč
	35 %	5 %	22 %	14 %	2 %	13 %
Pronájem	24 500 Kč	82 m ²	N/A		18 400 Kč	29 700 Kč
	-13 %	-2 %			-11 %	9 %

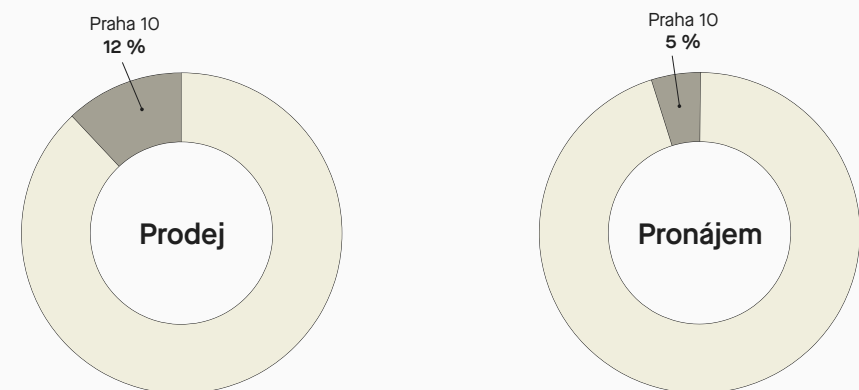


Průměrné hodnoty za sledované období (leden 2020–prosinec 2020) a jejich meziroční změna.

Zastoupení dispozic ve sledovaném vzorku nemovitostí



Lokalita sledovaných nemovitostí



SOUHRNNÁ DATA

**Celkový přehled průměrného dosaženého
nájemného v jednotlivých městských částech
(leden 2020–prosinec 2020)**

Městská část	Ø Měsíční nájem	Ø Plocha bytu	Ø Měsíční nájem	
			2+kk(1)	3+kk(1)
Praha 1	39 600 Kč	116 m ²	26 000 Kč	39 600 Kč
Praha 2	30 200 Kč	86,4 m ²	22 400 Kč	32 300 Kč
Praha 3	27 700 Kč	73 m ²	22 000 Kč	32 700 Kč
Praha 4	26 300 Kč	86 m ²	17 900 Kč	28 000 Kč
Praha 5	27 500 Kč	83,2 m ²	20 600 Kč	27 600 Kč
Praha 6	37 400 Kč	98,6 m ²	20 600 Kč	31 000 Kč
Praha 7	24 900 Kč	74,7 m ²	21 800 Kč	27 100 Kč
Praha 8	26 600 Kč	75,1 m ²	21 300 Kč	31 400 Kč
Praha 9	21 800 Kč	76,8 m ²	17 000 Kč	22 400 Kč
Praha 10	24 500 Kč	82 m ²	18 400 Kč	29 700 Kč

Zdroj: data SVOBODA & WILLIAMS

**Průměrné dosažené nájemné vs. prodejní cena
pro jednotlivé dispozice bytů na Praze 1–10
(leden 2020–prosinec 2020)**

Dispozice	Ø Měsíční nájem	Ø Plocha bytu - pronájem	Ø Prodejní cena	Ø Plocha bytu - prodej
1+kk(1)	15 800 Kč	39 m ²	4 526 000 Kč	35 m ²
2+kk(1)	21 800 Kč	62 m ²	7 364 000 Kč	58 m ²
3+kk(1)	32 000 Kč	100 m ²	11 715 000 Kč	93 m ²
4+kk(1)	48 200 Kč	145 m ²	18 730 000 Kč	134 m ²
5+kk(1)	70 900 Kč	196 m ²	34 220 000 Kč	196 m ²

Zdroj: data SVOBODA & WILLIAMS

SOUHRNNÁ DATA

Celkový přehled průměrných dosažených prodejních cen v jednotlivých městských částech (leden 2020–prosinec 2020)

Městská část	Ø Cena za byt	Ø Cena/m ²	Ø Plocha bytu	Ø Cena/m ²		Ø Cena za byt	
				Nový byt	Přeprodej	2+kk(1)	3+kk(1)
Praha 1	17 731 000 Kč	171 100 Kč	103 m ²	167 800 Kč	174 300 Kč	10 630 100 Kč	15 769 100 Kč
Praha 2	9 654 000 Kč	137 800 Kč	75 m ²	150 500 Kč	129 600 Kč	9 167 500 Kč	11 268 000 Kč
Praha 3	10 480 000 Kč	118 600 Kč	86 m ²	127 800 Kč	104 700 Kč	6 239 700 Kč	11 397 500 Kč
Praha 4	11 594 000 Kč	107 600 Kč	70 m ²	103 700 Kč	116 800 Kč	5 243 800 Kč	7 209 700 Kč
Praha 5	10 024 000 Kč	108 200 Kč	88 m ²	108 300 Kč	108 100 Kč	6 531 500 Kč	10 088 900 Kč
Praha 6	13 897 000 Kč	115 700 Kč	113 m ²	116 000 Kč	115 500 Kč	6 537 400 Kč	12 235 800 Kč
Praha 7	14 447 000 Kč	122 300 Kč	111 m ²	133 200 Kč	110 700 Kč	7 130 400 Kč	11 276 600 Kč
Praha 8	10 057 000 Kč	116 800 Kč	80 m ²	123 200 Kč	104 400 Kč	7 283 300 Kč	11 280 200 Kč
Praha 9*	N/A						
Praha 10	10 521 000 Kč	114 900 Kč	82 m ²	138 700 Kč	99 400 Kč	5 471 300 Kč	10 301 300 Kč

* pro Prahu 9 není k dispozici dostatečné množství dat

Zdroj: data SVOBODA & WILLIAMS

FOCUS:

DEVELOPMENT, KTERÝ MĚNÍ CHARAKTER PRAŽSKÝCH ČTVRTÍ

Současná Praha vykročila na cestu proměn, na jejímž konci by mohla stát sebevědomá metropole s vysokou úrovní kvality života. Pro rozvoj hlavního města jsou esenciální velké stavební projekty související s dopravní infrastrukturou, jakož i revitalizace veřejného prostoru. Zásadním hybatelem v této oblasti je však bez debat soukromý sektor, tedy developerské společnosti, které stojí za realizací rozsáhlých polyfunkčních a rezidenčních celků. Právě ty mají velký potenciál výrazně přetvořit ráz oblastí, ve kterých vznikají. Pojdme se podívat do čtvrtí, jejichž charakter se díky právě rostoucím projektům v nadcházejících letech nápadně změní.



SMÍCHOV

Příkladná proměna rozlehlého brownfieldu u Smíchovského nádraží.

Současný Smíchov lze rozdělit na dvě části – horní, která je tvořena luxusními vilovými čtvrtěmi, a dolní, které dominují neudržované činžovní domy, průmyslové areály a nevábně působící autobusové a vlakové nádraží. **Tato městská část má přitom ohromný potenciál co do rezidenční výstavby, tak do budování moderní dopravní infrastruktury, z níž může těžit celá metropole.** Přesně s tímto vědomím přistoupila developerská společnost Sekyra Group k realizaci rozsáhlého projektu rozvojového území Smíchov City, vznikajícího v místě bývalého nákladového nádraží, které obklopují ulice Za Ženskými domovy, Radlická a Nádražní.

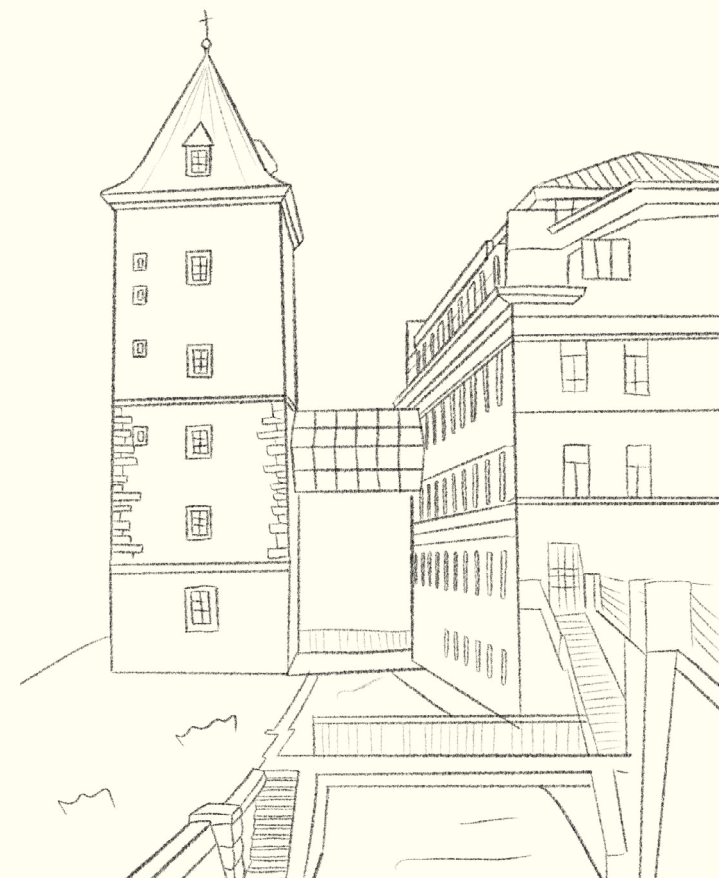
V případě Smíchov City jde o ukázkový příklad urbanismu, veřejného prostoru i architektury, který by měl udávat správný směr pro revitalizace brownfieldů.



Foto: Sekyra Group

Slovy Petra Hlaváčka, 1. náměstka primátora hlavního města Prahy, jde o ukázkový příklad urbanismu, veřejného prostoru i architektury, který by měl udávat správný směr pro revitalizace brownfieldů a kvalitu tvorby vystavěného prostředí v hlavním městě i v celé České republice. **Nejde totiž jen o rezidenční a administrativní výstavbu, ale také o tvorbu nového veřejného prostoru, na němž se kromě developera podílí i město a občané** – nová čtvrť Smíchov City tedy zahrne školu, dva rozsáhlé parky, komunitní centrum a kilometrovou pěší zónu protínající celý projekt. Zapojení města bude spočívat v investici do infrastruktury a dopravy. Správa železnic navíc zmodernizuje budovu Smíchovského nádraží a jeho okolí. Smíchov City tak vzniká jako komplexně pojatá, rozsáhlá polyfunkční oblast,

na jejíž podobě se podílí mnoho renomovaných architektonických studií – např. A98, Kuba & Pilař architekti, D3A nebo Projektil. Takže i když jde o projekt realizovaný jedním developerem, budovy tvořící výslednou podobu čtvrti budou každá jiná, tak aby nevznikla hradba jednotlých staveb.



KARLÍN

**Nájemní dům jako umělecké dílo
a nová čtvrť plující na ostrově.**

Tvář Karlína prochází zásadní transformací od ničivých povodní v roce 2002. **Na její nové podobě se podílelo mnoho developer-ských firem a investorů, počáteční impulz celkové proměně bezesporu dala společnost Karlín Group.** Projekty jako Corso Karlín, Cornlofts Šaldova, Kotelna či River Diamond jednoznačně udaly směr, kterým se začala karlínská výstavba po přelomu milénia ubírat. Štafetu přebírali další progresivní developeri, kteří se nebáli realizovat odvážné celky. Novou tvář Karlína tak dnes utváří mimo jiné trojice budov Nile House, Danube House a Main Point Karlín, která radikálně proměnila Rohanské nábřeží, stavba s vertikálními kaskádovými zahradami AFI Karlín BUTTERFLY či nedávno dokončené projekty – administrativní Rustonka a nadčasový komplex PRAGA Rezidence a PRAGA Office & Garden, elegantně zakončující karlínské korzo.

Současným příkladem je budova Fragment, jejíž výstavbu zahájila v říjnu loňského roku na prázdném pozemku nedaleko budovy barokní Invalidovny společnost Trigema.

Fragment je unikátním počinem s ambicí změnit výraz celé čtvrti hned ze dvou důvodů. V první řadě jde o projekt prémiového nájemního bydlení, který bude tvořen 140 zařízeními byty. O rozvoji a zejména nutnosti nájemního bydlení v Praze se mluví již několik let a Fragment představuje svérázného průkopníka právě tohoto konceptu. Budova navíc bude, co do svého architektonického zpracování, naprosto nepřehlédnutelná. Díky spolupráci architektů Davida Wittasska a Jiřího Řezáka ze studia Qarta architektura s výtvarníkem Davidem Černým vzniká dům, který bude dokonale funkční a vybavený těmi nejmodernějšími technologiemi, zároveň nabídne nebývalý umělecký přesah. **Už samotná hmota stavby je tvarovaná jako umělecké dílo – jednotlivé bloky budou poskládány tak, aby znázornily postavu ležícího vojáka, čímž chce Trigema odkázat na původní účel Invalidovny.** Umění bude zároveň obestírat celý objekt. Budova bude podpírána ikonickými sochami či jejich fragmenty z dílny Davida Černého.

***Fragment je unikátním počinem
s ambicí změnit výraz celé čtvrti.***

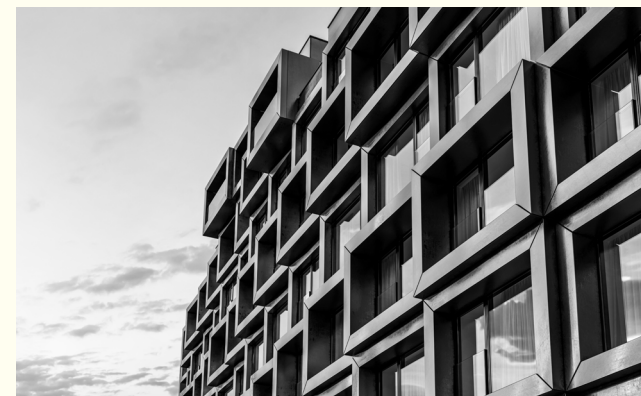


Foto: Trigema

Na dohled od Fragmentu se rýsuje další projekt, při jehož realizaci developer Sekyra Group uvažuje ve velkých rozměrech. Řeč je o nové čtvrti Rohan City, která postupně vyroste na území Rohanského ostrova. Město s developerem zde plánují komplexní územní rozvoj, který má šanci v horizontu příštích dvaceti let přinést kromě nových bytů až pro 4000 lidí také promenádu s cyklostezkou podél Vltavy, most propojující Karlín s Holešovicemi a jeden z největších parků v metropoli. **Po více než sto letech by se oblasti mohla vrátit její původní podoba ostrova, jelikož plány zahrnují také vybudování nového říčního kanálu, který bude součástí protipovodňových opatření.** I v případě Rohan City se na výsledné podobě podílejí renomovaní architekti, například Eva Jiříčná, Jakub Cígler, realizace druhé etapy se zúčastní Loxia, A.D.N.S. či již zmiňované studio Qarta architektura.

PORT7

Developer: **Skanska**
 Zahájení výstavby: **Q1 2021**
 Plánované dokončení: **Q1 2023**
 Typ projektu: **kanceláře, retail**

NOVÉ BUBNY

Developer: **N/A**
 Zahájení výstavby: **2021**
 Plánované dokončení: **2040**
 Typ projektu: **rezidenční bydlení, kanceláře, retail**
 Počet bytových jednotek: **11 000**

SMÍCHOV CITY

Developer: **Sekyra Group**
 Zahájení výstavby: **září 2020**
 Plánované dokončení: **I. etapa – 2022**
 Typ projektu: **rezidenční i nájemní bydlení, kanceláře, retail**
 Počet bytových jednotek: **severní část – 400**

PRAŽSKÁ TRŽNICE

Developer: **N/A**
 Zahájení výstavby: **N/A**
 Plánované dokončení: **N/A**
 Typ projektu: **revitalizace areálu s rozvojovým potenciálem, retail, kanceláře**

ROHAN CITY

Developer: **Sekyra Group**
 Zahájení výstavby: **2021**
 Plánované dokončení: **I. fáze – 2023**
 Typ projektu: **rezidenční bydlení, kanceláře, retail**
 Počet bytových jednotek: **I. etapa – 220, II. etapa – 500**

MASARYČKA

Developer: **Penta Real Estate**
 Zahájení výstavby: **2021**
 Plánované dokončení: **I. fáze – 2023/2024**
 Typ projektu: **revitalizace areálu s rozvojovým potenciálem, retail, kanceláře, byty**

FRAGMENT

Developer: **Trigema**
 Zahájení výstavby: **Q4 2020**
 Plánované dokončení: **Q3 2022**
 Typ projektu: **nájemní bydlení, retail**
 Počet bytových jednotek: **140**

HOLEŠOVICE

KARLÍN

NOVÉ MĚSTO

SMÍCHOV

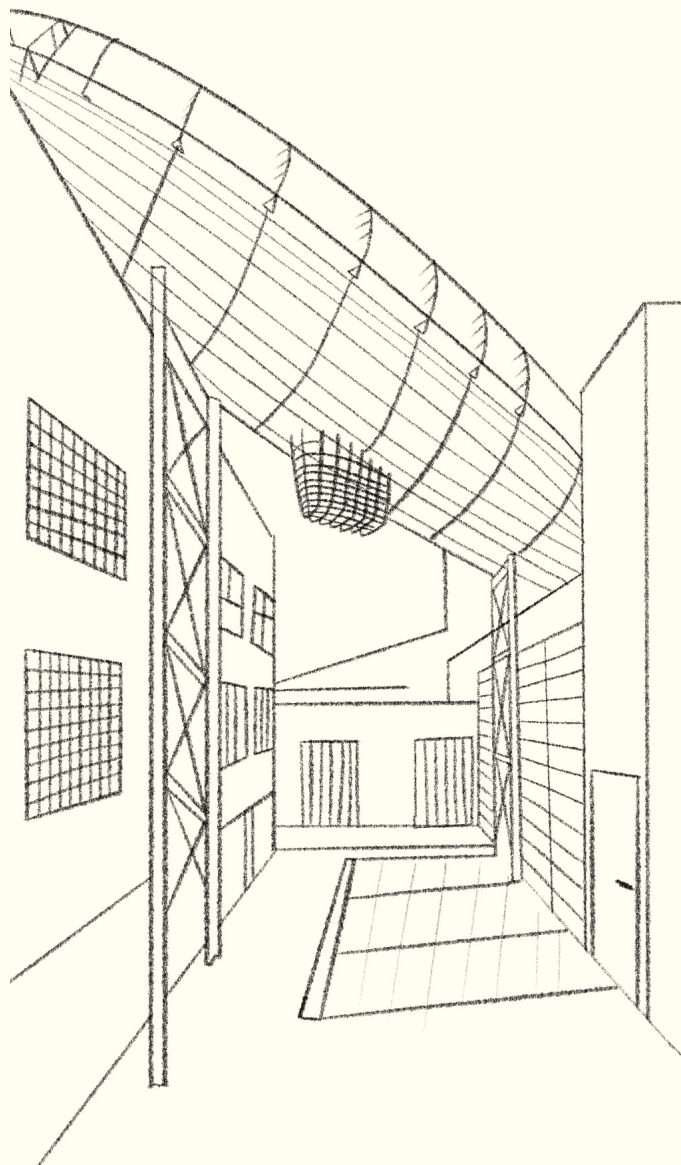
HOLEŠOVICE

**Město ve městě na 110 hektarech
a administrativní kampus na břehu Vltavy.**

Holešovice dobře ilustrují, že energii daných mikrolokalit mohou změnit k lepšímu i menší developmenty a rekonstrukce. Příkladem je nedávno zkolaudovaný projekt Komunardů 35, který vyrostl podle odvážného návrhu architekta Stanislava Fialy, ale i právě dokončovaná rekonstrukce kanceláří Bubenská 1 či již realizovaná Prague Marina, zrevitalizovaný Holešovický pivovar a progresivní DOX. I v této lokalitě se však schyluje k transformacím velkých území.

Z hlediska rozvoje širšího centra Prahy jsou Bubny nejvýznamnějším transformačním územím.

Mezi stanicí metra Vltavská a holešovickým nádražím se rozprostírá rozsáhlý brownfield, který je předmětem diskusí již desítky let. Řeč je o nefunkčním území Bubny – Zátory. Vzhledem ke svému umístění a velikosti dosahující rozlohy



Starého Města si tento kus víceméně prázdné plochy o revitalizaci rozhodně říká. Z hlediska rozvoje širšího centra Prahy jsou totiž Bubny nejvýznamnějším transformačním územím, které má potenciál pozvednout celé město ekonomicky i kulturně.



Foto: Müller Reimann Architekten / Pelčák a partner architekti

V současné době se intenzivně řeší návrh Územní studie Holešovice – Bubny – Zátory, jejímiž autory jsou Pelčák a partner architekti a která byla diskutována a připomínkována napříč odbornou i laickou veřejností. Poslední, tedy prosincová podoba studie **zachovává blokovou strukturu Holešovic i zdejší památky, pracuje také s dopravní infrastrukturou, veřejnými prostranstvími, parky či budovou filharmonie na Vltavské.**

Pražští zastupitelé se v závěru minulého roku shodli na změně územního plánu, který bude studii respektovat, a na změnách v území se podíleli vedle zástupců z dotčených městských částí také majitelé pozemků. Po schválení územního plánu, jehož veřejné projednávání je naplánováno na konec roku 2021, by měla být zrušena stavební uzávěra, což by byl impulz pro zahájení stavebních prací. A za předpokladu, že vše půjde podle velmi ambiciózních plánů, mohlo by jít o development s velkým D: nová čtvrť by měla pojmout až 25 000 obyvatel, v severní části území je záměr rezidenční zástavbu propojit s administrativní, takže by vznikl prostor až pro 10 000 pracovníků.



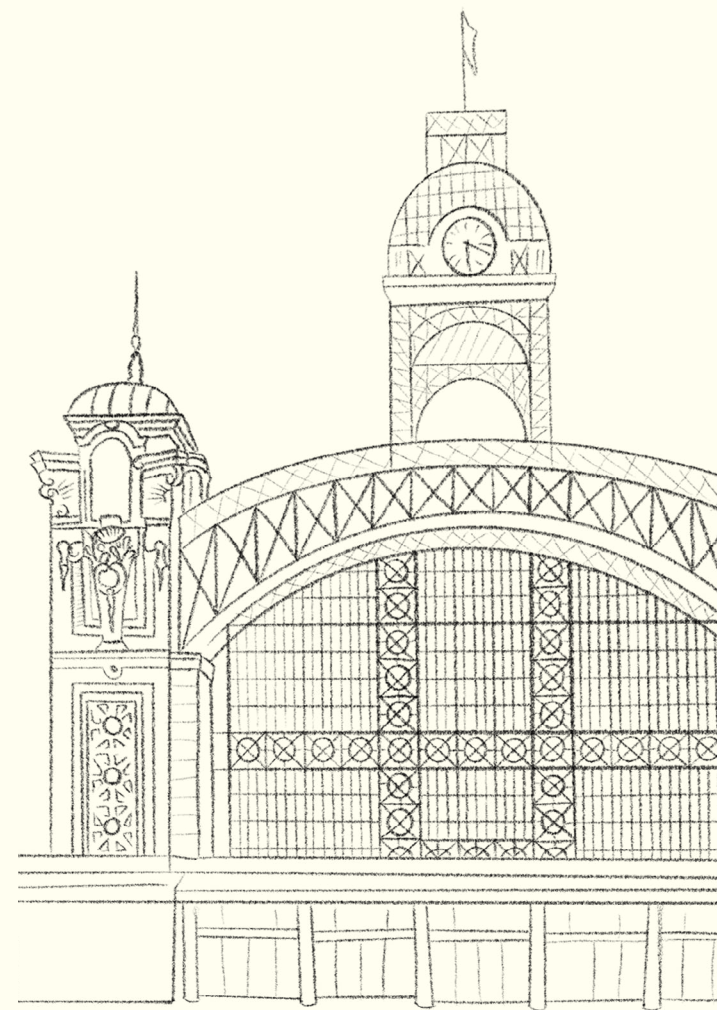
Foto: CMC architects

Poměrně smělým plánem v lokalitě pražských Mokřad je také revitalizace zanedbávaného areálu holešovické tržnice. Město chce ze svého rozpočtu areálu vdechnout nový život, architektonické studio CMC tak vytvořilo podle jeho zadání originální návrh, který zachovává původního industriálního ducha, přitom přináší moderní pojetí a chytré využití jednotlivých prostor. **Podle současné vize by se měla nová tržnice stát pestrým místem, které nabídne mix aktivit, obchodu, gastronomie, služeb i kultury v kombinaci s veřejnými prostranstvími oživenými stromořadími a vodními prvky.**

*Nový kancelářský kampus
Port7 vzniká na břehu Vltavy,
díky čemuž bude mít jedinečnou
přístavní atmosféru.*

Od teorie praxi nyní úspěšně přechází společnost Skanska se svým rozsáhlým projektem Port7, jehož celková rozloha dosáhne 48 000 metrů čtverečních. Výstavba by měla být zahájena již letos v únoru, dokončení je naplánováno na první čtvrtletí roku 2023. Nový kancelářský kampus vzniká podle návrhu studia DAM archi-

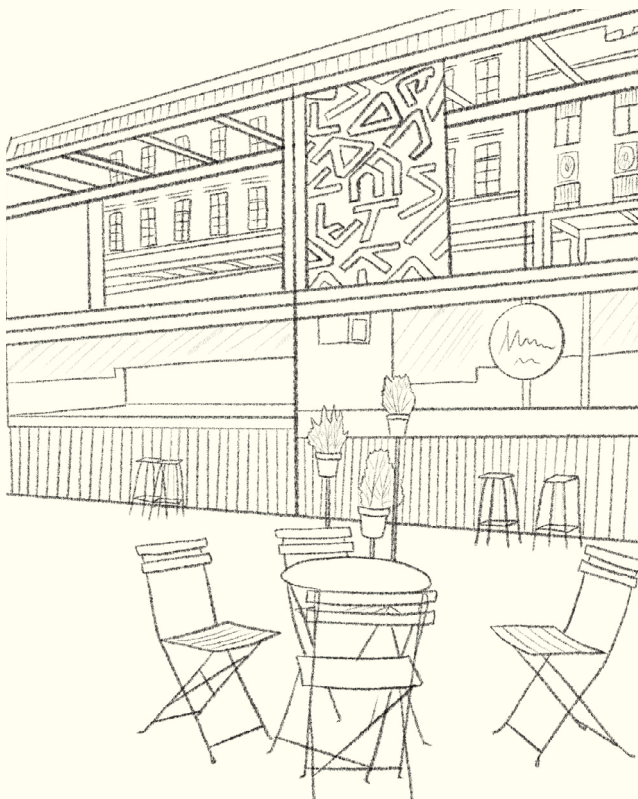
tekti na břehu Vltavy, díky čemuž bude mít jedinečnou přístavní atmosféru. Kromě tří administrativních budov budou součástí komplexu také obchody, restaurace a další služby, školka, park, místa pro volnočasové aktivity a s městem ho propojí zrenovovaná cyklostezka.



NOVÉ MĚSTO

Nová spojnice s dotekem první dámy světové architektury.

K velkým změnám se schyluje i na Novém Městě, konkrétně v okolí Masarykova nádraží. Společnost Penta zde plánuje revitalizaci brownfieldu, která má potenciál důmyslně propojit Nové Město s Karlínem a Žižkovem.



Ještě v průběhu roku 2021 by zde měla začít vyrůstat první etapa rozsáhlého polyfunkčního komplexu Masaryčka, který navrhlo architektonické studio Zaha Hadid Architects. V původním návrhu se počítalo s osmi budovami z pera tohoto světového studia, kvůli výtkám politiků a veřejnosti však bude muset společnost návrh přepracovat a velkolepé plány Zahy Hadid budou nakonec realizovány jen částečně – konkrétně zde v prostoru mezi ulicí Na Florenci a kolejištěm vyrostou dvě impresivní kancelářské budovy. V listopadu minulého roku Penta vypsal architektonicko-urbanistickou soutěž, která rozhodne o nové podobě veřejného prostranství obklopujícího obě budovy.

Developer Penta přislíbil, že minimálně 40 procent ploch druhé etapy projektu budou představovat byty.

V současné době představuje oblast Masarykova nádraží bariéru v přirozeném pohybu lidí městem, zejména kvůli magistrále. V minulosti přitom v místě existovaly zahrady a promenáda, lidé zde tak měli možnost trávit volný čas.

Právě na původní podobu místa se snaží Penta odkazovat, v návrhu tak počítá s obnovením zahrad, propojením ulic Hyberská, Na Florenci a Na Poříčí, vytvořením bulvárů i náměstí a s dokončením rekonstrukce historické budovy samotného nádraží, na níž společnost spolupracuje s Českými drahami a Správou železnic. Developer navíc přislíbil, že minimálně 40 procent ploch druhé etapy projektu budou představovat byty. Přímou v centru metropole by tak mohl vyrůst významný komunikační uzel, který by rozpohyboval celou lokalitu a přinesl nové veřejné prostory a funkce, o něž si oblast již mnoho let říká.



Foto: Penta Real Estate

NA TVORBĚ MARKET REPORTU H2 2020 SE PODÍLELI:

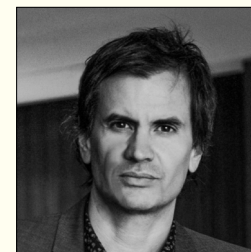
OBSAH:



Sára Goldbergerová
PR Manager



Pavel Zadina
Research Analyst



Prokop Svoboda
Managing Director

Eva Prašivková – Senior Property Consultant
Jan Mráz – Senior Property Consultant
Petr Netušil – Property Consultant
Magdalena Svatková – Senior Property Consultant
David Šimeček – Head of Residential Rentals

GRAFICKÝ DESIGN:

Daria Kovun – Graphic Designer
Natalie Kuznetsová – Marketing Director

ANGLICKÝ PŘEKLAD:

Caroline Kovtun – Copywriter

Analytický nástroj Index cen nájmu S&W + VŠE vznikl ve spolupráci realitní kanceláře Svoboda & Williams s Fakultou informatiky a statistiky Vysoké školy ekonomické v Praze.

svoboda&williams | CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

svoboda-williams.com

info@svoboda-williams.com

Sledujte nás:



Na Perštýně 2, Staré Město, 110 00 Praha 1
Kapucínské náměstí 307/15, Brno - střed, 602 00 Brno

Slovensko: Zuzany Chalupovej 10B, 851 07 Bratislava