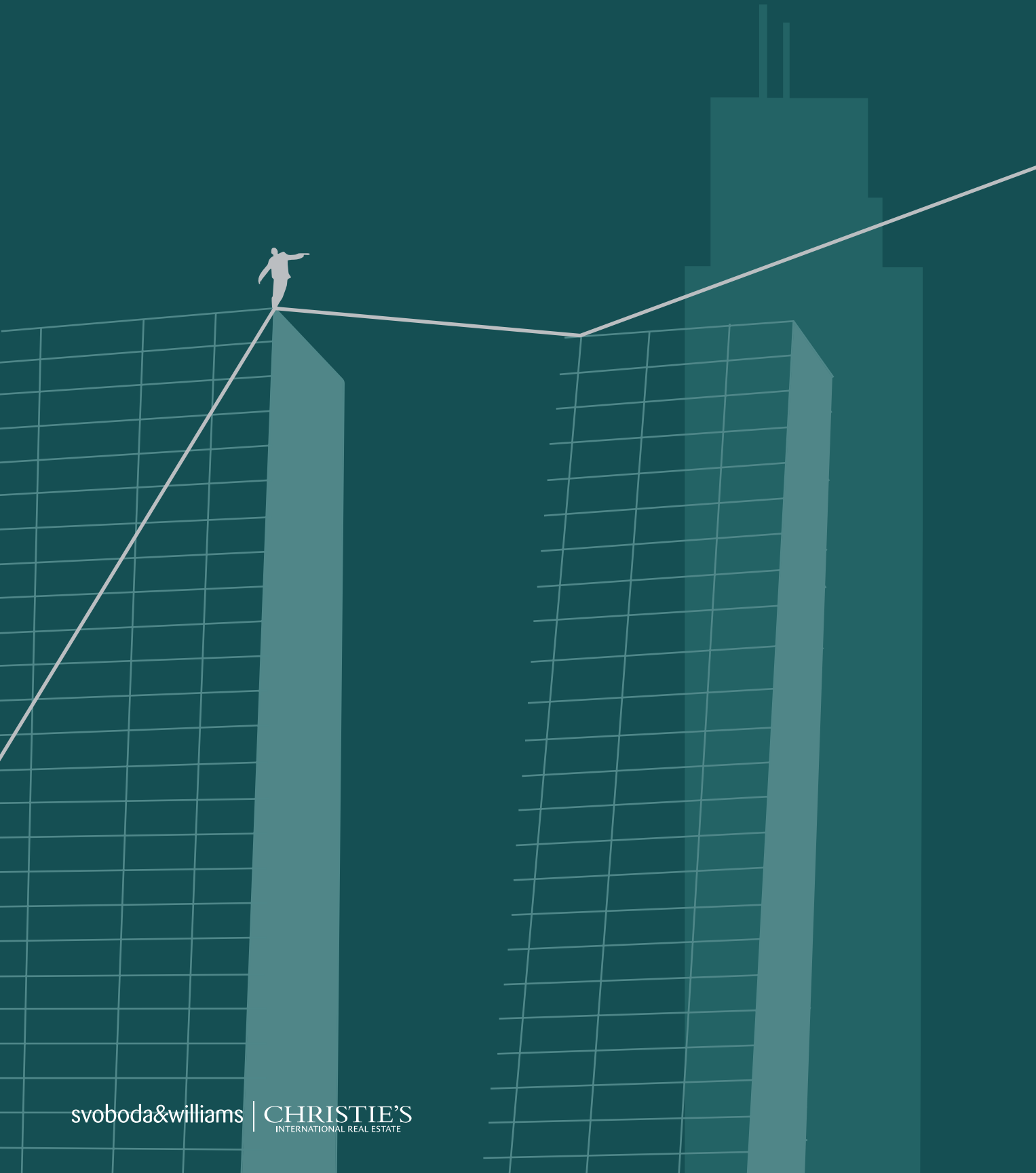
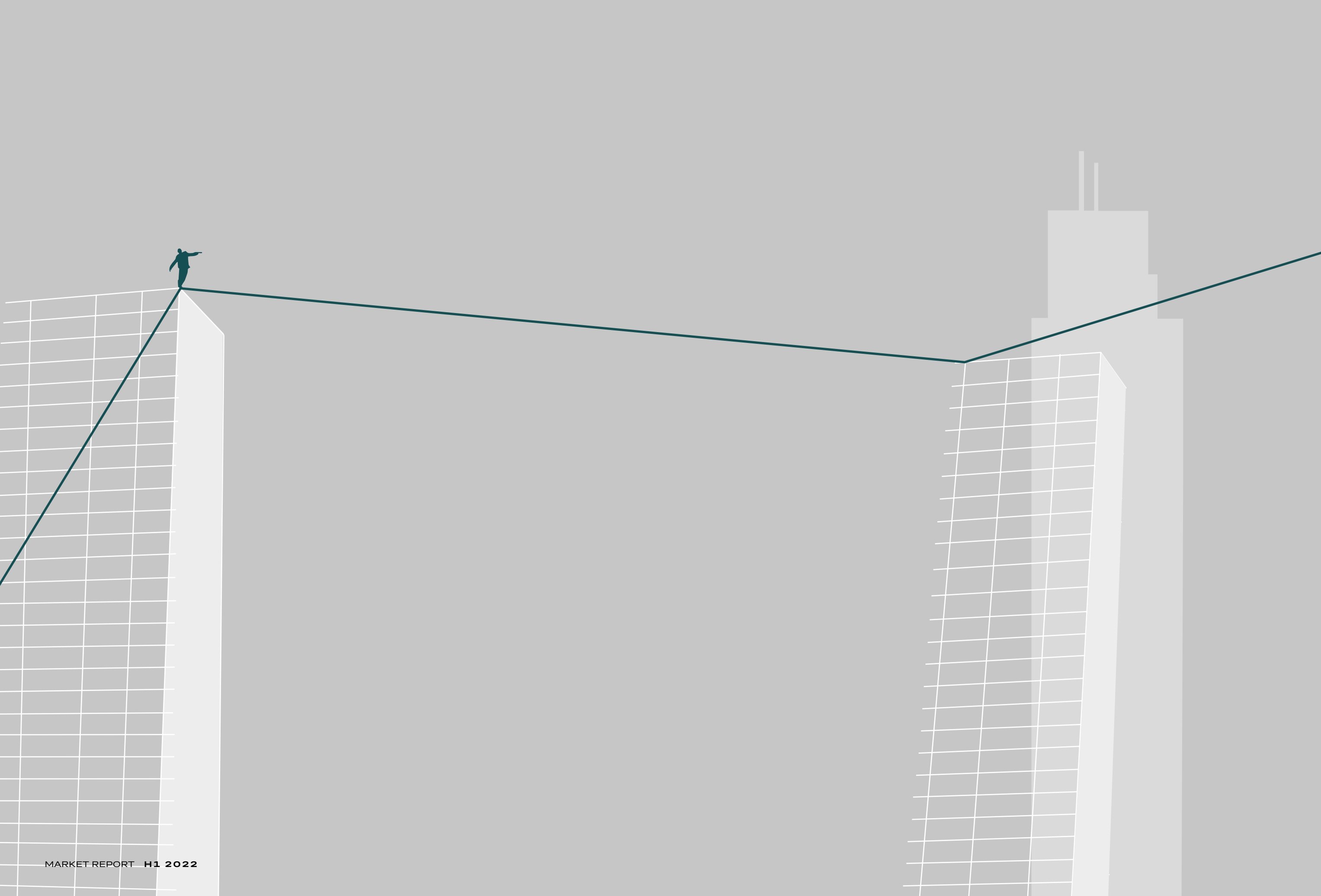


MARKET REPORT H1 2022





06

Editorial

Realitní trh zpomaluje, na svém vrcholu nabízí řadu příležitostí

08

Klíčové trendy

na pražském trhu prémiových nemovitostí

11

Vzorek nemovitostí

sledovaných Svoboda & Williams za období 7/2021–6/2022

12

Analýza cen

pražský rezidenční trh optikou Svoboda & Williams

20

Index cen nájmu

Svoboda & Williams + VŠE

26

Kupující, nájemci

Svoboda & Williams

OBSAH

Bibiana Beňová
PR Manager

Kryštof Kušiak
Research Analyst

Daria Anikina
Marketing Manager

Prokop Svoboda
Managing Partner

GRAFICKÝ DESIGN

Erika Tikan — Graphic Designer
Zuzana Vemeová — Art Director

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.

REALITNÍ TRH ZPOMALUJE, NA SVÉM VRCHOLU NABÍZÍ ŘADU PŘÍLEŽITOSTÍ



Prokop Svoboda
Svoboda & Williams

V boji s pandemií, která dusila naše životy v uplynulých dvou letech, jsme (snad) definitivně zvítězili, můžeme si však opravdu vydechnout? Rok 2022 přinesl šokující válku na Ukrajině, která vnáší do západní ekonomiky jistou nervozitu. A ta se nevyhne ani realitnímu segmentu. Loni se realitní byznys vezl na postcovidové inflační vlně vzedmuté mimo jiné bezprecedentním tištěním peněz ze strany centrálních bank, které se takto snažily kapitálovým trhům zajistit potřebnou likviditu. Několikaletý realitní mejdan (poprvé jsem tento termín použil v deníku E15 v roce 2015) i díky této injekci nyní zřejmě dosahuje svého vrcholu.

Přestože objem transakcí, které jsme v prvním pololetí v realitní kanceláři Svoboda & Williams realizovali, zatím zůstává více méně stabilní, aktuální pokles poptávek indikuje zpomalení trhu. V druhém pololetí nejspíš čeká pražský rezidenční trh stagnace nebo dokonce drobná korekce. Investor, který nakupuje do svého portfolia právě tento asset, však kouká daleko za horizont současných událostí. A tam čeká růst. Trh prémiových nemovitostí má trvalou hodnotu, nezávislou na dané fázi ekonomického cyklu – kvalitní nemovitosti si cenu drží i v krizi. Dočasné zpomalení navíc vždy vylepšuje nabídku, takže i my v posledních měsících sledujeme, že na trh se v této fázi začínají dostávat zajímavější nemovitosti.

Aktuální vývoj taky bezesporu urychlí přechod české ekonomiky na euro. Firmy hledají financování v eurech už teď a nedivil bych se, kdyby rezidenční developéři příští rok začali publikovat v jednotné evropské měně své ceníky a přepočítávat je na koruny podle aktuálního kurzu. Přitom na kancelářském trhu jsou nájemní smlouvy v eurech už dlouho standardem. Věřím, že současná situace rovněž může iniciovat vyšší poptávku po energeticky úspornějších, ekologicky šetrnějších a obecně kvalitnějších projektech, které v devalvačním inflačním prostředí garantují trvalé hodnoty. A ty dnes hledáme nejen na realitním trhu, ale i jako společnost.

KLÍČOVÉ TRENDY NA PRAŽSKÉM TRHU PRÉMIOVÝCH NEMOVITOSTÍ

vycházející ze vzorku sledovaného Svoboda & Williams

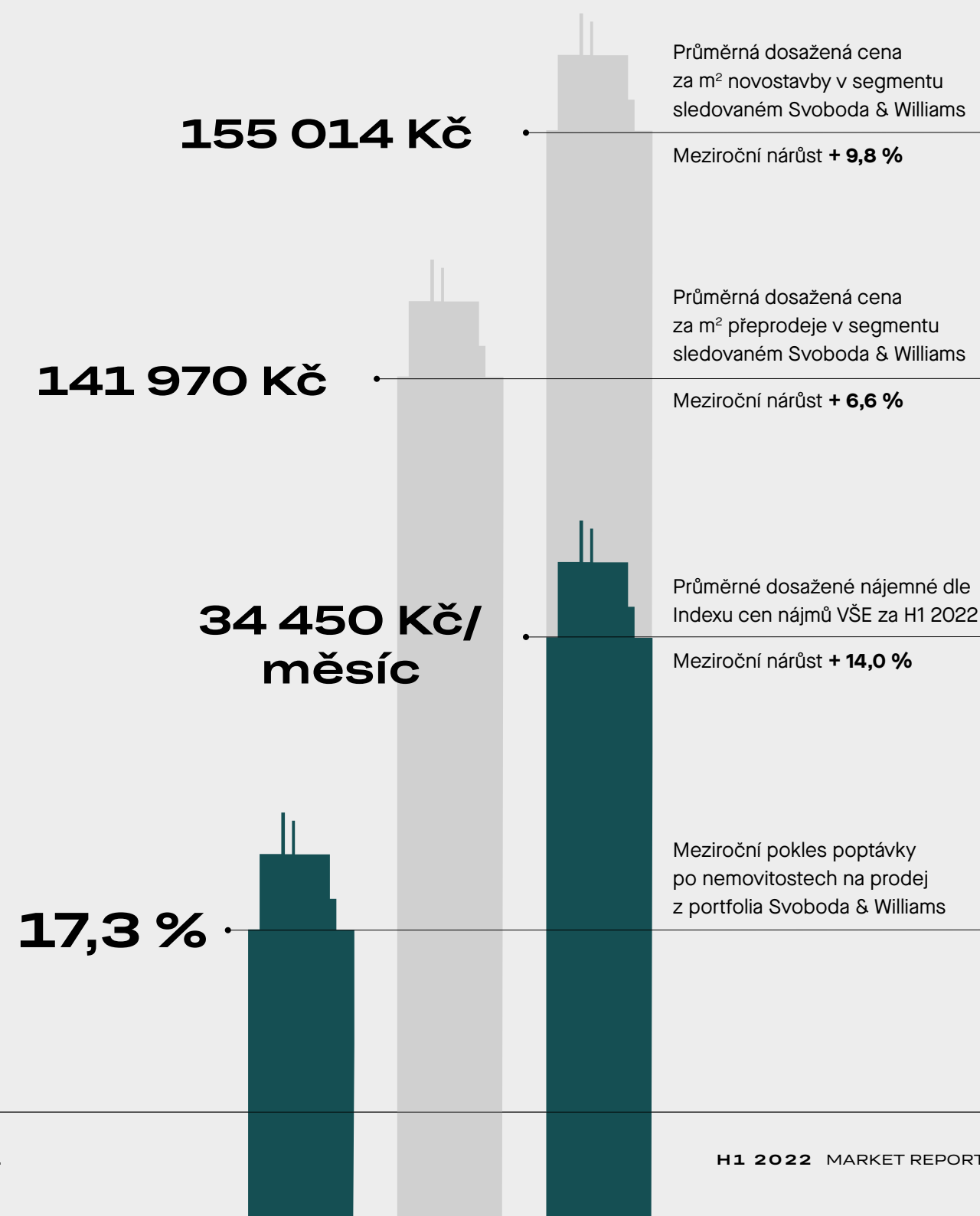
PRODEJ

- Během H1 2022 evidujeme pokles poptávky po koupi nemovitostí. V objemu realizovaných prodejů se tento trend ve sledovaném období ještě neprojevil. Doba prodejní transakce se typicky pohybuje v intervalu 1 až 6 měsíců, u developerských projektů často i 12 měsíců a více.
- Počet českých klientů i v tomto období převažoval a tvořil 76 % všech kupujících.

PRONÁJEM

- Během H1 2022 trh nájemního bydlení překonal cenový propad z let 2020-2021 způsobený pandemií. V segmentu sledovaném Svoboda & Williams vzrostla meziročně výše nájemného o 14 %. Ceny tak dokonce překonaly úroveň před pandemií, a to o 5,2 %.
- U realizovaných pronájmů převažovali cizinci (53 %).

VZOREK NEMOVITOSTÍ SLEDOVANÝCH SVOBODA & WILLIAMS ZA OBDOBÍ 7/2021-6/2022



ANALÝZA CEN

Pražský rezidenční trh optikou Svoboda & Williams
Sledované období 7/2021–6/2022



Následující analýza je založená na datech získaných z databáze nemovitostí, které měla realitní kancelář Svoboda & Williams ve své nabídce ve sledovaném období (červenec 2021–červen 2022). Prodejní transakce jsou navíc doplněné o údaje o prodeji novostaveb, 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 jsou zastoupeny 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 započítáváme i poměrnou část exteriéru (teras, balkonů, lodžii a zahrad). Pro přepočítání 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

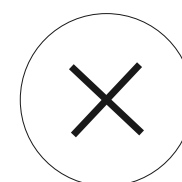
posledních 12 měsíců, procentuální změny jsou meziroční (7/2021–6/2022 vs. 7/2020–6/2021). U prodejů dále rozlišujeme dosaženou cenu za m² pro nové byty v developer-ských projektech a pro přeprodeje (byty secondhandové). Ceny nových bytů jsou uvedeny včetně DPH. Abychom mohli porovnat ceny za m² u všech bytů, sjednotili jsme u několika jednotek stavební dokončenost průměrným předpokladem 40 000 Kč/m² pro stav před rekonstrukcí – shell & core a 20 000 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 porizovací 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.

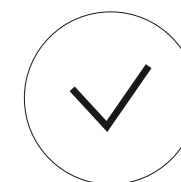
Vývoj cen nájmu monitorujeme na půlroční bázi pomocí Indexu cen nájmu Svoboda & Williams + VŠE. Jedná se o analytický nástroj, který Svoboda & Williams vyvinula ve spolupráci s Fakultou informatiky a statistiky Vysoké školy ekonomické v Praze a který funguje podobně jako index spotřebitelských cen Českého statistického úřadu. Více informací o Indexu cen nájmu S&W + VŠE najdete v závěru analytické části.

ANALÝZA DAT

METODIKA SVOBODA & WILLIAMS



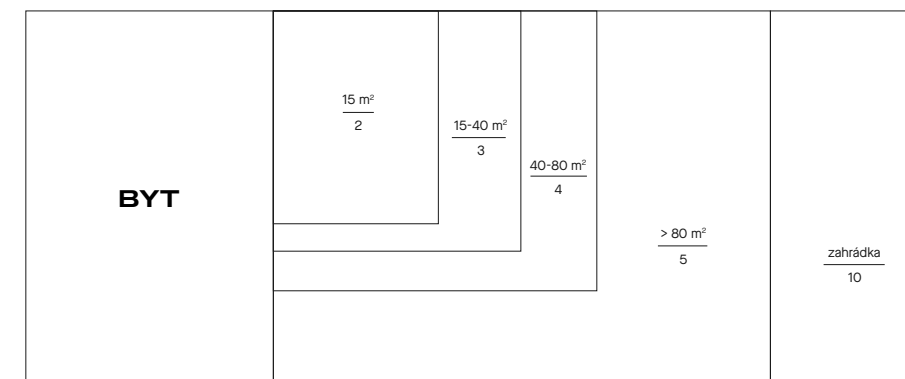
**NABÍDKOVÁ
CENA**



**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

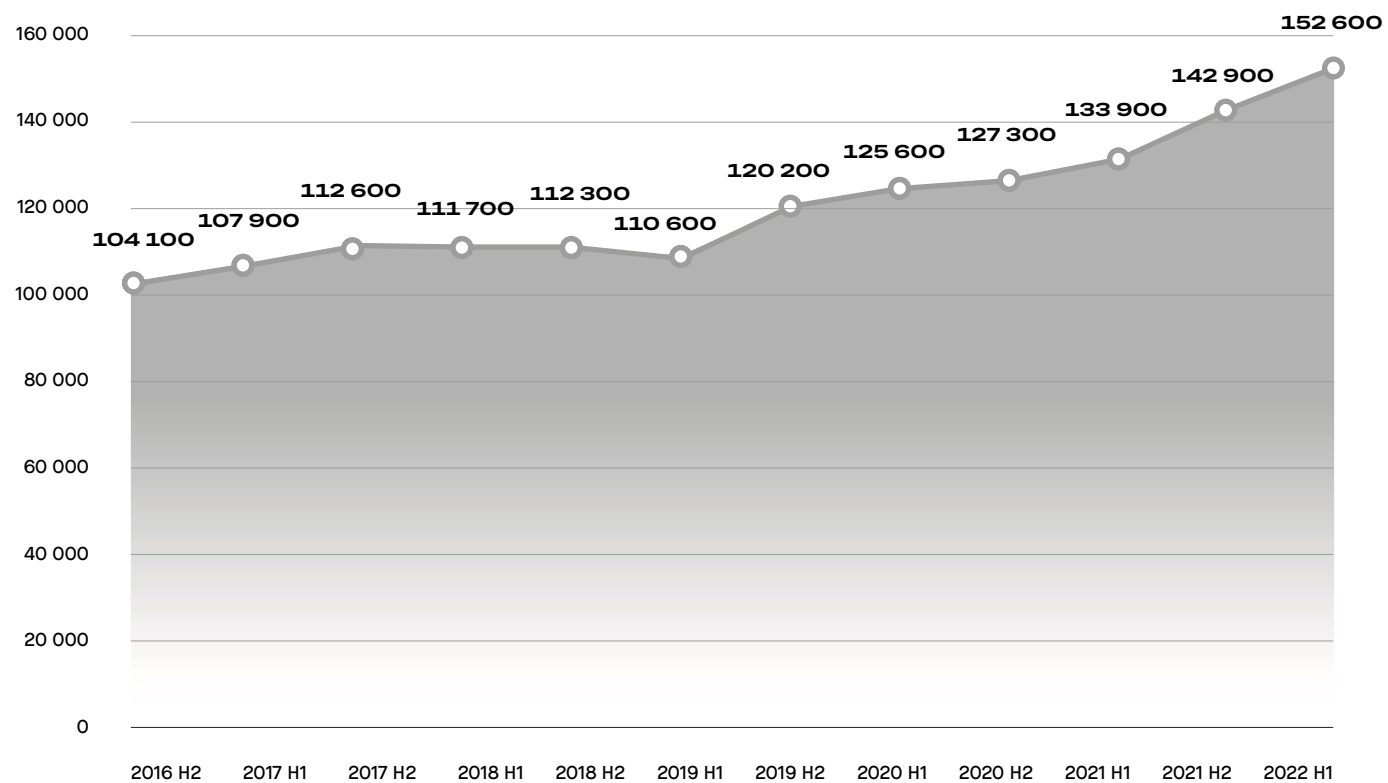


Plochu terasy přesahující 30 % interiéru krátíme na polovinu.

Průměrné hodnoty za sledované období (červenec 2021–červen 2022) a jejich meziroční změna

	Ø Cena za byt	Ø Velikost bytu	Ø Cena/m ²	Ø Cena/m ²		Ø Cena za byt	
				Nový byt	Přeprodej	2+kk	3+kk
Prodej	14 470 989 Kč	102,1 m ²	149 898 Kč	155 014 Kč	141 970 Kč	9 121 676 Kč	15 353 208 Kč
	2,2 %	- 6,2 %	8,6 %	9,8 %	6,6 %	9,6 %	12,6 %
Pronájem	34 434 Kč	101,6 m ²	N/A			23 982 Kč	35 316 Kč
	11,08 %	0,9 %		13,6 %	12,7 %		

VÝVOJ PRŮMĚRNÉ DOSAŽENÉ CENY ZA M² V SEGMENTU SLEDOVANÉM SVOBODA & WILLIAMS



1+KK	N/A	
2+KK	52,0 m ²	7 750 000 Kč
3+KK	90,2 m ²	13 566 667 Kč
4+KK	141,0 m ²	19 800 000 Kč

HOLEŠOVICE

1+KK	N/A	
2+KK	72,0 m ²	15 485 500 Kč
3+KK	112,2 m ²	20 996 667 Kč
4+KK	141,9 m ²	22 075 000 Kč

STARÉ MĚSTO

KARLÍN

1+KK	N/A	
2+KK	64,8 m ²	9 440 667 Kč
3+KK	120,5 m ²	18 445 090 Kč
4+KK	136,0 m ²	20 530 000 Kč

NOVÉ MĚSTO

1+KK	N/A	
2+KK	55,0 m ²	8 797 667 Kč
3+KK	109,3 m ²	17 686 229 Kč
4+KK	144,5 m ²	21 863 042 Kč

VINOHRADY

1+KK	40,3 m ²	5 876 750 Kč
2+KK	71,3 m ²	10 272 400 Kč
3+KK	102,3 m ²	15 348 449 Kč
4+KK	119,6 m ²	20 643 893 Kč

SOUHRNNÁ DATA

CELKOVÝ PŘEHLED PRŮMĚRNÉHO DOSAŽENÉHO NÁJEMNÉHO V JEDNOTLIVÝCH MĚSTSKÝCH ČÁSTECH (ČERVENEC 2021–ČERVEN 2022)

Městská část	Ø Měsíční nájem	Ø Plocha bytu	Ø Měsíční nájem	
			2+kk	3+kk
Praha 1	40 846 Kč	115,5 m ²	26 300 Kč	40 189 Kč
Praha 2	34 134 Kč	93,4 m ²	24 663 Kč	34 238 Kč
Praha 3	32 907 Kč	96,0 m ²	23 599 Kč	38 009 Kč
Praha 4	31 013 Kč	107,5 m ²	19 976 Kč	32 892 Kč
Praha 5	32 836 Kč	97,5 m ²	24 534 Kč	33 910 Kč
Praha 6	37 581 Kč	117,0 m ²	22 733 Kč	30 887 Kč
Praha 7	28 549 Kč	84,7 m ²	25 066 Kč	31 415 Kč
Praha 8	32 728 Kč	92,9 m ²	25 339 Kč	38 314 Kč
Praha 9	23 522 Kč	70,7 m ²	18 567 Kč	29 000 Kč
Praha 10	31 400 Kč	108,4 m ²	20 505 Kč	33 166 Kč

Zdroj: data Svoboda & Williams

PRŮMĚRNÉ DOSAŽENÉ NÁJEMNÉ VS. PRODEJNÍ CENA PRO JEDNOTLIVÉ DISPOZICE BYTŮ NA PRAZE 1-10 (ČERVENEC 2021–ČERVEN 2022)

Dispozice	Ø Měsíční nájem	Ø Plocha bytu – pronájem	Ø Prodejní cena	Ø Plocha bytu – prodej
1+kk	17 699 Kč	43,8 m ²	5 363 390 Kč	37,7 m ²
2+kk	23 982 Kč	68,2 m ²	9 121 676 Kč	64,1 m ²
3+kk	35 316 Kč	106,1 m ²	15 392 622 Kč	108,1 m ²
4+kk	55 543 Kč	165,5 m ²	21 463 943 Kč	156,8 m ²
5+kk	66 030 Kč	216,6 m ²	38 304 068 Kč	253,0 m ²

Zdroj: data Svoboda & Williams

SOUHRNNÁ DATA

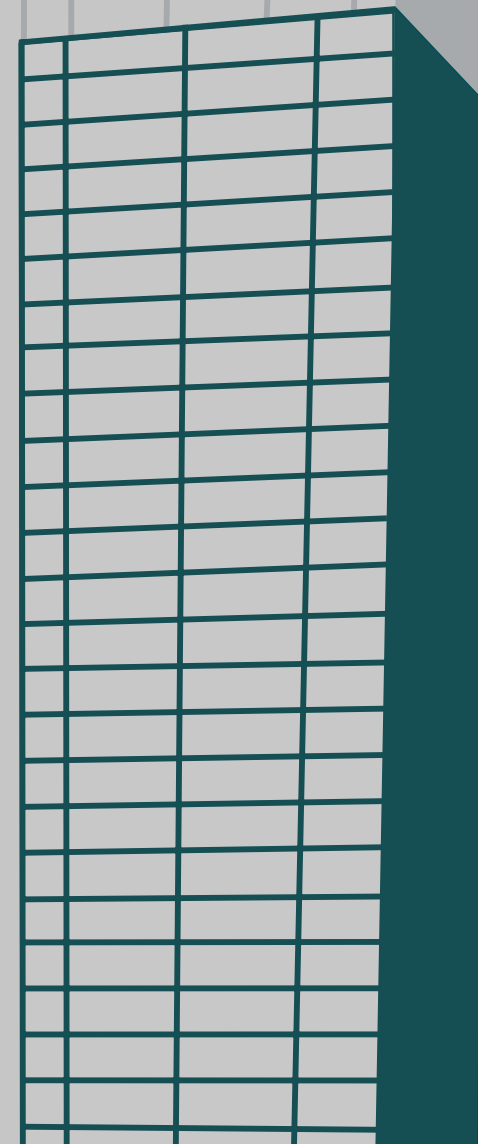
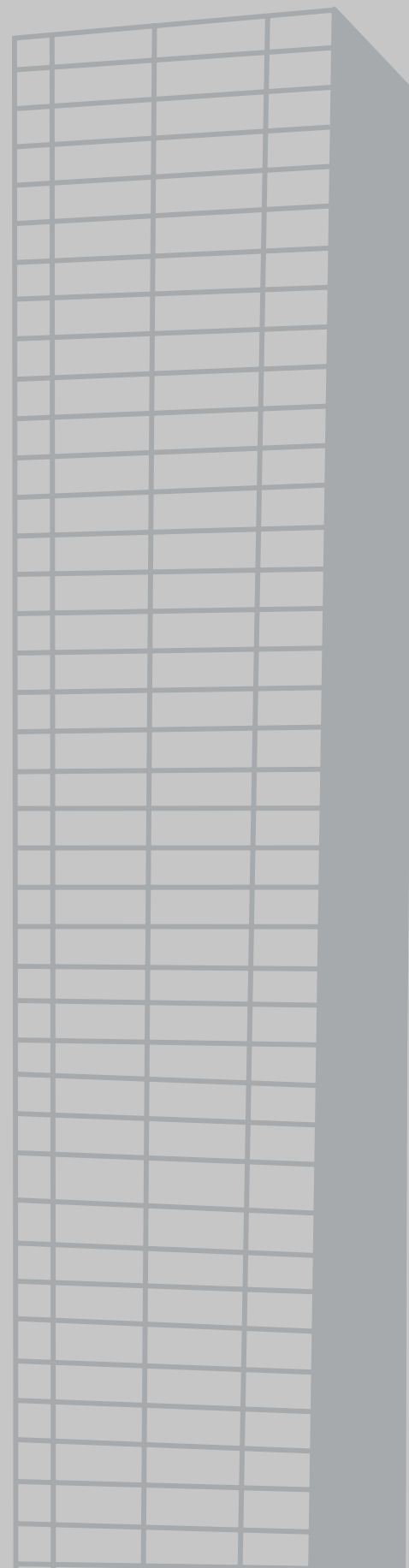
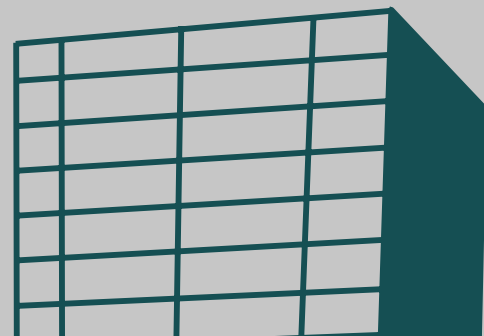
CELKOVÝ PŘEHLED PRŮMĚRNÝCH DOSAŽENÝCH PRODEJNÍCH CEN V JEDNOTLIVÝCH MĚSTSKÝCH ČÁSTECH (ČERVENEC 2021–ČERVEN 2022)

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	3+kk
Praha 1	23 465 157 Kč	193 550 Kč	118,7 m ²	215 759 Kč	182 702 Kč	13 284 400 Kč	21 535 130 Kč
Praha 2	14 612 813 Kč	160 681 Kč	94,9 m ²	165 510 Kč	150 006 Kč	9 959 218 Kč	15 374 142 Kč
Praha 3	12 845 401 Kč	134 000 Kč	113,6 m ²	137 969 Kč	129 237 Kč	9 236 250 Kč	13 294 282 Kč
Praha 4	12 344 385 Kč	142 247 Kč	95,7 m ²	149 744 Kč	136 892 Kč	8 121 133 Kč	13 154 746 Kč
Praha 5	13 459 327 Kč	139 664 Kč	105,8 m ²	141 813 Kč	134 389 Kč	8 855 219 Kč	13 972 214 Kč
Praha 6	12 050 332 Kč	140 275 Kč	87,5 m ²	138 760 Kč	136 730 Kč	8 400 376 Kč	13 335 221 Kč
Praha 7	13 384 649 Kč	143 572 Kč	99,8 m ²	147 090 Kč	129 848 Kč	6 391 969 Kč	13 208 333 Kč
Praha 8	13 425 393 Kč	143 694 Kč	96,0 m ²	150 979 Kč	137 219 Kč	10 192 337 Kč	17 918 000 Kč
Praha 9	13 131 242 Kč	127 637 Kč	123,5 m ²	129 983 Kč	127 404 Kč	7 358 750 Kč	12 870 000 Kč
Praha 10	11 202 673 Kč	127 851 Kč	97,6 m ²	134 943 Kč	122 531 Kč	6 894 000 Kč	11 952 279 Kč

Zdroj: data Svoboda & Williams

INDEX CEN NÁJMŮ

Svoboda & Williams + VŠE



DOSAŽENÉ NÁJEMNÉ BYTŮ ZE VZORKU SLEDOVANÉHO SVOBODA & WILLIAMS

H1 2022 (LEDEN-ČERVEN 2022)

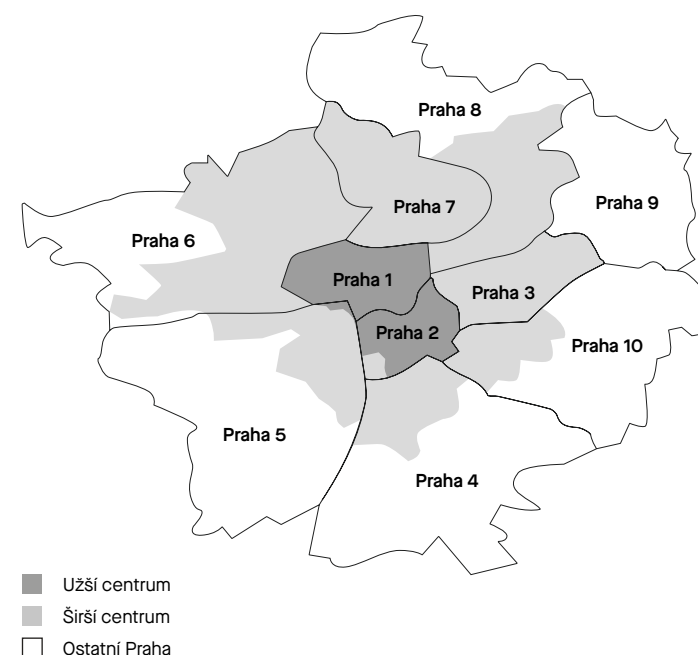
34 450 Kč/měsíc

průměrné dosažené
nájemné v 1. pololetí 2022

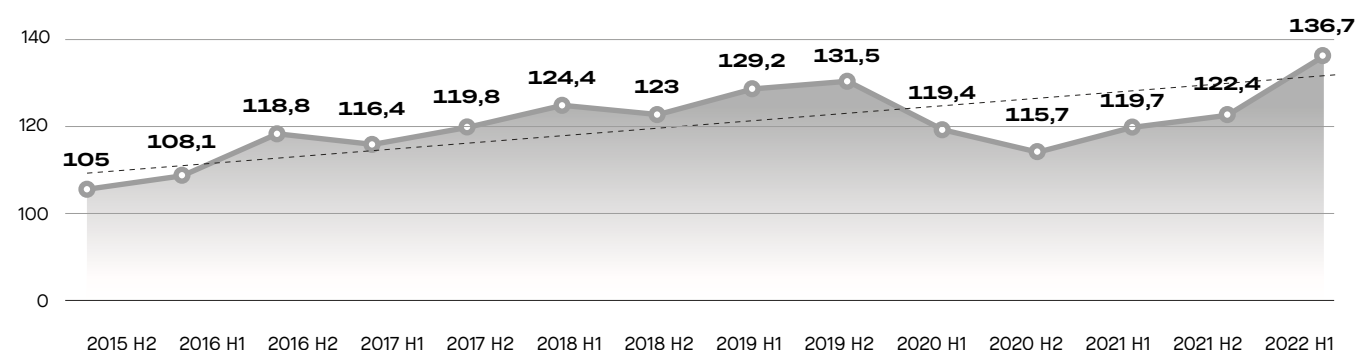
+14,0 %

meziroční změna

	Užší centrum		Širší centrum		Ostatní Praha	
1+kk až 2+1	26 287 Kč	+23,6 %	23 065 Kč	+3,4 %	19 960 Kč	+8,7 %
3+kk a 3+1	38 927 Kč	+16,9 %	37 453 Kč	+18,9 %	30 716 Kč	+10,0 %
4+kk a větší	68 984 Kč	+10,1 %	55 081 Kč	+8,8 %	48 450 Kč	+28,7 %



VÝVOJ DOSAŽENÝCH CEN NÁJMŮ BYTŮ V SEGMENTU SLEDOVANÉM SVOBODA & WILLIAMS (2015 H1 = 100)



Index cen nájmu S&W+VŠE sleduje změnu průměrné dosažené ceny nájmu za byt v Praze z nabídky Svoboda & Williams oproti stejnému období předchozího roku (leden-červen 2021). Jedná se o souhrnný cenový index, který je počítán jako vážený průměr změn výše nájmu u jednotlivých kategorií bytů.

Dále uvádíme **průměrné dosažené měsíční nájemné** ve sledovaném období (leden-červen 2022) pro Prahu a pro jednotlivé kategorie bytů (vč. jeho meziroční změny).

CO JE INDEX CEN NÁJMŮ SVOBODA & WILLIAMS + VŠE?

Index cen nájmu S&W + VŠE je analytický nástroj sledující růst cen nájmu prémiového segmentu v Praze vyvinutý realitní kanceláří Svoboda & Williams ve spolupráci s Fakultou informatiky a statistiky Vysoké školy ekonomické v Praze. Zdrojem dat jsou skutečně dosažené ceny nájmu u bytů, které měla Svoboda & Williams ve své nabídce. Ročně se jedná o zhruba 1 400 nemovitostí na území Prahy 1–10 o dispozicích 1+kk až 6+1. Jelikož se jedná o cenově nesourodé produkty, aplikujeme na vývoj jejich cen souhrnný cenový index. Ten funguje podobně jako index spotřebitelských cen Českého statistického úřadu, který měří inflaci.

PROČ NESTAČÍ JEDNODUCHÉ SROVNÁNÍ POMOCÍ VÝVOJE PRŮMĚRNÉ CENY?

Vývoj průměrné ceny pronájmu nevystihuje správně změnu cenové hladiny. Průměrná cena je totiž ovlivněna nejen změnou cenové hladiny, ale také změnou struktury produktu. Uvedme příklad. Ve dvou sledovaných obdobích srovnáváme vzorek nájemních bytů zahrnující luxusní byty v centru Prahy a levnější byty v širším centru. Ceny levnějších i luxusních bytů v druhém období zůstanou stejné, ale celkem je pronajato více dražších nemovitostí. To způsobí růst celkové průměrné ceny nájmu, zatímco cenový index zůstane stejný. Souhrnný cenový index je založen na předpokladu fixního zastoupení segmentů pronájmů v portfoliu a tedy vyjadřuje změnu ceny „očištěnou“ o změnu struktury pronájmů. Index je počítán jako vážený průměr změn cen jednotlivých segmentů, kde vahami je jejich zastoupení v portfoliu (struktura) ve zvoleném fixním období.

KONSTRUKCE INDEXU CEN NÁJMŮ SVOBODA & WILLIAMS + VŠE

VOLBA REPREZENTANTŮ (SEGMENTŮ)

Segmentace byla provedena tak, aby byty uvnitř skupiny byly co nejpodobnější a skupiny mezi sebou naopak co nejvíce rozdílné. Zároveň musí být v každé skupině dostatečný počet dat. V rámci statistické analýzy zkoumáme dopad celé řady faktorů na výši nájmu. Jedná se o parametry, jako je dispozice bytu, lokalita, poschodí, existence terasy, balkonu či lodžie, nebo možnost pronájmu parkovacího místa. Analýza prokázala, že největší dopad na výši pronájmů mají lokalita a dispozice bytu, proto jsme segmentaci provedli podle těchto dvou faktorů.

Na základě expertních zkušeností a datové analýzy cen pronájmů byla Praha rozdělena do tří lokalit – užší centrum, širší centrum a ostatní Praha (viz mapa výše).

Jako druhý faktor jsme zvolili dispozice bytu.

Na základě lokality a dispozice jsme nadefinovali celkem 9 segmentů:

Segment	Relativní zastoupení v portfoliu		
	Užší centrum	Širší centrum	Ostatní Praha
1+kk až 2+1	15,2 %	22,6 %	10,7 %
3+kk a 3+1	12,8 %	16,1 %	4,3 %
4+kk a větší	6,3 %	9,8 %	2,2 %

Pozn. Byty 7+kk a větší jsou příliš řídké zastoupeny a nejsou do analýzy zahrnuty.

VOLBA VAH

Jednotlivým segmentům byly přisouzeny váhy na základě struktury pronajatých bytů v celém kalendářním roce 2016. Váha segmentu v cenovém indexu je spočítána jako podíl celkového nájmu daného segmentu na celkovém nájmu za všechny segmenty zprostředkovaném v roce 2016.

Aby index vycházel z dostatečného počtu pozorování, je sestavován na půlroční bázi. Půlroční indexy nejsou v praxi tak obvyklé jako měsíční nebo čtvrtletní indexy, nejsou ale ničím ojedinělým. Využívá je například United States Department of Labor pro konstrukci indexu spotřebitelských cen.

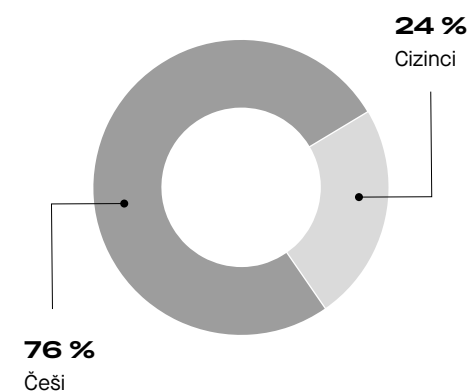
SESTAVUJEME 2 DRUHY INDEXŮ:

Meziroční index – sleduje cenovou změnu mezi současným pololetím a stejným pololetím předchozího roku (např. H1 2021 vs. H1 2022)

Bazický index – sleduje cenovou změnu mezi současným a tzv. bazickým obdobím. Za bazické období je vhodné zvolit stabilní období považované za dlouhodobý normál, v našem případě bylo zvoleno H1 2015.

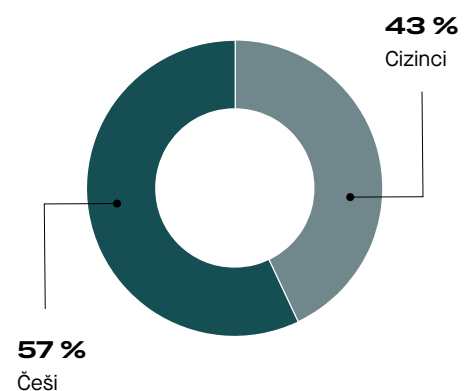
PRODEJ

POMĚR ČESKÝCH A ZAHRANIČNÍCH KUPUJÍCÍCH

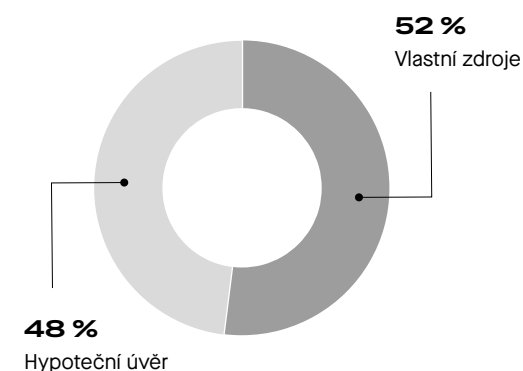


PRONÁJEM

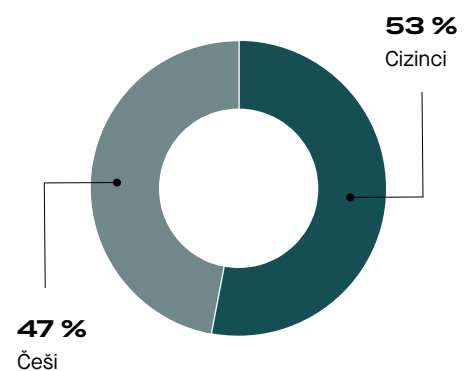
POMĚR ČESKÝCH A ZAHRANIČNÍCH KLIENTŮ POPTÁVAJÍCÍCH NEMOVITOST



FINANCOVÁNÍ KOUPE NEMOVITOSTI

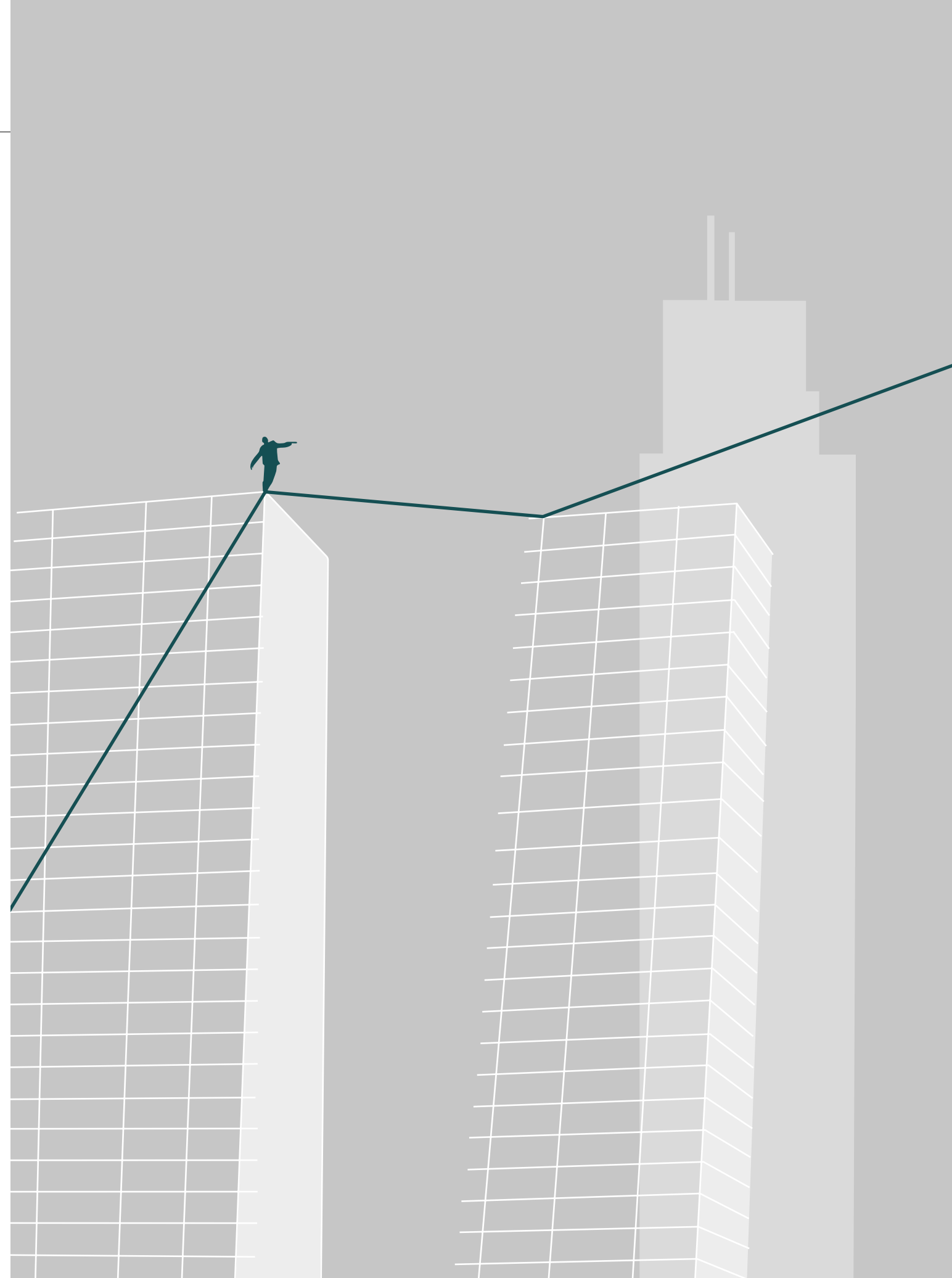


POMĚR KLIENTŮ, KTEŘÍ SI NEMOVITOST PRONAJALI



PŘEHLED NÁJEMNÍCH CENOVÝCH SEGMENTŮ - POPTÁVKA PRONÁJEM VS. USKUTEČNĚNÝ PRONÁJEM

Cenové segmenty	Poptávka		Uskutečněný pronájem	
	Češi	Cizinci	Češi	Cizinci
<25 tis. Kč	56 %	44 %	51 %	49 %
25-55 tis. Kč	59 %	41 %	47 %	53 %
>55 tis. Kč	53 %	47 %	31 %	69 %
Celkem	57 %	43 %	47 %	53 %



svoboda&williams | CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

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

svoboda-williams.com
info@svoboda-williams.com

Sledujte nás:

