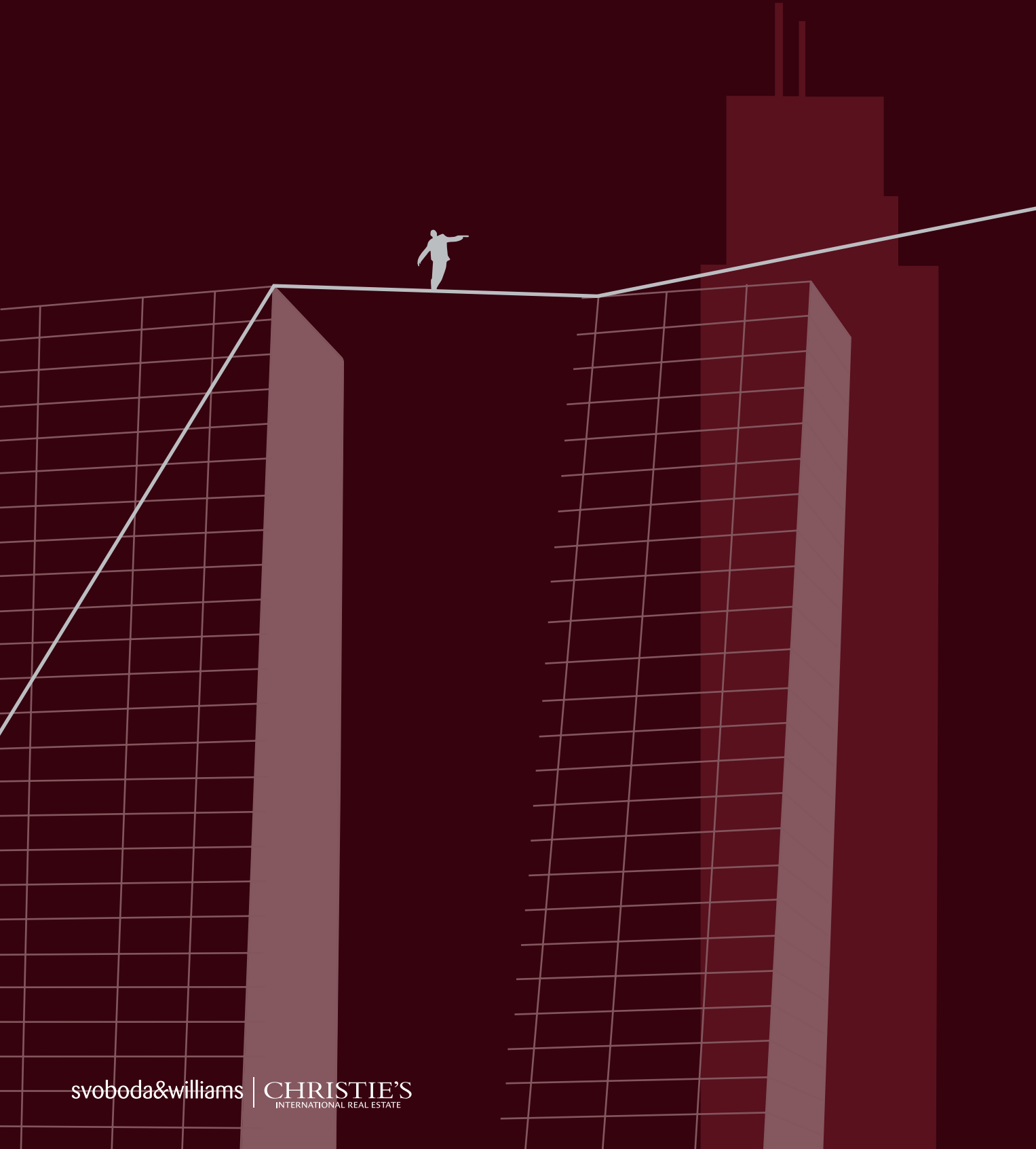
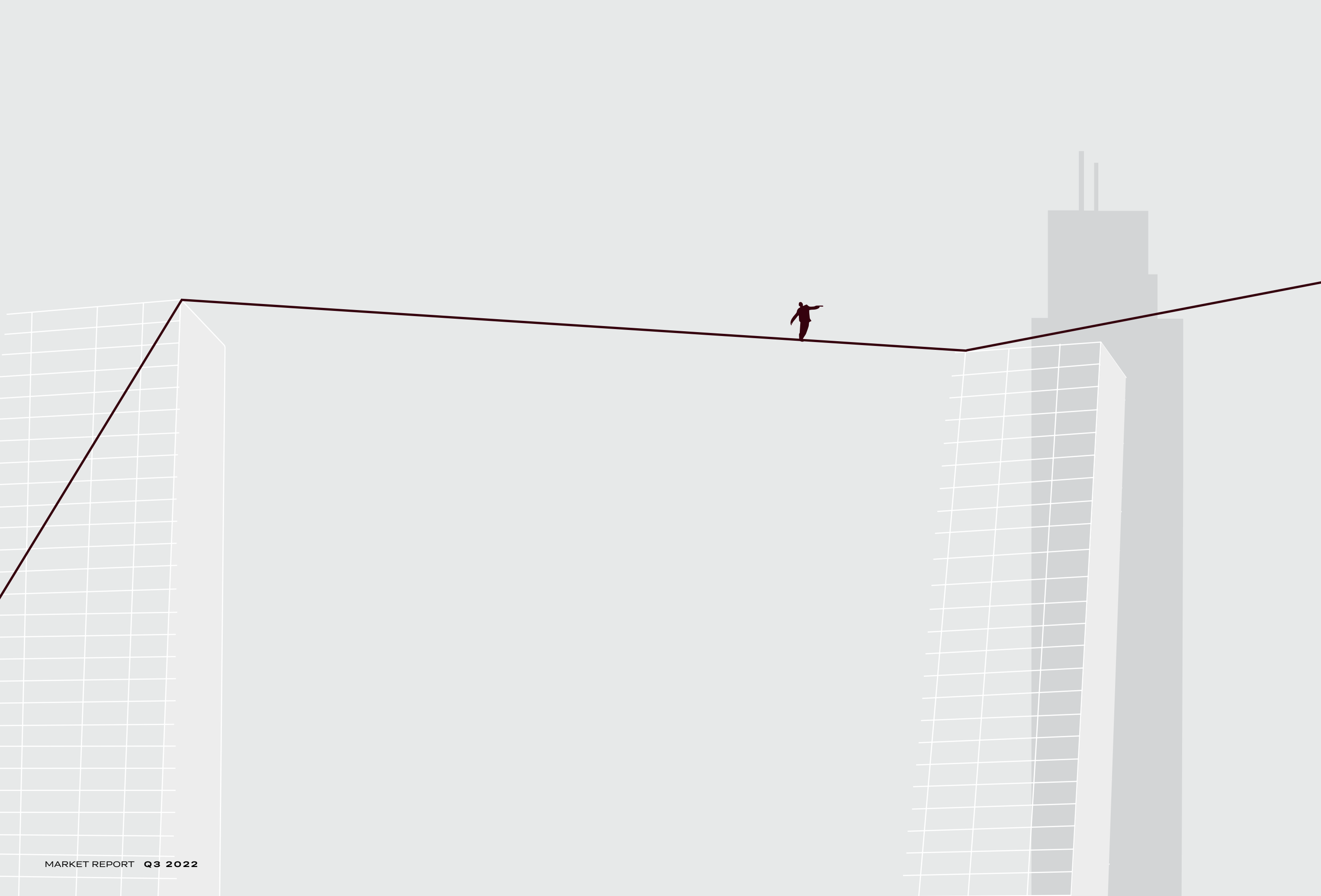


# MARKET REPORT

## Q3 2022





## 06

### Editorial

Trh stagnuje, kvartální data indikují drobnou korekci cen nemovitostí. Ty kvalitní přesto stále táhnou.

## 09

### Vzorek nemovitostí

sledovaných Svoboda & Williams za období 4/2022–9/2022

## 10

### Analýza cen

pražský rezidenční trh optikou Svoboda & Williams

NA TVORBĚ MARKET REPORTU  
Q3 2022 SE PODÍLELI

#### 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

## TRH STAGNUJE, KVARTÁLNÍ DATA INDIKUJÍ DROBNOU KOREKCI CEN NEMOVITOSTÍ. TY KVALITNÍ PŘESTO STÁLE TÁHNOU.



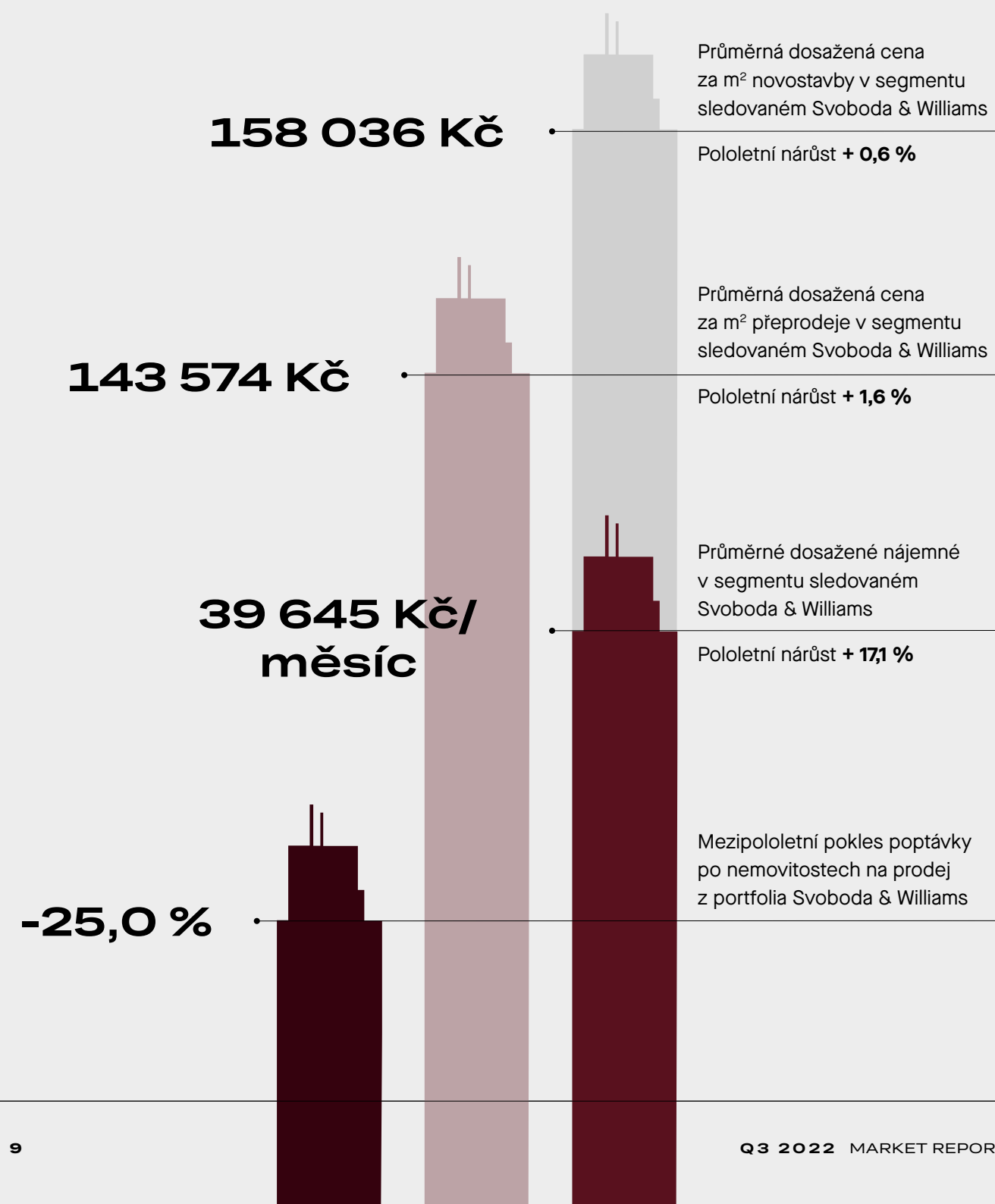
Prokop Svoboda  
Svoboda & Williams

Propad poptávky, stagnující trh a mírná korekce cen prodaných realit. To jsou klíčové trendy pražského rezidenčního trhu v uplynulých měsících. Po letech vzestupu zasáhla letos realitní byznys stagnace. Zatímco začátkem léta se meziroční růst cen realit v segmentu, který Svoboda & Williams dlouhodobě sleduje, držel na téměř 10 procentech u novostaveb a na 6,6 procentech u přeprodejů, pololetní srovnání ukazuje výrazné zpomalení růstové křivky. Cenový nárůst za poslední pololetí se pohybuje pod jedním procentem a nejčerstvější data za poslední tři měsíce dokonce indikují pokles průměrné ceny za metr čtvereční o 3 procenta.

Zpomalení trhu a výrazný pokles poptávek prověřuje fundamentální hodnotu nabízených nemovitostí. A přestože prodeje novostaveb stagnují a až 75 procent transakcí realizovaných ke třetímu kvartálu tvořily přeprodeje, vnímáme, že zájem o kvalitní, pečlivě připravené developerské projekty v atraktivních lokalitách stále neopadá. Zmenšuje se však velikost i cena prodaných bytů. Zatímco průměrná výměra bytových jednotek klesla ke třetímu kvartálu o 3,1 procenta, průměrná cena prodaného bytu je proti předchozímu pololetí nižší o 2,6 procenta.

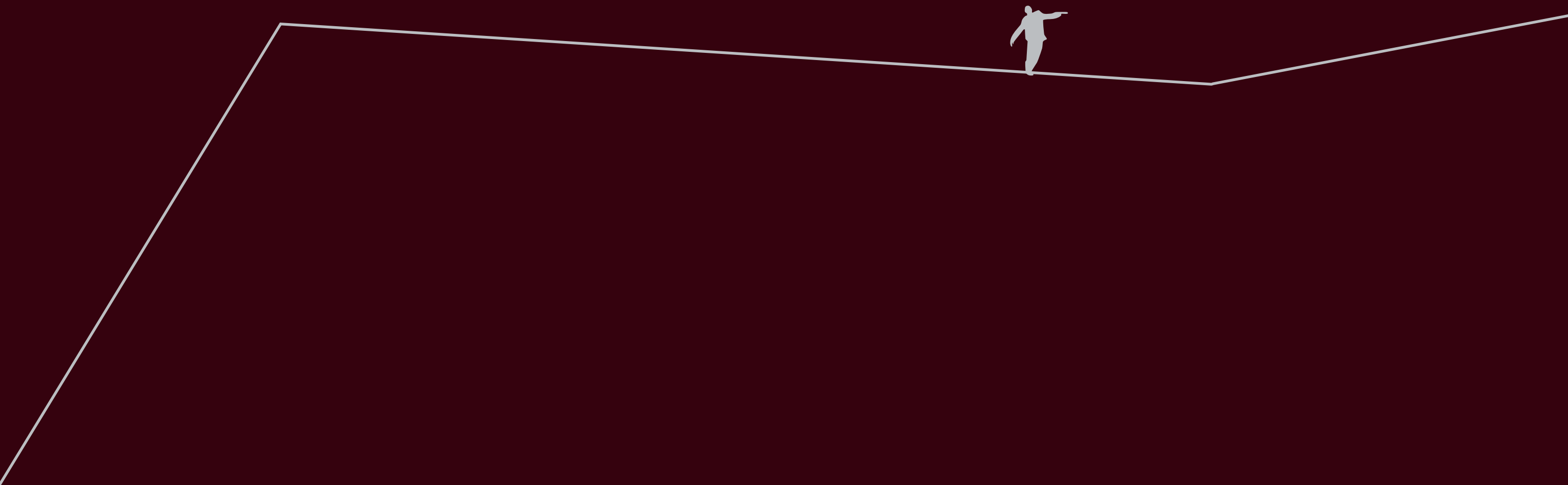
V současné situaci chceme klientům poskytovat aktualizovanější servis, proto pravidelný Market Report Svoboda & Williams začíná od října 2022 nově vycházet čtyřikrát ročně. K tradiční pololetní analýze přidáváme kvartální reporty, kde budeme zpracovávat data ze dvou posledních čtvrtletí a pohyby realitního trhu srovnávat nikoli meziročně, nýbrž ve dvou po sobě jdoucích pololetích.

## VZOREK NEMOVITOSTÍ SLEDOVANÝCH SVOBODA & WILLIAMS ZA OBDOBÍ 4/2022-9/2022 VS. 10/2021-3/2022



# ANALÝZA CEN

Pražský rezidenční trh optikou Svoboda & Williams  
Sledované období 4/2022–9/2022



Následující analýza je založena na datech získaných z databáze nemovitostí, které měla realitní kancelář Svoboda & Williams ve své nabídce ve sledovaném období (9/2022–4/2022). Prodejní transakce jsou navíc doplněny 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 280 prodaných a 500 pronajatých nemovitostí za období 6 měsíců,** a lze proto říci, že pokrývá významnou část prémiového segmentu pražského rezidenčního trhu.

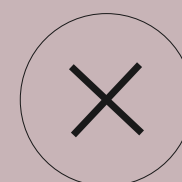
Sledovanými nemovitostmi jsou byty v Praze 1–10. V ostatních městských částech má Svoboda & Williams zastoupení bytů minimální. V rámci jednotlivé městské části přitom vždy dominují prémiové lokality, kde je dosahováno vyšších cen, např. na Praze 6 jsou zastoupeny převážně Bubeneč, Dejvice, Střešovice, 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 nájmů jsou skutečně dosažené hodnoty transakcí, nesledujeme tedy ceny nabídkové. Pro výpočet ceny za m<sup>2</sup> 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 6 měsíců (9/2022–4/2022), procentuální změny jsou pololetní (4/2022–9/2022 vs. 10/2021–3/2022). U prodejů dále rozlišujeme dosaženou cenu za m<sup>2</sup> pro nové byty v deve-

loperských projektech a pro přeprdeje (byty second-handové). Ceny nových bytů jsou uvedeny včetně DPH. Abychom mohli porovnat ceny za m<sup>2</sup> u všech bytů, sjednotili jsme u několika jednotek stavební dokončenost průměrným předpokladem 50 000 Kč/m<sup>2</sup> pro stav před rekonstrukcí – shell & core a 20 000 Kč/m<sup>2</sup> pro stav před dokončením povrchů – white walls. Cenu za m<sup>2</sup> u nájemních transakcí nesledujeme. Zatímco u prodejů je podstatná cena za m<sup>2</sup>, u pronájmů cenu určuje kromě lokality především dispozice. Například byt 2+kk o ploše 50 m<sup>2</sup> bývá pronajat za téměř stejnou cenu jako byt stejné dispozice o ploše 60 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>.

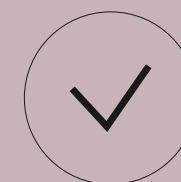
Pro přehled dále uvádíme dosaženou cenu u nejvíce zastoupených dispozic v rámci prodejů a pronájmů realizovaných Svoboda & Williams, kterými jsou byty 2+kk a 3+kk.

## ANALÝZA DAT

METODIKA SVOBODA & WILLIAMS



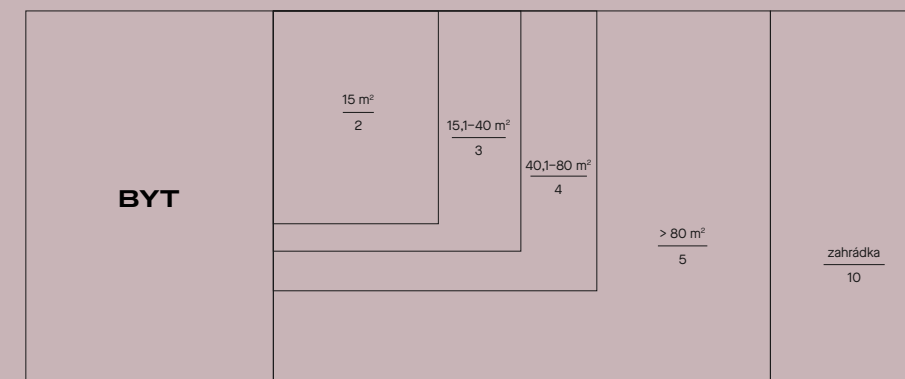
**NABÍDKOVÁ  
CENA**



**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.

## SOUHRNNÁ DATA

### CELKOVÝ PŘEHLED PRŮMĚRNÉHO DOSAŽENÉHO NÁJEMNÉHO V JEDNOTLIVÝCH MĚSTSKÝCH ČÁSTECH (DUBEN 2022–ZÁŘÍ 2022)

Městská část	Ø Měsíční nájem	Ø Plocha bytu	Ø Měsíční nájem	
			2+kk	3+kk
<b>Praha 1</b>	46 661 Kč	105,3 m <sup>2</sup>	35 375 Kč	47 846 Kč
<b>Praha 2</b>	43 575 Kč	108,0 m <sup>2</sup>	28 567 Kč	38 167 Kč
<b>Praha 3</b>	37 789 Kč	90,1 m <sup>2</sup>	26 906 Kč	40 288 Kč
<b>Praha 4</b>	28 909 Kč	81,4 m <sup>2</sup>	22 000 Kč	34 250 Kč
<b>Praha 5</b>	42 379 Kč	109,4 m <sup>2</sup>	28 792 Kč	38 368 Kč
<b>Praha 6</b>	46 748 Kč	118,4 m <sup>2</sup>	25 384 Kč	38 107 Kč
<b>Praha 7</b>	30 666 Kč	75,7 m <sup>2</sup>	25 650 Kč	35 429 Kč
<b>Praha 8</b>	38 622 Kč	94,2 m <sup>2</sup>	29 423 Kč	48 679 Kč
<b>Praha 9</b>	25 870 Kč	73,5 m <sup>2</sup>	21 250 Kč	36 143 Kč
<b>Praha 10</b>	36 597 Kč	94,7 m <sup>2</sup>	23 000 Kč	37 675 Kč

Zdroj: data Svoboda & Williams

### PRŮMĚRNÉ DOSAŽENÉ NÁJEMNÉ VS. PRODEJNÍ CENA PRO JEDNOTLIVÉ DISPOZICE BYTŮ NA PRAZE 1-10 (DUBEN 2022–ZÁŘÍ 2022)

Dispozice	Ø Měsíční nájem	Ø Plocha bytu – pronájem	Ø Prodejní cena	Ø Plocha bytu – prodej
<b>1+kk</b>	17 450 Kč	37,0 m <sup>2</sup>	6 055 185 Kč	38,7 m <sup>2</sup>
<b>2+kk</b>	28 227 Kč	68,5 m <sup>2</sup>	9 710 738 Kč	63,6 m <sup>2</sup>
<b>3+kk</b>	41 227 Kč	102,0 m <sup>2</sup>	14 418 548 Kč	96,9 m <sup>2</sup>
<b>4+kk</b>	64 721 Kč	154,2 m <sup>2</sup>	23 767 708 Kč	136,4 m <sup>2</sup>
<b>5+kk</b>	78 077 Kč	208,3 m <sup>2</sup>	30 522 392 Kč	192,7 m <sup>2</sup>

Zdroj: data Svoboda & Williams

## SOUHRNNÁ DATA

### CELKOVÝ PŘEHLED PRŮMĚRNÝCH DOSAŽENÝCH PRODEJNÍCH CEN V JEDNOTLIVÝCH MĚSTSKÝCH ČÁSTECH (DUBEN 2022–ZÁŘÍ 2022)

Městská část	Ø Cena za byt	Ø Cena/m <sup>2</sup>	Ø Plocha bytu	Ø Cena/m <sup>2</sup>		Ø Cena za byt	
				Nový byt	Přeprdej	2+kk	3+kk
<b>Praha 1</b>	20 241 933 Kč	196 204 Kč	102,7 m <sup>2</sup>	211 583 Kč	175 097 Kč	12 716 667 Kč	18 312 333 Kč
<b>Praha 2</b>	17 430 357 Kč	164 417 Kč	106,0 m <sup>2</sup>	169 027 Kč	159 024 Kč	9 145 000 Kč	16 448 896 Kč
<b>Praha 3</b>	9 230 076 Kč	143 165 Kč	63,0 m <sup>2</sup>	153 779 Kč	125 423 Kč	8 564 500 Kč	13 190 894 Kč
<b>Praha 4</b>	13 066 178 Kč	152 059 Kč	82,8 m <sup>2</sup>	154 820 Kč	133 767 Kč	8 385 831 Kč	13 842 215 Kč
<b>Praha 5</b>	10 556 063 Kč	140 948 Kč	72,7 m <sup>2</sup>	152 511 Kč	137 407 Kč	8 740 600 Kč	13 442 774 Kč
<b>Praha 6</b>	13 938 421 Kč	138 692 Kč	99,2 m <sup>2</sup>	144 386 Kč	138 340 Kč	9 101 795 Kč	13 716 253 Kč
<b>Praha 7</b>	13 365 714 Kč	145 372 Kč	90,1 m <sup>2</sup>	148 687 Kč	133 264 Kč	6 676 496 Kč	13 960 000 Kč
<b>Praha 8</b>	15 038 078 Kč	146 597 Kč	99,9 m <sup>2</sup>	151 470 Kč	137 792 Kč	10 514 321 Kč	17 802 176 Kč
<b>Praha 9</b>	8 697 500 Kč	125 353 Kč	69,6 m <sup>2</sup>	129 717 Kč	125 100 Kč	7 457 800 Kč	12 612 340 Kč
<b>Praha 10</b>	11 686 239 Kč	132 675 Kč	87,5 m <sup>2</sup>	137 689 Kč	121 956 Kč	8 510 000 Kč	12 840 261 Kč

Zdroj: data Svoboda & Williams

## PRAHA

Průměrné hodnoty za sledované období duben 2022–září 2022 a jejich pololetní změna oproti období říjen 2021–březen 2022.

	Ø Cena za byt	Ø Velikost bytu	Ø Cena/m <sup>2</sup>	Ø Cena/m <sup>2</sup>		Ø Cena za byt		
				Nový byt	Přeprdej	2+kk	3+kk	
<b>Prodej</b>	13 603 921 Kč	87,7 m <sup>2</sup>	152 634 Kč	158 036 Kč	143 574 Kč	9 177 659 Kč	14 418 548 Kč	
	-2,6 %	-3,1 %	0,8 %	0,6 %	1,6 %	6,9 %	-1,3 %	
<b>Pronájem</b>	39 645 Kč	100,5 m <sup>2</sup>	N/A				28 227 Kč	41 227 Kč
	17,12 %	9,28 %					18,14 %	20,98 %

Zdroj: data Svoboda & Williams



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](http://svoboda-williams.com)  
[info@svoboda-williams.com](mailto:info@svoboda-williams.com)

Sledujte nás:

