H2 2019

MARKET REPORT

svoboda&williams | CHRISTIE'S INTERNATIONAL REAL ESTATE

REALITNÝ TRH OČAMI SVOBODA & WILLIAMS

1. ČESKO-SLOVENSKÉ VYDANIE

MOTOROM PRAŽSKÉHO REZIDENČNÉHO TRHU SÚ INVESTÍCIE

Zdá sa, že pražský rezidenčný trh sa dnes v niektorých ohľadoch chová v rozpore s predpokladmi ČNB. Platí to najmä vo vzťahu k reštriktívnym opatreniam centrálnej banky ohľadom hypoték. Jej cieľom bolo za prvé ochrániť banky pred prípadným prílivom rizikových, teda nesplácaných hypotekárnych úverov (pre prípad, že by českú ekonomiku postihla recesia), za druhé potom zastaviť takmer raketový rast cien bytov. Hypoték sa dnes skutočne poskytuje menej, najmä požiadavky na vlastné zdroje žiadateľov dopyt redukovali. Napriek tomu je zjavné, že pokus ČNB o ovplyvnenie vývoja cien príliš nefunguje. Rast cien rezidencií síce spomalil, ale jeho tempo stále prevyšuje rast produkcie celej českej ekonomiky aj zvyšovanie úrovne príjmov, respektíve kúpnej sily obyvateľstva. Dôvod je zrejmý – **výrazný nárast investičných nákupov bytov, ktorý kompenzuje výpadok dopytu po bývaní zo strany strednej triedy.**

V tomto ohľade sa Česká republika nijako nevymyká pomerom, ktoré vládnu v celej globálnej ekonomike a najmä v Európe. Trhy trpia prebytkom voľného kapitálu, ktorý je predovšetkým dôsledkom súčasnej monetárnej politiky centrálnych bánk snažiacich sa zubami nechtami odvrátiť hrozbu recesie. V rámci Únie sa k tomu naviac pridávajú nebývalo nízke, alebo dokonca záporné úrokové sadzby – takže aj bankové vklady sa dnes stávajú stratovou záležitosťou.

V takejto dobe sú teda nehnuteľnosti vrátane rezidenčných pre inštitucionálnych, privátnych i tzv. drobných investorov istou a relatívne výnosnou záležitosťou. Nepochybne to platí aj pre Česko. Podľa rôznych odhadov tak **v "mainstreamovom" segmente pražského bytového trhu tvoria 30–40 % predaja práve investičné nákupy** (v západoeurópskych mestách, typicky napríklad v Londýne, je v súčasnosti tento podiel ešte oveľa vyšší). Hnacím motorom týchto nákupov je jednak prebytok vlastného kapitálu, ale aj už spomínaná redukcia úrokov – v Európe dnes nie je problém získať bankový úver s úročením 1–2 % p.a., pritom čistý výnos z prenájmu pražského bytu dnes činí 2–3 % (bez zohľadnenia finančnej páky). Stále viac privátnych investorov preto nakupuje celé "balíky" bytov. V druhom slede za privátnym kapitálom kráčajú investori inštitucionálni, avšak u nás majú zatiaľ len málo príležitostí – celé domy so stovkami bytov doteraz v ČR nikto neponúka.

Masívny rast investičných nákupov tak vykrýva centrálnou bankou vynútené ochladenie dopytu po vlastnom bývaní – a to je hlavný dôvod, prečo ceny rezidenčných nehnuteľností ďalej rastú. Pritom najžiadanejšími oboma skupinami kupujúcich sú zatiaľ byty menšie s efektívne riešenou dispozíciou – investorom sa totiž lepšie prenajímajú a pre tých, ktorí hľadajú bývanie pre seba, sú finančne dostupnejšie.

V prémiovom segmente je však situácia trochu iná. Tu sa podľa odhadov Svoboda & Williams investičné nákupy na dopyte podieľajú menej ako v strednom segmente, zhruba 20–30 %. Väčšie byty v tomto segmente ľudia dopytujú skôr pre vlastnú potrebu, alebo pre dlhodobé zhodnotenie, nie na prenájom.

Spolu s niektorými ďalšími faktormi (napr. rast cien stavebných prác, zdĺhavé povoľovacie procesy atď.) investičné nákupy vedú k pokračovaniu vzostupu cenovej krivky na celom rezidenčnom trhu, a to vo všetkých jeho segmentoch. **Kým ešte nedávno bol však cenový rast zjavný najmä u bytov tzv. strednej triedy, je pravdepodobné, že teraz cenovú štafetu prevezme segment prémiový** – jednak si musí vytvoriť adekvátny odstup od cien stredného cenového segmentu, jednak práve tu výraznejšie rastú ceny stavebných prác a najmä náklady na dokončenie bytov. Potvrdzujú to aj výsledky našich prieskumov – žiadny z práve realizovaných luxusných projektov v Prahe nepočíta s cenami pod 170 000 korún za meter štvorcový bytovej plochy.

Realitný biznis sa ani v Svoboda & Williams neobmedzuje len na domáci trh. Aj vďaka tradíciám sa v Česku stále sleduje realitné dianie v Slovenskej republike. Má svoje špecifiká, ale v niektorých ohľadoch je vývoj v tejto krajine podobný či porovnateľný s pomermi v ČR. Aj to bol dôvod, prečo sa Svoboda & Williams rozhodla expandovať na Slovensko – od jari minulého roka už máme pobočku v Bratislave.

PROKOP SVOBODA,
SVOBODA & WILLIAMS

KĽÚČOVÉ TRENDY NA PRAŽSKOM TRHU PRÉMIOVÝCH NEHNUTEĽNOSTÍ

PREDAJ

- Rastúci dopyt po investičných bytoch tlačí na zvyšovanie cien nehnuteľností
- Kvôli zvyšujúcim sa nákladom na stavebné práce a dokončenie nehnuteľností v prémiovom štandarde môžeme očakávať rast cien v tomto segmente
- Priemerná dosiahnutá cena za m² nehnuteľností sledovaných Svoboda & Williams medziročne vzrástla o 3 %
- V roku 2019 sa počet zahájených stavieb v Prahe zdvojnásobil, v nasledujúcich rokoch tak očakávame nárast ponuky nehnuteľností

PRENÁJOM

- Ponuka v prémiovom segmente je stabilná, znižuje sa iba v cenovom segmente bytov s nájmom do 25 tis. Kč
- Dopyt mierne oslabuje, chýba motivácia nájomcov ku sťahovaniu
- Rastie ponuka krátkodobých prenájmov

ČESKÁ EKONOMIKA (ZATIAĽ) V DOBREJ KONDÍCII

Česko dnes v hospodárskej oblasti prežíva lepšie časy a malo by to platiť aj pre celý rok 2020. Dokazujú to nakoniec všetky dostupné prognózy, ktoré cez všetok skepticizmus hovoria o "spomalení" rastu. V praxi to znamená, že český HDP, ktorý sa vlani zvýšil o bezmála 3 %, tento rok zrejme tempo rastu zníži na 2 % (bude ale stále vyšší ako priemer EÚ). To isté, teda pohyb v intervale 2–3 %, sa predpokladá pre miery inflácie aj nezamestnanosti.

Rýdzo "vnútroekonomický" vývoj Českej republiky teda pravdepodobne bude viac-menej stabilný. Veľa a často sa síce kritizuje chronický rozpočtový deficit, nízka úroveň verejných investícií, nevyriešená zmena dôchodkového systému atď., ale **prípadné negatívne dopady týchto problémov na hospodársky život ČR sa prinajmenšom v tomto roku ešte nijako neprejavia.**

Trochu inak je to s vývojom vonkajšieho prostredia – jeho premeny sa do našej exportne orientovanej ekonomiky prepisujú bezprostredne. To napokon dobre ilustruje strach z nového koronavírusu, ktorý spôsobil silný prepad čínskych akcií a vrhol tieň neistoty na svetovú ekonomiku. Aj keď sa teda na začiatku roka zdalo, že sa v tejto oblasti žiadne veľké drámy odohrávať nebudú, s rastúcou panikou sa situácia rýchlo premenila – otázkou teda zostáva, ako dlho bude stabilizácia nákazy trvať. Už teraz je ale isté, že sa čínska ekonomika nevyhne spomaleniu rastu. Čo sa ostatných hráčov na poli svetovej ekonomiky týka, zdá sa, že obchodná vojna medzi USA a Čínou je pravdepodobne pre najbližšie obdobie zažehnaná, Británia po takmer 50 rokoch opustila EÚ a niektoré štatistické čísla dokonca naznačujú, že recesia ekonomiky Nemecka nie je, aspoň pre túto chvíľu, akútnou záležitosťou.

Závislosť ČR na vývoze samozrejme úzko súvisí s vývojom kurzu koruny. Česká mena v poslednom období mierne posilňuje, ale v zásade jej kurz nevykazuje tendencie k výraznejším posunom. „Možno počítať s tým, že tento rok bude česká mena hranicu 25 korún za euro prelamovať oboma smermi." – toľko predpoveď analytika Michala Skořepa z ČS.

Tieto celkom slušné výhľady sa však nemusia stať realitou. Pred tým, aby sme sa recesiou sami neprestrašili varoval nedávno v rozhovore pre MfD ekonóm Miroslav Zámečník. „Podarilo sa nám bez akýchkoľvek objektívnych dôvodov nastoliť krízu." – tento výrok Jozefa Kotrbu, šéfa českej pobočky Deloitte, datovaný k roku 2013 pritom naznačuje, že by to nebolo prvýkrát. Vo vývoji spoločenskej nálady a sentimentu managementu domácich firiem tak možno tkvie najväčšia tohtoročná hrozba pre českú ekonomiku.

NEŠŤASTNÍ STAVBÁRI

České stavebníctvo bolo poznamenané poslednou recesiou snáď najdlhšie v Európe. Až v posledných rokoch začala jeho produkcia opäť rásť – za minulý rok podľa predbežných odhadov samotných stavbárov o 3–4 %, a to po jej zvýšení o takmer 10 % v roku 2018.

Čo sa budúcnosti sektoru týka, veľké nádeje sa vkladali do nového stavebného zákona, ktorého implementácia má predovšetkým urýchliť schvaľovacie procesy vo výstavbe. Akokoľvek jeho presadenie súčasná vláda považuje za takmer prestížnu záležitosť, zatiaľ sa schvaľovanie tejto normy dostáva do stále väčších problémov. Koncom minulého roka MMR predstavilo jej paragrafované znenia a vzápätí sa rozpútala doslova búrka. So zásadnými námietkami sa ozvali obce aj kraje, vrátane Prahy, potom niektoré ministerstvá, pričom možno najťažšiu ranu návrhu nového stavebného zákona zasadili úplne odmietavé postoje Najvyššieho súdu a Najvyššieho správneho súdu. Ministerka Dostálová pod týmto tlakom predĺžila termín pre vysporiadanie námietok do konca tohtoročného marca, niektoré ustanovenia (najmä radikálnu úpravu štruktúry stavebných úradov) už sľúbila zmeniť, ale podľa mnohých kritikov sú takéto korekcie nedostatočné a treba celý návrh prepracovať.

„AŽ V POSLEDNÝCH ROKOCH ZAČALA PRODUKCIA ČESKÉHO STAVEBNÍCTVA RÁSŤ – ZA MINULÝ ROK PODĽA PREDBEŽNÝCH ODHADOV SAMOTNÝCH STAVBÁROV O 3–4 % ."

Je tak zrejmé, že s nejakým zásadným urýchlením výstavby pre najbližšie roky nemožno počítať. Ostatne samotná vláda plánuje účinnosť nového zákona až od roku 2023 a vývoj naznačuje, že aj to je prinajmenšom neisté.

Určité nádeje však vzbudzuje už nespochybniteľná zmena postoja k výstavbe v politickej sfére. Napríklad pražský magistrát, ktorý inak verejnosť informuje predovšetkým o dianí na radnici, sa v polovici januára pochválil 5 000 "povolenými" bytmi v minulom roku. Urýchlenie schvaľovacích procesov tak možno dosiahnuť aj inak ako novelizáciou existujúcej legislatívy.

PRAŽSKÝ BYTOVÝ TRH

Pri hodnotení toho, čo sa na najväčšom rezidenčnom trhu ČR vlani udialo, sa zvyčajne hovorí o "dosiahnutí určitej stability". Podľa dát spoločnosti Deloitte ceny bytových novostavieb, ktoré v roku 2018 vzrástli o 11 %, sa v roku 2019 na konci októbra zvýšili medziročne len o 6 % na 110 500 Kč za meter štvorcový. Počet nových bytov, ktoré pribudli na trhu, bol za rok 2019 najnižší od roku 2014: v Prahe pribudlo 5 200 jednotiek, medziročne teda o 15 % menej.

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

Záujemcovia o vlastné bývanie musia vzhľadom na vysoké ceny a reštrikcie na hypotekárnom trhu robiť kompromisy pri výbere lokality, štandardu i veľkosti. Aj preto sa vlani kupovali hlavne malé byty – dispozície 1+kk a 2+kk predstavovali 70 % odbytu nových bytov. Menšie bytové jednotky preferuje aj investorský dopyt, ktorý sa do značnej miery následne prelieva do ponuky nájomných bytov.
V roku 2019 sa v Prahe podľa štatistík spoločnosti Trigema ponúkalo na prenájom približne 16 000 bytov, z toho 60 % predstavovalo krátkodobé prenájmy typu Airbnb (9 546 bytov), ktoré majiteľom podľa odhadov prinášajú v priemere 27 500 Kč hrubého výnosu mesačne. Treba si ale uvedomiť, že celkový počet nájomných bytov na trhu je podľa ČSÚ 187 tisíc – akokoľvek teda Airbnb predstavuje problém pre centrum mesta, **v celkovom kontexte tvoria krátkodobé prenájmy iba 5 % z pražského nájomného bytového fondu.**

Štandardné nájomné ku koncu minulého roka v priemere činilo 307 Kč za meter štvorcový, celkový priemer za jednu jednotku potom dosiahol sumu 23 000 Kč (zdroj: Deloitte). Nájomné v prémiovom segmente, ktorý sleduje Svoboda & Williams, v roku 2019 dosiahlo priemerné hodnoty 365 Kč za meter štvorcový, celkové nájomné za byt potom 32 000 Kč.

Odborníci sa viac menej zhodujú na tom, že rezidenčnú Prahu v roku 2020 žiadny zásadný zvrat pomerov nečaká a bude teda rovnako ako vlani "stabilný". Nádeje, ktoré vzbudzuje rýchlejšie povoľovanie stavieb či snahy pražského magistrátu o širšiu podporu bytovej výstavby, sa v tomto roku ešte v realitu nepremení.

ŠTANDARDNÉ NÁJOMNÉ

307 Kč/m²

NÁJOMNÉ V PRÉMIOVOM SEGMENTE

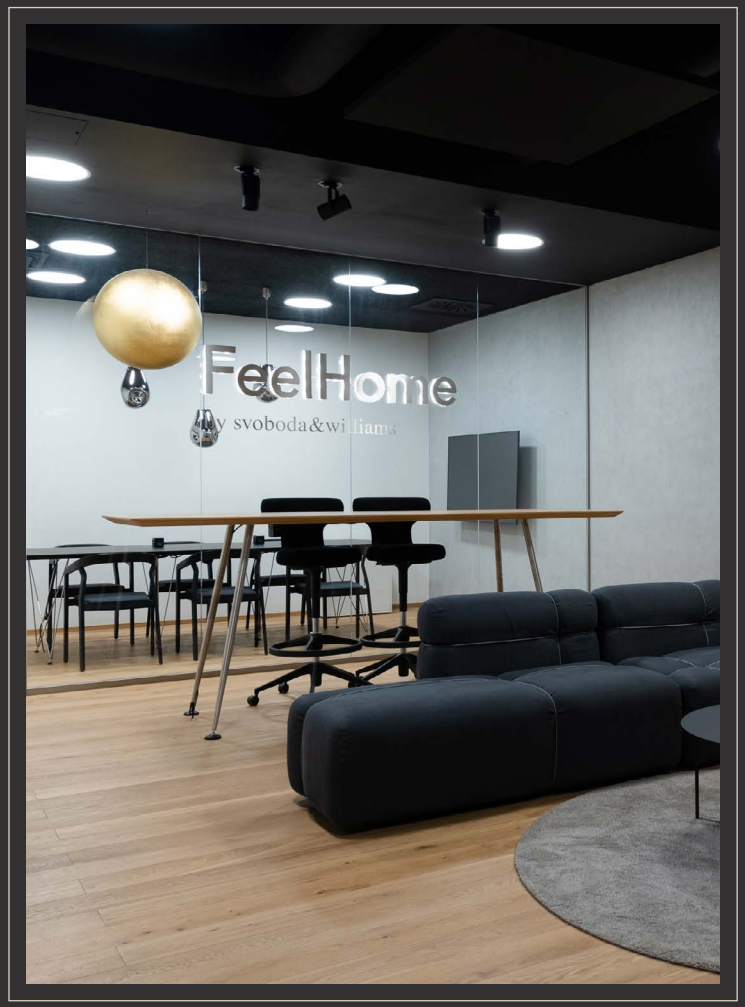
365 Kč/m²

TITANIC A SANITÁRI NA PRENÁJOM

Gigantickí zdravotníci podopierajúci pacienta – taká je podoba modulového domu s 144 bytmi s názvom Nová Invalidovna, ktorého dominantným prvkom budú veľké plastiky Davida Černého. Developerom je spoločnosť Trigema, ktorá vlani predstavila aj ďalší originálny projekt – mrakodrap Top Tower s výškou 135 metrov, ktorý je pre zmenu podopieraný torzom ohromnej lodi s prednou časťou zaborenou do zeme. Oba projekty pochopiteľne vzbudili veľkú pozornosť v odbornej i laickej verejnosti. V celkovo nie príliš kreatívnej pražskej výstavbe ich architektonické stvárnenie predstavuje absolútnu výnimku, hoci pre mnohých kontroverznú.

V diskusii, ktorá sa rozpútala, trochu zapadlo, že **stavebník ich prostredníctvom chce pomerne razantne rozšíriť ponuku nájomného bývania v Prahe.** Na rozdiel od iných plánovaných bytových domov, Nová Invalidovna a Top Tower (ihneď prekrstený na Titanic) nebudú určené na predaj, ale na prenájom.

Zatiaľ celkom striedmy katalóg nových projektov nájomného bývania (napr. Apart hotel V3 a V3 Rezidence/ Passerinvest, Maršmeloun /V Invest) tak spoločnosť Trigema rozširuje zásadným spôsobom. Z hľadiska vývoja pražského rezidenčného trhu sa to zdá byť pomerne istá stávka. Záujemcovia o vlastné bývanie budú totiž z rýdzo ekonomických dôvodov čoraz častejšie hľadať bytový prenájom.



SPOLOČNOSŤ SVOBODA & WILLIAMS VSTÚPILA NA SLOVENSKO

Jednou z kľúčových udalostí roka 2019 bol pre spoločnosť Svoboda & Williams vstup na slovenský trh. Expanzia je dobre načasovaná – Slovensko zažíva nebývalý realitný boom podporený nízkymi úrokovými sadzbami hypoték a ceny rezidenčných nehnuteľností dosahujú každým štvrťrokom nové maximum.

Vedením bratislavskej kancelárie Svoboda & Williams bol poverený David Martan, ktorý sa na slovenskom trhu úspešne pohybuje dlhšie ako pätnásť rokov a spolupracoval na rade významných realitných projektov. „Slovenským klientom ponúkame pridanú hodnotu renomovanej značky, know-how etablovanej realitnej kancelárie v kombinácii s expertnou znalosťou trhu. Pre bratislavskú pobočku sme zostavili tím realitných profesionálov a prebiehajú intenzívne rokovania s vlastníkmi nehnuteľností a lokálnymi developermi," hovorí D. Martan.

Vedľa značky Svoboda & Williams, ktorá sa zameriava na prémiové nehnuteľnosti, prináša spoločnosť na slovenskom trhu tiež značku Feelhome – pod tou budú ponúkané kvalitné byty a rodinné domy z nižšieho a stredného cenového segmentu. Nehnuteľnosti na pomyselnej špičke realitného ľadovca zaštíti prestížna značka Christie's International Real Estate.

(O SÚČASNEJ SITUÁCII NA BRATISLAVSKOM TRHU NEHNUTEĽNOSTÍ SA DOČÍTATE V RUBRIKE FOCUS.)

KANCELÁRIE – VEČNÝ REALITNÝ EVERGREEN

Prinajmenšom mediálne je dnes hitom pražského kancelárskeho trhu coworking. Prvé zdieľané kancelárie sa u nás objavili pred desiatimi rokmi, dnes sa už ponúkajú v rade budov. Coworkingových priestorov v poslednej dobe pribúda raketovo – podľa CBRE sa len v Prahe ich plocha od roku 2017 zvýšila o 150 percent. **V súčasnosti sa ich plocha v Prahe pohybuje niekde okolo 65 000 "štvorcov".** Tento dynamický rast však nič nemení na tom, že vo vzťahu k celkovému objemu trhu moderných kancelárií (teda triedy A alebo B), ktorý sa blíži k štyrom miliónom metrov štvorcových, je coworkingový príspevok trhu zatiaľ neveľký. Časom sa ale možno situácia zmení. „Celkový trhový podiel zdieľaných kancelárií je oproti tým klasickým síce výrazne nižší, napriek tomu v tejto oblasti vidíme veľký potenciál pre ďalšiu expanziu. Zdieľané kancelárie sú totiž vhodné ako pre nováčikov a menšie firmy, tak pre korporácie, ktoré hľadajú priestor napríklad pre svoje dcérske spoločnosti – všetky tieto subjekty vyžadujú najmä flexibilitu, nechcú sa viazať na dlhú dobu, ako je tomu práve v prípade kancelárií so štandardnou dĺžkou nájmu“, hovorí Kateřina Burešová, Flexible Workspace Consultant v Svoboda & Williams. „Rastúcu popularitu zdieľaných kancelárií sme si napokon dokázali aj pomerne rýchlym obsadením bezmála 1 600 metrov štvorcových v rámci projektu myhive Flexi Offices, ktorého riadením a marketingom sme boli exkluzívne poverení“, dodáva Jaroslav Waldhauser, vedúci oddelenia komerčných prenájmov Svoboda & Williams.

ZDIEĽANÉ KANCELÁRIE V SPRÁVE SVOBODA & WILLIAMS

ZDIEĽANÉ KANCELÁRIE	CELKOVÁ PLOCHA M²
Na Příkopě 15	900
myhive flexi offices	1547
Thámová 16	230
Lázenská 4	225

PRAHA: OPERÁTORI ZDIEĽANÝCH KANCELÁRII

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

Rovnako dobré časy dnes v Prahe prežívajú aj developeri či majitelia štandardných kancelárií. Miera ich neobsadenosti sa síce minulý rok v decembri zvýšila z niekdajších 4 % na 5 %, to však nič nezmenilo na tom, že kancelárska Praha je stále trhom prenajímateľov. Odrazom tejto situácie je i mierne zvyšovanie nájomného a predovšetkým orezávanie tzv. stimulov, ako sú nájomné prázdniny alebo príspevok na vybavenie kancelárií. „Súčasný príspevok majiteľa budovy na fit-out činí 80–120 eur na meter štvorcový, zatiaľ čo ešte pred dvoma rokmi to bolo 120–200 eur“, hovorí Jaroslav Waldhauser.

„PODĽA DOSTUPNÝCH ZDROJOV V PRAHE DO PIATICH ROKOV PRIBUDNE 1 000 000 METROV ŠTVORCOVÝCH KANCELÁRIÍ.“

Pomery na trhu tak viedli nájomca k istej opatrnosti, čo sa týka sťahovania či zväčšovania prenajímaných plôch, ostatne nájsť v metropole väčší kancelársky priestor môže trvať aj dva roky. Preto tiež hrubý realizovaný dopyt v III. štvrťroku minulého roka v medziročnom porovnaní klesol o 34 %. Neváhajú však developeri. Tento rok má byť dokončených desať nových kancelárskych projektov, navyše zásadnou revitalizáciou v priebehu roka 2020 prejde deväť budov, napr. Bubenská 1 v Prahe 7 či BB Centrum B v Michli. Najviac objektov, aj keď rozlohou skôr menších, sa rekonštruuje v Prahe 1. **Podľa dostupných zdrojov v Prahe do piatich rokov pribudne 1 000 000 metrov štvorcových kancelárií.**

PREHĽAD PRÁVE VZNIKAJÚCICH PROJEKTOV SLEDOVANÝCH SVOBODA & WILLIAMS:

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

PONUKA REZIDENČNÝCH NEHNUTEĽNOSTÍ V PORTFÓLIU SVOBODA & WILLIAMS

PREDAJ

Ponuka nehnuteľností v portfóliu Svoboda & Williams zostáva stabilná: v druhej polovici roka 2019 do nej pribúdalo priemerne 50 starších bytov mesačne, rovnako ako v prvej polovici roka.

Podľa aktuálnych čísiel ČSÚ došlo počas roka 2019 k výraznému oživeniu bytovej výstavby – V Prahe sa počet zahájených bytov medziročne zdvojnásobil, nárast činil 102 % (5 429 zahájených bytov). Očakávame tak vyššiu ponuku od roku 2021, kedy sa v roku 2019 začaté byty dokončia a dajú do predaja.

PRENÁJOM

„Počet bytov na prenájom sa znižuje len v segmente dostupnejšieho nájomného bývania, zatiaľ čo ponuka v prémiovom segmente zostáva konštantná. So znižujúcim sa počtom voľných bytov zo segmentu dostupného bývania či ich presunom do segmentu stredného, sledujeme zvýšenie relevantnosti dopytu – dopytujúci majú skutočný záujem o prenájom nehnuteľnosti a súčasne disponujú potrebnými prostriedkami, napríklad na zloženie zábezpeky," hovorí David Šimeček, vedúci oddelenia rezidenčných prenájmov Svoboda & Williams. Ponuka domov a bytov na prenájom Svoboda & Williams sa v roku 2019 priemerne rozrastala o 96 nehnuteľností mesačne (oproti priemernému mesačnému prírastku 90 nehnuteľností v roku 2018).

DOPYT PO REZIDENČNÝCH NEHNUTEĽNOSTIACH Z PORTFÓLIA SVOBODA & WILLIAMS

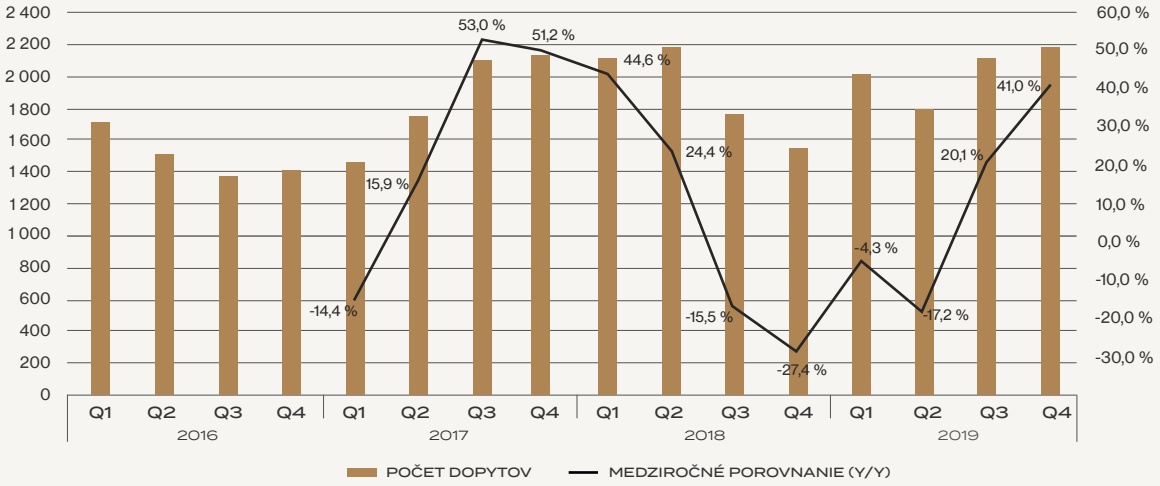
PREDAJ

Celkový počet dopytov po nehnuteľnostiach z ponuky Svoboda & Williams bol v roku 2019 o 7 % vyšší ako v roku 2018. V druhom polroku 2018 sme zaznamenali výraznejší pokles dopytov oproti prvému polroku toho istého roku, zatiaľ čo v roku 2019 to bolo presne naopak.

Ak porovnáme druhý polrok 2019 s rovnakým obdobím roku 2018, medziročne bol silnejší o 30 %. Toto posilnenie je však dané nižšou porovnávacou základňou – v druhom polroku 2018 totiž dopyt po nehnuteľnostiach z ponuky Svoboda & Williams vykázal extrémny prepad. To bolo odrazom pôsobenia "hypotekárnych" reštrikcií zo strany ČNB a súčasne aj vysokých cien, ktoré už záujemcovia o kúpu bytu neboli ochotní akceptovať. V ďalšom období však pôsobenie týchto faktorov viac menej eliminovalo niekolko okolností. **Jednak sa ukázalo, že na trhu nevznikla žiadna "bublina" – ľudia zvýšenie cien prestali vnímať ako dočasný stav a prijali fakt, že ceny naopak ešte porastú. K ďalšiemu posilneniu dopytu prispeli hypotekárne banky, ktoré intenzívne hľadali (a hľadajú) cesty, ako úvery urobiť dostupnejšími – najmä prostredníctvom znižovania úrokových sadzieb. Významne tiež prispel nárast investičného dopytu, ktorý vykompenzoval pokles dopytu po bývaní zo strany strednej triedy.**

ROK	ŠTVRŤROČIE	POČET DOPYTOV	MEDZIŠTVRŤROČNÉ POROVNANIE (Q/Q)	MEDZIROČNÉ POROVNANIE (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%

DOPYT PO NEHNUTEĽNOSTIACH NA PREDAJ
Z PONUKY SVOBODA & WILLIAMS, PRAHA



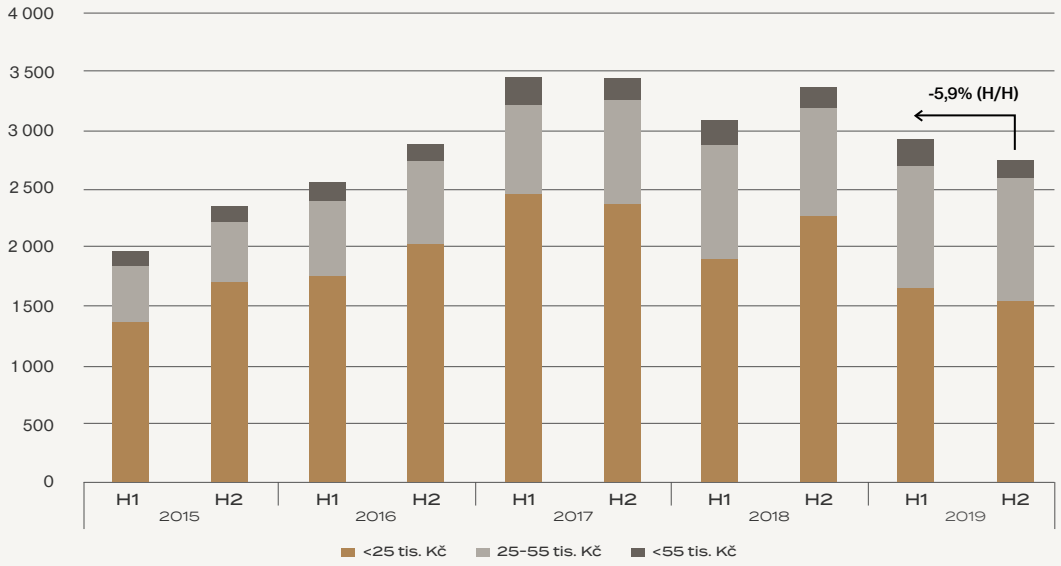
Pozn: Uvedený počet dopytov predstavuje dopytujúcich so záujmom o kúpu nehnuteľnosti.

PRENÁJOM

Dopyt po nájomnom bývaní je stále silný, ale už nedosahuje rekordných úrovní z rokov 2017 a 2018. Celkovo dopyt po rezidenčných nájomných nehnuteľnostiach medzi rokmi 2018 a 2019 klesol o 13 %. Kvôli rastu cien zjavne nie sú nájomcovia motivovaní ku sťahovaniu a sú spokojní s existujúcimi nájomnými zmluvami. V prémiovom segmente je najväčší medziročný pokles v dopytoch patrný v cenovom segmente s nájomným do 25 tis. Kč/mesiac, a to o 23 %. Naopak, o 10 % vzrástol dopyt po nehnuteľnostiach v strednom spektre (nájomné 25 tis. Kč/mesiac až 55 tis. Kč/mesiac). Vplyv na túto redistribúciu dopytu medzi jednotlivými segmentmi má však hlavne skutočnosť, že dostupnejších bytov do 25 tis. Kč/mesiac je čím ďalej tým menej – rada z nich sa totiž presunula o segment vyššie (nájomné 25 tis. Kč až 55 tis. Kč za mesiac). Týchto bytov sa z celkového počtu prenajatých bytov Svoboda & Williams prenajme najviac. V najvyššom segmente ponuky (od 55 tis. Kč/mesiac vyššie) je dopyt stabilný – vlani medziročne klesol len o 1 %.

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

DOPYT PO NEHNUTEĽNOSTIACH NA PRENÁJOM Z PONUKY SVOBODA & WILLIAMS PODĽA CENOVÝCH SEGMENTOV, PRAHA

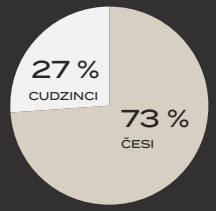


Pozn: Uvedený počet dopytov predstavuje dopytujúcich so záujmom o prenájom nehnuteľnosti.

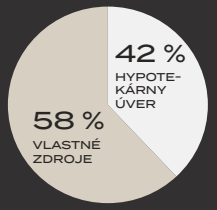
KLIENTI SVOBODA & WILLIAMS

PREDAJ

V roku 2019 Svoboda & Williams sprostredkovala predaj rezidencií 73 % lokálnym klientom. Zahraničných kupujúcich bolo teda len 27 %, z čoho polovicu tvorili obyvatelia európskych krajín. Vlani ďalej medziročne o 10 % klesol podiel nákupov financovaných hypotekárnym úverom. Hypotéku využila menšia časť kupujúcich, a to 42 %. Čisto vlastnými zdrojmi potom kúpu nehnuteľnosti z portfólia Svoboda & Williams financovalo 58 % klientov.



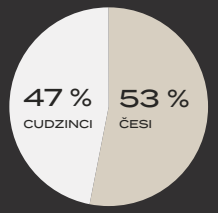
POMER ČESKÝCH A ZAHRANIČNÝCH KUPUJÚCICH



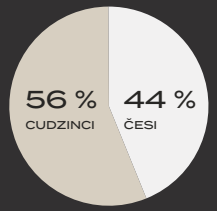
FINANCOVANIE KÚPY NEHNUTEĽNOSTI

PRENÁJOM

Medzi dopytom nehnuteľností na prenájom z portfólia Svoboda & Williams vlani mierne prevažovali lokálni záujemcovia, ale z hľadiska realizácie to bolo obrátene – 56 % dohodnutých prenájmov pripadlo na zahraničnú klientelu (v roku 2018 to bolo 61 %). Pretrvávajúca dominancia "expatov" bola zjavná najmä v najvyššom segmente (nájomné nad 55 000 Kč/mesiac). U všetkých klientov je pritom zrejmý záujem o kvalitné bývanie – často sú ochotní priplatiť si za vyšší štandard dokončenia a vybavenia bytu.



POMER ČESKÝCH A ZAHRANIČNÝCH KLIENTOV DOPYTUJÚCICH NEHNUTEĽNOSŤ



POMER KLIENTOV, KTORÍ SI NEHNUTEĽNOSŤ PRENAJALI

	DOPYT		USKUTOČNENÝ PRENÁJOM	
CENOVÉ SEGMENTY	ČESI	CUDZINCI	ČESI	CUDZINCI
<25 tis. Kč	54 %	46 %	51 %	49 %
25-55 tis. Kč	52 %	48 %	41 %	59 %
>55 tis. Kč	49 %	51 %	33 %	68 %
CELKOM	**53 %**	**47 %**	**44 %**	**56 %**

ANALÝZA CIEN:
PRAŽSKÝ REZIDENČNÝ TRH

METODIKA SPRACOVANIA DÁT

Nasledujúca analýza je založená na dátach získaných z databázy nehnuteľností, ktoré mala realitná kancelária Svoboda & Williams vo svojej ponuke v sledovanom období. Predajné transakcie sú navyše doplnené o údaje o predaji nehnuteľností, ktoré svojimi parametrami zodpovedajú portfóliu Svoboda & Williams: tu sú dosiahnuté ceny získané z katastra nehnuteľností. Sledovaná vzorka Svoboda & Williams obsahuje bezmála 500 predaných a 1100 prenajatých nehnuteľností za obdobie 12 mesiacov a možno preto povedať, že pokrýva významnú časť prémiového segmentu pražského rezidenčného trhu.

Sledovanými nehnuteľnosťami sú byty v Prahe 1-10. V ostatných mestských častiach má Svoboda & Williams zastúpenie bytov minimálne. V rámci jednotlivej mestskej časti pritom vždy dominujú prémiové lokality, kde sú dosahované vyššie ceny, napr. v Prahe 6 je zastúpený prevažne Bubeneč, Dejvice, Střešovice, Břevnov, v Prahe 4 Pankrác, Vyšehrad či Podolí, Prahu 8 reprezentuje najviac Karlín, čiastočne Libeň, Prahu 5 najmä Smíchov, apod. Sledované ceny nehnuteľností a výšky nájmov sú skutočne dosiahnuté hodnoty transakcií, nesledujeme teda ceny ponukové. Pre výpočet ceny za m² zohľadňujeme cenu za parkovanie, ktorú od dosiahnutej predajnej ceny odčítame a do plochy bytu (podľa NOZ) započítavame aj pomernú časť exteriéru (terás, balkónov, lodžií a záhrad). Na prepočet plochy exteriéru používame špeciálne vyvinutý algoritmus, ktorý túto plochu progresívne kráti a tiež berie do úvahy pomer plochy exteriéru k ploche interiéru. Priemerné ceny sú počítané z transakcií realizovaných za posledných 12 mesiacov (01/2019–12/2019), percentuálne zmeny sú medziročné (01/2019–12/2019 vs. 01/2018–12/2018). Pri predajoch ďalej rozlišujeme dosiahnutú cenu za m² pre nové byty v developerských projektoch a pre pre-predaje (byty secondhandové). Ceny nových bytov sú uvedené vrátane DPH. Aby sme mohli porovnať ceny za m² u všetkých bytov, zjednotili sme u niekoľkých jednotiek stavebnú dokončenosť priemerným predpokladom 30 000 Kč/m² pre stav pred rekonštrukciou – shell & core a 10 000 Kč/m² pre stav pred dokončením povrchov – white walls.

Cenu za m² u nájomných transakcií nesledujeme. Zatiaľ čo u predajov je podstatná cena za m², u prenájmoch cenu určuje okrem lokality predovšetkým dispozícia. Napríklad byt 2+kk s plochou 50 m² býva prenajatý za takmer rovnakú cenu ako byt rovnakej dispozície s plochou 60 m², zatiaľ čo obstarávacia cena väčšieho bytu môže byť o 15 až 20 % vyššia. Preto v našich analýzach rezidenčných nehnuteľností na prenájom pracujeme s celkovým nájmom, nie s cenou za m². Pre prehľad ďalej uvádzame dosiahnutú cenu pri najviac zastúpených dispozíciách v rámci predajov a prenájmov realizovaných Svoboda & Williams, ktorými sú byty 2+kk a 3+kk.

Vývoj cien nájmov monitorujeme na polročnej báze pomocou **Indexu cien nájmov Svoboda & Williams + VŠE.** Jedná sa o analytický nástroj, ktorý Svoboda & Williams vyvinula v spolupráci s Fakultou informatiky a štatistiky Vysokej školy ekonomickej v Prahe a ktorý funguje podobne ako Index spotrebiteľských cien Českého štatistického úradu. Viac informácií o **Indexe cien nájmov Svoboda & Williams + VŠE** nájdete TU.

ANALÝZA DÁT

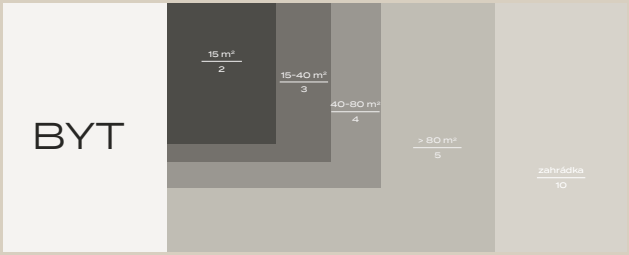
METODIKA SVOBODA & WILLIAMS

PONUKOVÁ CENA

REALIZOVANÁ CENA

$$\text{Cena za m}^2 = \frac{\text{Dosiahnutá predajná cena - cena parkovania}}{\text{Plocha bytu + pomerná časť exteriéru (b/t/z)}}$$

ALGORITMUS PREPOČTU EXTERIÉRU



Plochu terasy presahujúcu 30 % interiéru krátime na polovicu

PRAHA

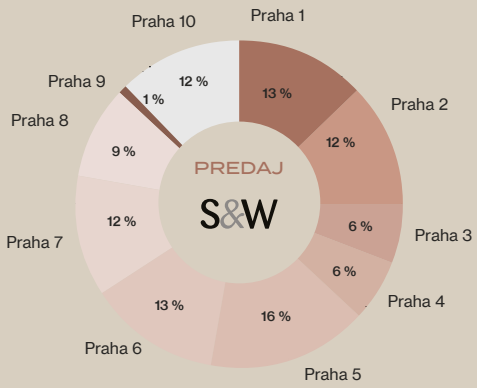
Zatiaľ čo v predošlých dvoch Market Reportoch sme skôr hovorili o stagnácii či poklese cien vzorku sledovanom Svoboda & Williams, v roku 2019 zaznamenávame v medziročnom porovnaní mierny nárast všetkých sledovaných hodnôt. Rast cien prémiových bytov však nekopíruje rast cien zo stredného cenového segmentu, kde ceny rástli podstatne rýchlejším tempom. Priemerná dosiahnutá cena prémiového bytu v Prahe za sledované obdobie (január 2019–december 2019) činila 115 400 Kč/m², medziročne teda vzrástla o 3 %. Pokiaľ priemerná cena staršieho bytu dosiahla úrovne 111 400 Kč/m², nový byt v developerskom projekte stál v priemere 118 600 Kč/m². Priemerná celková dosiahnutá cena za byt na konci roku 2019 mala hodnotu 10 487 000 Kč a zostala tak v medziročnom porovnaní takmer totožná. Priemerná plocha bytov, ktorých predaj Svoboda & Williams sleduje, bola totiž v roku 2019 o 3 % menšia ako v predošlom roku, a preto i cez 3% rast cien zostala celková dosiahnutá čiastka na rovnakej úrovni. Priemerná dosiahnutá cena za byty najviac obchodovaných dispozícii činila 6 327 000 Kč u bytov 2+kk a 11 087 000 Kč u bytov 3+kk.

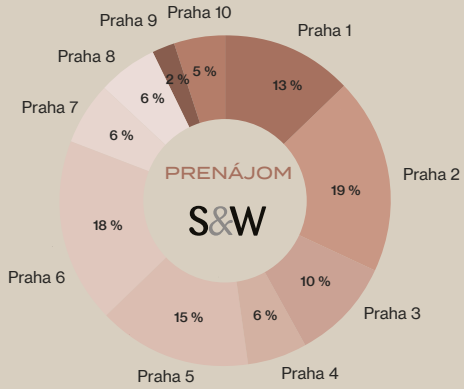
Priemerná výška dosiahnutého nájmu za byt zo vzorky Svoboda & Williams dosiahla v roku 2019 sumu 32 000 Kč/mesiac, čo bolo o 3 % viac ako v roku 2018, priemerná plocha prenajímaného bytu vzrástla medziročne o 1 %. Vývoj cien nájmu monitorujeme aj na polročnej báze pomocou analytického nástroja **Index cien nájmov Svoboda & Williams + VŠE,** ktorý očisťuje zmenu cenovej hladiny o rozdiely v štruktúre prenájmov. Tento Index reportuje za 2. polrok 2019 **medziročný rast cien nájmov dokonca o 7 %.** V porovnaní s prvým polrokom sa nájomné podľa Indexu zvýšilo o 2 %. Viac detailov k **Indexu cien nájmov S&W + VŠE** nájdete TU.

Byt 2+kk sa v roku 2019 v priemere prenajímal za 24 200 Kč a za 3+kk nájomcovia priemerne zaplatili mesačné nájomné vo výške 34 600 Kč. Aj v rámci prenájmov sú najviac zastúpené byty s dispozíciou 2+kk a 3+kk – tvoria 68 % všetkých transakcií Svoboda & Williams.

Je potrebné poznamenať, že nami sledovaný prémiový segment rezidenčného trhu tvorí len zlomok celého pražského trhu a tak sú celkové výsledky citlivejšie na to, aké projekty boli v danom období predávané alebo prenajímané. Preto v nasledujúcom prehľade jednotlivých častí Prahy uvádzame aj príklady niektorých projektov, ktoré mali na ceny najväčší vplyv.

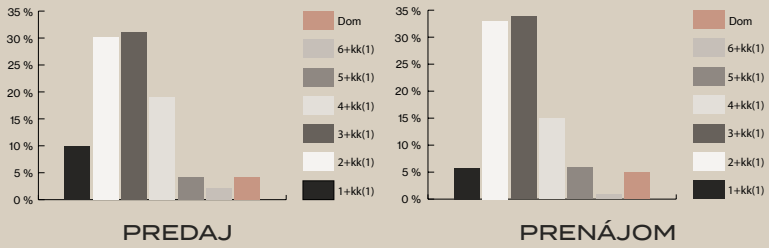
LOKALITA SLEDOVANÝCH NEHNUTEĽNOSTÍ





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

Priemerné hodnoty za sledované obdobie (január 2019 – december 2019) a ich medziročná zmena



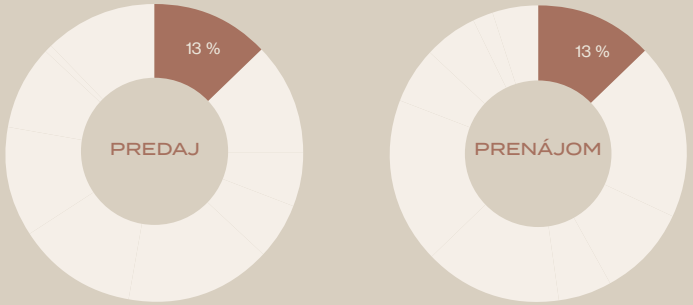
PRAHA 1

Pri priemernej celkovej dosiahnutej ceny bytu na Prahe 1 sme v sledovanom období zaznamenali mierny medziročný pokles o 2 % na úroveň 14 736 000 Kč, čo priamo súvisí aj so zmenšením priemernej plochy predaného bytu rovnako o 2 %.

Pri nových bytoch došlo k poklesu priemernej ceny za meter štvorcový o 32 % na sumu 147 600 Kč/m² – dôvodom bola najmä zmena vzorky sledovaných bytov. Aj naďalej platí, že na Prahe 1 sa stavajú rozlohou menšie nové byty – napríklad v rezidenčných projektoch *Steffany's Court, Rezidence Alabastr* a *Villa Apus*. Najmä posledný spomínaný projekt výrazne znížil priemer dosiahnutej ceny za m². Starší byt sa predával priemerne za 173 800 Kč/m², čo je o 17 % viac ako v roku 2018. Byt o dispozícii 2+kk si kupujúci zaobstarali zhruba za 8 109 000 Kč, byt 3+kk potom za priemernú sumu 15 587 000 Kč.

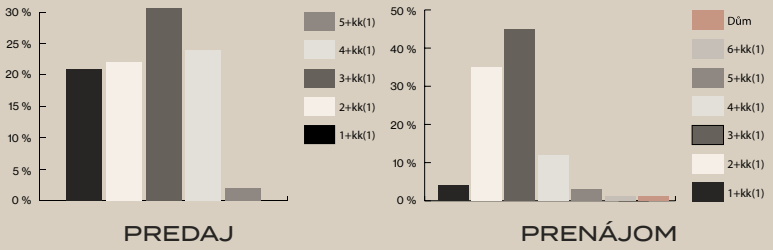
Nájomné bývanie na Prahe 1 sa predraží najviac – za týmto faktom stojí nielen najvyššia úroveň nájomného, ale aj veľkorysé výmery bytov. Prenajímaný byt o dispozícii 2+kk mal priemernú veľkosť 71 m², byt 3+kk potom 108 m². Priemerný mesačný nájom bytu činil v sledovanom období 40 100 Kč, byt 2+kk sa prenajímal za 30 600 Kč, 3+kk potom za 44 800 Kč.

ZASTÚPENIE MESTSKEJ ČASTI V SLEDOVANEJ VZORKE NEHNUTEĽNOSTÍ



	Ø cena za byt	Ø veľkosť bytu	Ø cena/m²		Ø cena za byt	
			Nový byt	Predpredaj	2+kk(1)	3+kk(1)
Predaj	14 736 000 Kč	90,9 m²	147 600 Kč	173 800 Kč	8 109 000 Kč	15 587 000 Kč
	-2%	-2%	-32%	17%	-27%	-6%
Prenájom	40 100 Kč	99,7 m²	N/A		30 600 Kč	44 800 Kč
	2%	4%			3%	5%

Priemerné hodnoty za sledované obdobie (január 2019 – december 2019) a ich medziročná zmena

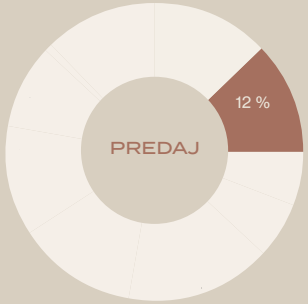


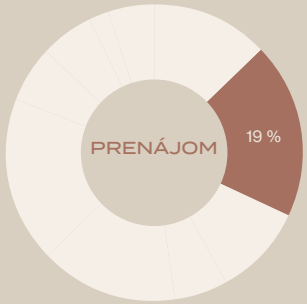
PRAHA 2

V nami sledovanej vzorke bytov na predaj i prenájom má Praha 2 stále jedno z najvyšších percentuálnych zastúpení. Vinohrady sú dlhodobo jednou z najvyhľadávanejších lokalít pre kúpu a prenájom bytu. Priemerná celková cena bytu predstavovala 10 766 000 Kč – čo znamená medziročný nárast 10 %, priemerná plocha bytu v tomto období vzrástla o 6 %. Ceny nových bytov dosahovali priemernú úroveň 140 700 Kč/m², staršie byty sa predávali v priemere za 120 800 Kč/m². 2+kk byt bolo v priemere možné kúpiť za 7 442 000 Kč, za 3+kk kupujúci zaplatili okolo 12 207 000 Kč. Medzi sledované developerské projekty patrili rekonštrukcie obytných domov *Na Švihance,* projekt malometrážnych bytov *Casa Royal* alebo projekt rekonštrukcie secesného domu *Dittrichova 4*.

Počet sledovaných bytov na prenájom v Prahe 2 pokrýval najväčšiu časť (19 %) vzorky Svoboda & Williams. Stále platí, že Praha 2 je cenovo druhá najdrahšia mestská časť Prahy hneď po Prahe 1. Priemerná výška dosiahnutého nájmu za byt predstavovala 34 200 Kč, byt 2+kk sa v priemere prenajímal za 25 500 Kč/mesiac a byt 3+kk za 37 300 Kč/mesiac.

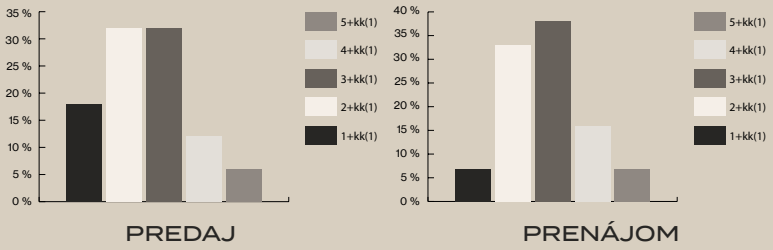
ZASTÚPENIE MESTSKEJ ČASTI V SLEDOVANEJ VZORKE NEHNUTEĽNOSTÍ





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

Priemerné hodnoty za sledované obdobie (január 2019 – december 2019) a ich medziročná zmena

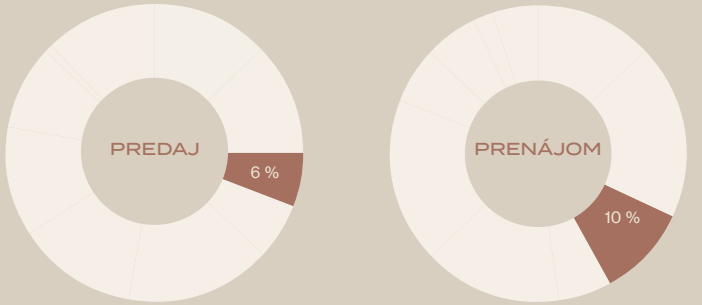


PRAHA 3

V Prahe 3 všetky sledované hodnoty medziročne vzrástli, keďže sa výrazne zmenila sledovaná vzorka bytov. Nárast hodnôt súvisí najmä so stále rastúcou popularitou vinohradskej časti tejto lokality – v súčasnej dobe je takmer tretina predaných bytov z portfólia Svoboda & Williams v rámci Prahy 3 situovaná práve v oblasti Vinohradov, zatiaľ čo v roku 2018 prevažovali vo vzorke skôr malé byty v pavlačových domoch situovaných na Žižkove. V porovnaní s ostatnými časťami Prahy si tu ľudia v roku 2019 kupovali v priemere najmenšie byty, čo sa odráža na relatívne nízkej priemernej dosiahnutej cene bytu – 8 965 000 Kč. Tá je pre aktuálne obdobie celkovo tretia najnižšia. Priemerná cena za meter štvorcový nového bytu bola na úrovni 118 200 Kč, kúpa staršieho bytu vyšla v priemere na 108 100 Kč/m². Za byt 2+kk priemerne kupujúci zaplatili 6 191 000 Kč, byt 3+kk stál 10 420 000 Kč, čo bolo o 39 % viac ako v predchádzajúcom sledovanom období.

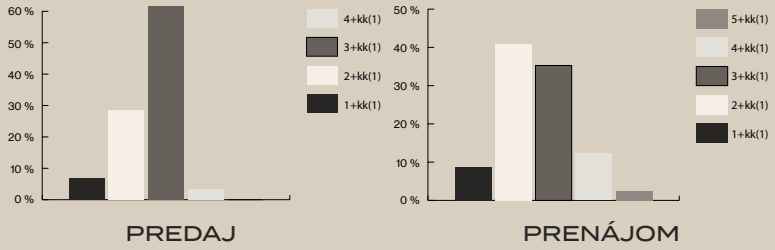
Priemerná výška dosiahnutého nájmu za byt z ponuky Svoboda & Williams v Prahe 3 v sledovanom období medziročne vzrástla o 20 % na 31 200 Kč. Za byt 2+kk zaplatili nájomcovia v priemere 23 300 Kč/mesiac (o 9 % viac ako v predchádzajúcom roku) a za 3+kk nájomné 33 200 Kč/mesiac (medziročný nárast 18 %).

ZASTÚPENIE MESTSKEJ ČASTI V SLEDOVANEJ VZORKE NEHNUTEĽNOSTÍ



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

Priemerné hodnoty za sledované obdobie (január 2019 – december 2019) a ich medziročná zmena

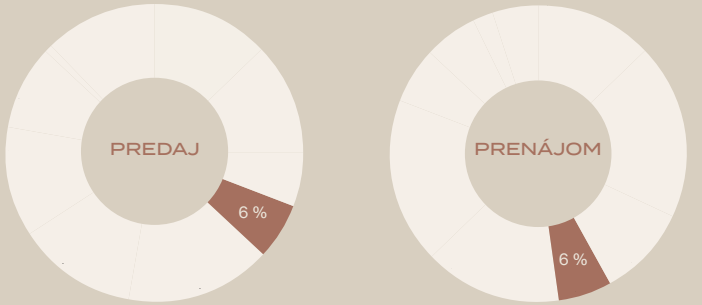


PRAHA 4

V Prahe 4 došlo v nami sledovanej vzorke bytov k výraznému medziročnému poklesu priemerných hodnôt. Priemerná predajná transakcia klesla na úroveň 6 885 000 Kč, medziročne teda o 32 %. Spolu s celkovou cenou však o 26 % klesla aj priemerná veľkosť bytu. Pokles ceny sme zaznamenali rovnako za meter štvorcový nového bytu – dostala sa na úroveň 88 100 Kč/m². V predchádzajúcom období boli sledované predaje z cenovo nadpriemerného projektu *V Tower, PRAGUE* s veľkometrážnymi bytmi, zatiaľ čo do aktuálneho obdobia spadajú predaje cenovo dostupnejších projektov, ako sú napríklad projekty *Rostislavova, Čestmírova* a *U Grébovky.* Naopak došlo k rastu priemernej ceny za meter štvorcový starších bytov o 12 %, sledované byty sa totiž nachádzali prevažne v atraktívnejších častiach Prahy 4 – napr. V Podolí v blízkosti rieky alebo v okolí Vyšehradu. Priemerná dosiahnutá cena za byt 2+kk bola 4 907 000 Kč, za byt 3+kk potom 8 472 000 Kč.

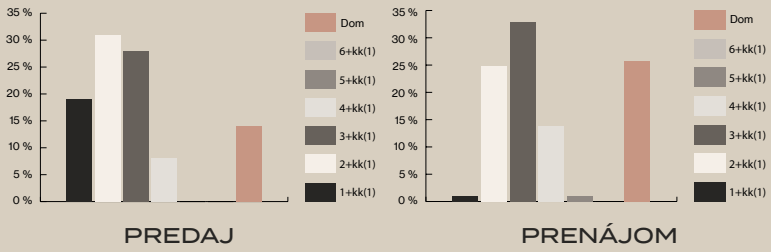
V Prahe 4 bol za celé sledované obdobie dosiahnutý priemerný nájom 28 200 Kč/mesiac. Byty 2+kk sa prenajímali za 20 700 Kč/mesiac, byty 3+kk za 29 000 Kč/mesiac. V sledovanej vzorke prenajímaných bytov dominovali byty z novo postavených rezidencií napr. V Michli *(Rezidenčný park Baarova)*, Braníku *(Pod Branickou skálou)* a Modřanech *(Rezidence Modřanka).*

ZASTÚPENIE MESTSKEJ ČASTI V SLEDOVANEJ VZORKE NEHNUTEĽNOSTÍ



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

Priemerné hodnoty za sledované obdobie (január 2019 – december 2019) a ich medziročná zmena



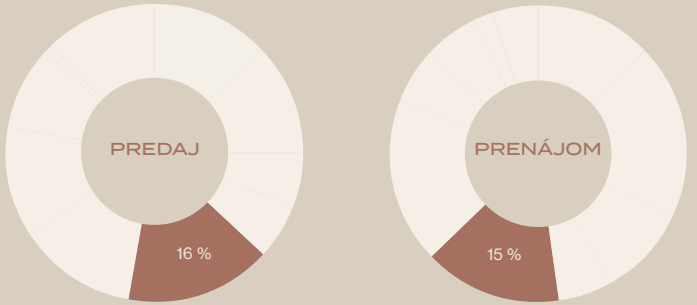
PRAHA 5

Praha 5 má rovnako ako v minulom Market Reporte najväčšie zastúpenie v rámci sledovanej vzorky predajných transakcií. Dosiahnutá celková predajná cena bytu v priemere predstavovala 9 367 000 Kč. Nový byt stál 105 200 Kč/m² a priemerná cena za meter štvorcový staršieho bytu dosiahla 98 700 Kč. Pokles priemernej ceny, pre byty o dispozíciách 2+kk a 3+kk možno vysvetliť tým, že tento rok boli v sledovanej vzorke zastúpené byty z developerských projektov síce s rovnakou cenou za meter štvorcový, ale s výmerou o 10 m² menšou ako v roku 2018. Celková predajná cena tak bola vo výsledku nižšia.

Ako príklad takýchto developerských projektov možno uviesť projekty *Rezidence Strakonická, Rezidence Malvazinky* a rekonštrukciu domu v Pivovarskej ulici.

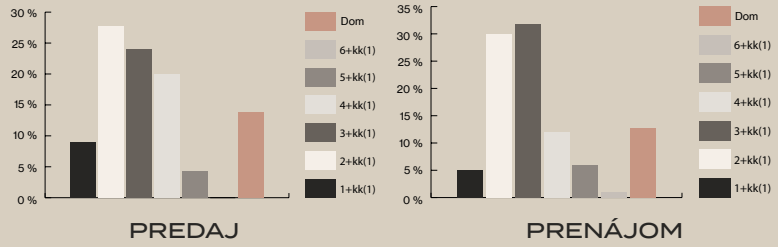
Priemerná hodnota celkového dosiahnutého nájomného bytu v Prahe 5 bola v sledovanom období na úrovni 29 100 Kč. Za byt o dispozícii 2+kk zaplatili nájomcovia v priemere 23 800 Kč za mesiac a byt 3+kk ich vyšiel zhruba na 30 100 Kč mesačne – za obe dispozície si teda nájomník musel medziročne priplatiť o 3 % viac.

ZASTÚPENIE MESTSKEJ ČASTI V SLEDOVANEJ VZORKE NEHNUTEĽNOSTÍ



	Ø cena za byt	Ø veľkosť bytu	Ø cena/m²		Ø cena za byt	
			Nový byt	Predpredaj	2+kk(1)	3+kk(1)
Predaj	9 367 000 Kč	90,1 m²	105 200 Kč	98 700 Kč	5 559 000 Kč	9 324 000 Kč
	-16%	-12%	1%	-6%	-14%	-16%
Prenájom	29 100 Kč	87,3 m²	N/A		23 800 Kč	30 100 Kč
	4%	0%			3%	3%

Priemerné hodnoty za sledované obdobie (január 2019 – december 2019) a ich medziročná zmena

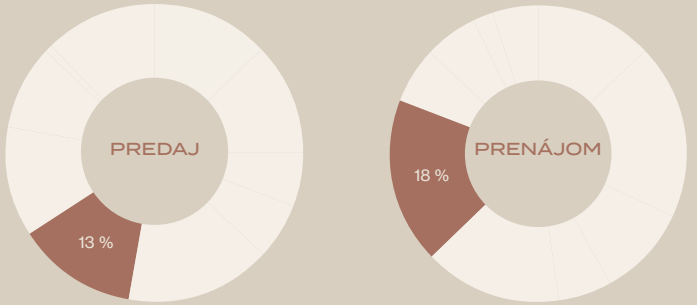


PRAHA 6

Praha 6 zaujala medzi mestskými časťami prvenstvo v priemernej veľkosti predaných bytov, táto hodnota medziročne vzrástla o 3 % na 115 metrov štvorcových. Celková priemerná dosiahnutá cena za byt sa dostala na úroveň 13 957 000 Kč, medziročne teda vzrástla o 13 %. V porovnaní s ostatnými mestskými časťami je tak celková cena za byt druhá najvyššia za Prahou 1. Cena nového bytu z developerských projektov bola 115 400 Kč/m², starší byt sa predával v priemere za 103 400 Kč/m². Za byt 2+kk kupujúci zaplatil v roku 2019 výrazne vyššiu sumu – 8 780 000 Kč, čo je o 20 % viac ako v predchádzajúcom roku. Byt 3+kk stál priemerne 11 673 000 Kč. Vplyv na tento nárast mal najmä predaj veľkoryso poňatého projektu *Šárecký dvůr.*

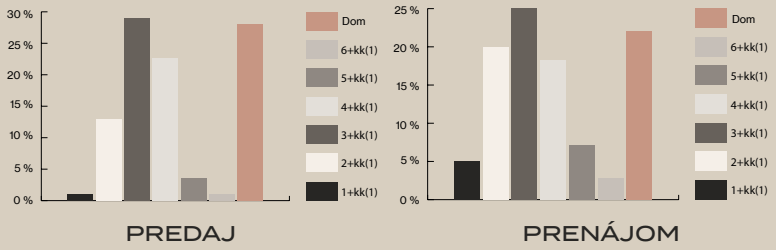
Táto mestská časť predstavuje takmer pätinu z celej vzorky bytov v ponuke Svoboda & Williams na prenájom. Medzi klientmi Svoboda & Williams sú rezidenčné časti Bubeneč, Dejvice, Střešovice a Břevnov dlhodobo veľmi populárne – rovnako ako Vinohrady, ktoré majú po Prahe 6 druhé najväčšie zastúpenie. Priemerné celkové dosiahnuté nájomné v Prahe 6 v medziročnom porovnaní vzrástlo o 8 % na hodnotu 32 700 Kč, byt 2+kk sa prenajímal za 22 000 Kč a byt 3+kk za 30 300 Kč za mesiac.

ZASTÚPENIE MESTSKEJ ČASTI V SLEDOVANEJ VZORKE NEHNUTEĽNOSTÍ



	Ø cena za byt	Ø veľkosť bytu	Ø cena/m²		Ø cena za byt	
			Nový byt	Predpredaj	2+kk(1)	3+kk(1)
Predaj	13 957 000 Kč	115,0 m²	115 400 Kč	103 400 Kč	8 780 000 Kč	11 673 000 Kč
	13%	3%	3%	5%	20%	14%
Prenájom	32 700 Kč	89,8 m²	N/A		22 000 Kč	30 300 Kč
	8%	-2%			5%	-5%

Priemerné hodnoty za sledované obdobie (január 2019 – december 2019) a ich medziročná zmena

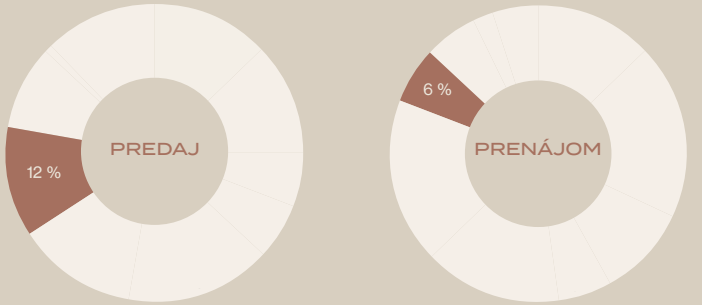


PRAHA 7

Vysoká popularita Prahy 7, ktorá ide ruka v ruke s nedostatočnou výstavbou, spôsobuje v tejto mestskej časti nízku ponuku nehnuteľností na predaj aj prenájom. Priemerná dosiahnutá celková cena bytu bola 10 051 000 Kč, nový byt sa predával za 108 600 Kč/m² a staršie byty za 103 300 Kč/m². Za byt 2+kk v priemere kupujúci zaplatili 5 922 000 Kč a za byt 3+kk 10 174 000 Kč. Medzi projekty, ktoré sme sledovali v rámci novej výstavby, patrili napr. *Marina Island,* či *Vivus Osadní* a z projektov vznikajúcich rekonštrukciou obytného domu môžeme uviesť projekt *Šmeralova 20.*

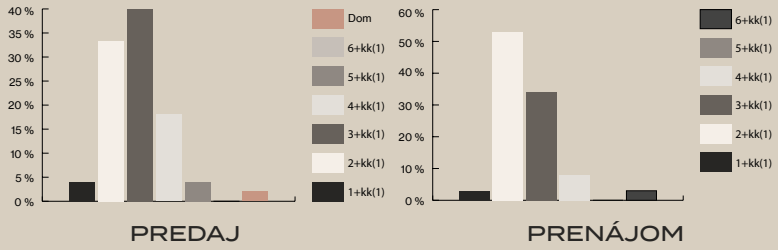
Nízke zastúpenie tejto mestskej časti v sledovanej vzorke je rovnako u bytov na prenájom, a to iba 6 %. V roku 2019 sa tu prenajímali prevažne menšie byty o dispozíciách 2+kk a 3+kk, ktoré tvorili 81 % všetkých prenajatých bytov. Nájomcovia zaplatili v priemere 23 400 Kč mesačne za byt 2+kk, za byt 3+kk potom 30 100 Kč.

ZASTÚPENIE MESTSKEJ ČASTI V SLEDOVANEJ VZORKE NEHNUTEĽNOSTÍ



	Ø cena za byt	Ø veľkosť bytu	Ø cena/m²		Ø cena za byt	
			Nový byt	Predpredaj	2+kk(1)	3+kk(1)
Predaj	10 051 000 Kč	89,7 m²	108 600 Kč	103 300 Kč	5 922 000 Kč	10 174 000 Kč
	-6%	-10%	11%	-3%	-9%	25%
Prenájom	28 300 Kč	80,0 m²	N/A		23 400 Kč	30 100 Kč
	3%	-3%			2%	3%

Priemerné hodnoty za sledované obdobie (január 2019 – december 2019) a ich medziročná zmena

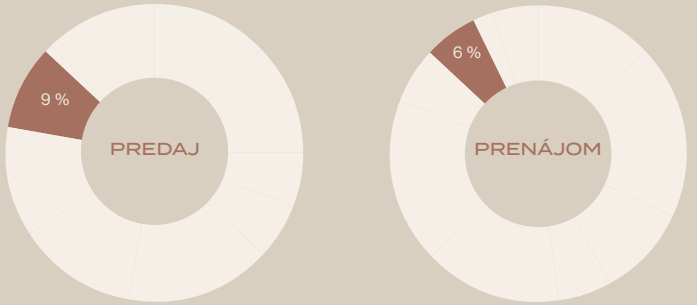


PRAHA 8

Priemerná veľkosť predávaného bytu v Prahe 8 bola v roku 2019 jedna z najmenších – 79 m². Takmer polovica bytov mala totiž dispozíciu 2+kk, byty 3+kk potom tvorili viac než pätinu celej vzorky bytov v Prahe 8. Priemerná cena bytu dosiahla hodnotu 9 056 000 Kč a medziročne vzrástla o 15 %, dosiahnuté ceny za meter štvorcový vzrástli zhodne o 14 % , pri nových bytoch na 117 100 Kč/m², u predpredaju na 101 100 Kč/m². Byt 2+kk sa predával priemerne za 6 933 000 Kč a byt 3+kk za 11 395 000 Kč. Celková cena za byt oboch spomínaných dispozícií výrazne vzrástla: u bytov 2+kk o 32 %, pri bytoch 3+kk o 16 %. Sledovanými developerskými projektmi v tejto lokalite boli v roku 2019 napr. *PRAGA Rezidence* a *Rezidencia U Negrelliho.*

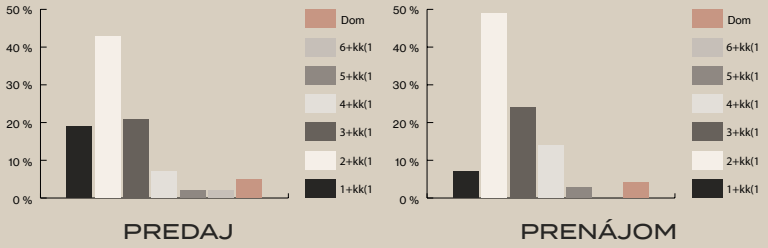
Vo vzorke prenajatých bytov sledovaných Svoboda & Williams má Praha 8 najnižšie zastúpenie, z toho sa väčšina bytov nachádza v atraktívnej štvrti Karlín (65 %). Dopyt po bytoch v tejto štvrti vysoko prevyšuje ich ponuku. Byt 2+kk bolo možné prenajať mesačne za 23 800 Kč, za byt 3+kk dokonca nájomcovia v priemere zaplatili 33 800 Kč. Ponuka bytov na prenájom v Karlíne sa v sledovanom období rozšírila o ďalšie byty z projektov *Rezidence Vltava, Cornlofts, River Diamond, Port Karolina.* Nové byty z *Marina Boulevard* - poslednej rezidenčnej časti projektu *DOCK* v Libni potom tvorili ostatnú časť vzorky sledovaných bytov v Prahe 8.

ZASTÚPENIE MESTSKEJ ČASTI V SLEDOVANEJ VZORKE NEHNUTEĽNOSTÍ



	Ø cena za byt	Ø veľkosť bytu	Ø cena/m²		Ø cena za byt	
			Nový byt	Predpredaj	2+kk(1)	3+kk(1)
Predaj	9 056 000 Kč	79,0 m²	117 100 Kč	101 100 Kč	6 933 000 Kč	11 395 000 Kč
	15%	-1%	14%	14%	32%	16%
Prenájom	28 200 Kč	75,1 m²	N/A		23 800 Kč	33 800 Kč
	-7%	-11%			-2%	-6%

Priemerné hodnoty za sledované obdobie (január 2019 – december 2019) a ich medziročná zmena

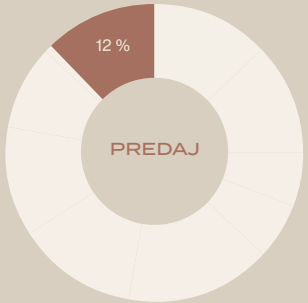


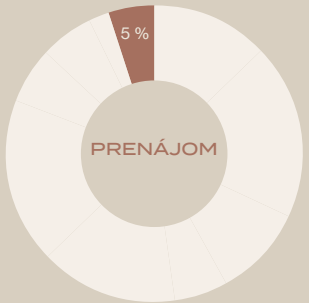
PRAHA 10

Celková priemerná cena bytu na Prahe 10 bola 7 782 000 Kč, táto cena medziročne klesla o 13 % – pokles ide spoločne s poklesom veľkosti priemerného bytu o rovnakú percentuálnu hodnotu. Nové byty sa predávali priemerne za 113 900 Kč/m², čo je medziročný nárast o 18 %, ktorý je spôsobený zmenou sledovanej vzorky. Tá bola tvorená prevažne menšími bytmi v developerských projektoch vo Vršoviciach, napríklad *Rezidence U sv. Václava, Vila Mrštíkova, Rezidence Orelská 13* – tá vznikla kvalitnou rekonštrukciou secesného domu vo Vršoviciach. Pri predpredaji sa cena zmenila len minimálne, a to na 87 300 Kč/m². Byt 2+kk si bolo možné zaobstarať za 5 344 000 Kč, čo bolo medziročne o 28 % menej – klesla totiž plocha sledovaných bytov s dispozíciou 2+kk. Byt 3+kk stál v priemere 9 136 000 Kč, teda v medziročnom porovnaní o 15 % viac.

Byty na prenájom na Prahe 10 (menovite v častiach Vršovíc a Vinohradov) patria medzi tie z najvyhľadávanejších, čo je potvrdené aj 10% medziročným nárastom priemernej ceny prenájmu. Tieto dve mestské časti sú totiž v tesnej blízkosti centra Prahy, ale zároveň tu nájom zatiaľ nedosahuje takú výšku ako napr. v Karlíne alebo na Letnej. Byt 2+kk sa prenajímal v priemere za 20 700 Kč a byt 3+kk za 27 200 Kč.

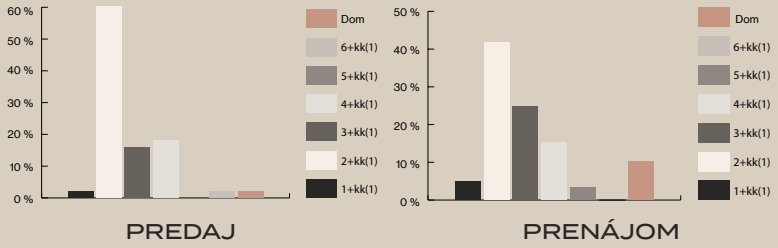
ZASTÚPENIE MESTSKEJ ČASTI V SLEDOVANEJ VZORKE NEHNUTEĽNOSTÍ





	Ø cena za byt	Ø veľkosť bytu	Ø cena/m²		Ø cena za byt	
			Nový byt	Predpredaj	2+kk(1)	3+kk(1)
Predaj	7 782 000 Kč	78,4 m²	113 900 Kč	87 300 Kč	5 344 000 Kč	9 136 000 Kč
	-13%	-13%	18%	-1%	-28%	15%
Prenájom	26 600 Kč	79,7 m²	N/A		20 700 Kč	27 200 Kč
	10%	10%			6%	-2%

Priemerné hodnoty za sledované obdobie (január 2019 – december 2019) a ich medziročná zmena



SÚHRNNÉ DÁTA

PRIEMERNÉ DOSIAHNUTÉ NÁJOMNÉ VS. PREDAJNÁ CENA PRE JEDNOTLIVÉ DISPOZÍCIE BYTOV V PRAHE 1-10 (JANUÁR 2019–DECEMBER 2019)

Dispozícia	Ø mesačný nájom	Prenájom Ø plocha bytu	Ø predajná cena	Predaj Ø plocha bytu
1+kk(1)	17 200 Kč	40 m²	4 613 000 Kč	36 m²
2+kk(1)	24 200 Kč	63 m²	6 327 000 Kč	58 m²
3+kk(1)	34 600 Kč	100 m²	11 087 000 Kč	95 m²
4+kk(1)	50 800 Kč	137 m²	16 813 000 Kč	135 m²
5+kk(1)	73 900 Kč	194 m²	20 800 000 Kč	181 m²

Zdroj: data SVOBODA & WILLIAMS

CELKOVÝ PREHĽAD PRIEMERNÝCH DOSIAHNUTÝCH PREDAJNÝCH CIEN V JEDNOTLIVÝCH MESTSKÝCH ČASTIACH (JANUÁR 2019–DECEMBER 2019)

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

Zdroj: data SVOBODA & WILLIAMS

** pre Prahu 9 nie je k dispozícii dostatočné množstvo dát*

CELKOVÝ PREHĽAD PRIEMERNÝCH DOSIAHNUTÝCH NÁJMOV
V JEDNOTLIVÝCH MESTSKÝCH ČASTIACH (JANUÁR 2019–DECEMBER 2019)

Městská část	Ø mesačný nájom	Ø plocha bytu	2+kk(1) Ø mesačný nájom	3+kk(1) Ø mesačný nájom
Praha 1	40 100 Kč	92,7 m²	30 600 Kč	44 800 Kč
Praha 2	34 200 Kč	82,4 m²	25 500 Kč	37 300 Kč
Praha 3	31 200 Kč	87,8 m²	23 300 Kč	33 200 Kč
Praha 4	28 200 Kč	87,3 m²	20 700 Kč	29 000 Kč
Praha 5	29 100 Kč	89,8 m²	23 800 Kč	30 100 Kč
Praha 6	32 700 Kč	80,0 m²	22 000 Kč	30 300 Kč
Praha 7	28 300 Kč	75,1 m²	23 400 Kč	30 100 Kč
Praha 8	28 200 Kč	67,4 m²	23 800 Kč	33 800 Kč
Praha 9	21 900 Kč	79,7 m²	16 100 Kč	29 900 Kč
Praha 10	26 600 Kč	77,6 m²	20 700 Kč	27 200 Kč

Zdroj: data SVOBODA & WILLIAMS

BRATISLAVA: KEĎ SA HISTÓRIA STRETÁVA S POKROKOVOSŤOU

Minulý rok sa niesol v znamení vstupu Svoboda & Williams na slovenský trh, a preto sme sa rozhodli Slovensku venovať priestor i v aktuálnom vydaniu Market Reportu. V rubrike Focus sa tak podrobne zameriame na Bratislavu – ulice tejto slovenskej metropole, ktorú pretína majestátny Dunaj, dýchajú časmi dávno minulými, i keď je jej urbanistická kompozícia rok od roku živšia a progresívnejšia.

STAROBYLÁ METROPOLA NA DUNAJI

Slovenská metropola Bratislava, rozprestierajúca sa na oboch brehoch Dunaja, je pretkaná históriou siahajúcou až do dôb neolitu. Od prvého osídlenia Keltami uplynulo viac ako tisícročie, behom ktorého sa tu vystriedali národy Germánov, Slovanov či Avarov. Od 7. storočia bolo územie Bratislavy súčasťou Samovej ríše, o dve storočia neskôr sa pripojilo k Veľkomoravskej ríši a po jej zániku sa stalo súčasťou Uhorského kráľovstva. Práve v tomto období Bratislava, ktorá bola vtedy nazývaná Poson, Pozsony alebo Pressburg, kvitla na tolko, že sa **v prvej polovici 16. storočia stala hlavným mestom celého Uhorska.** Výrazne tak narástol jej strategický význam a zmeny, ktoré v meste

započali, ovplyvnili jeho dnešnú podobu. Dotkli sa i Bratislavského hradu, ktorý bol v druhej polovice 16. storočia zásadne zmodernizovaný tak, aby odpovedal požiadavkám na hlavné kráľovské sídlo.

Na počiatku 20. storočia došlo k pripojeniu Horného Uhorska k Čechám, Morave a Sliezsku, takže k vzniku Československa. Práve v tej dobe došlo rovnako k oficiálnemu premenovaniu mesta – do tej doby používaný Prešporok znel príliš nemecky. **Keď bolo teda na úplnom začiatku roku 1919 mesto začlenené do Československa, vznikol názov Bratislava,** podtrhujúci slovanský ráz novej republiky.

„V DRUHEJ POLOVICI 20. STOROČIA VZNIKALO V BRATISLAVE VEĽA NADČASOVÝCH BUDOV, KTORÉ DODALI MESTU CHARAKTER MODERNEJ METROPOLY.“

Počas prvej republiky bola Bratislava, najmä vďaka svojmu strategickému umiestneniu vnímaná ako veľkomesto, ktorého prosperita rýchlo vzrastala. Svoj rukopis tu zanechalo mnoho významných staviteľov a architektov, ako napríklad Dušan Jurkovič, Fridrich Weinwurm či Ignác Vécsei. Z hľadiska urbanistického rozmachu sa Bratislava rozvíjala i v druhej polovici 20. storočia – vznikali tu nielen typicky socialistické sídliská Petržalka, Ružinov, Karlova Ves a Devínska Nová Ves, ale i **nadčasové budovy, ktoré už v minulom storočí dodali mestu charakter modernej metropoly:** most SNP s vyhliadkou známou ako UFO, budova Slovenského rozhlasu v tvare obrátenej pyramídy, či televízna veža Kamzík.

BUDOVA SLOVENSKÉHO ROZHLASU

BUDOVA HOTELU KYJEV

MESTO VYSOKÝCH AMBÍCII

Spomenuté architektonicky unikátne budovy dokazujú, že svieži a moderný prístup v oblasti výstavby nie je Bratislave cudzí. Jedným z hlavných dôvodov je fakt, že slovenské hlavné mesto nepatrí na Zoznam svetového kultúrneho dedičstva UNESCO. Keďže Praha je na tomto zozname zapísaná, developeri sa pri plánovaní nových projektov musia držať pri zemi – a to obrazne i doslova. Ochrana historického jadra hlavného mesta, jeho nezameniteľná atmosféra a kultúrna hodnota sú na prvom mieste. Najmä výstavba výškových budov tak v Prahe získava zelenú len výnimočne, a to i na periférii historickej oblasti. **Stavebný úrad v Bratislave je v tomto ohľade voči vertikálnej výstavbe trochu otvorenejší.**

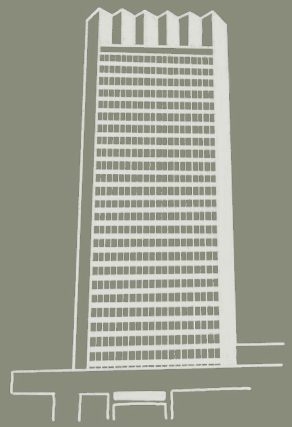
„SLOVENSKÉ HLAVNÉ MESTO JE UŽ DNES MESTOM VÝŠKOVÝCH BUDOV."

Slovenské hlavné mesto je tak už dnes mestom výškových budov, čo ho odlišuje od väčšiny stredoeurópskych metropol. Už v 30. rokoch tu vyrástla rezidenčná budova, ktorá bola ľudovo nazvaná Manderlák. So svojimi 45 metrami bola vôbec prvou výškovou budovou na území Československa. O niečo neskôr, v 70. rokoch, bola postavená budova vtedajšej Československej televízie, ktorá svojou výškou 108 m výrazne prekonala Manderlák. Na začiatku nového milénia obohatila bratislavskú panorámu 111 metrová budova Národnej banky Slovenska. Tá sa titulom najvyššej slovenskej stavby pýšila až do roku 2016, kedy ju zosadila dvojica na oblohu siahujúcich veží Panorama Towers so 112 metrami.

„NA ĽAVOM BREHU DUNAJA DO ROKU 2023 VYRASTIE EUROVEA TOWER, BUDOVA, KTORÁ AKO ÚPLNE PRVÁ NA ÚZEMÍ SLOVENSKA A ČESKA PONESIE TITUL MRAKODRAP."

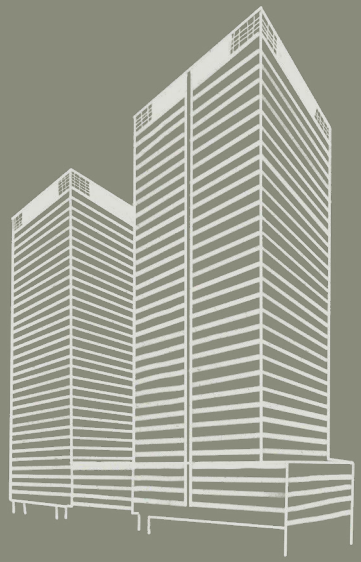
A vertikálne rozširovanie mesta pokračuje i ďalej. V súčasnosti prebieha dokončovanie veže Nivy Tower, ktorej výška činí 125 metrov. Na ľavom brehu Dunaja do roku 2023 vyrastie Eurovea Tower, budova, ktorá ako **úplne prvá na území Slovenska a Česka ponesie titul mrakodrap** – prekoná totiž hranicu 150 metrov. Rovnako tak v rámci projektu Sky Park postupne doplní siluetu Bratislavy hneď 6 výškových budov, ktorých podobu vytvorila svetovo známa kancelária Zaha Hadid Architects. Ďalšie ambiciózne projekty by však mali brať do úvahy priestorovú kompozíciu mesta, teda to, ako panoráma do neba siahajúcich budov vyzerá z diaľky. Bratislava je už teraz mestom veží – **na stole teda nie je ani tak otázka, či by mali ďalšie výškové budovy vznikať, ako skôr v akej výške a v akých štvrtiach.** Územný plán by tak mal zabrániť tomu, aby bola vybudovaná jednoliata hradba rovnako vysokých dominánt a naopak by mal podporiť ich výškovú rozmanitosť.

MANDERLÁK
45 M

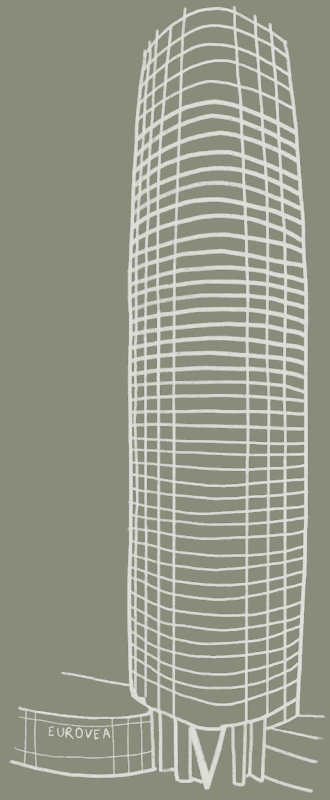


BUDOVA ČESKOSLOVENSKEJ TELEVÍZIE
108 M

BUDOVA NÁRODNEJ BANKY SLOVENSKA
111 M



PANORAMA TOWERS
112 M



EUROVEA TOWER
168 M

DEVELOPMENT S VEĽKÝM D

Bratislavský development posledných rokov sa netýka iba budov dosahujúcich závratných výšin, i keď tie sú na prvý pohľad najviditeľnejšie. Napriek tomu, že developeri na Slovensku narážajú na náročný a zdĺhavý povoľovací proces (Slovensko sa v rebríčku Doing Business, konkrétne v časti hodnotiacej dĺžku povoľovania výstavby, umiestnilo na 147. mieste, Česká republika na 157. mieste), míňate pri návšteve Bratislavy jedno stavenisko za druhým. **A súčasná výstavba je veľmi rozmanitá:** od prémiových rezidenčných projektov počnúc niekoľko málo bytov cez väčšie bytové domy až po výšin dosahujúce ikonické stavby či rozľahlé, polyfunkčné komplexy, s ktorých výstavbou ide ruka v ruke budovanie infraštruktúry a obchodných celkov.

„PRIAMO V STAROM MESTE TAK POSTUPNE VZNIKAJÚ VEĽMI AMBICIÓZNE PROJEKTY, KTORÉ VÝRAZNE MENIA CHARAKTER BRATISLAVY.“

Oblasť Ružinov - Nivy, ktorá susedí so starým mestom, teraz zažíva veľkolepý developerský rozvoj. Okrem výškových dominánt Sky Park, Eurovea Tower či Discovery Residence tu rastie tiež **multifunkčný podzemný terminál autobusovej Stanice Nivy,** ktorého súčasťou bude nákupné centrum, kancelárske priestory v budove Nivy Tower, tržnica a zelená strecha. Podobný rozmach môžeme sledovať aj v oblasti blízko historického centra mesta. **Priamo v podhradí vzniká unikátny rezidenčný projekt Vydrica,** ktorý je v súčasnej dobe v slovenskej metropole jeden z najvýznamnejších. Tvoriť ho budú bytové domy umiestnené v svahovitom teréne, ktoré ponúknu ako skromnejšie bytové jednotky, tak priestranné rezidencie či apartmány s predzáhradkou. Vedľa Vydrice sa rozprestiera už dokončený projekt Zuckermandel, s ktorým susedí na dunajskom brehu umiestnený River Park. Priamo v Starom Meste tak postupne vznikajú veľmi ambiciózne projekty, ktoré výrazne menia charakter mesta.

Aj ďalšie bratislavské štvrti zažívajú stavebný boom. V populárnej rezidenčnej oblasti Koliba, z ktorej sa otvárajú nádherné výhľady na Bratislavu, pribudol projekt prémiového bývanie Gansberg, vznikajú tu aj viladomy Koliba Gardens, či komorný rezidenčný projekt Little Koliba. Developeri sa samozrejme zameriavajú aj na projekty dostupnejšieho bývanie – v tomto segmente sa totiž nedostatok nových bytov výrazne prehlbuje. Najľudnatejšia časť Petržalka, ktorú s centrom mesta spája hneď päť mostov, postupne mení svoju povahu sídliska a stáva sa z nej plnohodnotná štvrť. Množstvo projektov v tejto oblasti je ohromujúce, a to aj napriek tomu, že developeri tu stavajú doslova na zelenej lúke – nebudujú tak len rezidenčné budovy, ale aj parky, verejné priestory, kompletnú občiansku vybavenosť vrátane nákupných centier, škôl, škôlok a dopravnej infraštruktúry. **Napríklad v rámci práve vznikajúceho projektu Slnečnice sa v budúcnosti počíta s tým, že počet jeho rezidentov prevýši počet obyvateľov bratislavských mestských častí Rusovce, Jarovce, Čunovo a maďarskej obce Rajka,** ktorá je považovaná za súčasť bratislavskej aglomerácie.

1. VYDRICA
ŠTVRŤ: STARÉ MESTO
DEVELOPER: LUCRON, VYDRICA A.S.
TYP: BÝVANIE, KANCELÁRIE, RETAIL
STAV: VO VÝSTAVBE
POČET JEDNOTIEK: 450

2. ZUCKERMANDEL
ŠTVRŤ: STARÉ MESTO
DEVELOPER: J&T REAL ESTATE
TYP: BÝVANIE, KANCELÁRIE, RETAIL
STAV: DOKONČENÉ
POČET JEDNOTIEK: 187

3. RIVER PARK I A II
ŠTVRŤ: STARÉ MESTO
DEVELOPER: J&T REAL ESTATE, CRESCO GROUP
TYP: BÝVANIE, KANCELÁRIE, RETAIL
STAV: 1. ČASŤ DOKONČENÁ
POČET JEDNOTIEK: 108 + 448

4. PANORAMA CITY
ŠTVRŤ: STARÉ MESTO
DEVELOPER: J&T REAL ESTATE
TYP: BÝVANIE, KANCELÁRIE
STAV: DOKONČENÉ
POČET JEDNOTIEK: 606

5. PREMIÈRE
ŠTVRŤ: STARÉ MESTO
DEVELOPER: FINEP
TYP: BÝVANIE
STAV: VO VÝSTAVBE
POČET JEDNOTIEK: 260

6. REZIDENCIA BLUMENTAL
ŠTVRŤ: STARÉ MESTO
DEVELOPER: CORWIN
TYP: BÝVANIE, KANCELÁRIE, RETAIL
STAV: DOKONČENÉ
POČET JEDNOTIEK: 10

7. REZIDENCIA HRADNÝ VRCH
ŠTVRŤ: STARÉ MESTO
DEVELOPER: URBIA HOLDING
TYP: BÝVANIE
STAV: VO VÝSTAVBE
POČET JEDNOTIEK: 31

8. BEZRUČOVA RESIDENCE
ŠTVRŤ: STARÉ MESTO
DEVELOPER: BEZRUČOVA INVEST
TYP: BÝVANIE, KANCELÁRIE, RETAIL
STAV: VO VÝSTAVBE
POČET JEDNOTIEK: 117

9. KOLIBA GARDENS
ŠTVRŤ: NOVÉ MESTO
DEVELOPER: PÚPAVA DEVELOPMENT
TYP: BÝVANIE
STAV: DOKONČENÉ
POČET JEDNOTIEK: 10

10. GANSBERG KOLIBA
ŠTVRŤ: NOVÉ MESTO
DEVELOPER: ITB DEVELOPMENT
TYP: BÝVANIE, KANCELÁRIE, RETAIL
STAV: DOKONČENÉ
POČET JEDNOTIEK: 48

11. REZIDENCIE PRI MÝTE
ŠTVRŤ: NOVÉ MESTO
DEVELOPER: PENTA REAL ESTATE
TYP: BÝVANIE
STAV: VO VÝSTAVBE
POČET JEDNOTIEK: 389

12. AHOJ PARK
ŠTVRŤ: NOVÉ MESTO
DEVELOPER: AHOJ DEVELOPMENT
TYP: BÝVANIE
STAV: DOKONČENÉ
POČET JEDNOTIEK: 195

13. GUTHAUS
ŠTVRŤ: NOVÉ MESTO
DEVELOPER: CORWIN
TYP: BÝVANIE, RETAIL
STAV: VO VÝSTAVBE
POČET JEDNOTIEK: 290

14. URBAN RESIDENCE
ŠTVRŤ: NOVÉ MESTO
DEVELOPER: LUCRON GROUP
TYP: BÝVANIE, RETAIL
STAV: VO VÝSTAVBE
POČET JEDNOTIEK: 438

15. SKY PARK
ŠTVRŤ: RUŽINOV
DEVELOPER: PENTA REAL ESTATE
TYP: BÝVANIE, KANCELÁRIE, RETAIL
STAV: VO VÝSTAVBE
POČET JEDNOTIEK: 1048

16. DISCOVERY RESIDENCE
ŠTVRŤ: RUŽINOV
DEVELOPER: REMAC PROPERTIES
TYP: BÝVANIE
STAV: VO VÝSTAVBE
POČET JEDNOTIEK: 137

17. EUROVEA II
ŠTVRŤ: RUŽINOV
DEVELOPER: J&T REAL ESTATE
TYP: BÝVANIE, KANCELÁRIE, NÁKUPNÉ CENTRUM
STAV: VO VÝSTAVBE
POČET JEDNOTIEK: 487

18. GALVANIHO DVORY
ŠTVRŤ: RUŽINOV
DEVELOPER: MACHO CONSULTING
TYP: BÝVANIE
STAV: VO VÝSTAVBE
POČET JEDNOTIEK: 231

19. JARABINKY
ŠTVRŤ: RUŽINOV
DEVELOPER: SIBAREAL
TYP: BÝVANIE, RETAIL
STAV: VO VÝSTAVBE
POČET JEDNOTIEK: 385

20. NOVÝ RUŽINOV
ŠTVRŤ: RUŽINOV
DEVELOPER: CZ SLOVAKIA
TYP: BÝVANIE, KANCELÁRIE
STAV: VO VÝSTAVBE
POČET JEDNOTIEK: 400

21. KLINGERKA
ŠTVRŤ: RUŽINOV
DEVELOPER: J&T REAL ESTATE
TYP: BÝVANIE, KANCELÁRIE
STAV: VO VÝSTAVBE
POČET JEDNOTIEK: 380

22. SLNEČNICE
ŠTVRŤ: PETRŽALKA
DEVELOPER: CRESCO GROUP
TYP: BÝVANIE, RETAIL
STAV: VO VÝSTAVBE
POČET JEDNOTIEK: 4000

23. PETRŽALKA CITY II
ŠTVRŤ: PETRŽALKA
DEVELOPER: LENTIMEX DEVELOPMENT, SOLLARIS
TYP: BÝVANIE
STAV: DOKONČENO
POČET JEDNOTIEK: 138

24. EINPARK
ŠTVRŤ: PETRŽALKA
DEVELOPER: CORWIN CAPITAL
TYP: BÝVANIE, KANCELÁRIE, RETAIL
STAV: VO VÝSTAVBE
POČET JEDNOTIEK: 110

25. MATADORKA
ŠTVRŤ: PETRŽALKA
DEVELOPER: VI GROUP
TYP: BÝVANIE
STAV: VO VÝSTAVBE
POČET JEDNOTIEK: 335

BOOM REALITNÝCH TRANSAKCIÍ

Súčasná situácia v Bratislave dobre ilustruje, že s rozmachom výstavby súvisí i boom transakcií v realitnom segmente. I napriek tomu, že ceny nehnuteľností rastú, developeri si na nízke predaje nemôžu sťažovať. Naopak, mnohí z nich sa stretávajú s tým, že **sa jednotky v rámci rezidenčného projektu vypredajú dlho pred dokončením** – a to i napriek tomu, že ide v mnohých prípadoch o historicky najdrahšie nehnuteľnosti na Slovensku.

Napríklad developer už spomenutého projektu Eurovea II, J&T Real Estate, uviedol, že pri zahájení predpredaja sa podarilo predať viac ako 40 % bytov. Rovnakú skúsenosť má i developer, ktorý stojí za realizáciou projektu Vydrica – uvádza, že v prvej fáze predpredaja, ktorý bol zahájený začiatkom novembra 2019, si klienti behom necelého mesiaca rezervovali približne 40 % bytov. V prípade oboch projektov priemerná cena za m² výrazne prevyšuje priemernú cenu bežnej bratislavskej nehnuteľnosti. U spomenutých projektov sa pohybuje v rozmedzí 5–8 tisíc eur za m², zatiaľ čo bratislavský priemer je v súčasnej dobe na 2 132 eur za m².

Tento aspekt realitného boomu súvisí najmä s priaznivými ekonomickými podmienkami, ktoré v Bratislave panujú – tie potvrdzuje aj **správa CEE Investment Report 2019, ktorá zaradila Bratislavu na zoznam 20 najrýchlejšie sa rozvíjajúcich miest v rámci Európskej únie.** O silnej ekonomickej pozícii Bratislavy nepochybujú ani zahraniční investori, ktorých príliv do hlavného mesta stále silnie. Vzhľadom k tomu, že Slovensko je súčasťou eurozóny, mnohí z nich sa vyhnú kurzovému riziku a poplatkom spojeným s konverziou meny. Bratislave nahráva aj skvelá geografická dostupnosť (rakúska hranica je od centra mesta vzdialená len 5 km, maďarská 19 km) a vysoká miera výnosnosti – faktory, ktoré privádzajú do regiónu stále viac zahraničného kapitálu.

„O SILNEJ EKONOMICKEJ POZÍCII BRATISLAVY NEPOCHYBUJÚ ANI ZAHRANIČNÍ INVESTORI, KTORÝCH PRÍLIV DO HLAVNÉHO MESTA STÁLE SILNIE. “

UKAZOVATEĽ	JEDNOTKA	BRATISLAVA	PRAHA	ROZDIEL	ROZDIEL %
Priemerná ponuková cena všetkých bytov	EUR/m²	2 132 €	3 704 €	- 1 572 €	- 42,0 %
Medziročná zmena	%	6,0 %	13,0 %	- 7,0 %	
Priemerná hypotekárna sadzba	%	1,11 %	2,34 %	- 1,23 %	
Index dostupnosti bývania	CG Index	11,1	14,1	- 3,0	
Priemerná mzda	EUR	1 619 €	1 684 €	- 65 €	- 4,0 %

Nami uvádzaná priemerná ponuková cena vychádza v Bratislave zo štatistík Národnej banky Slovenska, v Čechách zo štatistík RealityMix.cz. Tieto údaje sú najlepšie porovnateľné, keďže sledujú ponukové ceny všetkých bytov.
Medziročná zmena medzi Q4 2019 a Q4 2018.
Index dostupnosti bývania sleduje, koľko je potrebných ročných hrubých platov ku kúpe priemerného bytu s rozmerom 70 m².

CATS
CATS
Pečené gaštany
Pečené zemiaky

PARALELY PRAHA–BRATISLAVA

V kontexte súčasnej situácie na bratislavskom trhu nehnuteľností sa nedá ubrániť porovnaniu s trhom pražským. Paralel je hneď niekoľko: ceny nehnuteľností rastú, nezamestnanosť je nízka a priemerné mzdy sa zvyšujú, dopyt po bývaní prevyšuje ponuku, povoľovacie procesy sú stále k neuvereniu zdĺhavé a územný plán nie je tak pružný, ako súčasná situácia vyžaduje.

„PODĽA INDEXU DOSTUPNOSTI BÝVANIA MUSÍ OBYVATEĽ PRAHY ZARÁBAŤ NA PRIEMERNÝ BYT 14,1 ROKA, ČO JE O CELÉ 3 ROKY DLHŠIE NEŽ V BRATISLAVE.“

Avšak okrem podobností nájdeme aj niekoľko zásadných rozdielov. **Na Slovensku nie je zavedená daň z nadobudnutia nehnuteľnosti,** všetky byty, domy a pozemky sú tak v porovnaní s Českou republikou v základe lacnejšie o 4 %. I keď sú hypotéky v oboch krajinách čoraz dostupnejšie, tie české sa Slovensku zatiaľ nevyrovnajú. **Priemerná úroková sadzba sa totiž na slovenskom trhu pohybuje okolo 1,11 %,** najväčšie banky ponúkajú dokonca úrok 0,6–0,89 %. V Česku hypotekárne sadzby za posledných päť rokov neklesli pod 1,5 % – súčasný priemer je na 2,34 %.

Stále väčšia dostupnosť hypoték je jedným z faktorov, ktorý tlačí na rast cien slovenských nehnuteľností – v treťom štvrťroku 2019 zdraželi medziročne o 7,5 %, v Bratislave o 6 %. Priemerná bratislavská mzda sa však od tej pražskej takmer nelíši – v súčasnosti rozdiel činí v prepočte približne 1650 Kč. A pretože je bratislavská nehnuteľnosť stále v priemere o necelých 40 000 Kč za m² lacnejšia ako tá pražská, jej kúpa nepredstavuje pre väčšinu ľudí nedosiahnuteľný cieľ. **Podľa Indexu dostupnosti bývania (CG-INDEX) musí obyvateľ Prahy zarábať na priemerný byt 14,1 roka, čo je o celé 3 roky dlhšie než v Bratislave.** Kým v Prahe je vidina bývania "vo vlastnom" pre veľkú časť populácie stále vzdialenejšia, v Bratislave, aj napriek rastúcej cene nehnuteľností, situácia zatiaľ tak ďaleko nezašla.

Na záver sa ale vráťme k otázke súvisiacej s procesom rozvoja mesta. V súčasnej dobe sa zdá, že po zmenách na bratislavskej radnici sa jeho vedenie snaží položiť základy metropole, ktorá bude spĺňať nároky rýchlo sa meniacej doby a zároveň bude reflektovať potreby a záujmy nielen dnešných obyvateľov, ale najmä tých budúcich. Praha aj Bratislava čelia nepríjemnému problému rastúcej nedostupnosti bývania. Vedenie slovenského hlavného mesta sa však k tejto záležitosti stavia o poznanie optimistickejšie a zdá sa, že je oveľa otvorenejší k spolupráci na projektoch a víziách, ktoré môžu zlepšiť budúcnosť Bratislavy. Ide o dlhodobý proces, ktorý **stojí na spolupráci mesta, štátu i developerov – kvalitná a kompaktná výstavba ide totiž so strategickým rozvojom mesta ruka v ruke.** A zatiaľ to vyzerá, že Bratislava je v tomto ohľade na dobrej ceste.

svoboda&williams | CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

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