# MARKET REPORT

## H1 2019

svoboda&williams | CHRISTIE'S INTERNATIONAL REAL ESTATE

# KRIZE, KTERÁ NENÍ KRIZÍ

Hodně se v poslední době mluví o bytové krizi, respektive o krizi bytové výstavby. Stále dokola jsou přitom opakována čísla, která na jedné straně ilustrují slabou výstavbu nových bytů, na druhé pak razantní růst jejich cen a v souvislosti s tím také omezování dostupnosti bydlení, tj. schopnost zájemců s průměrnými příjmy koupit si alespoň „průměrný“ byt.

„Z rezidenční nemovitosti v Praze se dnes stává prémiový asset.“

S lecčíms, co zaznívá v této diskusi, lze polemizovat (zejména se vztahováním cen bytových novostaveb na celý trh). Skutečností nicméně je, že **z rezidenční nemovitosti v Praze se dnes stává „prémiový asset“**, na který střední třída už dosáhne jen velmi obtížně – a zároveň se z pražských bytů stal atraktivní investiční nástroj. Celkem všeobecně je tento stav označován za nežádoucí. A proto se jak ve vedení hlavního města, tak vlastně i na vládní úrovni horečně hledají cesty, jak ho změnit – a možnost koupě vlastního bytu Pražanům opět více přiblížit.

Na celou věc je ale možné podívat se také z druhé strany. **Například v Německu nebo v Rakousku v porovnání s námi žije v nájmu dvojnásobný počet lidí** – jde téměř o polovinu tamní populace, zatímco u nás je to zhruba jen 20 %. Přitom v metropolích zmíněných zemí je nájemní bydlení ještě rozšířenější. Podle čísel Eurostatu v roce 2016 žilo ve Vídni v nájmu 76 % jejích obyvatel a v Berlíně dokonce 85 % tamní populace. V Praze, která v tomto ohledu převyšuje celorepublikový průměr, je to ale stále jen třetina jejích obyvatel. V takovém porovnání je zjevné, že poměry na pražském bytovém trhu nejsou tak tristní, jak by se mohlo zdát. Jinak řečeno – i v zemích bohatších žije velká část populace v nájemních bytech, aniž by měl kdokoli pocit, že se jedná o nějak kritickou situaci. Pokud tuto skutečnost do „bytových“ úvah zakalkulujeme, pak je současný vzestup nájemního bydlení v Praze vlastně přirozený proces – česká metropole se přibližuje poměrům v hospodářsky vyspělejších zemích.

Bydlení je samozřejmě fenomén, jehož konkrétní podoba je v jednotlivých zemích do značné míry určována a definována tradicemi, hospodářskými či demografickými poměry a mnoha dalšími faktory. U nás a ostatně v celé postkomunistické Evropě – nepochybně jako následek společných politických a ekonomických dějin v druhé polovině minulého století – rezidenčnímu trhu výrazně dominuje vlastnické bydlení jak v realitě, tak v preferencích obyvatel. Jako vždy a všude na tom lze nalézt leccos pozitivního, ale také negativního – na což už mnoho let upozorňuje řada odborníků. **Stále silný zájem o koupi bytu, tedy po bydlení ve vlastním, mimo jiné vede k zatížení značné části populace břemenem hypoték.** Východní a střední Evropa snad s výjimkou Maďarska dosud naštěstí nezažila zhroucení hypotečního trhu jako USA v předchozí dekádě, ale je otázkou, jestli je to zkušenost, o kterou stojíme. Proto by možná bylo nejlepší do současného vývoje direktivně zasahovat co nejméně – a nechat samotný rezidenční trh a jeho aktéry hledat nový poměr mezi vlastnickým a nájemním bydlením. Je jasné, že bytovou výstavbu je třeba oživit a akcelerovat – a nedávno schválený návrh nového stavebního zákona by v tomto ohledu měl být dostatečným impulsem. Odpověď na otázku, jestli nově postavené byty budou ve vlastnictví jejich uživatelů či je jejich vlastníci budou pronajímat, ale zatím nikdo nezná. Češi kouzlo a výhody bydlení v nájmu v posledních letech už začínají objevovat, aktuální vývoj tento trend možná ještě prohloubí.

*Prokop Svoboda,*
*Svoboda & Williams*

# KLÍČOVÉ TRENDY NA PRAŽSKÉM TRHU PRÉMIOVÝCH REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ

## PRODEJ

- Poptávka v I. pololetí roku 2019 spíše stagnovala a vrací se na úroveň před vypuknutím nákupní euforie v roce 2017
- Průměrná dosažená cena prémiových bytů v tomto roce zůstává víceméně na úrovni roku 2018
- Výstavba nových bytů naráží na bariéry v podobě dlouhého povolování a rostoucích cen stavebních prací v kombinaci s nedostatečnými stavebními kapacitami
- Nabídka nových bytů je vzhledem k nízké intenzitě výstavby slabá, lepší situace panuje ve sféře starších bytů (tzv. second-hand)
- Vzhledem k problémům s rezidenční výstavbou narůstá počet rekonstrukcí starších bytových domů

## PRONÁJEM

- Poptávka po nemovitostech na pronájem je stále silná
- V prvním pololetí 2019 dosažené nájemné prémiových bytů mírně rostlo, meziročně o 3,8 %
- Výnosy z pronájmu bytů v Praze v současnosti dosahují 2–3 %, v regionech včetně Brna jsou vyšší
- V porovnání s minulými lety viditelně roste počet českých nájemců, kteří čím dál tím více směřují i do vyšších cenových segmentů
- Nevelký počet developerských projektů, které jsou koncipovány jako nájemní bydlení, se letos zatím zvýšil jen nepatrně

# EKONOMIKA ROSTE, HYPOTEČNÍ SAZBY KLESAJÍ

Domácí realitní trh včetně svého rezidenčního segmentu je součástí ekonomiky České republiky, jejíž vývoj ho pochopitelně do značné míry ovlivňuje a formuje. Faktem je, že v tomto ohledu si dnes realitní branže nemůže stěžovat. Česká ekonomika se totiž nachází v mimořádně pozitivním a stabilním období. Celkový hospodářský růst, byť se letos podle všeho v porovnání s předchozím rokem mírně zpomalí, je v rámci evropské i globální ekonomiky nadprůměrný – podle posledních odhadů lze v tomto roce počítat se zvýšením HDP o 2,5 %. Důsledkem toho je pokračující růst příjmů a spotřeby domácností i veřejného a firemního sektoru, víceméně nulová nezaměstnanost a především celkem pozitivní klima a očekávání hospodářské sféry i celé společnosti. I proto světoznámá poradenská společnost Dun & Bradstreet investiční klima v ČR hodnotí nejlépe ze zemí V4.

Trochu jinak to vypadá ve sféře „realitních“ financí. Centrální banka sice celkovou hospodářskou stabilitu podpořila zachováním základní úrokové sazby na úrovni 2 % (spekulace o jejím vzestupu na 3 % se tedy nenaplnily a podle mínění finančních odborníků k tomu letos nedojde), ovšem právě ČNB pořádně rozpohybovala dění na hypotečním trhu. Její preventivní opatření z loňského roku mají v současnosti poněkud paradoxní dopady. Hypoteční banky se snaží přilákat nové klienty na nižší úrok a průměrná úroková sazba hypoték díky tvrdému konkurenčnímu boji od letošního února pomalu klesala, v červnu až na průměrných 2,76 %. Cena hypotečních peněz ovšem není jediným parametrem hypotečních úvěrů (ve hře jsou také požadavky na vlastní

„Průměrná úroková sazba hypoték díky tvrdému konkurenčnímu boji od letošního února pomalu klesala, v červnu až na průměrných 2,76 %.“

finanční prostředky žadatelů, ukazatele LTV apod.), takže jejich celkový objem se v souladu se záměry ČNB přece jen poměrně razantně snížil. V meziročním porovnání letos za prvních šest měsíců klesl o pětinu, na 83,6 mld. Kč z 104,72 mld. Kč ve stejném období roku 2018. Dostupnost hypoték vzhledem ke krokům ČNB zjevně klesá. Současně jde ale zřejmě i o oslabení poptávky – hodně zájemců o koupi bytu prostě už nestačí držet krok s citelným vzestupem jejich cen.

# VÝSTAVBA: SAMÁ PROTIVENSTVÍ

Poslední statistické údaje o bytové výstavbě na první pohled vypadají docela dobře. Stavební firmy v Česku letos do konce května zahájily výstavbu 5 467 bytů v bytových domech, meziročně o 60 % více. Největší podíl této výstavby připadal už tradičně na Prahu s necelou třetinou 1 784 bytů, ale to je pro metropoli málo – i velmi střízlivé odhady mluví o potřebě 6 000–8 000 nových bytů ročně, čemuž současné tempo výstavby zjevně neodpovídá. Za celé první čtvrtletí také byli kvůli neskutečně dlouhým povolovacím procesům investoři schopni dodat na pražský trh jen 1 340 nových bytů a ještě méně se jich prodalo – 1 200. Jak lze také vyčíst ze statistik, k umístění mezi deseti největšími prodejci nových bytů v metropoli dnes stačí za čtvrtletí prodat 40 bytů!

Není tedy nijak překvapivé, že v metropoli probíhá takřka dramatická debata, jak bytovou výstavbu urychlit. Všechny plány zatím ale

„K umístění mezi deseti největšími prodejci nových bytů v metropoli dnes stačí za čtvrtletí prodat 40 bytů.“

narážejí (a narážet budou) na dvě zásadní překážky. Tou první je stávající stavební legislativa, tedy zejména platný stavební zákon. Práce na jeho nové verzi – soudě podle vyjádření politiků i odborníků – jdou sice zatím relativně rychle vpřed, přesto je ale plánovaný termín jeho uvedení do stavební praxe (rok 2021 nebo

„Fenomén NIMBY je v Praze silný a všudypřítomný."

2022) podle znalců spíše jen zbožným přáním. Na druhou stranu by tento zákon mohl být pro výstavbu v České republice téměř přelomový. Život stavebníků by měly ulehčit sloučené řízení, existence Nejvyššího stavebního úřadu na úrovni samostatného ministerstva, omezení počtu stavebních úřadů i „DOS-ů", když liknavé úředníky by k větší aktivitě měla popohnat ona často skloňovaná fikce souhlasu. Víceméně paralelní záměry má i pražský magistrát. Nemožnost racionálního řízení výstavby města při stávajícím rozložení kompetencí, počtu městských částí i stavebních úřadů už je i na Mariánském náměstí zjevná snad všem. Na druhou stranu je ovšem stejně zjevné, že inovace stavebního práva jsou vždy svrchovaně politickou záležitostí a je nejasné, co z návrhů připravovaných odborníky zůstane nakonec zachováno.

Druhou bariérou urychlení výstavby je nedostatek stavebních kapacit. Samotní stavaři tvrdí, že je mají vytíženy na enormních 94 %. Uvádějí také, že hlavní deficit pociťují v oblasti lidských zdrojů. A ten bude nejspíš chronický. „S největší pravděpodobností už nikdy nebudeme mít k dispozici tolik pracovních sil jako v minulosti!" – řekl nedávno Svatopluk Matyáš, bývalý prezident SPS. A proto jsou podle něj jediným řešením tohoto problému automatizace, robotizace a prefabrikace. Škarohlídi ovšem říkají, že na pronikavější modernizaci celého oboru si ještě hodně dlouho počkáme. Trh stavebních prací nyní – po dlouhé době – totiž ovládají dodavatelé, kteří konečně mohou diktovat ceny i termíny. Výsledkem jsou tendry, které zůstávají neobeslané, či nabídky, které už pro stavebníky nemají ekonomický smysl.

Specificky pro hlavní město je tu navíc ještě jeden faktor. Tady bude nová výstavba, která má podle všeobecné shody směřovat do intravilánu města, hlavně na rozlehlé brownfieldy, narážet na značný odpor jeho obyvatel a potažmo komunálních politiků – fenomén NIMBY je v Praze silný a všudypřítomný. Jinou cestou se ale česká metropole pustit nemůže. Dnes je totiž městem velmi „řídkým", což má negativní ekonomické, dopravní i sociální dopady. V Praze na jednom hektaru půdy žije pouhých 25 obyvatel, zatímco ve Vídni a Mnichově je to 41 a 44 lidí a v italském Milánu dokonce 73. Vývoj jde však zatím přesně opačným směrem – kvůli byrokratickým potížím se bytová výstavba postupně přesouvá do okolí Prahy – totéž platí i pro Brno. V současné době přitom suburbanizace teritoriálně dalece přesahuje hranice obou měst a v případě hlavního města už tvoří jakýsi druhý prstenec. Nejde tedy již jen o blízké okolí, ale o vzdálenosti až do 80 km, když zásadní je přitom dojezdový čas do Prahy, tedy kvalita dopravní infrastruktury.

„Dnes je Praha městem velmi „řídkým", na jednom hektaru půdy zde žije pouhých 25 obyvatel, zatímco ve Vídni a Mnichově je to 41 a 44 lidí a v italském Milánu dokonce 73."

„Vzhledem k problémům s rezidenční výstavbou narůstá počet rekonstrukcí starších bytových domů.“

# Počet rekonstruovaných domů dohání ty nově postavené

Vzhledem k uvedeným překážkám, kterým developeři při nové výstavbě čelí, se v současnosti nabízí realizovat malé projekty vznikající rekonstrukcí starších činžovních domů. Z projektů, které v rámci prémiového segmentu Svoboda & Williams sleduje, je téměř polovina tvořena právě zmíněnými rekonstrukcemi – to přispívá i k „oprášení” bytového fondu, který je v Praze a obecně v celé ČR zastaralý.

## Přehled sledovaných developerských projektů

**140**
POČET PROJEKTŮ

**6548**
POČET BYTŮ

**47**
PRŮMĚRNÝ POČET BYTŮ V PROJEKTU

**Dokončené** developerské projekty v roce 2018 a v 1. polovině 2019

**33**
celkem **1685 bytů**
průměrná velikost projektu: **51 bytů**

**25**
celkem **493 bytů**
průměrná velikost projektu: **20 bytů**

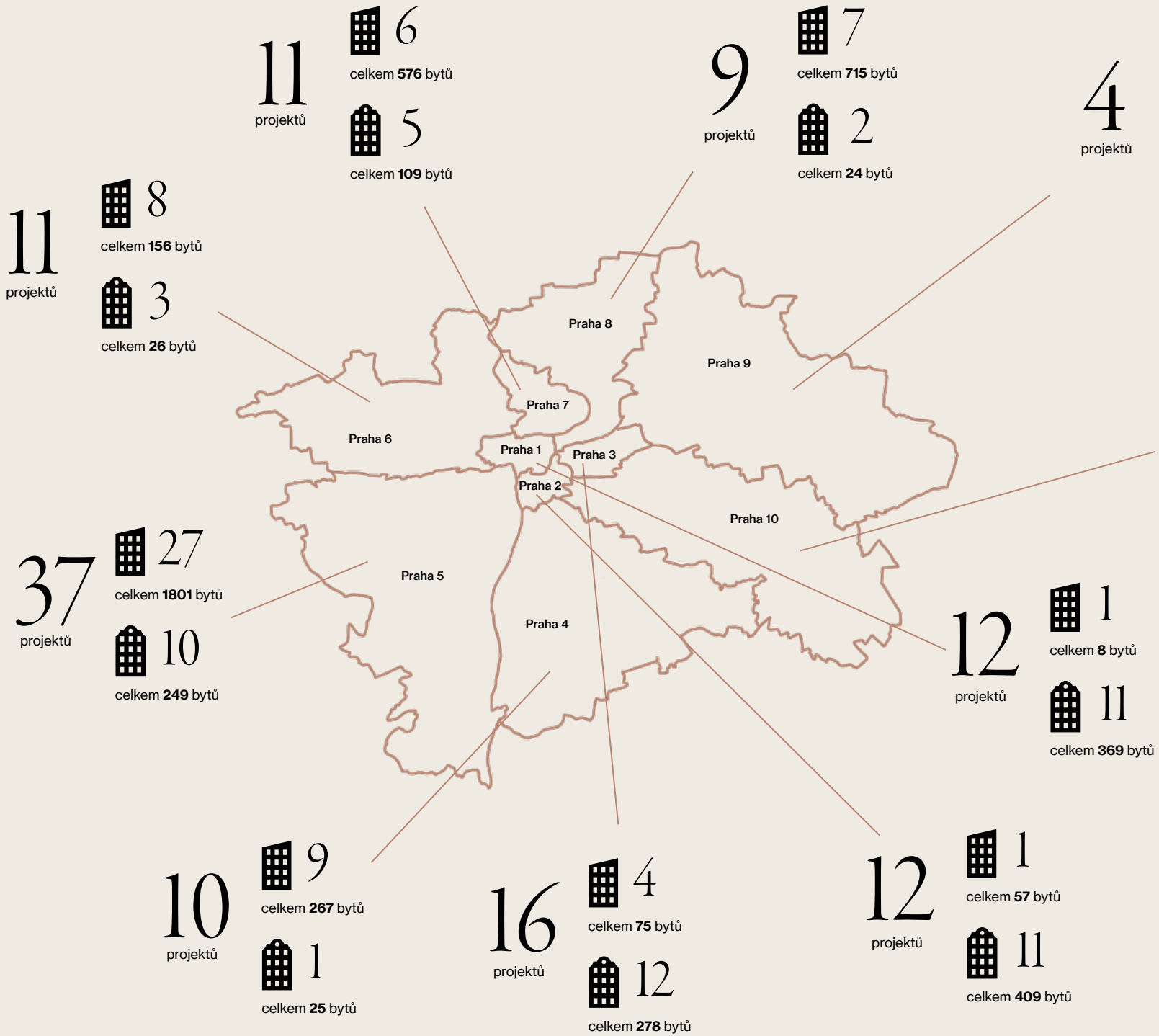
Projekty **ve výstavbě** s plánovaným dokončením do roku 2021

**46**
celkem **3251 bytů**
průměrná velikost projektu: **71 bytů**

**36**
celkem **1119 bytů**
průměrná velikost projektu: **31 bytů**

Průměrný počet bytů v developerských projektech, které budou během příštích dvou let dokončeny, je ve srovnání s počtem bytů v již dokončených projektech větší. To nasvědčuje tomu, že se dnes staví byty s menší podlahovou plochou pro všechny dispozice a výstavbě dominují projekty s malometrážními investičními byty. To se týká i rekonstrukcí historických domů, kdy původní velké byty bývají „porcovány” na garsoniéry a byty 2+kk.

– Novostavba – Rekonstrukce




Svoboda & Williams sleduje celkem 140 projektů s 6 548 byty (průměrná velikost projektu - 47 bytů), které byly buďto dokončeny v uplynulém roce a půl, nebo jsou již ve výstavbě. Jedná se o menší a středně velké projekty, které díky svým parametrům spadají do sledovaného prémiového segmentu. Údaje ČSÚ hlásí za stejné období 6 000 dokončených bytů a 13 000 „zahájených“ bytů v bytových domech, vzorek projektů sledovaný Svoboda & Williams zachycuje 2 178 bytů, respektive 4 370 bytů, jde tedy o zhruba 1/3 trhu.

# NABÍDKA REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ V PORTFOLIU SVOBODA & WILLIAMS

**Prodej**
Staví se méně nových bytů, jejich nabídka je v prvním pololetí tohoto roku slabší než ve stejném období roku minulého. Je zřejmé, že developerské společnosti své aktivity omezují a často připravované projekty prodávají, nebo jejich přípravu dočasně pozastavují. V pozadí jsou obtíže s udržením ekonomické smysluplnosti projektů vzhledem k často zmiňovaným enormně dlouhým povolovacím lhůtám, vysokým cenám pozemků a také stoupajícím cenám stavebních prací. Oproti situaci na trhu s rezidenčními novostavbami je nabídka starších prémiových bytů stále silná a stabilní. V prvním pololetí roku 2019 přibylo do nabídky Svoboda & Williams téměř 300 starších bytů a domů, podobně jako v roce 2018.

**Pronájem**
Nabídka rezidenčních nemovitostí k pronájmu se zvyšuje. V uplynulém pololetí se portfolio Svoboda & Williams v průměru rozrůstalo každý měsíc o 96 dalších bytů a domů (oproti průměrnému měsíčnímu přírůstku 90 nemovitostí v roce 2018).

Minulý Market Report zmiňoval výstavbu nebo přípravu několika projektů nájemního bydlení (Trigema – *Nová Invalidovna,* Passerinvest – *V3,* K&K Invest – *View Spořilov,* SIKO – *DOS,* V Invest – tzv. *Maršmeloun,* rekonstrukce budov v portfoliu společnosti Zeitgeist). Letos se výčet projektů tohoto typu zatím rozšířil jen nepatrně. Společnost Zeitgeist koupila německému penzijnímu fondu další budovu v Kotevní ulici, kterou stejně jako ostatní budovy plánuje zrekonstruovat a byty dále pronajímat. Další dva nájemní projekty (Bytový soubor Libuše a Bytový dům Radlická) jsou teprve ve fázi příprav. Příčinou jen pozvolného přesunu aktivit developerů do oblasti nájemního bydlení budou pravděpodobně zejména potíže s jejich financováním. Banky se úvěrování projektů nájemního bydlení zatím vyhýbají – odrazuje je nevyhovující legislativní úprava nájemního vztahu, která znevýhodňuje pronajímatele. Zatím je tedy tento segment vyhrazen pro velké, finančně silné společnosti, které mají přístup k soukromému kapitálu. Pro bankovní úvěr, respektive refinancování, v těchto případech přichází čas až po dokončení a pronajmutí projektu, tedy v okamžiku, kdy už generuje jistý výnos.

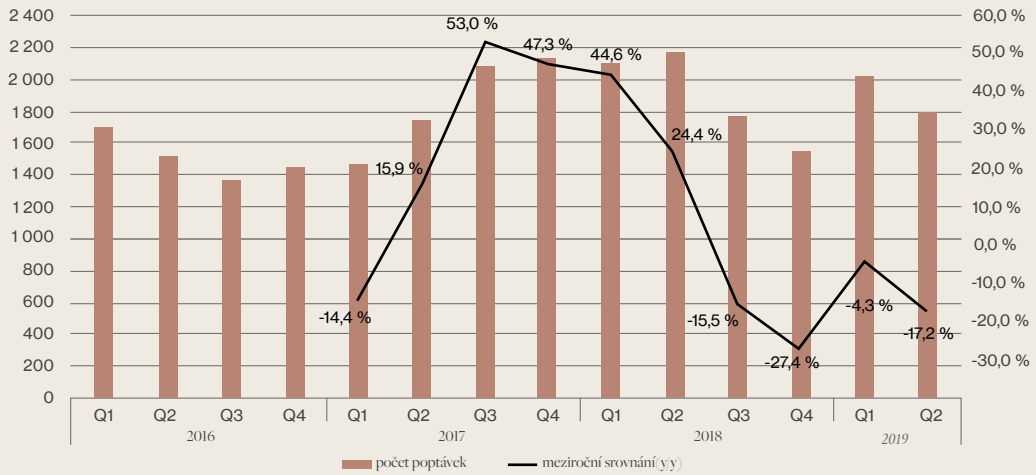
# POPTÁVKA PO REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTECH Z PORTFOLIA SVOBODA & WILLIAMS

**Prodej**

Předchozí Market Report prognózoval konec nákupní horečky a přicházející útlum poptávky po rezidenčních nemovitostech, který začal být patrný už v druhém pololetí uplynulého roku. Počet poptávek z prvního čtvrtletí 2019 tuto předpověď spíše zpochybnil (mezičtvrtletní růst o 30 %), ale už druhé čtvrtletí ji potvrdil (meziroční pokles o 17,2 %) – čísla se tak vracejí na úroveň před vypuknutím nákupní euforie v roce 2017.

| rok | čtvrtletí | počet poptávek | mezičtvrtletní srovnání (q/q) | meziroční srovnání (y/y) |
|---|---|---|---|---|
| 2016 | Q1 | 1 701 | – | – |
| | Q2 | 1 507 | -11,4 % | – |
| | Q3 | 1 364 | -9,5 % | – |
| | Q4 | 1 448 | 6,2 % | – |
| 2017 | Q1 | 1 455 | 0,5 % | -14,4 % |
| | Q2 | 1 747 | 20,0 % | 15,9 % |
| | Q3 | 2 086 | 19,5 % | 53,0 % |
| | Q4 | 2 132 | 2,2 % | 47,3 % |
| 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 % |

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




*Pozn: Uvedený počet poptávek představuje poptávající se zájmem o koupi nemovitosti. Makléři kvalifikují každou poptávku, a vzorek je tak očištěn o irelevantní dotazy nebo o pouhé dotazy na cenu nemovitosti.*

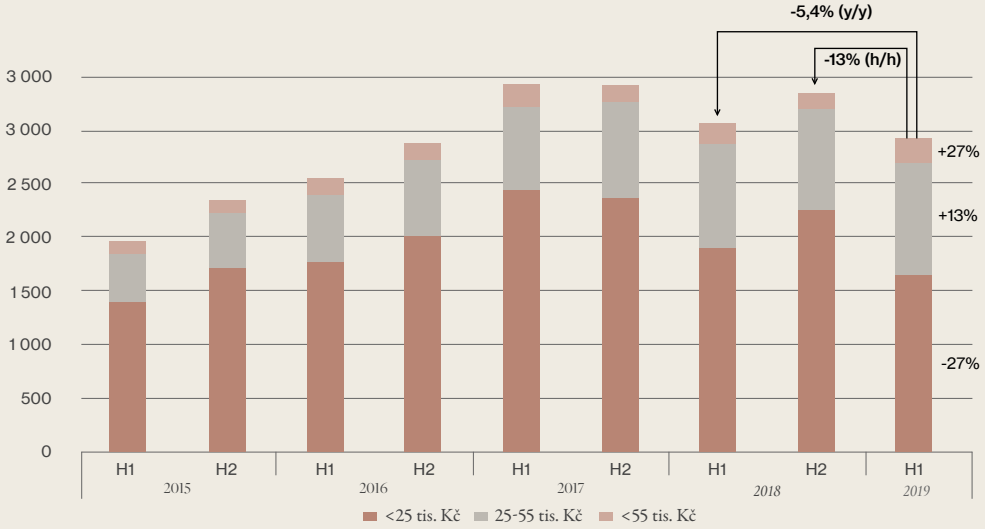
## Pronájem

Poptávka po nemovitostech na pronájem je stále silná, byť nedosahuje rekordní úrovně let 2017 a 2018. V letošním prvním pololetí se v porovnání s předchozím pololetím počet poptávek snížil o 13,3 % a ve srovnání se stejným obdobím loňského roku pak o 5,4 %.

Největší propad v počtu poptávek je patrný v segmentu dostupných bytů (nájemné do 25 000 Kč/měsíc), kde činil dokonce 27 %. Je to důsledek několika okolností: nárůstu nájemného, a tedy posun řady bytových jednotek do středního cenového segmentu s nájemným ve výši 25 000–55 000 Kč za měsíc, vedle toho také nerealistická očekávání majitelů pronajímaných bytů (vyvolávaná nepřesnou interpretací vzestupu cen rezidenčních nemovitostí v médiích). Poptávka po nemovitostech s nájemným v rozpětí 25 000–55 000 Kč/měsíc naopak průběžně posiluje, přičemž situace v prémiovém segmentu nájemního bydlení (nájemné nad 55 000 Kč/měsíc) zůstává víceméně stabilní. V tomto cenově nejvyšším segmentu je vždy co do počtu poptávek silnější první pololetí v roce v důsledku zvýšené poptávky po domech k pronájmu během jarních a letních měsíců.

| rok | pololetí | počet poptávek | mezipololetní srovnání (h/h) | meziroční srovnání (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 | – | – | – |

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




*Pozn: Uvedený počet poptávek představuje poptávající se zájmem o pronájem nemovitosti. Makléři kvalifikují každou poptávku, a vzorek je tak očištěn o irelevantní dotazy nebo o pouhé dotazy na cenu nemovitosti.*

# JAKÁ JE SKUTEČNÁ CENA BYTŮ V PRAZE?

„Ceny bytů v Praze se vyšplhaly na 110 000 korun za metr čtvereční!“ – takové titulky poslední dobou pravidelně vyvolávají poplach mezi politiky i v tzv. široké veřejnosti. A bohužel – jak realitní makléři dennodenně vidí ve své praxi – mají tyto alarmistické zprávy ohlas i u majitelů nemovitostí. Ti pak s poukazem na tato čísla požadují při prodeji i pronájmu astronomické a hlavně nerealistické částky.

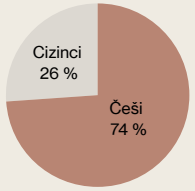
Pravda je, že novináři tak úplně nelžou, ale zase bohužel neříkají úplnou pravdu. V aktuálních statistikách společnosti Deloitte tak skutečně najdeme oněch zmíněných 110 000 Kč za „čtverec“ bytové plochy (přesně jde o 107 100 Kč), avšak jde o cenu za nové byty a navíc nabídkovou, v níž nejsou započítány slevy. Hodně jiné číslo (zdrojem jsou opět údaje společnosti Deloitte) se také uvádí pro všechny pražské byty, tedy nejen pro nové byty, ale i pro ty starší, a hlavně jako cena prodejní, tedy realizovaná: 77 400 Kč za metr čtvereční. A právě z této částky by měli majitelé pražských bytů vycházet, když přemýšlejí nad tím, za kolik svou nemovitost prodají, případně pronajmou.

Co se prémiového segmentu bydlení týká, v něm ceny už druhé pololetí v meziročním srovnání víceméně stagnují. Podle poslední analýzy Svoboda & Williams se v současnosti realizovaná prodejní cena nových a starších prémiových bytů

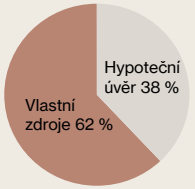
## Klienti Svoboda & Williams

### PRODEJ

V 1. polovině roku 2019 Svoboda & Williams zprostředkovala prodej rezidencí zejména českým klientům, jejichž podíl na všech realizovaných transakcích činil stejně jako loni 74 %. Každou čtvrtou nemovitost pak koupili cizinci, z nichž více než polovina (59 %) jsou občané zemí EU. Zatímco v roce 2018 financovala koupi nemovitosti čistě vlastními finančními zdroji jen polovina klientů Svoboda & Williams, v prvním pololetí tohoto roku to bylo už 62 %. Pouze 38 % kupujících tedy doplnilo svou hotovost hypotečním úvěrem, což v porovnání s loňským rokem představuje výrazný posun.



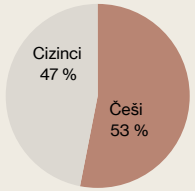

**Poměr českých a zahraničních kupujících**



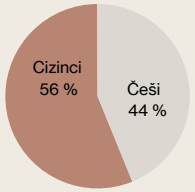

**Financování koupě nemovitosti**

### PRONÁJEM

Poprvé je v tomto pololetí mezi poptávajícími o něco málo více lokálních zájemců – v uplynulých letech vždy nepatrně převažovali cizinci. Co se týče poměru klientů, kterým Svoboda & Williams ve výsledku nemovitost pronajme, čeští zájemci pomalu „dohánějí“ cizince – ještě loni občané ČR představovali jen 39 % veškeré klientely, letos to je už 44 %. Potvrzuje se tak skutečnost, že Češi objevují nájemní bydlení (ať už z ekonomických, nebo jiných důvodů). Nejvyšší nárůst českých klientů pozorujeme oproti předchozímu období v nejvyšším cenovém segmentu, kde bylo v první polovině tohoto roku mezi nájemci 33 % Čechů – o 11 % více než v roce 2018.




**Poměr českých a zahraničních klientů poptávající nemovitost**




**Poměr klientů, kteří si nemovitost pronajali**

| | Poptávka | | Uskutečněný pronájem | |
|---|---|---|---|---|
| **Cenové segmenty** | **Češi** | **Cizinci** | **Češi** | **Cizinci** |
| <25 tis. Kč | 54 % | 46 % | 51 % | 49 % |
| 25-55 tis. Kč | 52 % | 48 % | 41 % | 59 % |
| >55 tis. Kč | 49 % | 51 % | 33 % | 68 % |
| **Celkem** | **53 %** | **47 %** | **44 %** | **56 %** |

v Praze pohybuje na průměrné úrovni 111 700 Kč za m². Realizovaná cena nového bytu dosahuje výše 114 100 Kč/m², starší byt se v prémiových lokalitách Prahy v průměru prodával za 109 500 Kč/m².

Dosažené nájemné prémiových bytů v Praze podle **Indexu cen nájmů Svoboda & Williams + VŠE** vzrostlo v prvním pololetí roku 2019 meziročně o 3,8 %. Ačkoliv v další analytické části reportu z uvedených důvodů nájemné za metr čtvereční není sledováno, pro srovnání prémiového segmentu s trhem celopražským je na místě jeho průměrnou hodnotu uvést. Průměrné nájemné sledovaného vzorku prémiových bytů se za období uplynulých 12 měsíců vyšplhalo na úroveň 359 Kč za metr čtvereční. Opět se jedná o skutečně dosažené nájemné, nikoliv nabídkové. Co se týče celého pražského trhu nájemního bydlení, k dispozici jsou pouze statistiky vycházející z nabídkových cen nájemného – ty se podle poslední studie společnosti Deloitte v současnosti pohybují na průměrné úrovni 13,4 € (342 Kč) za m².

# INVESTIČNÍ BYTY SE STÁLE VYPLÁCEJÍ, ALE…

Prodejní ceny bytů se sice za poslední čtyři roky výrazně zvýšily, ale prudce vzrostlo i nájemné – poptávka po nájemním bydlení je silná. V Praze se v současnosti pohybuje výnos z pronájmu u nově pořízených bytů mezi 2–3 % (bez finanční páky), přitom jsou v rámci celé republiky spíše nižší, například v Brně lze dosáhnout výnosu 4–5 %. Do hledáčku investorů se tak postupně dostávají i regiony. Skutečností nicméně je, že z hlediska nájemního bydlení je metropole výjimečná – zájem o bydlení v Praze je stabilně silný, přitom slabá výstavba a změny ve financování koupě bytů poptávku pro pronájmech budou spíše posilovat.

Podíl prodaných nových bytů, které si lidé kupují jako investici, nikoliv pro vlastní bydlení, zůstává podle ankety ČTK mezi developery asi třetinový. V poslední době se tento podíl nemění, přitom jde především o menší byty s dispozicemi 2+kk nebo 1+kk. Zatímco před lety mezi investory převažovali cizinci, dnes jsou to spíše Češi (viz Box Klienti Svoboda & Williams). Podle Davida Šimečka, vedoucího oddělení pronájmů Svoboda & Williams, si investoři často pořizují více bytů najednou.

„V Brně lze dosáhnout výnosu 4–5 %. Do hledáčku investorů se tak postupně dostávají i regiony.“

# ANALÝZA CEN:
# PRAŽSKÝ REZIDENČNÍ TRH

# METODIKA ZPRACOVÁNÍ DAT

Následující analýza je založená na datech získaných z databáze nemovitostí, které měla realitní kancelář Svoboda & Williams ve své nabídce ve sledovaném období. Prodejní transakce jsou navíc doplněné o údaje o prodeji nemovitostí, které svými parametry odpovídají portfoliu Svoboda & Williams: zde jsou dosažené ceny získány z katastru nemovitostí. Sledovaný vzorek Svoboda & Williams obsahuje bezmála 600 prodaných a 1100 pronajatých nemovitostí za období 12 měsíců a lze proto říci, že pokrývá významnou část prémiového segmentu pražského rezidenčního trhu.

Sledovanými nemovitostmi jsou byty v Praze 1-10. V ostatních městských částech má Svoboda & Williams zastoupení bytů minimální. V rámci jednotlivé městské části přitom vždy dominují prémiové lokality, kde je dosahováno vyšších cen, např. na Praze 6 je zastoupen převážně Bubeneč, Dejvice, Střešovice, Břevnov, na Praze 4 Pankrác, Vyšehrad či Podolí, Prahu 8 reprezentuje nejvíce Karlín, částečně Libeň, Prahu 5 zejména Smíchov atp. Sledované ceny nemovitostí a výše nájmů jsou skutečně dosažené hodnoty transakcí, nesledujeme tedy ceny nabídkové. Pro výpočet ceny za m² zohledňujeme cenu za parkování, kterou od dosažené prodejní ceny odečítáme a do plochy bytu (dle NOZ) započítáváme i poměrnou část exteriéru (teras, balkonů, lodžií a zahrad). Pro přepočet plochy exteriéru používáme speciálně vyvinutý algoritmus, který tuto plochu progresivně krátí a také bere v úvahu poměr plochy exteriéru k ploše interiéru.

Průměrné ceny jsou počítány z transakcí realizovaných za posledních 12 měsíců (07/2018-06/2019), procentuální změny jsou meziroční (07/2018-06/2019 vs. 07/2017-06/2018). U prodejů dále rozlišujeme dosaženou cenu za m² pro nové byty v developerských projektech a pro přeprodeje (byty secondhandové). Abychom mohli porovnat ceny za m² u všech bytů, sjednotili jsme u několika jednotek stavební dokončenost průměrným předpokladem 30 000 Kč/m² pro stav před rekonstrukcí – shell & core a 10 000 Kč/m² pro stav před dokončením povrchů - white walls.

Cenu za m² u nájemních transakcí nesledujeme. Zatímco u prodejů je podstatná cena za m², u pronájmů cenu určuje kromě lokality především dispozice. Například byt 2+kk o ploše 50 m² bývá pronajat za téměř stejnou cenu jako byt stejné dispozice o ploše 60 m², zatímco pořizovací cena většího bytu může být o 15 až 20 % vyšší. Proto v našich analýzách rezidenčních nemovitostí k pronájmu pracujeme s celkovým nájemným, nikoliv s cenou za m². Pro přehled dále uvádíme dosaženou cenu u nejvíce zastoupených dispozic v rámci prodejů a pronájmů realizovaných Svoboda & Williams, kterými jsou byty 2+kk a 3+kk.

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

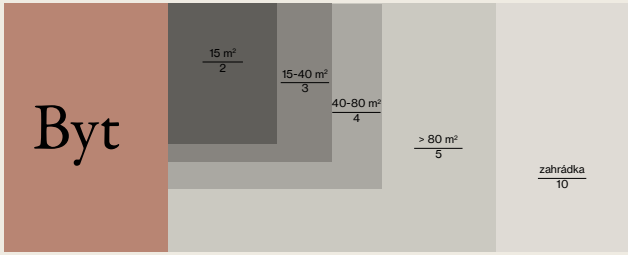
## Analýza dat

METODIKA SVOBODA & WILLIAMS

**Nabídková cena** **Realizovaná cena**

$$\text{Cena za m}^2 = \frac{\text{Dosažená prodejní cena - cena parkování}}{\text{Plocha bytu + poměrná část exteriéru (b/t/z)}}$$

## Algoritmus přepočtu exteriéru




Plochu terasy přesahující 30 % interiéru krátíme na polovinu

# PRAHA

Průměrná dosažená cena prémiového bytu v Praze za sledované období (červenec 2018–červen 2019) činila 111 700 Kč/m². Zatímco průměrná cena staršího bytu dosáhla úrovně 109 600 Kč/m², nový byt v developerském projektu stál v průměru 114 100 Kč/m². V meziročním srovnání tyto hodnoty mírně klesly, s výjimkou cen starších bytů, které zůstaly na stejné úrovni. Již druhé pololetí v řadě tak sledujeme víceméně **stagnaci průměrné skutečně dosažené prodejní ceny za metr čtvereční** prémiového bytu v Praze.

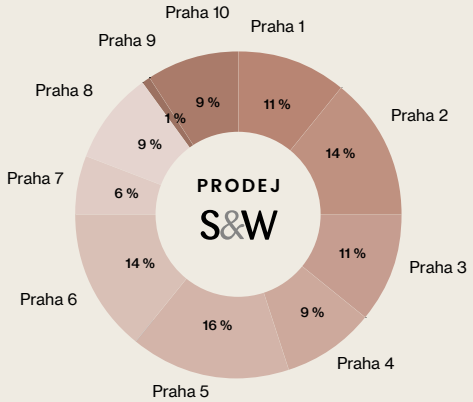
Průměrná celková dosažená cena za byt ke konci druhého kvartálu 2019 činila 10 309 000 Kč, v meziročním srovnání došlo k 10% snížení. Průměrná plocha bytů, jejichž prodej Svoboda & Williams sleduje, byla totiž letos o 10 % menší, a proto je nižší i celková zaplacená částka za byt. Průměrná dosažená cena u bytů 2+kk a 3+kk, což jsou nejvíce obchodované dispozice, činila 6 995 000 Kč a 10 391 000 Kč.

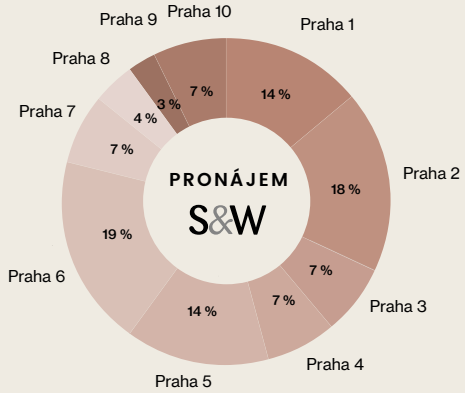
Průměrná výše dosaženého nájemného za byt ze vzorku Svoboda & Williams dosáhla za celé sledované období částky 32 700 Kč/měsíc, což bylo o 2 % méně než v předchozím období. Důvodem poklesu průměrné hodnoty transakce je snížení průměrné velikosti pronajímaného bytu ze vzorku Svoboda & Williams o 5 % – z původních 95,6 m² na současných 91,2 m². V uplynulých 12 měsících bylo tedy pronajato více menších bytů. Oproti tomu Index cen nájmů Svoboda & Williams + VŠE, který očišťuje změnu cenové hladiny právě o rozdíly ve struktuře pronájmů, zachytil v 1. pololetí 2019 **meziroční růst cen nájmů o 3,8 %**. Ve srovnání s předchozím pololetím se nájemné dle Indexu dokonce zvýšilo o 5,1 %. Více detailů k **Indexu cen nájmů S&W + VŠE** naleznete ZDE.

Byt 2+kk se v uplynulých 12 měsících v průměru pronajímal za 23 700 Kč a za 3+kk nájemci průměrně zaplatili měsíční nájemné ve výši 34 200 Kč. I v rámci pronájmů jsou nejvíce zastoupeny byty o dispozici 2+kk a 3+kk – tvoří 67 % všech transakcí Svoboda & Williams.

Je třeba poznamenat, že námi sledovaný prémiový segment rezidenčního trhu je svým rozsahem spíše komorní, a tak jsou celkové výsledky citlivější na to, jaké projekty byly v daném období prodávány nebo pronajímány. Proto v následujícím přehledu jednotlivých částí Prahy uvádíme i příklady některých projektů, které měly na ceny největší vliv.

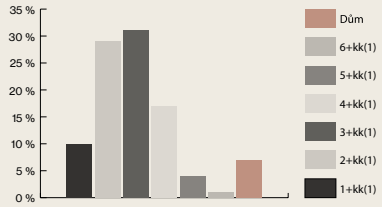
## Lokalita sledovaných nemovitostí



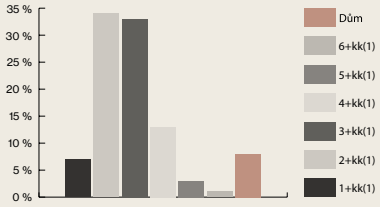




| | Ø cena za byt | Ø velikost bytu | Ø cena/m² | Ø cena/m² | | Ø cena za byt | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Nový byt | Přeprodej | 2+kk(1) | 3+kk(1) |
| **Prodej** | 10 309 000 Kč | 90,5 m² | 111 700 Kč | 114 100 Kč | 109 500 Kč | 6 995 000 Kč | 10 391 000 Kč |
| | -10 % | -10 % | -2 % | -3 % | 0 % | -2 % | -4 % |
| **Pronájem** | 32 700 Kč | 91,2 m² | N/A | | | 23 700 Kč | 34 200 Kč |
| | -2 % | -5 % | | | | 1 % | 2 % |

*Průměrné hodnoty za sledované období (červenec 2018–červen 2019) a jejich meziroční změna*




PRODEJ



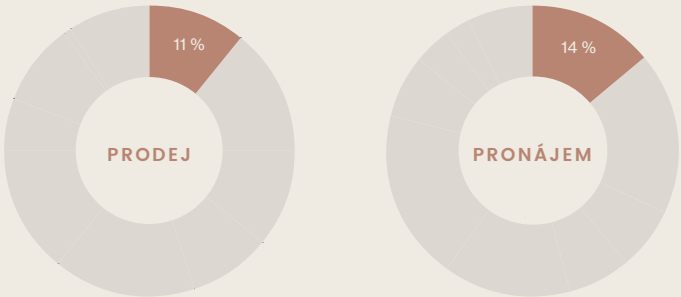

PRONÁJEM

# PRAHA 1

Průměrná dosažená prodejní cena bytu na Praze 1 poklesla ve sledovaném období meziročně o 12 % na 14 387 000 Kč. Důvodem je větší zastoupení malých bytů ve sledovaném vzorku (například díky projektům *Steffany´s Court* ve Štěpánské ulici a *Ferdinand Palace* v Příčné ulici vznikly rekonstrukcí činžovních domů malometrážní investiční byty převážně o dispozici 1+kk). Tyto malé byty mají ale zpravidla vyšší cenu za metr čtvereční plochy, což se projevilo na její vyšší průměrné hodnotě o 17 % – 198 600 Kč/m². Starší byt se prodával v průměru za 158 300 Kč/m². Byt o dispozici 2+kk kupující pořídili za zhruba 11,5 mil. Kč, byt 3+kk pak za průměrnou částku 14 829 000 Kč.

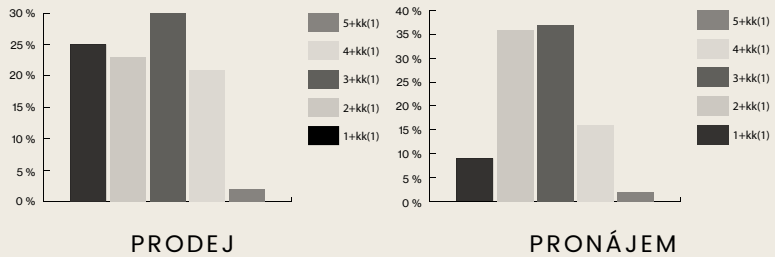
Praha 1 nehraje prim jen ve všech uváděných dosažených cenách, ale letos i v průměrné velikosti pronajímaného bytu – 102,7 m². Překonala tak i Prahu 6, která tradičně díky svému rezidenčnímu charakteru přitahuje zájemce o pronájem větších bytů. Na Praze 1 se totiž v uplynulých 12 měsících pronajaly byty, které jsou svou výměrou pro jednotlivé dispozice nadprůměrné (pronajímaný byt 2+kk měl v průměru 74 m² a byt 3+kk měl okolo 108 m²). Průměrné měsíční nájemné bytu činilo ve sledovaném období 41 800 Kč, byt 2+kk se pronajímal za 31 500 Kč, 3+kk pak za 45 300 Kč.

## ZASTOUPENÍ MĚSTSKÉ ČÁSTI VE SLEDOVANÉM VZORKU NEMOVITOSTÍ




| | Ø cena za byt | Ø velikost bytu | Ø cena/m² | | Ø cena za byt | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Nový byt | Přeprodej | 2+kk(1) | 3+kk(1) |
| **Prodej** | 14 387 000 Kč | 88,4 m² | 198 600 Kč | 158 300 Kč | 11 495 000 Kč | 14 829 000 Kč |
| | -12 % | -12 % | 17 % | 1 % | 3 % | -10 % |
| **Pronájem** | 41 800 Kč | 102,7 m² | N/A | | 31 500 Kč | 45 300 Kč |
| | 2 % | -2 % | | | 12 % | 4 % |

*Průměrné hodnoty za sledované období (červenec 2018–červen 2019) a jejich meziroční změna*



# PRAHA 2

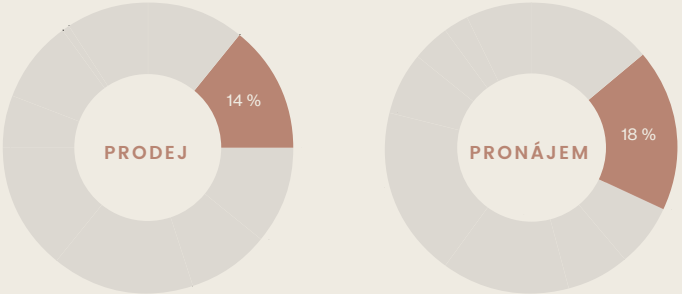
Praha 2 má ve sledovaném vzorku bytů na prodej i pronájem 2. nejvyšší procentuální zastoupení a druhé místo zaujímá po nejdražší Praze 1 jak ve srovnání cen za metr čtvereční bytu, tak u všech hodnot průměrného nájemného.

Průměrná celková cena bytu činila 9 571 000 Kč – díky výraznému poklesu průměrné plochy bytů tak došlo k meziročnímu snížení této hodnoty o 10 %. Nový byt se prodával okolo 134 400 Kč/m², starší byt se přeprodával v průměru za 116 600 Kč/m².

Byt 2+kk stál průměrně 7 248 000 Kč, za 3+kk kupující zaplatili okolo 11,5 mil. Kč.

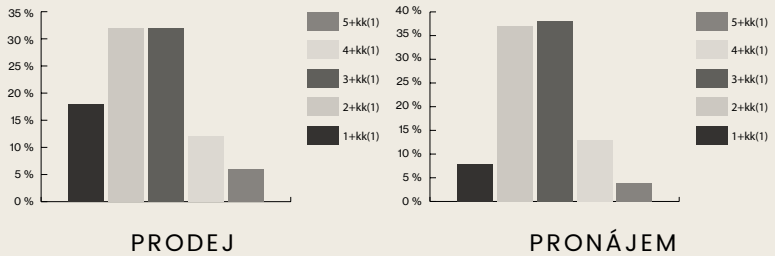
Počet sledovaných bytů na pronájem na Praze 2 pokrýval téměř pětinu vzorku Svoboda & Williams (18 %). Vinohrady jsou totiž dlouhodobě oblíbenou rezidenční čtvrtí klientů Svoboda & Williams. Průměrná výše dosaženého nájmu za byt činila 34 600 Kč, byt 2+kk se v průměru pronajímal za 24 300 Kč/měsíc a byt 3+kk za 37 900 Kč/měsíc.

## ZASTOUPENÍ MĚSTSKÉ ČÁSTI VE SLEDOVANÉM VZORKU NEMOVITOSTÍ




| | Ø cena za byt | Ø velikost bytu | Ø cena/m² | | Ø cena za byt | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Nový byt | Přeprodej | 2+kk(1) | 3+kk(1) |
| **Prodej** | 9 571 000 Kč | 83,0 m² | 134 400 Kč | 116 600 Kč | 7 248 000 Kč | 11 511 000 Kč |
| | -10 % | -13 % | 5 % | 7 % | -32 % | 8 % |
| **Pronájem** | 34 600 Kč | 91,3 m² | N/A | | 24 300 Kč | 37 900 Kč |
| | -3 % | -3 % | | | -5 % | 4 % |

*Průměrné hodnoty za sledované období (červenec 2018–červen 2019) a jejich meziroční změna*

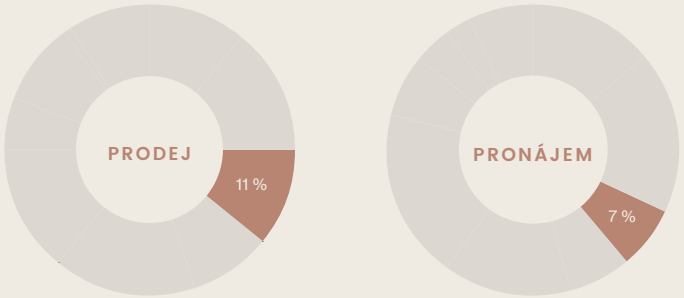


# PRAHA 3

I letos si lidé na Praze 3 kupovali a pronajímali v průměru nejmenší byty ve srovnání s ostatními částmi Prahy. Tento fakt se odráží v relativně nízké průměrné dosažené prodejní ceně bytu 8 560 000 Kč, která je pro aktuální sledované období druhá nejnižší po Praze 4. Průměrná cena za metr čtvereční nového bytu byla na úrovni 115 000 Kč, koupě staršího bytu vyšla v průměru na 99 800 Kč/m². Za byt 2+kk průměrně kupující zaplatili 6 265 000 Kč, necelých 10 mil. Kč pak stál byt 3+kk, což bylo o 33 % více než v předchozím sledovaném období. Sledovaný vzorek třípokojových bytů totiž letos obsahoval více nemovitostí z vinohradské části Prahy 3 (*Rezidence Florian*, nebo *U Rajské zahrady)* než v předchozím období, ve kterém byly monitorované byty spíše z dolní části Žižkova.

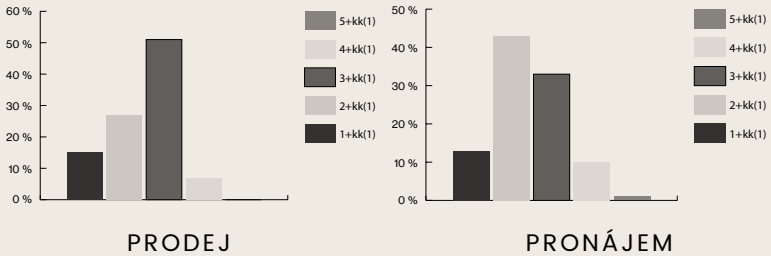
Průměrné měsíční nájemné bytu z nabídky Svoboda & Williams v Praze 3 ve sledovaném období meziročně vzrostlo o 13 % na 28 400 Kč. Za byt 2+kk zaplatili nájemci v průměru 23 000 Kč/měsíc (o 17 % více než v předchozím roce) a za 3+kk nájemné 32 200 Kč/měsíc (meziroční nárůst 12 %). Na zvýšení průměrných hodnot nájmů se podílí mimo jiné rozšíření nabídky o další nové byty z rezidenčního komplexu *Garden Tower*s a také z nedávno rekonstruovaných budov v Laubově ulici nebo v ulici U Rajské zahrady.

## ZASTOUPENÍ MĚSTSKÉ ČÁSTI VE SLEDOVANÉM VZORKU NEMOVITOSTÍ




| | Ø cena za byt | Ø velikost bytu | Ø cena/m² | | Ø cena za byt | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Nový byt | Přeprodej | 2+kk(1) | 3+kk(1) |
| **Prodej** | 8 560 000 Kč | 77,9 m² | 115 000 Kč | 99 800 Kč | 6 265 000 Kč | 9 963 000 Kč |
| | 13 % | -4 % | 15 % | 10 % | 14 % | 33 % |
| **Pronájem** | 28 400 Kč | 76,4 m² | N/A | | 23 000 Kč | 32 200 Kč |
| | 13 % | 1 % | | | 17 % | 12 % |

*Průměrné hodnoty za sledované období (červenec 2018–červen 2019) a jejich meziroční změna*

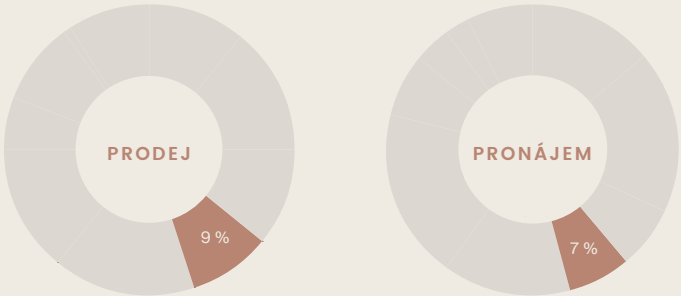


# PRAHA 4

Jak je patrné z tabulky níže, na Praze 4 došlo ve sledovaném vzorku bytů k výraznému meziročnímu poklesu průměrné hodnoty prodejní transakce na úroveň 7 439 000 Kč, ceny za metr čtvereční nového bytu (81 500 Kč), průměrné dosažené ceny za byt 3+kk (7 221 000 Kč), ale i průměrné velikosti prodávaného bytu. Důvodem je, že v předchozím období byly sledovány prodeje z cenově nadprůměrného projektu *V Tower* s velkometrážními byty, zatímco do aktuálního období spadají prodeje cenově spíše „průměrných" projektů, jako je například novostavba *Modřanský Háj* a *U Grébovky* nebo rekonstrukce domu v ulici Čestmírova 9. Starší byt se prodával okolo 91 000 Kč/m².

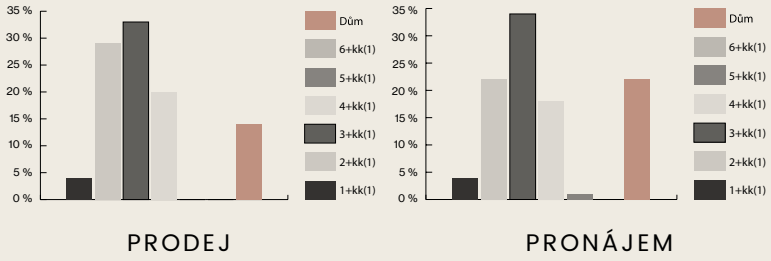
V Praze 4 bylo za celé sledované období průměrné dosažené nájemné 28 600Kč/měsíc. Byty 2+kk se pronajímaly kolem 20 700 Kč/měsíc, byty 3+kk za 26 900 Kč/měsíc. Ve sledovaném vzorku pronajímaných bytů dominovaly byty z rezidencí postavených v Podolí (např. *Castle View, WhiteGray*), Michli (*Rezidenční park Baarova*) a Braníku (*Pod Branickou skálou*).

## ZASTOUPENÍ MĚSTSKÉ ČÁSTI VE SLEDOVANÉM VZORKU NEMOVITOSTÍ




| | Ø cena za byt | Ø velikost bytu | Ø cena/m² | | Ø cena za byt | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Nový byt | Přeprodej | 2+kk(1) | 3+kk(1) |
| **Prodej** | 7 439 000 Kč | 84,9 m² | 81 500 Kč | 91 000 Kč | 5 554 000 Kč | 7 221 000 Kč |
| | -36 % | -23 % | -26 % | 22 % | 1 % | -24 % |
| **Pronájem** | 28 600 Kč | 90,2 m² | N/A | | 20 700 Kč | 26 900 Kč |
| | -6 % | -12 % | | | 3 % | 0 % |

*Průměrné hodnoty za sledované období (červenec 2018–červen 2019) a jejich meziroční změna*

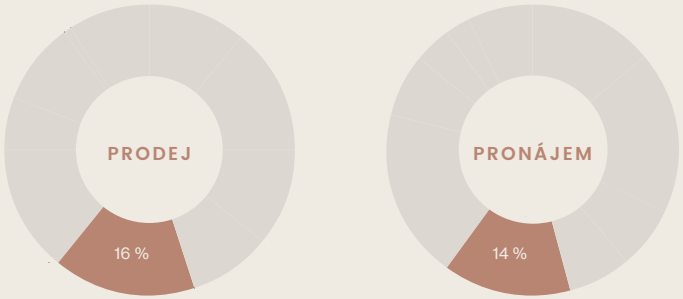


# PRAHA 5

Praha 5 má letos největší procentuální zastoupení ve sledovaném vzorku bytů na prodej. Dosažená prodejní cena bytu byla na úrovni 10 580 000 Kč, nový byt stál 103 tis. Kč/m² a průměrná cena za m2 staršího bytu činila 98 500 Kč. Pokles průměrných dosažených cen pro byty o dispozici 2+kk a 3+kk lze vysvětlit tím, že letos byly ve sledovaném vzorku zastoupeny byty z developerských projektů sice se stejnou cenou za m², ale s menší výměrou, celková prodejní cena tak byla ve výsledku nižší (např. *Rezidence Strakonická, Rezidence Melange*). V předchozím období měly ve vzorku větší zastoupení naopak velkoryse pojaté byty v domech blíže Janáčkovu nábřeží.

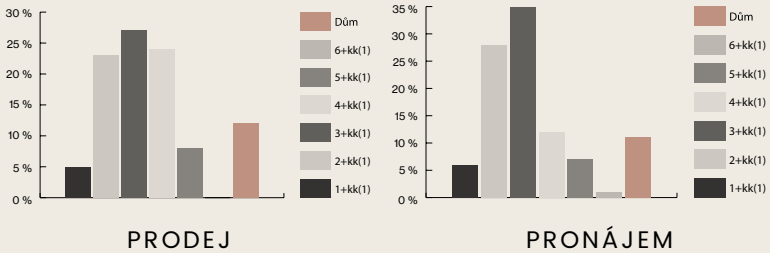
Průměrná hodnota celkového dosaženého nájemného bytu na Praze 5 byla ve sledovaném období na úrovni 32 300 Kč. Tato městská část měla ve vzorku pronajatých bytů 3. největší procentuální zastoupení a 3. byla také co do průměrné velikosti bytu. Za byt o dispozici 2+kk zaplatili nájemci v průměru 23 400 Kč za měsíc a byt 3+kk je přišel zhruba na 30 tis. Kč měsíčně. Všechny sledované hodnoty doznaly nepatrného růstu ve srovnání s předchozím obdobím.

## ZASTOUPENÍ MĚSTSKÉ ČÁSTI VE SLEDOVANÉM VZORKU NEMOVITOSTÍ




| | Ø cena za byt | Ø velikost bytu | Ø cena/m² | | Ø cena za byt | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Nový byt | Přeprodej | 2+kk(1) | 3+kk(1) |
| **Prodej** | 10 580 000 Kč | 100,2 m² | 103 100 Kč | 98 500 Kč | 5 644 000 Kč | 10 090 000 Kč |
| | 2 % | 3 % | -2 % | -2 % | -12 % | -9 % |
| **Pronájem** | 32 300 Kč | 95,3 m² | N/A | | 23 400 Kč | 30 100 Kč |
| | 5 % | 1 % | | | 1 % | 3 % |

*Průměrné hodnoty za sledované období (červenec 2018–červen 2019) a jejich meziroční změna*



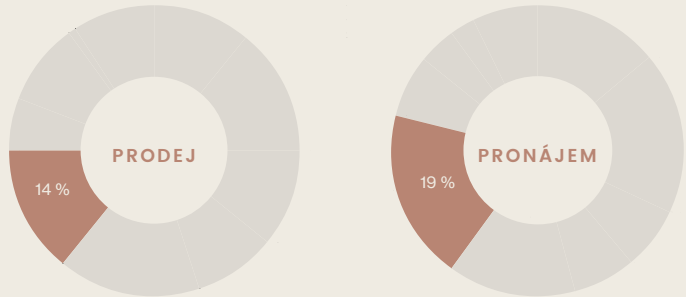
# PRAHA 6

Praha 6 zaujímá mezi městskými částmi prvenství co do průměrné velikosti prodaných bytů, a to i přes to, že se tato hodnota meziročně snížila o 27 % na 104,8 m². Toto snížení se projevilo i ve výrazném poklesu průměrné dosažené prodejní ceny bytu na 12 101 000 Kč, která je však stále druhá nejvyšší v porovnání s ostatními městskými částmi. Cena nového bytu z developerských projektů se pohybovala okolo 114 300 Kč /m², starší byt se prodával v průměru za necelých 100 tis. Kč za m². Byt 3+kk stál průměrně 10 330 000 Kč, byt 2+kk se prodával za výrazně vyšší částku než v předchozím období – 8 887 000 Kč. Vliv na to měl zejména prodej velkoryse pojatých bytů 2+kk v developerském projektu *Šárecký Dvůr,* které měly většinou více než 80 m².

Tato městská část představuje 19 % z celého vzorku tvořeného byty na pronájem. Stejně jako Vinohrady, které mají po Praze 6 druhé největší zastoupení, jsou rezidenční čtvrti Bubeneč, Dejvice, Střešovice a Břevnov dlouhodobě velmi populární mezi klienty Svoboda & Williams.

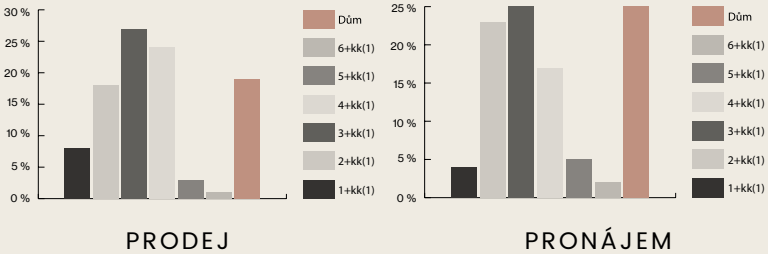
Průměrné hodnoty dosaženého nájemného na Praze 6 nezaznamenaly oproti minulému období výraznějších změn. Průměrné měsíční nájemné za byt činilo ve sledovaném období 34 400 Kč, byt 2+kk se pronajímal okolo 21 tis. Kč a byt 3+kk za 31 500 Kč za měsíc.

## ZASTOUPENÍ MĚSTSKÉ ČÁSTI VE SLEDOVANÉM VZORKU NEMOVITOSTÍ




| | Ø cena za byt | Ø velikost bytu | Ø cena/m² | | Ø cena za byt | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Nový byt | Přeprodej | 2+kk(1) | 3+kk(1) |
| **Prodej** | 12 101 000 Kč | 104,8 m² | 114 300 Kč | 99 900 Kč | 8 887 000 Kč | 10 330 000 Kč |
| | -26 % | -27 % | -2 % | 6 % | 22 % | 1 % |
| **Pronájem** | 34 400 Kč | 100,9 m² | N/A | | 21 100 Kč | 31 500 Kč |
| | -1 % | -5 % | | | -1 % | 1 % |

*Průměrné hodnoty za sledované období (červenec 2018–červen 2019) a jejich meziroční změna*

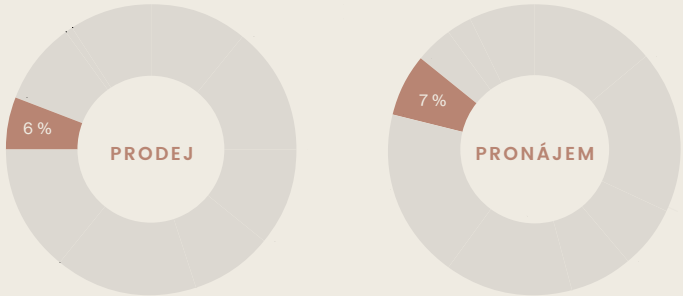


# PRAHA 7

Vzorek prodaných bytů na Praze 7 měl ve sledovaném období nejmenší procentuální zastoupení. Vysoká popularita Prahy 7, zejména pak Letné, způsobuje to, že zde lidé zřídkakdy své nemovitosti prodávají nebo pronajímají. Co se týče nové výstavby, množství projektů se buď dostavuje, nebo je jejich výstavba teprve v přípravě (*Komunardů 35, CHYTRÉ BYDLENÍ NMN@Holešovice, Chateau Troja Residence* a další). V budoucí analýze cen bude tedy vzorek prodaných nových bytů jistě pestřejší. Průměrná cena bytu byla na úrovni 9 765 000 Kč, nový byt se prodával za 107 600 Kč a byty starší za 102 900 Kč. Za byt 2+kk v průměru kupující zaplatili 6 723 000 Kč a za byt 3+kk 10 075 000 Kč.

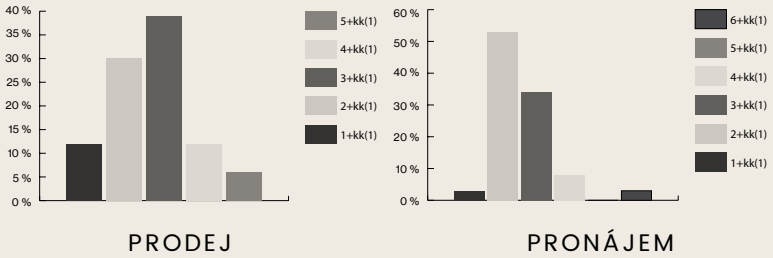
Nízké zastoupení této městské části je i u bytů na pronájem, a to třetí nejnižší (7 %). Ve sledovaném období se zde pronajímaly převážně menší byty s dispozicí 2+kk a 3+kk, které tvořily 87 % všech pronajatých bytů. Nájemci zaplatili v průměru 23 000 Kč měsíčně za byt 2+kk, respektive 29 600 Kč za měsíc za byt 3+kk.

## ZASTOUPENÍ MĚSTSKÉ ČÁSTI VE SLEDOVANÉM VZORKU NEMOVITOSTÍ




| | Ø cena za byt | Ø velikost bytu | Ø cena/m² | | Ø cena za byt | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Nový byt | Přeprodej | 2+kk(1) | 3+kk(1) |
| **Prodej** | 9 765 000 Kč | 91,9 m² | 107 600 Kč | 102 900 Kč | 6 723 000 Kč | 10 075 000 Kč |
| | 7 % | 0 % | -1 % | 5 % | 3 % | 24 % |
| **Pronájem** | 27 300 Kč | 80,0 m² | N/A | | 23 000 Kč | 29 600 Kč |
| | -9 % | -12 % | | | 6 % | 0 % |

*Průměrné hodnoty za sledované období (červenec 2018–červen 2019) a jejich meziroční změna*

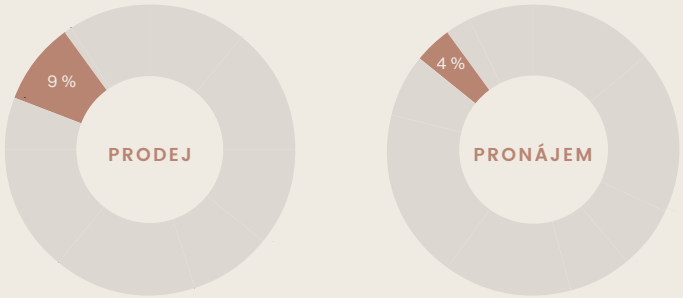


# PRAHA 8

Průměrná velikost prodávaného bytu na Praze 8 byla ve sledovaném období nejmenší – 81,8 m². Polovina bytů měla totiž dispozici 2+kk, byty 3+kk pak tvořily dalších 32 % celého vzorku bytů na Praze 8. Průměrná cena bytu dosáhla hodnoty 8 803 000 Kč, nový byt se v průměru prodával za 100 200 Kč/m², přeprodej bytu byl průměrně realizován za 98 700 Kč/m². Sledovanými developerskými projekty byly letos např. *Rezidence PRAGA* a *Port Karolína*, oba v Karlíně.

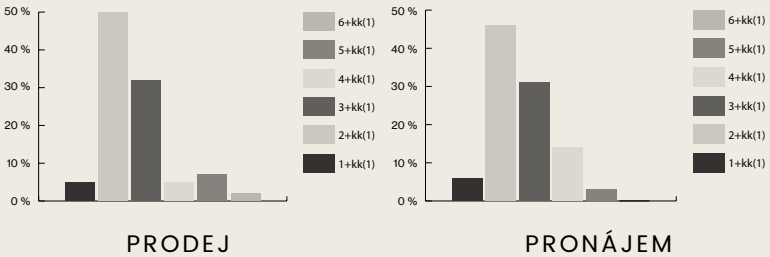
Ve vzorku pronajatých bytů sledových Svoboda & Williams má Praha 8 nejnižší zastoupení, z toho se drtivá většina bytů nachází v atraktivní čtvrti Karlín (80 %). Poptávka po bytech v této čtvrti vysoce převyšuje jejich nabídku. Proto se také průměrné nájemné blíží například nájemnému za byt na Vinohradech. Byt 2+kk bylo možné pronajmout měsíčně za 23 700 Kč, za byt 3+kk dokonce nájemci v průměru zaplatili 36 550 Kč. Nabídka bytů na pronájem v Karlíně se ve sledovaném období rozšířila o další byty z projektů *Rezidence Vltava, Corn Lofts* a *River Diamonds* či z nově zrekonstruovaného domu v Březinově ulici. Nové byty z *Marina Boulevard* – poslední rezidenční části projektu *DOCK* v Libni – pak tvořily zbylých 20 % vzorku sledovaných bytů v Praze 8.

## ZASTOUPENÍ MĚSTSKÉ ČÁSTI VE SLEDOVANÉM VZORKU NEMOVITOSTÍ




| | Ø cena za byt | Ø velikost bytu | Ø cena/m² | | Ø cena za byt | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Nový byt | Přeprodej | 2+kk(1) | 3+kk(1) |
| **Prodej** | 8 803 000 Kč | 81,8 m² | 100 200 Kč | 98 700 Kč | 6 091 000 Kč | 9 979 000 Kč |
| | 12 % | 1 % | 0 % | 12 % | 16 % | 2 % |
| **Pronájem** | 30 100 Kč | 83,4 m² | N/A | | 23 700 Kč | 36 600 Kč |
| | 11 % | 8 % | | | 3 % | 17 % |

*Průměrné hodnoty za sledované období (červenec 2018–červen 2019) a jejich meziroční změna*

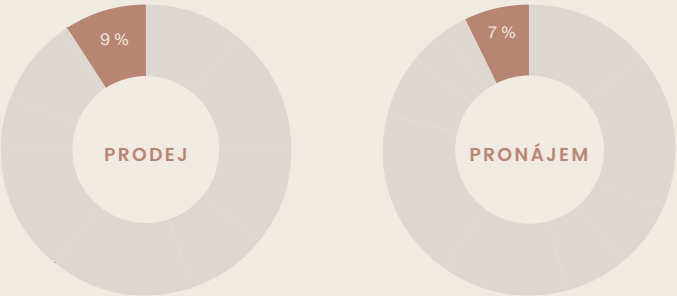


# PRAHA 10

Na relativně vysoké průměrné ceně bytu (10 mil. Kč) a ceny za metr čtvereční nového bytu (113 tis. Kč) v Praze 10 se ve sledovaném období podílel zejména prodej bytů v nové *Rezidenci Hradešínská* vyrůstající ve vilové čtvrti na Vinohradech, kterou doplnily mimo jiné byty z *Rezidence Orelská 13* – ta vzniká kvalitní rekonstrukcí secesního domu ve Vršovicích. Starší byt bylo možné koupit v průměru za 85 800 Kč/m², byt 2+kk celkem za 6 587 000 Kč a byt 3+kk za 8 519 000 Kč.

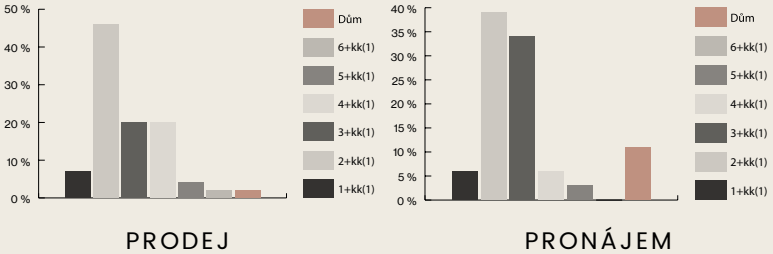
Byty na pronájem na Praze 10 se řadí k těm cenově nejdostupnějším, i přes to, že je vzorek bytů sledovaný Svoboda & Williams tvořen z 80 % byty ve Vršovicích a na Vinohradech. Průměrná velikost pronajímaného bytu byla hned po Praze 3 druhá nejmenší – 77,6 m². Byt 2+kk se pronajímal v průměru za 18 900 Kč a byt 3+kk za 27 900 Kč.

## ZASTOUPENÍ MĚSTSKÉ ČÁSTI VE SLEDOVANÉM VZORKU NEMOVITOSTÍ




| | Ø cena za byt | Ø velikost bytu | Ø cena/m² | | Ø cena za byt | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Nový byt | Přeprodej | 2+kk(1) | 3+kk(1) |
| **Prodej** | 10 033 000 Kč | 91,7 m² | 113 100 Kč | 85 800 Kč | 6 587 000 Kč | 8 519 000 Kč |
| | 43 % | 1 % | 34 % | 11 % | -12 % | 8 % |
| **Pronájem** | 25 100 Kč | 77,6 m² | N/A | | 18 900 Kč | 27 900 Kč |
| | -7 % | -12 % | | | -5 % | -11 % |

*Průměrné hodnoty za sledované období (červenec 2018–červen 2019) a jejich meziroční změna*



# SOUHRNNÁ DATA

## Průměrné dosažené nájemné vs. prodejní cena pro jednotlivé dispozice bytů na Praze 1-10 (červenec 2018–červen 2019)

| Dispozice | Ø měsíční nájem | Pronájem Ø plocha bytu | Ø prodejní cena | Prodej Ø plocha bytu |
|---|---|---|---|---|
| 1+kk(1) | 17 100 Kč | 39 m² | 4 510 000 Kč | 37 m² |
| 2+kk(1) | 23 700 Kč | 63 m² | 6 995 000 Kč | 62 m² |
| 3+kk(1) | 34 200 Kč | 98 m² | 10 391 000 Kč | 96 m² |
| 4+kk(1) | 48 600 Kč | 137 m² | 16 295 000 Kč | 138 m² |
| 5+kk(1) | 65 900 Kč | 179 m² | 20 927 000 Kč | 188 m² |

*Zdroj: data SVOBODA & WILLIAMS*

## Celkový přehled průměrných dosažených prodejních cen v jednotlivých městských částech (červenec 2018–červen 2019)

| Městská část | Ø cena za byt | Ø cena/m² | Ø plocha bytu | Nový byt Ø cena/m² | Přeprodej Ø cena/m² | 2+kk(1) Ø cena za byt | 3+kk(1) Ø cena za byt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Praha 1** | 14 387 000 Kč | 169 100 Kč | 88 m² | 198 600 Kč | 158 300 Kč | 11 494 500 Kč | 14 829 300 Kč |
| **Praha 2** | 9 571 000 Kč | 125 200 Kč | 83 m² | 134 400 Kč | 116 600 Kč | 7 248 000 Kč | 11 510 600 Kč |
| **Praha 3** | 8 560 000 Kč | 107 600 Kč | 78 m² | 115 000 Kč | 99 800 Kč | 6 264 800 Kč | 9 963 000 Kč |
| **Praha 4** | 7 439 000 Kč | 84 300 Kč | 85 m² | 81 500 Kč | 91 000 Kč | 5 554 100 Kč | 7 220 600 Kč |
| **Praha 5** | 10 580 000 Kč | 100 800 Kč | 100 m² | 103 100 Kč | 98 500 Kč | 5 643 900 Kč | 10 090 000 Kč |
| **Praha 6** | 12 101 000 Kč | 106 400 Kč | 105 m² | 114 300 Kč | 99 900 Kč | 8 886 800 Kč | 10 329 700 Kč |
| **Praha 7** | 9 765 000 Kč | 103 200 Kč | 92 m² | 107 600 Kč | 102 900 Kč | 6 722 800 Kč | 10 075 400 Kč |
| **Praha 8** | 8 803 000 Kč | 99 800 Kč | 82 m² | 100 200 Kč | 98 700 Kč | 6 091 300 Kč | 9 979 300 Kč |
| **Praha 9** | N/A | N/A | N/A | N/A | N/A | N/A | N/A |
| **Praha 10** | 10 033 000 Kč | 100 000 Kč | 92 m² | 113 100 Kč | 85 800 Kč | 6 586 800 Kč | 8 518 700 Kč |

*Zdroj: data SVOBODA & WILLIAMS*

** pro Prahu 9 není k dispozici dostatečné množství dat*

# Celkový přehled průměrného dosaženého nájemného v jednotlivých městských částech (červenec 2018–červen 2019)

| Městská část | Ø měsíční nájem | Ø plocha bytu | 2+kk(1) Ø měsíční nájem | 3+kk(1) Ø měsíční nájem |
|---|---|---|---|---|
| **Praha 1** | 41 800 Kč | 102,7 m² | 31 500 Kč | 45 300 Kč |
| **Praha 2** | 34 600 Kč | 91,3 m² | 24 300 Kč | 37 900 Kč |
| **Praha 3** | 28 400 Kč | 76,4 m² | 23 000 Kč | 32 200 Kč |
| **Praha 4** | 28 600 Kč | 90,2 m² | 20 700 Kč | 26 900 Kč |
| **Praha 5** | 32 300 Kč | 95,3 m² | 23 400 Kč | 30 100 Kč |
| **Praha 6** | 34 400 Kč | 100,9 m² | 21 100 Kč | 31 500 Kč |
| **Praha 7** | 27 300 Kč | 80,0 m² | 23 000 Kč | 29 600 Kč |
| **Praha 8** | 30 100 Kč | 83,4 m² | 23 700 Kč | 36 600 Kč |
| **Praha 9** | 25 200 Kč | 82,6 m² | 16 500 Kč | 29 000 Kč |
| **Praha 10** | 25 100 Kč | 77,6 m² | 18 900 Kč | 27 900 Kč |

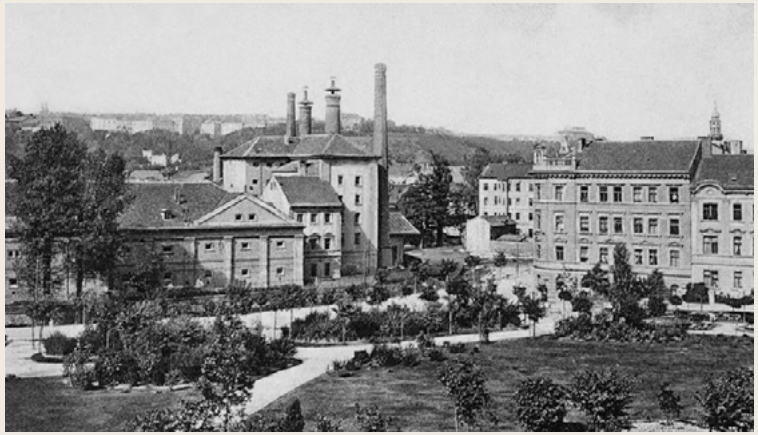
*Zdroj: data SVOBODA & WILLIAMS*

# NUSLE: VE ZNAMENÍ PROMĚNY

**Nusle jsou jedna z pražských čtvrtí, která dlouhou dobu žila svým vlastním životem. Nachází se blízko centra Prahy, přitom místy působí dojmem téměř předměstským. I když tato oblast neměla na přelomu tisíciletí příliš dobrou pověst, v posledních několika letech se začíná proměňovat nejen v očích obyvatel Prahy, ale zejména v očích investorů. Jaké změny čekají ve stínu Nuselského mostu?**

# ZAČÁTKY V ÚDOLÍ

Malebné nuselské údolí má velmi pestrou historii. Osady z počátku 11. století se postupně proměnily na usedlosti, kde se za dob Karla IV. hojně pěstovala vinná réva. Oblast byla vinařstvím tak proslulá, že se vžilo její pojmenování Údolí viničné. Na tento odkaz narážíme i dnes, konkrétně v nuselském znaku, kde je vinná réva zpodobněna. Od dob viničných Nusle prošly mnohými proměnami, které postupně měnily ráz původní osady. K prvnímu zásadnímu oživení po krušném období válečných



Právě areál pivovaru, který stál na počátku prvotního nuselského přerodu, může díky plánované výstavbě i v současné době výrazně přispět k dalšímu vývoji této čtvrti.

nepokojů došlo na konci 17. století – v té době byl založen známý Nuselský pivovar, jenž se stal největším soukromým pivovarem na našem území.

Podstatný rozvoj nastal na konci 19. století, kdy růst obce podnítila nejen průmyslová revoluce společně s výstavbou železniční trati, ale i bourání hradeb, které bránily snadnému přístupu z Nuslí do centra města. Právě v té době oblast zaplnili drážní zaměstnanci, drobní úředníci, ale i zaměstnanci nových fabrik na výrobu mýdla, svíček a margarínu, což vedlo k rozvíření stavebního ruchu a k postupnému zastavění dosud prázdných parcel.

Posilování nuselské infrastruktury pokračovalo i na počátku 20. století, kdy byla v Nuslích vybudována kanalizace a čtvrť byla napojena na čističku odpadních vod. Navíc byla prodloužena tramvajová linka z Vinohradského nádraží až do středu Nuslí. Vůbec nejpodstatnější usnadnění dopravy přes Nuselské údolí ale představovalo jeho přemostění. Po dlouhých letech plánování a rozličných návrhů byla stavba Nuselského mostu dokončena v 70. letech 20. století. Stala se z ní významná architektonická památka, betonový kolos klenoucí se nad historií protkaným údolím.

Období po druhé světové válce je spojeno s chátráním, ke kterému na konci 60. let nepřispěly ani kolony okupačních tanků sovětské armády, jež svými pásy ničily nově vystavěné vozovky. Po převratu se však situace začala pomalu měnit k lepšímu, přesto byly Nusle donedávna poměrně opomíjenou čtvrtí vnitřního města.

„K prvnímu zásadnímu oživení po krušném období válečných nepokojů došlo na konci 17. století – v té době byl založen známý Nuselský pivovar.“

## 1 4U LIVING

**NOVOSTAVBA**
Pod Děkankou 634/35, Praha 4 - Nusle
Dokončení výstavby: Q1 2018
Počet jednotek: 54
Dispozice: 1+kk až 6+kk
Průměrná dosažená cena: 96 500 Kč/m²

## 2 REZIDENCE U GRÉBOVKY

**NOVOSTAVBA**
Ctiradova, Praha 4 - Nusle
Dokončení výstavby: Q3 2018
Počet jednotek: 27
Dispozice: 1+kk až 4+kk
Průměrná dosažená cena: 83 500 Kč/m²

## 3 REZIDENCE U JEZERKY II

**REKONSTRUKCE DOMU, PRODEJ BYTŮ PŘED REKONSTRUKCÍ**
Horní 1465/8, Praha 4 - Nusle
Dokončení výstavby: Q4 2017
Počet jednotek: 10
Dispozice: 1+kk až 3+kk
Průměrná dosažená cena: 70 755 Kč/m²

## 4 REZIDENCE ROSTISLAVOVA

**NOVOSTAVBA**
Rostislavova 3, Praha 4 - Nusle
Dokončení výstavby: Q2 2019
Počet jednotek: 15
Dispozice: 1+kk až 4+kk
Průměrná nabídková cena: N/A

## 5 BYDLENÍ NUSLE

**NOVOSTAVBA**
U Pernštejnských 4, Praha 4 - Nusle
Dokončení výstavby: Q3 2019
Počet jednotek: 17
Dispozice: 1+kk až 3+kk
Průměrná nabídková cena: 94 000 Kč/m²

## 6 NOVÁ „NUSELSKÁ“

**NOVOSTAVBA**
Nuselská 1419/53, Praha 4 - Nusle
Dokončení výstavby: Q4 2020
Počet jednotek: 146
Dispozice: 1+kk až 4+kk
Průměrná nabídková cena: 97 000 Kč/m²

## 7 NUSELSKÝ PIVOVAR

**NOVOSTAVBA, REZIDENČNÍ I ADMINISTRATIVNÍ VÝSTAVBA**
Bělehradská 1677/13a, Praha 4 - Nusle
Dokončení výstavby: 2021
Počet jednotek: 400
Dispozice: N/A
Průměrná nabídková cena: N/A

## 8 NUSELSKÁ 31

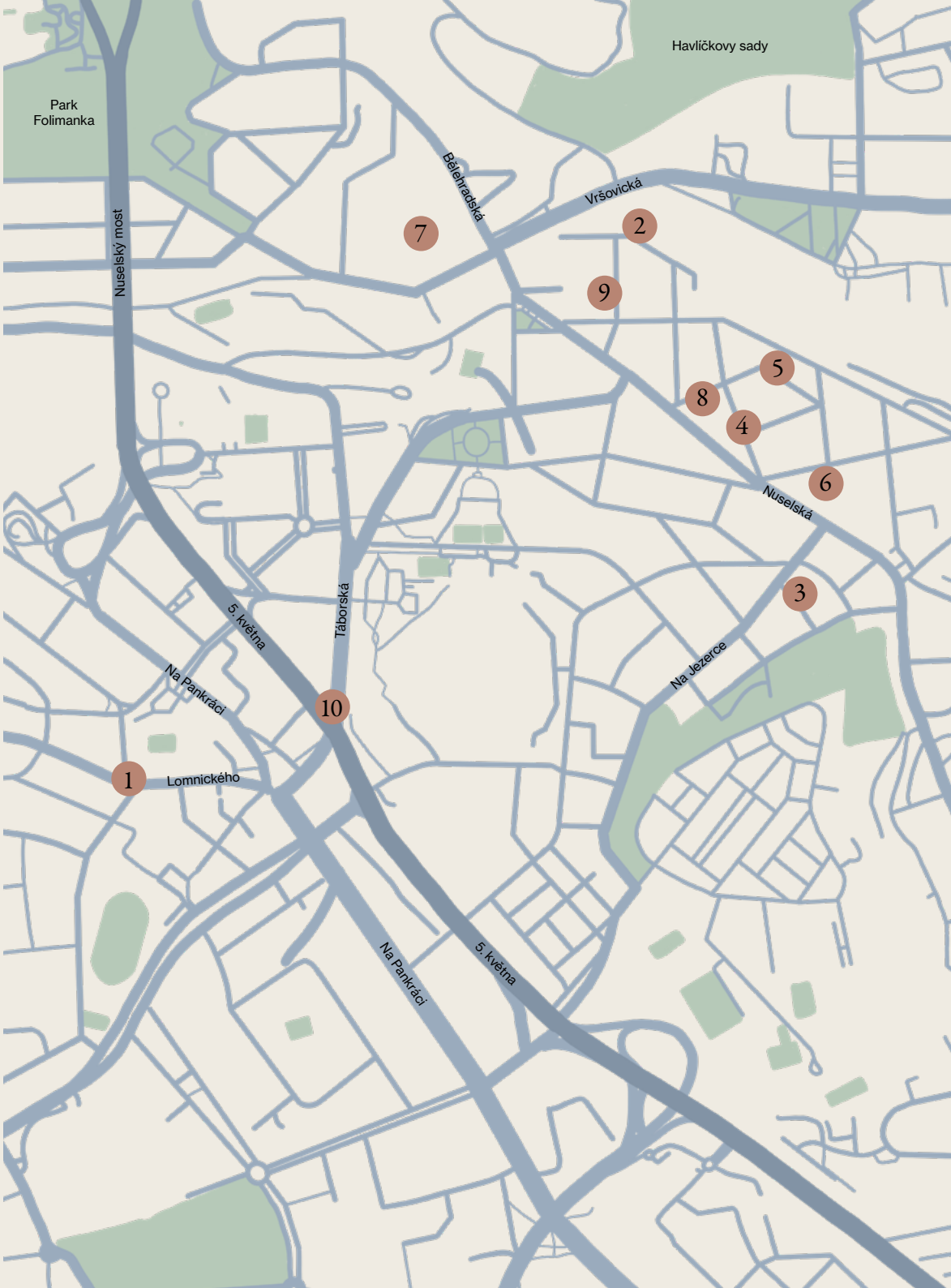
**REKONSTRUKCE BYTOVÉHO DOMU**
Nuselská 143/31, Praha 4 - Nusle
Dokončení výstavby: N/A
Počet jednotek: N/A
Dispozice: N/A
Průměrná nabídková cena: N/A

## 9 ČESTMÍROVA 9

**REKONSTRUKCE DOMU, PRODEJ BYTŮ PŘED REKONSTRUKCÍ**
Čestmírova 9, Praha 4 - Nusle
Zahájení prodeje: Q3 2018
Počet jednotek: 25
Dispozice: 1+kk až 4+kk
Průměrná nabídková cena: 89 000 Kč/m²

## 10 ULICE TÁBORSKÁ A NA PANKRÁCI

**REKONSTRUKCE SPOJNICE MEZI NUSLEMI A PANKRÁCEM**
Táborská–Na Pankráci
Zahájení: 2019
Dokončení: N/A



# NUSLE DNES A ZÍTRA

Velká část Nuslí se postupně proměnila na obytnou čtvrť, jejíž domy se vyznačují zdobnými fasádami v neorenesančním, secesním či neogotickém stylu. Právě díky honosnosti, kterou se některé nuselské domy pyšní, množství zeleně a skvělé dostupnosti do centra Prahy, představují Nusle atraktivní čtvrť pro život. O tom ostatně vypovídá fakt, že dlouho oblíbené podniky, jako je například hospoda *Zlý časy* – o té se psalo i v *The New York Times* – nebo restaurace *U Bansethů,* začínají doplňovat i nové přírůstky lákající k návštěvě i „centrální" rezidenty: kavárny *Typika* či *Nusle Beans.* Další podniky na sebe určitě nenechají dlouho čekat. Jen za poslední 4 roky zde také vyrostlo několik komunitních zahrad. Podobná lákadla jsme mohli pozorovat například při postupné proměně Karlína – z odstrčené čtvrti se během deseti let stala

> „Ve čtvrtích s podobným historickým vývojem, jako jsou například Karlín nebo Holešovice, najdete byty za srovnatelné ceny jen stěží."

gastronomickými nadšenci a kavárenskými povaleči vyhledávaná lokalita; místo, které vybízí k pohodovému životu s komunitním rázem. Nusle jsou zatím na počátku této proměny, ale už nyní si můžeme všímat prvních vlaštovek signalizujících rozeběhnutý proces gentrifikace.

Skutečnost, že jsou Nusle plné brownfieldů, proluk a chátrajících staveb, navíc neušla pozornosti investorů a developerů. Charakter čtvrti tak zásadně proměňuje hned několik projektů – některé z nich již vznikly, jiné jsou ve výstavbě či budou realizovány v blízké budoucnosti.

Jedním z dokončených projektů je rezidence **4U Living,** za níž stojí společnost Green Cape International a architektka Barbora Škorpilová. Bytový dům vznikl na pomezí ulic Procházkova a Pod Děkankou. V roce 2018 byla zkolaudována i **Rezidence U Grébovky,** realizovaná společností Moravská stavební – INVEST. Brzy bude dokončen i bytový projekt společnosti SOFIZO – **Bydlení Nusle.** Průměrná dosažená cena za bytové jednotky v rámci prvních dvou zmíněných projektů je 96 500 Kč/m² a 83 500 Kč/m². Ve čtvrtích s podobným historickým vývojem, jako jsou například Karlín nebo Holešovice, najdete byty za srovnatelné ceny jen stěží.

Další, o poznání zásadnější změny nuselské oblasti můžeme ale teprve očekávat. Velmi ambiciózní projekt představuje **Bytový dům Nuselská,** který vyplní výrazné proluky kolem bloků činžovních domů v ulicích Nuselská, V Horkách a Kloboučnická. Vůbec nejsilnější „městotvorný" faktor však přinese připravovaný projekt společnosti PENTA Real Estate. Ta plánuje přetvořit areál již zmiňovaného Nuselského pivovaru v novou, svébytnou čtvrť, jejíž součástí bude 400 bytů, kancelářské prostory i prostory pro retail. Nový **Nuselský pivovar** se tak opět stane významným centrem celé oblasti.

# MODERNÍ INFRASTRUKTURA NA SPADNUTÍ

Nejen developeři se mohou přičinit o kultivaci této městské části. Zásadní proměnu přinesou i dva projekty *Institutu plánování a rozvoje hlavního města Prahy,* které budou mít výrazný vliv na infrastrukturu celé oblasti. Prvním, dlouho očekávaným, je nová linka metra D. Podle současného plánu povede z náměstí Míru právě přes Nusle – konkrétně přes náměstí Bratří Synků – až do pražské Písnice. Práce na nové trase metra byly oficiálně zahájeny v červnu 2019, a to prvním symbolickým kopnutím primátora města Zdeňka Hřiba.

Druhý projekt představuje rekonstrukce okolí ulic Táborská a Na Pankráci, významné spojnice mezi Nuslemi a Pankrácem. S rekonstrukcí bude spojená i celková úprava přilehlých ulic, zlepšení podmínek pro chodce i cyklisty a celkové zvelebení celé oblasti. Vzhledem k tomu, že z Pankráce se v posledních letech stala vyhledávaná administrativní čtvrť, jež se táhne od Pražského povstání až po výškovými dominantami posetou Pankráckou planinu, bude tato revitalizace více než vítaná.

„Práce na nové trase metra byly oficiálně zahájeny v červnu 2019.“

## ČTVRŤ V POHYBU

Je s podivem, že Nusle na první zásadní impulzy ke změně čekaly až do současnosti. Sice jim chybí vznešenost širokých, stromy osázených ulic, tak typických pro Vinohrady, v jejichž popularitě se vyhřívají i Vršovice, přesto mají své kouzlo: maloměstské, poklidné, místy trochu bohémské. Do centra Prahy je to z Nuslí jen pár minut, v okolí se nachází spousta parků, území pod vyšehradskými hradbami láká svým klidem, zázemí zde má hned několik divadel s bohatou historií, takže i kultura má prostor pro rozkvět.

Nusle ale mají, oproti zmíněným Vinohradům či Vršovicím, jedno zásadní specifikum. Do jejich území totiž spadají jak části obytné, tak ty administrativní. Už nyní jde tak o přednost, kterou Nusle – oproti jiným pražským čtvrtím nedaleko centra – nabízejí. Z okolí Pražského povstání a Pankrácké pláně je to do nuselského údolí jen kousek, obyvatelé se však nemusí obávat toho, že se okolní podniky v době oběda zaplní k prasknutí hladovými zaměstnanci hrnoucími se z administrativních budov. Právě tím jsou Nusle opravdu výjimečné. I přesto, že se v této lokalitě nachází mnoho kancelářských prostor, nedošlo k jejich výraznému promísení s obytnou zástavbou a k narušení sousedské atmosféry.

V prvním Market Reportu jsme psali o procesu gentrifikace v Holešovicích, jenž vedl k raketovému vzestupu cen nemovitostí. Na chytání pomyslných prvních vlaštovek, které předznamenávají sled změn, je, co se investiční příležitosti týče, na Praze 7 pozdě. Avšak s Nuslemi se to má jinak. Právě nyní se nacházíme v mezidobí, kdy se kolo revitalizace postupně roztáčí, a lidé tak mají stále možnost naskočit do rozjetého vlaku. A jestliže Nusle naplní svůj potenciál, investice v této oblasti se v dlouhodobém horizontu nepochybně vyplatí.

„I přesto, že se v této lokalitě nachází mnoho kancelářských prostor, nedošlo k jejich výraznému promísení s obytnou zástavbou a k narušení sousedské atmosféry.“

svoboda&williams | CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

Na Perštýně 2, 110 00 Praha 1 | svoboda-williams.com | info@svoboda-williams.com