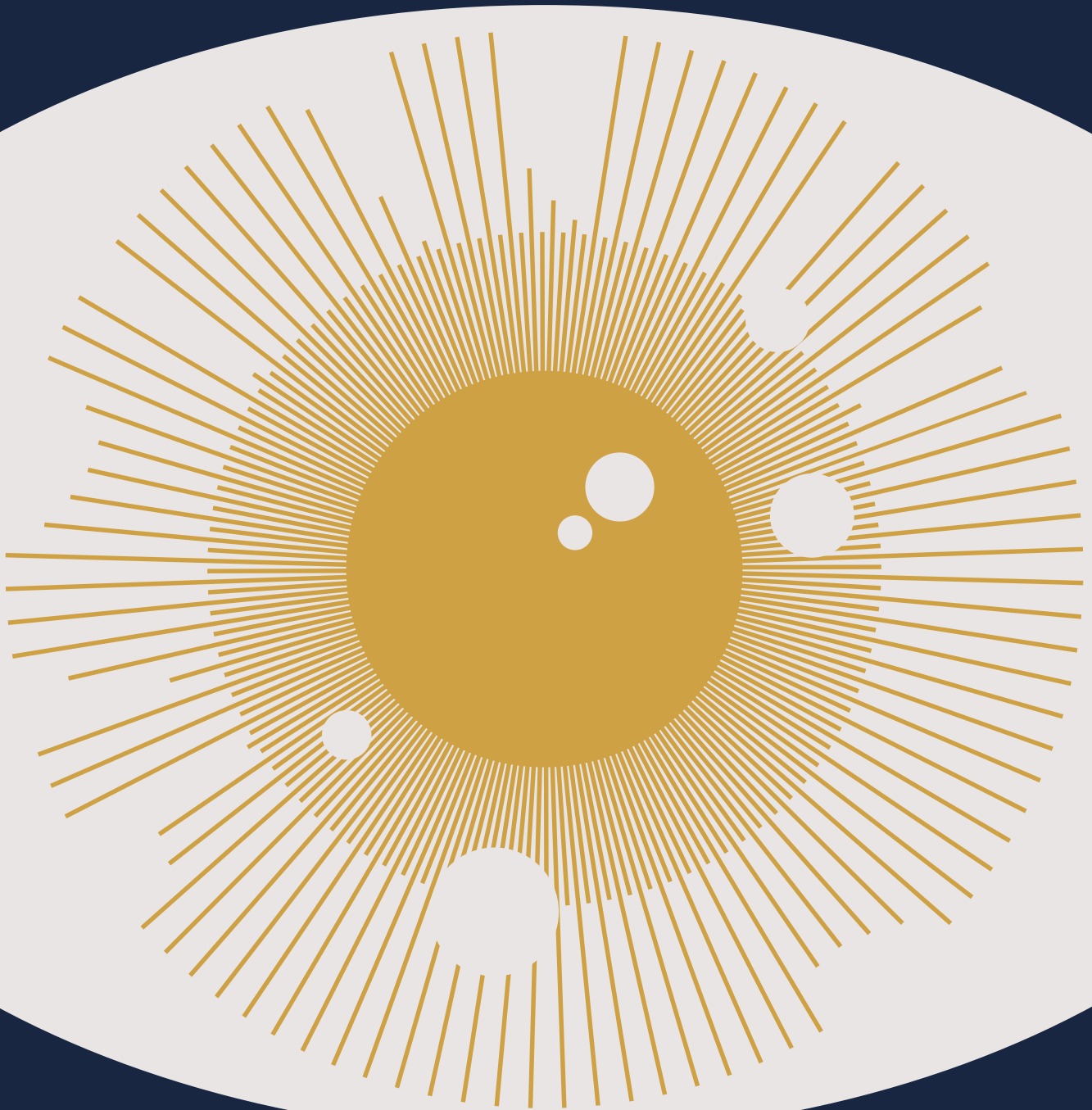
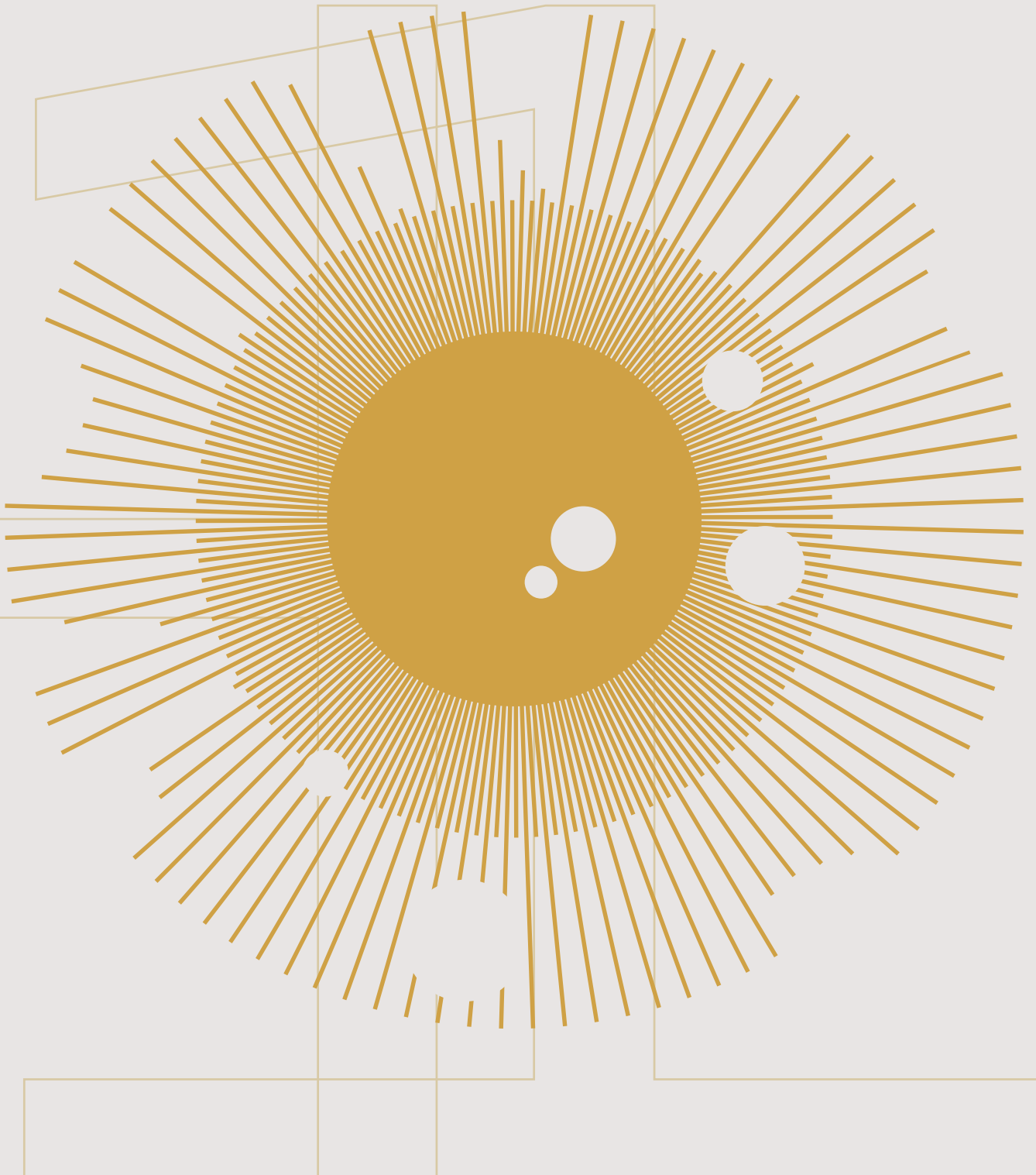


# MARKET REPORT

## H1 2021







## 06

### Editorial

Monetárním populismem nastolená  
tržní realita

## 08

### První pololetí roku 2021

na pražském trhu nemovitostí  
v číslech

## 10

### Klíčové trendy

na pražském trhu prémiových  
nemovitostí

## 12

### Realitní trh

očíma Svoboda & Williams

## 26

### Portfolio

Svoboda & Williams

## 36

### Analýza cen

pražský rezidenční trh

## 54

### Index cen

nájmů Svoboda & Williams + VŠE

## 60

### Focus

Rekreační nemovitosti včera a dnes

---

**NA TVORBĚ MARKET REPORTU  
H1 2021 SE PODÍLELI**

**OBSAH**

**Sára Goldbergerová**

PR Manager

**Pavel Zadina**

Research Analyst

**Prokop Svoboda**

Managing Partner

**Michaela Koudelová** — Sales Department Manager

**David Šimeček** — Head of Residential Rentals

**Jaroslav Waldhauser** — Head of Commercial Leasing

**GRAFICKÝ DESIGN**

**Zuzana Vemeová** — Graphic Designer

**Natálie Kuznetsová** — Marketing Director

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

# MONETÁRNÍM POPULISMEM NASTOLENÁ TRŽNÍ REALITA

Už v minulém Market Reportu byla řeč o tom, že se z kvalitních nemovitostí stalo velmi žádané investiční aktivum, což je jev, který se přelil i do letošního roku. Ve světě prémiových realit hrál kapitálový výnos vždy důležitou roli, ale pro investory byl i tak určující výnos z pronájmu, který se pohyboval kolem tří a půl procent, bez zohlednění finanční páky. Dnes si kupující ale dobře uvědomují, že takové číslo je pouze kalkulačkové, okleštěné od reality, a že po započtení všech nákladů klesá spíš ke dvěma procentům.

V současné tržní realitě „nově vytištěných peněz“, kde je rytmus určován monetárním populismem, již není výnos z pronájmu klíčovým parametrem – mnohým by nejspíš ani nevadilo, kdyby klesl na nulu. Určujícím faktorem při rozhodování, kam zaparkovat své prostředky, je nyní především zhodnocení nemovitosti v čase, respektive zajištění kapitálu proti inflaci. Ceny nemovitostí v Čechách totiž neustále rostou. A v silně inflačním prostředí podpořeném například krizí ve stavebnictví nejspíš porostou i nadále. Nikoliv vinou developerů, nenasatých investorů a ziskuchtivých realitních kanceláří, jako spíš vinou politického populismu a neefektivní státní správy.

V čem tkví rizika moderních monetárních teorií, ke kterým současné světové vlády inklinují? Kromě hrozby gigantického zadlužení, vysokých daní a nejrůznějších regulací také v tom, že lidé začnou v honbě za zajištěním svých prostředků kupovat nemovitosti jen jako komoditu do portfolia a přestanou je pronajímat, nadto mohou ze hry vypadnout realitní developeři ochotní investovat do segmentu rezidenčního nájemního bydlení. Je třeba, aby se s odchodem pandemie vyspělý svět postavil k těmto rizikům odpovědně, lidem se vrátila chuť do práce a současný ekonomický propad společnost překonala tvorbou hodnot, ne tištěním peněz.



**Prokop Svoboda**  
Svoboda & Williams

# PRVNÍ POLOLETÍ ROKU 2021 NA PRAŽSKÉM TRHU NEMOVITOSTÍ V ČÍSLECH

**3 200  
bytů**

Prodali developéři  
v první polovině roku

**224 mld.  
korun**

Celkový objem poskytnutých  
hypoték za 1. pololetí

Meziroční nárůst **+ 105 %**

**2 108**

Počet dokončených bytů

**2 348**

Počet zahájených bytů



# VZOREK PRÉMIOVÝCH NEMOVITOSTÍ SLEDOVANÝCH SVOBODA & WILLIAMS ZA OBDOBÍ 7/2020–6/2021

**27 %**

O tolik se meziročně zvýšila  
poptávka po nemovitostech  
na prodej z portfolia Svoboda  
& Williams

**134 200 Kč**

Průměrná dosažená cena  
za m<sup>2</sup> novostavby v prémiovém  
segmentu

Meziroční nárůst **+ 8,7 %**

**128 800 Kč**

Průměrná dosažená cena  
za m<sup>2</sup> přeprodeje v prémiovém  
segmentu

Meziroční nárůst **+ 10,7 %**

**32 600 Kč/  
měsíc**

Průměrné dosažené nájemné  
v pražském prémiovém segmentu

Meziroční změna **0,3 %**

# KLÍČOVÉ TRENDY NA PRAŽSKÉM TRHU PRÉMIOVÝCH NEMOVITOSTÍ

vycházející ze vzorku sledovaného  
Svoboda & Williams

## PRODEJ

- V prvním pololetí došlo k **výraznému zvýšení poptávky**, stejně tak i ke **zrychlení tempa prodeje**. Akcelerátorem byla především dostupnost hypoték, potřeba zajištění finančních prostředků a očekávání dalšího růstu cen nemovitostí.
- I nadále rostl poměr lokálních kupujících. V první polovině roku **dosáhl rekordních 85 %**.
- Došlo k **25% poklesu počtu nemovitostí na prodej na Praze 1**, nabídka klesla také v tradičně žádaných rezidenčních lokalitách, jako jsou Dejvice, Bubeneč či Karlín.

## PRONÁJEM

- Situace v nabídce rezidenčního pronájmu se od propuknutí pandemie stabilizovala, **nastala rovnováha mezi trhem pronajímatelů a trhem nájemců**.
- Poptávku po nemovitostech po roce oživilo zahraniční klienti, ti **lokální ale tvořili více než dvě třetiny zájemců** a poprvé výrazněji převážili v nejdražším segmentu s nájemným nad 55 000 Kč/měsíc.
- Podle Indexu cen nájmu S&W + VŠE začaly ceny pražského prémiového nájemného v meziročním srovnání opět **pozvolna růst, a to o 0,3 %**. Dopady pandemie tak v tomto ohledu zcela odezněly.

# REALITNÍ TRH

očima Svoboda & Williams



# REKORDNÍ POPTÁVKA I RYCHLOST REALITNÍCH TRANSAKCÍ



Michaela Koudelová  
Sales Department Manager

První pololetí roku 2021 se stále neslo ve znamení nevídaného zájmu o nemovitosti, a to napříč všemi segmenty realitního trhu, snad jen s výjimkou hotelů a pohostinství obecně. **Prémiové nemovitosti v nabídce Svoboda & Williams si hledaly nové majitele v rekordním tempu a poptávka meziročně stoupla o 27 %.** „Některé nemovitosti v našem portfoliu nezůstaly ani týden. Zároveň se nám mnohem častěji než v předchozích letech u jedné nemovitosti sešlo více zájemců, takže jsme majitelům nako-

poklad dlouhodobého zhodnocení investice jsou faktory, které při koupi hrají v rozhodování největší roli,“ doplňuje Koudelová.

I nadále rostl zájem o nemovitosti propojené s exteriérem, v ideálním případě tedy s privátní zahradou. **Například ze šedesáti rodinných domů v dosavadní nabídce projektu Na Pramenech, který v současnosti vzniká v několika etapách na Praze 9, v červenci zbývalo na prodej pouhých osm** – většina z nich se přitom prodala v uplynulých šesti měsících. „Klienti také mnohem více poptávali nemovitosti v prstenci kolem Prahy. Častým požadavkem bylo dobré spojení s metropolí, ale zároveň bezprostřední blízkost přírody. Kromě Berouna, kde v právě vznikajícím bytovém domě BERLITA zbývá po tři čtvrtě roce od zahájení prodeje pouhá třetina bytů, byly velmi populární například Průhonice, Jesenice, Dolní Břežany či Černošice. Přetrvával i velký zájem o rekreační nemovitosti, zejména v lokalitě Slap, Orlické nebo Lipenské přehrady a v horských oblastech,“ říká Koudelová. Poptávku poháněly nejen dostupné hypo-

„Kvalita provedení, lukrativní lokalita a obecný předpoklad dlouhodobého zhodnocení investice jsou faktory, které při koupi hrají v rozhodování největší roli.“

nec předkládali nabídky hned několika horlivých poptávajících. K tomu mnohdy docházelo i v případě nemovitostí, které jsme nabízeli delší dobu,“ popisuje Michaela Koudelová, manažerka týmu rezidenčního prodeje Svoboda & Williams. Podle očekávání největší úspěch sklízely rezidenční nemovitosti situované v dlouhodobě žádaných lokalitách Prahy a Brna. „Velmi populární jsou například vinohradské projekty Italská 8 a Mánesova 78, kde se průměrná cena za metr čtvereční pohybuje mezi 150 000 a 160 000 korunami. Kvalita provedení, lukrativní lokalita a obecný před-

téký a očekávání dalšího růstu cen, ale také zájem zahraničních investorů, pro něž se stal český realitní trh v těchto časech levně likvidity lákavou příležitostí.

Zmíněný růst cen v prvním pololetí roku 2021 opravdu pokračoval. V rámci portfolia Svoboda & Williams se **průměrná dosažená cena za metr čtvereční prémiové novostavby dostala na 134 200 Kč, meziročně tedy stoupla o 8,7 %.** **V případě prémiového přeprdeje se cena zvedla o 10,7 % na 128 800 Kč.**

PRŮMĚRNÉ CENY A VELIKOSTI BYTŮ V POPULÁRNÍCH  
REZIDENČNÍCH LOKALITÁCH PRAHY NA ZÁKLADĚ VZORKU  
SLEDOVANÉHO SVOBODA & WILLIAMS V H1 2021

DEJVICE

<b>1+KK</b>	38.0 m <sup>2</sup>	5 270 000 Kč
<b>2+KK</b>	58.0 m <sup>2</sup>	8 215 000 Kč
<b>3+KK</b>	109.0 m <sup>2</sup>	15 235 000 Kč
<b>4+KK</b>	137.0 m <sup>2</sup>	19 594 000 Kč

STARÉ MĚSTO

<b>1+KK</b>	45.5 m <sup>2</sup>	9 895 000 Kč
<b>2+KK</b>	69.0 m <sup>2</sup>	15 872 000 Kč
<b>3+KK</b>	122.0 m <sup>2</sup>	27 130 000 Kč
<b>4+KK</b>	154.0 m <sup>2</sup>	33 583 000 Kč

NOVÉ MĚSTO

<b>1+KK</b>	39.0 m <sup>2</sup>	6 513 000 Kč
<b>2+KK</b>	61.0 m <sup>2</sup>	10 157 000 Kč
<b>3+KK</b>	103.0 m <sup>2</sup>	15 100 000 Kč
<b>4+KK</b>	132.0 m <sup>2</sup>	22 379 000 Kč

KARLÍN

<b>1+KK</b>	36.0 m <sup>2</sup>	5 215 000 Kč
<b>2+KK</b>	59.0 m <sup>2</sup>	8 100 000 Kč
<b>3+KK</b>	113.0 m <sup>2</sup>	14 838 000 Kč
<b>4+KK</b>	142.5 m <sup>2</sup>	18 937 000 Kč

VINOHRADY

<b>1+KK</b>	34.0 m <sup>2</sup>	5 393 000 Kč
<b>2+KK</b>	55.0 m <sup>2</sup>	8 822 000 Kč
<b>3+KK</b>	101.0 m <sup>2</sup>	15 056 000 Kč
<b>4+KK</b>	131.0 m <sup>2</sup>	21 625 000 Kč

# HYPOTEČNÍ HOREČKA A VÁHAVÍ CENTRÁLNÍ BANKÉŘI



Pavel Zadina  
Research Analyst

Jedním z příznaků onemocnění COVID-19 se zdá být neustávající hypoteční horečka. V průběhu uplynulého roku klesaly úrokové sazby stále níže, s čímž vzrůstal zájem lidí o hypoteční úvěr, který se v letošním prvním pololetí ještě vystupňoval. Důvody, jež hnaly stále více lidí ke sjednání hypotéky, jsou zřejmé: **ochrana majetku a úspor prostřednictvím bezpečného uložení peněz do nemovitosti, neustálé zdražování bytů a domů a strach z toho, že levné hypotéky budou zanedlouho hudbou minulosti**, mimo jiné také kvůli zásahům České národní banky. Hypotéku si tak sjednávali jak ti, kdo si jejím prostřednictvím pořizovali investiční nemovitost či druhý a třetí domov, tak ti, kdo si pro sebe chtěli zajistit domov alespoň jeden.

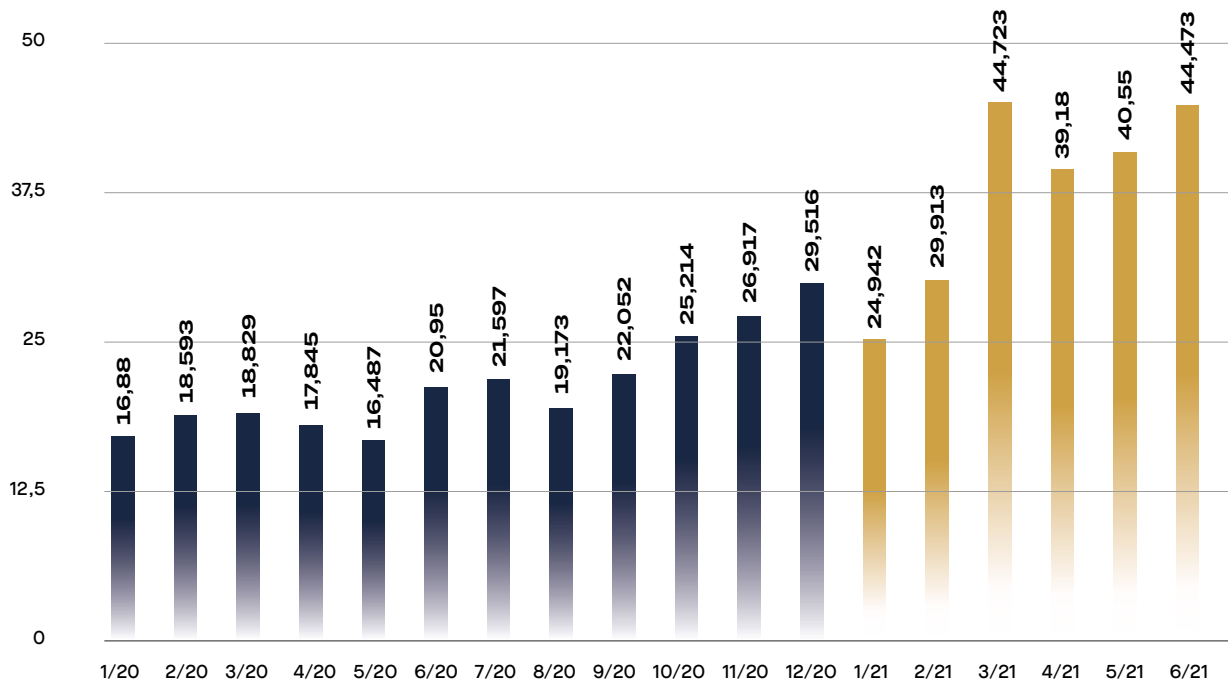
Podle dat Fincentra Hypoindexu banky v březnu podepsaly hypoteční smlouvy celkem za 44,7 miliard korun, hranice 40 miliard byla překonána i v květnu a červnu. Rekordní první pololetí tak s celkovými 224 miliardami korun překonalo loňský celoroční objem. Negativní stránka této hypoteční horečky? **„Již rozeběhnutá akcelerace inflace může vést k výraznějšímu růstu úrokových sazeb, čímž ale v budoucnu poroste počet lidí neschopných splácet dražší hypotéku.** Jde o lidi, kteří by si úvěr na bydlení za normálních okolností nemohli dovolit. Netřeba připomínat, jaký řetězec

událostí předcházel finanční krizi z let 2008–2009,” vysvětluje Pavel Zadina, analytik Svoboda & Williams. Hypotéky začaly zvolna zdražovat od března a ve druhé polovině června se centrální bankéři uchýlili k prvnímu zkrocení inflace prostřednictvím zvýšení úrokových sazeb o 0,25 procentního bodu na 0,5 procenta. Při dalším zvyšování zřejmě bude Česká národní banka postupovat velmi opatrně a s rozvahou – prudké zvýšení by totiž mohlo vést k potopení hypotečního a realitního trhu. Zároveň bude muset respektovat monetární prostředí levných peněz nastavené Evropskou centrální bankou. Jedině tak totiž zajistí udržitelné tržní podmínky pro lokální byznys.

Jako další záchranná brzda hypoteční horečky by mohla zafungovat novela, kterou koncem května podepsal prezident. **Novela přináší centrální bance zákonnou pravomoc stanovovat podmínky pro získání úvěrů na bydlení, které banky a další poskytovatelé úvěrů budou muset dodržovat.** „Uplatňování těchto limitů způsobí, že některé domácnosti na úvěr nedosáhnou. Limity jsou však konstruovány tak, že půjde o domácnosti, pro které by takový úvěr byl nebezpečným břemenem,” uvedl Michal Skořepa, ekonom České spořitelny.



„Podle dat Fincentra Hypoindexu banky v březnu podepsaly hypoteční smlouvy celkem za 44,7 miliard korun, hranice 40 miliard byla překonána i v květnu a červnu. Rekordní první pololetí tak s celkovými 224 miliardami korun překonalo loňský celoroční objem.“



Zdroj: Fincentrum Hypoindex

# VRACÍ SE TRH REZIDENČNÍHO PRONÁJMU DO STARÝCH KOLEJÍ?



David Šimeček  
Head of Residential Rentals

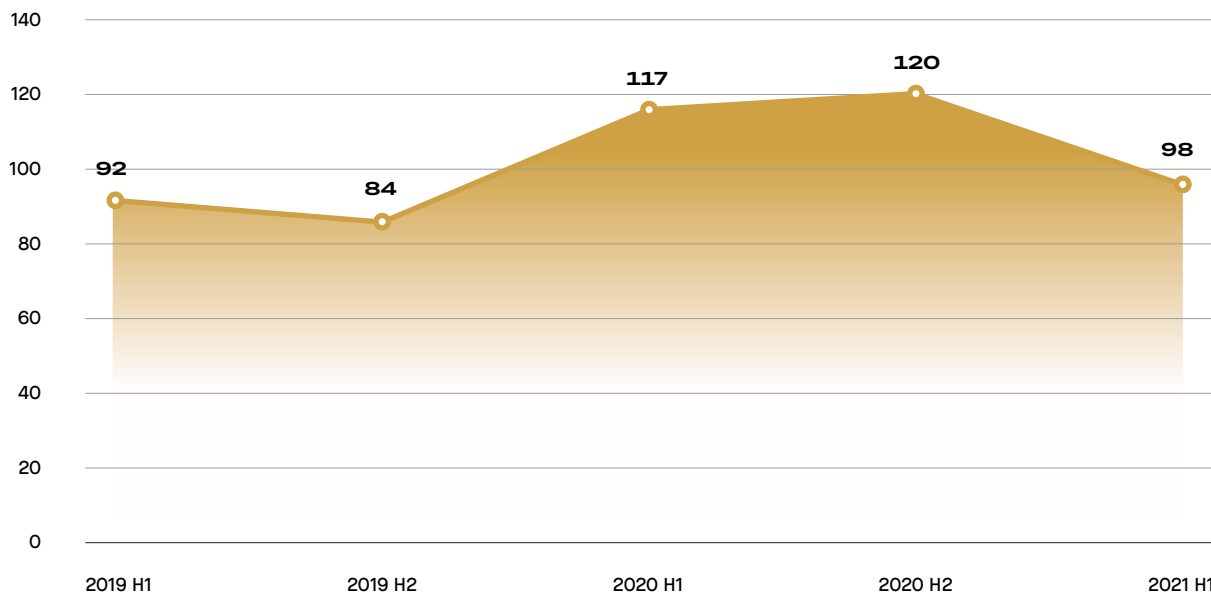
Velkým hybatelem na pražském realitním trhu byl v loňském roce odliv turistů, který způsobil, že majitelé začali ubytovací jednotky nabízet k dlouhodobému pronájmu. **Počet takových bytů tak na konci prvního čtvrtletí letošního roku meziročně vzrostl o čtvrtinu na 15 400**, což vplynulo z údajů developerské společnosti Trigema a realitního serveru Flat Zone. Ještě letos v květnu byly ceny dlouhodobých pronájmů v Praze nejnižší od roku 2017. Pokles cen nájemného se nevyhnul ani prémiovému segmentu – v minulém Market Reportu, shrnujícím dění za druhé pololetí roku 2020, jsme uváděli jedenáctiprocentní meziroční pokles průměrného dosaženého nájemného.

V první polovině roku 2021 se však situace začala pomalu obracet, **což potvrzuje i Index cen nájmu S&W + VŠE, podle kterého se průměrná dosažená cena praž-**

**ského nájemného meziročně zvýšila o 0,3 %**. „Pomalejší tempo, které se z konce minulého roku přelilo do začátku toho letošního, se v březnu razantně proměnilo. Nyní pronajímáme většinu nemovitostí, i ty, které se nám delší dobu nedařilo obsadit. Dalo by se říct, že co se zájmu klientů týče, jsme na úrovni prvního loňského rozvolnění, kdy se nám poptávky jen hrnuly, protože lidé chtěli využívat výhodných nabídek. A tehdy šly ceny vzhledem k vysoké nabídce opravdu dolů, ale domníváme se, že na pomyslné cenové dno pražských pronájmů jsme již narazili a ceny začnou zase pomalu růst. Zároveň se začínají vracet zahraniční klienti, takže očekáváme, že poroste i poptávka. Zejména před začátkem nového školního roku může nastat opravdový boom. Vše se ale samozřejmě bude odvíjet od pandemické situace,“ komentoval situaci v červnu David Šimeček, vedoucí týmu rezidenčního pronájmu Svoboda & Williams.

„Domníváme se, že na pomyslné cenové dno pražských pronájmů jsme již narazili. Zároveň se začínají vracet zahraniční klienti, takže očekáváme nárůst poptávky.“

## PRŮMĚRNÝ POČET BYTŮ PŘIDANÝCH MĚSÍČNĚ DO PORTFOLIA REZIDENČNÍHO PRONÁJMU SVOBODA & WILLIAMS



Zdroj: Svoboda & Williams

Kromě poptávky se začala proměňovat i nabídka bytů k pronájmu v portfoliu Svoboda & Williams, která v současnosti není tak pestrá, jako tomu bylo loni – **v prvním pololetí do ní v průměru přibývalo 98 nemovitostí měsíčně, v porovnání s minulým rokem o 16 % méně.** Vzhledem k tomu, že majitelé bytů určených ke sdílenému ubytování investovali s určitým plánem návratnosti, bylo jen otázkou času, kdy začnou bytové jednotky uzpůsobené pro ubytovací účely vracet na trh krátkodobého pronájmu v naději, že dosáhnou vyšších výnosů. Podle Šimečka k této situaci dochází nejprve u menších jednotek s dispozicemi, které nesplňují nároky pro dlouhodobé bydlení a které museli majitelé v době lockdownu pronajímat za velmi nízké částky.

„V současné době ale stále není jisté, jakým směrem se bude situace ubírat, což drží ceny ubytování extrémně nízko,“ doplňuje Šimeček. Otazník visí nejen nad vývojem pandemie, ale také nad tím, co se bude dít na poli pražské legislativy. **Vedení Prahy od okamžiku, kdy město opustili turisté, usiluje o striktní regulaci krátkodobého ubytování.** Novelu zákona, která by dala obcím pravomoc tento typ ubytování omezovat co do počtu dnů nebo měsíců v roce, však poslanci stále nestihli projednat. Ale i kdyby k nějaké formě regulace došlo, případně by státní správa využila již existující omezení (účel užívání stavby, hygiena apod.), není jisté, jestli budou mít města dostatek lidských zdrojů, aby ona nově nastolená pravidla efektivně vymáhala.

# ROZPORUPLNÉ PŘIJETÍ NOVÉHO STAVEBNÍHO ZÁKONA



„Nezbývá než vyčkávat, jestli se novému stavebnímu zákonu podaří rozhybat trh tak, jak současná vláda slibuje, nebo jestli vůbec přežije následující volební období.“

Cílová rovinka nového stavebního zákona se neobešla bez dramatu. Nesčetněkrát upravovaný návrh Senát v závěru června jednomyslně zamítl, o dva týdny později však Sněmovna senátní veto přehlasovala, čímž nový stavební zákon definitivně schválila. **V obou parlamentních komorách se vedl největší spor ohledně nového systému stavební správy, spočívajícího ve vzniku jednotné soustavy stavebních úřadů,** v jejichž čele bude stát Nejvyšší stavební úřad. Tato změna má vyřešit rizika zasahování místních samospráv do rozhodování o povolování staveb. Ministryně pro místní rozvoj Klára Dostálová i přes kritiku poslance ujišťovala, že nový zákon zajistí dodržování lhůt a posílí postavení obcí, jelikož obec bude vždy účastníkem stavebního řízení. Stavební řízení bude navíc díky digitalizaci možné absolvovat elektronicky z domova.

Zákon, který vstoupí v účinnost k 1. červenci 2023, byl dlouho světlem na konci tunelu nejen pro developery, ale pro všechny občany České republiky a také pro zahraniční investory, kteří kvůli komplikovanému stavebnímu řízení neměli motivaci vkládat do České republiky tolik prostředků. **V současné době je Česko v žebříčku Světové banky, jež hodnotí rychlost povolování staveb, až na 157. místě ze 170 sledovaných států,** nový zákon tak měl ambice tento tristní stav změnit. Důvod k oslavám však červencové rozhodnutí poslanců bohužel nedává. Spíše nezbývá než vyčkávat, jestli se novému stavebnímu zákonu podaří rozhybat trh tak, jak současná vláda slibuje, nebo jestli vůbec přežije následující volební období. Opoziční koalice Spolu a Pirátů se totiž společně se Starosty shodla na tom, že pokud bude po říjnových volbách vládnout, nyní prosazený návrh změni.

# NOVÁ POBOČKA SVOBODA & WILLIAMS V HOLEŠOVICÍCH

Svoboda & Williams rozšířila své pole působnosti na Prahu 7. **Nová pobočka společnosti se nachází v domě od architekta Stanislava Fialy na adrese Komunardů 35**, kde plynule navazuje na showroom designového nábytku Design Port, zkráceně DEPO. „Dávno už neplatí, že prémiové rezidenční lokality jsou omezené jen na centrum Prahy a známé vilové čtvrti, což právě Holešovice, kde v uplynulé době vzniklo mnoho architektonicky význačných projektů, dobře dokazují. Když se tedy objevila příležitost otevřít pobočku ve velmi osobitém domě Komunardů 35, příliš dlouho jsme neváhali. Stavba totiž odráží přesně to, co máme na mysli, když mluvíme o prémiových realizacích,“ říká Prokop Svoboda, majitel Svoboda & Williams.

Podoba pobočky vznikla ve spolupráci s Ateliérem SAD, který se na projektech Svoboda & Williams podílí dlouhodobě. **Prostor je propojený se showrooomem designového nábytku DEPO, který vznikl pod taktovkou interiérové designérky Ivanky Kowalski.** Na 1000 m<sup>2</sup> zde kotví značky jako Vitra, Javorina, B&B Italia, Cassina Moroso, Knoll, Molteni, Flos a další. Pod jednou střechou lze tak najít inspiraci pro kompletní vybavení interiéru v prémiovém standardu.



# POSTUPNĚ NABÝVANÁ STABILITA NA TRHU KANCELÁŘÍ



Jaroslav Waldhauser  
Head of Commercial Leasing

„Koncept flexibilních kanceláří po odeznění poslední pandemické vlny opět nabývá na síle, o čemž svědčí rostoucí poptávka.“

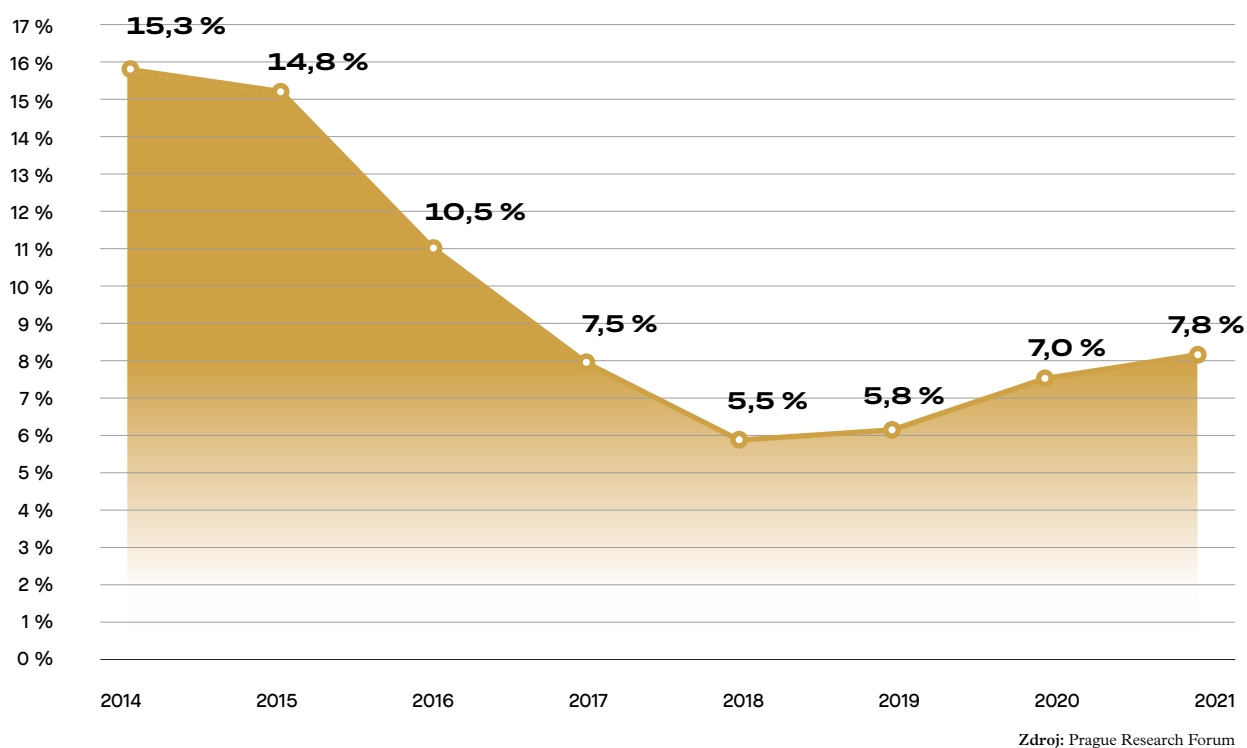
Kancelářský sektor zaznamenal od počátku pandemie spoustu otřesů. Ty úvodní začaly již po konci prvního čtvrtletí minulého roku, kdy prudce klesla poptávka po nových prostorách a nastalo období přejednávání a zmenšování, které pokračovalo i v letošním roce. **Podle průzkumu Prague Research Forum se celková míra neobsazenosti kanceláří v Praze zvýšila ze 7 % na konci roku 2020 na 7,8 % ve druhém čtvrtletí 2021.** „Je také potřeba počítat s důležitou proměnnou, kterou je trh kanceláří k podnájmu. Oficiálně jde o prostory, u kterých běží nájemní smlouva, nezapočítávají se tak do statistik neobsazenosti. Když tedy do těchto čísel promítneme i současné metry k podnájmu, míra neobsazenosti stoupne o dvě procenta, tedy na úroveň téměř deseti procent,“ doplňuje Jaroslav Waldhauser, vedoucí týmu pronájmu komerčních prostor Svoboda & Williams.

Vyhledky na následující měsíce jsou naštěstí o něco příznivější. Firmy v průběhu rok a půl trvající krize zjistily, jak se změnily jejich potřeby do budoucna. „S postupným rozvolňováním vnímáme oživení. V porovnání se stejným obdobím loňského roku jednáme s mnohem větším počtem zájemců o kanceláře k pronájmu, pozitivem první

poloviny roku byl mimo jiné úspěšný pronájem všech kancelářských prostor v budově DOX+ offices,“ říká Waldhauser. **Zároveň se zdá, že pandemie zapůsobila jako akcelerátor na segment flexibilních kanceláří.** Podle společnosti CBRE tento koncept po odeznění poslední pandemické vlny opět nabývá na síle, o čemž svědčí rostoucí poptávka. V České republice je v současné době k dispozici 103 500 metrů čtverečních flexibilních prostor, 1 800 se realizuje a další projekty se chystají.

Naopak nepříznivý dlouhodobý výhled – vzhledem k postupnému oživení kancelářského trhu – věští objem dokončených kancelářských budov, který se podle společnosti Savills na počátku prvního čtvrtletí letošního roku řadil mezi nejnižší čtvrtletní přírůstky v historii pražského kancelářského trhu. **Do celkové nabídky přibýlo pouze 3 500 metrů čtverečních kancelářských prostor.** Potřeba pronajímaného pracovního prostoru se přitom bude zvyšovat, protože kanceláře, které byly dosud realizovány jako open space, do něhož se vešly desítky lidí, nejspíš do značné míry zmizí. Kvůli nedostatečné výstavbě nových kanceláří v Praze tak rostoucí poptávka může vyhnat ceny nájmu nahoru.

## VÝVOJ MÍRY NEOBSAZENOSTI KANCELÁŘSKÝCH PROSTOR V PRAZE (%)



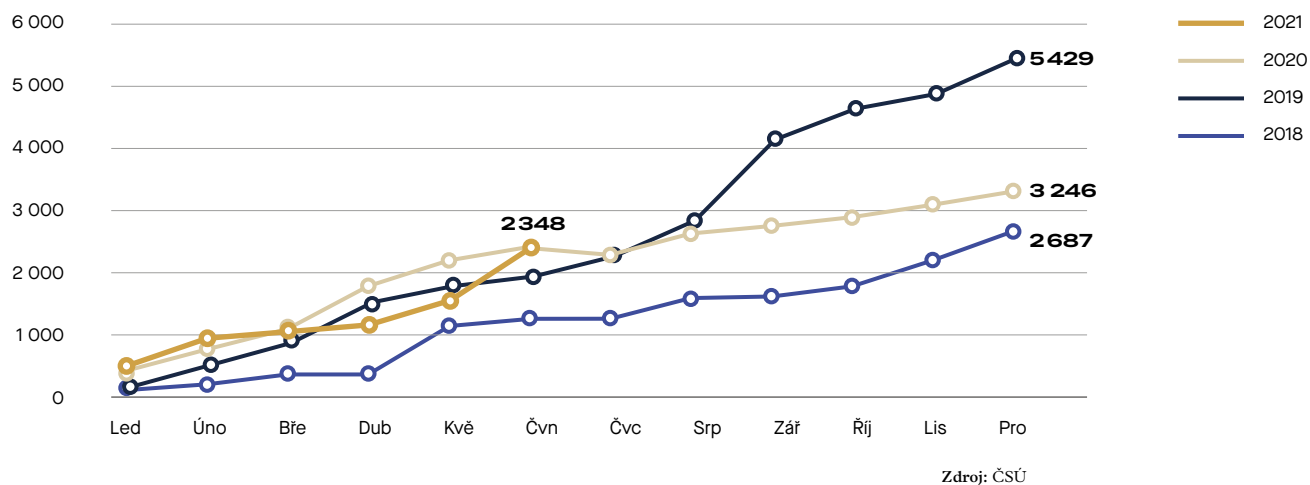
# ZAHÁJENÉ A DOKONČENÉ VÝSTAVBY V PRAZE

---

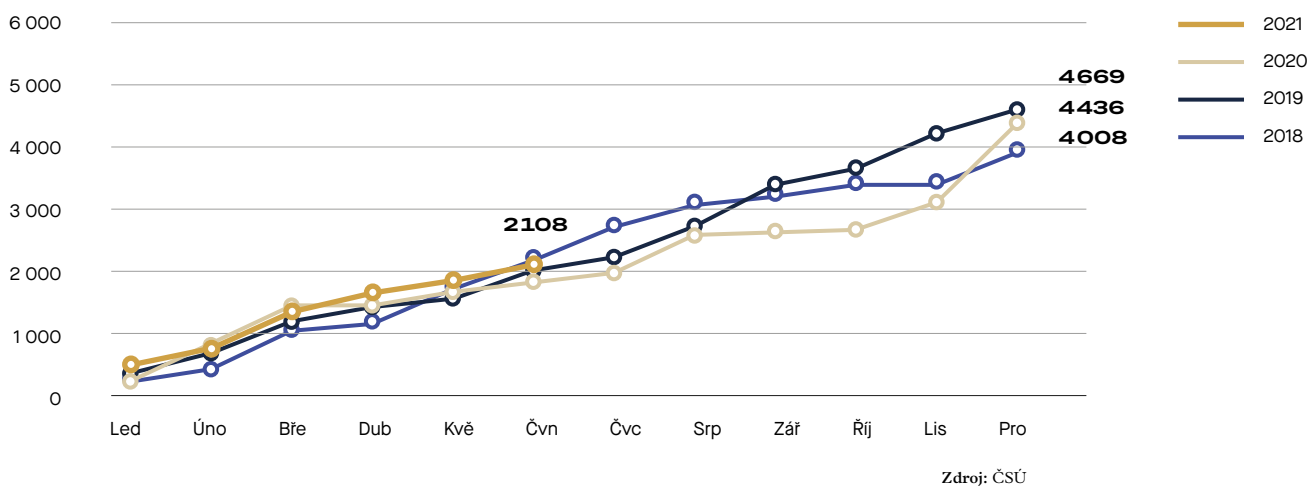
V únoru letošního roku se stavební produkce meziročně propadla o 11 %, klesla tak na nejnižší hodnotu poslední pětiletky. Stavebnictví je ale oproti ekonomickému cyklu opožděné o jeden až tři roky, takže plné dopady pandemie se projeví nejdříve až během příštího roku. Už tak špatnou situaci rozdmýchává krize stavebních surovin, způsobená prudkými výpadky dodávek stavebních materiálů a rostoucími cenami stavebních prací, jakož i prohlubující se nedostatek kvalifikovaných pracovníků. Některé developerské projekty se tak dostávají do skluzu, ve spojení s růstem nákladů se pak mohou tyto změny promítnout do cen novostaveb. Počet zahájených bytů v Praze se od začátku roku vyšplhal na 2 348, což je totožná hodnota jako ve stejném období roku 2020. Dokončených bytů bylo 2 108, meziročně o 15 % více.



## POČET ZAHÁJENÝCH BYTŮ



## POČET DOKONČENÝCH BYTŮ



# PORTFOLIO SVOBODA & WILLIAMS

Meziroční srovnání (H1 2021 vs. H1 2020)



# NABÍDKA PRAŽSKÝCH REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ Z PORTFOLIA SVOBODA & WILLIAMS

## PRODEJ

Nabídka nemovitostí v portfoliu Svoboda & Williams nezaznamenala výrazný výkyv a zůstala stabilní: v první polovině roku 2021 do ní **přibývalo průměrně 70 bytů a rodinných domů měsíčně**.

K výraznému poklesu nemovitostí k prodeji došlo pouze na Praze 1, kde se nabídka meziročně snížila o 25 %. Jedním z důvodů může být aktuální naděje na oživení krátkodobých pronájmů v centru města. Nabídka bytů k prodeji klesla také například na Praze 6 a Praze 8, kde **v tradičních rezidenčních lokalitách, jako jsou Dejvice, Bubeneč či Karlín, dlouhodobě přetrvává velký převis poptávky nad nabídkou** – stávající majitelé nemají důvod nemovitosti prodávat, zároveň si uvědomují, že nemovitosti v těchto lokalitách jsou jistým uchovatelem hodnoty.

**O 12 % klesla nabídka rodinných domů**, jelikož v tomto segmentu probíhá spíše individuální výstavba než rozsáhlejší rezidenční development, jako je tomu v případě bytových jednotek. Poptávka je přitom dlouhodobě velmi silná, v současné době navíc znásobená pandemickou situací.

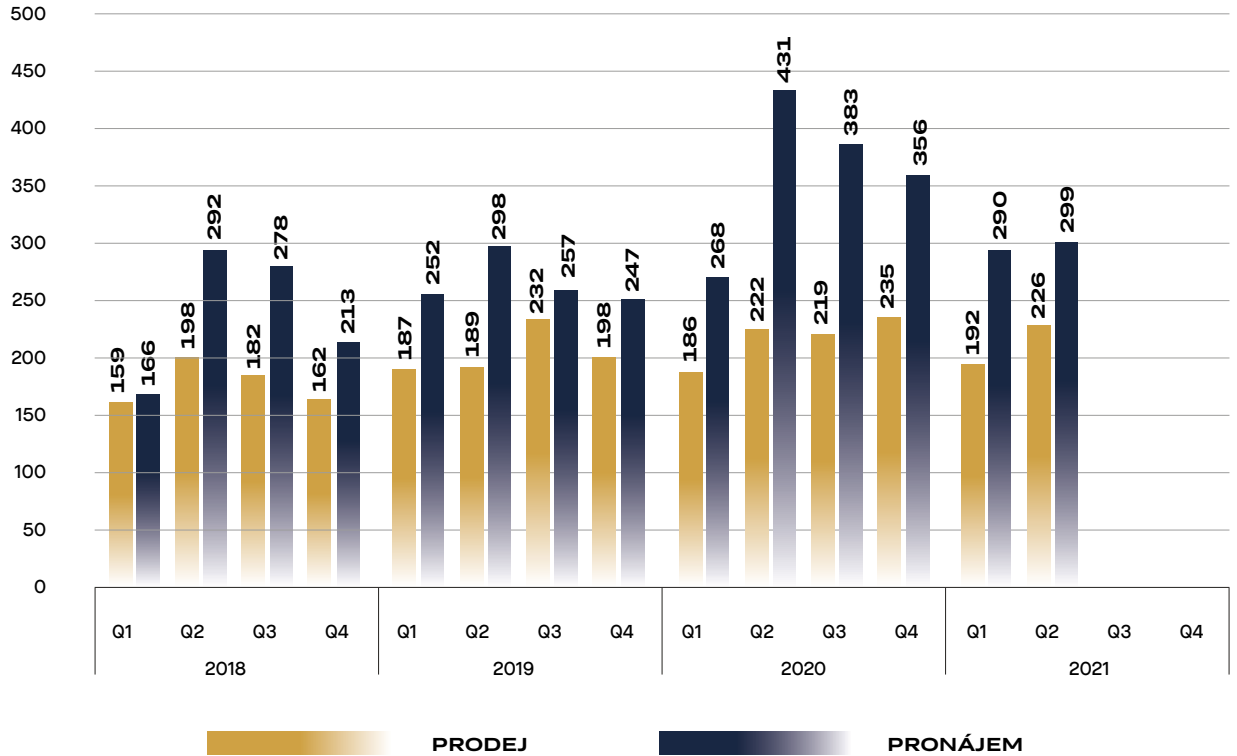
## PRONÁJEM

Od propuknutí pandemie jsme v rámci portfolia Svoboda & Williams zaznamenali výrazný nárůst nabídky bytů k pronájmu – v minulém roce do ní přibývalo průměrně 118 nemovitostí měsíčně. S tím, jak se **situace na pražském rezidenčním trhu, zejména tedy v centru města, začala stabilizovat**, se počet bytů v nabídce dlouhodobého pronájmu vrátil blíže ke svým původním hodnotám. V prvním pololetí roku 2021 tak do nabídky přibývalo v průměru **98 bytů měsíčně**.

Nejvýraznější pokles jsme zaznamenali v oblasti Prahy 1, kdy se nabídka snížila o polovinu. Ostatní městské části si v tomto ohledu i nadále zachovaly stabilitu. „Návrat k normálu je nejlépe vidět u bytů 2+kk s měsíčním nájemným do dvaceti tisíc korun – loni takových bytů přibývalo přibližně dvacet pět měsíčně, nyní je jich průměrně sedm. **Zároveň bych ale neřekl, že se situace na trhu opět více přiklání pronajímatelům. Nyní je spíše celkem příznivě vyvážená pro obě strany,**“ říká David Šimeček, vedoucí týmu rezidenčního pronájmu Svoboda & Williams.

Do budoucna lze očekávat, že **nabídku by mohlo výrazněji ovlivnit uvedení větších nájemních celků, spravovaných institucionálními investory**. Zejména v oblastech, jako jsou Vysočany, Barrandov a dalších lokalitách širšího centra města, ale také v Karlíně, kde aktuálně probíhá výstavba projektu Fragment od společnosti Trigema a Block B od společnosti AFI. „V případě těchto nájemních celků však půjde o trochu jiný produkt. Dojde ke změně standardu, nájemní portfolio tak rozšíří kompletně vybavené byty ve velkých rezidenčních celcích s recepcí a nabídkou služeb hotelového charakteru, což se zřejmě projeví i na cenách,“ říká Pavel Zadina, analytik Svoboda & Williams.

## NABÍDKA NEMOVITOSTÍ NA PRODEJ A PRONÁJEM Z PORTFOLIA SVOBODA & WILLIAMS



# POPTÁVKA PO PRAŽSKÝCH REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTECH Z PORTFOLIA SVOBODA & WILLIAMS

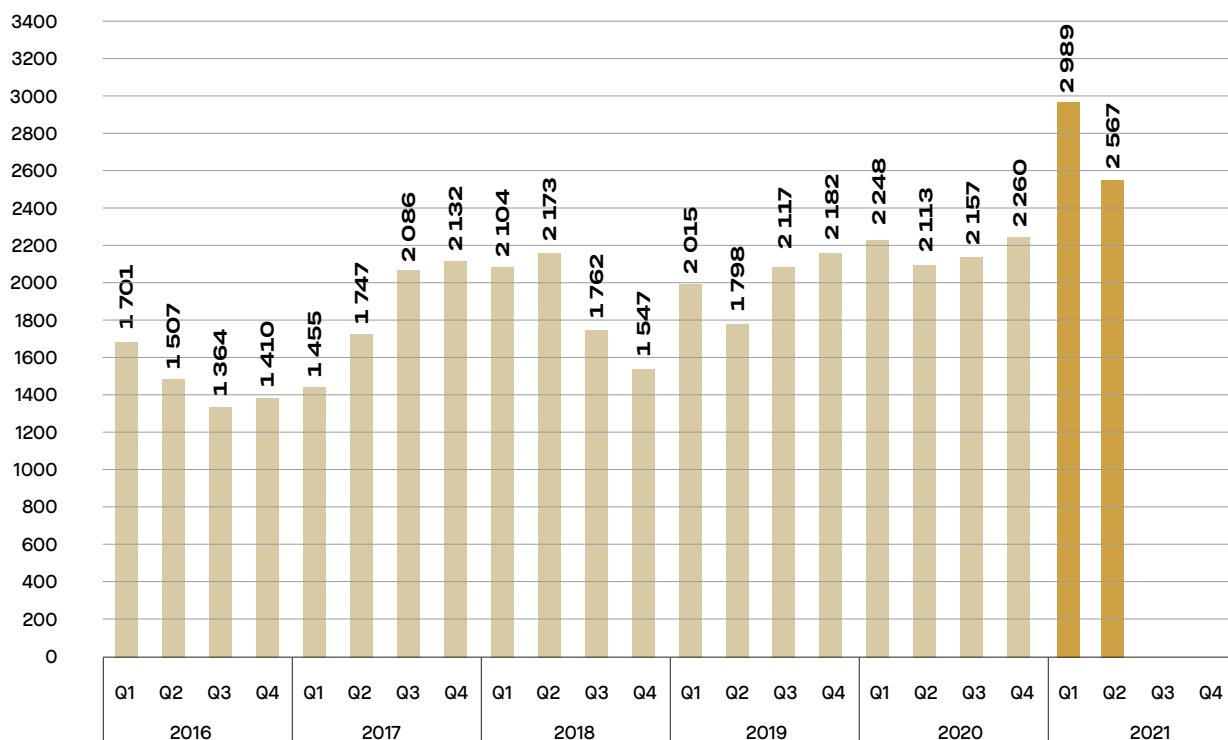
## PRODEJ

**Celkový počet poptávek** po nemovitostech z portfolia Svoboda & Williams ve sledovaném období **meziročně vzrostl o 27 %**. Velký vliv mělo zejména enormně silné první čtvrtletí tohoto roku, **kteřé bylo v rámci poptávky nejsilnější za posledních pět let**. Díky omezení restrikcí i rostoucí naději na zmírnění pandemie a vzhledem k celkově příznivějšímu výhledu do budoucnosti počet poptávek po nemovitostech na prodej vzrostl v porovnání s předchozími roky i ve druhém čtvrtletí. Zásadními faktory byly také dostupnost hypoték, zajištění finančních prostředků a očekávání dalšího růstu cen nemovitostí.

Rok	Čtvrtletí	Počet poptávek	Mezičtvrtletní srovnání (q/q)	Meziroční srovnání (y/y)
2016	Q1	1 701	-	-
	Q2	1 507	-11,4 %	-
	Q3	1 364	-9,5 %	-
	Q4	1 410	3,4 %	-
2017	Q1	1 455	3,2 %	-14 %
	Q2	1 747	20,0 %	15 %
	Q3	2 086	19,5 %	53 %
	Q4	2 132	2,2 %	51 %
2018	Q1	2 104	-1,3 %	45 %
	Q2	2 173	3,2 %	24 %
	Q3	1 762	-18,9 %	-16 %
	Q4	1 547	-12,2 %	-27 %
2019	Q1	2 015	30,2 %	-4 %
	Q2	1 798	-10,7 %	-17 %
	Q3	2 117	17,7 %	20 %
	Q4	2 182	3,1 %	41 %
2020	Q1	2 248	3,0 %	12 %
	Q2	2 113	-6,0 %	17 %
	Q3	2 157	2,1 %	1,9 %
	Q4	2 260	4,8 %	3,6 %
2021	Q1	2 989	32,3 %	33 %
	Q2	2 567	-14,1 %	21 %

Aktuálně není možné specifikovat, jaký produkt klienti poptávají nejvíce. **Velmi silný zájem je o všechny typy nemovitostí** – jak o menší byty (1+kk a 2+kk), tak o rodinné byty (3+kk a větší), stejná situace panuje i v segmentu rodinných domů. Vzrostl také počet případů, kdy se u jedné nabídky sešlo během velmi krátké doby více zájemců, takže majitelé mohli přistoupit k výběru kupujícího na základě nejvyšší nabídnuté ceny.

#### POPTÁVKA PO NEMOVITOSTECH NA PRODEJ Z NABÍDKY SVOBODA & WILLIAMS



Pozn: Uvedené poptávky představují počet zájemců o koupi nemovitosti.

## PRONÁJEM

V prvním pololetí letošního roku **celkový počet poptávek po rezidenčních nemovitostech k pronájmu z portfolia Svoboda & Williams vzrostl o 14 %**. K nejvýraznějšímu nárůstu došlo v segmentu s měsíčním nájemným do 25 000 Kč/měsíc, **meziročně o 16 %**, k čemuž opět částečně vedl nárůst nabídky v tomto segmentu. V rámci středního segmentu bytů s měsíčním nájemným od 25 000 do 55 000 Kč/měsíc jsme rovněž zaznamenali zvýšení poptávky – **meziročně o 10 %**. K výraznějšímu nárůstu počtu poptávek došlo po delší době i v segmentu nejdražších bytů s měsíčním nájemným vyšším než 55 000 Kč/měsíc – zde poptávka v porovnání se stejným obdobím minulého roku **vzrostla o 14 %**.

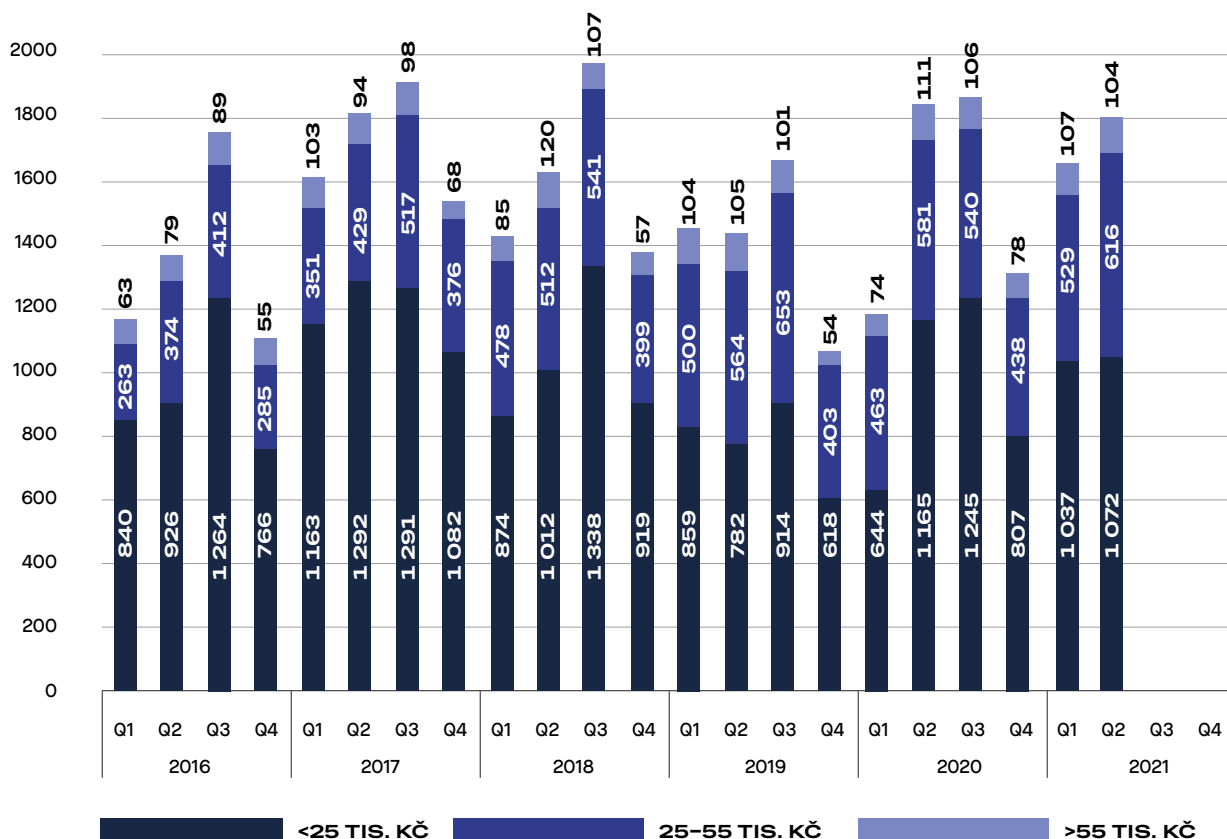
Rok	Čtvrtletí	Počet poptávek	Mezičtvrtletní srovnání (q/q)	Meziroční srovnání (y/y)
2016	Q1	1166	16 %	22 %
	Q2	1379	18 %	35 %
	Q3	1765	28 %	32 %
	Q4	1106	-37 %	10 %
2017	Q1	1617	46 %	39 %
	Q2	1815	12 %	32 %
	Q3	1906	5 %	8 %
	Q4	1526	-20 %	38 %
2018	Q1	1437	-6 %	-11 %
	Q2	1644	14 %	-9 %
	Q3	1986	21 %	4 %
	Q4	1375	-31 %	-10 %
2019	Q1	1463	6 %	2 %
	Q2	1451	-1 %	-12 %
	Q3	1668	15 %	-16 %
	Q4	1075	-36 %	-22 %
2020	Q1	1181	10 %	-19 %
	Q2	1857	57 %	28 %
	Q3	1891	2 %	13 %
	Q4	1323	-30 %	23 %
2021	Q1	1673	26 %	42 %
	Q2	1792	7 %	-4 %



Pandemie koronaviru zásadně proměnila požadavky na kvalitu pronajímáných nemovitostí, což je trend, který od loňska přetrvával i v prvním pololetí letošního roku. „Obzvláště malé byty s nevhodně řešenými dispozicemi se nyní pronajímají velmi složitě, takže se dá očekávat, že se jejich majitelé jako první vrátí ke krátkodobému pronájmu. **Klienti mají vyšší požadavky na životní prostor, a to nejen proto, že nyní mnohem častěji pracují z domova,**“ vysvětluje David Šimeček.

Poptávku po nemovitostech k pronájmu z portfolia Svoboda & Williams po roce oživilo zahraniční klienti. **„Studenti ze zahraničí a expati poptávají již od března,** tedy jako vždy o několik měsíců dopředu. Oproti českým klientům jsou nyní bohužel v nevýhodě, jelikož majitelé nemovitostí nechtějí tak dlouho čekat a situace je kvůli covidu stále nejistá,“ uzavírá Šimeček.

#### POPTÁVKA PO NEMOVITOSTECH NA PRONÁJEM Z NABÍDKY SVOBODA & WILLIAMS DLE CENOVÝCH SEGMENTŮ, PRAHA



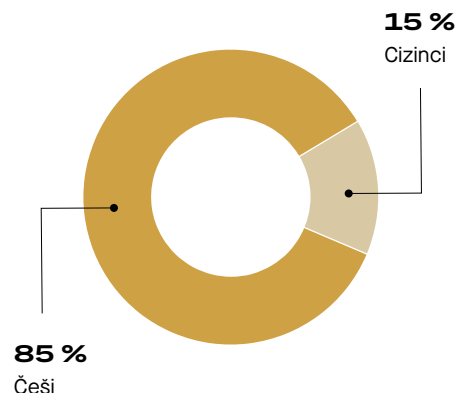
Pozn: Uvedené poptávky představují počet zájemců o pronájem nemovitosti.

## PRODEJ

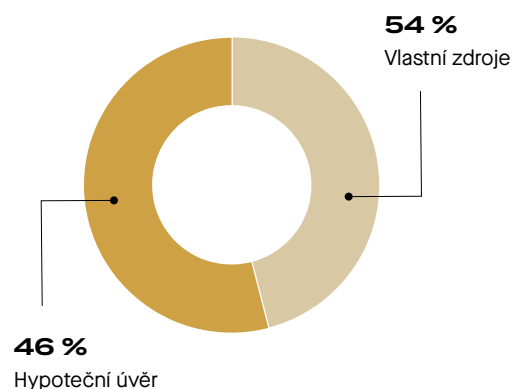
V prvním pololetí tohoto roku **nadále rostl poměr lokálních kupujících – vyšplhal se až na 85 %**. Mezi klienty ze zahraničí poprvé nepřevažovali Slováci, jako tomu bylo v předchozích letech, ale vzorek byl téměř rovnoměrně zastoupen kupujícími z různých zemí: Slovensko, Německo, Velká Británie, Rakousko, Rusko, Amerika a Francie.

Zatímco v minulém roce došlo poprvé k převážení počtu klientů, kteří financovali nákup nemovitosti hypotečním úvěrem, v prvním pololetí roku 2021 opět více než polovina kupujících financovala nemovitost vlastními zdroji, a to v 54 % případů.

## POMĚR ČESKÝCH A ZAHRANIČNÍCH KUPUJÍCÍCH



## FINANCOVÁNÍ KOUPEŤ NEMOVITOSTI

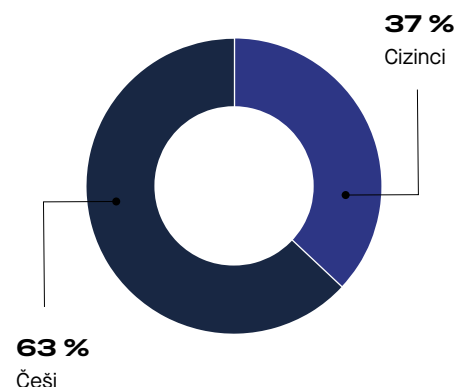


# PRONÁJEM

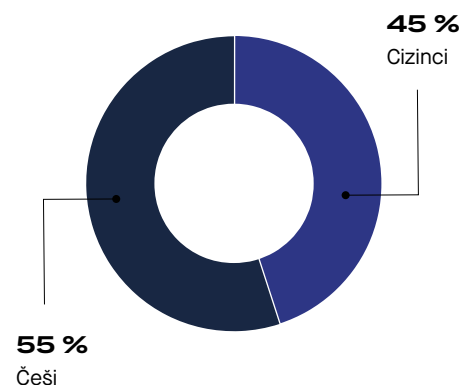
## POMĚR ČESKÝCH A ZAHRANIČNÍCH KLIENTŮ POPTÁVAJÍCÍCH NEMOVITOST

Mezi klienty poptávajícími nemovitosti k pronájmu z portfolia Svoboda & Williams vzhledem k aktuální situaci stále převládali lokální zájemci, kterých bylo v uplynulém pololetí stejně jako v předchozím roce 2020, **ale podstatně více než v předchozích letech – z celkové poptávky tvořili více než dvě třetiny zájemců.** O něco menší zastoupení měli v nejdražším segmentu bytů s měsíčním nájemným přesahujícím 55 000 Kč/měsíc.

V rámci poměru klientů, kteří si ve výsledku nemovitost pronajali, se počet českých zájemců tentokrát mírně přehoupl nad ty zahraniční – 55 % sjednaných pronájmů připadlo na českou klientelu, v minulých letech přitom vždy převažovali klienti ze zahraničí. V segmentu s měsíčním nájemným do 25 000 Kč/měsíc jsme zaznamenali dokonce 61% převahu českých klientů **a vůbec poprvé jejich počet převládá i v nejdražším segmentu s nájemným nad 55 000 Kč/ měsíc, kde vždy dominovali expati.** „S tímto jevem jsme se v minulých letech nesetkali. V nejdražším segmentu vždy převládali zahraniční klienti, například ředitelé velkých korporací, nyní se k placení vysokého nájemného uchylují i movití Češi,“ říká Andrea Střechová, senior makléřka v týmu rezidenčního pronájmu Svoboda & Williams.



## POMĚR KLIENTŮ, KTEŘÍ SI NEMOVITOST PRONAJALI



## PŘEHLED NÁJEMNÍCH CENOVÝCH SEGMENTŮ – POPTÁVKA PRONÁJEM VS. USKUTEČNĚNÝ PRONÁJEM

Cenové segmenty	Poptávka		Uskutečněný pronájem	
	Češi	Cizinci	Češi	Cizinci
<25 tis. Kč	70 %	30 %	61 %	39 %
25-55 tis. Kč	70 %	30 %	48 %	52 %
>55 tis. Kč	63 %	37 %	53 %	47 %
<b>Celkem</b>	<b>63 %</b>	<b>37 %</b>	<b>55 %</b>	<b>45 %</b>

# ANALÝZA CEN

pražský rezidenční trh  
Sledované období 7/2020–6/2021



Následující analýza je založená na datech získaných z databáze nemovitostí, které měla realitní kancelář Svoboda & Williams ve své nabídce ve sledovaném období (červenec 2020–červen 2021). Prodejní transakce jsou navíc doplněné o údaje o prodeji nemovitostí, které svými parametry odpovídají portfoliu Svoboda & Williams: zde jsou dosažené ceny získány z katastru nemovitostí. **Sledovaný vzorek Svoboda & Williams obsahuje bezmála 500 prodaných a 1400 pronajatých nemovitostí za období 12 měsíců** a lze proto říci, že pokrývá významnou část premiového segmentu pražského rezidenčního trhu.

Sledovanými nemovitostmi jsou byty v Praze 1–10. V ostatních městských částech má Svoboda & Williams zastoupení bytů minimální. V rámci jednotlivé městské části přitom vždy dominují prémiové lokality, kde je dosahováno vyšších cen, např. na Praze 6 jsou zastoupeny převážně Bubeneč, Dejvice, Střešovice, Břevnov, na Praze 4 Pankrác, Vyšehrad či Podolí, Prahu 8 reprezentuje nejvíce Karlín, částečně Libeň, Prahu 5 zejména Smíchov atp. **Sledované ceny nemovitostí a výše nájmu jsou skutečně dosažené hodnoty transakcí, nesledujeme tedy ceny nabídkové. Pro výpočet ceny za m<sup>2</sup> zohledňujeme cenu za parkování, kterou od dosažené prodejní ceny odečítáme a do plochy bytu (dle NOZ) započítáváme i poměrnou část exteriéru (teras, balkonů, lodžii a zahrad). Pro přepočítání plochy exteriéru používáme speciálně vyvinutý algoritmus, který tuto plochu progresivně krátí a také bere v úvahu poměr plochy exteriéru k ploše interiéru.** Průměrné ceny jsou počítány z transakcí realizovaných za posledních 12 měsíců (07/2020–06/2021), procentuální změny jsou meziroční (07/2020–

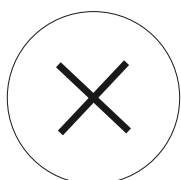
6/2021 vs. 07/2019–6/2020). U prodejů dále rozlišujeme dosaženou cenu za m<sup>2</sup> pro nové byty v developerských projektech a pro přeprodeje (byty secondhandové). Ceny nových bytů jsou uvedeny včetně DPH. Abychom mohli porovnat ceny za m<sup>2</sup> u všech bytů, sjednotili jsme u několika jednotek stavební dokončenost průměrným předpokladem 30 000 Kč/m<sup>2</sup> pro stav před rekonstrukcí – shell & core a 10 000 Kč/m<sup>2</sup> pro stav před dokončením povrchů – white walls. **Cenu za m<sup>2</sup> u nájemních transakcí nesledujeme. Zatímco u prodejů je podstatná cena za m<sup>2</sup>, u pronájmů cenu určuje kromě lokality především dispozice.** Například byt 2+kk o ploše 50 m<sup>2</sup> bývá pronajat za téměř stejnou cenu jako byt stejné dispozice o ploše 60 m<sup>2</sup>, zatímco pořizovací cena většího bytu může být o 15 až 20 % vyšší. Proto v našich analýzách rezidenčních nemovitostí k pronájmu pracujeme s celkovým nájemným, nikoliv s cenou za m<sup>2</sup>.

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

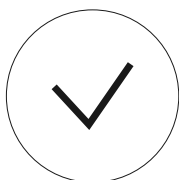
**Vývoj cen nájmu monitorujeme na půlroční bázi pomocí Indexu cen nájmu Svoboda & Williams + VŠE.** Jedná se o analytický nástroj, který Svoboda & Williams vyvinula ve spolupráci s Fakultou informatiky a statistiky Vysoké školy ekonomické v Praze a který funguje podobně jako Index spotřebitelských cen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

## ANALÝZA DAT

METODIKA SVOBODA & WILLIAMS



**NABÍDKOVÁ  
CENA**



**REALIZOVANÁ  
CENA**

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

## ALGORITMUS PŘEPOČTU EXTERIÉRU

<b>BYT</b>	$\frac{15 \text{ m}^2}{2}$	$\frac{15-40 \text{ m}^2}{3}$	$\frac{40-80 \text{ m}^2}{4}$	$\frac{> 80 \text{ m}^2}{5}$	$\frac{\text{zahradka}}{10}$

Plochu terasy přesahující 30 % interiéru krátíme na polovinu.

Ve sledovaném období (červenec 2020–červen 2021) **pokračoval růst průměrné dosažené ceny za metr čtvereční pražského prémiového bytu** – její hodnota dosáhla **130 800 Kč, meziročně se zvýšila o 8,8 %**. Ruku v ruce s tím se zvýšila také **průměrná celková dosažená cena za byt, která na konci prvního letošního pololetí činila 13 529 000 Kč**. V meziročním srovnání došlo k výraznému nárůstu 19,9 %, ke kterému mimo jiné přispěla změna ve sledovaném vzorku – vlivem pandemie totiž vzrostla poptávka po velkorysejších bytech.

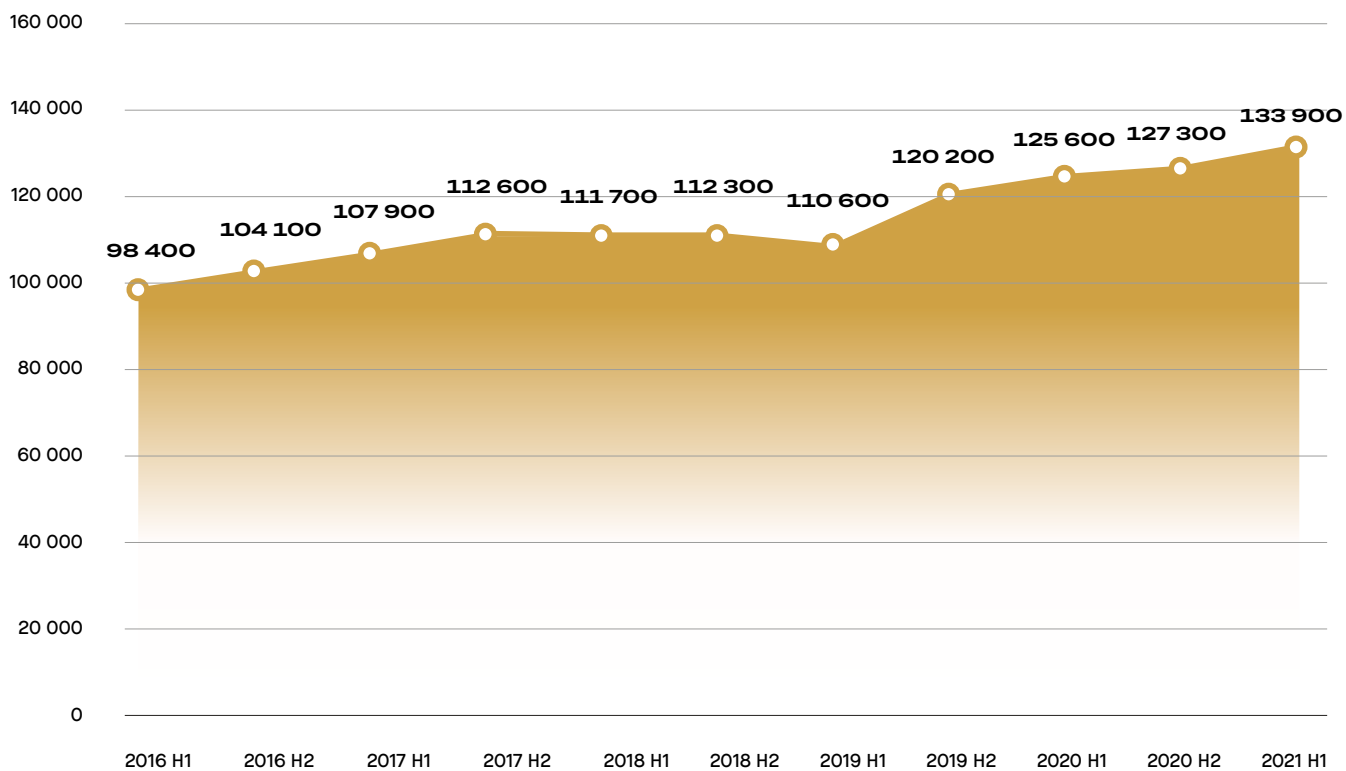
Zatímco **průměrná cena staršího bytu se zvýšila o 10,7 % a dosáhla úrovně 128 800 Kč/m<sup>2</sup>, nový byt stál v průměru 134 200 Kč/m<sup>2</sup> – meziročně o 8,7 % více**. Z minulého roku se do toho letošního přelil trend zvyšování průměrné plochy bytů, jejichž prodej Svoboda & Williams sleduje. Ve sledovaném období došlo k 6,5% nárůstu této hodnoty, což bylo zapříčiněno změnou v prodávaných dispozicích. Před příchodem pandemie koronaviru kupující hledali spíše dispozičně efektivní byty, například 4+kk o ploše 120 m<sup>2</sup>. **V uplynulém roce se však prodávaly byty 4+kk s průměrnou plochou 137 m<sup>2</sup>, 5+kk s průměrnou velikostí 187 m<sup>2</sup>**. „V posledním roce se navíc citelně proměnil pohled klientů na prodejní ceny jednotlivých dispozic. Zatímco dříve by byla cena osm milionů korun za byt o dispozici 2+kk vnímána jako naprosto přemrštěná, v současné době nemají klienti problém tuto částku zaplatit,“ dodává Pavel Zadina, analytik Svoboda & Williams.

Průměrná výše dosaženého nájemného za byt ze vzorku Svoboda & Williams ve sledovaném období činila **31 000 Kč/měsíc, což je v meziročním srovnání o 6,6 % méně**. Index cen nájmu Svoboda & Williams + VŠE, který očišťuje změnu cenové hladiny o rozdíly ve struktuře pronájmů a pomocí kterého monitorujeme vývoj cen nájmu na půlroční bázi, však **reportuje za první pololetí 2021 mírný meziroční růst 0,3 %**. Od roku 2015 zaznamenal Index celkový nárůst nájemného o 19,7 %. Více detailů k Indexu cen nájmu S&W + VŠE naleznete v závěru analytické části. I v rámci pronájmu byly nejvíce zastoupeny byty o dispozicích 2+kk a 3+kk – ve sledovaném období tvořily 73 % všech transakcí Svoboda & Williams. Byt 2+kk se ve sledovaném období v průměru pronajímá za 21 500 Kč za měsíc, za 3+kk nájemci v průměru zaplatili měsíční nájemné ve výši 31 200 Kč.

**Prémiový segment rezidenčního trhu, který sleduje Svoboda & Williams, je svým rozsahem spíše komorní, a tak jsou celkové výsledky citlivější na to, jaké projekty byly v daném období prodávány nebo pronajímány.**



## VÝVOJ PRŮMĚRNÉ DOSAŽENÉ CENY ZA M<sup>2</sup> V PRAŽSKÉM PRÉMIOVÉM SEGMENTU



# SOUHRNNÁ DATA

## CELKOVÝ PŘEHLED PRŮMĚRNÉHO DOSAŽENÉHO NÁJEMNÉHO V JEDNOTLIVÝCH MĚSTSKÝCH ČÁSTECH (ČERVENEC 2020– ČERVEN 2021)

Městská část	Ø Měsíční nájem	Ø Plocha bytu	Ø Měsíční nájem	
			2+kk	3+kk
Praha 1	37 400 Kč	112,3 m <sup>2</sup>	24 300 Kč	37 700 Kč
Praha 2	34 200 Kč	95,9 m <sup>2</sup>	21 900 Kč	31 100 Kč
Praha 3	26 600 Kč	72,0 m <sup>2</sup>	22 200 Kč	35 000 Kč
Praha 4	25 600 Kč	89,5 m <sup>2</sup>	17 800 Kč	26 500 Kč
Praha 5	29 500 Kč	87,5 m <sup>2</sup>	20 700 Kč	27 800 Kč
Praha 6	34 600 Kč	109,6 m <sup>2</sup>	21 100 Kč	29 500 Kč
Praha 7	27 200 Kč	85,4 m <sup>2</sup>	21 500 Kč	27 700 Kč
Praha 8	26 200 Kč	72,0 m <sup>2</sup>	21 600 Kč	31 300 Kč
Praha 9	20 700 Kč	69,9 m <sup>2</sup>	16 800 Kč	23 600 Kč
Praha 10	26 400 Kč	89,4 m <sup>2</sup>	18 700 Kč	29 000 Kč

Zdroj: data Svoboda & Williams

## PRŮMĚRNÉ DOSAŽENÉ NÁJEMNÉ VS. PRODEJNÍ CENA PRO JEDNOTLIVÉ DISPOZICE BYTŮ NA PRAZE 1-10 (ČERVENEC 2020– ČERVEN 2021)

Dispozice	Ø Měsíční nájem	Ø Plocha bytu – pronájem	Ø Prodejní cena	Ø Plocha bytu – prodej
1+kk	15 200 Kč	39,8 m <sup>2</sup>	4 670 000 Kč	36 m <sup>2</sup>
2+kk	21 500 Kč	63,5 m <sup>2</sup>	8 183 000 Kč	58 m <sup>2</sup>
3+kk	31 200 Kč	100,1 m <sup>2</sup>	13 392 000 Kč	95 m <sup>2</sup>
4+kk	45 100 Kč	137,0 m <sup>2</sup>	19 322 000 Kč	135 m <sup>2</sup>
5+kk	67 400 Kč	193,5 m <sup>2</sup>	30 619 000 Kč	181 m <sup>2</sup>

Zdroj: data Svoboda & Williams

# SOUHRNNÁ DATA

## CELKOVÝ PŘEHLED PRŮMĚRNÝCH DOSAŽENÝCH PRODEJNÍCH CEN V JEDNOTLIVÝCH MĚSTSKÝCH ČÁSTECH (ČERVENEC 2020– ČERVEN 2021)

Městská část	Ø Cena za byt	Ø Cena/m <sup>2</sup>	Ø Plocha bytu	Ø Cena/m <sup>2</sup>		Ø Cena za byt	
				Nový byt	Přeprodej	2+kk	3+kk
<b>Praha 1</b>	21 383 000 Kč	177 800 Kč	115 m <sup>2</sup>	174 600 Kč	181 000 Kč	12 327 600 Kč	23 025 000 Kč
<b>Praha 2</b>	12 236 000 Kč	146 900 Kč	86 m <sup>2</sup>	151 700 Kč	142 500 Kč	9 768 600 Kč	13 896 200 Kč
<b>Praha 3</b>	11 529 000 Kč	128 500 Kč	86 m <sup>2</sup>	141 700 Kč	117 100 Kč	6 424 900 Kč	11 238 300 Kč
<b>Praha 4</b>	10 710 000 Kč	118 200 Kč	81 m <sup>2</sup>	114 800 Kč	122 200 Kč	5 942 500 Kč	9 795 000 Kč
<b>Praha 5</b>	11 365 000 Kč	116 650 Kč	94 m <sup>2</sup>	119 300 Kč	114 000 Kč	7 254 500 Kč	9 933 500 Kč
<b>Praha 6</b>	13 862 000 Kč	123 000 Kč	113 m <sup>2</sup>	126 400 Kč	120 000 Kč	6 945 000 Kč	11 775 900 Kč
<b>Praha 7</b>	15 396 000 Kč	126 400 Kč	114 m <sup>2</sup>	134 000 Kč	118 900 Kč	7 499 700 Kč	12 542 900 Kč
<b>Praha 8</b>	10 736 000 Kč	120 900 Kč	86 m <sup>2</sup>	124 700 Kč	112 700 Kč	6 894 200 Kč	12 735 200 Kč
<b>Praha 9*</b>	N/A						
<b>Praha 10</b>	10 754 000 Kč	121 900 Kč	77 m <sup>2</sup>	135 400 Kč	102 900 Kč	5 455 000 Kč	12 883 000 Kč

\* pro Prahu 9 není k dispozici dostatečné množství dat  
Zdroj: data Svoboda & Williams

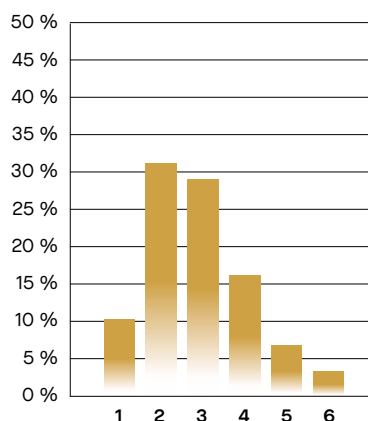
# PRAHA

Průměrné hodnoty za sledované období (červenec 2020–červen 2021) a jejich meziroční změna

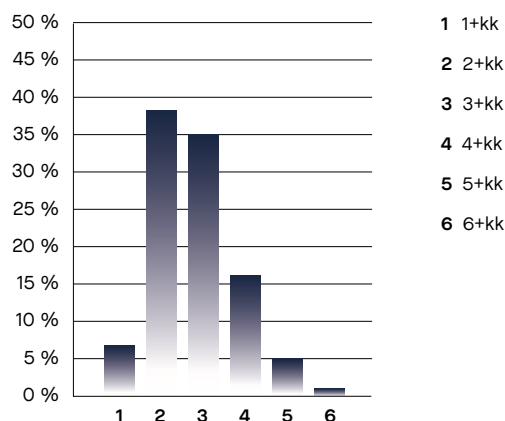
	Ø Cena za byt	Ø Velikost bytu	Ø Cena/m <sup>2</sup>	Ø Cena/m <sup>2</sup>		Ø Cena za byt	
				Nový byt	Přeprdej	2+kk	3+kk
<b>Prodej</b>	13 529 000 Kč	96,1 m <sup>2</sup>	130 800 Kč	134 200 Kč	128 800 Kč	8 183 000 Kč	13 392 000 Kč
	19,9 %	6,5 %	8,8 %	8,7 %	10,7 %	15,3 %	10,8 %
<b>Pronájem</b>	31 000 Kč	92,6 m <sup>2</sup>	N/A			21 500 Kč	31 200 Kč
	-6,6 %	-0,4 %				-9,7 %	-6,0 %

## ZASTOUPENÍ DISPOZIC VE SLEDOVANÉM VZORKU NEMOVITOSTÍ

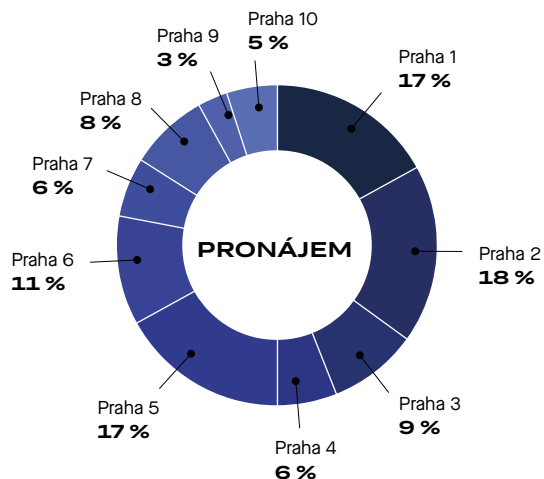
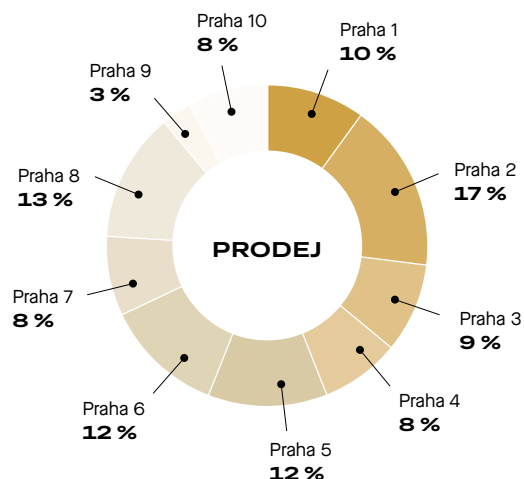
### PRODEJ



### PRONÁJEM



## LOKALITA SLEDOVANÝCH NEMOVITOSTÍ



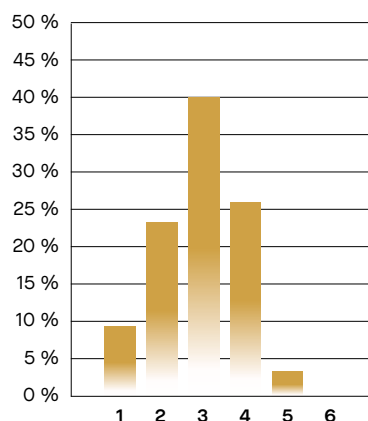
# PRAHA 1

Průměrné hodnoty za sledované období (červenec 2020–červen 2021) a jejich meziroční změna

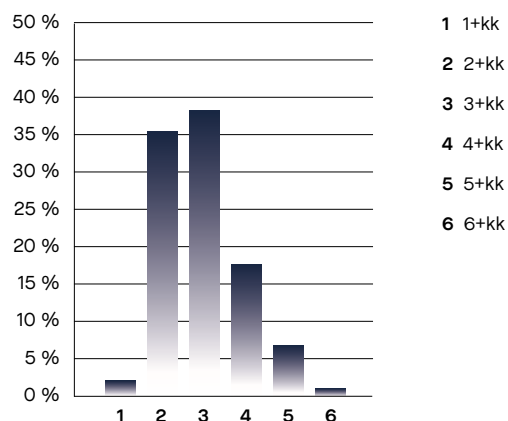
	Ø Cena za byt	Ø Velikost bytu	Ø Cena/m <sup>2</sup>		Ø Cena za byt	
			Nový byt	Přeprodej	2+kk	3+kk
Prodej	21 383 000 Kč	115,1 m <sup>2</sup>	174 600 Kč	181 000 Kč	12 328 000 Kč	23 025 000 Kč
	28 %	19 %	2 %	4 %	11 %	46 %
Pronájem	37 400 Kč	112,3 m <sup>2</sup>	N/A		24 300 Kč	37 700 Kč
	-9 %	-1 %			-15 %	-12 %

## ZASTOUPENÍ DISPOZIC VE SLEDOVANÉM VZORKU NEMOVITOSTÍ

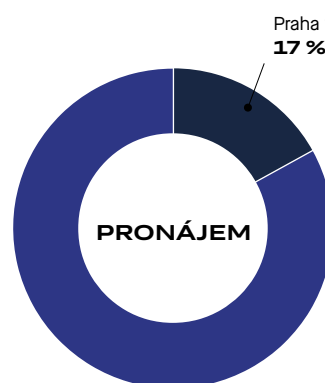
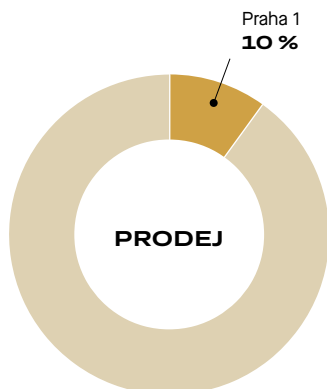
### PRODEJ



### PRONÁJEM



## LOKALITA SLEDOVANÝCH NEMOVITOSTÍ



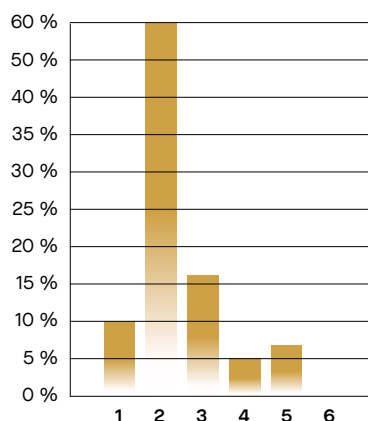
# PRAHA 2

Průměrné hodnoty za sledované období (červenec 2020–červen 2021) a jejich meziroční změna

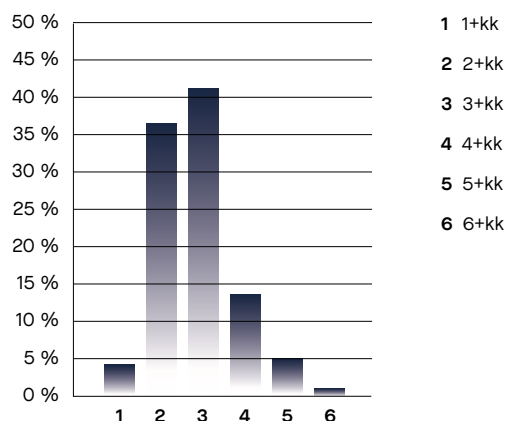
	Ø Cena za byt	Ø Velikost bytu	Ø Cena/m <sup>2</sup>		Ø Cena za byt	
			Nový byt	Přeprodej	2+kk	3+kk
<b>Prodej</b>	12 236 000 Kč	85,9 m <sup>2</sup>	151 700 Kč	142 500 Kč	9 769 000 Kč	13 896 000 Kč
	12 %	-4 %	6 %	20 %	18 %	7 %
<b>Pronájem</b>	34 200 Kč	95,9 m <sup>2</sup>	N/A		21 900 Kč	31 100 Kč
	-3 %	0 %			-14 %	-7 %

## ZASTOUPENÍ DISPOZIC VE SLEDOVANÉM VZORKU NEMOVITOSTÍ

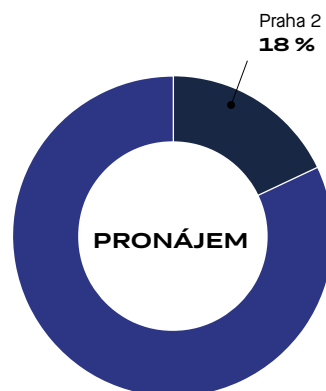
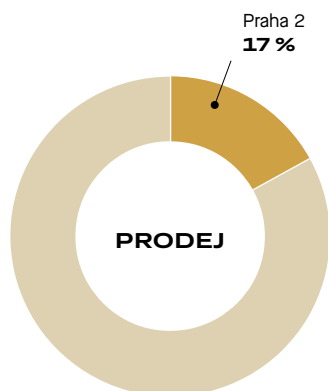
### PRODEJ



### PRONÁJEM



## LOKALITA SLEDOVANÝCH NEMOVITOSTÍ



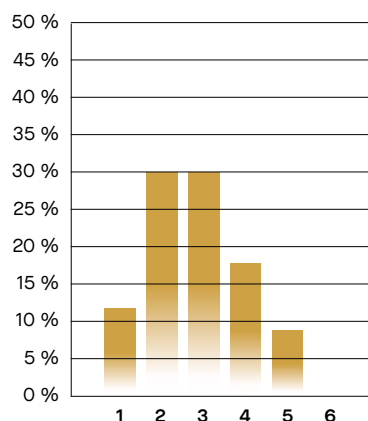
# PRAHA 3

Průměrné hodnoty za sledované období (červenec 2020–červen 2021) a jejich meziroční změna

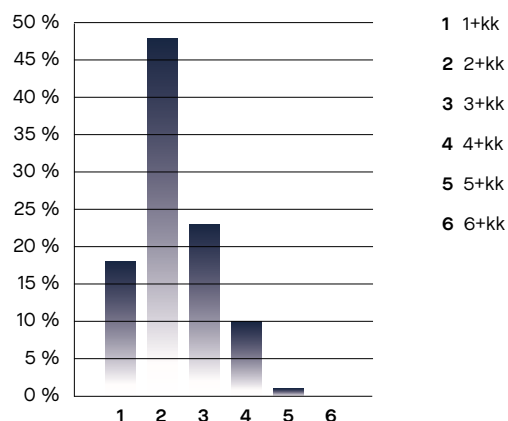
	Ø Cena za byt	Ø Velikost bytu	Ø Cena/m <sup>2</sup>		Ø Cena za byt	
			Nový byt	Přeprodej	2+kk	3+kk
<b>Prodej</b>	11 529 000 Kč	85,5 m <sup>2</sup>	141 700 Kč	117 100 Kč	6 425 000 Kč	11 238 000 Kč
	18 %	2 %	16 %	12 %	8 %	0 %
<b>Pronájem</b>	26 600 Kč	72,0 m <sup>2</sup>	N/A		22 200 Kč	35 000 Kč
	-15 %	-11 %			-10 %	16 %

## ZASTOUPENÍ DISPOZIC VE SLEDOVANÉM VZORKU NEMOVITOSTÍ

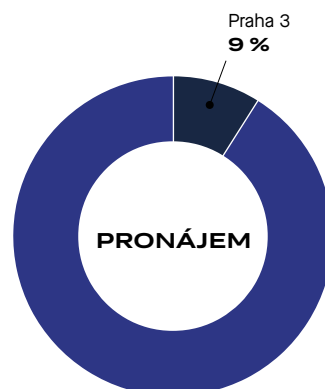
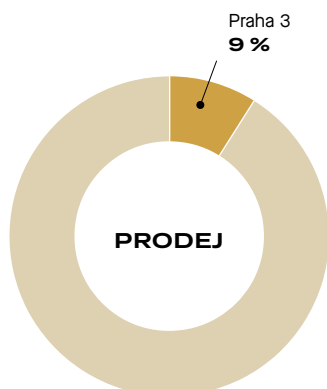
### PRODEJ



### PRONÁJEM



## LOKALITA SLEDOVANÝCH NEMOVITOSTÍ



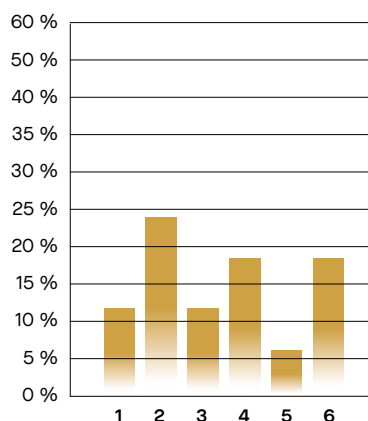
# PRAHA 4

Průměrné hodnoty za sledované období (červenec 2020–červen 2021) a jejich meziroční změna

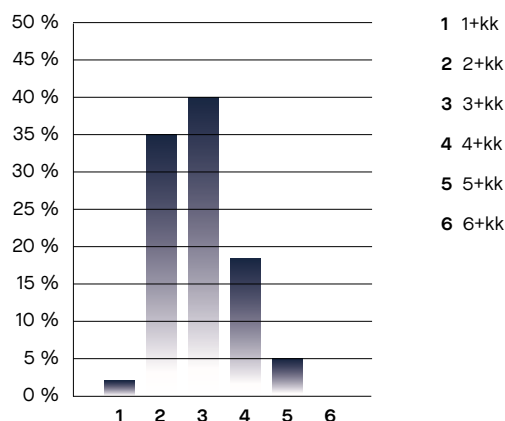
	Ø Cena za byt	Ø Velikost bytu	Ø Cena/m <sup>2</sup>		Ø Cena za byt	
			Nový byt	Přeprodej	2+kk	3+kk
<b>Prodej</b>	10 710 000 Kč	81,1 m <sup>2</sup>	114 800 Kč	122 200 Kč	5 943 000 Kč	9 795 000 Kč
	16 %	6 %	12 %	16 %	21 %	6 %
<b>Pronájem</b>	25 600 Kč	89,5 m <sup>2</sup>	N/A		17 800 Kč	26 500 Kč
	-10 %	6 %			-10 %	-21 %

## ZASTOUPENÍ DISPOZIC VE SLEDOVANÉM VZORKU NEMOVITOSTÍ

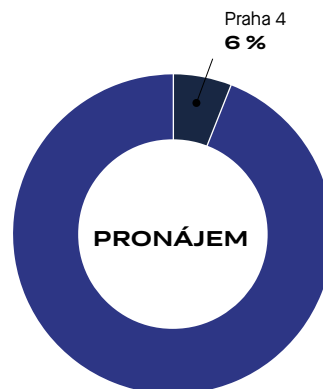
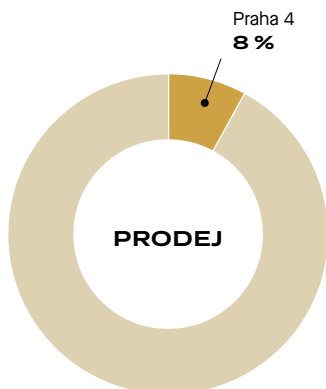
### PRODEJ



### PRONÁJEM



## LOKALITA SLEDOVANÝCH NEMOVITOSTÍ





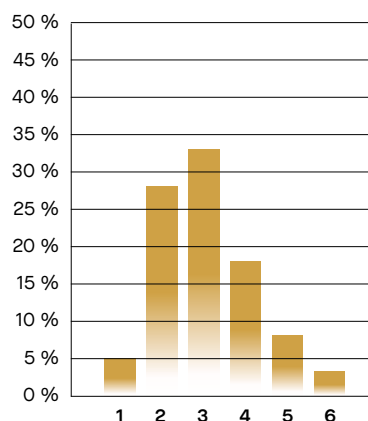
# PRAHA 5

Průměrné hodnoty za sledované období (červenec 2020–červen 2021) a jejich meziroční změna

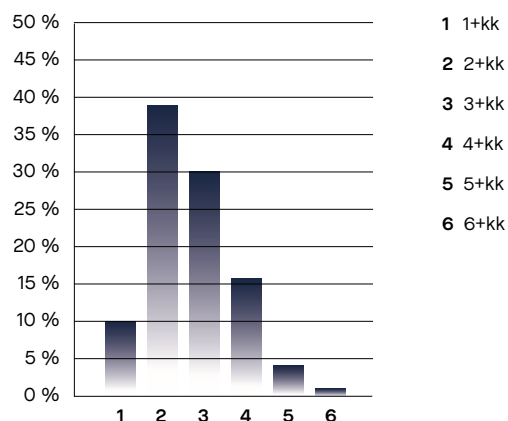
	Ø Cena za byt	Ø Velikost bytu	Ø Cena/m <sup>2</sup>		Ø Cena za byt	
			Nový byt	Přeprodej	2+kk	3+kk
<b>Prodej</b>	11 365 000 Kč	94,3 m <sup>2</sup>	119 300 Kč	114 000 Kč	7 255 000 Kč	9 933 000 Kč
	3 %	-4 %	9 %	6 %	5 %	2 %
<b>Pronájem</b>	29 500 Kč	87,5 m <sup>2</sup>	N/A		20 700 Kč	27 800 Kč
	-2 %	-1 %			-9 %	-6 %

## ZASTOUPENÍ DISPOZIC VE SLEDOVANÉM VZORKU NEMOVITOSTÍ

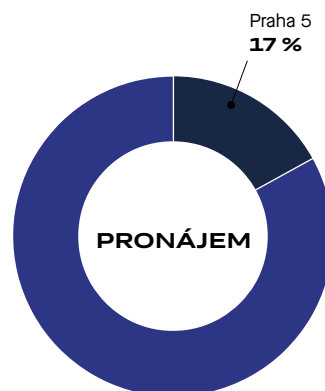
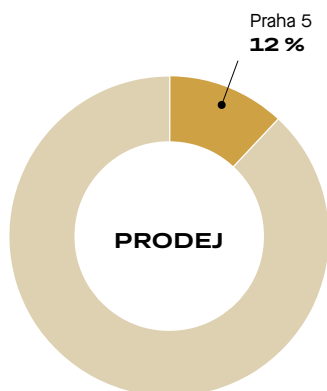
### PRODEJ



### PRONÁJEM



## LOKALITA SLEDOVANÝCH NEMOVITOSTÍ



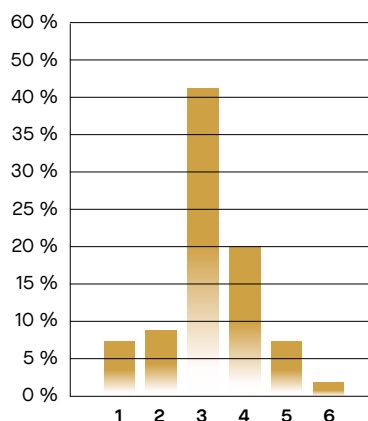
# PRAHA 6

Průměrné hodnoty za sledované období (červenec 2020–červen 2021) a jejich meziroční změna

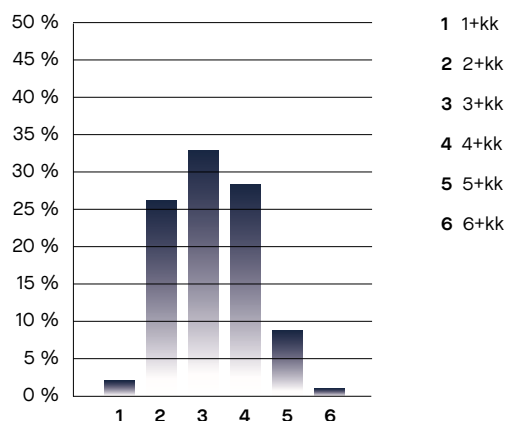
	Ø Cena za byt	Ø Velikost bytu	Ø Cena/m <sup>2</sup>		Ø Cena za byt	
			Nový byt	Přeprodej	2+kk	3+kk
<b>Prodej</b>	13 862 000 Kč	112,5 m <sup>2</sup>	126 400 Kč	120 000 Kč	6 945 000 Kč	11 776 000 Kč
	2 %	-2 %	9 %	15 %	-6 %	-9 %
<b>Pronájem</b>	34 600 Kč	109,6 m <sup>2</sup>	N/A		21 100 Kč	29 500 Kč
	-1 %	11 %			0,5 %	-3 %

## ZASTOUPENÍ DISPOZIC VE SLEDOVANÉM VZORKU NEMOVITOSTÍ

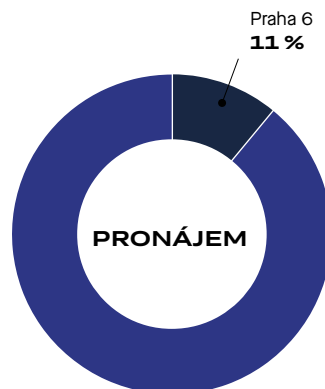
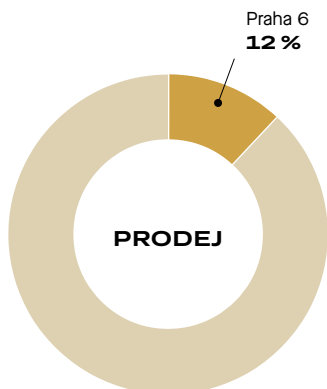
### PRODEJ



### PRONÁJEM



## LOKALITA SLEDOVANÝCH NEMOVITOSTÍ



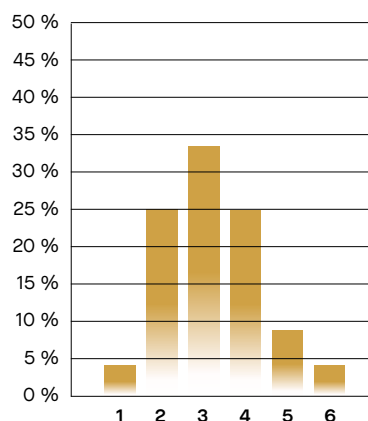
# PRAHA 7

Průměrné hodnoty za sledované období (červenec 2020–červen 2021) a jejich meziroční změna

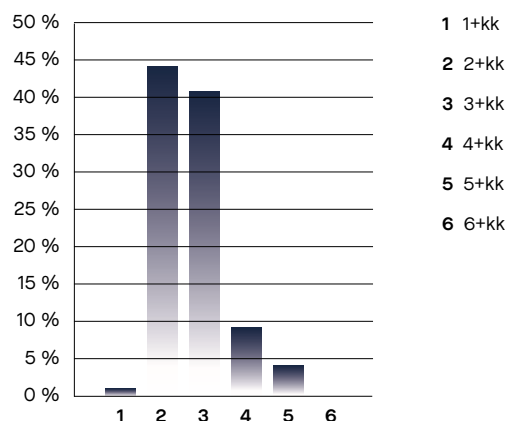
	Ø Cena za byt	Ø Velikost bytu	Ø Cena/m <sup>2</sup>		Ø Cena za byt	
			Nový byt	Přeprodej	2+kk	3+kk
<b>Prodej</b>	15 396 000 Kč	113,6 m <sup>2</sup>	134 000 Kč	118 900 Kč	7 500 000 Kč	12 543 000 Kč
	55 %	28 %	32 %	11 %	20 %	21 %
<b>Pronájem</b>	27 200 Kč	85,4 m <sup>2</sup>	N/A		21 500 Kč	27 700 Kč
	-6 %	3 %			-7 %	-5 %

## ZASTOUPENÍ DISPOZIC VE SLEDOVANÉM VZORKU NEMOVITOSTÍ

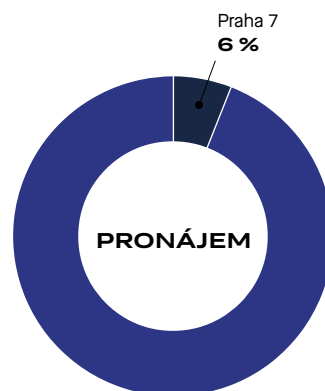
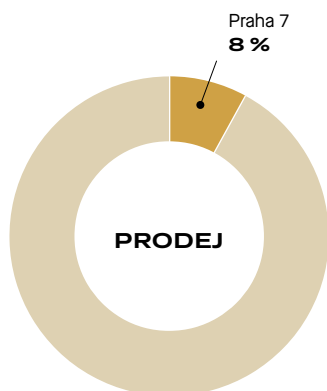
### PRODEJ



### PRONÁJEM



## LOKALITA SLEDOVANÝCH NEMOVITOSTÍ



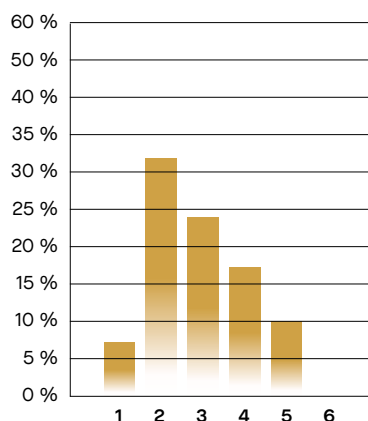
# PRAHA 8

Průměrné hodnoty za sledované období (červenec 2020–červen 2021) a jejich meziroční změna

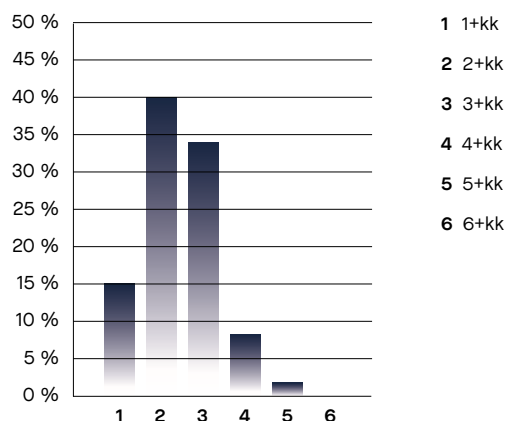
	Ø Cena za byt	Ø Velikost bytu	Ø Cena/m <sup>2</sup>		Ø Cena za byt	
			Nový byt	Přeprodej	2+kk	3+kk
<b>Prodej</b>	10 736 000 Kč	86,4 m <sup>2</sup>	124 700 Kč	112 700 Kč	6 894 000 Kč	12 735 000 Kč
	26 %	11 %	13 %	9 %	-10 %	8 %
<b>Pronájem</b>	26 200 Kč	72,0 m <sup>2</sup>	N/A		25 700 Kč	33 000 Kč
	-4 %	-6 %			11 %	7 %

## ZASTOUPENÍ DISPOZIC VE SLEDOVANÉM VZORKU NEMOVITOSTÍ

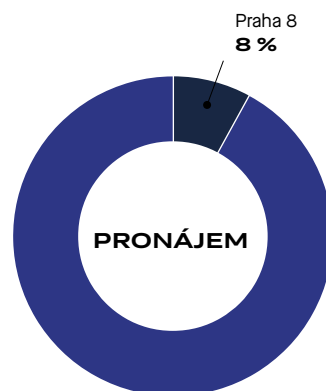
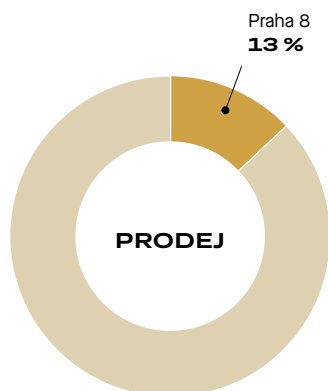
### PRODEJ



### PRONÁJEM



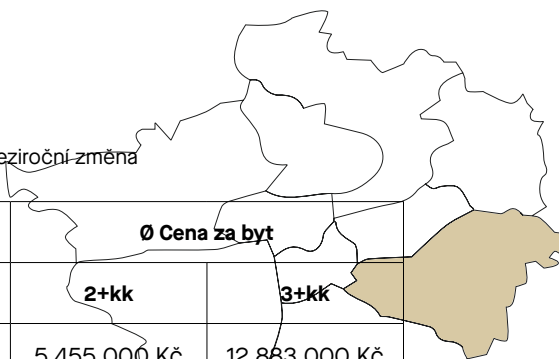
## LOKALITA SLEDOVANÝCH NEMOVITOSTÍ



# PRAHA 10

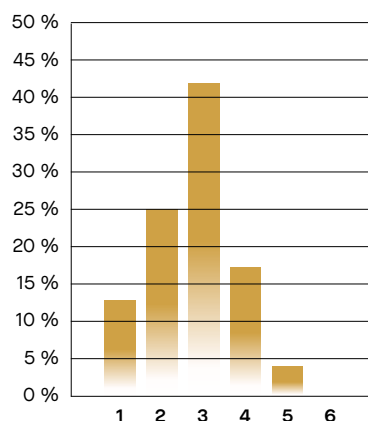
Průměrné hodnoty za sledované období (červenec 2020–červen 2021) a jejich meziroční změna

	Ø Cena za byt	Ø Velikost bytu	Ø Cena/m <sup>2</sup>		Ø Cena za byt	
			Nový byt	Přeprodej	2+kk	3+kk
<b>Prodej</b>	10 754 000 Kč	76,6 m <sup>2</sup>	135 400 Kč	102 900 Kč	5 455 000 Kč	12 883 000 Kč
	15 %	-4 %	18 %	1 %	4 %	10 %
<b>Pronájem</b>	26 400 Kč	89,4 m <sup>2</sup>	N/A		18 700 Kč	29 000 Kč
	-1 %	13 %			-4 %	-2 %

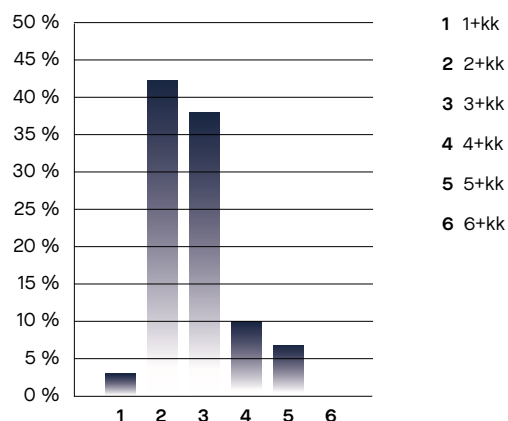


## ZASTOUPENÍ DISPOZIC VE SLEDOVANÉM VZORKU NEMOVITOSTÍ

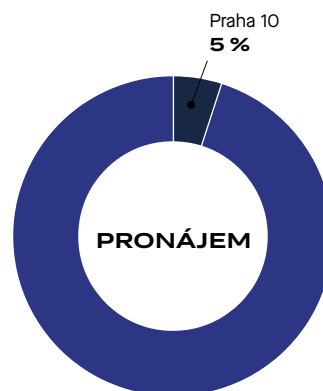
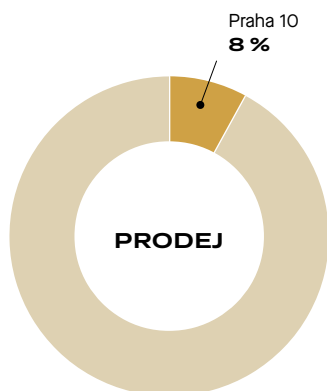
### PRODEJ



### PRONÁJEM



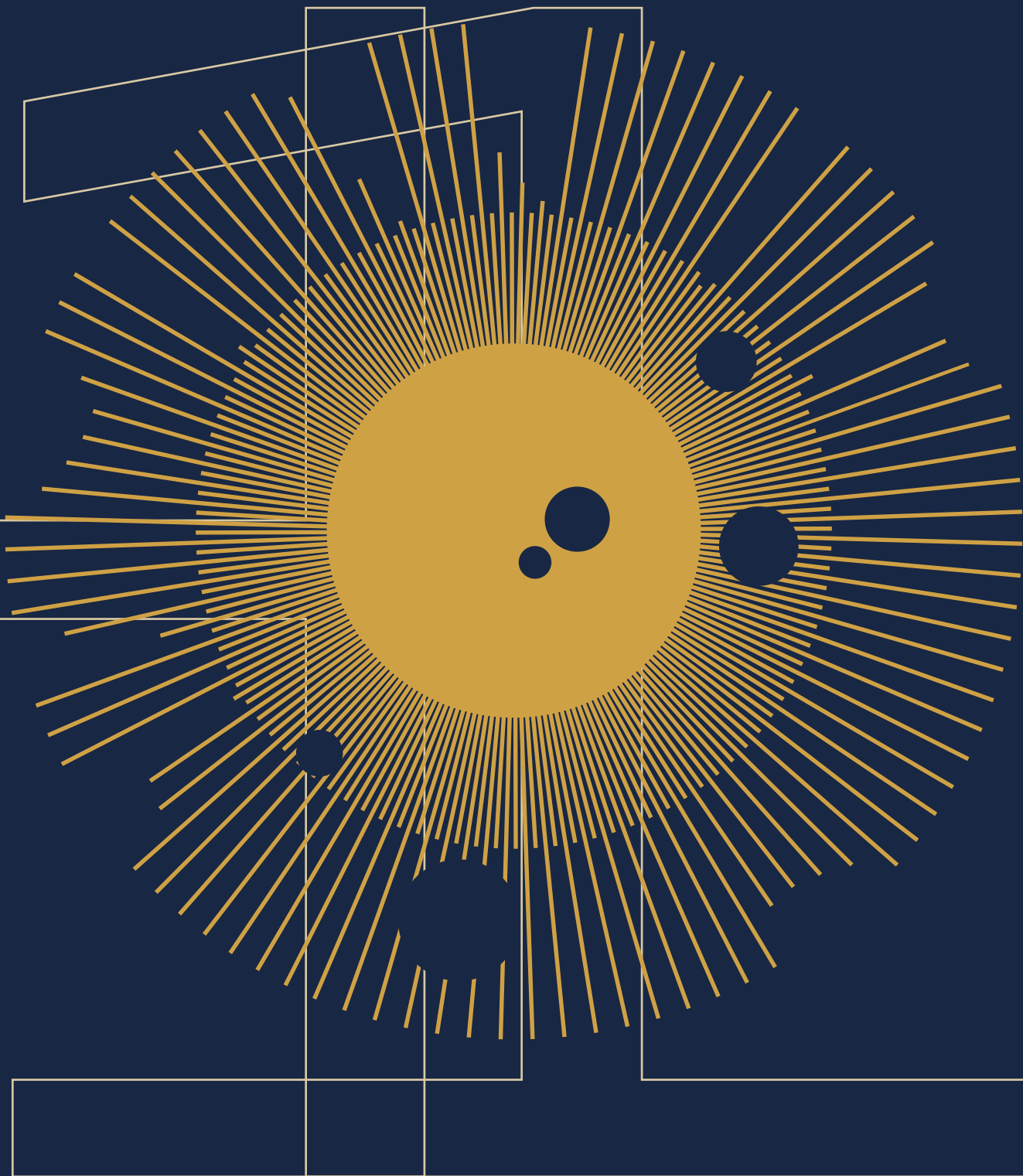
## LOKALITA SLEDOVANÝCH NEMOVITOSTÍ



# INDEX CEN

nájmů Svoboda & Williams + VŠE





# DOSAŽENÉ NÁJEMNÉ PRÉMIOVÝCH BYTŮ V PRAZE – H1 2021 (LEDEN–ČERVEN 2021)

## 32 600 Kč/měsíc

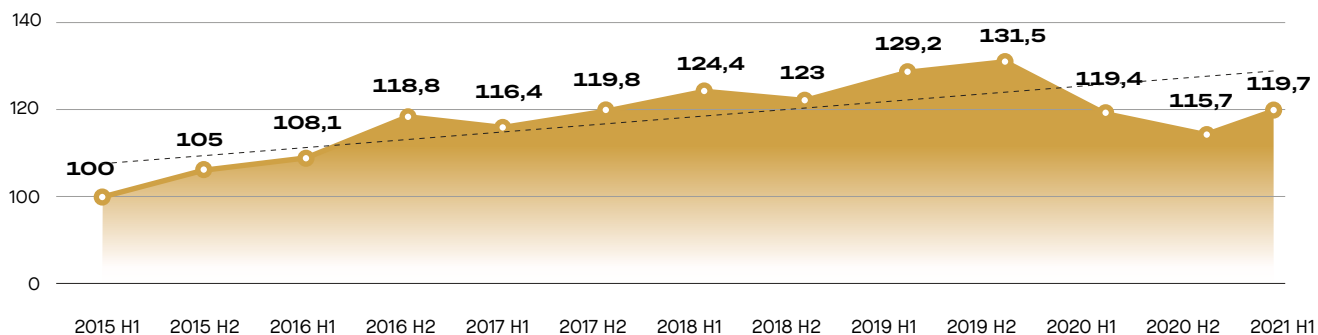
průměrné dosažené  
nájemné v 1. pololetí 2021

## +0,3 %

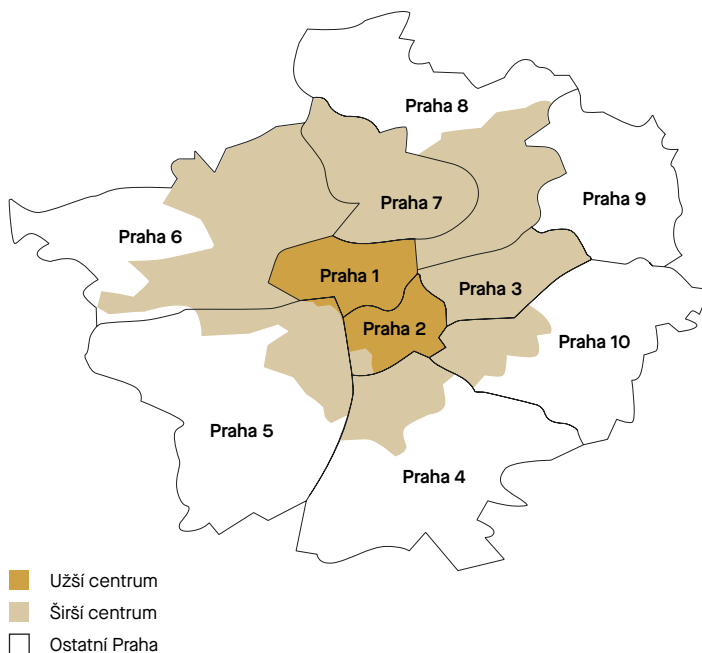
meziroční změna

	Užší centrum		Širší centrum		Ostatní Praha	
<b>1+kk až 2+1</b>	20 981 Kč	-13,5 %	22 305 Kč	+12 %	18 109 Kč	-3,8 %
<b>3+kk a 3+1</b>	33 303 Kč	-9,5 %	31 491 Kč	+2,2 %	27 914 Kč	+6,9 %
<b>4+kk a větší</b>	62 657 Kč	+7,3 %	50 648 Kč	-5,2 %	37 633 Kč	+13,5 %

## VÝVOJ DOSAŽENÝCH CEN NÁJMŮ BYTŮ V PRÉMIOVÉM SEGMENTU V PRAZE (2015 H1 = 100)







**Index cen nájmu S&W+VŠE** sleduje změnu průměrné dosažené ceny nájmu za byt v Praze z nabídky Svoboda & Williams oproti stejnému období předchozího roku (leden–červen 2020). Jedná se o souhrnný cenový index, který je počítán jako vážený průměr změn výše nájemného u jednotlivých kategorií bytů.

Dále uvádíme **průměrné dosažené měsíční nájemné** ve sledovaném období (leden–červen 2021) pro Prahu a pro jednotlivé kategorie bytů (vč. jeho meziroční změny).

## CO JE INDEX CEN NÁJMŮ SVOBODA & WILLIAMS + VŠE?

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

## PROČ NESTAČÍ JEDNODUCHÉ SROVNÁNÍ POMOCÍ VÝVOJE PRŮMĚRNÉ CENY?

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

## KONSTRUKCE INDEXU CEN NÁJMŮ SVOBODA & WILLIAMS + VŠE

### VOLBA REPREZENTANTŮ (SEGMENTŮ)

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

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

Jako druhý faktor byla zvolena dispozice bytu.

Na základě lokality a dispozice bylo nadefinováno celkem **9 segmentů**:

Segment	Relativní zastoupení v portfoliu		
	Užší centrum	Širší centrum	Ostatní Praha
<b>1+kk až 2+1</b>	11,8 %	11,7 %	2,4 %
<b>3+kk a 3+1</b>	13,4 %	18,3 %	4,2 %
<b>4+kk a větší</b>	15,6 %	19,3 %	3,4 %

Pozn. Byty 6+kk a větší jsou příliš řídké zastoupeny a nejsou do analýzy zahrnuty.

## **VOLBA VAH**

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

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

## **SESTAVUJEME 2 DRUHY INDEXŮ:**

**Meziroční index** – sleduje cenovou změnu mezi současným pololetím a stejným pololetím předchozího roku (např. H2 2018 vs. H2 2017)

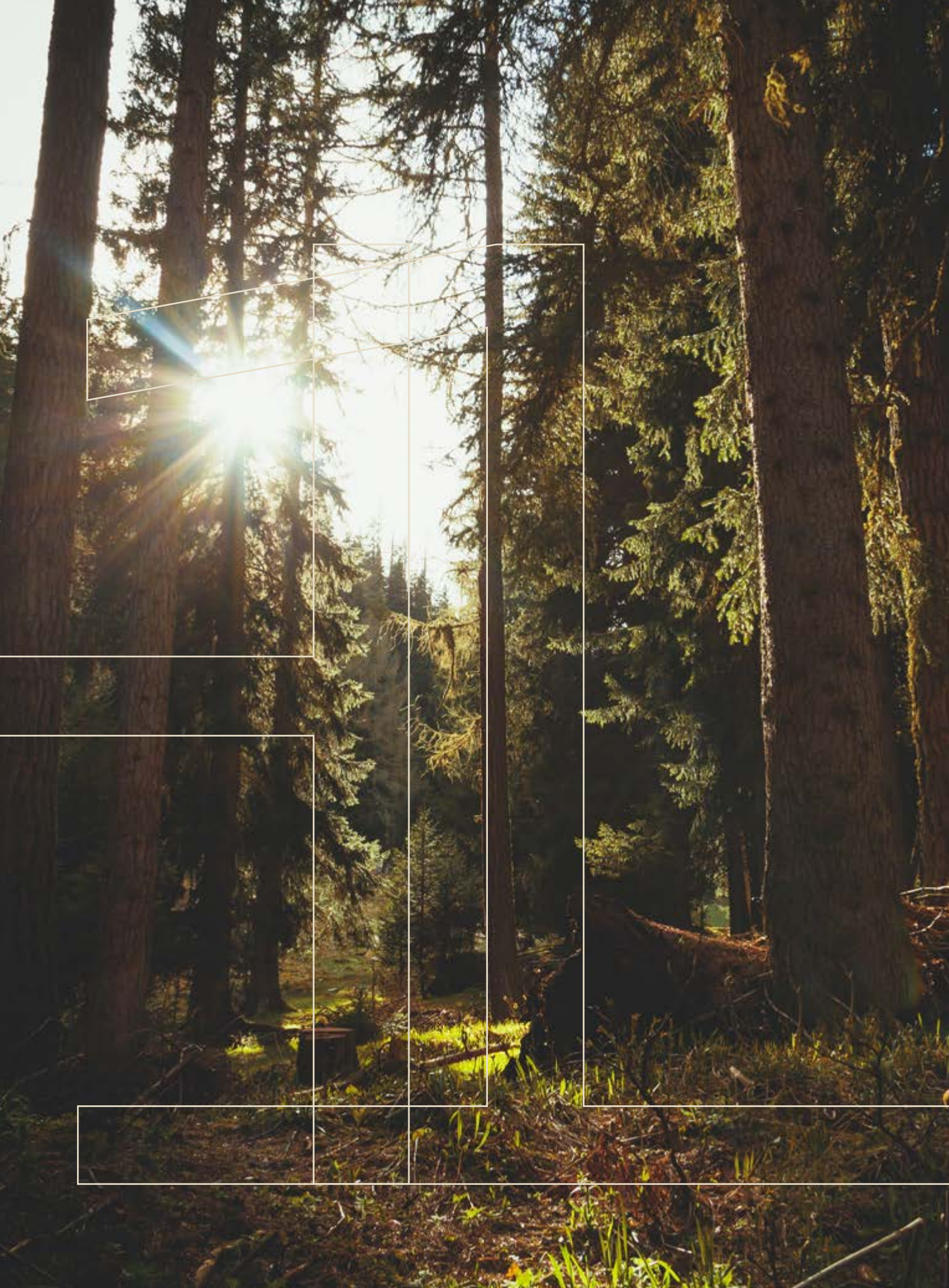
**Bazický index** – sleduje cenovou změnu mezi současným a tzv. bazickým obdobím. Za bazické období je vhodné zvolit stabilní období považované za dlouhodobý normál, v našem případě bylo zvoleno H1 2015.

# FOCUS

Rekreační nemovitosti včera a dnes

**Uplynulý rok zapůsobil na rekreační nemovitosti jako katalyzátor. Chalupy, chaty, hausbóty, privátní apartmány v horách, stylové útulny nedaleko vody – možnosti útěku z města do přírody mají dlouhodobě mnoho podob, poptávka se rekordně zvýšila po každé z nich. Jak se vyvíjel zájem o rekreační nemovitosti v České republice optikou historie a jak se současná bezprecedentní situace projevila v prémiovém segmentu?**







# PANDEMIE JAKO NOVÝ MILNÍK V DĚJINÁCH REKREAČNÍHO BYDLENÍ

Vývoj chataření a chalupaření v českých luzích a hájích sahá do konce 19. století. V té době se do způsobu bydlení, ostatně jako do všech aspektů lidského života, promítl průmyslová revoluce a s ní související změny v systému osídlení, které vedly k rostoucí potřebě trávit volný čas mimo transformující se městský prostor. **Rekreace na úrovni, tedy v honosných sídlech či lázeňských městech, byla výsadou movitějších vrstev. V meziválečném období začaly vznikat malebné prvorepublikové chato-vily na samotě, které původní majitelé často pronajímali širší rodině.** Velká touha po trávení volných chvil v přírodě se ale nevyhnula ani středním a nižším vrstvám – ty se začaly uchylovat do oblastí přiléhajících k údolím řek, kde postupně vznikaly trampské osady a kolonie. V meziválečném období se

těná stavení, případně byla nabídnuta k rekreačním účelům jednotlivcům nebo zájmovým organizacím. **Období normalizace, které nastalo více než dvě dekády po odsunu, je některými historiky označováno za zlatý věk chatařství – počet rekreačních objektů se totiž téměř zdvojnásobil.** Důvodem byla souhra několika faktorů: rostoucí potřeba úniku za opravdovým soukromím, pryč od reality, do místa, kde může člověk realizovat své individuální potřeby; zvýšení životní úrovně a zavedení pětidenního pracovního týdne; následování módních trendů; motivace k rekreačnímu bydlení ze strany státu a v neposlední řadě také technický pokrok, rozvoj automobilového průmyslu a s ním související zlepšení dopravní dostupnosti.

„Dalšími zásadními milníky, které přispěly k rozvoji rekreačního bydlení v Česku, byl jednak odsun německého obyvatelstva z pohraničí, jednak normalizace a postupné vyprazdňování venkova související s kolektivizací.“

tento typ rekreačního bydlení proměnil v celorepublikové trampské hnutí a některé sruby se staly dokonce útočištěm pro ty, které negativně zasáhla hospodářská krize na konci 20. let 20. století. Tramping, jak se způsob života v divočině za doprovodu kytary začal nazývat, v pozdějších letech vedl k tomu, že se chatařství v Čechách rozšířilo zejména mezi středními a nižšími vrstvami, na rozdíl od zbytku Evropy.

Dalšími zásadními milníky, které přispěly k rozvoji rekreačního bydlení v Česku, byl jednak odsun německého obyvatelstva z pohraničí, jednak normalizace a postupné vyprazdňování venkova související s kolektivizací. Po odsunu Němců začala být hromadně zabírána opuštěná

Do začátku 90. let rostl počet chat a chalup o něco pozvolněji a po převratu nastal v rekreačních vodách klid, na zájem o druhé bydlení v přírodě totiž začaly mít vliv otevřené hranice a možnost objevování ciziny. Od přelomu milénia začala záliba v rekreačních nemovitostech v Česku opět růst, zejména pak v období kolem ekonomické krize v letech 2009 a 2010, nešlo však o kdovíjak zásadní výkyv. **Minulý rok jsme však byli svědky nového přelomu, který se navzdý zapisuje na pomyslnou osu českých dějin rekreačního bydlení – vedle průmyslové revoluce, odsunu Němců a normalizace na ni můžeme od nynějška zařadit pandemii koronaviru.**



## REKREAČNÍ BOOM V DOBĚ KORONAVIROVÉ

Jedním ze zmíněných faktorů, které ovlivňovaly zájem o rekreační nemovitosti v období normalizace, byla potřeba úniku z města do přírody, kde se mohl člověk snáze oprotit od starostí všedních dní a kde mohl naskočit do úplně jiného rytmu. Cestování za hranice navíc bylo omezené, pro většinu lidí spíše naprosto nedostupné, a tak jediný takový únik představovala právě chalupa či chata na samotě u lesa. A i když s ničím takovým nejspíš vůbec nikdo nepočítal, s příchodem pandemie v roce 2020 před námi vytanula paralela právě mezi tímto obdobím plným šedi a současností. Hranice se přivřely a velká města se proměnila na rizikové zóny, ze kterých nebylo úniku. Na mnohé zároveň dolehlo uvědomění, jak těžké je bez ustání přebývat v totožném prostoru, bez možnosti nadechnout se čerstvého vzduchu a užít si zdravotní benefity klidu a zeleně.

Výsledek? Poptávka po rekreačních nemovitostech začala už na začátku loňského léta strmě růst, stejně tak se začaly nahoru šplhat i ceny. **Na segment tohoto typu nemovitostí se navíc ve větší intenzitě zaměřili i komerční investoři – na rozdíl od období normalizace se tak do současné motivace promítla také vidina investice.** Portál Atlas cen vysledoval, že loni v červnu se rekreačních nemovitostí prodalo skoro o polovinu více než za stejné období roku 2019. Jejich průměrná cena navíc meziročně vzrostla o 18 procent. Podle datové analytičky Seznam.cz Šarloty Smutné vzrostla průměrná prodejní cena za metr čtvereční rekreační nemovitosti meziročně přibližně o pětinu, dostala se tak na 26 tisíc korun. Na horách došlo k více než desetivonásobnému nárůstu a podle analytik ČSOB se průměrná cena za metr čtvereční v populárních oblastech, jako jsou Krko-



noše či Šumava, na jaře letošního roku pohybovala mezi 100 000 a 120 000 korunami. Zajímavým jevem byl také růst popularity takzvaných druhých domovů, v nichž lidé vidí nejen rekreační zázemí a nemovitost vhodnou k pronájmu v rámci domácího turistického ruchu, ale také místo, kam se mohou odstěhovat na stáří, případně v něm mohou plnohodnotně bydlet kdykoliv, když nastane situace, která propukla v loňském roce. I v rámci nabídky Svoboda & Williams stále více klientů poptávalo nemovitosti v rekreačních lokalitách čistě pro své vlastní potřeby.

Zmíněný růst cen se nevyhnul ani prémiovému segmentu. **„V námi sledovaném vzorku nemovitostí v rekreačních lokalitách se průměrná cena meziročně zvýšila o 8,6 procent.** Ceny mají ale v případě takových nemovitostí velký rozsah – průměr se sice pohybuje kolem 106 tisíc korun za metr čtvereční, ale na opravdu lukrativních místech, jako je například Špindlerův Mlýn, se můžeme dostat i přes 200 tisíc. Lokalita a kvalita provedení jsou v tomto případě určující a klienti, pro které jsou tato hlediska stěžejní při koupi bytu za 20 milionů v Praze, jsou ochotní

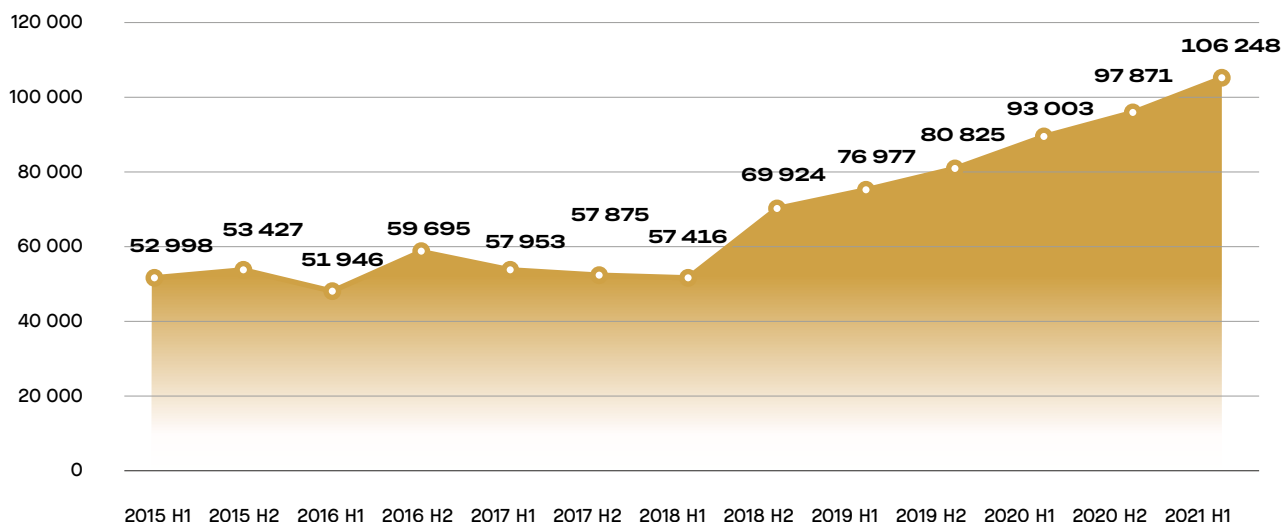
dát podobnou částku i za apartmán v Krkonoších,” říká Pavel Zadina, analytik Svoboda & Williams.

Stran poptávky v rámci portfolia Svoboda & Williams byly nejčastějšími požadavky klid a poloha přímo u lesa. „Když měli klienti v rekreační lokalitě, jako je například Harrachov, na výběr z více nemovitostí, preferovali spíše polohu v ústraní oproti umístění v centru. **Stejně tak je zajímavá možnost zajištění správy nemovitosti, protože v některých případech chtějí apartmán či dům v průběhu roku pronajímat.** Projekty na klíč, jejichž součástí jsou zároveň služby správce, tak mají nyní velkou výhodu,” dodává Michaela Koudelová, manažerka týmu rezidenčního prodeje Svoboda & Williams. A dodává, že s příchodem pandemie se změnila poptávaná dispozice: „Před covidem lidé poptávali spíše menší jednotky 1+kk a 2+kk – jako únik na víkend jim tyto dispozice bohatě stačily, stejně tak jde o ideální velikost apartmánu k pronájmu. Nyní nám z nabídky nejrychleji mizí dispozice 3+kk, jelikož výrazně vzrostly požadavky na komfort a prostor.”



„Před covidem lidé poptávali spíše menší jednotky 1+kk a 2+kk – jako únik na víkend jim tyto dispozice bohatě stačily, stejně tak jde o ideální velikost apartmánu k pronájmu. Nyní z nabídky nejrychleji mizí dispozice 3+kk, jelikož výrazně vzrostly požadavky na komfort a prostor.“

#### PRŮMĚRNÁ DOSAŽENÁ PRODEJNÍ CENA ZA REKREAČNÍ NEMOVITOSTI Z PORTFOLIA SVOBODA & WILLIAMS (KČ/M<sup>2</sup>)



Zdroj: Svoboda & Williams

# PRÉMIOVÉ PROJEKTY NA HORÁCH I U VODY



**Kromě jednotlivých kupujících začaly rekreační nemovitosti výrazněji táhnout i komerční investory, kteří ve velké míře vyhledávali prázdné hotely, penziony, ale i pozemky u vody či v populárních horských lokalitách.**

**Do hry vstoupili i ti, kdo měli vizi vytvořit projekty rekreačního bydlení pro náročné, tedy opravdu prémiové apartmány s dostatkem soukromí či samostatně stojící objekty.**

**Při realizaci takového projektu brali v potaz zejména jeho umístění – prémiová lokalita musí být odlehlá, přitom dobře dostupná z města a zároveň by měla nabídnout vyžití po celý rok. Sezónní povaha některých nemovitostí totiž negativně ovlivňuje jejich investiční potenciál.**



- <sup>(1)</sup> **Apartmenty Bramberk** (50.6879103N, 15.7202708E) – v nabídce od 5/2021
- <sup>(2)</sup> **Přístav** (49.5982003N, 14.1952500E) – v nabídce od 10/2021
- <sup>(3)</sup> **Lakeside Apartments Lipno** (48.732333, 14.095944) – v nabídce od 6/2021
- <sup>(4)</sup> **Pálavská brána** (48.8752087, 16.535382) – v nabídce od 11/2020
- <sup>(5)</sup> **Trio Harrachov** (50.777361, 15.423652) – v nabídce od 10/2017
- <sup>(6)</sup> **U Ducha hor** (50.772884, 15.429639) – v nabídce od 4/2020



## Apartmány Bramberk <sup>(1)</sup>

Apartmány Bramberk, situované na rozlehlém pozemku přímo v Peci pod Sněžkou, vznikají se záměrem vytvořit rekreační zázemí v krajině Krkonošského národního parku, které nabídne naprosté soukromí, krásné výhledy, prvotřídní vybavení a také mnohostrannou investici. Součástí objektu bude kromě deseti prémiových apartmánů také wellness s patnáct metrů dlouhým bazénem, lounge s barem a sedm samostatných apartmánů určených k pronájmu. O pohodlí budoucích majitelů a bezproblémový chod celého objektu se postará správce.

„Apartmány Bramberk vynikají komorním pojetím a spojením klidu nedotčené přírody s pestrými možnostmi vyžití, které nabízí vyhledávané lyžařské středisko. Kromě apartmánu investice zahrnuje podíl na pozemku o rozloze 15 319 m<sup>2</sup>, zajišťujícím klid a soukromí bez další výstavby, dále podíl na prostorách wellness a apartmánech, jejichž pronájem snižuje provozní náklady. Developer si plně uvědomuje potenciál, který projekt nabízí a který současná doba znásobuje, a my tento koncept vnímáme jako skvělý způsob pro uchování prostředků,“ říká Magdalena Svatková, senior makléřka Svoboda & Williams.



## Lakeside Apartments Lipno <sup>(2)</sup>

Prémiový projekt rekreačního bydlení vyrůstá také na břehu Lipna, konkrétně v obci Černá v Pošumaví, která je dlouhodobě vyhledávanou destinací milovníků jachtingu, ale i windsurfingu, kiteboardingu a dalších adrenalinových vodních sportů. Právě se záměrem vytvořit zázemí pro stejně smýšlející sportovní nadšence začal vznikat projekt Lakeside Apartments Lipno. Dva objekty propojené prosklenými vstupními atriem nabídnou dvacet dva apartmánů a jeden ateliér, jejichž sjednocujícím prvkem bude výhled na nedalekou vodní hladinu lipenského jezera. Součástí projektu bude navíc wellness se saunovou zónou a nerezovým bazénem s fitness protiproudem, přilehlá zahrada, venkovní terasa a soukromá pláž.

„Výhodou oblasti Lipenska je především možnost vyžití po celý rok. V létě se samozřejmě nabízejí vodní sporty, také cyklistika a pěší turistika, ale v zimě se zde otevírá další pole možností, jako je lyžování v nedalekých areálech, z nichž nejpopulárnější je rakouský Hochficht, dále běžkování a lední bruslení na zamrzlém Lipně. Projekt počítá také s tím, že někteří majitelé zvolí možnost pronájmu, o jehož hladký průběh navíc postará správcovská společnost,“ dodává Linda Martynková, senior makléřka Svoboda & Williams.



## Přístav (3)

Pro ty, kteří spatřují vikendovou idylu ve stylovém domě u vody, vzniká Přístav. Unikátní projekt vyrůstá jen čtyřicet pět minut od Prahy, přímo nad břehem Orlické přehrady, a bude tvořen čtrnácti domy, které budou ve svažité krajině zapuštěné tak, že při pohledu shora ani trochu nenaruší její reliéf. „Střechy všech domů pokryje zeleň, takže s okolím opravdu dokonale splynou. Zapuštění domu v zemi má kromě estetického hlediska také důležitou izolační úlohu – budoucí obyvatelé nebudou v létě potřebovat neekologickou klimatizaci, protože se o příjemný chlad postará sama příroda. Stejně tak i v zimě budou mít domy díky tomuto řešení mnohem lepší izolační vlastnosti. Jde tak o udržitelný přístup dotažený do nejmenšího detailu, bez pseudoekologických příkras, které mnohdy jen kompenzují to, že je dům špatně postavený,“ vysvětluje Jan Mráz, senior makléř Svoboda & Williams.

Přístav vzniká ve spolupráci se světově proslulým americkým architektem Jamesem Cutlerem, jehož realizace vždy reflektují prostředí, v němž jsou zasaženy. James v maximální možné míře využívá přírodní materiály, domy tvořící Přístav nebudou výjimkou. Vzhledem k umístění u rozsáhlé Orlické přehrady se přímo nabízí propojení s vodním elementem, součástí projektu tak bude vlastní molo, kam se pohodlně vejde flotila všech budoucích majitelů. Domy z projektu Přístav brzy rozšíří portfolio Svoboda & Williams.



## Pálavská brána (4)

V malebně zvládnuté krajině jižní Moravy, přímo u Mušovských jezer v obci Brod nad Dyjí, vzniká rezidenční projekt Pálavská brána. Po dokončení nabídnou patnáct jednopodlažních domů s prostornými střešními terasami, z nich se rozprostřou výhledy na všudypřítomné vinohrady a Pálavské vrchy. Projekt je koncipován jako architektonicky kompaktní celek, který svým pojetím zapadne do jihomoravské krajiny – vévodit mu budou světlé fasády, dřevěné obklady a jednoduché linie.

„Přibližně polovina klientů, kteří poptávají domy v Pálavské bráně, žije ve vzdálenějších destinacích, jako je Mladá Boleslav, Lanškroun, Jindřichův Hradec či Plzeň. Více než kdy jindy je nyní znát, že lidé tento typ nemovitosti vnímají jako příležitost ke koupi druhého bydlení uprostřed přírody, kam lze kdykoliv odjet z rušného města za klidem a čerstvým vzduchem,“ komentuje úspěšný prodej Lenka Kjučuková, Property Consultant v brněnské pobočce Svoboda & Williams.



## Trio Harrachov (5)

Únik do panenské krkonošské přírody v údolí říčky Kamenice nabízí projekt Trio Harrachov, tvořený trojicí bytových domů, v nichž se nachází čtyřicet čtyři apartmánů. Pražský ateliér archiSPACE při architektonickém pojetí projektu vycházel z typické krkonošské architektury, díky čemuž vzniká skvěle umístěná horská základna, respektující okolí, které ji obklopuje. Zástavba v bezprostřední blízkosti projektu je sporadická, domy navíc přímo sousedí s lesem na úpatí vrcholu Hřebínek – Trio Harrachov tak spojuje naprostý klid se všemi přednostmi populárního horského střediska.

„První dům Cecilie byl úspěšně zkolaudován v květnu roku 2020 a všech třináct apartmánů je nyní využíváno majiteli. V současnosti probíhá výstavba domů Amálie a Beáta, kde zbývají v nabídce poslední tři jednotky,” dodává Michaela Koudelová, manažerka týmu rezidenčního prodeje Svoboda & Williams.



## U Ducha hor (6)

Dalším krkonošským projektem, který rozšířil nabídku rekreačních nemovitostí Svoboda & Williams, je nízkoenergetický bytový dům U Ducha hor. Ten vyrůstá přímo v srdci Harrachova, jen dvě stě metrů od lanovky na populární Čertovu horu. Vzniká tak jako zázemí pro ty, kdo si chtějí užít atmosféru tohoto horského města opravdu naplno.

„Projekt U Ducha hor je výjimečně úspěšný. Prodej osmnácti bytových jednotek jsme zahájili v dubnu minulého roku, o pouhých šest měsíců později měly všechny své majitele. Kombinace populární lokality, vedlejších důsledků pandemie a vhodně nastavených parametrů celého projektu způsobila, že nám byty doslova mizely pod rukama,” říká k prodeji Jan Mráz, senior makléř Svoboda & Williams.



svoboda&williams | CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

Na Perštýně 2, Staré Město, 110 00 Praha 1  
Kapucínské náměstí 307/15, Brno - střed, 602 00 Brno  
**Slovensko:** Zuzany Chalupovej 10B, 851 07 Bratislava

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

Sledujte nás:

