

# MARKET REPORT

## H2 2021



## 03

### Vzorek nemovitostí

sledovaných Svoboda & Williams za období  
1/2021–12/2021

## 04

### Analýza cen

pražský rezidenční trh optikou Svoboda & Williams

## 12

### Index cen

nájmů Svoboda & Williams + VŠE

## 18

### Kupující, nájemci

Svoboda & Williams

#### NA TVORBĚ MARKET REPORTU H2 2021 SE PODÍLELI

##### OBSAH

Sára Goldbergerová  
PR Manager

Kryštof Kušiak  
Research Analyst

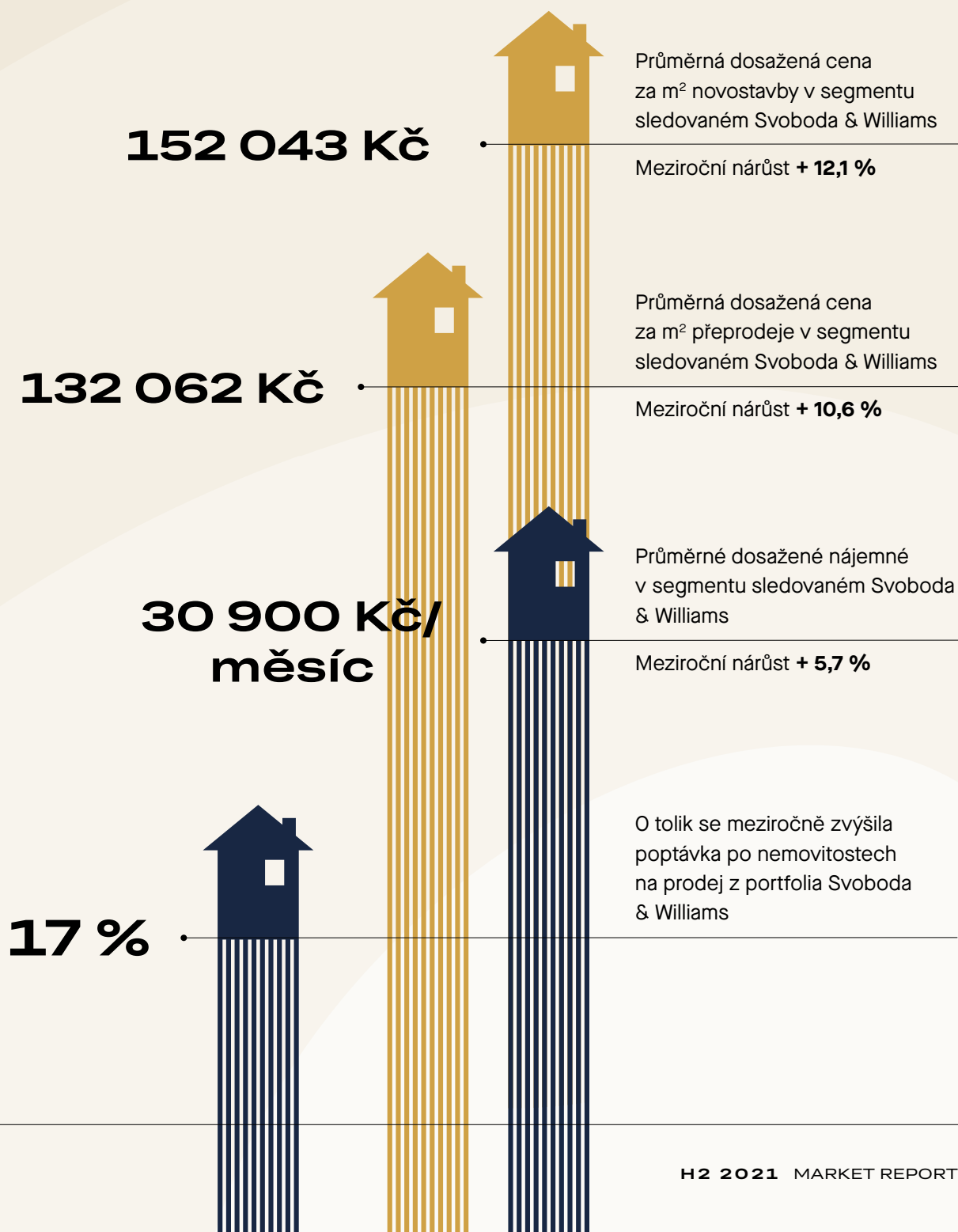
Prokop Svoboda  
Managing Partner

##### GRAFICKÝ DESIGN

Zuzana Vemeová — Graphic Designer  
Natálie Bartošová — Marketing Director

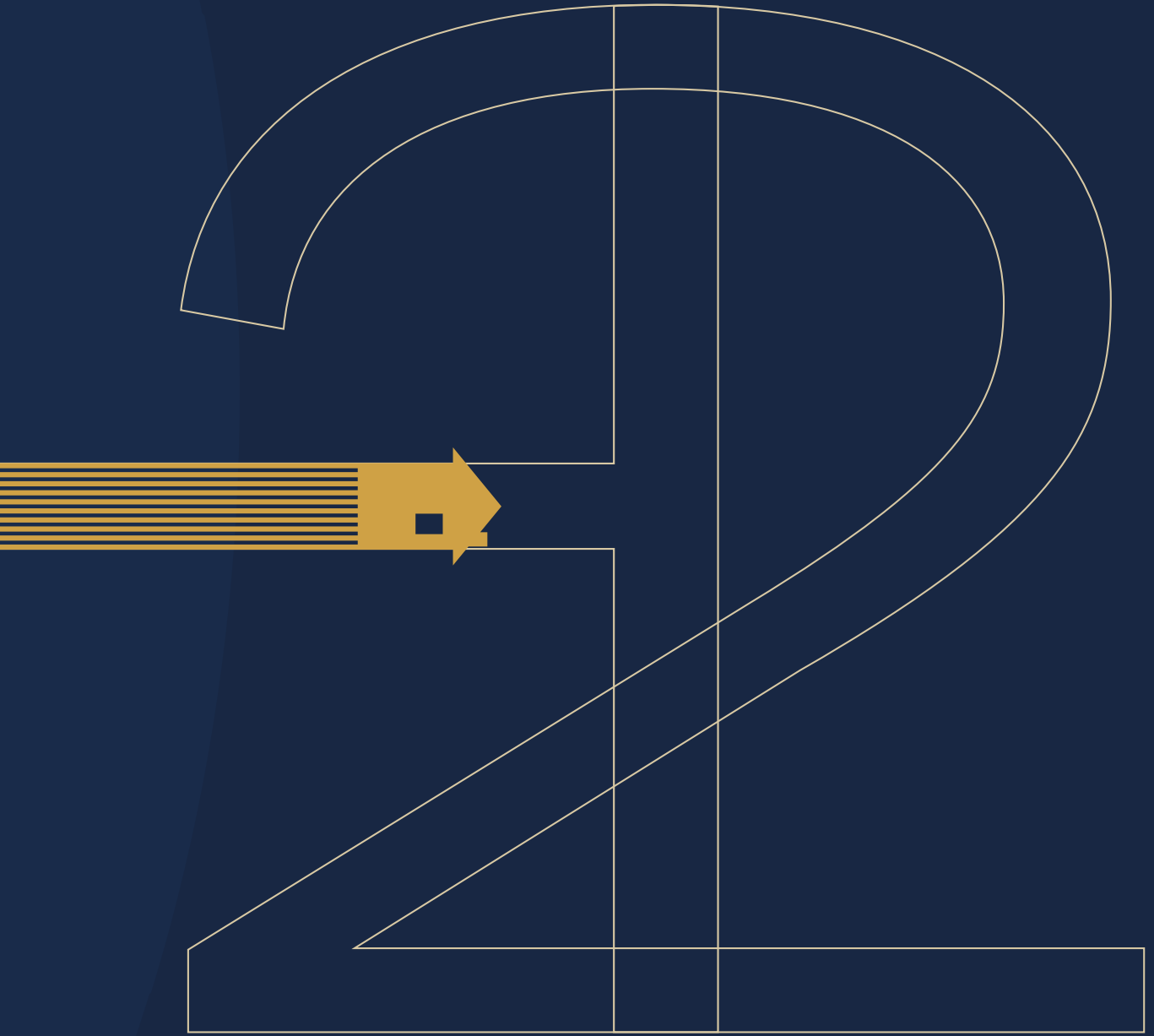
Analytický nástroj Index cen nájmů S&W + VŠE vznikl ve spolupráci realitní kanceláře Svoboda & Williams s Fakultou informatiky a statistiky Vysoké školy ekonomické v Praze.

# VZOREK NEMOVITOSTÍ SLEDOVANÝCH SVOBODA & WILLIAMS ZA OBDOBÍ 1/2021-12/2021



# ANALÝZA CEN

Pražský rezidenční trh optikou Svoboda & Williams  
Sledované období 1/2021–12/2021



Následující analýza je založená na datech získaných z databáze nemovitostí, které měla realitní kancelář Svoboda & Williams ve své nabídce ve sledovaném období (leden 2021–prosinec 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 nájmů jsou skutečně dosažené hodnoty transakcí, nesledujeme tedy ceny nabídkové. Pro výpočet ceny za m<sup>2</sup> zohledňujeme cenu za parkování, kterou od dosažené prodejní ceny odečítáme a do plochy bytu (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 (1/2021–12/2021), procentuální změny jsou meziroční

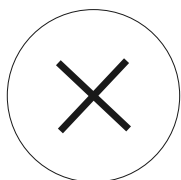
(1/2021–12/2021 vs. 1/2020–12/2020). U prodejů dále rozlišujeme dosaženou cenu za m<sup>2</sup> pro nové byty v developer-ských projektech a pro přeprodeje (byty secondhandové). Ceny nových bytů jsou uvedeny včetně DPH. Abychom mohli porovnat ceny za m<sup>2</sup> u všech bytů, sjednotili jsme u několika jednotek stavební dokončenost průměrným předpokladem 50 000 Kč/m<sup>2</sup> pro stav před rekonstrukcí – shell & core a 20 000 Kč/m<sup>2</sup> pro stav před dokončením povrchů – white walls. **Cenu za m<sup>2</sup> u nájemních transakcí nesledujeme. Zatímco u prodejů je podstatná cena za m<sup>2</sup>, u pronájmů cenu určuje kromě lokality především dispozice.** Například byt 2+kk o ploše 50 m<sup>2</sup> bývá pronajat za téměř stejnou cenu jako byt stejné dispozice o ploše 60 m<sup>2</sup>, zatímco pořizovací cena většího bytu může být o 15 až 20 % vyšší. Proto v našich analýzách rezidenčních nemovitostí k pronájmu pracujeme s celkovým nájemným, nikoliv s cenou za m<sup>2</sup>.

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

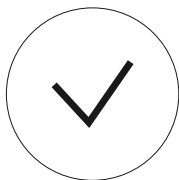
**Vývoj cen nájmů monitorujeme na půlroční bázi pomocí Indexu cen nájmů Svoboda & Williams + VŠE.** Jedná se o analytický nástroj, který Svoboda & Williams vyvinula ve spolupráci s Fakultou informatiky a statistiky Vysoké školy ekonomické v Praze a který funguje podobně jako Index spotřebitelských cen Českého statistického úřadu. Více informací o Indexu cen nájmů 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>	$\frac{15 \text{ m}^2}{2}$	$\frac{15-40 \text{ m}^2}{3}$	$\frac{40-80 \text{ m}^2}{4}$	$\frac{> 80 \text{ m}^2}{5}$	$\frac{\text{zahradka}}{10}$

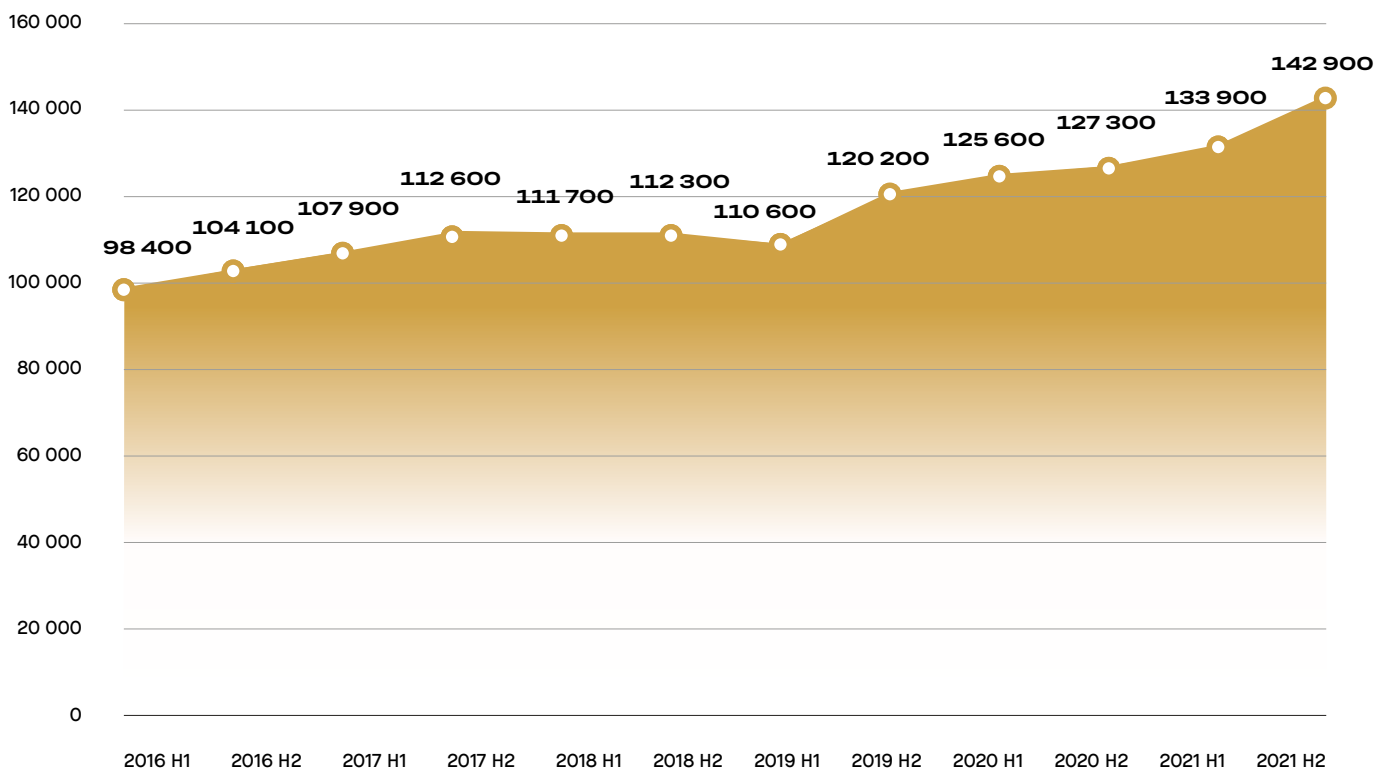
Plochu terasy přesahující 30 % interiéru krátíme na polovinu.

# PRAHA

Průměrné hodnoty za sledované období (leden 2021–prosinec 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	Pře prodej	2+kk	3+kk
<b>Prodej</b>	15 556 972 Kč	106 m <sup>2</sup>	139 100 Kč	152 043 Kč	132 062 Kč	9 186 579 Kč	14 595 768 Kč
	24,2 %	12,9 %	8,9 %	12,1 %	10,6 %	22,2 %	18,7 %
<b>Pronájem</b>	31 738 Kč	96,5 m <sup>2</sup>	N/A		21 828 Kč	32 101 Kč	
	4,5 %	4,4 %			-0,4 %	1,5 %	

## VÝVOJ PRŮMĚRNÉ DOSAŽENÉ CENY ZA M<sup>2</sup> V SEGMENTU SLEDOVANÉM SVOBODA & WILLIAMS





**PRŮMĚRNÉ CENY A VELIKOSTI BYTŮ V POPULÁRNÍCH REZIDENČNÍCH LOKALITÁCH PRAHY NA ZÁKLADĚ VZORKU SLEDOVANÉHO SVOBODA & WILLIAMS V H2 2021**

<b>1+KK</b>		N/A
<b>2+KK</b>	61.5 m <sup>2</sup>	7 152 333 Kč
<b>3+KK</b>	102.7 m <sup>2</sup>	11 870 000 Kč
<b>4+KK</b>	151.2 m <sup>2</sup>	21 129 400 Kč

**HOLEŠOVICE**

<b>1+KK</b>		N/A
<b>2+KK</b>	87.3 m <sup>2</sup>	11 730 000 Kč
<b>3+KK</b>	148.9 m <sup>2</sup>	35 158 000 Kč
<b>4+KK</b>	154.0 m <sup>2</sup>	38 071 450 Kč

**STARÉ MĚSTO**

**KARLÍN**

<b>1+KK</b>	48.0 m <sup>2</sup>	5 822 000 Kč
<b>2+KK</b>	73.2 m <sup>2</sup>	8 480 281 Kč
<b>3+KK</b>	103.3 m <sup>2</sup>	12 642 905 Kč
<b>4+KK</b>	126.6 m <sup>2</sup>	17 800 000 Kč

**NOVÉ MĚSTO**

<b>1+KK</b>		N/A
<b>2+KK</b>	67.7 m <sup>2</sup>	9 455 412 Kč
<b>3+KK</b>	106.2 m <sup>2</sup>	17 900 000 Kč
<b>4+KK</b>	206.7 m <sup>2</sup>	33 233 333 Kč

**VINOHRADY**

<b>1+KK</b>		N/A
<b>2+KK</b>	62.4 m <sup>2</sup>	9 691 656 Kč
<b>3+KK</b>	118.1 m <sup>2</sup>	18 270 941 Kč
<b>4+KK</b>	147.8 m <sup>2</sup>	22 208 963 Kč

# SOUHRNNÁ DATA

## CELKOVÝ PŘEHLED PRŮMĚRNÉHO DOSAŽENÉHO NÁJEMNÉHO V JEDNOTLIVÝCH MĚSTSKÝCH ČÁSTECH (LEDEN 2021-PROSINEC 2021)

Městská část	Ø Měsíční nájem	Ø Plocha bytu	Ø Měsíční nájem	
			2+kk	3+kk
Praha 1	37 474 Kč	112,0 m <sup>2</sup>	24 007 Kč	37 874 Kč
Praha 2	32 519 Kč	91,9 m <sup>2</sup>	22 139 Kč	31 901 Kč
Praha 3	31 811 Kč	86,6 m <sup>2</sup>	22 810 Kč	35 311 Kč
Praha 4	27 983 Kč	100,9 m <sup>2</sup>	18 355 Kč	29 628 Kč
Praha 5	30 461 Kč	94,4 m <sup>2</sup>	21 572 Kč	29 662 Kč
Praha 6	36 338 Kč	115,5 m <sup>2</sup>	21 069 Kč	29 131 Kč
Praha 7	33 285 Kč	85,7 m <sup>2</sup>	21 161 Kč	28 997 Kč
Praha 8	27 545 Kč	79,6 m <sup>2</sup>	23 824 Kč	32 213 Kč
Praha 9	19 681 Kč	70,1 m <sup>2</sup>	17 023 Kč	26 571 Kč
Praha 10	28 474 Kč	99,7 m <sup>2</sup>	19 253 Kč	30 309 Kč

Zdroj: data Svoboda & Williams

## PRŮMĚRNÉ DOSAŽENÉ NÁJEMNÉ VS. PRODEJNÍ CENA PRO JEDNOTLIVÉ DISPOZICE BYTŮ NA PRAZE 1-10 (LEDEN 2021-PROSINEC 2021)

Dispozice	Ø Měsíční nájem	Ø Plocha bytu – pronájem	Ø Prodejní cena	Ø Plocha bytu – prodej
1+kk	14 547 Kč	38,5 m <sup>2</sup>	5 805 000 Kč	39,5 m <sup>2</sup>
2+kk	21 828 Kč	64,9 m <sup>2</sup>	9 186 580 Kč	63,2 m <sup>2</sup>
3+kk	32 101 Kč	100,1 m <sup>2</sup>	14 595 769 Kč	103,9 m <sup>2</sup>
4+kk	49 465 Kč	149,5 m <sup>2</sup>	20 319 581 Kč	146 m <sup>2</sup>
5+kk	61 017 Kč	204,3 m <sup>2</sup>	34 043 819 Kč	212,5 m <sup>2</sup>

Zdroj: data Svoboda & Williams

# SOUHRNNÁ DATA

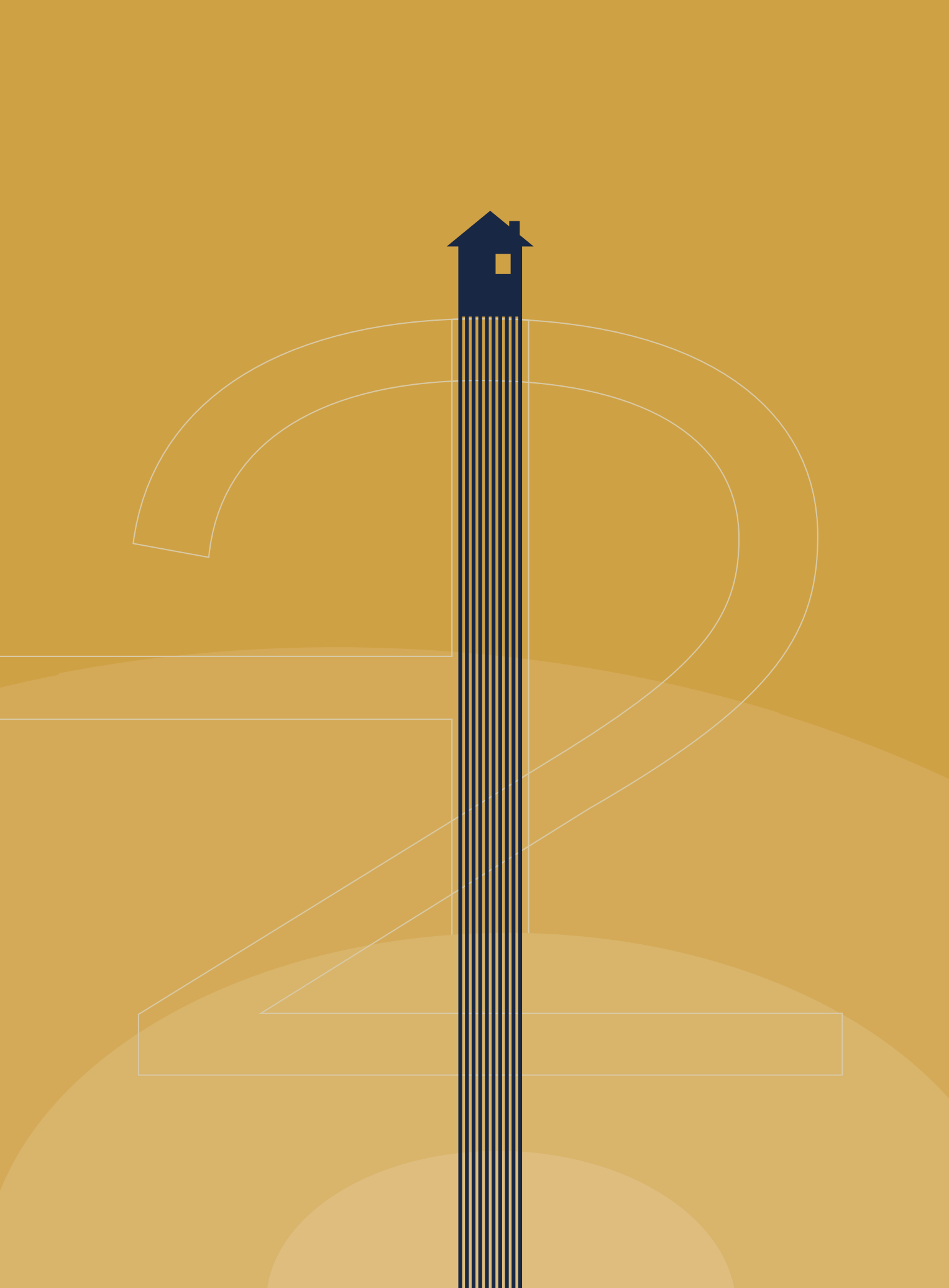
## CELKOVÝ PŘEHLED PRŮMĚRNÝCH DOSAŽENÝCH PRODEJNÍCH CEN V JEDNOTLIVÝCH MĚSTSKÝCH ČÁSTECH (LEDEN 2021–PROSINEC 2021)

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	Přeprdej	2+kk	3+kk
<b>Praha 1</b>	23 609 790 Kč	188 951 Kč	119,7 m <sup>2</sup>	213 463 Kč	181 408 Kč	11 641 551 Kč	24 840 833 Kč
<b>Praha 2</b>	13 803 479 Kč	151 160 Kč	90,6 m <sup>2</sup>	155 942 Kč	143 052 Kč	9 717 948 Kč	15 990 000 Kč
<b>Praha 3</b>	13 084 363 Kč	136 395 Kč	93,7 m <sup>2</sup>	150 409 Kč	125 184 Kč	7 735 455 Kč	13 092 889 Kč
<b>Praha 4</b>	18 785 432 Kč	122 778 Kč	113,1 m <sup>2</sup>	145 921 Kč	112 455 Kč	7 050 000 Kč	9 584 363 Kč
<b>Praha 5</b>	15 674 699 Kč	128 715 Kč	117,6 m <sup>2</sup>	134 381 Kč	127 015 Kč	9 669 857 Kč	12 628 038 Kč
<b>Praha 6</b>	14 926 866 Kč	121 256 Kč	123,0 m <sup>2</sup>	129 671 Kč	118 155 Kč	8 550 000 Kč	12 357 241 Kč
<b>Praha 7</b>	17 813 368 Kč	123 435 Kč	133,5 m <sup>2</sup>	159 573 Kč	113 798 Kč	9 014 250 Kč	12 735 714 Kč
<b>Praha 8</b>	11 664 819 Kč	123 031 Kč	92,1 m <sup>2</sup>	127 777 Kč	119 076 Kč	8 240 241 Kč	12 642 905 Kč
<b>Praha 9</b>	12 461 407 Kč	118 549 Kč	99,3 m <sup>2</sup>	124 713 Kč	115 980 Kč	7 466 333 Kč	11 732 671 Kč
<b>Praha 10</b>	12 125 474 Kč	134 200 Kč	82,7 m <sup>2</sup>	139 940 Kč	132 765 Kč	7 061 667 Kč	19 123 333 Kč

Zdroj: data Svoboda & Williams

# INDEX CEN

nájmů Svoboda & Williams + VŠE



# DOSAŽENÉ NÁJEMNÉ BYTŮ ZE VZORKU SLEDOVANÉHO SVOBODA & WILLIAMS

## H2 2021 (ČERVENEC-PROSINEC 2021)

### 30 900 Kč/měsíc

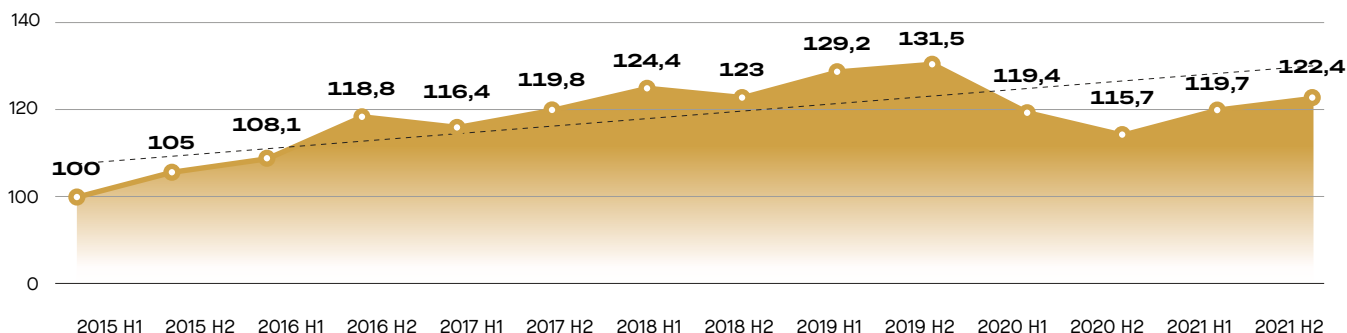
průměrné dosažené  
nájemné v 2. pololetí 2021

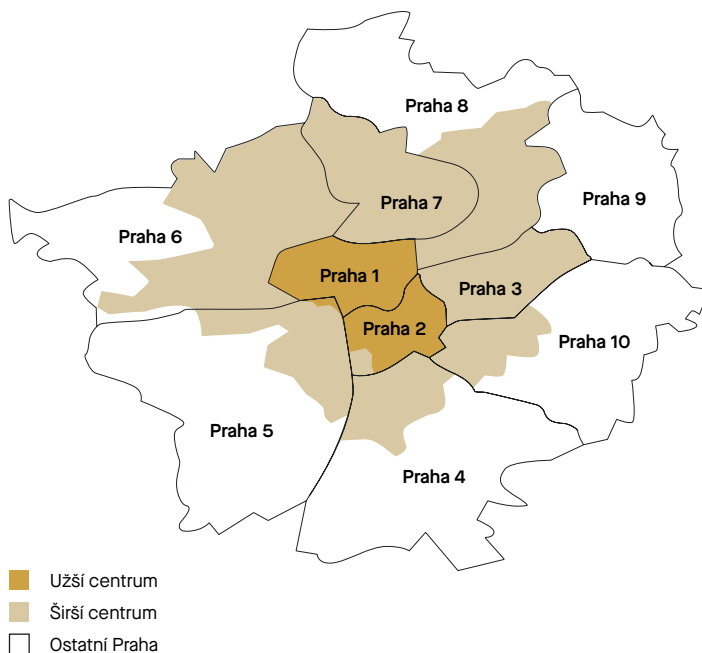
### +5,7 %

meziroční změna

	Užší centrum		Širší centrum		Ostatní Praha	
<b>1+kk až 2+1</b>	22 279 Kč	+5,1 %	21 108 Kč	+8,9 %	17 878 Kč	-4,5 %
<b>3+kk a 3+1</b>	34 851 Kč	-2,7 %	30 907 Kč	-0,04 %	28 756 Kč	+17,2 %
<b>4+kk a větší</b>	66 620 Kč	+5,6 %	52 464 Kč	+10,4 %	40 348 Kč	+18,1 %

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





**Index cen nájmu S&W+VŠE** sleduje změnu průměrné dosažené ceny nájmu za byt v Praze z nabídky Svoboda & Williams oproti stejnému období předchozího roku (červenec–prosinec 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 (červenec–prosinec 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>	12,4 %	15,1 %	4,9 %
<b>3+kk a 3+1</b>	15,6 %	15,5 %	3,5 %
<b>4+kk a větší</b>	11,7 %	16,1 %	5,3 %

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.

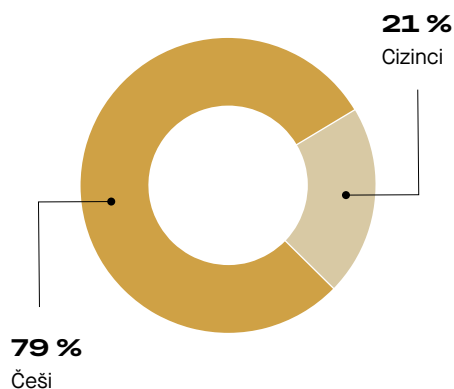
## **SESTAVUJEME 2 DRUHY INDEXŮ:**

**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.

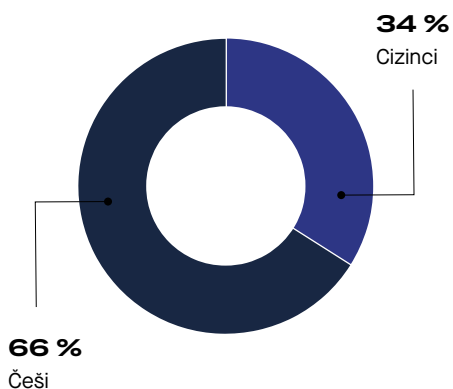
## PRODEJ

POMĚR ČESKÝCH A ZAHRANIČNÍCH KUPUJÍCÍCH

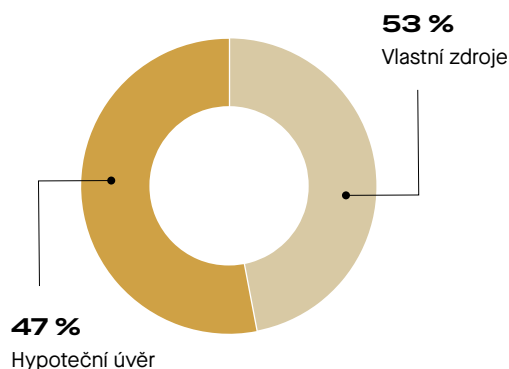


## PRONÁJEM

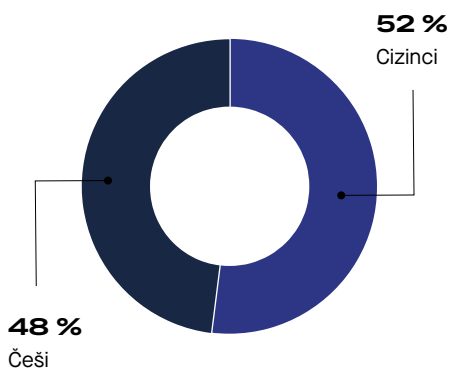
POMĚR ČESKÝCH A ZAHRANIČNÍCH KLIENTŮ POPTÁVAJÍCÍCH NEMOVITOST



FINANCOVÁNÍ KOUPE NEMOVITOSTI

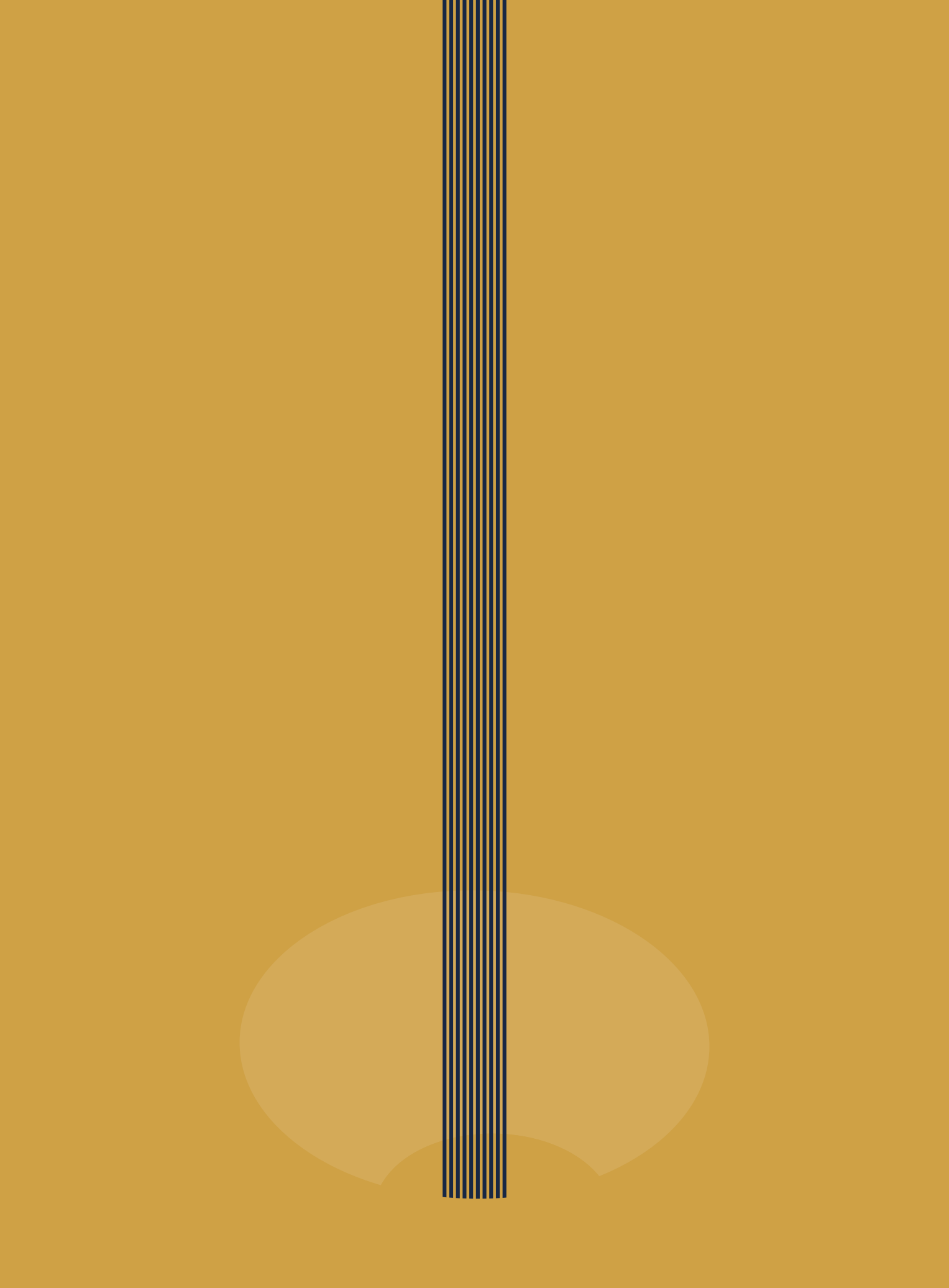


POMĚR KLIENTŮ, KTEŘÍ SI NEMOVITOST PRONAJALI



PŘEHLED NÁJEMNÍCH CENOVÝCH SEGMENTŮ - POPTÁVKA PRONÁJEM VS. USKUTEČNĚNÝ PRONÁJEM

Cenové segmenty	Poptávka		Uskutečněný pronájem	
	Češi	Cizinci	Češi	Cizinci
<25 tis. Kč	65 %	35 %	52 %	48 %
25-55 tis. Kč	68 %	32 %	49 %	51 %
>55 tis. Kč	59 %	41 %	41 %	59 %
<b>Celkem</b>	<b>66 %</b>	<b>34 %</b>	<b>48 %</b>	<b>52 %</b>



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

Sledujte nás:

