

NÁJEMNÍ BYDLENÍ

v pražském prémiovém segmentu

svoboda&williams | CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

Obecné trendy na pražském trhu prémiových nemovitostí*:

- Prémiové bydlení má vzestupnou tendenci, roste poptávka i průměrná prodejní cena.
- Kvalitní nemovitosti se v době krize projevily jako bezpečný investiční přístav.
- Objem transakcí uskutečněných ve Svoboda & Williams během léta dohnal jarní propad.
- K nájemnímu bydlení se stále více uchyluje i vyšší střední třída, očekáváme stupňování tohoto trendu.
- Očekáváme vstup korporátního kapitálu na trh nájemního bydlení.

* na základě dat Svoboda & Williams

Obecné trendy na pražském trhu prémiových nemovitostí*

Data za Q3:

Poptávka
prodej:

+ 9.9 %
(meziročně)

Poptávka
pronájem:

+ 7.6 %
(meziročně)

Průměrná cena
za m² novostavby:

122,400 Kč/m²
+ 7.5 %
(Q3 2019–Q3 2020)

Průměrná výše
dosaženého
nájemného:

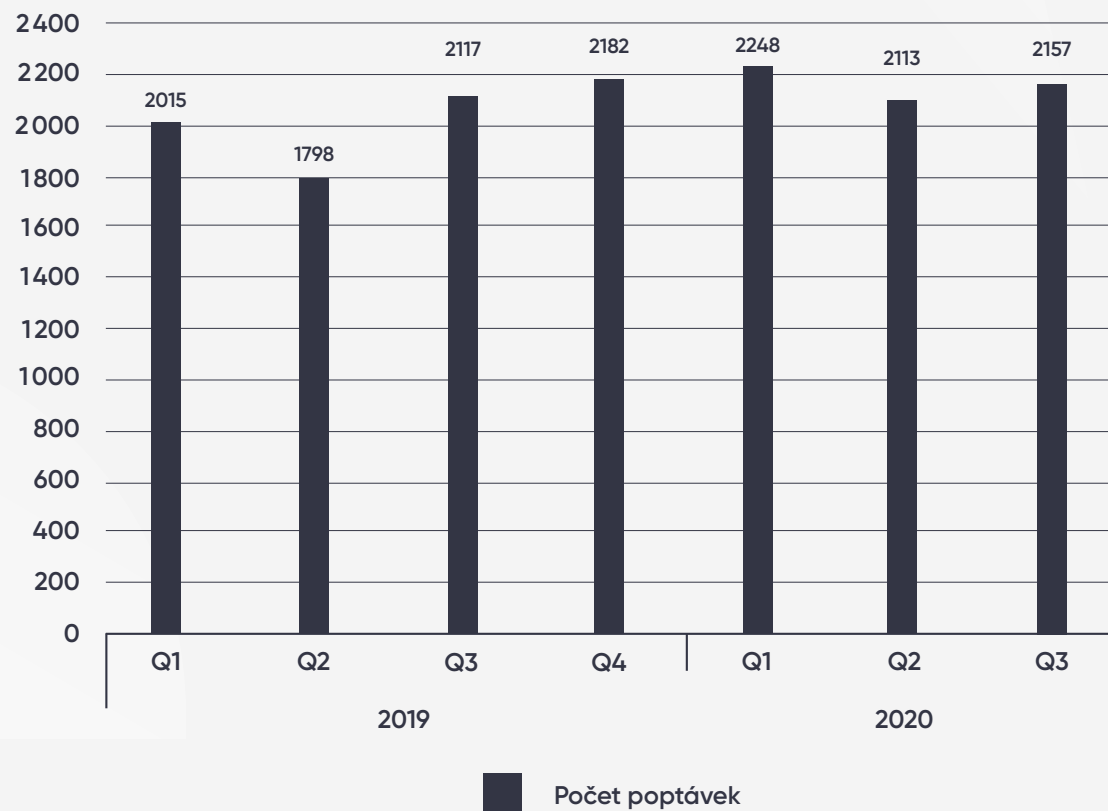
pokles 7,2 %
(H1 2020 vs. H1 2019)

Průměrná cena
za m² přeprdeje:

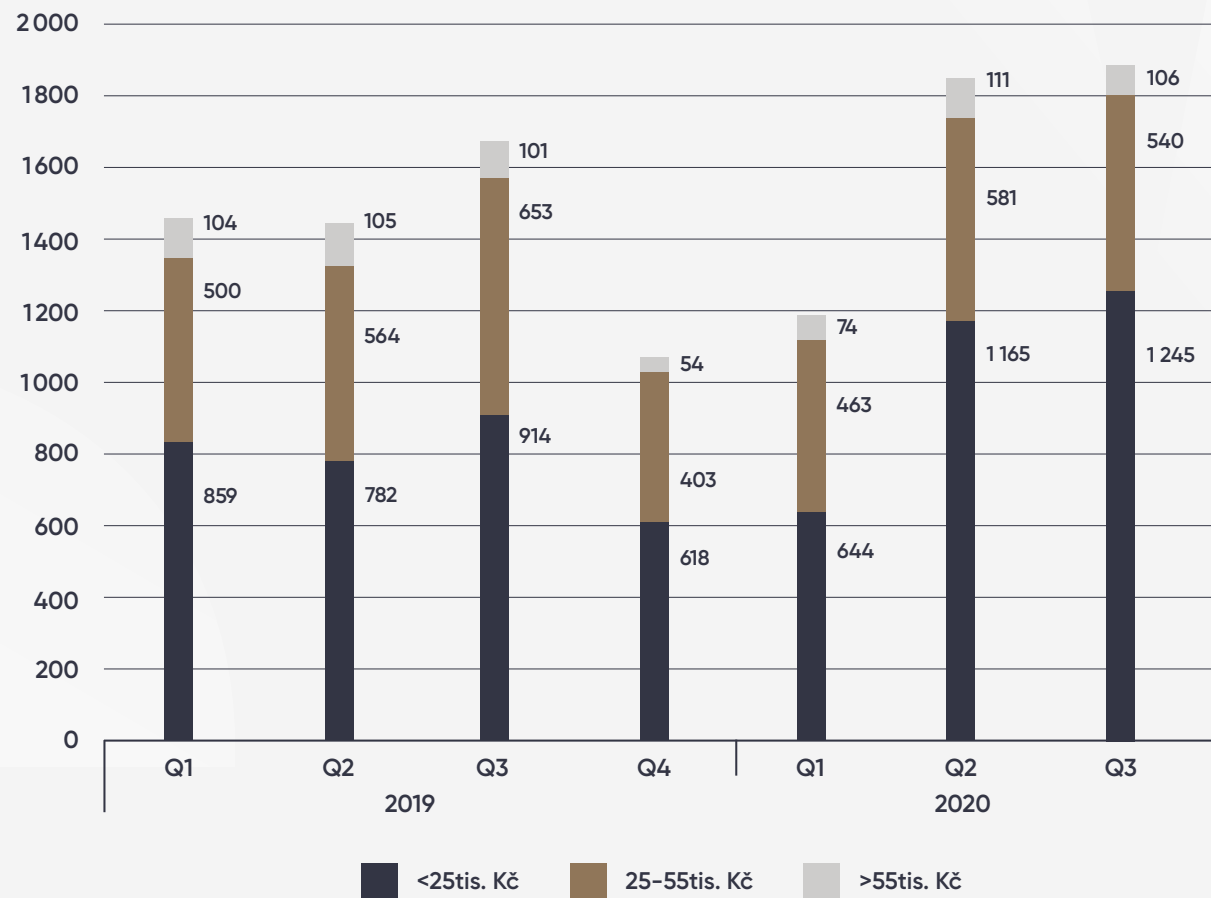
117,000 Kč/m²
+ 7.0 %
(Q3 2019–Q3 2020)

* na základě dat Svoboda & Williams

Poptávka po nemovitostech na prodej z nabídky S&W



Poptávka po nemovitostech na pronájem z nabídky S&W dle cenových segmentů, Praha



Index cen nájmu S&W+VŠE:

Sleduje změnu **průměrné dosažené ceny nájmu** za byt v Praze z nabídky S&W oproti stejnému období předchozího roku. Jedná se o souhrnný cenový index, který je počítán jako vážený průměr změn výše nájemného u jednotlivých kategorií bytů.

31 000 Kč/měsíc

průměrné dosažené
nájemné v 1. pololetí 2020

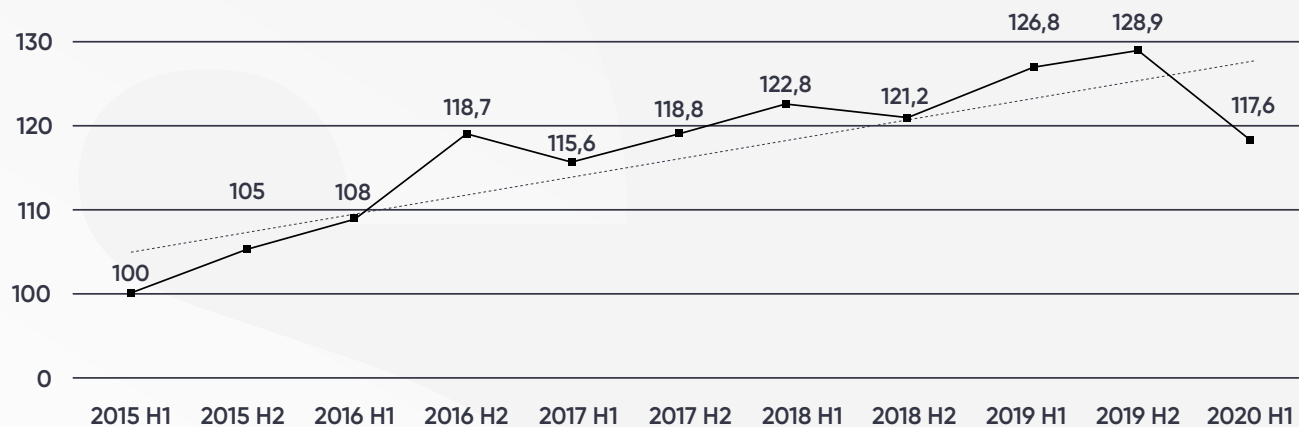
-7,2 %

meziroční změna

Index cen nájmu S&W+VŠE:

	Užší centrum	Širší centrum	Ostatní Praha
1+kk až 2+1	24 500,- Kč -6,2 %	20 100,- Kč -8,6 %	19 000,- Kč +14,3 %
3+kk a 3+1	36 700,- Kč -10,9 %	30 500,- Kč -6,9 %	26 100,- Kč -3,0 %
4+kk a větší	58 400,- Kč -5,2 %	53 500,- Kč -6,5 %	38 100,- Kč -13,8 %

Vývoj dosažených cen nájmu bytů v prémiovém segmentu v Praze (2015 H1 = 100)



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

Očekávané strukturální změny:

- Byty nebude v takové míře kupovat střední a vyšší střední třída, naopak **vzroste zájem ze strany silných privátních investorů, penzijních a korporátních fondů** – nemělo by dojít k zásadnímu výpadku poptávky.
 - Na nájemní segment se mnohem více zaměří i developeři – **vzroste počet velkých nájemních celků.**
 - Vzhledem k nedostatečné výstavbě a poptávce ze strany institucí a korporací nedojde v Praze k poklesu cen nemovitostí.
-

Trh nemovitostí bude v následujících letech výrazně formován nájemním bydlením:

- **Vlastnické bydlení je pro mnoho lidí stále nedostupnější**
–> zhoršená ekonomická situace k tomu přispěje; banky navíc zpřísní podmínky hypoték.
- **Volba životního stylu** – ne každý se chce vázat k jednomu místu, investice do zážitků, nikoliv do metrů čtverečních.
- **Větší flexibilita a pohodlí** – možnost pronájmu zařízeného bytu, minimální starosti s opravami, bydlení v lokalitě, která je v případě vlastnického bydlení finančně nedostupná.



Prostor pro realizaci rozsáhlých developerských projektů nájemního bydlení.

Přehled prémiových nájemních projektů:



Fragment – Trigema



Smíchov City – Sekyra Group



Tulipa Karlín – AFI Europe



Royal Triangle – bpd development

Poptávka po prémiových nájemních bytech roste,
prostor pro rozvoj tohoto segmentu v Praze rozhodně je.

Děkujeme za pozornost.

Kontakt

svoboda-williams.com

info@svoboda-williams.com | +420 257 328 281

Na Perštýně 2, 110 00 Praha 1

svoboda&williams | CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE