



CENY PRÉMIOVÉHO SEGMENTU V CELOPRAŽSKÉM KONTEXTU

svoboda&williams | CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

JAKÁ JE SKUTEČNÁ CENA BYTŮ V PRAZE?



The image is a screenshot of a Forbes article. At the top left is the 'Forbes' logo. At the top right are a magnifying glass icon and the word 'MENU'. Below the logo is a horizontal line followed by the word 'ANALÝZA' in orange. The main title is 'Ceny bydlení jsou na hraně, Praha balancuje na 100 tisících za metr' in large, bold black font. Below the title is the text '2 minuty čtení'. The first paragraph of the article reads: 'Tři zprávy z realitních trhů z poslední doby: růst cen bydlení byl letos v Česku druhý největší v EU, Pražan by na nový byt vydělával rekordních 14,6 roku a průměrná cena nového prodaného bytu poprvé překonala 104 tisíc korun za metr'.

Forbes  MENU

— ANALÝZA

Ceny bydlení jsou na hraně, Praha balancuje na 100 tisících za metr

2 minuty čtení

Tři zprávy z realitních trhů z poslední doby: růst cen bydlení byl letos v Česku druhý největší v EU, Pražan by na nový byt vydělával rekordních 14,6 roku a průměrná cena nového prodaného bytu poprvé překonala 104 tisíc korun za metr

— ANALÝZA

Ceny bydlení jsou na hraně, Praha balancuje na 100 tisících za metr

2 minuty čtení

Tři zprávy z realitních trhů z
byl letos v Česku druhý největší
vydělával rekordních 14,6 ro
prodaného bytu poprvé přek

Nové byty v Praze zdražily o sedm procent, metr stojí skoro 108 tisíc

27. 8. 2019, 17:16

bož, [Novinky](#)



Průměrná cena nového bytu v Praze se v pololetí letošního roku zvýšila meziročně o 7,4 procenta na 107 700 korun za metr čtvereční. Vyplývalo to z dat, jež v úterý zveřejnila poradenská společnost Deloitte. Průměrný volný byt v pražské nabídce měl plochu 67 metrů čtverečních, což je o 1,6 miliónu korun



Ceny nových bytů v Praze za rok vzrostly o 7,7 procenta na 107 tisíc korun za metr čtvereční. Růst zpomaluje

Forbes

— ANALÝZA

Ceny bydlení jsou na hraně, Praha balancuje na 100 tisících za metr

2 minuty čtení

Tři zprávy z realitních trhů z
byl letos v Česku druhý největší
vydělával rekordních 14,6 ro
prodaného bytu poprvé přek

Novinky.cz

Přihlásit

Nové byty v Praze zdražily o sedm procent, metr stojí skoro 108 tisíc

27. 8. 2019, 17:16

bož, [Novinky](#)



Průměrná cena nového bytu v Praze se v pololetí letošního roku zvýšila meziročně o 7,4 procenta na 107 700 korun za metr čtvereční. Vyplynulo to z dat, jež v úterý zveřejnila poradenská společnost Deloitte. Průměrný volný byt v pražské nabídce měl plochu 67 metrů čtverečních a stál 7,16 miliónu korun.

Přes sto tisíc za metr čtvereční. Průměrná cena volných nových bytů v Praze znovu stoupla

Ceny nových bytů v Praze za rok vzrostly o 7,7 procenta na 107 tisíc korun za metr čtvereční. Růst zpomaluje

Ceny bydlení zase poskočily. Metr novostavby v Praze už za více než 105 tisíc

Raketový růst cen bytů sice o něco zpomalil, ale to nic nemění na faktu, že je vlastní bydlení pro velkou část lidí v hlavním městě nedostupné. Metr čtvereční v novostavbě v širším centru Prahy nyní stojí přes 105

Bydlení jsou n Praha balan 100 tisících za metr

2 minuty čtení

Tři zprávy z realitních trhů z

ruhý největ

ch 14,6 ro

nový přek

Nové byty procent, metr stojí skoro 108 tisíc

27. 8. 2019, 17:16

bož, [Novinky](#)

Facebook Twitter

Průměrná cena nového bytu v Praze se v pololetí letošního roku zvýšila meziročně o 7,4 procenta na 107 700 korun za metr čtvereční. Vyplývá to z dat, jež v úterý zveřejnila poradenská společnost Deloitte. Průměrný volný byt v pražské nabídce měl plochu 67 metrů čtverečních, vcelku o stál 1,6 miliónu korun.

Cena za čtvereční metr bytu v Praze překročila hranici 100 tisíc korun

DRUŽSTEVNÍ BYT PŘED
REKONSTRUKCÍ, PRAHA 7



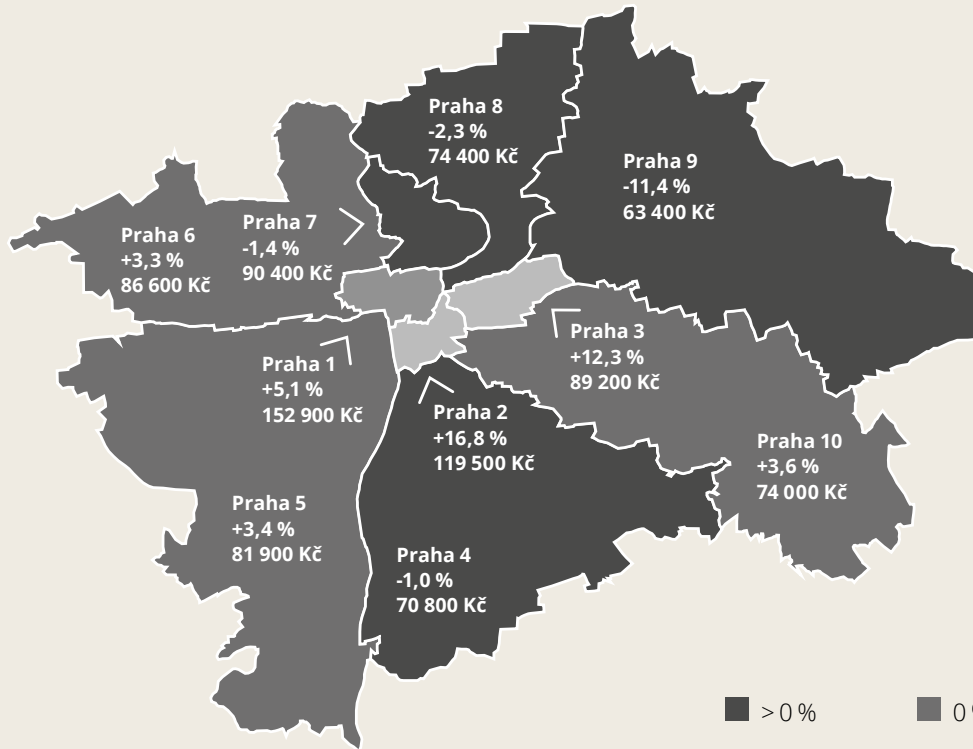
Požadovaná cena:
100 tis. Kč/m²

REALITA
BYT VE VEDLEJŠÍM DOMĚ



Realizovaná cena:
69 tis. Kč/m²

DELOITTE REAL INDEX Q1 2019



Real Index Praha

+0,4 %

77 700 Kč/m²

Real Index Praha

udává % změnu průměrné ceny realizovaných prodejů bytů oproti předchozímu období (Q4 2018).

Cena za m² ve sledovaném čtvrtletí, realizované prodeje.

Údaje se týkají prodejů bytů zapsaných v katastru nemovitostí v podobě kupních smluv.

Průměrná cena, celkový transakční objem a počet prodejů za sledované období Q1 2019 dle segmentu v Praze



Developerské projekty

78 600 Kč/m²

6,7 mld. Kč

1 377 prodejů

(z toho 971 prvoprodejů)



Cihlové domy

85 800 Kč/m²

3,4 mld. Kč

643 prodejů



Panelové domy

66 600 Kč/m²

2,3 mld. Kč

632 prodejů

prvoprodeje **76 000 Kč/m²**

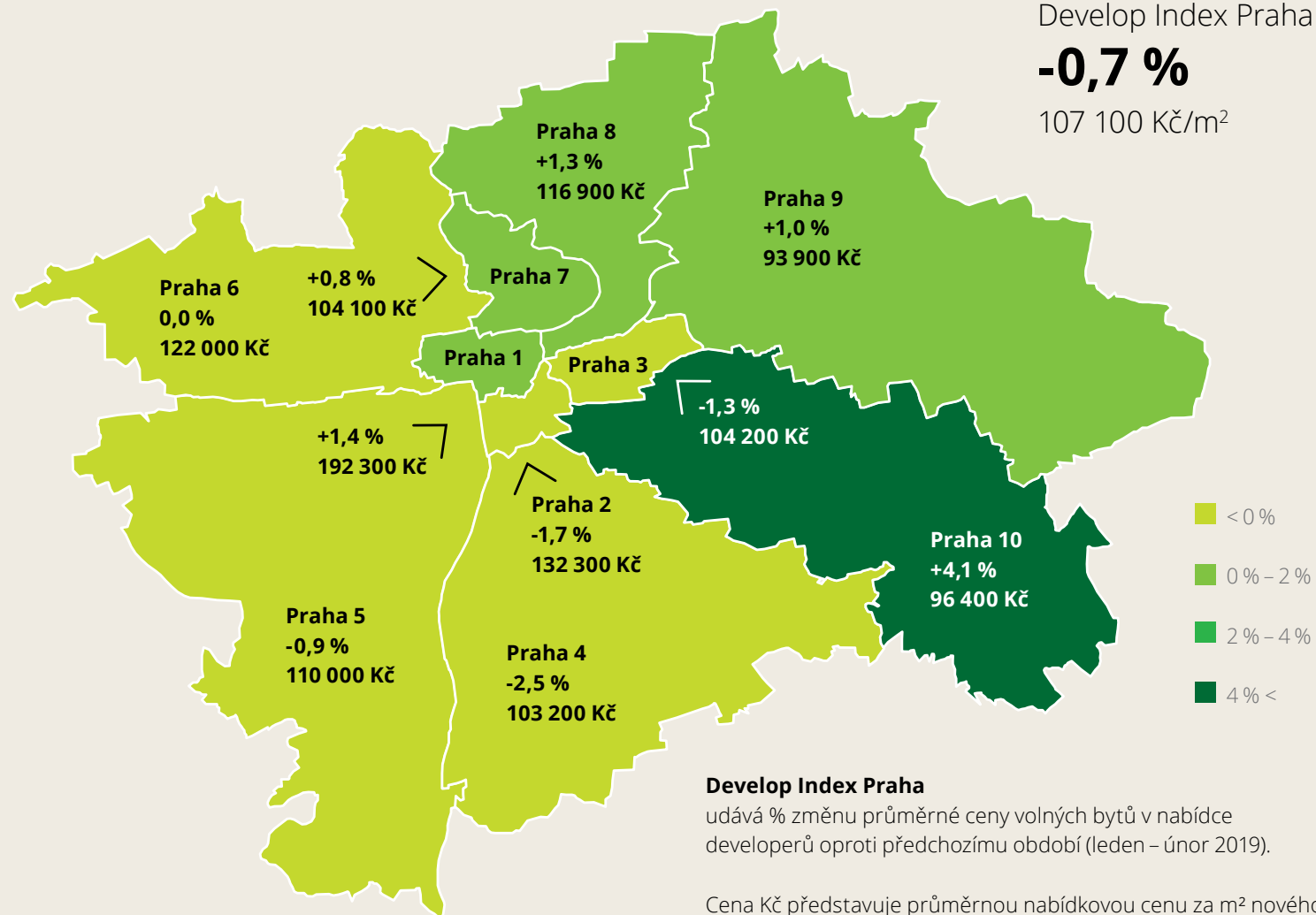
přeprodeje **85 000 Kč/m²**

byty označené jako prodané z nabídky developerů **100 100 Kč/m²**

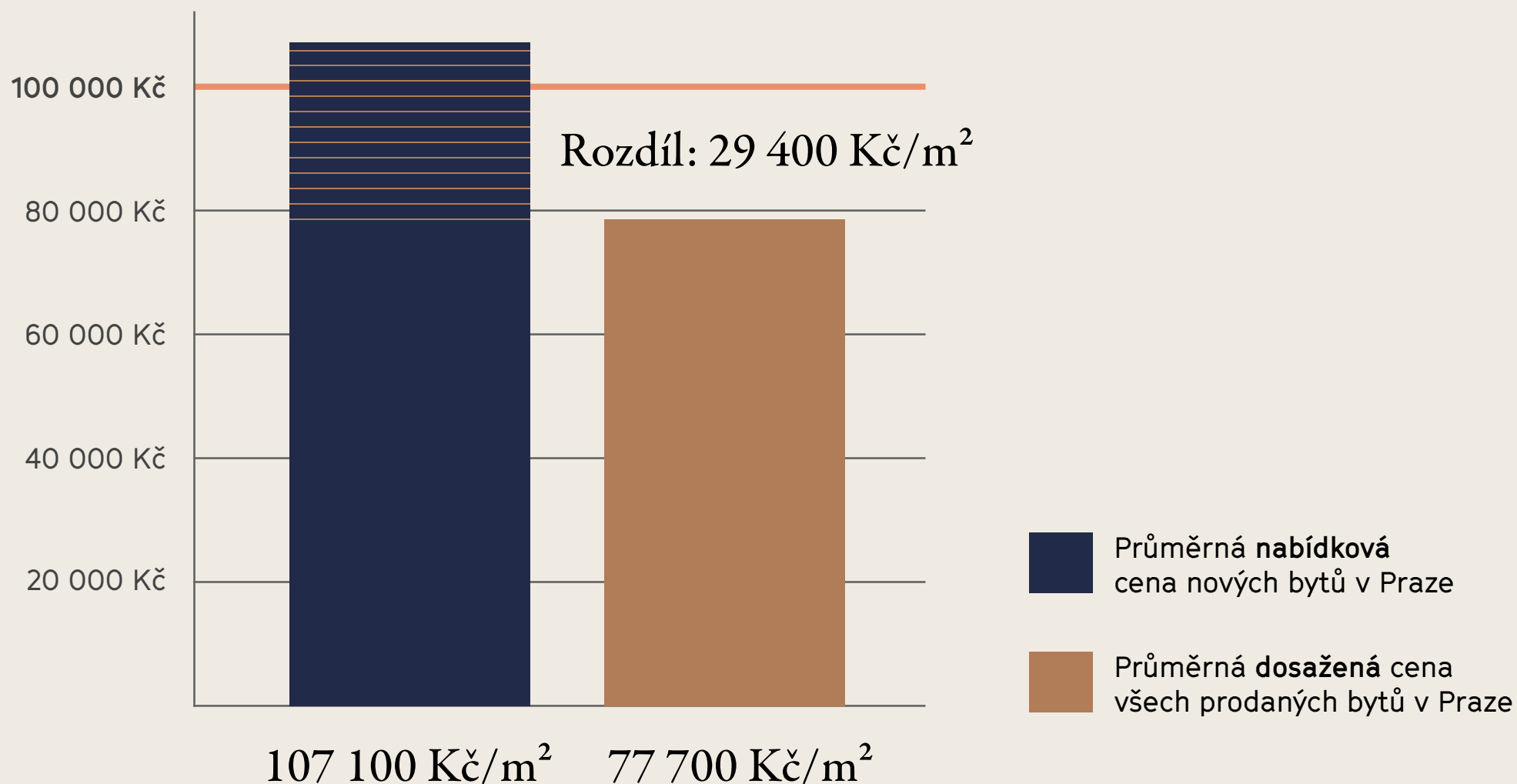
Deloitte Develop Index

Nabídkové ceny nových bytů v Praze

březen – duben 2019



NABÍDKOVÁ CENA NOVÝCH BYTŮ VS. REÁLNÁ DOSAŽENÁ PRODEJNÍ CENA VŠECH BYTŮ ZA M²



METODIKA ZPRACOVÁNÍ DAT SVOBODA & WILLIAMS

Analýza dat

METODIKA SVOBODA & WILLIAMS



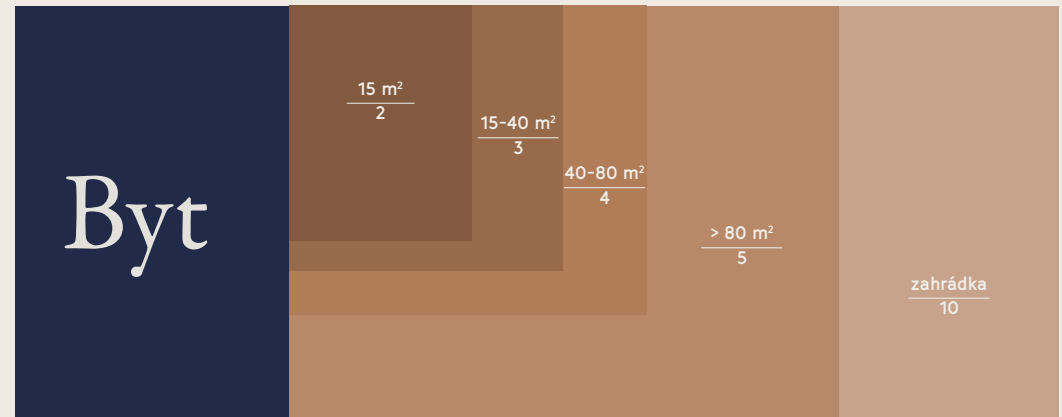
Nabídková
cena



Realizovaná
cena

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

Algoritmus přepočtu exteriéru



Plochu terasy přesahující 30 % interiéru krátíme na polovinu

PRÉMIOVÝ SEGMENT SLEDOVANÝ SVOBODA & WILLIAMS Z HLEDISKA CENY

Aktuální průměrná dosažená cena bytu
v prémiovém segmentu: 111 700 Kč/m²

	Premiový segment	Celá Praha	Procentuální rozdíl
Všechny byty	111 700 Kč/m ²	77 700 Kč/m ²	43,8 %
Nové byty	114 100 Kč/m ²	78 600 Kč/m ²	45,2 %
Přeprdeje	109 500 Kč/m ²	78 200 Kč/m ²	40,0 %

Zdroj: Svoboda & Williams, Deloitte

SROVNÁNÍ CEN PRÉMIOVÝCH NEMOVITOSTÍ S CELOPRAŽSKÝM PRŮMĚREM

Realizované ceny podle městských částí

Městské části	Premiový segment	Obecný průměr	Procentuální rozdíl
Praha 1	169 100 Kč/m ²	152 900 Kč/m ²	11 %
Praha 2	125 200 Kč/m ²	119 500 Kč/m ²	5 %
Praha 3	107 600 Kč/m ²	89 200 Kč/m ²	21 %
Praha 4	84 300 Kč/m ²	70 800 Kč/m ²	19 %
Praha 5	100 800 Kč/m ²	81 900 Kč/m ²	23 %
Praha 6	106 400 Kč/m ²	86 600 Kč/m ²	23 %
Praha 7	103 200 Kč/m ²	90 400 Kč/m ²	14 %
Praha 8	99 800 Kč/m ²	74 400 Kč/m ²	34 %
Praha 9	N/A	63 400 Kč/m ²	N/A
Praha 10	100 000 Kč/m ²	74 000 Kč/m ²	35 %

Zdroj: Svoboda & Williams, Deloitte

INDEX CEN NÁJMŮ

SVOBODA & WILLIAMS + VŠE

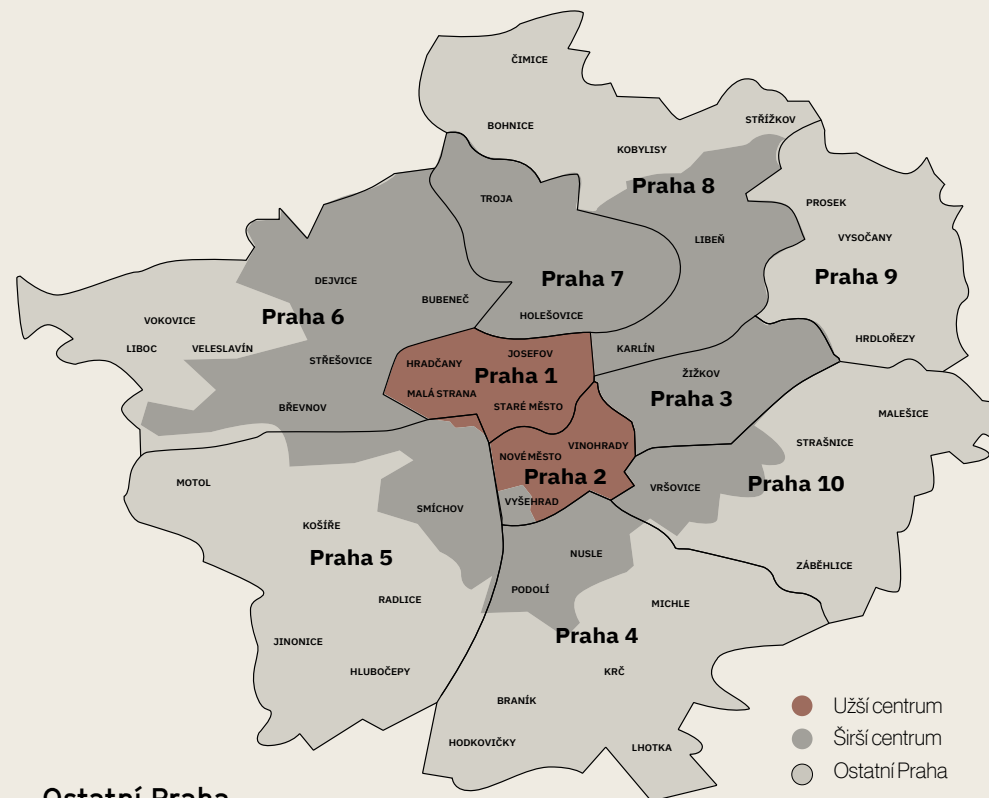
Dosažené nájemné prémiových bytů v Praze H1 2019 (leden-červen)

33 300 Kč/měsíc

PRŮMĚRNÉ DOSAŽENÉ NÁJEMNÉ
V 1. POLOLETÍ 2019

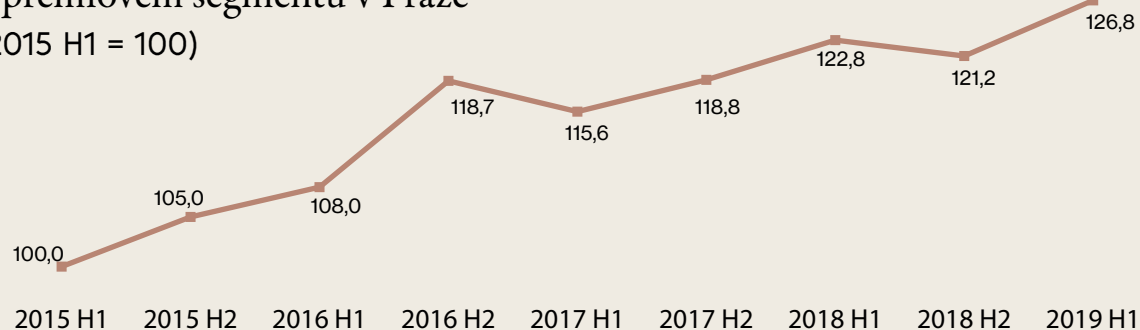
+3,8 %

MEZIROČNÍ ZMĚNA



	Užší centrum	Širší centrum	Ostatní Praha
1+kk až 2+1	26 164,- Kč -2,2 %	21 957,- Kč +5,1 %	16 616,- Kč -11,4 %
3+kk a 3+1	41 163,- Kč +2,3 %	32 753,- Kč +8,3 %	26 922,- Kč -3,7 %
4+kk a větší	61 617,- Kč -10,8 %	57 195,- Kč +21,3 %	44 237,- Kč +9,9 %

Vývoj dosažených cen nájmu 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 2018). Jedná se o souhrnný cenový index, který je počítán jako vážený průměr změn výše nájmu u jednotlivých kategorií bytů.

Dále uvádíme průměrné dosažené měsíční nájemné ve sledovaném období (leden-červen 2019) pro Prahu a pro jednotlivé kategorie bytů (vč. jeho meziroční změny).

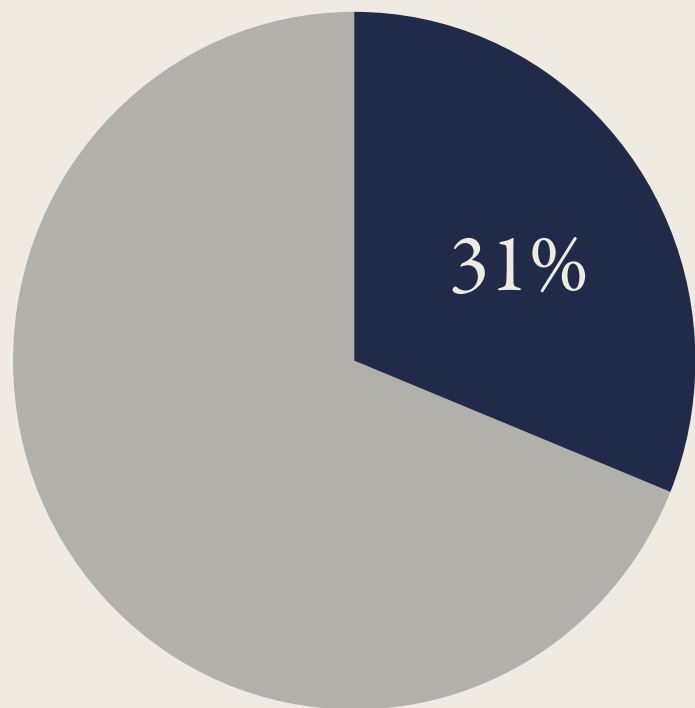
POROVNÁVAT NÁJEMNÉ V PRÉMIOVÉM SEGMENTU S CELOPRAŽSKÝM NÁJEMNÝM NELZE

Průměrné nájemné v Praze

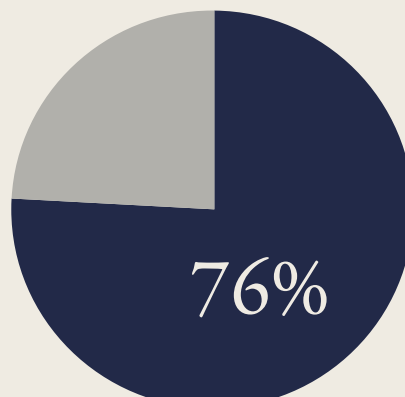
Premiový segment (dosažené nájemné)	Celá Praha (nabídkové nájemné)	Procentuální rozdíl
359 Kč/m ²	342 Kč/m ²	5,0 %

Zdroj: Svoboda & Williams, Deloitte

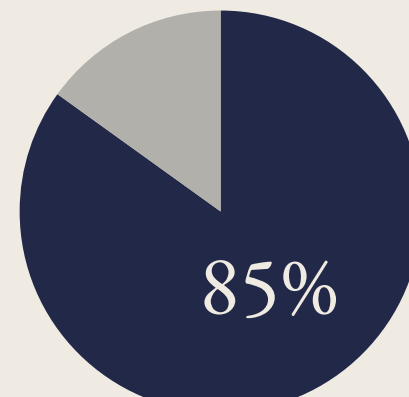
V PRAZE ŽIJE V NÁJMU 31% OBYVATEL



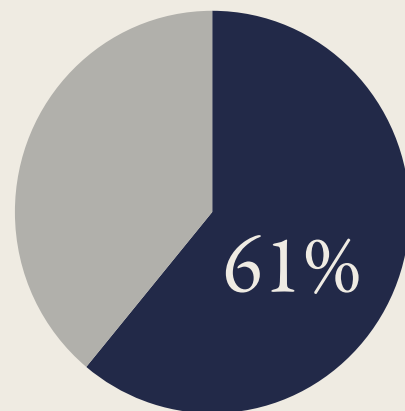
Praha



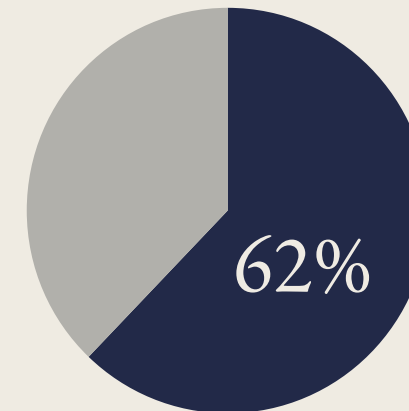
Vídeň



Berlín

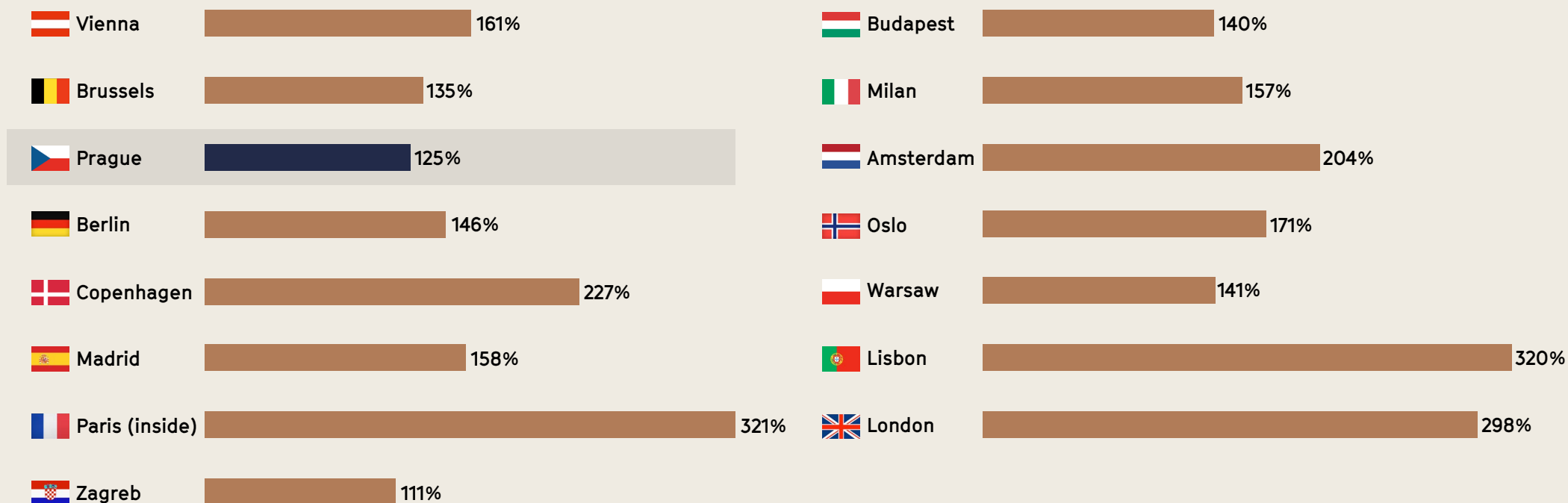



Brusel



Curych

SROVNÁNÍ PRŮMĚRNÉ CENY V HLAVNÍCH MĚSTECH S CELOSTÁTNÍM PRŮMĚŘEM



 Comparison of the Main Cities to the Country Average in %, Average Transaction Price of a New Dwelling

Zdroj: Deloitte Property Index Overview of European Residential Markets, 8th edition July 2019

DĚKUJI ZA POZORNOST

Prokop Svoboda

svoboda&williams | CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE