

STAVEBNÍ FÓRUM REAL ESTATE MARKET 2017

Nájemní bydlení v Praze a regionech

ÚVOD | PŘEDSTAVENÍ ÚČASTNÍKŮ

MARCEL SOURAL | TRIGEMA

Předseda představenstva

ÚVOD | OBSAH

PŘÍČINY VÝVOJE NA TRHU NÁJEMNÍHO BYDLENÍ

Vývoj primárního trhu a jeho dopady na nabídku nájmu

NABÍDKA NÁJEMNÍHO BYDLENÍ V PRAZE V ČÍSLECH

Velikost nabídky dle městských obvodů, dispozic; cenové parametry.

REGIONÁLNÍ NABÍDKA NÁJEMNÍCH BYTŮ

Statistický pohled na nájemní bydlení v krajích ČR

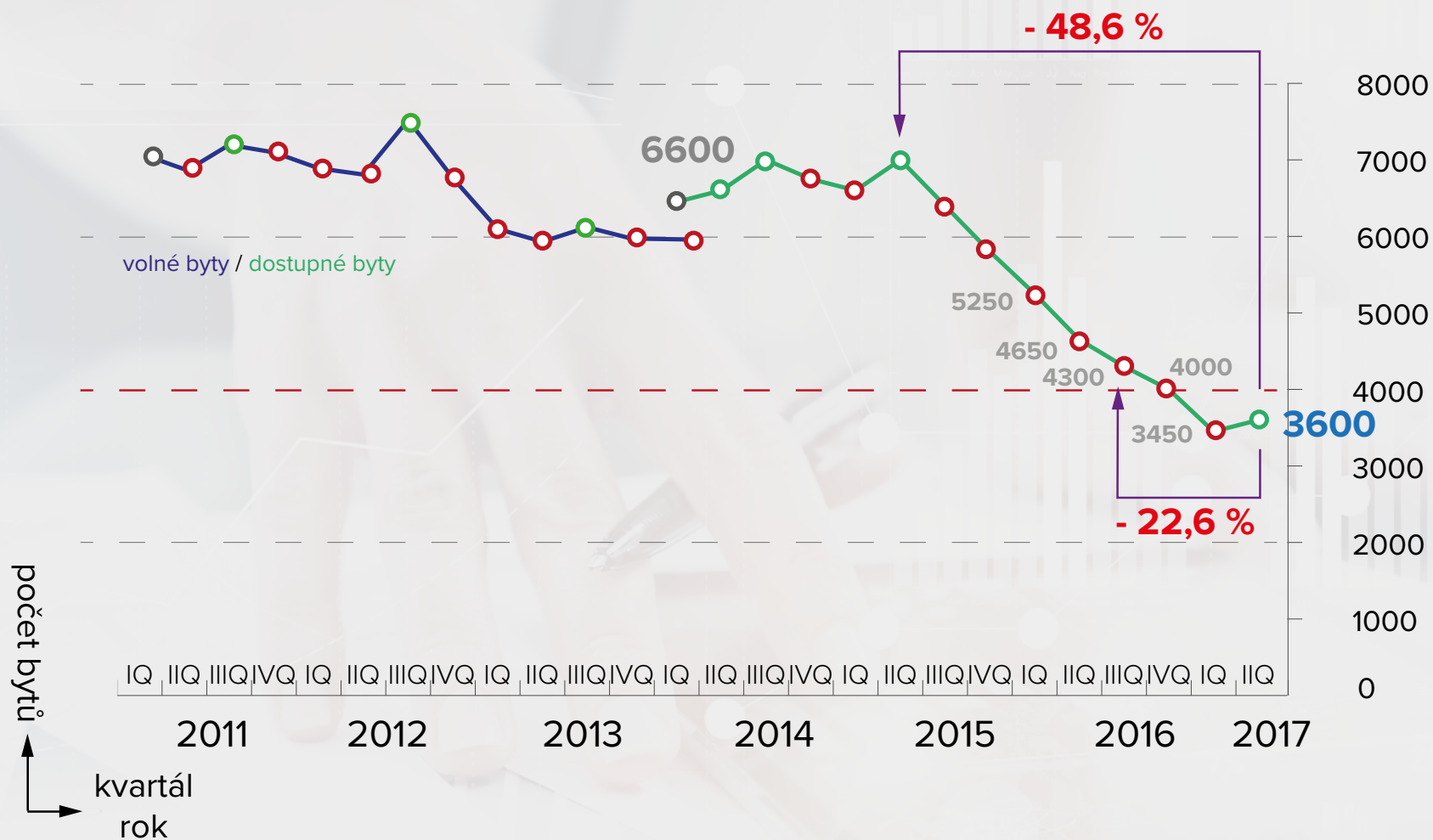
DISKUZE



„Trh s novými byty významně ovlivňuje chování na trhu nájemního bydlení.

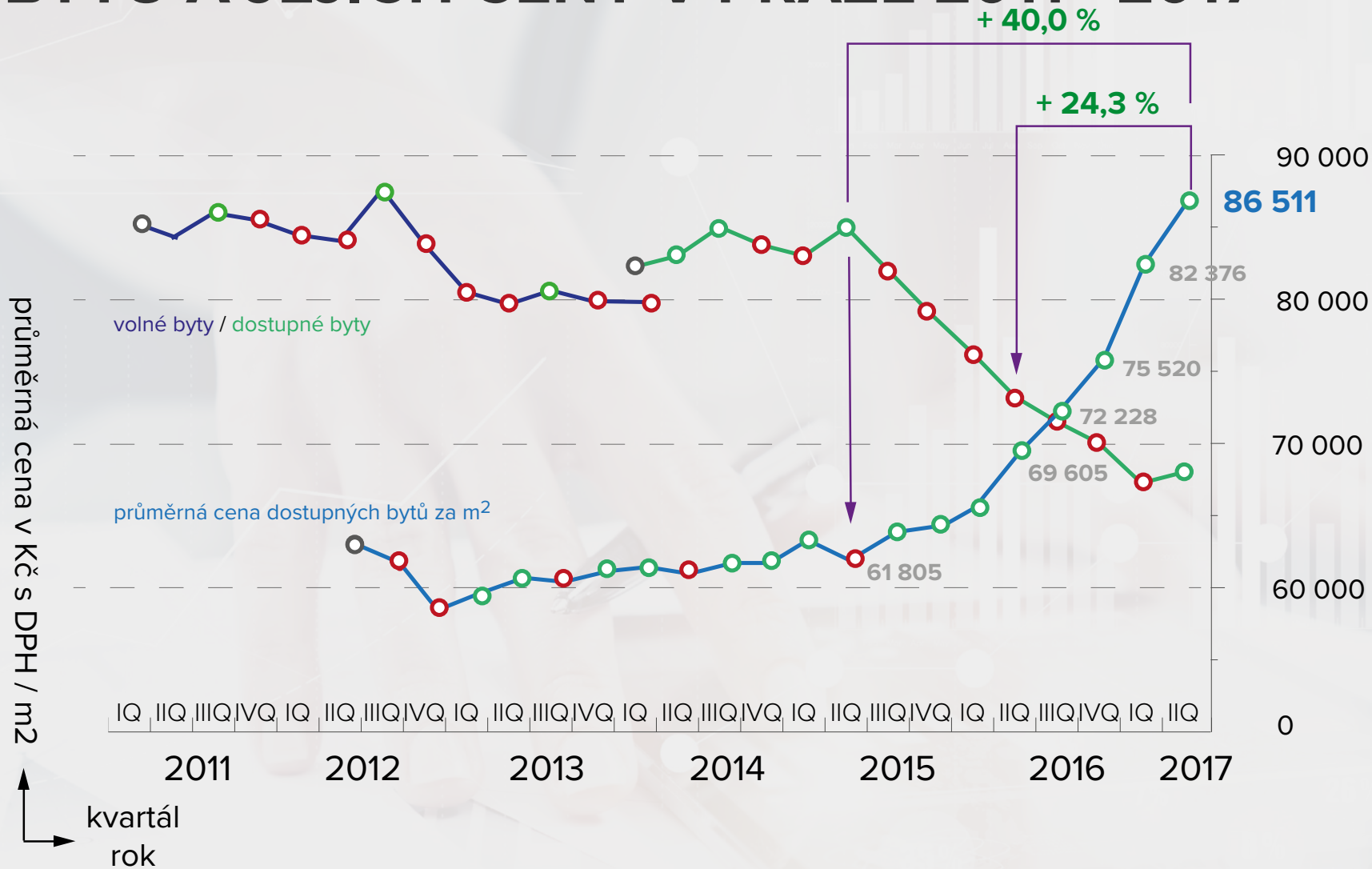
Za poslední dva roky se primární trh podstatně proměnil. Nabídka klesla o polovinu, cena bytů vzrostla o 40 %.“

GRAF | VÝVOJ NABÍDKY DOSTUPNÝCH NOVÝCH BYTŮ V PRAZE 2011 - 2017



zdroj: Trigema (2011 - 2013);
 Trigema, Skanska Reality, Ekospol (2014 - 2015)
 Trigema, Skanska Reality, Central Group, verifikace IPR (2016 - 2017)

GRAF | VÝVOJ NABÍDKY DOSTUPNÝCH NOVÝCH BYTŮ A JEJICH CENY V PRAZE 2011 - 2017



zdroj: Trigema (2011 - 2016);
Trigema, Skanska Reality, Central Group, verifikace IPR (2016 - 2017)



„Vliv na trh nájmu mají:

- 1) nízké úrokové míry, které lákají velké množství investorů (nabídka);**
- 2) rostoucí ceny nových bytů, které přesouvají střední a nižší třídu na nájemní trh (poptávka);**
- 3) Krátkodobé pronájmy, které také nově ovlivňují trh.“**

TABULKA | VÝVOJ CENY NÁJMŮ ZA M² V PRAZE 2012 - 2017

obvod	4Q 2012	4Q 2013	4Q 2014	4Q 2015	4Q 2016	2Q 2017
Praha 1	206 Kč	195 Kč	340 Kč	352 Kč	360 Kč	377 Kč
Praha 2	149 Kč	199 Kč	310 Kč	325 Kč	360 Kč	366 Kč
Praha 3	145 Kč	188 Kč	241 Kč	278 Kč	298 Kč	295 Kč
Praha 4	121 Kč	222 Kč	213 Kč	221 Kč	250 Kč	274 Kč
Praha 5	116 Kč	178 Kč	250 Kč	270 Kč	288 Kč	278 Kč
Praha 6	115 Kč	182 Kč	233 Kč	235 Kč	252 Kč	285 Kč
Praha 7	144 Kč	188 Kč	232 Kč	237 Kč	272 Kč	295 Kč
Praha 8	134 Kč	178 Kč	228 Kč	239 Kč	261 Kč	270 Kč
Praha 9	120 Kč	178 Kč	207 Kč	221 Kč	254 Kč	264 Kč
Praha 10	117 Kč	178 Kč	216 Kč	231 Kč	261 Kč	265 Kč

Poznámka: Průměrná cena nájmu na m² pronajímané plochy bez poplatků

Zdroj: 2012: Ministerstvo pro místní rozvoj, SFRB / 2013: realitniportal.cz / 2014 - 2015: realitnymix.cz / 2016 - 2017: Trigema (data z cca 20 realitních serverů, asi 9000 bytů)



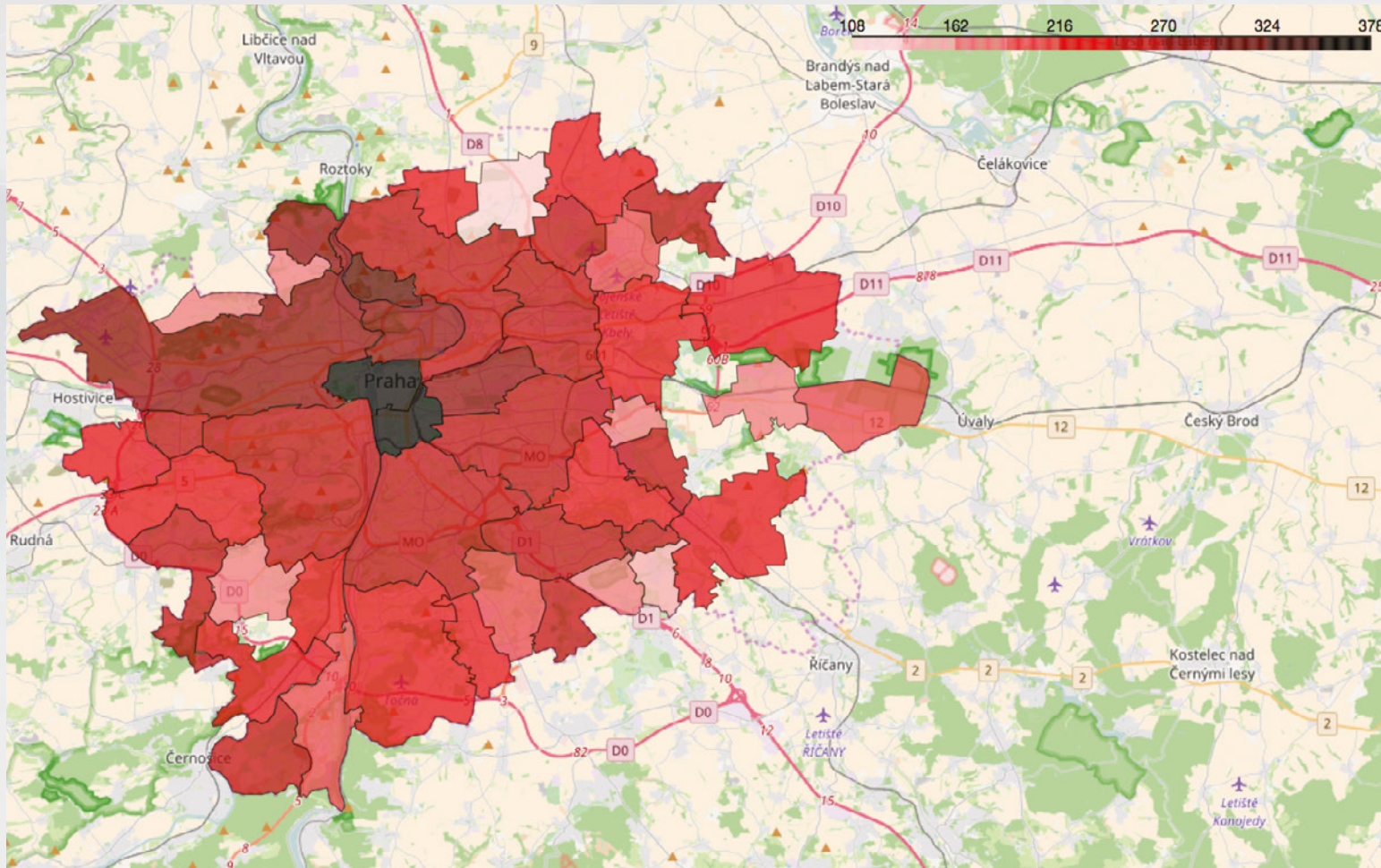
„V Praze je nabídka s nájemným bydlením (cca 9 000 bytů) obdobně velká jako nabídka secondhandového trhu (cca 8 700 bytů).

Oba jsou tedy dvojnásobně větší než trh primární (okolo 4 000 bytů).“

GRAF | NABÍDKA NÁJEMNÍCH BYTŮ V PRAZE VE 2Q 2017

Městský obvod	Podíl na trhu	Prům. výměra	Prům. nájem	Medián nájmu	Prům. nájem / m ²	Medián nájmu / m ²
Praha 5	17,27%	74,89	19 971 Kč	16 000 Kč	278 Kč	254 Kč
Praha 4	14,13%	55,18	13 919 Kč	12 500 Kč	274 Kč	246 Kč
Praha 2	11,63%	85,47	29 579 Kč	25 000 Kč	366 Kč	356 Kč
Praha 9	10,30%	55,79	13 790 Kč	13 000 Kč	264 Kč	257 Kč
Praha 6	9,82%	74,29	19 883 Kč	16 950 Kč	285 Kč	277 Kč
Praha 10	9,82%	58,52	14 538 Kč	13 000 Kč	265 Kč	250 Kč
Praha 8	9,47%	67,99	17 841 Kč	14 700 Kč	270 Kč	248 Kč
Praha 3	8,46%	61,11	17 224 Kč	15 000 Kč	295 Kč	283 Kč
Praha 1	5,70%	112,28	41 611 Kč	42 000 Kč	377 Kč	376 Kč
Praha 7	3,39%	81,08	22 783 Kč	17 000 Kč	295 Kč	290 Kč
Celkem	100,00%	70,23	19 950 Kč	15 000 Kč	293 Kč	272 Kč

GRAF | CENOVÁ MAPA NABÍDKY NÁJEMNÍCH BYTŮ V PRAZE VE 2Q 2017



zdroj: Trigema (8700 veřejně dostupných záznamů z 20 realitních serverů)



„Stejně jako v případě trhu s novými byty je relativně rozvinutý trh s nájemním bydlením ve Středočeském a Jihomoravském kraji.

Mezi ostatními regiony panuje velká disproporce v parametrech nabídky.“

GRAF | NABÍDKA NÁJEMNÍCH BYTŮ V REGIONECH VE 2Q 2017

Region	Počet bytů	Prům. výměra	Prům. nájem	Medián nájmu	Prům. nájem / m ²	Medián nájmu / m ²
Moravskoslezský	5157	55,28	7 355 Kč	6 300 Kč	142 Kč	135 Kč
Jihomoravský	2871	60,28	11 916 Kč	11 000 Kč	217 Kč	141 Kč
Ústecký	2668	53,69	7 037 Kč	6 500 Kč	142 Kč	135 Kč
Středočeský	2617	58,31	9 875 Kč	9 000 Kč	185 Kč	178 Kč
Liberecký	1128	59,99	7 945 Kč	7 400 Kč	144 Kč	144 Kč
Olomoucký	1053	58,89	9 309 Kč	8 700 Kč	172 Kč	169 Kč
Plzeňský	936	64,87	9 783 Kč	8 500 Kč	164 Kč	157 Kč
Pardubický	919	54,33	8 650 Kč	8 000 Kč	174 Kč	170 Kč
Jihočeský	891	56,76	7 805 Kč	7 800 Kč	157 Kč	139 Kč
Královéhradecký	785	58,51	9 762 Kč	8 500 Kč	180 Kč	167 Kč
Karlovarský	724	62,74	8 554 Kč	8 000 Kč	148 Kč	141 Kč
Zlínský	586	58,43	9 419 Kč	8 900 Kč	174 Kč	167 Kč
Vysočina	380	60,57	9 343 Kč	9 000 Kč	162 Kč	163 Kč
Celkový součet	20715	57,61	8 811 Kč	8 000 Kč	165 Kč	157 Kč



Ceny nájemního bydlení jsou a budou ovlivňovány cenami na primárním trhu. Zde je rostoucí cena způsobena nedostatečně pružnou nabídkou, která nereaguje na vývoj poptávky.

Nabídka je ochromená zdlouhavým povolovacím řízením novostaveb.

Děkuji za pozornost.

MARCEL SOURAL

Předseda představenstva Trigema a.s.



soural@trigema.cz



[@SouralMarcel](https://twitter.com/SouralMarcel)



blog.trigema.cz