



Prémiový rezidenční trh

Fakta a mýty

Jana Volavková

Analýza dat

Metodika Svoboda & Williams



**NABÍDKOVÁ
CENA**



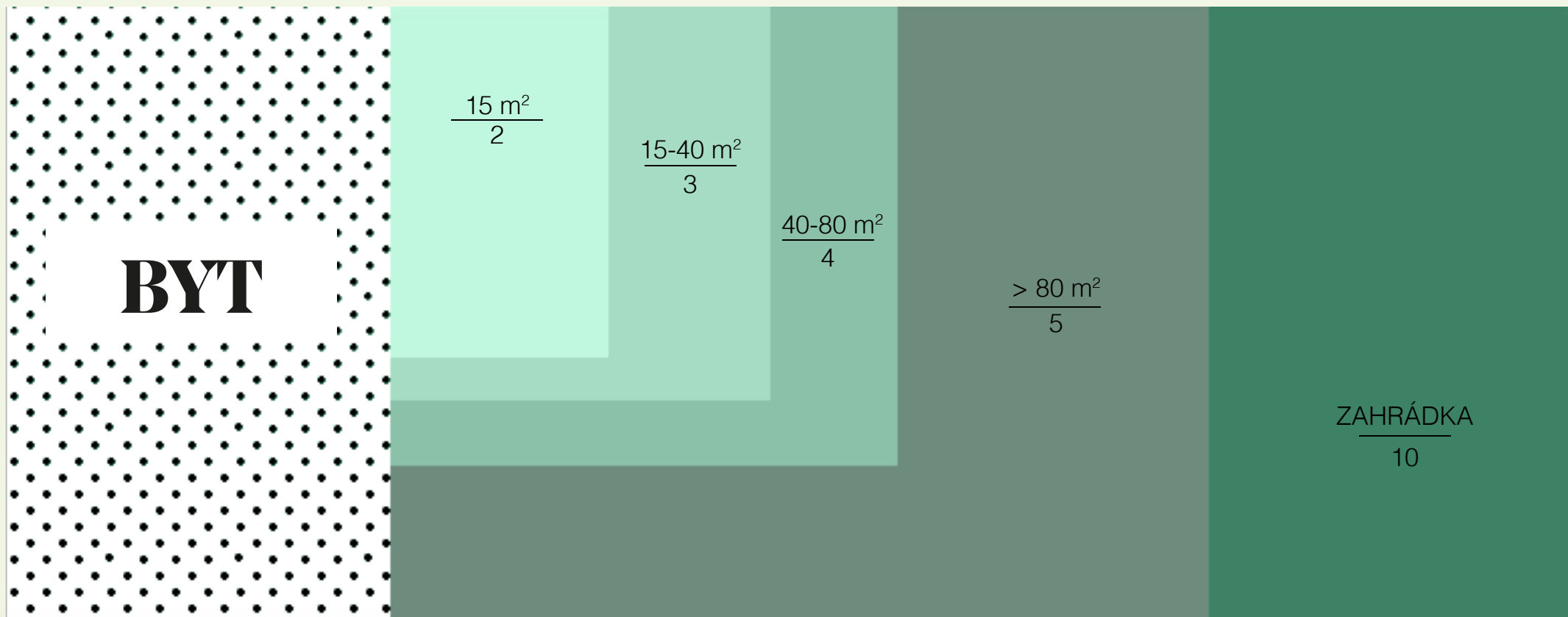
**REALIZOVANÁ
CENA**

CENA ZA m² =

DOSAŽENÁ PRODEJNÍ CENA — CENA PARKOVÁNÍ

PLOCHA BYTU + POMĚRNÁ ČÁST EXTERIÉRU (B/T/Z)

Algoritmus přepočtu exteriéru



PLOCHU TERASY PŘESAHUJÍCÍ 30% INTERIÉRU KRÁTÍME NA POLOVINU

Růst prodejních cen táhne mainstream

VELIKOST VZORKU S&W:

PRŮMĚRNÁ PLOCHA BYTU VE VZORKU S&W:

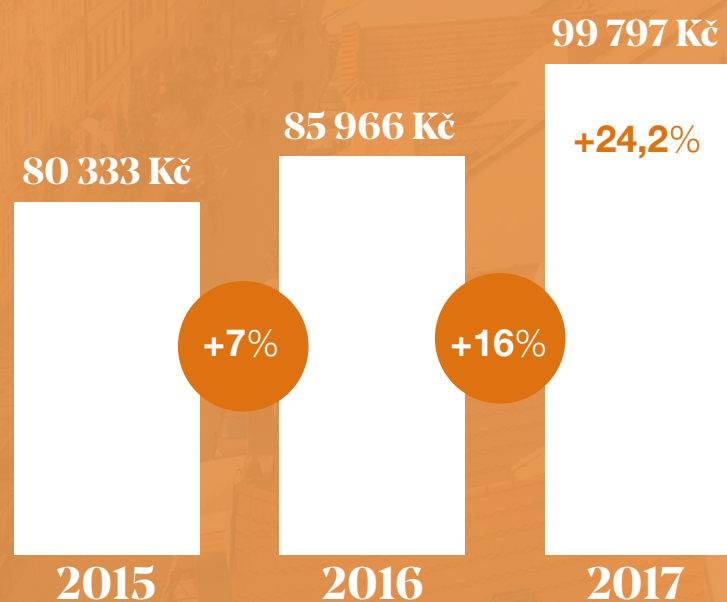
PRŮMĚRNÁ CENA / m² (2017):

400 PRODEJNÍCH TRANSAKČÍ ZA ROK

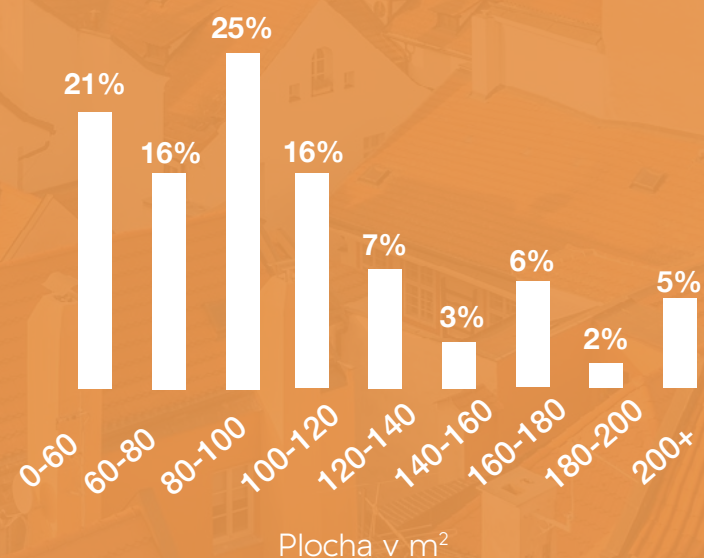
100 m²

100 tis. Kč

VÝVOJ PRŮMĚRNÉ CENY ZA m² PRODANÝCH BYTŮ
V PRAZE 2015-2017



PLOCHA PRODANÝCH BYTŮ
DATA S&W - 2017



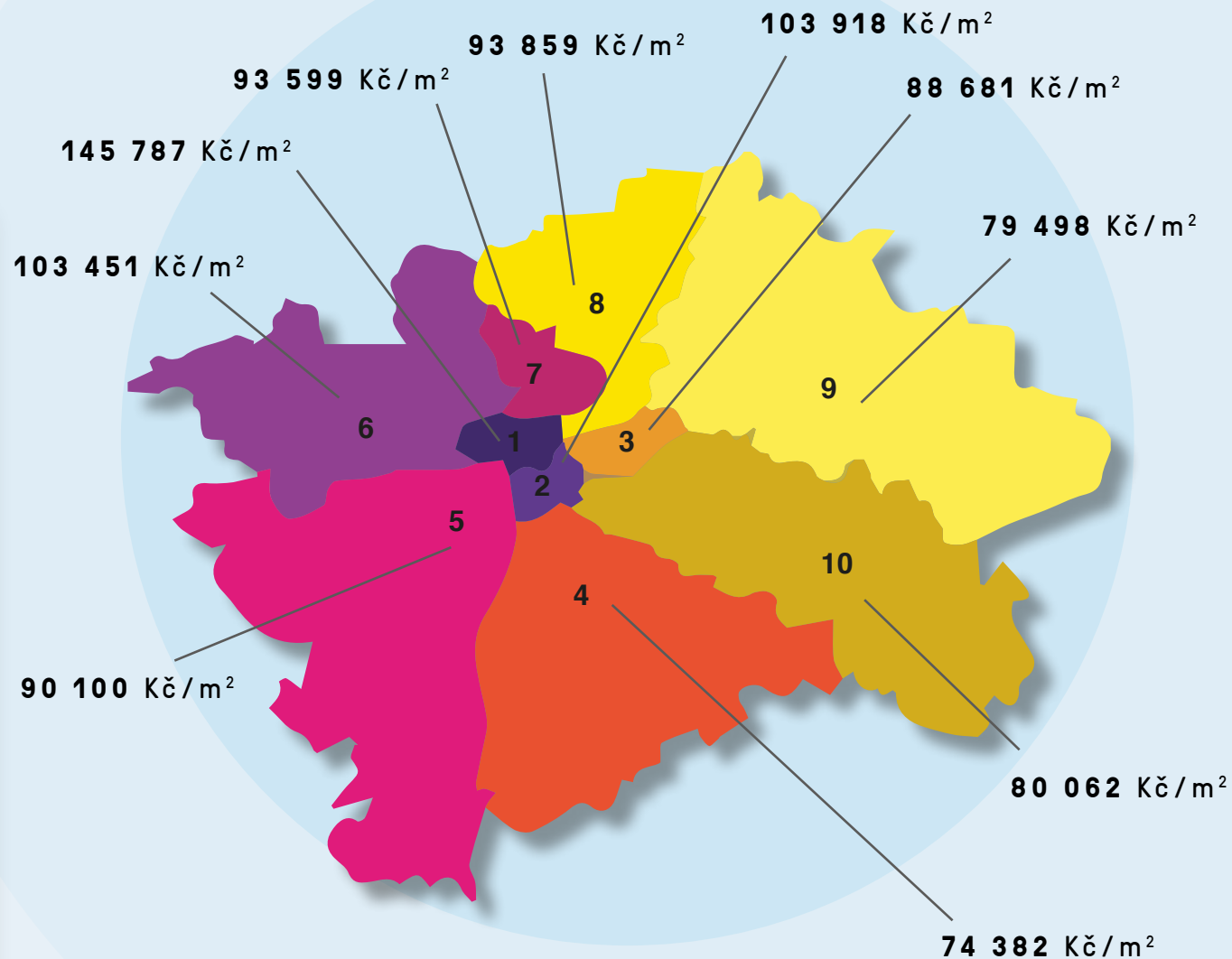
Prodejní ceny v Praze dle lokalit

Svoboda & Williams

Prodané nové byty - Q4 2017

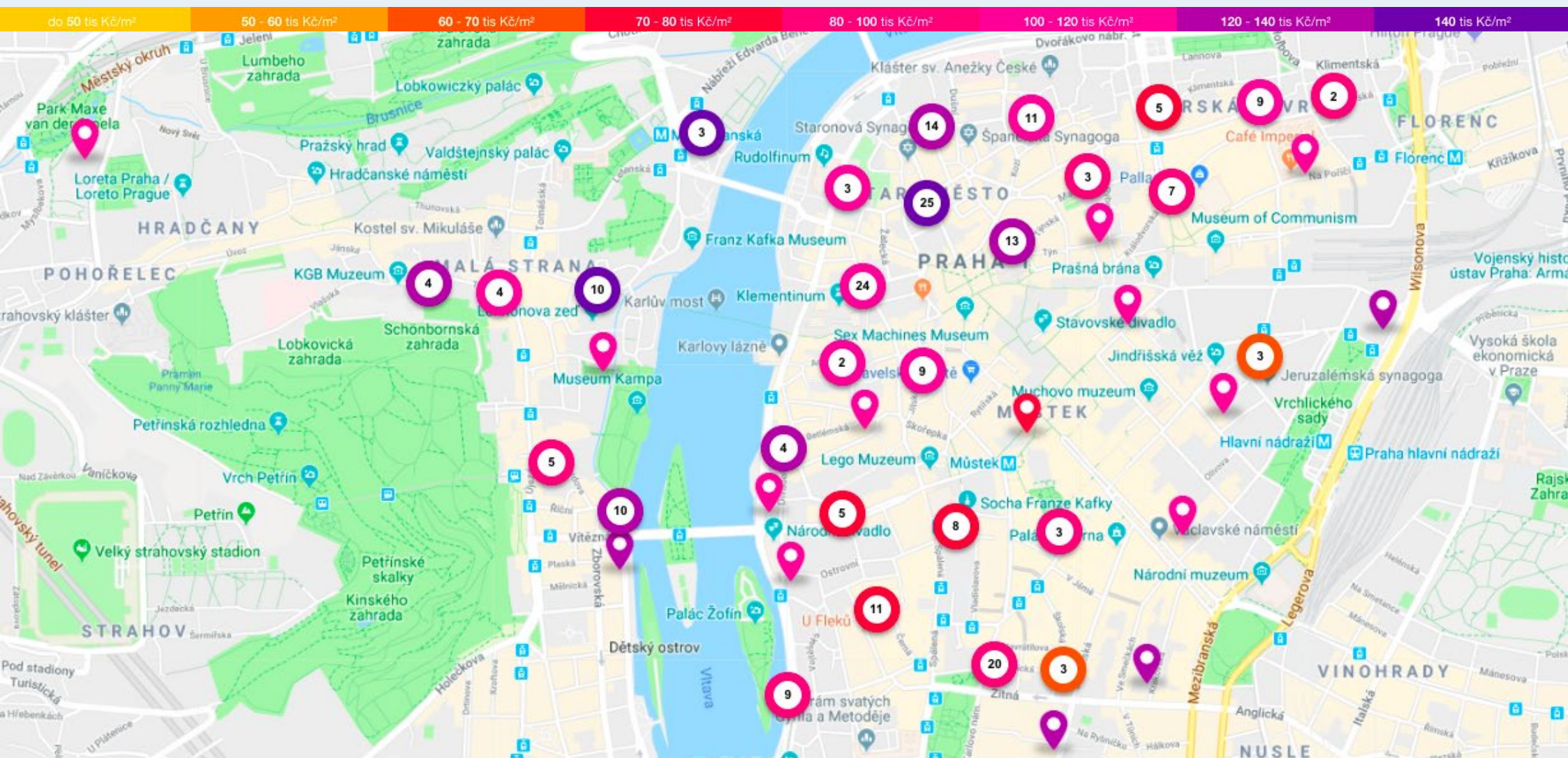
Městská část	Prům. cena / m ²
--------------	-----------------------------

Praha 1	310 022 Kč
Praha 2	134 588 Kč
Praha 3	86 135 Kč
Praha 4	76 552 Kč
Praha 5	89 277 Kč
Praha 6	105 572 Kč
Praha 7	91 920 Kč
Praha 8	97 472 Kč
Praha 9	75 307 Kč
Praha 10	77 980 Kč



Cenová mapa prodejů

Svoboda & Williams



Prémiové mezi prémiovými

Ceny o 35-50% nad průměrem



Divadelní 24



Celínka



Lannova 2

Výše nájemného se odvíjí od dispozice, ne plochy bytu

Monitoring celkové výše nájemného – NE NÁJEMNÉ / m²

VELIKOST VZORKU S&W:

1200 PRONÁJEMNÍCH TRANSAKČÍ ZA ROK

PRŮMĚRNÁ PLOCHA BYTU VE VZORKU S&W:

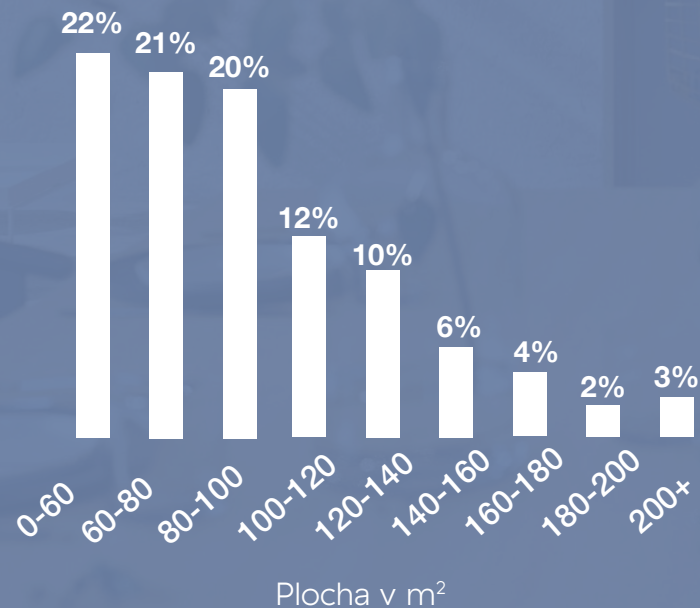
97 m²

PRŮMĚRNÁ VÝŠE NÁJMU (2017):

32 500 Kč / měsíc

PLOCHA PRONAJATÝCH BYTŮ

DATA S&W – 2017



Nájemné v jednotlivých městských částech za rok 2017

Městská část	Průměrný měsíční nájem	
	2+kk(1)	3+kk(1)
Praha 1	27 355 Kč	44 438 Kč
Praha 2	23 532 Kč	32 540 Kč
Praha 3	19 538 Kč	28 130 Kč
Praha 4	19 372 Kč	23 704 Kč
Praha 5	22 188 Kč	29 184 Kč
Praha 6	20 802 Kč	29 020 Kč
Praha 7	20 791 Kč	29 700 Kč
Praha 8	21 474 Kč	27 469 Kč
Praha 9	15 483 Kč	27 889 Kč
Praha 10	18 075 Kč	27 348 Kč

Tab č. 1: Průměrná cena pronájmu dvou a třípokojového bytu v roce 2017 podle městských částí
Zdroj: S&W

Porovnání: Dosažené nájemné vs. prodejní cena pro jednotlivé dispozice bytů

Dispozice	Průměrná plocha bytu	Průměrné měsíční nájemné	Průměrná prodejní cena
1+kk(1)	39 m ²	15 710 Kč	3 946 923 Kč
2+kk(1)	66 m ²	20 776 Kč	6 419 274 Kč
3+kk(1)	95 m ²	33 684 Kč	10 256 051 Kč
4+kk(1)	140 m ²	48 382 Kč	13 252 029 Kč
5+kk(1)	195 m ²	58 821 Kč	21 404 710 Kč

Tab č. 2: Průměrný dosažený nájem a prodejní cena pro jednotlivé dispozice bytů v roce 2017

Zdroj: S&W

Růst cen nájmu 2015 - 2017



Index cen nájmu (H1 2015 vs. H2 2017) je **19,2%**

Analytický nástroj vyvinutý ve spolupráci s **Fakultou informatiky a statistiky VŠE** v Praze
SOUHRNNÝ CENOVÝ INDEX lépe měří změnu cenové hladiny než vývoj PRŮMĚRNÉ CENY

Češi objevují kouzlo nájemního bydlení

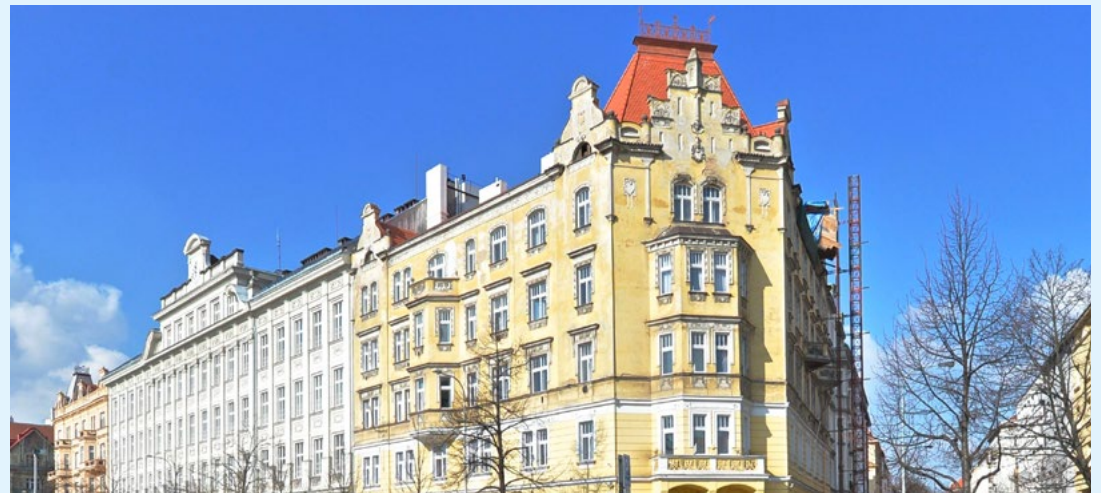
Developeři reagují



Krkonošská 14, Praha 3



U Laboratoře, Praha 6



Jiřího z Poděbrad 9, Praha 3

Děkuji za pozornost.

Jana Volavková

jana.volavkova@svoboda-williams.com

svoboda&williams | CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE