



LUXUSNÍ SEGMENT DNES:
RENESSANCE NÁJEMNÍHO
BYDLENÍ

svoboda&williams

SVOBODA & WILLIAMS SEGMENT

DATA

1

NADSTANDARDNÍ A PRÉMIOVÉ NEMOVITOSTI

Prémiové nemovitosti – prodej:

85.000 – 120.000 Kč/m²

Luxusní nemovitosti – prodej:

120.000 Kč/m² a více

Pronájem:

10 – 16 eur/m²

2

STŘEDNÍ A VYŠŠÍ SEGMENT – ZNAČKA FEELHOME

Prodej:

60.000 – 85.000 Kč/m²

Pronájem:

7 – 10 eur/m²

- Přes 500 poptávek po nemovitostech k prodeji/ měsíc, tzn. cca 6.000 poptávek p.a.
- Přes 600 poptávek po nemovitostech k pronájmu/ měsíc, tzn. cca 7.200 poptávek p.a.
- Aktuálně nabízíme cca 1.000 nemovitostí k prodeji v segmentu nad 80.000 Kč/m²
- Registrujeme cca 500 prodejních transakcí p.a
- Registrujeme cca 1.600 nájemních transakcí p.a.

* představení cenové mapy

MAKROEKONOMICKÉ UKAZATELE

- s rostoucími cenami bytů roste i výše nájmu (v období 2006 – 2010 byla situace opačná – ceny bytů rostly, nájem paradoxně klesaly)
- trvá silný meziroční růst HDP (v roce 2015 - 4,7 % , prognóza ČNB pro rok 2016 – 2,7 %)
- nízké úrokové sazby hypoték (průměr 8/2016 = 1,84 - Hypoindex Fincentrum) -> jednoduchá cesta k úvěru pro investory
- nízká míra nezaměstnanosti
- nízká míra inflace (0,3 % v září 2016 - zdroj Patria)

SILNÁ POPTÁVKA PO PRÉMIOVÝCH NEMOVITOSTECH K PRODEJI I PRONÁJMU

- podíl poptávky po prémiovém bydlení se za posledních 5 let navýšil o více než 20 %
- v letošním roce tvořily bytové jednotky s cenou nad 100.000 Kč/m² cca 4,5 % (tzn. nárůst za posledních 5 let zhruba o 2 %)
- **a) dle typu :**
prémiové novostavby/developerské projekty, solitérní vily a kvalitně provedené byty v atraktivní lokalitě

b) dle velikosti:

4 + kk, cca 140 m², do 100 tis.

CZK/m², terasa min. 15m², 2 parkovací stání, sklep/úložné prostory

c) dle lokality:

Praha 5 a 6 (pro bydlení), Praha 1, 2 a 3 (pronájem)

- zvyšující se nároky na design, kvalitu, technologie a ekologickou ohleduplnost

POMĚR ZAHRANIČNÍ A ČESKÉ KLIENTELY

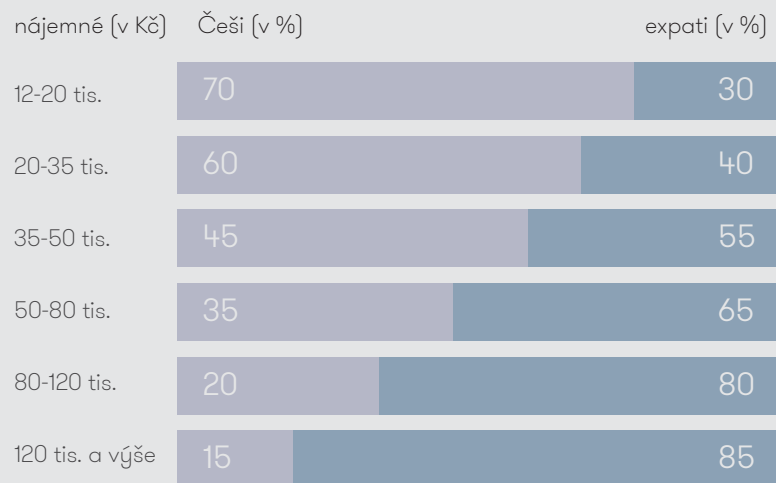
- výrazný nárůst české klientely – nároky Čechů se zvyšují, roste i finanční vybavenost
- důvody zahraniční klientely k pořízení nemovitosti – nižší náklady na bydlení než v mnoha jiných metropolích Evropy, strategická poloha, kvalita života včetně nákladů s tím spojených
- Moody's stanovila rating ČR A1 se stabilním výhledem

VÝRAZNÝ RŮST POPTÁVKY PO INVESTIČNÍCH BYTECH I V PRÉMIOVÉ KATEGORII

- dlouhodobé pronájmy (více než 2 roky)
- krátkodobé pronájmy - model Airbnb do 2 let

TREND V MINULÝCH LETECH

- vlastní bydlení - 70 až 80 % Čechů bydlí ve vlastním
- pokles počtu nájemců z řad expatů
- pokles nájemního bydlení na 20 až 30 % (oproti 80. letům - 40 až 50 %)
- přebytek nájemních bytů způsobuje snížení nájemného a větší výběr nemovitostí
- vlastníci jsou rádi, že se byty obsadí
- „sharování“ realitních kanceláří při hledání nájemců i bytů



SOUČASNÝ TREND

- růst poptávky po investičních bytech (přetlak peněz, nedostatek komodit pro investice, zvýšená rizikovost investic do fondů, akcií a dalších komodit, nízké výnosy); investiční byt - vyšší zhodnocení investic s nižším rizikem
- nedostatek investičních/nájemních bytů díky:
 - poklesu počtu dokončených projektů
 - prodeji/převodu nájemních bytů určených k vlastnímu bydlení do osobního vlastnictví
- růst cen bydlení, a tedy snížení dostupnosti bydlení pro mladé, mladí volí bydlení s rodiči či přechodný nájem => růst poptávky po nájemním bydlení
- zvyšuje se povědomí o komfortu nájemního bydlení
- poptávka > nabídka - realitní kanceláře nemají co nabízet, zájemců přibývá

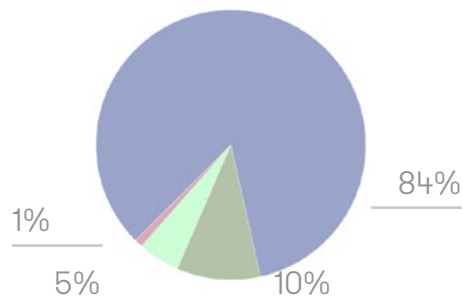
STANDARDNÍ NÁJEMNÍ BYT

- 2+kk o velikosti 50m² – snížení podlahové plochy bytu díky růstu cen (v minulých letech 68 m²) do 20.000 Kč/měsíc
- 3+kk do 100 m² do 40.000 Kč/měsíc
- 4+kk do 120 m² do 60.000 Kč/měsíc
- podmínkou je dobré dispoziční řešení

NÁJMY

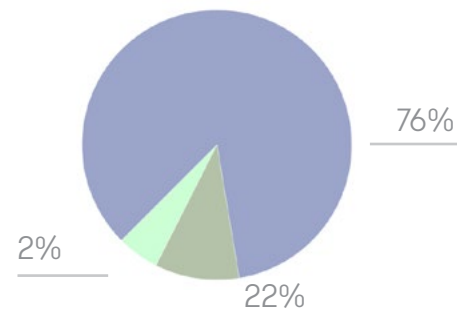
- menší byty – krátkodobější nájmy - max. 2 roky (standard 1 rok)
- větší byty – dlouhodobější nájmy - min. 2 roky s výpovědí

DLE PLOCHY BYTU



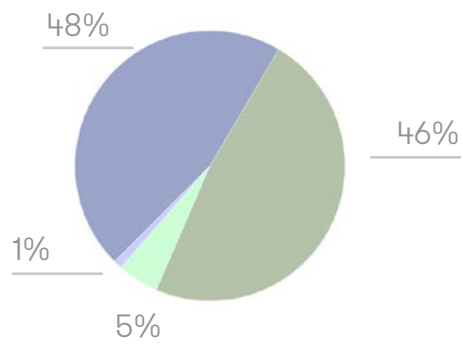
do 30m² (10%)
31-50 m² (84%)
51 - 100 m² (5%)
101 - 120 m²(1%)

DLE CENY



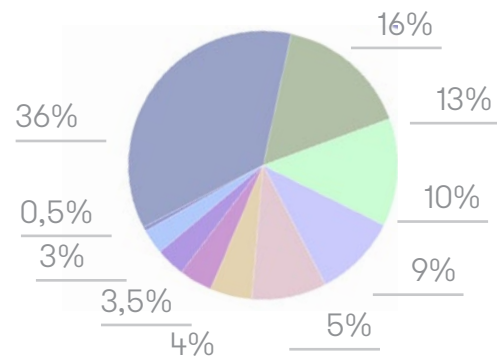
do 20.000 CZK (76%)
20.000 - 40.000 CZK (22%)
40.000 - 60.000 CZK(2%)

DLE VELIKOSTI



1+kk (46%)
2+kk (48%)
3+kk (5%)
4+kk (1%)

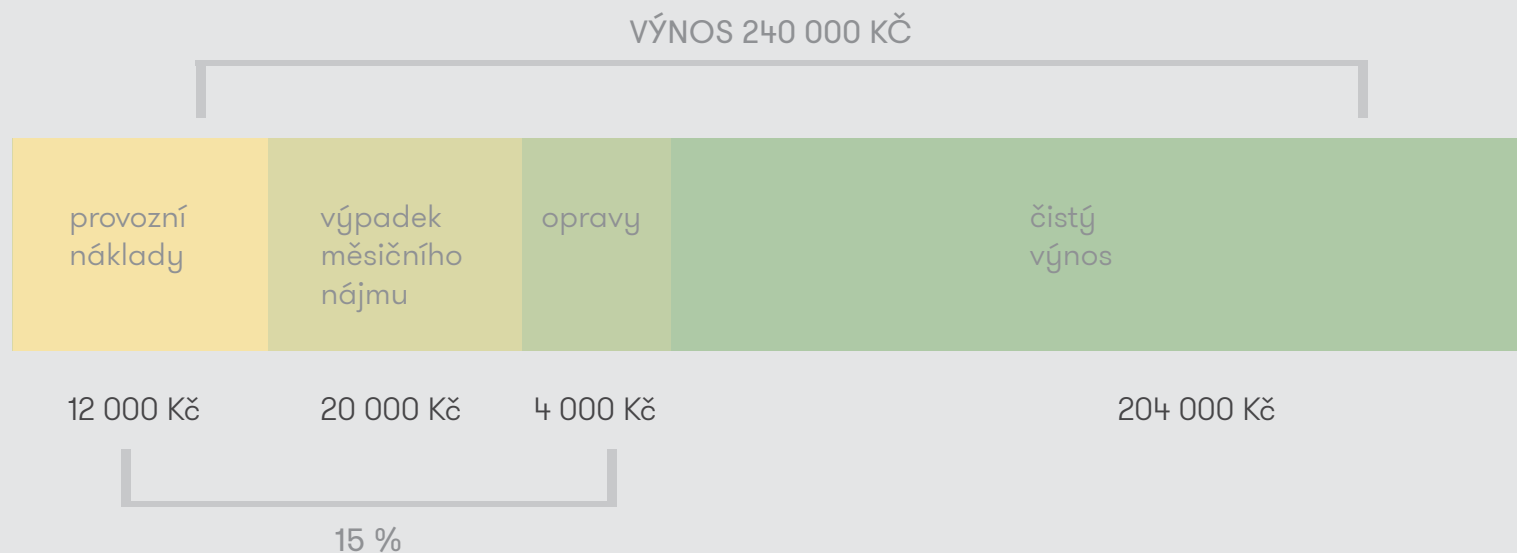
DLE LOKALITY



Pha 1 (10%)
Pha 2 (36%)
Pha 3 (16%)
Pha 4 (5%)
Pha 5 (13%)
Pha 6 (9%)
Pha 7 (4%)
Pha 8 (3.5 %)
Pha 9 (0.5%)
Pha 10 (3%)

NÁJEMNÉ

- čistý výnos ovlivňují vedlejší náklady, které si mnozí neuvědomují
 - provozní náklady – náklady na společné prostory, které nejsou součástí nájemního vztahu
 - výpadek v nájmu – výpověď z nájmu a náhrada novým nájemcem
 - opravy při změně nájemníka
 - v případě hypotéky – mimo samotné splátky poskytnutého úvěru jde ještě o poplatky za řízení a vedení úvěrového účtu



kalkulace investice do nemovitosti s "pákou úvěru"

kupní cena:	10 000 000 Kč	plocha	120 m ²
nábytek:	350 000 Kč	cena/m ²	83 333 Kč
kuchyň:	- Kč		
rekonstrukce:	700 000 Kč	jde z hypo	
rezerva:	- Kč		
celkem	11 050 000 Kč		
odhad	10 500 000 Kč	bývá menší než záměr nebo stejný :-)	
vlastní zdroje:	2 125 000 Kč	15%	
hypo:	8 925 000 Kč	85,0% LTV	
sazba:	1,84%		
splatnost (let)	25 let		
splátka	37 137,66 Kč		
měsíční nájem	35 000 Kč	"vacancy"	0,0 měs./rok
měsíční fee za správu	3 500 Kč	m.daň 15%	3 675 Kč
průměrný měs. čistý nájem	27 825 Kč		30% paušál
rozdíl hypo / nájem	-9 312,66 Kč		
fond oprav na m ²	- Kč		
FO/měs.	0,00 Kč		
nutná dotace investice:	-9 312,66 Kč	měsíčně	
počáteční investice:	2 125 000 Kč	2041	3 616 748 Kč
pravidelný náklad celkem:	-3 691 316 Kč	2041	úročeno inflací
hodnota nemo na konci:	18 807 088 Kč	2041	
růst cen nemovitostí:	2,15%		
inflace:	2,15%		
čistá hodnota 2041	15 115 771 Kč		
vklad 2016	2 125 000 Kč		
výnos vstupních peněz	8,16% p.a.	při zanedbání měs. dotace	
diskont do 2016	7 985 078 Kč		

kalkulace investice do nemovitosti cash 100%

kupní cena:	10 000 000 Kč	plocha	120 m ²
nábytek:	350 000 Kč	cena/m ²	83 333 Kč
kuchyň:	- Kč		
rekonstrukce:	700 000 Kč	jde z hypo	
rezerva:	- Kč		
celkem	11 050 000 Kč		
odhad	10 500 000 Kč		
vlastní zdroje:	11 050 000 Kč	100%	
měsíční nájem	35 000 Kč	daň 15%	3 675 Kč
měsíční fee agentura	3 500 Kč	"vacancy"	0 měs./rok
čistý nájem	27 825 Kč		
fond oprav na m ²	- Kč		
FO/měs.	0,00 Kč		
přebytek:	0,00 Kč		
nereinvestuji nájemné protože ho třeba projím :-)			
počáteční investice:	11 050 000 Kč	2041	18 807 088 Kč
hodnota investice 2041	18 807 088 Kč		
diskont do 2016	11 050 000 Kč		
výnos investice	2,15% p.a.		
reinvestuji nájemné protože ho třeba nepotřebuju :-)			
počáteční investice:	11 050 000 Kč	2041	18 807 088 Kč
reinvestice nájmu:	2 212 413 Kč	2041	při 5,5% p.a.
hodnota investice 2041	21 019 501 Kč		
vklad 2016	11 050 000 Kč		
výnos vstupních peněz	2,61% p.a.		
diskont do 2016	11 103 791 Kč		



DĚKUJI
ZA POZORNOST

svoboda&williams

Na Perštýně 2
Praha 110 00

CLARA KOKEŠ MAHLEROVÁ
Business Development Manager