Market Report

H2 2018

svoboda&williams | CHRISTIE'S INTERNATIONAL REAL ESTATE

Prokop Svoboda
Managing Partner
Svoboda & Williams

Při přípravě prvního letošního Market Reportu jsme se ocitli v lehce paradoxní situaci. Naše data za druhé pololetí loňského roku indikují ochlazení poptávky po nemovitostech k prodeji a mírný pokles dosažené průměrné ceny za m² (u nových bytů o 1 %, u starších o 3 %). Po návratu z vánočního volna se však v naší kanceláři rozezvonily telefony a „rozpípaly“ e-mailové aplikace s frekvencí, které jsme na podzim odvykli. Ne všechny poptávky se samozřejmě týkaly nemovitostí k prodeji a je otázka, jaká bude míra jejich konverze v realizované transakce. I přes tyto otazníky nám ale zvýšený zájem o naše služby dodal opatrně optimistickou náladu. K ní navíc přispívá i fakt, že popsanému útlumu se podle našich údajů vymyká pomyslná špička realitního ledovce: nemovitosti skutečně výjimečných parametrů svou klientelu mají a již několikáté pololetí v řadě tu zaznamenáváme nový cenový rekord.

Na to, zda se tento mírný optimismus ukáže jako oprávněný, bude mít vliv celá řada faktorů. Situace na realitním trhu se, jak známo, odvíjí od stavu ekonomiky. Ta česká je sice dlouhodobě v dobré kondici, ale zároveň životně závisí na exportu. Růst ekonomiky eurozóny, kam drtivá většina českého vývozu směřuje, přitom zpomaluje a nad EU aktuálně – ponecháme-li stranou obavy z brexitu – visí hrozba vývoje italského dluhu. Případná dluhová krize na apeninském poloostrově by mohla vyvolat řetězovou reakci napříč evropskými trhy. Je také otázka, jak akciové trhy zareagují na zpomalování čínské ekonomiky, konfrontační obchodní politiku Donalda Trumpa a rostoucí napětí v mezinárodních vztazích. Samostatnou kapitolou je pak zpomalování globálního automobilového průmyslu, které by české hospodářství mohlo pocítit obzvlášť nepříjemně.

Vývoj realitního trhu navíc přímo ovlivňuje situace ve stavebnictví, která se – mimochodem v celoevropském měřítku – v posledních letech nese v duchu rychle rostoucích cen stavebních prací a materiálů. Tyto zvýšené náklady přitom dnes developeři mohou jen obtížně promítnout do prodejních cen, které mnohde narážejí na limity kupní síly. Specificky domácím faktorem pak je chystaný stavební zákon, od něhož si všichni slibujeme „odšpuntování“ developerské výstavby v Praze. Zda se tato naděje naplní, bude záviset na jeho konkrétním znění, o němž se teprve diskutuje. Na situaci pražského trhu pak bude mít vliv, jak se k problému výstavby postaví nové vedení radnice. To se sice zdá být bytové výstavbě nakloněno a slibuje rozhýbat revitalizaci brownfieldů, jakou část plánů se mu ale podaří realizovat, je ve hvězdách.

Otazníků je tedy požehnaně, a i když nejspíš čekáte jasnou prognózu na závěr, musím odpovědět: „Při nejlepší vůli nevíme…“ Úvodem zmíněný mírný optimismus je nicméně podle mého názoru na místě, protože, i kdyby reality měla čekat stagnace nebo další útlum, ozdravná síla tržních mechanismů nás po čase zaručeně přivede k novému vzestupu. Cokoli přijde, je tak třeba vnímat jako přirozenou součást ekonomického cyklu. O síle tržních mechanismů mě znovu přesvědčuje například rozvoj odvětví Fin Tech: to nabízí alternativu ke klasickému bankovnímu financování, které je spoutáváno rostoucím množstvím restrikcí. Lze očekávat, že mnozí developeři tuto alternativu do budoucna využijí k financování svých projektů, včetně těch zaměřených na nájemní bydlení, jejichž financování se banky zatím spíše vyhýbají.

Realitní trh očima Svoboda & Williams

Klíčové trendy na pražském trhu prémiových rezidenčních nemovitostí

Prodej

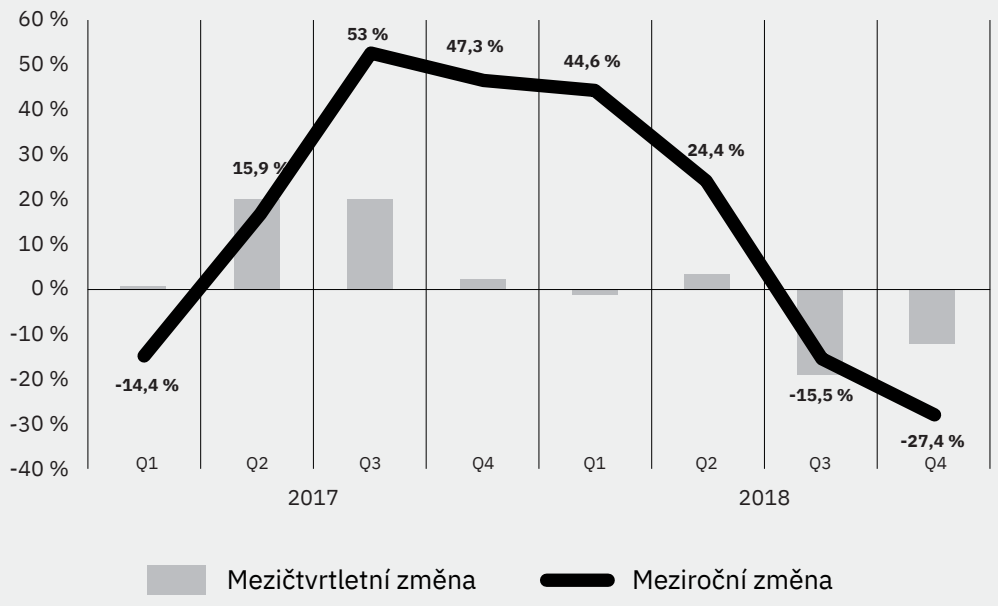
- Útlum poptávky ve druhém pololetí roku 2018
- Prodlužuje se doba prodejních transakcí, zvyšuje se míra poskytovaných slev
- Klesá podlahová plocha prodávaných bytů
- Ceny pražských bytů narazily na limity kupní síly, stavební náklady se ale stále zvyšují – developeři jsou ve složité situaci
- V námi sledovaném vzorku prémiových bytů jsme v roce 2018 zaznamenali pokles průměrné dosažené ceny za m^2 – u nových bytů o 1 %, u starších bytů o 3 %

Pronájem

- I ve druhém pololetí roku 2018 přetrvává vysoký zájem o nájemní bydlení, developeři přesouvají část svých aktivit do tohoto segmentu
- Nabídka kvalitních bytů roste a dorovnává vysokou poptávku
- Růst nájmů se ve druhém pololetí roku 2018 zpomalil, meziroční nárůst dosáhl jen 2,1 %, ve srovnání s prvním pololetím dokonce došlo k mírnému poklesu (o 1,4 %)
- Nájemní trh přestává být trhem pronajímatelů

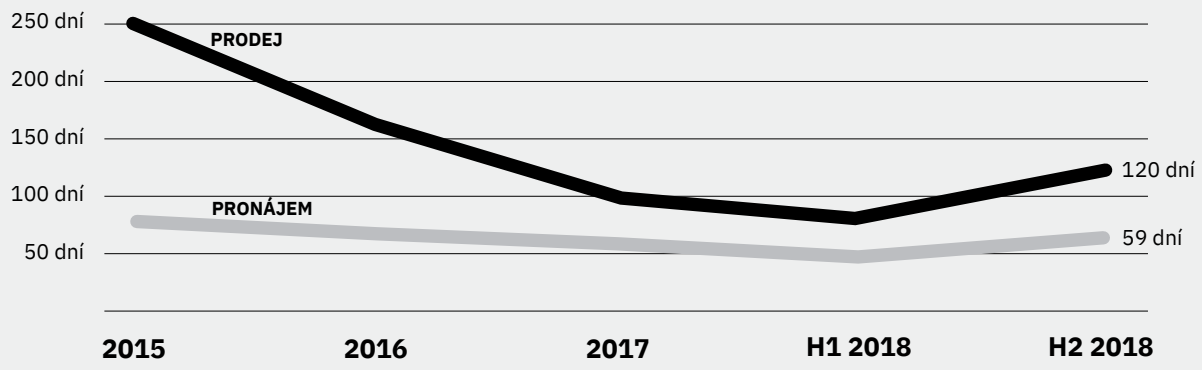
Útlum poptávky po bytech ke koupi
Druhé pololetí roku 2018 potvrdilo ochlazení realitního trhu, které jsme začali pociťovat ke konci druhého kvartálu. Citelný pokles poptávky po rezidenčních nemovitostech z portfolia Svoboda & Williams jsme zaznamenali ve třetím i čtvrtém kvartálu, a to jak v mezičtvrtletním, tak i v meziročním srovnání. Jestliže ve třetím kvartálu bylo oproti předchozímu čtvrtletí poptávek o 19 % méně (meziročně pak o necelých 16 % méně), v posledním letošním kvartálu se počet zájemců snížil o dalších 12 % a meziroční propad byl téměř dvojnásobný (necelých 28 %).
K příčinám popsaného trendu patří vysoké ceny nemovitostí, které zájemci o bydlení již nejsou schopni či ochotni akceptovat, v kombinaci se stále přísnějšími restrikcemi hypotečního trhu ze strany ČNB a rostoucími úrokovými sazbami u hypoték. Ty se u úvěrů s pětiletou fixací ke konci roku 2018 již běžně pohybovaly nad hranicí 3 %.

Poptávka po nemovitostech z nabídky Svoboda & Williams 2017 - 2018



Delší transakce, více slev
Úbytek poptávky v uplynulém pololetí se v počtu prodejů realizovaných Svoboda & Williams odrazil zatím jen mírně. Prodejní transakce totiž v průměru trvají několik měsíců a výkyvy zájmu se do jejich počtu promítají se zpožděním. Již nyní však makléři pociťují, že prodat nemovitosti stojí více úsilí, než tomu bylo v předchozích dvou letech „nákupní euforie“, spojené s obrovským přetlakem poptávky nad nabídkou.
Dalším projevem útlumu poptávky je prodlužování **průměrné doby realitních transakcí** a rostoucí výše i frekvence **poskytovaných slev.** Zatímco v uplynulých dvou letech zájemci prakticky neměli šanci o ceně vyjednávat a případná sleva byla jen symbolická (do 3 %), v současné době je u velké části nemovitostí sleva podmínkou úspěšného prodeje. Data Svoboda & Williams ukazují, že v uplynulém pololetí se rozdíl mezi nabídkovou a skutečně dosaženou prodejní cenou pohyboval v průměru kolem 7 %.

Průměrná doba realitní transakce



Průměrná doba potřebná k prodeji nemovitosti (tzn. doba od zveřejnění nabídky na webu Svoboda & Williams, resp. oslovení klientů e-mailem u off-market nabídek, po podpis kupní smlouvy či smlouvy o smlouvě budoucí) se oproti předchozímu pololetí opět prodloužila, a to z 84 na 120 dní. Za prodloužením průměrné doby prodeje nemovitosti stojí útlum poptávky ve druhé polovině roku 2018 a také fakt, že mnozí majitelé „testovali“ trh vyššími nabídkovými cenami, ze kterých po určité době prodeje postupně slevovali, čímž se celková doba prodeje prodloužila. Trend testování trhu se navíc odrazil i ve vyšší míře poskytovaných slev z nabídkových cen.

Oproti prvnímu pololetí roku 2018 se o 20 % prodloužila i průměrná doba potřebná k nalezení nájemce (tzn. doba od zveřejnění nabídky na webu Svoboda & Williams po podpis nájemní smlouvy), a to ze 49 na 59 dní. Důvodem je širší nabídka kvalitních bytů k pronájmu.

Mírný pokles cen, ale i rekordní transakce
Ve vzorku prémiových bytů sledovaném Svoboda & Williams došlo v roce 2018 k mírnému meziročnímu poklesu průměrné dosažené ceny za m^2. Ta u nových bytů poklesla o 1 % na úroveň 113 300 Kč/m^2, starší byty se prodávaly o 3 % levněji, v průměru za 107 400 Kč/m^2 (detaily viz sekce Analýza cen). Popsanému trendu se do jisté míry vymyká pomyslná špička realitního ledovce: ceny skutečně výjimečných nemovitostí neznají limity a již několikáté pololetí v řadě lámou rekordy. Ten nejnovější padl na Praze 1, kde jsme zprostředkovali prodej bytu za cenu 327 000 Kč/m^2.

Nabídka starších bytů stabilní, nových bytů nedostatek
Na sekundárním trhu je bytů k prodeji v současné době dostatek. Portfolio S&W se každý měsíc rozroste v průměru o 40 starších bytů od privátních majitelů. Nedostatečnou nabídku naopak registrujeme na trhu primárním. Obecný úbytek nových bytů v developerských projektech, daný pomalou výstavbou, sledujeme i v prémiovém segmentu.

Nájemní bydlení v hledáčku developerů
Vzhledem k vysokým prodejním cenám bytů, které mnozí zájemci již nemohou či nechtějí akceptovat, a stále přísnějším podmínkám pro získání hypotéky čelí developeři projektů ve středním a vyšším cenovém pásmu (nad 90 000 Kč/m^2) úbytku zájemců o koupi jednotek.
V souvislosti s touto situací na trhu někteří z těchto developerů hovoří o změně svých rezidenčních projektů určených původně k přímému prodeji *(built-to-sell)* na projekty nájemního bydlení *(built-to-rent)* nebo na projekty kombinované. Pokles poptávky naopak nehlásí developeři, kteří se orientují na nižší cenový segment. Na nové byty s cenami pod hranicí 90 tis. Kč/m^2 se v dnešní době tvoří pořadníky, nicméně v širším centru je takových projektů jako šafránu a nalezneme je spíše na okraji Prahy či za Prahou.

Developeři v nesnázích

Byrokratické překážky
„V Praze se staví málo nových bytů.“ Tato věta vyjadřuje téma, které během posledního roku dominovalo odborným diskusím i článkům v médiích. Byrokratických překážek musejí developeři překonat tolik, že doba potřebná pro přípravu projektu a jeho samotnou výstavbu je paradoxně kratší než doba potřebná pro získání územního rozhodnutí a stavebního povolení. To je způsobeno především tím, že příslušné úřady nedodržují v rámci územního a stavebního řízení zákonem stanovené lhůty pro vydání svého stanoviska. Že pomalá výstavba představuje závažný problém, si dnes již uvědomují politici i úředníci snad na všech úrovních státní správy, podstatnějších změn se však nejspíš nedočkáme dříve, než bude schválena novela stavebního zákona.

V souvislosti s novelou se někdy hovoří o zavedení tzv. fikce souhlasu, která by v praxi znamenala, že pokud se dotčený úřad k žádosti o vydání stanoviska nevysloví v zákonem stanovené lhůtě, znamenalo by to automatické schválení stanoviska. Dále se zvažuje zřízení centrálního stavebního úřadu, který by řešil na úrovni hlavního města Prahy velké a výjimečné stavby, čímž by se mohl urychlit schvalovací proces a zvýšila by se odborná kvalita rozhodování. Otázkou však zůstává, zda se těmto opatřením dostane dostatečně široké politické podpory.

Situace ve stavebnictví
Developerům nenahrává ani situace ve stavebnictví. Ceny stavebních prací a materiálů za poslední roky výrazně vzrostly, přičemž některé materiály se stávají nedostatkovými. Podle poslední analýzy českého stavebnictví od společnosti CEEC Research se stavebním společnostem loni zvýšily náklady na práci i materiál meziročně o 14 %. Spolu s náklady logicky rostou i ceny realizací – v roce 2019 se očekává růst o 6,5 %. Zvýšené vstupní náklady přitom developeři již nemohou promítnout do prodejních cen, které narážejí na limity kupní síly. Developerům se navíc pro řadu zakázek nedaří najít zhotovitele, stavební společnosti jsou totiž velmi vytížené a potýkají se s nedostatkem kvalifikovaných pracovních sil. Podle zmíněné studie se využití kapacit těchto firem pohybuje kolem 98 %. To vše vede mnohé developery k pozastavení některých projektů, což se do budoucna projeví pravděpodobně ještě nižší nabídkou nových bytů.

Příklady plánovaných projektů nájemního bydlení:

- Bytový dům *Nová Invalidovna* propojí netradiční architekturu se sochami Davida Černého a nabídne okolo 140 bytových jednotek. V přízemí částečně uzavřeného bloku se bude nacházet park a prostory pro obchody a další služby. Developer **Trigema** získal na projekt územní rozhodnutí, s výstavbou by se mělo začít ještě letos. Plánované dokončení projektu: 2021.

- Projekt View Spořilov od developera **K&K Invest Group**, jehož původní záměr byl byty prodat. Projekt by měl být zkolaudován ve třetím kvartálu roku 2020 a nabídne 68 bytových jednotek.

- **PASSERINVEST GROUP** by tento rok měl začít stavět hned dva rezidenční projekty v ulici Vyskočilova na Praze 4. Jeden z nich bude určen pro krátkodobé pronájmy *(Aparthotel V3)* a druhý nabídne 94 jednotek k dlouhodobému pronájmu *(V3 Rezidence)*. V přízemí budovy bude zřízeno několik obchodních jednotek. Plánované dokončení projektu: 2021.

- Firma **Siko koupelny** loni koupila *Dům odborových svazů*, který má být v budoucnu přestavěn na nájemní rezidenci. Spolumajitel firmy Vítězslav Vala už má s nájemním bydlením zkušenosti díky úspěšnému projektu Luka Living.

- Společnost **Zeitgeist Asset Management** nakoupila v centru a širším centru hlavního města pro německý penzijní fond několik budov, které plánuje zrekonstruovat a vytvořit v nich nájemní byty. Jednotky v těchto rezidencích budou určeny pro krátkodobý a dlouhodobý pronájem, včetně studentského bydlení.

- Projekt přezdívaný podle původního návrhu „Maršmeloun“ v ulici U Milosrdných, který minulý rok koupila společnost **V Invest**, nabídne po svém dokončení 30 bytů k pronájmu. Zatím je ve fázi příprav.

Postupná saturace nájemního trhu
Vzhledem k popsané situaci na trhu s byty k prodeji evidujeme již druhým rokem rekordní poptávku po nájemním bydlením. Nabídka nájemních bytů v Praze přitom donedávna za poptávkou výrazně zaostávala, a tak souběžně s prodejními cenami rostlo i nájemné. Trh však na tuto situaci reaguje a **kvalitních bytů k pronájmu v posledním roce výrazně přibývá.** Roste počet jednotlivých bytů privátních investorů, kteří je nakoupili během „nákupní euforie“ uplynulých dvou let, vracejí se nám také byty, které vlastníci nabízeli ke krátkodobému pronájmu přes platformy typu Airbnb. Přibývá rovněž celých projektů nájemního bydlení, ať už jde o novostavby či rekonstrukce činžovních domů. Ty byly dosud realizovány převážně menšími developery, nově však zaznamenáváme zvýšený zájem o výstavbu nájemních celků i ze strany větších developerů. Většina nájemních projektů je zatím ve fázi příprav, financování výstavby takové nemovitosti je totiž obtížnější a návratnost investice pomalejší. Některé projekty jsou však již blízko své realizace a zahájení výstavby se nejspíš dočkáme již v roce 2019. Do budoucna tak lze očekávat další rozšiřování nabídky nájemních bytů.

Uvolňování tlaku na růst nájemného
Vysoká poptávka po nájemním bydlení v kombinaci s pestrou nabídkou bytů se v loňském roce odrazila v růstu obratu oddělení rezidenčních pronájmů Svoboda & Williams, meziročně o cca 20 %. Postupná saturace trhu s sebou zároveň přináší uvolňování tlaku na růst nájemného. To podle **Indexu cen nájmů SW+VŠE** vzrostlo v druhém pololetí roku 2018 meziročně pouze o 2,1 % a oproti prvnímu pololetí zachytil Index dokonce **mírný pokles skutečně dosaženého nájemného (o 1,4 %).**

Nástup trhu nájemců
Jestliže v předchozím období vykazoval nájemní trh rezidenčních nemovitostí zřetelné rysy trhu pronajímatelů, kteří si mohli vybírat z velkého množství zájemců, teď se situace pomalu obrací a naopak jsou v silnější pozici zájemci o pronájem. „Pro pronajímatele s vysokými požadavky na nájemce začíná být problém své nemovitosti obsadit, neboť společnost netvoří jen samí *singles* na manažerských pozicích bez dětí a bez zvířat“, říká vedoucí oddělení rezidenčních pronájmů Svoboda & Williams David Šimeček.

Klienti Svoboda & Williams:

Prodej:
Mezi klienty, pro které Svoboda & Williams zprostředkovala v roce 2018 koupi rezidenční nemovitosti, bylo 74 % Čechů a 26 % cizinců. Z toho 15 % tvořili občané zemí EU a 11 % připadlo na příslušníky ostatních států. Polovina klientů Svoboda & Williams financovala koupi rezidenční nemovitosti čistě vlastními finančními zdroji, druhá polovina pak hotovost doplnila hypotečním úvěrem.

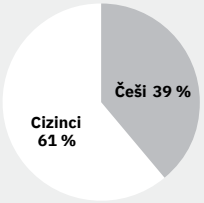
Prodej: Poměr českých a zahraničních klientů

Pronájem:
Mezi klienty, kteří si prostřednictvím Svoboda & Williams pronajímají rezidenční nemovitost, stále převažuje zahraniční klientela. I zde ale pozorujeme určité změny. V roce 2018 si prostřednictvím Svoboda & Williams pronajalo nemovitost 61 % cizinců a 39 % Čechů. Oproti roku 2017 tak zastoupení české klientely lehce posílilo (o necelých 5 %), nejvíce ve středním cenovém segmentu (měsíční nájemné 25-55 tis. Kč). Zatímco v roce 2017 si v tomto cenovém segmentu nemovitost pronajalo pouze 28 % Čechů, v roce 2018 jich bylo 40 %. Za touto změnou stojí růst cen nájmů v uplynulých dvou letech a přesun velké části nájemních bytů, na které běžně cílí zájem českých klientů, z nižšího do středního cenového pásma. Jedná se např. o byty 3+kk a větší, využívané převážně rodinami s dětmi, které se dnes v širším centru Prahy v cenovém pásmu do 25 tis. Kč/měsíc téměř nevyskytují.

Financování koupě nemovitosti

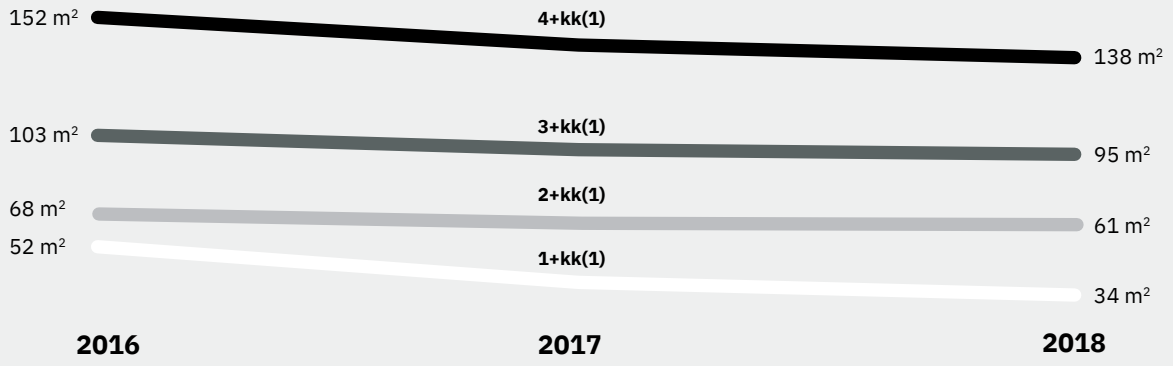
Porovnání uskutečněných pronájmů SW s poptávkou v jednotlivých cenových segmentech

	Poptávka		Pronájem	
Cenové segmenty	**Češi**	**Cizinci**	**Češi**	**Cizinci**
< 25 tis. Kč	52 %	48 %	43 %	57 %
25 - 55 tis. Kč	51 %	49 %	40 %	60 %
> 55 tis. Kč	42 %	58 %	22 %	78 %
Celkem	49 %	51 %	39 %	61 %



Pronájem: Poměr českých a zahraničních klientů

Průměrná plocha bytů u nejvíce obchodovaných dispozic



Z dat Svoboda & Williams vyplývá, že od roku 2016, kdy byl nastartován raketový růst cen bytů, se snižuje průměrná plocha prodaných bytů. Zmenšení plochy se nejvíce dotklo bytů o dispozici 1+kk, což je dáno tím, že na trhu výrazně přibyly projekty s investičními malometrážními byty, jejichž plocha často nedosahuje ani 30 m².

Analýza cen: pražský rezidenční trh

Metodika zpracování dat

Následující analýza je založená na datech získaných z databáze nemovitostí, které měla realitní kancelář Svoboda & Williams ve své nabídce ve sledovaném období. Prodejní transakce jsou navíc doplněné o údaje o prodeji nemovitostí, které svými parametry odpovídají portfoliu Svoboda & Williams: zde jsou dosažené ceny získány z katastru nemovitostí. Sledovaný vzorek Svoboda & Williams obsahuje bezmála **600 prodaných** a **1150 pronajatých nemovitostí** za období 12 měsíců a lze proto říci, že pokrývá významnou část prémiového segmentu pražského rezidenčního trhu.

Sledovanými nemovitostmi jsou byty v Praze 1-10. V ostatních městských částech má Svoboda & Williams zastoupení bytů minimální. V rámci jednotlivé městské části přitom vždy dominují prémiové lokality, kde je dosahováno vyšších cen, např. na Praze 6 je zastoupen převážně Bubeneč, Dejvice, Střešovice, Břevnov, na Praze 4 Pankrác, Vyšehrad či Podolí, Prahu 8 reprezentuje nejvíce Karlín, částečně Libeň, Prahu 5 zejména Smíchov atp. Sledované ceny nemovitostí a výše nájmů jsou **skutečně dosažené hodnoty transakcí**, nesledujeme tedy ceny nabídkové. Pro výpočet **ceny za m²** zohledňujeme cenu za parkování, kterou od dosažené prodejní ceny odečítáme a do plochy bytu (dle NOZ) započítáváme i poměrnou část exteriéru (teras, balkonů, lodžií a zahrad). Pro přepočet plochy exteriéru používáme speciálně vyvinutý algoritmus, který tuto plochu progresivně krátí a také bere v úvahu poměr plochy exteriéru k ploše interiéru.

Průměrné ceny jsou počítány z transakcí realizovaných za posledních 12 měsíců (01/2018-12/2018), procentuální změny jsou meziroční (2018 vs. 2017). U prodejů dále rozlišujeme dosaženou cenu za m² pro nové byty v developerských projektech a pro přeprodeje (byty „secondhandové“). Abychom mohli porovnat ceny za m² u všech bytů, sjednotili jsme u několika jednotek stavební dokončenost průměrným předpokladem 30 000 Kč/m² pro stav před rekonstrukcí – *shell & core* a 10 000 Kč/m² pro stav před dokončením povrchů – *white walls*.

Cenu za m² u nájemních transakcí nesledujeme. Zatímco u prodejů je podstatná cena za m², u pronájmů cenu určuje kromě lokality především dispozice. Například byt 2+kk o ploše 50 m² bývá pronajat za téměř stejnou cenu jako byt o ploše 60 m², zatímco pořizovací cena většího bytu může být o 15 až 20 % vyšší. Proto v našich analýzách rezidenčních nemovitostí k pronájmu pracujeme s celkovým nájemným, nikoliv s cenou za m². Pro přehled dále uvádíme dosaženou cenu u nejvíce zastoupených dispozic v rámci prodejů a pronájmů realizovaných Svoboda & Williams, kterými jsou byty 2+kk a 3+kk.

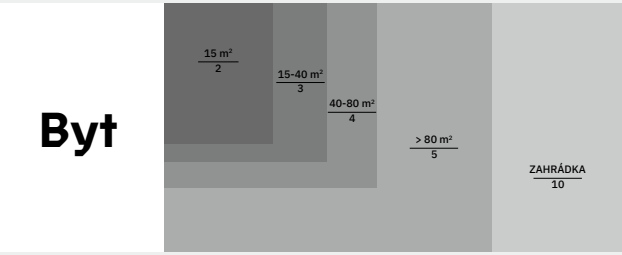
Vývoj cen nájmů monitorujeme na půlroční bázi pomocí **Indexu cen nájmů Svoboda & Williams + VŠE**. Jedná se o analytický nástroj, který Svoboda & Williams vyvinula ve spolupráci s Fakultou informatiky a statistiky Vysoké školy ekonomické v Praze a který funguje podobně jako Index spotřebitelských cen Českého statistického úřadu. Více informací o Indexu cen nájmů Svoboda & Williams + VŠE najdete ZDE.

Analýza dat

Metodika Svoboda & Williams

$$\text{CENA ZA m}^2 = \frac{\text{DOSAŽENÁ PRODEJNÍ CENA - CENA PARKOVÁNÍ}}{\text{PLOCHA BYTU + POMĚRNÁ ČÁST EXTERIÉRU (B/T/Z)}}$$

Algoritmus přepočtu exteriéru



PLOCHU TERASY PŘESAHUJÍCÍ 30 % INTERIÉRU KRÁTÍME NA POLOVINU

Praha

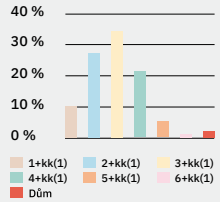
V roce 2018 činila průměrná dosažená cena bytu ze vzorku sledovaného Svoboda & Williams 111 200 Kč/m², průměrná prodejní transakce měla hodnotu 12 191 800 Kč. Zatímco průměrná cena staršího bytu dosáhla úrovně 107 400 Kč/m2, nový byt v developerském projektu stál v průměru 113 300 Kč/m². Průměrná dosažená cena za byty nejvíce obchodovaných dispozic činila 7 032 700 Kč u bytů 2+kk a 10 425 900 Kč u bytů 3+kk.
U všech těchto průměrných hodnot s výjimkou hodnoty průměrné prodejní transakce jsme zaznamenali oproti roku 2017 mírný pokles. Je třeba poznamenat, že námi sledovaný prémiový segment rezidenčního trhu je svým rozsahem komorní, a tak jsou průměrné hodnoty citlivější na změnu struktury vzorku. Proto dále u jednotlivých částí Prahy uvádíme některé projekty a typy bytů, které se do průměrných cen nejvíce promítly.

Průměrná výše dosaženého nájemného za byt ze vzorku Svoboda & Williams dosáhla v roce 2018 částky 31 960 Kč/měsíc. I v rámci vzorku nájemních transakcí jsou nejvíce zastoupeny byty o dispozicích 2+kk a 3+kk – tvoří 67 % všech transakcí sledovaných Svoboda & Williams. Byt 2+kk se v průměru pronajímal za 23 600 Kč, za 3+kk klienti průměrně zaplatili 33 500 Kč/měsíc.

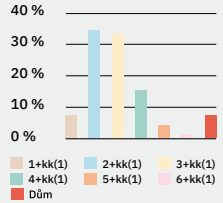
Meziročně vzrostlo nájemné podle **Indexu cen nájmů S&W+VŠE** ve druhém pololetí roku 2018 o 2,1 %. Ve srovnání s prvním pololetím zachytil Index dokonce mírný pokles skutečně dosaženého nájemného (o 1,4 %). Index cen nájmů S&W+VŠE je analytický nástroj, který Svoboda & Williams vyvinula ve spolupráci s Fakultou informatiky a statistiky Vysoké školy ekonomické v Praze. Tento nástroj dokáže u heterogenního produktu, jako jsou nemovitosti, zachytit změnu cenové hladiny přesněji než samotné sledování vývoje průměrné výše nájemného či mediánu. Více detailů k Indexu cen nájmů S&W + VŠE naleznete ZDE.

	ø cena za byt / nájemné	**ø cena / m²**		**ø cena za byt / nájemné**	
		Nový byt	Přeprodej	2+kk(1)	3+kk(1)
PRODEJ	12,191,800 Kč **+ 5 %**	113,600 Kč **- 1 %**	107,400 Kč **- 3 %**	7,032,700 Kč **- 4 %**	10,425,900 Kč **- 6 %**
PRONÁJEM	31,960 Kč **+ 2 %**	N/A	N/A	23,600 Kč **+ 2 %**	33,500 Kč **+ 3 %**

PRODEJ



PRONÁJEM



Praha

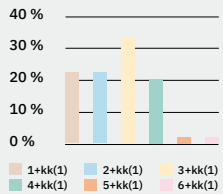
01

Průměrná dosažená prodejní cena bytu na Praze 1 v roce 2018 meziročně vzrostla o 8 % na úroveň 15 430 000 Kč. Průměrná cena za m² u nových bytů byla o 56 % vyšší než v roce 2017, protože sledovaný vzorek zahrnoval prodejní transakce z high-endových projektů *U Bílého jablka* (Úvoz), *Celínka* (Elišky Krásnohorské) a *Ferdinand Palace* (Příčná). Poslední z uvedených projektů zahrnoval malometrážní investiční byty, díky nimž vzrostlo zastoupení bytů dispozice 1+kk ve vzorku sledovaném S&W v rámci Prahy 1 z 11 na 22 %. Průměrná dosažená cena staršího bytu zaznamenala mírný pokles a ke konci roku byla na úrovni 150 700 Kč/m². Na výrazně vyšší průměrné ceně za byt 2+kk na Praze 1 (14 milionů Kč) se podílel prodej několika prostorných bytů v Pařížské ulici a v jejím bezprostředním okolí.

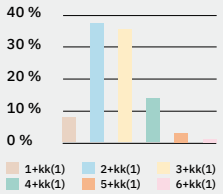
Průměrná výše nájemného u bytů na Praze 1 činila v uplynulém roce 40 800 Kč/měsíc. Průměrné dosažené nájemné u nejvíce obchodovaných dispozic 2+kk a 3+kk činilo 29 400 Kč a 42 700 Kč. Všechny hodnoty zaznamenaly jen drobné cenové korekce. Příkladem nájemního projektu na Praze 1, který se nově v roce 2018 podílel na transakcích Svoboda & Williams, je *Palác Rosetta*, nabízející byty ve zrekonstruovaném činžovním domě v Jungmannově ulici.

	ø cena za byt / nájemné	ø cena / m²		ø cena za byt / nájemné	
		Nový byt	Přeprodej	2+kk(1)	3+kk(1)
PRODEJ	15,430,000 Kč **+ 8 %**	221,800 Kč **+ 56 %**	150,700 Kč **- 9 %**	13,973,900 Kč **+ 42 %**	15,882,800 Kč **- 7 %**
PRONÁJEM	40,800 Kč **- 4 %**	N/A	N/A	29,400 Kč **+ 5 %**	42,700 Kč **- 7 %**

PRODEJ



PRONÁJEM



Praha

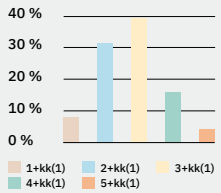
02

Na Praze 2 se minulý rok byty průměrně prodávaly za 10 690 000 Kč. Ceny nových bytů dosahovaly průměrné úrovně 132 400 Kč/m², starší byty se prodávaly v průměru za 116 800 Kč/m². Byt 2+kk ze vzorku sledovaného Svoboda & Williams bylo v průměru možné koupit za 7 780 400 Kč, byt 3+kk pak za 10 589 300 Kč. Z developerských projektů, které jsme sledovali, můžeme uvést nově postavenou *Rezidenci U Muzea* nebo zrekonstruované činžovní domy *Na Švihance 11* a *Rezidenci Silencio* v Polské ulici, ve kterých se prodávaly byty před rekonstrukcí, případně před dokončením finálních povrchů.

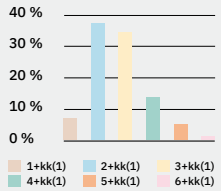
Nájemné na Praze 2 v loňském roce zaznamenalo mírný nárůst ve všech uvedených kategoriích. Praha 2 je dlouhodobě oblíbenou rezidenční lokalitou a dosažená výše nájmů je zde po Praze 1 druhá nejvyšší. Průměrné uskutečněné nájemné činilo 36 500 Kč/měsíc, byt 2+kk se v průměru pronajímal za 25 200 Kč/měsíc a byt 3+kk za 37 800 Kč/měsíc.

	ø cena za byt / nájemné	**ø cena / m²**		**ø cena za byt / nájemné**	
		Nový byt	Přeprodej	2+kk(1)	3+kk(1)
PRODEJ	10,690,000 Kč **+ 4 %**	132,400 Kč **+ 4 %**	116,800 Kč **+ 9 %**	7,780,400 Kč **+ 11 %**	10,589,300 Kč **+ 6 %**
PRONÁJEM	36,500 Kč **+ 11 %**	N/A	N/A	25,200 Kč **+ 4 %**	37,800 Kč **+ 13 %**

PRODEJ



PRONÁJEM



Praha

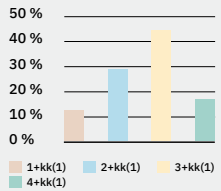
03

Průměrná dosažená cena bytu na Praze 3 ze vzorku Svoboda & Williams ke konci roku 2018 činila 8 280 000 Kč, což představuje meziroční nárůst o 11 %. Cenový průměr je na Praze 3 (spolu s Prahou 8) nejnižší ve srovnání s ostatními částmi Prahy, jak je vidět v Souhrnných datech na konci této části reportu. Jedním z důvodů je průměrná velikost bytů, jejichž prodej jsme v roce 2018 na Praze 3 a 8 sledovali. Ta činí jen 80 m², zatímco v ostatních částech Prahy se pohybuje v rozmezí 90-120 m². Dalším důvodem relativně nízkých dosahovaných cen uvedených u jednotlivých dispozic 2+kk a 3+kk je skutečnost, že se ve vzorku sledovaném Svoboda & Williams pro tuto část Prahy v roce 2018 vyskytovalo několik projektů, ve kterých se prodávaly byty před kompletní rekonstrukcí či před dokončením finálních povrchů (např. *U Rajské zahrady, Řehořova 37*).

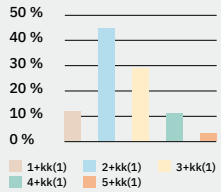
Průměrná výše dosaženého nájmu za byt z nabídky Svoboda & Williams v Praze 3 v roce 2018 meziročně vzrostla o 6 % na 26 600 Kč. Také u pronájmů je tato hodnota (spolu s Prahou 10) jedna z nejnižších ve srovnání s ostatními částmi Prahy, což je i zde způsobeno malou průměrnou plochou pronajímaných bytu (viz. Souhrnná data). Ve sledovaném vzorku je totiž vysoké zastoupení malých bytů v pavlačových domech typických pro Žižkov, jejichž dispozice nebývá řešena tak velkoryse jako např. na sousedních Vinohradech. Po těchto menších a levnějších bytech je poptávka generována nejčastěji od mladých lidi (singles/couples). Za byt 2+kk loni nájemci zaplatili v průměru 21 300 Kč/měsíc a za 3+kk 28 500 Kč/měsíc. Nabídku nových bytů rozšířily např. byty v rezidenčním komplexu *Garden Towers*.

	ø cena za byt / nájemné	ø cena / m²		ø cena za byt / nájemné	
		Nový byt	Přeprodej	2+kk(1)	3+kk(1)
PRODEJ	8,280,000 Kč **+ 11 %**	107,400 Kč **+ 8 %**	95,000 Kč **+ 4 %**	5,957,500 Kč **+ 18 %**	8,975,200 Kč **+ 15 %**
PRONÁJEM	26,600 Kč **+ 6 %**	N/A	N/A	21,300 Kč **- 6 %**	28,500 Kč **- 3 %**

PRODEJ



PRONÁJEM



Praha

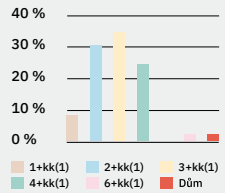
04

V Praze 4 byla průměrná hodnota prodejní transakce na úrovní 11 030 000 Kč. Vzorek developerských projektů, ve kterých jsme v roce 2018 sledovali dosažené ceny, zahrnoval vedle cenově nadprůměrných projektů *V Tower* a *Castle View* i cenově dostupnější projekty jako je např. *Modřanský háj* nebo *4U Living,* a průměrná cena nového bytu tak dosáhla úrovně 98 500 Kč/m². Metr čtvereční staršího bytu stál v průměru 88 000 Kč.

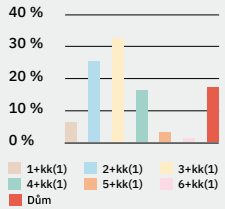
Průměrná výše dosaženého nájmu na Praze 4 byla v roce 2018 na úrovni 28 900 Kč/měsíc. Byty 2+kk se v průměru pronajímaly za 19 700 Kč/měsíc, byty 3+kk za 28 600 Kč/měsíc, což znamenalo 18% meziroční nárůst. Ve vzorku sledovaných pronájmů byly totiž loni hojně zastoupeny byty z nových rezidencí postavených v Podolí (např. *Castle View, WhiteGray*), které nabízí velkoryse pojaté byty za vyšší nájemné.

	ø cena za byt / nájemné	**ø cena / m²**		**ø cena za byt / nájemné**	
		Nový byt	Přeprodej	2+kk(1)	3+kk(1)
PRODEJ	11,030,000 Kč **+ 14 %**	98,500 Kč **+ 7 %**	88,000 Kč **+ 23 %**	5,938,200 Kč **+ 8 %**	10,413,900 Kč **+ 4 %**
PRONÁJEM	28,900 Kč **- 1 %**	N/A	N/A	19,700 Kč **- 5 %**	28,600 Kč **+ 18 %**

PRODEJ



PRONÁJEM



Praha

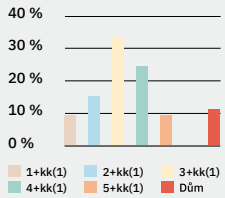
05

Průměrná dosažená cena za byt na Praze 5 ze vzorku sledovaného Svoboda & Williams meziročně klesla o 9 % na 11 320 000 Kč. Průměrná dosažená cena za m² v roce 2018 činila u nových bytů 102 400 Kč, a byla tak v roce 2018 nižší než u bytů starších (104 600 Kč/m²). Klíčovou roli tu sehrál fakt, že vzorku starších bytů dominují byty v okolí Janáčkova nábřeží, zatímco sledované novostavby se nacházejí dále od centra (např. projekt *Barrandovská zahrada* nebo *Sakura* v ulici Na Pomezí.)

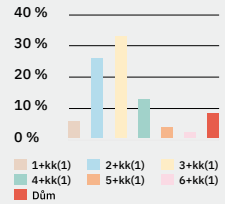
Na Praze 5 je průměrné dosažené nájemné u bytů ze vzorku Svoboda & Williams relativně vysoké, což je způsobeno silným zastoupením bytů na Smíchově, nebo také větších bytů v rezidenční oblasti pod Strahovem. Nabídka nemovitostí na Praze 5 se v posledním roce rozšířila mimo jiné o kvalitní byty k pronájmu v novém developerském projektu *Waltrovka* nebo o byty v menším projektu nájemního bydlení *U Vojanky.*

	ø cena za byt / nájemné	ø cena / m²		ø cena za byt / nájemné	
		Nový byt	Přeprodej	2+kk(1)	3+kk(1)
PRODEJ	11,320,000 Kč **- 9 %**	102,400 Kč **+ 2 %**	104,600 Kč **+ 16 %**	6,708,900 Kč **- 17 %**	11,446,000 Kč **+ 6 %**
PRONÁJEM	30,500 Kč **+ 5 %**	N/A	N/A	23,000 Kč **- 3 %**	29,100 Kč **- 5 %**

PRODEJ



PRONÁJEM



Praha

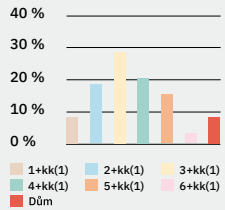
06

Meziroční pokles průměrné hodnoty prodejní transakce na Praze 6 o 24 % na částku 13 660 000 Kč je způsoben tím, že v roce 2018 posílil v této lokalitě prodej menších bytů 2+kk a 3+kk, zatímco statistice roku 2017 dominovaly z téměř 60 % prodeje větších bytů o dispozicích 4+kk či 5+kk. Vysoká průměrná cena za byt 2+kk v roce 2018 je zapříčiněna tím, že prodávané byty této dispozice měly průměrnou velikost téměř 80 m², zatímco v roce 2017 jen 65 m². Jako příklad monitorovaných projektů na Praze 6 můžeme uvést *Hendlův Dvůr, Šárecký Dvůr* či *La Crone.*

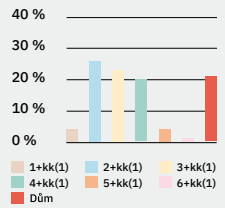
Hodnota průměrné nájemní transakce na Praze 6 byla loni 33 500 Kč/měsíc a meziročně mírně poklesla o 7 %, stále je však po Praze 1 a 2 třetí nejvyšší v hlavním městě. Praha 6 díky svému rezidenčnímu charakteru a množství mezinárodních škol přitahuje české i zahraniční rodiny s dětmi, a mezi pronajímanými nemovitostmi jsou proto nejvíce zastoupeny velké byty a rodinné domy. Byt 2+kk byl v této lokalitě v průměru pronajímán za 21 000 Kč/měsíc a 3+kk za 31 200 Kč/měsíc. Vzorek nájemních bytů se loni rozšířil například o byty v novém nájemním projektu *Břetislavka* v Šáreckém údolí, nabízejícím malometrážní byty, nebo o velkorysé byty z projektu *La Crone,* dokončeném v roce 2017.

	ø cena za byt / nájemné	ø cena / m²		ø cena za byt / nájemné	
		Nový byt	Přeprodej	2+kk(1)	3+kk(1)
PRODEJ	13,660,000 Kč **- 24 %**	114,000 Kč **- 10 %**	97,800 Kč **+ 6 %**	8,784,200 Kč **+ 47 %**	10,186,400 Kč **- 8 %**
PRONÁJEM	33,500 Kč **- 7 %**	N/A	N/A	21,000 Kč **+ 2 %**	31,200 Kč **+ 6 %**

PRODEJ



PRONÁJEM



Praha

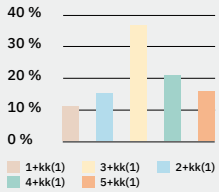
07

Průměrná hodnota prodejní transakce na Praze 7 dosáhla v uplynulém roce bezmála 12 milionů Kč. Její výši ovlivnilo složení vzorku, ve kterém převládaly větší byty – průměrná velikost prodávaného bytu činila 110 m². Dosažená cena za m² nového bytu činila 99 400 Kč/m², a byla tak v roce 2018 nižší než u bytů starších (104 400 Kč/m²). Vzorek starších („secondhandových“) bytů totiž tvoří zejména byty na Letné, zatímco sledované novostavby se nacházejí v dolní části Holešovic. Konkrétně jde například o projekt *Marina Island* s průměrnou cenou okolo 90 tisíc Kč/m².

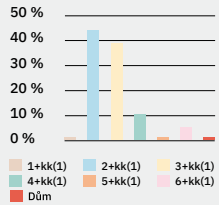
Nabídku bytů k pronájmu na Praze 7 loni rozšířily byty v nových rezidenčních komplexech *Marina Island* a *Vltavská vyhlídka* v Holešovicích. Byty 2+kk se na Praze 7 pronajímaly v průměru za 22 900 Kč měsíčně, za 3+kk nájemci zaplatili měsíčně 29 200 Kč.

	ø cena za byt / nájemné	ø cena / m²		ø cena za byt / nájemné	
		Nový byt	Přeprodej	2+kk(1)	3+kk(1)
PRODEJ	11,930,000 Kč **+ 32 %**	99,400 Kč **- 5 %**	104,400 Kč **+ 9 %**	6,293,000 Kč **+ 11 %**	9,132,600 Kč **- 2 %**
PRONÁJEM	29,300 Kč **- 5 %**	N/A	N/A	22,900 Kč **- 3 %**	29,200 Kč **- 14 %**

PRODEJ



PRONÁJEM



Praha

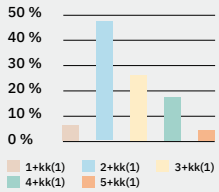
08

Průměrná velikost bytu ze sledovaného vzorku na Praze 8 byla v roce 2018 jen 80 m², což mělo vliv na hodnotu průměrné prodejní transakce, která činila 7 950 000 Kč a byla nejnižší v porovnání s ostatními městskými částmi Prahy. Nový byt se v průměru prodával za 102 800 Kč/m², přeprodej bytu byl průměrně realizován za 88 500 Kč/m². Ze sledovaných developerských projektů můžeme zmínit nově postavenou *PRAGA Rezidenci* v Karlíně, další etapu projektu *DOCK* v Libni či rekonstrukci činžovního domu na Lyčkově náměstí.

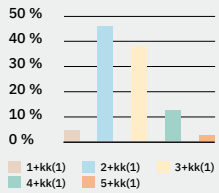
Nájemním transakcím realizovaným Svoboda & Williams na Praze 8 dominují pronájmy bytů v atraktivní čtvrti Karlín, které jsou cenově v těsném závěsu za byty na Vinohradech. Průměrná výše nájmu tu činila 31 700 Kč, přičemž průměrný měsíční nájem za byt 2+kk vzrostl na 24 300 Kč. Nájemné u bytů 3+kk se dokonce zvýšilo o 30 % na 36 100 Kč, a to díky většímu zastoupení bytů v nových rezidenčních komplexech jako např. *Rezidence Vltava* či *Cornlofts Šaldova*.

	ø cena za byt / nájemné	**ø cena / m²**		**ø cena za byt / nájemné**	
		Nový byt	Přeprodej	2+kk(1)	3+kk(1)
PRODEJ	7,950,000 Kč **- 9 %**	103,000 Kč **+ 8 %**	88,800 Kč **+ 3 %**	5,904,800 Kč **+ 5 %**	8,734,100 Kč **- 5 %**
PRONÁJEM	31,300 Kč **+ 20 %**	N/A	N/A	24,300 Kč **+ 8 %**	36,100 Kč **+ 30 %**

PRODEJ



PRONÁJEM



Praha

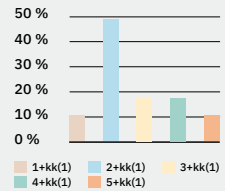
10

Průměrná cena bytu na Praze 10 činila minulý rok 9 620 000 Kč. Na jejím meziročním nárůstu o 27 % se částečně podílel prodej několika velkoryse pojatých bytů v *Rezidenci Hradešínská.* Ze sledovaných developerských projektů lze dále jmenovat například vršovické projekty *Petrohradská* nebo *4Block* (doprodej posledních bytů). Průměrná cena nového bytu dosáhla 96 200 Kč/m², starší byty se v průměru prodávaly za 86 000 Kč/m².

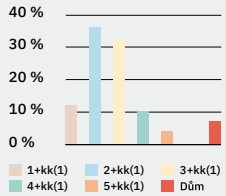
Přestože se Praha 10 spolu s Prahou 4 a Prahou 9 řadí k cenově nejdostupnějším oblastem Prahy, průměrná výše nájmů se příliš neliší například od sousední Prahy 3, protože je náš vzorek bytů tvořen ze 75 % byty ve Vršovicích a na Vinohradech. Nájemci v roce 2018 za byt na Praze 10 zaplatili v průměru 25 300 Kč/měsíc, průměrné nájemné u bytu 2+kk činilo 19 500 Kč a u bytu 3+kk pak 27 800 Kč/měsíc.

	ø cena za byt / nájemné	**ø cena / m²**		**ø cena za byt / nájemné**	
		Nový byt	Přeprodej	2+kk(1)	3+kk(1)
PRODEJ	9,620,000 Kč **+ 27 %**	96,200 Kč **+ 13 %**	86,000 Kč **+ 4 %**	5,813,600 Kč **+ 16 %**	9,306,400 Kč **+ 21 %**
PRONÁJEM	25,300 Kč **- 2 %**	N/A	N/A	19,500 Kč **+ 6 %**	27,800 Kč **- 1 %**

PRODEJ



PRONÁJEM



Souhrnná data

Průměrné dosažené nájemné vs. prodejní cena pro jednotlivé dispozice bytů na Praze 1-10 v roce 2018

Dispozice	ø měsíční nájem	ø plocha (pronájem)	ø prodejní cena	ø plocha
1+kk(1)	16,300 Kč	39 m²	4,179,400 Kč	34 m²
2+kk(1)	23,600 Kč	63 m²	7,032,700 Kč	61 m²
3+kk(1)	33,500 Kč	98 m²	10,425,900 Kč	95 m²
4+kk(1)	48,600 Kč	137 m²	16,509,400 Kč	138 m²
5+kk(1)	62,000 Kč	179 m²	23,997,600 Kč	195 m²

Celkový přehled průměrného dosaženého nájemného v jednotlivých městských částech v roce 2018

Městská část	ø měsíční nájem	ø plocha bytu	2+kk(1)	3+kk(1)
Praha 1	40,800 Kč	99 m²	29,400 Kč	42,700 Kč
Praha 2	36,500 Kč	94 m²	25,200 Kč	37,800 Kč
Praha 3	26,600 Kč	75 m²	21,300 Kč	28,500 Kč
Praha 4	28,900 Kč	94 m²	19,700 Kč	28,600 Kč
Praha 5	30,500 Kč	94 m²	23,000 Kč	29,100 Kč
Praha 6	33,500 Kč	101 m²	21,000 Kč	31,200 Kč
Praha 7	29,300 Kč	90 m²	22,900 Kč	29,200 Kč
Praha 8	31,300 Kč	86 m²	24,300 Kč	36,100 Kč
Praha 9	28,500 Kč	93 m²	17,500 Kč	31,800 Kč
Praha 10	25,300 Kč	78 m²	19,500 Kč	27,800 Kč

Celkový přehled průměrných dosažených prodejních cen v jednotlivých městských částech v roce 2018

Městská část	ø cena za byt	ø cena za m²	ø plocha bytu	ø cena za m²		ø cena za byt	
				Nový byt	Přeprodej	2+kk(1)	3+kk(1)
Praha 1	15,430,000 Kč	174,900 Kč	91 m²	221,800 Kč	150,700 Kč	13,973,900 Kč	15,882,800 Kč
Praha 2	10,690,000 Kč	128,000 Kč	91 m²	132,400 Kč	116,800 Kč	7,780,400 Kč	10,589,300 Kč
Praha 3	8,280,000 Kč	103,600 Kč	80 m²	107,400 Kč	95,000 Kč	5,957,500 Kč	8,975,200 Kč
Praha 4	11,030,000 Kč	95,700 Kč	98 m²	98,500 Kč	88,000 Kč	5,938,200 Kč	10,413,900 Kč
Praha 5	11,320,000 Kč	103,500 Kč	103 m²	102,400 Kč	104,600 Kč	6,708,900 Kč	11,446,000 Kč
Praha 6	13,660,000 Kč	107,100 Kč	119 m²	114,000 Kč	97,800 Kč	8,784,200 Kč	10,186,400 Kč
Praha 7	11,930,000 Kč	102,800 Kč	110 m²	99,400 Kč	104,400 Kč	6,293,000 Kč	9,132,600 Kč
Praha 8	7,950,000 Kč	98,700 Kč	80 m²	103,000 Kč	88,800 Kč	5,904,800 Kč	8,734,100 Kč
Praha 9	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Praha 10	9,620,000 Kč	93,000 Kč	91 m²	96,200 Kč	86,000 Kč	5,813,600 Kč	9,306,400 Kč

Focus: Nájemní bydlení – současnost v zrcadle historie

V Praze platilo, že každý, kdo jen trochu mohl, se snažil bydlet ve vlastním domě, rozsáhlá migrace obyvatelstva z venkova do měst spojená s industriální revolucí způsobila zvrat a ve městech začalo nájemníků rapidně přibývat.

1800

1850

První pokusy o přizpůsobení trhu nastalé situaci můžeme pozorovat už před polovinou 19. století – právě tehdy totiž vznikly první činžovní domy. Vlastnictví takového domu se v té době stalo ekonomicky přitažlivou záležitostí, spolehlivější než průmyslové podnikání.

1930

Zmenšování plochy bytů, dané ekonomickými faktory, otevřelo téma sdílených služeb v rámci bloku a vygradovalo myšlenkou kolektivních domů (tzv. koldomů), které prosazoval přední teoretik avantgardy Karel Teige.

1939

Prvorepublikový rozkvět nájemního bydlení zásadně narušily druhá světová válka a komunistický režim. Architektura v době normalizace pak měla jediné poslání: dát vzniknout co největšímu počtu bytových jednotek v co možná nejkratší době.

2018

Stále významnější ekonomickou roli hraje generace mileniálů, tedy lidí narozených mezi lety 1981 a 1996, která oproti generaci svých rodičů klade výrazně menší důraz na hmotný majetek a preferuje spíše ekonomiku sdílení *(sharing economy)*.

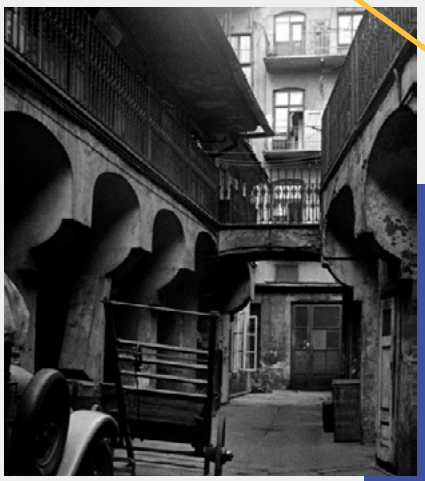
Nájemní trh loni vykazoval rekordní čísla. Na vysokou poptávku reagují soukromí investoři i developeři novou nabídkou bytů, bydlení v pronájmu navíc přestává být čistě ekonomicky motivovanou volbou a pro mnohé se stává věcí životního stylu. Na současnou renesanci nájemního bydlení jsme se rozhodli podívat z historické perspektivy.

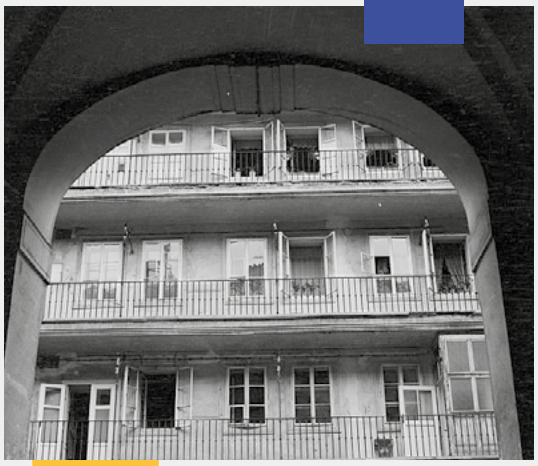
Trh rezidenčních nemovitostí v prvních dvou porevolučních dekádách silně ovlivňovala touha lidí po životě „ve vlastním“ – konečně si mohli vynahradit celá desetiletí strávená ve vyvlastnění komunistickým režimem. Vlastnictví nemovitosti tak bylo jasnou volbou pro každého, jehož ekonomická situace to jen trochu umožňovala. Pronájem kvalitních či prémiových bytů v centru Prahy byl tak dlouhá léta vcelku okrajovou záležitostí a týkal se v drtivé většině expatů, kteří v České republice pracovali v nadnárodních společnostech či v diplomatických službách.

Situace se mění až v posledních letech, kdy výrazně stoupá zájem Čechů o pronájem bytů v centru Prahy. Stále významnější ekonomickou roli totiž hraje generace mileniálů, tedy lidí narozených mezi lety 1981 a 1996, která oproti generaci svých rodičů klade výrazně menší důraz na hmotný majetek a preferuje spíše ekonomiku sdílení *(sharing economy)*. Prioritou mileniálů je totiž svoboda ve všech oblastech života, včetně svobody nebýt svázán vlastnictvím nemovitosti a hypotékou.

V Praze i dalších větších městech České republiky navíc renesance nájemního bydlení souvisí s rychlým nárůstem cen nemovitostí, kvůli němuž se vlastní bydlení v centru či širším centru stává pro mnoho lidí nedosažitelným. Praha tak má nakročeno k situaci, jaká panuje v evropských metropolích, jako např. Berlín, Vídeň, Brusel a Curych, kde se podíl lidí žijících v pronájmu dlouhodobě pohybuje nad 60 %. O tom, že nájemní bydlení je „in“, svědčí fakt, že o realizaci nájemních projektů v poslední době uvažuje stále více developerských společností (viz část Realitní trh očima Svoboda & Williams). Doménou developerů přitom dlouhá léta byly nemovitosti určené k přímému prodeji.

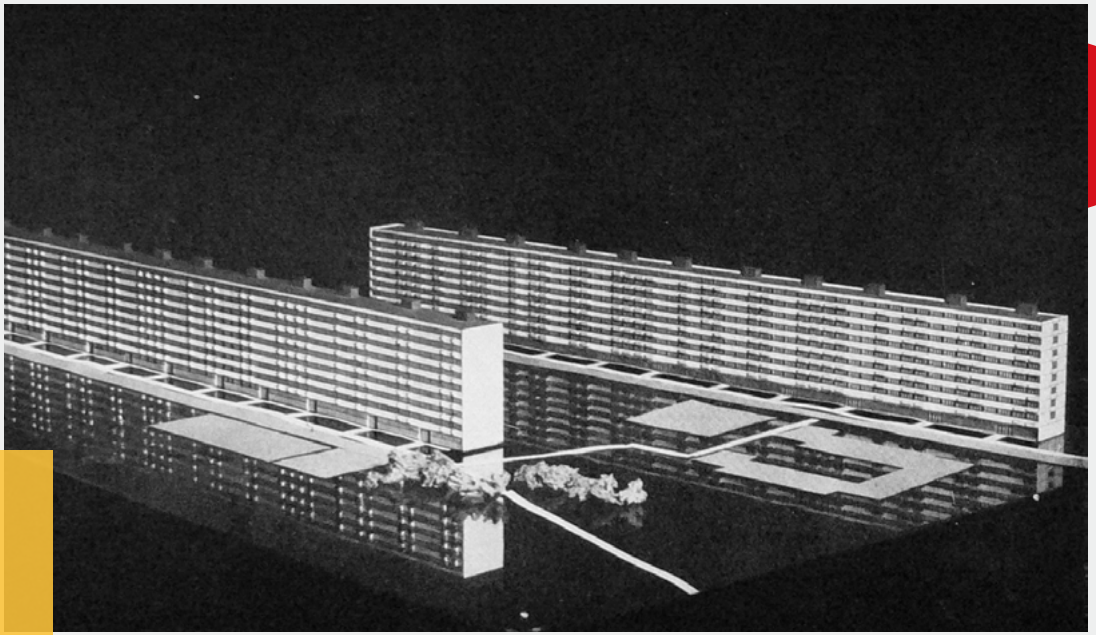
Vzestup nájemního trhu nicméně není pouze trendem 21. století. Při pohledu z historické perspektivy zjistíme, že zatímco ještě kolem roku 1800 v Praze platilo, že každý, kdo jen trochu mohl, se snažil bydlet ve vlastním domě, rozsáhlá migrace obyvatelstva z venkova do měst spojená s industriální revolucí způsobila zvrat a ve městech začalo nájemníků rapidně přibývat. První pokusy o přizpůsobení trhu nastalé situaci můžeme pozorovat už před polovinou 19. století – právě tehdy totiž vznikly první





činžovní domy. Vlastnictví takového domu se v té době stalo ekonomicky přitažlivou záležitostí, spolehlivější než průmyslové podnikání. První „činžáky“ měly podobu pavlačových domů. Z pavlače se pak vcházelo do kuchyně, na kterou v lepším případě navazoval ještě pokoj. Ten byl často dále pronajímán, zejména dělníkům, kteří pracovali v okolních řemeslných dílnách. Pro pracovníky v továrnách vznikaly i samostatné kolonie, které měly obvykle podobu přízemních domků.

Postupně však mezi nájemci narůstaly požadavky na soukromí, vybavení a prostor, což zmíněné podoby bydlení zdaleka neumožňovaly. A podobně jako na současnou poptávku po kvalitních nájemních bytech reagují developeři 21. století, vyšly náročnějším požadavkům vstříc prvorepublikové stavební firmy. Stavitelé začali ve větší míře respektovat hierarchizaci společnosti a nabízeli byty různé kvality – suterén a nejvyšší patra patřily chudým, první až třetí podlaží obsadili bohatí. Pronájem tak už nebyl jen věcí ekonomické nutnosti – kvalitní nájemní bydlení v dobré lokalitě se stalo respektovanou, snad i preferovanou alternativou k vlastnictví nemovitosti a zároveň symbolem společenského statusu. Podobný vývoj pozorujeme i v současnosti.



Mohutný rozvoj výstavby nájemního bydlení trval až do konce 30. let, kdy byl na vrcholu i československý funkcionalismus. Byla vypsána řada architektonických soutěží zaměřených na architekturu bydlení, hledaly se nové formy, stavělo se sociální bydlení, vznikala zaměstnanecká sídliště, dělnické domky, zahradní čtvrti. Pražská funkcionalistická architektura přitom do nájemního bydlení vnesla především zájem o racionalizaci, úspornost, hygienu a zdravější a důstojnější životní prostředí. Zmenšování plochy bytů, dané ekonomickými faktory, otevřelo téma sdílených služeb v rámci bloku a vygradovalo myšlenkou kolektivních domů (tzv. koldomů), které prosazoval přední teoretik avantgardy Karel Teige. Umírněnější formy koldomů poskytovaly obyvatelům žijícím ve vlastních bytech maximum komunálního vybavení od centrálních shozů na odpadky a donášky nákupu přes jesle, školky,

prádelny, čistírny až po sportoviště či společenské sály. Zajímavou paralelu s tímto obdobím můžeme pozorovat u některých současných bytových výstaveb, realizovaných developery v Praze. Ty totiž často propojují pronájem plně zařízených bytů s dostupností „hotelových“ služeb, zkvalitňujících každodenní život, včetně restaurace, recepce či úklidu. Příkladem takového projektu je rezidence Luka Living nebo nájemní komplex Břetislavka v Šáreckém údolí.

Prvorepublikový rozkvět nájemního bydlení zásadně narušily druhá světová válka a komunistický režim. Nově nastolené vlastnické poměry vedly k celkové unifikaci jak samotné výstavby, tak životního stylu obyvatel. Architektura v době normalizace pak měla jediné poslání: dát vzniknout co největšímu počtu bytových jednotek v co možná nejkratší době. Estetika a příjemné prostředí pro život šly stranou.

Vzhledem k tomu, že bydlení v pronájmu nepřály ani první porevoluční dekády, dočkali jsme se renesance kvalitního nájemního bydlení, navazující na prvorepublikovou tradici, až v posledních letech. Bydlení v atraktivním nájemním bytě je dnes – podobně jako tehdy – známkou společenského postavení, a pronájem tak opět přestává být pouze věcí ekonomické nutnosti. Zatímco v době nástupu industrializace byli nájemníky zpravidla chudí dělníci, kteří bydleli v jedné místnosti nebo dělnické kolonii, dnes je nabídka nájemních nemovitostí opět velmi rozmanitá a spektrum nájemníků mnohem pestřejší: mladé páry, studenti, spolubydlící singles, ale i dobře situovaní jedinci a rodiny s dětmi. Nezanedbatelnou skupinu navíc i dnes představují expati pracující v Praze.

Potenciální nájemníci byli ještě donedávna v nevýhodě, jelikož nabídka nájemních bytů výrazně zaostávala za poptávkou. Kvalitních bytů k pronájmu však poslední dobou přibývá a vzhledem k zájmu developerů o tento segment lze očekávat, že jejich počet bude stoupat i nadále. Vzniknou zřejmě další rezidenční komplexy, které se v rámci konkurenčního boje pokusí nájemce zaujmout nabídkou služeb hotelového typu. Můžeme tak očekávat, že kvalita nájemního bydlení i nadále poroste, přičemž ceny nájemného by se v blízké budoucnosti neměly zvyšovat tak výrazně jako v minulých letech.

svoboda&williams | CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

Na Perštýně 2, 110 00 Praha 1 | svoboda-williams.com | info@svoboda-williams.com