

# ENGEL & VÖLKERS

COMMERCIAL



Realitní trh 2023/2024 · Praha

PRODEJ KOMERČNÍCH NEMOVITOSTÍ

# Praha | Česká republika



**1 365 642**

Populace Praha  
+0,6 % (k 03/2023)



**17 183 EUR**

Kupní síla na obyvatele Praha  
(národní index 132,5 – rok 2022)



**3 000 - 4 200 EUR/m<sup>2</sup>**

Cenové rozpětí 2023  
(dobrá lokalita)



**14 - 26 EUR/m<sup>2</sup>**

Cenové rozpětí nájmu 2023  
(dobrá lokalita)

## Současná situace na pražském realitním trhu

V posledních letech jsme si zvykli na náročné ekonomické prostředí. Některé rámcové podmínky zatím zůstávají horší (úrokové sazby, ceny stavebních materiálů a prací), některé se jeví jako poměrně stabilní (pracovní trh, měnový kurz) a některé se zase pomalu zlepšují (např. míra inflace, ceny energií). Předpověď dalšího vývoje je komplikovaná.

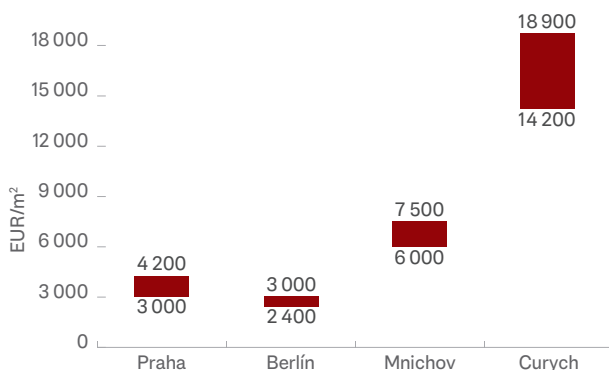
K tomu je v každém segmentu pražského realitního trhu současně jiná dynamika. Například trh rezidenčních pronájmů je aktuálně stále živý, s cenami na vysoké úrovni před pandemií a s velkou poptávkou. Kancelářské a ostatní komerční pronájmy se vyvíjejí poměrně konstantně. Zájem o koupi jak rezidenčních, tak komerčních nemovitostí roste stále pomalu. Kupující mají možnost výběru z větší nabídky a často nemovitost financují z vlastních prostředků. A to za ceny, které jsou obvykle přibližně o 20 % nižší než v 1. polovině roku 2022. Očekáváme, že se na této situaci v dohledné budoucnosti mnoho nezmění.

I v dnešní době platí, že v případě správně nastavené prodejní ceny, je možné realizovat transakce v řádu týdnů.

Pro další pozitivní vývoj bude důležitá celková stabilita světového, evropského a českého politického prostředí i ekonomického systému. Prozatím vnímáme, že dlouhodobý nedostatek bytů a jiných investičních nemovitostí, růst počtu obyvatel Prahy a zájem o stabilní investice, zajišťuje kontinuitu na trhu. Zároveň má Praha, ve srovnání s městy, jakými jsou Mnichov, Vídeň nebo Curych, stále velký potenciál v růstu cen na realitním trhu, tak i v oblasti kupní síly na obyvatele.

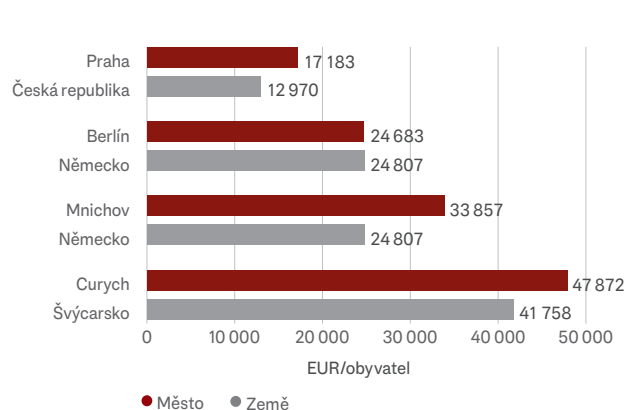
Dnes možná více než kdy jindy, je pro správné rozhodnutí ve věcech týkajících se nemovitostí, vždy důležitá osobní situace a kvalitní analýza nemovitosti a trhu. Jsme Vám rádi k dispozici s našimi týmy realitních specialistů.

### Cenové rozpětí komerčních nemovitostí Q2/2023\*



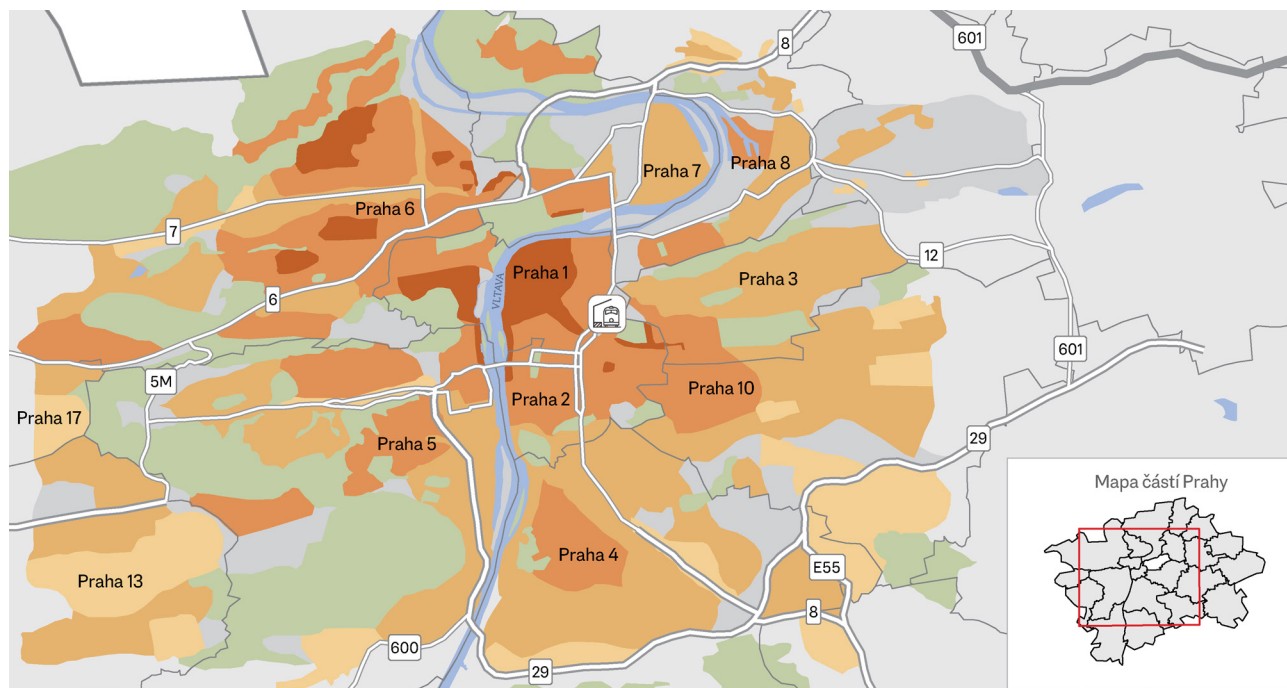
\*Dobrá lokalita (přizpůsobeno odchylkám)

### Kupní síla v roce 2022:



● Město ● Země

### Praha - lokality a průměrný hrubý výnos činžovních domů



- ◆ Výborná lokalita 1,5 % - 4,1%
- ◆ Dobrá lokalita 2,7 % - 4,9%
- ◆ Průměrná lokalita 4,0 % - 5,7%
- ◆ Základní lokalita 4,8 % - 5,7%
- ◆ Komerční oblast
- ◆ Vodní plochy
- ◆ Zelené plochy

### Ceny a nájmy komerčních nemovitostí v Praze

		2021	2022	2023	Trend/Prognóza
Nájmy v EUR/m <sup>2</sup>	◆	12 – 29	17 – 36	17 – 34	→
	◆	10 – 16	14 – 27	14 – 26	→
	◆	10 – 14	13 – 22	13 – 21	→
	◆	7 – 12	11 – 16	11 – 16	→
Ceny v EUR/m <sup>2</sup>	◆	4 200 – 9 000	3 800 – 7 500	3 800 – 7 500	→
	◆	3 100 – 4 700	2 800 – 4 200	3 000 – 4 200	→
	◆	2 600 – 3 600	2 400 – 3 300	2 400 – 3 300	→
	◆	2 200 – 3 000	2 100 – 2 800	2 100 – 2 800	→



Ing. Lukáš Křenek Ing. Tomáš Levinský  
Vedoucí komerčních prodejů Engel & Völkers Commercial Prague

Po zpomalení realitního trhu v červnu 2022 došlo v průběhu roku 2023 k jeho částečné stabilizaci. Stále panuje výrazně nižší poptávka kupujících po developerských projektech a nemovitostech před rekonstrukcí. Na trhu je vyšší počet nemovitostí, prodloužila se doba prodeje a kupující mají možnost výběru atraktivních nemovitostí v lepších lokalitách.

V důsledku vyšších úrokových sazeb a podmínek bank pro financování převažují na straně kupujících investoři s vlastním kapitálem. Ceny komerčních nemovitostí jsou nižší o 10-30 % ve srovnání s rokem 2021, v případě developerských projektů až o 50 %. Standardní očekávaný výnos investičních nemovitostí se pohybuje mezi 4-5 % u bytových domů a 5-7 % u kancelářských budov. Ve srovnání prvních dvou čtvrtletí roku 2023 evidujeme jak nárůst počtu prohlídek nemovitostí a cenových nabídek na odkup, tak i nárůst počtu majitelů se zájmem o vypracování odhadu tržní hodnoty budov. Ve všech případech v průměru o 16 %. Výhledově očekáváme, že trh si udrží současné cenové parametry. Případné změny mohou nastat v souvislosti s vývojem úrokových sazeb a ekonomiky na tuzemském i zahraničním trhu.

All information has been compiled with the greatest possible care. The provided information regarding the site and market development refer to: Population (31.03.2023, CZSO), purchasing power (2022, GfK Growth from Knowledge). We cannot accept any liability for the accuracy and completeness of this information. We shall not be held responsible for damage of any kind whatsoever incurred either directly or indirectly through the use of this information, with the exception of liability for intent or gross negligence.  
Last update of information and data published: August 2023. Duplication only with reference to source. Source: Engel & Völkers Commercial GmbH

**ENGEL & VÖLKERS COMMERCIAL PRAGUE**

+420 233 091 011 | PragueCommercial@engelvoelkers.com | www.engelvoelkers.com/praguecommercial  
Česká EuV Commercial s.r.o. | Licensee of Engel & Völkers Commercial GmbH  
Janáčkovo nábřeží 1101/23 | CZ-150 00 Praha 5 | Real estate agent