

# ENGEL & VÖLKERS



## Realitní trh 2023/2024 · Praha

### PRONÁJEM REZIDENČNÍCH 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)



**4 600 - 9 000 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.

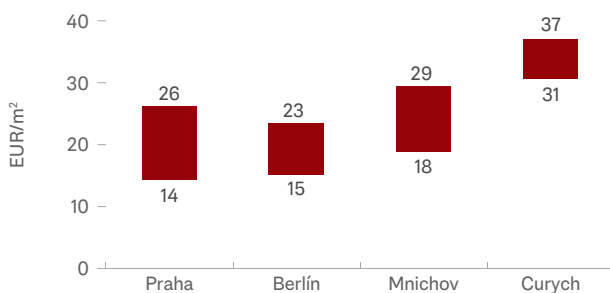
K tomu je v každém segmentu pražského realitního trhu současně jiná dynamika. Například trh rezidenčních pronájmů je aktuálně stále živý, s cenami na vysoké úrovni před pandemií a s velkou poptávkou. Kancelářské a ostatní komerční pronájmy se vyvíjejí poměrně konstantně. Zájem o koupi jak rezidenčních, 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.

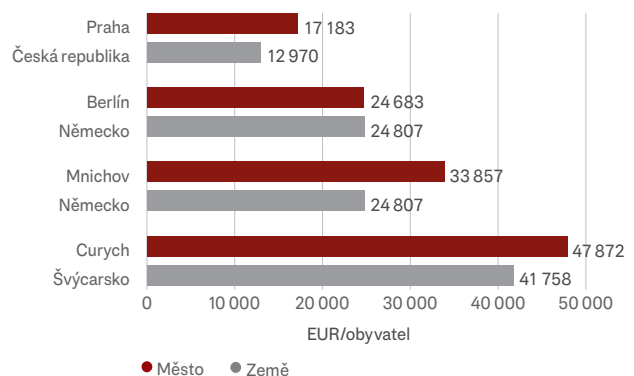
Dnes možná více než kdy jindy, je pro správné rozhodnutí ve věcech týkajících se nemovitostí, vždy důležitá osobní situace a kvalitní analýza nemovitosti a trhu. Jsme Vám rádi k dispozici s našimi týmy realitních specialistů.

### Cenové rozpětí pronájmů rezidenčních nemovitostí Q2/2023\*

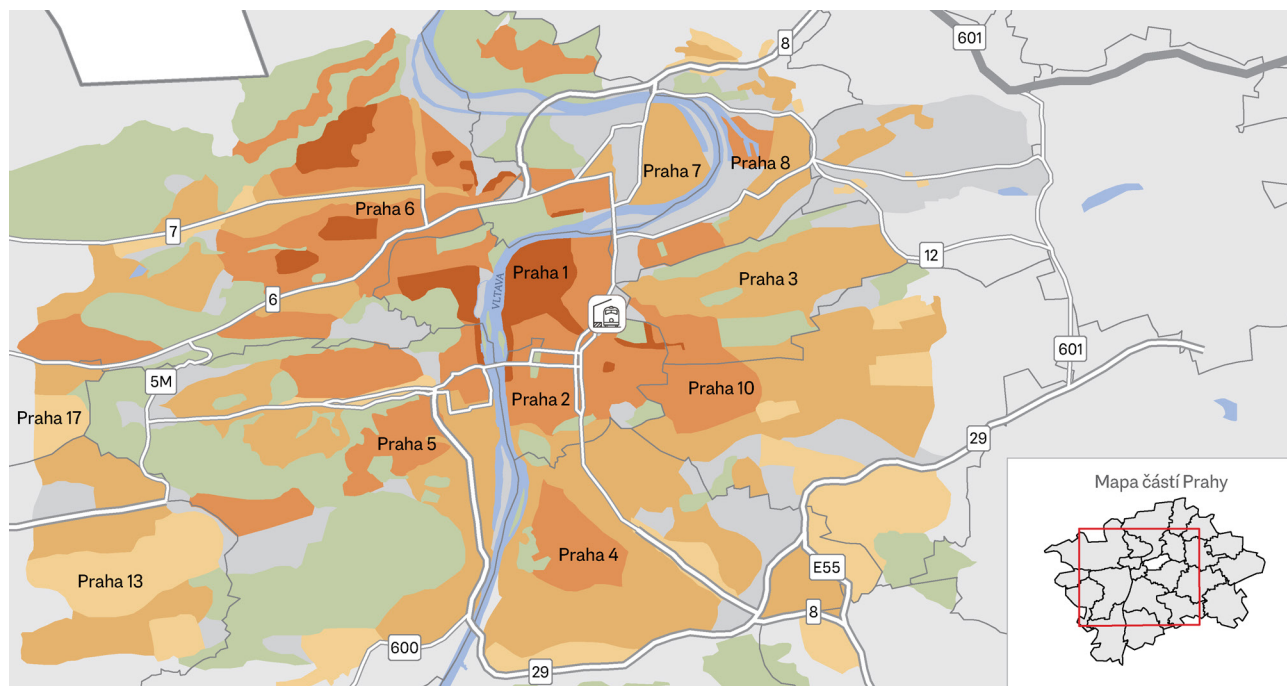


\*Dobrá lokalita (přízpusobeno odchylkám)

### Kupní síla v roce 2022:



### Praha - průměrný hrubý výnos rezidenčních nemovitostí



- ◆ 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 rezidenčních 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>	◆	4 800 – 17 000	6 500 – 17 000	6 000 – 17 500	→
	◆	4 000 – 6 400	4 200 – 8 800	4 600 – 9 000	→
	◆	3 600 – 5 200	3 800 – 6 000	3 600 – 6 200	→
	◆	2 800 – 4 800	3 400 – 5 200	3 200 – 5 300	→



Ondřej Hlaváč



Mikuláš Hrubý

Vedoucí rezidenčních pronájmů Engel & Völkers Prague

V roce 2022 se výše nájemného v Praze navrátila do stavu před rokem 2020. Vliv na vývoj měla a stále má aktuální situace na domácí i světové scéně a s tím spojené dopady na ekonomiku a migraci obyvatelstva. Ke konci roku 2022

růst nájmu ještě zrychlil, avšak s příchodem roku 2023 se ceny nájmu zastavily. Především vlivem růstu cen energií a rekordnímu počtu dostavěných bytů. V 1. čtvrtletí roku 2023 jsme sledovali mírnou korekci cen z předchozího růstu. Ve 2. čtvrtletí došlo ke stabilizaci cen, a to i z důvodu snížené poptávky zahraničních klientů a počtu jejich relokací do Prahy. Tento trend pozorujeme od začátku roku, nicméně v druhé polovině roku 2023 očekáváme postupný nárůst počtu relokací a s tím spojenou větší poptávku po volných bytech. Výše nájmu zůstane neměnná. V první polovině roku 2024 pak očekáváme pozvolný nárůst cen nájmu o 5 až 10 %. Samozřejmě za předpokladu, že vývoj trhu nebude ovlivněn nějakou další neočekávanou výzvou.

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 Residential GmbH

## **ENGEL & VÖLKERS PRAGUE**

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