



Realitní trh 2023/2024 · Praha

PRODEJ 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/m²

Cenové rozpětí 2023
(dobrá lokalita)



14 - 26 EUR/m²

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.

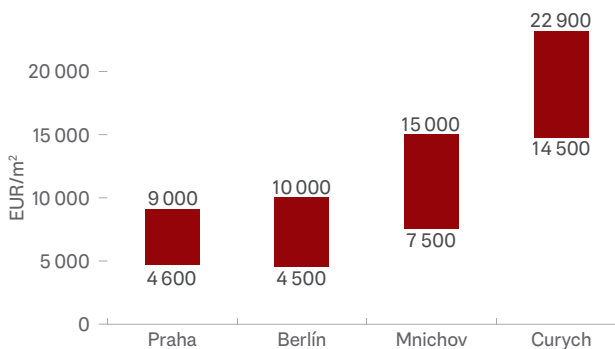
K tomu je v každém segmentu pražského realitního trhu současně jiná dynamika. Například trh rezidenčních pronájmů je aktuálně stále živý, s cenami na vysoké úrovni před pandemií a s velkou poptávkou. Kancelářské a ostatní komerční pronájmy se vyvíjejí poměrně konstantně. Zájem o koupi jak rezidenčních,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

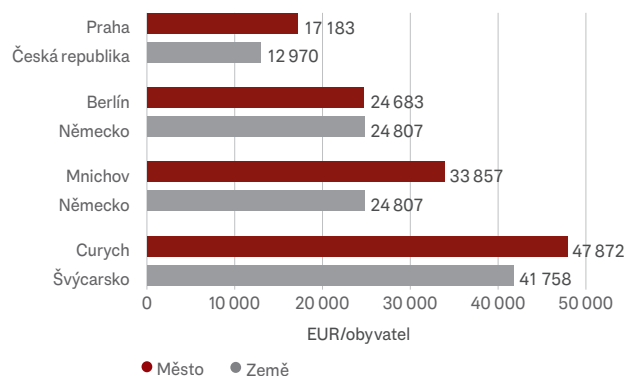
Dnes možná více než kdy jindy, je pro správné rozhodnutí ve věcech týkajících se nemovitostí, vždy důležitá osobní situace a kvalitní analýza nemovitosti a trhu. Jsme Vám rádi k dispozici s našimi týmy realitních specialistů.

Cenové rozpětí rezidenčních nemovitostí Q2/2023*



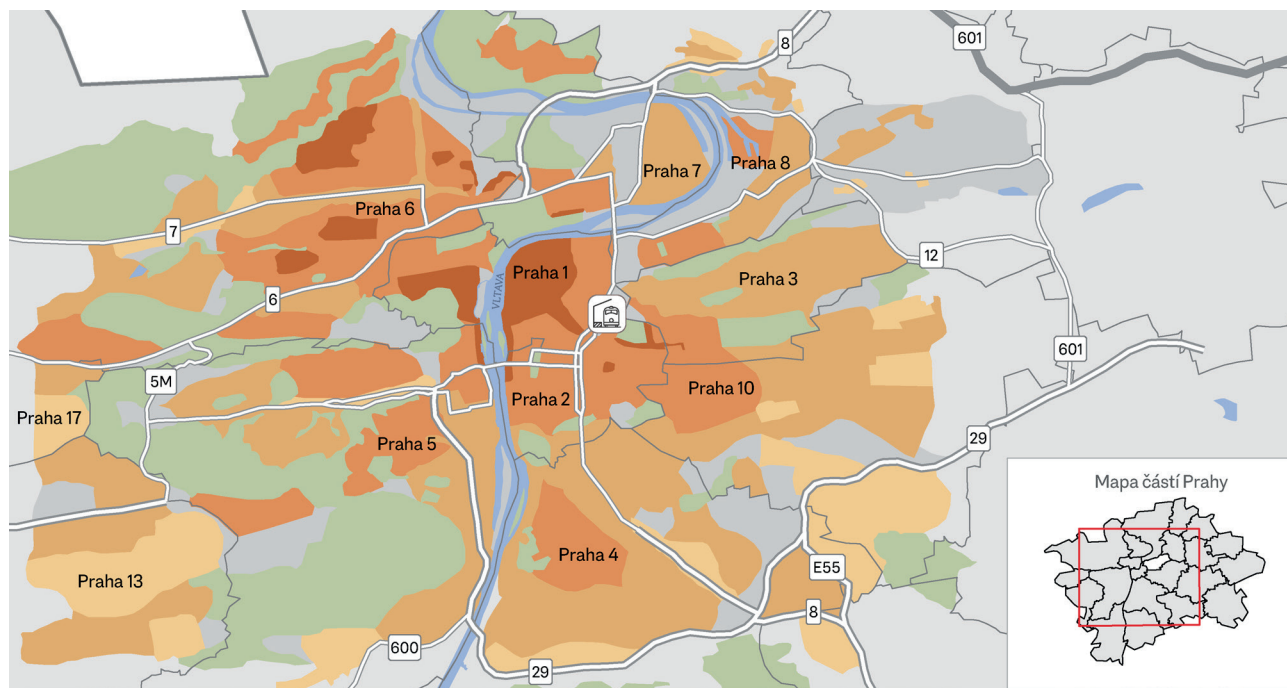
*Dobrá lokalita (přizpůsobeno odchylkám)

Kupní síla v roce 2022:



● Město ● Země

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 ²	◆	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 ²	◆	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	→



Mgr. Barbora Kubíková

Vedoucí rezidenčních prodejů Engel & Völkers Prague

Trh rezidenčního bydlení zažil ve druhé polovině roku 2022 téměř úplnou stagnaci, která byla způsobena stoupajícími sazbami hypotečních úvěrů a nejistou ekonomickou situací. Tato situace postavila prodávající do nové pozice,

kteřou téměř nikdo za posledních 10 let, kdy postupně docházelo k neustálému nárůstu cen a stále vysoké poptávce kupujících, nezažil. Majitelé, kteří realizovali prodeje v druhé polovině minulého roku, tak poskytovali až 20 % slevy při prodeji svých nemovitostí. Se zvyšující se nabídkou počtu nemovitostí a zároveň klesajícími cenami došlo na začátku roku 2023 k opětovnému oživení trhu v podobě vyššího zájmu kupujících. Ti mají nyní oproti předcházejícím rokům širokou možnost výběru při koupi nemovitostí a obzvláště v tradičních lokalitách je vidět, že investici do nemovitostí považují stále jako za jednu z nejvýhodnějších. Z tohoto důvodu vnímáme výhled na budoucí období spíše optimisticky.

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