



Rezidenční nemovitosti • Prodej  
Zpráva o trhu 2022/2023 • Praha



# PRAHA



1,341,370

Populace  
+0,5% (od 2020)



14,114 EUR

Kupní síla na obyvatele  
130,3 (index kupní síly)



4,000 - 8500 EUR/m<sup>2</sup>

Cenové rozpětí  
(dobrá lokalita)



13 - 18 EUR/m<sup>2</sup>

Cenové rozpětí nájmu  
(dobrá lokalita)

## Současná situace na pražském realitním trhu

Trh s nemovitostmi v Praze nám v letech 2020 a 2021 ukázal, že je stabilní a spolehlivý i navzdory nastalé situaci s pandemií covidu-19. Současně se nám jeví být stabilní i v kontextu s válečnou situací na Ukrajině, i když se další vývoj nedá spolehlivě předpovědět.

Kupní ceny zůstaly v posledních dvou letech stejné, nebo v některých lokalitách stále rostly. Oproti tomu ceny v nájemním segmentu rezidenčního bydlení zaznamenaly v roce 2020 citelný propad, který se v centrálních oblastech Prahy pohyboval okolo 10 až 20% (podle svého typu a lokality). Nejcitelnější propad nastal u maloobchodních ploch a restaurací, kde mnohdy docházelo k úplné absenci nájemců. Menší dopad jsme zaznamenali u kancelářských ploch.

I přes tuto nečekanou situaci fungoval trh s

nemovitostmi v Praze stále dál a dnes již zaznamenáváme postupný návrat k cenám před vypuknutím pandemie covidu-19.

Očekáváme, že se potvrdí pravidlo silnějšího a dynamičtějšího trhu po překonaných krizích. Důležitá v tomto vývoji bude celková stabilita evropského a českého politického a ekonomického systému, včetně inflace a výše úrokových sazeb. Prozatím vnímáme, že dlouhodobý nedostatek bytů a jiných investičních nemovitostí, růst počtu obyvatel Prahy, zájem o stabilní investice v nejisté době a dostatek svých vlastních prostředků investorům vyrovnává již zmíněné negativní efekty minulého vývoje i současně situace.

Ve srovnání s městy, jakými jsou Mnichov, Vídeň nebo Curych má Praha stále velký potenciál v růstu jak cen na realitním trhu, tak i v oblasti výše příjmu.

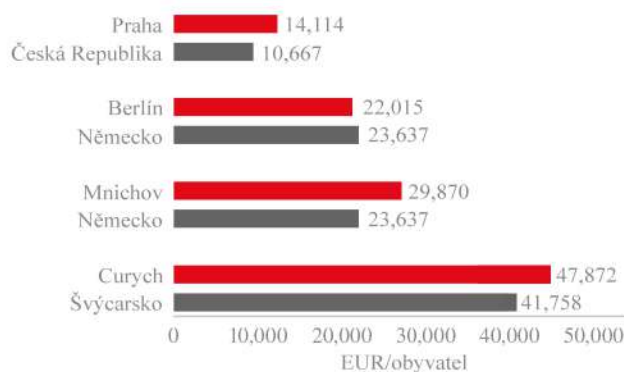
### Cenové rozpětí rezidenčních nemovitostí\*



\*Dobrá lokalita (přizpůsobeno odchýlkám)

Zdroj: Engel&Völkers

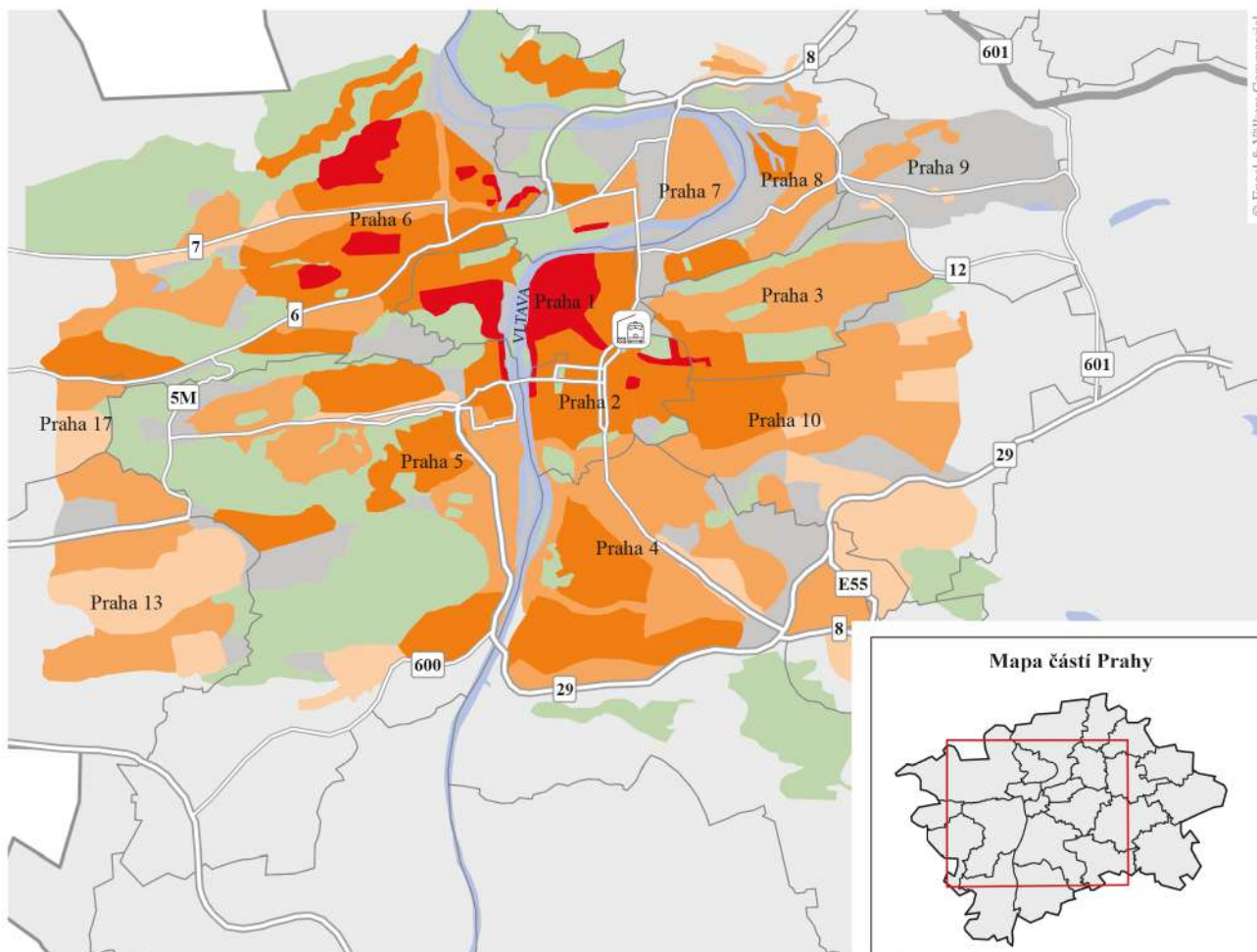
### Kupní síla v roce 2021



Zdroj: GfK Growth from Knowledge

## Praha - průměrný hrubý výnos rezidenčních nemovitostí

■ Výborná lokalita 6,500 - 17,000 EUR/m<sup>2</sup>
■ Dobrá lokalita 4,200 - 8,800 EUR/m<sup>2</sup>
■ Průměrná lokalita 3,800 - 6,000 EUR/m<sup>2</sup>
■ Základní lokalita 3,400 - 5,200 EUR/m<sup>2</sup>
■ Komerční oblast
 ■ Vodní plochy
 ■ Zelené plochy



## Ceny a nájmy rezidenčních nemovitostí v Praze

		2020	2021	2022	Trend
Nájmy v EUR/m <sup>2</sup>	■	12.00–29.00	12.00–29.00	17.00–36.00	↗
	■	10.00–16.00	10.00–16.00	13.00–18.00	↗
	■	10.00–13.00	10.00–14.00	11.00–15.00	↗
	■	7.00–11.00	7.00–12.00	9.00–14.00	↗
Ceny v EUR/m <sup>2</sup>	■	4.500–16.000	4.800–17.000	6.500–17.000	→
	■	4.000–6.400	4.000–6.400	4.200–8.800	→
	■	3.600–4.800	3.600–5.200	3.800–6.000	→
	■	2.800–4.800	2.800–4.800	3.400–5.200	→

Zdroj: Engel & Völkers

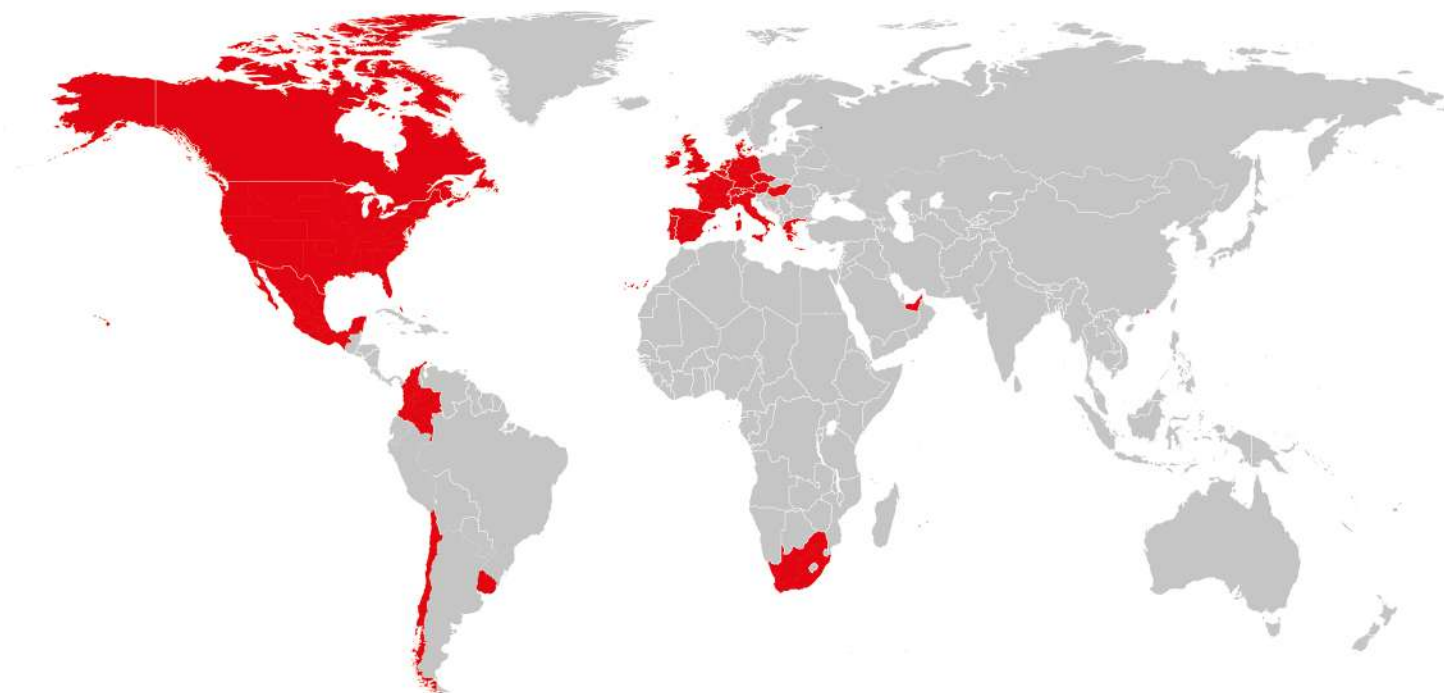


**R**ok 2021 byl úspěšný ve všech oblastech rezidenčního bydlení. Kupující na základě jak zkušeností z předešlého turbulentního období, tak i zvyšující se inflace a rostoucích cen nemovitostí, považují koupi nemovitostí jako vhodný nástroj na ochranu svých prostředků. Tento trend rovněž podpořily nízké úrokové sazby v roce 2021 a nedostatečná nabídka. To způsobilo nezvyklé urychlení procesu prodeje, a to i u nemovitostí, které byly na trhu již delší dobu. Předpokládáme, že ceny nemovitostí budou stále mírně stoupat a ani zvyšující se nároky bank tempo nezpomalí. I přes to, že rok 2022 může být velkou ekonomickou i politickou výzvou, vnímáme výhled velice optimisticky.

Michal Kniha, Engel & Völkers Praha



# Naše mezinárodní síť poboček



All information has been compiled with the greatest possible care. The provided information regarding the site and market development refer to: Population (31.12.2018, CZSO), purchasing power (2018, MB-Research). 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: September 2019. Duplication only with reference to source. Source: Engel & Völkers Commercial GmbH

**ENGEL & VÖLKERS · Commercial Prague**  
**Česká EuV Commercial s.r.o.**  
**Janáčkovo nábřeží 1101/23 · CZ-150 00 Praha 5**  
**Phone: +420 233 091 011**

<http://www.engelvoelkers.com/cs-cz/praha>



**ENGEL & VÖLKERS**