

Real Estate Market Spring 2022

Perspektivy nájemního bydlení
Marcel Soural

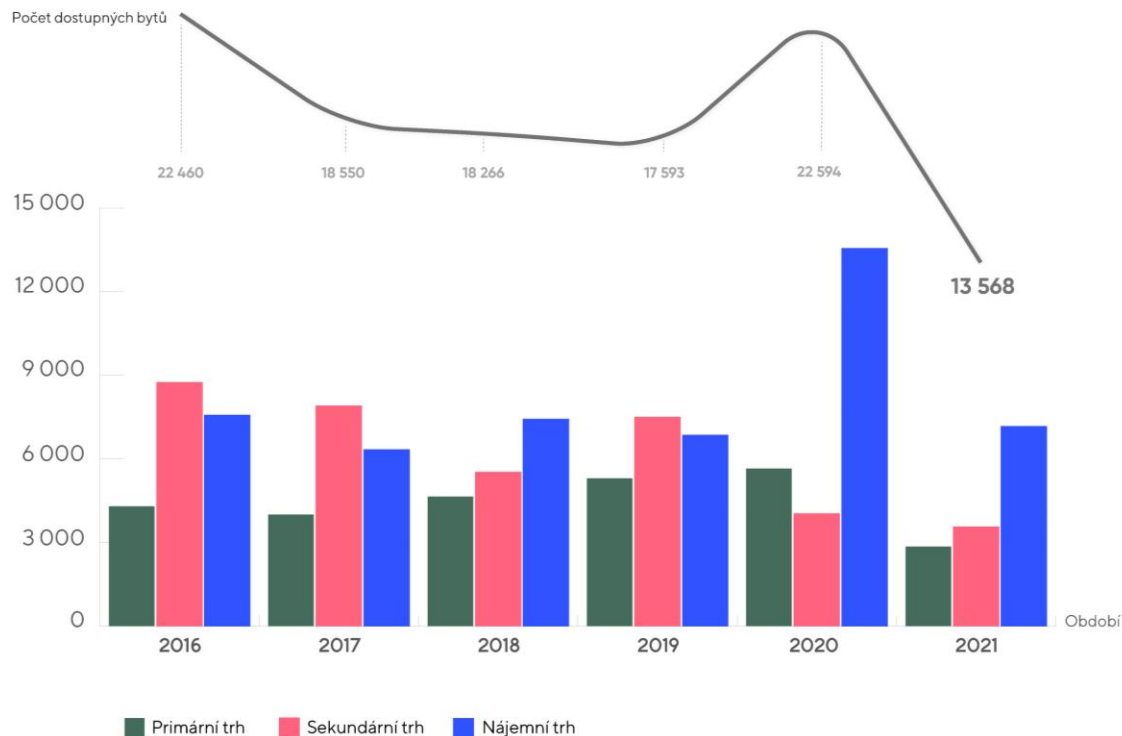




Vývoj nabídky bydlení v Praze

Nabídka dostupného bydlení v Praze v roce 2021 výrazně poklesla.

Rostoucí ceny vlastnického bydlení a rostoucí úrokové sazby přesouvají poptávku na nájemní trh.



Zdroj: Trigema / Skanska Reality / Central Group / Flat Zone
Stavy nabídky ve 4. kvartálech jednotlivých let



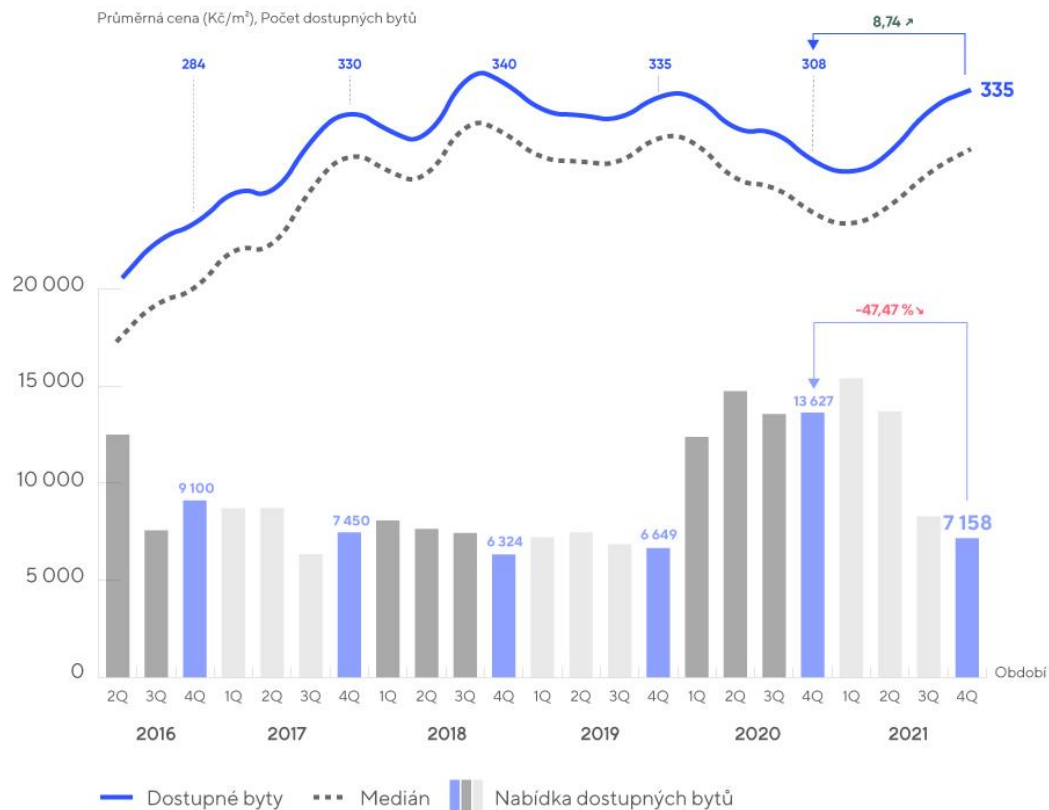


Nájemní bydlení v Praze

V období
2016 – 2019 nabídka
dlouhodobých nájmu
v Praze pozvolna
klesala
z 9 000 na 7 000 bytů.

2020 – 2021 však
skokově narostla o
nabídku z
krátkodobých
pronájmů
zastavených
pandemií covid.

Vývoj na trhu
vlastnického bydlení
ke konci 2021
razantně ukrajuje
dostupnou nabídku
nájemního bydlení.



Zdroj: Trigema / Flat Zone (veřejně dostupné záznamy v Praze z cca 20 realitních serverů na českém trhu).
Očištěno o nové byty aktuálně nabízené v developerských projektech.
Data aktuální k 31. 12. 2021

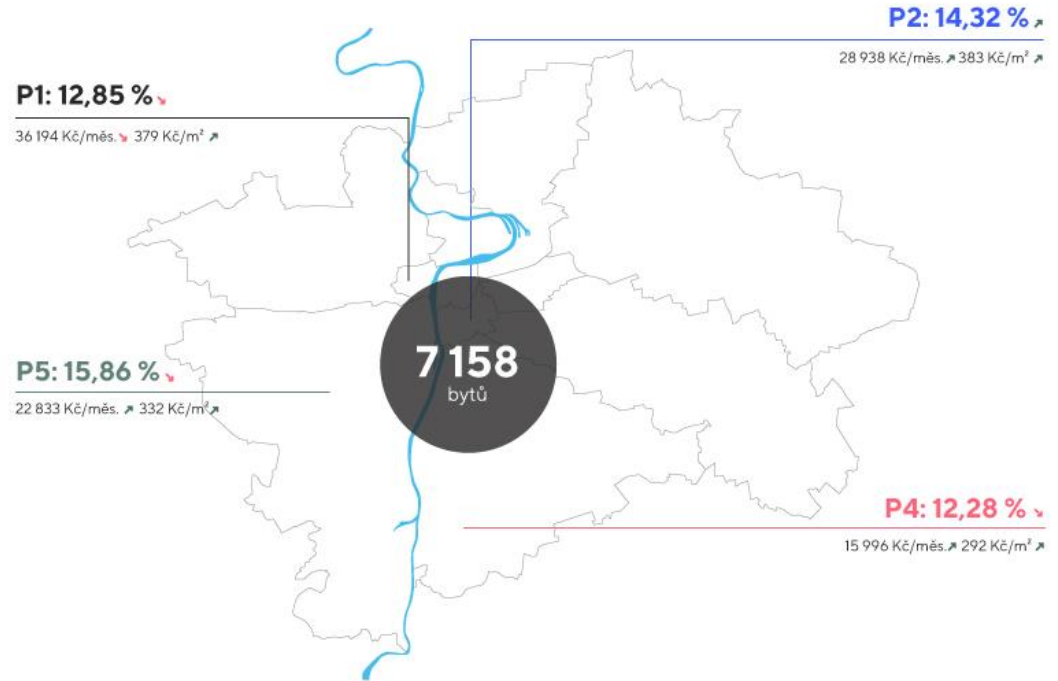


Covidový nárůst nabídky zastavil setrvalý růst cen nájemních bytů.

Na konci 2021 se proto dostala cenová hladina na stejnou úroveň jako na konci 2019.

Aktuální průměrná cena v Praze je 335 Kč/m².

Centrum Prahy ale s cenou přesahuje i 400 Kč/m², na periferiích (zejména sídliště) jde cena pod 300 Kč/m².



Zdroj: Trigema / Flat Zone

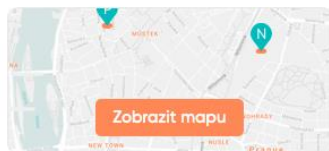
Pozn: Zobrazené jsou lokality s podílem alespoň 10 % dostupných bytů, nebo s nejvyšším a nejnižším nájmem.



Nájemní trh (institucionální)

- Vstup institucionálních subjektů.
- Trh je v zárodku – dosud cílení spíše na studentské bydlení.
- Kapacita běžného nájmu cca 3 000 bytů (přes 70 projektů v Praze, aktuálně dostupných 5 %).
- Zvýšení kvality bydlení – udržení standardu napříč lokalitami.



Hledejte mezi **9607** novými byty a domy!

NALEZENÝCH
PROJEKTŮ
DOSTUPNÝCH
JEDNOTEK

35

129

PRŮMĚRNÁ
CENA
PRŮMĚRNÁ
CENA / M2

31 966 Kč

465 Kč

CENY VE FILTRU



CENY ZA M2 VE FILTRU



Uložit / Hlidat

Typ inzerátu

Prodej

Pronájem

Typ nemovitosti

 Byt
 Dům

Cena

0 Kč

150 000 Kč

0 Kč

150 000 Kč

Počet pokojů

- 1+kk
 2+kk
 3+kk
 4+kk
 5+kk
 6+kk
 1+1
 2+1
 3+1
 4+1
 5+1
 6+1
 Jiné

Výměra

18 m²

176 m²

Česko > Hlavní město Praha > Hlavní město Praha^{okres} > Praha

Řazení

TOP

Po jednotkách



HOSTIVITOVA
WIS NEMOVITOSTI A.S.

od **10 000 Kč**

1 jednotka

Hostivitova 125/3, Praha 2 -...



OK LETŇANY
EXAFIN ONE, S.R.O.

od **11 000 Kč**

11 jednotek

Beranových, Praha 18



PATOČKOVA
WIS NEMOVITOSTI A.S.

od **11 500 Kč**

2 jednotky

Patočkova 1417/41, Praha 6



BYTY U LESOPARKU
U LESOPARKU S.R.O.

od **12 000 Kč**

2 jednotky

Kadečkové, 199 00, Praha 18



WELLHOUSE
WELL GROUP A.S.

od **12 000 Kč**

1 jednotka

Tusarova 1622/39a, 170 00 Pr...

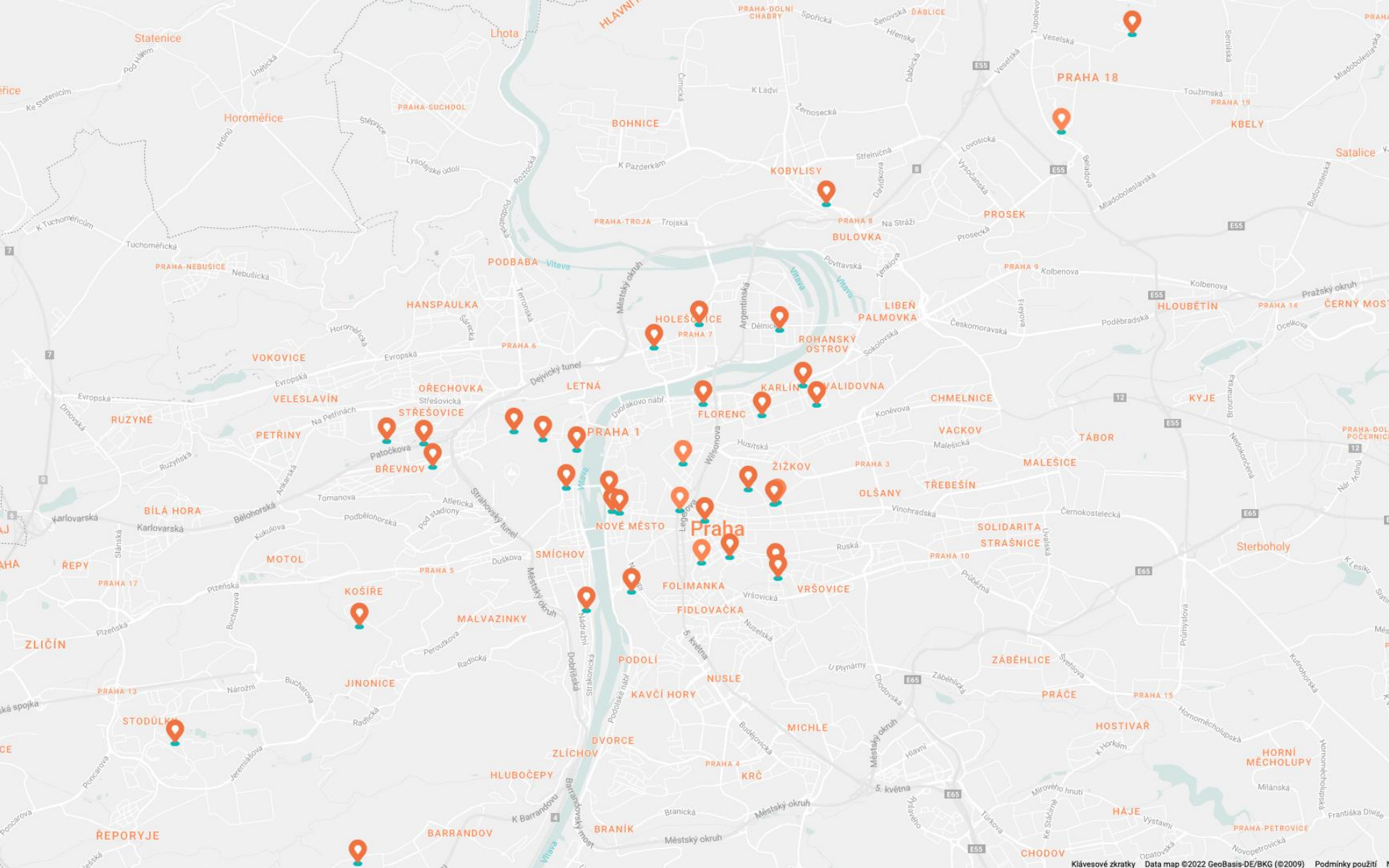


VILLA STOCKAR
SPACELET, SPOL. S R.O.

od **14 000 Kč**

3 jednotky

Zenklava 1230/185, 182 00, P...



Rozdíl v ceně nájmu je kompenzován vysokým standardem bydlení.



Individuální nájem

- 335 Kč/m²
- Vysoká zásoba bytů.
- Velká volatilita kvality bydlení a standardu vybavení.
- Minimum záruk ze strany pronajímatele.

Institucionální nájem

- 465 Kč/m²
- Aktuální zásoba cca 3 000 bytů (0,5 % bytového fondu v Praze), potenciál do budoucích let je nárůst o 1000 bytů/rok.
- Velmi nízká nabídka aktuálně dostupných bytů (méně než 2 % nabídky).
- Aktuálně mírně klesá developerský zájem o realizaci.
- Jistota vysokého standardu bydlení, vesměs vybavené nemovitosti. Napojení na další služby spojené s životem.
- Obchodní záruky a možnost „přesouvat“ klienta v portfoliu nabídky dle jeho životních situací.



Pohled do budoucna

- Všeobecné tlaky na růst ceny nájmu a napojených služeb:
 - Zvýšená poptávka na nájemním trhu.
 - Rostoucí pořizovací ceny bytů.
 - Rostoucí ceny energií.





Developerský přístup

Nájemní bydlení

Tržní přístup

Prodej celých projektů nebo jejich částí
budoucím pronajímatelům (fondy,
provozovatelé nebo ostatní instituce)

- Dosud nejčastější forma developerského zásahu do institucionálního nájemního trhu.
- Jde o zvýšení odbytu bytů developera, nikoliv přínos nájemnímu trhu.
- Developer zůstává pouze v projektu do dokončení výstavby, pak provoz zajišťuje nebo řídí investor



Nájemní bydlení

Budoucnost

Do budoucna se již začínají nájemní celky připravovat od samého začátku projektu.

- Důležitou roli hraje budoucí provoz budovy
- Ppodobné office nebo retail developmentu.
- Vliv cílové skupiny a její očekávní
- Napojení na služby, flow nájemců, parkování atp.



Nájemní bydlení

Trigema Rental

Trigema reflektuje hybné síly na trhu s cílem pokrýt poptávku po bydlení svým konceptem Trigema Rental:

- V přípravě nebo realizaci 1 000 bytů určených k nájemnímu bydlení.
- Byty zůstanou v majetku a správě Trigema.
- Připravované portfolio je sestaveno napříč spektrem nájemních segmentů.
- Ke každému projektu je zamýšlena přidaná hodnota přesahující funkci bydlení.
- Další projekty ve fázi architektonických studií.





FRGMNT, Karlín

FRGMNT

Karlín

- 140 plně vybavených bytů; 119 gar. stání
- Prémiový standard
- Vysoká úroveň technologických řešení
- Umělecky směřovaný koncept







Lihovar, Smíchov (II. Etapa)

Lihovar Smíchov

II. etapa

- 90 vybavených bytů
- Běžný standard
(z pohledu
institucionálního nájmu)
- Symbióza mezi bydlením
a společenským životem
- Lifestyle koncept







Lihovar, Smíchov (III. Etapa)

Lihovar Smíchov

III. etapa

- 60 vybavených bytů
- Byty „v továrně“
a „v komínu“
- Loftový koncept







TOP TOWER, Nové Butovice

TOP TOWER Nové Butovice

- 250 malometrážních,
funkčně
vybavených bytů
- Co-living model
- Zážitkově směřovaný
koncept





trigema

Metro Invalidovna Karlín

- 300 malometrážních bytů
- Co-Living – funkční vybavení
- Propojení bydlení a pracovního života





Real Estate Market

Marcel Soural

soural@trigema.cz

