

# Fondy ve velkém skupují nové byty, pořídít si vlastní bydlení tak bude pro Čechy těžší

Alžběta Vejvodová – VIZUALIZACE – Developeři

**Č**eský trh s novými byty stále více láká nemovitostní fondy. Snaží se od developerů koupit celé soubory bytů, které by pak mohly pronajímat. Jen za poslední rok takto získaly téměř 800 bytů za více než pět miliard korun. V příštím roce tak bude na českém trhu pro domácnosti a drobné investory k máni ještě méně bytů, než se čekalo. Velké investiční fondy totiž předem skoupily zhruba desetinu plánované výstavby. A chystají nákupy tisíců dalších nových bytů.

Ještě před rokem a půl přitom v Česku nepůsobil žádný institucionální investor, který by ve velkém nakupoval nové byty. „Námluvy institucionálních investorů a developerů probíhaly již delší dobu. Investoři však českému rezidenčnímu trhu tak úplně nevěřili a developeři raději byty prodávali fyzickým osobám,“ popisuje

Petr Hána, manažer v oddělení realit poradenské společnosti Deloitte.

Situaci také komplikoval přístup bank k financování výstavby nových bytů. „Situace se podstatně změnila zhruba před dvěma lety, kdy banky vytvořily produkty na financování nájemního bydlení,“ vysvětluje výkonný ředitel Sekyra Group Leoš Anderle.

Nyní developerské společnosti obchází hned několik investičních fondů z Česka i ze zahraničí, které mají zájem nakupovat byty hlavně ve velkých univerzitních městech. „Od loňského roku tady vznikla vlna poptávky ze strany fondů, jako je Zeitgeist, Heimstaden nebo Mint, které začaly od developerů kupovat byty ještě před tím, než jsou uvedeny na trh,“ potvrzuje partner a specialista na nemovitostní trh advokátní kanceláře bnt attorneys in CEE Tomáš Běhounek.

Jen tato advokátní kancelář pomáhala s realizací tří takových obchodů. Celkově jich zatím na českém trhu proběhlo pět. Šestý se připravuje. V každém obchodě jde přitom o desítky až stovky prodaných bytů. „Jsou to dohody, které se podepisují teď a jejich předmětem je, že za dva roky, až ty byty budou stát, tak je investor jako celek koupí. Musí se pojistit takto dopředu, protože chce mít celý dům. Jakmile by z něj developer prodal byt jediný byt někomu jinému, tak institucionální investoři už o zbylé byty nebudou mít zájem,“ vysvětluje advokát.

## Nájmy letí v Praze i v regionech

Největší zájem mají investiční fondy o nákup bytů v Praze. Vlnu poptávky tam odstartoval Zeitgeist. Fond, za nímž stojí především německý kapitál, loni na podzim koupil 70 bytů v Praze na Barrandově

## Projekty určené pro nájemní bydlení

### Mint Living Praha Vysočanský mlýn

Čtyři domy s více než 200 nájemními byty vzniknou v areálu bývalých pekáren Odkolek v pražských Vysočanech. Pro realitní fond Mint je tam do konce roku 2023 postaví Metrostav



Development, který celé území revitalizuje. Obchod za více než miliardu korun oznámily firmy v červenci. Metrostav kvůli Mintu původně vyprojektované větší byty měnil na dispozici 2+kk a 1+kk.

### Pergamenka Praha Holešovice

Celkem 164 plně vybavených bytů postaví pro švédský fond Heimstaden developerská společnost Finep v pražské čtvrti Holešovice. Do bytů v celkové hodnotě téměř 1,2 miliardy



korun by se první nájemníci měli nastěhovat na začátku roku 2024. Ve stejném projektu Heimstaden kromě bytů koupil také garáže a čtyři obchodní prostory.

od developerské společnosti Finep. Šlo o první takový přímý nákup novostaveb v historii Česka.

V letošním roce se do rukou fondů prodalo téměř 800 bytů. Většina z nich v Praze, téměř 350 nových bytů pak získaly fondy Mint a Heimstaden také v Plzni. Zájem je rovněž o Brno, kde by rád nakupoval například ryze český investiční fond Mint.

Intenzita, s jakou fondy s developery jednájí, přitom naznačuje, že pět dosud realizovaných obchodů je rozhodně neuspokojilo. V nákupech chtějí pokračovat.

„Do konce roku 2022 míříme na dalších 500 až 700 bytů,“ říká Erik Janovský, investiční analytik společnosti Mint. Švédský Heimstaden, který už nakoupil dva soubory novostaveb v Praze a Plzni a zároveň na severní Moravě vlastní portfolio bytů po OKD, plánuje v následujících letech přikupovat kolem 500 novostaveb ročně.

#### Malá nabídka

Důvodem pomalého rozjezdu prodeje nájemních bytů profesionálním investičním fondům je to, že na českém trhu dosud neměly prakticky co nakupovat. Byty určené na prodej do vlastnického bydlení zpravidla nebývají pro

### Poptávka fondů po nových bytech poroste. Jen Mint jich chce příští rok koupit až 700. Heimstaden cílí na pětistovku.

nájemní bydlení vhodné. Developéři tak museli nejprve začít stavět jiné byty, než byli doposud zvyklí. Podle Leoše Anderleho jsou byty určené k pronájmu unifikovanější. „To ulehčí do budoucna jejich zařízení nábytkem, pronájem i správu – naopak u bytů určených k prodeji po jednotkách se snažíme o co největší diverzitu. Liší se také povrchy v jednotkách, kdy u nájemních bytů dbáme na větší odolnost materiálů, to znamená například vinylové podlahy místo dřevěných, a připravujeme je také včetně vestavěného nábytku,“ popisuje.

Ačkoliv bytů je na českém trhu obecně nedostatek, developéři se zvládli přizpůsobit nové nabídce rychle. Například Finep po prvním pokusu se 70 byty letos takto prodá 15 procent bytů a v horizontu několika let se plánuje dostat až na třetinu portfolia. „I s ohledem na kontinuální

světový růst cen nemovitostí jsme si uvědomili, že Praha v dalších letech zažije opětovný růst podílu nájemního bydlení,“ říká mluvčí Finepu David Jirušek.

Do výstavby nájemních bytů se pouští i další developéři. Trigema v září oznámila prodej hned čtyř bytových domů zhruba se stovkou bytů v Plzni do rukou Mintu. Vedle toho zatím na vlastní pěst staví soubor nájemních bytů Fragment v pražském Karlíně. Metrostav pak také pro Mint staví 200 bytů v pražských Vysočanech. A v polovině října Skanska oznámila plán postavit zhruba 150 bytů na pronájem ve svém projektu Port 7 v Praze-Holešovicích. Investora, kterému je jako celek prodá, hodlá vybrat začátkem příštího roku. Daramis, který letos prodal projekt nájemního bydlení v Plzni Heimstadenu, chystá další dva podobné se stovkami bytů v Praze.

Zahájit výstavbu nájemních bytů se chystají i další developerské společnosti, které je dosud v nabídce neměly. Plánuje ji například Sekyra Group v dalších etapách už zahájené výstavby na Rohanském ostrově v Praze-Karlíně. „Ve druhé etapě tohoto projektu plánujeme pro nájemní

#### Mint Living Plzeň Skvrňany

Více než 100 nových bytů ve čtyřech bytových domech postaví pro fond Mint developerská společnost Trigema v Plzni. Smlouvy firmy podepsaly letos v srpnu. Pronájem bytů plánuje Mint zahájit



v polovině příštího roku. Dokončení a kolaudace jsou plánované na poslední čtvrtletí příštího roku. Cenu transakce ani jedna ze stran nezveřejnila.

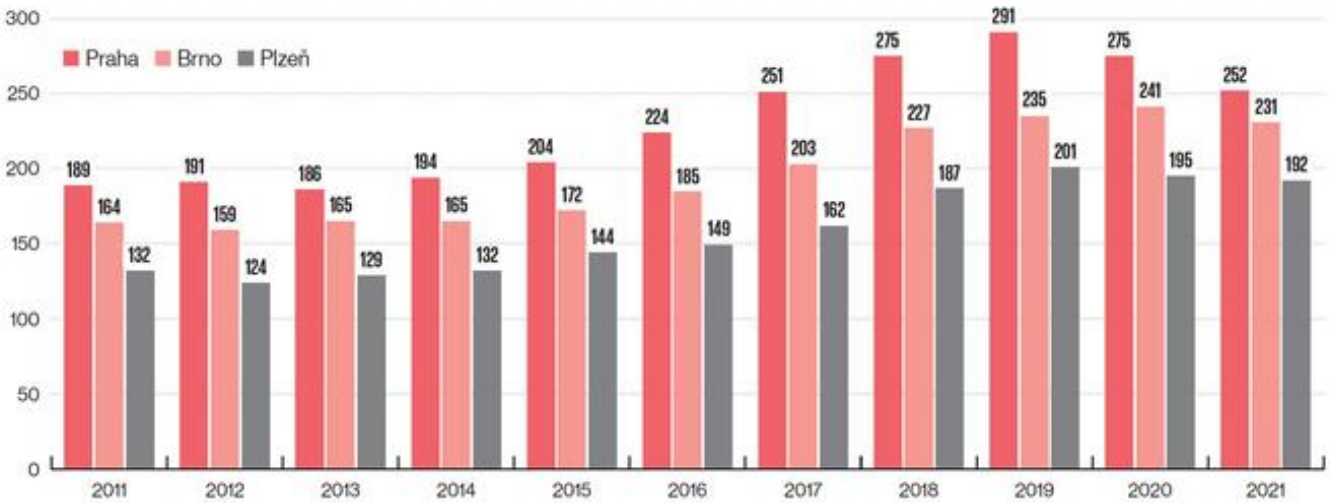
#### Unicity Living Plzeň

Letos v březnu nakupoval v Plzni také Heimstaden. Od developerské společnosti Daramis koupil 226 bytů a pět nebytových prostor v projektu Unicity Living. Heimstaden převezme



byty na konci příštího roku. Do té doby bude zajišťovat všechny služby související s nájmem Daramis. Hodnota této transakce činí zhruba 600 milionů korun.

## Realizovaná výše nájmu (v korunách za metr čtvereční měsíčně)



Zdroj: RE/MAX G8

bydlení zhruba třetinu bytů. To je přibližně 200 bytových jednotek,” uvádí Leoš Anderle a dodává: „Druhá etapa by měla být zahájena v roce 2023 a dokončena koncem roku 2024 nebo začátkem roku 2025.“

Další domy určené na pronájem chce Sekyra Group nabídnout v dalších pražských čtvrtích. „Obdobným způsobem uvažujeme na Smíchově a do budoucna i na Žižkově v rámci projektů Žižkov City a Smíchov City, zacílením na dvě různé skupiny – jednotlivce a instituce – budeme schopni projekty urychlit, zvětšíme tak absorpci trhu v dané lokalitě,” popisuje Anderle.

**Důvodem pomalého rozjezdu prodeje nájemních bytů profesionálním investičním fondům je to, že na českém trhu dosud neměly co nakupovat.**

Stavět nájemní byty je ostatně pro developery výhodné. „Developer má v tu chvíli jen jednoho partnera a ve výsledku na tom ušetří. Když prodává velkému počtu drobných investorů, musí s každým jednotlivě řešit předání, klientské změny,

vady, placení, dodatky ke smlouvě,” vysvětluje Běhounek z bnt attorneys. Developeri tak šetří náklady na administrativu a mohou začít stavět hned, jak s investorem uzavřou smlouvu. Nemusí čekat, až jim banka uvolní peníze.

### V nájmu bydlí jen dva Češi z deseti

V posledních dekadách nebylo nájemní bydlení v Česku příliš vyhledávané. Od 90. let velká portfolia nájemních bytů spravovaných státem či soukromými firmami z Česka spíš mizela. Zpravidla se rozprodaly lidem, kteří v nich žili. Výsledkem je, že v nájmu

### Home Barrandov Praha

Přesně před rokem prodala developerská společnost Finep dům se 70 byty investiční společnosti Zeitgeist Asset Management, za níž stojí hlavně německý kapitál. Šlo o první takový obchod v Česku.



Byty o dispozicích 1+kk až 4+kk dokončil developer letos v květnu. Hodnotu obchodu ani jedna ze stran nezveřejnila, analytici ji ale odhadli zhruba na půl miliardy korun.

### Port 7 Praha Holešovice

Celkem 150 nájemních bytů postaví Skanska Reality v projektu Port 7 v pražské čtvrti Holešovice. Dva nové nájemní domy vyrostou v těsné blízkosti moderních kancelářských



budov od stejné společnosti. Komu Skanska byty určené na pronájem prodá, zatím není jasné. Vybrat investora plánuje v první polovině příštího roku.

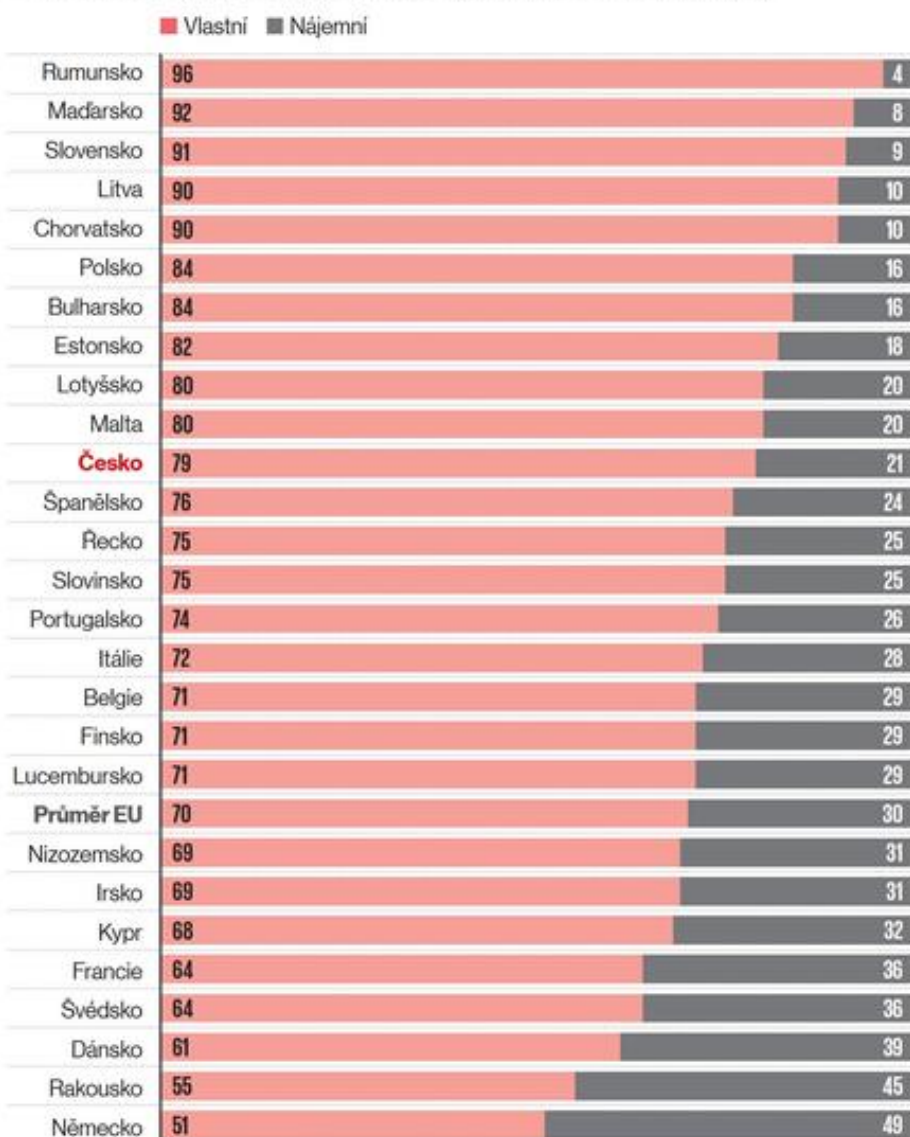
v Česku bydlí jen zhruba pětina populace. Většinou přitom byty pronajímali drobní soukromí vlastníci. „Jednalo se zejména o pronájem druhých a dalších bytů v rodinách,“ uvádí Hána ze společnosti Deloitte. Na českém trhu zůstali jen dva velcí provozovatelé nájemního bydlení. Nejvíce bytů má švédská společnost Heimstaden, která loni koupila 43 tisíc bývalých bytů OKD na severní Moravě. A zhruba 12 tisíc nájemních jednotek vlastní a provozuje společnost CPI Byty miliardáře Radovana Vítka. Naproti tomu v Německu jsou nájemních bytů desítky milionů. V nájmu tam bydlí zhruba polovina populace.

V Česku sice vzniklo několik experimentů, které měly nájemní bydlení změnit v podnikatelský záměr. Češi o ně ale většinou neměli zájem, nastěhovali se tam cizinci. Za průkopnický počín na trhu nájemního bydlení je považován projekt Albertov Rental Apartments, který skupina CTR v Praze 2 zkolaudovala před více než 10 lety. Před třemi lety společnost SIKO postavila v Praze 13 Luka Living s více než 200 nájemními byty.

Proč se však zájem fondů o nájemní bydlení zvyšuje právě nyní, když ceny nových bytů za poslední roky skokově rostly, zatímco nájmy v důsledku koronavirové pandemie klesly?

Podle fondů je bydlení pro lidi nezbytností, a tak je poptávka zaručena v podstatě za jakoukoliv cenu. „Přestože se výnosnost v segmentu rezidenčních nemovitostí v průběhu posledních let snižovala s dospíváním rezidenčního trhu a rozšiřováním zásoby bytů k pronájmu, považujeme současnou úroveň výnosnosti za zdravou. Stále se u výnosnosti pohybujeme výrazně nad blízkými západními zeměmi,“ uvádí Janovský z Mintu.

## Poměr vlastního a nájemního bydlení v zemích EU (v %)



Zdroj: Eurostat

„Hlavním faktorem zvyšujícího se zájmu o nájemní bydlení je ‚pandemie singles‘ napříč populací. Stále více lidí chce bydlet samostatně a to zásadním způsobem zvyšuje poptávku po menších bytech,“ uvádí šéf akvizičního týmu Heimstaden pro Německo a střední a východní Evropu Stanislav Kubáček. Nehledě na to, že pro jednotlivce je těžší získat hypotéku.

Vlastní bydlení je navíc pro Čechy kvůli rostoucím cenám stále hůře dostupné. Průměrná kupní cena

za metr čtvereční v novostavbě aktuálně přesahuje 200 procent úrovně z roku 2014. Avšak průměrná výše nájmu za metr čtvereční je jen zhruba na 140 procentech úrovně roku 2014. Výrazně také navíc začínají růst úrokové sazby z hypoték. V příštím roce by mohly přesáhnout 3,5 procenta, což dostupnost vlastních bytů dále sníží. Fondy proto očekávají, že se poptávka po nájemních bytech začne postupně přibližovat německému standardu. ■