

Vlastní byt je luxus, nájem jsou budoucnost

TRH S NÁJEMNÍM BYDLENÍM V ČESKU PŘITÁHL POZORNOST DEVELOPERŮ I VELKÝCH MEZINÁRODNÍCH INVESTORŮ. ČINŽÁKY JSOU SÁZKOU NA JISTOTU: VLASTNÍ BYT V PRAZE JE PRO VĚTŠINU LIDÍ NEDOSAŽITELNÝ

Jan Němec

Tomáš Novák, Tomáš Turek

Někdejší Dům odborových svazů na pražském Žižkově na člověka při návštěvě působí jako relikv socialismu. Dlouho zanedbávaná nemovitost plná kanceláří, schovaných za dveřmi lemujícími široké chodby, snad ani nemůže být vzdálenější podobě moderní administrativní budovy. Dokonce i vzduch jako by tu stále čpěl tureckou kávou a tesilovými obleky.

Představit si, že se kanceláře promění v nové nájemní byty, vyžaduje velkou

fantazii. Právě takový plán ale majitelé z rodinné firmy Siko s funkcionalistickým domem mají. Pokud se podaří přesvědčit památkáře a další úřady, už za několik let by v dnešním domě Radost mohli bydlet třeba studenti z nedaleké Vysoké školy ekonomické. Anebo zaměstnanci četných okolních firem.

Šéf strategie společnosti Siko Vítězslav Vala na projektu od léta nově spolupracuje s Tomášem Kašparem, jedním z průkopníků výstavby nájemního bydlení v Praze. Není to jejich první

projekt. Vala už v roce 2013 koupil od izraelské společnosti Neocity bytový projekt v pražských Stodůlkách. Podnikatelský záměr byl na tu dobu v podstatě unikátní: místo bytů na prodej chtěl Vala vybudovat nájemní jednotky.

Výsledkem spolupráce je komerčně úspěšný činžovní dům Luka Living, patnáctipatrová budova s více než dvěma stovkami bytů. Stejným směrem se má ubírat i rekonstrukce někdejší odborářské centrály: v neútluné úřednické budově má vzniknout společensko-kulturní



centrum a na 600 nájemních bytů, které Praze tolik chybí.

Tomáš Kašpar, který před rokem a půl spoluzakládal také Asociaci nájemního bydlení, vidí v činžích budoucnost bydlení v Praze. „Je to lék na nedostupné byty. Musíme si uvědomit, že skoro nikde na světě není běžné, aby v širším centru metropole bylo snadno dostupné vlastnické bydlení. Nájemní bydlení má navíc řadu výhod,“ vysvětluje Kašpar. Nájemníci se nemusejí vázat na 20 let na jedno místo a mohou během krátké doby bydlení změnit, není potřeba řešit vysoké splátky hypotéky a odpadá i nutnost starat se o opravy nebo údržbu.

Barák z papíru

Nájemní bydlení v Česku dlouhou dobu zůstávalo trochu stranou zájmu největších developerských firem. Oproti tradiční výstavbě jde totiž o úplně jiný byznys model. „Nájemní a vlastnické bydlení mají společně vlastně jenom ty čtyři stěny, jinak nic. Jiná je vize, strategie, cash flow, obchodní plány, provoz – prostě všechno,“ vysvětluje Kašpar.

Pokud developer staví byty na prodej, díky obrovské poptávce většinou nemá problém klidně polovinu jednotek prodat ještě předtím, než vůbec začne stavět. Vstřícnější jsou vůči takovým projektům také banky. Mnoho z nich dokonce předprodejem určité části bytů takzvaně „z papíru“ podmiňuje poskytnutí úvěru na výstavbu.

Pro budování nájemního bydlení je získání financování komplikovanější. „Banky s tím zatím nemají tolik zkušeností a vyjednávání o úvěru je složitější,“ tvrdí Kašpar. Developerský projekt založený na nájemním bydlení tak vyžaduje vyšší vlastní investici, která se navíc delší dobu vrací. „Když projekt postavíte nebo zrekonstruujete, začnete doslova po halířích stahovat peníze, návratnost může být klidně dvacet let,“ dodává.

Jednu z cest, jak tuto nepříjemnost obejít, využila například pražská developerská společnost Finep. Ta se sice rozhodla vsadit na nájmy, ovšem nikoli pro vlastní činžovní portfolio. Záměrem je činžák postavit a poté prodat velkým investorům, což vyřeší třeba problém s dlouhou návratností.

Za poslední rok Finep ohlásil hned dva úspěšně završené nájemní projekty postavené na tomto modelu. První z nich, na Barrandově, firma prodala loni na podzim fondu Zeitgeist, druhý, v Holešovicích, pak letos konkurenčním švédským investorům ze společnosti Heimstaden.

CENY BYTŮ A NÁJMŮ V PRAZE

- PRŮMĚRNÁ PRODEJNÍ CENA BYTŮ (Kč/m²)
- PRŮMĚRNÁ CENA NÁJMŮ (Kč/m²)
- ZMĚNA OPROTI ROKU 2016 (%)

Praha 1	168 842 362	+22,0 -5,0
Praha 2	135 365 355	+49,4 -9,0
Praha 3	128 216 342	+67,5 +11,0
Praha 4	108 147 275	+88,6 +11,3
Praha 5	115 529 310	+60,7 -3,1
Praha 6	118 515 301	+50,7 +15,3
Praha 7	124 903 306	+7,9 +12,9
Praha 8	117 256 288	+69,3 +13,4
Praha 9	106 970 289	+81,1 +21,4
Praha 10	114 518 279	+80,2 +9,8

Zdroj: tradingeconomics.com



Na podobný přístup vsadila i společnost Metrostav Development, která postaví zhruba dvě stovky nájemních bytů v areálu bývalých pekáren Odkolek v pražských Vysočanech. Ani Metrostav se nehodlá měnit na správce nemovitostí – celý projekt vybuduje na klíč pro český fond Mint I. rezidenční podfond. Cena? Podle odhadů zhruba miliarda korun.

V nájmu jako v hotelu

Pokud chce developer svým nájemním projektem oslovit velké fondy a dostat také slušné zaplacení, je v případě tohoto byznys plánu potřeba jít investorům naproti. Nájemní bydlení cílí na specifickou skupinu, které je nutné přizpůsobit projekt od samého začátku.

„Příprava projektu, který je od počátku stavebně i projektově připravován pro nájemní bydlení, má svá jasně daná specifika. Jde například o jinou skladbu nebo vybavení bytů,“ upozorňuje David Jirušek z Finepu. Nájemní bytový dům



Patnáctipatrový činžovní dům
Luka Living nabízí více než
dvě stovky nájemních bytů.

je podle něj potřeba projektovat tak, aby měl například neprůchozí pokoje v jednotlivých jednotkách, myslet je potřeba také na společné prostory určené pro služby budoucím nájemníkům. Tedy většinou mladým lidem, kteří hledají flexibilitu a nechtějí se vázat hypotékou k jednomu místu na desítky let.

Stejnou zkušenost má i Tomáš Kašpar. Moderní činžovní domy podle něj musí fungovat v podstatě na podobném principu jako hotel na dlouhodobé bydlení, jen s přijatelnějšími cenami. Běžná je tedy třeba recepce, jednotlivé jednotky by pak měly být ideálně plně vybavené. „Pokud přijdete jen s taškou osobních věcí, můžete hned začít bydlet,“ popisuje filozofii úspěšného projektu Luka Living nebo Albertov Rental Apartments a ostatně i připravovaných bytů v domě Radost na Žižkově.

Stejný přístup k výstavbě volí i další developéři, kteří se rozhodli pustit na trh činžovního bydlení. Například společnost Trigema začala loni na podzim v pražském Karlíně stavět extravagantní projekt s názvem Fragment, který rovněž plánuje jako nájemní bydlení. Proto všech 140 bytů firma kompletně vybaví. Podobné plány má i izraelská skupina AFI Europe, která se rozhodla postupně vybudovat vlastní „činžovní“ portfolio čítající až tisícovku bytů. Aktuálně má rozestavěných asi 550 jednotek v pražském Karlíně, na Třebešíně a ve Vysočanech.

A jak je pro developery výstavba nájemního bydlení zisková? „Nákladová stránka výstavby nájemních projektů je obdobná výstavbě bytových domů s byty v osobním nebo družstevním vlastnictví. Projekty realizujeme ve stejné lokalitě, ve stejné kvalitě, cena pozemku se neliší podle typu vlastnictví nemovitosti,“ vysvětluje Jirušek a dodává, že i marže se pohybují na podobných úrovních.

Investoři objevili Česko

Napjatá situace na českém realitním trhu a čím dál větší počet lidí odkázaných na život v nájmu lákají kromě majitelů několika jednotek bytů – dosud na českém trhu dominantních pronajímatelů – také velké institucionální investory. Nejviditelnější a nejaktivnější je švédský gigant Heimstaden, který po Evropě vlastní a spravuje více než 116 tisíc nájemních bytů v celkové hodnotě kolem půl bilionu českých korun.

Heimstaden se v Česku už loni na jaře zapsal do statistik jednou z největších realitních transakcí roku, když koupil takzvané OKD byty zhruba za 35 miliard korun. Vedle toho firma přidala letos na jaře do portfolia přes 220 nájemních jednotek v Plzni, které pořídila od developera Daramis. V červnu pak přibyl také zmiňovaný bytový dům v Holešovicích, za nějž švédský investor Finepu zaplatil přibližně 1,2 miliardy korun.

Ani to ale zdaleka není konec akvizičních plánů. Český trh je pro Heimstaden lákavý, a tak investor podle šéfa české pobočky Jana Rafaje hledá také další příležitosti. „Zajímají nás v podstatě všechny developerské projekty, které se staví v Praze a ve vybraných krajských městech,“ tvrdí Rafaj.

Dalším významným investorem, který hledá zajímavé příležitosti v Česku, je fond Zeitgeist Asset Management. Vedle nového činžáku na Barrandově od Finepu společnost nakoupila

a rekonstruovala zhruba desítku starších činžovních domů po celém území hlavního města.

Dominantní pozici zatím mají hráči ze zahraničí, postupně ale začínají vznikat i tuzemské fondy, které chtějí vydělávat na činžích. Jedním z nich je fond založený skupinou Mint Investment. Ten kromě plánů v Praze už dříve nakupoval také v Brně. Konkrétně šlo přibližně o 120 menších bytových jednotek v rámci projektu Mint Living Brno Campus, za nějž zaplatil asi půl miliardy.

Nájemnímu bydlení se začal věnovat i bývalý guvernér ČNB Zdeněk Tůma, který letos společně s majitelem developerské skupiny Realism Martinem Hubingerem založil realitní fond kvalifikovaných investorů s názvem IRQ. Strategie fondu má spočívat především ve spolupráci s developery a odkupech bytových činžovních domů.

Obecní nájem? Zapomeňte

Bytová krize v Česku, a především v největších městech dosáhla stupně, kdy už nemohla uniknout ani pozornosti politiků před blížícími se volbami. Prakticky všechny relevantní politické strany proto ve svých programech slibují potenciálním voličům, že krizi vyřeší. Odmyslíme-li odblokování a zjednodušení stavebního řízení, které by umožnily více stavět, jsou ale ve skutečnosti jejich možnosti velmi omezené.

Nabízené recepty na řešení krize na trhu s bydlením nejčastěji hovoří o masivní státní či obecní výstavbě nájemních bytů. Má to však jeden podstatný háček: pokud si snad typická rodina ze střední třídy představuje, že městské či obecní činžovní byty mohou vyřešit její svízelnou situaci při hledání bydlení, v nejbližších letech je to čirá iluze.

Obecní či státní výstavba ani zdaleka nemůže nasycit hladovou tržní poptávkou, a tak je prakticky jisté, že střechu nad hlavou díky městskému developmentu možná získá nanejvýš část zaměstnanců veřejného sektoru nebo sociálně slabší žadatelé. Klasická rodina ze střední třídy bude mít smůlu. Obecních bytů jednoduše nebude dostatek pro všechny.

Jinými slovy, většina lidí, kteří se snad nyní upínají ke slibům politiků, nakonec stejně bude muset vlastní bydlení vyřešit běžnou tržní cestou. Jelikož pokles prodejních cen bytů nepředpokládají ani ti největší optimisté a došlo by k němu snad jen v případě hluboké hospodářské recese, řešením budou s největší pravděpodobností soukromé nájemní byty. *