

Rezidence Albertov čeká první nájemníky



Author: SF / Petr Bým | Published: 06.05.2008

V loňském roce se u nás postavilo 41 650 bytů, což meziročně představovalo nárůst enormních rozměrů (+ 38 %) a absolutně rekord za celé období od roku 1991. Jakkoli značná část bytové výstavby probíhá na individuální bázi a podle odhadů odborníků se komerční development na bytových novostavbách podílí zhruba čtvrtinou, staví se u nás dnes bezesporu velmi intenzívně. Projekty o stovkách bytů jsou v současné době docela běžné, a to i mimo metropoli (ještě počátkem dekády se bytový development takřka bez výjimky koncentroval na území Prahy a Středočeského kraje), když ve stále větší míře se začínají objevovat projekty velkorysejší - z těch v poslední době prezentovaných zmiňme hlavně pražské Západní město, kde FINEP hodlá postavit kolem 10 000 bytů, Zelené město v Praze 3 skupiny Lighthouse s „pouhou“ tisícovkou bytových jednotek či ostravský projekt Nová Karolina, kde Multidevelopment počítá se stovkami bytových jednotek. Bytů se tedy staví nebývale hodně, ale - s pominutím projektu Albertov - takřka určitě mezi nimi nenajdete jediný, který by nebyl určen k prodeji, ale k pronájmu. Developeři totiž u nás nájemní byty nestaví.

Proč jen na prodej?



Rezidenční výstavba je plná emocí, lidé se nechovají tak striktně ekonomicky jako firemní sféra, na rozdíl od komerčních objektů se tady jen velmi obtížně odhadují budoucí výnosy - tvrdí unisono odborníci z realitní branže. Přitom také poukazují na objektivní problémy bytového trhu, jako je zejména pokračující regulace

nájmů, jejíž ukončení (možná) karty na bytovém trhu silně zamíchá, a stejně tak na nedokonalou legislativu, která majitelům bytových domů poskytuje jen slabou ochranu. Developeři si v těchto podmínkách samozřejmě cestu našli - staví výhradně byty určené k přímému prodeji. Návratnost investovaných prostředků je rychlá, potíže s neplátiči a správou bytových objektů (ani legislativa upravující činnost společenství vlastníků není ideální) v takovém případě odpadají.

Nezájmu developerů o nájemní bydlení vlastně tak trochu odpovídá i slabá poptávka. Podle nedávné ankety ČTK jsou v pozadí této skutečnosti snadno dostupné hypotéky. „Pokud je měsíční splátka hypotéky srovnatelná s výší tržního nájemného, nebo dokonce nižší, lidé raději upřednostní vlastní bydlení, které je i daňově výhodnější,“ říká Pavlína Temrová z developerské společnosti FINEP.

Sbližování tržního nájemného a hypotečních splátek pro developery znamená horší návratnost investice do nájemních bytů. „V současnosti se developerům vyplatí byty rovnou prodat, a ne pronajímat. Prodejem rychle umožní své úvěrové financování výstavby a získají okamžitý a poměrně vysoký zisk, jehož dosažení by při pronajímání trvalo dlouhou řadu let,“ tvrdí Petr Vosmík ze společnosti Českomoravská realitní a dodává: „Rovněž příjmy z pronájmů jsou pro velké investory vzhledem k úrokovým sazbám z vložených prostředků méně zajímavé.“ Změnu poptávky po nájemním bydlení by mohlo způsobit například zásadní zhoršení dostupnosti hypoték - to se však neočekává. Hypoteční trh je závislý především na vývoji úrokových sazeb a ten nejspíš bude pro zákazníky hypotečních bank příznivý. Ekonomická recese v USA a její dopady na ekonomiku Evropy totiž budou úrok tlačit směrem dolů. Řada prognóz očekává jejich pokles v Evropě na 3,5 % a v USA na 1 - 2 %. V takových podmínkách v ČR se základní sazbou 3,75 % není velký prostor pro další růst úroku. „Očekáváme, že sazby budou v nejbližších letech stabilní, možné jsou krátkodobé výkyvy oběma směry,“ prohlásil Pavel Mertlík z Raiffeisenbank na nedávném semináři Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí. Lze tedy očekávat, že poptávka po hypotečním financování bytových potřeb nebude slábnout a naopak ji ještě posílí další faktor - kvůli pokračující deregulaci nájemného (tento proces skončí v roce 2010) bude zájem o vlastní bydlení nejspíš ještě silnější. „Dojde k situaci, že lidé žijící často ve starších bytech, budou nuceni za toto bydlení začít platit více. V tento okamžik pro ně bude mnohem výhodnější pořídit si vlastní bydlení v novém bytě než platit tržní nájem za starší byt,“ prognózuje P. Temrová. Její odhad potvrzuje také Ondřej Diblík z realitní kanceláře Lexus: „Regulace části nájemního trhu způsobila počáteční nedostatek volných nájemních bytů a tím i vysoké ceny tržního nájemného na jedné straně a výhodného černého trhu s regulovanými nájmy na straně druhé.“

CTR to dělá jinak



CTR Group je seskupení mnoha firem, jejichž aktivity se dají rozdělit na čtyři hlavní oblasti - výroba stavebních hmot, mezinárodní a vnitrostátní doprava, produkce zeolitových výrobků a v neposlední řadě výstavba a správa nemovitostí. Ta probíhá zatím výhradně na území Prahy a v blízkém okolí. „V uplynulých deseti letech bylo realizováno již patnáct samostatných projektů zahrnujících výstavbu administrativních budov, rekonstrukci starších staveb a rovněž i novostavby. V současné době jsou na území Prahy v různých stadiích realizovány tři nové projekty zaměřené především na výstavbu nových bytů,“ vysvětluje Daniel Daško z CTR Group a dodává: „CTR má jiné plány rozvoje než většina ostatních developerských společností na českém trhu. Má v plánu nabízet kvalitní byty ale také komfortní apartmány na pronájem tak, jak je to běžné v zemích západní Evropy.“ Zdá se, že

„jinakost“ developmentu CTR Group se na trhu ujala: „Již v tomto okamžiku máme podepsáno několik smluv, zájem je solidní, i když reklamní aktivity se teprve rozbíhají.“ První otázka, která se v této souvislosti vynoří, je samozřejmě výše pronájmu. „Nájmy se dělí na krátkodobé, které se pohybují v řádu dnů, týdnů a maximálně mohou trvat rok, a dlouhodobé. Tady se doba pohybuje od jednoho do tří let a výše nájmu je o něco výhodnější,“ říká D. Daško. Podle něj se společnost rozhodla konkrétní ceny nezveřejňovat a prezentovat je klientům osobně. „Ceny pronájmů se pohybují u 1kk od 15490 korun za měsíc, u 2kk - od 21469 a u 3kk - od 26847 korun za měsíc,“ dodává D. Daško. Na první pohled to je v pražských relacích nájemné spíše vyšší. Celý projekt je ovšem evidentně koncipován jako luxusní bydlení. Všechny byty v Albertov Rental Apartments jsou standardně vybaveny zakázkovým nábytkem, součástí bytů jsou kuchyňské linky, kde nájemník najde chladničky, trouby, varné sklokeramické desky, myčky nádobí, digestoře včetně nádobí, příborů apod. Byty nacházející se na posledních patrech jsou vybaveny klimatizací. Součástí vybavení všech bytů jsou také sedací soupravy (rozkládací), vestavěné skříně, osvětlení, vše designově sladěné, LCD TV, vysokorychlostní připojení na internet. Všechny objekty mají podzemní parkoviště, součástí areálu je rovněž supermarket, restaurace s letní terasou a nonstop recepce. Za takový komfort se platí, navíc projekt je orientován na speciální zákaznickou skupinu. „Jsou to především firmy řešící ubytování pro své zahraniční pracovníky, a také úspěšní podnikatelé, kteří potřebují v Praze takzvaný pracovní byt,“ říká D. Daško. Sázka na nájemní bydlení určitě není špatná. Zájem o něj zcela určitě nezmizí nikdy. „Vždy se na trhu bude pohybovat specifická skupina lidí, kteří budou vždy z různých důvodů preferovat nájemní bydlení před koupí vlastního bytu. Ať už se jedná o cizince, lidé stěhující se krátkodobě za svým zaměstnáním, anebo o někoho s negativním postojem k zadlužování,“ tvrdí Pavlína Temrová z FINEPu. „Tato skupinka dle zahraničních zkušeností není nevýznamná a i nadále bude udržovat trh s nájemním bydlením,“ dodala. V nájmu bydlelo podle údajů Českého statistického úřadu v roce 2006 přibližně 25 % domácností. Počet postavených nájemních bytů se v Česku za roky 1997 až 2005 pohyboval ročně vždy kolem tisícovky. CTR Group toto číslo pro letošek významně navýšila.

Více informací k tématu se můžete dozvědět na diskusním setkání „Rezidenční projekty: Tržní cena vs. užitná hodnota II“, které se koná ve čtvrtek 15.5.2008 od 11:30 do 13:30 hodin (registrace 11:00-11:30 hod.) v hotelu Adria, Václavské nám. 26, Praha 1. Více informací o programu naleznete na [webu diskusí](#).

06.05.2008 09:33, SF / Petr Bým