

**ONDŘEJ KŘIVANEC
Z FIDUROCK**

LEVNĚJŠÍ HYPOTÉKY ZÁJEM O NÁJMY NESNÍŽÍ



**V době vysokých úrokových sazeb a útlu-
mu trhu s hypotékami se začalo více mluvit
o rozvoji nájemního bydlení. Sníží očekáva-
ný pokles hypotečních sazeb v příštích měsí-
cích poptávku po nájemním bydlení?**

Je určitě dobře, že sazby klesají, a hypotéky tak budou pro lidi dostupnější, ale určitě to nepovede k snížení poptávky po nájemním bydlení. Nezapomínejme, že počet obyvatel České republiky vzrostl za posledních pár let o půl milionu a dlouhodobě dochází k přesunu obyvatel z vesnic a odlehlejších částí do městských aglomerací. Průměrný nájem ve standardní bytové jednotce 2+kk je dnes 22 tisíc korun a splátka hypotéky za stejně velký byt pak činí přibližně 39 tisíc. I kdybychom se tedy dostali na hypoteční sazby pod 2 procenty ročně, nůžky už nezavřeme. Navíc těch 20 procent vlastních zdrojů, které potřebujete na nutnou akontaci při koupi bytu, moc lidí nemá, protože je to v průměru 2,3 milionu korun. Proto už jen ze strukturálních důvodů zájem o nájemní bydlení nezmizí, ale naopak poroste.

U investic do nájemního bydlení se často zmiňuje nízký výnos. Na jakou roční výnosovou míru se dostanete se svým portfoliem rekonstruovaných starých činžovních domů a liší se od projektů nájemních novostaveb?

Zjednodušeně řečeno, dostáváme se na výnos 6 až 8 procent ročně. Složitější je, jak této míry výnosu dosahujeme, když standardní výnos u nájemní nemovitosti činí 3 až 4 procenta. Klíčem k úspěchu je efektivní správa, propracovaný systém pronájmu, péče o zákazníka, tedy dlouhodobého platícího nájemníka, kvalitně stavebně zpracovaný produkt, kde velmi záleží na dispozicích a proporcích jednotek. Dále je to profesionální zacházení s bankovním financováním a v neposlední řadě lokalita, která umožní v kombinaci se vším výše uvedeným získat nadstandardní výnos na každý pronajímatelný metr čtvereční. U novostaveb je to podobné, rozhodující je lokalita, ale je asi dobré uvést na pravou míru, že naše rekonstrukce jsou ve výsledku v podstatě novostavbami. Každý činžák je na konci stavebního procesu novou budovou bez zásadních investic na dalších 20 až 25 let.

Provozujete činžovní domy v Praze a Brně. Jak se liší míra obsazenosti a výše měsíčního nájemného v těchto dvou městech?

Máme příjemný problém, nemáme co pronajímat. Dokonce se nám u tří posledních nemovitostí stalo, že před spuštěním oficiálního pronájmu máme 60 procent bytů obsazených. Zákazníci tak po nás chtěli rezervaci jednotek už v průběhu stavby, což se nám v této míře ještě nestalo. Obecně můžeme říci, že nájemné v segmentu plně vybavených jednotek je v Praze o 20 až 25 procent vyšší než v Brně.