

# Central Group vstupuje na trh nájemního bydlení



Author: SF/pb | Published: 31.10.2012

Již od ledna nebo února příštího roku začne Central Group v rámci testování této nové strategie nabízet 100 - 200 nových nájemních bytů. A to ve většině svých projektů, kde budou k dispozici neprodané dokončené byty. „Nyní prodáváme za akční ceny platné jen do Vánoc. Velkou část z dokončených bytů, které se neprodají do tohoto termínu, si ponecháme v našem vlastnictví a budeme je nabízet k pronájmu. Ekonomicky nám to vychází výrazně lépe než případné další snižování cen. To bychom se už někde dostávali pod naše náklady. A zároveň jsou nájemní byty výhodné a bezpečné uložení našich volných finančních prostředků,“ říká hlava firmy.

## Výhodné nájmy

Od roku 2008 měly ceny nového bydlení v Praze sestupnou tendenci a od té doby se snížily v průměru o 20 - 30 %. Ve srovnání s tím jsou tržní nájmy nových bytů dlouhodobě poměrně stabilní. Výnos z pronájmu se nyní díky výrazně nižším pořizovacím cenám nových bytů dostává v Praze na úroveň průměrně 5 % ročně. To je zhruba trojnásobek toho, kolik činí výnosy termínových vkladů v bankách. Vzhledem k tomu, že se jedná o velmi bezpečnou investici, stává se tak postupně vlastnictví a pronájem nových bytů velmi zajímavé i pro velké investory.

Podobné je to u investorů malých. Řada lidí se v dnešní složité ekonomické situaci začíná obávat o své úspory, přestává věřit bankám a přemýšlí, jak své peníze bezpečně investovat. „V poslední době si stále více klientů kupuje novou nemovitost nikoli pro vlastní bydlení, ale jako bezpečnou investici. A je to logická úvaha. V historii téměř vždy platilo, že v době velkých krizí bylo nejbezpečnější uložit své úspory do nemovitostí, případně do drahých kovů,“ hodnotí současnou situaci na rezidenčním trhu Dušan Kunovský.

Výnos z pronájmu je samozřejmě vždy závislý - kromě pořizovací hodnoty bytu - zejména na lokalitě, kvalitě provedení i dispozičním řešení bytu. V této době platí podle ekonomů Central Group platí, že nejvyšší výnos je možné dosáhnout při pronájmu hlavně menších bytů a ateliérů.

## Pronájem místo prodeje

Ekonomická situace a tvrdé konkurenční prostředí na rezidenčním trhu ceny nových bytů výrazně stlačily.

Developeři a stavební firmy podle mnoha vyjádření už dnes pracují bez marží nebo jen se zcela minimálním ziskem. Za nižší ceny se jim už také nevyplácí rozvíjet další projekty a prodávat nové byty. Na to většina hráčů na nemovitostním trhu reaguje zmrazením připravovaných projektů a čekáním na výrazné oživení trhu a růst cen. Central Group se ale pod tlakem těchto okolností rozhodl jinak - pro aktivity na nájemním trhu. V příštích letech připravuje výstavbu nových nájemních bytů ve velkém. Největším připravovaným projektem bude Residence Central Plaza na pražském Žižkově, v místě nedaleko od známého projektu Central Park. Pro tento projekt, který vedle komerčních prostor představuje 600 bytových jednotek, bylo již vydáno pravomocné územní rozhodnutí. Zhruba polovina bytů bude určena k prodeji a polovina k pronájmu. Jedná se o největší bytový komplex v širším centru Prahy, jenž je dnes připraven k realizaci. Objekt má unikátní architektonické řešení a skládá se z pěti 18-patrových věží propojených pětipodlažním podstavcem se střešními zahradami.

Stejně jako při prodeji bytů chce společnost i při pronájmu pracovat ve velkém a za únosné ceny. Například nové byty 1+kk plánuje pronajímat v průměru za 8 000 Kč měsíčně a 2+kk průměrně za zhruba 11 000 Kč. Všechny byty budou vybaveny kuchyňskými linkami, vestavěnými skříněmi, světlý a koupelnovými doplňky. Součástí nájemného bude i správcovský servis.

## Neobsazený trh

Skutečností je, že nájemní byty zatím zůstávají spíše stranou zájmu developerských či realitních firem. Projektů, které jsou od počátku koncipovány jako nájemní bytové domy, je málo. V Praze je to například Albertov Rental Apartments v Praze 2, na Liberecku zase postavila nájemní byty společnost Interma. (Poněkud jiná je situace na trhu „sekundárním“ - tady jsou dva velcí majitelé nájemních bytových domů, společnosti RPG a CPI. První desítky tisíc bytů s nájemníky získala spolu s nákupem OKD, druhá své bytové nájemní portfolio, dnes čítající přes 12 000 jednotek, budovala postupně a zejména na severu Čech. CPI nyní také hodlá zájemcům nabídnout luxusní nájemní byty v rekonstruovaném historickém domě na pražském Pohořelci.) Záměry Central Group jsou tak v tomto ohledu první vlaštvou „masového“ charakteru - a jsou v souladu s vládou bytovou politikou, která se po letech preferování vlastnického bydlení orientuje právě na bydlení nájemní. „Pro lidi, kteří budou hledat pronájem bytu v Praze, se chceme stát první volbou, kam se obrátí,“ plánuje Dušan Kunovský.

---

31.10.2012 08:43, SF/pb