

## Developeři teď sázejí na nájmy

Developeři už běžně neprodávají všechny bytové jednotky jednotlivými zákazníky, ale část nových bytů vyčleňují k nájmu. Tu buď zajišťují prostřednictvím své servisní firmy, nebo je prodají realitnímu fondu. Některé projekty jsou už výhradně nájemní, jiné si developep nechá i dvakrát více bytů na pronajímání než k prodeji.

Například společnost Trigema nabízí v Praze-Karlíně 140 nových bytů k pronájmu s dispozicemi od 1+kk až po 5+kk s terasami s možností nastěhování v prvním kvartále letošního roku.

Čisté nájemné pro jednotlivce začíná na 18 tisících korunách měsíčně, ale tyto byty už nejsou k dispozici. Dvouokojový byt je za 29 700 mě-

síčně (1232 eur), třípokojový za 45 tisíc měsíčně (1867 eur).

### Pro sólisty zařízené

V Karlíně se nabízí i další nový nájemní dům na rohu ulic Thámova a Pernerova. Hotové jsou od prosince vzorové jednotky. Nájemní dům vznikl rekonstrukcí dvou budov z počátku 20. století, které doplnila novostavba. Dohromady mají 172 nájemních bytů v dispozicích od 1+kk do 4+kk, které budou kompletně zařízené na jaře.

Za projektem stojí společnost AFI Europe, pro kterou je to už druhý nájemní objekt. „Naše zkušenost s pronájmy bytů v nedávno dokončeném projektu na Třebešnické ukazuje, že obzvláště u dispozicích menších bytů zájemci jednoznačně preferují již zařízené interiéry;“

uvědla manažerka AFI Europe Elena Pisotchi.

O výstavbě nového nájemního domu v Praze uvažuje také

**Dokončují se projekty výhradně k pronájmu. V některých z firem nechávají na nájmy dvakrát více bytů než k prodeji**

Skanska, ale v tomto případě by nájem nezajišťovala, ale šlo by o prodej realitnímu fondu.

Nájemní podnikatelské plány nyní intenzivně propočítávají rovněž velké banky. Stovky plánovaných bytů totiž chtějí v horizontu dvou let u nás

pořizovat k nájmu středoevropské realitní fondy. Výnosnost jim dává nyní smysl právě proto, že velkých mohou kupovat ve velkých slevách. To je podle množství a tím, že mají pro transakci zajištěné peníze.

U nájmu přitom nemusí jít pouze o velké projekty se stovkami bytů.

### „Statek“ v Dobřichovicích

Chytrou kombinací bytů na prodej a na nájemné zvolil investor v menším projektu Statek Dobřichovicích v Praze-západ.

Dvanáct nových jednotek ve vnitřní části už prodal. K tomu během roku postavil bytový dům s dvojnásobným počtem bytů k nájmu ve směru do uli-

ce. Problém s obsazeností rozhodně nebude. Dobřichovice jsou třicet minut od hlavního města a s vlakovým spojením.

Ještě před pěti lety na odborných konferencích developeři přitom otevřeně při polemikách o dostupnějším bydlení přiznávali, že z úvah o nájemních projektech vycouvali, když viděli, jakým tempem byty zdražují. Logicky se nikomu nechtělo čekat na peníze z nájmu, když vloženy kapitál a s výnosem měli do roka zpět, bez rizika neplatící, a mohli ho dále reinvestovat.

### Brněnský developep si nechá třetinu

S tím, jak ale trojnásobně zdražily hypotéky a rapidně klesl počet lidí, které na ně do-

sáhnou, se přístup investorů k „dlouhým penězům“ z nájmu otočil.

Je to také dané tím, že za posledních patnáct let jsou mnohé i tuzemské developepko-realitní společnosti natolik kapitálově silné, že si mohou dovolit počkat na delší návratnost.

Například společnost Domoplan, která staví zejména v Brně, v prosinci oznámila, že třetinu bytů si ponechá na pronajímání. „Do dřevěné společnosti vložíme třetinu nově postavených bytových jednotek. Reagujeme na měnící se situaci na trhu, kdy především kvůli rostoucím úrokovým sazbám hypoték výrazně roste poptávka po nájemním bydlení.“ uvedl zakladatel společnosti Domoplan Tomáš Vavřík. V Brně má rozestavěno 400 bytů.

## Staví se největší bytový dům celý ze dřeva

Skanska připravuje výstavbu největšího bytového domu ze dřeva v České republice. Ve čtyřech patrech bude 80 bytů. Vyrůstá na brownfieldu v ulici Radlická v Praze 5. Na první pohled se nepozná, že i konstrukce budou ze dřeva.

Projekt se jmenuje Radlický Dřevák a za návrh stojí atelier Jakub Cigler Architekti. Použijí se dřevěné CLT desky ve všech nadzemních podlažích. Základem bude železobetonová monolitická podnož. Výstavba má začít v roce 2024.

Ke splachování se bude využívat šedivá voda ze sprchování. Zbytkové teplo z ní bude

složit také k předehřevu ve spojení s fototermitickými panely. Využívat se má i dešťová voda.

### Činžovní dřevostavby už existují

Celodřevěné bytové domy už v minulosti vyrostly například v Letovicích, kde se na ně specializuje místní developepka.

Dřevěné činžovní domy u nás i v zahraničí rovněž postavila společnost RD Rýmařov, která se tradičně specializuje na dřevěné konstrukce připravené dopředu v továrně a dovezené na stavbu.



Vizualizace Skanska

