Češi se naučili investovat do bydlení, hitem jsou především malé byty

*Praha, 22. 8. 2017 –* **Investování do bydlení se nově stalo pro Čechy národním sportem. Zatímco v minulosti převažovali mezi investory do bytů v Praze cizinci, dnes jsou to stále častěji Češi. Napomohl tomu především růst ekonomiky, nízká nezaměstnanost a levné hypotéky. Díky tomu narostl také podíl bytů, které si zákazníci kupují jako investiční ať již s plánem výhodněji než v bance uložit vydělané peníze, nebo je dokonce rozmnožit formou pronajímání. Vyplývá to z pravidelného průzkumu mezi zákazníky, který zrealizoval největší rezidenční stavitel v zemi Central Group. Na trhu se firma podílí téměř 20 procenty, a proto lze data považovat za odpovídající pražské realitě.**

V Central Group tvořily dosud nákupy na investici za účelem tržního pronájmu nebo uložení peněz či spekulace na růst ceny kolem 20 procent v závislosti na konkrétní lokalitě. U cenově dostupných projektů v lokalitách zajímavých pro pronájem dosahoval tento podíl i 25 procent. Naopak u lokalit spíše rodinného bydlení klesá i pod deset procent. V posledním roce podíl investičních bytů vzrostl v průměru na 23 procent.

Čeští investoři preferují přitom co nejmenší byty. Zájem je hlavně o 1+kk a 2+kk, které ideálně slouží jako startovací byty a také se nejlépe pronajímají. *„Častou motivací u rodin je snaha investovat volné prostředky do bytu, který bude v budoucnu, jakmile dorostou děti, sloužit k jejich bydlení,“* vysvětlila výkonná ředitelka Central Group Michaela Tomášková. Investoři, kteří tímto způsobem pořizují jen jednotlivé byty zároveň volí hlavně lokality, v nichž sami bydlí. Chtějí totiž v budoucnu mít své děti nablízku. Tento typ investorů v 90 procentech neuvažuje o krátkodobém pronájmu turistům, naopak pokud vůbec chtějí byt pronajmout, pak hledají dlouhodobého spolehlivého nájemníka tak, aby se správou nájmu měli co nejméně práce.

**Institucionální investoři preferují projekty šité na míru**

Investoři, kteří se pronajímání bytů věnují profesionálně a kupují obvykle celé bloky bytů, dávají přednost projektům, které jsou pro investiční bydlení přímo uzpůsobeny. Nabízejí například bloky stejných malých bytů nebo celá patra s nabídkou výhradně malých bytů vhodných pro pronájem. Případně obsahují nějaký bonus pro správu, například recepci, která je schopna pomoci s komunikací s nájemníky apod.

Z lokalit je největší zájem o prstenec kolem centra, který preferují mladí lidé. Ti jsou totiž nejčastějšími nájemníky investičních bytů. Investoři proto volí často čtvrti jako je Žižkov, Holešovice, Dejvice, Vršovice, Karlín a Libeň. Ani zde ale zdaleka nepřevažuje zájem o pronájmy typu Airbnb. Tento typ krátkodobého pronajímání turistům se totiž vyplatí jen v samém centru Prahy. Svědčí o tom i počet bytů, které jsou v systémech krátkodobého nájmu registrovány. Jde jen o jedno až dvě procenta z celkového pražského bytového fondu.

Hrubý výnos z pronájmu nově postaveného bytu se sice v posledních letech snižuje, stále ale dosahuje v průměru 4,4 procenta. Podle analýzy společnosti KPMG je tak stále vyšší než v okolních metropolích. *„Hrubá výnosnost nájemného u nových bytů v Praze se přibližuje západním metropolím a je nejnižší ze zemí bývalého komunistického bloku. Průměrná výnosnost u aktuálně uzavíraných smluv je 4,4 procenta a investiční byt se tak z nájemného zaplatí za 22 let,“* řekl partner KPMG Pavel Kliment.

U bytů z aktuální nabídky Central Group vhodných na investici se hrubý výnos pohybuje od 3,7 do 4,7 procenta. „*Při současných maximálně jednoprocentních sazbách na spořících účtech a dvouprocentní inflaci se tak investice do bydlení stále vyplatí,*“ dodala Tomášková. Navíc je třeba si uvědomit, že investované peníze do bydlení zhodnocují nejen samotným nájmem, ale hodnota investovaných peněz roste také s tím, jak se zvyšují ceny nemovitostí. Například u bytu v Letňanech, který od Central Group koupil jeho majitel v roce 2015 za 1,8 milionu korun a v současnosti do něj hledá nájemníka za 10.500 korun, se hrubý roční výnos pohybuje na úrovni sedmi procent a hodnota bytu za dva roky se díky růstu cen nemovitostí na trhu zvedla o třetinu.

 Zdroj: Varšava – průměrná realizovaná cena nového bytu 2016, průměrný nájem Q1-Q3/2016 – Polská národní banka, Budapešť – průměrná realizovaná cena nového bytu Q1-Q3/2016 – Maďarská národní banka, průměrný nájem 2016 - Otthon Centrum Holding, Bratislava – průměrná nabídková cena nového bytu Q4/2016, průměrný nájem Q4/2016 – Bencont, Praha – průměrná realizovaná cena nového bytu 2016 – Trigema, Skanska Reality, Central Group, průměrný nájem – Trigema, Hamburk, Berlín, Mnichov – medián nabídkové ceny nových bytů a nájmu H2 2016 – JLL Residential City Profile, Vídeň – průměrná realizovaná cena nového bytu a průměrný nájem 2016 – EHL / BUWOG Group First Vienna Residential Repot 2017, průměrný nájem bez zahrnutí regulovaného či dotovaného nájmu, kalkulace KPMG

**Stále se vyplatí spekulace na růst ceny**

Stále se ještě vyplatí nákup bytů v době zahájení výstavby projektu, kdy developeři obvykle nastaví nižší ceny. Takový investor si jen počká na dokončení, kdy už se obvykle byty prodávají dráž. Svědčí o tom inzeráty realitních kanceláří na oknech čerstvě dokončených developerských projektů.

Například byty v největší bytové stavbě v Česku v Residenci Garden Towers šly do prodeje v době zahájení výstavby v září roku 2014 s průměrnou cenou 57.800 korun. O dva roky později v době kolaudace se ceny zbývajících 10 procent bytů pohybovaly na úrovni kolem 71.600 korun, tedy o 23 procent vyšší než v době zahájení prodeje. *„V podstatě každý, kdo od nás koupil byt v průběhu výstavby, na něm vydělal. A s postupným zabydlováním projektu cena bytů ještě dále poroste,“* řekl v den kolaudace šéf Central Group Dušan Kunovský.

Podobný výnos ze spekulace na nárůst ceny jako na Žižkově, lze ale najít i v jiných lokalitách. Například v prvních dokončených bytových domech projektu Letňanské zahrady je aktuálně realitními kancelářemi nabízen byt 2+kk za 4,4 milionu korun, který jeho vlastník v době zahájení výstavby koupil za necelé tři miliony korun.

Pro více informací nás můžete kontaktovat na e-mail: media@central-group.cz nebo telefonicky: Marcela Fialková – tisková mluvčí (+420 724 090 754), která může také zprostředkovat jednání s vedoucími pracovníky Central Group nebo jejich vyjádření. Podrobné informace o společnosti Central Group a její nabídce naleznete na [www.central-group.cz](file:///C%3A%5CUsers%5Cjemelka%5CAppData%5CLocal%5CTemp%5Cwww.central-group.cz), kde je také sekce [Pro média](http://www.central-group.cz/tiskove-zpravy) a sekce [O](http://www.central-group.cz/proc-central-group) společnosti.

Central Group je jednoznačně největším rezidenčním developerem a investorem nové bytové výstavby v České republice. Potvrzuje to i statistika prestižního mezinárodního magazínu CIJ (Construction & Investment Journal), který firmu zařadil mezi desítku největších rezidenčních developerů ve střední a východní Evropě. Za 23 let svého působení firma dokončila již více než 151 rezidenčních projektů a prodala více než 13.000 nových bytů, domů a parcel. Na všechny své byty a rodinné domy poskytuje Garanci nejlepší ceny. To znamená, že pokud někdo najde srovnatelnou nemovitost s lepší cenou oproti nabídce Central Group, firma cenu dorovná a ještě přidá bonus ve výši 100.000 Kč.

Společnost dlouhodobě vykazuje stabilní zisk, rostoucí podíl na trhu a pro svou činnost nepotřebuje žádný bankovní úvěr. Za dobu svého působení koncern Central Group uhradil českému státu jen na přímých daních již více než 1**,**75 miliardy korun. Významné prostředky věnuje společnost také na obecně prospěšné účely (například na výsadbu zeleně nebo na realizaci veřejných komunikací a inženýrských sítí pro městské části a obce v mnoha desítkách milionů Kč ročně) a také na charitativní činnost (například Nadačnímu fondu pro zdraví dětí zřízenému ve prospěch Ústavu pro péči o matku a dítě v Praze 4 – Podolí).

Central Group je nejen největším českým prodejcem nových bytů a domů, ale také nejaktivnějším investorem v rámci akvizic nových pozemků pro rezidenční výstavbu. V současné době má nakoupené a připravené pozemky pro více než 15.000 nových bytů a rodinných domů. Ty plánuje zařadit do prodeje v průběhu příštích deseti let. Central Group nadále intenzivně hledá a nakupuje další pozemky a brownfieldy v Praze pro výstavbu nových bytů a domů.