

Listopad 2024

Institucionální nájemní bydlení

Report o vývoji institucionálního nájemního bydlení v Praze
za 2. čtvrtletí 2024 až 3. čtvrtletí 2024



Build-to-rent (BTR)

Nájemné v BTR projektech v Praze meziročně mírně pokleslo o 6,5 % na 538 Kč/m², především díky pronájmům v nových projektech s nižší cenovou hladinou.

V průběhu roku byly dokončeny jednotlivé fáze projektu Lihovar Sever v Praze 5, kde část nájemních bytů provozuje developer Trigema (64 bytů) a část si převzal provozovatel a nový majitel X-Place (114 bytů).

Dále byla dokončena stavba nájemního domu v projektu Hagibor, a to budova Delta, kterou developer Crestyl vybudoval pro investora Invesco. Byty bude provozovat společnost Zeitgeist.

V provozu je v současnosti 2 900 bytových jednotek v BTR projektech.

Ve výstavbě je aktuálně více než 1 400 bytů v BTR projektech po celé Praze. V příštích letech tak očekáváme výrazný nárůst nové nabídky.

Mezi nejvýznamnější projekty ve výstavbě řadíme Prosek City investora Dostupné Bydlení České Spořitelny s dokončením v příštím roce. Dále Nový Opatov, kdy 154 bytů vlastní Dostupné bydlení České Spořitelny a 146 bytů pak Kooperativa, projekt staví společnost Sekyra Group. S ohledem na koncept bude nájemné v bytech DBČS o 20 % nižší oproti tržnímu nájemnému.

538 Kč

Průměrné nájemné u BTR projektů v Praze za m²

2 900

Bytů v BTR projektech v provozu v Praze

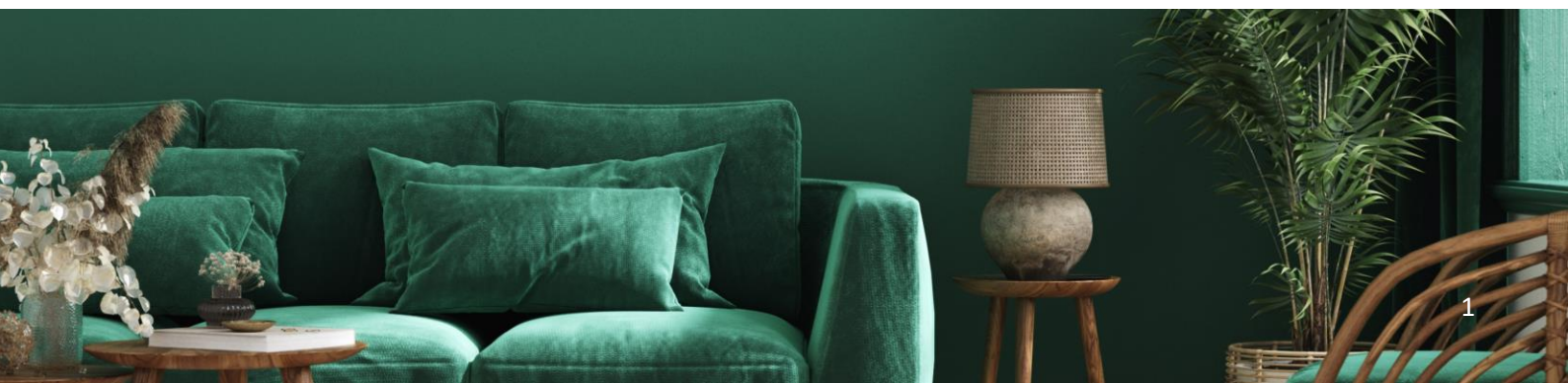
1 425

BTR bytů ve výstavbě či rekonstrukci na pražském trhu (nad 50 jednotek)

27 934 Kč

Průměrné nájemné za byt

Zdroj: Knight Frank Research, Flatzone

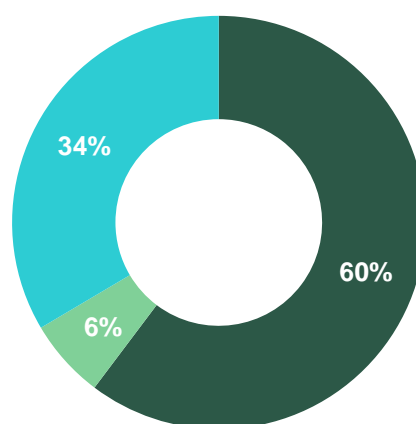


Build-to-rent (BTR)

Celkem 2 900 bytů v segmentu BTR představuje 60 % z nabídky institucionálního nájemního bydlení. Vedle toho evidujeme 1 600 jednotek nabízených pro studentské bydlení a přes 300 jednotek brandovaných jako co-living. Mnohde se co-living a studentské bydlení mírně překrývají. Do budoucna očekáváme další segmentaci institucionálního bydlení.

BTR, PBSA, Co-living
počty jednotek

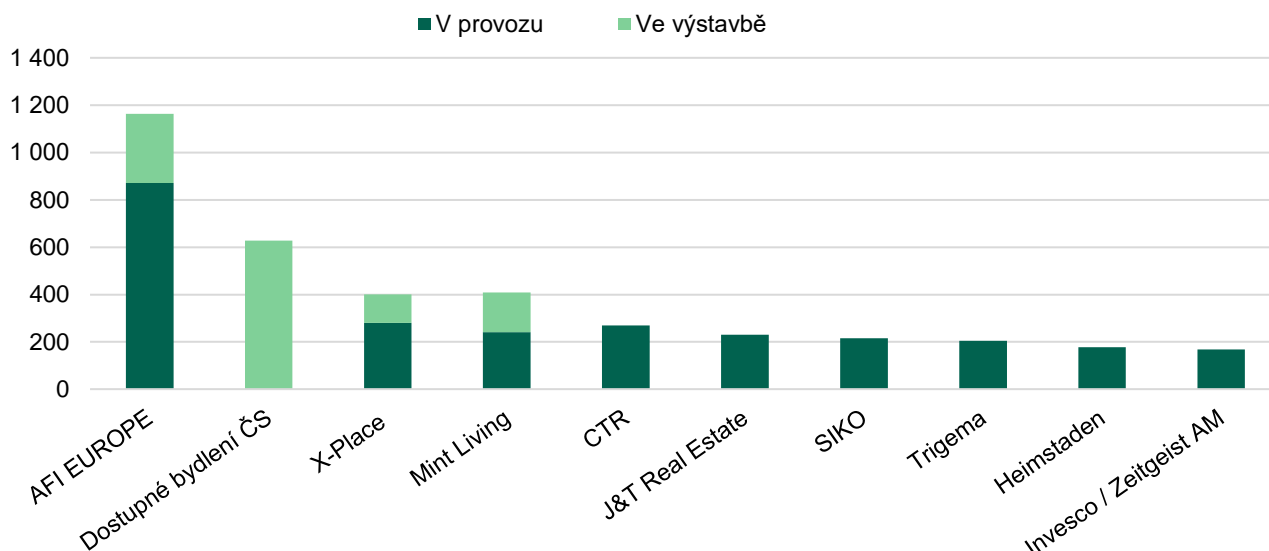
■ BTR
■ Co-living
■ PBSA



Zdroj: Knight Frank Research

Největším vlastníkem institucionálního nájemního bydlení je společnost AFI Europe, která má rovněž velký počet projektů ve výstavbě a především v přípravě. Významně vzroste do budoucna podíl Dostupného bydlení ČS s aktuálně více než 600 bytovými jednotkami ve výstavbě.

BTR projekty v provozu a ve výstavbě



Zdroj: Knight Frank Research

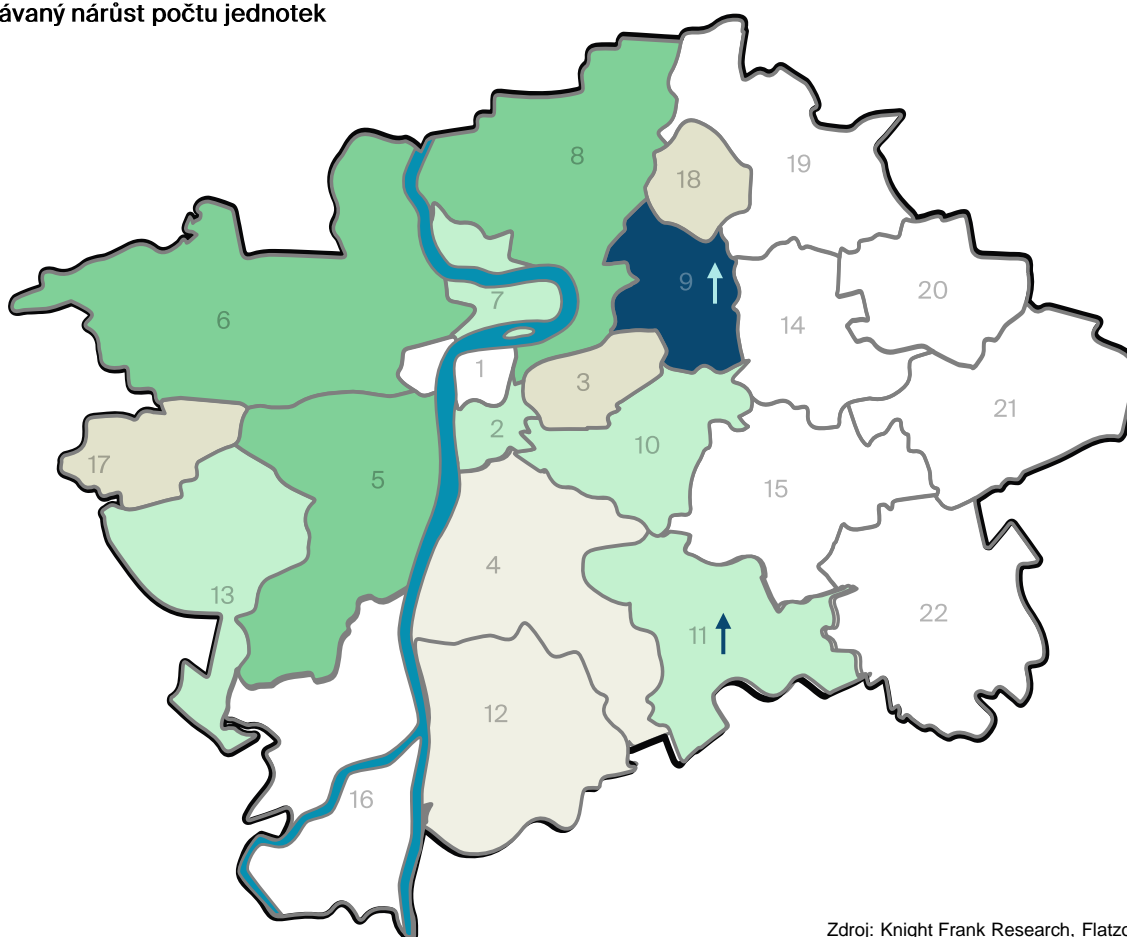
Build-to-rent (BTR)

Dokončené BTR projekty a BTR projekty ve výstavbě s více než 50 jednotkami

Počet jednotek v jednotlivých městských částech

● 50 – 100 jednotek
 ● 100 – 300 jednotek
 ● 300 – 500 jednotek
 ● 500 – 700 jednotek
 ● 700+ jednotek

↑ očekávaný nárůst počtu jednotek



Zdroj: Knight Frank Research, Flatzone

- Nejvíce BTR bytů ve výstavbě je v Praze 9 a v Praze 11.
- V Praze 10 byl dokončen projekt Hagibor budova Delta s celkem 168 nájemními byty pro investora Invesco a v Praze 5 ve fázích také projekt Lihovar.
- V tomto roce byl dokončen také projekt Co-living Youston na Praze 3 s celkem 96 jednotkami.
- Během následujících dvou let vybuduje AFI ve Strašnicích pět set bytů, zatímco Finep pro AFI postaví necelé tři stovky v Hloubětíně.

Významné investiční transakce

Nájemní bydlení je vyhledávaným investičním aktivem.

Objem investic do nájemního bydlení narostl ve třetím čtvrtletí na 26 %. Za tři čtvrtletí tohoto roku dosahoval podíl investic do BTR segmentu 18 % a objem přesáhl 200 miliónů EUR. Dokumentuje to rostoucí zájem investorů, kteří chtějí diverzifikovat svá portfolia a anticipují budoucí pokračující nárůst výnosů z nájemného.

Nejvýznamnější transakcí ve třetím čtvrtletí byl prodej rezidenčního projektu na pronájem, Nový Opatov G1, s celkem 171 byty. Jednalo se o první transakci v rezidenčním segmentu realitního fondu REICO ČS NEMOVITOSTNÍ, prodávajícím je společnost FINEP.

Ve druhém čtvrtletí pak uzavřeli transakci AFI Europe a FINEP. FINEP pro AFI Europe nově vybuduje dva bytové domy s 291 byty v projektu Nová Elektra v Praze 9. AFI Europe navíc kupuje od FINEPu projekt „V Korytech“ v Praze 10, kde plánuje postavit rezidenční projekt s 509 byty. Na podzim podepsali rámcovou smlouvu o spolupráci, která jim dává možnost získat dalších 1 700 bytů.

4,5 %

Očekávaná výnosová míra
pro BTR projekty

Rovněž ve druhém čtvrtletí oznámil Mint rezidenční fond akvizici 306 bytů v rámci další etapy projektu Vysočanský Mlýn od developera Metrostav Development.



Nový Opatov G1

Prodávající/Developer: FINEP

Investor: REICO ČS
NEMOVITOSTNÍ

Počet jednotek: 171

Termín transakce: Q3 2024



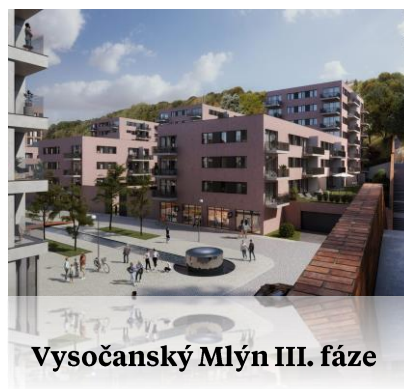
Nová Elektra

Prodávající/Developer: FINEP

Investor: AFI Europe

Počet jednotek: 291

Termín transakce: Q2 2024



Vysočanský Mlýn III. fáze

Prodávající/Developer:
Metrostav Development

Investor: Mint Investments

Počet jednotek: 306

Termín transakce: Q2 2024

Názory expertů

Do budoucna očekáváme nárůst nové nabídky, postupnou diverzifikaci produktů a nárůst zájmu také o studentské bydlení, co-living a seniorské bydlení ze strany investorů. Především v segmentu studentského a seniorského bydlení panuje nesoulad nabídky bydlení a poptávky koncových uživatelů a poptávka nabídku výrazně převyšuje.

“

Potenciál pro výstavbu nájemního bydlení je velký díky nízké dostupnosti vlastnického bydlení v Praze, vidíme jej především v lokalitách poblíž kancelářských hubů a v blízkosti veřejné dopravy. Pokud jde o výnosy, je to otázka složitější, například vzhledem k úrokovým sazbám, které v posledních letech rostly. Naše očekávání se pohybují mírně nad náklady. Výnos z výstavby by se měl pohybovat kolem sedmi procent.



Doron Klein

generální ředitel AFI Europe

“



Erik Janovský

partner Mint Investments

“

Trh nájemného je fakticky definován nominálními mzdami v ekonomice. V lokalitách s vysokou poptávkou očekáváme, že růst nájemného bude růst nominálních mezd převyšovat. MFČR predikuje v roce 2025 růst mezd o cca 6,5 % - nájemné v institucionálních projektech by tento růst měl minimálně dorovnat. Do budoucna v ČR především uvidíme vznikat opravdové BTR projekty – to znamená projekt se bude od počátku připravovat pro nájemní bydlení. Nyní je naprostá většina projektů po povoleních přepracovaná pro potřeby nájemního bydlení z části nebo vůbec. Budeme mířit na změnu mixu bytů v budovách a efektivitu půdorysů. Očekávám, že se projekty budou více odlišovat dle filozofie jednotlivých institucionálních pronajímatelů.

“

Nájemné nadále roste

Průměrné ceny pronájmů za m² bytů dostupných k individuálnímu pronájmu, podle inzerce ve většině pražských lokalit, v posledních 12 i 6 měsících nadále rostly. Za posledních 6 měsíců nejvýrazněji rostly nájem v Praze 8 (14,3 %), v Praze 1 (10,1 %) a v Praze 9 (7,4 %).

Očekáváme, že nájemné nadále poroste obdobným tempem cca 5-10 % za rok. Vzhledem k předpokládanému dalšímu nárůstu cen vlastnického bydlení se pronájem stane alternativou pro stále širší okruh klientů.

461 Kč/m²

Průměrné nájemné dle inzerce
(+7,1 % za posledních 12 měsíců / +6 % za posledních 6 měsíců)

Půlroční vývoj cen individuálních pronájmů v Praze dle inzerce 2. čtvrtletí 2024 – 3. čtvrtletí 2024

Průměrný měsíční nájem ● 500 + Kč / m² ● 450 - 500 Kč / m² ● 400 - 450 Kč / m² ● 350 - 400 Kč / m²

● Praha 1 : 545 Kč / m²
+10,1 % ↑

● Praha 2 : 515 Kč / m²
+2,6 % ↑

● Praha 3 : 507 Kč / m²
+4,1 % ↑

● Praha 4 : 423 Kč / m²
+6,1 % ↑

● Praha 5 : 479 Kč / m²
+4,3 % ↑

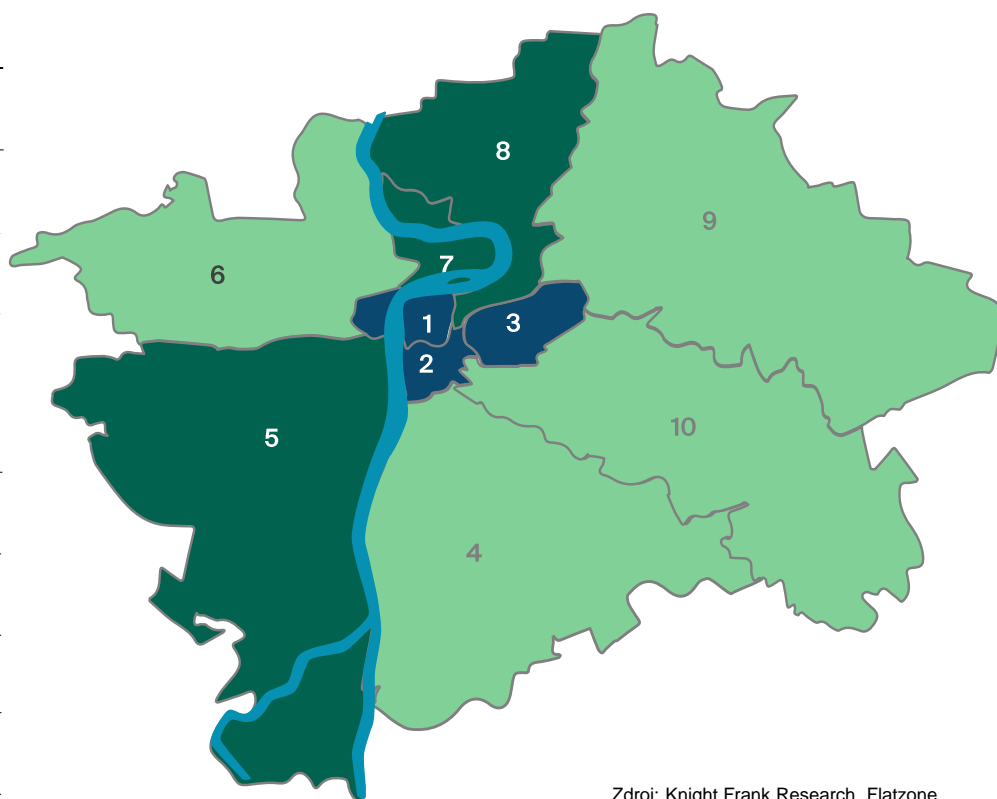
● Praha 6 : 422 Kč / m²
-0,2 % ↓

● Praha 7 : 481 Kč / m²
+3,4 % ↑

● Praha 8 : 487 Kč / m²
+14,3 % ↑

● Praha 9 : 447 Kč / m²
+7,4 % ↑

● Praha 10 : 432 Kč / m²
+6,6 % ↑



Zdroj: Knight Frank Research, Flatzone

Definice

Institucionální nájemní bydlení (BTR) - nově postavená skupina bytů přímo za účelem pronájmu, která je plně vybavená (zahrnuje postel, pohovku, veškeré kuchyňské potřeby aj.) a často nabízí další sdílené zařízení a společné prostory, které zvyšují atraktivitu projektu.

Studentské bydlení- Purpose-Built Student Accommodation (PBSA) označuje ubytování navržené speciálně pro studenty. Zahrnuje obvykle menší vybavené sdílené nebo soukromé pokoje. Vedle toho nabízí další služby a sdílené prostory, jako jsou studijní místnosti, společenské místnosti, fitness centra a prádelny. Často se nachází v blízkosti škol. Objekty jsou profesionálně spravované, často se hradí nájem za lůžko.

Co-living je koncept sdíleného bydlení, kde nájemníci sdílejí společné obytné prostory, jako jsou kuchyně, obývací pokoje a někdy i koupelny, zatímco si zachovávají soukromé ložnice. Tento typ bydlení často přitahuje mladé profesionály a studenty a má tak blízko ke studentskému bydlení. Zahrnuje rovněž další služby podobně jako PBSA.

Soukromé nájemní bydlení - Private rental sector (PRS) - Jeden nebo více bytů ve vlastnictví soukromé osoby či společnosti za účelem pronájmu, který není specificky zařízený a je možné jej prodat standardně na trhu (popř. obsahuje pouze pevně spojený nábytek – kuchyňskou linku, vestavěné skříně aj.)

Všechny ceny jsou uvedeny včetně DPH.

Kontakty



Lenka Šindelářová

Head of Research & Consultancy
+420 602 773 592
lenka.sindelarova@cz.knightfrank.com



Josef Karas

Head of Investment
+420 720 053 583
josef.karas@cz.knightfrank.com



Gabriela Sajnerová

Senior Consultant Investment
+420 602 115 390
gabriela.sajnerova@cz.knightfrank.com

Knight Frank Research reporty jsou dostupné na:
www.knightfrankprostory.cz/novinky-a-trendy a knightfrank.com/research