**Analýza CBRE: Nájemní bydlení je na vzestupu. Zájem lidí roste stejně rychle jako poptávka investorů**

Praha 12. května 2021 – Aktuálně žije v Evropě 31 % domácností v nájmu, což je o 5 % více než před deseti lety. A rostoucí trend bude pokračovat i do budoucna, jak potvrzuje nejnovější analýza společnosti CBRE, světového lídra v oblasti komerčních realitních služeb. Mezi hlavní důvody se řadí nejen současné sociálně-demografické trendy, ale také menší dostupnost vlastnického bydlení. Podle Oxford Economics rostly ceny domů v Evropě od roku 2000 o 3,2 % ročně. Oproti tomu reálné mzdy pouze o 0,5 %. To znamená, že zatímco současné příjmy jsou pouze o 9 % vyšší než v roce 2000, ceny domů mezitím zdražily o 80 %. I když nájemní bydlení není na rezidenčním trhu žádnou novinkou, zásadně se proměňuje způsob jeho poskytování. Zatímco historicky jej nabízel především stát anebo jednotliví pronajímatelé, nyní se k nim stále častěji připojují velcí soukromí a institucionální investoři.

*„Produkty nájemního bydlení se stávají významným investičním aktivem, které vlivem pandemie ještě nabylo na atraktivitě a zaujímá stále rostoucí podíl na celkových investicích do komerčních realit.* *V současné době tvoří 17 % všech investic v Evropě, přičemž před deseti lety to byly pouhé 2 %. Dokládají to i výsledky za loňský rok. Zatímco celkové investice do komerčních nemovitostí v Evropě vloni poklesly o 17 %, investice do nájemního bydlení naopak posílily: meziročně o 27 % až na 47 miliard eur,“* komentuje **Jakub Štěpán, vedoucí oddělení oceňování nemovitostí v CBRE**, a dodává: „*V našem lednovém průzkumu mezi investory v regionu EMEA celkem čtvrtina respondentů uvedla svůj aktuální zájem právě o produkty nájemního bydlení, a to hned po kancelářských budovách. Očekáváme proto, že do roku 2025 budou investice do sektoru rezidenčních nemovitostí, na kterých se nájemní bydlení podílí zhruba ze 75 % (zbytek mj. připadá na ubytování pro studenty v soukromých kampusech atd.), tvořit téměř 80 miliard eur, což znamená 20% nárůst během pěti let.“*

**Zájem investorů o evropské nemovitosti určené k nájmu stoupá. I ze zemí mimo náš kontinent**

V poslední době významně posílily investice do evropských produktů nájemního bydlení od severoamerických společností: ze 7 % v roce 2017 na loňských 17 %. Nájemní trh v USA je již velmi vyspělý a produkty nájemního bydlení zde posledních šest let představují nejvyhledávanější investiční aktivum. Dalším zajímavým faktorem na evropském nájemním trhu je velikost transakcí. V roce 2020 významně vzrostl počet obchodů překračujících hranici 50 milionů euro. Zatímco ještě v roce 2017 tyto transakce tvořily 20 % celkového objemu, tak v roce 2020 již 34 %.

**Žádné dva evropské trhy nejsou totožné, každá země je v jiné fázi vývoje**

Jedním z nejzralejších evropských trhů, kde je také zdaleka nejvyšší úroveň investic do produktů nájemního bydlení, je sousední Německo. Ovšem vzhledem k faktu, že zdejší trh s komerčními nemovitostmi je zároveň největší v Evropě, podíl investic do nájemních aktiv zde v roce 2020 činil „pouhých“ 20 % z celkového objemu. To bylo méně než třeba v Dánsku, České republice, Irsku nebo Nizozemsku. Nicméně právě na menších trzích může jedna velká transakce zásadně ovlivnit celkový poměr jednotlivých sektorů. To je i případ ČR a Dánska, kde investice do produktů nájemního bydlení vloni dosáhly neobvykle vysokých 50 %. V obou případech ale podíl významně navýšila sólo transakce v hodnotě přesahující 1 miliardu eur. Při srovnávání evropských zemí je proto vždy nezbytné zohlednit nejen velikost jednotlivých trhů, ale také strukturu zdejších poskytovatelů nájemního bydlení, dostupnost vhodných produktů i platné regulace na trhu. Za vyspělé státy je v tomto směru možné považovat Německo, Rakousko, Švýcarsko, Dánsko, Nizozemsko, Švédsko a Finsko. Česká republika se společně s Francií, Polskem, Norskem, Španělskem a Velkou Británii řadí mezi rozvíjející se trhy s velkým potenciálem do budoucna.

**Pozvolné změny na českém rezidenčním trhu**

V České republice dlouhodobě dominuje bydlení „ve vlastním“, které tvoří celých 70 %. Přitom v sousedních západoevropských zemích jako je Německo, Rakousko nebo Švýcarsko je to až o 30 % méně. Nájemní bydlení u nás drží 20 % a zbylých 10 % připadá na družstevní byty. Nicméně jakkoli je vlastnické bydlení v tuzemsku velmi populární a podvědomě podtrhuje společenské postavení Čechů, na trhu je možné pozorovat postupné změny. Roste počet nových developerských projektů, které se zaměřují na byty k pronájmu (např. od developerů AFI Europe, Daramis, Trigema, Sekyra Group či YIT). Nájemní byty však mohou vznikat i přeměnou stávajících budov – třeba hotelů nebo starších činžovních domů, které v centru Prahy rekonstruuje například společnost Zeigeist Asset Management. I přesto je vhodných produktů na trhu omezené množství. Developeři dlouho neměli důvod zvažovat změnu své strategie ve prospěch nájemního bydlení, protože většina bytů se prodá ještě před jejich dokončením. Ale i to se postupem času mění v závislosti na rostoucí poptávce velkých investorů.

**Investice do sektoru nájemního bydlení v ČR v následujících letech významně porostou**

Aktuální zájem o produkty nájemního bydlení je z pohledu investorů hned na druhém místě za kancelářemi. Právě odprodej rezidenčního portfolia vlastněného společností Round Hill Capital společnosti Heimstaden Bostad za cca 1,3 miliardy eur se stal největší českou transakcí loňského roku. *„Vzhledem k velké poptávce investorů předpokládáme, že výnosy z nájemních nemovitostí se dostanou na úroveň 4 % (pro srovnání – v Ženevě výnosy činí 1,9 %, v Berlíně 2,25 %, ve Vídni 3 % a ve Varšavě 5,25 %). A je zřejmé, že tuzemský trh na to zareaguje. Již nyní se někteří developeři, kteří dříve stavěli byty na prodej, nově zaměřují na výstavbu nájemních bytů. Příkladem je AFI Europe, která v metropoli realizuje již tři projekty nájemního bydlení s cca 550 byty,“* uvádí **Jakub Štěpán**, který se kromě oceňování projektů nájemního bydlení zabývá také oceňováním všech druhů komerčních a rezidenčních nemovitostí.

**Pražský rezidenční trh: vlastnické bydlení se stává nedostižným snem**

Současný objem nové výstavby v Praze zdaleka není dostatečný a silně pokulhává za poptávkou. Experti CBRE odhadují, že v metropoli chybí kolem 20 000 bytů a při současném tempu výstavby tento deficit do roku 2030 vzroste na cca 100 000 bytů. Nedostatek nemovitostí na trhu tlačí jejich ceny nahoru, a to navzdory pandemii. Průměrná cena nových bytů v metropoli v posledních letech rostla, až se v závěru roku 2020 vyšplhala na cca 106 tisíc Kč za metr čtvereční. Na nákup nového domova o výměře 90 m2 tak průměrná česká domácnost potřebuje naspořit 14 čistých ročních platů (pro srovnání: v hlavních městech Belgie, Dánska nebo Estonska jsou to čisté úspory za 6 až 7 let). Důsledkem je, že vlastní bydlení se pro řadu lidí stalo nedostupné a raději volí pronájem. Plocha nejvyhledávanějších nájemních bytů se pohybuje v rozmezí od 60 do 80 metrů čtverečních. Poptávku tvoří především singles či dvojice – ať už se jedná o přátele, kteří se rozhodnou pro spolubydlení, anebo životní partnery. Většina bytů na českém trhu je prozatím poskytována soukromými pronajímateli a průměrný roční nájem se pohybuje kolem 3 560 Kč za metr čtvereční.

**Tabulka: Jednotlivé evropské trhy se postupně vyvíjejí a situace se liší stát od státu**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Země | Aktuální dostupnost nájemního bydlení | Podíl nájemního bydlení | Podíl nájemního bydlení na celkových investicích v roce 2020 | Nájemní trh z pohledu struktury vlastníků |
| Vyspělé nájemní trhy | | | | |
| Dánsko | vysoká | 19 % | 51 % | Většina nemovitostí je vlastněna a provozováná profesionálními institucemi. Aktivní jsou i menší rodinné firmy. |
| Finsko | vysoká | 35 % | 18 % | Většina nemovitostí je ve vlastnictví obcí (42 %) a soukromých pronajímatelů (36 %). Profesionální investoři disponují 22 %. |
| Německo | vysoká | 54 % | 20 % | Většinu nemovitostí vlastní soukromí pronajímatelé, 20 % disponují veřejné instituce a 12 % soukromé společnosti. |
| Nizozemsko | vysoká | 43 % | 35 % | 57 % nemovitostí vlastní bytové podniky, zbytek soukromí a institucionální investoři. |
| Rakousko | nízká | 34 % | 30 % | Většinu nemovitostí vlastní soukromé osoby, přibližně čtvrtinu drží družstva. |
| Švédsko | vysoká | 27 % | 30 % | Většina nemovitostí je vlastněna a provozována profesionálními institucemi. Aktivní jsou i menší rodinné firmy. |
| Švýcarsko | vysoká | 58 % | 60 % | 47 % nemovitostí je vlastněno soukromými pronajímateli, 41 % institucionálními investory a 12 % patří veřejnému sektorů/bytovým družstvům |
| Trhy, kde je nájemní bydlení na vzestupu | | | | |
| Česká republika | nízká | 20 % | 49 % | Trhu dominují soukromí pronajímatelé. |
| Francie | nízká | 36 % | 2% | Jen 2 % nemovitostí vlastní institucionální investoři. |
| Norsko | nízká | 19 % | 4 % | Většinu trhu ovládají soukromí pronajímatelé, kteří nabízejí k pronájmu tzv. druhé – rekreační bydlení. Ve velkých městech roste podíl profesionálních investorů. |
| Polsko | nízká | 4 % | 1 % | Většinu nemovitostí vlastní soukromí pronajímatelé. Méně než 1 % provozují institucionální investoři. |
| Španělsko | nízká | 15 % | 18 % | Pouze 5 % nemovitostí vlastní institucionální investoři, zbylých 95 % soukromí pronajímatelé. |
| Velká Británie | nízká | 20 % | 8 % | Tradičně nájemní bydlení poskytují hlavně soukromí pronajímatelé, ale aktuálně začínají být aktivní institucionální investoři. |

Zdroj: CBRE Research, 4/2021

**Kontakt:**

**Crest Communications, a.s.**Denisa Kolaříková Kamila Čadková  
Account Manager Account Director  
Gsm: +420 731 613 606 Gsm: +420 731 613 609  
email: denisa.kolarikova@crestcom.cz email: [kamila.cadkova@crestcom.cz](mailto:kamila.cadkova@crestcom.cz)  
[www.crestcom.cz](http://www.crestcom.cz/cz)

**CBRE**Renata Mrázová, Senior Communication Specialist, +420 604 308 765, [renata.mrazova@cbre.com](mailto:renata.mrazova@cbre.com)  
CBRE Czech Republic [Facebook](https://www.facebook.com/pages/CBRE-News/626929170775263?ref=ts&fref=ts" \t "_blank), [Linkedin](https://www.linkedin.com/company/3585825?trk=tyah&trkInfo=clickedVertical%253Acompany%252Cidx%253A1-1-1%252CtarId%253A1431360641868%252Ctas%253Acbre%2520czech" \t "_blank), [Instagram](https://www.instagram.com/cbre_cz/" \t "_blank)

**O CBRE**

CBRE Group, společnost figurující na žebříčku Fortune 500 a indexu S&P 500 se sídlem v Dallasu, je světovou vedoucí společností v oblasti realitních služeb a investic (z hlediska výnosů za rok 2020). S přibližně 100 000 zaměstnanci poskytuje služby majitelům nemovitostí, investorům a nájemníkům prostřednictvím více než 530 poboček po celém světě (do tohoto součtu nejsou započteny dceřiné společnosti). Společnost CBRE poskytuje širokou škálu integrovaných služeb od správy a údržby nemovitostí, obchodních transakcí, projektového managementu, investičního managementu přes oceňování nemovitostí, pronájmu a prodeje nemovitostí, strategického poradenství až po hypoteční a developerské služby. S téměř 350 zaměstnanci CBRE v České republice spravuje téměř 75 objektů komerčních budov o celkové rozloze téměř 1,2 mil. m2. Pro více informací navštivte internetové stránky společnosti na [www.cbre.cz](http://www.cbre.cz/).