



SYNER | **CREE**
BUILDINGS

LIVING SECTOR MARKET REPORT

Praha | Brno | H1 2026

Souhrnné statistiky

3 400

jednotek ve 23 projektech

49 m²

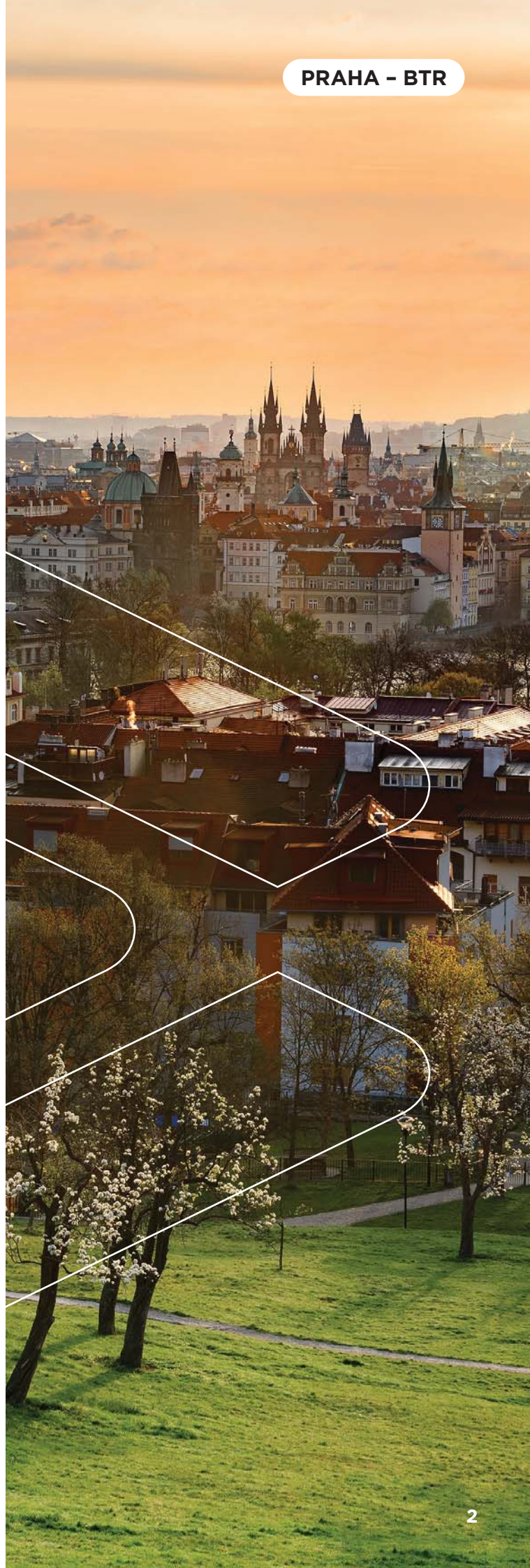
průměrná velikost
jednotky

562 Kč/m²

skutečné měsíční
nájemné

5 %

neobsazenost



2	Souhrnné statistiky
4	Úvodní slovo
5	Rozdělení pražského nájemního trhu
6	Pražští investoři v BTR
7	BTR trh čeká na další fázi růstu
10	BTR sází na menší dispozice
11	BTR směřuje k menším jednotkám
13	Nájemné v BTR dosahuje až třetinové prémie
15	Prémiový standard BTR zůstává dostupnější než vlastnictví
17	Stabilizované BTR projekty si drží nízkou neobsazenost
18	Praha: město bez co-livingu
19	Transakce
20	Dostupné nájemní bydlení v Praze
21	Dostupné nájemní bydlení v Česku
22	Brno
26	Regiony
27	SYNER - prostor partnera
33	Naše služby
34	Kontakty

Úvodní slovo

Institucionální nájemní bydlení se v Česku dál posouvá od relativně mladého segmentu k pevné součásti rezidenčního trhu. S každým dalším pololetím přibývají nejen nové projekty a investoři, ale především zkušenosti s tím, co v praxi skutečně funguje. Trh se postupně profesionalizuje a spolu s tím roste význam kvalitního produktu, efektivního provozu i zákaznické zkušenosti nájemce.

První polovina roku 2026 potvrzuje, že pražský BTR trh vstupuje do další fáze svého vývoje. Stabilizované projekty si drží velmi vysokou obsazenost a současně se připravuje výraznější nová nabídka. S rostoucím počtem projektů tak bude stále důležitější jejich schopnost odlišit se nejen lokalitou nebo cenou, ale především celkovou kvalitou a správným nastavením produktu.

Právě zde se stále více ukazuje specifická logika nájemního bydlení. Nejde jednoduše o menší byty nebo alternativu k vlastnickému bydlení. Úspěšný nájemní projekt vzniká souhrou celé řady rozhodnutí – od skladby a dispozic jednotek přes jejich standard a vybavení až po způsob pronájmu, správu domu a dlouhodobou péči o nájemce. Rozhodnutí učiněná na začátku projektu se přitom často naplno projeví až o několik let později v jeho obsazenosti, provozních nákladech nebo spokojenosti klientů. Schopnost vnímat celý projekt v těchto souvislostech bude s rostoucí konkurencí stále důležitější.

Zajímavým tématem je také proměna role nájemního bydlení ve vztahu k vlastnickému. Už dávno nejde pouze o přechodnou volbu pro ty, kteří si vlastní bydlení nemohou dovolit. Pro stále širší skupinu lidí představuje nájem vědomou volbu spojenou s flexibilitou, nižšími vstupními náklady a možností bydlet v kvalitním a profesionálně spravovaném prostředí bez dlouhodobého finančního závazku.

Současně se rozšiřuje i samotná mapa trhu. Vedle komerčního BTR nabývá na významu dostupné nájemní bydlení, Brno si vytváří vlastní specifický model a institucionální projekty se postupně prosazují také v dalších regionech. Je stále zřetelnější, že neexistuje jeden univerzální recept – každý projekt musí vycházet z místní poptávky, cílové skupiny i ekonomiky konkrétní lokality.

Living Sector Market Report proto nechceme vnímat jen jako soubor statistik. Naším cílem je dlouhodobě sledovat, jak se trh mění, jaké projekty fungují a proč, a propojovat data s praktickou zkušeností z celého životního cyklu nájemního bydlení. Věříme, že právě takový pohled může pomoci trhu dál růst kvalitně, stabilně a s respektem k potřebám nájemců i investorů.



Zuzana Chudoba

výkonná ředitelka a zakladatelka BTR Group

Rozdělení pražského trhu institucionálního nájemního bydlení

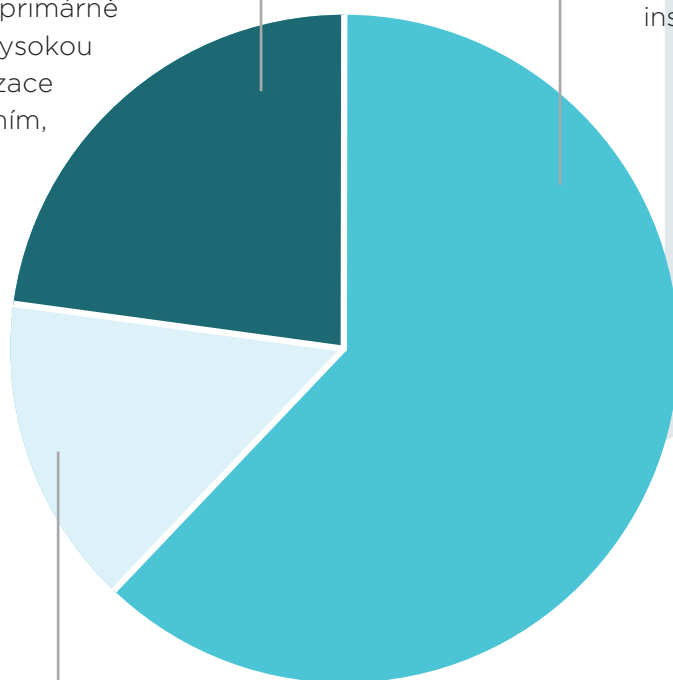
V roce 2025 jsme vyčlenili ze segmentu BTR část Dostupného nájemního bydlení, o němž nadále reportujeme samostatně.

PBSA
23 %

Purpose Built Student Accommodation (PBSA) jsou účelově navržené projekty nájemního bydlení určené primárně studentům. Vyznačují se vysokou mírou prostorové optimalizace jednotek a sdíleným zázemím, které slouží především praktickým potřebám a studiu.

BTR
61 %

Build to Rent (BTR) představuje moderní projekty nájemních domů pod jedním institucionálním vlastníkem. Tento sektor se zaměřuje především na stabilní, dlouhodobé nájemní vztahy.



DNB
16 %

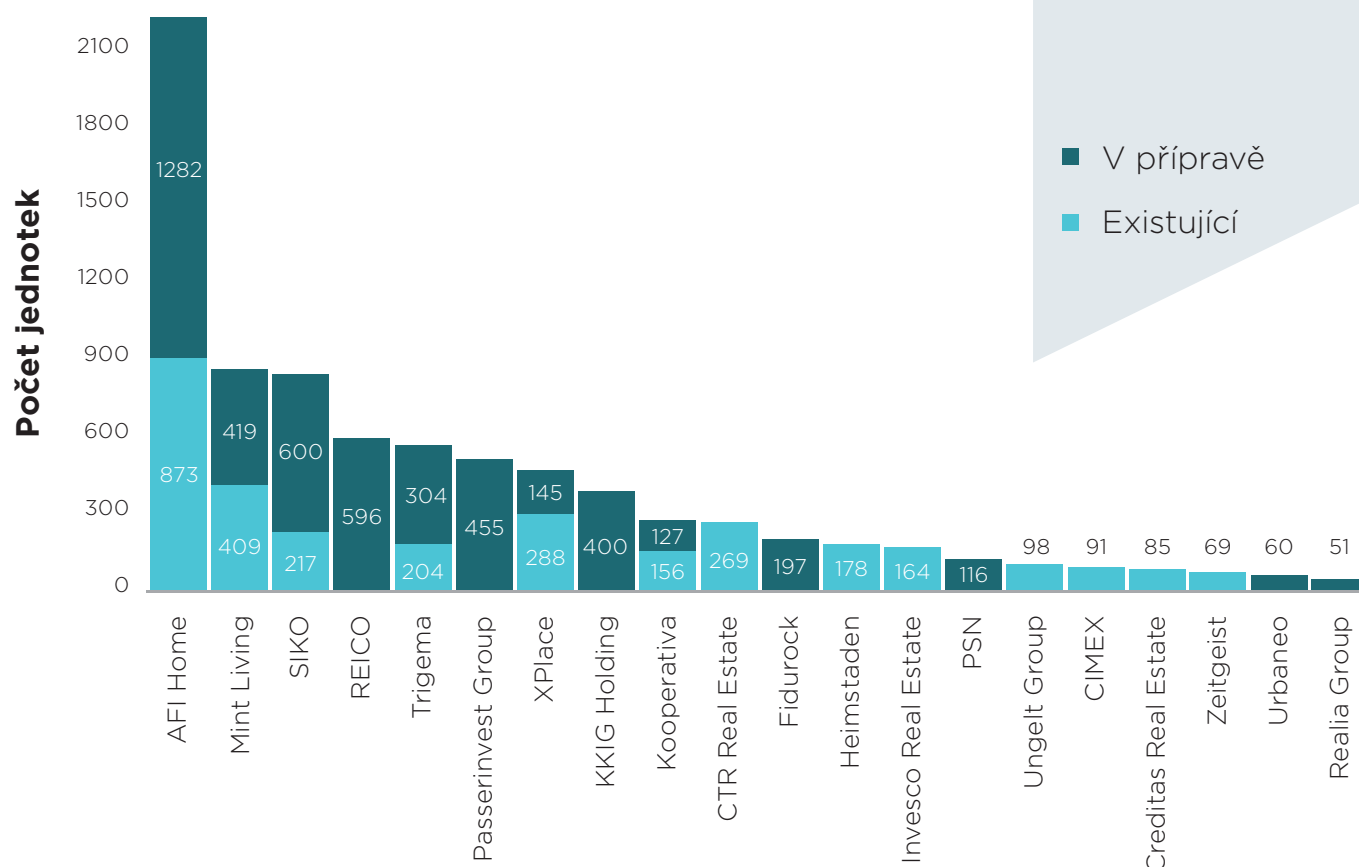
Dostupné nájemní bydlení (DNB) je vymezeno nájemným pod tržní úrovní, v některých případech určeno pro vybrané profese. Zahrnuje také projekty realizované s využitím veřejné podpory (např. dotací či zvýhodněných úvěrů) i výstavbu městských bytů, rovněž s důrazem na dlouhodobou bytovou stabilitu.

Pražští **investoři** v BTR

Společnost AFI Home si nadále drží největší portfolio v provozu a přípravě, čítající celkem 2 155 jednotek. Na druhé místo se nově posunula společnost Mint Living, která předstihla SIKO díky oznámení přípravy 113 jednotek v projektu Rohan City. V rámci stejné etapy Rohan City připravuje Sekyra Group dalších 127 jednotek také pro Kooperativu.

SIKO tak nově zaujímá třetí místo, zatímco na čtvrté pozici zůstává investiční společnost REICO. V prvním pololetí 2026 REICO poprvé po třech po sobě jdoucích pololetích neuskutečnilo akvizici v Praze. Tentokrát rozšířilo své portfolio o 62 jednotek v Kralupech nad Vltavou v projektu Rezidence u Vltavy, tradičně od společnosti FINEP.

Novým subjektem v přehledu pražských BTR investorů je společnost PSN, která připravuje rekonstrukci bývalé telefonní ústředny ve Fibichově ulici na Praze 3 na 116 nájemních jednotek. Mezi další hlavní události na trhu patřilo postupné uvolňování jednotek do nabídky v projektu mo-cha HOME investiční skupiny CIMEX, který nabídne celkem 91 jednotek. K zahájení pronájmu došlo rovněž v projektu Na Ruzyni s 57 jednotkami společnosti XPlace.



Zdroj: BTR Group

BTR trh čeká na **další fázi růstu**



3 400

BTR jednotek v provozu

ve **23** projektech

Aktuální potenciál BTR jednotek
napříč fázemi životního cyklu

15 000

BTR jednotek | 66 projektů



22 %

v provozu



16 %

ve výstavbě



62 %

v přípravě

V Praze je v současnosti v provozu 3 400 BTR jednotek. Jejich počet zůstává v posledních třech pololetích na obdobné úrovni, přičemž současnou úroveň částečně ovlivnila změna metodiky, v jejímž rámci byly od H2 2025 ze statistiky vyčleněny projekty dostupného nájemního bydlení. V aktuálním pololetí se k tomu přidalo ukončení provozu jednoho nájemního projektu, který se začal postupně rozprodávat po jednotlivých jednotkách. Vedle aktuálně provozovaných jednotek dosahuje celkový objem sledovaných BTR projektů v Praze přibližně 15 000 jednotek napříč všemi fázemi životního cyklu. Více než pětina z nich je již v provozu, méně než pětina se nachází ve výstavbě a přibližně tři pětiny jsou ve fázi přípravy.



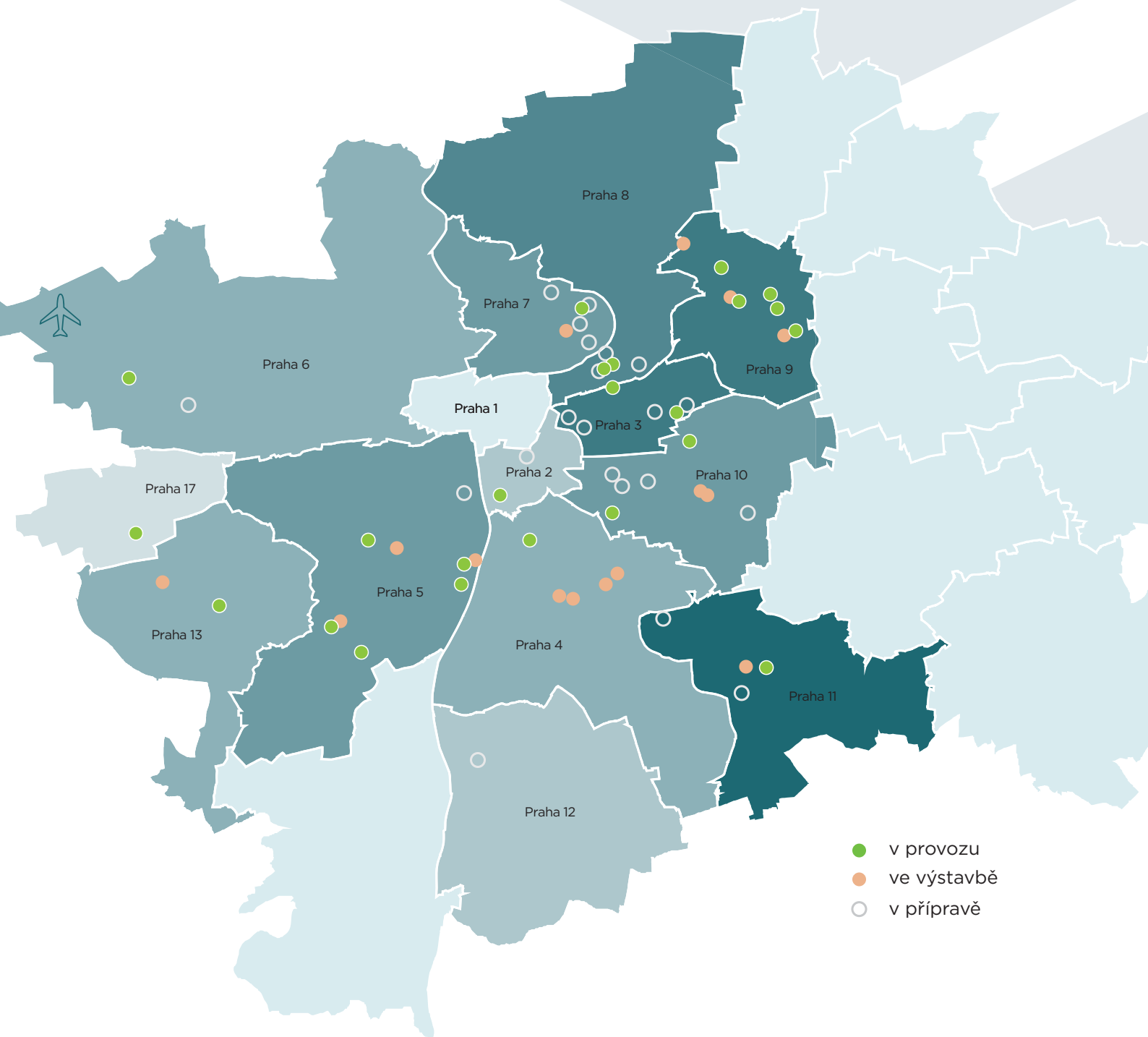
Výraznější růst nabídky
nastane v letech

2027-2028

více než **1 000**
BTR jednotek ročně

Největší objem nájemních jednotek v provozu se nadále soustředí v Praze 9, která zároveň eviduje nejvyšší počet jednotek ve výstavbě. Největší koncentrace připravovaných jednotek zůstává v Praze 11.

Z hlediska počtu projektů se pořadí městských částí liší. Nejvíce projektů v provozu se nachází v Praze 5, zatímco nejvyšší počet projektů ve výstavbě je shodně evidován v Praze 4 a 5. V případě připravovaných projektů vede Praha 7 společně s Prahou 10.



Zdroj: BTR Group

METODICKÉ OKÉNKO

V našich statistikách jsou zařazeny pouze moderní nájemní projekty v Praze s 50 a více bytovými jednotkami. Z mapy jsou vyčleněny projekty Dostupného nájemního bydlení, které uvádíme v samostatné kategorii. Území Prahy dělíme do 22 správních obvodů.



„Pražský BTR trh vstupuje do další fáze. S rostoucí nabídkou už nebude rozhodovat jen lokalita nebo cena, ale stále více kvalita produktu, efektivní správa a celková zkušenost nájemce. Právě rozhodnutí učiněná na začátku projektu se v dalších letech projeví v jeho obsazenosti i dlouhodobé úspěšnosti.“

Zuzana Chudoba
výkonná ředitelka
a majitelka
BTR Group

„V Praze dnes sledujeme přibližně 15 000 BTR jednotek napříč všemi fázemi životního cyklu. Výraznější změna nabídky přijde v letech 2027 a 2028, kdy očekáváme více než 1 000 nových jednotek ročně. S růstem nabídky se bude postupně měnit i konkurenční prostředí celého trhu.“

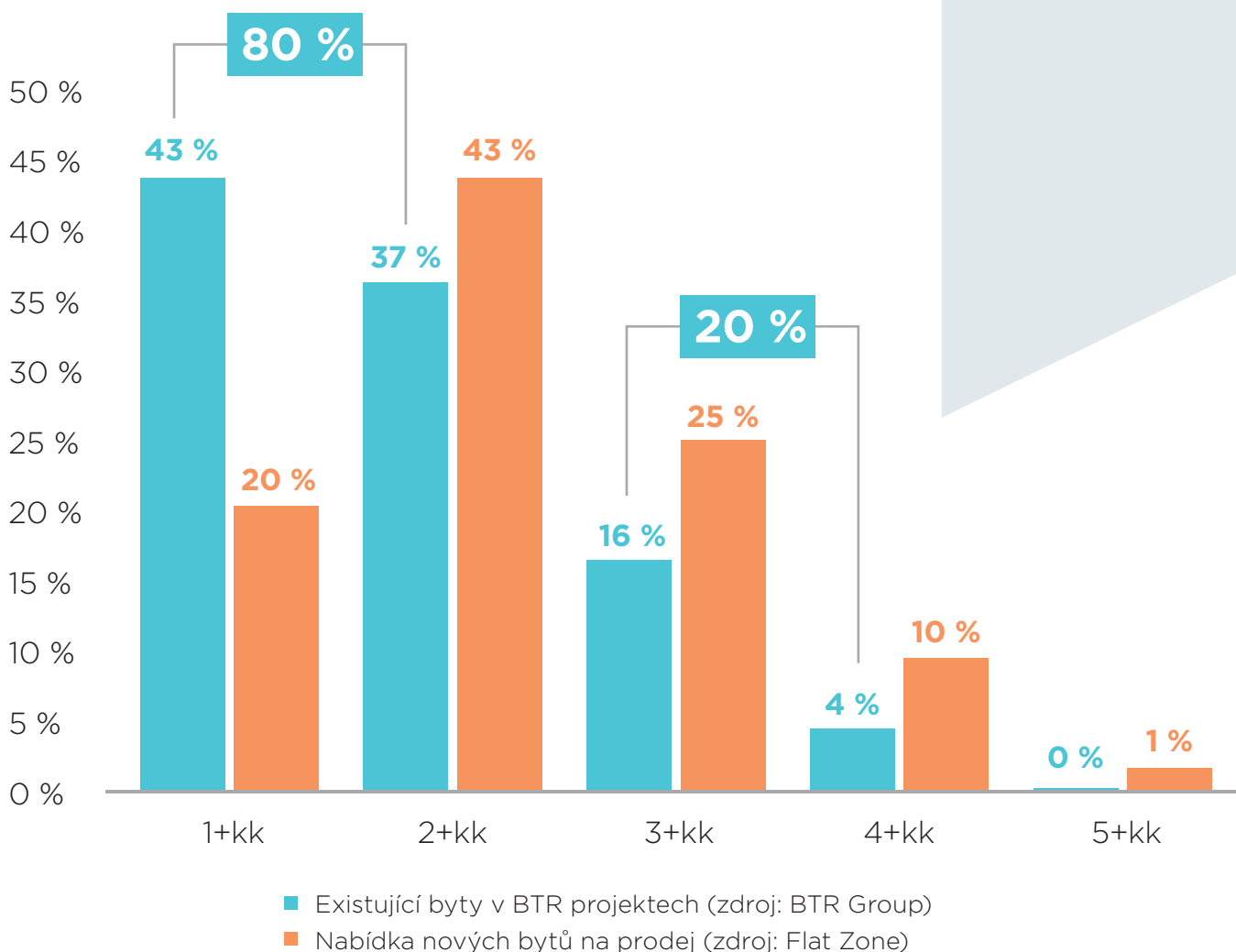
Jiří Kubánek
hlavní analytik
BTR Group

BTR sází na **menší dispozice**

Menší dispozice zůstávají dominantní součástí nabídky BTR projektů. 1+kk a 2+kk tvoří dohromady 80 % všech sledovaných BTR jednotek, zatímco na 3+kk a 4+kk připadá zbývajících 20 %. U nových a připravovaných BTR projektů je přitom patrný rostoucí důraz na menší dispozice, které lépe odpovídají poptávce typické pro nájemní bydlení.

Ve srovnání s nabídkou nových jednotek na prodej je tento rozdíl výrazný. 1+kk a 2+kk zde představují 63 % nabídky, zatímco 3+kk a 4+kk tvoří dalších 35 %. Zatímco struktura BTR se tak koncentruje především do menších dispozic, nabídka nových jednotek na prodej zůstává ve větší míře orientována také na větší dispozice.

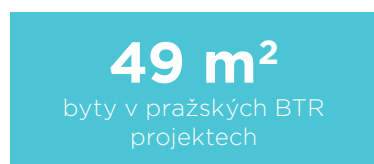
PODÍL DISPOZIC V PROCENTECH



BTR směřuje k **menším jednotkám**

Průměrná velikost jednotek v pražských BTR projektech zůstává na 49 m², zatímco u nabídky nových jednotek na prodej dosahuje 64 m². Jednotky v BTR projektech jsou přitom u většiny dispozic menší než srovnatelná nabídka na prodej, přičemž relativní rozdíl je nejvýraznější u 1+kk a 4+kk, kde dosahuje přibližně 6 %. U 2+kk a 3+kk činí rozdíl přibližně 4 %. U 5+kk je sice naopak průměrná velikost jednotek v BTR vyšší, jejich zastoupení je však zcela marginální.

Na základě struktury připravovaných projektů očekáváme, že průměrná velikost jednotek v BTR bude v následujících letech dále postupně klesat.



Zdroj: BTR Group

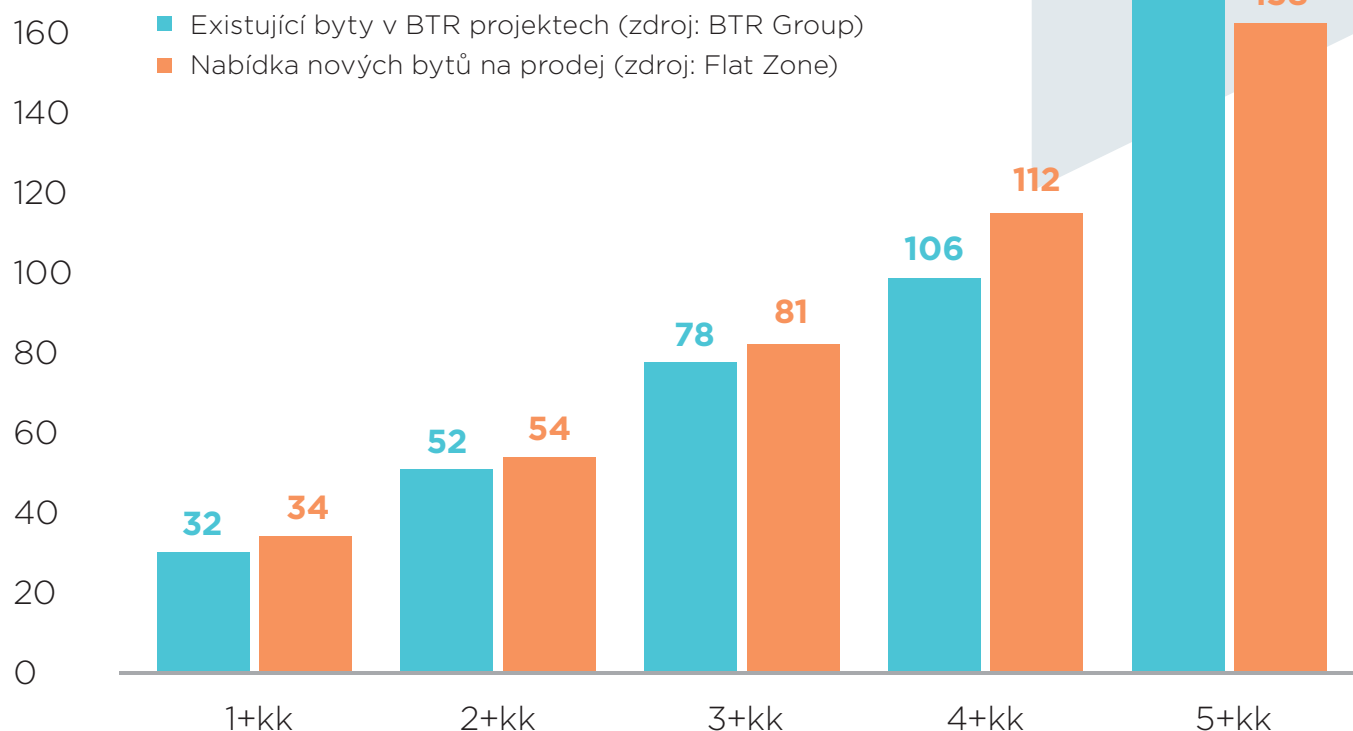


Zdroj: Flat Zone



Zdroj: ČSÚ

PRŮMĚRNÁ VELIKOST BYTŮ V M²



80 %

všech sledovaných BTR
jednotek v Praze tvoří
dispozice **1+kk a 2+kk**

průměrná velikost
jednotky v pražských
BTR projektech

49 m²

průměrná velikost
nového bytu nabízeného
k prodeji v Praze

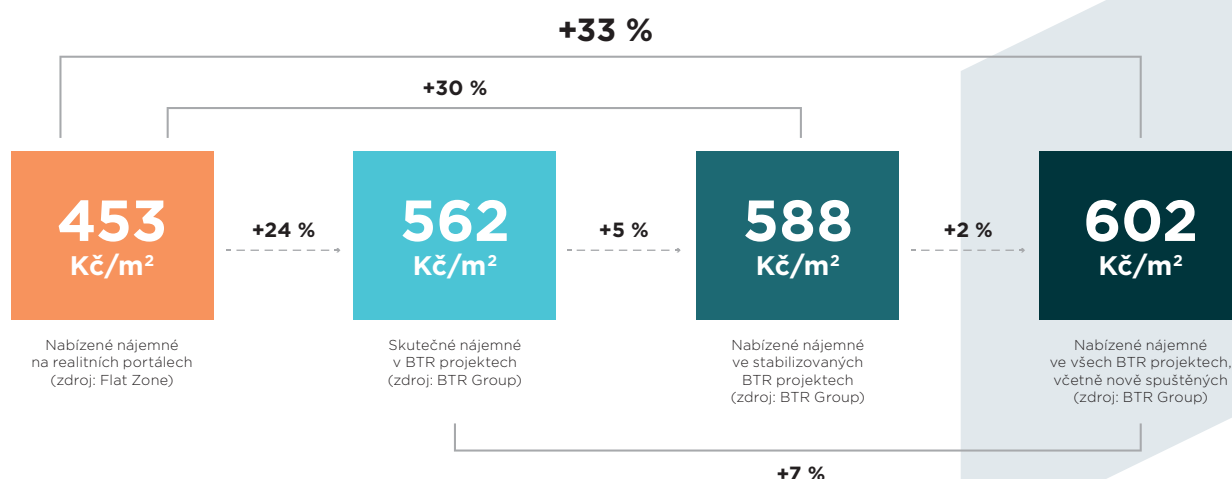
64 m²



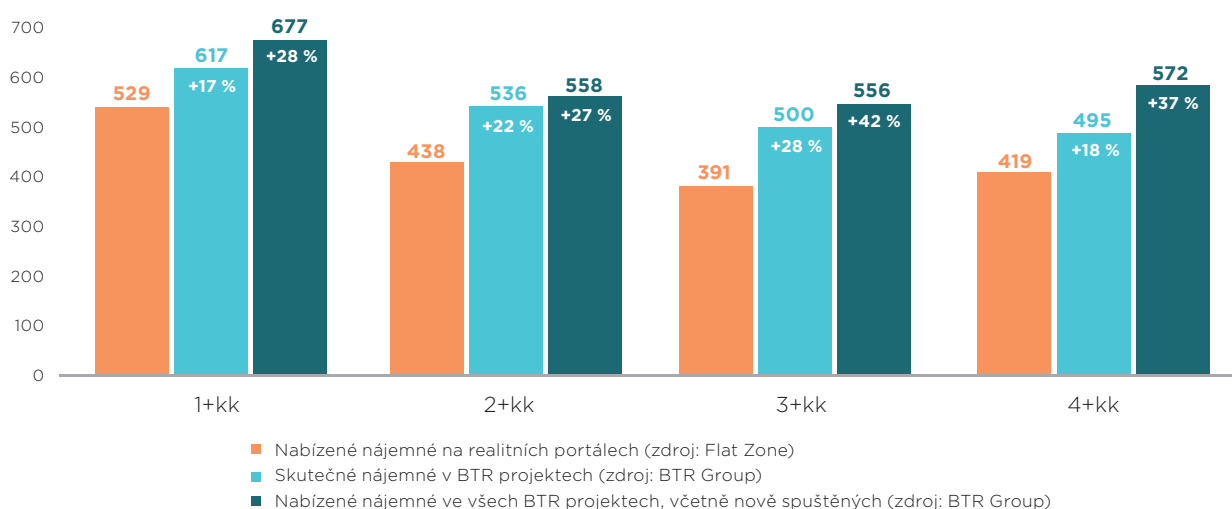
Nájemné v BTR dosahuje až třetinové prémie

Skutečné nájemné v pražských BTR projektech dosáhlo v 1. pololetí 2026 v průměru 562 Kč/m², což představuje prémii 24 % vůči nabízenému nájemnému na realitních portálech. U nabízeného nájemného ve stabilizovaných BTR projektech činí prémie 30 %, zatímco při zahrnutí všech BTR projektů včetně nově spuštěných dosahuje 33 %. Tento nově sledovaný ukazatel lépe zachycuje celkovou nabídku BTR jednotek dostupnou v průběhu pololetí, zároveň je však více ovlivněn nově spuštěnými projekty.

Vyšší úroveň nájemného v BTR se především odvíjí od charakteru nabízeného produktu. Novější projekty, kvalitní lokality, vybavené jednotky, profesionální design, profesionální správa a s ní spojená vyšší jistota dlouhodobého nájemního vztahu představují oproti individuálním pronájmům přidanou hodnotu.



NÁJEMNÉ V KČ/M²



METODICKÉ OKÉNKO

Nabízené nájemné na realitních portálech – data od Flat Zone za nájemní inzeráty v Praze, které v daném pololetí přestaly být aktivní. **Skutečné nájemné v BTR projektech** – údaj získaný na základě přímého dotazování institucionálních pronajímatelů a dlouhodobého monitoringu trhu. **Nabízené nájemné ve stabilizovaných BTR projektech** – nabízené nájemné v projektech s obsazeností nad 90 %. **Nabízené nájemné ve všech BTR projektech** – nabízené nájemné ve všech BTR projektech v Praze včetně nově spuštěných. Statistiky BTR zahrnují pouze moderní projekty v Praze s 50 a více jednotkami.



33 %

prémie u nabízeného
nájemného ve všech BTR
projektech včetně nově
spuštěných

skutečné nájemné
v pražských BTR projektech

562 Kč/m²

+24 %

oproti nabízenému
nájemnému na realitních
portálech

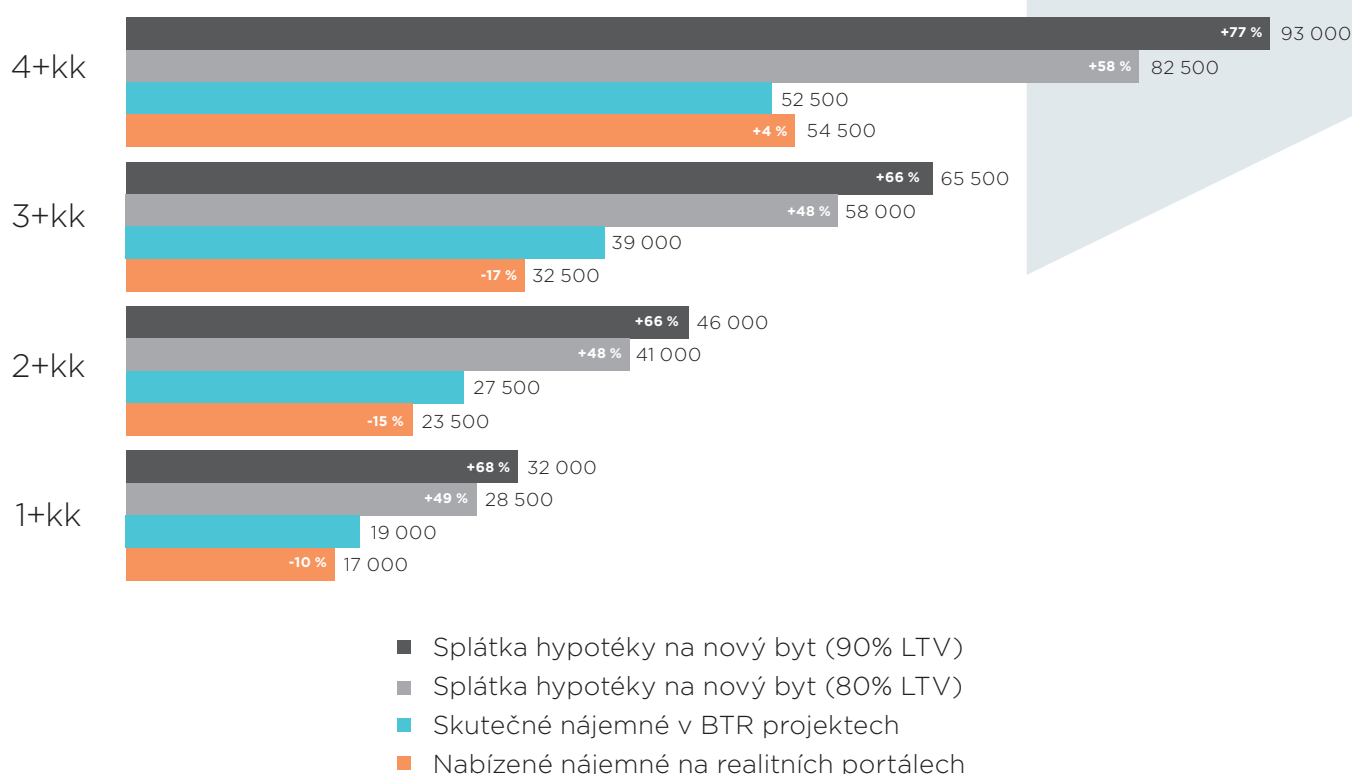
Prémiový standard BTR zůstává dostupnější než vlastnictví

Bydlení v projektech BTR je výrazně dostupnější než koupě nového bytu. Průměrná splátka hypotéky na nový byt v Praze je při 80% LTV zhruba o polovinu vyšší než skutečné nájemné v BTR projektech, při 90% LTV pak přibližně o dvě třetiny.

Bydlení v BTR zároveň vyžaduje výrazně nižší počáteční kapitál. Pro vstup do nájemního vztahu je zpravidla potřeba pouze kauce ve výši jednoho až tří nájmů, zatímco koupě nového bytu vyžaduje vlastní zdroje na část kupní ceny. Při 90% LTV se pohybují přibližně od 700 tis. Kč u 1+kk do 2 mil. Kč u 4+kk, při častějším 80% LTV jsou potom dvojnásobné. Kupující navíc musí počítat s náklady na vybavení bytu a často také s čekáním na dokončení projektu.

Nabízené nájemné na realitních portálech je oproti bydlení v BTR u dispozic 1+kk, 2+kk a 3+kk nižší. Nabídka na realitních portálech však zahrnuje široké spektrum jednotek z hlediska stáří, kvality, vybavení i lokality, zatímco BTR projekty se zaměřují na novější projekty v kvalitních lokalitách, vybavené jednotky, profesionální design, správu a nájemní servis.

POROVNÁNÍ NÁJEMNÉHO A SPLÁTKY HYPOTÉKY (KČ/MĚSÍC)



METODICKÉ OKÉNKO

Nabízené nájemné na realitních portálech – data od Flat Zone za nájemní inzeráty v Praze, které v daném pololetí přestaly být aktivní. **Skutečné nájemné v BTR projektech** – údaj získaný na základě přímého dotazování institucionálních pronajímatelů a dlouhodobého monitoringu trhu. **Průměrná splátka hypotéky na nový byt při 80% a 90% LTV** – výpočet na základě dat z ceníků developerských projektů od Flat Zone a průměrné realizované úrokové sazby nových hypoték dle ČBA Hypomonitoru. Hodnoty v grafu jsou pro přehlednost zaokrouhleny na celé pětistovky.



Průměrná splátka
hypotéky na nový byt
v Praze je oproti skutečnému
nájemnému v BTR

**zhruba
o polovinu
vyšší při
80% LTV**

**přibližně
o dvě třetiny
vyšší při
90% LTV**

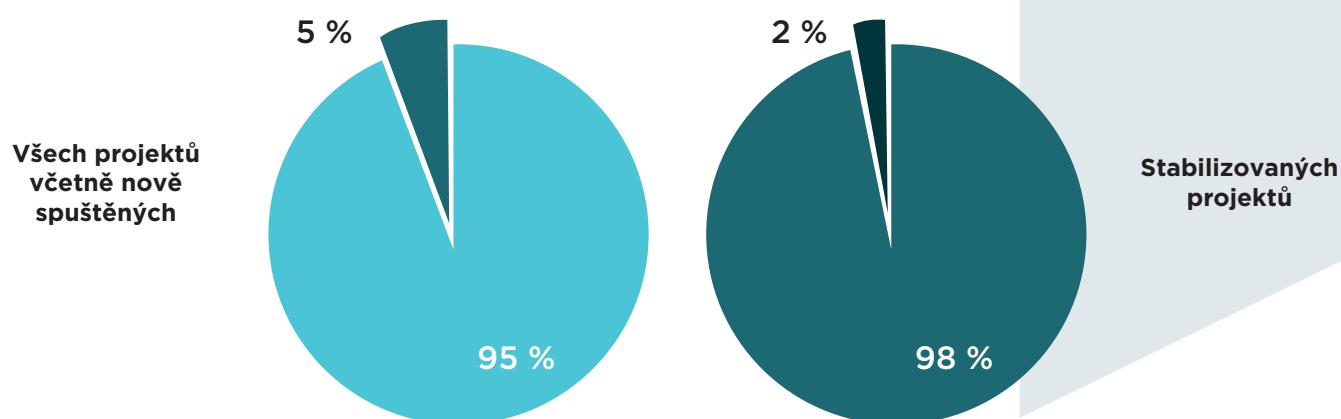
Stabilizované BTR projekty si drží nízkou neobsazenost

Celková neobsazenost BTR projektů v Praze v 1. pololetí 2026 činila 5 %. Na celkové hodnotě se významně podílejí nově otevřené projekty, které se teprve postupně obsazují.

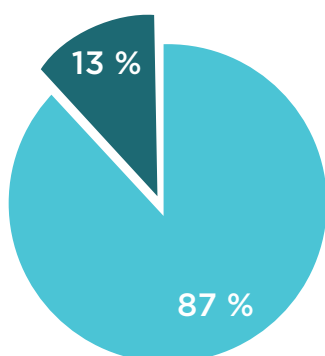
U projektů, v nichž byl pronájem zahájen v roce 2025, dosahuje neobsazenost 13 %, zatímco u projektů zahájených v roce 2024 činí 2 % a u starších projektů pouze 1 %. Stabilizované nájemní projekty tak nadále těží z nízkého počtu nových BTR jednotek na trhu a jejich neobsazenost dosahuje pouze 2 %.

Tento stav se však může v následujících letech změnit. V letech 2027 a 2028 se očekává v každém roce příchod více než 1 000 nových BTR jednotek, které zvýší celkovou neobsazenost v průběhu jejich postupného obsazování a zároveň vytvoří větší konkurenční tlak na již stabilizované projekty.

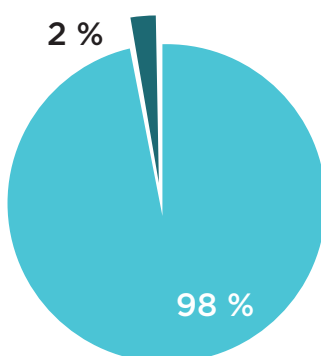
CELKOVÁ NEOBSAZENOST



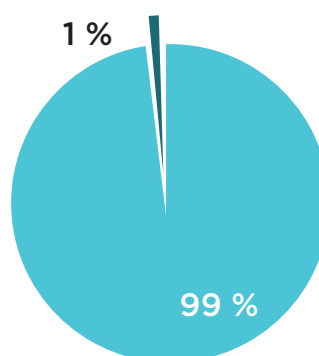
**Obsazenost projektů
spuštěných v roce 2025**



**Obsazenost projektů
spuštěných v roce 2024**



**Obsazenost projektů
spuštěných do roku 2023**



Zdroj: BTR Group

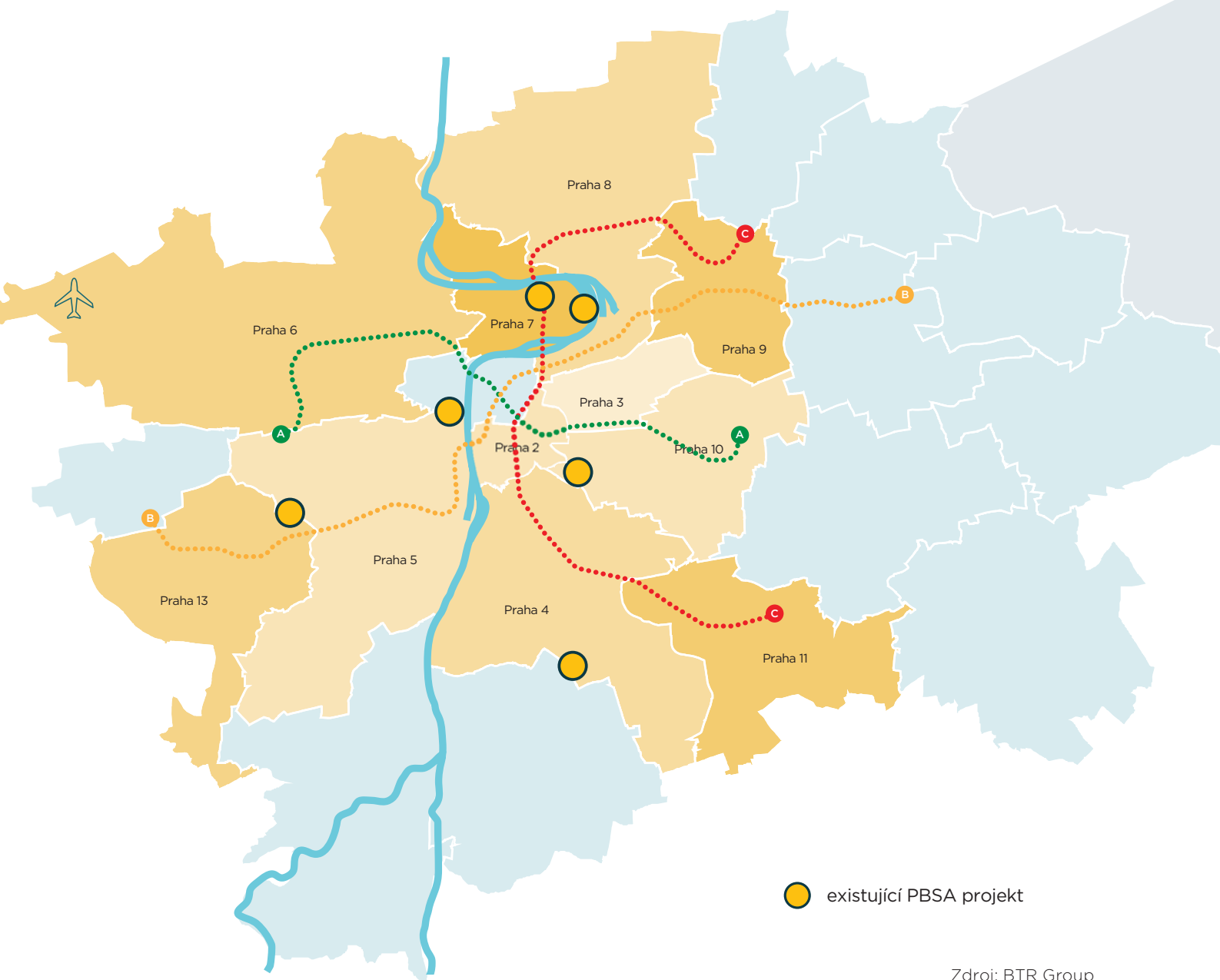
METODICKÉ OKÉNKO

V našich statistikách jsou zahrnuty pouze moderní nájemní projekty v Praze s 50 a více jednotkami. Ve stabilizovaných projektech jsou zahrnuty pouze projekty s obsazeností 90 % a vyšší.

Praha: město bez co-livingu

Jediný pražský projekt, který splňoval definici co-livingu, se začal rozprodávat po jednotlivých jednotkách. Praha tak aktuálně nemá žádný fungující čistě co-livingový projekt. Přesto má z pohledu poptávky přirozené podmínky pro rozvoj tohoto segmentu díky vysoké koncentraci mladých profesionálů a zahraničních pracovníků, vysokým nákladům na bydlení a poptávce po flexibilnějších formách bydlení. Veřejně své plány na rozvoj co-livingu v Praze prezentuje pouze společnost Trigema.

V Praze aktuálně evidujeme šest větších projektů soukromého studentského bydlení s kapacitou přes 1 700 lůžek. Přípravovaná kapacita nových projektů přitom převyšuje současnou nabídku.



Zdroj: BTR Group

Transakce

ROHAN CITY ROZŠÍŘÍ NABÍDKU BTR

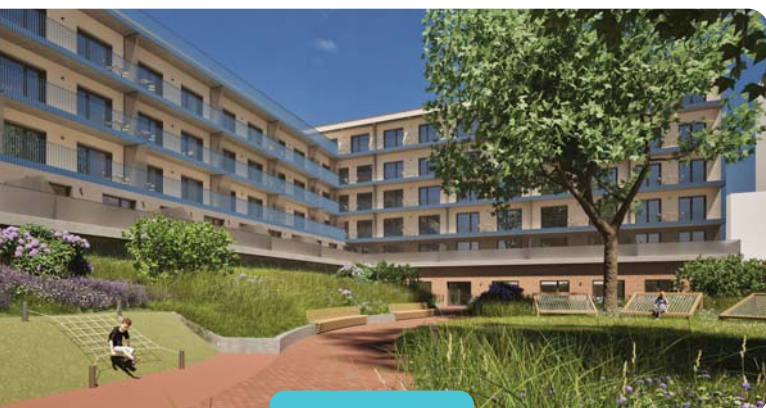
Sekyra Group na konci prvního pololetí 2026 oznámila, že v rámci druhé etapy projektu Rohan City připravuje dva nájemní domy s celkem 240 jednotkami – 127 jednotek pro **Kooperativu** a 113 jednotek pro **MINT** rezidenční fond. Výstavba druhé etapy má být zahájena ještě v roce 2026. Oba nájemní domy budou součástí čtvrtého rezidenčního bloku, přičemž jeden z objektů byl původně plánován jako kancelářská budova.



127+113
jednotek

DBČS ROZŠÍŘUJE PORTFOLIO O DVĚ AKVIZICE

Dostupné bydlení České spořitelny v prvním pololetí 2026 dokončilo akvizice dvou dalších pražských projektů. Rezidence Strašnice nabídne 138 jednotek a byla akvírována od společnosti KAPRAIN, zatímco Barrandov rezidence nabídne 174 jednotek a byla akvírována od společnosti FINEP. Dokončení projektů je plánováno na roky 2027, respektive 2028.



138
jednotek

174
jednotek

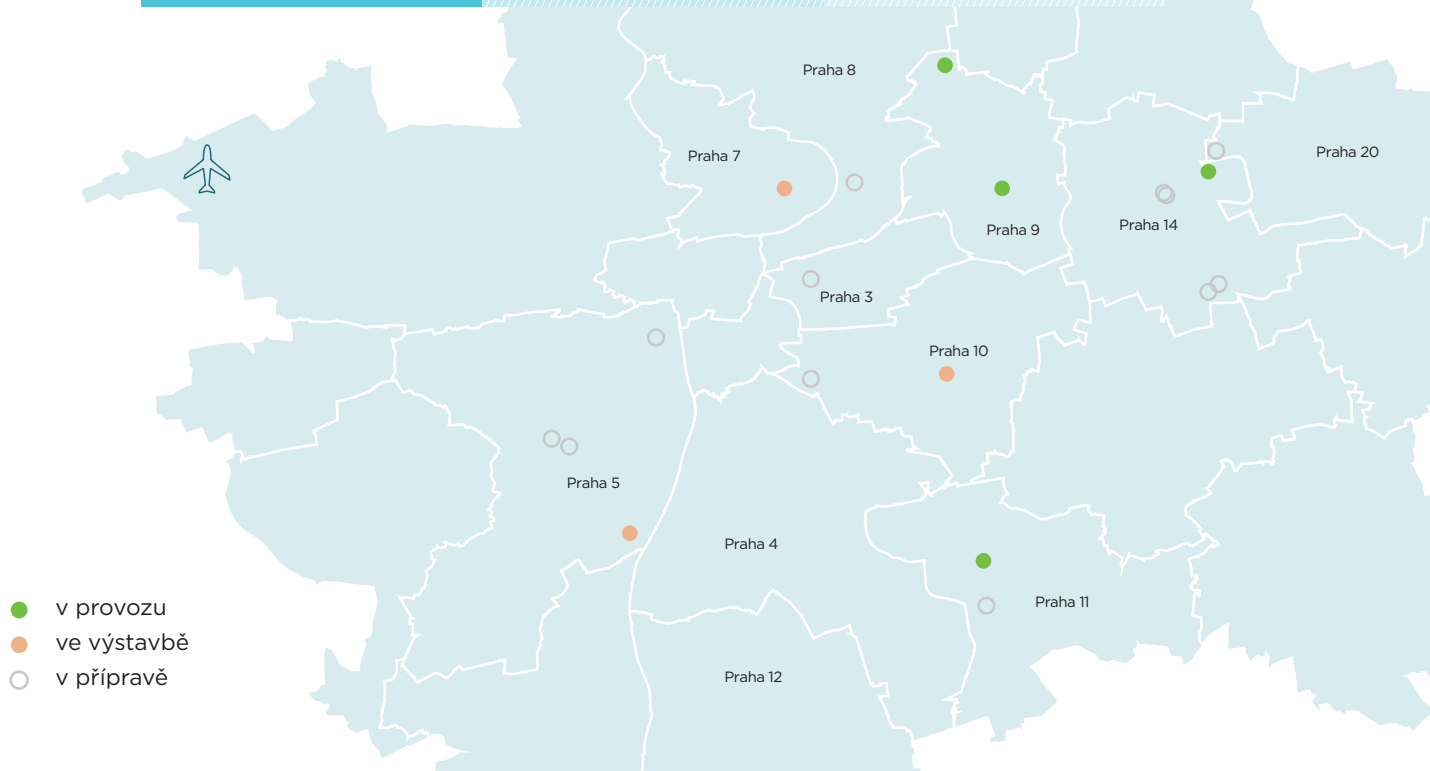
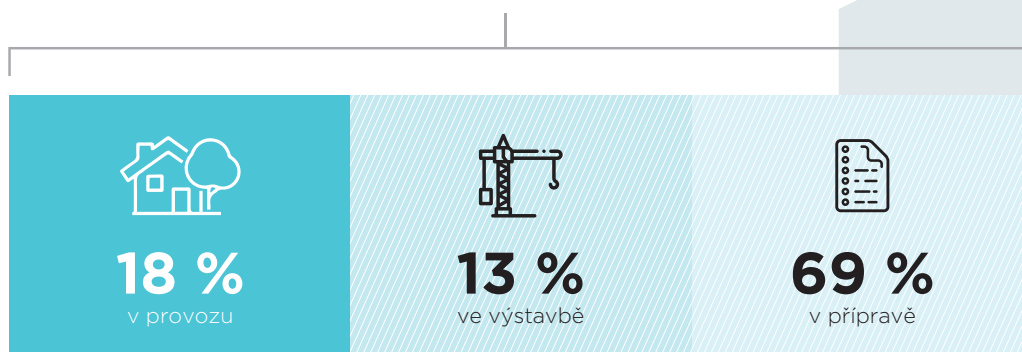


Dostupné nájemní bydlení v Praze

Největším hráčem na trhu dostupného nájemního bydlení v Praze je samotné město, přičemž více než 80 % jeho jednotek je zatím ve fázi přípravy. Druhým významným hráčem je **Dostupné bydlení České spořitelny**, které má aktuálně v provozu 660 jednotek a dalších 312 jednotek ve výstavbě.

Aktuální potenciál Dostupného nájemního bydlení v Praze napříč fázemi životního cyklu

4 870 jednotek | 23 projektů



METODICKÉ OKÉNKO

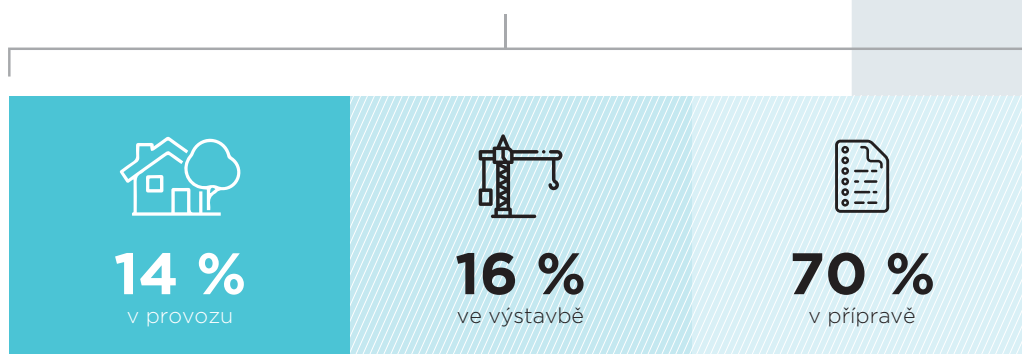
V našich statistikách jsou zařazeny pouze moderní nájemní projekty v Praze s 50 a více jednotkami. Do statistik města jsou zároveň zahrnuty projekty městských částí a Pražské developerské společnosti. Na mapě jsou zobrazeny pouze novostavby zkolaudované v posledních 10 letech a projekty ve výstavbě nebo přípravě. Konverze a rekonstrukce na mapě zobrazeny nejsou.

Dostupné nájemní bydlení v Česku

V Česku evidujeme celkem 63 projektů dostupného nájemního bydlení s více než 50 jednotkami. Celkem se jedná o více než 9 000 jednotek v různých fázích životního cyklu. Praha z celkového počtu představuje lehce nadpoloviční podíl. Přibližně tři čtvrtiny celkového objemu připravují municipality. Zhruba čtyři pětiny projektů tvoří novostavby, zbývající pětinu představují konverze a rekonstrukce.

Aktuální potenciál Dostupného nájemního bydlení v Česku napříč fázemi životního cyklu

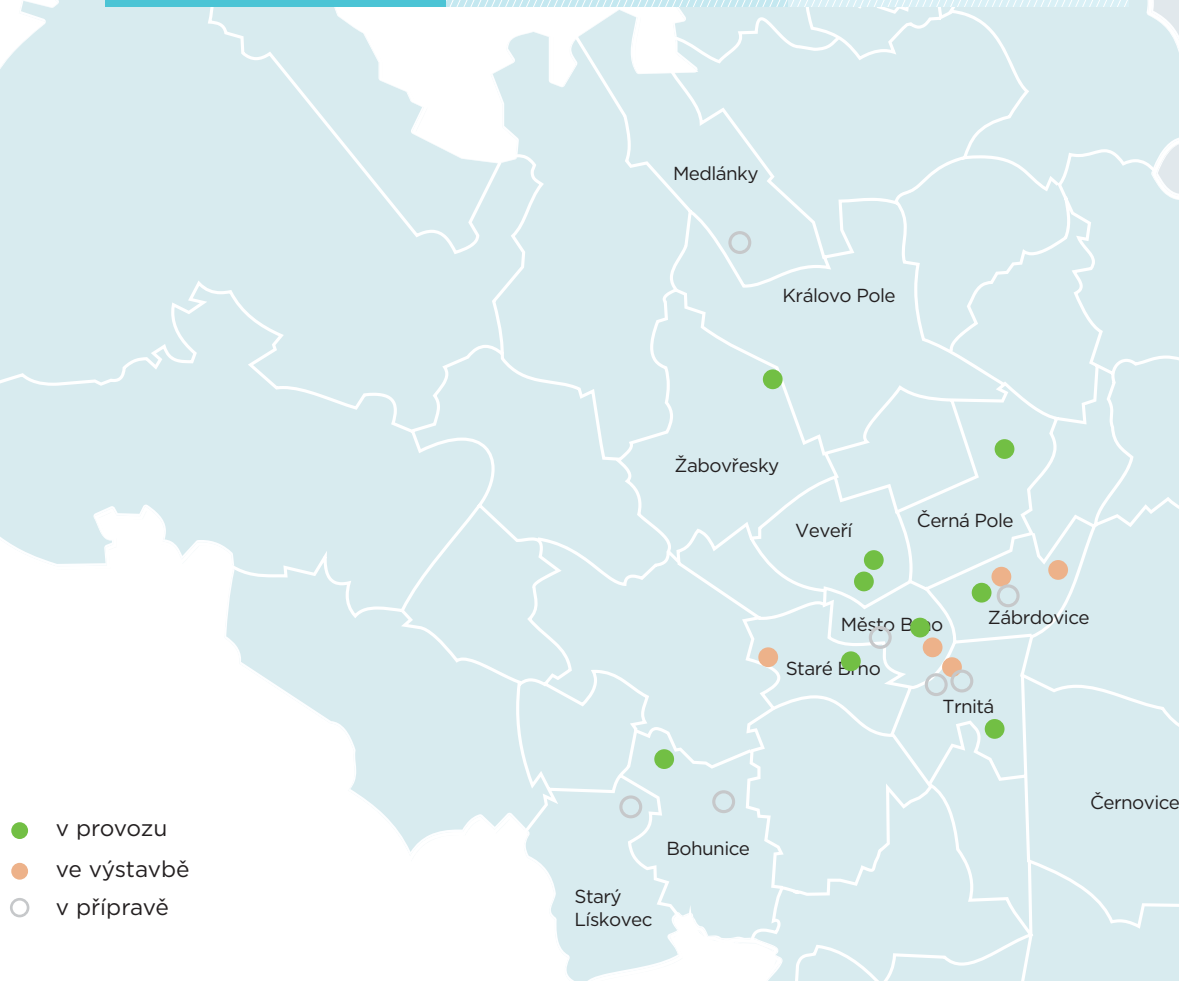
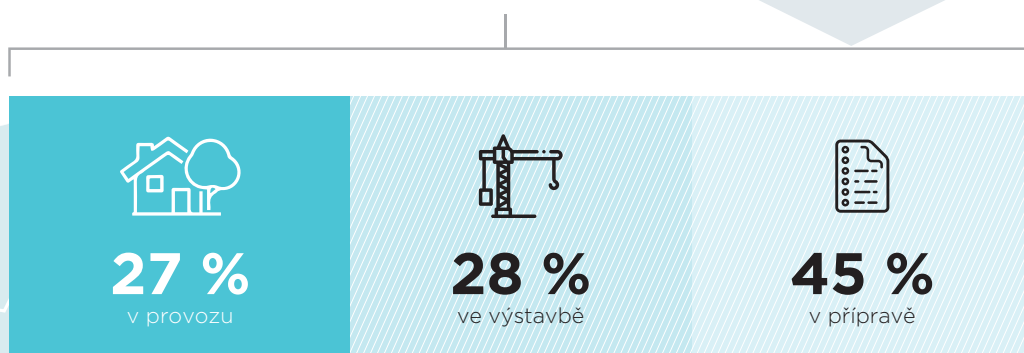
9 150 jednotek | 63 projektů



Brno

Aktuální potenciál institucionálního nájemního bydlení napříč fázemi životního cyklu

4 500 jednotek | 30 projektů



Brno

Centrum českého co-livingu

V Brně aktuálně fungují tři co-livingové projekty s celkem 628 jednotkami, přičemž nabídka bude v dalších letech dále výrazně růst. Jenom v letech 2027 a 2028 by na trh mělo přibýt přibližně 1 000 co-livingových jednotek.

Rozvoj co-livingu v Brně souvisí se specifickými podmínkami místního developementu. Dlouhodobě omezené možnosti změn územního plánu a rozsáhlé transformační plochy vytvořily prostor pro využití ubytovacích projektů v lokalitách, kde klasická bytová výstavba nebyla přípustná. Brno tak vytvořilo podmínky, ve kterých se co-living mohl v českém prostředí výrazněji etablovat.

Počet jednotek co-livingu

628

jednotky v colivingových
projektech v provozu

(zdroj: BTR Group)

+1000

nové jednotky
v letech 2027-2028

(zdroj: BTR Group)

Skutečná cena

660 Kč/m²

19 800 Kč

celkový poplatek za ubytování včetně
veškerých energií, internetu a DPH

(zdroj: BTR Group)

Podíl dispozic 1+kk a 2+kk

98 %

jednotky v colivingových
projektech v provozu

(zdroj: BTR Group)

68 %

nabídka nových
bytů na prodej

(zdroj: Flat Zone)

Průměrná velikost

30 m²

jednotky v colivingových
projektech v provozu

(zdroj: BTR Group)

60 m²

nabídka nových
bytů na prodej

(zdroj: Flat Zone)

Brno

BTR, rekonstrukce a serviced apartments

Mimo tři co-livingové projekty evidujeme v Brně dalších sedm nájemních projektů s více než 50 jednotkami. Jedná se o kombinaci klasických BTR projektů, rekonstrukcí předválečných nájemních domů a serviced apartments. V letech 2027 a 2028 by pak na brněnský trh mělo přibýt nejméně 400 nových BTR jednotek.

Počet jednotek

576

jednotky v nájemních
projektech v provozu

(zdroj: BTR Group)

+400

nové jednotky
v letech 2027-2028

(zdroj: BTR Group)

Cena

455 Kč/m²

skutečné nájemné
v nájemních projektech

(zdroj: BTR Group)

+19 %
382 Kč/m²

nabízené nájemné
na realitních portálech

(zdroj: Flat Zone)

Podíl dispozic 1+kk a 2+kk

96 %

jednotky v nájemních
projektech v provozu

(zdroj: BTR Group)

68 %

nabídka nových
bytů na prodej

(zdroj: Flat Zone)

Průměrná velikost

42 m²

jednotky v nájemních
projektech v provozu

(zdroj: BTR Group)

60 m²

nabídka nových
bytů na prodej

(zdroj: Flat Zone)

METODICKÉ OKÉNKO

V našich statistikách jsou zahrnuty nájemní projekty v Brně s 50 a více jednotkami. Statistiky podílu dispozic a průměrné velikosti nájemních jednotek zahrnují BTR projekty, rekonstrukce a serviced apartments, zatímco statistiky nájemného zahrnují pouze BTR projekty a rekonstrukce.

Nabízené nájemné na realitních portálech – data od Flat Zone za nájemní inzeráty v Brně, které v daném pololetí přestaly být aktivní. Podíly dispozic a průměrná velikost nových bytů – data od Flat Zone za 2 459 nových bytů nabízených k prodeji v Brně na konci H1 2026.

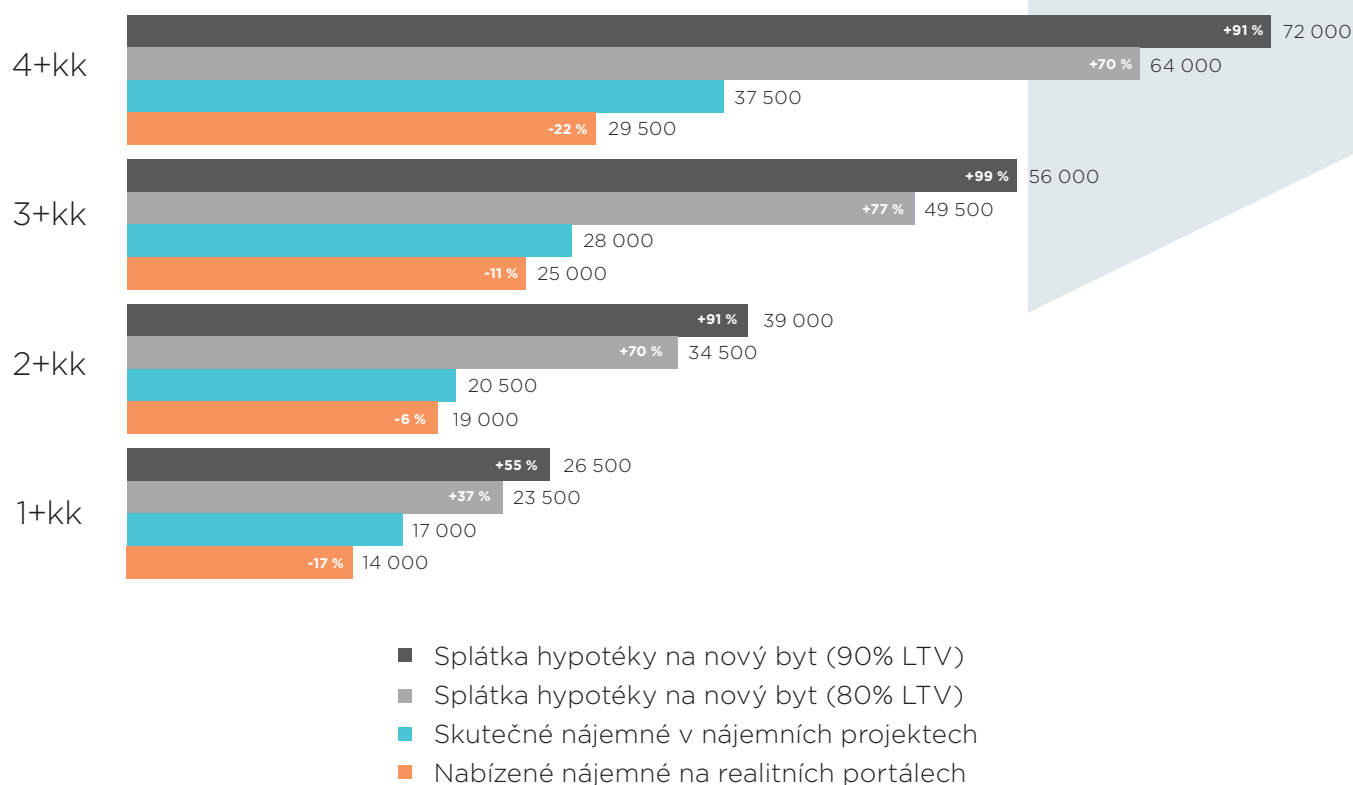
Brno

Větší rozdíl mezi nájemními projekty a koupí nového bytu

Stejně jako v Praze je i v Brně bydlení v nájemních projektech z pohledu měsíčních nákladů výrazně dostupnější než koupě nového bytu financovaná hypotékou. Ve srovnání s Prahou je přitom rozdíl mezi nájemným v nájemních projektech a splátkou hypotéky na nový byt v Brně u většiny dispozic ještě výraznější. Zatímco v Praze se splátka hypotéky při 80% LTV pohybuje napříč dispozicemi přibližně o polovinu nad nájemným v nájemních projektech, v Brně je u 2+kk až 4+kk rozdíl téměř tři čtvrtiny. Při 90% LTV dosahuje rozdíl v Praze přibližně dvou třetin, zatímco v Brně se u těchto dispozic blíží celému násobku nájemného. Vyšší rozdíl v Brně může souviset také s tím, že místní nájemní projekty zatím nedosahují stejné úrovně prémiového standardu jako projekty v Praze, což se může s rozvojem nových projektů v dalších letech změnit.

Nájemné v nájemních projektech je zároveň vyšší než běžná nabídka na realitních portálech. Rozdíl odráží především charakter sledovaných projektů – jde převážně o nové nebo rekonstruované jednotky, často situované v centru města a s vyšším standardem vybavení a služeb.

POROVNÁNÍ NÁJEMNÉHO A SPLÁTKY HYPOTÉKY (KČ/MĚSÍC)



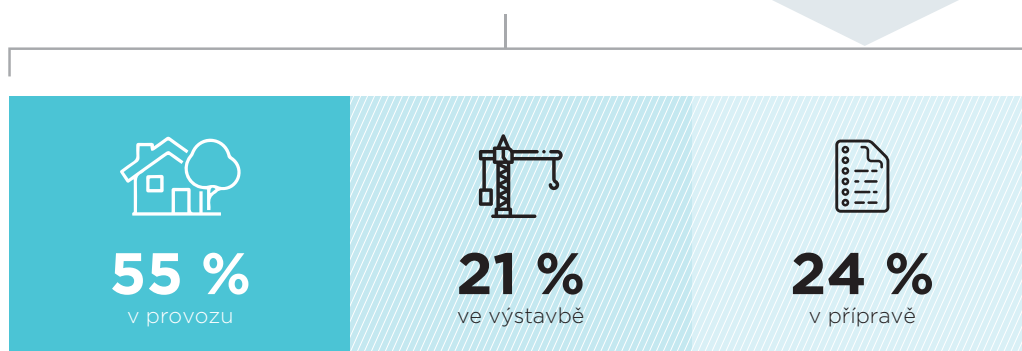
METODICKÉ OKÉNKO

Nabízené nájemné na realitních portálech – data od Flat Zone za nájemní inzeráty v Brně, které v daném pololetí přestaly být aktivní. **Skutečné nájemné v nájemních projektech** – údaj získaný na základě přímého dotazování institucionálních pronajímatelů a dlouhodobého monitoringu trhu. **Průměrná splátka hypotéky na nový byt při 80% a 90% LTV** – výpočet na základě dat z ceníků developerských projektů od Flat Zone a průměrné realizované úrokové sazby nových hypoték dle ČBA Hypomonitoru. Hodnoty v grafu jsou pro přehlednost zaokrouhleny na celé pětistovky.

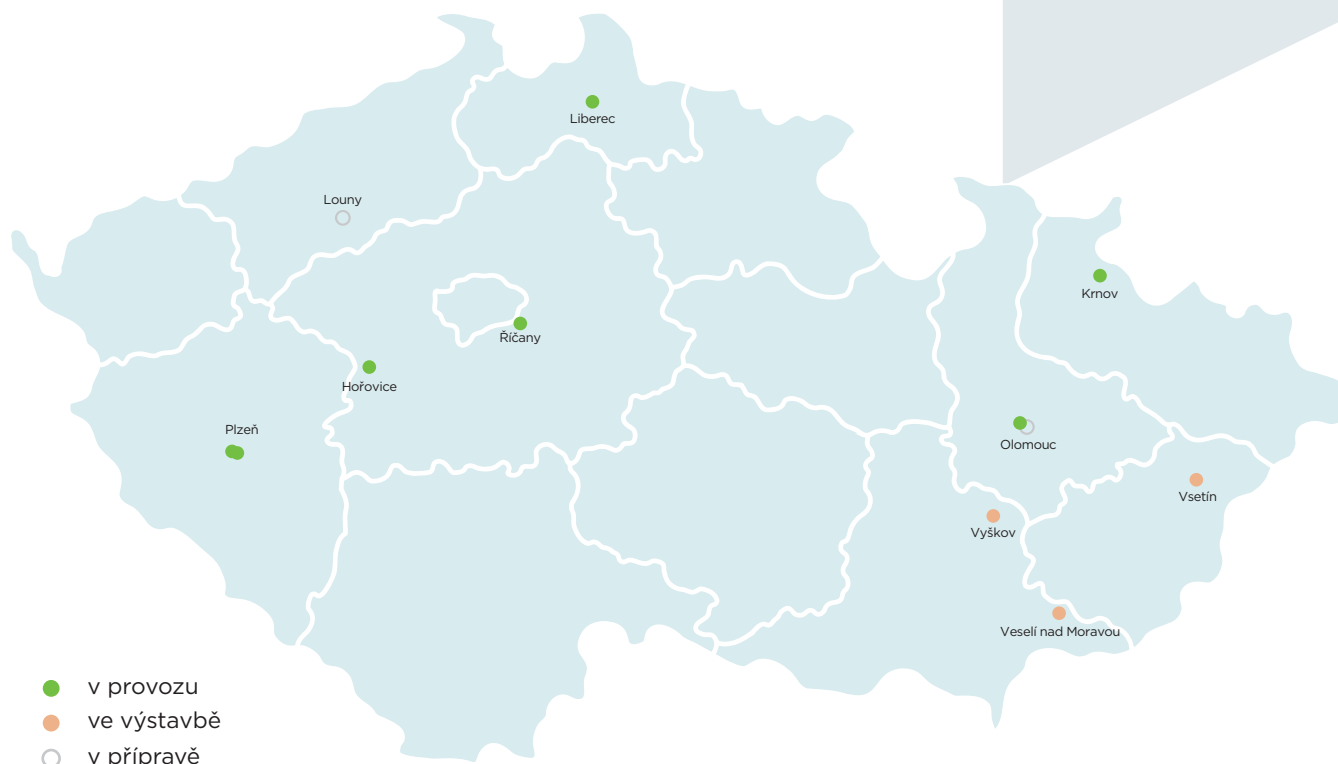
Regiony

Aktuální potenciál institucionálního nájemního bydlení v regionech napříč fázemi životního cyklu

1 900 jednotek | 18 projektů



Regionální trh institucionálního nájemního bydlení mimo Prahu a Brno zahrnuje přibližně 18 projektů s více než 1 900 jednotkami. Více než dvě třetiny z nich tvoří novostavby, zbývající projekty představují konverze a rekonstrukce.



METODICKÉ OKÉNKO

V našich statistikách jsou zahrnuty pouze moderní nájemní projekty s 50 a více jednotkami v českých městech mimo Prahu a Brno. Na mapě jsou zobrazeny pouze novostavby zkolaudované v posledních 10 letech a projekty ve výstavbě nebo přípravě. Konverze a rekonstrukce na mapě zobrazeny nejsou.

Nájemní, dostupné i družstevní **bydlení potřebuje rychlejší výstavbu**. Proto jsme do Česka přivedli systém CREE.

Společnost SYNER se stala výhradním partnerem platformy CREE Buildings pro Českou republiku. První tuzemskou realizací bude druhá etapa rezidenčního projektu Nová Kunratická v Liberci. Podle člena představenstva SYNER Group Ing. Lukáše Urbana může právě vyšší míra prefabrikace, digitalizace a průmyslového řízení výstavby pomoci urychlit vznik bytových domů a zlepšit ekonomiku jejich realizace.



V posledních letech se v souvislosti s bytovou krizí diskutuje především o povolovacích procesech. Mluví se ale méně o tom, jak samotný způsob výstavby ovlivňuje dostupnost bydlení. Je právě tady prostor pro změnu?

Určitě ano. Veřejná debata se často soustředí na legislativu a povolování, což je samozřejmě důležité. Jakmile ale investor získá povolení, stále potřebuje navrhnout, vysoutěžit a postavit konkrétní dům. Právě tady vidíme velký prostor pro zvýšení produktivity celého odvětví.

Stavebnictví dnes stojí před podobnou výzvou, jakou před lety řešil průmysl. Potřebujeme více digitalizace, vyšší míru standardizace a větší podíl výroby mimo staveniště. Pokud dokážeme zkrátit dobu výstavby a lépe předvídat náklady, má to přímý dopad na ekonomiku projektu i rychlost, s jakou se nové byty dostanou na trh.

Je to důvod, proč jste začali hledat nové stavební systémy?

Přesně tak. Dlouhodobě jsme sledovali trendy v Evropě a hledali řešení, která mají potenciál fungovat i ve středoevropských podmínkách. Nehledali jsme alternativu ke klasickému stavebnictví, ale nástroj, který rozšíří možnosti investorů a developerů.

Právě v té době jsme se seznámili se systémem CREE Buildings. Zaujalo nás, že nejde pouze o konstrukční systém, ale o komplexní platformu propojující návrh, výrobu, logistiku a realizaci stavby, která se navíc sama učí z dřívějších projektů.

SYNER

SYNER | REAL ESTATE

SYNER | **CEE BUILDINGS**



**35
LET**
STAVÍME ČESKO

Čím vás CREE přesvědčilo?

Především svou praktičností. Na trhu existuje řada zajímavých konceptů, ale jen některé mají za sebou reálné reference, fungující síť partnerů a ověřené projekty.

CREE vznikalo více než patnáct let a dnes funguje jako mezinárodní síť partnerů, kteří sdílejí zkušenosti a společně systém rozvíjejí. To nám dávalo mnohem větší smysl než začínat od nuly a vyvíjet vlastní řešení.

Ve světě se o CREE často mluví v souvislosti s udržitelností. Vy ale zdůrazňujete produktivitu a rychlost.

Protože právě to investory zajímá.

Udržitelnost je důležitá, ale investor potřebuje současně vědět, kdy bude projekt dokončen, jaké budou náklady a jaká rizika během realizace podstupuje. Systém CREE stojí na prefabrikaci a vysokém stupni připravenosti jednotlivých komponent. To znamená menší závislost na počasí, vyšší kvalitu výroby a lepší kontrolu harmonogramu.

Výsledkem není pouze ekologičtější budova. Výsledkem je efektivněji řízený projekt.

SYNER se stal jediným licencovaným partnerem systému CREE v České republice. Jak k tomu došlo?

Absolvovali jsme jednání s vedením společnosti CREE, navštívili referenční projekty a diskutovali možnosti využití systému na našem trhu. Následně jsme prošli licenčním procesem a současně jsme byli ochotni vynaložit potřebné investice nutné k zavedení a certifikaci pro ČR, díky čemuž jsme si vyhradili exkluzivní právo pro tento trh. Myslím, že významnou roli sehrála naše zkušenost s velkými projekty, SYNER je největším ryze pozemním stavitelem v ČR, a také ochota investovat čas i vlastní prostředky do zavádění nové technologie.

První realizací nebude projekt externího investora, ale vlastní developerský projekt Nová Kunratická. Proč?

Protože nové technologii musí člověk věřit natolik, aby ji nejprve použil sám.

Nejdůležitější zkušenosti nezískáte na konferenci ani ze zahraniční prezentace. Získáte je až ve chvíli, kdy musíte řešit skutečný harmonogram, skutečný rozpočet a skutečné klienty. Proto jsme se rozhodli začít na vlastním projektu.

Současně nejde jen o převzetí existujícího systému. I my se snažíme posouvat jeho možnosti dál. Ve spolupráci s UCEEB ČVUT jsme například připravili a otestovali nový typ fasádního panelu s finální povrchovou úpravou. Jako první v České republice budeme na projektu osazovat panely, které prošly testováním z hlediska vzduchotěsnosti, parotěsnosti i tepelněizolačních vlastností. Díky tomu lze ještě více urychlit samotnou realizaci a přenést další část práce ze staveniště do výrobního procesu.

Nová Kunratická pro nás není pouze developerským projektem. Je to příležitost vytvořit první českou referenci, získat vlastní zkušenosti a následně je nabídnout investorům, městům a partnerům, kteří hledají efektivnější cestu k realizaci větších projektů. Současně chceme technologii otevřít odborné veřejnosti

a ukázat, že může být zajímavým řešením nejen pro bytové a nájemní domy, ale také pro administrativní budovy, studentské bydlení, hotely či vybrané průmyslové projekty.

Dá se říci, že podobným způsobem vznikaly i první projekty systému CREE v zahraničí?

Ano, a právě to je jeden z aspektů, který nás zaujal.

První známý projekt systému LifeCycle Tower ONE v rakouském Dornbirnu sloužil jako pilotní a referenční stavba, na které se celý koncept ověřoval v praxi. Teprve následně se systém začal rozšiřovat do dalších zemí.

V určitém smyslu dnes procházíme podobnou cestou. Nechceme pouze převzít zahraniční zkušenosti a opakovat je. Chceme si celý systém sami vyzkoušet v českém prostředí, ověřit jeho přínosy a vytvořit referenci, která bude mít pro český trh skutečnou vypovídací hodnotu.

Nová Kunratická je tak pro nás podobnou ověřovací stavbou, jakou byl před lety projekt LifeCycle Tower ONE pro samotný systém CREE. Nejprve zkušenost, potom širší využití.

Letos na podzim by měla začít realizace druhé etapy Nové Kunratické. Co bude na projektu nejzajímavější sledovat?

Především rychlost a organizaci výstavby, stejně tak konečnou kvalitu tohoto produktu. Díky prefabrikaci a výrobě segmentů v ideálních podmínkách dosáhneme skutečně vysoké kvality jednotlivých prvků. Veřejnost často sleduje finální architekturu, my se ale budeme velmi detailně dívat na celý proces. Jak funguje logistika prefabrikovaných dílců. Jak probíhá montáž. Jak se daří koordinovat jednotlivé profese. Jak přesně odpovídá skutečnost plánovanému harmonogramu.

Právě tato data budou pro další investory mimořádně cenná.



Pokud systém splní očekávání, kde vidíte jeho největší potenciál?

Především tam, kde je potřeba stavět rychle, efektivně a ve větším objemu.

Typicky jde o bytové domy, nájemní bydlení, studentské koleje, domovy pro seniory nebo administrativní objekty. Tedy projekty, kde je rychlost realizace významným ekonomickým faktorem. Potenciál je ale mnohem širší. Ve světě se systém využívá pro hotely, vzdělávací objekty nebo některé průmyslové stavby. Právě jeho univerzálnost považujeme za jednu z největších výhod.

Na Nové Kunratické chceme technologii ověřit v českých podmínkách a následně ji otevřít dalším investorům, developerům i městům. Nejde nám o to postavit dva domy v Liberci. Chceme vytvořit první českou referenci a ukázat, že podobný způsob výstavby může být zajímavou cestou pro celou řadu typů projektů.

Co by si měl z našeho rozhovoru odnést investor, město nebo obec, která řeší vlastní bytovou politiku?

Že vedle otázky „co postavit“ začíná být stejně důležitá otázka „jak postavit“.

Pokud chceme urychlit výstavbu dostupného a nájemního bydlení, musíme hledat nové cesty. Digitalizace, prefabrikace a lepší organizace stavebních procesů podle nás patří mezi nejslibnější z nich. Proto jsme se rozhodli být u toho od začátku a ověřit si celý systém na vlastním projektu ještě dříve, než ho začneme doporučovat ostatním.

Proč by měl sektor bydlení sledovat systém CREE?

- / vyšší míra prefabrikace,
- / větší předvídatelnost harmonogramu,
- / lepší kontrola nákladů,
- / digitalizované plánování a BIM,
- / nižší zatížení staveniště,
- / možnost rychlejšího uvádění bytů na trh,
- / využití pro bytové, nájemní a municipální projekty,
- / potenciál také pro kanceláře, hotely, studentské bydlení nebo vybrané průmyslové stavby,
- / skutečné snížení uhlíkové stopy při výstavbě,
- / snaha o maximální efektivitu využití materiálních zdrojů.



NOVÁ KUNRATICKÁ

Moderní rodinné bydlení v harmonii s přírodou



NOVÁ
KUNRATICKÁ

SYNER | REAL ESTATE

Dvě možné cesty k novému bydlení –
osobní nebo družstevní vlastnictví.



Pro rodiny
i jednotlivce



1+kk
až 4+kk



10 minut od centra Liberce
1 hodinu od Prahy



Plná občanská
vybavenost



Pohodlné
parkování



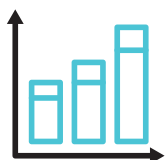
Podpora
elektromobility



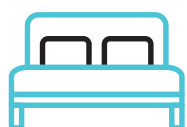
Prohlédněte si nabídku bytů
www.novakunraticka.cz



**Investiční a strategické
poradenství pro nájemní projekty**



**Optimalizace nájemních
bytových projektů**



**Vybavování nájemních
bytových domů**



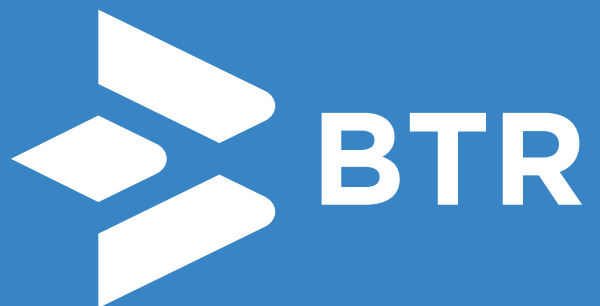
**Správa a provoz nájemních
bytových domů**



**Pronájem a péče
o nájemce**



**Mystery shopping
pro nájemní projekty**



KONTAKTY



ZUZANA CHUDOBA

Výkonná ředitelka
zuzana@btrgroup.re



JIŘÍ KUBÁNEK

Hlavní analytik
jiri.kubanek@btrgroup.re



ASOCIACE
NÁJEMNÍHO
BYDLENÍ



BTR CONSULTING s.r.o.

Telehouse, Generála Píky 430/26
160 00, Praha 6 - Dejvice

+420 724 884 760
info@btrgroup.re
www.btrgroup.re