



Residence jako investice

Lenka Kostrounová

Praha, 10.11.2021

Nájemní bydlení jako institucionální investice

- Nejde o drobné investice FO, ale o „investiční produkt“
- Nájemní bydlení je „trendy“ – nástup nové generace
- Sdílení versus vlastnění
- Otázka dostupnosti vlastnického bydlení
- Nefunkční SVJ nahrazeno jedním vlastníkem

Nájemní bydlení jako předmět financování

- Zásadní rozdíly oproti klasickým komerčním projektům
 - Nejistota u nájemních smluv (doba určitá x neurčitá)
„Smluvní nevolnost“ => nelze ovlivnit bydlicí osoby, chov zvířat, koníčky
Problematické ukončení nájmu v případě hrubého porušování podmínek
 - Neobsazenost + Výpadky plateb nájemného
 - Vysoké opexy=>nepřeúčtovatelné náklady 20% vs 5%
 - Odpočet DPH
 - Nezkušenost s profesionální správou (AM +PM)

- Výsledek
 - Nižší LTC/LTV
 - Zpravidla nižší amortizace
 - Nutnost ručení – ideálně po celou dobu projektu (tzv. Master lease)

Nájemní bydlení jako předmět financování

- $ZISK = VÝNOSY - NÁKLADY$

VÝNOSY: nájemné (soulad kvality bydlení, lokality, výše nájmu)

nižší i vyšší nájem je chybou, indexace, udržitelnost výše nájmu (?)

NÁKLADY: počáteční investice + rostoucí ceny stavebních prací, úroků

Povinnosti pronajímatele vždy snižují zisk:

- opravy, rekonstrukce
 - revize: elektro, plyn, protipožární-hydro, výtahy, komíny
 - náklady na správu, právní služby, účetnictví
 - PENB
 - evidence cizinců
- Obtížná predikovatelnost
 - Vyplatí se vlastnit a pronajímat ?

Nájemní bydlení jako předmět financování

- Nové aspekty pro financující banku
 - Klíčový je odhad budoucího cash flow
 - Rozdíly nájemného na m² (velké x malé byty x lokalita)
 - Správné nastavení výše úvěru vůči reálnému cash flow =>DSCR
 - Důvěra v profesionální AM a PM
 - **Aktuální růst úrokových sazeb**

- Zajištění
 - Ručení: nejen v průběhu výstavby, ale ideálně po celou dobu projektu
 - Zástava nájemních smluv není podstatná
 - Zástava podniku
 - Přímá vykonatelnost

Díky za pozornost, DOTAZY ?

Lenka Kostrounová