

Výnos téměř 5 % a stabilní poptávka: rodinné nájemní domy přicházejí i do Česka

Projekt Dolce Vita Mladá Boleslav přináší na český trh zcela nový formát institucionálního nájemního bydlení: rodinné domy určené k dlouhodobému pronájmu v příměstské lokalitě. Tento model běžný v západní Evropě nyní přichází i do Česka – a to s výnosem, který téměř dvojnásobně překonává výnosy z nájemního bydlení v Praze.

„Rodinné domy k pronájmu jsou v západní Evropě běžnou součástí nabídky institucionálního nájemního bydlení. V Česku jde zatím o novinku, ale jsme přesvědčeni, že právě tento formát se stane důležitou součástí budoucnosti českého nájemního trhu,“ říká Zuzana Chudoba, zakladatelka a výkonná ředitelka BTR Consulting, která projekt strategicky zastřešuje.

Nový produkt pro nový segment nájemníků a investorů

Projekt Dolce Vita tvoří 9 řadových domů s dispozicí 5+kk a vlastní zahradou, situovaných v klidné části Mladé Boleslavi. Bydlení je určeno pro rodiny, které hledají komfort rodinného domu bez nutnosti vlastnictví. Nájemní model nabízí dlouhodobou stabilitu, předvídatelné náklady a vysokou úroveň správy. Pro investory pak i vyšší výnos a zajímavé zhodnocení nemovitosti.

Zkušenosti z britského trhu potvrzují, že právě příměstské rodinné domy tvoří jeden z nejrychleji rostoucích podsegmentů BTR (Build-to-Rent). Rodinné domy zde sice v roce 2024 tvořily pouze 10 % všech jednotek na britském BTR trhu, ale přitahovaly 38 % všech investic. Navíc aktuálně je již více než 14 000 rodinných domů v Británii spravováno v rámci nájemních projektů a dalších téměř 20 000 je ve výstavbě nebo přípravě.

Výnos až 5 %: téměř dvojnásobek oproti bytům v Praze

Zatímco výnosy z klasických nájemních bytů v Praze se pohybují mezi 2–3 %, očekávaný výnos v projektu Dolce Vita přesahuje 4,5 % ročně. Díky nižším pořizovacím nákladům, minimálním provozním výdajům a stabilnímu nájemnickému profilu jde o atraktivní investiční příležitost v rámci BTR segmentu.

„Cílovou skupinou jsou dlouhodobí nájemníci – rodiny, které si chtějí vytvořit domov. Díky tomu je fluktuace výrazně nižší než v klasických městských nájemních bytech a výnosová stabilita je mnohem vyšší,“ doplňuje Zuzana Chudoba.

Nájemní domy mají zároveň výrazně nižší provozní náklady – na rozdíl od městských projektů nevyžadují recepci, fitness centrum ani komunitní prostory. Díky tomu je rozdíl mezi příjmy z nájmů a skutečným čistým výnosem menší, tedy snižuje se takzvaný únik výnosu z provozu (tzv. „leakage“). Stabilní nájemníci – často rodiny s dětmi – také vykazují delší průměrné nájemní doby a menší fluktuaci.

Trend, který mění český trh

Rodinné domy jsou dlouhodobě součástí českého životního stylu – podle údajů ČSÚ žije v rodinných domech 43 % domácností. Ovšem nabídka kvalitního nájemního rodinného bydlení je u nás zatím minimální. Navíc pandemie urychlila zájem lidí o více prostoru, zahradu nebo domácí kancelář, a tím přispěla ke zvýšené poptávce po tomto typu bydlení.

BTR Consulting s.r.o.

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

IČ: 14042606 DIČ: CZ14042606



„Na českém trhu dosud chyběla institucionální nabídka nájemního bydlení v rodinných domech. Projekt Dolce Vita tento prostor přirozeně vyplňuje – přináší kvalitní, dlouhodobě udržitelné bydlení pro rodiny v lokalitě, která má co nabídnout,“ říká Zuzana Chudoba.

O projektu Dolce Vita Mladá Boleslav

Dolce Vita je komorní rezidenční projekt v lokalitě Chrást u Mladé Boleslavi, který nabízí 9 moderních rodinných domů o dispozici 5+kk. Domy jsou navrženy s důrazem na komfort, nadčasový design a udržitelnost – svým standardem cílí na náročné nájemníky, kteří hledají kvalitní bydlení s minimálními nároky na údržbu. Architektura ve tvaru plachetnice symbolizuje vzdušnost a prostor – hodnoty, které jsou klíčové pro pocit skutečného domova. Vysoký standard zahrnuje podlahové vytápění, tepelné čerpadlo, kvalitní okna, vinylové podlahy, italské interiérové dveře Pivato, značkové zařizovací předměty v koupelnách, ale i přípravu na fotovoltaiku, bateriové úložiště, wallbox či fasádní obklad z modřínu. Velkorysé obytné místnosti jsou díky proskleným plochám propojené se soukromými zahradami i terasami v patře. Lokalita Chrást nabízí klidné bydlení v přírodě s výbornou dostupností – do centra Mladé Boleslavi je to jen pár minut autem, na pražský Černý Most méně než půl hodiny. Dolce Vita je ideálním řešením pro ty, kteří chtějí rodinný dům se zahradou, ale bez závazků spojených s vlastnictvím.

O společnosti BTR Consulting

BTR Consulting je česká společnost specializující se na komplexní služby v oblasti nájemního bydlení, známé jako Build-to-Rent (BTR). Nabízí poradenství při akvizicích a prodeích projektů, odborné konzultace, tvorbu marketingových strategií, management nájemních domů, pronájem bytů, optimalizaci výstavby i vybavování bytových jednotek. Společnost byla založena v roce 2021 Zuzanou Chudobou, která má mnohaleté zkušenosti z oboru real estate. Dříve pracovala pro nadnárodního developera, kde se podílela na významných projektech rezidenčního bydlení. Za BTR dnes stojí odborníci s dvacetiletými zkušenostmi z developmentu, realit a správy nemovitostí, jejichž znalosti vycházejí jak z českého prostředí, tak ze zahraničních trhů.

BTR Consulting klade důraz na individuální přístup ke klientům, kvalitu poskytovaných služeb a budování dlouhodobých partnerských vztahů. Společnost působí po celé České republice, je členem Asociace nájemního bydlení a Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN).

Více informací naleznete na webových stránkách www.btrconsulting.cz.

Pro další informace se prosím obraťte na:

Marcela Štefcová
marcela.stefcova@btrconsulting.cz

BTR Consulting s.r.o.

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

IČ: 14042606 DIČ: CZ14042606

T.: + 420 724 884 760 E.: info@btrconsulting.cz W.: www.btrconsulting.cz