STANOVISKO PRO MÉDIA 

Zeitgeist Asset Management: Navzdory pandemii Covid-19 se činže u dlouhodobých pronájmů nesníží. Vzroste zájem o větší byty s domácími kancelářemi

Praha, 20. srpna 2020

**Byznys s krátkodobými pronájmy bytů, reprezentovaný zejména platformami Airbnb nebo Booking, zaznamenal v posledních měsících v souvislosti s pandemií koronaviru citelnou ztrátu. Nabídku totiž využívali především zahraniční turisté, kteří v počátcích pandemie nemohli cestovat přes hranice a nyní se kvůli přetrvávajícím obavám a omezením vracejí do centra Prahy jen v omezené míře. Někteří realitní makléři proto očekávají, že tyto nemovitosti dříve či později přejdou na trh běžných dlouhodobých pronájmů a rostoucí konkurence na trhu povede k poklesu činží. Podle zástupců společnosti Zeitgeist Asset Management, specialisty na nájemní bydlení v regionu střední a východní Evropy, se však současná situace dlouhodobých pronájmů nijak zásadně nedotkne.**

*„Byty určené pro krátkodobý pronájem se zpravidla nacházejí v rušném centru Prahy a jejich vnitřní uspořádání často připomíná hotelový apartmán. Není proto reálné předpokládat, že si podobný byt vybere česká rodina s dětmi za účelem dlouhodobého bydlení, i kdyby majitel provedl úpravy interiéru alespoň v nezbytné míře. Navíc je otázkou, zda se takové změny investorovi vůbec vyplatí. Současnou situaci nelze srovnávat s ekonomickou krizí v roce 2008. Existuje velká naděje, že nynější stav bude časově omezený a poté trh začne opět fungovat,“* komentuje **Peter Noack, CEO společnosti Zeitgeist Asset Management**, a dodává: „*Je třeba připustit, že část bytů z původní nabídky platforem Airbnb či Booking půjde využít pro dlouhodobý pronájem bez větších komplikací. Nicméně stabilní výnos z již existujících nájemních budov to nijak neovlivní. Dlouhodobí investoři nemění činži každý měsíc, ale mají s nájemníky uzavřené několikaleté smlouvy. Navíc poptávka po nájemním bydlení v budoucnu ještě vzroste.“*

**Michal Nečas, Managing Director společnosti Zeitgeist Asset Management,** doplňuje: *„V červnu a v červenci jsme co do počtu prohlídek bytů k dlouhodobému pronájmu a zejména co do počtu uzavřených smluv zaznamenali návrat k hodnotám stejným jako před pandemií. A prakticky stejná zůstává i cenová hladina nájemného. Méně nájemních smluv jsme uzavřeli pouze v období nouzového stavu – to ale nebylo způsobeno nižší poptávkou po nájemním bydlením, ale spíše časovým posunutím osobních prohlídek bytů, které v této době nebylo možné uskutečnit. V souvislosti s koronavirem jsme v rámci našeho portfolia nájemních bytů jednali pouze zhruba s 5 % nájemců, kteří se dostali do problémů. S většinou z nich jsme se domluvili na přestěhování do levnějšího bytu.“*

Společnost Zeitgeist předpokládá, že trend posledních let v ČR, kdy se v rámci řešení bytové potřeby obyvatel dlouhodobě zvyšuje podíl nájemního bydlení na úkor toho vlastnického, bude pokračovat. Na byt v Praze ve velikosti 2+kk a plochou cca 60 m2 si dnes lidé musí připravit téměř 17 čistých ročních průměrných platů.

**Michal Nečas** vysvětluje: *„Řada lidí, kteří dosud měli své závazky spojené se splácením hypotečního úvěru pod kontrolou, nyní zjistila, že se může dostat do finančních problémů i bez vlastního přičinění. Nájemní bydlení pro ně představuje menší závazek a zároveň větší flexibilitu. Třeba v možnosti rychlého přestěhování do menšího anebo levnějšího bytu."*

Snahou společnosti Zeitgeist Asset Management je co nejvíce rozšířit nabídku dostupného nájemního bydlení. V současnosti má v nabídce 180 bytů po kompletní rekonstrukci a u dalších cca 100 rekonstrukce právě probíhá. Ještě během letošního roku společnost plánuje rozšířit své portfolio na celkový počet 500 nájemních bytů v různých lokalitách a standardech. V následujících třech letech tento počet hodlá zdvojnásobit na 1 000 bytů.

*„Současná situace pravděpodobně ještě posílí roli institucionálních poskytovatelů nájemního bydlení, kteří jsou schopni čelit jakékoliv krizi i nastupujícím trendům lépe než jednotliví vlastníci bytů. Například tím, že nabídnou lidem dotčeným krizí přestěhování do jiného bytu v rámci svého portfolia, anebo vyjdou vstříc nastupujícímu trendu většího využívání práce na home office a začnou nabízet byty s domácími kancelářemi,"* uzavírá **Peter Noack**.

**O společnosti Zeitgeist Asset Management**

*Zeitgeist Asset Management s kancelářemi v Praze, Varšavě a Berlíně se zabývá developerskou činností a správou nemovitostí pro soukromé a institucionální investory v České republice, Polsku, Maďarsku a Německu. V současnosti spravuje aktiva v hodnotě 515 mil. EUR.*

**Pro více informací kontaktujte prosím:**

**Crest Communications**

**Denisa Kolaříková Kamila Čadková**

Tel.: +420 731 613 606 +420 731 613 609

E-mail: [denisa.kolarikova@crestcom.cz](mailto:denisa.kolarikova@crestcom.cz) [kamila.cadkova@crestcom.cz](mailto:kamila.cadkova@crestcom.cz)

Web: [www.crestcom.cz](http://www.crestcom.cz)

**ZEITGEIST Asset Management, s. r. o.**

**Michal Nečas**

Managing Director

E-mail: [michal.necas@zeitgeist.re](mailto:michal.necas@zeitgeist.re)

Web: [www.zeitgeist.re](http://www.zeitgeist.re/)