

## **Koupili jste menší byt na investici? A víte, jak ho zařídit a vybavit, abyste neměli nouzi o nájemníky?**

### **KOUPILI JSTE MENŠÍ BYT NA INVESTICI? A VÍTE, JAK HO ZAŘÍDIT A VYBAVIT, ABYSTE NEMĚLI NOUZI O NÁJEMNÍKY?**

**Poptávka po bytech o dispozicích 1+kk a 2+kk je stále vysoká – a to nejen pro vlastní bydlení mladých párů a singles, ale i jako investice, která může v porovnání s jinými možnostmi uložení peněz přinést zajímavé výnosy z pronájmu.**

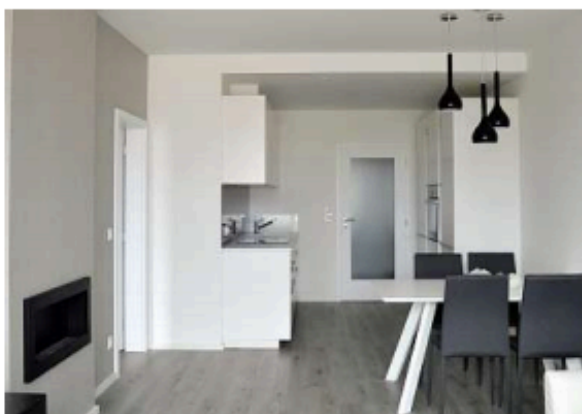
Jakkoli nyní v České republice využívá nájemní bydlení zhruba pětina domácností, je velmi pravděpodobné, že při pokračujícím růstu cen bytů, a to jak v novostavbách, tak na takzvaném secondhandovém trhu, a omezení dostupnosti hypoték, bude zájem o pronájem nadále stoupat. Ne každý se také chce uzavřít k dlouholetému splácení hypotéky či životu na jednom místě.

Na to, jak by měl vypadat malý investiční byt, aby byl pro nájemce co nejatraktivnější, a vy jste ho díky tomu pronajali rychle a za co nejlepší cenu, jsme se zeptali odborníků z řad architektů a realitních makléřů. V úvodu je ale třeba si říci, že potřeby nájemců malých bytů nikdy nepůjde zcela zobecnit. Požadavky aktivních singles se logicky liší od těch, které bude mít mladý pár, či lidé ve středním či seniorském věku. Nelze také poskytnout obecnou radu, zda byt pronajímat zařízený či nikoli – každý z potenciálních nájemců preferuje něco jiného. Ať už pro jakoukoli demografickou skupinu, zařízený či nezařízený, přesto pro design a vybavení bytu určeného k pronájmu platí několik všeobecně platných pravidel. Řídit se jimi se vyplatí: za podnájem si budete moci stanovit vyšší cenu, a zájem o váš byt bude přesto velký. A to zejména ze strany klientů, kteří si například v hlavním městě v důsledku nízké nabídky nových bytů, nepřiměřeně vysokých cen a růstu hypotečních sazeb nemohou dovolit vlastní byt, ale přesto chtějí bydlet kvalitně a stylově. „Praha tvoří specifický segment rezidenčního trhu, protože se díky natalitě a migraci v posledních letech pravidelně rozrůstá až o patnáct tisíc lidí ročně,” konstatuje Denisa Višňovská, partner realitní kanceláře LEXXUS. Trhu s pronájemy dodávají dynamiku také studenti programu EU Erasmus, pro které je studium na univerzitách v českých a moravských městech velmi atraktivní.

#### **TIPY PRO VYBAVENÍ A ZAŘÍZENÍ BYTU NA PRONÁJEM**

##### **1. Přemýšlejte o potřebách nájemců dopředu**

Říďte se pravidlem „Dvakrát měř, jednou řež”. Zamyslete se nad tím, pro jaké typy nájemců je váš byt nevhodnější. Svě v tom bude hrát například lokalita: byt v centru města je jako stvořený pro mladé páry či singles, bydlení na okraji města (vždy však s dobrou dopravní dostupností do centra) ocení spíše rodina s malým dítětem či seniorský pár – v tomto případě je nutná docházková dostupnost základních obchodů a služeb včetně lékařů. Podle toho byt zaříďte a vybavte. „Vytvořte si adekvátní rozpočet, obsahující alespoň 20% rezervu, aby vám nedošly finance. Investujte především do položek, které budou sloužit delší dobu – jako například nadčasová kuchyně či praktické vestavěné skříně. To ocení každý nájemce,” říká designérka Magdalena Hopkins, která navrhuje byty mimo jiné v rezidenčních projektech developera AFI Europe.



Tulipa Třebešín (AFI Europe)

##### **2. Výrazným barvám se raději vyhněte**

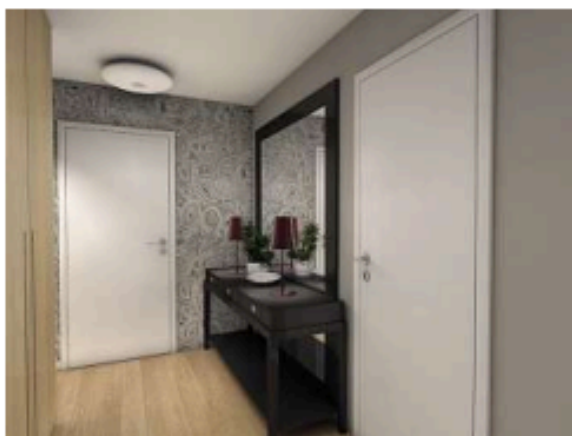
Na divoké a syté barvy stěn či kuchyňské linky raději zapomeňte – ne každému se mohou líbit, navíc se mohou rychle okoukat. „Je lepší vsadit na tlumené a světlé tóny. Ty prostor opticky zvětší a navíc jej nájemce může obměňovat nápadnějšími doplňky. Místnost také bude působit mnohem prostorněji, pokud zvolíte jiný odstín pro stěny a strop,” vysvětluje designérka YIT Lenka Hlaváčková.



Green Motel (YIT)

### 3. Na prvním domu záleží aneb chytře a účelně řešená předsíň je základ

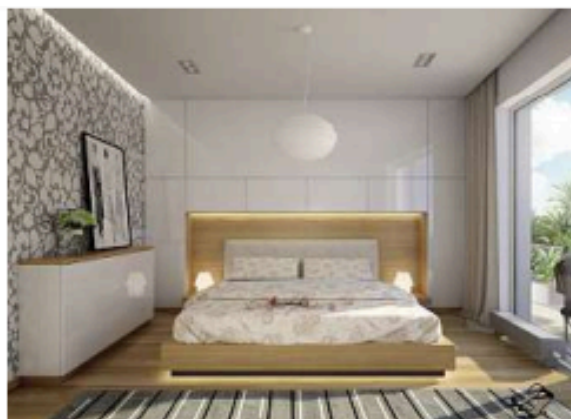
„U malého bytu volte již od vstupních dveří světlé barvy, dostatek úložných prostor a další účelné vychytávky, které plochu opticky zvětší. Velká zrcadla či vestavěné skříňe až do stropu se pro předsíň doslova nabízejí. Nejenom, že jsou praktické, ale díky nim vstupní prostor působí vzdušně a bude se v něm i dobře udržovat pořádek,“ radí Pavla Hromková, hlavní interiérová designérka developera JRD.



Rezidence Červený dvůr (JRD)

### 4. Pohrajte si s osvětlením

„Vzhledem k tomu, že světlo zvětšuje prostor, nezapomeňte nejenom na dostatek, ale i různé typy osvětlení. Pamatujte i na to, abyste zvolili teplé tóny, díky nimž se malý interiér jeví útulnější. To platí pro celý byt – od předsíně až po kuchyň. V případě osvětlení lze samozřejmě předpokládat, že nájemce si ho dotvoří například malými stolními lampičkami či většími samostatně stojícími lampami podle svého vkusu a potřeb,“ říká Lada Kuncová, vedoucí prodeje a marketingu společnosti Geosan Development.



Rezidence Vrchlického (Geosan Development)

### 5. Ani v malých bytech nemusíte rezignovat na zeleň. Nájemci to ocení

I plochou nevelký domov může ve výsledku působit prostorně a vzdušně. K tomu přispěje nejenom chytře řešený interiér, ale také exteriér, tedy balkony, lodžie, terasy či předzahrádky. Je potěšující, že dnes už i mezi byty 2+kk najdete takové, u nichž se nezapomnělo na potřebu zeleně. Na investici si tak můžete pořídit byt s malou terasou, která jej opticky zvětší – zvláště v teplých měsících, kdy lze otevřít velká posuvná okna. Ale nakonec nejenom v létě lze balkon využít – vždyť osvětlený malý vánoční stromček umístěný na balkoně dokáže vytvořit kouzelnou atmosféru i v interiéru. „Promyšlené dispozice a balkony osázené vhodnými, pokud možno již vzrostlými rostlinami, vytvářejí dojem malé útulné soukromé zahrady,“ dodává Sean Clifton z architektonického studia Jestico + Whiles, jež spolu s ateliérem Flera stojí například za projektem Sakura od developera T.E Development Group.



Sakura (T.E Development Group). Vizualizace: Studio Horák

Jana Hrabětová, ilustrační vizualizace archiv redakce portálu KdeChciBydlet.cz