

Krátkodobé pronájmy šponují ceny

Obliba ubytování v soukromých bytech přes internet narůstá • Spolu s tím sílí tlak na jejich ceny, zdražuje i dlouhodobé nájemné

KATEŘINA MENZELOVÁ

PRAHA Popularita krátkodobých pronájmů přes online portály Airbnb či Booking.com rapidně roste. Důsledkem je zvyšující se poptávka po bytech, která žene vzhůru jejich ceny, ale i rostoucí nájemné v „normálních“ bytech.

Podle údajů developerských společností si v Praze třetina nových majitelů pořídí byt jako investici. Ne každý se rozhodne nemovitost pronajímat krátkodobě, skupina takových podnikatelů se ale rozšiřuje.

„S růstem cen klesá výnos investičních bytů na pronájem, jelikož tempo zvyšování nájmů není tak vysoké jako u cen bytů. Proto někteří investoři nakupují byty s cílem pronajímat je krátkodobě a dosahovat vyšších výnosů,“ vysvětluje Miroslav Linhart, partner a vedoucí týmu nemovitostí ve společnosti Deloitte. Byty ke krátkodobým pronájmům jsou nejčastěji s dispozicemi 2+kk a 1+kk.

Fenomén krátkodobých pronájmů pak vytváří na ceny bytů v Praze ještě silnější tlak. „Lidé, kteří mají úspory, hledají možnosti investice v době, kdy úročení v bance je minimální. Nízké hypotéky a ekonomický optimismus zase zvyšují obecnou poptávku po realitách,“ jmenuje důvody Jan Zachystal z realitní kanceláře RE/MAX Alfa.

Z analýzy společnosti Trigma, Skanska Reality a Central Group vyplývá, že meziročně se ve druhém čtvrtletí letošního roku zvýšila průměrná cena metru čtverečního v novém bytě v Praze o patnáct procent na 75 791 korun. Podle prognóz bude bydlení zdražovat i nadále. „Těžko se ale odhaduje, jak velký vliv mají služby pro krátkodobý pronájem,“ tvrdí Zachystal.

Zkreslená vidina zisků

V databázi Airbnb je v celé České republice téměř šestnáct tisíc nemovitostí, z toho dvě třetiny

Aktuálně se zájem o krátkodobé pronájmy rozšiřuje i mimo centrum hlavního města, a to do lokalit s dobrou dopravní dostupností

v hlavním městě. Nemovitostní servery nabízely k pronájmu v Praze v prvním čtvrtletí letošního roku zhruba 8700 bytů, v polovině loňského roku jich bylo zhruba o čtyři tisíce více.

Pořídít si byt na krátkodobý pronájem však má smysl jen v určitých lokalitách. Mimo Prahu jde o turisticky oblíbené destina-

ce, v metropoli pak především o centrum. „Aktuálně se zájem rozšiřuje i mimo střed města, a to do lokalit s dobrou dopravní dostupností,“ dodává Denisa Višňovská, partnerka realitní kanceláře Lexsus.

Výnosy, kterých lze dosáhnout z bytu pronajímaného krátkodobě, jsou na první pohled atraktivní. Miroslav Linhart z Deloitte odhaduje, že majitel 2+kk v centru Prahy, který se rozhodne vydělávat přes Airbnb či Booking.com, může získat o 50 až 80 procent vyšší příjem než při dlouhodobém pronájmu. Tomáš Duda, CEO realitní společnosti Professionals, hovoří dokonce o sto procentech. Podle údajů společnosti Trigma činilo ke konci loňského roku v Praze 1 průměrné čisté měsíční nájemné 380 korun za metr čtvereční bez poplatků. V přepočtu na šedesátimetrový byt to znamená zhruba 23 tisíc korun.

Realitní odborníci ale před zkreslenou vidinou vysokých zis-

ků z krátkodobých pronájmů varují. Vyšší výnosy totiž nejsou zadarmo. „Krátkodobý pronájem přináší mnoho starostí, práce navíc a také mnoho dalších výdajů,“ upozorňuje Duda.

Majitel bytu bude muset více investovat do jeho zařízení, počítat musí také s náklady na úklid, s vyššími provizemi kancelářím, které se o vytížení bytu starají, a zejména pak s mnohem vyšším opotřebením bytu.

„V kombinaci s možnou nižší obsazeností v některých lokalitách nebo v některých obdobích roku může v konečném důsledku investor vydělat i méně než s dlouhodobým nájemníkem,“ upozorňuje Linhart.

Roste i dlouhodobé nájemné

Možnost podnikání přes Airbnb a Booking.com ovlivňuje i trh s byty určenými k dlouhodobému pronájmu. V určitých lokalitách totiž majitelé bytů dávají přednost krátkodobým pronájmům

před dlouhodobými, což snižuje nabídku bytů a zvyšuje v nich nájemné.

Na skutečnost, že krátkodobé nájemné je vyšší než dlouhodobé, již zareagovali majitelé bytů, které pronajímají dlouhodobě. „Často zvyšují ceny, aby dosáhli stejných výnosů jako ti, kdo využijí své jednotky pro pronájem krátkodobě,“ říká Višňovská.

Že se nájem zvyšuje, dokazuje statistika. Podle údajů developerské společnosti Trigma se v Praze v průměru platí za metr čtvereční v nájemním bytě 300 korun, zatímco na konci loňského roku to bylo o dvacet korun méně.

Nejvíce podražily menší byty 1+kk a 2+kk – o desetinu. Nájemné za byt s dispozicemi 1+kk činí v průměru 10 905 korun za měsíc, za 2+kk pak 14 437 korun. Jaký podíl vyšších cen jde na vrub Airbnb či Booking.com, však odhadnout nelze, je to totiž jen jeden z faktorů, které nájem prodražují.