

Na nový koronavirus doplatí i Airbnb

25. 3. 2020 – MF DNES

Turistů V uličkách historického centra Prahy, které jsou jindy přeplněné turisty, se nyní naprosto změnila atmosféra.

„Hledáme nájemníky do exkluzivního apartmánu v Jakubské ulici. Předpokládaná délka pronájmu je tři až šest měsíců dle domluvy,“ hlásá inzerát na realitním serveru. Podobných nabídek v Praze přibývá. Majitelé bytů pronajímaných přes službu Airbnb tak reagují na situaci, kdy vlivem opatření proti šíření koronaviru přišli o příjmy od turistů, kteří z Prahy zmizeli a jen tak se do ní nevrátí.

Ještě před měsícem přitom byly byty využívané platformou Airbnb zásadním tématem Prahy. Magistrát připravoval návrhy zákonů do Sněmovny, aby mohl lépe kontrolovat jejich počet, vyzýval občany, ať problémy s krátkodobými pronájmy častěji hlásí strážníkům, a krátkodobé ubytování řešila i Evropská unie. Teď je situace zcela jiná. Ubytovatelé řeší, jak nahradit výpadek příjmu a velká část bytů se zřejmě dostane zpátky na trh s dlouhodobými pronájmy. Vedení společnosti Airbnb navíc před pár dny rozhodlo, že bude zákazníkům po celém světě nabízet storna zdarma. „Samotní ubytovatelé mají velký problém pokrýt náklady spojené s hypotékou a poplatky. V tento moment jsou na trhu tedy dvě skupiny. První vyčkává, jak to bude vypadat, a pouze doufá ve zlepšení. A druhá skupina již začala připravovat přechod bytů na dlouhodobý či střednědobý pronájem,“ shrnuje současný stav předseda České asociace pronajímatelů a ubytovatelů v soukromí (ČAPUS) David Bureš.

Vedení společnosti Airbnb navíc před pár dny rozhodlo, že bude zákazníkům po celém světě nabízet storna zdarma. „Samotní ubytovatelé mají velký problém pokrýt náklady spojené s hypotékou a poplatky. V tento moment jsou na trhu tedy dvě skupiny. První vyčkává, jak to bude vypadat, a pouze doufá ve zlepšení. A druhá skupina již začala připravovat přechod bytů na dlouhodobý či střednědobý pronájem,“ shrnuje současný stav předseda České asociace pronajímatelů a ubytovatelů v soukromí (ČAPUS) David Bureš.

Je otázkou, zda je v případě první skupiny majitelů bytů na co čekat. Náměstek ministra zdravotnictví Roman Prymula totiž minulý týden uvedl, že omezení na hranicích by mohla trvat až dva roky. „Pokud by se hranice na rok či dva uzavřela, tak segment krátkodobých pronájmů pro zahraniční, dobře platící klienty na čas zanikne. Domácí poptávka toto určitě nedokáže zajistit, zejména v nejdražších lokalitách Prahy 1,“ říká Bureš. Jediným východiskem pro pronajímatele podle něj bude převod bytů na střednědobý a dlouhodobý pronájem či prodej nemovitosti. „I kdyby se hranice otevřely třeba za půl roku, tak cestovní ruch bude hodně nízký a bude trvat delší dobu, než se vše vrátí do původní podoby,“ dodává.

Mohou klesnout ceny nájmu

Takový scénář potvrzují i odborníci v oblasti realit. „Vlastníci bytů, kteří je kupovali za ‚hotové‘ nebo jen částečně za pomoci hypotečního úvěru, je mohou nyní nabízet na

dlouhodobý pronájem. Zisky se sice sníží, ale pořád půjde o dobře investované peníze. Horší je to u těch, kteří byt financovali například stoprocentní hypotékou,“ uvádí **Michal Pich z realitního serveru RealityČechy.cz** s tím, že u druhé skupiny vlastníků nemusí příjmy z dlouhodobých pronájmů na splácení úvěrů stačit a jedinou možností bude prodej bytu. Takový scénář potvrzují i odborníci v oblasti realit. „Vlastníci bytů, kteří je kupovali za ‚hotové‘ nebo jen částečně za pomoci hypotečního úvěru, je mohou nyní nabízet na dlouhodobý pronájem.

Zisky se sice sníží, ale pořád půjde o dobře investované peníze. Horší je to u těch, kteří byt financovali například stoprocentní hypotékou, uvádí **Michal Pich z realitního serveru RealityČechy.cz** s tím, že u druhé skupiny vlastníků nemusí příjmy z dlouhodobých pronájmů na splácení úvěrů stačit a jedinou možností bude prodej bytu.

Pohyb, který na pražském realitním trhu kvůli krachu segmentu s krátkodobými pronájmů zřejmě nastane, může ovšem ve výsledku přinést pozitivní zprávu pro ty, kteří mají při vysokých cenách bytů i nájmu problém v Praze sehnat bydlení. Větší počet bytů nabízených na dlouhodobý pronájem může totiž tlačit ceny dolů.

Pohyb, který na pražském realitním trhu kvůli krachu segmentu s krátkodobými pronájmů zřejmě nastane, může ovšem ve výsledku přinést pozitivní zprávu pro ty, kteří mají při vysokých cenách bytů i nájmu problém v Praze sehnat bydlení. Větší počet bytů nabízených na dlouhodobý pronájem může totiž tlačit ceny dolů.

Pohyb, který na pražském realitním trhu kvůli krachu segmentu s krátkodobými pronájmů zřejmě nastane, může ovšem ve výsledku přinést pozitivní zprávu pro ty, kteří mají při vysokých cenách bytů i nájmu problém v Praze sehnat bydlení. Větší počet bytů nabízených na dlouhodobý pronájem může totiž tlačit ceny dolů.

Podle Petra Makovského, ředitele serveru reality.idnes.cz, pomohla služba Airbnb vyšroubovat ceny běžných pronájmů, ale i ceny k prodeji na historická maxima. A je možné, že současná situace cenami na trhu zahýbe.

„Kde nebude díky omezení pohybu osob po světě poptávka, bude muset reagovat nabídka. Buď se byty zlevní a majitelé je budou pronajímat dlouhodobě, nebo klesnou ceny za krátkodobý pronájem,“ říká. S tím souhlasí i Pich. Podle něj se situace promítne spíše do cen nájmu než do částek za byty k prodeji. „Velká nabídka a menší poptávka se na ceně vždy projeví.

Lidé se ale poučili z recese po roce 2008 a budou se nemovitosti snažit spíše držet než prodávat, „dodává.

Podle údajů magistrátu z počátku letošního roku využívala služba Airbnb v hlavním městě více než třináct tisíc bytů. „Očekávám, že na trh dlouhodobých pronájmů přijde zhruba šest až deset tisíc bytů, které se teď pronajímaly turistům,“ odhaduje manažer společnosti Remax Alfa Petr Podlešák.