

Konec levných bytů v centru Prahy. Airbnb se začíná vracet ve velkém stylu, ukazují data

Adam Kotrbatý

adam.kotrбаты@economia.cz



Pro více než ročních turbulentních způsobených koronavirovou pandemií a takřka úplným zastavením turismu český trh s krátkodobými pronájmy znovu ožívá. Podle dat společnosti AirDNA od února opět roste počet rezervací. Za duben si lidé v Praze skrze služby typu Airbnb zarezervovali 2,5 tisíce bytů, domů či pokojů. To je o čtvrtinu více než v únoru. Poprvé od začátku pandemie přitom trh rostl dva měsíce po sobě.

V květnu navíc tempo objednávek proti předchozím měsícům zrychluje. AirDNA uvádí, že během první poloviny května zaznamenalo meziměsíční růst rezervací v českých nemovitostech o 60 procent. To je velké číslo i v rámci Evropy. Ačkoli nejpoblábnější turistické destinace jako Řecko, Chorvatsko nebo Portugalsko hlásí i růst o více než 100 procent, například Nizozemsko nebo Velká Británie na větší oživení zatím čekají. Český trh tvoří hlavně Praha, k níž se ještě přidávají menší turisticky atraktivní města jako třeba Český Krumlov.

Fakt, že zájem o krátkodobé pronájmy ožívá, potvrzují i pronajímatelé. „Poptávka roste. Je celkem zájem. Už máme objednávky na červen i prázdninové měsíce,“ uvádí Jiří Krejčí, místopředseda České asociace pronajímatelů a ubytovatelů v soukromí.

Jan Holinka ze společnosti Saleh & Holinka dodává, že se do Česka vrací zahraniční turisté. Aktuálně u něj poptávají ubytování zájemci z Německa, Rakouska, Polska, Maďarska nebo Slovenska, což se během pandemie nestávalo.

Data AirDNA ukazují, že zájem o krátkodobé pronájmy roste napříč Evropou. V uplynulých dnech se celoevropsky dostal na nejvyšší čísla během pandemie a blíží se milionu objednávek za týden. Poptávka přitom roste podobně rychle jako před koronavirem.

Ačkoli Praha stále není na číslech z doby před covidem, kdy sem jezdily miliony turistů, i zde čísla ukazují, že rezervaci každým týdnem přibývá. Podle AirDNA činil v polovině května propad rezervací ve srovnání s rokem 2019 zhruba 57 procent. Ještě v polovině dubna to bylo 75 procent. V březnu, kdy Česko kvůli velkému počtu nakažených žilo v celostátní karanténě, byl trh v minusu dokonce 85 procent. Pro srovnání, před dvěma lety se počet zarezervovaných nemovitostí alespoň na jednu noc pohyboval kolem 10 tisíc měsíčně.

Zájem o krátkodobé pronájmy až dosud pohnali spíše obchodní cestující. Nyní se k nim ale už přidávají další skupiny a nejde jen o turisty. „Je velká poptávka po střednědobém nájmu pro expaty, tedy cizince žijící v Česku,“ zmiňuje Krejčí.

S oživením trhu krátkodobých pronájmů rostou i ceny, které zákazníci služeb musí platit. Za celý dům či byt v Praze si nyní podle AirDNA pronajímatelé říkají průměrně přes 1700 korun za noc, za samostatný pokoj necelých 900 korun. Mezi měsíčně obě částky vzrostly zhruba o desetinu. V jedné z nejvíce poptávaných lokalit, na pražském Starém Městě, jsou pronájmy ještě dražší. Celá nemovitost vyjde na 2,5 tisíce korun, pokoj na 1350.



Airbnb se oklepává z koronakrizy V Evropě znovu ožívá trh s krátkodobými pronájmy. Zájem sílí i v Praze, která vymýšlí, jak služby typu Airbnb regulovat. Foto: Shutterstock

To bude v dohledné době opět vytvářet tlak na růst cen dlouhodobých nájmu. Ty po odlivu turistů spadly přibližně o deset procent. V centru Prahy to bylo ještě více právě kvůli tomu, že pronajímatelé své byty uvolnili pro obyvatele hlavního města. Stávalo se tak, že v drahé historické části Prahy šlo sehnat levnější pronájem než na okraji města. Tato doba ale končí.

„Spolu s návratem turistů očekáváme pozvolný nárůst cen a návrat na předpandemickou úroveň cca v horizontu jednoho až dvou let,“ říká Serge Mayer, šéf developera Accord Invest, který se zaměřuje na rekonstrukce domů v centru města a jejich následný pronájem.

S rostoucími cenami nájemního bydlení a dalšími negativy spojený-

mi s krátkodobými pronájmy, jako například hlukem či nepořádkem v ulicích a domech, se ale nechce smířit vedení hlavního města. To podobně jako jiné evropské metropole vymýšlí, jak služby typu Airbnb regulovat. A pandemii chtělo využít k zavedení nových pravidel. Zatím ale není jasné, zda se to podaří.

Praha předložila do sněmovny novelu živnostenského zákona, která by obcím umožnila podle svého uvážení například zavést lhůtu, na kolik dnů v roce smí pronajímatelé své nemovitosti hostům nabízet, nebo omezit počet osob ubytovaných v jednom bytě. Obce by zároveň mohly na část roku služby typu Airbnb zcela zakázat. Pražská radní Hana Kordová Marvanová (Spojené síly pro Prahu / STAN), která návrh

zaštiťuje, počítá s tím, že změna přispěje ke snížení počtu celých bytů vyčleněných pro Airbnb.

S tímto návrhem silně nesouhlasí pronajímatelé. Podle nich jen nahraje nelegálnímu ubytování. Novela zatím prošla ve sněmovně prvním čtením a nyní ji mají projednávat výbory. Pokud by ji však poslanci nestihli schválit do voleb, spadla by pod stůl. Marvanová v takovém případě chce návrh předložit znovu.

Vedle regulace si Praha naplánovala ještě jednu cestu, která by mohla služby typu Airbnb omezit. Vedení města si chce byty od majitelů pronajímat samo a dále je provozovat jako městské bydlení – například pro seniory nebo lidi z azylových domů. Podobnou cestou se vydal třeba portugalský Lisabon.