

Krátkodobé pronájmy: slušný zisk i hrozba regulace

Author: SF/pb | Published: 23.09.2016

Čím dál více lidí u nás využívá své byty ke krátkodobým pronájmům. Především ve velkých městech, jako je Praha či Brno, ale i v dalších turisticky atraktivních lokalitách roste jejich nabídka. S tím ostatně korespondují i údaje prodejců bytů - poměrně velká část prodaných nových bytů není primárně určena k bydlení, ale coby investice právě k pronájmům.

V pozadí stojí až nezvyklá profitabilita. „Například v Praze jsou turisté ochotni za noc a byt platit v průměru mezi 60 -120 eur, což je cena srovnatelná se zahraničními destinacemi, jako je například Řím,“ vysvětluje Daniel Kotula z RE/MAX Center. Podle něj lze byt 2 + kk ve slušné lokalitě pronajmout za 1500 - 2000 Kč za noc. „Obsazenost bych očekával 8 z 12 měsíců na úrovni 90 %, v ostatních měsících v průměru 50 %. Z toho vychází průměrný výnos okolo 41 500 měsíčně,“ vypočítává D. Kotula. Jsou tady ovšem i náklady, přesto čistý výnos může dosáhnout až 35 000 Kč za měsíc. V porovnání s tím, že dlouhodobě se takový byt pronajímá v průměru za 12 000 Kč, je ziskovost krátkodobých pronájmů více než zřejmá.

Nadstandardní výnosy

Statistiky a ekonomická realita naznačují, že u nájemních bytů se majitelé leckdy spokojí s výnosem kolem 3 %, přičemž 4 - 6 % je v tomto směru považováno za velmi slušný „výkon“ - zvláště v porovnání s výnosy, které dnes nabízejí jiné investiční instrumenty. To je ovšem řeč o dlouhodobých pronájmech. Podle Daniela Kotuly se výnos z krátkodobých pronájmů pohybuje řádově mezi 8 - 12 % ročně, tedy výrazně výš. S krátkodobým pronájmem jsou ale na rozdíl od „standardního“ spojeny i vyšší náklady na servis. Majitel musí do bytu pravidelně dojíždět a starat se o něj jako o hotelový pokoj či si platit službu. U webových zprostředkovatelů je také třeba počítat se servisními poplatky.

V metropoli se nejčastěji byty pro krátkodobý pronájem kupují na Praze 1, kterou následuje Praha 2 nebo Žižkov, především pak oblast za Hlavním nádražím a část sousedící s Vinohrady. Byty pro krátkodobé pronájmy se nicméně najdou i na Smíchově, Pankráci, v Holešovicích, Dejvicích, Libni apod. Samozřejmě platí, že čím dále od centra, tím je nájem nižší. Z ostatních měst jsou pak v kurzu klasické turistické destinace včetně Brna, Plzně a dalších historicky zajímavých měst.

Druhá strana mince

Je ale třeba konstatovat, že i krátkodobé nájmy jsou standardní podnikatelskou činností a podléhají jasným pravidlům. Podle odborníků ovšem naprostá většina jejich provozovatelů podmínky stanovené zákonem nesplňuje. Za předpokladu, že někdo soustavně vlastním jménem a na svoji odpovědnost za úplatu nabízí krátkodobé ubytování, navíc včetně některých specifických ubytovacích služeb jako například dodávka ložního prádla, placený televizní kanál či wifi připojení a podobně, měl by mít ohlášenu tzv. volnou živnost s oborem činnosti ubytovací služby. „Současně v takovém případě bude podléhat povinnostem souvisejícím s poskytováním ubytovacích služeb. Těmi jsou, kromě logického placení daní z příjmů, plnění povinností dle živnostenského zákona, hrazení příslušných místních poplatků, vedení domovní knihy nebo hlášení nájemníků na cizineckou policii,“ dodává Aleš Eppinger z advokátní kanceláře Schaffer & Partner.

Jak už bylo řečeno, krátkodobé pronájmy - při větším výskytu - mají širší dopady, zejména na trh s byty, ale i na život místních obyvatel. Hrozí nebezpečí vysídlování center měst, která se mohou změnit v turistický skanzen a mimo sezónu pak v město duchů. Ruku v ruce s tím jde zvyšování cen „normálních“ bytů v atraktivních lokalitách a souběžně i celkové úrovně dlouhodobých pronájmů. Hlavně tyto jevy stojí v pozadí snahy celou tuto novou podnikatelskou oblast regulovat. Například v Berlíně od května tohoto roku platí zákaz pronájmu celých nemovitostí (pronajímat jednotlivé pokoje lze) pod pokutou až 100 tisíc eur. Tamní radnice se tak snaží omezit raketově rostoucí ceny nájmu a uvolnit bydlení místním. Jistá omezení platí i v New Yorku, naopak například Madrid nedávno zákaz pronájmu bytu na dobu kratší než pět dní zrušil.

23.09.2016 08:30, SF/pb