

Podnikatelka ZUZANA BENEŠOVÁ si založila byznys na krátkodobých pronájmech. Její firma Seven Keys spravuje byty lidem, kteří je pronajímají pomocí služby Airbnb.

Na trhu krátkodobých pronájmů vládne tvrdá konkurence

AŽ O POLOVINU VĚTŠÍHO VÝDĚLKU Z PRONÁJMU MŮŽE DOSÁHNOUT MAJITEL DÍKY AIRBNB. NEJVÍCE TURISTÉ PLATÍ NA SILVESTRA.

Adam Váchal

adam.vachal@economia.cz

“

S cenami hýbeme v podstatě neustále. Nejvíce nahoru jdou na silvestra, kdy cena bytu dosáhne až trojnásobku standardní sazby za noc.

Před pěti lety se s manželem přestěhovala do Bruselu, nechtěla však nechat byt na pražském Smíchově ležet jen tak ladem. Zkusila ho proto pronajmout přes Airbnb. Pokus se podařil a postupně se proměnil v byznys. Dnes má Zuzana Benešová firmu Seven Keys, která spravuje a pronajímá turistům přes zmíněnou platformu tři desítky bytů zhruba stejného počtu majitelů. „Bytů bychom mohli spravovat řádově více. Zájem vlastníků je obrovský. Denně odmítáme jejich další nabídky,“ říká Zuzana Benešová.

HN: Proč další nabídky odmítáte? Neznamenají další byty také větší výdělek?

Dnes spravujeme 30 bytů, ale mohli bychom jich mít možná 100 nebo i více. Nabídky však často odmítáme proto, že se soustředujeme výhradně na pěkně zařízené byty v centru města. Ozývají se nám například lidé, kteří mají byt ve Stodůlkách nebo na Černém Mostě a chtějí ho pronajmout přes Airbnb. Nechceme je odrazovat od krátkodobých pronájmů, ale snažíme se jim vysvětlit, že konkurence už je v Praze velká a že v okrajových částech by to vyžadovalo větší úsilí za nižší příjmy. V těchto případech se spíše vyplatí pronajmout dlouhodobě.

HN: Když budu pronajmávat byt v centru přes Airbnb, o kolik víc si vydělám, než kdybych tam měl jednoho dlouhodobého nájemníka? Nedá se říct konkrétní částka, u každé nemovitosti je to jinak. Podle našich zkušeností dosahují byty, které spravujeme, ročně o 30 až 50 procent vyššího zisku.

HN: Jak často hýbete s cenami bytů na noc? Platí, že nejvyšší ceny jsou v létě a na silvestra?

Určitě, s cenami hýbeme v podstatě neustále. Nejvíce nahoru jdou

Zuzana Benešová
S Airbnb začala, když se s manželem stěhovala do Bruselu. Tehdy zkusila pronajmout byt na Smíchově. Následně přibrala byt příbuzných, sousedů a nakonec si založila firmu Seven Keys a stará se o 30 bytů.



Foto: Seven Keys

například tím stylem, že si řekneme: Dnes se v Praze běží maraton, zvedneme ceny. Měníme je tak doslova na denní bázi.

HN: Kolik si účtujete za správu bytu a zprostředkování pronájmu pomocí Airbnb?

My si bereme buď 15, nebo 20 procent z příjmů. Záleží, zda hostům předáváme klíče osobně, nebo si je vyzvednou v jedné z našich non-stop otevřených poboček. Druhá, „self check-in“ varianta je levnější a preferuje ji většina našich klientů. Pro hosty je to také pohodlné, protože nás nemusí kontaktovat v případě, že se opozdí. Pro ně je důležité hlavně to, aby přišli do hezky uklizeného bytu. Všechny peníze jdou přímo na účet majitele

trovat. Následně vedeme klientům knihu hostů a jednou za měsíc opět pošleme vyúčtování, ve kterém je uvedeno, kolik mají za lázeňské poplatky uhradit. Všichni naši klienti tyto poplatky platí. Netroufám si tvrdit, jak je to u jiných pronajimatelů. Je pravda, že to vyžaduje čas a administrativu, proto asi ne každý je ochotný poplatky platit. Nejlepší by podle mě bylo, kdyby poplatky vybíralo Airbnb a posílalo peníze přímo městu.

HN: Hodně se dnes mluví o regulaci krátkodobých pronájmů nejen kvůli lázeňským poplatkům, ale také proto, že velké množství vlastníků bytů pravděpodobně neplatí daně. Vy předpokládám nemůžete donutit klienta, aby daně platil?

velmi snadno dohledá, kolik přišlo právě z Airbnb. Nemůžeme možřejmě naše klienty hlídat, z vlastní zkušenosti mohou říct, ani s placením daní nemají starost

HN: Bojí se vaši klienti, a vlastně i vy, regulaci krátkodobých pronájmů, které mohou přijít?

Klienti se samozřejmě regulaci obávají. Teď například padají návrhy, že by se limitoval počet dní v roce, kdy může být nemovitost pronajata. To by byl pro naše klienty konec. Většina těchto bytů byla po většinu roku nevyužitá, protože má klienti byty používají třeba jen několik týdnů v roce. Myslím, že takový typ regulace nic nevyřeší. Například regulace v Berlíně vyvolala problém, protože dle soudu je protiústavní, osobně souhlasím, aby Praha nakala přehled o lidech, kteří tím způsobem byty pronajímají, a ně jim řekla: Platte lázeňské poplatky a daně.

HN: V souvislosti s Airbnb se často mluví o tom, že tím trpí především sousedé, kteří si stěžují na chování turistů. Jaké jsou v tomto ohledu vaše zkušenosti?

To, že turisté dělají hluk a jsou s nimi problémy, je podle mě do té míry určitá bublina. Hosté jsou ve většině případů slušní. Nejčastěji jde o páry, rodiny s dětmi. Samozřejmě že to jsou někdy také skupiny opilých mladých lidí, kteří do Prahy přijedou bavit. Především jsou to ale lidé, kteří cestují pomocí Airbnb a chtějí tuto službu i na místě využívat. A pokud na ně majitel bytu napíše špatnou referenci, je pak těžko někdo ubytuje.

HN: Stávají se vám situace, že musíte řešit stížnosti sousedů?

Stane se, i když zřídka, že majitel holky například večírek a hluk do dvou do rána. Klíčové v tomto ohledu je, aby na vás měli sousedé a případně vlastníci kontakt a mohli zavolat. Když se nám to stane, okamžitě hostům zavoláme a do pěti minut je klid. Je to hod