



# KRÁL & PREZIDENT

Mánesův most přes Vltavu a 800 metrů chůze dělí od sebe dva mimořádné byty. Jeden na Starém Městě, druhý na Malé Straně. Spojuje je skvostný výhled na Pražský hrad a taky fakt, že jsou to dva nejlepší byty nejspíš nejúspěšnější firmy na pronajímání bydlení na krátký čas. Bydlení přes Airbnb, toho, co lákalo do Prahy miliony turistů. V tomhle případě těch nejmovitějších.

PETR ŠIMŮNEK, FOTO: MICHAEL TOMEŠ





Michael Urban na terase s výhledem za milion dolarů.



Výhled z neúspěšnějšího apartmánu v Česku. Kings Apartment, jak se jmenuje, má 240 metrů čtverečních, terasu s vířivkou a čtyři ložnice. Teď je k máni už za 11 tisíc korun za noc.



**Noc v Kings Apartment** na staroměstské straně Mánesova mostu přišla v době před korunou na 25 tisíc v týdnu a 42 tisíc korun o víkendu. Apartmán se střešní vířivkou, krbem, grilem, čtyřmi ložnicemi, 240 metry čtverečními a výhledem, pro který se vraždí, je zároveň nejvýdělečnějším a neúspěšnějším apartmánem v Česku. Za rok se tu podle statistik AirDNA.co, která sleduje výnosnost jednotlivých bytů a průměrné tržby, protočí přes 5,4 milionu korun.

Tedy když to je rok normální, rok, kdy do Prahy dorazí víc než osm milionů turistů. A to se v roce 2020 rozhodně nestane. A i proto teď je tenhle zcela mimořádný byt k máni ani ne za půlku ceny – v červnu ho firma Michal & Micheal, která ho obstarává, pronajímá za 11 tisíc přes týden a 18 tisíc přes víkend. Ideální pro velký rodinný výlet, oslavu nebo firemní večírek.

„Děláme teď většinu rezervací bez prostředníků, pro české návštěvníky Prahy nebo pro firmy na party,“ říká





spolumajitel firmy Michael Urban. A dodává, že ceny bude dál upravovat přes prázdniny podle otevírání hranic. Urban, vystudovaný matematik, má úpravu cen, dynamický pricing, jako osobního koníčka. „Má predikce je, že byznys s krátkodobými pronájemmi nebude mít první rok od covidu u obvyklých nemovitostí vůbec smysl a druhý rok možná vydělá tak na obvyklý dlouhodobý nájem a náklady,“ odhaduje Michael Urban.

I proto okamžitě v prvních týdnech karantény předělal třicet ze čtyřiceti bytů, které firma spravuje, na dlouhodobé pronájemy a podařilo se mu je skutečně pronajmout. „V rámci aktuální situace jsem velmi rychle rozhodl dát větší část portfolia minimálně na rok k ‚ledu‘ a pronajmout dlouhodobě. Bral jsem to jako osobní zodpovědnost i vůči majitelům nemovitostí, kdy jsem je nechtěl uměle udržovat v naději, že se to brzo vrátí a budeme platit obvyklý nájem,“ vysvětluje rychlý postup podnikatel s pronájemmi.

Těch deset bytů, které v portfoliu nechal i na pronájem krátkodobé, patří k tomu nejlepšímu, co se v Praze v téhle kategorii nabízí. Jedním z nich je i ten na malostranském konci Mánesova mostu, v Letenské ulici, kousek od ministerstva financí. Tenhle byt s názvem President Apartment má výhled ještě lepší než Kings Apartment, prostě výhled za milion dolarů. Terasy na obou stranách s pohledem na Hrad, Valdštejnskou zahradu či do Vojanových sadů, čtyři ložnice, dvě koupelny, krb... To, co si obvykle užívají nejbohatší







turisté z celého světa a platí až 15 tisíc za noc, je teď k máni za tisícovky čtyři...

Pravda, k absolutnímu a světovému luxusu oběma bytům trochu chybí, vybavení i design jsou nad průměrem a slušné, ne však úplně špičkové.

„I takové byty máme či jsme měli. S naprosto špičkovým designem a vybavením. Ale ceny u nich jsou pro většinu turistů nedosažitelné a teď se pronajímat nebudou,“ vysvětluje Urban, který svoji firmu založil se svým nejlepším kamarádem Michalem, designérem vystudovaným na Royal College of Arts v Londýně.

Urban také odhaduje, že velká skupina turistů bude ještě hodně dlouho otálet, než se do Prahy vydá, což ceny zachová na přijatelnějších hodnotách.

„Lidé se dělí do několika kategorií podle toho, jak rychle se vrátí k ‚normálu‘. Bohužel ta největší skupina, zhruba čtyřicet procent populace, které interně říkám ‚konzervy‘, bude nejdéle otálet s cestováním a návratem do ‚normálu‘,“ myslí si.

„Již evidujeme postupný nárůst počtu poptávek, jen to nereflkuje reálnou situaci na trhu – nechali jsme si ty ‚výstavní‘ kusy, u kterých předpokládáme, že o ně bude zájem vždy. Výhled na Hrad a terasu s grilem chcete vždy, a když je k tomu přijatelná cena, tak si to vyberete. Nejvíce jsme ale brzdění podmínkami pro vstup do Česka a výstup z něj. Asi nejvíce úsměvně mně osobně přijde, když se otevíráme co nejvíce směrem, kam chtějí čeští turisté (Slovensko, Chorvatsko, Rakousko, Bulharsko), což je ve finále odliv kapitálu z ČR. A na druhou stranu nemyslíme

Apartment President je teď za méně než třetinu původní ceny.



na to, odkud k nám do ČR mohou přijet turisté a zase kapitál přilít. Nejsem zastáncem protekcionismu a sám se těším tento rok na Chorvatsko, jen toto specifické otevírání s poptávkou zavděčit se voliči je opačný jev. Vždy jsem záviděl, že Chorvaté mají nádherné moře a Itálie památky a moře a díky tomu k nim jezdí miliony lidí a podporují svojí útratu jejich ekonomiku. My máme místo jejich moří Prahu, která je jedním z nejoblíbenějších cílů v Evropě, a místo abychom byli rádi a hledali cesty, jak

z toho těžit maximální prospěch pro všechny, tak sami sobě bráníme, závidíme a házíme klacky pod nohy,“ dodává Urban a naráží tak i na častou kritiku pronajímání bytů turistům přes Airbnb.

No, vy nikomu závidět ani házet klacky pod nohy nemusíte. Do Prahy se můžete vydat bez překračování hranic třeba zítra. A ubytovat se například v nejúspěšnějším či nejkrásnějším pronajímaném bytě v hlavním městě s výhledem jako pro krále či prezidenta. **F**