

Jsou servisované apartmány novým trendem?

Are serviced apartments a new trend?

Vysoké ceny nových bytů a drahé hypotéky vedou k rostoucímu zájmu o nájemní bydlení. Jednou z jeho u nás dosud méně obvyklých forem jsou i servisované apartmány.

Na pražský trh je uvádí Vihorev GROUP, jehož zakladatelem je Maxim Vihorev. Podnikatel, původem z Kyjeva, je českým občanem, v Praze žije už téměř 20 let, vystudoval zde vysokou školu, oženil se a založil rodinu. V rozhovoru nám představil svou firmu a její aktivity.

Jak dlouho působí developerská společnost Vihorev na českém trhu a čím se vlastně zabývá?

Do Prahy jsem přijel v roce 2002 studovat VŠE a Právnickou fakultu UK, které jsem dokončil v roce 2007, resp. 2008 – v podstatě obě současně. Od té doby se věnuji různým věcem, ale primárně nemovitostem. Začínal jsem jako zprostředkovatel v oboru realit a zhruba od roku 2014 jsme začali zkoušet menší projekty developerského charakteru. Předtím to byly různé investice do novostaveb, výkup na aukcích, rekonstrukce jednotek apod. V roce 2015 jsme měli první projekt na Smíchově v Praze 5 a po něm se rozjely další – byly to Rezidence Strakonická, Avion Budějovická a Rezidence U Vojanky. V roce 2019 jsme pak část jednotek v Rezidenci Strakonická upravili na koncept servisovaných apartmánů – Honest Apartments. Nyní se zaměřujeme na výnosové nemovitosti určené především k pronájmu a rozvíjíme segment servisovaných apartmánů. Vytvořili jsme proto investiční fond VIHOREV.CAPITAL SICAV, a. s. – strukturu, která umožňuje zájemcům podílet se na vysokých výnosech, které vycházejí z rozsahu naší činnosti, a zpřístupnit je lidem prostřednictvím tohoto fondu. To je směr a cíl, jímž se vydáváme. Takže pro nás není cílem portfolio rozprodávat, ale vytvářet hodnotu a sdílet ji prostřednictvím fondu dalším.

Jak se stalo, že jste se stal developerem?

Development je nedílnou součástí realit a věnuji se mu od roku 2015. To už jsme zahájili větší a významnější projekty ve spolupráci s bankovním financováním. Ten růst byl postupný a viděl jsem nemovitosti z různých úhlů... Dnes má

již developerská společnost Vihorev se správou tým čítající téměř 20 osob, kteří se podílejí na všech projektech.

Znamená to, že jste hledali (a našli) na projektech možnosti, které ostatní nedokázali ocenit?

Příležitosti, které vidíme a vybíráme, se zakládají na zkušenostech, které jsem získával postupně od roku 2007, kdy jsem se začal pohybovat na realitním trhu. Sám se specializuji spíše na právní a finanční věci, takže si umím poměrně dobře představit, jak obchod finančně a právně strukturovat. Zároveň je mým hlavním úkolem rozpoznat skrytou hodnotu a nedocenenost daného objektu.

Na jakých projektech aktuálně pracujete?

Jsou tři – na Florenci v Prvního pluku 5, v Říčanech a projekt na Zbraslavi – ten je nejnovější a teprve jsme podepsali smlouvu. Říčany i Florenc budou – stejně jako Strakonická – součástí konceptu Honest. Celkový objem investic jen do těchto projektů dosahuje téměř 600 mil. Kč a celkový počet jednotek se blíží 200.

Honest Říčany prý považujete za vlnkovou loď vašich současných projektů.

Ano, představuje to, čím se skutečně zabýváme – hledáme zanedbané a podhodnocené nemovitosti, abychom tam mohli vytvořit tu hodnotu, kterou tam ostatní nejsou schopni rozpoznat. Většina našich nemovitostí byla poměrně dlouho na trhu a nikdo o ně neměl zájem. Právě Honest Říčany je jedním z nejvýznamnějších. Budova – původně se jmenovala Alfa Tower – stojí v Říčanech přes 40 let, posledních 10 roků byla využívána jako kanceláře, ale nikdo do ní neinvestoval, nijak ji nerekonstruoval, jenom na ní vydělával. V podstatě to byla budova skoro před spadnutím. Tento projekt představuje esenci toho, co děláme, co se snažíme dělat, a směr, jímž se vydáváme, tedy servisované apartmány pro krátko- a střednědobý pronájem,



nemovitosti rezidenčního charakteru s důrazem na výnos. Nezaměřujeme se na čistě komerční nemovitosti – kanceláře (coworkingové centrum), které jsou součástí projektu a jsou v tomto případě jen přidaná hodnota.

Říčany jsou prvním místem mimo velkou Prahu, kde působíte?

Podle veřejně dostupných informací patří Říčany už asi čtvrtý rok k nejlepším místům pro život, což je jedním z důvodů, proč jsme do této lokality šli. Dalším důvodem je to, že kousek od našeho projektu by měl být v horizontu 3–4 let postaven dálniční obchvat D0 – exit z dálnice bude do 1 km od našeho objektu, takže to znamená výbornou dopravní dostupnost. Třetím důvodem je to, že v Říčanech his-

toricky je poměrně omezená nabídka, proto by náš projekt měl pokrýt poptávku po ubytování v apartmánech a po sdílených kancelářích.

Nejde jen o samotnou budovu. Spolupracujete s městem i na rekultivaci okolí?

Součástí projektu je mnoho ekologicky udržitelných a energeticky úsporných opatření, které budou mít pozitivní dopady na okolí – nesnažíme se jen zrekonstruovat stávající stav, ale vnést do projektu přidanou hodnotu nejen pro jeho budoucí provoz, ale právě i pro město. Mezi to patří i možnost realizace parkovacího domu, který by měl zlepšit řešení dopravy v klidu v okolí. Tento záměr vyžaduje právě přímou účast města na úpravě podmínek realizace.

Jaký servis klientům poskytujete?

Koncept je hodně flexibilní, umožňuje krátko-, středně- i dlouhodobé užívání. Na rozdíl od hotelového ubytování, kde jsou malé pokojíky bez vybavení, v servisovaných apartmánech máte plnohodnotný poměrně velký prostor – průměrně 30–40 m² – s kompletním vybavením včetně kuchyňky. Takže umožňuje pohodlné užívání i po dobu delší než tři dny. Apartmány jsou také efektivnější z hlediska provozu – průměrný zisk hotelu je 30 % a 70 % tvoří náklady na provoz, zatímco apartmány mají 50–60 % zisk a 40 % nákladů. V roce 2019 jsme spustili 26 jednotek Honest Apartments na Smíchově, kde jsme právě ten koncept rozjeli a odzkoušeli. Inspirovali jsme se v Americe, ale zejména v Německu, konkrétně v Berlíně, kde je tento druh ubytování už dlouhodobě zavedený. Tento koncept jsme prověřili i v době zatím nejhoršího covidu, když byly hotely víceméně zavřené a průměrná obsazenost v ČR byla asi 10 %. My jsme měli obsazenost kolem 70 % po celou dobu. Poměrně rychle se naše klientela změnila z individuální mezinárodní na českou obchodní – během dvou tříd měsíců – a od června jsme byli plnohodnotně obsazení díky tomu, že jsme se soustředili na dlouho- a střednědobý pronájem. V době, kdy turistika spadla o 90 %, tak jsme se rychle přeformovali, změnili mix klientů i cenovou nabídku, aby odpovídala době. To nám umožnilo v podstatě bezpečně přežít covidovou dobu. Podle Booking.com jsme byli mezi top 50 zařízeními v Praze; mají rating všech zařízení a my jsme byli asi na 40. místě. Ze 3 000 ubytovatelů zůstalo na konci covidu 1 500, takže polovina v podstatě zmizela.

Jaké jsou vaše dlouhodobé cíle?

Všechny naše projekty jsou – nebo brzy budou – součástí našeho investičního fondu Vihorev Capital, jehož akcie jsou obchodovatelné na pražské burze. Umožňuje lidem, kteří mají zájem se na tomto konceptu podílet, aby získali výnosy, které garantujeme a které si my můžeme dovolit jako profesionálové. Je totiž rozdíl mezi výnosy, jichž dosahujeme jako developeři a profesionální pronajímatelé, a těmi, kdo vlastní jednu nebo dvě jednotky. Rozdíl je opravdu propastný. Struktura fondu a projekty, které fond vlastní nebo bude vlastnit, umožňují dosahovat v obou případech vyšších výnosů. V našem fondu nabízíme výnos až 7,5 %, který je garantován naším vlastním kapitálem a pomocí redistribučního mechanismu. Jednotlivci se zapojují do projektů prostřednictvím fondu, který je pro ně daňově zajímavější, protože fyzické osoby jsou osvobozené od zdanění po třech letech, kdežto fyzické osoby, které samy něco pronajímají, mají zisk zdaněný 15 %.

Ze současných projektů je patrné, že velký akcent věnujete architektuře a designu.

Na našich posledních projektech, tj. Honest Karlín a Honest Říčany plus na dalším, o kterém nechci mluvit konkrétně, spolupracujeme se společností P6PA+Architects, hlavně s architektem Martinem Klejnou. Cílem je zejména v Říčanech vytvořit designově zajímavé řešení interiérů i exteriérů – tedy zejména fasády, na které dlouhodobě pracujeme a která stále ještě není dopracovaná – při maximální míře zachování funkčnosti všech prvků a uži-



» Fasáda je pro nás hodně důležitá, právě s ohledem na to, že jde o dominantu Říčan. Průběžně ji přepracováváme a dopracováváme tak, aby deklarovala výjimečnost projektu...

Honest Říčany

vatelského komfortu. Fasáda je pro nás hodně důležitá, právě s ohledem na to, že jde o dominantu Říčan. Průběžně ji přepracováváme a dopracováváme tak, aby deklarovala výjimečnost projektu nejen pro nás, ale i pro okolí.

Jaké jsou současné trendy v oblasti nájemního bydlení?

Náš koncept je vtělením posledních trendů a požadavků z hlediska dlouhodobého rozvoje. Znamená to, že by měl být aktuální minimálně následujících 10–15 let, a to bez ohledu na to, co se děje – jde o dlouhodobý tlak a celkové tendence k nájemnímu bydlení. Proč? V Německu se pronajímá přes 50 % jednotek. U nás rostou úrokové sazby, zvyšují se ceny bytů, jejich počet je omezený – lidé si je nemohou koupit ani pronajmout, protože nic není. Naše nabídka dává lidem

mocná, ale budeme se snažit vybudovat všechno tak, aby to bylo automatizované a samoobslužné. Budou tam uklízečky, jednou za týden nebo dva vám uklidí – anebo částěji podle vašich požadavků. Služby „jako v hotelu“ patří k servisovanému apartmánu; nejsou tam však zbytečné služby, které skutečně nepotřebujete – jen ty, které budete chtít. Ale to, co je nezbytné, tam určitě najdete!

ARNOŠT WAGNER / FOTO: JAN MIHALIČEK

High prices for new apartments and expensive mortgages lead to a growing interest in rental housing. One of its less common forms in our country are the serviced apartments.

They are being launched in the Prague market by Vihorev GROUP, whose founder is Maxim Vihorev. The businessman, born Kiev, is a Czech citizen, has lived in Prague for almost 20 years, graduated from local university, got married and started a family. In this interview, he introduced to us both his company and its activities.

How long has the development company Vihorev been operating in the Czech market and what does it actually do?

I came to Prague in 2002 to study at the University of Economics and the Faculty of Law at Charles University, which I completed in 2007, or more precisely in 2008 - basically both at the same time. Since then, I have been involved in various things, but primarily real estate. I started as an intermediary in the field of real estate and since about 2014, we started playing with smaller projects of a development nature. Prior to that, it was about various investments in new buildings, purchases at auctions, reconstruction of units, etc. In 2015, we had our first project in Smíchov in Prague 5, with others following after, these being the Strakonická Residence, Avion Budějovická and U Vojanky Residence. In 2019, we adapted some of the units in the Strakonická Residence to the concept of serviced apartments – Honest Apartments. We now focus on revenue-oriented real estate intended primarily for rent, and develop a segment of serviced apartments. We have therefore created the investment fund VIHOREV.CAPITAL SICAV, a. s. – a structure that allows applicants to share in the high returns that come from the scope of our activities, and make them available to people through this fund. That is the direction and goal we set out for. So, our goal is not to sell up the portfolio, but to create value and share it with others through the fund.

How did you become a developer?

Development is an integral part of real estate and I have been engaged in this field since 2015. That is when we already launched larger and more significant projects in cooperation with bank financing. The growth was gradual and I saw real estate from different points of view... Today, the development company Vihorev already has a team of almost 20 people, who are involved in all projects.

Does this mean that you searched for (and found) opportunities that others did not appreciate in projects?

The opportunities we see and choose are based on the

možnost si za rozumné peníze apartmán flexibilně pronajmout, protože budeme mít určitě jiné ceny než byty v centru Prahy nebo v jeho blízkosti. Navíc naše jednotky umožňují nejen tam pobývat, ale i pracovat – v souladu s posledním trendem work & live, tedy kombinace ubytování, sdílených kanceláří a coworkingových prostor.

Takže téměř autonomní koncept?

Ano. Naprosto samostatný, takže jej neovlivní ani covid. Když se všechno zavře, vy tam zůstanete, ale budete moci pracovat, přebývat a přitom se nezblázníte. Budou tam společné prostory, okolo 1 300 m² sdílených kancelářských prostor. Bude tam s vámi množství dalších ubytovaných a pracujících lidí v apartmánech a kancelářích, takže se určitě nebudete cítit osamocení. A to je ta myšlenka.

Jsou zajištěny ještě další služby?

Vše bude vyprojektované tak, aby se tam dalo pohodlně doručovat jídlo a různé zásilky. Budou zde automatizované schránky, kam donášková služba vloží jídlo a odjede. Pak si ji mobilním telefonem otevřete a vezmete, nemusíte nikde čekat ani se spoléhat na recepci. Ta tam sice bude nápo-

experience I have gained gradually since 2007, when I started being involved in the real estate market. Myself, I specialize in legal and financial matters, so I have quite a good idea as to how to structure business from financial and legal points of view. My main task is also to recognize the hidden value and underestimation of a particular building.

What projects are you currently working on?

There are three of them – in Prvního pluku 5 Street in Florenc, in Říčany and a project in Zbraslav – this is the latest one and we have only just signed a contract there. Říčany and Florenc will be – just like Strakonická – a part of the Honest concept. The total volume of investment in these projects alone comes to almost CZK 600 million and the total number of units is almost 200.

You apparently consider the Honest Říčany project the flagship of your current projects.

Yes, it represents what we really do – we look for neglected and undervalued properties in order to create value that others are unable to see there. Most of our properties have been in the market for quite some time and no one was interested in them. And Honest Říčany is one of the most significant ones. The building – originally called Alfa Tower – has been situated in Říčany for over 40 years and for the past 10 years has been used for offices. Nevertheless, no one has invested in it, reconstructed it in any way, only made money out of it. The building was basically close to collapsing. This project represents the essence of what we do, what we try to do and the direction we are heading, i.e., serviced apartments for short- and medium-term rent, residential properties with emphases put on yield. We do not focus on purely commercial real estate – offices (coworking centre), which are a part of the project, thus represent added value.

Is Říčany the first place for you to work outside greater Prague?

According to publicly available information, Říčany has been one of the best places to live for about four years now, which is one of the reasons why we went to this location. Another reason is that the D0 motorway bypass should be built within 3–4 years just a short distance from our project – the exit from the motorway will be within 1 km from our building, which represents excellent transport accessibility. The third reason is that the supply in Říčany has historically been relatively limited and that is why our project should cover the demand for accommodation in apartments and shared offices.

It is not just the building itself. Do you also cooperate with the city on the restoration of its surroundings?

The project includes many environmentally sustainable and energy-saving measures that will have a positive impact on the environment – we are not only trying to reconstruct the current condition, but to bring added value to the project. Not only for its future operation but also for

the city. This also includes the possibility of implementing a parking house, which should improve the solution of stationary traffic within the area. And this intention requires direct participation of the city in adjusting the conditions of implementation.

What service do you provide clients with?

The concept is very flexible, allowing short-, medium- and long-term use. Unlike hotel accommodation, where there are small rooms without equipment, serviced apartments provide a full-fledged and relatively large space – an average of 30–40 sq m – which is completely equipped, including a kitchenette. So, it allows comfortable use for more than three days. The apartments are also more efficient in terms of operation – the average profit of an hotel is 30% and 70% are operating costs, while apartments have a profit of 50–60% and 40% are the costs. In 2019, we launched 26 Honest Apartments in Smíchov, where we started and tested the concept. We were inspired in America, but especially in Germany, specifically in Berlin, where this type of accommodation has been established for a long time. We tested this concept even at the worst Covid times, when the hotels were more or less closed and the average occupancy in the Czech Republic was about 10%. We had an occupancy rate of around 70% all the time. Our clientele changed



Honest Říčany

» The facade is very important to us, especially due to the fact that it is the landmark of Říčany. We continuously rework and refine it in order for it to declare the uniqueness of the project...

relatively quickly – within two to three months – from international individuals to Czech business persons and since June, we have been fully occupied due to our focus on long- and medium-term leases. At a time when tourism dropped by 90%, we were quickly reformatted, changed the mix of clients and the price offer to match the times. This basically allowed us to survive the Covid period safely. According to Booking.com, we were included among the top 50 facilities in Prague; they have a rating of all the facilities and we held some 40th place. Out of 3,000 accommodation providers only 1,500 remained at the end of the Covid period, which means that half has essentially disappeared.

What are your long-term goals?

All our projects are – or will soon be part of our investment fund Vihorev Capital, whose shares are traded on the Prague Stock Exchange. It enables people who are interested in participating in this concept to earn the returns that we guarantee and that we can afford as professionals. There is a difference between the revenues we achieve as developers and professional landlords and those who own one or two units. The difference is really huge. The structure of the fund and the projects that the fund owns or will own make it possible to achieve higher returns in both cases. In our fund, we offer a return of up to 7.5%, which is guaranteed by our equity and through a redistribution mechanism. Individuals get involved in projects through a fund that is more tax-attractive to them because individuals are exempt from tax after three years, while the individuals who rent something themselves are subject to 15% taxation.

The current projects show that you put great emphasis on architecture and design.

We cooperate on our latest projects, i.e., Honest Karlín and Honest Říčany plus another one, which I do not want to talk about specifically, with P6PA + Architects, especially with the architect Martin Klejna. The aim is to create, especially in Říčany, an interesting design solution both interior and exterior – particularly the façade that we have been working on for a long time and which is still not completed – while maintaining the maximum functionality of all elements and user comfort. The facade is very important to us, especially due to the fact that it is the landmark of Říčany. We continuously rework and refine it in order for it to declare the uniqueness of the project, not only for us, but also for the surroundings.

What are the current trends in rental housing?

Our concept is the embodiment of the latest trends and requirements in terms of long-term development. This means that it should be in accord with the latest trend for at least the next 10–15 years, no matter what happens – this is about a long-term pressure and a general trend towards rental housing. Why? In Germany, over 50% of the units are leased. In our country, interest rates are going up, apartment prices are rising, their number is limited – people cannot buy or rent them because there is nothing there. Our offer gives people the opportunity to rent an apartment flexibly for a reasonable price as we will definitely offer different prices than apartments in the centre of Prague or within its vicinity. Moreover, our units allow for not only staying there but also for working there – in accordance with the latest trend of work & live, i.e., a combination of accommodation, shared offices and coworking premises.

An almost autonomous concept, right?

Yes. Absolutely independent, so Covid won't affect it either. When everything closes, you stay there, but you will be able to work and stay there without going crazy. There will be common areas, about 1,300 sq m of shared office space. There will be many other people staying and working in apartments and offices, so you will definitely not feel alone. And that is what it's about.

Are there any other services provided?

Everything will be designed so that food and various mail can be comfortably delivered. There will be automated mailboxes where the delivery service will place the food and leave again. Then you will open it with your mobile phone and take it without having to wait anywhere nor rely on the reception. The reception will be there to your benefit, but we will still try to build everything so that it is automated and of self-service nature. There will be cleaners who will do cleaning once a week or in two weeks' time – or more often if required. Hotel-like services belong to the concept of serviced apartment; however, there are no unnecessary services that you really don't need – just the ones that you want. But you will definitely find what is necessary there!

ARNOŠT WAGNER / PHOTO: JAN MIHALIČEK