Fenomén Airbnb a jeho dopady v kontextu hl. m. Prahy

08/2018

Mgr. Veronika Marianovská, Mgr. Michal Němec

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy / Sekce strategií a politik

PRAHA PRAGUE PRAGA PRAG

IPR PRAHA

Fenomén Airbnb a jeho dopady
v kontextu hl. m. Prahy

08/2018

Institut plánování a rozvoje
hlavního města Prahy
Sekce strategií a politik

© Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, 2018
Všechna práva vyhrazena

Elektronická verze dokumentu je dostupná na
www.iprpraha.cz/ssp/analyzy/

Obsah

Úvod ---------- 3

1 - Airbnb v Praze ---------- 4

1.1 Základní charakteristiky a statistické údaje ---------- 4

1.2 Porovnání statistických údajů Airbnb v Praze a ve vybraných evropských městech ---------- 9

2 - Vyhodnocení dopadů Airbnb ---------- 13

2.1 Potenciální dopady Airbnb na pražský trh s byty ---------- 13

2.2 Analýza Airbnb ve vztahu k cestovnímu ruchu ---------- 16

2.3 Potenciální dopady Airbnb na kvalitu života místních obyvatel ---------- 23

3 - Přístupy k regulacím online ubytovacích platforem ---------- 25

3.1 Základní pozice EU, ČR a hl. m. Prahy ---------- 25

3.2 Možnosti regulací sdílené / kolaborativní ekonomiky v segmentu ubytovávání ---------- 27

Hlavní závěry ---------- 29

Seznam použitých zdrojů a literatury ---------- 31

Úvod

Online ubytovací platformy, z nichž tou bezpochyby nejznámější a globálně nejrozšířenější je Airbnb, představují novodobý fenomén ovlivňující nejrůznější aspekty (nejen) městského života. Umožňují majitelům bytů či rodinných domů efektivně zprostředkovat převážně krátkodobé ubytování hostům v jejich nemovitostech. Dynamický rozvoj této formy ubytování umožňují neustále se vyvíjející moderní informační technologie (sociální sítě, web 2.0...). Klíčovým faktorem rozvoje je i rostoucí poptávka hostů (nejčastěji turistů) a v neposlední řadě i hostitelů o využívání této služby.

Ačkoliv služba Airbnb původně vycházela z principů tzv. sdílené ekonomiky, její celosvětový a rychlý rozvoj ji přesunul převážně do komerční zóny. V praxi již není možné ve většině případů hovořit o principu sdíleného ubytování, a to především z důvodu, že v současnosti v nabídce ubytovacích kapacit přes Airbnb převažuje pronájem celých bytů či domů, které pronajímatelé se svými hosty povětšinou vůbec nesdílejí. Mnozí autoři tak upouštějí od původně uplatňovaného pojmu „sdílená ekonomika“ a stále častěji se prosazují termíny, jakými jsou především „kolaborativní ekonomika“ (proponentem tohoto termínu je např. Evropská komise), popřípadě „hybridní ekonomika“.

Rychlý a víceméně neřízený rozvoj online ubytovacích platforem v čele s Airbnb vytváří tlak na různé sféry města a projevuje se často i negativními dopady na život místních obyvatel. Tyto dopady byly obecně identifikovány zejména v následujících oblastech:

1) Zvýšení turistické návštěvnosti, a tím i zvýšení intenzity cestovního ruchu ve městě a tlaku na prostor
2) Zvýšení komerčního využití původně rezidenčních bytů, a tím zvýšení tlaku na dostupnost bydlení, ceny i nájemné bytů
3) Narušení a postupná přeměna původně rezidenčních oblastí na oblasti cestovního ruchu, eliminace bariér mezi soukromým a turistickým prostorem, snížení kvality života místních obyvatel

Výše uvedené dopady byly spolu s některými ekonomickými negativními důsledky (problém neodvádění daní a turistických poplatků, šedé ekonomiky...) identifikovány v řadě evropských metropolí a stávají se tak rovněž stále výraznějším impulzem pro veřejné správy a samosprávy k zaujetí aktivního postoje, který v některých významných evropských městech již rezultoval v přijetí konkrétních regulatorních opatření. Uvedená problematika se rovněž pravděpodobně bude stále více odrážet i ve strategických a jiných městských plánovacích dokumentacích.

Předkládaná studie, která se primárně zabývá fenoménem Airbnb v kontextu hl. m. Prahy, je rozdělena do tří kapitol:

V první kapitole je na bázi veřejně dostupných dat poměrně detailně analyzována nabídka ubytovacích jednotek Airbnb v rámci Prahy, její struktura, lokalizační aspekty, ceny ubytování, míra obsazenosti a některé další klíčové charakteristiky. Součástí první kapitoly je rovněž porovnání statistických údajů Airbnb v Praze a ve vybraných evropských městech.

Druhá kapitola se blíže věnuje některým možným (a nutno konstatovat že převážně negativním) dopadům, které jsou spojeny s prudkým rozvojem online ubytovacích platforem a krátkodobým pronajímáním soukromých bytů. Tyto dopady mají implikace do oblasti pražského trhu s byty, odvětví cestovní ruchu i do kvality života rezidentů v nejvíce exponovaných oblastech.

V rámci poslední třetí kapitoly jsou ve stručnosti představeny základní pozice Evropské unie, České republiky a hl. m. Prahy ve vztahu k řešené problematice a rovněž je uvedeno několik konkrétních evropských příkladů možnosti regulace služby Airbnb.

Hlavním cílem studie je poukázat na značný (a do jisté míry i skrytý) rozsah využívání Airbnb v rámci hl. m. Prahy a v neposlední řadě upozornit i na některé převážně negativní důsledky, které jsou se strmým nárůstem obliby krátkodobého pronajímání bytů bezprostředně spjaty. Domníváme se, že za předpokladu pasivního přístupu státní správy a samosprávy k řešené problematice může být případně ohroženo i plnění některých cílů, které si hlavní město vytyčilo v platném Strategickém plánu hl. m. Prahy, Aktualizace 2016 (např. cíle v oblastech dostupného bydlení, kvality života ve městě, kulturní turismu atd.). Proto doufáme, že námi vypracovaná studie může alespoň dílčím způsobem přispět k větší aktivizaci diskuse nad přijetím případných opatření v rámci hl. m. Prahy, která by vytvořila jasná pravidla pro krátkodobé pronajímání bytů srze online ubytovací platformy.

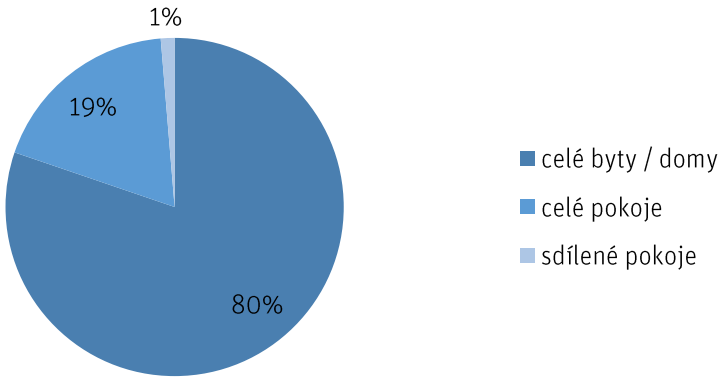
1 Airbnb v Praze

1.1 Základní charakteristiky a statistické údaje

Podle veřejně přístupného datového portálu www.airdna.co bylo k 9. 5. 2018 na území Prahy nabízeno prostřednictvím služby Airbnb celkem 11 485 jednotek k pronájmu, z toho 9 215, resp. 80 % tvořily celé byty (popř. rodinné domy). Celé pokoje (sdílené v rámci bytu) byly nabízeny ve 2 119 případech (tj. 19 % z celkového počtu jednotek) a sdílených pokojů bylo inzerováno jen 151 (tj. jen 1 %). Znamená to tedy, že na principu sdíleného ubytování bylo založeno jen 20 % z celkového pražského objemu nabídky v rámci služby Airbnb (viz graf / 01). Kromě toho není ani zřejmé, zda v rámci této pětinové části nabídky je ubytování sdíleno skutečně s majitelem nemovitosti nebo jen s jinými hosty. V rámci jednotlivých částí Prahy se struktura nabídky Airbnb nicméně do určité míry odlišuje (viz blíže podkapitola 1.1.2).

GRAF / 01

Struktura nabídky Airbnb v Praze (5/2018)



Zdroj: AirDNA.co

1.1.1 ----- Lokalizace nabídky Airbnb

Koncentrace nabídky jednotek Airbnb je v rámci Prahy z územního hlediska značně nevyvážená, což odráží především rozdílný potenciál území z hlediska jeho atraktivity pro cílovou skupinu poptávky, kterou představují především turisté. Ti mají přirozeně tendenci ubytovávat se v historickém jádru města či v přilehlých oblastech vnitřního města, tak aby bydleli v zajímavém prostředí a zároveň co nejblíže od cílů své návštěvy, mezi kterými nemůže historické centrum Prahy z logických důvodů chybět.

V absolutním vyjádření bylo zdaleka nejvíce ubytovacích jednotek nabízeno prostřednictvím služby Airbnb v rámci katastrálního území Nové Město, kde bylo na začátku května 2018 soustředěno 2 461 jednotek, což představovalo více než pětinu (22 %) z celopražského objemu nabídky. Více než tisíc jednotek Airbnb bylo soustředěno rovněž na území katastrů Staré Město (1 337), Vinohrady (1 205) a Žižkov (1 153). Naopak v rámci 38 katastrálních území (z celkového počtu 112) nebyla identifikována ani jedna ubytovací jednotka nabízená prostřednictvím Airbnb k pronájmu.

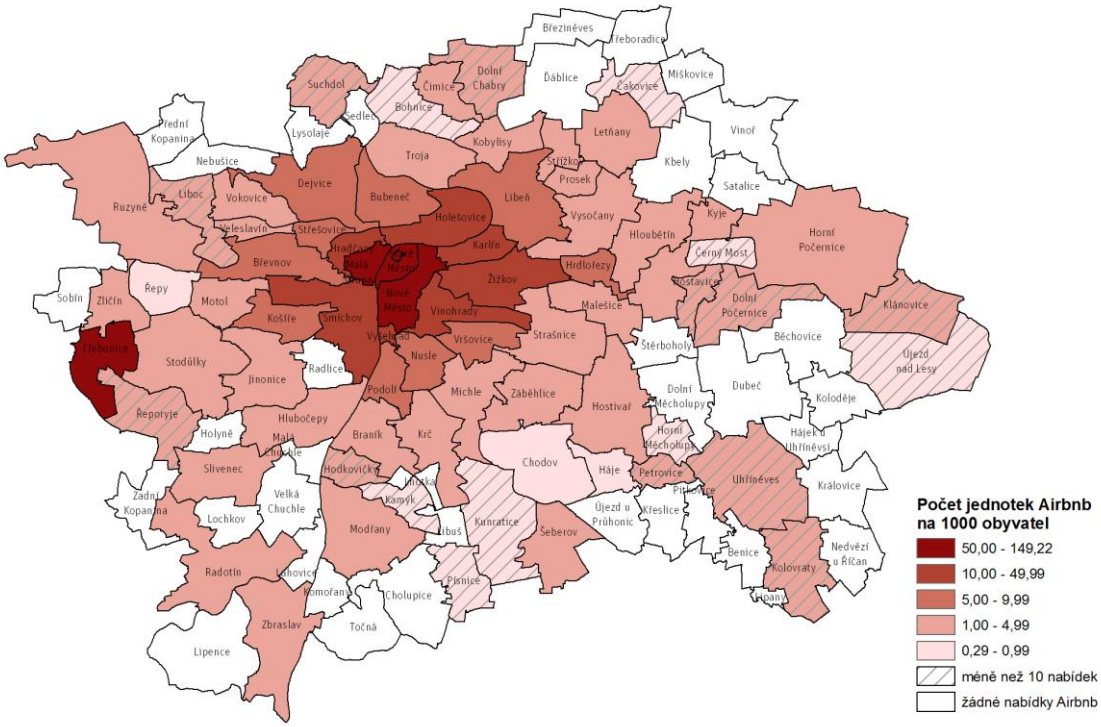
Na značně nerovnoměrné rozložení nabídky Airbnb v Praze poukazuje obr / 01, který ilustruje celkový počet ubytovacích jednotek nabízených prostřednictvím této služby v přepočtu na 1 000 obyvatel katastrálního území. Z obr / 01 jednoznačně vyplývá značná koncentrace jednotek Airbnb v historickém jádru města, konkrétně v katastrálních územích Staré Město (149 jednotek v přepočtu na 1 000 obyvatel), Malá Strana (97), Nové Město (95) Josefov (74) a Hradčany (42). Nadprůměrná koncentrace jednotek Airbnb (ve vztahu k počtu obyvatel) je rovněž v navazujících katastrech vnitřního města, jakými jsou zejména Karlín (36), Vinohrady

(24), Smíchov (20) a Žižkov (20). Za víceméně anomálii lze považovat postavení periferního katastrálního území Třebonice, v rámci kterého připadalo na 1 000 obyvatel 62 jednotek. V ostatních katastrálních územích lokalizovaných na periferii hlavního města byla koncentrace nabídky Airbnb zanedbatelná, což platilo i u katastrů s převažující sídlištní zástavbou.

OBR / 01

Počet jednotek nabízených prostřednictvím Airbnb v přepočtu na 1 000 obyvatel

[IPR Praha 2018, zdroj: AirDNA 5-2018]



Zdroj: AirDNA.co

1.1.2 ----- Územní rozdíly ve struktuře nabídky Airbnb

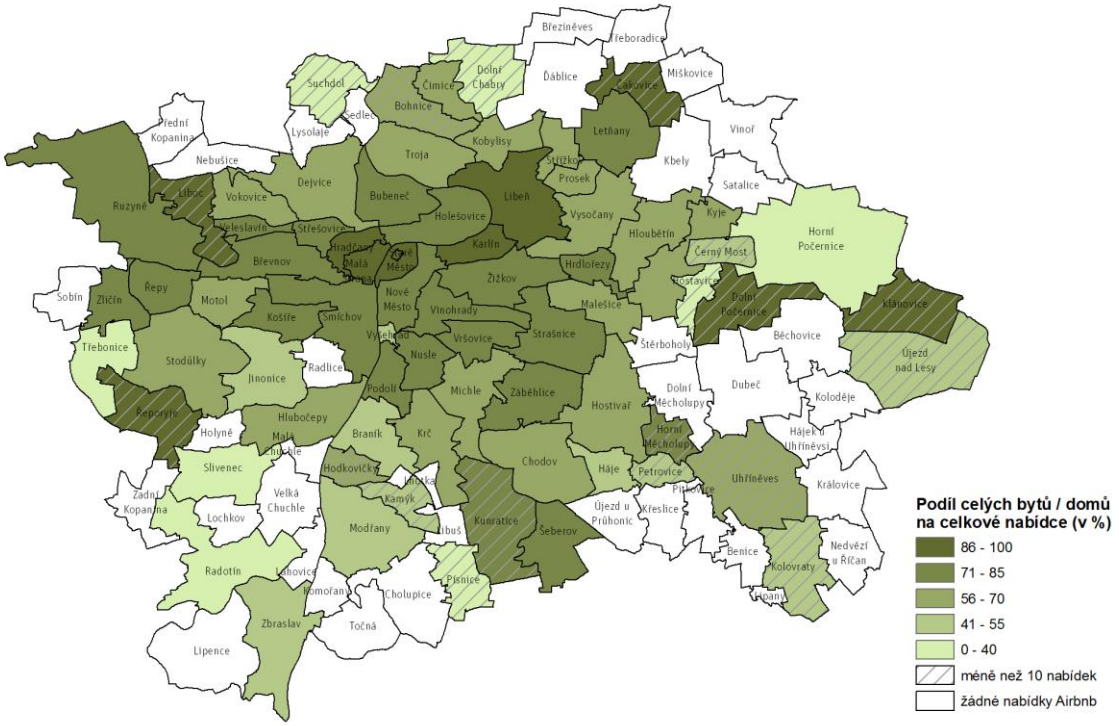
Jak již bylo uvedeno v úvodu kapitoly 1.1, přibližně 80 % z celkového počtu jednotek v Praze, které byly na začátku května 2018 nabízeny na portálu Airbnb, tvořily celé byty (případně rodinné domy) a jen 1/5 nabídky byla poskytována ve formě sdíleného ubytování. V rámci území Prahy nicméně existují určité rozdíly z hlediska podílu celých bytů (domů) na celkové nabídce jednotek Airbnb. Z obr / 02 vyplývá, že ubytování poskytované ve formě celého pokoje či pouze sdíleného pokoje (nikoliv tedy ve formě poskytnutí celého bytu) je relativně nejvíce zastoupeno v okrajových městských částech, které se vyznačují vysokým zastoupením rodinných domů ve struktuře domovního fondu a tedy i lepšími možnostmi pro poskytnutí pouze části nemovitosti. Konkrétně se jedná zejména o katastrální území Slivenec, Dolní Chabry, Třebonice, Písnice, Suchdol, Radotín, Hostavice a Horní Počernice, kde podíl celých bytů (domů) na celkové nabídce jednotek Airbnb nepřevyšuje 40 %. Naopak v historickém centru města, které je z hlediska soustředění nabídky Airbnb nejdůležitější oblastí (viz výše obr / 01), je podíl nabídky celých bytů jeden z nejvyšších (Josefov 92 %, Malá Strana 88 %, Staré Město 87 %, Hradčany 86 %, Nové Město 84 %).

Na skutečnost, že v lukrativních částech historického centra Prahy má fungování služby Airbnb svým charakterem často blíže spíše k profesionálnímu poskytování ubytovacích služeb než k původnímu principu sdílené ekonomiky, poukazují kromě údajů uvedených v obr / 02 i data o podílu hostitelů (pronajímatelů), kteří nabízejí na portálu Airbnb pouze jednu ubytovací jednotku (jde o tzv. single hostitele). Podíl single hostitelů na celkovém počtu hostitelů dosahoval v rámci celé Prahy 69 %, ale ve významných katastrálních územích historického jádra byl podíl single hostitelů mírně podprůměrný (Nové Město – 58 %, Staré Město – 63 %), z čehož lze usuzovat, že je zde relativně vyšší zastoupení „profesionálních“ hostitelů, kteří prostřednictvím služby Airbnb nabízejí více než jednu ubytovací jednotku k pronájmu (viz obr / 03).

OBR / 02

Podíl celých bytů / domů na celkové nabídce jednotek Airbnb (v %)

[IPR Praha 2018, zdroj: AirDNA 5-2018]

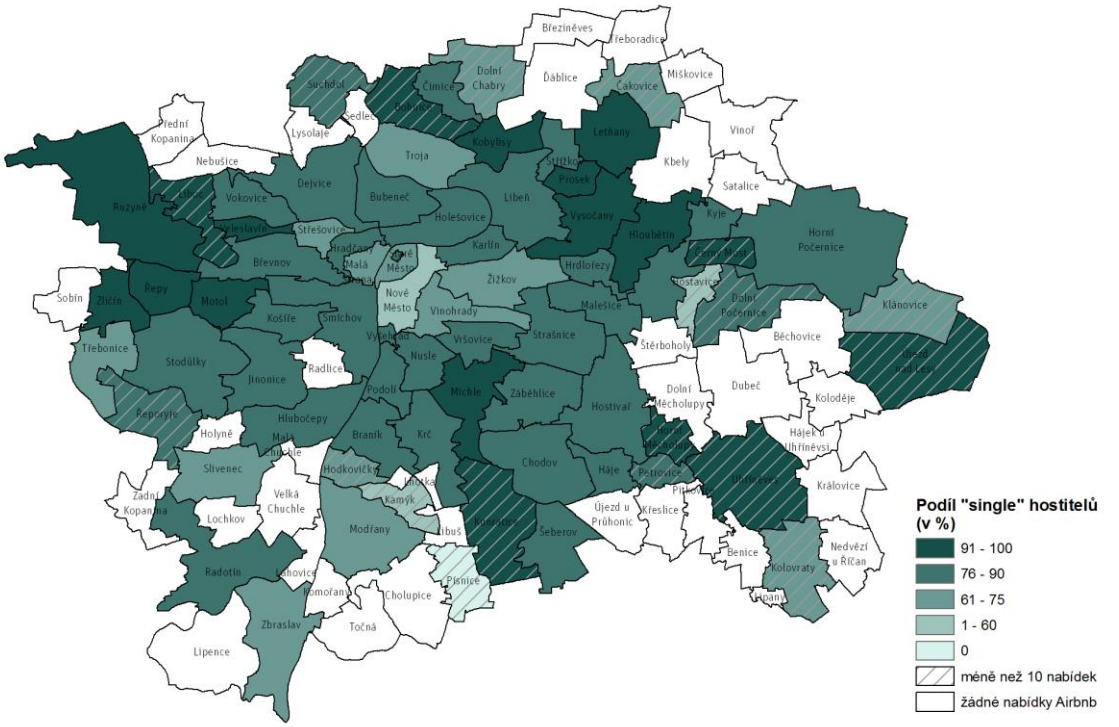


Zdroj: AirDNA.co

OBR / 03

Podíl "single" hostitelů (nabízejících pouze 1 jednotku) na celkovém počtu hostitelů (v %)

[IPR Praha 2018, zdroj: AirDNA 5-2018]



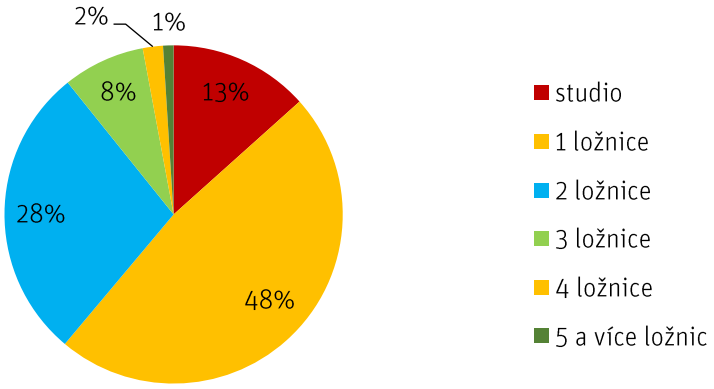
Zdroj: AirDNA.co

1.1.3 ----- Velikostní dispozice nabízených bytů

Většina z celkového počtu 9 215 celých bytů (popř. domů) nabízených na Airbnb je spíše menších výměr a s nižším počtem ložnic, což zpravidla plně postačuje potřebám většině ubytovávaných hostů, kteří obvykle přijíždějí do Prahy jen na několik málo dní. Téměř polovina (48 %) celých bytů nabízených k pronájmu má pouze jednu ložnici. Byty s třemi a více ložnicemi se podílely na celkové nabídce přibližně jen z jedné desetiny (viz graf / 02).

GRAF / 02

Velikostní dispozice celých bytů / domů nabízených Praze na Airbnb (5/2018)



Zdroj: AirDNA.co

1.1.4 ----- Průměrná cena ubytování

Jedním z velmi důležitých faktorů, který stál za rapidním globálním rozvojem online platformy Airbnb, je i to, že pronájem ubytovacích jednotek skrze Airbnb je finančně dostupný a lze jej zpravidla považovat za levnější alternativu vůči ubytování v klasických hotelích. To ale vzhledem ke značné cenové a kvalitativní variabilitě ubytovacích jednotek Airbnb samozřejmě neplatí absolutně. Podle portálu Airdna.co dosahovala v Praze k 14. květnu 2018 průměrná denní sazba v rámci Airbnb 1 734 Kč, přičemž tento údaj je vypočten z průměrné sazby za pronájem jednotky za noc (vč. poplatků za úklid) ze všech pronájmů realizovaných v předchozím měsíci. Pro srovnání: průměrná cena za pokoj dosahovala v roce 2018 v pražských hotelích přibližně 2 300 Kč (Hospodářské noviny, 2018). Zároveň samozřejmě platí, že hodnota průměrné denní sazby podléhá poměrně výrazným sezónním výkyvům, přičemž vyšších cen ubytování je přirozeně dosahováno především v obdobích zvýšeného náporu turistů.

V rámci území Prahy se cena pronájmu jednotky Airbnb za noc přirozeně odlišuje (viz obr / 04). V historickém centru města je sazba za pronájem jednotky Airbnb podle očekávání nadprůměrná, přičemž nejdráže vyjde ubytování v katastru Josefova (2 492 Kč za jednotku na noc) a Starého Města (2 337 Kč). Do 2 tisíc Kč se na začátku května 2018 pohybovaly průměrné sazby za noc na Malé Straně (1 950 Kč), v Novém Městě (1 919 Kč) a výrazně levněji bylo možné pořídit ubytování v katastrech Hradčan (1 562 Kč) a Vyšehradu (1 278 Kč).

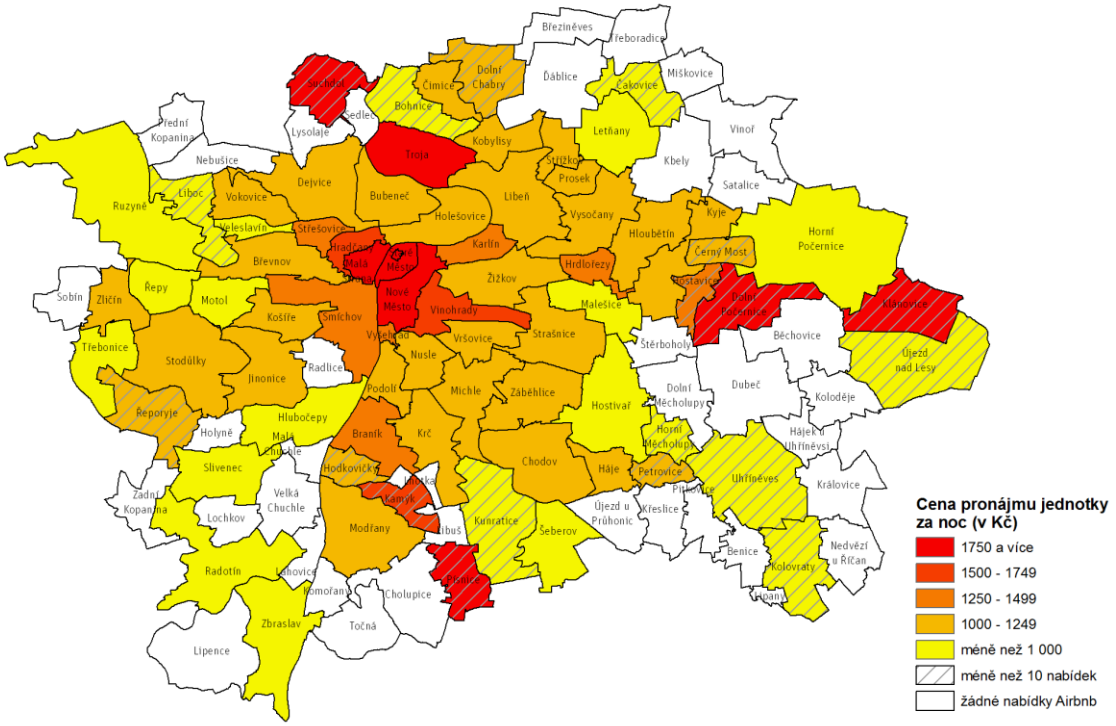
Překvapivě data z portálu Airdna.co poukázala na to, že nejvyšších cen ubytování je dosahováno v několika okrajových částech Prahy (Písnice, Klánovice). Vypovídací schopnost těchto dat ale není podle našeho názoru příliš velká, a to především s ohledem na nízký počet nabízených jednotek (nižší než 10) v rámci těchto okrajových katastrálních území.

Z obr / 04 je podle očekávání rovněž patrné, že finančně nejdostupnější je ubytování Airbnb v méně atraktivních městských čtvrtích, které jsou relativně vzdálené od historického jádra města. V některých z nich se sazba za pronájem jednotky za noc pohybuje zpravidla pod úrovní 1 tisíce Kč. Vůbec nejlevněji se v květnu 2018 bylo možné prostřednictvím Airbnb ubytovat ve Slivenci (623 Kč za jednotku za noc), Ruzyni (661 Kč), Řepích (765 Kč) a v Šeberově (775 Kč).

OBR / 04

Cena pronájmu jednotky za noc (v Kč)

[IPR Praha 2018, zdroj: AirDNA 5-2018]



Zdroj: AirDNA.co

1.1.5 ----- MÍRA OBSAZENOSTI UBYTOVACÍCH JEDNOTEK

Míra obsazenosti jednotek Airbnb dosahovala v Praze na začátku května 2018 hodnoty 61 %. Portál AirDNA.co, který je zdrojem uvedeného údaje, přitom počítá míru obsazenosti jako počet zabookovaných dní vydělený celkovým počtem dní, kdy byly během posledního měsíce jednotky Airbnb nabízeny jako volné (jednotky bez jakékoliv uskutečněné rezervace byly z výpočtu vyloučeny).

Je zřejmé, že míru obsazenosti výrazně ovlivňuje kromě jiných faktorů i sezónnost, tedy konkrétně měsíc, za který je její hodnota vypočtena. V případě Prahy udávaná hodnota (61 %) odpovídá dubnu, který sice bývá z hlediska počtu hostů relativně významným měsícem, přesto ale ne tak exponovaným, jakými jsou především prázdninové měsíce, kdy i v Praze vrcholí turistická sezona a míra obsazenosti jednotek tak tedy bude velmi pravděpodobně vyšší. Pro ilustraci: podle dat Českého statistického úřadu (dále jen ČSÚ) z roku 2017 se v hromadných ubytovacích zařízeních ubytovalo v dubnu 665,6 tisíc hostů, v červenci 769,5 tisíc hostů.

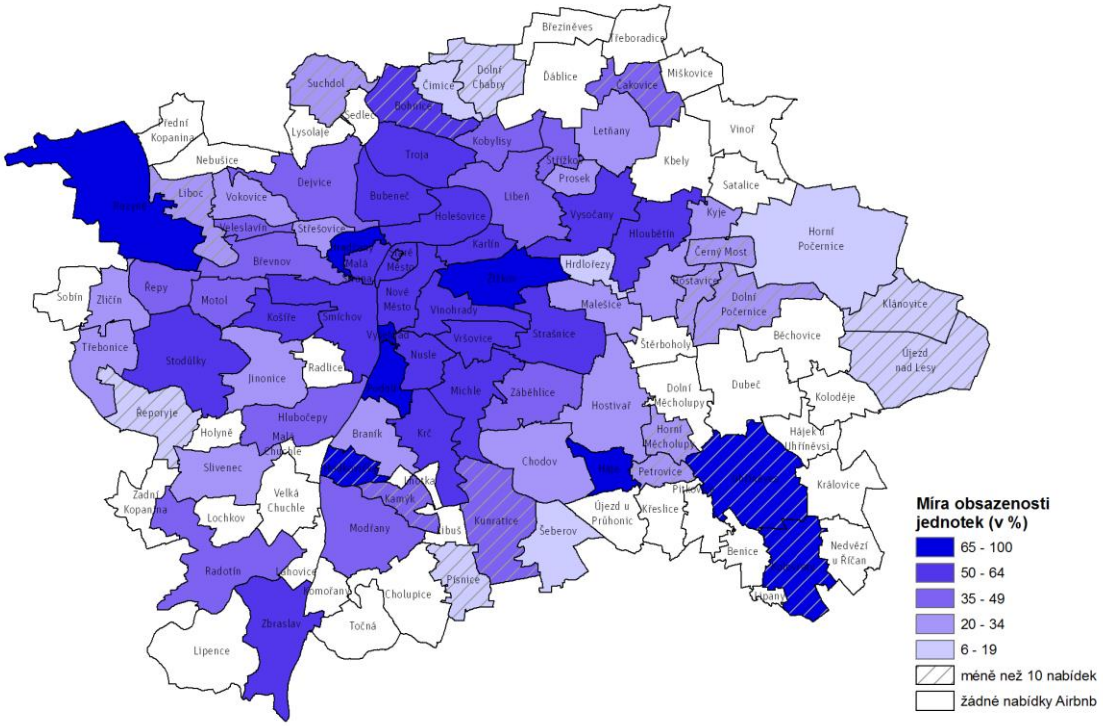
Rozdíly v míře obsazenosti jednotek Airbnb během dubna 2018 mezi jednotlivými katastrálními územími ilustruje obr / 05. Nejvyšší míra obsazenosti byla překvapivě evidována u jednotek v katastrálních územích Kolovraty (100 %) a Hodkovičky (96 %), nicméně v případě obou těchto katastrů byl identifikován jen velmi omezený počet nabízených jednotek (nižší než 10). Zaměříme-li se pouze na katastrální území s dostatečným počtem nabízených ubytovacích jednotek, můžeme konstatovat, že v dubnu 2018 byla míra obsazenosti nejvyšší v Podolí (74%), na Vyšehradě (74 %) a na Žižkově (70 %).

Ve všech katastrálních územích historického centra, v rámci kterého je koncentrace ubytovacích jednotek relativně nejvyšší, byla v dubnu 2018 obsazena více jak polovina z celkového počtu nabízených jednotek. Nejvyšší obsazenost byla identifikována v katastrech Hradčan (67 %), Starého a Nového Města (64 %) a o něco nižší byla v rámci Josefova (61 %) a Malé Strany (55 %). Z obr / 05 vyplývá i to, že ve většině částí vnitřního města, které přiléhají k historickému jádru, byla v průběhu dubna 2018 rovněž obsazena nadpoloviční část z celkové kapacity jednotek Airbnb, což poukazuje na stabilní zájem hostů o krátkodobé ubytování v těchto částech hlavního města.

OBR / 05

Míra obsazenosti jednotek (v %)

[IPR Praha 2018, zdroj: AirDNA 5-2018]



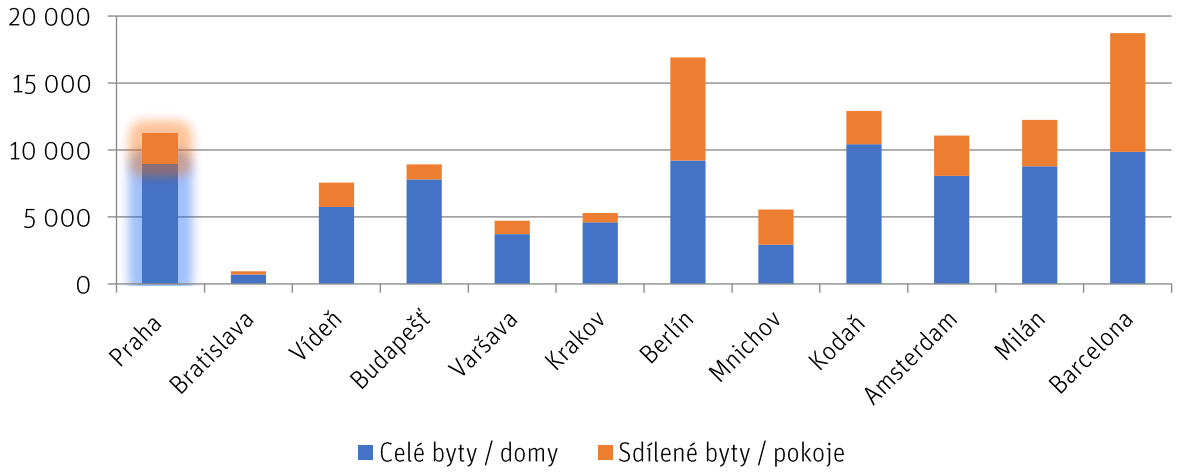
Zdroj: AirDNA.co

1.2 Porovnání statistických údajů Airbnb v Praze a ve vybraných evropských městech

Údaje prezentované na portálu AirDNA.co, z nichž velká část je veřejně k dispozici všem uživatelům bez omezení, nám mimo jiné umožňují bez jakýchkoliv metodických omezení porovnat vybrané ukazatele o Airbnb v rámci Prahy a významných zahraničních měst. V kapitole 1.2 porovnáváme Prahu s 11 evropskými městy převážně ze sousedních zemí.

GRAF / 03

Rozsah a struktura nabídky Airbnb (5/2018)



Zdroj: AirDNA.co

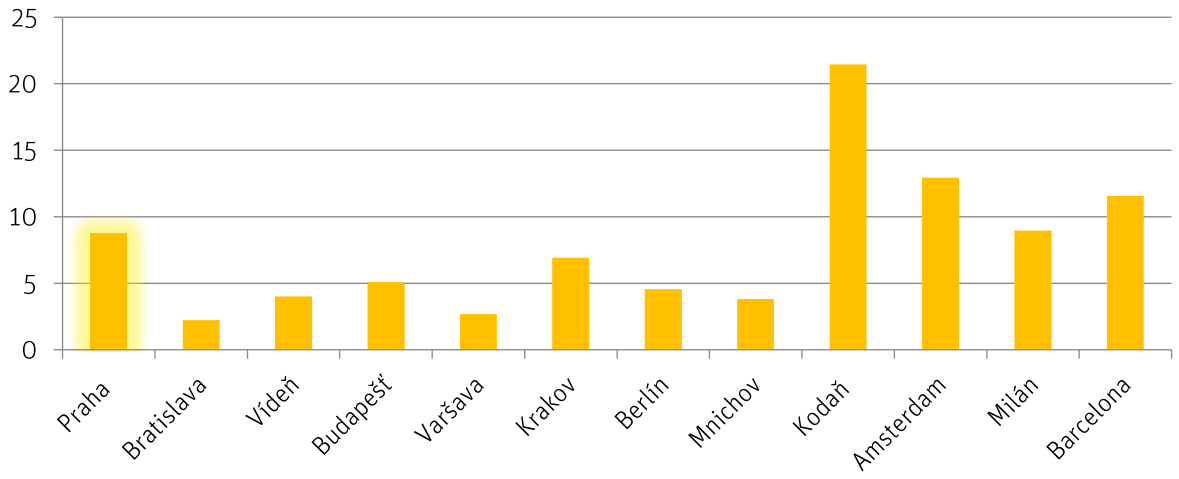
Výše uvedený graf / 03 porovnává sledovaná evropská města z hlediska celkového počtu ubytovacích jednotek nabízených prostřednictvím Airbnb a zároveň ilustruje strukturu jednotek z hlediska toho, zda jsou nabízeny k pronájmu nabízené celé byty, sdílené byty či jen sdílené pokoje. Absolutně nejvíce ubytovacích jednotek Airbnb bylo v rámci 12 porovnávaných měst nabízeno v květnu 2018 v Barceloně (18,7 tis. jednotek) a v Berlíně (16,9 tis.). Počet jednotek Airbnb v Praze (11,2 tisíc) je v zásadě srovnatelný s objemem nabídky v Kodani (12,9 tis.) a v Amsterdamu (11 tis.). Opomineme-li Berlín, který je ale oproti Praze výrazně větší, tak můžeme konstatovat, že v našem hlavním městě je nabídka jednotek Airbnb nejrozsáhlejší v rámci střední Evropy a je tak absolutně vzato vyšší než v lidnatějších metropolích, jakými jsou Vídeň, Budapešť a Varšava. To se přirozeně přímo odráží i v hodnotách ukazatele počtu jednotek Airbnb v přepočtu na tisíc obyvatel (viz graf / 04).

Značná koncentrace jednotek Airbnb v Praze je patrná i při relativizaci jejich počtu vůči celkovému objemu bytového fondu. Zatímco v Praze se jednotky Airbnb podílejí na celkovém bytovém fondu 1,7% (resp. 1,4% pokud vezmeme v potaz pouze celé byty/domy), tak v Bratislavě, Budapešti, Vídni, Varšavě, Berlíně či v Mnichově se jednotky Airbnb nepodílejí na celkovém počtu bytů ani z 1 %.

Celé byty či domy jsou v rámci pražské nabídky jednotek Airbnb zastoupeny na celkovém počtu jednotek nabízených k pronájmu celkem ze 4/5 (79,8 %), z čehož tedy vyplývá, že jen 1/5 jednotek (20,2 %) je nabízena ve formě sdíleného ubytování. Nižší podíl nabídky sdíleného ubytování byl zjištěn již jen v případě Budapešti a Krakova (v obou městech jen 12,8 %) a podobně jako Praha na tom byla v tomto ohledu například i Kodaň (19,3 %). Zcela jiná je ale situace v Berlíně, Mnichově či v Barceloně, kde v květnu 2018 byla ke sdílení ubytování určena téměř polovina z celkové nabídky jednotek Airbnb v těchto městech (viz výše graf / 03).

GRAF / 04

Počet jednotek Airbnb v přepočtu na 1 000 obyvatel (5/2018)

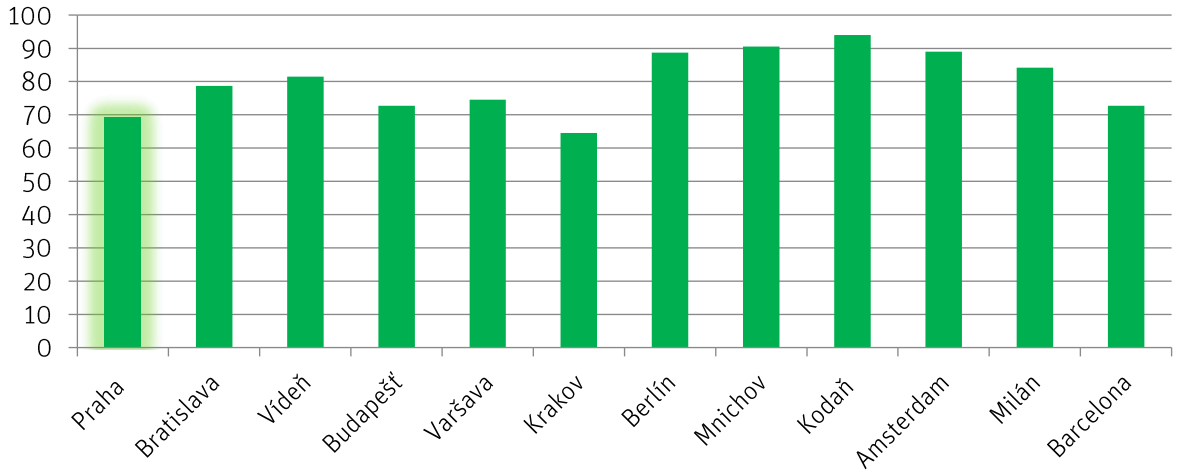


Zdroj: AirDNA.co

Podíl tzv. „single“ hostitelů, kteří v rámci Airbnb nabízeli pouze jednu jednotku, dosahoval v Praze 69 % (zbylých 31 % hostitelů tedy nabízelo dvě a více jednotek). V porovnání se sledovanými evropskými městy (viz graf / 05) byl v Praze podíl „single“ hostitelů druhý nejnižší, hned po Krakově (65 %). Z toho lze vyvozovat, že oproti sledovaným městům je v Praze patrné nadprůměrné zastoupení pronajímatelů, kteří službu Airbnb primárně využívají pro svoje podnikání, které nemá s principem sdílené ekonomiky de facto již nic společného. Naproti tomu kupříkladu v Kodani či v Mnichově je podíl „single“ hostitelů naprosto dominantní (94 %, resp. 91 %) a obdobně je tomu i v Berlíně a v Amsterdamu (v obou městech 89 %).

GRAF / 05

Podíl aktivních „single“ hostitelů Airbnb (v %, 5/2018)

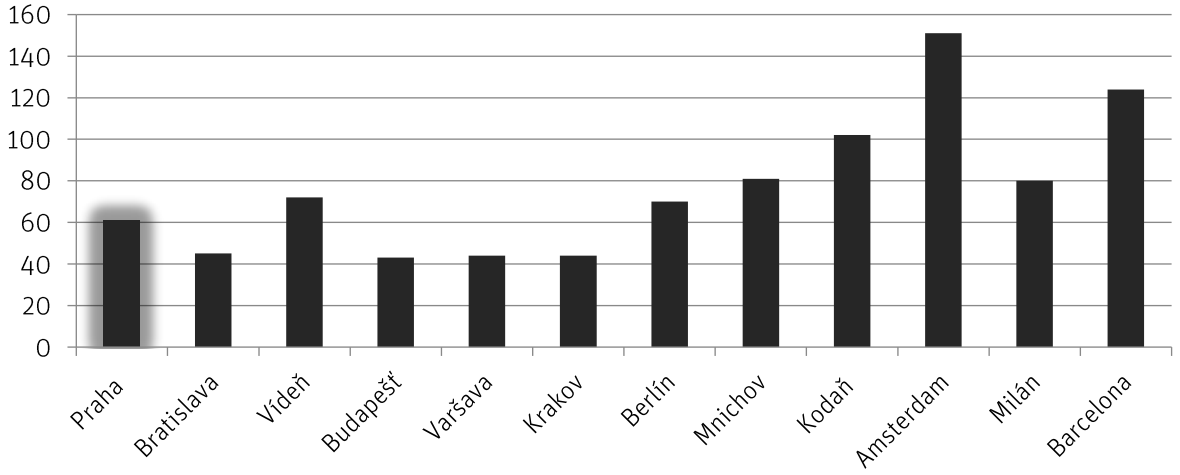


Zdroj: AirDNA.co

Následující graf / 06 porovnává ceny ubytování sjednané prostřednictvím služby Airbnb ve sledovaných evropských městech. Je evidentní, že ve městech ze zemí bývalého Východního bloku jsou průměrné sazby za pronájem jednotky za noc podstatně nižší oproti městům ze zemí bývalého Západu, což do značné míry odráží i obecné rozdíly v úrovních cen. V Praze se na počátku května 2018 pohybovala průměrná cena za pronájem jednotky Airbnb za noc na úrovni 61 Euro, což bylo s přehledem nejvíce v rámci metropolí ze zemí Visegrádské čtyřky (např. Bratislava – 45 Euro, Varšava – 44 Euro a Budapešť – 43 Euro). Mnohem vyšších cen ubytování bylo ale dosahováno především v Amsterdamu (151 Euro), v Barceloně (124 Euro) a v Kodani (102 Euro).

GRAF / 06

Průměrná sazba za pronájem jednotky za noc (v Eurech, 5/2018)



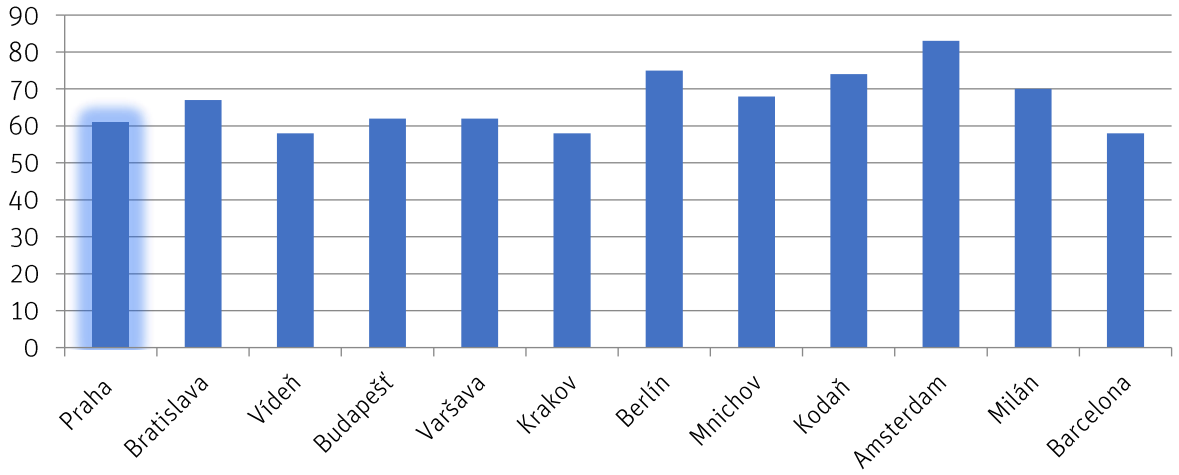
Zdroj: AirDNA.co

Níže prezentované údaje o míře obsazenosti jednotek Airbnb (viz graf / 07), které přirozeně významně podléhají sezónním výkyvům, neprokázaly nijak zásadní rozdíly v rámci sledovaných evropských měst. V průběhu dubna (a počátku května) 2018 byly v Praze jednotky Airbnb využity z 61 %, což představovalo mírně podprůměrnou míru obsazenosti. Relativně nejvyšší bylo využití ubytovacích jednotek Airbnb v Amsterdamu (míra obsazenosti 83 %), v Berlíně (75 %) a v Kodani (74 %). Naopak v daném časovém

období byly ubytovací jednotky Airbnb nejméně využity ve Vídni, Krakově a v Barceloně (ve všech třech městech dosahovala míra obsazenosti 58 %).

GRAF / 07

Míra obsazenosti jednotek Airbnb (v %, 5/2018, resp. 4/2018)



Zdroj: AirDNA.co

2 Vyhodnocení dopadů Airbnb

2.1 Potenciální dopady Airbnb na pražský trh s byty

Online platformy v oblasti ubytovacích služeb – a zejména Airbnb jako nejvýznamnější z platforem – bývají především v médiích v poslední době velmi často skloňovány v souvislosti s jejich možnými negativními dopady na lokální trhy s (nájemními) byty, přičemž nejčastěji bývá akcentována především souvislost mezi prudkým rozvojem služby Airbnb a nárůstem cenové hladiny bytů, se kterým se aktuálně řada evropských měst včetně Prahy potýká. Cílem této podkapitoly je tedy pokusit se verifikovat či naopak vyvrátit možný vliv využívání služby Airbnb na pražský bytový trh. Za tímto účelem se níže zaměřujeme především na následující zkoumání: 1) identifikace rozsahu nabídky Airbnb ve vztahu k objemu bytového fondu – v Praze jako celku a v jednotlivých katastrálních územích (viz 2.1.1), 2) identifikace rozsahu nabídky Airbnb vůči počtu bytů nabízených ke klasickému dlouhodobému pronájmu (viz 2.1.2). Na závěr kapitoly 2.1 (v podkapitole 2.1.3) se pokusíme základním způsobem porovnat potenciální výnosnost krátkodobého a dlouhodobého pronajímání bytů.

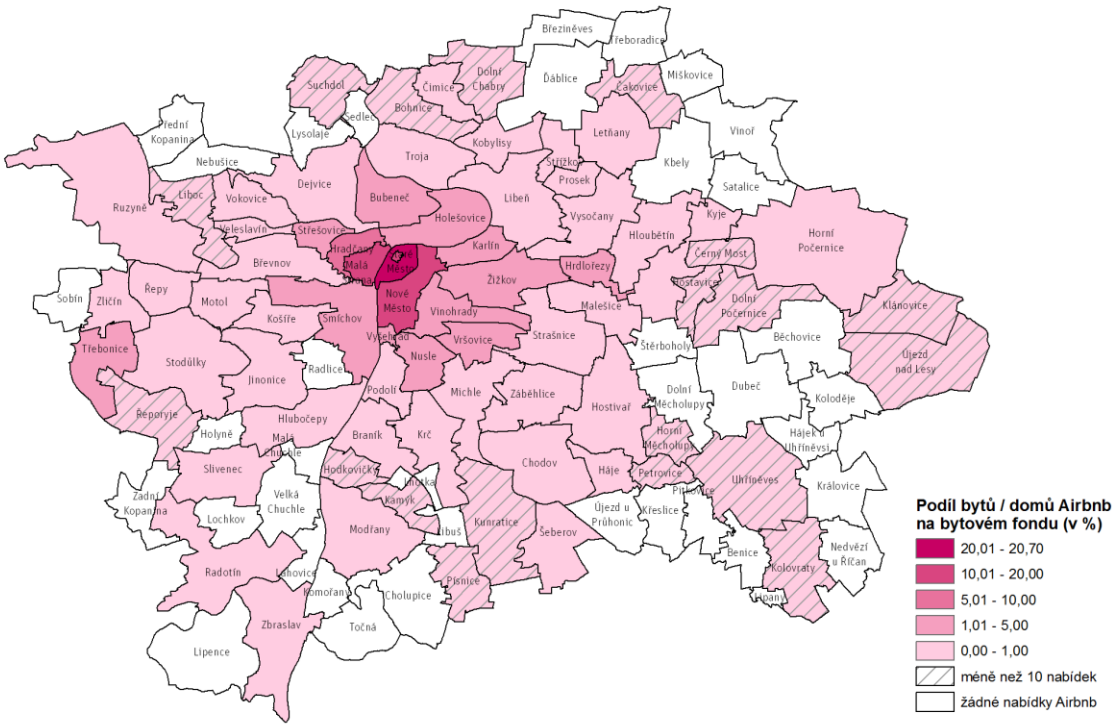
2.1.1 ----- Nabídka Airbnb vůči celkovému objemu pražského bytového fondu

Abychom se vyvarovali rychlých a nedostatečně podložených závěrů typu, že platforma Airbnb negativně ovlivňuje pražský rezidenční trh a významně přispívá k nárůstu cen i nájemného bytů, je nejprve důležité získat odpověď na jednu ze zásadních otázek, a to jak velkou část pražského bytového fondu Airbnb vlastně postihuje. Vzhledem k tomu, že nabídka ubytovacích jednotek Airbnb je v rámci území Prahy značně nevyvážená (viz výše 1.1.1), je důležité identifikovat relaci mezi objemem nabídky Airbnb a rozsahem bytového fondu nejenom v rámci Prahy jako celku, ale i ve větším územním detailu (za jednotlivá katastrální území).

OBR / 06

Podíl celých bytů / domů nabízených prostřednictvím Airbnb na celkovém bytovém fondu (v %)

[IPR Praha 2018, zdroj: AirDNA a Registr sčítacích obvodů a budov ČSÚ 5-2018]



Zdroj: AirDNA.co

Jak již bylo uvedeno výše, podle portálu AirDNA.co bylo na začátku května 2018 na území Prahy nabízeno prostřednictvím služby Airbnb celkem 11 485 ubytovacích jednotek k pronájmu, z toho 9 215 tvořily celé byty (eventuálně rodinné domy), které nebyly pronajímány jako sdílené ubytování. (Pro srovnání: ročně je v Praze dokončována výstavba přibližně 6 tisíc bytů a podobný počet bytů je aktuálně v hlavním městě nabízený k prodeji). Podle Registru sčítacích obvodů a budov ČSÚ bylo na území Prahy evidováno celkem více než 650 tisíc bytů, z čehož vyplývá, že počet celých bytů (popř. rodinných domů) nabízených prostřednictvím Airbnb se podílel na pražském bytovém fondu z 1,4%. Tento údaj nicméně nevypovídá o nerovnoměrné koncentraci nabídky Airbnb v rámci území Prahy.

Výše uvedený obr / 06 znázorňuje podíl celých bytů (popř. rodinných domů) nabízených prostřednictvím Airbnb na celkovém bytovém fondu v rámci katastrálních území Prahy. Z obrázku je patrné, že v katastrech historického centra – v Josefově, na Malé Straně a na Novém Městě převyšuje tento podíl 10 %, na Starém Městě dokonce 20 %. V katastrech vnitřního města podíl bytů nabízených na Airbnb nepřevyšuje 5 % z celkového úhrnu bytového fondu (např. Karlín – 4,9 %, Vinohrady – 3,2 %, Smíchov – 2,9 %, Žižkov – 2,8 % atd.). V ostatních katastrálních územích, zahrnujících především sídlištní oblasti či periferní oblasti Prahy, je hodnota tohoto podílu zcela zanedbatelná a pohybuje se obvykle v řádu desetin či setin procenta nebo je nulová.

Prezentované údaje vypovídají o tom, že v historickém centru je využívání bytového fondu ovlivněno krátkodobými pronájmy zprostředkovávanými Airbnb velmi výrazně, což má pochopitelně přímý vliv i na nabídku bytů určených k dlouhodobému pronájmu (viz 2.1.2) a cenotvorbu nájemného. V částech vnitřního města není tento vliv již tak zřetelný jako v historickém jádru a směrem k okrajovým částem hlavního města dále významně slábne.

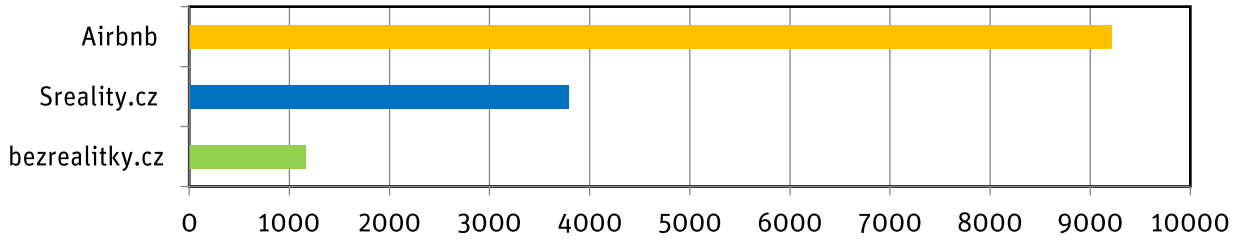
2.1.2 ----- NABÍDKA AIRBNB VŮČI NABÍDCE BYTŮ URČENÝCH K DLOUHODOBÉMU PRONÁJMU

Jedním z negativních důsledků, na který bývá v souvislosti s Airbnb velmi často poukazováno, je, že online ubytovací platformy způsobují růst cenové hladiny a nájemného na bytovém trhu, a to primárně tím, že z trhu víceméně odčerpávají bytové jednotky, které by jinak pravděpodobně byly určeny ke klasickému rezidenčnímu dlouhodobému pronájmu. Namísto toho jsou tyto byty nabízeny pro krátkodobé turistické ubytování, které při shodě příznivých okolností může generovat majitelům těchto nemovitostí vyšší výnosy oproti tradičním dlouhodobým pronájmům (viz 2.1.3).

Základní porovnání rozsahu nabídky bytů určených k dlouhodobému a ke krátkodobému pronájmu přineslo v rámci hl. m. Prahy poměrně zajímavé výsledky: Dne 7. 6. 2018 bylo na největším a patně nejznámějším internetovém realitním inzertním portálu Sreality.cz nabízeno na území Prahy celkem 3 496 bytů a 294 rodinných domů k dlouhodobému pronájmu, celkem tedy 3 790 jednotek. K témuž dni ale bylo podle portálu AirDNA.co v Praze nabízeno 9 213 celých bytů či domů na Airbnb. V této souvislosti je nicméně vhodné doplnit, že portál Sreality.cz, na kterém inzerují v drtivé většině realitní kanceláře, určitě neeviduje úplně všechny nabídky bytů k pronájmu na území hlavního města. Kupříkladu na portálu bezrealitky.cz, kde – jak již název ostatně napovídá – inzerují primárně přímo majitelé nemovitostí, bylo k 7. 6. 2018 evidováno na území Prahy celkem 1 117 bytů a 49 rodinných domů k pronájmu (viz graf / 08). Nicméně s ohledem na výše uvedené značné rozdíly v objemech nabídky můžeme téměř s jistotou konstatovat, že v rámci Prahy je více bytů pronajímáno krátkodobě prostřednictvím služby Airbnb (popř. prostřednictvím dalších online platforem) než kolik jich je k dispozici v nabídce pro dlouhodobý pronájem a tedy klasické rezidenční bydlení.

GRAF / 08

POČET NABÍDEK BYTŮ (VČ. RODINNÝCH DOMŮ) NABÍZENÝCH V PRAZE K PRONÁJMU (6/2018)

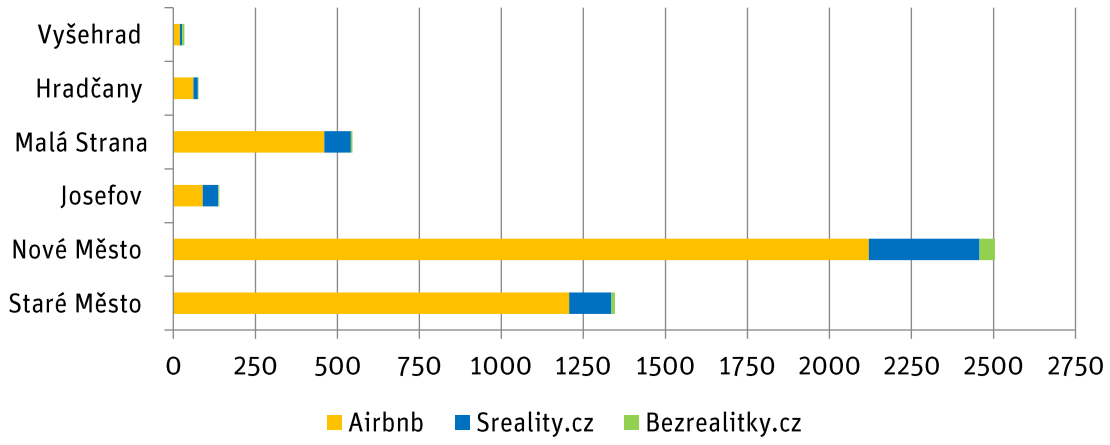


Zdroj: AirDNA.co, Sreality.cz, bezrealitky.cz

V historickém centru města, které zahrnuje katastrální území Starého a Nového Města, Josefov, Malou Stranu, Hradčany a Vyšehrad, je převaha bytů nabízených prostřednictvím Airbnb ještě markantnější (viz graf / 09). Zatímco v uvedených šesti katastrálních územích bylo na Airbnb nabízeno téměř 4 tisíce bytů ke krátkodobému pronájmu, na portálu Sreality.cz činila nabídka přibližně 600 bytů a na Bezrealitky.cz jen 74 bytů ke klasickému dlouhodobému pronájmu. Takto značné rozdíly naznačují na převažující preference majitelů / pronajímatelů bytů v centru města, kteří zde často upřednostňují krátkodobé (turistické) pronájmy.

GRAF / 09

POČET NABÍDEK BYTŮ NABÍZENÝCH V HISTORICKÉM CENTRU PRAHY K PRONÁJMU (6/2018)



Zdroj: AirDNA.co, Sreality.cz, bezrealitky.cz

Z výše uvedeného vyplývá, že disponibilní nabídka v rámci segmentu krátkodobého pronajímání bytů svým rozsahem převyšuje disponibilní nabídku bytů určených k dlouhodobému pronájmu, a to nejenom v historickém centru, ale i v rámci celé Prahy. Tímto zjištěním lze podpořit argument, že Airbnb (spolu s dalšími online ubytovacími platformami) přispívá ke snižování nabídky klasického rezidenčního nájemního bydlení. To se dílčím způsobem promítá i do růstu nájemného v rámci dlouhodobých pronájmů, a to tím, že na straně nabídky soutěží v důsledku Airbnb nižší počet nemovitostí, přičemž počet na straně poptávajících zůstává konstantní.

2.1.3 ----- POROVNÁNÍ CEN A POTENCIÁLNÍCH VÝNOSŮ Z KRÁTKODOBÝCH A DLOUHODOBÝCH PRONÁJMŮ

Z porovnání cen pronájmu jednotek Airbnb a nájemních bytů určených k rezidenčnímu bydlení je patrné, že denní sazba v případě krátkodobého ubytování (resp. Airbnb) vychází podle očekávání výrazně dráže. Jak již bylo uvedeno výše v podkapitole 1.1.4, podle portálu Airdna.co dosahovala v Praze v květnu 2018 průměrná denní sazba v rámci Airbnb 1 734 Kč za ubytovací jednotku. Pokud bychom předpokládali plnou obsazenost jednotky v průběhu celého měsíce (o délce 30 dní), tak prostým vynásobením bychom se dostali na úroveň měsíčního nájemného ve výši 52 020 Kč. V rámci trhu s klasickými nájemními byty bylo ale v Praze v květnu 2018 průměrné měsíční nájemné poloviční, kdy podle portálu Realitymix.cz dosahovalo 26 105 Kč (v Praze 1 dokonce 40 013 Kč).

Z výše uvedených údajů sice vyplývá, že Airbnb je z oproti klasickým pronájmům pro rezidenty dvojnásobně dražší, je nicméně nutné zmínit, že primárně cílí na úplně jinou cílovou skupinu (převážně na zahraniční turisty), kteří v Praze obvykle tráví jen několik málo dní, a i proto jsou ochotni akceptovat vyšší denní sazby za ubytování. Nicméně v inzerátech Airbnb se lze poměrně často setkat s tím, že hostitelé nabízí určitou a v některých případech i výraznou slevu z denní sazby v případě, že se hosté ubytují na delší dobu (déle než na týden, popř. déle než na měsíc…).

Bylo by nicméně chybné se domnívat, že hostitel nabízející jednu obvyklou jednotku prostřednictvím Airbnb si v Praze v průměru přijde na 52 tisíc Kč hrubého měsíčně. Hlavním důvodem je, že 100% obsazenost jednotky v průběhu celého měsíce je - i vzhledem ke značné konkurenci ubytovatelů – velmi nepravděpodobná. V tab / 01 proto uvádíme pro Prahu (a i pro městskou část Praha 1) střízlivější odhady potenciálních výnosů vyplývajících z pronájmu ubytovací jednotky, které uvádí Airbnb na svých stránkách v sekci „Staň se

hostitelem“. V tab / 01 prezentovaný odhad je založen na 50% obsazenosti, obvyklých rezervačních cenách nabídek ubytování v lokalitě, aktuálním ročním období (v našem případě tedy jaro 2018), typu nabídky ubytování a ubytovací kapacitě. Reálně dosahované výnosy se samozřejmě mohou výrazně lišit od těch průměrných, které jsou uvedeny v tab / 01. V neposlední řadě je potřeba doplnit, že výnosy z pronájmu jsou hrubými příjmy, které by samozřejmě měly být zdaněny podle příslušných právních a daňových předpisů.

TAB / 01

OBVYKLÉ MĚSÍČNÍ VÝNOSY VYPLÝVAJÍCÍ Z KRÁTKODOBÝCH PRONÁJMŮ JEDNOTKY V PRAZE A V MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 1 PODLE AIRBNB (6/2018)

Druh pronajímané jednotky	Počet hostů	Obvyklý výnos z pronájmu jednotky v Praze (Kč/měsíc)	Obvyklý výnos z pronájmu jednotky v MČ Praha 1 (Kč/měsíc)
Celá nemovitost	2	16 005	22 087
Celá nemovitost	3	16 005	23 059
Celá nemovitost	4	17 146	26 881
Celá nemovitost	5	21 082	33 052
Soukromý pokoj	1	8 903	10 835
Soukromý pokoj	2	9 936	15 578
Soukromý pokoj	3	10 589	16 602
Společný pokoj	1	5 950	9 328

Zdroj: Airbnb (2018)

Z výše uvedeného jednoznačně nevyplývá, že by služba Airbnb byla pro pronajímatele bytů z hlediska dosahovaných výnosů lukrativnější než klasické pronajímání bytů na základě běžné dlouhodobé nájemní smlouvy. Pokud je ale konkrétní jednotka Airbnb oblíbená a má pozitivní reference hostů, je typicky výrazně vyšší i její obsazenost v průběhu roku (než v tabulce uvedených 50 %) a rovněž i ceny za ubytování mohou být v případě oblíbené ubytovací jednotky vyšší než je v lokalitě obvyklé. Pro takto úspěšné jednotky údaje uvedené v tab / 01 v zásadě neplatí a výnosy pronajímatelů mohou dosahovat i výrazně vyšších hodnot.

Závěrem lze konstatovat, že pro pronajímatele služba Airbnb představuje možnost potenciálně vyšších výnosů ve srovnání s těmi, kterých mohou dosáhnout při klasických dlouhodobých pronájmech bytů. Na druhou stranu, s krátkodobým pronajímáním jsou spojena i vyšší rizika, nejistota, potenciální nepříjemnosti a finanční náročnost (výdaje na úklidový servis, rychlejší opotřebování vybavení apod.), která jsou spojena primárně s vysokou fluktuací hostů.

2.2 ANALÝZA AIRBNB VE VZTAHU K CESTOVNÍMU RUCHU

V roce 2017 navštívilo hromadná ubytovací zařízení (dále jen HUZ) v Praze více než 7,6 mil. turistů a strávili zde přibližně 18 mil. nocí (ČSÚ, 2018). Tyto oficiální statistiky však postihují pouze počet hostů, kteří se v minulém roce 2017 ubytovali v ubytovacím zařízení poskytujícím více než 5 pokojů nebo 10 lůžek. Ze samotné definice HUZ vyplývá, že zde nejsou obsaženi hosté, kteří se ubytují v jiných druzích oficiálních i neoficiálních ubytovacích zařízení (jako jsou různé druhy individuálních ubytovacích zařízení, Airbnb nebo ubytování v neplacených ubytováních jako je pobyt u přátel a příbuzných). Podle kvalifikovaných odhadů byl počet turistů v Praze v tomto období minimálně jednou tak vysoký. Velkým zdrojem je mj. Airbnb, které není podchyceno v oficiálních statistikách, a to jak kvůli nevyjasněnosti jeho pozice na poli cestovního ruchu (jednotky nejsou registrovány jako ubytovací zařízení), tak z důvodu nedostupnosti oficiálních statistik.

Pro analýzu vztahu mezi Airbnb a cestovním ruchem v Praze budou využita data z nezávislého serveru Inside Airbnb. Data byla pořízena 21. 5. 2018 (Inside Airbnb, 2018). Ačkoli tato data mají své limity a nepřesnosti, mezi něž patří právě např. vztažení ke konkrétnímu dni v roce, umožňují nám nahlédnout více do hloubky, než tomu je v rámci dat poskytovaných veřejně na AirDNA (viz výše). Databáze Inside Airbnb (2018) obsahuje informace uveřejněné na stránkách Airbnb za každou registrovanou jednotku, která

nebyla dlouhodobě rezervována v době stažení dat (tzn. k 21. 5. 2018). Zároveň tato data umožňují srovnání s daty Toma Slee (2017), která byla pořízena 22. 9. 2017 a 21. 3. 2016. Data za HUZ pocházejí z databáze ČSÚ, a to zejména z veřejné databáze, kde jsou shromažďována data o kapacitách a návštěvnosti HUZ (ČSÚ 2018). Určitým nedostatkem těchto dat je, kromě již výše zmiňovaných informací, nejnižší relevantní územní jednotka zobrazení. Data za HUZ jsou v celkovém srovnání částí Prahy uváděna maximálně za její správní obvody, data za městské části již obsahují velké množství „nedostupných dat" (zejména z hlediska důvěrnosti poskytovaných informací). Následující informace zahrnující územní srovnání tak budou, na rozdíl od předcházejících kapitol, zobrazeny za správní obvody Prahy (Praha 1 až Praha 22).

2.2.1 ----- Kapacity hromadných ubytovacích zařízení ve srovnání s jednotkami Airbnb

Na území hl. m. Prahy se v roce 2017 nacházelo 787 zařízení s celkem 90 891 lůžky. Podle databáze Inside Airbnb bylo v květnu 2018 v Praze registrováno 13 004 jednotek nabízených přes Airbnb s celkovým počtem 53 378 lůžek.[1] Ubytovací jednotky Airbnb tak představují téměř 37 % společné lůžkové kapacity v Praze a jejich podíl dále narůstá. Zatímco počty ubytovacích zařízení v Praze za poslední 3 roky (2015–2017) spíše stagnují, počty jednotek Airbnb výrazně narůstají (viz tab / 02). V období od března 2016 do května 2018 narostl počet ubytovacích jednotek Airbnb o více než 7 tis., což představovalo téměř 135% navýšení. Počet lůžek v Airbnb se za stejné období zvýšil téměř dvojnásobně (viz tab / 03). To indikuje, že dochází nejen k velmi rychlému rozvoji Airbnb v Praze, ale že se zvyšuje i velikost ubytovacích jednotek. V průměru jsou přes Airbnb nabízeny pokoje s větší kapacitou, než je tomu v případě HUZ. V průměru nabízí HUZ 2 lůžka na pokoj, zatímco Airbnb nabízí v průměru 3 lůžka na pokoj (resp. maximální kapacitu 3 hostů na pokoj). Pokud se zaměříme na počet lůžek na jednotku/zařízení je patrné, že HUZ představují typicky velké ubytovací jednotky v průměru zahrnující 115 lůžek, zatímco jednotky Airbnb mají v průměru lůžka 3. Z toho vyplývá, že jednotky Airbnb mohou být přirovnány spíše k pokojům v HUZ, jejich výhodou je však dekoncentrace a tím vyplňování mezer na trhu s turistickým ubytováním.

TAB / 02

Vývoj kapacit HUZ v Praze v letech 2015-2017

	Počet HUZ	Počet pokojů v HUZ	Počet lůžek v HUZ
2015	797	41 854	91 059
2016	795	42 081	91 887
2017	787	41 617	90 891
nárůst 2015/2017 abs.	*−10*	*−237*	*−168*
nárůst 2015/2017 %	*−1,25*	*−0,57*	*−0,18*

Zdroj: ČSÚ 2018

TAB / 03

Vývoj kapacit Airbnb v Praze v období březen 2016 až květen 2018

	Počet jednotek Airbnb	Počet pokojů v Airbnb	Počet lůžek v Airbnb
3/2016	5 537	6 931	17 913
9/2017	12 202	16 164	48 799
5/2018	13 004	17 306	52 378
nárůst 2015/2017 abs.	*7 467*	*10 375*	*34 465*
nárůst 2015/2017 %	*134,86*	*149,69*	*192,40*

Zdroj: Tom Slee 2017, Inside Airbnb 2018

1 *Údaj je vypočítán jako součet údajů sloupce „accommodates" tzn. údaj, který byl u zařízení uveden jako maximální počet hostů, kteří se mohou v dané jednotce ubytovat*

Struktura a kvalita ubytovacích kapacit Airbnb a HUZ se liší zejména podle jednotlivých kategorií. Zatímco HUZ mají jasně stanovenou klasifikaci na základě systému certifikace, Airbnb je založeno zejména na osobních zkušenostech hostů v rámci systému recenzí. V roce 2017 se v Praze nacházelo celkem 46 hotelů nejvyšší kategorie, 218 čtyřhvězdičkových a 210 tříhvězdičkových hotelů. Tyto tři kategorie představují největší objem lůžkových kapacit HUZ v Praze (viz tab / 04). Druhou kategorii poté představují hotely nižších tříd, hotely garni, penziony a turstické ubytovny, které celkově zaujímají 24 % lůžkové kapacity HUZ (ČSÚ 2018). Zatímco zařízení vyšších kategorií a tříd mají jedinečné postavení na turistickém trhu díky své široké nabídce služeb a jejich vysokému standardu, nejsou ve většině případů považovány za konkurenční k Airbnb, ale spíše za komplementární. Zařízení nižších kategorií a tříd mohou být rozvojem Airbnb do určité míry negativně ovlivněny. V nižších kategoriích také došlo k většímu relativnímu poklesu počtu lůžek mezi lety 2015-2017, než tomu bylo u hotelů vyšších tříd (zejména 4 a 5*, viz tab / 04).

TAB / 04

KATEGORIE HUZ A JEJICH KAPACITY V PRAZE V ROCE 2017

Kategorie HUZ	Počet zařízení	Počet pokojů	Počet lůžek	*Rozdíl 2015/2017 [abs.]*	*Rozdíl 2015/2017 [%]*
Hotel *****	46	5 897	11 609	*1131*	*10,8*
Hotel, motel, botel ****	218	16 790	33 954	*-221*	*-0,6*
Hotel, motel, botel ***	210	10 510	23 406	*-946*	*-3,9*
Hotel, motel, botel **	14	664	2 160	*57*	*2,7*
Hotel, motel, botel *	4	56	146	*-20*	*-12,0*
Hotel garni ****,***,**,*	34	1 149	2 536	*-297*	*-10,5*
Penzion	94	960	2 300	*-147*	*-6,0*
Kemp	20	177	535	*-25*	*-4,5*
Turistická ubytovna	48	1 420	4 736	*278*	*6,2*
Ostatní HUZ	99	3 994	9 509	*22*	*0,2*

Zdroj: ČSÚ 2018

Jednotky Airbnb jsou nejčastěji rozlišovány podle vztahu ke sdílené ekonomice a velikosti pronajímaných prostor na celé byty/domy, soukromé pokoje a sdílené pokoje (více viz graf / 01). Ve vztahu k cestovnímu ruchu je významné i rozlišení podle kategorie ubytovací jednotky, které v určitých případech mohou označovat i jiné druhy služeb s ubytováním spojené jako je např. snídaně v ceně pobytu nebo vztah k tradičním ubytovacím zařízením a jejich provázanost. Kategorie jednotek Airbnb je možné rozdělit na kategorie hotelového typu, tedy takové, jejichž součástí je určitý druh tradiční hotelové služby, jako je např. snídaně, recepce, pokojová služba atd. (aparthotel, penzion se snídaní, butikový hotel, hostel, hotel, byt se službami) a ty, které poskytují jen prostor k pobytu bez dalších služeb (vila, apartmán/byt, dům, ostatní). První oblast hotelového typu představuje přibližně 7,5 % lůžkové kapacity Airbnb, zatímco kategorie druhá zaujímá 92,5 %. Největší kapacity jsou nabízeny zejména v prostých bytech bez doplňkových služeb (kategorie apartmán/byt), které zaujímají téměř 90 % jednotek Airbnb v Praze. Významné z hlediska kapacit jsou dále kategorie celých domů (kde jsou nabízeny jak pokoje, tak celé domy jako takové) a kategorie hostel, které zahrnují jak celé pokoje, tak lůžka ve sdílených pokojích. Kategorie ostatní zahrnuje různé druhy speciálních ubytovacích jednotek, jako jsou např. chaty, chalupy, pokoje na zámcích a hradech, domky na stromě apod. Ve většině případů tak Airbnb nabízí jiný druh služeb, než je tomu v případě tradičních ubytovacích zařízení a vytváří tím nový trh s ubytováním v oblasti cestovního ruchu Prahy. Významnější konkurenci tak představuje především ubytovacím zařízením nižších kategorií a tříd, a to zejména cenou ubytování (viz obr / 04), což potvrzují i některé zahraniční výzkumy zabývající se motivacemi návštěvníků, kteří vyhledávají ubytování prostřednictvím Airbnb (viz např. Guttentag & Smith 2017).

Průměrná cena hotelového pokoje v Praze dosáhla v roce 2017 podle agentury PwC 2 251 Kč, což představovalo nárůst o 4,7 % oproti roku 2016 a podle prognóz by měla cena narůstat i v následujících letech (PwC 2018). Průměrná cena pokoje nabízená přes

Airbnb byla podle Airdna.co 1 734 Kč (viz kap 1.1.4). Tyto ceny se významně liší nejen podle lokality (viz obr / 04), ale také podle typu ubytování. Průměrná cena sdíleného pokoje se pohybovala kolem 500 Kč, zatímco průměrná cena celého bytu či domu byla přibližně 2 300 Kč (k 21. 5. 2018 podle Inside Airbnb).

TAB / 05

KATEGORIE AIRBNB JEDNOTEK A JEJICH KAPACITY V KVĚTNU 2018

Typ nemovitosti	Počet jednotek	Počet lůžek	Podíl z celku [%]
Aparthotel	31	85	0,2
Penzion se snídaní	106	343	0,8
Butikový hotel	44	111	0,3
Ubytování na lodi	14	64	0,1
Hostel	415	1 666	3,2
Hotel	25	99	0,2
Byt se službami	315	1 539	2,4
Vila	60	257	0,5
Aparmán/byt	11 424	45 964	87,8
Dům	414	1 597	3,2
Ostatní	156	653	1,2

Zdroj: Inside Airbnb 2018

2.2.2 ----- NÁVŠTĚVNOST HROMADNÝCH UBYTOVACÍCH ZAŘÍZENÍ VE SROVNÁNÍ S AIRBNB

Návštěvnost HUZ je pravidelně evidována a je tedy možné nejen její srovnání v čase, ale i určení míry zaplněnosti (využití) HUZ a rovněž i sledování návštěvnosti z pohledu různých zdrojových trhů. Zatímco kvalitní statistická evidence HUZ umožňuje evidovat a předpovídat trendy v cestovním ruchu v Praze, tak v oblasti návštěvnosti jednotek Airbnb je situace velmi nepřehledná a nejasná. Samotná společnost Airbnb data o návštěvnosti ubytovacích jednotek nabízených jejich prostřednictvím neuvádí a zároveň nejsou tato data ani veřejně registrována, a proto tedy není možné získat tato data ani prostřednictvím *web scrapingu*, který využívají pro získání dat AirDNA i Inside Airbnb. Registrovaná ubytovací zařízení mají povinnost informace o svých hostech shromažďovat a podléhají povinnosti o statistickém zjišťování.[2] U jednotek Airbnb není tato povinnost stále vyjasněna a problematická je i jejich kontrola jako taková (tedy kolik jednotek Airbnb existuje, kde jsou lokalizovány apod. – viz kapitola 3.2 k problematice regulace Airbnb v evropských městech).

Počet hostů v jednotkách Airbnb je možné orientačně určit podle počtu hodnocení (recenzí) u jednotlivých ubytovacích jednotek. Povinností každého hosta je totiž po ukončení dané návštěvy ubytování ohodnotit hostitele. Takto získaný údaj vypovídá ale jen o možném minimálním počtu hostů, a to mimo jiné s ohledem na skutečnost, že trh s ubytovacími jednotkami Airbnb je poměrně živelný a rychle dochází k zánikům jednotek, které poté již nejsou v rámci databáze spolu s počtem hodnocení zobrazovány. Další podhodnocení počtu návštěvníků odvozených z počtu recenzí způsobuje skutečnost, že recenze je publikována za realizovanou návštěvu a nikoliv za počet hostů (tzn. pod jednou recenzí je většinou zahrnuto více hostů). Od roku 2010, kdy začalo být nabízeno ubytování přes Airbnb v Praze, navštívilo zdejší ubytovací jednotky Airbnb minimálně 426 203 hostů (viz tab / 06). Oproti tomu za stejné období se v Praze ubytovalo v HUZ více než 50 mil. hostů. Jak roste počet jednotek Airbnb v Praze, roste významným tempem i počet hostů, kteří tuto formu ubytování využívají. Dynamika růstu počtu návštěvníků Airbnb v Praze výrazně převyšuje nárůst hostů v HUZ. V absolutních číslech je však nárůst počtu hostů v HUZ stále vyšší než v případě jednotek Airbnb (viz tab / 06) a dochází tak tedy spíše k rozšíření trhu cestovního ruchu v Praze nežli k jeho významné přeměně.

2 viz Zákon č. 89/1995 Sb., o státní statistické službě, ve znění pozdějších předpisů

V roce 2017 se podle počtu hodnocení v Praze ubytovalo prostřednictvím Airbnb více než 186 tis. hostů (viz tab / 06). Sama společnost Airbnb však uvádí, že se v Česku v roce 2017 ubytovalo prostřednictvím této služby přes 1 milion turistů (ČTK 2018). To indikuje, že počet hostů v Praze je reálně výrazně vyšší, jelikož je zde koncentrováno více než 80 % všech ubytovacích jednotek Airbnb v Česku. Potenciální počet návštěvníků je možné určit jako počet lůžek (nebo v případě Airbnb jako max. počet hostů, kteří se mohou v dané jednotce ubytovat) vynásobený průměrným počtem nocí, kteří hosté v Airbnb stráví za průměrný počet dní, po které jsou jednotky Airbnb aktivní. Průměrný počet nocí v HUZ se v Praze dlouhodobě pohybuje kolem 2,5 noci (ČSÚ 2017). Jelikož nejsou známé informace o průměrné délce pobytu hostů v jednotkách Airbnb, bude nadále počítáno s průměrnou délkou 2,5 noci, jako je tomu v případě HUZ.

TAB / 06

Vývoj počtu hostů v jednotkách Airbnb ve srovnání s počtem hostů v HUZ v Praze (2010-2018)

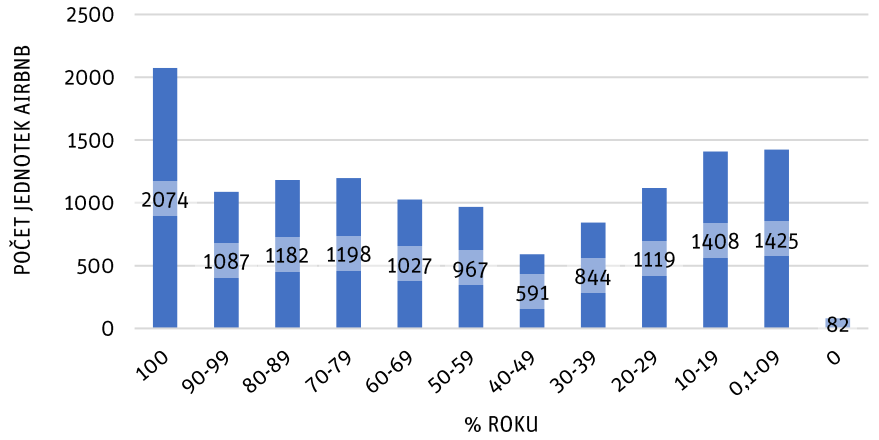
Rok	Počet hodnocení Airbnb	Meziroční nárůst [%]	Počet hostů v HUZ	Meziroční nárůst [%]
2010	46	x	4 743 373	x
2011	629	1267,4	5 050 923	6,5
2012	2 505	298,3	5 726 454	13,4
2013	7 262	189,9	5 899 630	3,0
2014	20 009	175,5	6 096 015	3,3
2015	51 108	155,4	6 605 776	8,4
2016	106 388	108,2	7 127 558	7,9
2017	186 093	74,9	7 652 761	7,4
do května 2018	*52 163*	*x*	*1 499 044**	*x*
Celkem	*426 203*	*x*	*50 401 534*	*x*

*Poznámka: *údaje za návštěvnost HUZ v roce 2018 pouze za 1. čtvrtletí 2018*
Zdroj: Inside Airbnb 2018, ČSÚ 2018

Průměrný počet dní, po které jsou jednotky Airbnb v Praze aktivní, je vypočítán na základě dostupnosti, resp. nedostupnosti jednotek vyjádřených v kalendáři jednotlivých nabízených jednotek. Kalendář každé jednotky tedy ukazuje počet dní, po které byla jednotka během posledních 365 dostupná, resp. nebyla zarezervována. Z počtu těchto dní je dále vypočítána obsazenost neboli vytíženost nabízených jednotek Airbnb za posledních 365 dní. Více než 2 000 jednotek bylo využíváno celoročně, zatímco nevyužitých jednotek bylo jen 82 (viz graf / 10). Více než 70 % roku tak bylo využíváno přibližně 5,5 tis. jednotek a více než polovinu roku téměř 7,6 tis. jednotek (58 %). Průměrná celoroční obsazenost jednotek tak představuje více než 56 %.

GRAF / 10

Vytíženost jednotek Airbnb v Praze za posledních 365 dní (před 21. 5. 2018)



Zdroj: Inside Airbnb 2018

Při započítání všech nabízených míst v jednotkách Airbnb, průměrné délce pobytu na hosta 2,5 noci a průměrné obsazenosti zařízení 206,2 dní v roce, představuje odhad ubytovaných hostů přes Airbnb v Praze téměř 3,6 mil. za poslední rok. Při započítání pouze lůžek, která jsou uváděna v rámci jednotlivých jednotek, se odhadovaný počet sníží téměř o 1 milion a představuje 2,6 mil. hostů za poslední rok. V počtu lůžek uváděných v jednotlivých inzerátech jsou zahrnuta však i dvojlůžka, která jsou uváděna jako jedno lůžko.

TAB / 07

ODHAD POČTU HOSTŮ V JEDNOTKÁCH AIRBNB V PRAZE ZA POSLEDNÍCH 365 DNÍ (PŘED 21. 5. 2018)

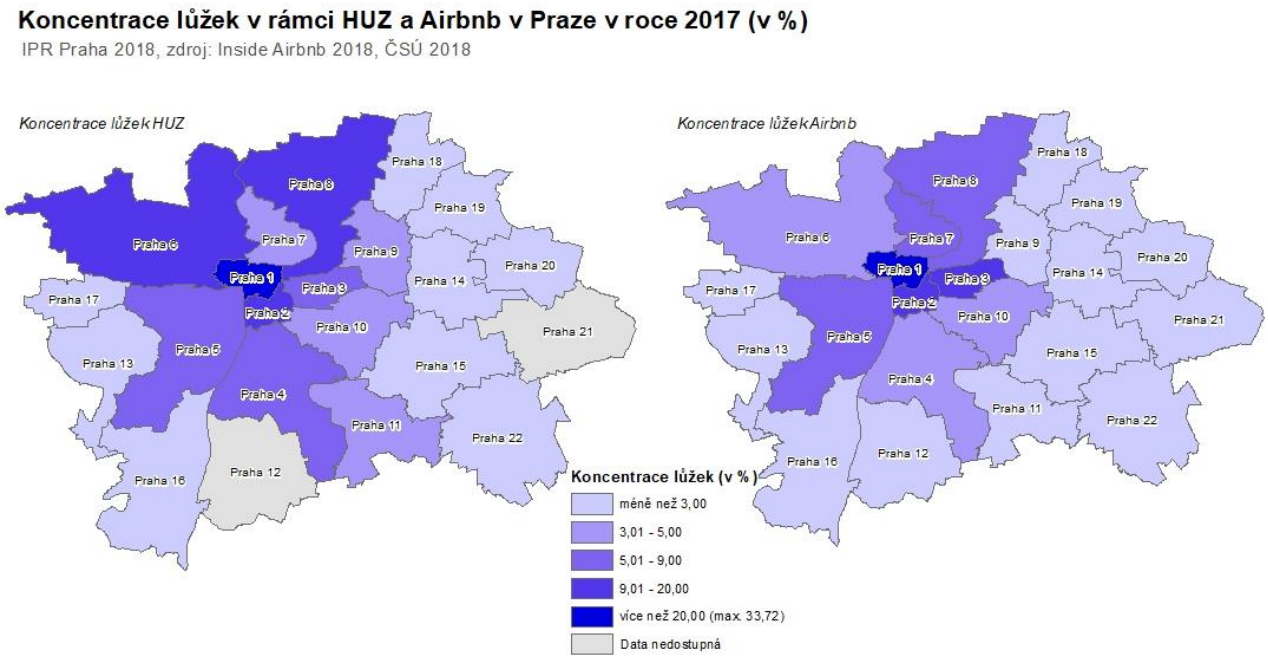
Nedostupnost, resp. vytíženost [%]	56,5
Průměrná vytíženost [počet dní v roce]	206,2
Celkem jednotek	13 004
Celkem nabízených míst	52 378
Počet uváděných lůžek (i dvojlůžka)	37 890
Odhad počtu hostů se všemi nabízenými místy	*3 599 311*
Odhad počtu hostů (pouze uváděná lůžka)	*2 603 724*

Zdroj: Vypočteno za základě dat dostupných na Inside Airbnb 2018

2.2.3 ----- KONCENTRACE JEDNOTEK AIRBNB VE SROVNÁNÍ S HROMADNÝMI UBYTOVACÍMI ZAŘÍZENÍMI

Společnost Airbnb uvádí jako jednu z výhod svého rozvoje dekoncentraci cestovního ruchu, a tím uvolnění turistického tlaku na centrální části měst (jako je i např. historické centrum Prahy). Ve skutečnosti je situace opačná. V důsledku rozdílných nároků na prostor (především z hlediska velikosti), ale stejným lokalizačním nárokům, které jsou požadovány návštěvníky měst, dochází ke koncentraci jednotek Airbnb do oblastí turisticky nejvíce atraktivních či do jejich bezprostřední vzdálenosti (viz podkapitola 1.1.1 a obr / 01). V Praze je možné sledovat dokonce vyšší koncentraci lůžek Airbnb v rámci historického centra, než je tomu v případě lůžek v HUZ, která jsou významněji rozprostřena i ve směru severozápadním (Praha 6) a severním (Praha 8, viz obr / 07). Značná koncentrace lůžek Airbnb je patrná zejména v městském jádru. V Praze 1 a 2 se soustředí více než 50 % lůžek Airbnb oproti 40 % lůžek HUZ.

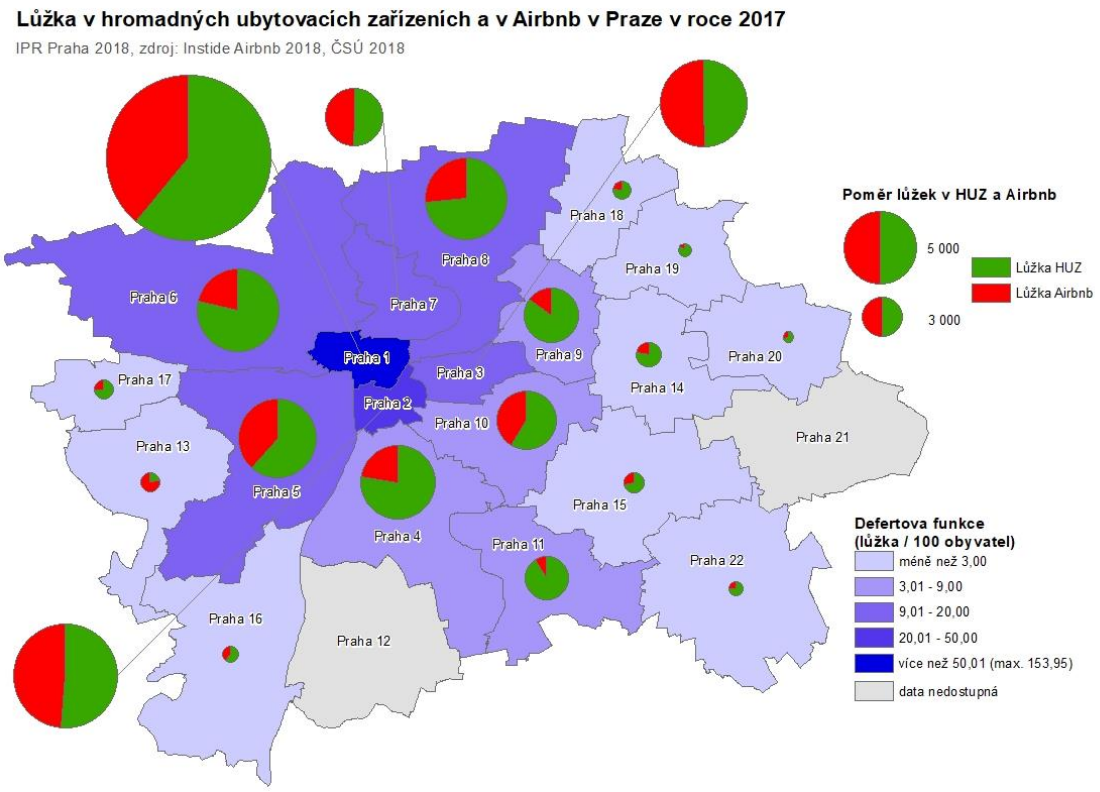
OBR / 07



Zdroj: Inside Airbnb 2018, ČSÚ 2018

Ačkoli v absolutních vyjádřeních je počet lůžek HUZ v centru města vyšší (viz obr / 08), vysoká koncentrace lůžek Airbnb do oblasti historického jádra Prahy rovněž významně přispívá k jeho turistickému přetížení (ang. „overtourism“) a dalšímu prohlubování procesu turistifikace až turistické ghettoizace. Defertova funkce vyjadřuje potenciální zatížení destinace cestovním ruchem vyjádřené jako maximální počet turistů, který je možné v destinaci ubytovat, a to ve vztahu k počtu obyvatel dané destinace. Praha dlouhodobě vykazuje velmi vysoké hodnoty tohoto ukazatele ve srovnání s městy střední Evropy (viz Dumbrovská a Fialová, 2014). Ve správním obvodu Praha 1 dosahuje Defertova funkce hodnoty vyšší než 150, lůžka Airbnb přispívají ke zvýšení této hodnoty přibližně ze 40 % (viz obr / 08). Téměř 50 % z lůžkové kapacity představují lůžka Airbnb ve správních obvodech Praha 2, Praha 3 a Praha 7. Naopak správní obvody Prahy 6, Prahy 4 a Prahy 8 jsou oblastmi tradičních ubytovacích zařízení, kde se nacházejí větší zařízení hotelového typu (viz srovnání obr / 07 a obr / 08). Defertova funkce také ukazuje na významnější severozápadní gradient v zatížení Prahy cestovním ruchem směrem k periferním oblastem Prahy, kdy se především k okrajovým částem na východě významně snižuje podíl lůžek na počtu obyvatel i podíl Airbnb na celkovém počtu lůžek ve správních obvodech (viz srovnání obr / 01 a obr / 07). Výjimku tvoří správní obvod Prahy 13, kde se nachází větší množství lůžek Airbnb než lůžek HUZ, které jsou soustředěny zejména ve Stodůlkách a částečně v Třebonicích (viz obr / 01), v absolutních číslech se však jedná o relativně nízký počet (celkem 644 lůžek, z toho 496 lůžka Airbnb).

OBR / 08



Zdroj: Inside Airbnb 2018, ČSÚ 2018

Koncentrace ubytovacích kapacit Airbnb do centrálních částí Prahy a jejich nižší nároky na prostor, umožňují vytváření nových lokalit koncentrace cestovního ruchu v oblasti jádra a středu města. Zatímco pro tradiční ubytovací zařízení představují oblasti s největším počtem lůžek kromě Prahy 1 a Prahy 2, Praha 6, 8 a 4, u Airbnb zaujímají první příčky za samotným jádrem Praha 3, 5, 8 a 7 (viz tab / 08). Významné postavení tak zaujímají kapacity Airbnb zejména ve správním obvodu Praha 3 a Praha 7, kde dochází k rozvoji nových forem cestovního ruchu a postupné přeměně některých původně rezidenčních lokalit na turistické. Z výše zmíněného vyplývá, že rozvoj Airbnb v Praze inicializuje změnu prostorových vzorců rozmístění cestovního ruchu v Praze a může mít významný vliv na budoucí rozvoj města a život v něm. V samotném historickém centru města (správní obvody Praha 1 a Praha 2) dochází rozvojem Airbnb téměř ke zdvojnásobení počtu ubytovacích kapacit a tedy k dalšímu zatížení již tak turisticky přetížených lokalit (viz tab / 08).

TAB / 08

POŘADÍ SPRÁVNÍCH OBVODŮ PODLE POČTU LŮŽEK HUZ A AIRBNB V PRAZE V ROCE 2017

Pořadí	Správní obvod	Počet lůžek HUZ	Správní obvod	Počet lůžek Airbnb
1.	Praha 1	27 733	Praha 1	17 663
2.	Praha 2	9 324	Praha 2	8 867
3.	Praha 6	8 913	Praha 3	6 337
4.	Praha 8	8 346	Praha 5	3 981
5.	Praha 4	7 160	Praha 8	3 006
6.	Praha 5	6 309	Praha 7	2 719
7.	Praha 3	6 232	Praha 6	2 411
8.	Praha 9	4 285	Praha 10	2 404
9.	Praha 10	3 474	Praha 4	2 112
10.	Praha 11	2 822	Praha 9	750

Zdroj: Inside Airbnb 2018, ČSÚ 2018

2.3 POTENCIÁLNÍ DOPADY AIRBNB NA KVALITU ŽIVOTA MÍSTNÍCH OBYVATEL

Kvalita života místních obyvatel může být zejména v centrálních částech města významně ovlivněna zvýšenou turistickou aktivitou. Jak bylo naznačeno v předcházejících kapitolách, rozvoj Airbnb je mnohem více propojen s životem rezidentů, než tomu je v případě hromadných ubytovacích zařízení. To je dáno tím, že Airbnb využívá pro ubytování typicky jednotlivé byty (či jejich části), a to většinou v bytových domech. Dochází tak k výraznému míšení turistických a rezidenčních funkcí v oblastech původně obytných, čímž může docházet k narušování soukromí místních obyvatel v lokalitách se zvýšenou intenzitou rozvoje Airbnb. S tím jsou spojeny i poměrně časté problémy spojené s rušením nočního klidu, s nepořádkem v domě apod., přičemž stížností rezidentů na soužití s hosty Airbnb v rámci Prahy přibývá.

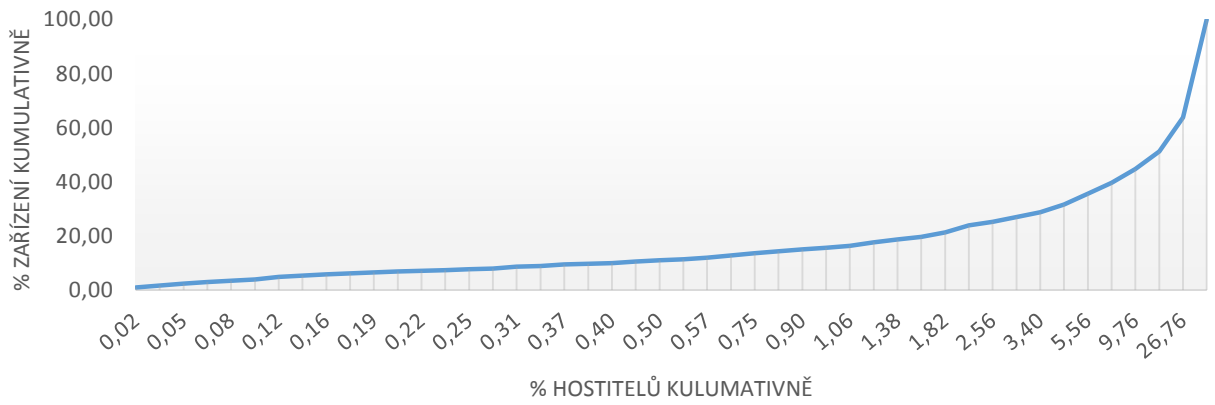
Dopady rozvoje Airbnb na kvalitu života místních obyvatel jsou odvozeny (jako v případě jiných turistických aktivit) od skutečnosti, zda je rezident do cestovního ruchu v dané oblasti ekonomicky zapojen či nikoli. V tomto případě se jedná zejména o fakt, jestli je vlastník nemovitosti sám pronajímatelem neboli hostitelem jednotek Airbnb či rezidentem, který v dané oblasti skutečně bydlí. Bohužel nedostatek spolehlivých statistických dat, jak v oblasti rezidence obyvatel, tak v oblasti pronajímání bytů přes Airbnb, neumožňují důkladnou analýzu tohoto jevu a jeho dopadů. Obecně je však možné postihnout některé trendy rozvoje Airbnb v Praze a jejich dopadů na život obyvatel.

Jedním z častých argumentů uváděných pro podporu rozvoje Airbnb je možnost přivýdělku rezidentů prostřednictvím pronájmu svého bytu či domu (ať se jedná o pronájem jeho části tzv. „sdílením“ či celého v případě rezidentovi nepřítomnosti). Rozvoj Airbnb nejen v Praze ale působí spíše na vznik nových podnikatelských entit ve formě multihostitelů či celých firem, které buď zprostředkovávají pronájem majitelů jednotek, nebo sami investují do koupě těchto bytů s primárním účelem krátkodobého pronájímání přes Airbnb (viz kapitola 2.1). Podle Inside Airbnb je celkem 13 004 jednotek Airbnb v Praze provozováno 6 436 hostiteli. Většina hostitelů sice vlastní pouze jedno ubytovací zařízení (73 %), ty ale představují 36,3 % z celkového množství jednotek Airbnb v Praze (viz graf / 11). To znamená, že většina jednotek je vlastněna nebo provozována pouze 26,8 % hostitelů (více než 60 % jednotek v Praze, viz graf / 11). Po provozovatelích jednoho zařízení jsou nejpočetnější skupinou provozovatelé pronajímající 2 (809), 3 (285), 4 (166) a 5 (104) ubytovacích jednotek (Inside Airbnb 2018). Hostitelé nabízející největší množství jednotek však pronajímají dokonce 113, 96 a 85 jednotek a jejich počet rychle narůstal od roku 2010 (viz tab / 09). Více než 50 jednotek nabízí 11 hostitelů, více než 30 jednotek nabízí již 21 hostitelů (Inside Airbnb 2018). Ačkoli se na prvních příčkách v počtu pronajímaných jednotek objevují zejména firmy, které spravují i byty jiných vlastníků, je patrné, že se v Praze v posledních 8 letech vytvořil zcela nový podnikatelský trh v oblasti cestovního ruchu, který může být poměrně rychle zhodnocován. To je příčinou mnoha uváděných dopadů, které jsou akcentovány rezidenty nejen v historickém centru Prahy, jakými jsou zvýšená hladina hluku zejména v nočních hodinách, narušování soukromého prostoru, zvýšené

množství odpadků, snížení bezpečnosti v oblasti (pohyb neznámých lidí) apod. Rozvojem Airbnb dochází ke smývání hranic mezi soukromým a komerčním, mezi rezidenčním a turistickým prostorem a proces turistifikace[3] tak může probíhat na nové úrovni a s vyšší intenzitou, než tomu bylo dříve.

GRAF / 11

Poměr mezi počtem hostitelů a počtem vlastněných / provozovaných jednotek Airbnb v Praze k 21. 5. 2018



Zdroj: Instide Airbnb 2018

TAB / 09

Největší hostitelé Airbnb v Praze k 21. 5. 2017

Pořadí	Jméno hostitele	Počet nabízených jednotek	Počet lůžek[1]	Podíl celých bytů /domů	Registrace uživatele[2]	Oblast pronájmů (správní obvody)	Podíl jednotek na Praze 1 (v %)
1.	Prague for you	131	1 125	100	září 2011	Praha 1, 2, 3, 8	42
2.	Empirement	96	644	95	červen 2015	Praha 1, 5, 8	70
3.	Alex And Kate	85	570	100	září 2010	Praha 1, 2, 3, 5, 14	67
4.	Klara	70	333	100	prosinec 2008	Praha 1	100
5.	Alex And Tanya	69	532	100	říjen 2013	Praha 1, 2, 5, 8	83

Poznámka: [1] určeno jako maximální počet hostů, kteří se mohou ubytovat v dané jednotce, [2] Registrace uživatele na stránkách Airbnb (jako člen)
Zdroj: Inside Airbnb 2018, Airbnb.cz 2018

3 Turistifikace: Postupný proces vytlačovaní původních funkcí sídla ve prospěch cestovní ruchu (často spojeno s vytlačováním rezidenčních funkce ve prospěch funkcí turistických, Pásková a Zelenka 2002).

3 Přístupy k regulacím online ubytovacích platforem

Nebývale dynamický rozvoj sdílené či spíše kolaborativní ekonomiky je zapříčiněn mimo jiné značným růstem poptávky ze strany spotřebitelů, která je často motivována i snahou o úsporu nákladů na ubytování. Jde primárně o ekonomický model, kterého lidé chtějí aktivně využívat a považují ho z různých důvodů za přínosný a efektivní. Základní princip sdílené ekonomiky je přitom velmi jednoduchý a spočívá v tom, že pokud již vlastním nějaký základní zdroj (byt, automobil…), který ale v dané chvíli nepotřebuji pro osobní potřebu, tak jej zapůjčím zájemci, který tímto zdrojem typicky v daném místě a čase nedisponuje a zároveň jej aktuálně poptává. Vzhledem k uvedené narůstající oblibě sdílené a kolaborativní ekonomiky tedy vyvstává kardinální otázka, zda je vůbec žádoucí regulovat činnost online platforem v oblasti ubytovacích služeb? A pokud ano, tak jakým způsobem?

Důvody pro regulaci online platforem v oblasti ubytovacích služeb mohou být různé, nejčastěji jsou ale spojovány s některými negativní dopady vyplývajícími ze současné praxe. Jedním z nejčastěji skloňovaných kritických argumentů, se kterým lze do značné míry souhlasit je, že poskytování ubytovacích služeb prostřednictvím online platforem se již výrazně vychýlilo od definice pojmu sdílené ekonomiky a častěji splňuje spíše znaky neregistrované podnikatelské činnosti v oblasti poskytování ubytovacích služeb. Online platformy vytváří podle některých kritiků prostor pro šedou ekonomiku a stát (popř. města) často nedisponují účinnými nástroji pro veřejnou kontrolu a dochází tak k prohlubování nerovných podmínek pro podnikání. Za primárně neekonomické negativní dopady bývá často označováno například vytěsňování rezidentů z center měst turisty, nižší nabídka služeb pro rezidenty v centrech měst, deformace trhu s nájemním bydlením, ale kupříkladu i bezpečnostní rizika, která vyplývají mimo jiné z toho, že neexistuje přehled o tom, kdo v krátkodobě pronajímaných bytech a jednotkách vlastně bydlí.

3.1 Základní pozice EU, ČR a hl. m. Prahy

3.1.1 ----- Pozice Evropské unie

Na úrovni Evropské unie nebyla doposud vydána žádná směrnice, jejímž cílem by bylo usměrňovat či regulovat činnost online platforem působících v oblasti ubytovacích služeb. Z dostupných informací zároveň vyplývá, že takto zaměřená směrnice nebude ani v nejbližší době na evropské úrovni přijata, protože hlavní iniciativu by v této oblasti měly převzít jednotlivé členské státy. Přesto Evropská komise přikládá fenoménu sdílené, resp. kolaborativní ekonomiky aktuálně značnou pozornost a k dané problematice zpracovala v posledním období několik studií či materiálů obsahujících základní principy a doporučení pro členské státy.[4]

Prvním z těchto materiálů, který je důležité zmínit, je Evropský program pro ekonomiku sdílení (2016). V rámci něj je poukazováno především na skutečnost, že nové obchodní modely v rámci ekonomiky sídlení je nutné chápat primárně jako velkou příležitost k růstu, inovacím a k modernizaci ekonomiky. Spolu s tím ale ekonomika sdílení přináší celou řadu nových výzev a potenciálně i negativních dopadů (např. problémy spojené s nerovnými podmínkami pro podnikání a s ochranou tradičních poskytovatelů "offline" služeb), na které je nutné prostřednictvím komplexních politik reagovat, a to primárně z národní úrovně. Evropská komise nicméně deklaruje, že je připravena spolupracovat s členskými státy a s příslušnými orgány, tak aby je maximálně podpořila v procesu adaptace politik na nové obchodní modely, které vyplývají z rozvoje sdílené a především kolaborativní ekonomiky.

Evropská komise rovněž velmi nedávno publikovala obsáhlý analytický materiál „Study on the Assessment of the Regulatory Aspects Affecting the Collaborative Economy in the Tourism Accommodation Sector in the 28 Member States" (2018), který se na rozdíl od Evropského programu pro ekonomiku sdílení zaměřuje již specificky na segment sdílené a kolaborativní ekonomiky v segmentu

4 Dostupné zde: http://ec.europa.eu/growth/single-market/services/collaborative-economy_cs

poskytování ubytovacích služeb. Studie si vytkla za cíl mimo jiné popsat prostředí regulací v rámci kolaborativní ekonomiky v segmentu ubytování, poskytnout posouzení právního rámce ve vztahu k regulacím poskytovatelů ubytování a online platforem, posoudit stupeň restriktivnosti / otevřenosti v rámci jednotlivých členských států EU a studie mimo jiné obsahuje i několik případových studií z evropských měst či regionů, včetně případové studie Prahy.

3.1.2 ----- Pozice České republiky

Na národní úrovni lze ve vztahu k tématu kolaborativní či sdílené ekonomice považovat za nejrelevantnější subjekty v rámci státní správy Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR), které má v kompetenci mimo jiné politiky bydlení, cestovní ruchu a územního plánování. Blízká je nicméně tematika kolaborativní / sdílené ekonomiky rovněž i Ministerstvu průmyslu a obchodu (MPO) a tématu se poměrně intenzivně věnuje rovněž i Úřad vlády ČR, který v roce 2017 v širší spolupráci vypracoval Analýzu sdílené ekonomiky a digitálních platforem (2017). Tato analýza byla pořízena jako podklad pro věcnou debatu o přijetí návrhu konkrétního regulačního zakotvení v oblasti sdílené ekonomiky a v souvislosti s tímto účelem analýza vygenerovala i celou řadu doporučení.

Dle MPO musí případná regulace primárně sledovat zájmy místních obyvatel a nikoliv ubytovaných hostů (turistů), musí být regulován celý segment online platforem v oblasti sdílených služeb a nikoliv jen konkrétní subjekt (např. Airbnb), regulace musí být flexibilní a brát v potaz lokální kontext (tzn. že s ohledem na značnou rozdílnost místních podmínek nemohou v plném rozsahu platit zcela stejná pravidla regulace pro území celého státu). Zároveň je žádoucí činit konkrétní kroky k maximálnímu využívání a vymáhání již existujících nástrojů (např. v daňové oblasti), které má Česká republika k dispozici již nyní a lze je za předpokladu jejich efektivního využívání potenciálně využít pro regulaci a usměrňování některých negativních dopadů vyplývajících z využívání online platforem v oblasti ubytovacích služeb.[5]

Na nutnost zlepšení vymahatelnosti zákonů souvisejících s poskytováním ubytovacích služeb poukazuje i MMR, které zastává dlouhodobý názor, aby všichni ubytovatelé na trhu plnili všechny povinnosti stanovené právními předpisy, které se k jejich činnosti vztahují. Jedině tak mohou být zajištěny spravedlivé tržní podmínky pro všechny subjekty poskytující tyto služby. S tím souvisí i problém vybírání místních poplatků, a proto MMR ve spolupráci s Ministerstvem financím a dotčenými subjekty (profesní spolky, zástupci obcí atd.) vypracovalo novelu zákona o místních poplatcích. Jedna ze změn, která přímo souvisí se sdílenou ekonomikou, počítá s tím, že poplatek z ubytování bude platit každá osoba, která v obci pobývá za účelem krátkodobého pobytu za úplatu, a to bez ohledu na charakter zařízení, ve kterém je ubytována, tj. i v soukromí (Lidové noviny, 2018).

3.1.3 ----- Pozice hl. m. Prahy

Hl. m. Praha již deklarovala, že se na problematiku fungování online ubytovacích platforem (a specificky na největší z nich – Airbnb) rovněž zaměří a jejím primárním cílem bude nastavení jasných pravidel a systému kontroly v souvislosti s provozováním tohoto typu podnikání na území hlavního města.

Dosavadní iniciativy hl. m. Prahy v oblasti online ubytovacích platforem sledují především fiskální cíle. Podle hrubého odhadu přichází hl. m. Praha každoročně o 120 milionů korun v souvislosti s neuhrazenými poplatky ze strany ubytovatelů využívajících platformu Airbnb. Majitelé bytů přitom mají povinnost platit místní poplatek za lázeňský nebo rekreační pobyt 15 korun na osobu a den (poplatek z ubytovacích kapacit se pronajímatelů bytů prozatím netýká). Výše uvedenou finanční ztrátu půjde nicméně eliminovat jen velmi stěží, pokud hl. m. Praze nebudou předávány informace o pronajímatelích od zprostředkovatelů, a proto chce město dosáhnout dohody s Airbnb o poskytnutí databáze ubytovatelů, tak jako se to již povedlo některým jiným evropským městům. Hl. m. Praha rovněž oslovila s žádostí o předávání informací i finanční správu, která nedávno deklarovala, že se jí daří aktivně získávat údaje o jednotlivých pronajímatelích využívajících služeb Airbnb (Lidové noviny, 2018, Portál hl. m. Prahy, 2018, iDnes.cz, 2018).

5 Uvedené teze MPO vychází z veřejného vystoupení Jana Havlíka, ředitele odboru evropských záležitostí a vnitřního trhu MPO ČR na diskusním setkání „Online platformy v ubytovacích službách", které se uskutečnilo 15. 5. 2018 v Evropském domě v Praze

Dle našeho názoru by rovněž měla v nejbližší době vzniknout komplexní právní analýza, která posoudí návrhy možných regulací ve vztahu k jejich možným právním dopadům a legislativnímu rámci, který je pro hl. m. Prahu závazný. Analýza by rovněž měla poukázat i na případnou nutnost legislativních změn v souvislosti se zvažovanými regulačními opatřeními.

Jedním z opatření, které již magistrát dokázal zrealizovat, je, že na podzim roku 2017 byl spuštěn ve čtyřech jazykových mutacích informační web sdileneubytovani.praha.eu, v rámci kterého jsou uvedena pravidla a doporučení pro ubytovatele i ubytované, kteří využívají online platforem v oblasti ubytovacích služeb (např. Airbnb, Booking, Vrbo, Flatio atd.). Ubytovatele web informuje především o daňové a živnostenské povinnosti, poplatku za lázeňský nebo rekreační pobyt, oznamovací povinnosti cizinecké policii a podobně. Ti, kteří se chtějí v Praze ubytovat, tam zase najdou doporučení a důležitá pravidla týkající se například domovního řádu, dodržování nočního klidu mezi 22:00 a 6:00 a další informace (Portál hl. m. Prahy, 2017).

3.2 Možnosti regulací sdílené / kolaborativní ekonomiky v segmentu ubytovávání

3.2.1 ----- Typy regulací podle Evropské konfederace hotelů, restaurací, barů a kaváren (HOTREC)

Konkrétní požadavky na regulaci sdílené / kolaborativní ekonomiky ve svém pozičním dokumentu formulovala kromě jiných subjektů i Evropská konfederace hotelů, restaurací, barů a kaváren HOTREC, a to prostřednictvím níže uvedených pěti pilířů, které podle HOTRECu přispějí k rozvoji odpovědné a férové kolaborativní ekonomiky: (HOTREC, 2017)

1) Povinnost registrace ubytovatelů (u orgánů státní správy či samosprávy)
2) Zavedení limitů pro počty přenocování
3) Řádné odvádění daní a poplatků
4) Zajištění bezpečnosti a ochrany zákazníků (požární bezpečnost, hygienické kontroly…)
5) Odpovědnost platforem za chování ubytovatelů a odvod daní a poplatků

Speciálně výše uvedený bod 1) lze z pohledu veřejné správy a možnosti regulace a veřejné kontroly ubytovacích online platforem považovat za zásadní. Stát či samosprávy získají prostřednictvím povinné registrace ubytovatelů základní přehled o tom, kdo a co nabízí. Bez toho aniž by veřejný sektor disponoval účinnými kontrolními mechanismy (především co se týče kontroly řádného odvádění daní a poplatků), nebude nikdy schopen významněji přispět k vytvoření spravedlivého prostředí pro podnikání a „online podnikatelský sektor“ tak nebude oproti tradičnímu „offline podnikatelskému sektoru“ nadále podléhat stejné míře veřejné kontroly. Klíčová je v tomto ohledu i spolupráce státu či obcí se samotnými online platformami, které v tuto chvíli nemají žádnou povinnost poskytovat veřejné správě reporty s nezbytně nutnými údaji (o výdělcích jednotlivých ubytovatelů atd.).

HOTREC ve svém materiálu (2017) uvádí i několik konkrétních příkladů z Evropy, v rámci kterých již bylo přistoupeno k určitým regulacím činnosti spojené s krátkodobým pronajímáním bytů Níže uvedené čtyři konkrétní příklady jsou z Amsterdamu, Barcelony, Paříže a v případě Řecka jde o regulaci na národní úrovni.

3.2.2 ----- Příklad 1: Amsterdam

V Amsterdamu mohou v současnosti vlastníci nemovitostí (nebo osoby, které mají od vlastníka povolení) pronajímat pro účely krátkodobého ubytování celé byty či rodinné domy v úhrnu maximálně 60 dní během roku. Počínaje rokem 2019 bude tato doba redukována dokonce jen na 30 dní. Kromě toho maximální počet ubytovaných osob nesmí překročit čtyři. Dodržování tohoto limitu, stejně jako limitu maximální doby pronájmu během roku, by přitom na základě dohody s městem mělo hlídat přímo Airbnb. Kromě toho pronajímatelé musí informovat sousedy o svém záměru pronajmutí bytu, musí poskytnout své kontaktní údaje pro případ nouzové situace a vzít v potaz bezpečnostní pokyny poskytnuté od hasičského záchranného sboru (HOTREC, 2017).

Uvedená pravidla regulace cílí především na snížení nabídky ubytování na online ubytovacích platformách, která by měla vést ke snížení značné turistické zátěže v Amsterdamu. Je nicméně zřejmé, že v hlavním městě Nizozemí dochází k porušování přijatých regulačních opatření (Lonely Planet, 2018).

3.2.3 ----- Příklad 2: Barcelona

Barcelona je v oblasti regulací krátkodobého pronájmu nemovitostí jedním z průkopnických měst. Již od roku 2012 platí v katalánské metropoli pravidlo, že hostitel může pronajímat nanejvýše dva pokoje a zároveň musí v bytě bydlet zároveň s hosty. Maximální doba pronájmu nesmí být delší než 31 dní a pokoj nemůže být dostupný k pronájmu více než 4 měsíce v roce, které však nemohou následovat po sobě. Majitelé nemovitostí, kteří jsou povinně zaregistrováni jako živnostníci, musí v souvislosti s krátkodobým pronajímáním odvádět pravidelné daně z příjmu, DPH a turistické poplatky. Pokud chce majitel nemovitosti pronajímat celý byt (popř. dům), musí se registrovat v rámci Katalánského turistického registru a získat pro svou nemovitost speciální licenci. Ta ale pro centrální část Barcelony není udělována již od roku 2015. Jednou z podmínek pro udělení licence je, že nemovitost musí splnit stanovené bezpečnostní požadavky a minimální kvalitativní parametry (HOTREC, 2017).

3.2.4 ----- Příklad 3: Řecko (národní regulace)

V roce 2016 přijal řecký národní parlament zákon, jenž primárně cílí na potírání rostoucí šedé ekonomiky v rámci ubytovacího sektoru. Vlastník pronajímané nemovitosti musí být individuálním daňovým plátcem (nikoliv firmou) a musí být rovněž se svou nemovitostí zařazen v Registru krátkodobě pronajímaných nemovitostí, který spravuje Generální sekretariát pro veřejné příjmy Ministerstva financí Řecka. Jednotlivci mohou krátkodobě pronajímat maximálně dvě nemovitosti. Zároveň platí, že v průběhu roku může být nemovitost pronajímána v součtu maximálně po dobu 90 dní (v případě ostrovů s méně než 10 tisíci obyvateli jen po dobu 60 dní). Pokud ale vlastníci deklarují roční příjmy z pronájmů nižší než 12 tisíc Euro, může být kvóta maximální doby pronájmu překročena. Pronajímané nemovitosti musí mít minimální plochu 9 m^2, přístup denního světla, okna, topení, být plně vybaveny a nabízet pouze služby pro přespání (HOTREC, 2017).

3.2.5 ----- Příklad 4: Paříž

Během let 2015 a 2016 se podařilo městu Paříži dosáhnout několika dohod s Airbnb. Na jejich základě vybírá turistické poplatky od pronajímatelů platforma Airbnb a přeposílá je orgánům města. V březnu 2016 bylo rovněž mezi městem a Airbnb dosaženo dohody, na základě které Airbnb informovala pronajímatele o tom, že doba pronájmu nemovitosti nesmí překročit 120 dní během jednoho roku. Pronajímatelé, kteří by chtěli tuto dobu překročit, musí svoji nemovitost překlasifikovat na „turistické ubytování“ a získat pro tento povolení od orgánů města. Problémem nicméně zůstává, že podle odhadů města Paříže přibližně 60 až 70 % vlastníků nemovitostí překračuje maximální povolenou dobu pronájmu, a to i přesto, že žádným povolením nedisponují. I proto Paříž na webovém portálu opendata.paris.fr ukázala lokace legálně registrovaných nemovitostí, tak aby motivovala více vlastníků k registraci svých nemovitostí (HOTREC, 2017).

Hlavní závěry

Airbnb v Praze - výchozí situace

- ✓ Prostřednictvím Airbnb, které představuje jednoznačně nejvýznamnější globální online ubytovací platformu, bylo v květnu 2018 nabízeno na území Prahy téměř 11,5 tisíc ubytovacích jednotek ke krátkodobému pronájmu (podle AirDNA. 2018). Přibližně ale jen 20 % z tohoto celkového počtu jednotek bylo nabízeno jako ubytování, které sdílí hosté se svým hostitelem.
- ✓ O tom, že krátkodobé pronajímání nemovitostí nemá v kontextu Prahy povětšinou již nic společného s původním principem sdílené ekonomiky, svědčí i to, že více než 30 % hostitelů nabízí skrze Airbnb dvě a více nemovitostí (v historickém jádru je podíl těchto hostitelů dokonce okolo 40 %).
- ✓ Ubytovací jednotky nabízené ke krátkodobému pronájmu se koncentrují především do historického jádra města. Na relativně malém území, v katastrech Hradčan, Josefova, Malé Strany, Nového Města, Starého Města a Vyšehradu, je koncentrováno přes 40 % z celopražského objemu nabídky Airbnb. Vysoký počet ubytovacích jednotek nabízený skrze Airbnb je i v částech vnitřního města (Vinohrady, Žižkov…), naopak na sídlištích a v okrajových částech Prahy je nabídka velmi nízká.
- ✓ V květnu 2018 dosahovala v Praze sazba za pronájem jednotky v rámci Airbnb v průměru 1 734 Kč za den. Mezi jednotkami nabízenými k pronájmu převažovaly celé byty pouze s jednou ložnicí. Míra obsazenosti jednotek dosahovala 61 %.
- ✓ Z pohledu mezinárodního srovnání lze konstatovat, že v Praze je prostřednictvím Airbnb nabízeno více jednotek než ve větších okolních metropolích, jakými jsou Budapešť, Varšava či Vídeň. Praha se oproti 11 porovnávaným evropským městům vyznačuje i nadprůměrným podílem celých nemovitostí, které nejsou sdíleny s hostitelem, a zároveň i nadprůměrným podílem hostitelů, kteří nabízejí dvě a více nemovitosti. Tyto charakteristiky značí v rámci Prahy ještě výraznější odklon od principu sdílené ekonomiky, než jaký nastal například v německých městech.

Potenciální dopady Airbnb na pražský trh s byty

- ✓ Byty nabízené skrze Airbnb tvoří 1,4 % z celkového úhrnu pražského bytového fondu. V katastrech historického centra je nicméně hodnota tohoto podílu několikanásobně vyšší – v Josefově, na Malé Straně a na Novém Městě převyšuje 10 %, na Starém Městě dokonce 20 %. V historickém jádru lze tedy dopad Airbnb na lokální bytový trh hodnotit jako velmi výrazný, se zvyšující se vzdáleností od jádra se nicméně význam tohoto vlivu snižuje.
- ✓ Jedním z překvapivých zjištění je, že disponibilní nabídka bytů na Airbnb je v rámci Prahy vyšší než nabídka bytů určených pro klasický dlouhodobý pronájem (dle inzerce na portálech Sreality.cz a Bezrealitky.cz). V centru města je převaha bytů nabízených ke krátkodobému pronájmu ještě mnohem markantnější. Lze tak podpořit tvrzení, že online ubytovací platformy a zejména Airbnb odčerpávají z trhu klasické rezidenční nájemní byty, což se přirozeně promítá i do cenotvorby nájemného.
- ✓ Nebyl potvrzen jeden z našich vstupních předpokladů, že by služba Airbnb (za předpokladu 50% obsazenosti ubytovací jednotky) byla pro pronajímatele bytů z hlediska dosahovaných výnosů výrazně lukrativnější než klasické pronajímání bytů na základě dlouhodobé nájemní smlouvy. V této souvislosti je nicméně nutné dodat, že analýza nezohledňovala některé možné důležité vlivy potenciálně ovlivňující různou míru výnosnosti dlouhodobého a krátkodobé pronajímání bytů (např. vliv odlišné velikosti bytu, odpovědnosti vůči plnění daňových povinností, vliv vyšších dodatečných nákladů spojených především s krátkodobým pronajímáním bytů atd.).

Airbnb ve vztahu k cestovnímu ruchu v Praze

- ✓ V Praze se k 21. 5. 2018 nacházelo více než 13 tis. jednotek Airbnb s celkovou kapacitou 53 378 lůžek (podle Inside Airbnb, 2018). To představuje více než 37 % společné lůžkové kapacity s hromadnými ubytovacími zařízeními (HUZ) a jejich podíl od roku 2010 významně narůstá. Zvyšuje se také průměrná velikost jednotek Airbnb, která představuje v průměru 3 lůžka na pokoj / jednotku, zatímco v HUZ je průměrná velikost 2 lůžka na pokoj.
- ✓ Z hlediska typu ubytovacích zařízení převažují v Airbnb zejména celé byty / apartmány bez dodatečných služeb (téměř 90 % celkové lůžkové kapacity), tedy zařízení „nehotelového typu“. V HUZ převažují z hlediska lůžkové kapacity hotely vyšších kategorií a tříd (zejména 4 a 5*), které nabízejí specifické služby oproti Airbnb. Z tohoto hlediska je Airbnb spíše komplementární k tomuto druhu ubytování a konkurenční prostředí je vytvářeno zejména vůči úrovni ubytovacích zařízení nižších kategorií a tříd (hotely nižších tříd, hostely, hotely garni apod.).

- ✓ Počet hostů v jednotkách Airbnb není oficiálně (nebo spíše veřejně) registrován na rozdíl od hostů v HUZ, a proto mohou být stanoveny pouze odhady počtu návštěvníků podle sekundárních údajů o Airbnb, které je možné evidovat. Vzhledem k průměrné obsazenosti jednotek za poslední rok (k 21. 5. 2018), která činila 56,5 % a započtení průměrné doby strávených nocí v Praze (v HUZ) je možné předpokládat, že Airbnb navštívilo v roce 2017 2,6 až 3,6 milionu hostů. V HUZ se za stejné období ubytovalo více než 7,6 mil. hostů.
- ✓ Jednotky Airbnb jsou významně koncentrovány do oblasti historického centra Prahy (50 % jednotek se soustředí ve správních obvodech Praha 1 a Praha 2), a tím přispívají k přetížení jádra cestovním ruchem a k celkové turistifikaci této oblasti. V důsledku rozvoje Airbnb došlo k navýšení turistického zatížení o 40 % na Praze 1 (celková hodnota Defertovy funkce představuje hodnotu 150).
- ✓ Vzhledem k rozdílným lokalizačním nárokům z hlediska velikosti, ale stejným lokalizačním požadavkům z hlediska návštěvníků, dochází k rozvoji Airbnb v oblastech původně rezidenčních, které jsou v blízkosti historického centra, jako jsou (mimo Prahy 1 a 2) především správní obvody Prahy 3 a Prahy 7. Rozvojem Airbnb tak dochází ke změnám v prostorových vzorcích rozmístění cestovního ruchu v Praze, na které bude muset město v nejbližší době aktivně reagovat.

Potenciální dopady Airbnb na kvalitu života místních obyvatel

- ✓ Kvalita života místních obyvatel je ovlivněna jak přímo v důsledku zvýšeného pohybu turistů v daných oblastech rozvoje Airbnb, tak nepřímo např. změnami funkcí v okolí bydliště, tlakem na zvyšování cen nemovitostí a snižováním dostupnosti bydlení. Obecně se v Praze projevují dopady na rezidenty podobným způsobem, jak jsou evidovány v jiných městech s vyšší intenzitou rozvoje Airbnb (zvýšená hladina hluku, narušení soukromí, snížení bezpečnosti či zvýšený výskyt odpadků). Tato negativa jsou spojena s celkovým smíváním hranic mezi prostorem rezidenčním a turistickým.
- ✓ Ve vnímání dopadů na kvalitu života místních obyvatel je významné, zda jsou rezidenti v dané oblasti zapojeni do procesu cestovního ruchu či nikoli. Z analýzy vyplývá, že spíše než k menšímu přivýdělku rezidentů směřuje rozvoj Airbnb v Praze dlouhodobě k vytváření a rychlému růstu nových podnikatelských entit. To je patrné také z faktu, že více než 60 % jednotek nabízených v Praze je provozováno necelými 27 % hostitelů Airbnb. Největší hostitelé pronajímají dokonce okolo sta jednotek, a to většinou ve formě celých bytů v historickém centru Prahy.
- ✓ Více informací o skutečných dopadech na kvalitu života místních obyvatel by osvětlilo dotazníkové šetření mezi rezidenty. Je patrné, že dopady jsou vnímány velmi intenzivně zejména obyvateli historického jádra Prahy a přilehlých oblastí, kde je intenzita cestovního ruchu nejvyšší.

Přístupy k regulacím online ubytovacích platforem a závěrečná doporučení

- ✓ Patrně nejčastěji uváděnými důvody pro zavedení eventuální regulace jsou snaha o eliminaci šedé ekonomiky a negativních vlivů spojených s intenzivním turismem v centrální části města (např. vytěsňování rezidentů z centra, zvyšování nájemného, hluk atd.).
- ✓ Otázka zavedení regulace online ubytovacích platforem, resp. podnikatelské činnosti spojené s krátkodobým pronajímáním nemovitostí začíná být i v rámci ČR a především v Praze stále více aktuální, přičemž s ohledem na uvedené negativní dopady a prudký rozvoj zejména Airbnb se zdá být přijetí adekvátních opatření ze strany veřejné správy či samosprávy víceméně nutností. Přesto, přijetí konkrétního výraznějšího regulatorního opatření na celostátní (popř. evropské) úrovni se v současnosti jeví spíše jako nepravděpodobné a konkrétnější obrysy případné regulace nejsou prozatím patrné ani na úrovni hl. m. Prahy.
- ✓ Těžiště případných regulačních opatření lze spatřovat především v povinnosti registrace pronajímatelů u orgánů státní správy či samosprávy, tak aby byla povinnost odvádění daní a poplatků jednoduše vymahatelná. Na základě příkladů ze zahraničí se nabízí i další možnosti eventuálních regulací (např. zavedení limitů pro počty přenocování během roku atd.). V každém případě je klíčovým krokem navázání intenzivního kontaktu a spolupráce mezi hl. m. Prahou a významnými online ubytovacími platformami, tak jak to dokázala některá jiná evropská města (Paříž, Amsterdam...). Zároveň je zapotřebí, aby hl. m. Praha nadále prohlubovala spolupráci s finanční správou, která již deklarovala, že se jí daří aktivně získávat údaje o pronajímatelích využívajících služby Airbnb.
- ✓ Před eventuální aplikací konkrétních a výše naznačených regulačních opaření považujeme za velmi důležité, aby byla co možná nejrychleji vypracována právní analýza, která komplexně posoudí návrhy možných regulací ve vztahu k jejich případným právním dopadům a legislativnímu rámci, v rámci kterého se hl. m. Praha pohybuje. Právní analýza, jejíž zpracování v návaznosti na tuto analýzu plánuje zajistit Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy, by rovněž měla poukázat i na případnou nutnost legislativních změn v souvislosti se zvažovanými opatřeními.

Seznam použitých zdrojů a literatury

Airbnb loni k ubytování v Česku využilo přes milion turistů (17. 4. 2018). České noviny (ČTK). Dostupné na: http://www.ceskenoviny.cz/zpravy/airbnb-loni-k-ubytovani-v-cesku-vyuzilo-pres-milion-turistu/1610725 (1. 8. 2018).

Airbnb, Inc. [US] (2018). Prague: users. Dostupné na: https://www.airbnb.cz/users/show/ (1. 8. 2018).

AirDNA.co (2018). (5-6 2018). Dostupné na: https://www.airdna.co/market-data/app/cz/default/prague/overview (3. 8. 2018)

Berňák získal údaje o pronájmech Airbnb v Česku. Jak se k nim dostal, tají (30. 7. 2018). iDnes.cz. Dostupné na: https://ekonomika.idnes.cz/aibnbn-dane-poplatky-financni-sprava-praha-ministerstvo-financi-sdilena-ekonomika-g2x-/ekonomika.aspx?c=A180730_105930_ekonomika_rts (3. 8. 2018)

Blíží se přijetí legislativní úpravy tzv. „sdíleného" ubytování (8. 2. 2018). Portál hl. m. Prahy. Dostupné na: http://www.praha.eu/jnp/cz/o_meste/magistrat/tiskovy_servis/tiskove_zpravy/blizi_se_prijeti_legislativni_upravy_tzv.html (3. 8. 2018)

Český statistický úřad (2018). Veřejná databáze. Cestovní ruch: Hromadná ubytovací zařízení. Dostupné na: https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=statistiky#katalog=31739 (1. 8. 2018).

Český statistický úřad (2018). Registr sčítacích obvodů a budov. Dostupné na: https://apl.czso.cz/irso4/ (3. 8. 2018).

Dumbrovská, V., & Fialová, D. (2014). Tourist intensity in capital cities in central Europe: Comparative analysis of tourism in Prague, Vienna and Budapest. *Czech Journal of Tourism*, *3*(1), 5-26.

Evropská Komise (2016). Evropský program pro ekonomiku sdílení. Sdělení Komise Evropskému Parlamentu, Radě, Evropskému hospodářskému a sociálnímu výboru a Výboru regionů. 2. 6. 2016, Brusel. Dostupné na: https://eur-lex.europa.eu/legal-content/CS/TXT/?uri=CELEX%3A52016AE3545 (3. 8. 2018)

Evropská Komise (2018). Study on the Assessment of the Regulatory Aspects Affecting the Collaborative Economy in the Tourism Accommodation Sector in the 28 Member States. © 2018 Evropská Komise. Dostupné na: https://publications.europa.eu/en/publication-detail/-/publication/c7a7b5bb-526d-11e8-be1d-01aa75ed71a1/language-en (3. 8. 2018)

Guttentag, D. A., & Smith, S. L. (2017). Assessing Airbnb as a disruptive innovation relative to hotels: Substitution and comparative performance expectations. *International Journal of Hospitality Management*, *64*, 1-10.

HOTREC (2017). Policy Priorities for a responsible and fair collaborative economy. 2017 HOTREC. Dosupné na: https://www.hotrec.eu/wp-content/customer-area/storage/c6ab98527c30a95f0a51ca21205f469d/Policy-Priorities-for-a-responsible-and-fair-collaborative-economy.pdf (3. 8. 2018)

Inside Airbnb (2018). Get data: Praha (21. 5. 2018). Dostupné na: http://insideairbnb.com/get-the-data.html (1. 8. 2018).

Pásková, M., & Zelenka, J. (2002). Výkladový slovník cestovního ruchu. Ministerstvo pro místní rozvoj.

Praha chce regulovat Airbnb. Ubytování jen na tři až čtyři měsíce v roce či vymáhání poplatků (8. 3. 2018). Lidové noviny. Dostupné na: www.lidovky.cz/magistratem-vysnena-regulace-airbnb-tri-az-ctyri-mesice-v-roce-a-vymahani-poplatku-g2r-/zpravy-domov.aspx?c=A180307_104525_ln_domov_sk (3. 8. 2018)

Praha rychle dohání Vídeň v hotelových cenách. Jedna noc vyjde v průměru na 2300 korun, v rakouské metropoli je to jen o 200 korun víc (9. 4. 2018). Hospodářské noviny. Dostupné na: https://archiv.ihned.cz/c1-66103720-praha-rychle-dohani-viden-v-hotelovych-cenach-jedna-noc-vyjde-v-prumeru-na-2300-korun-v-rakouske-metropoli-je-to-jen-o-200-korun-vic (3. 8. 2018)

Praha spouští web ke sdílenému ubytování (16. 10. 2017). Portál hl. m. Prahy. Dostupné na: http://www.praha.eu/jnp/cz/o_meste/magistrat/tiskovy_servis/tiskove_zpravy/praha_spousti_web_ke_sdilenemu_ubytovani.html (3. 8. 2018)

PwC (2018). Best placed to grow? European cities hotel forecast for 2018 and 2019. © 2018 PwC. Dosupné na: https://www.pwc.com/gx/en/hospitality-leisure/assets/european-cities-hotel-forecast-2018-2019.pdf (1. 8. 2018).

What you need to know about Amsterdam's new Airbnb rules (15. 1. 2018). Lonely Planet. Dostupné na: https://www.lonelyplanet.com/news/2018/01/15/amsterdam-airbnb-changes/ (3. 8. 2018)

Úřad vlády ČR (2017), Analýza sdílené ekonomiky a digitálních platforem. © 2017. Úřad vlády České republiky. Dostupné na: https://www.vlada.cz/assets/urad-vlady/poskytovani-informaci/poskytnute-informace-na-zadost/Priloha_4_Material_Analyza.pdf (3. 8. 2018)

Tom Slee (2017). Airbnb Data Collection: City Maps. Airbnb listings in Prague (March 2016). Dostupné na: https://fusiontables.google.com/DataSource?docid=16I8kPIZtBqvg_6dKFE1d8kE1YTFaIt1RVp4sA-Ow#map:id=3 (1. 8. 2018).

Zákon č. 89/1995 Sb., O státní statistické službě, ve znění pozdějších předpisů. Dostupné také na: https://www.czso.cz/documents/10180/25163201/89_1995.pdf/dadc8367-72bc-463f-872e-d1acf31baec1?version=1.1 (1. 8. 2018)

Fenomén Airbnb a jeho dopady
v kontextu hl. m. Prahy

08/2018

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy
Sekce strategií a politik
Vyšehradská 57, 128 00, Praha 2

AUTOŘI
Mgr Veronika Marianovská / marianovska@ipr.praha.eu, t: 236 004 734
Mgr. Michal Němec / nemec@ipr.praha.eu, t: 236 005 679

první vydání / 34 stran
© Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, 2018-08
Všechna práva vyhrazena

Elektronická verze dokumentu je dostupná na
www.iprpraha.cz/ssp/analyzy/