

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra ekonomických teorií



Bakalářská práce

Airbnb – sdílená ekonomika

Tereza Vrbová

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Tereza Vrbová

Podnikání a administrativa

Název práce

Airbnb – sdílená ekonomika

Název anglicky

Airbnb – sharing economy

Cíle práce

Cílem práce je určit zisk při pronájmu bytu na Praze 2 pomocí portálu Airbnb a při pronájmu bytu dlouhodobým pronájmem.

Dílní cíle:

tržby a náklady pronájmu bytu přes Airbnb,
tržby a náklady dlouhodobého pronájmu bytu.

Metodika

V teoretické části bude provedena analýza poptávky a nabídky spolu s tržní rovnováhou pronájmu bytů a bude charakterizována sdílená ekonomika. V praktické části budou zjištěny všechny náklady a výnosy spojené s pronájmem bytu na Praze 2 přes portál Airbnb, stejně tak bude provedeno u dlouhodobého pronájmu a určen rozdíl.

Doporučený rozsah práce

30 – 40 stran

Klíčová slova

Airbnb, internet, nabídka, nájem, podnájem, poptávka, pronájem, sdílená ekonomika, zisk

Doporučené zdroje informací

ALHADEFF, David. Microeconomics and Human Behavior: Toward a New Synthesis of Economics and Psychology. University of California Press, 1982. 204 s. ISBN: 0-520-04353-7.

BRČÁK, Josef; SEKERKA, Bohuslav. Mikroekonomie. Plzeň: Aleš Čeněk, s.r.o., 2010. 264 s. ISBN 978-80-7380-280-6.

HILLMAN, Terry. Economics. Londýn: Penquin Books, 2014. 352 s. ISBN 978-16-1564-502-2.

HLAVÁČEK, Jiří; HLAVÁČEK, Michal. Zobecněná mikroekonomie. Praha: Karolinum, 2010. 210 s. ISBN 978-80-246-1685-8.

HOŘEJŠÍ, Bronislava. Mikroekonomie. Brno: Management Press s.r.o., 2010. 576 s. ISBN 978-80-7261-218-5.

LUŇÁČEK, Jiří; BENEŠ, Jiří. Mikroekonomie. Brno: CERM, s.r.o., 2006. 207 s. ISBN 80-214-3293-4.

MANKIW, Greg. Principles of Microeconomics. Mason: Cengage Learning, 2012. 528 stran. ISBN 978-0-538-45304-2.

Předběžný termín obhajoby

2016/17 LS – PEF

Vedoucí práce

Ing. Pavel Hrdlička, Ph.D.

Garantující pracoviště

Katedra ekonomických teorií

Elektronicky schváleno dne 13. 10. 2016

doc. PhDr. Ing. Lucie Severová, Ph.D.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 24. 10. 2016

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 04. 03. 2017

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci "Airbnb – sdílená ekonomika" jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího bakalářské práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autorka uvedené bakalářské práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušila autorská práva třetích osob.

V Praze dne 06. 03. 2017

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala vedoucímu práce Ing. Pavlu Hrdličkovi za odborné vedení a poskytnutí cenných rad při vypracování bakalářské práce.

Airbnb – sdílená ekonomika

Airbnb – sharing economy

Souhrn

Teoretická část se věnuje stručnému seznámení s makroekonomií a dále se podrobněji věnuje popisu mikroekonomie a tržní ekonomiky. Seznamuje s pojmy nabídky a poptávky, elasticity, dále se zaměřuje na chování spotřebitele a teorii firmy. Dalším tématem je ekonomika sdílení, internet a jeho historie a v poslední řadě se věnuje portálu Airbnb.

Praktická část je zaměřena na analýzu pronájmu bytu přes portál Airbnb, zjištění jeho návštěvnosti v průběhu roku 2016, náklady na provoz bytu při tomto druhu pronájmu a výnosy z této činnosti. Dále je zaměřena také na alternativní dlouhodobý pronájem stejného bytu a zjištění nákladů a výnosů z tohoto pronájmu.

Summary

Theoretical part deals with brief introduction of macroeconomy and continues with more detailed description of microeconomy and market economy. It introduces the concept of supply, demand and elasticity and continues with consumer behaviour and a the theory of company. Additional topic is economy of sharing, the internet and its history and the last topic is Airbnb portal.

Practical part focuses on the analyse of renting an apartment using the Airbnb portal, detection of occupancy during the year 2016, costs withstanding from providing services in this kind of rental and revenues of this activity. It continues with alternative long time rent of the same apartment and evaluation of profits and costs from this kind of rental.

Klíčová slova: Airbnb, ekonomika, internet, inzerát, portál, pronájem, sdílená ekonomika, tržní ekonomika

Keywords: Airbnb, economy, internet, advertisement, portal, lease, sharing economy, market economy

Obsah

1	Úvod.....	5
2	Cíl práce a metodika	6
2.1	Cíl.....	6
2.2	Metodika	6
3	Literární rešerše	7
3.1	Ekonomie	7
3.1.1	Makroekonomie	7
3.1.2	Mikroekonomie.....	7
3.1.2.1	Domácnosti	8
3.1.2.2	Firmy.....	8
3.1.2.3	Stát	8
3.2	Výrobní faktory.....	9
3.2.1	Nedostatek výrobních faktorů.....	10
3.3	Tržní ekonomika	10
3.3.1	Nabídka	11
3.3.2	Poptávka.....	12
3.3.3	Rovnovážná cena	13
3.4	Elasticita.....	15
3.4.1	Cenová elasticita poptávky	15
3.4.2	Důchodová elasticita poptávky	17
3.4.3	Křížová elasticita poptávky	17
3.4.4	Cenová elasticita nabídky	17
3.5	Teorie chování spotřebitele.....	19

3.5.1	Užitek.....	19
3.5.2	Přebytek spotřebitele.....	20
3.5.3	Indiferenční křivky	20
3.5.4	Mezní míra substituce.....	22
3.6	Teorie firmy	23
3.6.1	Monopolistická konkurence.....	24
3.7	Ekonomika sdílení	24
3.8	Internet	26
3.8.1	Historie Internetu	27
3.9	Airbnb	27
3.9.1	Logo.....	28
3.9.2	Výběr ubytování	29
3.9.3	Další služby.....	29
3.9.4	Problémy.....	30
3.10	Daň z příjmu při pronájmu nemovitosti.....	32
4	Praktická část	34
4.1	Pronájem prostřednictvím portálu Airbnb	34
4.2	Dlouhodobý pronájem bytu	41
5	Zhodnocení výsledků.....	44
6	Závěr	45
7	Seznam použité literatury	46
8	Seznam tabulek	52
9	Seznam obrázků.....	53
10	Seznam grafů	54
11	Přílohy.....	55

1 Úvod

Cílem ekonomické činnosti je vytváření zisku. Ten je možné získat například činností člověka v zaměstnání nebo investicí do hmotného či nehmotného majetku. V případě nehmotného majetku se může jednat o akcie a cenné papíry, u hmotného například o nemovitosti a zvířata.

Právě investice do nemovitostí je jednou z možností, jak využít volné prostředky, které by svému majiteli jinak nepřinášely žádný užitek. Trh s nemovitostmi umožňuje majitelům nabízet svůj majetek dlouhodobě za stálý měsíční poplatek nebo za poplatek za noc v případě krátkodobého pronájmu. Nejvyužívanějším místem pro nabídku pronájmu jsou internetové portály.

Neznámějším a nejpoužívanějším internetovým portálem, který nabízí místo pro střet poptávky a nabídky krátkodobého pronájmu, je Airbnb. Tato společnost vznikla v roce 2008 v San Franciscu a za 9 let svého působení se rozrostla do 190 zemí, včetně České republiky. Na tomto portálu mohou majitelé nabízet své prostory za cenu, kterou si sami stanoví a zájemci mají možnost vybrat si z nepřeberných možností ubytování za různé ceny.

Nabídka krátkodobých pronájmů je jeden z prostředků sdílené ekonomiky. Ta se zaměřuje na sdílení nevyužívaných prostorů, znalostí a věcí a získání užitku z této činnosti například v podobě úplaty. Jejím účelem je dané prostředky pouze využívat po omezenou dobu aniž by je uživatelé vlastnili.

Pokud se tedy majitel rozhodne svůj byt či dům pronajímat, zůstává mu ještě vybrat si, zda bude prostor poskytovat krátkodobě pro turisty nebo dlouhodobě stálým nájemcům. V rozhodování mu pomůže zejména vyčíslení potencionálních výnosů a nákladů spojených s daným typem ubytování. Dále se rozhoduje podle času, který bude muset strávit s krátkodobými i dlouhodobými nájemci a musí zvážit možnosti rizika poškození bytu a způsob uhrazení jejich nápravy.

2 Cíl práce a metodika

2.1 Cíl

Hlavním cílem práce je určit čisté příjmy při pronájmu bytu 4+1 na Praze 2 pomocí internetového portálu Airbnb a při pronájmu bytu dlouhodobým pronájemem. Dílčí cíle této práce jsou zjištění nákladů a výnosů při obou druzích pronájmu včetně zjištění nákladů na budoucí rekonstrukci bytu a implicitních nákladů. Dalším cílem je zjištění návštěvnosti apartmánu při krátkodobém pronájmu a identifikace národností návštěvníků.

2.2 Metodika

Teoretická část práce bude vypracována na základě studia odborných publikací a internetových zdrojů. Hlavním tématem bude mikroekonomie, zmíněna budou i podtémata s mikroekonomií související, jako výrobní faktory, tržní ekonomika, elasticita a teorie firmy, kde je práce nejvíce zaměřena na monopolistickou konkurenci. Posledním ekonomickým tématem je sdílená ekonomika. Práce pokračuje zmínkou o internetu, na kterou navazuje seznámení s internetovým portálem Airbnb a závěr tvoří krátké vysvětlení daně z příjmu při pronájmu bytu.

Pro zpracování praktické části bude využito praktických zkušeností z pronájmu bytu přes portál Airbnb a požadavků majitele pro případ dlouhodobého nájmu. Proběhne seznámení s krátkodobým pronájemem bytu přes Airbnb, náklady a výnosy z takového druhu pronájmu, včetně analýzy obsazenosti. Pro účely zjištění budoucích nákladů spojených s údržbou bytu budou použita data z internetových stránek s vybavením domácnosti.

Další částí je zhodnocení nákladů a výnosů plynoucích z dlouhodobého pronájmu a v poslední části budou porovnány výnosy a náklady obou pronájmů a určení, který je výhodnější.

3 Literární rešerše

3.1 Ekonomie

Počátky ekonomie jako vědy sahají až do 18. století, a možná i proto se definice pojmu ekonomie liší s každým novým autorem. Za to nejspolehlivější je pokládáno vymezení od uznávaných autorit, Samuelsona a Nordhause. Ti tento pojem definují jako vědu „zkoumající, jak různé společnosti užívají vzácné zdroje k výrobě užitečných komodit a jak je rozdělí mezi různé skupiny.“ Tato věda vychází z poznání, že všechny zdroje pro výrobu statků a služeb jsou omezené. (1) (2)

Cílem ekonomie je zkoumat zákonitosti ekonomických jevů, které zapisuje formou ekonomický zákonů. Oproti jiným vědám, například přírodním, jsou tyto zákony chápány jako obecné tendence vycházející z hromadných a náhodných jevů. Teorie ekonomie je rozdělována do dvou druhů, mikroekonomie a makroekonomie. Obě se zabývají podobnými předměty zkoumání a využívají téměř stejný metodologický aparát, jako je statistika nebo analýza. (1)

3.1.1 Makroekonomie

Makroekonomie se zaměřuje na výzkum ekonomického prostředí jako celku. Analyzuje především agregátní veličiny – hrubý domácí produkt, úroveň zaměstnanosti, inflaci, ceny a fungování makroekonomických systémů. (1)

Tento druh ekonomie odpovídá na otázky týkající se průběhu ekonomie. Vysvětluje, jak je možné, že v jeden okamžik vše funguje a zdá se být v pořádku, zatímco jindy vede rozhodnutí miliónů jednotlivých spotřebitelů k nezaměstnanosti a inflaci. (3)

Toto označení pochází z řeckého *makros*, neboli velký. Neznamená to však, že se zaměřuje pouze na chování velkých ekonomik. Zkoumá všechny celé ekonomiky nehledě na to, jak malé jsou. (4)

3.1.2 Mikroekonomie

Mikroekonomie analyzuje chování a rozhodování jednotlivých ekonomických subjektů. Dva hlavní ekonomické subjekty jsou domácnosti, někdy označované jako jednotlivci, a firmy. Třetím subjektem, který zkoumá, je stát. Tato část ekonomie se zaměřuje

na ekonomické jevy jako například mechanismus vytváření cen zboží, formy konkurence, podmínky fungování trhu v konkurenci a ekonomickou efektivnost. (1)

Toto odvětví ekonomie odpovídá na různé otázky, například proč jsme si teď koupili tento počítač raději, než abychom udělali něco jiného jindy. Pomáhá nám vyřešit i situace, kdy se spotřebitel rozhoduje kolik si půjčit nebo kolik ušetřit. (3)

Název mikroekonomie pochází, stejně jako makroekonomie, z řeckého jazyka, konkrétně ze slova *mikros*, tedy malý. Zaměřuje svou pozornost na chování jednotlivých jednotek ekonomie bez ohledu na to, jak jsou velké. (4)

3.1.2.1 Domácnosti

Domácnosti se rozhodují především o tom kdy, kde, co a za kolik si koupí. Vliv na proces rozhodování má několik jevů jako chuť, přání nebo preference spotřebitele. Vznik těchto determinantů ekonomie nezkoumá, považuje je za předem dané a neměnné. Při formování společnosti však byl vývoj potřeby a cílů významným faktorem, a tak je předpoklad stabilních determinantů poněkud zjednodušený. (5)

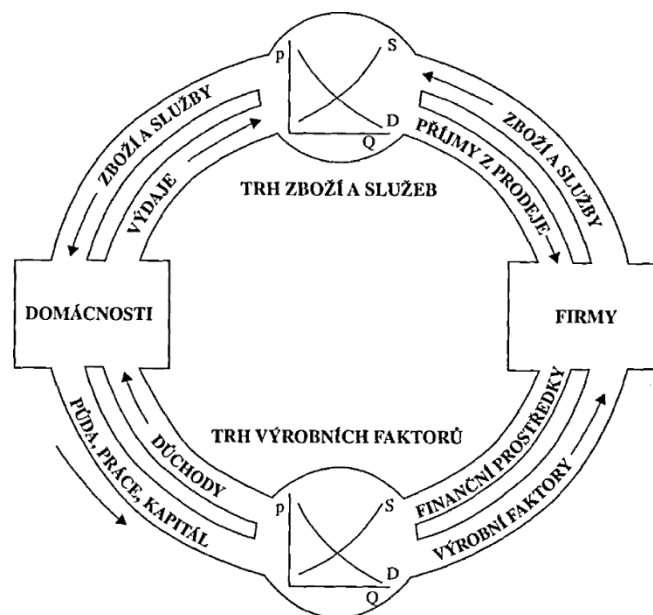
3.1.2.2 Firmy

Hlavní činností firem je rozhodování o množství, druhu a ceně vyráběného statku, stejně tak výběr technologie výroby nebo například způsob reklamy na daný statek. V mikroekonomii se rozhodování firmy omezuje na dvě části, a to sice na volbu výstupu a volbu ceny. Cílem je maximalizace zisku, kterého dosáhne optimálním výstupem. (5)

3.1.2.3 Stát

Úkolem státu je vytváření právních norem, za jejichž působení funguje ekonomická činnosti. Zároveň může být reprezentován stánými firmami. Za základní činnosti, které jsou prováděny v rámci ekonomického systému, můžeme považovat spotřebu, výrobu a směnu. (5)

Obrázek 1 Schéma tržní ekonomiky



Zdroj: (1)

3.2 Výrobní faktory

Výrobu lze popsat jako přeměnu zdrojů (vstupů) na statky a služby (výstupy). Statky jsou v ekonomii věci vyrobené pro spotřebu nebo směnu a slouží k uspokojení potřeb. Služby jsou označovány jako nehmotné statky a jsou to činnosti, po kterých vzniká poptávka. (4)

Výrobou se zabývají především domácnosti a firmy. Za hlavní čtyři výrobní faktory jsou považovány půda, práce, kapitál a poslední čtvrtý výrobní faktor, podnikání. Bez těchto výrobních faktorů by nebylo možné nic vyrobit. (6)

První výrobní faktor, půda, neznamená pouze terén, ale všechny přírodní zdroje jako například voda, vzduch, ropa nebo lesy. (6)

Dalším výrobním faktorem je práce. Tou není označován pouze počet přítomných lidí, ale i znalosti a schopnosti, které jsou uplatňovány při výrobě statků a služeb. Označuje tak kvantitu i kvalitu lidských zdrojů. (6)

Jako kapitál se v ekonomii rozumí finální výrobky, které jsou využity pro další výrobu. Tímto se liší od práce a kapitálu, které nemohou být předmětem výroby. (1)

Posledním výrobním faktorem je podnikání. To je závislé na využitelné půdě, práci a kapitálu. Čím větší jsou tyto faktory, tím je vyšší i možný výstup. Ovšem nezáleží pouze na zdrojích, ale i na způsobu jejich použití, což je označováno právě jako podnikání. (6)

3.2.1 Nedostatek výrobních faktorů

I když je hospodářství velmi dobře organizováno, je jeho růst omezen zejména nedostatkem výrobních faktorů. Ty se vyskytují pouze v určitém množství a to má za následek, že není možné vyrábět takové množství, aby uspokojilo všechny potřeby všech spotřebitelů. Tato nerovnováha mezi přáními a použitelnými zdroji je označována jako vzácnost výrobních faktorů. (6)

K uspokojení potřeb lidí je zapotřebí statků. Ty jsou rozděleny na statky volné, například vodu a vzduch, které jsou poměrně snadno přístupné, a statky vzácné. U nich není možné, aby uspokojily potřeby všech zájemců, a řadí se sem většina statků, které potřebuje spotřebitel k životu. Tím nastává problém alokace, neboli rozdělení vzácných statků mezi ekonomické subjekty. (1)

3.3 Tržní ekonomika

Ekonomický systém, kde proti sobě stojí na jedné straně kupující a na té druhé prodávající, se nazývá tržní ekonomika. Kupující stojí na straně poptávky a prodávající na straně nabídky. Kupující poptává zboží v obchodech, firmy poptávají výrobní faktory a naopak prodávající nabízí zdroje na trhu. (6)

Rozhodování o rozložení výrobních faktorů a produkci statků je nezávislé na jednotlivci a ceny určuje nápor tržních sil, které jsou způsobeny tržní nabídkou a tržní poptávkou. (1)

Tržní ekonomika odpovídá na otázky co, jak a pro koho vyrábět. O tom, co se bude vyrábět, rozhodují spotřebitelé, a to sice tak, že jeden statek nakupují více než druhý. Firmy mají v rukou odpověď na otázku jak vyrábět, kdy se zabývají množstvím nakoupených výrobních faktorů a použitými technologiemi. Pro koho vyrábět záleží na spotřebitelích. Množství koupených statků totiž závisí na jejich důchodu, který získají za poskytnutí výrobních faktorů. (4)

3.3.1 Nabídka

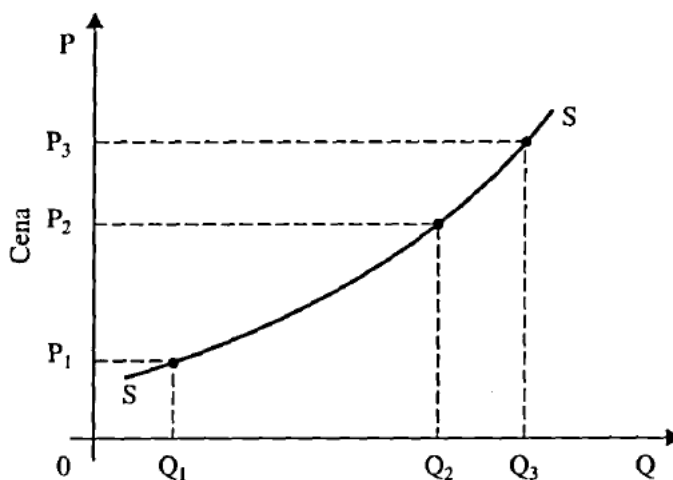
„Tržní nabídka je celkové množství, které jsou prodávající ochotni a schopni prodat při alternativních cenách v daném časovém období, *ceteris paribus*¹“. (6)

Nabídka je rozlišena na tři druhy, celková nabídka (agregátní), která reprezentuje všechny statky výrobců, individuální nabídka, představující nabídku jednoho výrobce, a tržní nabídka, která shrnuje individuální nabídky na vymezeném trhu. (1)

Křivka nabídky má rostoucí tvar směrem doprava a představuje reakce výrobce na změnu ceny zboží, stejně tak vyjadřuje množství, které jsou výrobci ochotni nabízet na trhu. Křivky různých výrobků se liší a jejich průběh je dán např. jejich vlastností, očekáváním budoucího vývoje, vývojem nákladů na výrobu atd. (1)

Změna determinantů nabídky způsobí posun buď po křivce, nebo posun celé křivky. Pokud dojde pouze ke změně ceny, dojde pouze k posunu po křivce. Změnu polohy křivky způsobí změna všech ostatních determinantů. (6)

Graf 1 Nabídka



Zdroj: (1)

Determinantů nabídky, tedy faktorů ovlivňujících rozhodnutí o nabídce, je celkem šest. Technologie, daně a dotace, náklady výrobních faktorů, očekávání, množství prodává-

¹ Za jinak nezměněných podmínek

jících a další statky. Obecně však platí, že za vyšší cenu jsou výrobci ochotni nabízet více statků a služeb. (6)

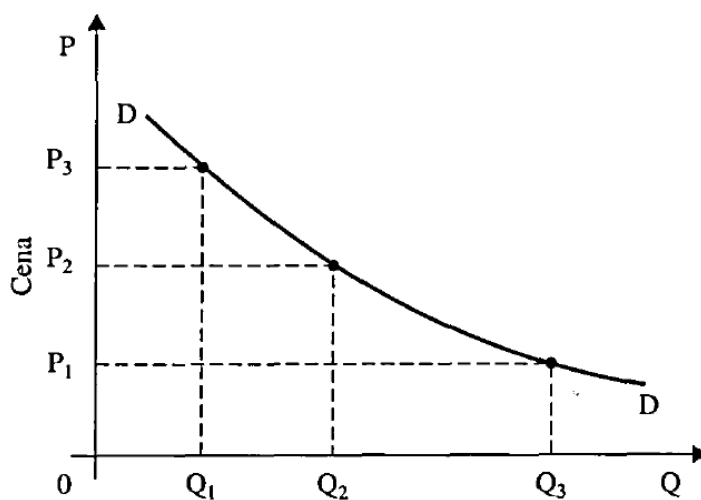
3.3.2 Poptávka

„Schopnost a vůle koupit určité množství statku za alternativní ceny v určitém časovém období, ceteris paribus.“ (6)

Stejně jako nabídka i poptávka je rozlišena na tři druhy. Celková poptávka, tedy souhrn všech poptávek, individuální poptávka, která představuje poptávku jednoho spotřebitele, a tržní poptávka, reprezentující všechny individuální poptávky. (1)

Křivka poptávky je klesající a její tvar je vysvětlen zákonem klesající poptávky. Ten říká, že pokud vzroste cena, spotřebitel zareaguje snížením poptávky. Stejný vztah platí i naopak, tedy pokud klesne cena, poptávané množství vzroste. Cena je v tomto vztahu určující a nezávislou veličinou. Oproti tomu množství, které je poptávané, závisí na ceně a stává se závislou veličinou. (1)

Graf 2 Poptávka



Zdroj: (1)

S cenou poptávaného statku souvisí i rozdělení statků na normální statky, luxusní statky a inferiorní statky. Výše poptávaného množství těchto statků závisí na výši důchodu spotřebitele. Pokud vzroste důchod, nakupované množství normálních statků a luxusních se zvýší, naopak u inferiorních statků poptávka klesne. (5)

Obdobně jako nabídka i poptávka má své determinanty, tedy faktory určující její průběh. Mezi ně patří přání spotřebitele, výše důchodu, dostupnost a cena dalších statků (substituty a komplementy), očekávání spotřebitele a množství kupujících. (6)

Substituty jsou statky, které by se mohly vzájemně nahradit. V reálné situaci je to například rozhodování mezi koupí vína dvou značek. Spotřebitel upřednostní méně nákladnou variantu před tou dražší, a tak pokud klesne cena substitutu, spotřebitel zvýší svojí poptávku po tomto statku, tedy víně. (4)

Komplementy jsou naopak statky, které se vzájemně doplňují a spotřebitel je užívá zároveň, například lyže a vázání. Pokud klesne cena vázání, spotřebitel zvýší svojí poptávku po lyžích. (4)

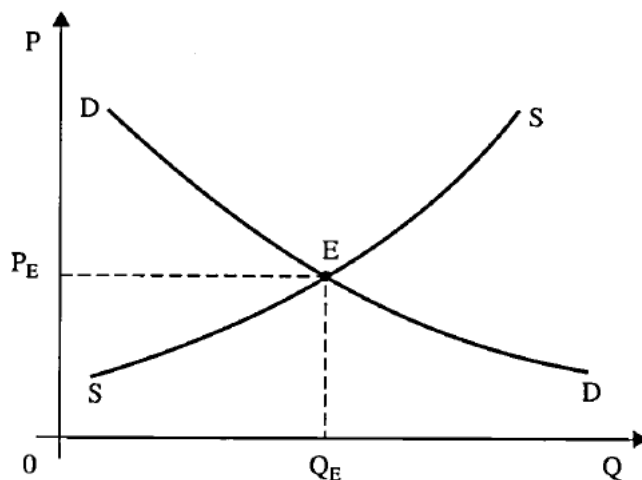
Pokud proběhne změna v některém z determinantů, způsobí to i změnu poptávkové křivky. K posunu celé křivky dojde v případě změny přání, důchodu, komplementů, substitutů a očekávání. K pohybu po křivce dochází při změně ceny. (6)

3.3.3 Rovnovážná cena

„Cena, při které se poptávané množství zboží v daném časovém období rovná nabízenému množství zboží.“ (6)

V tržní ekonomice vyjadřuje cena hodnotu zboží, ve které je směnováno. Rovnovážnou cenu je možné stanovit pomocí grafu, kdy se spojí křivka poptávky a nabídky. V jejich průsečíku se pak nachází rovnovážné množství a rovnovážná cena, tedy bod rovnováhy. (1)

Graf 3 Rovnovážná cena

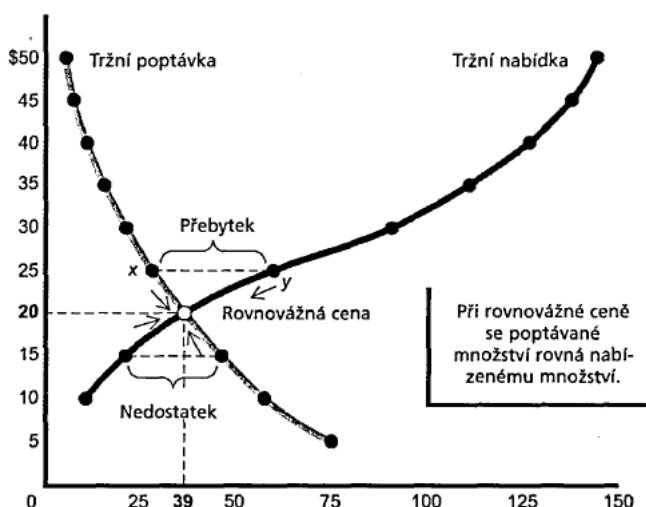


Zdroj: (1)

Rovnovážná cena je určována společným chováním spotřebitelů a výrobců a vyjadřuje situaci, kdy je trh efektivní a dochází ke kompromisu mezi prodávajícím a nakupujícím. Pro vysvětlení fungování tržního mechanismu byl použit pojem „neviditelná ruka.“ To znamená, že „trh se chová jako by nějaká neviditelná síla zkoumala všechny tabulky nabídky a poptávky, a pak určila cenu zajišťující rovnováhu.“ (6)

Pokud dochází k tržnímu přebytku, tedy že cena je vyšší, než jsou poptávající ochotni zaplatit, dochází nutně ke snížení této ceny a vyrovnaní trhu. Naopak v případně nedostatku, kdy je cena nízká a spotřebitelé zvyšují poptávané množství, dojde k reakci výrobců, kteří zvýší cenu daného statku, a dojde opět k vyrovnaní trhu. (6)

Graf 4 Tržní nerovnováha



Zdroj: (6)

3.4 Elasticita

Elasticita, respektive pružnost nabídky a poptávky, je velmi zásadní ekonomický nástroj. Pomáhá rychle určit reakci spotřebitelů a výrobců na změnu ceny a řešit další problémy v praxi. Udává, jak se relativně změnila jedna proměnná v reakci na relativní změnu jiné proměnné. Všechny koeficienty elasticity jsou bezrozměrné. (1)

3.4.1 Cenová elasticita poptávky

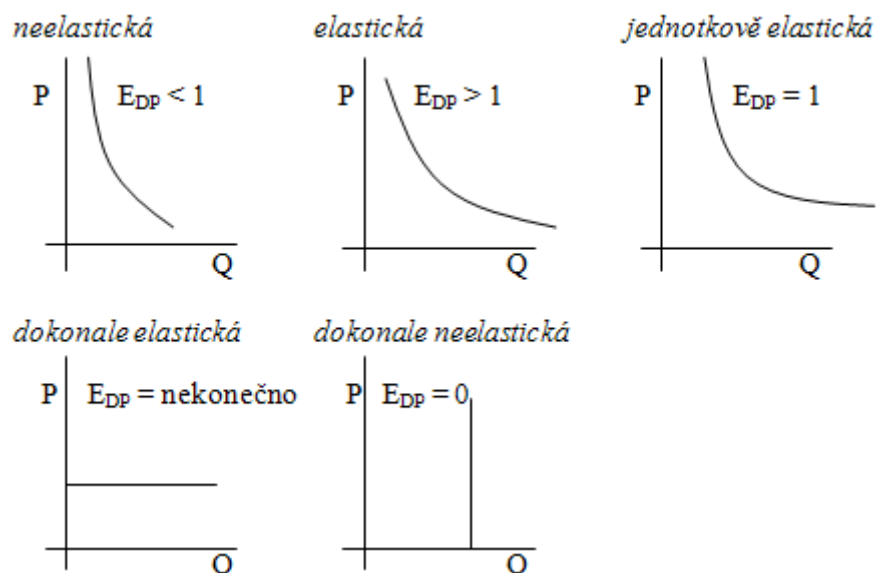
Tato elasticita je nejvíce používaným koeficientem elasticity. Měří relativní změnu poptávaného množství jako důsledek relativní změny ceny, vyjadřuje tedy vztah mezi změnou ceny a poptávaného množství statku. (7)

Cenová elasticita poptávky se zjišťuje mezi dvěma body na křivce poptávky, přičemž každý bod odpovídá různé kombinaci ceny a množství. Získané koeficienty lze mezi sebou díky jejich bezrozměrnosti snadno porovnávat. Hodnoty mohou být mezi nulou a nekonečnem, avšak většinou se pohybují kolem jedničky. (1)

V ekonomii se používá pět interpretací elasticity. Pokud se její koeficient rovná nule, jedná se o dokonale neelastickou poptávku. Neelastická poptávka nabývá hodnot mezi nulou a jedničkou, a pokud se hodnota rovná právě jedné, nazývá se jednotkovou elasticitou. V případě, že se koeficient nachází v rozmezí jedné až nekonečna, jedná se o elastic-

kou poptávku a o dokonalé elasticitě se mluví v případě, že se její hodnota rovná nekonečnu. (5)

Graf 5 Varianty cenové elasticity poptávky



Zdroj: (8)

Mezi hlavní faktory cenové elasticity poptávky patří počet substitutů, podíl výdajů za statek vzhledem k disponibilnímu důchodu a stálost nové ceny. (7)

Pokud má statek mnoho substitutů, pak je poptávka po něm cenově elastická. Naopak, v případě, že existuje pouze několik substitutů, je poptávka neelastická. (7)

Podíl výdajů vzhledem k disponibilnímu důchodu znamená, že čím větší část důchodu je využita na výdaje za daný statek, tím je poptávka elastičtější. Pokud se tedy i minimálně zvýší cena daného statku, domácnost je donucena změnit výdaje na jiné statky. Pokud tedy nechce nijak změnit spotřebu ostatních statků, musí najít levnější substitut zdraženého statku. (3)

Čas je posledním faktorem. Poptávka je elastičtější, čím delší je trvání změn v tržních cenách. Pokud se zdraží určitý statek, spotřebitel hledá levnější substitut, tudíž klesá poptávané množství původního statku. (3)

3.4.2 Důchodová elasticita poptávky

Další poptávkovou elasticitou je důchodová elasticita. Pomocí ní se zjišťuje relativní změna v poptávaném množství při jednocentní změně důchodu spotřebitelů. Může nabývat, na rozdíl od cenové elasticity, i záporných hodnot. (7)

O tom, zda bude kladná či záporná, rozhoduje charakter statku. Při rostoucím důchodu se zvyšuje poptávka po normálním statku (například kvalitní víno) a naopak po podřadném statku klesá (například levné krabicové víno). V tomto případě je tedy koeficient důchodové poptávky kladný pro normální statky a pro podřadné záporný. (7)

3.4.3 Křížová elasticita poptávky

Poslední nejčastěji využívanou elasticitou poptávky je křížová elasticita. Ta hodnotí procentuální změnu v poptávaném množství po statku A při jednocentní změně ceny statku B. Její koeficient může nabývat záporných hodnot, stejně jako u důchodové elasticity poptávky. (7)

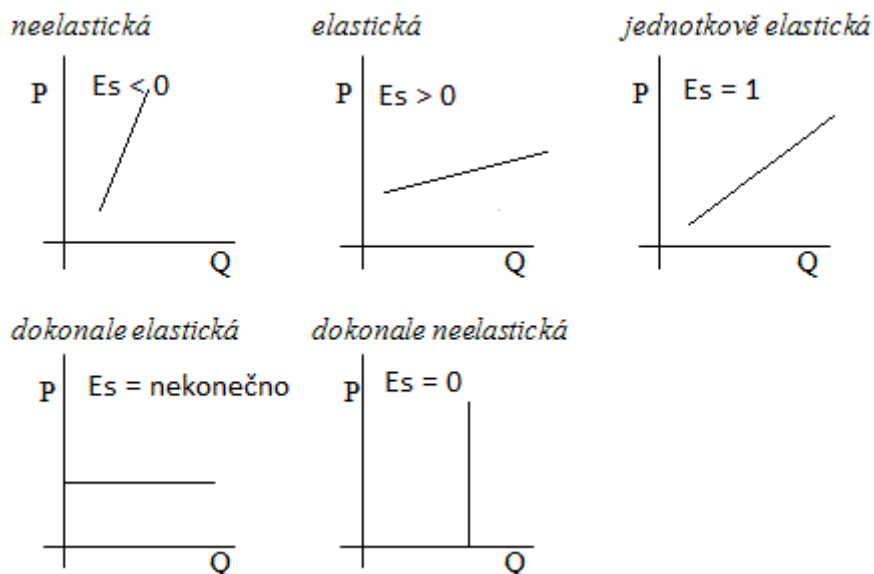
Zmiňované statky A a B mohou být buď substituty, či komplementy, nebo nemusí mít žádný vztah. Pokud zvýšená cena statku A vyvolá zvýšenou poptávku po statku B, pak se jedná o substituty. O komplementy se jedná v případě, že zvýšená cena statku A způsobí snížení poptávky po statku B. (3)

3.4.4 Cenová elasticita nabídky

V případě, že je potřeba zjistit, jak se posune poptávková křivka, pokud se nabídková křivka nezmění, a jak tato změna ovlivní tržní cenu a nabízené množství, musíme znát cenovou elasticitu nabídky. Nabývá vždy kladných hodnot, jelikož vztah mezi tržní cenou a nabízeným množstvím je vždy rostoucí. (5)

Podobně jako u cenové elasticity poptávky i zde existuje několik interpretací jejího koeficientu. Pokud je roven nule, nabídka je dokonale neelastická, naopak když se rovná jedné, je nabídka přesně jednotkově elastická. Relativně cenově neelastická nabídka nabývá hodnot mezi nulou a jedničkou a relativně cenově elastická nabídka dosahuje hodnot větších než jedna. Nekonečně velký koeficient znamená dokonale cenově elastickou nabídku. (7)

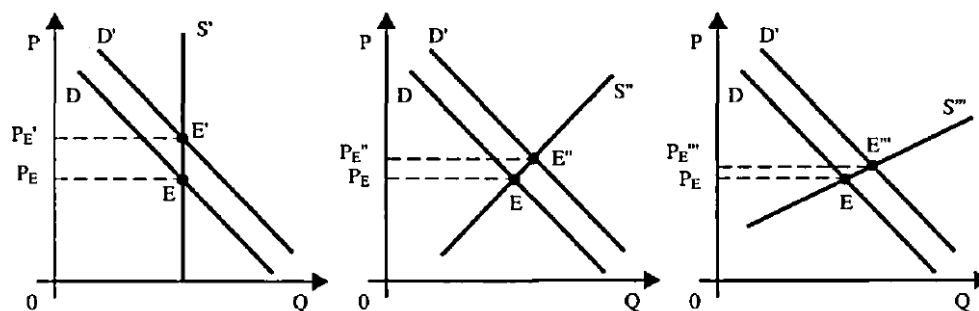
Graf 6 Varianty cenové elasticity nabídky



Zdroj: (8)

Elasticita nabídky je ovlivněna technologií použitou ve výrobě statku a délkou působení cenové změny. Některé statky jsou vyráběny unikátní technologií, a proto není možné ji transferovat či duplikovat a nabídka je tedy neelastická, rovná nule. Čím běžnější jsou tedy výrobní technologie, tím více je nabídka pružná. Délka působení cenové změny může být krátkodobá či dlouhodobá. Ve velmi krátkém období je nabídka velmi cenově neelastická, jelikož je náročné rychle měnit rozsah a kvalitu výroby. V dlouhém období má naopak firma dlouhé časové rozmezí na reakci a nabídka se stává pružnější. (7)

Graf 7 Cenová elasticita nabídky ve velmi krátkém, krátkém a dlouhém období



Zdroj: (1)

3.5 Teorie chování spotřebitele

Lidé jsou podněcováni k ekonomické činnosti svou snahou uspokojit potřeby. Poptávají vždy určité množství a v případě vyšší ceny poptávané množství klesá. Proč se tomu tak děje vysvětluje teorie chování spotřebitele. (4)

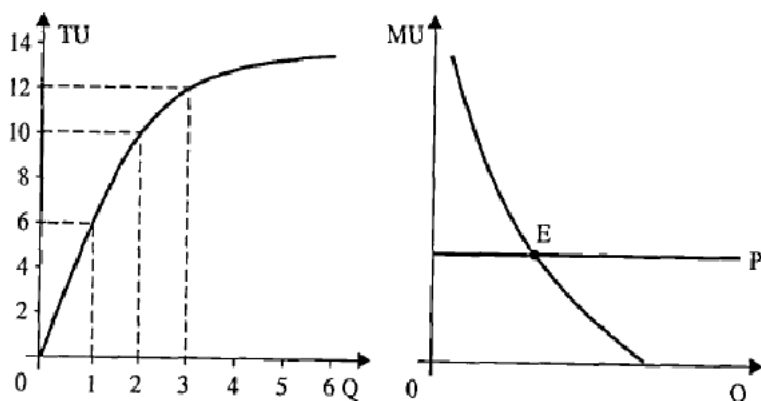
3.5.1 Užitek

Každý spotřebitel hledá takové výrobky a služby, které uspokojí jeho potřeby. Toto uspokojení z výrobku či služby se nazývá užitek. Spotřebitelé se mezi sebou liší svým vkusem, chutí i preferencí. Co je užitek pro jednoho, nemusí být užitek pro druhého. Je to naprosto subjektivní psychologická kategorie, a tak se nedá v tomto případě změřit, ale pouze porovnávat. Užitek v tomto smyslu se zabývá ordinalistická teorie užitku. (4)

Naopak kardinalistická teorie užitku předpokládá, že užitek se dá měřit, a to pomocí peněz. Základem je rozlišení mezi celkovým a mezním užitekem. Celkový užitek vyjadřuje celkové uspokojení ze všech statků a služeb, které spotřebuje. Závisí na množství spotřebovaného statku či služby, vlastnostech a kvalitě zboží a na preferencích spotřebitele. (1)

Mezní užitek určuje, o kolik se změní celkový užitek, pokud se spotřebované množství změní o jednotku. Je vyjádřen množstvím peněz, které je spotřebitel ochoten zaplatit za každou další jednotku. Zákon klesajícího mezního užitku říká, že s každou další spotřebovanou jednotkou klesá jeho hodnota. V případě, že dosáhne nulové hodnoty, je spotřebitel zcela uspokojen. Záporných hodnot může nabýt pouze v případě, že by byl spotřebitel nucen k pořízení další jednotky. (4)

Graf 8 Křivka celkového (TU) a mezího užitku (MU)



Zdroj: (1)

3.5.2 Přebytek spotřebitele

Přebytek spotřebitele označuje rozdíl mezi celkovým užitekem ze spotřeby jednoho statku a náklady na jeho získání. S jeho pomocí lze vysvětlit ekonomické jevy z reálného života, které souvisí s chováním spotřebitele. Například se jedná o situaci, kdy zvolí levnější, méně kvalitní statek, který mu přinese menší užitek, než statek kvalitnější, ale dražší. (1)

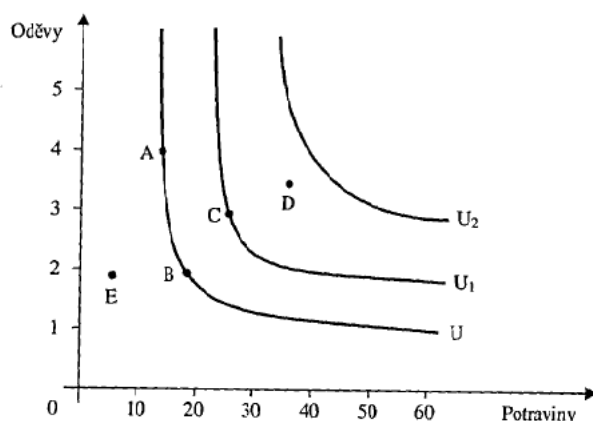
Na první pohled se zdá, že spotřebitel zvolí kvalitnější statek, ze kterého získá vyšší užitek, ale přesto zvolí statek levnější. Důvodem je záporný celkový přebytek při nákupu kvalitnějšího zboží. To je způsobeno buď příliš vysokou cenou kvalitnějšího zboží, či příliš nízkou cenou méně kvalitního statku. (1)

3.5.3 Indiferenční křivky

V dnešním ekonomickém světě se přiklání odborníci spíše k ordinalistické teorii užitku. V této verzi teorie se ale nedá užitek změřit, jen porovnávat. V grafickém znázornění se používají v tomto případě indiferenční křivky. Ty zobrazují množinu všech kombinací dvou statků, které přinesou spotřebiteli stejný celkový užitek. (5)

Indiferenční křivky mají celkem čtyři vlastnosti. Vždy jsou klesající, mají tedy zápornou směrnici a vzhledem k počátku jsou konvexní. V každém bodě indiferenční mapy lze sestavit indiferenční křivku a zároveň se indiferenční křivky v jedné mapě neprotínají. (3)

Graf 9 Indiferenční křivky

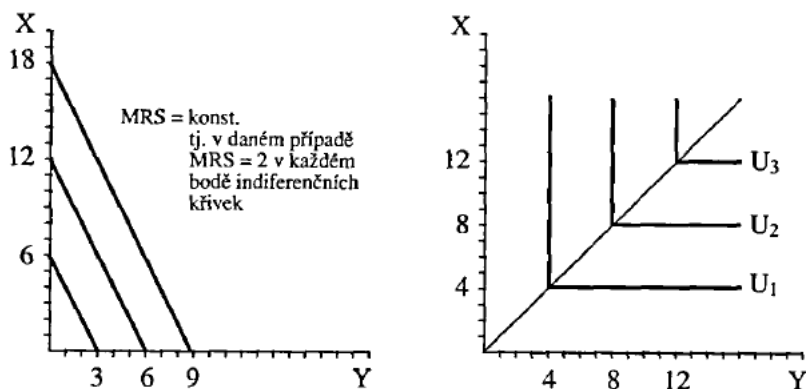


Zdroj: (1)

V některých situacích mohou mít křivky jiný průběh. Jedná se o případ indiferenčních křivek pro dokonalé substituty, což znamená, že se statky či služby směňují v celém rozsahu ve stejném poměru. Dalším příkladem jsou dokonalé komplementy, kdy se zboží užitkovává ve stejném množství. (1)

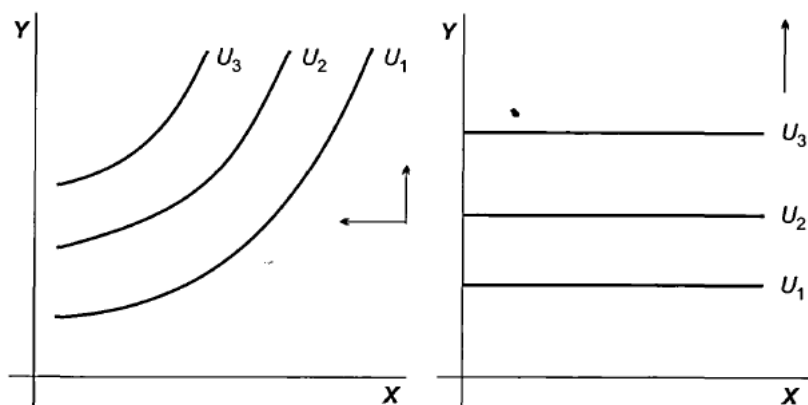
Průběh křivek může ovlivnit i preference spotřebitele. Jedná se například o statky nežádoucí, které přináší i záporný efekt. V tom případě mají křivky rostoucí tvar. Kromě nežádoucích a žádoucích statků existují i statky, jejichž spotřebované množství je člověku lhostejné. Ty se nazývají statky lhostejné a jejich indiferenční křivky jsou vodorovné, rovnoběžné s osou X. (5)

Graf 10 Indiferenční křivky dokonalých substitutů (vlevo) a dokonalých komplementů (vpravo)



Zdroj: (1)

Graf 11 Indiferenční křivky nežádoucích statků (vlevo) a lhostejných statků (vpravo)



Zdroj: (5)

3.5.4 Mezní míra substituce

Některé z vlastních indiferenčních křivek lze popsat pomocí jejich směrnice. Ta se nazývá mezní míra substituce. Vyjadřuje se jako poměr, v němž je možné jeden statek nahradit druhým, aniž by došlo ke změně celkového užítku. (5)

Pokud se posouvá mezní míra substituce po křivce směrem doprava, pak klesá. Tato situace znamená, že indiferenční křivky jsou konvexní. Důvodem pro její klesání je klesající mezní užitek. (5)

Zákon substituce hovoří o tom, že zboží, které se stává vzácnějším, má větší schopnost nahradit jiné zboží. Zároveň u tohoto vzácnějšího zboží roste mezní užitek při porovnání s obvyklejším zbožím. (1)

3.6 Teorie firmy

V prostředí mikroekonomie jsou firmy produkční jednotky, nejsou to pouze názvy, pod kterými vystupují podniky. Jsou to samostatně vystupující a kalkulující jednotky, které využívají pro svou činnost určité množství vstupů, tedy výrobních faktorů, za účelem vytvoření výstupů. Výstupy se rozumí statky, popřípadě poskytování služeb, které jsou na trhu nabízeny. (1)

Účelem jejich činnosti je tvorba zisku, který pokryje výrobní možnosti podniku a zároveň zvýší bohatství jeho majitelů. Maximalizace zisku jakožto cíle firmy klade požadavky výrobce na minimalizaci vstupů a zároveň maximalizaci výstupů v peněžním vyjádření. Při rozhodování o alokaci je potřeba brát v úvahu, zda se je jedná o krátké či dlouhé období. (3)

Krátké časové období je interval, kdy firma nemůže příliš měnit množství a charakter kapitálu. Kapitál může být například výrobní kapacita, personál či technologické zařízení. V tomto období může měnit pouze objem produkce, ten je však závislý na již existujících výrobních kapacitách. (1)

Dlouhé časové období je časový úsek, který je dostatečně dlouhý pro změnu množství používaných vstupů. Vstupy může firma nahradit, což je jedna ze základních vlastností dlouhého období. Druhou vlastností jsou výnosy z rozsahu vstupů. (5)

Na trhu existují čtyři tržní struktury. Dokonalá konkurence, která stojí jako samostatná tržní struktura, a poté monopol, monopolistická konkurence a oligopol, které se řadí do nedokonalé konkurence. (1)

Dokonalá konkurence je nejintenzivnější formou konkurence. Spotřebitelé i firmy jsou velmi malé k celkové velikosti trhu. Tržní cena je určována vzájemným působením nabídky a poptávky. (7)

V případě monopolu se jedná o nejméně intenzivní formu konkurence. Takové firmy nemají jistý kladný zisk z důvodu omezení výrobními technologiemi a cenami vstupů, stejně tak i poptávkou. (7)

Oligopol je tržní struktura, při které se na trhu nachází relativně málo firem a vyrábí podobné statky. Firmy se mezi sebou ovlivňují svým chováním a pouze malé změny prostředí vyvolají velké rozdíly ve výsledcích. (5)

3.6.1 Monopolistická konkurence

Pro monopolistickou konkurenci je charakteristický velký počet firem, které vyrábí pouze mírně odlišné produkty. Příkladem pro tuto situaci je například trh s ubytováním. Firmy se snaží nabízet takové produkty, které si získají u spotřebitelů co největší oblibu. Ti je poté nakupují více než produkty jiných firem a vznikne tak skupina loajálních zákazníků. Ti pak neupustí od používání produktů této firmy ani tehdy, pokud se zvýší jejich cena. Monopol tak ovládá celou tržní poptávku. (7)

U produktů firem dochází k jejich diferenciaci. Ta může být skutečná, tedy že nastává rozdíl v technicko-technologické kvalitě, nebo pomyslná, kdy je kvalita vnímána subjektivně pouze spotřebitelem. (1)

Monopolistická konkurence může být vnímána jako spojení předpokladů pro dokonalou konkurenci a monopol. Předpoklady pro tuto tržní strukturu jsou rozdílné produkty nabízené firmami na trhu, přítomnost několika firem na trhu a neexistující bariéry pro vstup a výstup z trhu. (3)

Firmy v tomto prostředí musí čelit klesajícím křivkám poptávky. To je způsobeno volným vstupem na trh, kdy firmy láká kladná hodnota ekonomického zisku. Vstup dalších firem se odrazí na klesající poptávce po produktech každé firmy. V momentě, kdy dosáhne ekonomický zisk všech firem nuly, je příliv nových firem zastaven. (7)

3.7 Ekonomika sdílení

Sdílená ekonomika se zakládá na sdílení nevyužitých věcí, znalostí či prostoru. Majitel tyto prostředky může poskytnout buď zdarma, anebo za peněžní odměnu. Statky i služby ve sdílené ekonomice mohou být využívány jedním i více spotřebiteli. Nejčastějším způsobem sdílení je *peer-to-peer*, kdy spolu komunikují pouze samotní uživatelé. Hlavním

principem sdílené ekonomiky je přístup k dané věci či prostoru pouze po určitou dobu, a nikoliv ji vlastnit. (9)

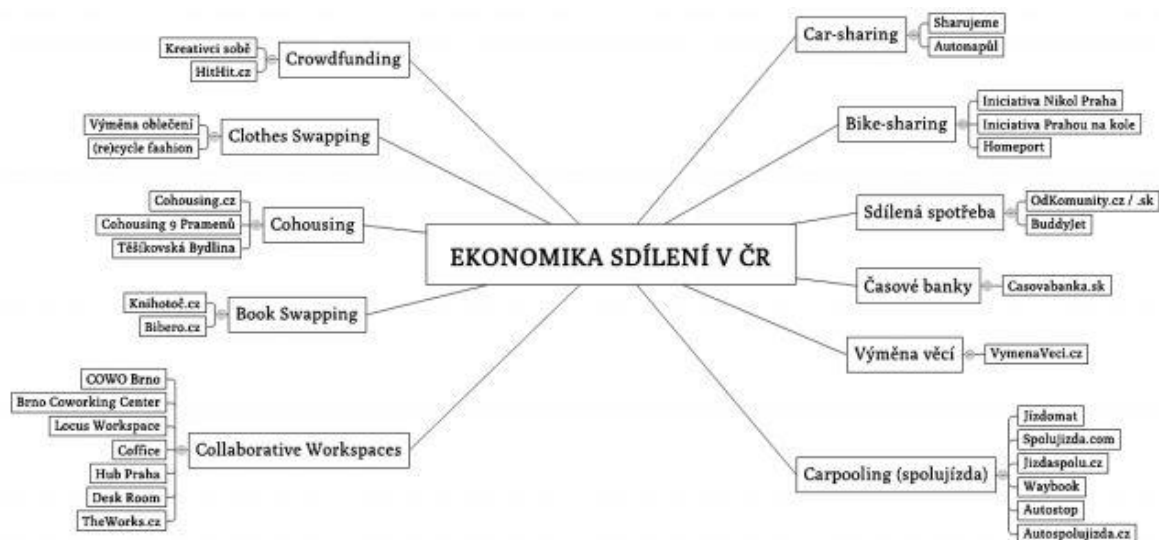
Peer-to-peer neboli person to person sdílení v praxi znamená, že obchodní vztah je tvořen vždy pouze jeho uživateli, kteří mezi sebou komunikují přímo, a hlavním principem tohoto vztahu je svoboda. Uživatelé jsou si v tomto vztahu rovnoceni a mohou dosáhnout lepších podmínek než v případě vztahu mezi institucí a zákazníkem. Dosahují tak nižších nákladů a jsou spíše ochotni si vzájemně poskytnout. Příkladem organizací, které využívají tento způsob, jsou například Airbnb, Couchsurfing nebo Uber. (10)

Sdílení statků a služeb probíhá prostřednictvím internetových platform nebo pomocí aplikací na chytrých telefonech. Kontakt mezi účastníky obchodu je pak bezprostřední a probíhá přímo mezi majitelem a žadatelem. Přes internet nebo aplikaci probíhá celý obchod od podání žádosti až po zaplacení služby či statku. (11)

Platformy na sdílenou ekonomiku mají různé způsoby ověření uživatelů a zpětné vazby, které se týkají obou stran účastníků. Jsou to například hodnocení ve formě hvězdiček, slovní recenze a v případě ověření uživatelů je požadována identifikace v podobě naskenované občanky nebo zadání profilu na sociálních sítích. V zájmu poskytovatele i zájemce je tak získat co nejlepší hodnocení, aby i další kontakty probíhaly bez obav a především, aby vůbec nějaké další kontakty proběhly. (12)

Členové platform pro sdílenou ekonomiku nejsou jejich zaměstnanci, a tak si poskytovatelé majetku mohou stanovit ceny za jejich službu na základě svého vlastního úsudku, stejně tak se svobodně rozhodují o své pracovní době. (13)

Obrázek 2 Formy sdílené ekonomiky v ČR



Zdroj: (14)

Příkladem sdílené ekonomiky je využití ubytování na zahraniční cesty. Portál pro tento účel spojuje nabídky míst ke krátkodobému pronájmu a zájemce o pobyt v daném místě. Je možné si pronajmout celý byt, pokoj, ale i iglú nebo celý hrad. (15)

Z pohledu vlastníka věci se vyplatí své statky za úplatu krátkodobě poskytnout jiné osobě, než mít věc pouze pro individuální potřebu a například v případě bytu platit veškeré náklady sám. (16)

Díky sdílené ekonomice se využije „mrtvý kapitál“. To znamená, že pokud má někdo doma nevyužitý kapitál, například vrtačku, kterou použije pouze párkrát během roku, může ji poskytnout ostatním zájemcům, kteří vrtačku nevlastní, ale potřebují vyvrtat díru ve zdi. (16)

3.8 Internet

Internet je globální počítačová síť, která poskytuje svým uživatelům především přístup na World Wide Web, což je propojená síť hypertextových odkazů. Umožňuje odesílání elektronické pošty, audiovizuální přenosy či přesun datových souborů. (17)

Hypertextový odkaz je prvek internetových stránek. Je to obrázek, text nebo místo na stránce, které odkazuje na jinou stránku ve stejném či jiném dokumentu nacházejícím se na jakémkoliv WWW serveru po celém světě. (18)

Tuto globální počítačovou síť nikdo nevlastní ani neřídí. Je to volně organizovaná mezinárodní spolupráce propojených samostatných sítí, díky které je možné, aby mezi sebou připojené počítače komunikovaly. Uživatelé zároveň dobrovolně přijímají a dodržují standartní protokoly a procedury, tzv. Internet Standarts. (18)

Na rozvoji internetu pracuje několik organizací, například Internet Society, Internet Engineering Steering Group nebo Internet Engineering Task Force. Dále zde působí Internet Society, což je nevládní, mezinárodní organizace. Její hlavní činností je standardizace, vzdělávání a politická hlediska rozvoje a využívání Internetu. (18)

3.8.1 Historie Internetu

Vznik internetu je spojený se sovětskými úspěchy v kosmu a vývoji nukleárních zbraní, kdy bylo nutné vytvořit elektronickou komunikační síť. Ta měla být decentralizovaná a bez řídicího článku, což mělo zabránit vyřazení z provozu v případě útoku. V roce 1962 byl navržen první takový komunikační systém. (18)

O sedm let později, v roce 1969 se společnosti ARPA podařilo propojit čtyři počítače a roku 1971 již ARPANET spojoval patnáct počítačů. Počet propojených jednotek, které byly hlavně součástí školství, oblasti obrany či významných výzkumných institucí stále narůstal. V roce 1982 byl přijmut protokol TCP/IP, díky kterému byla možná komunikace mezi počítači nehladě na jejich operační systém. Slovo Internet bylo poprvé použito v první polovině 80. let. (19)

ARPANET zanikl v roce 1990, kdy byla objevena síť Worl Wide Web. Byla také definována URL (internetová adresa), HTTP (hypertextový přenosový protokol) a HTML (programovací jazyk). Také byl napsán první software pro webového klienta a server. Největší rozvoj internetu nastal v roce 1995, kdy bylo vytvořeno několik nových prohlížečů. (19)

3.9 Airbnb

Airbnb bylo založeno v roce 2008 v Kalifornii v San Franciscu třemi přáteli. První nápad se objevil v roce 2007, kdy si Brian Chesky a Jie Gebbia nemohli dovolit platit nájem. Rozhodli se tedy pronajmout nafukovací matrace v jejich bytě s příslibem snídaně a založili za tímto účelem internetové stránky. (20)

O rok později přizvali Nathana Blecharczyka, aby jim pomohl se založením firmy pod názvem Airbed & Breakfast. V té době probíhaly prezidentské volby, a tak jako reklamu zvolili cereálie, které byly zabaleny v krabicích s obrázkem kandidátů. (20)

V roce 2009 se firma přejmenovala na Airbnb a začala vybírat od hostitelů a hostů částku za provedení rezervace. Do roku 2011 se firma rozšířila do 89 zemí a zaznamenala milion rezervovaných nocí. V tom samém roce koupila německou formu Accoleo, která fungovala na stejném principu. (20)

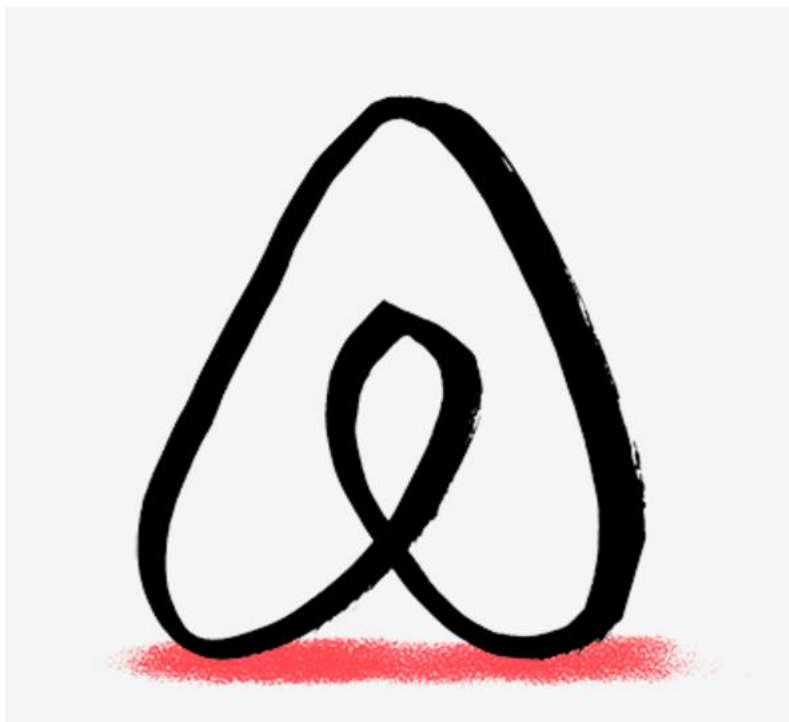
Dalším krokem firmy bylo spuštění aplikace pro chytré telefony a na konci roku 2012 mělo Airbnb přes 4 miliony hostů ve 191 různých zemích. Firma se stala důvěryhodným místem pro nabízení, vyhledávání a rezervování míst k ubytování. Do roku 2016 zaznamenala firma přes 60 milionů hostů, kteří se ubytovali ve více než 34 tisících městech. (21)

3.9.1 Logo

Logo Airbnb bylo vytvořeno v roce 2008 během dvou hodin a jeho účelem je nejen reprezentace společnosti, ale také připomínka, že lidé mohou patřit kamkoliv, chtějí a mohou objevovat, co se jim zachce. Reprezentuje tak filozofii firmy a tvůrci jej pojmenovali „Bélo“. Říkají o něm, že je to univerzální symbol představující náležitost. (22)

Jelikož je důležitým cílem firmy také originalita, nabízí hostitelům vytvořit si vlastní logo, které bude reprezentovat jejich domov, příběh a jedinečnost. Toto logo si mohou poté tvůrci natisknout například na hrnečky nebo pohlednice a nechávat je hostům jako poděkování. (23)

Obrázek 3 Symbol Airbnb



Zdroj: (22)

3.9.2 Výběr ubytování

Pokud se turisté rozhodnou využít k ubytování služeb Airbnb, mohou postupovat podle jednoduchého návodu. Nejdříve na úvodní stránce zadají do vyhledávacího pole místo, kam chtějí jet. Jako další zadají termín své cesty a počet hostů. Stránka jim vyhledá všechny volné nabídky na vybraný termín. (24)

Jakmile si turisté vyberou místo, kde chtějí být ubytování, musí jej rezervovat. Podle požadavků hostitele musí o sobě nejdříve něco napsat a potom jim majitel schválí rezervaci a přechází se k platbě. Druhá možnost je „okamžitá rezervace“, kdy hosté ihned zaplatí požadovanou částku. (24)

3.9.3 Další služby

Airbnb rozšiřuje své služby, a tak kromě ubytování začalo nabízet i další možnosti, jak si mohou turisté svůj výběr vhodného místa zjednodušit a poté si samotný čas strávený v určené destinaci zpříjemnit. Mezi tyto služby patří „zážitky“, „sousedství“ a „pracovní cesty“. (25)

„Zážitky“ jsou nabízeny samotnými hostiteli na Airbnb. Tato služba zatím funguje pouze v některých městech, například v San Franciscu nebo Paříži. Hosté mají možnost využít této nabídky a poznat město například na kole, objevit různé restaurace, nebo se vydat na túru. (26)

„Sousedství“ pomáhá uživatelům najít takové ubytování v požadovaném městě na základě jejich zájmů. Pokud například hledají pěkné pláže v Riu, Airbnb vytrídí ty nejlepší nabídky, které se nachází v jejich okolí. Takové nabídky jsou doplněny profesionálními fotografiemi vyžadovaných míst. Tato služba je nabízena současně ve 23 zemích. (27) (28)

„Pracovní cesty“ je služba, která je nabízena firmám ve všech zemích, kde Airbnb působí. Pomáhá zájemcům, kteří hledají místo pro ubytování během své pracovní cesty a nechtějí být ubytováni v hotelu. Tato nabídka se skládá pouze z nabídek, které splňují určitá kritéria, jako je například wifi, fén nebo žehlička. Zároveň mohou firmy sledovat výdaje zaměstnance na pracovní cestě. (29)

3.9.4 Problémy

Společnost Airbnb se potýká s problémy v New Yorku a San Franciscu, kde je obviňována z nelegálního provozování „hotelů“. Žalobci tvrdí, že někteří uživatelé nesplňují bezpečnostní požadavky na provoz ubytování a zároveň neplatí daně stejně jako hotely. V New Yorku je snaha Airbnb úplně zakázat, jelikož nájmy celých bytů kratší než 30 dní jsou nelegální. Jedinou možností je přítomnost majitele bytu po celou dobu pobytu hostů. (30)

V San Franciscu se společnost soudí se státem o zrušení nového nařízení, které udává hostům platit 250 dolarů za možnost se ve městě ubytovat přes portál Airbnb. Již před tímto nařízením museli hosté platit 50 dolarů a zařídit si registrační číslo. V novém nařízení také stojí povinnost Airbnb zaplatit pokutu 1000 dolarů, pokud se ubytuje host bez registračního čísla. Hostitelé musí uvádět seznam veškerého vybavení, které mohou návštěvníci používat, dále jsou povinni nahlašovat termín pobytu hostů a vlastnit licenci na tento typ ubytování. (31) (32)

Santa Monica zredukovala počet prostorů nabízených ke krátkodobému pronájmu o 80 % pomocí velmi přísných regulací. Od 15. června 2015 jsou majitelé nabízených prostor povinni být přítomni během celého pobytu hostů, musí získat licenci a odvádět

14 % pobytovou daň městu. Toto striktní opatření bylo zavedeno kvůli rychle rostoucím cenám nemovitostí k dlouhodobému pronájmu. (33)

Problémy s Airbnb se objevily i v Evropě, například v Paříži. Zde je limit pro krátkodobý pronájem 120 dní za rok. Hostitelé ale ilegálně tento limit překračují a proto proběhly již razie v nejvíce turisticky oblíbených lokacích. Byty, které jsou nabízeny pro krátkodobý pronájem, jsou zároveň nabízeny pro pronájem dlouhodobý. Pokuta pro majitele, kteří porušují pravidla pro krátkodobé pobyty, byla stanovena na 25 000 euro a hrozí její zvýšení až na 100 000 euro. Pronájmy přes Airbnb ubírají zároveň možnosti bydlení pro osoby, které hledají místo k trvalému bydlení, a ještě více ho zdražují. Společnost Airbnb se proto rozhodla městu platit taxu z každého pobytu. (34)

Další evropská země, kde čelí Airbnb problémům, je Německo. Tři největší německá města mají od 1. května 2016 zákaz provozovat krátkodobé pronájmy, pokud nemají licenci. Každý majitel prostorů si může zažádat o tuto licenci, ale záměrně je jich udělováno jen malé množství, zejména v oblastech s vysokou poptávkou po bydlení. Majitelé se pokusili proti tomuto rozhodnutí soudit, ale v červnu 2016 byla jejich žaloba zamítnuta. Hlavním důvodem pro zavedení licence bylo zvýšení počtu bytů k nájmu pro stálé obyvatele. (35)

Také v Reykjavíku byl v červnu 2016 zaveden požadavek licencí. Ty jsou požadovány od všech, kteří chtějí své prostory pronajímat krátkodobě více než 90 dní v roce a vydělají více než 1 milion islandských korun (8 802 euro). Tyto prostory se musí každý rok registrovat za poplatek 8 000 islandských korun (65 euro). Tento krok má stejně jako v Německu za účel zvýšit počet nemovitostí k pronájmu pro stálé obyvatele. (35)

V Barceloně, kde jsou podmínky pro krátkodobý pronájem velmi náročné, byla Airbnb udělena pokuta 65 600 euro za každý prostor, který neměl povolení k poskytování krátkodobého pronájmu. Majitelé toto povolení získají pouze od města, ale přesto je zde stále velký počet takto pronajímaných nemovitostí. (35)

I v České republice vyvolávají krátkodobé pronájmy značné znepokojení, především v řadách hoteliérů. Pro ty znamená existence Airbnb úbytek hostů, a proto se AHR ČR (Asociace hotelů a restaurací) rozhodla požádat o pomoc kontrolní úřady, jako je finanční úřad a cizinecká policie. Asociace tvrdí, že při krátkodobých pronájmech dochází

k porušení povinnosti hlásit pobyt cizinců a zároveň majitelé neodvádí rekreační nebo lázeňské poplatky a daně. Právě ve špatné kontrole majitelů takto využívaných prostor je podle prezidenta asociace největší problém. (36)

3.10 Daň z příjmu při pronájmu nemovitosti

Pro stanovení výše daně z příjmu z pronájmu nemovitosti je důležité určit, zda se jedná o výkon podnikání či nikoli. Podnikání definované jako výkon činnosti podnikatele je vymezeno v § 420 zákona 89/2012 Sb., Občanský zákoník. Podnikatel je osoba, která vykonává samostatně, na vlastní účet a odpovědnost výdělečnou činnost živnostenským nebo obdobným způsobem se záměrem činit tak soustavně za účelem dosažení zisku. S ohledem na toto vymezení je třeba zabývat se §§ 7, 9 a 10 Zákona o dani z příjmu). (37)

§ 7 odst. 1 se zabývá příjmy z tzv. samostatné činnosti. Tou může i nemusí být činnost podnikatelská: „*Příjmem se samostatné činnosti je*

a) příjem ze zemědělské výroby, lesního a vodního hospodářství,

b) příjem ze živnostenského podnikání,

c) příjem z jiného podnikání neuvedeného v písmenech a) a b), ke kterému je potřeba podnikatelské oprávnění,

d) podíl společníka veřejné obchodní společnosti a komplementáře komanditní společnosti na zisku“ (38)

Na problematiku nájmu bytu by tedy mohly podle tohoto znění dopadat písmena b) a c).

Písmeno b) se týká činností, ke kterým je třeba živnostenské oprávnění. Toto oprávnění vymezuje Nejvyšší správní soud podle kritérií legální činnosti, skutečného výkonu činnosti a naplnění znaků podnikání. V tomto smyslu existuje pouze jediná možnost související s nájmem, a to tzv. realitní činnost, správa a údržba nemovitostí a pronájem a půjčování věcí movitých ve smyslu bodů 58 a 59 nařízení vlády 278/2008 o obsahových náplních jednotlivých živností. Ani jedna z nich se však netýká krátkodobého nájmu nemovitostí. (39)

Písmeno c) hovoří o jiném podnikání, kterým se však rozumí příjmy z podnikání podle zvláštních předpisů, tedy např. příjmy znalců, tlumočnicků, příjmy z činnosti insolvenčního

správce, příjmy správce svěřenského fondu, příjmy likvidačního správce a příjmy správce pozůstalosti. Ubytování do něj tedy též nespadá. (39)

V § 7 zákona o dani z příjmu je ještě jedno ustanovení, které se zdánlivě problematiky ubytování netýká, ale za určitých okolností by jej bylo nutné použít. Jedná se o § 7 odst. 2 písm. b), který hovoří o tom, že *příjmem ze samostatné činnosti, (...) je dále příjem z nájmu majetku zařazeného v obchodním majetku*. To se tedy týká nájmu bytu, který patří do obchodního majetku, a v takovém případě by musel majitel odvádět daň stanovenou pro podnikatele. (39)

Hlavním ustanovením zabývajícím se přímo zdaněním příjmu z nájmu je § 9 zákona o dani z příjmu. Dle tohoto paragrafu podléhají dani veškeré příjmy, nejsou-li upraveny §§ 6-8. Jelikož se jedná o daň z příjmu z konkrétně vymezeného právního vztahu, nezáleží, zda je taková činnost podnikáním, či nikoliv, protože se stále jedná o příjem. (39)

Z komentáře k zákonu o dani z příjmu: „*Nájem je identifikací, popisem, charakterizací právního a věcného vztahu mezi dvěma osobami, z nichž jedna je majitelem předmětu nájmu a druhá si jej pronajímá; nájem pak je peněžní nebo nepeněžní plnění plynoucí z tohoto vztahu pronajímateli od nájemce; nájem je výdaj na straně nájemce a příjem na straně pronajímatele.*“ (39)

Z toho vyplývá, že důležitým kritériem pro určení výše daňové sazby bude jednak povaha právního vztahu (zda se skutečně jedná o nájem) a také povaha objektu právního vztahu (tedy zda se bude jednat o prostor spadající do obchodního majetku, nebo do majetku fyzické osoby). Zákon má tendenci příjem z nájmu posuzovat především jako příjem z nepodnikatelské činnosti. (39)

4 Praktická část

Praktická část bude zaměřena na porovnání nákladů a výnosů z krátkodobých pronájmů bytu přes internetový portal Airbnb oproti nákladům a výnosům plynoucích z dlouhodobého pronájmu stejného bytu. Zrekonstruovaný byt o rozloze 124 m² s dispozicí 4+1 se nachází v Bělehradské ulici na Praze 2.

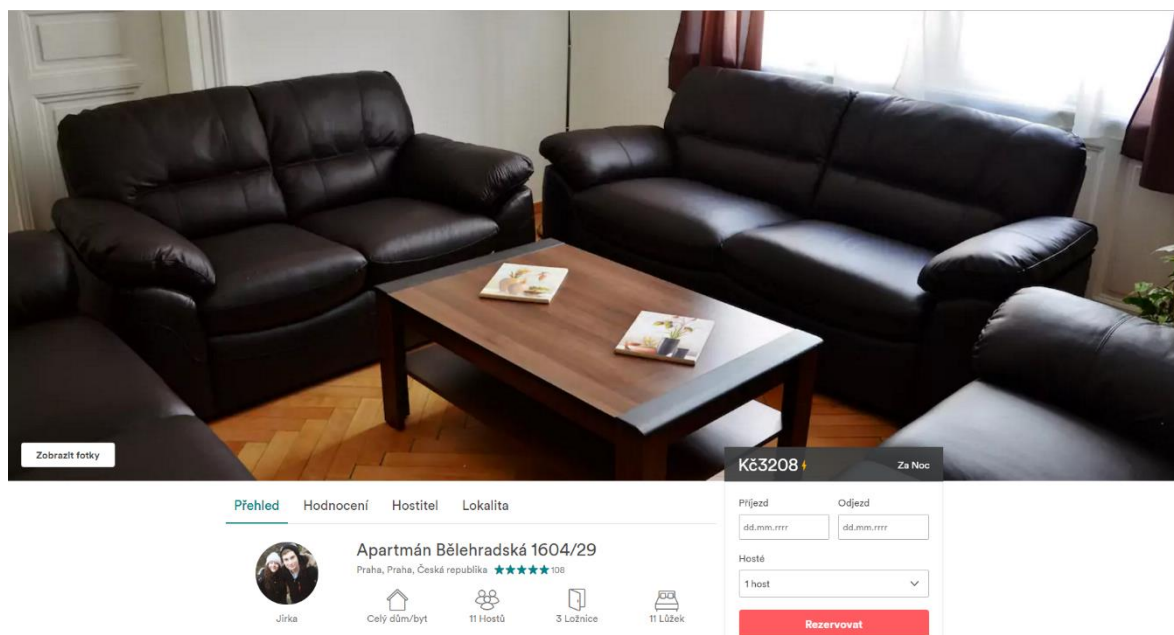
Ubytování je nabízeno celkem pro 11 hostů ve třech ložnicích. Dále se v bytě nachází 2 koupelny a kuchyň. Hostům je dispozici veškeré základní vybavení včetně internetu a televize. V okolí se nachází obchod, restaurace i čajovna a MHD je 15 metrů od domu, do centra pak trvá cesta přibližně 10 minut. Pro majitele aut je v místě bytu možnost parkování za 200 korun za 24 hodin.

4.1 Pronájem prostřednictvím portálu Airbnb

Minimální délka pobytu je stanovena na dvě noci, přičemž cena za noc se pohybuje v závislosti na části roku i týdne. Od září do května během pracovních dnů je cena 3 200 Kč, na víkend se zvedá na 3 500 Kč. Během léta od června do srpna je cena nejvyšší, v pracovních dnech se pohybuje na 3 500 Kč a o víkendech na 4 000 Kč za noc. Výjimku v cenách tvoří období Vánoc, kdy je cena za noc 9 000 Kč, a Silvestra, kdy stojí noc 12 000 Kč. K celkové ceně za ubytování se přičítá ještě servisní poplatek Airbnb.

Na základě návrhů od Airbnb může majitel poskytnout slevu. Ta se vztahuje na pobyty zarezervované maximálně 14 dní před příjezdem návštěvníků. Sleva se pohybuje kolem 1 000 Kč za noc.

Obrázek 4 Náhled nabídky



Zdroj: (40)

V případě, že se hosté rozhodnou zrušit svůj pobyt a učiní tak maximálně 5 dní před příjezdem, je jim vráceno 100% částky po odečtení poplatku za servis Airbnb. Poplatek činí 6-12% na pobyt dle ceny rezervace, čím vyšší cena, tím nižší je poplatek. Pokud hosté stornují rezervaci méně než 5 dní před nástupem na ubytování, není jim vrácena žádná částka.

Poplatek za servis Airbnb odvádí i majitel bytu, pro něj se částka pohybuje kolem 3,5% na pobyt, tedy asi 110 korun na noc. Dalším výdajem je platba poplatků za elektřinu, topení a vodu. Ty činí 53 000 Kč za rok. Každým hostům se dávají nové houbičky, utěrky, šampony a další spotřební vybavení, cena za jejich pořízení je kolem 200 Kč jednorázově. Hostům je na přivítání nabídnuto i šampaňské v ceně 100 Kč. Za úklid po hostech je uklízečka odměněna 600 Kč, úklid je prováděn po každé skupině hostů. Dalším výdajem je daň z nemovitosti, která činí 1 000 Kč ročně. Daň z příjmu činila 92 210 Kč. viz příloha VI

Při krátkodobém pronájmu by musel majitel po 5 letech zrekonstruovat celý byt, včetně výměny podlahy a výmalby. Celkově by rekonstrukce stála 488 807 Kč, ročně tedy 97 761 Kč, viz příloha III

Do nákladů na provoz apartmánu se započítávají i implicitní náklady. Ty představují sumu, kterou by majitel získal, pokud by čas spojený s krátkodobým pronájmem věnoval jiné činnosti, která by mu vynesla peníze. Každé skupině hostů jsou v průměru věnovány 4 hodiny času na doprovod z letiště a zpět, představení apartmánu a případnou pomoc během pobytu. Dále se sem započítává i čas strávený nákupem spotřebního materiálu, výměnou povlečení a kontrolou apartmánu po odjezdu hostů. Při vytiženosti apartmánu za rok 2016 se celkový čas strávený těmito činnostmi rovná 304 hodinám a vynesl by 39 520 Kč při průměrné hodinové mzdě. (41)

Tabulka 1 Výpočet implicitních nákladů krátkodobý pronájem

Cesta z/na letiště	1,5 hodiny/ 1 skupina
Nákup materiálu	1 hodina/ 1 skupina
Výměna povlečení	0,5 hodiny/ 1 skupina
Kontrola apartmánu	0,5 hodiny/ 1 skupina
Pomoc hostům	0,5 hodiny/ 1 skupina
Průměrná čistá hodinová mzda 2016	130 Kč/hodina
Celkem hodin za rok při 76 skupinách	304 hodin
Implicitní náklady celkem	39 520 Kč

Zdroj: (41)

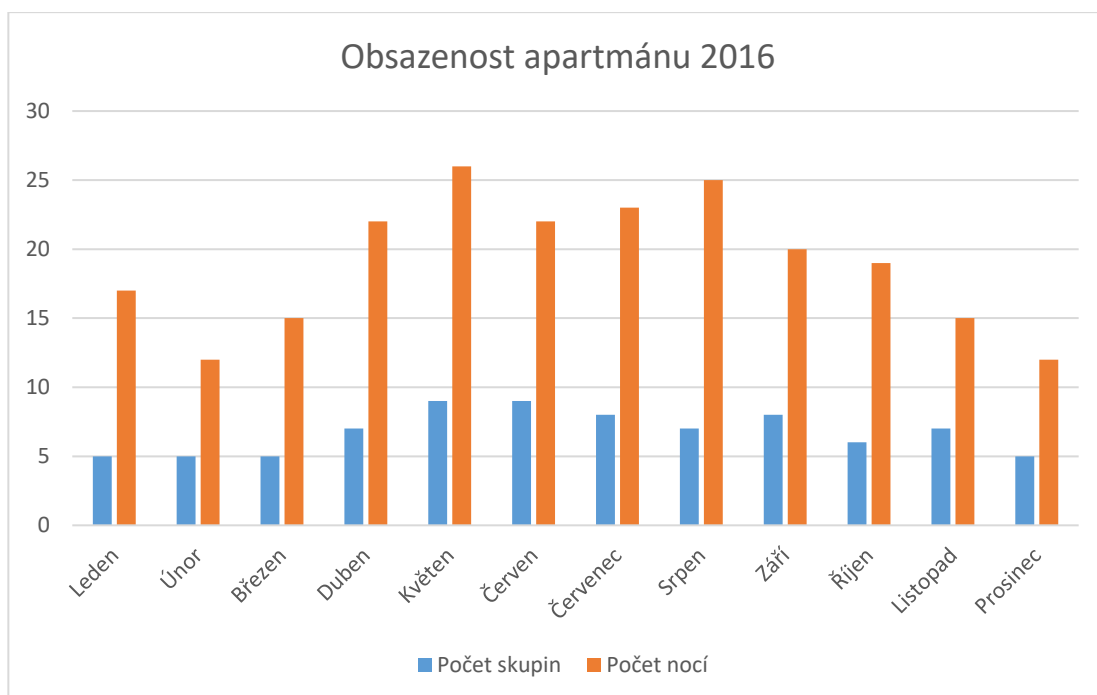
Majitel získal za rok 2016 při současné vytiženosti apartmánu, tedy 228 obsazených nocích, celkem 501 217 Kč. Tato částka byla získána po odečtení nákladů na spotřební vybavení, úklid, šampaňské, daně z nemovitosti, daně z příjmů, implicitních nákladů, nákladů na údržbu bytu, spotřeby elektřiny, vody a topení i servisních poplatků.

Tabulka 2 Přehled výnosů a nákladů za rok 2016 vyplývajících ze současného stavu využití apartmánu

Celkové tržby	878 188 Kč
Úklid	45 600 Kč
Servisní poplatek Airbnb	25 080 Kč
Spotřební vybavení	15 200 Kč
Šampaňské	7 600 Kč
Daň z nemovitosti	1 000 Kč
Spotřeba elektřiny, vody a tepla	53 000 Kč
Implicitní náklady	39 520 Kč
Daň z příjmu	92 210 Kč
Náklady na údržbu bytu	97 761 Kč
Čistý příjem	501 217 Kč

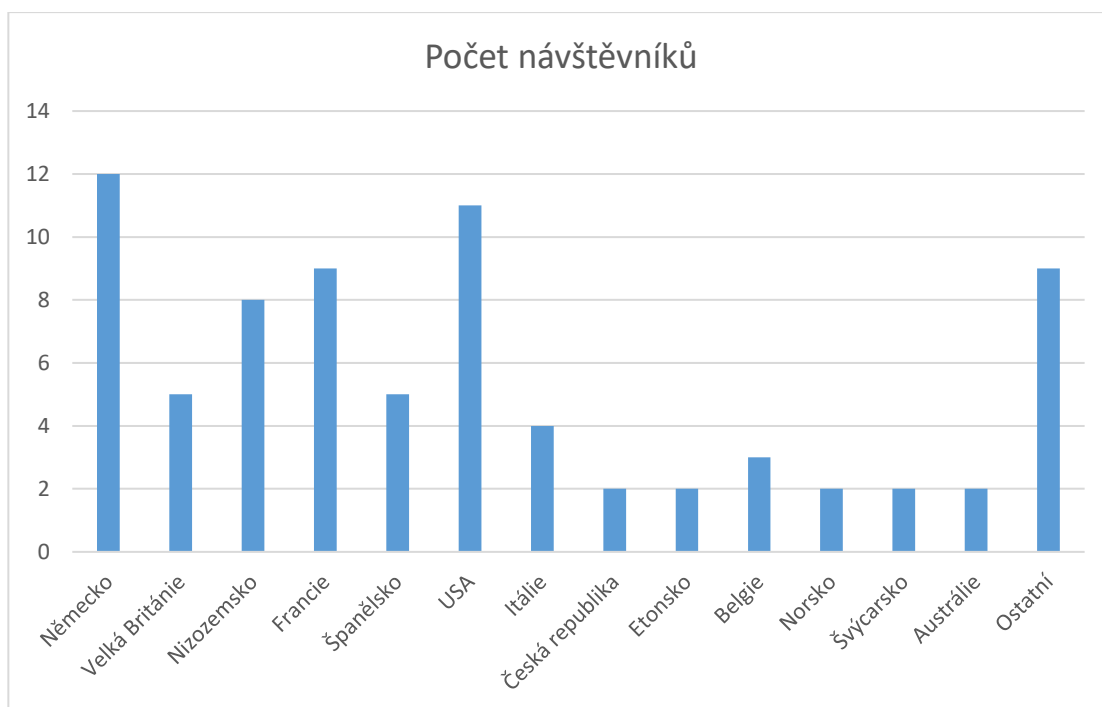
Návštěvnost apartmánu kolísá v průběhu celého roku, nejvíce obsazených nocí je od dubna do srpna, kdy byl v roce 2016 apartmán obsazen průměrně 8 skupinami a průměrný počet obsazených nocí v tomto období je 24. Oproti tomu v méně příznivém období od září do března byl průměrný počet skupin 5 a průměrný počet nocí 16. Celkový počet obsazených nocí za rok 2016 byl 228, apartmán byl obsazen ze 62%.

Graf 12 Obsazenost apartmánu v roce 2016



Hosté přijíždějí do tohoto apartmánu z různých zemí celého světa. Nejvíce jich pochází z Německa, těch přijelo v roce 2016 celkem 12 skupin. Z dalších sousedních zemí České republiky využila služeb apartmánu pouze jedna skupina z Polska, české skupiny byly celkem dvě. Z Evropy přijíždí často skupiny z Francie, Nizozemí, Španělska a Velké Británie. Dalšími častými návštěvníky jsou skupiny z USA, kterých přijelo 11. V bytě byly ubytovány i skupiny například z Izraele, Austrálie, Egypta nebo Kanady. Celkem bylo za celý rok 2016 ubytováno v apartmánu 76 skupin.

Graf 13 Počet návštěvníků v roce 2016 podle zemí



V Praze se nachází celkem 137 apartmánů, které v rámci Airbnb nabízejí své služby a jejichž kapacita je 11 hostů. Díky systému hodnocení však počet konkurentů klesá na 13. Tito majitelé bytů získali hodnocení “Superhostitel”, což zájemcům o ubytování ulehčuje výběr. Tito hostitelé nabízejí velice kvalitní služby a tento titul jim je přiznán v případě, že ve všech kategoriích získají alespoň 80% pětihvězdičkového hodnocení.

Kategorií pro hodnocení je celkem sedm, minimální hodnota je jedna hvězdička, maximální pět hvězdiček. Hosté hodnotí hostitele například v kategorii Komunikace, Čistoty nebo Lokality. Hodnocení probíhá i slovně a funguje i z druhé strany, kdy hostitel hodnotí hosty.

Obrázek 5 Náhled hodnocení

The screenshot displays the 'Hodnocení' (Reviews) tab of an Airbnb listing. At the top, navigation tabs include 'Přehled', 'Hodnocení', 'Hostitel', and 'Lokalita'. The listing price is 'Kč3208' and it is 'Za Noc'. The review section shows '108 hodnocení' with a 5-star rating. A summary table lists categories: 'Přesnost', 'Komunikace', and 'Čistota' (all 5 stars); 'Lokalita', 'Příjezd', and 'Hodnota' (all 4.5 stars). A button 'Přeložit hodnocení do Čeština' is visible. Three reviews are shown: one by Alexandra (July 2016) in Czech, one by Hebe (January 2017) in English, and one in English. The right sidebar contains booking details: 'Příjezd' and 'Odjezd' fields, 'Hosté' (1 host), a 'Rezervovat' button, and a 'Wish List' button. The bottom right has a 'Nahlásit tuto nabídku' button.

Zdroj: (40)

Host se při volbě ubytování řídí nejen hodnocením, ale i podle způsobů ověření hostitele. Ten ověřuje svoji identitu pomocí občanky, telefonu, e-mailu nebo i profilu na sociální síti Facebook. Tato ověření jsou nutná, aby měl host jistotu, že nezaplátí pobyt v neexistujícím prostoru. Stejně tak hostitel má právo odmítnout žádost hosta v případě, že jeho hodnocení není kladné nebo nemá dostatečně ověřený profil.

Pokud se stane, že host poškodí vybavení nebo prostor bytu, nabízí Airbnb kompenzaci až do výše 1 milionu dolarů. Ta je poskytnuta v případě, že host není schopen poskytnout postačující náhradu nebo nekomunikuje. Kompenzace je také podmíněna včasným nahlášením události společnosti Airbnb. Včasným nahlášením se rozumí doba, dokud se neubytují další hosté, maximálně však 14 dní.

Kompenzace je nabízena i hostům, kteří na ni mají nárok v případě, že jim nastanou jakékoli potíže s ubytováním, které nezpůsobili oni sami. Patří sem například zrušení rezervace ze strany hostitele krátce před nástupem na ubytování, nebo pokud ubytovací prostory neodpovídají popisu, což je například menší počet místností, chybějící vybavení a tak dále. Host musí potíže nahlásit do 24 hodin od nástupu do ubytování a dokázat je

prostřednictvím fotografií. V případě prokázání je hostům poskytnuta náhrada ve výši zaplacené částky za ubytování.

4.2 Dlouhodobý pronájem bytu

Pokud by se majitel bytu rozhodl pronajímat byt dlouhodobě, snížil by jeho kapacitu z 11 lidí na 8. To je z důvodů zvětšení prostoru pro obývaní - v současnosti je byt zařízen pro krátkodobé pobyty, kdy se počítá s minimálním časem stráveným v bytě. Nabídku pronájmu by uskutečnil formou inzerátu na sociálních sítích a portálech, které jsou zaměřené na bezplatné inzerování.

Náklady na provoz bytu a poskytování ubytování by majitel nehradil, platbu za elektřinu, vodu a topení by platili sami nájemci, stejně tak spotřební vybavení v podobě šamponů, saponátu a podobně. V tomto směru by bylo pro majitele výhodnější nabízet byt na dlouhodobý pronájem. Zároveň by ušetřil čas spojený s ubytováváním a přivítáním nových hostů a následnou péčí o ně v případě, že by měli nějaké další požadavky.

Implicitní náklady odhadl majitel na 25 hodin ročně, ty by věnoval vytvoření inzerátu, prohlídkám bytu s potenciálními zájemci a kontaktem s konečnými nájemci. To je o 279 hodin méně, než v případě krátkodobého pronájmu, a tyto náklady by činily 3 250 Kč. Z částky za pronájem by také neplatil žádné servisní poplatky. Jediný náklad, který by zůstal stejný i při dlouhodobém pronájmu, je daň z nemovitosti ve výši 1 000 Kč za rok. Daň z příjmu by činila 26 250 Kč, viz příloha VI.

Tabulka 3 Výpočet implicitních nákladů dlouhodobý pronájem

Vytvoření inzerátu	1 hodina
Prohlídka bytu a kontakt se zájemci	23 hodin
Předání bytu konečným zájemcům	1 hodina
Průměrná hodinová mzda 2016	130 Kč/hodina
Celkové implicitní náklady	3250 Kč

Zdroj: (41)

Výše nájemného by byla stanovena na 25 000 Kč měsíčně plus poplatky za elektřinu, vodu a topení. Tato částka byla stanovena na základě porovnání nabídky pronájmu bytů ve stejné lokalitě, tedy na Praze 2 o rozloze od 100 m² do 140 m² a dispozici 4+1. V těchto podmínkách odpovídaly hledání tři byty. Také by bylo třeba zohlednit implicitní náklady. Částka bere v potaz i současný stav bytu po rekonstrukci a jeho postupné opotřebovávání, viz příloha V

Majitel předpokládá, že v případě dlouhodobého pronájmu by musel po 15 letech provést celkovou rekonstrukci bytu, výměnu podlahy a výmalbu odhadl na interval 5 let. Rekonstrukce by celkem stála 151 109 Kč, ročně tedy 36 127 Kč, viz příloha I

Tabulka 4 Přehled potencionálních nákladů a výnosů při dlouhodobém pronájmu za jeden rok

Tržby z pronájmu	250 000 Kč
Daň z příjmu	26 250 Kč
Daň z nemovitosti	1 000 Kč
Implicitní náklady	3 250 Kč
Náklady na údržbu	36 127 Kč
Čistý příjem	183 373 Kč

Případné škody způsobené nájemníky by byly hrazeny jimi, stejně tak úpravy prostor bytu. Vzhledem k nedávné rekonstrukci bytu by neměly být nutné žádné opravy. V případě, že by škoda nebyla zaviněna nájemníky, uhradil by její opravu majitel bytu.

Výhodou dlouhodobého pronájmu by byl ušetřený čas majitele při ubytování hostů, stejně tak i stálý jistý příjem. Naopak nevýhodou je nemožnost ověření spolehlivosti nájemců. Ti nemusí platit nájemné včas, ničit byt bez toho, aby jej uvedli do původního stavu po ukončení nájmu, a s tím spojená úhrada škod ze zdrojů majitele.

Celkově by majitel získal za dlouhodobý pronájem bytu za jeden rok 183 373 Kč. Tato částka je zjištěna na základě součtu 10 nájmu a odečtení daně z nemovitosti, daně z příjmu, implicitních nákladů a nákladů na údržbu bytu. Majitel kalkuloval pouze s 10 nájmy z důvodu možné neobsazenosti bytu.

Při porovnání výnosů z pronájmu bytu přes portál Airbnb a z dlouhodobého pronájmu, jasně výhodnější varianta je pronájem bytu přes Airbnb, kde i přes vyšší náklady výnosy mnohonásobně převyšují výnosy z dlouhodobého pronájmu o 317 844 Kč.

5 Zhodnocení výsledků

U porovnání nákladů se jeví na první pohled jako výhodnější dlouhodobý pronájem, kde jsou náklady nižší 5,7 krát než u krátkodobého pronájmu. Rozdíl mezi nimi činí 279 924 Kč.

Ovšem při porovnání čistých příjmů z obou druhů pronájmu je patrné, že krátkodobý pronájem je výhodnější. Čistý příjem z krátkodobého pronájmu je 2,7 krát vyšší než čistý příjem z dlouhodobého nájmu a převyšuje jej 310 344 Kč.

I přes vyšší náklady a větší opotřebení bytu je tedy výhodnější pronajímat tento byt krátkodobým způsobem.

Tabulka 5 Přehled krátkodobý pronájem

Příjem	878 188 Kč
Náklady	376 971 Kč
Čistý příjem	501 217 Kč

Tabulka 6 Přehled dlouhodobý pronájem

Příjem	250 000 Kč
Náklady	66 627 Kč
Čistý příjem	183 373 Kč

6 Závěr

Na internetovém portálu Airbnb se setkává nabídka a poptávka ubytování mezi majiteli bytů a turisty. Majitelé nabízejí své prostory ke krátkodobému pronájmu za úplatu jako možnost ubytování během návštěvy turistů, a ti mají možnost vybrat s různých nabídek pronájmu buď samotné místnosti, nebo celého objektu.

Primárním cílem této práce bylo určení čistých ročních příjmů při pronájmu bytu o dispozici 4+1 na Praze 2 v případě krátkodobého i dlouhodobého pronájmu. Krátkodobý pronájem byl realizován pomocí internetového portálu Airbnb. Čisté příjmy krátkodobého pronájmu činily 501 217 Kč a u dlouhodobého pronájmu 183 373 Kč.

Dílčím cílem bylo zjištění nákladů a výnosů u obou druhů pronájmu. Výnosy pro krátkodobý pronájem byly ve výši 878 188 Kč a náklady ve výši 376 971 Kč, z toho náklady na budoucí rekonstrukci byly 97 761 Kč a implicitní náklady 39 520 Kč. Pro dlouhodobý pronájem vystoupaly výnosy na 250 000 a náklady na 66 627 Kč, z toho náklady na rekonstrukci činily 36 127 Kč a implicitní náklady 3 250 Kč.

Dalším cílem byla analýza návštěvnosti a identifikace národností návštěvníků u krátkodobého pronájmu. Z celkem 365 nocí bylo obsazeno 228 nocí, tedy 62 %, a nejvíce návštěvníků si zamluvilo pobyt v tomto apartmánu z Německa a z USA.

7 Seznam použité literatury

1. **Keřkovský, Miloslav a Luňáček, Jiří.** *Úvod do mikroekonomie s využitím prvků distančního studia.* Praha : C. H. Beck, 2012. 978-80-7179-365-6.
2. **Samuelson, Paul. a Nordhaus, William.** *Ekonomie.* Praha : Svoboda, 1991. 80-205-0192-4.
3. **McEachern, A. William.** *Microeconomics - A contemporary introduction.* Cincinnati, Ohio : South-Western publishing co., 1988. 0-538-08840-0.
4. **Jurečka, Václav a kolektiv.** *Mikroekonomie.* Praha : Grada Publishing a.s., 2010. 978-80-247-3259-6.
5. **Hořejší, Bronislava, a další.** *Mikroekonomie.* Praha : Management Press, 2010. 978-80-7261-218-5.
6. **Bradley, R. Schiller.** *Mikroekonomie.* Brno : Computer Press, 2004. 80-251-0109-6.
7. **Depken II, A. Craig.** *Mikroekonomie bez předchozích znalostí.* Brno : BizBooks, 2013. 978-80-265-0037-7.
8. **doclecture.net.** Elasticita nabídky a poptávky. *doclecture.net.* [Online] 3. leden 2016. [Citace: 5. únor 2017.] <http://doclecture.net/1-47984.html>.
9. **Botsman, Rachel.** The sharing economy lacks a shared definiton. *Fastcoexist.* [Online] 21. listopad 2013. [Citace: 25. listopad 2016.] <https://www.fastcoexist.com/3022028/the-sharing-economy-lacks-a-shared-definition>.
10. **Tengler, Ondřej.** P2P ekonomika: „Raději přímo než přes prostředníka“. *měšec.cz.* [Online] 3. listopad 2015. [Citace: 25. listopad 2016.] <http://www.mesec.cz/market-voice/p2p-ekonomika-radeji-primo-nez-pres-prostrednika/>.
11. **Joanna, Penn a John, Wihbey.** Uber, Airbnb and consequences of the sharing economy: Reserch roundup. *Journalist's Resource.* [Online] 3. červen 2016. [Citace: 4. prosinec 2016.] <http://journalistsresource.org/studies/economics/business/airbnb-lyft-uber-bike-share-sharing-economy-research-roundup>.
12. **Chovanculiak, Róbert.** Sdílená ekonomika. *Pravý prostor.* [Online] 16. srpen 2015. [Citace: 25. listopad 2016.] <http://pravyprostor.cz/sdilena-ekonomika/>.

13. **Peer, Simone.** The Future of Work inn the Sharing Economy. *The Aspen Institute*. [Online] 2. prosinec 2014. [Citace: 4. prosinec 2016.] [https://www.aspeninstitute.org/search/The%20Future%20of%20Work%20in%20the%20S haring%20Econom](https://www.aspeninstitute.org/search/The%20Future%20of%20Work%20in%20the%20S%20haring%20Econom).
14. **Marek, Tomáš.** Sharebrary: knihovny v ekonomice sdílení. *ITlib*. [Online] leden 2013. [Citace: 25. listopad 2016.] http://itlib.cvtisr.sk/archiv/2013/1/sharebrary-knihovny-v-ekonomice-sdileni.html?page_id=2375.
15. **usetrito.cz.** AirBnb zkušenosti a recenze. *Usetrito.cz*. [Online] 9. duben 2016. [Citace: 25. listopad 2016.] <http://www.usetrito.cz/airbnb-zkusenosti-recenze-bonus/>.
16. **pwc.** Consumer intelligence series: The sharing economy. *pwc*. [Online] duben 2015. [Citace: 25. listopad 2016.] <http://www.pwc.com/us/en/industry/entertainment-media/publications/consumer-intelligence-series/sharing-economy.html>.
17. **Co je internet?** Co je www? *Co je internet?* [Online] 2017. [Citace: 27. únor 2017.] <http://www.imip.cz/co-je-www/>.
18. **Nondek, Lubomír a Řeňčová, Lenka.** *Internet a jeho komerční využití*. Praha : Grada publishing, 2000. 80-7169-933-0.
19. **cz.nic.** Historie Internetu. *cz.nic*. [Online] 2014. [Citace: 27. únor 2017.] <https://www.jaknainternet.cz/page/1205/historie-internetu/>.
20. **Crook, Jordan a Escher, Anna.** A Brief history Of Airbnb. *Tech Crunch*. [Online] 28. červen 2015. [Citace: 4. prosinec 2016.] <https://techcrunch.com/gallery/a-brief-history-of-airbnb/>.
21. **Airbnb.** O nás. *Airbnb*. [Online] 2016. [Citace: 4. prosinec 2016.] <https://www.airbnb.cz/about/about-us>.
22. **Chesky, Brian.** Belonging. *Airbnb*. [Online] 16. červenec 2014. [Citace: 21. únor 2017.] <http://blog.airbnb.com/belong-anywhere/>.
23. **Airbnb.com.** O "VYTVORĚ SI AIRBNB". *Airbnb*. [Online] [Citace: 21. únor 2017.] <https://create.airbnb.com/cs/about>.
24. —. Jak cestovat. *Airbnb*. [Online] [Citace: 21. únor 2017.] <https://www.airbnb.cz/help/getting-started/how-to-travel>.

25. —. Úvodní strana. *Airbnb*. [Online] [Citace: 21. únor 2017.] <https://www.airbnb.cz/>.
26. **Lawler, Ryan**. Airbnb Experiments With 'Experiences,' Offering Everything From Bike Tours To Home-Cooked Meals. *TechCrunch*. [Online] 16. květen 2014. [Citace: 21. únor 2017.] <https://techcrunch.com/2014/05/16/airbnb-experiences/>.
27. —. Airbnb Launches Neighborhoods, Providing The Definitive Travel Guide For Local Neighborhoods. *TechCrunch*. [Online] 13. listopad 2012. [Citace: 21. únor 2017.] <https://techcrunch.com/2012/11/13/airbnb-launches-neighborhoods-providing-the-definitive-travel-guide-for-its-guests/>.
28. **Airbnb.com**. Sousedství. *Airbnb*. [Online] [Citace: 21. únor 2017.] <https://www.airbnb.cz/locations>.
29. **Lim, Erik**. Airbnb For Business Travel: Why It's Working. *Technology Reviews*. [Online] 21. červenec 2015. [Citace: 21. únor 2017.] <http://airbnb-business.reviews.rtt.com/>.
30. **Bort, Julie**. The New York Attorney General Is Going After Airbnb For What It Calls 'Illegal Hotels'. *Business Insider*. [Online] 18. duben 2014. [Citace: 21. únor 2017.] <http://www.businessinsider.com/new-york-ag-ramps-up-airbnb-case-2014-4>.
31. **Farivar, Cyrus**. Judge pushes back on Airbnb's attempt to stop San Francisco's new rental law. *ars technica*. [Online] 16. říjen 2016. [Citace: 21. únor 2017.] <https://arstechnica.com/tech-policy/2016/10/judge-pushes-back-on-airbnbs-attempt-to-stop-san-franciscos-new-rental-law/>.
32. **Conger, Kate**. Airbnb sues San Francisco over new rental legislation. *TechCrunch*. [Online] 27. červen 2016. [Citace: 21. únor 2017.] <https://techcrunch.com/2016/06/27/airbnb-sues-san-francisco/>.
33. **Thina Tun, Zaw**. Top Cities Where Airbnb Is Legal Or Illegal. *Investopedia*. [Online] 31. srpen 2015. [Citace: 21. únor 2017.] <http://www.investopedia.com/articles/investing/083115/top-cities-where-airbnb-legal-or-illegal.asp>.

34. **Gee, Oliver.** Paris in new crackdown on illegal Airbnb flats. *The Local*. [Online] 13. leden 2016. [Citace: 21. únor 2017.] <http://www.thelocal.fr/20160113/paris-cracks-down-on-illegal-airbnb-flats>.
35. **O'Sullivan, Feargus.** Europe's Crackdown on Airbnb. *Citylab*. [Online] 20. červen 2016. [Citace: 21. únor 2017.] <http://www.citylab.com/housing/2016/06/european-cities-crackdown-airbnb/487169/>.
36. **Rybárová, Nad'a.** Airbnb – noční mūra nejen českých hoteliérů. *The business of selling travel*. [Online] 17. září 2015. [Citace: 21. únor 2017.] <http://www.ttg.cz/airbnb-nocni-mura-nejen-ceskych-hotelieru/>.
37. **ČESKO.** *Nový občanský zákoník 2014*. Ostrava : Sagit, 2012. 978-80-7208-920-8.
38. —. Zákon české národní rady o daních z příjmů 586/1992 Sb., 1.1.2017. *beck-online START*. [Online] C. H. Beck. [Citace: 17. únor 2017.] <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mjzhez6njygywtcmbz>.
39. **Pelc, Vladimír.** *Zákon o daních z příjmů komentář*. Praha : C. H. Beck, 2015. 978-80-7400-517-6.
40. **Airbnb.COM.** Apartmán Bělehradská. *Airbnb.com*. [Online] [Citace: 8. únor 2017.] <https://www.airbnb.cz/rooms/6257547>.
41. **kurzycz.** Mzdy - vývoj mezd, průměrné mzdy 2017. *kurzycz*. [Online] [Citace: 26. únor 2017.] <http://www.kurzy.cz/makroekonomika/mzdy/>.
42. **Jena nábytek.** Kuchyňské linky. *Jena nábytek*. [Online] 2017. [Citace: 24. únor 2017.] <https://www.jena-nabytek.cz/kuchynske-linky/>.
43. **IKEA.** Spotřebiče. *IKEA*. [Online] 2017. [Citace: 24. únor 2017.] <http://www.ikea.com/cz/cs/catalog/categories/departments/kitchen/appliances/>.
44. **koupelnovevybaveni.cz.** Sprchy, sprchové kouty a vše pro sprchování. *koupelnovevybaveni.cz*. [Online] 2017. [Citace: 24. únor 2017.] <https://www.koupelnovevybaveni.cz/sprchove-kouty-boxy-vanicky/>.
45. —. WC a klozety. *koupelnovevybaveni.cz*. [Online] 2017. [Citace: 24. únor 2017.] <https://www.koupelnovevybaveni.cz/wc-a-klozety/>.

46. **IKEA.** Stropní osvětlení. *IKEA*. [Online] 2017. [Citace: 24. únor 2017.] <http://www.ikea.com/cz/cs/catalog/products/20349527/>.
47. —. Koupelny. *IKEA*. [Online] 2017. [Citace: 26. únor 2017.] <http://www.ikea.com/cz/cs/catalog/categories/departments/bathroom/>.
48. **Montáže nábytku.** Ceny montáží. *Montáže nábytku*. [Online] 2017. [Citace: 26. únor 2017.] <http://www.montaze-nabytku.cz/cenik.php>.
49. **MojePodlaha.cz.** Ceník podlah. *MojePodlaha.cz*. [Online] 2017. [Citace: 26. únor 2017.] https://www.mojepodlaha.cz/cenik-podlahy/#plovouci_podlahy.
50. **LOCOLOR.** Orientační ceník malířských úkonů. *LOCOLOR*. [Online] 2017. [Citace: 24. únor 2017.] <http://www.malby-color.cz/cenik>.
51. **Levne-barvy.cz.** Tónované interiérové barvy na zeď. *Levne-barvy.cz*. [Online] 2017. [Citace: 27. únor 2017.] <http://www.levne-barvy.cz/index.php/interierove-barvy/tonovane-barvy>.
52. **Alza.cz.** Televize. *Alza.cz*. [Online] 2017. [Citace: 24. únor 2017.] <https://www.alza.cz/televize/18849604.htm>.
53. **Luxusní sedačky.** SESTAVY 3+2+1 . *Luxusní sedačky*. [Online] 2017. [Citace: 24. únor 2017.] <http://www.luxusnisedacky.cz/9-sestavy-321>.
54. **IKEA.** Jídelny. *IKEA*. [Online] 2017. [Citace: 24. únor 2017.] <http://www.ikea.com/cz/cs/catalog/categories/departments/dining/>.
55. —. Obývací pokoj. *IKEA*. [Online] 2017. [Citace: 24. únor 2017.] http://www.ikea.com/cz/cs/catalog/categories/departments/living_room/10705/.
56. —. Ložnice. *IKEA*. [Online] 2017. [Citace: 24. únor 2017.] <http://www.ikea.com/cz/cs/catalog/categories/departments/bedroom/>.
57. —. K jídlu a pití. *IKEA*. [Online] 2017. [Citace: 27. únor 2017.] <http://www.ikea.com/cz/cs/catalog/categories/departments/eating/>.
58. **Sreality.** Byty 4+1 k pronájmu Praha 2, plocha od 100 m² do 140 m². *Sreality*. [Online] 2017. [Citace: 24. únor 2017.] <https://www.sreality.cz/hledani/pronajem/byty/praha->

2?velikost=4%2B1&plocha-od=100&plocha-do=100000000000&cena-od=20000&cena-do=40000.

59. **HomeSweetHome.** Pronájem bytu 4+1 v Praze. *HomeSweetHome*. [Online] 2017. [Citace: 24. únor 2017.] <http://www.homesweethome.cz/pronajmy/praha-11/byt/4-1>.

8 Seznam tabulek

Tabulka 1 Výpočet implicitních nákladů krátkodobý pronájem	36
Tabulka 2 Přehled výnosů a nákladů za rok 2016 vyplývajících ze současného stavu využití apartmánu	37
Tabulka 3 Výpočet implicitních nákladů dlouhodobý pronájem	41
Tabulka 4 Přehled potencionálních nákladů a výnosů při dlouhodobém pronájmu za jeden rok	42
Tabulka 5 Přehled krátkodobý pronájem.....	44
Tabulka 6 Přehled dlouhodobý pronájem.....	44
Tabulka 7 Náklady na rekonstrukci bytu - dlouhodobý pronájem	56
Tabulka 8 Výdaje na výměnu podlahy a výmalbu - dlouhodobý pronájem.....	57
Tabulka 9 Náklady na rekonstrukci - krátkodobý pronájem	60
Tabulka 10 Náklady na výměnu podlahy a výmalbu - krátkodobý pronájem.....	62
Tabulka 11 Přehled porovnávaných bytů	66
Tabulka 12 Výpočet daně z příjmu - dlouhodobý pronájem	69
Tabulka 13 Výpočet daně z příjmu - krátkodobý pronájem	69

9 Seznam obrázků

Obrázek 1 Schéma tržní ekonomiky	9
Obrázek 2 Formy sdílené ekonomiky v ČR.....	26
Obrázek 3 Symbol Airbnb	29
Obrázek 4 Náhled nabídky	35
Obrázek 5 Náhled hodnocení.....	40
Obrázek 6 Kuchyňská linka	57
Obrázek 7 Trouba + lednice s mrazničkou	58
Obrázek 8 Varná deska + myčka	58
Obrázek 9 Osvětlení + zrcadlo.....	59
Obrázek 10 Postele	63
Obrázek 11 Sedačka + televize	63
Obrázek 12 Jídelní stůl + židle	64
Obrázek 13 Skříň + stolek	64
Obrázek 14 Závěsy + stolní lampička.....	65
Obrázek 15 Noční stolek.....	65
Obrázek 16 Byt č. 1 Hala + pokoj	67
Obrázek 17 Byt č. 1 koupelna + schody	67
Obrázek 18 Byt č. 2 pokoje	67
Obrázek 19 Byt č. 2 kuchyně + koupelna	68
Obrázek 20 Byt č. 3 pokoj + kuchyně	68
Obrázek 21 Byt č. 3 koupelna + budova zvenku	68

10 Seznam grafů

Graf 1 Nabídka.....	11
Graf 2 Poptávka	12
Graf 3 Rovnovážná cena.....	14
Graf 4 Tržní nerovnováha.....	15
Graf 5 Varianty cenové elasticity poptávky	16
Graf 6 Varianty cenové elasticity nabídky	18
Graf 7 Cenová elasticita nabídky ve velmi krátkém, krátkém a dlouhém období.....	19
Graf 8 Křivka celkového (TU) a mezího užítku (MU).....	20
Graf 9 Indiferenční křivky	21
Graf 10 Indiferenční křivky dokonalých substitutů (vlevo) a dokonalých komplementů (vpravo).....	22
Graf 11 Indiferenční křivky nežádoucích statků (vlevo) a lhostejných statků (vpravo)	22
Graf 12 Obsazenost apartmánu v roce 2016	38
Graf 13 Počet návštěvníků v roce 2016 podle zemí	39

11 Přílohy

Příloha I Tabulka pro výpočet nákladů na rekonstrukci - dlouhodobý pronájem

Příloha II Vybavení po rekonstrukci – dlouhodobý pronájem

Příloha III Tabulka pro výpočet nákladů na rekonstrukci – krátkodobý pronájem

Příloha IV Vybavení po rekonstrukci - krátkodobý pronájem

Příloha V Byty k pronájmu ve stejné lokalitě

Příloha VI Výpočet daně z příjmu

Příloha I Tabulka pro výpočet nákladů na rekonstrukci - dlouhodobý pronájem

K výpočtu ceny rekonstrukce byly použity částky montáže a vybavení bytu ze sběru dat, výdaje byly přepočteny na roční výdaje. Předpokládaná doba rekonstrukce bytu je 15 let.

Tabulka 7 Náklady na rekonstrukci bytu - dlouhodobý pronájem

Kuchyně	79 959 Kč
Kuchyňská linka	41 999 Kč
Varná deska	5 990 Kč
Trouba	9 990 Kč
Lednice	10 990 Kč
Myčka	10 990 Kč
WC	3 219 Kč
Koupelna	30 117 Kč
Sprchový kout s baterií	23 378 Kč
Umyvadlo + skříňka	5 740 Kč
Zrcadlo	999 Kč
Osvětlení 7x	4 900 Kč
Montáž	5 000 Kč
Celkem	123 195 Kč
Celkem za 1 rok	8 213 Kč

Zdroj: (42) (43) (44) (45) (46) (47) (48)

Další tabulka ukazuje výpočet pro obnovu podlahy a výmalbu stěn po 5 letech.

Tabulka 8 Výdaje na výměnu podlahy a výmalbu - dlouhodobý pronájem

	Povrch	Cena materiálu za 1 m ²	Práce za 1 m ²	Celkem
Podlaha	124 m ²	781 Kč	230 Kč	125 364 Kč
Výmalba	296 m ²	10 Kč	38 Kč	14 208 Kč
Celkem				139 572 Kč
Celkem za 1 rok				27 914 Kč

Zdroj: (49) (50) (51)

Příloha II Vybavení po rekonstrukci – dlouhodobý pronájem

Následující fotografie dokumentují vybrané vybavení.

Obrázek 6 Kuchyňská linka



Zdroj: (42)

Obrázek 7 Trouba + lednice s mrazničkou



Zdroj: (43)

Obrázek 8 Varná deska + myčka



Zdroj: (43)

Obrázek 9 Osvětlení + zrcadlo



Zdroj: (46) (47)

Příloha III Tabulka pro výpočet nákladů na rekonstrukci – krátkodobý pronájem

K výpočtu ceny rekonstrukce byly použity částky vybavení bytu se sběru dat, výdaje byly přepočteny na roční výdaje. Předpokládaná doba rekonstrukce bytu je 5 let.

Tabulka 9 Náklady na rekonstrukci - krátkodobý pronájem

1. ložnice	35 566 Kč
Postel jednolůžko	3 490 Kč
Postel dvoulůžko	7 790 Kč
Skříň	5 350 Kč
Matrace 3x	8 970 Kč
Noční stolek 3x	6 870 Kč
Stolní lampička 3x	2 097 Kč
Závěsy	999 Kč
2. ložnice	50 385 Kč
Postel jednolůžko 2x	6 980 Kč
Postel dvoulůžko	7 790 Kč
Skříň 2x	10 700 Kč
Matrace 4x	11 960 Kč
Noční stolek 4x	9 160 Kč
Stolní lampička 4x	2 796 Kč
Závěsy	999 Kč
3. ložnice	49 575 Kč
Postel jednolůžko 4x	13 960 Kč
Skříň 2x	10 700 Kč
Matrace 4x	11 960 Kč
Noční stolek 4x	9 160 Kč
Stolní lampička 4x	2 796 Kč
Závěsy	999 Kč

Obývací pokoj	71 926 Kč
Sedačka	64 000 Kč
Televize	4 537 Kč
Stolek	2 990 Kč
Polička	399 Kč
Kuchyně	98 547 Kč
Kuchyňská linka	41 999 Kč
Varná deska	5 990 Kč
Trouba	9 990 Kč
Lednice	10 990 Kč
Myčka	10 990 Kč
Stůl 2x	4 580 Kč
Židle 10x	9 990 Kč
Talíře servis	799 Kč
Sada příborů	999 Kč
Sklenice 15x	1 035 Kč
Hrncečky 15x	1 185 Kč
WC	3 219 Kč
Koupelna	30 117 Kč
Sprchový kout + baterie	23 378 Kč
Umyvadlo + skříňka	5 740 Kč
Zrcadlo	999 Kč
Osvětlení 7x	4 900 Kč
Montáž	5 000 Kč
Celkem	349 235 Kč
Celkem za rok	69 847 Kč

Zdroj: (43) (42) (44) (52) (53) (54) (47) (55) (46) (56) (45) (48) (57)

Další tabulka ukazuje výpočet pro obnovu podlahy a výmalbu stěn po 5 letech.

Tabulka 10 Náklady na výměnu podlahy a výmalbu - krátkodobý pronájem

	Povrch	Cena materiálu za 1 m ²	Práce za 1 m ²	Celkem
Podlaha	124 m ²	781 Kč	230 Kč	125 364 Kč
Výmalba	296 m ²	10 Kč	38 Kč	14 208 Kč
Celkem				139 572 Kč
Celkem za 1 rok				27 914 Kč

Zdroj: (49) (50) (51)

Příloha IV Vybavení po rekonstrukci - krátkodobý pronájem

Následující fotografie dokumentují vybrané vybavení.

Obrázek 10 Postele



Zdroj: (56)

Obrázek 11 Sedačka + televize



Zdroj: (52) (53)

Obrázek 12 Jídelní stůl + židle



Zdroj: (54)

Obrázek 13 Skříň + stolek



Zdroj: (56) (55)

Obrázek 14 Závěsy + stolní lampička



Zdroj: (56)

Obrázek 15 Noční stolek



Zdroj: (56)

Příloha V Byty k pronájmu ve stejné lokalitě

Dokumentace bytů, se kterými majitel porovnával ceny a vybavení.

Tabulka 11 Přehled porovnávaných bytů

	Rozloha	Cena za měsíc	Poplatky zahrnuty	Rekonstrukce	Terasa/balkon	Vybavení
Byt č. 1	140 m ²	35 000 Kč	NE	ANO	ANO	Kuchyně + koupelna
Byt č. 2	121 m ²	36 470 Kč	NE	NE	ANO	Plně zařízen
Byt č. 3	121 m ²	42 500 Kč	NE	ANO	ANO	Kuchyně + koupelna
Byt majitele	124 m ²	25 000 Kč	NE	ANO	NE	Kuchyně + koupelna

Zdroj: (58) (59)

Obrázek 16 Byt č. 1 Hala + pokoj



Zdroj: (58)

Obrázek 17 Byt č. 1 koupelna + schody



Zdroj: (58)

Obrázek 18 Byt č. 2 pokoje



Zdroj: (58)

Obrázek 19 Byt č. 2 kuchyně + koupelna



Zdroj: (58)

Obrázek 20 Byt č. 3 pokoj + kuchyně



Zdroj: (59)

Obrázek 21 Byt č. 3 koupelna + budova zvenku



Zdroj: (59)

Příloha VI Výpočet daně z příjmu

V této příloze je zdokumentován postup při výpočtu daně z příjmu u obou druhů pronájmu.

Tabulka 12 Výpočet daně z příjmu - dlouhodobý pronájem

Příjmy	250 000 Kč
Paušální náklady 30%	75 000 Kč
Základ daně	175 000 Kč
Daň z příjmu 15%	26 250 Kč

Tabulka 13 Výpočet daně z příjmu - krátkodobý pronájem

Příjmy	878 188 Kč
Paušální náklady 30%	263 456 Kč
Základ daně	614 732 Kč
Daň z příjmu 15%	92 210 Kč