

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra statistiky



Diplomová práce

**Statistická analýza a vizualizace nabídek
služby Airbnb v Praze**

Tomáš Kyselý

© 2020 ČZU v Praze

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Bc. Tomáš Kyselý

Hospodářská politika a správa
Podnikání a administrativa

Název práce

Statistická analýza a vizualizace nabídek služby Airbnb v Praze

Název anglicky

Statistical analysis and visualization of Airbnb offers in Prague

Cíle práce

Ekonomiku sdílení je možné označit jako nový jev, který využívá nové moderní technologie. V posledních letech zaznamenala sdílená ekonomika výrazný růst, což lze označit za fenomén dnešní doby, který s sebou přináší určitá úskalí. Státy se snaží zavést regulace, které by měly především přinést efektivní výběr daní a zamezit zvyšování cen bytů pro místní občany z důvodů krátkodobých pronájmů.

Česká republika a zejména hlavní město Praha zaznamenává každoroční nárůst počtu zahraničních turistů. Hlavním cílem diplomové práce proto bude statistická analýza nabídky ubytování v Praze v platformě Airbnb; vyhodnocení vlivu působení platformy Airbnb v Praze a navržení potenciálních regulací. Pro lepší náhled a orientaci v rozsáhlých datových souborech budou využity i moderní nástroje pro vizualizaci dat. Dílčím cílem diplomové práce bude srovnání sféry sdílení s nabídkou tradičních ubytovacích zařízení.

Metodika

Sekundární data pro statistickou analýzu budou čerpána z datové základny Českého statistického úřadu a Eurostatu. Data týkající se nabídek ubytování v Praze společnost Airbnb oficiálně volně nepublikuje, proto pro vlastní analýzu budou využita data z alternativních zdrojů.

Před vlastní statistickou analýzou, bude provedena průzkumová analýza dat (EDA) s cílem nalézt zvláštnosti statistického chování dat a ověření jejich předpokladů pro následné statistické zpracování. Pro vlastní statistické analýzy databází (s ohledem na stanovené hypotézy a cíle dílčích analýz) budou využity vybrané jednorozměrné i vícerozměrné statistické metody. Analýza dat bude provedena s využitím specializovaného statistického softwaru (IBM SPSS popřípadě TIBCO Statistica). Pro vizualizaci a lepší orientaci v datech bude využit geografický informační systém (ArcGIS).

Doporučený rozsah práce

60 – 80 stran

Klíčová slova

Airbnb, sdílená ekonomika, nabídka, statistická analýza, regulace, vizualizace dat, Praha, ČR.

Doporučené zdroje informací

BOTSMAN, Rachel and ROGERS, Roo. Mine Is Yours: The Rise Of Collaborative. New York. : Consumption. Harper Collins. 2010. 304 s. ISBN 978-0061963544.

BUZCYNYSKI, Beth. Sharing is Good: How to Save Money, Time and Resources through Collaborative Consumption. Gabriola Island: New Society Publishers, 2013. 192 s. ISBN 978-0865717466.

GANSKY, Lisa. Why the Future of Business Is Sharing. Londýn. Penguin Publishing Group. 2012. 256 s. ISBN 978-1591844303.

HEBÁK, P. a kol.: Statistické myšlení a nástroje analýzy dat. Nakladatelství Informatorium, spol. s r. o., Praha, 2013. ISBN 978-80-7333-105-4.

HEBÁK, P. a kol.: Vícerozměrné statistické metody [3]. Nakladatelství Informatorium, spol. s r. o., Praha, 2005. ISBN 80-7333-039-3.

KŘÍŽEK, Felix a NEUFUS Josef. Moderní hotelový management. Praha: Grada Publishing, a.s., 2011, 200 s. ISBN 978-80-247-3868-0.

MELOUN, M., MILITKÝ, J.: Kompendium statistického zpracování dat. Karolinum, Praha 2013. ISBN 9788024621968.

POLÁKOVÁ, Olga. Bydlení a bytová politika, Praha: Ekopress, 2006, 294 s. ISBN SBN: 80-86929-03-5.

ŘEZANKOVÁ, H. a kol.: Shluková analýza dat. Professional Publishing. Praha 2009. ISBN 9788086946818.

SLEE, Tom. What's Yours Is Mine: Against the Sharing Economy. New York: Or Books. 2017. 240 s. ISBN 978-1944869379.

Předběžný termín obhajoby

2019/20 LS – PEF

Vedoucí práce

Ing. Radka Procházková, Ph.D.

Garantující pracoviště

Katedra statistiky

Elektronicky schváleno dne 11. 11. 2019

prof. Ing. Libuše Svatošová, CSc.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 12. 11. 2019

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 12. 03. 2020

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci "Statistická analýza a vizualizace nabídek služby Airbnb v Praze" jsem vypracoval samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu použitých zdrojů na konci práce. Jako autor uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušil autorská práva třetích osob.

V Praze dne 13. 3. 2020

Poděkování

Rád bych touto cestou poděkoval Ing. Radce Procházkové, Ph.D., za odborné vedení, cenné rady, připomínky a poskytnutý čas při konzultacích této diplomové práce.

Abstrakt

Diplomová práce se věnuje statistické analýze a vizualizaci nabídek společnosti Airbnb v Praze. Práce je rozdělena na dvě hlavní části, a to na teoretický přehled řešené problematiky a vlastní práci. Teoretický přehled řešené problematiky obsahuje 3 kapitoly. První kapitola se obecně věnuje charakteristice turistického ruchu. Druhá kapitola se zaměřuje na ekonomiku sdílení a třetí kapitola už se přímo věnuje fungování služby Airbnb. Vlastní práce je rozdělena na 4 kapitoly. První kapitola je zaměřena na trh nemovitostí v Praze. Druhá kapitola statisticky analyzuje nabídku služby Airbnb v Praze a data prezentuje kartogramovou vizualizací. Třetí kapitola porovnává nabídku služby Airbnb v Praze a v dalších vybraných evropských městech. Čtvrtá kapitola představuje, jaké dopady služba Airbnb v Praze způsobuje. Konečné výsledky statistické analýzy a diskuse o možných regulačních opatřeních jsou uvedeny v kapitole Výsledky a diskuse.

Klíčová slova: Airbnb, sdílená ekonomika, nabídka krátkodobých pronájmů, statistická analýza, vizualizace dat, regulační opatření, Praha, ČR, evropská města

Abstract

The diploma thesis is devoted to statistical analysis and visualization of Airbnb offers in Prague. The thesis is divided into two main parts, namely the theoretical overview of the issue and the practical part. The theoretical overview of the issue consists of 3 chapters. The first chapter deals with the characteristics of tourism in general. The second chapter is focused on the economy of sharing, and the third chapter is devoted directly to the operation of Airbnb. The practical part is divided into 4 chapters. The first chapter is focused on the real estate market in Prague. The second chapter statistically analyzes Airbnb service offer in Prague and presents data by cartogram visualization. The third chapter compares the offer of the Airbnb service in Prague and other selected European cities. The fourth chapter presents the effects of Airbnb in Prague. The final results of the statistical analysis and discussion of possible regulatory measures are presented in the Results and Discussion chapter.

Keywords: Airbnb, shared economy, short-term rental offer, statistical analysis, data visualisation, regulatory measures, Prague, the Czech Republic, European cities

Obsah

1 Úvod.....	8
2 Cíl práce a metodika	9
2.1 Cíl práce	9
2.2 Metodika	9
2.2.1 Časové řady.....	10
2.2.2 Vybrané elementární charakteristiky časových řad	11
2.2.3 Dekompozice časové řady a volba vhodného modelu trendové funkce ...	12
2.2.4 Předpověď pomocí trendových funkcí.....	14
2.2.5 Analýza rozptylu.....	15
3 Teoretická východiska	17
3.1 Turistický ruch	17
3.1.1 Definice turistického ruchu.....	17
3.1.2 Charakteristika turistů a jejich skupin	18
3.1.3 Charakteristika hotelů a jejich skupin.....	19
3.1.4 Marketing cestovního ruchu	20
3.1.5 Vliv nových technologií na cestovní ruch	22
3.2 Ekonomika sdílení.....	24
3.2.1 Definice ekonomiky sdílení	24
3.2.2 Druhy ekonomiky sdílení.....	26
3.2.3 Principy a mechanismy sdílené ekonomiky.....	27
3.2.4 Segmenty sdílené ekonomiky	28
3.2.5 Klady a zápory sdílené ekonomiky.....	30
3.3 Společnost Airbnb.....	32
3.3.1 Historie a růst společnosti Airbnb	32
3.3.2 Princip fungování platformy Airbnb.....	33
3.3.3 Regulace a poplatky spoje s participováním ve službě Airbnb	36
4 Vlastní práce	39
4.1 Trh nemovitostí v Praze	39
4.1.1 Analýza vývoje trhu nemovitostí v Praze	39
4.1.2 Výstavba nových bytů v Praze.....	40
4.2 Základní charakteristiky nabídky Airbnb v Praze.....	41
4.2.1 Počet nabídek podle jejich typu	41
4.2.2 Počet nabídek podle jednotlivých městských částí.....	43
4.2.3 Počet nabídek na jednoho hostitele.....	44

4.2.4	Rozdělení nabídek podle počtu místností	45
4.2.5	Cenová relace nabídek v jednotlivých městských částech	46
4.2.6	Míra obsazenosti nabídek v jednotlivých městských částích	48
4.2.7	Hodnocení nabídek ubytovanými hosty	49
4.3	Porovnání nabídek Airbnb se zahraničními městy.....	51
4.3.1	Počty a typy nabídek.....	51
4.3.2	Průměrná cena za ubytování ve vybraných evropských městech.....	52
4.3.3	Porovnání vybavenosti.....	53
4.3.4	Obsazenost nabídek vybraných měst za posledních 90 dní.....	54
4.3.5	Spokojenost hostů s ubytováním	55
4.4	Dopady Airbnb v Praze	56
4.4.1	Počet nabídek bytů přes Airbnb a dlouhodobé pronájmy bytů.....	56
4.4.2	Porovnání nabídky Airbnb vůči nabídce dlouhodobých pronájmů	58
4.4.3	Počet příjezdějících turistů a porovnání ubytovacích kapacit	59
4.4.4	Srovnání koncentrace jednotek Airbnb s hromadnými ubytovacími zařízeními	63
5	Výsledky a diskuse	68
5.1	Výsledky analýzy nabídky Airbnb v Praze a okolních městech	68
5.1.1	Nabídka Airbnb na území hlavního města Prahy	68
5.1.2	Porovnání nabídek Airbnb v Praze a dalších vybraných městech	69
5.2	Dopady přítomnosti Airbnb a možné regulace platformy.....	70
5.2.1	Vývoj v oblasti regulací platformy Airbnb.....	71
5.2.2	Postoj Evropské unie k regulacím platformy Airbnb	71
5.2.3	Postoj České republiky k regulacím platformy Airbnb	72
5.2.4	Typy regulací zavedené ve vybraných evropských městech	73
5.2.5	Pozice Prahy k regulování služby Airbnb.....	74
6	Závěr.....	76
7	Seznam použitých zdrojů	78
8	Přílohy	84

Seznam obrázků

Obrázek 1 - Rozdělení segmentů sdílené ekonomiky.....	30
Obrázek 2 - Podíl celých domů/bytů na celkové nabídce Airbnb v Praze	43
Obrázek 3 - Počet nabídek v Praze podle městských částí	44
Obrázek 4 - Rozdělení nabídek podle počtu místností	45
Obrázek 5 - Rozdělení nabídek podle maximálního počtu hostů	46

Obrázek 6 - Cena ubytování za jednu noc podle městských částí v Praze	47
Obrázek 7 - Obsazenost nabídek v září 2019	49
Obrázek 8 - Koncentrace lůžek v rámci HUZ	64
Obrázek 9 - Koncentrace lůžek v rámci Airbnb	65
Obrázek 10 - Defertova funkce pro HUZ (lůžka/100 obyv.).....	66
Obrázek 11 - Defertova funkce pro Airbnb (lůžka/100 obyv.).....	67

Seznam grafů

Graf 1 - Nabídkové ceny bytů v letech 2005-2020 v ČR a Praze, (index 2010 =100).....	39
Graf 2 - Vývoj počtu dostavěných bytů v ČR a Praze v období 1997–2018.....	41
Graf 3 - Rozdělení nabídek Airbnb v Praze podle typu (v %).....	42
Graf 4 - Počet nabídek ubytování na portálu Airbnb, 10/2019.....	51
Graf 5 - Počet nabídek ubytování Airbnb v přepočtu na 1 000 obyvatel, 10/2019	52
Graf 6 - Průměrná cena ubytování za jednu noc v eurech. 10/2019.....	53
Graf 7 - Vybavenost nabízených jednotek ve sledovaných městech.....	54
Graf 8 - Vybavenost nabízených jednotek ve sledovaných městech.....	55
Graf 9 - Průměrné celkové hodnocení nabídek ve vybraných městech.....	56
Graf 10 - Počet nabídek bytů v k pronájmu v Praze, 10/2019.....	58

Seznam tabulek

Tabulka 1 - Ověření chybovosti predikce	40
Tabulka 2 - Výsledek predikce dostavěných bytů v ČR a Praze	40
Tabulka 3 - Hodnocení nabídek v Praze	50
Tabulka 4 - Průměrný výnosy za pronájem v Praze podle druhu pronájmu.....	59
Tabulka 5 - Ubytovací kapacity HUZ.....	61
Tabulka 6 - Ubytovací kapacity Airbnb	61
Tabulka 7 - Rozdělní ubytovacích kapacit v Praze podle klasifikačních tříd, rok 2018	62
Tabulka 8 - Rozdělní ubytovacích kapacit v Airbnb pro rok 10/2019	63

1 Úvod

Sdílená ekonomika vzešla z konceptu na principu sdílení statků a služeb. Tento koncept není žádnou novinkou a existuje už poměrně dlouho v jiné formě. Sdílení je považováno za přirozené chování lidí. Příchod novodobých moderních technologií propojuje technologické odvětví s odvětvím ekonomiky, které následně rozšiřuje prostor pro realizaci nových lidských nápadů. Masivní využívání počítačů, mobilních telefonů a internetu, dává konceptu sdílení zcela nový rozměr. Zmíněné propojení vytváří nové odvětví nesoucí nejčastěji název sdílená ekonomika, která dosahuje široké oblasti působení a nyní ve velké míře zasahuje do životů lidí.

V ekonomické teorii se jedná o nové téma s krátkou zkušeností. Vzhledem k rychlému rozvoji v posledních letech se popisovaná sféra stala často diskutovaným fenoménem. V každé zemi je sdílená ekonomika jinak rozvinuta a jinak vnímána obyvateli dané země. Poskytované služby jsou obsahově různorodé a mohou být rozděleny do různých kategorií. Nejčastěji se jedná o sektor finanční, dopravní a ubytovacích služeb. Dohromady všechny sektory vytváří pomyslně samostatný ekonomický pilíř. Popularita byla dosažena možností generování určitého příjmu, obvykle za poskytování nevyužívaných kapacit a zdrojů. Dalším důvodem získání popularity je otevření alternativních cest, které často bývají levnější v porovnání s tradičními možnostmi.

V posledních letech došlo ke vzniku nových společností působících ve sféře sdílené ekonomiky. To platí i pro společnost Airbnb. Tato diplomová práce se zabývá především analýzou nabídek společnosti Airbnb v Praze. Společnost Airbnb zprostředkovává pomocí digitální platformy ubytovací služby, které lidem umožňují cestovat levněji, poznávat nové kultury, přátele a ubytovat se na místech a v prostorech jinak turistům nepřístupných. Milionům majitelů nevyužitých ubytovacích kapacit přináší jednoduchý způsob, jak je efektivně nabídnout k pronájmu cestovatelům z celého světa. Airbnb lidem nabízí nejen ubytování, ale hlavně dříve nedostupné cestovatelské zážitky. Hlavními problémy, které se kvůli tomuto fenoménu objevují, jsou rušení nočního klidu, vytváření nepořádku, snížení bezpečnosti místních obyvatel či obtížné vymáhání daní a poplatků z činnosti.

2 Cíl práce a metodika

2.1 Cíl práce

Ekonomiku sdílení je možné označit jako nový jev, který využívá nové moderní technologie. V posledních letech zaznamenala sdílená ekonomika výrazný růst, což lze označit za fenomén dnešní doby, který s sebou přináší určitá úskalí. Státy se snaží zavést regulace, které by měly především přinést efektivní výběr daní a zamezit zvyšování cen bytů pro místní občany z důvodů krátkodobých pronájmů.

Česká republika, a zejména hlavní město Praha, zaznamenává každoroční nárůst počtu zahraničních turistů. Hlavním cílem diplomové práce proto bude statistická analýza nabídky ubytování v Praze v platformě Airbnb; vyhodnocení vlivu působení platformy Airbnb v Praze a navržení potenciálních regulací. Pro lepší náhled a orientaci v rozsáhlých datových souborech budou využity i moderní nástroje pro vizualizaci dat. Dílčím cílem diplomové práce bude srovnání sféry sdílení s nabídkou tradičních ubytovacích zařízení.

2.2 Metodika

Sekundární data pro statistickou analýzu budou čerpána z datové základny Českého statistického úřadu a Eurostatu. Data týkající se nabídek ubytování v Praze společnost Airbnb oficiálně volně nepublikuje, proto pro vlastní analýzu budou využita data z alternativních zdrojů.

Před vlastní statistickou analýzou bude provedena průzkumová analýza dat (EDA) s cílem nalézt zvláštnosti statistického chování dat a ověření jejich předpokladů pro následné statistické zpracování. Pro vlastní statistické analýzy databází (s ohledem na stanovené hypotézy a cíle dílčích analýz) budou využity vybrané jednorozměrné i vícerozměrné statistické metody. Analýza dat bude provedena s využitím specializovaného statistického softwaru (IBM SPSS, popřípadě TIBCO Statistica). Pro vizualizaci a lepší orientaci v datech bude využit geografický informační systém (ArcGIS).

2.2.1 Časové řady

Pod pojmem časová řada se rozumí chronologicky uspořádané údaje, které spolu věcně a prostorově souvisí. Takto seřazená data jsou k dispozici po celou dobu existence lidstva, ale k jejich sbírání a analyzování došlo až při rozvoji vědních disciplín jako ekonomie, meteorologie a jiné. U analýzy časových řad je hlavním cílem porozumět minulosti a předpovídání budoucnosti. K předpovědím budoucích skutečností se používají metody prognózování časových řad (Hindls a kol., 2003, s. 247).

Pro analýzu časových řad je potřeba najít takové individuální statistické údaje, které jsou z hlediska věcného a místního k sobě homogenní (Kožíšek, 2005, s. 93). Před samostatnou analýzou je potřeba se přesvědčit, jestli jednotlivé údaje jsou srovnatelné z hlediska věcného, prostorového a časového. U věcného hlediska je nutné se ujistit, zda vybrané ukazatele jsou obsahově stejně vymezené a jestli stejné obsahové vymezení zůstává i v průběhu času. U prostorové srovnatelnosti se hledí na to, aby se sledoval po celou dobu stejně geograficky vymezený prostor. U časového hlediska se musí brát zřetel na to, aby délka pozorování byla dostatečně dlouhá. Dále je nutné, aby sledované intervaly byly vždy stejně dlouhé (Hindls a kol., 2003, s. 251).

Existuje více druhů časových řad, proto jsou členěny do skupin podle jejich věcného obsahu a vlastností. Čtyři základní rozdělení časových řad jsou podle Zapletala (2000, s. 15):

- časové řady intervalových a okamžikových ukazatelů
- časové řady dlouhodobé a krátkodobé
- časové řady absolutních ukazatelů a odvozených charakteristik
- časové řady naturálních a peněžních ukazatelů

Důležité rozdělení časových řad uvádí Štědroň a kol. (2012, s. 49), který jako prvotní hledisko považuje rozdělení na deterministické a stochastické časové řady. Deterministické časové řady neobsahují v sobě žádný náhodný prvek, proto takový typ časových řad je výborný pro bezchybné předpovědi. Naopak stochastická časová řada obsahuje náhodné prvky, které s sebou přináší určitou mírou náhody při předpovídání a chybu predikce.

2.2.2 Vybrané elementární charakteristiky časových řad

Při analýze časových řad se nejdříve přistoupí k použití elementárních statistik, které přinesou orientační představu o povaze analyzované řady. Jedná se o diference různého řadu, tempa a průměru tempa růstu, dále různé průměry hodnot časových řad (Zapletal, 2000, s. 19-20). Pro posouzení vývoje ukazatele v čase se používají jednoduché číselné charakteristiky (v absolutním nebo relativním vyjádření), které umožňují popsat dynamiku časové řady (Hošková, a další, 2014, s. 95).

Rychlost a vývoj časových řad neboli dynamiku časových řad, je možné v závislosti na čase zkoumat využíváním různých statistických charakteristik. Nejběžnější jsou absolutní charakteristiky, které umožňují porovnání hodnot jednotlivých ukazatelů členů časové řady v čase. Pro porovnání vývoje ukazatelů v čase se používají tyto statistické charakteristiky:

a) První absolutní diference $\rightarrow d_{1i} = y_i - y_{i-1} \quad i = 2, 3, \dots, n$

První absolutní diference charakterizuje absolutní přírůstek nebo úbytek zkoumaného ukazatele v určitém časovém období proti okamžiku předcházejícímu. Pro sledování vývoje celé časové řady je vhodné vypočítat průměrný absolutní přírůstek, především u delších časových řad. Průměrný absolutní přírůstek je aritmetickým průměrem.

b) Průměrný absolutní přírůstek $dli = \frac{y^n - y^1}{n-1}$

Rozdílem sousedních absolutních přírůstků či úbytků lze získat druhou absolutní diferenci.

c) Druhá absolutní diference $d_{2i} = d_{1i} - d_{1(i-1)} \quad i = 2, 3, \dots, n$

Druhá absolutní diference charakterizuje absolutní zrychlení/zpomalení vývoje ve zkoumané časové řadě a udává o kolik byl následující přírůstek větší/menší než ten přecházející.

d) Koeficient růstu (řetězový index) $k_i = i = 2, 3, \dots, n$

Koeficient růstu charakterizuje relativní postupnou změnu hodnot v časové řadě, a pokud je vyjádřen koeficient růstu v procentech, hovoří se o tempu růstu. Pro měření dynamiky růstu je použit relativní přírůstek:

e) Relativní přírůstek (1. relativní diference)

Relativní přírůstek/úbytek zkoumaného $r_i = \frac{d_{1i}}{y_{i-1}} = \frac{y_i - y_{i-1}}{y_{i-1}} = \frac{y_i}{y_{i-1}}$ ukazatele

v určitém období (y_i) proti období základnímu (y_0) charakterizuje bazický index.

f) Bazický index $\frac{y^1}{y^0}$

Z koeficientů růstu lze určit průměrný koeficient růstu, definovaný jako geometrický průměr jednotlivých koeficientů

g) Průměrný koeficient růstu
$$\bar{k} = \sqrt[n-1]{\frac{y_2}{y_1} \cdot \frac{y_3}{y_2} \cdot \dots \cdot \frac{y_n}{y_{n-1}}} = \sqrt[n-1]{\frac{y_n}{y_1}}$$

2.2.3 Dekompozice časové řady a volba vhodného modelu trendové funkce

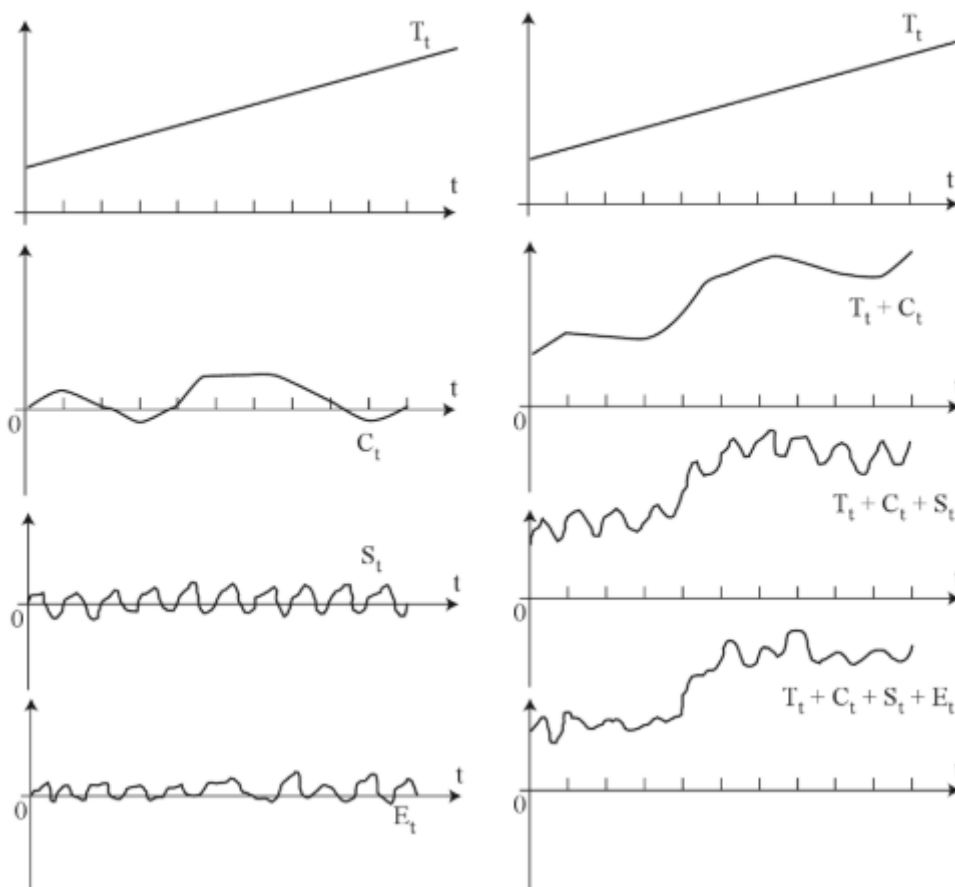
Předpokladem, ze kterého se vychází, pro rozklad časové řady je, že uvažovaná časová řada obsahuje čtyři složky: trend, sezónní kolísání, periodické kolísání a stochastickou složku. **Trendem** se rozumí označení tendence dlouhodobého vývoje hodnot sledovaného ukazatele v čase. Průběh u trendové složky může mít tři různé průběhy. Jedná se o průběh rostoucí, klesající či konstantní (stagnující). Popis tendence vývoje analyzované časové řady a nalezení příčinných faktorů je jedním z nejdůležitějších úkolů analýzy časových řad (Hilds, Hronová, & Seger, 2002, s. 256-257). **Sezónní složka** představuje pravidelně se opakující odchylku od trendové složky. Perioda této složky musí být logicky kratší než celková délka sledovaného období. **Cyklická složka** představuje také odchylku od trendové složky. V tomto případě je udané kolísání okolo trendové složky z hlediska dlouhodobého cyklického vývoje, kde se střídají fáze růstu či poklesu. Z hlediska statistiky jsou tyto cykly prezentované jako dlouhodobá kolísání s neznámou periodou, která může být zapříčiněna jinými vlivy a faktory než klasický ekonomický cyklus. **Stochastická (náhodná) složka** představuje obvykle citlivé místo analýzy časových řad. Důvodem citlivosti je, že chování náhodné složky je popsáno pravděpodobnostně. Jedná se o nahodilé, drobné, nezávislé veličiny. Označení složek časové řady:

- trend (T_t),
- sezónní složka (S_t),
- cyklická složka (C_t),
- stochastická složka (ϵ_t).

V praktickém využití se často přistupuje k aditivní dekompozici časové řady, která se zapisuje následujícím tvarem:

$$y_t = T_t + S_t + C_t + \varepsilon_t = Y_t + \varepsilon_t, \quad t = 1, 2, \dots, n,$$

kde T_t představuje trend, S_t sezónní složku, C_t cyklickou složku a ε_t složku náhodnou. Principem aditivním rozkladu časové řady je postup, kdy jednotlivé složky jsou uvažovány ve svých skutečných absolutních hodnotách a jsou měřeny v jednotkách řady y_t . V případě aditivní dekompozice jsou složky časové řady ve stejných měrných jednotkách jako původní časová řada. Využití aditivní dekompozice je vhodné v případech, pokud je variabilita hodnot přibližně konstantní v čase. Další možností rozkladu časové řady je dekompozice multiplikativní. Zde platí také, že trendová složka časové řady je zapsána ve stejných měrných jednotkách jako původní časová řada, ale rozdílem je, že ostatní složky jsou v relativním vyjádření. Multiplikativní rozklad je využíván, pokud variabilita časové řady v čase roste, nebo pokud se mění (Hančlová & Tvrđý, 2003, s. 13-14).



Štědroň a kol. (2012, s. 54)

V praxi jsou k analytickému vyrovnání časové řady používány často matematické funkce. Tyto funkce jsou založeny na vyjadřování průběhu časové řady. Nejčastěji jsou v praktických aplikacích využity následující křivky:

Lineární trend $y'_t = a + bt$

Kvadratický trend $y'_t = a + bt + ct^2$

Logaritmický trend $y'_t = a + b \log t$

Exponenciální trend $y'_t = a \times b^t$

Mocninný trend $y'_t = a \times t^b$

(Hošková a kol., 2014, s. 101)

2.2.4 Předpověď pomocí trendových funkcí

Při splnění požadavků na statistickou významnost modelů je možné jejich použití k předvídání. Využívat předpovědi extrapolací. Jedná se o kvantitativní odhad budoucí hodnoty časové řady. Nově odhadované hodnoty vzniká na základě vývoje hodnot z minulosti do budoucnosti za předpokladu, že se vývoj nezmění. Předpovědi pomocí extrapolace se rozdělují na bodové a intervalové. V procesu vytváření extrapolace, předpokládáme, že námi vybraný model trendové funkce je zvolen správně a skutečné parametry modelu se v čase nemění. Je nutné si dávat pozor na skutečnost, že s delším časovým horizontem roste i chyba odhadu, a tak se často tyto předpovědi mohou stát nereálné (Hančlová & Tvrđý, 2003, s. 18). Při extrapolování trendu, dostaneme předpověď kopírující minulost. Při předpovědi ekonomických procesů se stává tento ohled omezující, poněvadž dochází k tomu, že se hodnoty parametru v čase mění. Pokud jsou i nadále předpokládány konstantní parametry, dochází k restrukturalizaci modelu. Výsledkem je, že strukturální parametry již nejsou nadále vhodné k prognózování. Kvůli odstranění problému byly vytvořeny adaptivní modely, které obsahují proměnlivé parametry. Tyto modely vycházejí z předpokladu, že pro konstrukci prognózy budoucího vývoje extrapolací jsou nejdůležitější nejnovější pozorování v časové řadě. Nejnovějším

pozorováním jsou přiřazeny největší váhy. Nejpopulárnější metodou těchto modelů je metoda exponenciálního vyrovnávání (Hindls, Hronová & Seger, 2002, s. 321-322).

Vyrovňování hodnoty v časovém bodě t nečiní žádný problém. Vyrovnání je založeno na všech předchozích hodnotách. Při vyrovnávání hodnoty časové řady v okamžiku t je nejdůležitější, aby pozorování proběhlo právě v tomto bodě. Směrem do minulosti vliv pozorování na hodnotu v bodě t postupně slábne. Když vyrovnávací hodnota α se bude blížit hodnotě jedna tak, vliv minulých pozorování bude slábnout pozvolna. V opačném případě, kdy se vyrovnávací hodnota bude blížit nule, vliv bude slábnout rychle. Platí tedy, že hodnota vyrovnávací hodnoty se pohybuje v intervalu od 0 do 1. Na závěr je nutné podotknout fakt, že správná volba vyrovnávací konstanty hraje klíčovou roli.

Problém při používání exponenciálního vyrovnávání způsobuje správná volba vyrovnávací konstanty α . Cílem je nalezení modelu s takovou vyrovnávací konstantou α , který poskytuje nejlepší prognózy. Jedním z způsobů, jak lze zvolit vyrovnávací konstantu, je použití tzv. analýzy pseudoprostředí, kde zkrátíme časovou řadu o poslední z údajů. Následně pomocí extrapolací modelů pro různé α získáme tzv. pseudoprognózu. Za nejvhodnější model je možné označit takový, který v minulosti podal nejlepší prognózu. Míru kvality zvoleného modelu udávají různé ukazatele. Nejznámějším ukazatelem je střední absolutní procentní chyba, zkráceně označovaná jako chyba M.A.P.E. V praxi se lze setkat s různými způsoby exponenciálního vyrovnávání. Mezi často používané patří Brownovo, Holtovo a Wintersovo sezónní vyrovnávání (Hošková a další, 2014, s 114).

2.2.5 Analýza rozptylu

Analýza rozptylu neboli ANOVA (z anglického Analysis of Variance), se používá jako samostatná technika nebo postup, který umožňuje analýzu variability u statistických modelů. Cílem analýzy je zjistit, jestli faktory kvantitativní či kvalitativní významně ovlivňují sledované veličiny. Při analýze rozptylu dochází k rozkladu celkového rozptylu dat na dvě složky. Na složku objasněnou a neobjasněnou. O druhé složce se předpokládá, že je náhodná (Meloun, 2013, s. 353).

Analýzy dělíme počtem faktorů na jednofaktorové, dvoufaktorové či vícefaktorové. Analýzy mají parametrické a neparametrické obdoby. Použití závisí na splnění či nesplnění základních předpokladů. Základní předpoklady jednofaktorové analýzy rozptylu, kterou musí být ověřeny před testováním, jsou:

- Data musí mít normální rozdělení: náhodné chyby g_j jsou náhodné veličiny s normálním rozdělením a střední hodnotou rovnou nule $N(0, \sigma^2)$.
- Rozptyly sloupcových výběrů σ^2 jsou stejné, jedná se o homoskedasticitu.
- Každý sloupec je prostým náhodným výběrem: u každého prvku souboru je stejná pravděpodobnost, že bude do výběru vybrán.

Základní předpoklady Kruskalova-Wallisova testu analýzy rozptylu dat, neparametrická obdoba jednofaktorové analýzy, které musí být ověřeny před testováním jsou:

- Měrná stupnice je alespoň ordinální
- Rozdělení souborů musí být stejné, kromě míry polohy, rozptyly jsou stejné, platí tedy homoskedasticita.
- Všechny sloupce představují náhodné výběry svých souborů

Zmíněné analýzy, jednofaktorová analýza rozptylu a neparametrická obdoba Kruskalova-Wallisova testu porovnává střední hodnoty dvou či více úrovní faktoru A, čili sloupců v matici dat za účelem zjistit, zde přinejmenším jedna sloupcová hodnota se liší od ostatních. Použitím F-testu se následně testuje statistická významnost, pro kterou jsou hypotézy stanovené:

- H_0 : Všechny střední hodnoty jsou stejné.
- H_1 : Přinejmenším jedna střední hodnota se liší od ostatních (Meloun, 2013, s. 354).

3 Teoretická východiska

3.1 Turistický ruch

3.1.1 Definice turistického ruchu

Pro úvod je samozřejmě vhodné si definovat, co je to turistický ruch. Existuje velké množství definic. Jendou obecnou definicí od Susan Horner a Johna Swarbrooka (2003) je: „Turistický ruch je krátkodobý přesun lidí na jiná místa, než jsou místa jejich obvyklého pobytu, za účelem pro ně příjemných činností.“ Avšak jedná se pouze o obecnou definici, která není plně výstižná. Definice například nezahrnuje oblast služebních cest, u kterých není hlavním smyslem příjemně strávený pobyt, ale přesun z důvodu plnění pracovních záležitostí.

Jako další důležité skutečnosti, které by se neměly opomenout, je podle Hornera a Swarbrooka (2003) určení vzdálenosti a doby přesunu. Provést takové určení není vůbec jednoduché a jednoznačné. Jakou vzdálenost musí člověk urazit nebo jakou dobu musí člověk v cizí destinaci strávit, abychom jej už mohli považovat za turistu, jsou dvě těžko zodpověditelné otázky (Horner a Swarbrooke 2003, s. 53-54).

Odpověď na jednu z těchto otázek přináší například Palátková (2014, s. 11), která jako rozhodující období pro turismus považuje: mezinárodní pobyty v době trvání do jednoho roku a tuzemské pobyty, které trvají kratší dobu než šest měsíců.

Turistický ruch je velmi těsně spojen s dalšími činnostmi. Ubytování, stravování a doprava jsou tři činnosti, které zásadně formují turistický ruch. Jedná se často o spojení služeb, které poskytují cestovní kanceláře (touroperátoři) nebo cestovní agentury (prodejci). Jejich službou je nabídka, jak jejich zákazníci mohou strávit volný čas (Horner a Swarbrooke 2003, s. 54). Cestovní kancelář organizuje a prodává zájezdy, za jejichž realizaci nese plnou zodpovědnost. Cestovní agentura neorganizuje žádné zájezdy, ale slouží pouze jako zprostředkovatel nabídky cestovní kanceláře (Jakubíková, 2012, s. 24).

V dnešní době, kdy trh je zaplněný různorodými podnikatelskými nápady, není jednoduché se prosadit. Jednou z dobře fungujících oblastí je právě podnikání ve volnočasových aktivitách. Jedna společnost provozuje například zábavní park a zároveň poskytuje také možnost ubytování a stravování na jednom místě (Horner a Swarbrooke 2003, s. 57).

Pro správné fungování turistického ruchu musí být ve všech případech splněny základní podmínky, kterými jsou:

- svoboda pohybu
- volné disponibilní prostředky
- fond volného času
- dopravní možnosti
- potencionální turismus a odpovídající suprastruktura (Palátková 2014, s. 14).

3.1.2 Charakteristika turistů a jejich skupin

Turista je osoba, která se účastní turistického ruchu. Za turistu je považována osoba, která při cestování do destinací mimo své vlastní bydliště spotřebovává statky cestovního ruchu. Následné dělení turistů do skupin je důležité hlavně pro lidi, kteří se věnují marketingu, čímž dosáhnou lepšího zaměření svých kampaní. Díky tomu mohou vytvořit lepší nabídku pro potencionální zákazníky.

Nicméně nesmí se opomenout to, že každý člověk je individuální osobnost. Na každého člověka působí mnoho motivačních faktorů, které můžeme shrnout do několika následujících skupin:

- fyzické (relaxace, klima, zdraví, sportovní aktivity, sex),
- emocionální (nostalgie, estetika, milostný vztah, únik do fantazie),
- kulturní (gastronomie, prohlídky památek, poznávání historie),
- postavení (exkluzivita, módnost)
- osobní (návštěva přátel či příbuzných)
- osobní rozvoj (učení se cizích jazyků nebo získávání nových znalostí) (Horner a Swarbrooke 2003, s. 64).

Turisty podle Smitha (1995) dělíme do následujících sedmi skupin:

- objevitelé – úzká skupina turistů, jenž vyhledávají cestování do neznámých krajín, kde by mohli objevit dosud neznámé věci
- elitní turisté – další úzká skupina, která se vyznačuje velmi drahými a luxusními cestami a pobyty
- nekonvenční turisté – hledají snadno dostupná místa, která nejsou známa mezi ostatními turisty, snaží se uniknout skupině masových turistů
- neobvyklí turisté – vyhýbají se organizovaným programům a podnikají individuální výlety podle jejich spontánního rozhodnutí
- nastávající masoví turisté – využívají známých rekreačních pobytů a míst, která ale nepatří mezi nejvíce vyhledávané
- masoví turisté – využívají rekreačních pobytů ve známých destinacích, kde se soustřeďuje velké množství turistů
- charakteroví turisté – není pro ně důležitá destinace, ale odpočinek za dosažitelnou cenu při dobré kvalitě ubytování a stravování

3.1.3 Charakteristika hotelů a jejich skupin

Jelikož jedním z cílů práce je srovnání tradičních ubytovacích zařízení (hotely, penziony) s nabídkou na portálu Airbnb, bude se tato podkapitola věnovat hotelnictví. Základním rozdělením ubytovacích zařízení je zařazení do jednotlivých kategorií. Členění nejčastěji vypadá následovně: hotel, hotel garni, penzion, hotel, ubytovna, kolej, internát, kemp, chaty apod (Křížek 2011, s. 22).

Tato práce ze svého účelu bude zaměřena zejména na charakteristiku ubytovacího zařízení typu hotel. Pod pojmem hotel lze označit široké spektrum ubytovacích zařízení, ve kterých se poskytuje přechodné ubytování za úplatu. Uvádí se, že jako hotel můžeme označit ubytovací zařízení s nejméně 10 pokoji pro hosty, které navíc poskytuje služby s ním spojené. Těmito službami je myšlen zejména provoz recepce, stravovací jídelny, každodenního úklidu pokojů atd (Beránek 2016, s. 22).

Hotely můžeme kategorizovat podle velikosti počtu pokojů, kde pro statistické účely Český statistický úřad používá následující kategorie:

- malé (10 až 50 pokojů)
- střední (51 až 100 pokojů)
- velké (101 a více pokojů) (Beránek 2016, s. 22).

Hotely můžeme dále kategorizovat podle následujících kritérií. Podle umístění na: přímořské, horské, městské, lázeňské či rekreační. Podle zaměření poskytovaných služeb na: kongresové, konferenční či seminární, wellness, lázeňské, sportovní, relaxační nebo rodinné.

Nicméně nejpoblárnější klasifikace hotelů se odvíjí zejména podle úrovně vybavenosti a kvality poskytovaných doplňkových služeb. Ke klasifikaci slouží třídy, které jsou odstupňované počtem hvězdiček. Postup při certifikaci probíhá přes striktně daná pravidla a výsledek vynese sestavená klasifikační komise. Proces udělování certifikace je poměrně komplikovaný a pro tuto práci popisovat postup není podstatné. Třídy ubytovacích zařízení a jejich označení je následovné:

- 1 hvězdička – tourist,
- 2 hvězdičky – economy,
- 3 hvězdičky – standard,
- 4 hvězdičky – first class,
- 5 hvězdiček – luxury (Křížek 2011, s. 25).

3.1.4 Marketing cestovního ruchu

Bez dobrého marketingu by se pouze těžko některý hotel udržel v dnešní době silné konkurence. Pod pojmem marketing si většina lidí představuje, že se jedná pouze o reklamu a podporu prodeje. Horner a Swarbrooke (2003, s. 28-30) ale neoznačují jako marketingovou činnost to, pokud si ředitel hotelu vytvoří marketingové oddělení s několika pracovníky, kteří organizují pouze reklamu a nic více. Správný marketing by se měl dále zajímat o vztahy mezi kupujícími a prodávajícími a dovést obchod do uspokojivého závěru obou stran.

Marketingové oddělení musí nepřetržitě zjišťovat, jaká mají zákazníci momentální přání a co budou žádat v budoucnu. Musí vytvářet stále nové služby podle požadavků zákazníka. Zákazníci tímto způsobem formují do určité míry směřování hotelu. Avšak ředitelé hotelů často postupují opačným způsobem a spoléhají na to, že dokážou zákazníky přesvědčit, co by vlastně měli chtít. V krajních případech se může jednat i o manipulaci zákazníků.

Právě takové chování může vést k odlivu zákazníků, kteří raději vyzkouší jiné služby. Tím může být právě alternativa, kterou poskytují společnosti, které fungují na bázi sdílené ekonomiky nebo to alespoň tvrdí. Dále je potřeba si také uvědomit, že původní marketing, který má za sebou už dlouhou historii, vznikl jako marketing pro hmotnou produkci a až poté se dále rozšířil také do nehmotné produkce. Z tohoto důvodu je potřeba uvést, jaké se vyskytují odlišnosti v marketingu služeb. (Horner a Swarbrooke 2003, s. 28-37).

Marketing služeb má několik svých specifíků, ve kterých se odlišuje od marketingu výrobků. Nejčastěji udávané vlastnosti jsou:

- **Nehmotnost** – Na rozdíl od výrobku nemůže nakupující službu před koupí vidět, ochutnat nebo slyšet. Zákazník si v den koupě kupuje pouze příslib. V našem případě vám hotel slibuje, že si užijete dovolenou a odpočínáte si. Stále se jedná ale pouze jen o slib. Úkolem poskytovatele je doložit kvalitu a snažit se službu zhmotnit. Proto poskytovatelé používají katalogy a internetové stránky, aby svoji službu zhmotnili. Například si sice můžete prohlédnout vybavení pokoje na fotografiích, které jsou publikovány, ale nevíte, jestli se na posteli dobře vyspíte.
- **Neoddělitelnost od osoby poskytovatele** – Při poskytování služeb se nelze vyhnout interakci se zákazníkem. Ředitel ubytovacího zařízení by měl věnovat pozornost tomu, aby personál vycházel se zákazníkem bezproblémově. K tomu slouží školení a předpisy. Často také dochází ke střetávání klientů. Všichni klienti vzájemně mají vliv na celkovém hodnocení poskytované služby. Z tohoto důvodu je důležité, aby se klienti navzájem nerušili a nepřekáželi si.
- **Různorodost** – Ve výrobě se předpokládá, že výrobky by měly být vyrobené ve stejné kvalitě. U služeb je obtížnější zajistit stejnou kvalitu. Příkladem může být hotelová restaurace, kde si host může objednat pokaždé totéž jídlo, ale jeho zážitek

může být odlišný v závislosti na kvalitě surovin, umění kuchaře, náladě personálu, doby návštěvy a dalších proměnných.

- **Dočasnost** – Výrobky mají různou trvanlivost, která může být od několika hodin do několika let. Pokud se výrobek nepodaří prodat dnes, může se prodat zítra nebo jiný den. Služby jsou pojivé v čase. Hotelový pokoj, který nebyl obsazen, tak jeho spotřebu nemůžeme uskladnit na později. Jinými slovy spotřebu neobsazeného hotelového pokoje nelze uskladnit na pozdější dobu. Představuje tak ihned ztracený obchod, který nebyl realizován a rovněž ztracený zisk. To vede často až k vysokým výkyvům poptávky při střídání různých období.
- **Neexistence vlastnictví** – Produkt, který si koupíte, můžete získat do svého vlastnictví a nadále s ním podle vlastního uvážení nakládat. U služby získáte přístup k nějaké činnosti, ale nic nevládníte. Místo materiální hodnoty získá nakupující pouze spokojenost či zážitek (Jakubíková 2012, s. 72; Horner a Swarbrooke 2003, s. 39).

3.1.5 Vliv nových technologií na cestovní ruch

Nová doba využívá moderních technologií. S rozvojem internetových technologií došlo k velké změně také v oblasti cestovního ruchu. Společnosti podnikající v cestovním ruchu musí klást důraz na inovace a efektivní práci s novými technologiemi. Dynamický rozvoj přinesl velkou změnu, jak ze strany tvorby nabídek, tak také ze strany vyhledávání nabídek (Zelenka 2008, s. 16). Internet není jedinou technologií, která k této výrazné změně pomohla. Mobilní zařízení v dnešní době poskytují srovnatelné služby jako klasické počítače. Technologie GPS, kterou má v sobě implementován snad každý chytrý telefon, umožňuje turistům jednoduše zjistit, jaká atraktivní místa se nacházejí v jeho bezprostřední blízkosti (Zelenka 2008, s. 17).

Nabízející straně ICT technologie přináší nové komunikační kanály, přes které jsou nabízené služby propagovány. Papírové katalogy není nutné vydávat v takovém objemu, čímž klesají náklady a nabídka přechází na webové stránky nebo portály, které dané služby propagují. Vznikají tak náklady za tvorbu a správu webových stránek nebo za vyvěšení nabídky služeb na internetových portálech. (Zelenka 2008, s. 27) Není výjimkou, že

prodávající svoje služby předvádějí pomocí multimediální prezentace nebo virtuální prohlídky, které potencionálním zájemcům přibližují co nejvíce atmosféru daného místa. (Zelenka 2008, s. 77) Na druhé straně poptávající strana má možnost z pohodlí domova se rozhodovat, kterou službu využije. Získává trvalý přístup k informacím, které si může zobrazit kdykoliv a kdekoliv. Rezervování služeb je časově nenáročné díky online rezervacím. Dříve významnou roli hrála ústní reklama mezi zájemci. V dnešní době se reference rychle přenáší přes sociální sítě nebo na specializovaných webech, kde návštěvníci sdílí své pozitivní nebo negativní zkušenosti. Nevýhodou je přehlcení informacemi, kdy se zákazník často rozhoduje mezi příliš velkým počtem nabídek (Zelenka 2008, s. 27).

V dnešní době jsou běžné a finančně dostupné chytré telefony, chytré hodinky, tablety a drtivá většina území rozvinutých států je pokryta internetovým připojením. Podle Ayere (2017) je pouze otázkou času, kdy společnosti formující směr sdílené ekonomiky začnou ve své činnosti využívat také „**Internet of things**“ (*internet věci*). První takové pokusy o vzájemnou komunikaci mezi více zařízeními už proběhly. Chytré hodinky nebo chytré telefony by v případě ubytování mohly sloužit jako klíče ke dveřím. Po přijetí pobytu hostitelem obdrží host do své aplikace virtuální klíč, který bude následně stačit přiložit nebo načíst na zařízení u dveří. Tímto způsobem odpadne nutnost fyzického předávání klíčů, čímž se stává celá transakce více flexibilní. Stejný princip se nabízí i u půjčování aut, která bude možné odemknout a nastartovat pomocí virtuálního klíče v aplikaci chytrého telefonu.

Největší oblibu a nejčastější využívání služeb sdílené ekonomiky připadá pro tzv. generaci Y. Tito mladí lidé formují a posouvají možnosti hranice sdílené ekonomiky. Podle Sundararajna (2016) by v budoucnu ve sdílené ekonomice mohlo dojít k využívání 3D tiskáren, pomocí kterých by došlo k větší výrobě hmotných statků doma. Následně za využití „peer-to-peer“ sítě prodávat výrobky zájemcům. Při dopravě výrobků se nabízí také inovace, kterou by mohly zajišťovat létající drony, čímž by došlo ke zrychlení dodání výrobku na krátké vzdálenosti.

3.2 Ekonomika sdílení

3.2.1 Definice ekonomiky sdílení

I přesto, že k velkému rozmachu ekonomiky sdílení došlo už před více než deseti lety, stále neexistuje žádná univerzální definice, která by byla uznána za správnou. Prvotním problémem je, že není ani všemi autory uznáván samotný název „sdílená ekonomika.“ Někteří autoři zavádějí obdobné pojmy ve stejném významu (Veber a kol., 2016, s. 7).

Veber a kol. (2016, s.7) definují sdílenou ekonomiku jako ekonomický model, který je silně založený na využívání moderních internetových technologií, přes jejichž platformy se nabízí statky a služby připojeným spotřebitelům. Taková aktiva jsou nabízena po určitou časovou dobu, jejich nabídka je zobrazena na internetových stránkách nebo v mobilních aplikacích.

V roce 2015 byla zanesena definice sdílené ekonomiky do Oxford English slovníku následovně: „*Sdílená ekonomika je ekonomický systém, v němž jsou sdílena aktiva nebo služby mezi soukromými osobami, a to buď zdarma nebo za poplatek, obvykle prostřednictvím internetu.*“ Mimo jiné tento slovník dále uvádí alternativní názvy „*peer economy*“, „*collaborative economy*“, „*gig economy*“, „*demand economy*“, „*collaborative consumption*.“

Veber a kol. (2016, s. 8-9) uvádí kritéria pro fungování ekonomického systému. Aby jakýkoliv ekonomický systém mohl fungovat, potřebuje mít uživatele. Jednou z motivací k účasti ve sdílené ekonomice je nezbytnost vlastnění mnoha statků a služeb. Všude okolo nás se nachází statky a služby, které jsou v přebytku a jejich kapacita není plně využívána. Platformy ekonomiky sdílení přináší způsob, jak takové neplně využívané statky a služby nabízet a spotřebovávat.

Nevyužité kapacity jsou jedním z předpokladů k fungování celého systému. Druhým předpokladem je již zmíněná propagace přes internetové technologie. K funkčnosti je nutný i třetí předpoklad, kterým je celková výhodnost celého systému. Obvyklou, ale

nikoliv jedinou výhodou, je ekonomický příjem. Pro mnohé uživatele to jsou zase zážitky nebo nové zkušenosti.

Jak bylo již dříve řečeno, někteří autoři používají odlišné názvy pro tento koncept. V britské literatuře se často setkáme s názvem **spoluspotřebitelství** (collaborative consumption). Zpočátku tento pojem pojednával pouze o transakcích, které proběhly mezi fyzickými osobami, a dokonce se někdy hovořilo pouze o spolupráci na bázi dobrovolnictví. S postupným rozvojem online připojení vznikají demokratická tržiště, která jsou charakteristická svobodným výběrem z nabídky, flexibilitou dodávky a nízkými transakčními náklady (Veber a kol., 2016, s. 8-9).

Autorky Eckhardt a Bardhi (2018) přichází s dalším názvem **přístupová ekonomika** (access economy). Autorky považují tento název za přesnější, jelikož ekonomika sdílení není vlastně vůbec o sdílení, ale jedná se o obchodní model, ve kterém účastníci získávají přístup ke statkům a službám. Slovo „sdílení“ vnímají jako způsob výměny věcí v lokálních komunitách (sousedství, skupina přátel), která probíhá bez jakéhokoliv zisku. Lidé, kteří vstupují do výměny, se osobně znají a jejich cílem je posílení sociálních vztahů. Podle autorek koncept nazývaný „sdílená ekonomika“ probíhá převážně mezi neznámými lidmi, kteří hledají nižší náklady nebo větší pohodlí a odevzdávají za to úplatu. Proto by se měl užívat odlišný název, například označení přístupová ekonomika.

Jiný název používá Guarda (2016), podle kterého výstižnějším názvem je **cirkulační ekonomika** (circular economy). Klade důraz na to, že opakované a lepší využívání materiálů a energií má dobrý dopad na ekologii. Podle autora není důležité sdílení, ale opakované využívání.

Švédský právník Rick Falkvinge (2013) pro koncept sdílené ekonomiky používá název Swarm economy. Podle něho masivním zavedením tohoto konceptu dochází k oslabování pozice velkých tradičních firem na světovém trhu, které fungují na klasickém ekonomickém modelu. Dále výčtem dochází k dalším změnám jako:

- není zapotřebí stavět prodejny a platit obchodníky

- bude docházet ke změně marketingových reklam
- zaměstnanému člověku se nabízí nová možnost, jak se živit
- model nabízí lidem větší svobodu a širší možnost volby

3.2.2 Druhy ekonomiky sdílení

Různí autoři rozdělují ekonomiku sdílení podle různých kritérií a pohledů. Podle Lessinga (2008, s.118) není ekonomika sdílení pouze o výměně statků a služeb či dokonce o touze zbohatnout. Lessing (2008, s. 118) vnímá získání dobrého pocitu jako důležitou věc a rozděluje ekonomiku sdílení na tři druhy podle užítku. Prvním druhem je **slabá ekonomika sdílení**, která se vyznačuje tím, že užitek přijímá hlavně samotný uživatel. Druhý druh je označen jako **silná sdílená ekonomika**, která na rozdíl od první přináší užitek dané komunitě jako celku. U prvního a druhého druhu nehrají roli peníze a účastníci se zapojují pouze z důvodu vlastních potřeb. Třetím druhem podle Lessinga je **hybridní ekonomika**, která není tvořena z vnitřních potřeb uživatelů, ale s tužbou získání peněžních prostředků. Hybridní se nazývá z důvodu, že v ní vystupuje také komerční subjekt, který stojí v pozici zprostředkovatele, jako je například Airbnb nebo Uber.

Dalším kritériem je rozdělení podle distribuční cesty. Na jedné straně stojí poskytovatel, který se snaží propojit se spotřebitelem. Botsman (2010, s.20) uvádí, že nejkratší cestu spojení nabízí **model P2P** (*peer to peer*), který se jinak označuje také jako peer ekonomika. Jedná se o přímé propojení mezi vlastníkem produktu a spotřebitelem, který by daný produkt chtěl po omezenou dobu využívat. Účastníky jsou zejména dvě fyzické osoby, kdy vlastník si svobodně určuje, za jakých cenových podmínek svůj vlastní majetek bude nabízet.

Druhým modelem je **B2P** (*business to peer*), kde už název napovídá, že se nejedná o obchod mezi dvěma právně různými osobami. Na jedné straně stojí právnická osoba, která přes internet nabízí svoje statky a služby zákazníkům. Jedná se o podobu tradičního obchodního modelu. Odlišnost mezi tradičním a sdíleným modelem je, že ve sdíleném modelu nepřechází vlastnická práva na spotřebitele.

Třetím modelem je **B2B** (business to business), který má nejnižší využívání. Jedná se o směnné obchody mezi dvěma právníckými osobami. Na druhou stranu nejrozšířenějším modelem je **C2B2C** (*customer to business to customer*). Charakteristickou vlastností je vstup prostředníka do směny mezi dvěma spotřebiteli. Prostředník ve formě zprostředkovatele pomocí internetových technologií zobrazuje nabídky a zajišťuje určitou formu zabezpečení. Následně si z každého uskutečněného obchodu účtuje různé poplatky za svoje služby. Klasickými příklady jsou platformy Uber a Airbnb, které si za každý uskutečněný odvoz nebo ubytování účtují poplatky.

3.2.3 Principy a mechanismy sdílené ekonomiky

Ekonomika sdílení využívá různé znaky, díky kterým tento koncept může fungovat. Jedno rozdělní přináší Botsman a Rogers (2010, s. 67-77), kteří definují čtyři důležité pojmy.

Prvním pojmem je „*critical mass*“, v češtině **kritické množství**. Tento pojem v tomto případě jde vysvětlit jako množství lidí, kteří stejně smýšlí a jsou zainteresováni do specifické inovace. Každá inovace potřebuje mít dostatečnou podporu k svému vlastnímu rozšíření. Minimální počet podporovatelů nelze určit, jelikož takový počet se odvíjí od typu inovace. Kritické množství je hodnota, od které samovolně pokračuje šíření. Ekonomika sdílení v různých směrech přináší jistou alternativu a konkuruje tradičním způsobům. Kvůli tomu dochází k přelivu podporovatelů a zákazníků. První uživatelé alternativních služeb mají velký vliv na budoucí rozmach a dopad na své okolí. Díky svým zkušenostem působí na přesvědčení jiných uživatelů, kterým mohou změnit jejich zažité zvyklosti.

Druhý pojem je nazvaný „*idling capacity*“ v češtině **nevyužitá kapacita**. Druhý pojem autoři Botsman a Rogers (2010, s 68.) označují za nejvýznamnější pro sféru ekonomiky sdílení. Všude kolem nás naleznete zboží nebo služby, které nejsou využívané naplno. S nástupem internetových technologií lidé snadněji vyhledávají zboží nebo služby, které vlastníci plně nevyužívají. Tím se zvyšuje produktivita dané věci a snižuje se přebytek. Další výhodou propojení uživatelů přes internet je lokalizování takových nevyužitých kapacit u zboží a služeb.

Třetí pojem nese jméno „*belief in the commons*“ v češtině **víra ve společné statky**. V rámci ekonomiky sdílení se uživatelé shlukují do skupin se stejnými zájmy a

přesvědčením. Internetové technologie nabízejí snazší a rychlejší komunikaci mezi uživateli. Každý uživatel, který poskytne vlastní statek nebo službu, automaticky navyšuje hodnotu celé skupiny. Ostatní uživatelé z toho získávají vlastní užitek a na oplátku skupině nabídnou svoje statky a služby. Snadným příkladem jsou komunity na bázi car sharingu. Čím více řidičů bude v komunitě aktivních, tím větší bude hodnota komunity a bude se dále zvětšovat v rámci celé společnosti.

Čtvrtý pojem se nazývá „*trust between srangers*“, v češtině **důvěra mezi neznámými**. Důvěra mezi konzumenty a poskytovateli je klíčová pro fungování celého systému. Nesetkáváme se s profesionály ve svém oboru. Nepotkáváme profesionální řidiče nebo obchodníky. Interakce probíhá mezi obyčejnými lidmi. Ekonomika sdílení staví na důvěře lidí, kteří se v daném obchodě nebo výměně participují. Názorem je, že jednotliví uživatelé, kteří se zapojují do ekonomiky sdílení, kontrolují ostatní uživatele, pokud mají v rukách vhodné nástroje. Takový model v dnešní době využívá drtivá většina všech služeb, které se zapojují do sféry sdílení. Rozsáhlý systém hodnocení a referencí utváří jedinečný obraz o každém uživateli. Tím se zvětšuje bezpečnost a každý uživatel má možnost si svobodně vybrat jaké nabídky bude využívat. Navíc každý poskytovatel má volnost v tom, jak svoje statky nebo služby bude prezentovat a nabízet.

3.2.4 Segmenty sdílené ekonomiky

Dynamický vývoj v posledních letech zaznamenal velký nárůst společností podnikajících ve sféře ekonomiky sdílení, které využívají různých aktivit. Široká pestrost nabídky je rozdělována podle segmentů. Mezi největší segmenty patří podle Vebera (2016, s. 13) ubytovací služby, spolujízda nebo sdílení aut a dalších dopravních prostředků.

Ubytovací služby – Největším zástupcem tohoto segmentu je společnost Airbnb, která rozděluje názorově celou společnost. Ozývají se hlavně poskytovatelé tradičních ubytovacích služeb (hotely, pensiony a další), jejichž hlavním argumentem je, že uživatelé Airbnb nepřiznávají svoje příjmy, neodvádí daně a svojí činností spadají do šedé ekonomiky. Z tohoto důvodů řada měst a států zavádí plošné regulace.

Podle statistiky od Bustamante (2019) je Airbnb velkým hráčem na světovém trhu. Nabídku zajišťuje okolo 650 tisíc hostitelů, kteří se objevují ve více než 80 tisících měst a obcích, která se nachází zhruba ve 200 státech po celém světě. Nejvíce nabídek nalezneme ve Spojených státech amerických, dále ve Francii, Itálii, Španělsku a Velké Británii.

Spolujízda – Už před dobou internetu alternativní dopravou byla možnost auto-stopu. Lidé využívali možnost spolujízdy s jinými lidmi, pokud se jejich destinace shodovala. S rozvojem internetových služeb tato činnost získala nový rozměr. Na trhu se začaly objevovat společnosti, jejichž činnost spočívala ve zprostředkování spolujízdy. Většinou se jedná o cestu v krátkém časovém horizontu, ale objevují se i cesty do zahraničí. Pro fungování je potřeba sehnat dostatečný počet lidí, kteří nabízejí volné místo ve svém autě. Jedná se o alternativu k tradiční taxislužbě, což vyvolává opět kontroverzi, stejně jako v případě Airbnb (Veber a kol., 2016, s. 14).

Začalo vznikat velké množství společností, které zprostředkovávaly přepravu. Německý Mitfahrelegenheit nebo francouzský BlaBlaCar se spíše orientuje na přepravu na dlouhé vzdálenosti. Pro takovou aktivitu se používá označení carpooling (spolujízda). Dále existuje označení real-time ridesharing nebo dynamic carpooling, což je označení pro operativní jízdy, obvykle velmi krátkého charakteru. Zde se již setkáváme s kontroverzí oproti tradičnímu taxi (Veber a kol., 2016, s. 14).

Se stejným obchodním plánem vznikly další firmy. Mezi známé firmy patří například Liftago, Hopin, Taxify, ale neznámější společností po celém světě je Uber. Taxify je původem Estonská firma, která působí v Praze od roku 2015. Liftago je českou firmou, kdežto Hopin pochází ze Slovenska. Všechny tři firmy jsou ale zastíněny Uberem, který v současné době působí skoro ve 100 státech. Ve většině zemí se potýká s odporem, jelikož nesplňuje právní podmínky legislativně upravující taxi služby (Pichrt a kol., 2018, s. 89-91).

V předložené práci byly zmíněny pouze dva nejpobulárnější segmenty, které sdílená ekonomika zahrnuje. Segmentů existuje velké množství. Široké rozdělení segmentů vypracovala Eve Poole v roce 2014:

Obrázek 1 - Rozdělení segmentů sdílené ekonomiky

<p>Cestování</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ubytování ▪ prohlídky ▪ průvodcovství 	<p>Domov</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ umělecké předměty ▪ nábytek ▪ nářadí ▪ Freecycling ^{*/} 	<p>Peníze</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ půjčky ▪ pojištění ▪ investování ▪ virtuální měna
<p>Zařízení</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ stroje ▪ nářadí ▪ sportovní vybavení 	<p>Luxusní zboží</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ oblečení ▪ sporty ▪ svatby 	<p>Móda</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ oblečení ▪ doplňky ▪ make-up
<p>Elektronika</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ spotřebiče ▪ fotoaparáty ▪ počítače ▪ stereo technika 	<p>Zábava</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ knihy ▪ hry ▪ filmy ▪ hudba 	<p>Doprava</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ auta ▪ jízdní kola, koloběžky ▪ motocykly ▪ sdílení jízdy
<p>Domácí mazlíčci</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ hlídání ▪ hotel ▪ služby (mytí, stříhání) 	<p>Volný čas</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ kempování ▪ zimní sporty ▪ letní sporty 	<p>Děti</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ hlídání dětí ▪ oblečení ▪ hračky
<p>Jídlo</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ dodávky ▪ obsluha ▪ úklid, mytí ▪ zahradní slavnosti 	<p>Prostory</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ kancelář ▪ obchodní prostory ▪ úložné prostory ▪ parkoviště 	<p>Služby</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ kurýři ▪ pochůzky ▪ úklid ▪ opravy
<p>Učení se</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ jazyková příprava ▪ učebnice ▪ konzultace 	<p>Práce</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ příležitostná práce při zaměstnání ▪ LET Systém ^{**/} ▪ konzultace 	<p>Zemědělství</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ výměna, ▪ prodej přebytků ▪ sdílení zahrádky ^{***/}

(Zdroj: Eve Poole, 2014)

3.2.5 Klady a zápory sdílené ekonomiky

Sdílená ekonomika rozděluje společnost. Někdo tento nový trend nechce přijmout, jiní si ho naopak pochvalují. Výhody a negativa sdílené ekonomiky jsou zaznamenané podle Vebera (2016, s. 17-18) jak na úrovni makroekonomie, tak i na úrovni mikroekonomie.

Za **výhodu** považuje nový druh modelu nabídky a poptávky. Pohodlná a interaktivní aplikace je nástrojem zákazníků, kteří si rychle a jednoduše vyberou, to, co právě hledají. Nabízející průběžně svoji nabídku aktualizuje, získává možnost oslovit velké množství zákazníků a veškeré transakce proběhnou on-line. Obvykle se nabízí levnější alternativní možnost, která má dopad na ceny tradičních služeb.

Dochází k šetření energie a k prodloužení využívání různých statků. I během jejich životnosti dochází ke zvýšení efektivity využívání. Lépe se nakládá s omezenými zdroji, jejichž spotřeba se přenáší na dalšího uživatele. To na druhou stranu snižuje růst HDP, jelikož tento model k růstu HDP určitě nepřispívá. Sdílená ekonomika se snaží maximalizovat užitek, nikoliv zvyšovat absolutní produkci.

Kromě HDP působí ekonomika sdílení na další makroekonomické ukazatele jako na výši zaměstnanosti. Stojí za vznikem nového sektoru služeb, kde najdeme zprostředkovatele, operátory, vývojáře, programátory a další profese. Dále snižuje transakční náklady, kdy se šetří zejména čas, který bychom tradičně strávili vyhledáváním, vyjednáváním a samotnou realizací.

Na mikroekonomické úrovni se vyskytuje výhoda možnosti osobního přivýdělku, v některých případech i hlavního výdělku. Podle Rudenka (2013) vyjde ve výsledku sdílení levněji než vlastnění. Poskytovatelé zboží a služeb mají možnost si vyzkoušet nové statky a získávat nové zkušenosti. Dále nachází poskytovatelé způsob, jak nakládat se svým volným časem nebo způsob, jak zlepšit svoje komunikační dovednosti. V neposlední řadě se nesmí zapomenout ani na ekologické dopady. Ekonomika sdílení v tomto ohledu přináší benefit na rozdíl od starších tradičních modelů.

Naopak jako **nevýhoda** se jeví obcházení platných regulací podnikání a často nejsou plněny daňové povinnosti každého poskytovatele, čímž se na trhu vytváří nerovné konkurenční prostředí. Sice dochází k vytvoření nového modelu nabídky a poptávky, ale není vytvořen nový trh. Stávající trh tradičního způsobu ztrácí zákazníky, kteří volí alternativní možnosti a distribuční kanály v poskytování služeb.

Z pohledu mikroekonomie je nevýhodou spojení dvou neznámých partnerů, kteří nemají žádné osobní známosti. Tím se snižuje hladina osobní bezpečnosti a jistota, že celá operace proběhne bez komplikací. Nespokojeností se může objevit celá řada. Špatné hygienické vlastnosti zboží, nebo jejich pozdní dodání. Neodpovídající stav zboží, které může být poškozené (Veber a kol., 2016, s. 19-20).

3.3 Společnost Airbnb

3.3.1 Historie a růst společnosti Airbnb

První myšlenka o konceptu přišla v roce 2007. V San Francisku žili dva studenti Brian Chesky a Joa Gebbia, kteří si chtěli vydělat peníze, aby pokryli školné na vysoké škole. Jednoduchý nápad se postupem času přeměnil v obrovský byznys. San Francisko bylo přeplněné turisty a v době konání konferencí poptávka po ubytování ještě více vzrostla (Slee 2015, s. 30) Situace se dostala do takové míry, kdy prakticky nebyly volné žádné hotelové pokoje po celém městě. Dva studenti nabídli svoje prostory příjezdějícím, kterým slíbili možnost přespání na nafukovací matraci a snídaní k tomu (Friedman, 2013).

Stone (2019, s. 26) popisuje samotný začátek. První tři turisté se na inzerát zanedlouho přihlásili a studenti inkasovali od každého 80 amerických dolarů. Získali od hostů dobré reference a pokračovali dále v této činnosti. Podporu nezískali od svých rodičů, kterým se jejich činnost nezamlouvala, jelikož byli zvyklí na ubytování v hotelech. Naopak od svých prarodičů podporu dostali, protože jejich generaci to připadalo běžné. Ke dvojici studentů se připojil kamarád Nathan Blacharczyk a zpracovali velmi jednoduché internetové stránky, které nesly název „Airbed and Breakfast“.

Nathan Blecharzyk se snažil získat investory, ale jeho akce skončila neúspěšně. Investoři jeho žádosti odmítali nebo jednoduše ignorovali (Stephany, 2015, s. 86). Úspěšnější v získávání financí byli Brian Chesky a Joa Gebbia, kteří byli studenty designu. Díky tomu dokázali vytvářet motivy obalů pro různé zboží, jako jsou obaly cereálií (Shontell, 2013).

První pořádnou investici získali ze startupového inkubátoru Y Combinator, který jim poskytl 70 tisíc amerických dolarů za 7 % akcií společnosti (Stone 2019, s. 29)

Botsman a Rogers (2010) popisují, jak skupina kamarádů našla díru na trhu a nepotřebovali k tomu žádný revoluční nápad. Využili starý model cestování, který nově začali propagovat přes internet. Na začátku se jednalo o levnější alternativu než ubytování v klasických hotelech. Postupem času se začaly v nabídce objevovat luxusní domy i originální způsoby ubytování.

Do České republiky se idea přenesla rychle. První nabídka se v Praze objevila zhruba po měsíci od doby oficiálního založení společnosti. Společnost se přejmenovala a začala využívat kratší formu svého jména. Z „Airbed and breakfast“ se stalo pouze „Airbnb“ (Gallagher 2017, s. 28). V následujících letech došlo k raketovému vzrůstu počtu nabídek i počtu zemí, ve kterých byla služba dostupná. V současnosti je služba využívána v téměř 200 státech. I přes snahu zavádění regulací, počet nabídek stále roste. Společnost Airbnb (2019) uvádí, že společnost působí ve více než 90 tisících městech, ve kterých je k dispozici okolo 6 milionů nabídek. Dále uvádí, že počet registrovaných uživatelů překonal hranici 150 milionů uživatelů.

3.3.2 Princip fungování platformy Airbnb

Platforma Airbnb je zařazena do nejrozšířenější skupiny **C2B2C**. Na jedné straně stojí hostitelé a na druhé straně hosté. Uprostřed stojí platforma Airbnb, která vystupuje jako zprostředkovatel nabídky a částečnou měrou řídí celý průběh. Při vstupu do platformy se v dnešní době kromě ubytování objevují i další možnosti. Airbnb není pouze o ubytování, ale v menším rozsahu nabízí také zážitky, dobrodružství nebo možnosti stravování.

Zájemce o ubytování, tedy **host**, začne nejdříve s registrací a vytvoří vlastní účet. Povinně musí uvést pravé jméno a příjmení. Datum narození, e-mailovou adresu a ověřit svoji identitu. K ověření identity slouží průkaz totožnosti. Doporučuje se dále přidat svoji fotografii, telefonní číslo, facebookový účet nebo účty na jiných sociálních mediích. Po aktivaci nově založeného účtu host pokračuje k výběru svého prvního ubytování (Airbnb, 2019 b).

Při vyhledávání používá jednoduché filtry podle jeho momentálních preferencí. Mezi základní filtry patří termín pobytu, místo pobytu, typ ubytování, počet hostů a cena. K dalším možnostem filtrování patří, zda je jedná o hostitele s ocením „superhostitel“ nebo ubytování s hodnocením „Airbnb Plus“ či „Airbnb Luxus“. Nechybí ani filtrování podle vybavení daného ubytování, zda je dostupná plně vybavená kuchyň, kabelová televize, pračka a jiné (Airbnb, 2019c).

Na druhé straně stojící **hostitel** zadává na platformu nabídku svých prostorů. Nevyhne se povinné registraci s různými typy ověření. Vyplní všechny povinné informace, aby hostitelé mohli používat přednastavené filtry. Dalším krokem je přidání fotek, popisu a pravidel, které hostitel vyžaduje. Nyní přichází na řadu tvůrčí činnost každého hostitele a je pouze na něm, jak dobře svoji nabídku dokáže vytvořit, aby zaujal potencionální zájemce. Posledním krokem je nastavení kalendáře, ve kterých termínech bude možné si zarezervovat prostory hostitele a nastavit si vlastní ceník. Podle původního konceptu Airbnb by se měl dále hostitel starat o své hosty. Odpovídat na případné dotazy, řešit neočekávané komplikace jako například nefunkční připojení k internetu, které sliboval využívat. Poskytuje tipy a rady, kde se v okolí nachází dobré restaurace, jak je možné se dostat na nádraží atd. Hostitel si může vybrat preferenci mezi okamžitou rezervací nebo rezervací, která vyžaduje schválení. V druhém případě má hostitel 24 hodin na to, aby se rozhodl, jestli daného hosta, který žádá o ubytování, přijme (Airbnb, 2019c).

Jak již bylo dříve řečeno, ekonomika sdílení stojí na lidské důvěře. **Hodnocení a doporučení** poskytují uživatelům Airbnb způsob kontroly. Poskytuje první subjektivní názor na bezpečnost celého pobytu. Kromě hodnocení hostitelů a ubytovacích prostorů jsou hodnoceni také hosté. Vzájemná kontrola snižuje riziko nepříjemných situací. Ani u Airbnb není výjimkou, že **cena ubytování** hraje významnou roli. Nastavení výše ceny za pronájem není jednoduché a závisí na mnoha faktorech. V současném širokém rozšíření nabídek Airbnb není snadné nově prorazit ani s novým dobře vybaveným bytem v dobré lokaci. Důvodem je právě absence hodnocení a doporučení, která způsobuje celkovou nedůvěru. Hostitelé se stovkami hodnocení si mohou dovolit nastavit vyšší cenu i za vzhledově horší prostory (Airbnb, 2019c).

Cena za ubytování se skládá z více položek. Základní položkou je cena, kterou si stanoví samotný hostitel. K této částce se dále připočítává servisní poplatek, který zde je ve výši tří procent a jedná se o poplatek jdoucí ve prospěch společnosti Airbnb za poskytnutí zprostředkování. Hostitel si obvykle stanovuje poplatek za úklid nebo může vyžadovat i složení kauce. Dále v závislosti na lokalitách a jejich právních předpisech se může cena navýšit o místní daně a DPH (Airbnb, 2019 d).

Kromě okamžité rezervace a rezervace se schválením se nabízí ještě třetí, méně známá možnost. Jedná se rezervaci se speciální nabídkou. Uvedená cena není fixní a každý host má možnost s hostitelem si přes zprávy zkusit vyjednat nižší cenu (Airbnb, 2019e).

V momentě, kdy je rezervace schválená, host musí za ubytování předem zaplatit, i když se pobyt uskuteční třeba až za dva měsíce. Airbnb apeluje, aby všechny platby probíhaly přes jejich platformu. Domlouvání si platby v hotovosti na místě se nevyplácí a je v rozporu s uživatelskými podmínkami (Airbnb, 2019f).

Občas dochází k situacím, kdy se mění plány hosta nebo hostitele a ubytování se musí stornovat. V takovém případě záleží na nastavení **stornovacích podmínek**. V případě, kdy hostitel stornuje pobyt, host získá zpátky všechny své peníze na bankovní účet, ze kterého provedl platbu za rezervaci. U nabídky hostitele se následně ukáže počet zrušených rezervací za předešlých 12 měsíců. V případě hosta se stornovací podmínky rozdělují na pět typů – flexibilní, mírné, přísné, dlouhodobé a přísné dlouhodobé.

Nejčastěji využívané jsou první dvě možnosti stornovacích podmínek. Hlavním faktorem je doba, kdy je storno rezervace provedeno. Jako počáteční bod se vždy bere 12:00 místního času. V případě **flexibilních storno podmínek**, pokud provedete storno více než 24 hodin před začátkem pobytu, získáte zpět všechny svoje peníze. Při provedení storna během posledních 24 hodin před začátkem pobytu, zaplatíte pouze první den pobytu, ale peníze za všechny zbývající dny se vám vrátí. Při provedení storna během pobytu se vám zúčtuje následující den pobytu, ale další zbývající dny budou vyplaceny zpět. V případě **mírných storno podmínek** je systém stejný, ale liší se časové hranice a výše náhrady. Při zrušení rezervace více než týden předem, získáte zpět všechny peníze. Pokud zrušení provedete v období sedmi dní před začátkem pobytu, získáte zpátky polovinu z ceny

pronájmu, a navíc budou navraceny poplatky v celé výši. V případě storna během pobytu získáte polovinu ze zbývající hodnoty rezervace za každou nezapočatou noc (Airbnb, 2019g).

3.3.3 Regulace a poplatky spoje s participováním ve službě Airbnb

Vliv sdílené ekonomiky každoročně roste a funguje na svébytném ekonomickém trhu. Podle Pichrta a kol. (2018, s. 144) je nutné, aby sféra sdílené ekonomiky kvůli své specifčnosti byla podrobena detailní výzkumné činnosti. Airbnb patří mezi nejvíce diskutované platformy z pohledu regulací. Airbnb od samého začátku nepoužívá žádnou „zástěrku“ pro svoji činnost, jako tomu bylo dříve v případě platformy Uber, která se snažila vymanit z právních předpisů upravujících povinnosti dopravních společností. V poslední době bylo v českých médiích zmíněno mnoho právních deliktů a Parlament České republiky mluví o nutnosti regulací.

Veřejně mínění se liší ohledně alternativní možnosti ubytování. Odpůrci zastávají názor, že Airbnb je pro trh škodlivé, jelikož pro hostitele nejsou jasná a striktní pravidla jako u hotelů, penzionů či jiných ubytovacích zařízení. Následně dochází k obcházení povinností, nejčastěji daňovým povinnostem, čímž dochází k ochuzení státního rozpočtu. Navíc podle Cao (2017) dochází k procesu disrupce, což je proces, díky němuž dochází k úspěšné konkurenci nových firem na poli velkých zavedených firem. Podle Pichrta a kol. (2018, s. 145) je nutné si nejdříve určit, jakým daňovým povinnostem je subjekt povinný. Jestli se jedná o podnikatele a musí se řídit živnostenským zákonem, nebo jestli se jedná o klasický nájem. Takové činnosti upravuje zejména zákon č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku anebo č. 455/1991 Sb., živnostenského zákona. Mezi kritéria pro posuzování patří hlavně:

- doba, na kterou je ubytování poskytováno
- periodicita poskytování prostor různým subjektům
- účel poskytnutí konkrétního bytu, domu nebo pokoje

Pokud hostitel chce postupovat v souladu se zákonem, bude muset vždy postupovat podle § 7 o daních z příjmu, tedy odvádět daň z příjmu fyzických a právnických osob. V oblasti poskytování ubytovacích služeb je nutné brát zřetel na odvádění daní z přidané hodnoty. Fyzická nebo právnická osoba, která samostatně uskutečňuje ekonomickou činnost,

podléhá zákonu o DPH. Povinnost odvádět tuto daň má podnikatel, jehož obrat za posledních dvanáct kalendářních měsíců přesáhne částku jednoho milionů korun.

Mimo daní se vyměřují také místní poplatky. Tuto část upravuje zákon č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích, ve kterém jsou poplatky zakotveny taxativně. Nejdůležitějším poplatkem jsou ty, které vybírají obce. Jedná se zejména o poplatek lázeňský, poplatek za rekreační pobyt nebo poplatek za ubytovací kapacity.

S hlediskem právní bezchybnosti provozování služeb Airbnb se pojí dále fakt, že ubytovatelská činnost je ve většině případů podnikáním ve smyslu živnostenského zákona a občanského zákoníku. Občanský zákoník definuje podnikatele jako osobu, která provádí samostatně a soustavně výdělečnou činnost na vlastní zodpovědnost za cílem dosažení zisku. V případě Airbnb je nejdůležitějším znakem právě soustavnost činnosti. Pokud majitel nabídne svoji nemovitost během jednoho roku po dobu 14 dní, kdy bude na dovolené v zahraničí, pak se o soustavnou činnost jednat nebude. V takovém případě se jedná pouze o poskytnutí nevyužívaného statku, nikoliv soustavnou činnost za účelem zisku. Podle vládní analýzy (Veber a kol., 2017, s. 20) se na území Prahy v téměř 80 % nabídek jedná o podnikatelskou činnost.

Jedním z mnoha důvodů, proč ceny nájmu bytů v Praze rostou, jsou právě krátkodobé pronájmy přes platformu Airbnb. Situace v daném městě se může podle Picharta a kol. (2018, s. 148) stát takovou, že pronajímání nemovitostí se stane ekonomicky výhodnější v rámci služeb jako je Airbnb, než je poskytovat ke klasickému dlouhodobému pronájmu. S touto situací se potýkal Berlín, a proto bylo nutné zavést regulace těchto služeb. Regulace následně začala zavádět i další velká města po celém světě.

Za účelem udržení dostupnosti bydlení pro lidi s trvalým pobytem v Berlíně, byl přijata právní úprava s názvem *Zweckentfremdungsverbot-Gesetz*. Právě Berlín přistoupil v porovnání s ostatními nejspíše k nejradikálnějšímu omezení. Od roku 2016 platí kompletní zákaz krátkodobých pronájmů přes Airbnb pod pokutou 100 tisíc eur. V roce 2018 došlo ke zrušení plošného zákazu, ale byla nastolena přesná pravidla. V jiných evropských městech se jedná většinou o regulace, které stanovují maximální počet dní,

během kterých může být nemovitost dostupná k pronájmu. Například Londýn stanovil maximální dobu na 90 dnů, Amsterdam dokonce jenom na 60 dnů. Kromě počtu dnů se dále reguluje počet osob, které se mohou ubytovat nebo být pronajmout, pouze pokud je majitel nemovitosti po celou dobu přítomen (Pichrta a kol. 2018, s. 150).

Praha ani jiné české město zatím žádnou regulaci nevydalo, ale v posledních letech se jedná o často probírané téma. V posledních letech se každoročně navyšuje počet turistů, kteří navštíví Českou republiku. Platforma Airbnb se v našem státě těší velké oblibě a zaznamenala rychlý nárůst. V roce 2017 bylo v nabídce 28x více nemovitostí než v roce 2012. Předpokládá se další nárůst, který by časem mohl znamenat pro hlavní město Prahu problém. Na druhou stranu odpůrci zavedení regulací vidí v Airbnb obrovský potenciál, který je výhodný pro ekonomii veřejného i soukromého sektoru (Pichrta a kol. 2018, s.145-153).

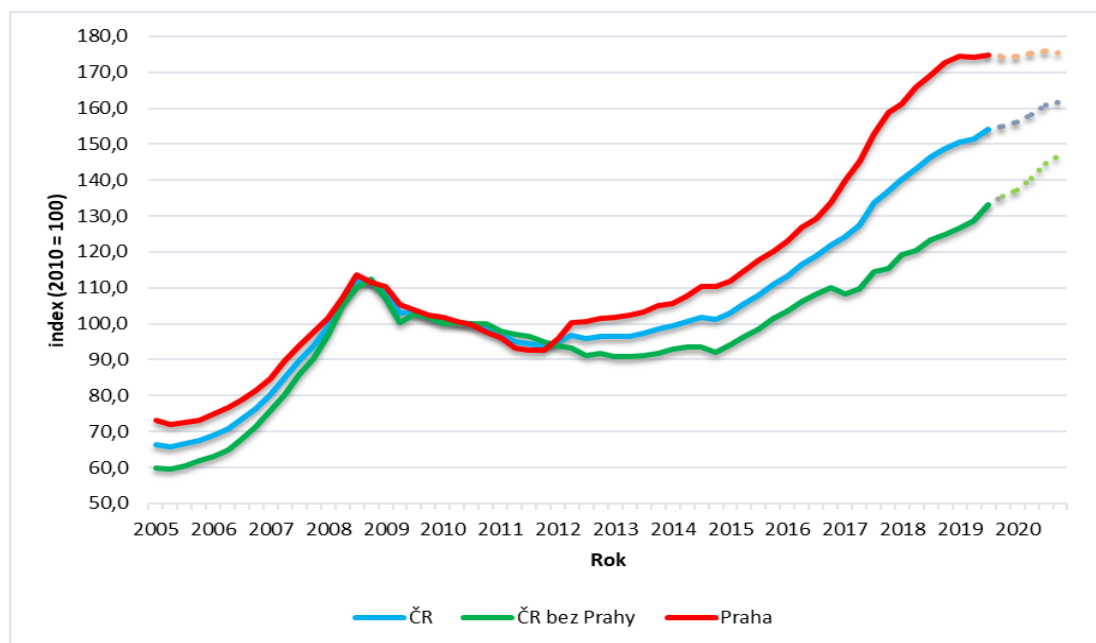
4 Vlastní práce

4.1 Trh nemovitostí v Praze

4.1.1 Analýza vývoje trhu nemovitostí v Praze

Český statistický úřad shromažďuje data o cenách bydlení v celé České republice. Hlavní kategorií zjišťování je hlavní město Praha. ČSU vytvořil vlastní index nabídkových cen bytů pro celé Česko a zvláště pouze pro Prahu, ve kterých byla pro index stanovena báze v roce 2010 (index pro rok 2010 = 100). Zjištěné hodnoty potvrzují celkově narůstající vývoj v cenách bytů. ČSÚ eviduje data od roku 2005, od kterého se ceny bydlení rychle zvyšovaly. Rok 2008 přinesl ekonomickou krizi, jež způsobila pokles nabídkových cen. Od roku 2012 začaly ceny bydlení znovu růst. Zatímco ceny v Praze zaznamenaly růst již v roce 2012, na zbytku českého území ceny výrazněji začaly růst až na začátku roku 2015. Hodnota průměrného koeficientu růstu od prvního čtvrtletí roku 2012 do třetího čtvrtletí roku 2019 představuje průměrný čtvrtletní růst o 2,02 %. V polovině roku 2015 se ceny pražských bytů dostaly na stejnou úroveň jako na konci roku 2008 (před ekonomickou krizí) a nadále stoupají až do současnosti.

Graf 1 - Nabídkové ceny bytů v letech 2005-2020 v ČR a Praze, (index 2010 =100)



Zdroj: vlastní zpracování dle dat ČSU, 2019

Byla provedena predikce pro všechny tři ukazatele. Predikované hodnoty jsou pro období 4. čtvrtletí 2019 až 4. čtvrtletí 2020. Míra kvality zvoleného modelu je ověřena hodnotou koeficientu determinace. Hodnoty 0,995, respektive 0,985 označují, že je přítomný silný vztah závislosti. Chybu odhadu udává střední absolutní procentní chyba M.A.P.E, která se pohybuje hluboko pod hranicí 10 %, tedy se jedná o přesnou předpověď. Zvoleným způsobem exponenciálního vyrovnávání byla Wintersova aditivní metoda. Tabulka č. 2 představuje předpovězené hodnoty.

Tabulka 1 - Ověření chybovosti predikce

		Model Type	R-squared	RMSE	MAPE	MAE	MaxAPE	MaxAE
Model ID	CR	Winters' Additive	0,995	1,675	1,130	1,167	5,261	5,435
	CR_bez_Prahy	Winters' Additive	0,985	2,210	1,580	1,546	6,860	7,354
	Praha	Winters' Additive	0,995	1,976	1,249	1,383	6,637	7,400

Zdroj: vlastní zpracování, výpočet IBM SPSS, data ČSU 2019

Tabulka 2 - Výsledek predikce dostavěných bytů v ČR a Praze

Rok	Kvartál	ČR	ČR bez Prahy	Praha
2019	1	150,5	126,5	174,5
	2	151,4	128,6	174,2
	3	154,0	133,1	174,8
	4	155,0	135,5	174,4
2020	1	156,3	137,3	174,6
	2	158,4	140,5	175,3
	3	160,9	144,6	175,9
	4	161,8	147,0	175,5

Zdroj: vlastní zpracování, výpočet IBM SPSS, data ČSU 2019

4.1.2 Výstavba nových bytů v Praze

V období 1948–1989 se ročně postavilo více nových bytů, než je tomu nyní. V 80. letech minulého století se dokonce podle ČSÚ v ČR vystavělo i přes 80 tisíc bytů ročně. Vydání stavebního povolení v této době bylo rychlejší, a navíc v 70. letech minulého

stolení byla vysoká poptávka po bytech. Od dob změny politického systému bylo dostavěno nejvíce bytů v roce 2007, kdy se jednalo o zhruba 40 tisíc bytů, což je v porovnání zhruba o polovinu méně než v 80. letech minulého století. Na území hlavního města Prahy se v letech 1997 až 2018 vystavělo celkem 109 881 bytových jednotek, tedy průměrně 4 995 bytů za jeden rok.

Graf 2 - Vývoj počtu dostavěných bytů v ČR a Praze v období 1997–2018



Zdroj: vlastní zpracování dle dat ČSU, 2019

Od zlomu v roce 2011, kdy se na území hlavního města Prahy počet dostavěných bytů začal znovu zvětšovat, se v průměru za jeden rok v období 2011 až 2018 vystavělo 4 829 bytových jednotek.

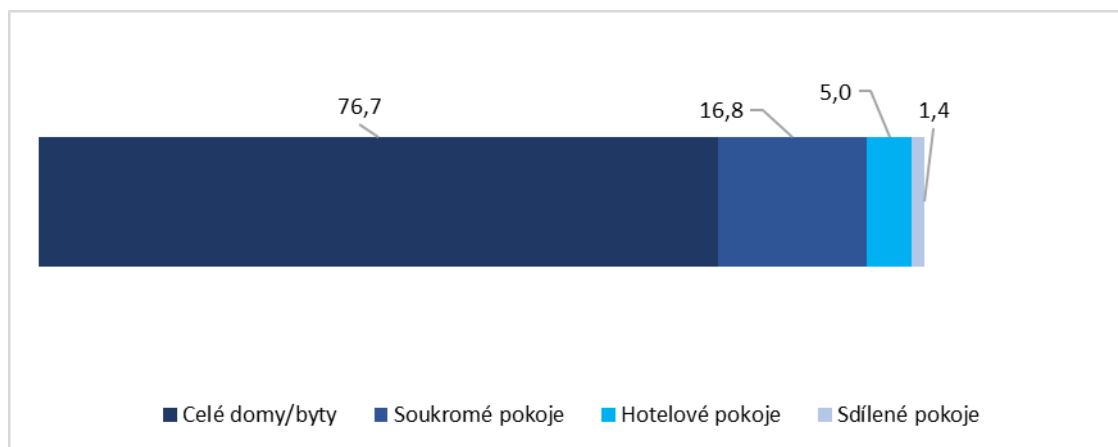
4.2 Základní charakteristiky nabídky Airbnb v Praze

4.2.1 Počet nabídek podle jejich typu

Následující zjištěná a popsaná data pochází z veřejně přístupného zdroje [insideairbnb.com](https://www.insideairbnb.com), které zachycují situaci na území Prahy ke 30. 9. 2019. Ke zmíněnému datu bylo evidováno celkem 14 140 nabídek. Nejpopulárnějším typem pronájmu, který hosté vyhledávají, jsou celé byty/domy, které tvoří 76,7 % z celé nabídky (10 847 nabídek). Druhou nejpočetnější skupinou jsou pronájmy jednoho soukromého pokoje v jinak obývaném bytě/domě, kterých bylo nabízeno 2380 (16,7 %). Novým typem pronájmů, které se dostaly do

nabídky společnosti Airbnb až letos v březnu, jsou hotelové pokoje, které zatím tvoří 5 % z celkové nabídky (712 pokojů). Nejméně oblíbenou možností, avšak nejlevnější možností, je ubytování ve sdíleném pokoji, kterých je v Praze nabízených pouze 201, což tvoří pouze 1,4 % z celkového objemu nabídek. Většinou se jedná o nabídky, které jsou porovnatelné se stylem hostelu. Z následujících čísel je patrné, že nabídky, které jsou založeny výhradně na principu sdílení, tedy soukromé nebo sdílené pokoje, jsou v menšině. Sdílený pokoj či soukromý pokoj v rámci bytu/domu je nabízen pouze v případě 18,2 % nabídek.

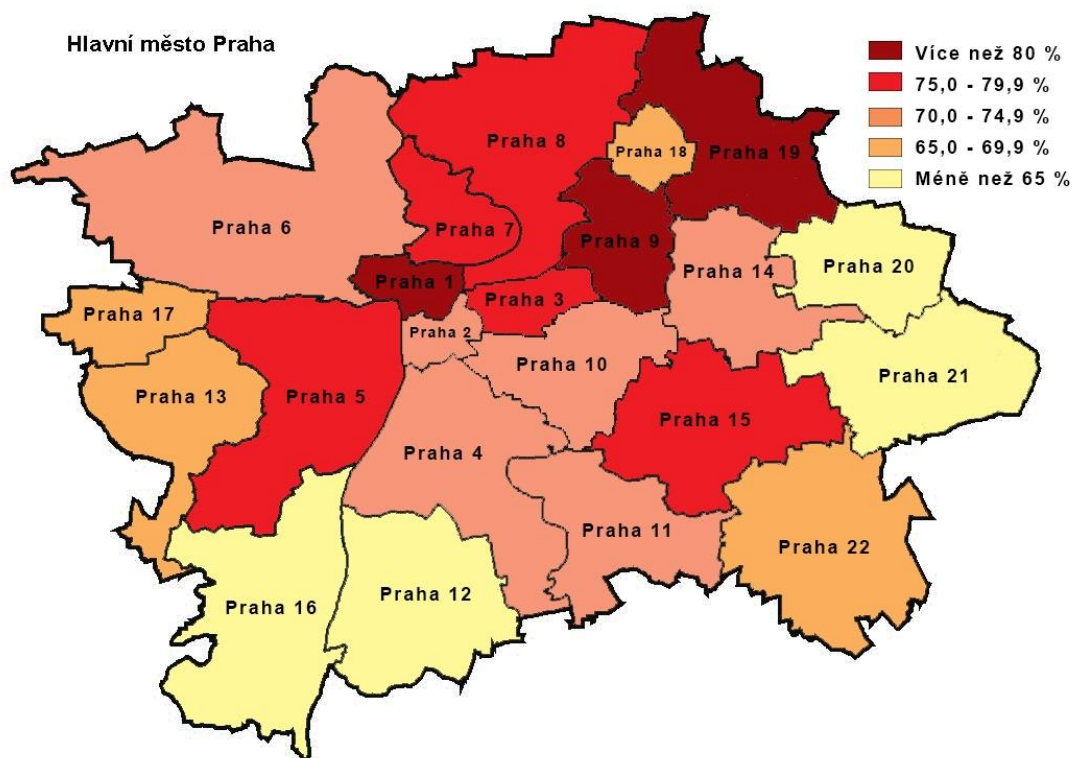
Graf 3 - Rozdělení nabídek Airbnb v Praze podle typu (v %)



Zdroj: vlastní zpracování dle dat Inside Airbnb, 10/2019

Následující mapa uvedená níže, zachycuje v jednotlivých pražských městských částech podíl celých domů/bytů na celkové nabídce Airbnb. Největší podíl těchto nabídek se nachází na Praze 19, kde se avšak nachází malý počet nabídek v absolutních číslech. Druhý největší podíl se nachází na Praze 1 (80,60 %). Oproti tomu sousedící Praha 2 se umístila na pomyslném žebříčku až na desátém místě s 72,89 % podílem. Nemenší koncentrace celých domů/bytů je na Praze 12 (57,14 %), kde je naopak nevyšší koncentrace nabízených privátních pokojů (33,33 %). Největší podíl sdílených pokojů na celkové nabídce se nachází v městské části Praha 18 (6,90 %). Z prozkoumávaných dat je patrné, že na Praze 1 je široká nabídka celých bytů, které si mohou přijíždějící turisté krátkodobě pronajímat. Při převedení relativního poměru na absolutní vyjádření bylo zjištěno, že se jedná přibližně o 3 200 bytových jednotek.

Obrázek 2 - Podíl celých domů/bytů na celkové nabídce Airbnb v Praze

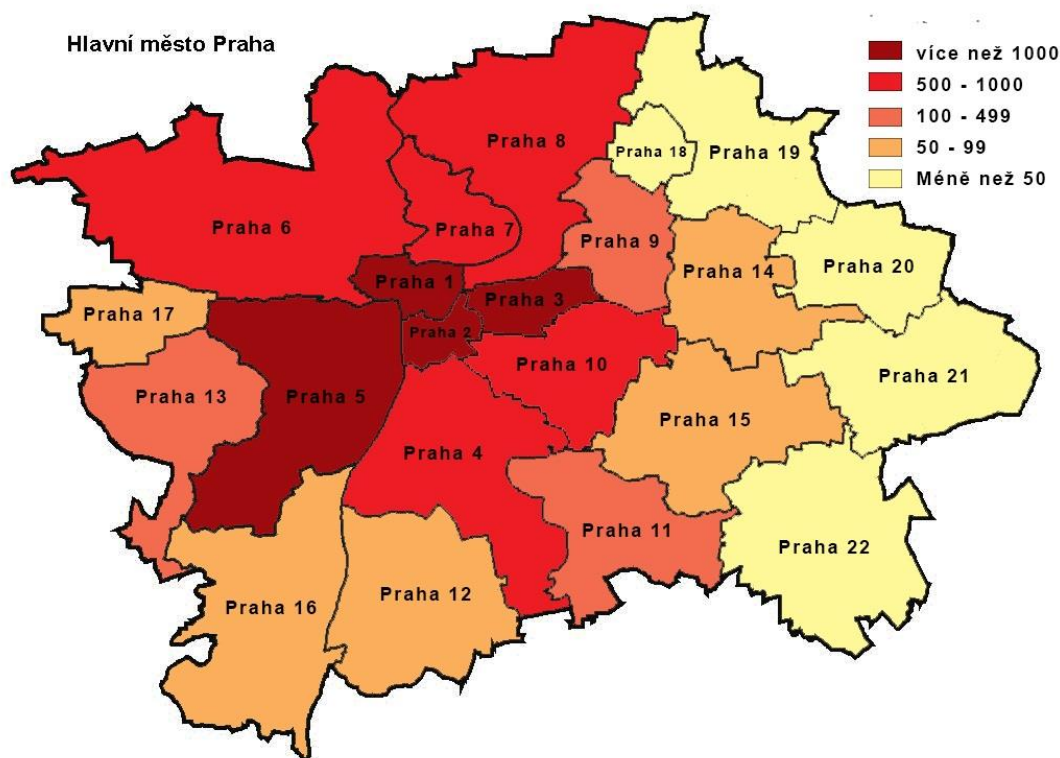


Zdroj: vlastní zpracování v ArcGIS, data Inside Airbnb, 10/2019

4.2.2 Počet nabídek podle jednotlivých městských částí

Distribuce nabídek ubytování Airbnb je v rámci Prahy podle územního členění rozdílná. Hlavním důvodem je poptávka turistů, kteří vyhledávají zejména ubytování v centru Prahy či v blízkosti centra. Hledají takové destinace, které umožňují snadnou a rychlou dostupnost k hlavním turistickým atrakcím a místům, která převážně leží v jádru hlavního města. Nabídka ubytování v tomto případě reflektuje na poptávku po ubytování a většina nabídek je umístěna právě v centru města. V absolutním vyjádření se nejvíce nabídek nachází na území Prahy 1 – 3 985, následované Prahou 2 – 2 361 a dále Prahou 3 – 1 947 nabídek. Na území těchto tří městských částí se nachází v kumulativním relativním součtu 44,9 % všech nabídek z území Prahy. Na druhou stranu ve 46 z 57 městských obvodech v nabídce figuruje méně než 100 nabídek na obvod (ve 2 obvodech nebyla dokonce nalezena žádná nabídka).

Obrázek 3 - Počet nabídek v Praze podle městských částí



Zdroj: vlastní zpracování v ArcGIS, data Inside Airbnb, 10/2019

4.2.3 Počet nabídek na jednoho hostitele

Původním posláním společnosti Airbnb bylo zprostředkovávat ubytování pro turisty ve svém vlastním domě/bytu za účelem poznání nových lidí, trávení společného času, předávání tipů či rad o svém městě i peněžním přivýdělku. V dnešní době se tímto stylem a smýšlením řídí pouze menšina zapojených lidí. Většina lidí do Airbnb vstupuje zejména za vidinou peněžního zisku. To dokládá i další fakt, že pouze 34,5 % nabídek je spravováno hostitelem, který nabízí pouze jednu nabídku. Zbýlých 65,5 % nabídek spravují hostitelé, kteří ve svém „portfoliu“ mají alespoň 2 nabídky. V nabídce Airbnb na území Prahy figurují hostitelské účty, které nabízí velké množství nabídek. Největší počet nabídek je spravován hostitelem či spíše v tomto případě skupinou hostitelů nesoucích uživatelské jméno „Prague for you“, která nabízí celkem 107 různých nabídek. Přes hranici 100 nabídek se dostal ještě hostitelský účet s jménem „Alex and Kate“, od nichž pochází 101 různých nabídek. U těchto přesně jmenovaných extrémních případů a dalších hostitelů s obdobně rozsáhlou nabídkou lze předpokládat, že jediným cílem je příjem z pronájmů

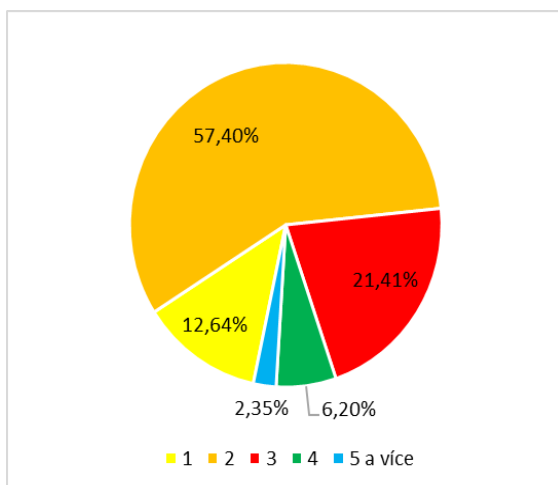
nemovitostí. V těch případech jde jenom těžko hovořit o tom, že se jedná o původní koncept, který zavedla společnost Airbnb na svém začátku.

4.2.4 Rozdělení nabídek podle počtu místností

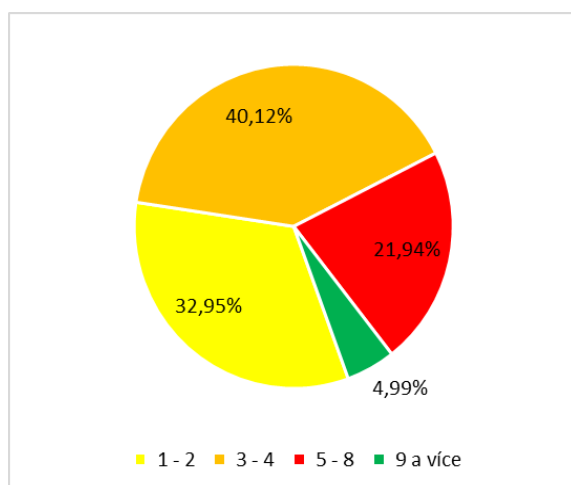
V nabídce Airbnb nalezneme spíše byty (popřípadě domy) menších rozloh. Největší zastoupení mají dvoupokojové byty 57,40 %. Pokud jsou k dvoupokojovým bytům přičteny jednopokojové byty/studia s relativní četností 12,64 %, součet je 70,04 %, tedy je možné prohlásit, že většina bytů je menších rozloh. Z pohledu přijíždějících hostů se jedná o nejčastěji vyhledávané nabídky. Zbýlých 30 % bytů disponuje třemi nebo více místnostmi.

V případě rozdělení nabídek podle kapacitních možností bylo zjištěno, že kapacita většiny bytů, kde je možné se ubytovat, jsou určeny maximálně pro 4 hosty (73,07 %). Kapacita dalších téměř 22 % nabídek je určena maximálně pro 5-8 hostů. Velkokapacitní nabídky, které poskytují možnost ubytování pro více než 9 hostů, reprezentuje 5 procent z celkové nabídky v hlavním městě Praze.

Obrázek 4 - Rozdělení nabídek podle počtu místností



Obrázek 5 - Rozdělení nabídek podle maximálního počtu hostů



Zdroj: vlastní zpracování dle dat Inside Airbnb, 10/2019

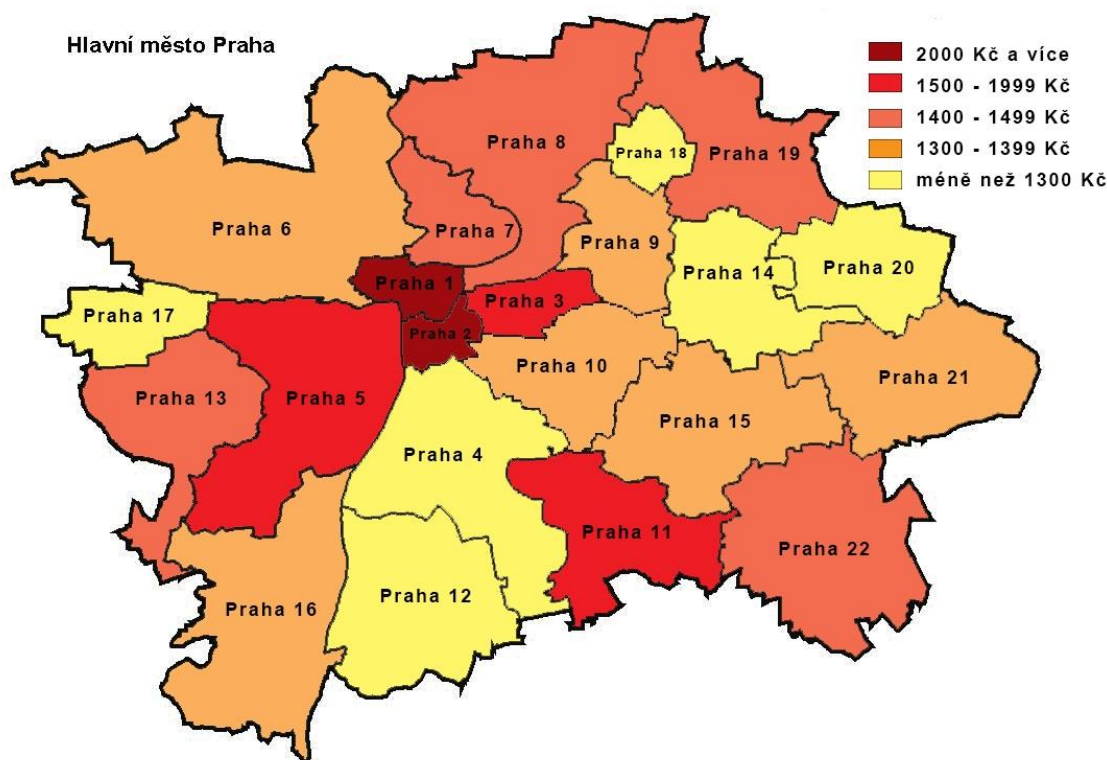
4.2.5 Cenová relace nabídek v jednotlivých městských částech

Cena za ubytování je u Airbnb samozřejmě jedním z nejdůležitějších faktorů, který rozhoduje u potencionálních hostů při výběru z dostupné nabídky. Airbnb se prosadilo za pomoci nabízení dříve nedostupných prostor, pro které je obvykle nastavena nižší cena pronájmů než u ubytování v klasických ubytovacích zařízeních. V dnešní době Airbnb už disponuje rozsáhlou a pestrou nabídkou, která má vysokou cenovou a kvalitativní variabilitu. V nabídce nalezneme jak levné, tak také velice luxusní a drahé možnosti ubytování. Podle dat aktuálních ke 30. září dosahovala průměrná cena v Praze 1 859 Kč za jednu noc. Do ceny je započítána sazba hostitele a servisní poplatek, naopak započítaný není poplatek za úklid, který někteří hostitelé účtují zvlášť. Proměnná cena neodpovídá normalitě rozdělení. Prostřední hodnota (medián) ceny ubytování je 1 346 Kč, že tvar rozložení četností je zešikmený zprava.

Při porovnávání cen podle jednotlivých městských částí se potvrdil předpoklad, že ceny v centru města budou nejvyšší. Nejdražší lokací je Praha 1, kde průměrně pobyt vyjde na 2 550 Kč za jednu noc (medián 2 008 Kč). Druhou nejdražší lokací je Praha 2, kde se cena dostala mírně přes hranici dvou tisíc korun za jednu noc, a to průměrně na 2 033 Kč. Nejnižší cena byla zaznamenána na území Prahy 20 v průměrné výši 1 115 Kč za jednu noc. Překvapivě se celkem vysoká cena objevila v městské části číslo 11, kde průměrná cena je 1 657 Kč za jednu noc. Tomuto zjištění není přikládána velká váha, jelikož počet

nabízených jednotek v okrajových částech Prahy je nízký. V případě městské části Prahy 11 jsou v nabídce míst k pronájmu celé luxusní domy, které disponují vlastním bazénem, vířivkou i krbem a jejich cena je přirozeně o dost vyšší než průměrná (v tomto případě přibližně třikrát vyšší). Následně snadno dochází k tomu, že průměrná cena v této městské části je vyšší než v okolních částech, jelikož několik nabídek v malém celkovém počtu nabídek dokáže cenu nepřírozeně navýšit.

Obrázek 6 - Cena ubytování za jednu noc podle městských částí v Praze



Zdroj: vlastní zpracování v ArcGIS, data Inside Airbnb, 10/2019

Jak již bylo dříve zmíněno, struktura nabídek se dělí do základních čtyř kategorií: celé byty/domy, celé pokoje, sdílené pokoje či hotelové pokoje. Se snižujícím se soukromým klesá také cena. Nejdražší kategorií jsou hotelové pokoje, které byly do nabídky Airbnb zařazeny během letošního roku. Jedná se hlavně o nadstandardně vybavené pokoje, jejichž průměrnou cenou je 2972 Kč. Kategorie celé byty/domy se prezentují průměrnou cenou 1949 Kč. Poslední dvě kategorie už nenabízí plné soukromí a průměrná cena klesá u

nabídky soukromého pokoje na 1 208 Kč, u nabídky sdíleného pokoje dokonce až na 740 Kč.

Kromě typu ubytování a lokace je dalším důležitým parametrem, který se odráží na výši ceny, samotná vybavenost nabízeného ubytování. K dnešní době už neodmyslitelně patří možnost připojení k internetu, tím disponuje na celém území města Prahy 97 % nabídek. Přístup ke kuchyni je možný v 92 % případech. Možnost vyprat si svoje oblečení v pračce poskytuje 76 % ubytováních. Parkování před nemovitostí je možné v polovině případů a klimatizaci nabízí 32 % nabídek. Jako nejluxusnější statek, který může být nabídnutý, je vířivka a bazén, který je v dispozici ve dvou, respektive v jednom procentu případů.

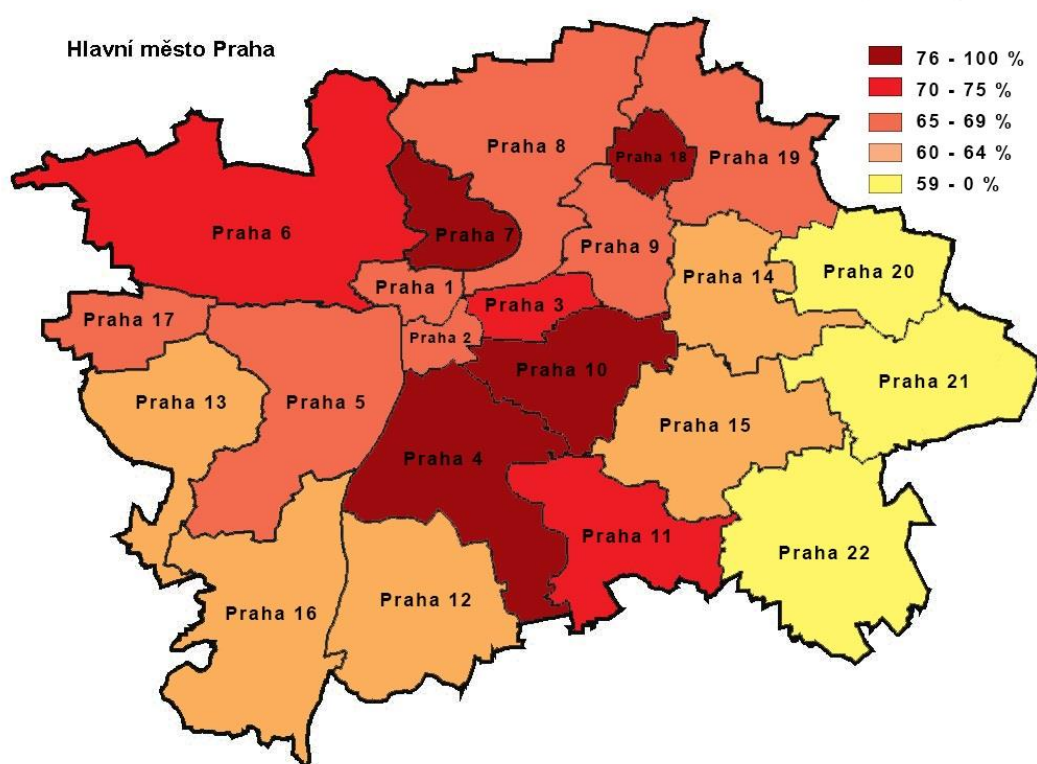
4.2.6 Míra obsazenosti nabídek v jednotlivých městských částích

Výpočet míry obsazenosti vychází z rezervačního kalendáře. Každý hostitel nastavuje v jakých termínech je jeho nabídka dostupná a rezervační kalendář ukazuje termíny, které již byly zarezervovány. Jedná se o jednoduchý podíl zarezervovaných dnů v kalendáři na celkovém počtu přístupných dnů. Tento podíl se mění v závislosti na různých faktorech. Jedním z hlavních faktorů je sezónnost, kdy je zřejmé, že nevyšší obsazenost je dosahována během letních měsíců, kdy je turistická sezóna v Praze na svém vrcholu. Dalším ovlivňujícím faktorem jsou období, kdy se v Praze nakumuluje vyšší počet probíhajících kulturních akcí.

V této práci jsou zpracována data, která jsou aktuální pro měsíc září. Hlavní turistická sezóna dospěla ke svému konci, a je tedy pravděpodobné, že během měsíce července či srpna byla míra obsazenosti ještě vyšší. Rozdíly v obsazenosti jsou opět zachycené na schématu Prahy. Nevyšší míra obsazenosti byla očekávaná v centru města na Praze 1, avšak vyšší míra obsazenosti byla překvapivě zjištěna v jiných městských částech. Nejvyšší míra obsazenosti byla zaznamenána v městské části Praha 18 (83 %). Lze předpokládat, že důvodem vyšší obsazenosti než na Praze 1, je velmi nízký počet nabídek, které v následném porovnání představují zkreslení. Na území Prahy 1 se nachází v porovnání s Prahou 18 přibližně o 1 380 % více nabídek, které dosahují velké variability, kde velmi drahé a luxusní nabídky zůstávají častěji neobsazené.

Naopak nejnižší míra obsazenosti byla nalezena ve východních okrajových městských částech, zejména se jedná o území Prahy 20, Prahy 21 a Prahy 22. V těchto třech okrajových částech byla zjištěna míra obsazenosti okolo 54 % bodů. Na schématu je možné si povšimnout, že po celé Praze neklesla míra obsazenosti pod 50 %, což poukazuje na fakt, že nabídky Airbnb stabilně vyhledávají příjíždějící hosté, kteří mají většinou zájem o krátkodobé ubytování.

Obrázek 7 - Obsazenost nabídek v září 2019



Zdroj: vlastní zpracování v ArcGIS, data Airdna.co 10/2019

4.2.7 Hodnocení nabídek ubytovanými hosty

Po skončení pobytu si hosté a hostitelé navzájem poskytují reference a hodnocení. Používají slovní komentáře, ve kterých mohou chválit či upozorňovat na nedostatky. Dále hodnotí číselně na škále od 1 do 5 hvězdiček. Hodnocení se provádí pro několik faktorů, které mají za úkol poskytnout informace dalším potenciálním zájemcům. Hostitelé nemají možnost hodnocení skrývat či smazat, mají možnost se pouze vyjádřit níže. Tím by měla být zachována autentičnost hodnocení, i když někteří uživatelé upozorňují na fakt,

kdy jejich negativní hodnocení bylo smazáno či upraveno. Na tato upozornění ze strany hostů reagovala společnost Airbnb odpovědí, že odstraňuje pouze příspěvky, jejichž obsah podporuje nelegální činnost nebo se jedná o vulgární či diskriminující hodnocení.

Jaké průměrné hodnocení získaly nabídky v Praze? Samotné hodnocení probíhá v 7 kategoriích:

Přesnost – Byl profil nabídky vyplněn přesně? Všechny fotografie odpovídají skutečnosti a všechno deklarované vybavení a spotřebiče byly opravdu k dispozici a funkční?

Komunikace – Jak probíhala komunikace mezi hostem a hostitelem? Byl ochotný odpovídat na všechny dotazy bez dlouhých prodlev?

Čistota – Splňovala čistota ubytování vaše představy?

Lokalita – Nachází se ubytování v poklidné a bezproblémové čtvrti? Jaká byla dostupnost veřejné dopravy, nákupních center a podobně?

Příjezd – Jak proběhlo získání přístupu do pronajímaného prostoru?

Hodnota – Odpovídalo nabízené ubytování stanovené ceně?

Celkově – Zde se nejedná o průměr z výše uvedených kritérií, ale o prosté celkové hodnocení.

Tabulka 3 - Hodnocení nabídek v Praze

Hodnocení nabídek v Praze (1 - nejhorší, 5 - nejlepší)						
Celkově	Přesnost	Hodnota	Lokace	Komunikace	Čistota	Příjezd
4,66	4,8	4,7	4,78	4,85	4,7	4,84

Zdroj: vlastní zpracování dle dat Airdna.co, 10/2019

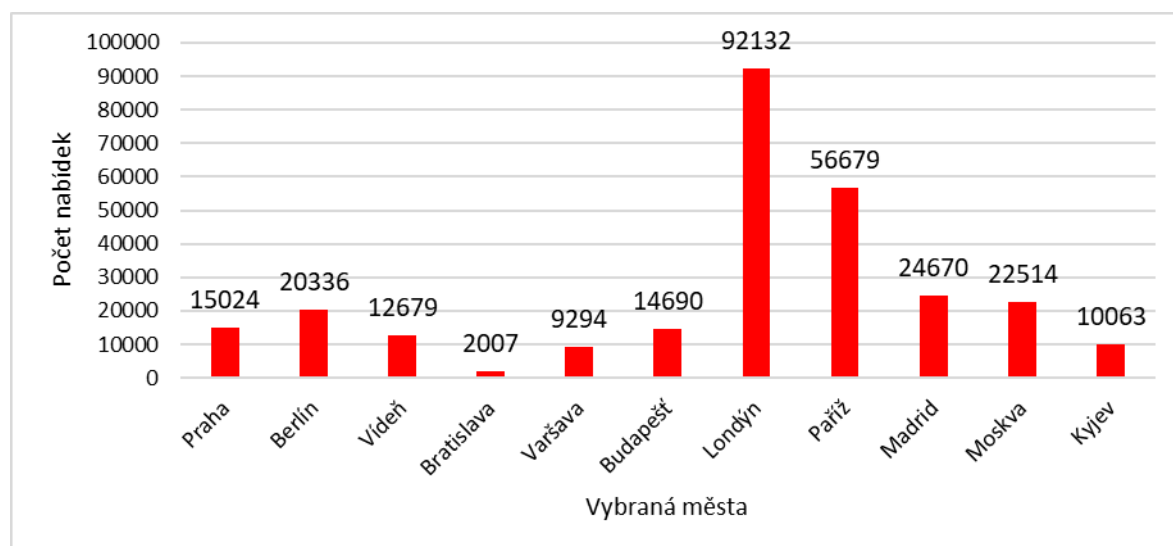
Výsledek hodnocení nabídek v Praze podle sledovaných kritérií dosahuje vysokých hodnot. Hodnoty ve všech kategoriích se blíží až k maximální hodnotě 5 bodů. Nejnížší průměrná hodnota byla zjištěna u kategorie celkového hodnocení (4,66 bodů), nejvíce bodů získala kategorie komunikace (4,85 bodů). Srovnání hodnocení nabídek s ostatními evropskými městy je uvedeno v podkapitole 4.3.5. na grafu č. 9.

4.3 Porovnání nabídek Airbnb se zahraničními městy

4.3.1 Počty a typy nabídek

Pro tuto podkapitolu jsou údaje čerpány z jiného veřejně dostupného zdroje AirDNA.co. Základním pozorováním a porovnáním je počet a typ nabídek v okolních městech v Evropě jako je Berlín, Vídeň, Bratislava, Varšava a Budapešť. Dále jsou do porovnání zahrnuti někteří zástupci západní Evropy (Londýn, Paříž, Madrid) a zástupci z východní Evropy (Kyjev a Moskva). Následující graf ilustruje celkový počet nabídek ubytování nabízených prostřednictvím portálu Airbnb. Při porovnání měst střední Evropy v absolutním vyjádření nejvíce nabídek nalezneme Berlíně (20,3 tisíc nabídek), následovaný Prahou (15 tisíc), Budapeští (14,7 tisíc), Vídní (12,7 tisíc), Varšavou (9,2 tisíce) a Bratislavou (2 tisíce). Oproti tomu absolutní počty nabídek ve městech západní Evropy jsou mnohem vyšší. V Londýně je nabízeno 92,1 tisíc nabídek, v Paříži 56,7 tisíc nabídek, ale v Madridu (24,7 tisíc) počet nabídek už není tak vysoký a podobá se více městům ze střední Evropy. Dva vybraní zástupci z východní Evropy vykazují v případě Moskvy 22,5 tisíce nabídek a v případě Kyjeva okolo 10 tisíc.

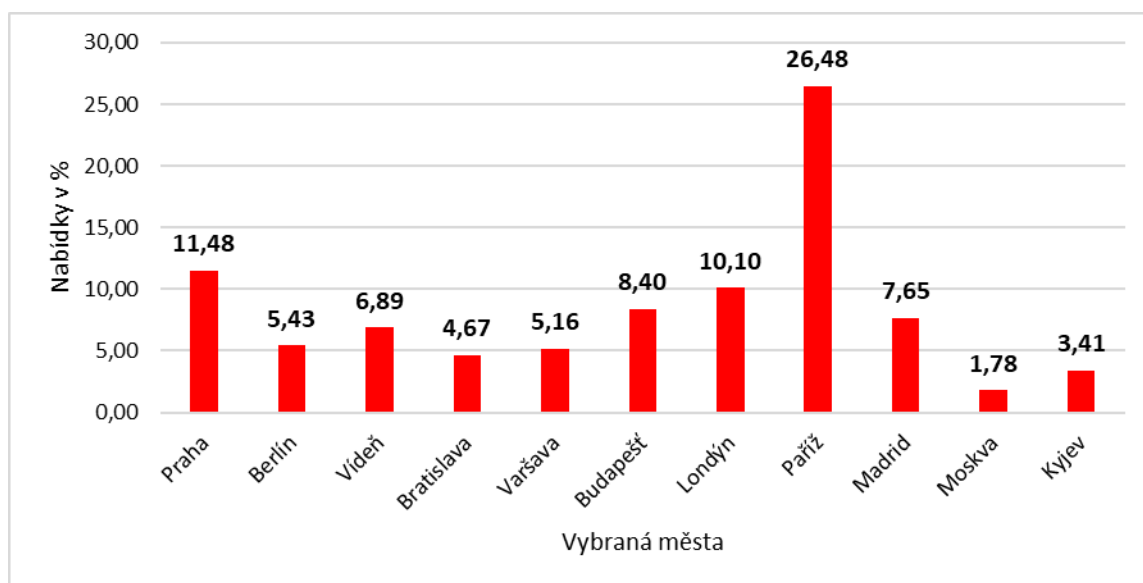
Graf 4 - Počet nabídek ubytování na portálu Airbnb, 10/2019



Zdroj: vlastní zpracování dle dat Airdna.co, 10/2019

V tomto případě je absolutní vyjádření pouze ilustrační a nemá velkou vypovídací hodnotu. Hlavně z důvodu toho, že každé z uvedených měst má jinou velikost a jiný počet obyvatel. Proto je v dalším grafu zobrazeno porovnání počtu nabídek Airbnb s ohledem na počet obyvatel ve vybraných městech. V následujícím grafu je porovnávána koncentrace nabídek ve vybraných městech, kdy na Prahu připadá 11,5 nabídek na 1000 obyvatel. To je nevyšší číslo v porovnání s ostatními střeoevropskými hlavními městy – Berlín (5,4), Vídeň (6,9), Bratislava (4,7), Varšava (5,2) a Budapešť (8,4). Nejvyšší koncentrace byla zjištěna u Paříže, která se výrazně liší od ostatních měst. Důvodem je, že město Paříž bez její aglomerace je rozlohově velmi malé (rozkládá se pouze na ploše 105 km², Praha 496 km²). Dosahuje největší hustoty zalidnění v porovnání s evropskými hlavními městy. Proto počet nabídek na 1000 obyvatel je výrazně vyšší než u ostatních měst.

Graf 5 - Počet nabídek ubytování Airbnb v přepočtu na 1 000 obyvatel, 10/2019



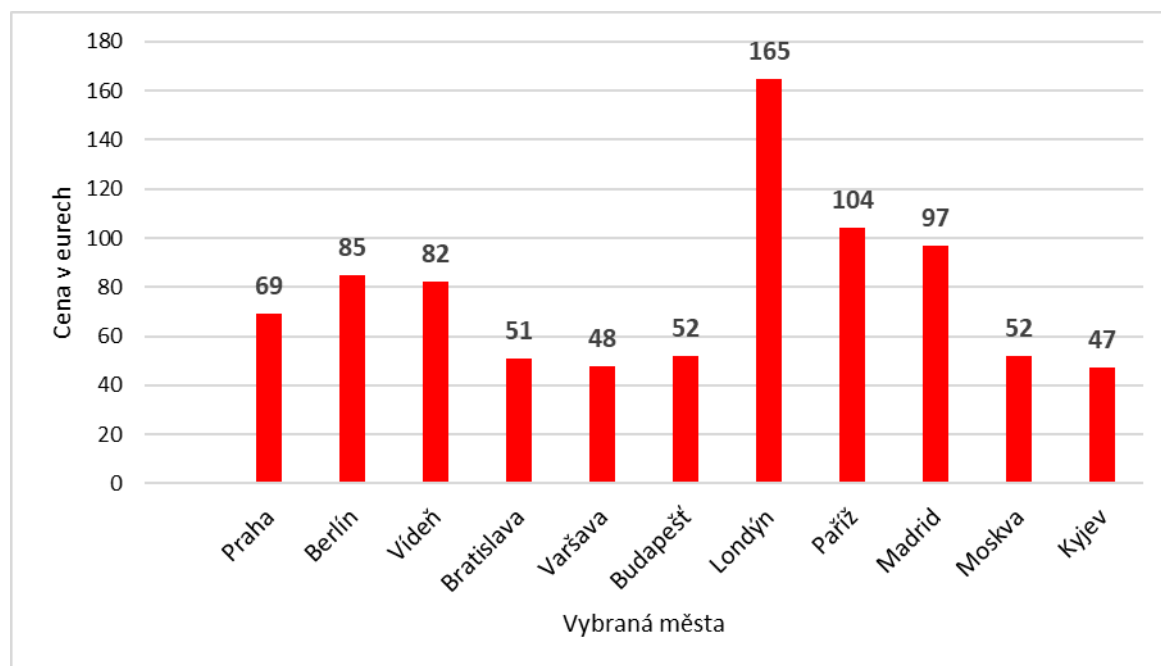
Zdroj: vlastní zpracování dle dat Airdna.co, 10/2019

4.3.2 Průměrná cena za ubytování ve vybraných evropských městech

Následující graf č.8 představuje průměrné ceny za ubytování ve vybraných evropských metropolích. Data jsou aktuální k měsíci říjnu roku 2019. V tomto období průměrná cena ubytování za jednu noc sjednaná přes platformu Airbnb byla v Praze 69 eur. V porovnání s hlavními městy obdobně ekonomicky vyspělých států Visegrádské čtyřky je to cena

nejvyšší (Bratislava 51 eur, Varšava 48 eur, Budapešť 52 eur). V tomto srovnání jsou ceny v Praze zhruba o 37 % vyšší. Na druhou stranu ceny v Praze nejsou natolik vysoké, aby se vyrovnaly cenou sousednímu Berlínu (85 eur) nebo Vídni (82). V západní Evropě jsou ceny ještě vyšší. V Madridu 97 eur, v Paříži 104 a v Londýně dokonce 165 eur.

Graf 6 - Průměrná cena ubytování za jednu noc v eurech. 10/2019



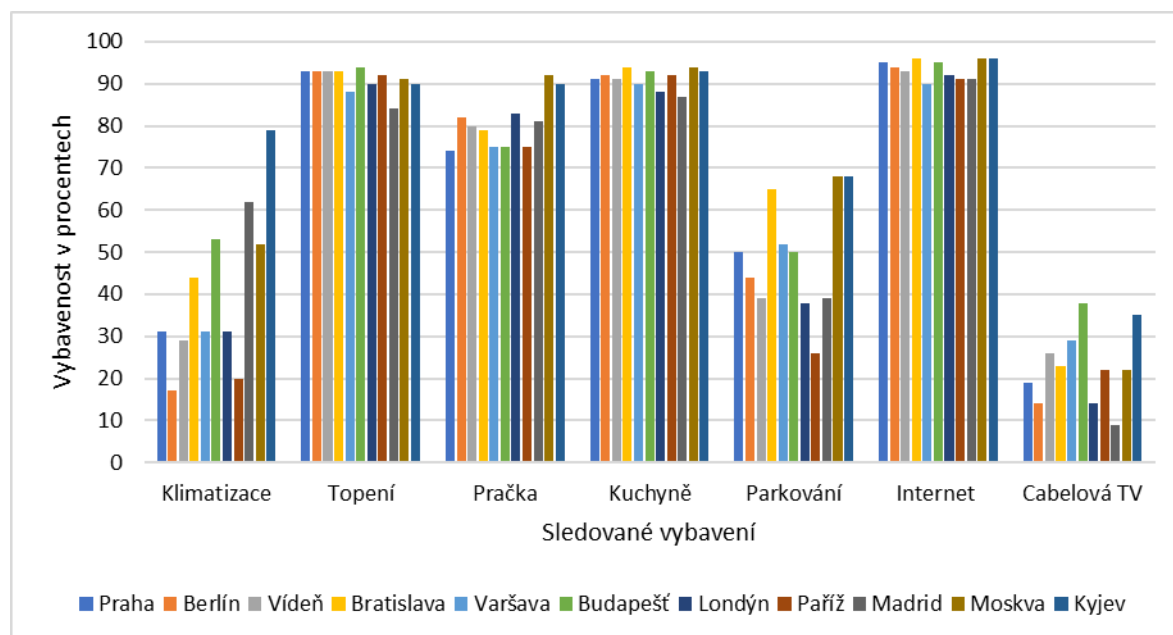
Zdroj: vlastní zpracování dle dat Airdna.co, 10/2019

4.3.3 Porovnání vybavenosti

Následující graf představuje, jakou vybaveností nabízené jednotky disponují ve sledovaných městech. V dnešní době je jedním z hlavních atributů možnost připojení k internetu. Ve všech sledovaných městech bylo dostupné bezplatné připojení k internetu ve více než 90 % nabídek. U atributů topení a kuchyně hodnoty nabývaly obdobných hodnot ve všech městech. Okolo 90 % nabízených jednotek disponovalo možností topení, tedy tyto prostory je možné bezproblémově nabízet po celou dobu roku. Více než 75 % jednotek nabízelo taktéž využití pračky, tedy tyto prostory jsou vhodné i pro dlouhodobé turisty. Větší rozdíly se ukazují až u atributů klimatizace, parkování a kabelové televize. Nejčastěji klimatizací disponují nabídky ve městě Kyjev (79 %), který předčil i nejteplejší ze sledovaných měst Madrid (62 %). V Praze klimatizací disponuje 31 % nabídek a

nejmenší zastoupení je u nabídek v Berlíně (17 %). Nejhorší možnost zaparkování mají hosté v Paříži, kde pouze 26 % nabídek má dostupné vlastní parkování. Důvodem je již dříve zmíněná malá rozloha vnitřního města a vysoká hustota zalidnění. Nejvyšší šanci zaparkování mají návštěvníci Bratislavy, Moskvy a Kyjeva.

Graf 7 - Vybavenost nabízených jednotek ve sledovaných městech

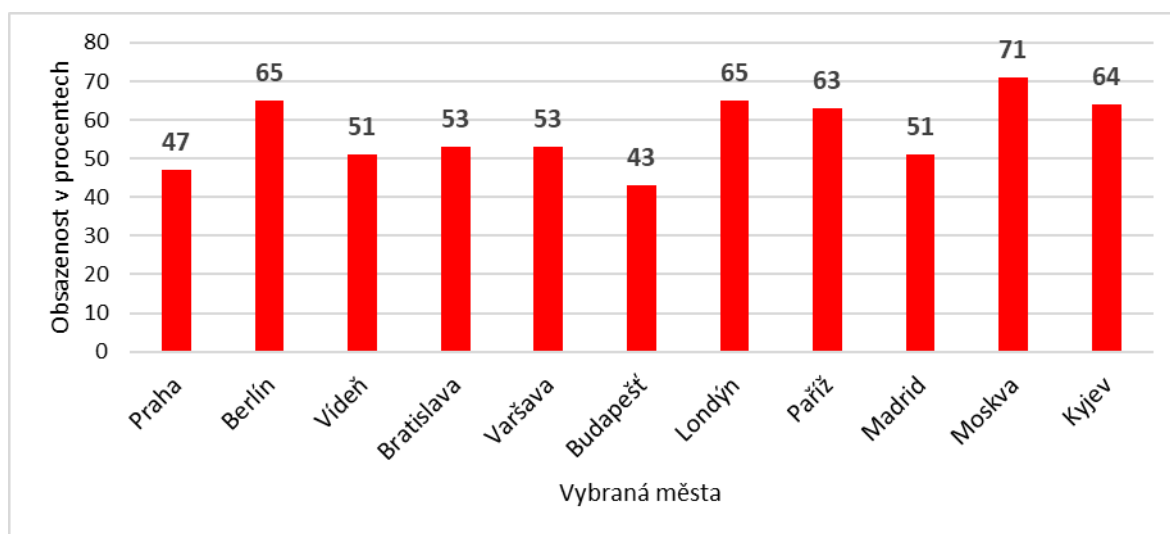


Zdroj: vlastní zpracování dle dat Airdna.co, 10/2019

4.3.4 Obsazenost nabídek vybraných měst za posledních 90 dní

Obsazenost nabízených jednotek se liší v závislosti na právě probíhající turistické sezóně. Níže uvedená data zobrazují míru obsazenosti průměrně za měsíce srpen, září a říjen roku 2019. Průměrná obsazenost v tomto období u sledovaných měst byla na úrovni 57 %. V Praze obsazenost dosahovala pouze 47 %, nižší obsazenost byla zaznamenána pouze v Budapešti. Relativně nejvyšší využití ubytovacích jednotek ve sledovaném období bylo v Moskvě (71 %), následované Londýnem a Berlínem (obě města 65 %).

Graf 8 - Vybavenost nabízených jednotek ve sledovaných městech

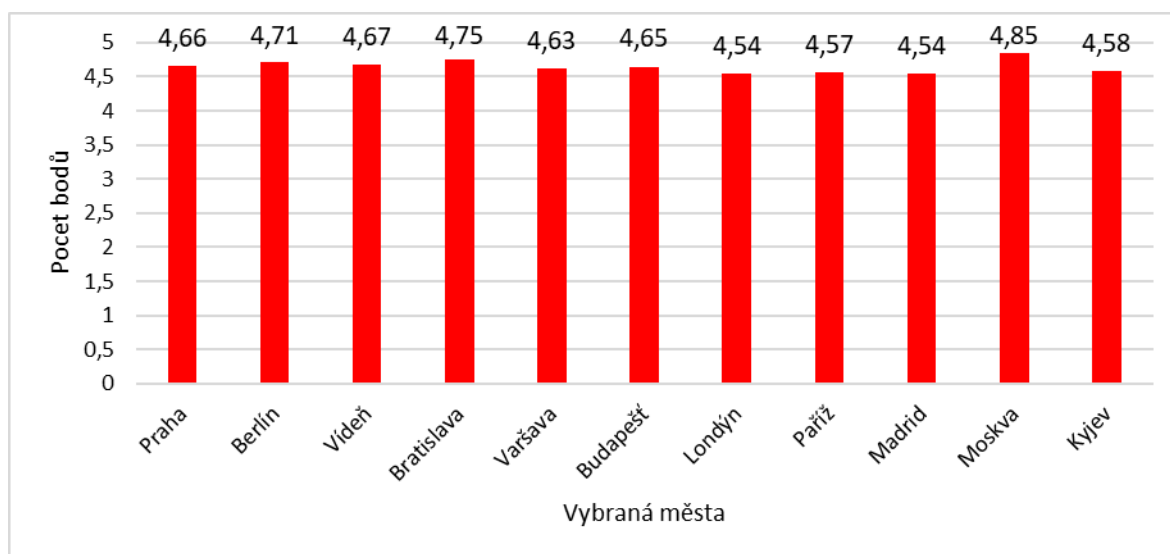


Zdroj: vlastní zpracování dle dat Airdna.co, 10/2019

4.3.5 Spokojenost hostů s ubytováním

V přechozí kapitole již bylo nastíněno hodnocení hostů s poskytovaným ubytováním. Pro Prahu bylo uvedeno hodnocení celkové, ale také hodnocení u jednotlivých proměnných, jakou jsou přesnost, hodnota, lokace, komunikace, čistota a příjezd. Následující srovnání už bude zaměřeno pouze na atribut celkového hodnocení. Všechny sledované lokace si na stupnici od 1 do 5, kde nejlepší hodnotou je 5, vedly velice dobře. Nebyly objeveny žádné zásadní rozdíly. Nejlepšího výsledku dosahují nabídky v Moskvě 4,85 z 5 bodů. Naopak nejhoršího výsledku se zhostily nabídky z Londýnu a Madridu (obě 4,54 z 5 bodů).

Graf 9 - Průměrné celkové hodnocení nabídek ve vybraných městech



Zdroj: vlastní zpracování dle dat Airdna.co, 10/2019

4.4 Dopady Airbnb v Praze

Airbnb je jednou z největších online platforem v oblasti zprostředkování ubytovacích služeb. S postupným růstem a sílením pozice společnosti přibývá více negativních dopadů na lokální trhy a lokální komunity. V posledních letech jsou velmi častými mediálními tématy rostoucí ceny nájemného a nedostatek dostupných bytů. Často tyto problémy bývají spojovány především v souvislosti mezi prudkým rozvojem služby Airbnb a nárůstem cenové hladiny bytů, se kterým se aktuálně nepotýká pouze hlavní město Praha, ale také celá řada dalších evropských měst.

4.4.1 Počet nabídek bytů přes Airbnb a dlouhodobé pronájmy bytů

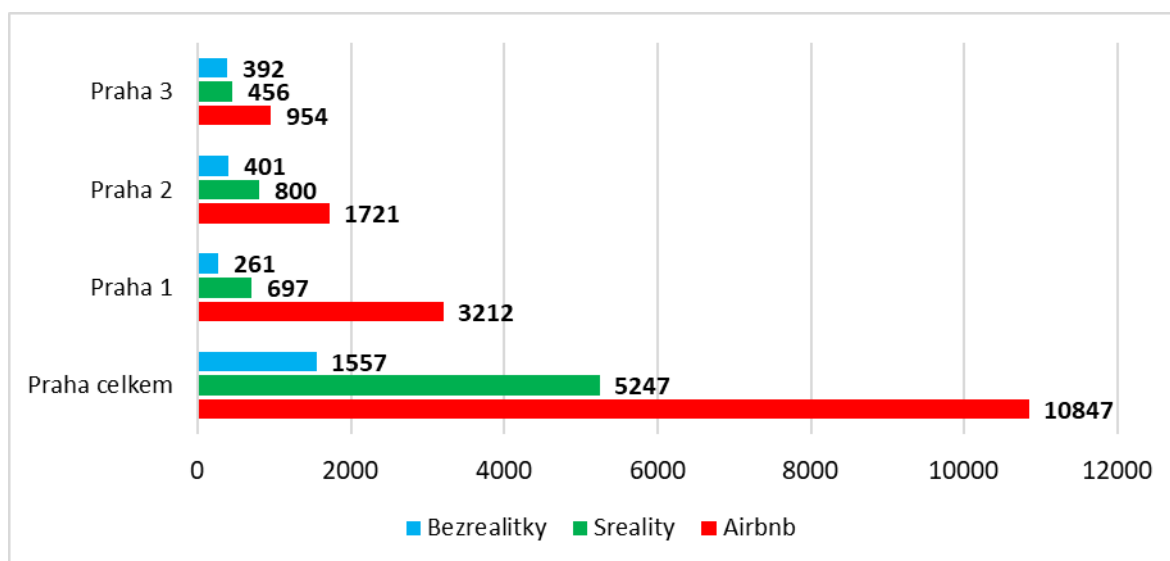
Jako jeden z hlavních negativních důsledků, který je spojován s tím, že způsobuje růst cenové hladiny nájemného na bytovém trhu je, že online ubytovací platformy jsou značně rozšířené. Svoji rozšířeností způsobují odliv bytových jednotek, které jsou primárně určeny k dlouhodobému rezidentnímu pronájmu. Namísto toho jsou tyto jednotky nabízeny pro krátkodobé ubytování, které využívají zejména kontinuálně příjíždějící turisté. Důvodem takového nakládání ze strany majitelů je vidina vyšších výnosů oproti klasickému dlouhodobému pronájmu.

Základní porovnání rozsahu nabídky bytů určených k dlouhodobému a ke krátkodobému pronájmu přineslo v rámci hlavního města Prahy poměrně zajímavé výsledky. V říjnu roku 2019 bylo na největším a patrně nejznámějším internetovém realitním inzertním portálu Sreality.cz nabízeno na území Prahy celkem 5247 bytů k dlouhodobému pronájmu. Ve stejném měsíci ale bylo podle portálu insideairbnb.com v Praze nabízeno 10 847 celých bytů na Airbnb. V této souvislosti je nicméně vhodné doplnit, že portál Sreality.cz, na kterém inzerují většinou realitní kanceláře, určitě neeviduje úplně všechny nabídky bytů k pronájmu na území hlavního města. Například na portálu bezrealitky.cz, kde – jak již název ostatně napovídá – inzerují primárně přímo majitelé nemovitostí, bylo v říjnu roku 2019 evidováno na území Prahy celkem 1557 bytů k pronájmu. 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 platform), než kolik jich je k dispozici v nabídce pro dlouhodobý pronájem, a tedy klasické rezidenční bydlení.

V centru města, kde byla sledovaná území Prahy 1, Prahy 2 a Prahy 3, byla zjištěna převaha bytů nabízených prostřednictvím Airbnb ještě v markantnějším rozdílu. Zatímco v uvedených třech katastrálních územích bylo na Airbnb nabízeno téměř 6 tisíc bytů ke krátkodobému pronájmu, na portálu Sreality.cz činila nabídka přibližně 2 tisíce bytů a na Bezrealitky.cz jen 1054 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.

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 neměnný.

Graf 10 - Počet nabídek bytů v k pronájmu v Praze, 10/2019



Zdroj: vlastní zpracování dle dat Airdna.co, Sreality a Bezrealitky, 10/2019

4.4.2 Porovnání nabídky Airbnb vůči nabídce dlouhodobých pronájmů

Porovnávání cen nabídky krátkodobých pronájmů přes Airbnb a dlouhodobých tradičních pronájmů má jedno úskalí, které je potřeba brát v úvahu. Přes platformu Airbnb se ubytovávají výhradně turisté, kteří přijíždí pouze na několikadenní pobyt. Při výměně turistů dochází k prodlevám a nabídky nejsou obsazené každý den. Přes léto nabídky dosahují vyšší obsazenosti, ve zbylých měsících je obsazenost nižší. Zároveň konkurence v oblasti Prahy je obrovská, proto se podaří pouze některým pronajímatelům udržet si vysokou obsazenost. V neposlední řadě je ještě nutné brát v úvahu, že pokud se přijíždějící hosté rozhodnou pobýt po delší dobu, obvykle dostávají od hostitelů slevu. Výše slev se většinou pohybuje v rozhraní 5 až 15 % pro delší než týdenní pobyt, v případě pobytu delšího než jeden měsíc, se sleva pohybuje obvykle v rozmezí 10 až 30 %.

V předchozí kapitole již bylo uvedeno, že podle dat z portálu Airdna.co byla průměrná denní sazba za ubytování v Praze ke konci měsíce září 2019 ve výši 1 857 Kč za ubytovací jednotku. Při velmi optimistickém odhadu, kdyby se předpokládalo, že ubytovací jednotka bude obsazena každý den v měsíci, pak by v průběhu jednoho měsíce pronajímatel mohl inkasovat zhruba 55 710 Kč. Předpokladem je prosté vynásobení průměrné denní sazby 30 dny.

Následující tabulka č. 2 demonstruje výpočet možných měsíčních výdělků podle druhu pronájmu, počtu ubytovaných hostů a zkoumané lokace. Tabulka zahrnuje pronájmy celé nemovitosti pro 1 až 5 hostů, pronájem soukromého pokoje pro 1 až 3 hosty a pronájem společného pokoje pro jednoho hosta. Výsledná cena je ponížena o polovinu, z toho důvodu, že je předpokládána nižší obsazenost. V minulé kapitole bylo uvedeno, že míra obsazenosti byla průměrně za měsíce srpen, září a říjen roku 2019 v Praze 47 procent.

Tabulka 4 - Průměrný výnosy za pronájem v Praze podle druhu pronájmu

Druh pronájmu	Počet hostů	Průměrný výnos za pronájem v Praze (Kč/měsíc)	Průměrný výnos za pronájem pouze v MČ Praha 1 (Kč/měsíc)
Celá nemovitost	1	18 952	24 640
Celá nemovitost	2	19 528	25 066
Celá nemovitost	3	23 433	29 732
Celá nemovitost	4	26 936	33 420
Celá nemovitost	5	33 559	39 033
Soukromý pokoj	1	11 741	15 058
Soukromý pokoj	2	13 659	16 107
Soukromý pokoj	3	19 305	21 525
Společný pokoj	1	5 276	5 461

Zdroj: vlastní zpracování dle dat Inside Airbnb, 10/2019

4.4.3 Počet příjezdějících turistů a porovnání ubytovacích kapacit

Podle poledních dat ČSU (2019) navštívilo hromadná ubytovací zařízení (dále jen HUZ) v Praze během roku 2018 téměř 7,9 milionů turistů, kteří strávili v navštívené lokalitě více než 18,2 milionů nocí. Podle metodiky sběru dat se jedná pouze o hosty, kteří se ubytovali v takovém ubytovacím zařízení, které disponuje nabídkou nejméně 5 pokojů nebo nabízí alespoň 10 lůžek. Tím pádem do této oficiální statistiky nejsou zahrnutí tací turisté, kteří k ubytování využili soukromých nabídek (ať oficiálních či neoficiálních), ubytovali se přes Airbnb či podobné portály, anebo přenocovali u známých či příbuzných. Z výše uvedených důvodů byl skutečný počet turistů v Praze v roce 2018 ještě vyšší, než udávají oficiální zdroje. Právě tento rozdíl od skutečnosti činní mimo jiné i platforma Airbnb, která není připojená do oficiálních statistik, jelikož právní postavení subjektu není stále jasně definované.

K provedení analýzy cestovního ruchu v Praze a vztahu s Airbnb byla využita data z alternativního zdroje Inside Airbnb. Prezentovaná data jsou sesbírána k 30. září 2019. Bohužel se nejedná o přesná data, která mohou skrývat nepřesnosti, ale nabízí možnost, jak více nahlédnout do nabízených ubytování v rámci této platformy. V publikované databázi jsou umístěny jednotlivé nabídky zvlášť za každou nabízenou ubytovací jednotku, která má k sobě přiřazené různé atributy a další informace. Naproti tomu stojí data, která pocházejí z volně přístupné databáze ČSÚ. Představují data o kapacitách a návštěvnosti HUZ, jejichž nedostatkem je již výše zmíněná nedostupnost všech dat. Ve statistikách chybí informace o turistech, kteří se ubytovali v menších zařízeních, která nabízí méně než 10 lůžek.

Nejnovější data v době psaní této práce byla uvedena k roku 2018, data za rok 2019 ještě nebyla publikována. Na území hlavního města Prahy bylo v roce 2018 zaregistrováno 816 ubytovacích zařízení, která nabízela celkem 93 169 lůžek. Naproti tomu podle databáze Inside Airbnb bylo v roce 2018 v Praze nabízeno 13 004 ubytovacích jednotek s celkovým rozsahem 52 378 lůžek. Ke konci září 2019 bylo nabízeno už 14 140 ubytovacích jednotek, které disponovaly 57 116 lůžky.

Při pohledu na tabulky č. 5 a č. 6 níže si lze povšimnout toho, že v případě tradičních ubytovacích zařízení jejich rozsah stagnuje v období od roku 2012 do roku 2018. Avšak nabídka přes platformu Airbnb narůstá. V roce 2016 bylo nabízeno pomocí platformy Airbnb 5 337 ubytovacích jednotek, ale na konci října 2019 se jedná už o 14 140 jednotek. Za necelé tři roky vzrostl tedy počet ubytovacích kapacit nabízených přes Airbnb téměř o 9 tisíc jednotek v absolutní hodnotě. V relativním vyjádření se jedná o 165 % nárůst. Při pohledu dále na nárůst v počtu lůžek jedná se ve sledovaném období o 219 % nárůstu. Z toho je možné konstatovat, že nepřibyli pouze noví uživatelé, ale zvětšují se i prostory, které jsou hostitelé ochotni pronajímat.

Rozdílem je i skutečnost, že v případě HUZ jsou nabízeny většinou jednoduché hotelové pokoje, naproti tomu přes Airbnb jsou v nabídce prostorově větší jednotky, které ve většině případů disponují i vlastní kuchyní. Prostým vydělením počtu lůžek počtem zařízení, dostaneme informaci o průměrné kapacitní dispozici ubytovací jednotky. V případě HUZ se v průměru jedná o 114 lůžek na ubytovací jednotku, naproti tomu u Airbnb se jedná

v průměru pouze o 4 lůžka na ubytovací jednotku. Výhodou hostitelů Airbnb je, že jednoduše mohou vyplnit mezery tam, kde HUZ chybí úplně nebo jich je v dané lokalitě nedostatek.

Tabulka 5 - Ubytovací kapacity HUZ

Hotely	počet zařízení	počet pokojů	počet lůžek
2012	845	42 638	92246
2013	856	42 643	92052
2014	757	40 520	87961
2015	797	41 854	91059
2016	795	42 081	91887
2017	787	41 617	90891
2018	816	42 487	93169

Zdroj: vlastní zpracování dle dat ČSU, 2019

Tabulka 6 - Ubytovací kapacity Airbnb

Airbnb	počet zařízení	počet pokojů	počet lůžek
2016	5 537	6 931	17913
2017	12 202	16 164	48799
2018	13 004	17 306	52378
9/2019	14 140	18 435	57116

Zdroj: vlastní zpracování dle dat Airdna.co, 2019

Struktura a kvalita ubytovacích kapacit v rámci Airbnb a HUZ není stejná a každá má svoje vlastní rozdělení. Zatímco v případě HUZ existuje jasně stanovená klasifikace, která stojí na pravidlech získávání certifikací, tak v případě Airbnb žádné klasifikace neexistují. Kategorie jsou založeny na tom, jak se samotná nabídka Airbnb v průběhu času vyvíjela a také záleží na tom, jak se každý jednotlivý hostitel sám specifikuje.

Na území Prahy bylo v roce 2018 registrováno celkem 46 hotelů pětihvězdičkové kategorie, 218 čtyřhvězdičkových a 210 tříhvězdičkových hotelů. Tyto tři zmíněné kategorie jsou v rámci klasifikace HUZ nejrozšířenější. Na celkovém objemu nabízených lůžek představují největší podíl z objemu lůžkových kapacit, a to téměř 76 %. Do druhé

nejpočetnější skupiny na podílů nabízených lůžek patří hotely nižších tříd, hotely garni, penziony a turistické ubytovny, které celkově zaujímají 12 % lůžkové kapacity HUZ.

Hotely vyšších kategorií a tříd mají v turistickém ruchu svoje jedinečné postavení, jelikož nabízejí vysoké standardy a prémiové služby, které v případě Airbnb nejsou běžné. Proto tyto kategorie nejsou vnímány jako sobě konkurenční, ale spíše pouze ve vztahu komplementárním. To už ale neplatí pro hotely nižších kategorií a tříd, penziony a ubytovny, které již rychlým rozvojem Airbnb mohly být v minulosti negativně ovlivněny a do jisté míry mohou být ovlivňované i do budoucna.

Tabulka 7 - Rozdělní ubytovacích kapacit v Praze podle klasifikačních tříd, rok 2018

Kategorie HUZ	Počet zařízení	Počet lůžek	Podíl z celku %
hotely *****	46	11 949	12,83
hotely ****	222	34 448	36,97
hotely ***	214	24 286	26,07
hotely **	15	1 799	1,93
hotely *	4	132	0,14
hotely garni	30	2 368	2,54
penziony	97	2 530	2,72
kempy	21	561	0,60
turistické ubytovny	46	4 431	4,76
ostatní	121	10 665	11,45

Zdroj: vlastní zpracování dle dat ČSU, 2019

V případě Airbnb, jak již bylo řečeno, není rozlišování různých kategorií vázáno certifikačně. Rozdělování u Airbnb závisí zejména na druhu nabídky (celé byty/domy, soukromý pokoj, sdílený pokoj), velikosti pronajímaných jednotek, na počtu místností a dalších vlastnostech nabídky. Některé nabídky v rámci Airbnb se přibližují tradičním HUZ nabídkám, jelikož v některých případech mohou zahrnovat i služby jako recepce, snídaně v ceně či pokojová služba. Do takové kategorie Airbnb jsou zahrnuty aparthotely, penziony se snídaní, butikové hotely, hostely, hotely či byty s přidanými službami. Do druhé a nejvíce rozšířené skupiny patří takové nabídky, které žádné přidané služby nenabízí. Jedná se pouze o poskytování prostorů k pobytu, tedy byty, apartmány, domy či vily.

Do této skupiny patří téměř 86 % z nabízených kapacit v rámci Airbnb. Nabídky, které navíc disponují některou přidanou službou představují přibližně 10 % z celkové lůžkové kapacity. Při jednotlivém porovnání nejvyšší kapacitu lůžek ve výši 85,5 % nabízí apartmány/byty. Do kategorie ostatních ubytování jsou zahrnuté zvláštní druhy ubytovacích prostor. Například to této kategorie patří letní chaty, chalupy či pokoje na speciálních místech, jako jsou zámky či rezidence.

Z následujícího porovnání vyplývá, že Airbnb ve většině případů nabízí jiný druh ubytovacích služeb než tradiční ubytovací zařízení HUZ, čímž vytváří spíše nové odvětví na trhu s ubytováním v Praze. Významnější konkurenci představuje hlavně ubytovacím zařízením nižších kategorií a tříd, a to zejména cenou za ubytování.

Tabulka 8 - Rozdělní ubytovacích kapacit v Airbnb pro rok 10/2019

Typ nemovitosti	Počet jednotek	Počet lůžek	Podíl z celku (%)
Aparthotel	95	337	0,59
Apartment/byt	12 214	48 845	85,52
Pension se snídaní	92	290	0,51
Boutique hotel	113	313	0,55
Dům pro hosty	169	627	1,10
Hostel	214	955	1,67
Hotel	56	153	0,27
Dům	323	1 313	2,30
Byt se službami	617	3 260	5,71
Vila	54	244	0,43
Ostatní	193	779	1,36

Zdroj: vlastní zpracování dle dat Inside Airbnb, 2019

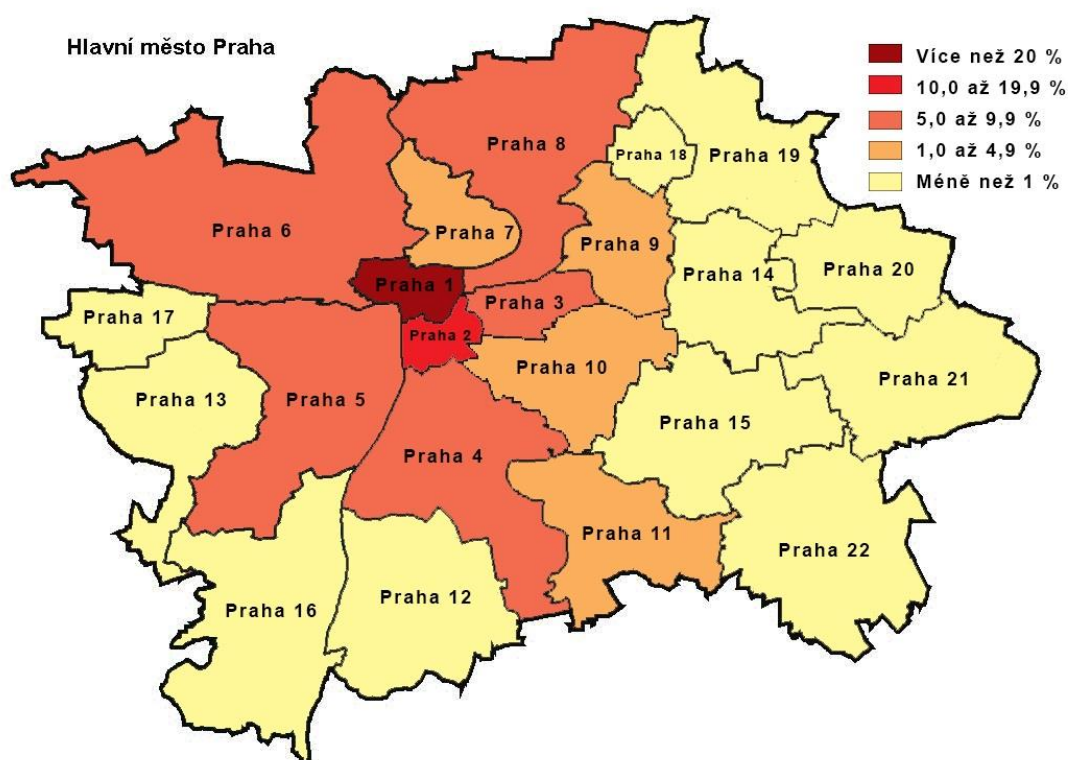
4.4.4 Srovnání koncentrace jednotek Airbnb s hromadnými ubytovacími zařízeními

Přes společnost Airbnb je možné jednoduše vytvořit nabídku, tam kde tradiční ubytovací kapacity nejsou dostupné nebo jsou dostupné v nedostatečném počtu. I takové tvrzení společnost Airbnb používá pro svoji prezentaci, ale po vyhodnocení dat situace vypadá odlišně. Většina z nabízených ubytovacích kapacit Airbnb jsou umístěné v lokalitách, do kterých je zároveň nejvíce zaměřená nabídka HUZ. Tímto koncentrovaným místem je samozřejmě historické centrum Prahy a jeho blízké okolí. Turisté právě vyhledávají

možnosti ubytování přes Airbnb v centru města, kde obvykle naleznou levnější ubytování než v případě HUZ. Tam kde je hlavní poptávka, tam je také hlavní nabídka hostitelů.

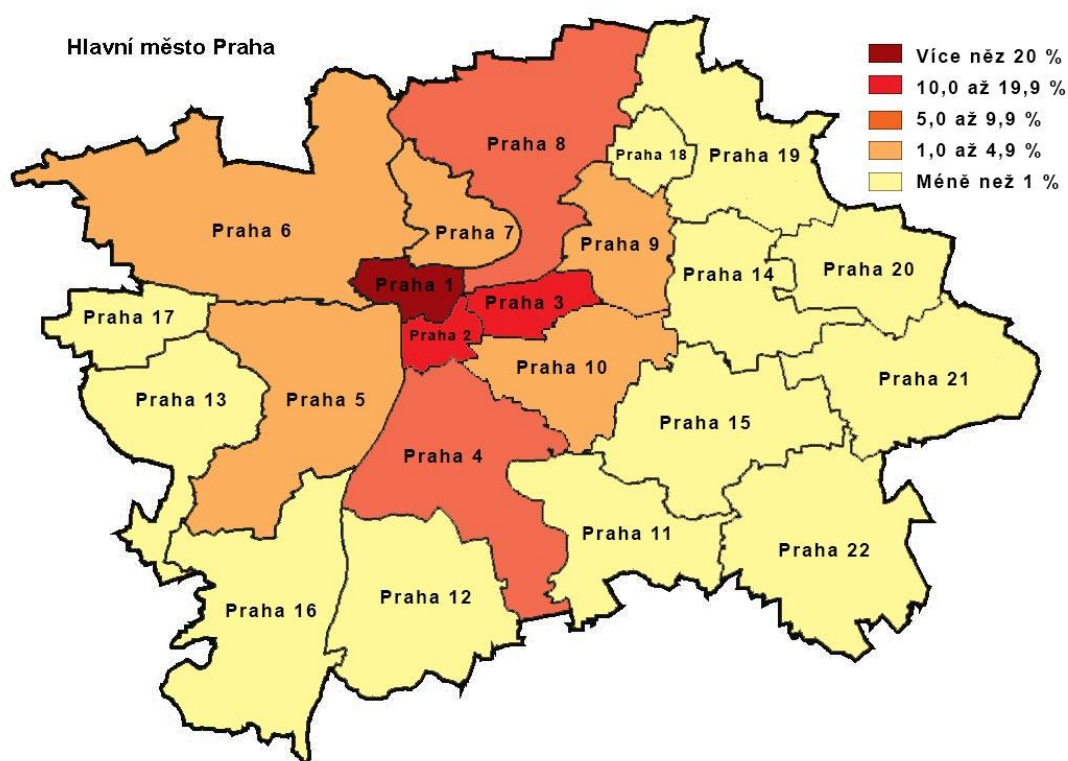
Dokonce v relativním porovnání je možné sledovat, že koncentrace lůžek nabízených přes platformu Airbnb je v rámci historického centra vyšší než v případě koncentrace lůžek nabízené HUZ (obrázek č. 6). Na území Prahy 1 nalezneme 32,46 % lůžek z celkového objemu všech lůžek Airbnb. V případě HUZ na Praze 1 se jedná o 30,65 % nabídek z celkového objemu všech lůžek HUZ. Pokud se porovnání rozšíří, a k území Prahy 1 se přičte dále území Prahy 2 a Prahy 3, tak četnější koncentrace je stále v podání Airbnb (63,6 %) než v případě HUZ (47,8 %), a to dokonce ještě vyšším rozdílem než pouze v porovnání na území Prahy 1.

Obrázek 8 - Koncentrace lůžek v rámci HUZ



Zdroj: vlastní zpracování v ArcGIS, data ČSÚ, 10/2019

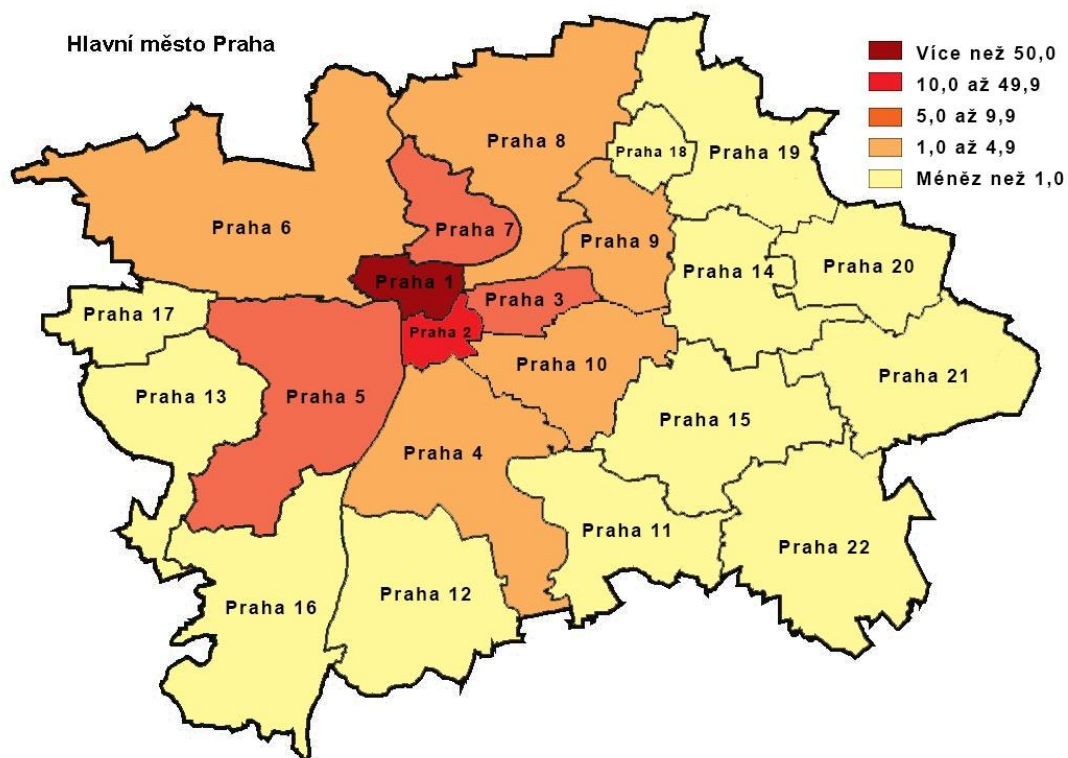
Obrázek 9 - Koncentrace lůžek v rámci Airbnb



Zdroj: vlastní zpracování v ArcGIS, data Airdna.co, 10/2019

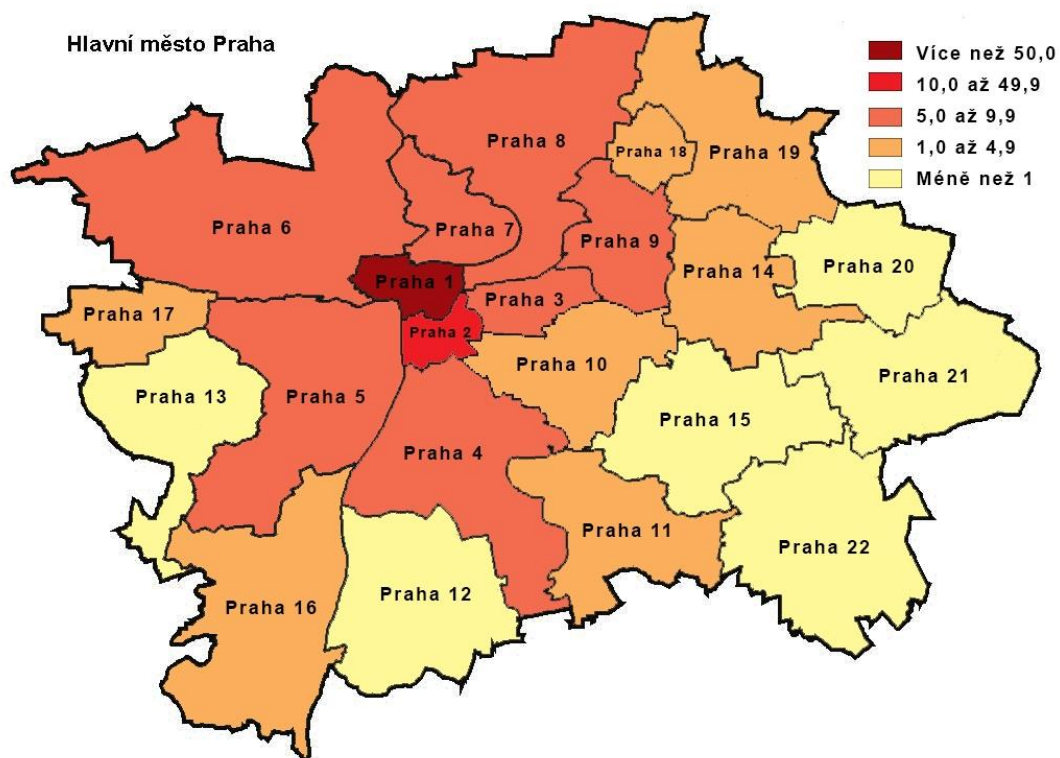
Při pohledu pouze na absolutní vyjádření, je v centru Prahy větší počet lůžek nabízen HUZ než Airbnb, ale koncentrace nabídek přes Airbnb, hlavně v části historického centra města, je tak vysoká, že má vliv na turistické přetěžování. K měření je možno využít Defertovu funkci, která vyjadřuje potencionální zatížení oblasti jako podíl lůžek určených pro turisty a počet rezidentních obyvatel v oblasti. V městské části Praha 1 dosahuje Defertova funkce při součtu kapacit HUZ a Airbnb téměř hodnoty 160 lůžek na 100 obyvatel.

Obrázek 10 - Defertova funkce pro HUZ (lůžka/100 oby.)



Zdroj: vlastní zpracování v ArcGIS, data ČSÚ, 10/2019

Obrázek 11 - Defertova funkce pro Airbnb (lůžka/100 obyv.)



Zdroj: vlastní zpracování v ArcGIS, data Airdna.co, 10/2019

5 Výsledky a diskuse

5.1 Výsledky analýzy nabídky Airbnb v Praze a okolních městech

5.1.1 Nabídka Airbnb na území hlavního města Prahy

Od roku 2015 byl zaznamenán prudký nárůst nabídkových cen bytů v Praze i na celém území České republiky. Za období 2015-2018 index nabídkových cen vzrostl v Praze o 54 %, mimo Prahu o 33 % a celkově v ČR o 46 %. V roce 2019 se intenzita růstu v Praze snížila, ostatní kraje dále rostly stejnou intenzitou. Jedním z důvodů rychlého růstu je nedostatek volných a nově vystavěných bytových jednotek. Podle Sdružení pro architekturu a rozvoj je potřeba, aby se v Praze vystavělo ročně 6 tisíc nových bytů. Při pokračování nynějšího trendu se předpokládá, že v Praze bude v roce 2030 chybět okolo 50 tisíc bytů. Dochází k převisu poptávky nad nabídkou a přirozeně se zvyšují ceny bytů. Podle oficiálních dat ČSÚ se na území Prahy v období 2011 až 2018 vystavělo průměrně za jeden rok 4 829 bytových jednotek. Jedná se tedy ve skutečnosti o rozdíl přesahující 1 tisíc nově vystavěných bytových jednotek oproti doporučení Sdružení pro architekturu a rozvoj.

Podle společnosti Trigema se v roce 2015 průměrná cena za metr čtvereční pohybovala na hranici 55 tisíc. Na začátku roku 2019 se tato cena vyšplhala téměř na 105 tisíc za m². Nájemné v Praze v roce 2019 vyšplhalo na průměrných 304 Kč/m²/měsíc, zatímco v roce 2015 průměrné nájemné činilo 224 Kč/m²/měsíc.

Jedním z argumentů, proč rostou ceny bytů v Praze je, že Airbnb zabírá bytové jednotky, které by mohli rezidenti využívat. Na konci října 2019 bylo evidováno v Praze celkem 14 140 nabídek. Celé byty/domy tvořily 76,7 % z celkové nabídky (10 847 nabídek), soukromé pokoje 16,7 % (2380 nabídek), hotelové pokoje 5 % (712 nabídek) a sdílené pokoje 1,4 % (201 nabídek). V absolutním vyjádření se nejvíce nabídek nachází na území Prahy 1 (3985 nabídek), následované Prahou 2 (2361 nabídek) a dále Prahou 3 (1947 nabídek). Na území těchto tří městských částí se nachází v kumulativním relativním součtu 44,9 % všech nabídek z celkového území Prahy.

V 70 % se jedná o nabídku malých bytů (studio a dvojpokojové byty) a 65,5 % nabídek spravují hostitelé, kteří ve svém „portfoliu“ mají alespoň 2 nabídky. Průměrná cena v Praze byla 1 859 Kč za jednu noc, kdy nejdražší lokací byla Praha 1, kde průměrná cena za jednu noc dosahovala 2 550 Kč. Výše stanovené ceny se odvíjí hlavně od typu nabízených prostor, lokace nabídky, vybavenosti a získaných hodnocení a referencí. První větší rozdíly v datech byly objeveny u obsazenosti bytů. Zatímco ze zdroje Inside Airbnb bylo vypočteno, že průměrná obsazenost nabídek Airbnb v Praze v září 2019 je 67 %, tak zdroj Airdna.co uvádí v tomto období obsazenost pouze 47 %.

5.1.2 Porovnání nabídek Airbnb v Praze a dalších vybraných městech

V porovnání s dalšími evropskými městy je Airbnb v Praze hodně využíváno s ohledem na velikosti sledovaných měst. Počet nabídek v přepočtu na 1 tisíc obyvatel byl v Praze druhý nejvyšší (11,48 nabídek na 1 tisíc obyvatel) ze sledovaných měst. Vyšší poměr byl pouze u Paříže, kde je ale nutné uvést, že dochází ke zkreslení z důvodu rozdělení centra Paříže a aglomerace města. Průměrná cena za jednu noc je v Praze (69 €), vyšší než v sousední Bratislavě (51 €), Budapešti (52 €) a Varšavě (48 €), ale stále nižší než ve Vídni (85 €) a Berlíně (85 €). Průměrná vybavenost nabídek, jejich obsazenost a hodnocení ze strany návštěvníku je ve sledovaných městech na podobné úrovni.

Při porovnání počtu nabídek celých bytů k pronájmu bylo v říjnu 2019 nejvíce celých bytů nabízeno přes portál Airbnb (10 847), zatímco přes portál Sreality (5 247) a Bezrealitky (1 557). Průměrný výnos při polovičním obsazení celé nemovitosti obsazené jedním člověkem dosahuje 18 952 Kč za měsíc (MČ Praha 1 – 24 640 Kč). Celá nemovitost obsazená 4 hosty činí průměrně 26 936 Kč za měsíc (MČ Praha 1 – 33 420 Kč).

Při porovnání objemu nabízených lůžek bylo zjištěno, že u tradičních hromadných ubytovacích zařízení počet nabízených lůžek v období 2012-2018 byl prakticky konstantní. V případě Airbnb byl zaznamenán prudký nárůst. Zatímco v roce 2016 objem nabízených lůžek Airbnb byl pouze na úrovni 20 % objemu nabízených lůžek HUZ, tak za dva roky už se Airbnb dostalo na úroveň 56 % objemu nabízených lůžek oproti HUZ. Dále bylo prokázáno, že nabídka Airbnb je více koncentrována do centra města než nabídka HUZ.

5.2 Dopady přítomnosti Airbnb a možné regulace platformy

Rychlé rozšíření a kontinuální přítomnost Airbnb ovlivnilo kvalitu života místních obyvatel. Turistická aktivita je směřována hlavně do center velkých měst, kde je tento vliv nejmarkantnější. Na rozdíl od tradičních ubytovacích zařízení se turisté využívající Airbnb více začleňují do běžného života lokálních obyvatel. Typickým pronajímaným prostorem je právě jednopokojový byt ve větších bytových domech přímo mezi lokálními obyvateli. Tím dochází k narušení harmonie původního rezidenčního soužití. Turisté zasahují do soukromí lokálních obyvatel a získávají snadno přístup do míst, kam se před zrodem Airbnb turisté běžně nedostali.

Hlavními problémy, které se kvůli tomuto fenoménu objevují, jsou rušení nočního klidu, vytváření nepořádku a snížení bezpečnosti místních obyvatel. Postupem času začalo docházet ke zvýšení negativních dopadů mimo jiné i z důvodu, že se postupně začal měnit charakter hostitelů. Za začátku se jednalo o opravdové rezidenty, kteří svoje prostory nabízeli v době, kdy je sami neužívali. Později se začalo jednat o lidi, kteří začali nabízet k pronájmu prostory, které nebyly rezidenty vůbec využívané a tuto činnost provozují pouze za účelem zisku (Analýza sdílené ekonomiky a digitální platformy, 2017).

Původní jednoduchý nápad relativně snadného přivýdělku se rozrostl do nečekaných rozměrů. Kromě jednorázových přivýdělků se zrodily podnikatelské skupiny na bázi multihostingu či firem, které jsou ochotné dokonce investovat do nákupu nemovitostí pouze za účelem následného pronájmu přes Airbnb. Potvrzuje to fakt, že při analýze dat z Inside Airbnb je v Praze pouze 34,5 % singlehostitelů (hostitel, který nabízí pouze jednu ubytovací jednotku). Téměř polovina hostitelů (47,4 %) nabízí na svých profilech více než 4 ubytovací jednotky. Nejvyšší počet registrovaných nabídek na jednoho uživatele je celkem 107 k říjnu 2019.

V případě takto rozsáhlých nabídek se jedná o firmy, které kromě vlastních nabídek, spravují také nabídky jiných vlastníků, kteří za jejich servis platí následně podíl z výdělku. Jedná se o nový model byznysu v cestovatelském ruchu. Zatímco pronajímatelské skupiny inkasují, tak místní obyvatelé jsou zatěžováni negativními vlivy, které zasahují do jejich

soukromí a poklidného života. Dochází k odbourávání hranic mezi rezidenčním a turistickým prostorem.

5.2.1 Vývoj v oblasti regulací platformy Airbnb

Vysoká poptávka lidí po užitku nabízeném kolaborativní ekonomikou způsobil rychlý rozvoj po celém světě. Důvody k zavedení regulací jsou různé. Nejčastějšími důvody k zavedení regulací jsou negativní dopady. Tématem, o kterém se často diskutuje je, že platformy, které byly založeny na principu sdílení, nyní již na tomto principu spíše nefungují. Ve větší míře se jedná o nový typ podnikatelské činnosti, která je vykonávána bez registrace v oblasti poskytování ubytovacích služeb. Proto není nutné dodržovat všechny předpisy a regulace, kterými se musí řídit tradiční ubytovací zařízení. Tím dochází k nerovnosti podmínek při podnikání a ozývají se i názory, že se jedná o činnost spadající do šedé ekonomiky. Konkrétním důvodem, který je uváděn jako negativní dopad, je často označovaný zábor ubytovacích jednotek, které mohli případně využívat rezidenti. S tím souvisí následně nižší nabídka pro rezidenty v těchto lokalitách a nepřírozeně rostoucí ceny dostupných bytových jednotek. Dalším důvodem je zhoršení bezpečnosti a klidu v bytových komunitách a velice těžká kontrola, kdo se krátkodobě v pronajatých bytech nachází. K výše popsanému problému se pojí základní otázka. Když regulovat nabídku, tak jakým způsobem?

5.2.2 Postoj Evropské unie k regulacím platformy Airbnb

O regulacích se hovoří v každém velkém městě po celé Evropě. Ačkoliv se jedná o takto rozšířené téma, postoj Evropské unie zatím zůstává neutrální. Žádné směrnice o regulacích platformy Airbnb nebyly vydány a iniciativa je přenechávána mezi jednotlivé členské státy, potažmo města. Avšak Evropská komise vývoj fenoménu Airbnb sleduje a vypracovává dokumenty, ve kterých podává doporučení členským státům, jak je možné v této otázce postupovat.

Velice obsáhlým dokumentem ze strany Evropské komise je studie s názvem *Study on the Assessment of the Regulatory Aspects Affecting the Collaborative Economy in the Tourism Accommodation Sector in the 28 Member States (2018)*. Studie se zaměřuje na specifická města a oblasti. Popisuje právní prostředí a možnosti regulací kolaborativní ekonomiky.

Uvádí případové studie z evropských měst, ale žádná z nich není určena jmenovitě pro Českou republiku, potažmo pro Prahu.

5.2.3 Postoj České republiky k regulacím platformy Airbnb

V České republice se tématem regulací Airbnb zaobírají různé subjekty. V rámci státní správy se jedná o Ministerstvo pro místo rozvoj a Ministerstvo průmyslu a obchodu. Pod tyto státní subjekty spadají kompetence týkající se cestovního ruchu a ubytovacích zařízení. Problematice se také věnuje Úřad vlády ČR, který si ve spolupráci nechává vypracovat různé studie týkající se kolaborativní ekonomiky. Širší analýza nesla název *Analýza sdílené ekonomiky a digitálních platforem* a byla vypracována v roce 2017. Zpracována byla jako podpůrný nástroj pro budoucí debatu o regulacích, jež by bylo možné přijmout.

Studie hovoří o tom, že nabídka Airbnb tvoří zhruba 48,2 % trhu krátkodobých pronájmů. Průměrná vytíženost jednotek Airbnb v Praze je 50,21 % a téměř u 80 % nabídek se nejedná o příležitostnou sdílenou ekonomiku. Mezi doporučení plynoucí z této studie patří zavedení jasných právních předpisů. Například vytvořit resortní webový systém, který bude shromažďovat informace o poskytovaných službách. Zajistit jednotné a rovné podmínky na trhu ubytovacích služeb a vymahatelnost odvodu daní z této činnosti (Analýza sdílené ekonomiky a digitálních platforem, 2017).

Další studie zabývající se regulacemi se nazývá *Doporučení hospodářské komory ke sdílené ekonomice (2018)*. Zde je uvedeno, že je potřeba jasně definovat hranici mezi příjmem z příležitostné výdělečné činnosti a podnikáním. Aby byla definice podnikání jednoznačná, je nutné doplnit jasnou minimální hranici vyjádřenou v úhrnu Kč za rok. Rozlišovat tři kategorie příjmů: příležitostný příjem, přivýdělek a živnostenskou činnost. Získat příslušná povolení k podnikání, a to prostřednictvím jednoduchého online nástroje s minimální administrativní náročností. Zjednodušit daňové přiznání a možnost podat daňové přiznání online. Zavést pilotní testování efektivního fungování digitální komunikace mezi daňovými poplatníky a finanční správou a další.

5.2.4 Typy regulací zavedené ve vybraných evropských městech

Zatímco výše zmíněné studie zmiňovaly hlavně regulace v oblasti legislativní pojednávající o registraci podnikání, daňových odvodů a poplatků, ochraně spotřebitelů a sběru dat, tak některá evropská města již zavedla konkrétní regulace pro používání Airbnb. V nizozemském hlavním městě Amsterdamu mohou vlastníci krátkodobě pronajímat svoje celé domy či byty pouze po dobu 30 dní ročně. Tato regulace byla zavedena od začátku roku 2019 a podle dřívější regulace bylo možno pronajímat byt po dobu 60 dní za rok. V případě, že hostitel není vlastníkem nemovitosti, ale pouze nájemcem, potřebuje nejdříve získat svolení od majitele. Kromě toho dále platí, že hostitel může najednou ubytovat maximálně 4 osoby. Tato pravidla by mělo hlídat samotné Airbnb, které by mělo mít zanesená pravidla ve své platformě. Dále pronajímatel má povinnost informovat své sousedy o své hostitelské činnosti a poskytnout svoje kontaktní údaje pro případ, kdyby docházelo k narušování bezpečnosti (Airbnb, 2019).

Jedním z prvních měst v Evropě, které zavedlo regulace krátkodobých pronájmů je Barcelona. V katalánské metropoli byla zavedena taková regulace, že pronajímat není možné celé nemovitosti, ale pouze sdílené prostory. (Celou nemovitost je možné pronajímat pouze při získání speciálního oprávnění, které není vydávané pro nemovitosti v centrální části města.) Hosté by se měli zdržovat v pronajaté nemovitosti, ve které současně pobývá i hostitel. Maximálně je možné pronajímat dva pokoje. Doba souvislého pronájmu nesmí být delší než jeden měsíc a nabídka může být dostupná maximálně po dobu 4 měsíců za rok, avšak nesmí se jednat o 4 měsíce následovně po sobě jdoucí. Hostitelé navíc musí mít povinně registrované živnostenské oprávnění a odvádět daň z příjmu, DPH a turistické poplatky (O'Sullivan, 2019).

V Řecku od roku 2016 vstoupila v platnost celoplošná regulace v oblasti krátkodobého ubytování, tedy i pro platformu Airbnb. Zavedlo se povinné registrování do registru spravovaného Ministerstvem financí, čímž se zajistily daňové odvody. Do registru se může přihlásit pouze fyzická osoba (nikoliv právnická) a může krátkodobě pronajímat pouze dvě nemovitosti. Limit maximální doby pronájmu je stanoven na 90 dní, pokud je během této

doby příjem vyšší než 12 tisíc eur. Pokud se jedná o nižší příjmy je dovolené tuto 90denní hranici překročit (Airbnb, 2019).

V Paříži byla od roku 2016 zavedena regulace, že maximální povolená doba pro pronajímatele je 120 dní během jednoho roku. Podařilo se dojednat dohodu mezi společností Airbnb a městem Paříží o poskytování informací ohledně výběru daní z činnosti. V případě, že pronajímatel chce pronajímat prostory nad stanovený rámec 120 dní během jednoho roku, poté by musel získat povolení od městských orgánů k provozování turistického ubytování (Airbnb, 2019).

5.2.5 Pozice Prahy k regulování služby Airbnb

Hlavní město Praha už před několika lety začalo sledovat situaci ohledně rychlého růstu platformy Airbnb. Hlavním cílem je nastavení jednotných pravidel pro tradiční ubytování i pro nově přichozí druh ubytování. Jelikož hostitelé neměli povinnost odvádět místní a rekreační poplatek, tak každoročně Praha přicházela o desítky milionů korun. Jakub Michálek a Patrik Nachera (2019) uvádí, že se jedná přibližně o 120 milionů korun. K zjištění takových informací bylo potřeba se dohodnout s Airbnb o poskytování databáze pronajímatelů. Od začátku roku 2020 se denní místní a rekreační poplatek zvýšil z původních 15 Kč/den na 21 Kč/den. Nově by se tedy jednalo zhruba o ztrátu 168 milionů korun pouze na tomto poplatku.

Už v roce 2017 vydalo Ministerstvo financí metodiku, která vysvětluje rozdíl mezi pronájmem a ubytovací službou. Ubytování přes Airbnb je klasifikováno jako ubytovací služba, tedy hostitel potřebuje mít živnostenské oprávnění. Při překročení limitu příjmů stanovených pro daný rok musí odvádět měsíční zálohy na sociální a zdravotní pojištění. Dále podávat přiznání k dani z příjmů a při překročení milionového obratu být také plátcem DPH (Finanční správa, 2017).

Nový primátor Zdeněk Hřib by rád dovedl v Praze regulace do zdárného konce. Podle posledního prohlášení z 2. února 2020 by Zdeněk Hřib rád zavedl následující regulace. Vlastníci nemovitostí by měli mít zakázáno pronajímat celé byty s výjimkou toho, kdy jsou jeho vlastníky a opustí ho jen na přechodnou dobu. Rád by zachoval původní myšlenku

Airbnb. V úvahu nepřipadá kompletní zákaz služby, který provedl dříve již Berlín, a následně od tohoto zákazu upustil. V případě zákazu pronajímání celých bytů, by tato regulace mohla zasáhnout 74,4 % (8 070) z momentální nabídky všech celých bytů/domů. Jedná se o bytové jednotky, které jsou nabízeny na více než 30 dní ročně. Tuto 30denní dobu považují jako odpovídající k době, kterou lidé mohou trávit během roku mimo svůj domov. Zároveň to demonstruje i představu, jaký zásah by měla „amsterdamská regulace“ v Praze. V případě zavedení omezujícího kritéria na 60 dní, jednalo by se o 66,8 % (7251) z nabídky všech celých bytů/domů. Při stanovení mírnější regulace na 120 dní (zavedená v Paříži) by potenciálně mohlo být ovlivněno 52,6 % (5 708) z nabídky všech celých bytů/domů.

6 Závěr

Airbnb je globálně jednou z nejrozšířenějších online ubytovacích platform, která silně zasahuje také do ubytování na území hlavního města Prahy. Na konci října 2019 bylo nabízeno prostřednictvím Airbnb na území Prahy více než 14 tisíc ubytovacích jednotek, které jsou určené hlavně ke krátkodobému pronájmu. Avšak jen 18 % z celkového počtu nabízených jednotek se týkalo ubytování takového charakteru, kde hosté sdílí společné prostory s hostitelem. Z analýzy vyplynulo, že více než 65,5 % nabídek nabízí takoví hostitelé, kteří současně přes Airbnb nabízí alespoň dvě a více nemovitostí. Tento fakt je možné využít jako argument k tvrzení, že momentální situace se velmi liší od původního konceptu sdílení. Nabízené nemovitosti jsou koncentrované zejména v centru Prahy, kdy se v městských částech Praha 1, 2 a 3 nachází celkově 63,6 % nabídek. Průměrná sazba za pronájem za jednu noc byla v říjnu 2019 pro celou Prahu 1 859 Kč, v případě pouze městské části Praha 1 cena pronájmu činila průměrně 2 550 Kč. Z mezinárodního srovnání vybraných měst lze konstatovat, že rozšíření nabídek Airbnb je vyšší, než v okolních metropolích jako je Varšava, Budapešť a Vídeň. V porovnání průměrných cen ubytování Praha dosahuje cen mírně nadprůměrných v ohledu na kupní sílu sledovaných metropolí.

Bylo prokázáno, že v případě, kdy hostitel dokáže udržet vysokou míru obsazenosti svých nabídek, dosáhne vyšších výnosů než při klasickém dlouhodobém pronájmu. V případě, kdy nabídky hostitele budou obsazené zhruba z 50 %, bude výnos obdobný jako v případě dlouhodobého pronájmu, ale je nutné brát v úvahu, kolik času a úsilí musí pronajímatel vložit do spravování krátkodobých a dlouhodobých pronájmů. Zajímavým zjištěním je, že krátkodobých pronájmů je nabízeno více než pronájmů dlouhodobých. To potvrzuje fakt, že zejména Airbnb odčerpává značnou část nemovitostí, které by jinak mohly být nabídnuty ke klasickému rezidenčnímu užívání. V porovnání nabídek Airbnb a tradičních hromadných ubytovacích zařízení bylo zjištěno, že zatímco ubytovací kapacity HUZ v posledních letech stagnují, tak ubytovací kapacity Airbnb rychle rostou. V roce 2018 to představovalo už 56 % lůžkových kapacit, které nabízely HUZ.

Kromě snižování dostupnosti bytů, což má za následek zvyšování cen nemovitostí, je život lokálních obyvatel ovlivňovaný dalšími negativními důsledky. Zvýšená přítomnost turistů,

kteří se nyní dostávají do míst dříve turistům nepřístupných, má dopady na kvalitu života. Zejména v rámci narušování soukromí, udržování bezpečných komunitních celků, zvýšení hluku a zanechaného odpadu. Snaha o regulování služby Airbnb je v Evropě více než patrná, ale jedná se o zdlouhavý proces a regulace zatím dokázaly prosadit pouze některá evropská města. Mezi nejčastější důvody k regulacím patří již zmíněné negativní dopady jako zvyšování cen nájemného, narušování bezpečnosti a vytěsňování rezidentů z centra města. Dalším důvodem je boj proti činnosti spadající do šedé ekonomiky. Nerovné postavení pronajímatelů přes Airbnb a HUZ, pro jejichž činnost platí jiné legislativní podmínky.

Hlavní město Praha by mělo přistoupit k regulačním opatřením, kdy je nejdříve nutné vymezit jasné právní pojmy, popřípadě učinit legislativní změny. Vytvořit jednotný systém, do kterého budou pronajímatelé mít povinnost se zaregistrovat. Definovat jasné hranici, kdy už se nejedná o příležitostně výdělečnou činnost. Umožnit pomocí online nástrojů vyřídit veškeré potřebné registrace. Zajistit vymahatelnost poplatků spojených s ubytováním a zjednodušit daňově přiznání, které zároveň bude možné podat online přes navrhovaný jednotný systém. Pevně zajistit a prohlubovat spolupráci mezi hlavním městem Prahou, společností Airbnb a finanční správou. Zavést omezující limity pro zprostředkování nabídek na platformě Airbnb. Umožnit nabízení bytových jednotek pouze tam, kde s tím bude souhlasit majitel celého bytového domu. Limitovat maximální možnou délku nabídky nemovitosti podle předlohy jiných evropských měst.

7 Seznam použitých zdrojů

BERÁNÁEK, Jaromír a kolektiv. *Moderní řízení hotelového provozu*. Praha: Grada Publishing, a.s., 2016, 336 s. ISBN 978-80-86724-45-4.

BOTSMAN, Rachel a Roo ROGERS. *What's mine is yours: the rise of collaborative consumption*. 1st ed. New York: HarperBusiness, 2010. 304 s. ISBN 9780062014054.

CAO, D., 2017. *Regulation Through Deregulation: Sharing Economy Companies Gaining Legitimacy by Circumventing Traditional Frameworks*. *HASTINGS LAW JOURNAL*. 68 (5), 1085–1110. ISSN 0017-8322.

GALLANGHER, Leigh. *The airbnb story: How to disrupt an industry make billions of dollars... and plenty of enemies*. Londýn: Penguin Random House. 26 s. ISBN 9780753545591.

HINDLS, Richard, a kol. *Statistika pro ekonomy*. 4. vyd. Praha: Professional publishing, 2003. ISBN 80-86419-52-5

HINDLS, Richard, Stanislava HRONOVÁ a Jan SEGER. *Statistika pro ekonomy*. 2. vyd. Praha: Professional Publishing, 2002. ISBN 80-86419-30-4

HORNER, Susan a John SWARBROOKE. *Cestovní ruch, ubytování a stravování, využití volného času: aplikovaný marketing služeb*. Praha: Grada Publishing, a.s., Expert (Grada), 2003, 488 s. ISBN 80-2470202-9.

HOŠKOVÁ, Pavla, JINDROVÁ, Andrea a PROCHÁZKOVÁ, Radka. *2014 Statistika v manažerské a obchodní praxi – Základní metody a postupy řešení v programu STATISTICA*. Provozně ekonomická fakulta ČZU Praha, 2014. str. 209.

JAKUBÍKOVÁ, Dagmar. *Marketing v cestovním ruchu*. Praha: Grada Publishing, 2012, 288 s. ISBN 978-80-2473247-3.

KOŽÍŠEK, Jan. *Ekonomická statistika a ekonometrie*. Vyd. 2., přeprac. Praha: Vydavatelství ČVUT, 1995. ISBN 80-01-03229-9

KŘÍŽEK, Felix a Josef NEUFUS. *Moderní hotelový management*. Praha: Grada Publishing, a.s., 2011, 200 s. ISBN 978-80-247-3868-0.

LESSING, Lawrence. 2008. *Remix: Making Art and Commerce Thrive in the Hybrid Economy*. New York: Penguin Press, 2008. ISBN: 978-1-59420-172-1.

MELOUN, M., MILITKÝ, J.: *Kompendium statistického zpracování dat*. Karolinum, Praha 2013. ISBN 9788024621968.

PALATKOVÁ, Monika a Jitka ZICHOVÁ. *Ekonomika turismu: turismus České republiky*. 2., aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Grada, 2014, 268 s. ISBN 978-80-247-3643-3.

PICHT, J., BOHÁČ, R., ELISCHER, D., KOPECKÝ, M., MORÁVEK, J., (eds) *Sdílená ekonomika a delikty*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018, 264 s. ISBN 978-80-7598-235-3

POOLE, EVE. *Capitalism's Toxic Assumptions: Redefining Next Generation Economics*. Londýn: Bloomsbury Information Ltd, 2014. 208 s. ISBN 978-1472916792.

SLEE, Tom, 2015. *What's yours is mine: against the sharing economy*. New York; London: OR Books. 240 s. ISBN 978-1-68219-022-7.

STEPHANY, A. *The Business of Sharing: Making it in the New Sharing Economy*. 1. vyd. Houndmills, Basingstoke [u.a.]: Palgrave Macmillan. 2015. 226 s. ISBN:978-1-34947762-3.

STONE, Brad. *Uber a Airbnb mění svět: příběhy sdílené ekonomiky*. Překlad Jiří Pondělíček. První vydání. Praha: Grada, 2019. 318 s. ISBN 978-80-271-0779-7.

SUNDARARAJAN, Arun. 2016. *The Sharing Economy: The End of Employment and the Rise of Crowd-Based Capitalism*. Cambridge: The MIT Press, 2016. str. 256. ISBN: 9780262034579.

VEBER, J.; KRAJČÍK, V.; HRUŠKA, L. a kol. (2016) *Sdílená ekonomika*. Praha: VŠPP.

VEBER, Jaromír, Vladimír KRAJČÍK, Lubor HRUŠKA a Petr MAKOVSKÝ, 2017. *Analýza sdílené ekonomiky a digitálních platforem pro Úřad vlády ČR* [online]. 2017. B.m.: VŠPP. [vid. 2018-03-03].

ZAPLETAL, Josef. *Úvod do analýzy ekonomických časových řad*. Brno: PC-DIR Real, 2000. Učební texty vysokých škol. ISBN 80-214-1719-6

ZELENKA, Josef a kolektiv. *E-Tourism v oblasti cestovního ruchu*. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2008, 242 s. ISBN 978-80-87147-07-8.

Internetové

FRIEDMAN, T. L. Welcome to the 'Sharing Economy'. [Online] [cit. 2019-06-15]. Dostupné z http://www.nytimes.com/2013/07/21/opinion/sunday/friedmanwelcome-to-the-sharing-economy.html?_r=1

SHONTELL, A. How A Box Of Cereal And Acting Like A Cockroach Helped Airbnb Become A Billion-Dollar Business. [Online] [cit. 2019-06-15]. Dostupné z: <http://www.businessinsider.com/how-a-box-of-cereal-and-being-like-a-cockroachhelped-airbnb-become-a-billion-dollar-business-2013-3>

Airbnb, ©2019a. Press. Airbnb.com [online]. [cit. 2019-07-12]. Dostupné z: <https://press.airbnb.com/about-us/>

Airbnb, ©2019b. Help. Airbnb.com [online]. [cit. 2019-07-12]. Dostupné z: <https://www.airbnb.cz/help/topic/1095/najdi-si-misto-k-pobytu>

Airbnb, ©2019c. Hospitality. Airbnb.com [online]. [cit. 2019-07-12]. Dostupné z: <https://www.airbnb.cz/hospitality>

Airbnb, ©2019d. Help. Airbnb.com [online]. [cit. 2019-07-12]. Dostupné z: <https://www.airbnb.cz/help/article/1857/co-je-servisni-poplatek-airbnb>

Airbnb, ©2019e. Help. Airbnb.com [online]. [cit. 2019-07-12]. Dostupné z: <https://www.airbnb.cz/help/article/128/jak-si-rezervuji-predschrvaleni-nebo-specialni-nabidku>

Airbnb, ©2019f. Terms. Airbnb.com [online]. [cit. 2019-07-12]. Dostupné z: <https://www.airbnb.cz/terms>

Airbnb, ©2019g. Home. Airbnb.com [online]. [cit. 2019-07-12]. Dostupné z: https://www.airbnb.cz/home/updated_cancellation_policies

Airbnb, ©2019h. Help. Airbnb.com [online]. [cit. 2019-12-12]. Dostupné z: https://www.airbnb.cz/help/article/1246/zodpovedne-hostitelstvi-v-recku?set_bevev_on_new_domain=1580993341_YjU3MmJhZTNiMDMy

Airbnb, ©2019ch. Home. Airbnb.com [online]. [cit. 2019-12-12]. Dostupné z: https://www.airbnb.cz/help/article/2108/limit-pocitu-noci-ve-francii-casto-kladené-otázky?_set_bevev_on_new_domain=1580993341_YjU3MmJhZTNiMDMy

BUSTAMANTE, J. *Airbnb Statistics*. Ipropertymanagment.com [online]. [cit. 2019-07-22]. Dostupné z: <https://ipropertymanagement.com/airbnb-statistics/>

GUARDA, D.: *Circular Economy And A Blockchain Driven Sharing Economy?* Blockchain. [Online] [cit. 2019-07-16]. dostupné z: <https://ipv6.net/news/circular-economy-and-a-blockchain-driven-sharing-economy/?shared=email&msg=fail>

AYERS, Ryan. *How Internet of Things will change the Sharing Economy. Big Data Made Simple*. [Online] [cit. 2019-07-17]. dostupné z: <http://bigdata-madesimple.com/how-internet-of-things-will-change-the-sharing-economy/>

RUDENKO, A. *The collaborative consumption on the rise: why shared economy is winning over the “capitalism of me”*. [Online] [cit. 2019-06-25]. dostupné z: <http://popsop.com/2013/08/the-collaborative-consumption-sharing-wins-over-ownership/>

FALKIVE, Rick. *More Thoughts On The Coming Swarm Economy*. [Online] [cit. 2019-08-08]. dostupné z: <https://falkvinge.net/2013/08/31/more-thoughts-on-the-coming-swarm-economy/>

ECKHARDT, G. M., BARDHI, F.: *The Sharing Economy Isn't About Sharing at All*. Harvard Business Review, [Online] [cit. 2019-08-04]. dostupné z: <https://hbr.org/2015/01/the-sharing-economy-isnt-about-sharing-at-all>

YPNA, Patricia. a kol. *Study on the Assessment of the Regulatory Aspects Affecting the Collaborative Economy in the Tourism Accommodation Sector in the 28*. [Online] [cit. 2020-01-04]. dostupné z <https://op.europa.eu/en/publication-detail/-/publication/c7a7b5bb-526d-11e8-be1d-01aa75ed71a1/language-en>

Vláda.cz. *Analýza sdílené ekonomiky a digitálních platforem*. [Online] [cit. 2020-01-04]. dostupné z https://www.vlada.cz/assets/urad-vlady/poskytovani-informaci/poskytnute-informace-na-zadost/Priloha_4_Material_Analyza.pdf

Hospodářská komora. *Doporučení pro rozvoj sdílené ekonomiky*. [Online] [cit. 2020-01-04]. dostupné z https://www.komora.cz/files/uploads/2018/03/20180327_Doporučení-Hospodářské-komory-ke-sdílené-ekonomice-1.pdf

MICHÁLEK, Jakub a NACHERA, Patrik.: *Pozměňovací návrh*. [Online] [cit. 2020-01-04]. dostupné z <https://www.pirati.cz/assets/pdf/poz-m-navrh-mistni-poplatky.pdf>

PATLACHOVÁ, Petra. *Finanční správa vydala informaci o daňových povinnostech subjektů poskytujících ubytování prostřednictvím internetových platforem (například Airbnb)*. [Online] [cit. 2020-01-04]. dostupné z <https://www.financnisprava.cz/cs/financi->

sprava/media-a-verejnost/tiskove-zpravy/2017/FS-vydala-informaci-o-povinnostech-subjektu-poskytujících-ubytování-pres-internet-8799

Idnes.cz. *Primátor Hřib chce v Praze omezit Airbnb. Pronajmout by měl jít jen pokoj.* [Online] [cit. 2020-01-04]. dostupné z https://www.idnes.cz/praha/zpravy/airbnb-praha-hrib-pronajmuti-jen-pokoje.A200202_113609_praha-zpravy_bse

HANČLOVÁ, Jana a Tvrdý, Lubor. 2003. Úvod do analýzy časových řad. [Online]. [Citace: 20. 11. 2018.] Dostupné z: <https://gisak.vsb.cz/pan/cz/skoleni.php>

ŘEZÁNKOVÁ, Hana, MAREK, Luboš a VRABEC, Michal. 2001. IASTA - Interaktivní učebnice statistiky. [Online]. [Citace: 5. 12. 2018.] VŠE, připraveno za podpory Fondu rozvoje vysokých škol MŠMT ČR, 2001. Dostupné z: <https://iastat.vse.cz/casovky/casovky7.htm>

8 Přílohy

Příloha 1: Indexy nabídkových cen bytů

		průměrné indexy (2010 = 100) nabídkových cen bytů		
rok year		ČR Czech republic	ČR bez Prahy CR out of Prague	Praha Prague
	čtvrtletí quarter	indexy - průměr roku 2010 = 100 Indices - average 2010 = 100		
2005	1	66,3	59,7	73,0
	2	65,8	59,5	72,1
	3	66,5	60,4	72,5
	4	67,5	62,0	73,1
2006	1	69,0	63,1	74,8
	2	70,7	64,8	76,6
	3	73,3	67,8	78,8
	4	76,5	71,5	81,4
2007	1	80,3	75,8	84,8
	2	84,9	80,2	89,7
	3	89,7	85,7	93,7
	4	93,9	90,3	97,6
2008	1	99,1	96,8	101,5
	2	106,1	105,2	107,0
	3	111,8	110,2	113,5
	4	111,9	112,3	111,5
2009	1	108,8	107,2	110,5
	2	103,0	100,4	105,5
	3	103,3	102,6	104,0
	4	102,1	101,7	102,5
2010	1	100,8	99,9	101,8
	2	100,4	100,2	100,7
	3	99,9	99,9	99,8
	4	98,9	100,0	97,7
2011	1	97,1	98,0	96,2
	2	95,1	97,1	93,1
	3	94,5	96,4	92,7
	4	93,7	94,9	92,5
2012	1	94,9	93,9	95,9

	2	96,8	93,1	100,4
	3	96,0	91,3	100,7
	4	96,6	91,7	101,5
2013	1	96,4	90,9	101,8
	2	96,6	91,0	102,3
	3	97,4	91,3	103,4
	4	98,5	91,9	105,0
2014	1	99,3	92,9	105,7
	2	100,6	93,4	107,7
	3	101,9	93,5	110,3
	4	101,2	92,1	110,4
2015	1	102,9	94,0	111,8
	2	105,6	96,5	114,7
	3	108,1	98,5	117,7
	4	110,9	101,6	120,1
2016	1	113,4	103,5	123,2
	2	116,5	106,1	126,8
	3	118,8	108,4	129,2
	4	121,9	110,2	133,7
2017	1	124,2	108,3	140,0
	2	127,6	109,9	145,3
	3	133,7	114,6	152,8
	4	137,1	115,4	158,8
2018	1	140,1	119,1	161,1
	2	143,2	120,3	166,0
	3	146,4	123,5	169,2
	4	148,7	124,8	172,7
2019	1	150,5	126,5	174,5
	2	151,4	128,6	174,2
	3	154,0	133,1	174,8

Příloha 2: Počet dostavěných bytů

kód obce	obec	rok				
		1997	1998	1999	2000	2001
Česká republika		15 159	20 027	23 734	25 207	24 758
Praha		1 833	3 636	3 637	3 593	3 210
		2002	2003	2004	2005	2006
		27 291	27 127	32 268	32 863	30 190
		3 950	4 415	5 924	6 564	5 186
		2007	2008	2009	2010	2011
		41 649	38 380	38 473	36 442	28 630
		9 422	6 328	7 397	6 151	3 480
		2012	2013	2014	2015	2016
		29 467	25 238	23 954	25 095	27 322

4 024	3 844	4848	5211	6092
2017	2018			
28 569	33 850			
5846	5290			

Příloha 3: Typy nabídek

		room_type			
		Frequency	Procenta	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Celé domy/byty	10847	76,7	76,7	76,7
	Hotelové pokoje	712	5,0	5,0	81,7
	Soukromý pokoje	2380	16,8	16,8	98,6
	Sdílené pokoje	201	1,4	1,4	100,0
	Total	14140	100,0	100,0	

Příloha 4: Nabídky podle lokace

		Neighbourhood_grouped			
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Praha 1	3985	28,2	28,2	28,2
	Praha 10	734	5,2	5,2	33,4
	Praha 11	108	0,8	0,8	34,1
	Praha 12	63	0,4	0,4	34,6
	Praha 13	113	0,8	0,8	35,4
	Praha 14	61	0,4	0,4	35,8
	Praha 15	56	0,4	0,4	36,2
	Praha 16	53	0,4	0,4	36,6
	Praha 17	61	0,4	0,4	37,0
	Praha 18	29	0,2	0,2	37,2
	Praha 19	18	0,1	0,1	37,3
	Praha 2	2361	16,7	16,7	54,0
	Praha 20	17	0,1	0,1	54,2
	Praha 21	23	0,2	0,2	54,3
	Praha 22	25	0,2	0,2	54,5

Praha 3	1947	13,8	13,8	68,3
Praha 4	614	4,3	4,3	72,6
Praha 5	1263	8,9	8,9	81,5
Praha 6	686	4,9	4,9	86,4
Praha 7	792	5,6	5,6	92,0
Praha 8	889	6,3	6,3	98,3
Praha 9	242	1,7	1,7	100,0
Total	14140	100,0	100,0	

Příloha 5: Nabídky podle typu a lokace

	Entire home/apt	Hotel room	Private room	Shared room	Entire home/apr / all types
Praha 1	3212	283	457	33	75,93%
Praha 10	538	14	166	16	63,57%
Praha 11	76	0	30	2	57,89%
Praha 12	36	5	21	1	25,00%
Praha 13	79	0	33	1	56,96%
Praha 14	44	0	16	1	61,36%
Praha 15	42	0	13	1	66,67%
Praha 16	31	2	17	3	29,03%
Praha 17	42	0	18	1	54,76%
Praha 18	20	0	7	2	55,00%
Praha 19	18	0	0	0	100,00%
Praha 2	1721	146	441	53	62,81%
Praha 20	11	0	5	1	45,45%
Praha 21	14	0	9	0	35,71%
Praha 22	17	0	8	0	52,94%
Praha 3	1517	92	298	40	71,65%
Praha 4	443	12	147	12	61,40%
Praha 5	954	84	217	8	67,61%
Praha 6	511	9	158	8	65,75%
Praha 7	628	22	133	9	73,89%
Praha 8	698	43	142	6	72,64%
Praha 9	195	0	44	3	75,90%

Příloha 6: Rozdělení počtu ložnic

		bedrooms			
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	0	1783	12,6	12,6	12,6
	1	8098	57,3	57,4	70,0
	2	3020	21,4	21,4	91,4
	3	874	6,2	6,2	97,6
	4	214	1,5	1,5	99,1
	5	78	0,6	0,6	99,6
	6	22	0,2	0,2	99,8
	7	14	0,1	0,1	99,9
	8	4	0,0	0,0	99,9
	10	4	0,0	0,0	100,0
	12	1	0,0	0,0	100,0
	13	1	0,0	0,0	100,0
	15	1	0,0	0,0	100,0
	18	1	0,0	0,0	100,0
	19	1	0,0	0,0	100,0
	50	1	0,0	0,0	100,0
		Total	14117	99,8	100,0
Missing	System	23	0,2		
Total		14140	100,0		

Příloha 7: Maximální kapacita ubytovaných

		accommodates			
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	1	355	2,5	2,5	2,5
	2	4304	30,4	30,4	32,9
	3	1761	12,5	12,5	45,4
	4	3912	27,7	27,7	73,1
	5	908	6,4	6,4	79,5
	6	1389	9,8	9,8	89,3
	7	300	2,1	2,1	91,4
	8	505	3,6	3,6	95,0
	9	135	1,0	1,0	96,0
	10	210	1,5	1,5	97,4
	11	61	0,4	0,4	97,9

12	99	0,7	0,7	98,6
13	31	0,2	0,2	98,8
14	37	0,3	0,3	99,1
15	15	0,1	0,1	99,2
16	118	0,8	0,8	100,0
Total	14140	100,0	100,0	

Příloha 8: Cenové rozložení nabídek

	Percentiles						
	5	10	25	50	75	90	95
Weighted price Average(\$520,00	\$661,00	\$945,00	\$1 346,00	\$2 197,00	\$3 543,00	\$5 149,00
Tukey's price Hinges			\$945,00	\$1 346,00	\$2 197,00		

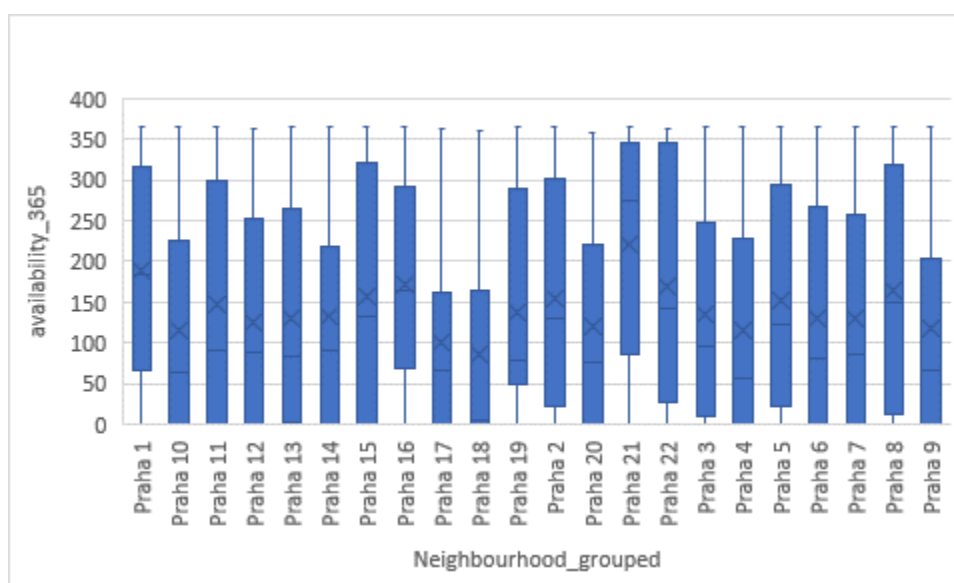
Příloha 8: Obsazenost nabídek podle městských částí

	dostupnost	obsazenost	obsazenost v %
Praha 1	9,38	20,62	68,73%
Praha 2	9,54	20,46	68,21%
Praha 3	8,77	21,23	70,75%
Praha 4	7,24	22,76	75,86%
Praha 5	9,44	20,56	68,54%
Praha 6	7,44	22,56	75,18%
Praha 7	7,22	22,78	75,94%
Praha 8	9,65	20,35	67,84%
Praha 9	9,70	20,30	67,67%
Praha 10	6,82	23,18	77,25%
Praha 11	8,10	21,90	72,99%
Praha 12	11,21	18,79	62,65%
Praha 13	10,35	19,65	65,49%
Praha 14	11,62	18,38	61,26%
Praha 15	12,05	17,95	59,82%
Praha 16	12,13	17,87	59,56%
Praha 17	9,21	20,79	69,29%
Praha 18	5,00	25,00	83,33%
Praha 19	9,72	20,28	67,59%
Praha 20	13,80	16,20	54,00%
Praha 21	13,74	16,26	54,20%
Praha 22	13,80	16,20	54,00%

Příloha 9: Srovnání podílů lůžek v jednotlivých městských částech pro HUZ a Airbnb

Městská část	počet obyvatel	počet lůžek HUZ	rel. podíl lůžek v %	podíl lůžek na 100 obyv.	počet lůžek Airbnb	rel. podíl lůžek v %	podíl lůžek na 100 obyv.
Praha 1	29 486	28 478	30,65	96,58	18 539	32,46	62,87
Praha 2	49 692	9 676	10,42	19,47	10 500	18,38	21,13
Praha 3	75 309	6 317	6,80	8,39	7 288	12,76	9,68
Praha 4	140 808	7 685	8,27	5,46	2 046	3,58	1,45
Praha 5	90 095	6 768	7,29	7,51	4 809	8,42	5,34
Praha 6	118 336	8 561	9,22	7,23	2 380	4,17	2,01
Praha 7	46 195	2 826	3,04	6,12	2 818	4,93	6,10
Praha 8	115 547	8 113	8,73	7,02	3 235	5,66	2,80
Praha 9	59 174	4 301	4,63	7,27	819	1,43	1,38
Praha 10	109 955	4 035	4,34	3,67	2 453	4,29	2,23
Praha 11	85 292	2 856	3,07	3,35	380	0,67	0,45
Praha 12	67 417				199	0,35	0,30
Praha 13	67 766	304	0,33	0,45	386	0,68	0,57
Praha 14	49 999	850	0,91	1,70	206	0,36	0,41
Praha 15	49 765	374	0,40	0,75	196	0,34	0,39
Praha 16	24 591	269	0,29	1,09	228	0,40	0,93
Praha 17	31 199	439	0,47	1,41	198	0,35	0,63
Praha 18	32 180	435	0,47	1,35	95	0,17	0,30
Praha 19	14 128	242	0,26	1,71	69	0,12	0,49
Praha 20	15 617	134	0,14	0,86	67	0,12	0,43
Praha 21	18 630				105	0,18	0,56
Praha 22	17 451	236	0,25	1,35	100	0,18	0,57

Příloha 10: Dostupnost nabídek v Praze během roku



Příloha 11: Cena, počet a druh nabídek ve vybraných evropských městech 10/2019

Město	Cena Euro	Celkový počet nabídek	Aktivní nabídky		
			Celý domov	Soukromý pokoj	Sdílený pokoj
Praha	69	15024	85	14	1
Berlín	85	20336	56	43	1
Vídeň	82	12679	82	18	1
Bratislava	51	2007	82	17	1
Varšava	48	9294	86	13	1
Budapešť	52	14690	90	9	1
Londýn	165	92132	61	38	1
Paříž	104	56679	89	11	1
Madrid	97	24670	70	29	1
Moskva	52	22514	77	18	5
Kyjev	47	10063	88	10	2

Příloha 12: Velikost nabídek ve vybraných evropských městech 10/2019

Město	Velikost nabídek					
	Studio	2 pokoje	3 pokoje	4 pokoje	5 pokojů	6 a více
Praha	14	50	26	8	2	1
Berlín	12	55	23	7	2	1
Vídeň	12	55	25	6	1	1
Bratislava	11	56	27	4	1	1
Varšava	21	56	19	4	1	0,1
Budapešť	13	48	28	8	2	1
Londýn	8	38	35	12	4	2
Paříž	22	53	17	6	2	0,4
Madrid	9	45	31	11	3	1
Moskva	9	52	30	8	1	0,4
Kyjev	8	58	26	7	1	0,5

Příloha: 14: Vybavení ve vybraných evropských městech 10/2019

Město	Vybavení								
	Klimat.	Topení	Pračka	Kuchyně	Parkování	Internet	Kab. TV	Bazén	Vířivka
Praha	31	93	74	91	50	95	19	1	2
Berlín	17	93	82	92	44	94	14	1	2
Vídeň	29	93	80	91	39	93	26	1	2
Bratislava	44	93	79	94	65	96	23	1	3
Varšava	31	88	75	90	52	90	29	1	2
Budapešť	53	94	75	93	50	95	38	1	3
Londýn	31	90	83	88	38	92	14	1	3
Paříž	20	92	75	92	26	91	22	0,3	1
Madrid	62	84	81	87	39	91	9	4	1

Moskva	52	91	92	94	68	96	22	1	5
Kyjev	79	90	90	93	68	96	35	2	11

Příloha 15: Hodnocení a obsazenost nabídek ve vybraných evropských městech 10/2019

Město	Hodnocení							Obsazenost 1 -90 dní
	Celkové	Přesnost	Hodnota	Lokace	Komunik.	Čistota	Příjezd	
Praha	4,66	4,8	4,7	4,78	4,85	4,7	4,84	47
Berlín	4,71	4,83	4,69	4,8	4,86	4,65	4,86	65
Vídeň	4,67	4,82	4,68	4,76	4,85	4,7	4,86	51
Bratislava	4,75	4,87	4,75	4,81	4,91	4,79	4,9	53
Varšava	4,63	4,8	4,72	4,86	4,81	4,71	4,82	53
Budapešť	4,65	4,8	4,72	4,85	4,84	4,64	4,85	43
Londýn	4,54	4,7	4,58	4,76	4,78	4,58	4,77	65
Paříž	4,57	4,75	4,57	4,83	4,81	4,54	4,8	63
Madrid	4,54	4,7	4,53	4,8	4,78	4,63	4,77	51
Moskva	4,85	4,74	4,63	4,79	4,79	4,6	4,8	71
Kyjev	4,58	4,75	4,61	4,75	4,8	4,64	4,79	64