

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra řízení



Diplomová práce

Sdílená ekonomika – Airbnb

Mike Stibor

© 2019 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Bc. Mike Stibor

Provoz a ekonomika

Název práce

Sdílená ekonomika – Airbnb

Název anglicky

Shared economy – Airbnb

Cíle práce

Hlavním cílem diplomové práce je ekonomické vyhodnocení dvou alternativ pronájmu typového bytu o rozloze 2+kk a výměře 60 m² v lokalitě Praha 1 – Nové město. Alternativou pronájmu jsou a) dlouhodobý pronájem b) pronájem přes portál Airbnb.

Metodika

Práce se skládá ze dvou částí: teoretické a praktické.

V teoretické části jsou obsaženy základní charakteristiky pojmů a teorií z oblasti sdílené ekonomiky a problematiky pronájmu nemovitostí.

Praktická část je založena na vlastním empirickém šetření s cílem ekonomicky vyhodnotit alternativy pronájmu pro subjekt, který má zájem o nákup bytu s cílem pronájmu.

Doporučený rozsah práce

60 – 80 stran

Klíčová slova

sdílená ekonomika, pronájem, Airbnb, pronájem nemovitostí, dlouhodobý pronájem, investice

Doporučené zdroje informací

- Botsman, Rachel a Rogers, Roo. 2011. What's Mine is Yours, How Collaborative Consumption is Changing the Way We Live. místo neznámé : Collins, 2011.
- Marek, David, a další. 2017. Deloitte. Sdílená ekonomika – Bohatství bez vlastnictví. [Online] 2017. <https://edu.deloitte.cz/cs/Content/DownloadPublication/sdilená-ekonomika-2017>.
- Matofska, Benita. 2016. The People Who Share. What is a Sharing Economy. [Online] 1. 9 2016. <http://www.thepeoplewhoshare.com/blog/what-is-the-sharing-economy/>.
- SVOBODOVÁ, Ivana a Michal ANDERA. Od nápadu k podnikatelskému plánu: jak hledat a rozvíjet podnikatelské příležitosti. Praha: Grada, 2017. ISBN 978-80-271-0407-9.
- Veber, Jaromír, a další. 2016. Sdílená ekonomika. Úřad vlády České republiky. [Online] 6. 11 2016. <https://www.vspp.cz/wp-content/uploads/2017/05/zprava.pdf>.

Předběžný termín obhajoby

2018/19 LS – PEF

Vedoucí práce

Ing. Ladislav Pilař, MBA, Ph.D.

Garantující pracoviště

Katedra řízení

Elektronicky schváleno dne 20. 3. 2019

prof. Ing. Ivana Tichá, Ph.D.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 21. 3. 2019

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 22. 03. 2019

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci "Sdílená ekonomika – Airbnb" 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 29.3.2019

Poděkování

Rád bych touto cestou poděkoval panu Ing. Ladislavu Pilařovi, MBA, Ph.D. za jeho cenné připomínky, návrhy a vstřícný přístup při vedení mé diplomové práce.

Sdílená ekonomika – Airbnb

Abstrakt

Diplomová práce se zabývá problematikou sdílené ekonomiky. Hlavním zaměřením je oblast sdíleného ubytování, konkrétně portál Airbnb, který zprostředkovává pronájem krátkodobého ubytování. Cílem práce je porovnání příjmů z krátkodobého pronájmu přes portál Airbnb a příjmů z klasického dlouhodobého pronájmu ve dvou úrovních financování pronajímané nemovitosti – v hotovosti nebo hypotečním úvěrem.

V teoretické části jsou vysvětleny základní obecné pojmy vztahující se ke sdílené ekonomice a její problematice. Praktická část je tvořena zpracovanými daty, která jsou následně doplněna o komentáře a doporučení dle subjektivního názoru autora. Údaje potřebné ke zpracování práce jsou převážně čerpány z veřejně dostupných zdrojů.

Klíčová slova: sdílená ekonomika, pronájem, Airbnb, pronájem nemovitostí, dlouhodobý pronájem, investice

Shared economy – Airbnb

Abstract

This thesis deals with the topic of shared economy. It's primarily focused on shared housing, in particular the portal Airbnb, which publishes both long-term and short-term house rental offers. The main point of this thesis is comparing the financial income opportunities on two levels. On the first level it compares the income from the short-term Airbnb rental to a traditional long-term property rental, while on the second level it compares the income differences from a rental property acquired with a mortgage loan versus a rental property acquired with own cash.

General and basic terms regarding the subject of shared economy are explained in the theoretical part of this thesis. Practical part is composed of processed data, which are then supplemented with commentary and recommendations, based on the author's subjective point of view. Input data used in this thesis come mostly from publicly accessible sources.

Keywords: shared economy, rental, Airbnb, rental properties, long term rental, investment

Obsah

1 Úvod.....	12
2 Cíl práce a metodika	13
2.1 Cíl práce	13
2.2 Metodika	13
3 Teoretická východiska	14
3.1 Sdílená ekonomika	14
3.1.1 Využívání soukromých aktiv	15
3.1.2 Subjekty sdílené ekonomiky	15
3.1.3 Historie sdílené ekonomiky	17
3.1.3.1 Sdílení v 21. století	17
3.1.3.2 Ekonomika sdílení dnes.....	18
3.1.4 Faktory vedoucí k růstu sdílené ekonomiky	18
3.1.5 Výhody a pozitiva sdílené ekonomiky.....	19
3.1.6 Nevýhody sdílené ekonomiky	21
3.1.7 Povinnosti poskytovatele	22
3.1.7.1 Hlášení cizinců	22
3.1.7.2 Místní poplatek z ubytovací kapacity.....	22
3.1.7.3 Evidenční kniha	22
3.1.8 Daňová povinnost	23
3.1.8.1 Příjmy z pronájmu	23
3.1.8.2 Fyzická osoba nebo podnikatel	23
3.1.8.3 Paušální výdaje nebo skutečné náklady	24
3.1.8.4 Co lze zahrnout do skutečných nákladů?	25
3.1.9 Airbnb	26
3.1.9.1 Historie Airbnb.....	26
3.1.9.2 Airbnb v ČR	26
3.1.10 Druhy sdílení	27
3.1.10.1 Peer-to-peer (P2P)	27
3.1.10.2 Business-to-business (B2B)	27
3.1.10.3 Business-to-consumer (B2C)	28
3.2 Regulace sdílené ekonomiky.....	28
3.2.1 Legislativa v České republice	29
3.3 Zdanění sdílené ekonomiky	30

3.4	Náklady obětované příležitosti.....	30
3.5	Ukazatele rentability	31
3.5.1	Rentabilita vlastního kapitálu	31
4	Vlastní práce.....	32
4.1	Airbnb	33
4.1.1	Typy pronájmů na Airbnb	33
4.1.2	Majitelé pronajímaných nemovitostí	34
4.1.3	Postavení Airbnb v Praze.....	35
4.1.4	Průměrná doba strávená ve sdíleném ubytování v Praze.....	36
4.2	Vývoj ceny dlouhodobých pronájmů v Praze	37
4.2.1	Cena pronájmu v městských částech Prahy	38
4.3	Vývoj příjmů z pronájmu pro celou Prahu.....	39
4.3.1	Vývoj příjmů z pronájmu Praha 1 – Hradčany	40
4.3.2	Vývoj příjmů z pronájmu Praha 1 – Malá Strana	41
4.3.3	Vývoj příjmů z pronájmu Praha 1 – Nové Město.....	43
4.3.4	Vývoj příjmů z pronájmu Praha 1 – Staré Město	44
4.3.5	Vývoj příjmů z pronájmu Praha 2 – Vinohrady	45
4.3.6	Vývoj příjmů z pronájmu Praha 3 – Žižkov	46
4.3.7	Vývoj příjmů z pronájmu Praha 5 – Smíchov	47
4.3.8	Vývoj příjmů z pronájmu Praha 6 – Dejvice	48
4.4	Úvod do modelové situace	50
4.4.1	Obsazenost Praha 1 – Nové Město	51
4.4.2	Krátkodobý pronájem Airbnb.....	51
4.4.3	Dlouhodobý pronájem – financovaný hotovostí (příp. zděděním).....	55
4.4.4	Porovnání výsledků krátkodobého a dlouhodobého pronájmu při uplatnění paušálních nebo skutečných výdajů	59
4.4.5	Financování bytu – hypoteční úvěr.....	60
4.4.5.1	Srovnání s bytem financovaným v hotovosti (příp. zděděním).....	61
4.4.6	Rentabilita vlastního kapitálu	63
6	Výsledky a diskuze	64
7	Závěr	65
8	Seznam použitých zdrojů	67
9	Přílohy	70

Seznam obrázků

Obrázek 1 - Subjekty sdílené ekonomiky	16
Obrázek 2 - logo společnosti Airbnb	26
Obrázek 3 - Trh s ubytováním	27
Obrázek 4 - Rentabilita vlastního kapitálu (vzorec)	31
Obrázek 5 - Vzhled bytu 2+kk, Praha – Nové Město	50

Seznam tabulek

Tabulka 1 - Vývoj ceny pronájmů v městských částech Prahy (Kč/m ²)	37
Tabulka 2 - Průměrná cena pronájmů v Praze (byt o rozloze 60 m ²)	38
Tabulka 3 - Průměrné hodnoty pronájmů pro Prahu 1 - Malá Strana (Kč)	42
Tabulka 4 - Dispozice bytu na Praze 1 - Nové Město	50
Tabulka 5 - Náklady obětované příležitosti (Airbnb)	52
Tabulka 6 - Náklady spojené s užíváním bytu včetně obsazenosti	53
Tabulka 7 - Kalkulace daně z příjmu u krátkodobého pronájmu při uplatnění paušálních výdajů	54
Tabulka 8 - Náklady obětované příležitosti (dlouhodobý pronájem)	56
Tabulka 9 - Kalkulace daně z příjmu u dlouhodobého pronájmu při uplatnění paušálních výdajů	56
Tabulka 11 - Celkový přehled pro krátkodobý a dlouhodobý pronájem při využití paušálních výdajů	59
Tabulka 12 - Celkový přehled pro krátkodobý a dlouhodobý pronájem při využití skutečných výdajů	60
Tabulka 13 - Kalkulace hypotečního úvěru	61
Tabulka 14 - Srovnání výše doplatku pro jednotlivé druhy pronájmů	62
Tabulka 15 - Rentabilita vlastního kapitálu	63

Seznam grafů

Graf 1 - Typy pronájmů v Praze	33
Graf 2 - Procentuální přehled výpisů v Praze-březen 2019	34
Graf 3 - Ubytovaní přes portál Airbnb v Praze (ve dnech)	36
Graf 4 - Vývoj příjmů z pronájmu (celá Praha)	39
Graf 5 - Vývoj příjmů z pronájmu Praha 1 - Hradčany	40
Graf 6 - Vývoj příjmů z pronájmu Praha 1 - Malá Strana	41
Graf 7 - Vývoj příjmů z pronájmů Praha 1 - Nové Město	43
Graf 8 - Vývoj příjmů z pronájmu Praha 1 - Staré Město	44
Graf 9 - Vývoj příjmů z pronájmu Praha 2 - Vinohrady	45
Graf 10 - Vývoj příjmů z pronájmu Praha 3 - Žižkov	46
Graf 11 - Vývoj příjmů z pronájmu Praha 5 - Smíchov	47
Graf 12 - Vývoj příjmů z pronájmu Praha 6 - Dejvice	48
Graf 13 - Obsazenost pro Prahu 1 - Nové Město (2018)	51

Seznam použitých zkratk

ČR – Česká republika

P2P (peer-to-peer) – klient-klient

B2B (business-to-business) – obchodník-obchodník

B2C (business-to-consumer) – obchodník-klient

ObZ – Občanský zákoník

ČNB – Česká národní banka

1 Úvod

Sdílená ekonomika je stále častěji používaným pojmem v mnoha odvětvích, přičemž každým rokem nabývá na velikosti a významu, což je zapříčiněno rozvojem internetových technologií a globalizací. Společnost se snaží sdílené ekonomice čím dál více přizpůsobovat, ale také se jí snaží regulovat pomocí zákonů. Sdílená ekonomika umožňuje pronájem prostředků napříč odvětvími – v oblasti ubytování, dopravy, vzdělání, výroby, cestovního ruchu atd. Největší výhodou má pro samotné spotřebitele, kteří pomocí sdílené ekonomiky snižují své náklady na minimum. Dopady sdílené ekonomiky na území České republiky na místní ekonomiku a hospodářství jsou stále nejasné.

Na území České republiky jsou nejznámějšími zprostředkovateli sdílené ekonomiky společnosti Airbnb (krátkodobý pronájem ubytování), Uber (doprava) a Zonky (finance). Ve světě jsou známí i další zprostředkovatelé, mezi které patří Couchsurfing (ubytování) a Home Exchange (ubytování).

Nejrozsáhlejší součástí sdílené ekonomiky je nabídka krátkodobých pronájmů (Airbnb), která se zaměřuje na sdílený prostor. Rozhodující slovo, jakou formou sdílený prostor v rámci ubytování nabídnout, má samozřejmě vlastník bytových prostor. Ten se rozhoduje mezi dvěma možnostmi. První možností je krátkodobý pronájem s možností nepravidelných vyšších příjmů, ale současně vyššího rizika neobsazení bytových prostor. Druhou možností je dlouhodobý pronájem s nižším příjmem, ale i menším rizikem neobsazení. Srovnání a problematika krátkodobých a dlouhodobých pronájmů jsou podrobně vyhodnoceny v praktické části této práce.

2 Cíl práce a metodika

2.1 Cíl práce

Hlavním cílem diplomové práce je stanovit, zda je výhodnější pronajímat byt o rozloze 2+kk a výměře 60 m² formou krátkodobého pronájmu přes portál Airbnb nebo využít klasického dlouhodobého pronájmu. Zároveň je bráno v úvahu, zda je byt koupen v hotovosti nebo je financován hypotečním úvěrem. V praktické části je vytvořena modelová situace pro byt nacházející se v městské části Praha 1 – Nové Město.

Dále jsou pro ostatní vybrané městské části Prahy zpracovány komentáře a doporučení vyplývající z porovnání příjmů jednotlivých druhů pronájmů. Tato doporučení jsou zpracována jako přehled pro budoucí potenciální poskytovatele (pronajímatele). Pro získání dat a jejich analýzu je vybrána platforma Airbnb, která je v českém prostředí nejznámějším a největším zprostředkovatelem sdíleného ubytování.

2.2 Metodika

Diplomová práce je rozdělena na dvě části – teoretickou a praktickou. V teoretické části jsou vymezeny jednotlivé pojmy týkající se sdílené ekonomiky, charakteristika sdílené ekonomiky, která je doplněna o pozitivní a negativní stránky a problematika vztahující se ke sdílené ekonomice. Teoretická část byla zpracována s pomocí odborné literatury s využitím českých i cizojazyčných zdrojů, odborných článků, internetových zdrojů a vlastních znalostí získaných studiem nebo konzultací s aktivními pronajímateli.

Praktická část práce je zaměřena na vyhodnocení získaných statistických dat, která autor získal pomocí veřejně dostupných internetových zdrojů a zdrojů od společnosti AirDNA, která se zabývá získáváním dat a jejich analýzou pro platformu Airbnb. V úvodu je popsán postup sběru statistických dat, jejich zpracování a následné vyhodnocení výsledků. Praktická část je uspořádána za pomoci tabulek a grafů, které jsou doplněny komentáři a doporučeními.

V závěru práce je uvedena interpretace výsledků a následná doporučení pro budoucí potenciální pronajímatele bytových prostor.

3 Teoretická východiska

3.1 Sdílená ekonomika

Sdílená ekonomika je chápána jako pronájem, výměna nebo sdílení majetku. Sdílená ekonomika není nic nového, v zásadě se jedná o půjčování nevyužitých aktiv. Internet v tomto odvětví umožnil automatizaci a větší rozšíření (Svobodová, a další, 2017).

Sdílená ekonomika, nazývána rovněž jako spoluspotřebitelství, vymezuje nový trend, který se rozvíjí v posledních letech a v budoucnu se zřejmě stane nepostradatelným, a ještě významnějším, než je tomu doposud. Sdílená ekonomika je z hlediska terminologie chápána jako model, který je založen na sdílení, půjčování, pronájmu na rozdíl od klasického vlastnictví. Lidé pomocí sdílené ekonomiky rozšiřují své finanční prostředky sdílením nevyužitých aktiv, které vlastní a prioritně si je pořídili a využívají je pro vlastní potřebu.

Z tohoto důvodu není za sdílenou ekonomiku považován pronájem, půjčování a další aktivity spojené s obohacováním firem, pro které je tato činnost hlavním zdrojem příjmů a nakupovaná aktiva byla pořizována pouze za účelem dalšího pronájmu nebo půjčování.

Sdílená ekonomika je ekonomický model často definovaný jako aktivita založená na peer-to-peer (P2P) nabývání, poskytování nebo sdílení přístupu ke zboží a službám, které usnadňuje on-line platforma (Kenton, 2017).

Pojem sdílená ekonomika je vysvětlen mnoha definicemi. Za jednu z nezajímavějších lze považovat definici od anglické autorky Rachel Botsmanové, která sdílenou ekonomiku ve své knize *What's mine, is Yours; The Rise of Collaborative Consumption* definuje následovně „sdílená ekonomika je ekonomický systém založený na sdílení nevyužitých aktiv, služeb zdarma nebo za úplatu od jednotlivců“. Toto tvrzení je z velké části založeno na peer-to-peer trzích, které závisí na sociální důvěře mezi cizími lidmi (Botsman, a další, 2010).

O další definici sdílené ekonomiky se postarala Benita Matofska, která je britskou expertkou na problematiku sdílení publikující pro The People Who Share. Definice Benity Matofské je následující „*ekonomika sdílení je socioekonomický systém, který je založen na sdílení lidských, fyzických a intelektuálních zdrojů*“ (Matofska, 2016).

3.1.1 Využívání soukromých aktiv

Lidé využívají sdílení majetku po tisíce let, ale až příchod internetu zjednodušil střet nabídky a poptávky po pronájmu majetku. Sdílená ekonomika umožňuje jednotlivcům a skupinám získat finanční prostředky z nevyužitých aktiv. Tímto způsobem jsou fyzická aktiva sdílena jako služby. Například v oblasti sdílených motorových prostředků (Uber) bylo Brookingsovým institutem ve Washingtonu zjištěno, že soukromé vozy jsou nevyužívány na 95 % svého života. Stejná zpráva popisuje i Airbnb cenu nad hotelovým prostorem, jelikož majitelé nevyužívají náhradních ložnic a pokojů pro hosty. Sazby Airbnb byly ohlášeny mezi 30 – 60 % levnějšími než hotelové sazby po celém světě (Kenton, 2017).

3.1.2 Subjekty sdílené ekonomiky

Do oblasti sdílené ekonomiky vstupuje hned několik subjektů. Hlavními subjekty lze zejména zařadit poskytovatele a uživatele, kteří jsou dále doplněni o subjekty prosumer, spotřebitel a podnikatel.

Poskytovatelem služeb a movitých nebo nemovitých věcí je chápána fyzická osoba, která je vlastníkem nebo disponuje aktivy, zdroji, časem či dovednostmi a aktivně je sdílí za účelem přivýdělku či snížení svých nákladů. Poskytovatelem může být osoba soukromá, která nabízí příležitostně své služby (tzv. peer) nebo osoba jednající v rámci výkonu svého povolání (tj. profesionální poskytovatel služeb v oblasti pronájmu).

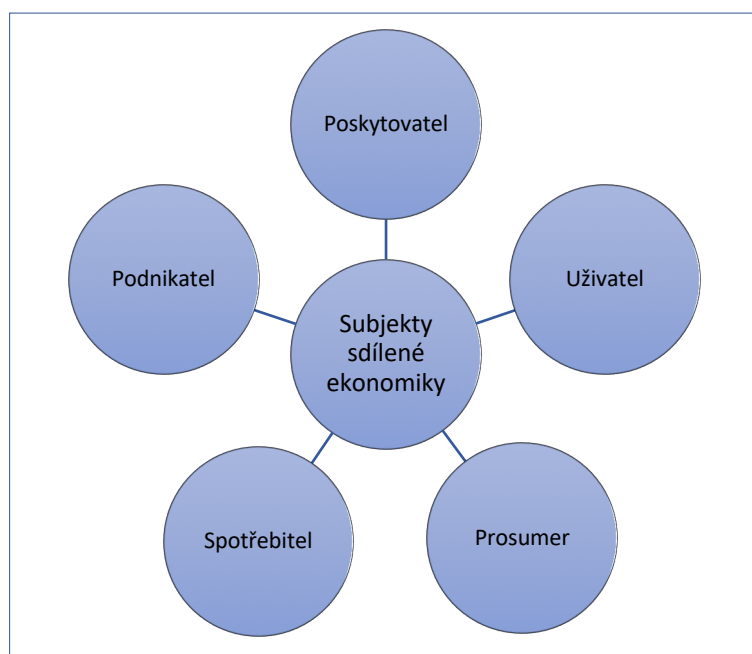
Uživatel je osoba využívající služeb nebo movitých či nemovitých věcí poskytovatele. Ve svém důsledku lze o uživateli uvažovat jako o jakémsi kvazispotřebiteli, který by měl být chráněn právem (Úřad vlády ČR, 2017).

Prosumer je pojem nacházející se na pomezí klasického podnikatele a spotřebitele. Specifikace je daná povinnostmi, které jsou na tento subjekt vázány (např. pojištění odpovědnosti) nastavené pro poskytovatele, tak práva (kategorie práv na ochranu spotřebitele), která jsou zaručena klasickým spotřebitelům (uživatelům) (Úřad vlády ČR, 2017).

Spotřebitel a jeho definice je obsažena v zákoně č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „ObZ“), který říká, že spotřebitelem je každý člověk, kterými mimo rámec své podnikatelské činnosti nebo mimo rámec samostatného výkonu svého povolání uzavírá smlouvu s podnikatelem nebo s ním jinak jedná (§ 419 ObZ). Spotřebitelem je tedy ten, kdo nakupuje služby nebo zboží od podnikatele. Spotřebitelem může být tedy pouze fyzická osoba, a nikoliv právnická osoba.

Podnikatel je ten, kdo provozuje podnikatelskou činnost, přičemž tato činnost je v ObZ definována jako samostatně výdělečná činnost vykonávaná na vlastní účet a odpovědnost živnostenským nebo obdobným způsobem se záměrem činit tak soustavně za účelem dosažení zisku (Úřad vlády ČR, 2017).

Obrázek 1 - Subjekty sdílené ekonomiky



Zdroj: vlastní zpracování

3.1.3 Historie sdílené ekonomiky

Sdílená ekonomika nás provází na každém kroku. Často přitom vzniká dojem, že jde o novátorský koncept spojený s moderní dobou. Ve skutečnosti je to historický nástroj využívaný ke zmírnění dopadů nízké produktivity v tehdejších ekonomikách. Sdílení bylo podpořeno tím, že lidé v předindustriální době žili v relativně malých komunitách, které umožňovaly vyšší míru sociální kontroly. Díky kontrole v dané komunitě existovala potřebná důvěra, díky důvěře zase ochota sdílet.

S rostoucím blahobytem společnosti se nutnost sdílet stávala spíše možností. V důsledku průmyslové revoluce navíc větší část populace začala žít ve městech. Transakce a interakce realizované ve městech mají krátkodobější a více jednorázový charakter než interakce v malých, pevněji spjatých komunitách. Vysoký počet obyvatel měst měl do jisté míry anonymizační efekt. Všechny tyto faktory společně snížily míru důvěry. Sdílení tak začalo být obtížněji realizovatelné, byť i v době průmyslové revoluce byla kooperační hnutí poměrně rozšířená.

3.1.3.1 Sdílení v 21. století

Význam sdílené ekonomiky začal klesat s ekonomickým růstem a s poklesem nedostatku spotřebního zboží. K jejímu opětovnému rozmachu přispěla velká recese z let 2008 až 2009, rozvoj digitálních technologií, chytrých telefonů a pokrytí rychlým internetem. Recese z let 2008 a 2009 způsobila nejvýznamnější pokles ekonomické aktivity, blahobytu a nárůst nezaměstnanosti od hospodářské krize 30. let. Tento ekonomický šok kromě nezpochybnitelných negativ přinesl i tlak na inovace a strukturální změny. Dostupnost zboží dlouhodobé spotřeby se v těchto letech pro řadu lidí snížila. Jejich vlastníci naopak přivítali možnost krátkodobého pronájmu. Příjmy generované tímto způsobem jim umožnily zmírnit dopad recese. I když se s nástupem konjunktury faktor nedostupnosti zboží dlouhodobé spotřeby upozadil, potřebné technologie a inovace byly na světě a rozmach sdílené ekonomiky se už nezastavil (Marek, a další, 2017).

3.1.3.2 Ekonomika sdílení dnes

Problém nedostatku důvěry, který dříve řešilo sdílení v rámci úzké komunity, dnešní platformy sdílené ekonomiky řeší promyšleným recenzním systémem. Potenciální uživatelé vidí recenze poskytovatele od přechozích uživatelů a platformy na sdílení také dopředu prověřují ty, kteří hodlají sdílet svá aktiva. Tímto způsobem se omezuje faktor nedostatečné důvěry, který dříve bránil expanzi sdílené ekonomiky (Marek, a další, 2017).

3.1.4 Faktory vedoucí k růstu sdílené ekonomiky

Sdílená ekonomika je hitem posledních let a důvodem jejího vzniku a kompatibility se společnostmi je hned několik;

Komunikační technologie – v posledních málo letech, došlo k nárůstu využití komunikačních technologií. To souvisí zejména s rozšířením vysokorychlostního internetového připojení do domácností. K prvnímu čtvrtletí 2017 disponovalo internetovým připojením přes 3,7 mld. osob, představující bez mála 50 % světové populace. V České republice má dle posledních statistik přístup k internetu 8 mil. osob, tedy kolem 82 % celkové populace. K takovému rozmachu přispělo bezesporu využívání tzv. chytrých mobilních zařízení, která umožňují přístup na internet a instalaci různých aplikací, což uživatelům umožňuje přistupovat na trh kdykoliv a kdekoliv.

Digitální platformy a virtuální trhy – nárůst propojenosti domácností a jednotlivých spotřebitelů vedl i k růstu digitálních platform a virtuálních trhů. Vytváření statků a jejich vzájemné sdílení není novým fenoménem. Za nový fenomén je považováno masové rozšíření tohoto sdílení prostřednictvím spojování osob s kompatibilní nabídkou a poptávkou. Digitální platformy tak umožňují bezprostřední a neomezenou komunikaci mezi konkrétními osobami, převážně tedy komunikaci, která probíhá mezi spotřebiteli či podnikateli a spotřebitelem.

Níže vstupní bariéry – bariéry pro vstup na trh jsou menší než dříve. V podstatě na trh může vstoupit kdokoli, kdo si založí internetovou platformu. Klíčové jsou zejména mobilní aplikace a již zmíněná digitalizace platform. Účastníci si však musí uvědomit, že ne každý má možnost být na trhu nákladově efektivní (Rogers, a další, 2011).

Zjednodušení finančních transakcí – digitalizace je zároveň úzce provázána i s finančními transakcemi. Ať už tzv. mikro platby či platby většího rozsahu jsou dostupné všem. Mezi finanční platformy patří např. PayPal, Google Wallet, PaySec a další.

Vzájemné hodnocení a transparentnost – část sdílené ekonomiky podléhá vzájemnému hodnocení mezi subjekty. Hodnocení jsou veřejně dostupná a každý další potenciální subjekt (spotřebitel) má možnost se informovat o konkrétních kvalitách služeb či kvalitě konkrétního poskytovatele. Obě strany dbají na plnění svých povinností, jelikož jejich nedodržení může být okamžitě zveřejněno. Dostatečný počet „recenzí“ tak vytváří přehled o kvalitě poskytovaných služeb (Rogers, a další, 2011).

3.1.5 Výhody a pozitiva sdílené ekonomiky

V posledních letech se pojem sdílená ekonomika zmiňuje stále častěji a jako každý nový ekonomický systém má mnoho pozitivních a negativních ohlasů. Sdílená ekonomika často láká nové podnikatele především z důvodu finančního výdělků. Ačkoli se na první pohled může zdát, že sdílená ekonomika nemá mnoho výhod pro společnost, tak je toto mínění neúplné. Sdílená ekonomika má možnost nabídnout společnosti hned několik níže zmíněných přínosů (Press, 2017).

Sdílení je ekologické

Z environmentálního hlediska je sdílení jednoznačnou výhodou. Společná spotřeba snižuje znečištění životního prostředí tím, že se na trh dostávají statky, které v našem životě využíváme pouze příležitostně. V tomto případě můžeme zmínit například náradí, kolo, automobil. Většina těchto námi vlastněných věcí je po většinu času uschována a nevyužívána. Sdílením aktiv tak dochází ke snížení poptávky po produkci zboží, a také k efektivnějšímu využívání (Economy, 2015).

V oblasti ekologie lze také hovořit o cirkulační ekonomice, což je alternativní výraz pro sdílenou ekonomiku, zdůrazňující rys opakovaného využití produktů. Dále zmiňuje, že opakované použití má blahodárný vliv na ekologii, lepší využití materiálu a energii vtělenou do produktů (Guarda, 2016).

Důvěra v komunitu

Účast ekonomiky na společných záležitostech není omezena pouze na životní prostředí. Velmi důležitým aspektem sdílené ekonomiky je podnícení důvěry mezi členy komunity. Dřívější obavy z toho, že jsou hosté neznámými zákazníky, byly brzy překonány silnými zásadami řízení, které vedly k vytvoření komunity Airbnb. Mnoho sdílených ekonomických platforem, jakou jsou aplikace pro sdílených jízdních kol, či právě Airbnb, mají vestavěné hodnocení (ratingy) a recenze, které pomáhají udržet poskytovatele a spotřebitele v klidu. Toto úsilí a budování důvěry pomáhá k vytváření kladných vztahů mezi účastníky (Medium, 2017).

Úspora transakčních nákladů

Sdílená ekonomika díky rozvoji současných digitálních technologií redukuje transakční náklady hledáním protistrany při najímání aktiv. Nižší transakční náklady se následně promítají do nižší nájemní ceny těchto aktiv, které jsou tudíž dostupná širšímu okruhu lidí. Aktivum může být pronajato v době, kdy jej vlastník nevyužívá, což zvyšuje jeho využití (Goudin, 2016).

Tyto úspory lze dále konkretizovat na;

- **vyhledávací a informační náklady** – internetové nebo mobilní platformy nabízí rychlou a přehlednou možnost srovnání informací o produktech či službách, snižují tak nedostatek informací, při kterém může docházet ke zbytečným ztrátám
- **vyjednávací náklady** – náklady spojené s komunikací a sjednáním kontraktu
- **realizační náklady** – dohodnutí přepravy, platby, pojištění, záruky a další náklady spojené s realizací prodeje či služby (Veber, a další, 2016)

3.1.6 Nevýhody sdílené ekonomiky

Poskytovatelé platform nejsou zaměstnanci, odvod daní

Jedním z největších problémů sdílené ekonomiky je fakt, že provozovatelé platform a poskytovatelé služeb nejsou zaměstnanci a nevztahuje se na ně;

- odstupné
- zdravotní pojištění
- prémie

Díky tomu může nastat dlouhodobý pokles pracovních míst v tradiční ekonomice, protože ceny za pronájem služeb a komodit sdílené ekonomiky jsou nižší. Zaběhnuté společnosti tak dosahují nižší ziskovosti. Sdílené ekonomice chybí zaměstnanecké vztahy a obchodní smlouvy, a tak dochází ke ztrátě daňových příjmů z pohledu státního rozpočtu. Většina transakcí je realizována na online platformách a probíhá mezi lidmi po celém světě. Pro jednotlivé vlády států je tedy důležité nastavit regulační zásady sdílené ekonomiky a vytvořit postup legalizace příjmů, které budou následně zdaňovány (Flexi, 2018).

Sankce při porušení pravidel

Zanedbání povinností pronajímatelů, kteří poskytují své nemovitosti krátkodobě přes Airbnb, může mít za následek sankce. Sankce hrozí jednak z hlediska zanedbání daňových povinností, ale i za podnikání bez živnostenského oprávnění nebo pouze neohlášení bytu jako provozovny.

Nejedná se o vytvoření nového trhu

Z pohledu makroekonomiky sdílená ekonomika nevytváří nový trh, cílem je převzít jistý díl stávajícího trhu, negeneruje tak nové zákazníky, ale pouze je přebírá zákazníky tradičním distribučním kanálům a poskytovatelům služeb (Veber, a další, 2016).

Největší problém sdílené ekonomiky spočívá v tom, že spousta provozovatelů neví o svých povinnostech. Magistrát hlavního města Prahy se proto rozhodl spustit v roce 2017 informační web, na kterém mají provozovatelé možnost dozvědět se veškeré informace o tom, jak správně postupovat při provozování sdíleného ubytování. (MHMP, 2017)

3.1.7 Povinnosti poskytovatele

3.1.7.1 Hlášení cizinců

Pokud je cizincům poskytováno bydlení přes Airbnb, je poskytovatel podle zákona o pobytu cizinců (§ 99, odst. 1) takzvaným ubytovatelem. V tento okamžik se nebere v úvahu, zda je s cizinci sepsaná smlouva nájemní nebo smlouva o ubytování. Ubytovatel je povinen si podle českých zákonů vést evidenční knihu a při ubytování cizinců pocházejících ze zemí mimo EU, je povinen ohlásit jejich ubytování do 3 pracovních dnů. Pokud ubytovatel pronajímá nemovitost hostům ze zemí EU, nejsou zákony tak striktní. Ohlašovací povinnost má ubytovatel pouze v případě, že by v republice zůstali déle než 30 dnů. Hlášení cizinců se provádí na příslušném oddělení cizinecké policie. (MHMP, 2017)

3.1.7.2 Místní poplatek z ubytovací kapacity

Ubytovatel by neměl zapomínat na místní poplatky. V Praze je povinnost platit rekreační poplatek ve výši 6 Kč na den. Při nezaplacení poplatku hrozí ubytovateli pokuta až ve výši 500 000 Kč. Poplatky se netýkají osob, které přijeli na pracovní cestu (Těžký, 2016).

3.1.7.3 Evidenční kniha

Ubytovatel hostů je povinen vést evidenční knihu, i v případě, že host přijel na pracovní cestu. Podle českých zákonů je v domovní knize uvést následující:

1. Doba ubytování
2. Účel pobytu
3. Jméno a příjmení ubytovaných
4. Adresa trvalého bydliště, či trvalého bydliště v zahraničí
5. Číslo občanského průkazu či pasu

Tyto informace jsou požadovány po všech hostech, kteří jsou v zařízení ubytování (Annonce, 2017).

3.1.8 Daňová povinnost

Daň z příjmu plynoucí z pronájmu nemovitostí řeší zákon č. 586/1992 Sb., Zákon o daních z příjmů, v platném znění. Příjmy z pronájmu je poskytovatel samozřejmě povinen zdanit. Každému pronajímateli vzniká povinnost podat daňové přiznání, a to buď se statutem fyzické osoby, nebo podnikatele.

3.1.8.1 Příjmy z pronájmu

Příjmy z pronájmu jsou uváděny jako součet nájemného, které poskytovatel obdržel podle smlouvy o nájmu bytu. Zálohy na služby/energie se do příjmů nezapočítávají, stejně jako složená jistota (kauce). Služby jsou hrazeny nájemcem podle nájemní smlouvy a každý rok je provedeno roční zúčtování záloh podle skutečné spotřeby a finanční vyrovnání (přeplatek/doplatek).

- *Příjmy z pronájmu majetku ve společném jmění manželů uvádí do DP vždy jen jeden z manželů, ale mohou se střídát každý rok*
- *Pokud je majetek vlastněn podílově, tak každá osoba do DP uvede svůj podíl příjmů a výdajů nebo spolumajitelé uzavřou mezi sebou dohodu*
- *V případě podnikání je třeba dát pozor na limity pro zařazení mezi plátce DPH*

3.1.8.2 Fyzická osoba nebo podnikatel

Příjmy poskytovatelů v rámci Airbnb podléhají zdanění dle platných českých zákonů. Zákon o daních z příjmů nabízí dvě možnosti, jak příjem z pronájmu zdanit. Pokud poskytovatel vystupuje při poskytování pronájmu jako živnostník, daní příjmy podle § 7 zákona o daních z příjmů (příloha č. 1 v daňovém přiznání), pokud poskytovatel není živnostníkem daní příjmy podle § 9 zákona o daních z příjmu (příloha č. 2 v daňovém přiznání).

Jak je tedy zřejmé, poskytovatel ubytování prostřednictvím Airbnb se může svobodně rozhodnout, zda bude příjmy z tohoto pronájmu danit dle § 7 nebo dle § 9. Obě možnosti mají své výhody i nevýhody. Rozhodne-li se poskytovatel danit příjmy z pronájmu dle § 7, má stejné povinnosti jako každý jiný podnikatel:

- musí mít živnostenské oprávnění
- musí provést registraci na příslušném finančním úřadě

- musí provést registraci na příslušné zdravotní pojišťovně a správě sociálního zabezpečení
- musí vést daňovou evidenci nebo účetnictví (pokud se nerozhodne pro paušální výdaje)

Z hlediska administrativní zátěže je rozhodně zdanění dle § 7 složitější a náročnější. Z hlediska výdajů je poskytování ubytování prostřednictvím živnostenského oprávnění také náročnější. Každý podnikatel musí ze všech příjmů odvádět zdravotní a sociální pojištění dle příslušných právních předpisů. V případě prodeje pronajímané nemovitosti, která je zapsána v obchodním majetku poskytovatele, se ztrácí nárok na osvobození od daně z příjmu.

Naopak zdanění dle § 9 je z hlediska administrativní zátěže mnohem jednodušší. Poskytovatel ubytování musí vést pouze evidenci svých příjmů, dle svého uvážení elektronicky nebo písemně. V případě prodeje pronajímaná nemovitost tedy není součástí obchodního majetku a poskytovatel pouze sleduje časový test 5 let držení nemovitosti, jinak je příjem osvobozen od daně z příjmů.

3.1.8.3 Paušální výdaje nebo skutečné náklady

Při výpočtu daně z příjmů z pronájmu lze uplatnit paušální nebo skutečné náklady. Rozhodnutí závisí čistě na rozhodnutí pronajímatele. **Paušální náklady** jsou jednoznačně jednodušší, je povinnost vést pouze evidenci příjmů z pronájmu, a to jakýmkoliv způsobem (na počítači, do sešitu). Pro paušální náklady platí, že pronajímatel nemusí vést žádnou evidenci skutečných nákladů, schovávat účtenky a počítat položky, které lze uplatnit. Obvykle i podání daňového přiznání zvládne samotný pronajímatel, který k tomu nepotřebuje příliš rozsáhlé znalosti zákona o daních z příjmů.

Paušální náklady lze uplatnit ve výši 30 % z příjmů z pronájmu, maximálně však 600 000 Kč za rok (to odpovídá příjmu 2 miliony Kč ročně, tj. cca příjem 167 000 Kč měsíčně z nájemného).

Skutečné náklady však často mohou převyšovat 30 % příjmů, takže se při využití paušálních nákladů. Pak je pro pronajímatele jednoznačně výhodnější uplatňovat skutečné náklady. Skutečné náklady musí být podloženy účtenkami a dalšími nezbytnými doklady,

které si finanční úřad může vyžádat ještě tři roky zpětně po předložení daňového přiznání (PB Praha, 2017).

Vzhledem k tomu, že se pronajímatel může každý rok rozhodnout jinak, doporučuje se vést každý rok evidenci o skutečných nákladech a rozhodovat se podle výpočtu, zda využít náklady paušální nebo skutečné.

3.1.8.4 Co lze zahrnout do skutečných nákladů?

Do skutečných nákladů lze zahrnout zejména:

- **výdaje na vybavení bytu**, pokud je pořizovací cena jednotlivého vybavení do 40 000 Kč; takové vybavení musí být uvedeno v předávacím protokolu nebo nájemní smlouvě (např. stoly, židle, pračka, lednička...). Pokud je pořizovací hodnota vyšší, než 40 000 Kč jedná se o hmotný majetek, který je třeba odepisovat.
- **opravy bytu**, pokud je cena opravy nižší než 40 000 Kč v úhrnu za celý rok. Pokud by cena opravy bytu byla vyšší než 40 000 Kč v úhrnu za celý rok, pak se jedná o technické zhodnocení nemovitosti, které je nutné daňově odepisovat.
- **úroky a poplatky z hypotečního úvěru** (podle potvrzení banky). V tomto případě už je nelze uvádět jako odčitatelnou položku od základu daně do oddílu č. 3 daňového přiznání k dani z příjmu, jen do přílohy č. 2.
- **daň z nemovitých věcí** (jen tu část vyměřených daní vztahující se k majetku pronájmu), která je hrazena každý rok podle vlastnictví majetku k 1. 1. daného roku
- **daňové odpisy bytové jednotky**, které jsou uvedeny v 5. odpisové skupině, ve které se odepisuje majetek při rovnoměrném odepisování 30 let a další (Lachová, 2017).

3.1.9 Airbnb

Velkým potenciálem pro využití v rámci sdílené ekonomiky jsou obytné prostory. Nejrozšířenější platformou umožňující sdílet krátkodobě svoji nemovitost s někým jiným je Airbnb. Služba je aktivní pro vlastníky nemovitostí, protože jim umožňuje zhodnotit svoji nemovitost více, než kdyby ji pronajímali dlouhodobě. Služba je atraktivní i pro hosty, protože za krátkodobě pronajatý byt zaplatí většinou výrazně méně, než by zaplatili v klasickém hotelu (Marek, a další, 2017).

Obrázek 2 - logo společnosti Airbnb



Zdroj: Airbnb

3.1.9.1 Historie Airbnb

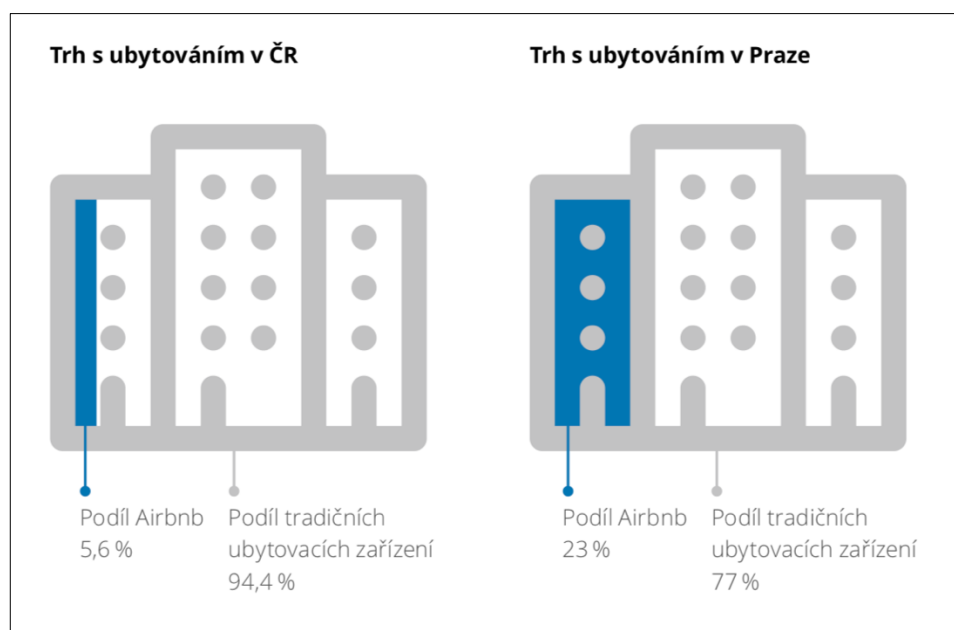
Ačkoliv počátek sdílené ekonomiky lze určit obtížně, můžeme rozvoj ekonomiky vztáhnout k samotnému rozvoji funkčního modelu, ke kterému došlo v 21. století. Jeden z nejstarších modelů je Coachsuring, který vznikl v roce 2004. Další společnosti navazující na sdílenou ekonomiku vznikaly postupem času. Například společnost Airbnb byla založena v roce 2008 v San Franciscu a její původní název byl AirBed & Breakfast. Do České republiky dorazila společnost Airbnb až v roce 2011 (Botsman, a další, 2010).

3.1.9.2 Airbnb v ČR

Nezanedbatelný podíl na ubytovacích kapacitách získala služba Airbnb také v České republice. Níže uvedené grafy srovnávají podíl tradičních poskytovatelů ubytovacích služeb (hotely a podobná ubytovací zařízení) a podíl Airbnb na jejich souhrnné lůžkové kapacitě v České republice a v Praze. Při výpočtu byl použit předpoklad celoroční dostupnosti kapacit tradičních poskytovatelů a omezené dostupnosti kapacit Airbnb. Kapacity Airbnb byly váženy částí roku, po kterou jsou dostupné k pronájmu. Tyto dva kroky vedou k přibližně polovičnímu podílu Airbnb, než jakého by bylo dosaženo srovnáním absolutního počtu

lůžek. Dále nejsou zahrnuty kapacity jiných subjektů v rámci sdílené ekonomiky (např. Couchsurfing, Mojechaty apod.) Jedná se tedy o konzervativní odhad podílu sdílené ekonomiky na českém trhu s ubytováním. Přesto lze pozorovat, že Airbnb si nárokuje téměř čtvrtinu tohoto trhu v Praze (Marek, a další, 2017).

Obrázek 3 - Trh s ubytováním



Zdroj: Deloitte – projekt Bohatství bez vlastnictví

3.1.10 Druhy sdílení

3.1.10.1 Peer-to-peer (P2P)

Peer-to-peer je jedním s nejvíce využívaných modelů sdílení v běžném životě. Na obou stranách stojí osoba, kde jedna strana nabízí určitý statek a druhá strana ho poptává. V současné době internetu ale obvykle směna probíhá prostřednictvím platform nebo různých aplikací. Díky čemuž je nabídka a poptávka spojena co nejefektivněji, aniž by muselo dojít k přímé interakci mezi osobami. (Puschmann, a další, 2017)

3.1.10.2 Business-to-business (B2B)

Druhou formou sdílení se vyznačuje směna mezi dvěma obchodními společnostmi nebo institucemi. Při této situaci nesměruje na velké množství lidí, ale zajišťuje transakce

mezi zúčastněnými subjekty. Společnosti, které se specializují na takové směny jednají jako zprostředkovatelé ze třetí strany. Typickým příkladem může být pronájem nevyužitých prostor nebo vybavení. Často se objevují společnosti, kterým stačí využívat kancelářské prostory jen na několik dní na různých místech po celém světě. Mezi známé společnosti, kterých se týká tato forma sdílení jsou společnosti WeWork a OfficeSpace.

3.1.10.3 Business-to-consumer (B2C)

V této situaci stojí na jedné straně firma, která je ochotna propůjčit konkrétní statky za smluvený finanční obnos. Instituce má na starosti veškeré služby spojené s nabízenými statky a jejich následnou distribuci obstarává pomocí webových platforem a mobilních aplikací. (Puschmann, a další, 2017)

3.2 Regulace sdílené ekonomiky

Jedním z primárních cílů regulace je ochrana spotřebitele. Pokud se jedná o regulaci v tomto případě, řeší se zákonné podmínky, které mají dopad na sdílenou ekonomiku. Obecně však regulace může znamenat bariéru pro vstup do odvětví, a to zejména pokud je spojena s podmínkou získání povolení na konkrétní činnosti (např. taxikářská koncese, živnostenské oprávnění pro poskytování ubytovacích služeb).

Zákonné podmínky pro sdílenou ekonomiku jsou uvedeny v Občanském zákoníku, který upravuje základní instituty občanského soukromého práva, jakými jsou například podnikání, spotřebitel, slabší strana apod. Další podmínky jsou upraveny v následujících zákonech;

- zákon o živnostenském oprávnění
- zákon o ochraně spotřebitele
- zákon o ochraně hospodářské soutěže
- zákon o spotřebitelském úvěru
- zákon o ochraně osobních údajů

Za klíčový lze považovat zákon o daních z příjmů, případně i zákon o dani z přidané hodnoty (Marek, a další, 2017).

3.2.1 Legislativa v České republice

Smlouva o ubytování (o přechodném nájmu) je ustanovena dle § 2326 Občanského zákoníku č.89/2012 Sb., v platném znění. Jedná se o smlouvu, kdy se ubytovatel zavazuje poskytnout přechodně ubytování ubytovanému na sjednanou dobu nebo na dobu, která vyplývá z účelu ubytování v zařízení k tomu určeném a objednatel se zavazuje zaplatit ubytovateli za ubytování a služby. Aby se toto ustanovení mohlo využít, je zapotřebí, aby byl byt či dům zkolaudován jako ubytovací zařízení. Pokud není, nejedná se dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. o stavbu ubytovacího zařízení, a nelze zde poskytovat ubytování (ANAG, 2014).

3.3 Zdanění sdílené ekonomiky

Zdanění sdílené ekonomiky je obtížný proces, podobně jako její regulace. Nejobtížnější je pro finanční správu dohledat veškeré transakce, které se v tomto segmentu ekonomiky realizují a zajistit tak, aby veškeré příjmy z této aktivity byly řádně zdaněny.

Ideálním stavem by bylo, pokud by veškeré uskutečněné aktivity byly dohledatelné za pomoci digitální stopy, kterou zanechávají. Zejména se jedná o zjednodušení procesu výběru daní pro finanční správu a usnadnění práce pro provozovatele při danění jejich příjmů, což by mohlo být zajištěno propojením IT systémů finanční správy a společností, které provozují platformy sdílení.

Nejde však pouze o administrativní náročnost spojenou s vyplněním daňových přiznání. Společnosti nabízející služby v rámci sdílené ekonomiky, které v těchto transakcích vystupují v roli zprostředkovatele, zpravidla vůbec neřeší, jakým způsobem je příjem za propůjčená aktiva zdaněn na straně jejich poskytovatele. Splní svoji daňovou povinnost plynoucí z účtované provize a zbývající povinnosti ponechávají na poskytovateli aktiva.

Například společnost Airbnb se snaží podobný problém řešit. Společnost do své aplikace implementovala automatické strhávání poplatků pro místní samosprávy, které pak sama rozpočtům samosprávy odvádí (Marek, a další, 2017).

3.4 Náklady obětované příležitosti

Ekonomický pojem patřící mezi implicitní náklady. Při rozhodování jde o hodnotu nejhodnotnějšího statku, činnosti, alternativy, která musí být obětována ve prospěch jiného zvoleného statku nebo činnosti. Je to ztráta z potencionálního zisku z jiných variant, než která je vybrána (Management Mania, 2017).

Náklady obětované příležitosti jsou v odborné literatuře také nazývány jako oportunitní nebo alternativní náklady. Oportunitní náklady jsou speciální kategorií nákladů, vycházející z rozdílného pojetí nákladů (Popesco, a další, 2016).

3.5 Ukazatele rentability

Rentabilita označuje schopnost zhodnocovat vložené prostředky. Úlohou ukazatelů rentability je hodnotit celkovou efektivnost činnosti. Všeobecně lze říci, že hodnota ukazatelů by měla mít rostoucí trend (Růčková , 2015).

3.5.1 Rentabilita vlastního kapitálu

Rentabilita vlastního kapitálu (ROE – Return on Equity), označovaná též jako výnos na vlastní kapitál, vyjadřuje výnosnost kapitálu vloženého do podnikání. Pro investora je klíčovým měřítkem toho, jak byly investované prostředky zhodnoceny. V podmínkách České republiky však v současné době rentabilita vlastního kapitálu ve velké většině podniků nenaplnuje uvedená očekávání investorů a pohybuje se hluboko pod hodnotou úrokových sazeb požadovaných obchodními bankami za poskytnutí bankovních úvěrů (Mendelova univerzita, 2018).

Obrázek 4 - Rentabilita vlastního kapitálu (vzorec)

$$\text{ROE} = \frac{\text{Čistý zisk po zdanění}}{\text{Vlastní kapitál}}$$

Zdroj: vlastní zpracování

4 Vlastní práce

Praktická část diplomové práce je zaměřena na vyhodnocení získaných dat. Výsledky jsou zaznamenány grafickým znázorněním, které je dále doplněno příslušnými komentáři v návaznosti na jejich vypovídající hodnoty. Získání dat bylo provedeno vlastní iniciativou převážně z internetových stránek AiDNA a InsideAirbnb. Společnost AirDNA nabízí zpracování dat a jejich následnou analýzu v oblasti Airbnb, a proto byla využita jako primární zdroj pro získání dat. Ačkoliv je i základní verze společnosti AirDNA pro území Prahy zpoplatněna, byla tato data využívána za předpokladu nejvyšší možné kvality.

V první fázi práce byl proveden sběr dat, která byla přehledně zpracována do tabulek pro jednotlivé vybrané městské části Prahy. Práce je především zaměřena na hlavní městské části Prahy, které jsou nejvíce využívány pro krátkodobé pronájmy Airbnb. Konkrétně se jedná o následující městské části: *Hradčany, Malá Strana, Nové Město, Smíchov, Dejvice, Staré Město, Karlín, Holešovice, Vinohrady, Žižkov a přehled pro celou Prahu.*

Získaná data byla následně analyzována a převedena do grafů s komentáři, jejichž cílem je vytvoření doporučení pro budoucího potenciálního poskytovatele (pronajímatele). Tyto komentáře jsou pro poskytovatele základním přehledem v oblasti krátkodobých pronájmů (Airbnb) a dlouhodobých pronájmů a mají mu tak nabídnout základní znalosti o vývoji příjmů z pronájmu pro jednotlivé městské části Prahy.

Pro srovnání krátkodobých pronájmů pomocí portálu Airbnb a dlouhodobých pronájmů jsou stanovena příslušná kritéria. Pro portál Airbnb a následný výstup z platformy AirDNA jsou zadané požadavky následující: jedná se o samostatný celý byt/dům; počet ložnic: 1x, počet osob: dvě až tři osoby. Požadavkem pro výpočet příjmů z dlouhodobého pronájmu je rozloha bytu o výměře 60 m². Tyto požadavky slouží k porovnání příjmů z pronájmu. Výchozími ukazateli je výše příjmu z pronájmu Airbnb, průměrná hodnota nájmu a průměrný příjem z pronájmu prostřednictvím Airbnb.

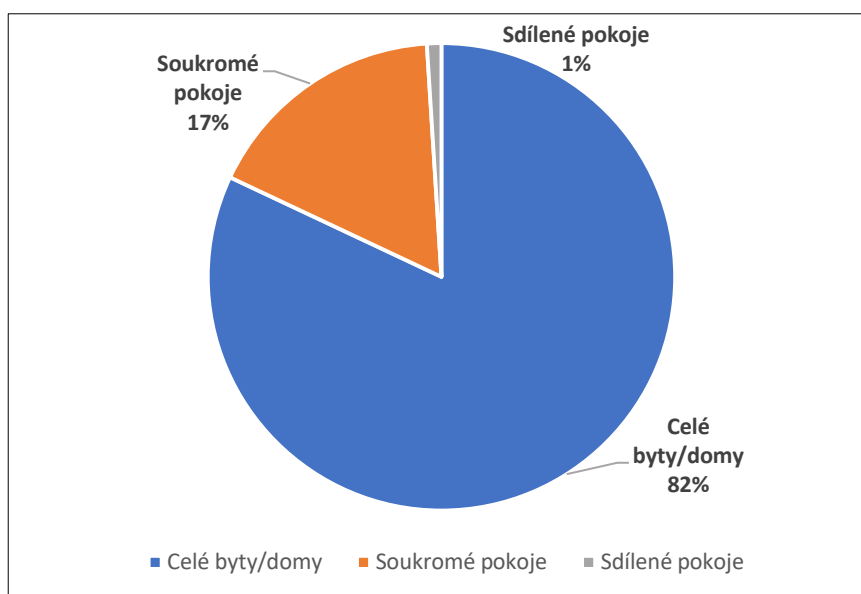
4.1 Airbnb

Společnost Airbnb se zabývá krátkodobými pronájmy celých bytů nebo domů, ale také sdílenými pokoji či soukromými pokoji k pronájmu. Pro praktickou část diplomové práce jsou zvolena kritéria celý byt nebo dům, který obsahuje jednu ložnici a je obydlen dvěma či třemi osobami.

4.1.1 Typy pronájmů na Airbnb

Společnost Airbnb nabízí možnost ubytování ve třech variantách, mezi které patří celé byty (popřípadě domy), soukromé pokoje a sdílené pokoje. Jedním z prvních záměrů společnosti Airbnb bylo sdílení nevyužitých pokojů majitelů, kteří tím měli možnost efektivně zhodnotit své nevyužívané kapacity a dosáhnout tak mimořádného příjmu. Bohužel stále zvyšující se podíl bytů/domů na celkové nabídce Airbnb zapříčinil vznik určitých regulací v jednotlivých městech po celém světě.

Graf 1 - Typy pronájmů v Praze



Zdroj: vlastní zpracování, výstup z AirDNA (březen 2019)

Z celkového počtu 13 819 aktivních nabídek v Praze v březnu 2019 tvoří 82 % (11 276 nabídek) celé byty nebo domy, dalších 17 % tvoří soukromé pokoje (2 336 nabídek) a sdílené pokoje představují 1 % (207 nabídek). Výše uvedený graf ukazuje, že pronájem celých bytů a domů je dominantním na trhu se svými více než 80 %, což lze

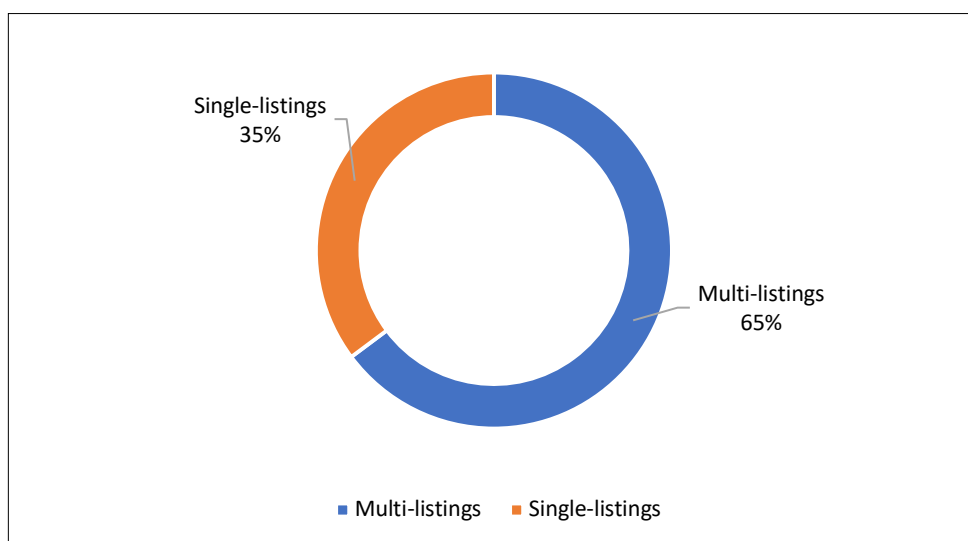
považovat za využívání portálu Airbnb především k účelům podnikatelským. Vysoký podíl pronájmu celých bytů nebo domů ukazuje, že služba Airbnb je prioritně využívána podnikateli a investory, tedy naprosto v rozporu s původním záměrem nabízet vlastní nevyužívané soukromé obytné prostory.

4.1.2 Majitelé pronajímaných nemovitostí

Cílem společnosti Airbnb bylo nejen poskytnutí možnost ubytování pro uživatele, ale již zmíněná možnost přivýdělku pro samotné poskytovatele (pronajímatele). Zpočátku vzniku společnosti Airbnb bylo na trhu pouze ubytování, které bylo nabízeno samotnými vlastníky pronajímaných bytů a pokojů. Vznik nové mezery na trhu nebyl ukryt dlouho a začali se o ni zajímat také investoři, kterým se nabízela možnost lehkého přivýdělku při nákupu nemovitostí a následným pronájmem přes Airbnb.

Z toho důvodu aktuálně v rámci Airbnb nabízí ubytování dvě skupiny poskytovatelů, které se rozdělují podle toho, kolik mají výpisů. Pokud má poskytovatel pouze jeden výpis (single listings), dá se předpokládat, že jde o vlastníka, který tuto obytnou jednotku pronájmu používá i k vlastnímu užití. Poskytovatelé (hostitelé), kteří vlastní více výpisů (multi-listings), mohou být velmi často podnikatelé. Logicky je přece nepravděpodobné, že by byli schopni bydlet v několika obytných jednotkách najednou.

Graf 2 - Procentuální přehled výpisů v Praze-březen 2019



Zdroj: vlastní zpracování, výstup z insideairbnb.com

V hlavní městě České republiky v Praze se k 20. březnu 2019 celkem nachází 13 591 výpisů, z čehož 64,8 % vlastní poskytovatelé (hostitelé) s více výpisy a zbývajících 35,2 % jsou pro poskytovatele s jedním výpisem (single listings).

4.1.3 Postavení Airbnb v Praze

Hlavní město České republiky Praha se dle statistik společnosti AirDNA klasifikuje pod označením úrovně *A (92 ze 100)*, tato úroveň je stanovena pro hodnocení celého území Prahy. Charakteristika se skládá z poptávky po pronájmu, růstu příjmů, sezónnosti a míry regulace. Tyto ukazatele jsou stanoveny společností AirDNA a jejich hodnoty se nacházejí mezi 0 a 100 s tím, že čím vyšší je číslo, tím lepší je pochopitelně výsledek. Hodnoty jsou vypočteny dle výkonů daného trhu (města) a následně porovnány s prvními 2 000 světovými trhy (městy). Jednotlivé ukazatele jsou následující: poptávka po pronájmu 76, růst příjmů 59, sezónnost 69 a regulace 80.

Poptávka po pronájmu (Rental demand) se vypočítává pomocí míry obsazenosti během celého roku a růstu nabídky ubytování. Poptávka po pronájmu je v Praze na úrovni 76. Například stejnou hodnotu jako Praha má rovněž Berlín a Londýn, naopak nižší úroveň mají další evropská města Milán (71) a Madrid (74). Překvapivě vysokou úroveň má Bratislava (84).

Růst příjmů (Revenue Growth) srovnává úroveň ročních příjmů z pronájmu se shodným obdobím roku předcházejícího. High score (vysoké skóre) v tomto případě představuje zvýšení výnosů z majetku. Pro hodnotu růstu příjmů bylo Praze uděleno skóre 59.

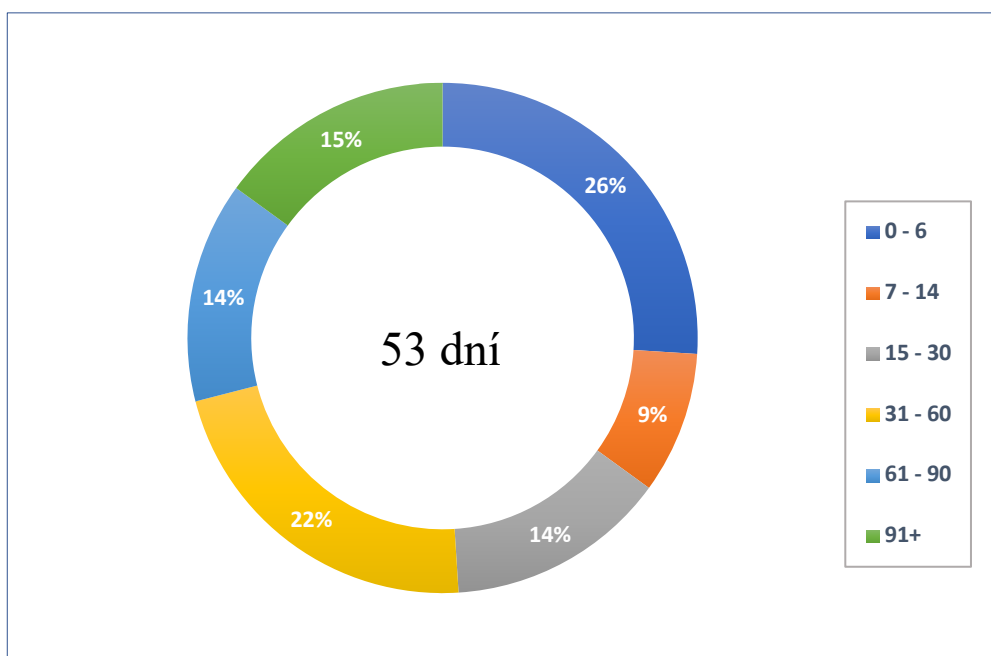
Ukazatel sezónnosti (Seasonality) má velký vliv na příjmy. Ukazatel udává, jakým způsobem je poptávka ovlivněna v období hlavní turistické sezóny a v období vedlejší sezóny. V Praze je sezónnost na úrovni 69, což lze označit za minimální vliv sezónnosti na poptávku.

Regulace (Regulation) zapříčiňuje změnu podmínek na trhu. Ukazatel si lze představit jako algoritmus, který se zabývá chováním hostitele a nabídky pronájmů. V Praze se hodnota regulace nachází na úrovni 80, což je poměrně vysoká hodnota. Čím vyšší je hodnota úrovně regulace, tím nižší je míra regulace trhu.

4.1.4 Průměrná doba strávená ve sdíleném ubytování v Praze

Průměrná doba strávená v ubytování pomocí portálu Airbnb je nejčastěji 0-6 dnů, tuto dobu využívá až 26 % zájemců o ubytování. Tato doba slouží především turistům k poznávacím zájezdům, popřípadě obchodním zástupcům na krátké návštěvy Prahy. Celých 22 % zájemců se v Praze zdrží 31–60 dní. Třetí místo patří zájemcům o ubytování na 91 a více dní (15 %). Na čtvrtém místě jsou shodně zájemci o ubytování na 15-30 a 61-90 dní, kteří zabírají 14% podíl. Nejméně se v Praze ubytovávají hosté na 7 až 14 dní (9 %). Roční průměr pronájmů je 53 dní, ten je především ovlivněn dlouhodobými pronájmů.

Graf 3 - Ubytování přes portál Airbnb v Praze (ve dnech)



Zdroj: vlastní zpracování, výstup z AirDNA (březen 2019)

4.2 Vývoj ceny dlouhodobých pronájmů v Praze

Vývoj ceny pronájmů v Praze lze sledovat na základě rozlohy m². V následující tabulce jsou uvedeny ceny v Kč/m², pro jednotlivé městské části Prahy (Praha 1 – Praha 10). Hodnoty jsou uvedeny pro rok 2017 a 2018, přičemž je také uvedena meziroční změna v %. Pouze ve dvou městských částech Prahy (Praha 2 a Praha 10) došlo k meziroční změně se zápornou hodnotou, tedy k poklesu ceny. Za zmínku také stojí meziroční nárůst o 11,4 % v městské části Praha 7, který je nejvyšším meziročním nárůstem pro sledované období 2017 a 2018.

Tabulka 1 - Vývoj ceny pronájmů v městských částech Prahy (Kč/m²)

Městské části Prahy	Rok		Meziroční změna v %
	2017	2018	
1	396	433	8,5
2	398	389	-2,3
3	345	375	8,1
4	298	305	2,3
5	310	319	2,9
6	302	312	3,3
7	304	343	11,4
8	313	324	3,5
9	284	299	4,9
10	308	303	-1,6
Průměr za celou Prahu	330	340	x

Zdroj: vlastní zpracování, zpráva Deloitte

4.2.1 Cena pronájmu v městských částech Prahy

Pro srovnání ceny pronájmů je v praktické části diplomové práce vybrán byt o celkové rozloze 60 m². Pro lepší přehlednost ceny pronájmů je uvedena následující tabulka, ve které jsou uvedeny průměrné ceny v jednotlivých městských částech Prahy (Praha 1 – Praha 10).

Tabulka 2 - Průměrná cena pronájmů v Praze (byt o rozloze 60 m²)

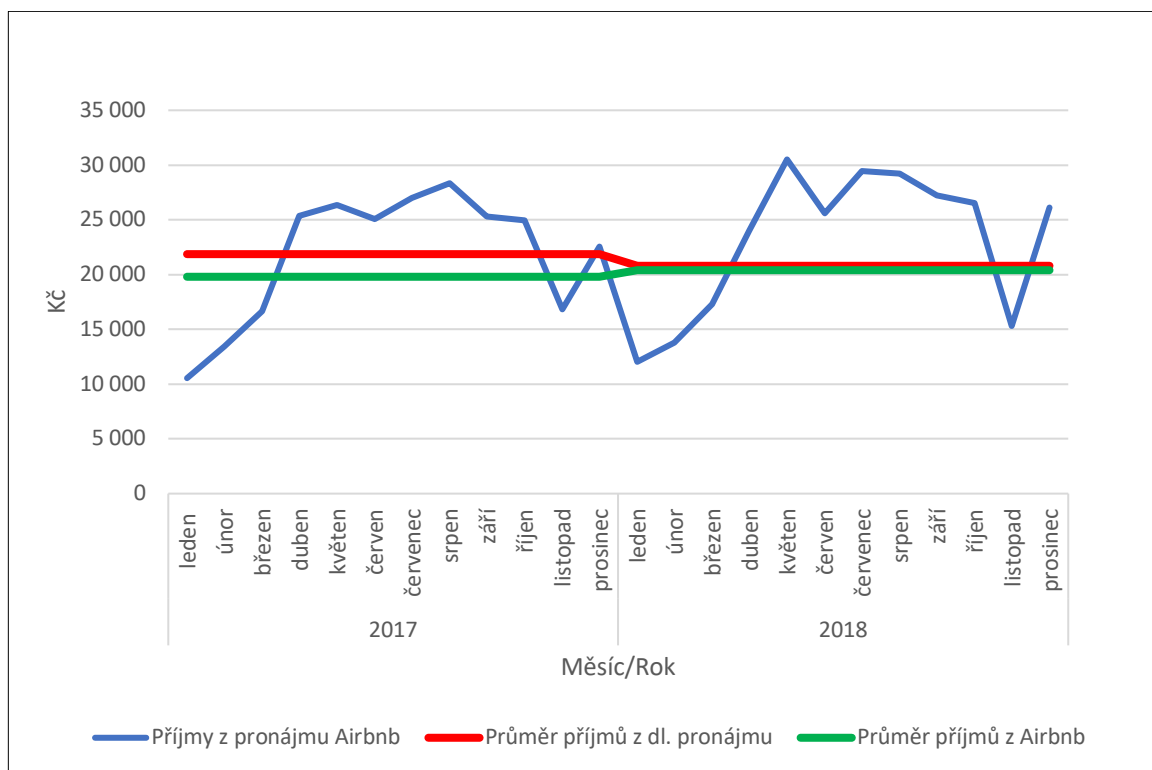
Městské části Prahy	Rok	
	2017	2018
Praha 1	23 760 Kč	25 980 Kč
Praha 2	23 880 Kč	23 340 Kč
Praha 3	20 700 Kč	22 500 Kč
Praha 4	17 880 Kč	18 300 Kč
Praha 5	18 600 Kč	19 140 Kč
Praha 6	18 120 Kč	18 720 Kč
Praha 7	18 240 Kč	20 580 Kč
Praha 8	18 780 Kč	19 440 Kč
Praha 9	17 040 Kč	17 940 Kč
Praha 10	18 480 Kč	18 180 Kč
Průměr za celou Prahu	19 800 Kč	20 400 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

4.3 Vývoj příjmů z pronájmu pro celou Prahu

Pro srovnání krátkodobého pronájmu přes portál Airbnb a dlouhodobého pronájmu je využito grafické znázornění, které zaznamenává výši příjmů z pronájmu Airbnb, průměrnou hodnotu nájmu a průměr příjmů z pronájmu Airbnb.

Graf 4 - Vývoj příjmů z pronájmu (celá Praha)



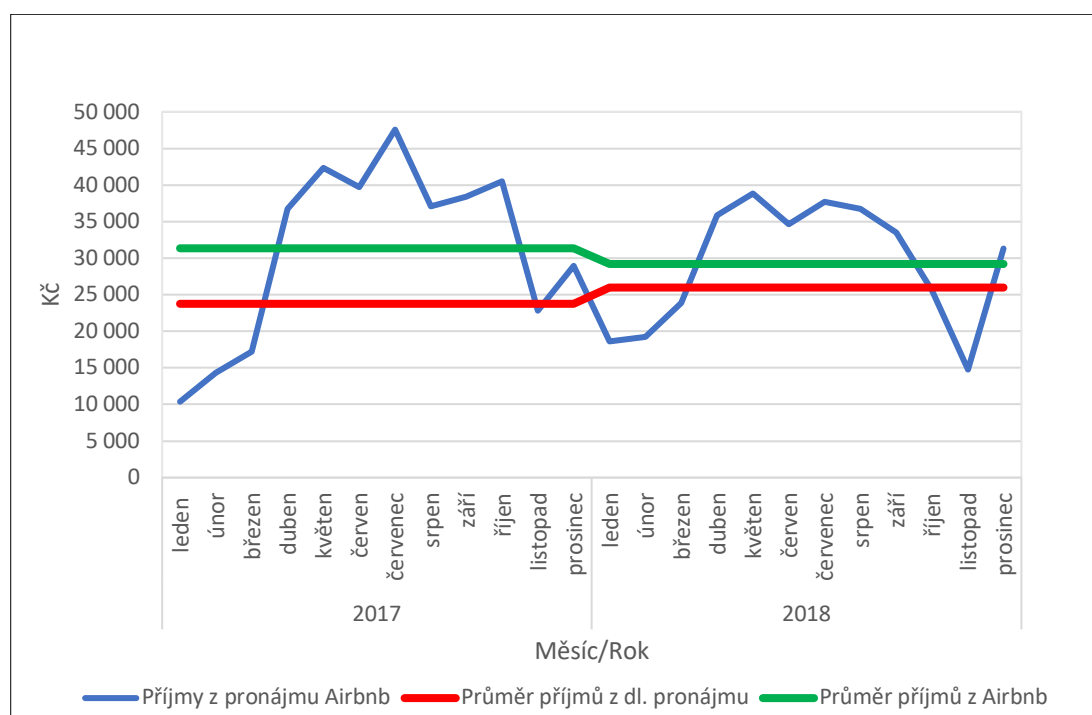
Zdroj: vlastní zpracování, výstup AirDNA (2019)

Graf č. 4 znázorňuje příjmy z pronájmů Airbnb za rok 2017 a 2018. Významný propad příjmů z pronájmu Airbnb byl zaznamenán pravidelně vždy v měsících lednu, únoru a listopadu, ve kterých se hodnoty nacházely pod průměrnou hodnotou nájmu v roce 2017, kdy tato hodnota činila 21 866 Kč, i v roce 2018, kdy průměrná výše nájmu činila 20 803 Kč. Naopak v ostatních měsících jsou nad průměrem jak hodnoty dlouhodobých nájmu, tak hodnoty průměrných příjmů z pronájmu Airbnb, což způsobuje zejména sezónnost. V letním období a v předvánočním čase jsou tyto hodnoty standardně vyšší. Na grafu je možné sledovat přibližování průměrné hodnoty nájmu a průměrné hodnoty z příjmů z pronájmu Airbnb. Z hlediska doporučení pro oblast celé Prahy, však stále zůstávají lepší hodnoty pro dlouhodobý pronájem.

4.3.1 Vývoj příjmů z pronájmu Praha 1 – Hradčany

Městská část Hradčany je řazena do městského obvodu Prahy 1 a malou částí také do Prahy 6, avšak pro výpočty je zařazena do městského obvodu Prahy 1. Společnost AirDNA klasifikuje Hradčany úrovní A (91 ze 100). Další hodnoty plynoucí z výstupu společnosti AirDNA: poptávka po pronájmu 72, růst příjmů 71, sezónnost 56, míra regulace 80

Graf 5 - Vývoj příjmů z pronájmu Praha 1 - Hradčany



Zdroj: vlastní zpracování, výstup AirDNA (2019)

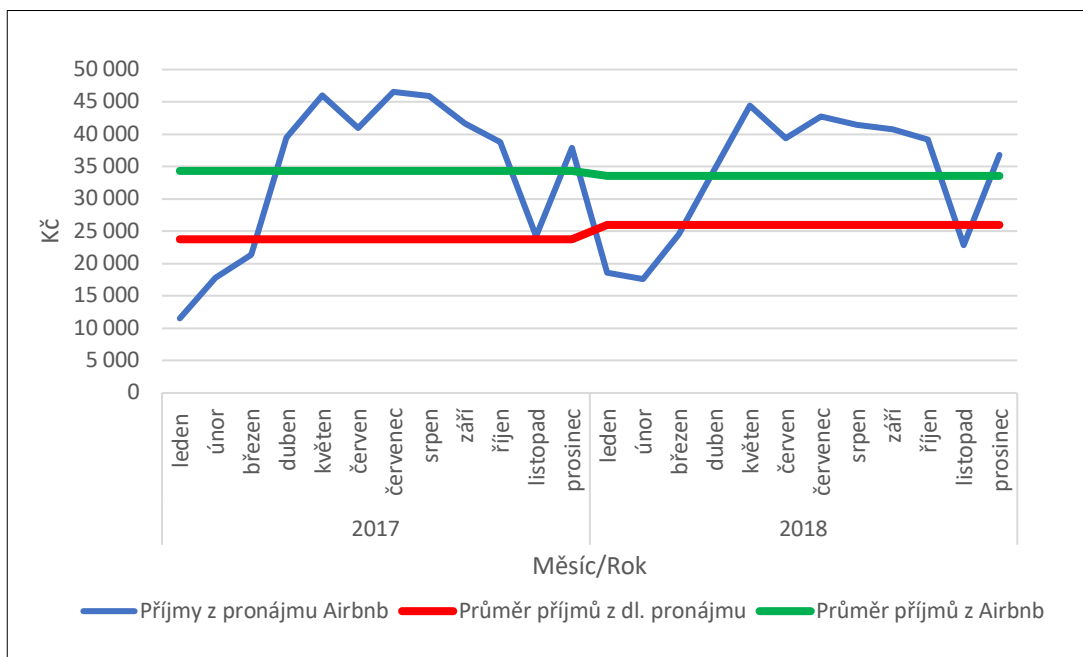
Z grafu č. 5 je patrné, že příjmy z pronájmu Airbnb mají nadprůměrné hodnoty především v měsících duben až září pro rok 2017 i 2018. V tomto případě lze hovořit o sezónnosti. Následující dvě křivky charakterizují vývoj průměrné hodnoty měsíčních příjmů z dlouhodobého pronájmu a průměrné hodnoty příjmů z Airbnb a ve srovnání roku 2017 a 2018 se k sobě přibližují. Za podobného vývoje lze v dalších letech predikovat stěh a následné převýšení průměrné výše příjmů z Airbnb výší průměrných příjmů z dlouhodobých nájmu. Průměrná výše příjmu z dlouhodobého nájmu má meziroční růst ve výši 8,5 %, což znamená, že se průměrný nájem v roce 2018 zvýšil o 2 220 Kč oproti roku 2017. Vyjádřeno v absolutních hodnotách byla v roce 2017 průměrná výše dlouhodobého pronájmu v Praze 1 - Hradčanech 23 760 Kč měsíčně a v roce 2018 dosahovala již 25 980 Kč měsíčně. Oproti tomu příjem z pronájmů Airbnb činil v absolutních číslech

31 345 Kč měsíčně v roce 2017 a 29 203 Kč měsíčně v roce 2018, což znamená meziroční pokles o 7,4 %.

4.3.2 Vývoj příjmů z pronájmu Praha 1 – Malá Strana

Městská část Malá Strana se nachází z 96 % na území městského obvodu Prahy 1, zbytek je územím městského obvodu Prahy 5. Z tohoto důvodu bylo využito průměrných hodnot dlouhodobých nájmu pro území Prahy 1, které pro rok 2017 činilo 396 Kč/m² a rok 2018 uvádí statistiky 433 Kč/m². Lokalitu Prahy 1 lze charakterizovat jako jednu z nejdražších adres na území hlavního města Prahy. Průměrné hodnoty pro celou Prahu jsou totiž uváděny pro rok 2017 ve výši 330 Kč/m² a pro rok 2018 ve výši 340 Kč/m². Společnost AirDNA klasifikuje městskou část Prahy 1 – Malá Strana úrovní *A (85 ze 100)*. Další hodnoty plynoucí z výstupu společnosti AirDNA: poptávka po pronájmu 72, růst příjmů 71, sezónnost 56, míra regulace 80

Graf 6 - Vývoj příjmů z pronájmu Praha 1 - Malá Strana



Zdroj: vlastní zpracování, výstup AirDNA (2019)

Výše uvedený graf č. 6 ukazuje vývoj příjmů z pronájmu pro Prahu 1 – Malá Strana. Na první pohled je patrné, že průměrná hodnota krátkodobých pronájmů prostřednictvím portálu Airbnb značně převyšuje průměrnou hodnotu dlouhodobých nájmu. Příčinou je

zejména oblast městské části Praha 1, která je známa jak svými vysokými dlouhodobými nájmami, tak vysokými nájmami pro krátkodobé pronájmy prostřednictvím služby Airbnb.

S ohledem na zjištěné průměrné hodnoty krátkodobého pronájmu prostřednictvím Airbnb a klasického dlouhodobého pronájmu lze jednoznačně doporučit budoucím potenciálním poskytovatelům ubytování využití portálu Airbnb. Hlavním důvodem je prostý rozdíl v průměrných měsíčních příjmech, který v roce 2017 činil 10 570 Kč a v roce 2018 činil 7 581 Kč ve prospěch krátkodobých pronájmů přes portál Airbnb.

Z výše uvedeného lze usoudit, že i v dalších letech budou příjmy z krátkodobých pronájmů výhodnější než příjmy z pronájmů dlouhodobých. Průměrné hodnoty dlouhodobých pronájmů a krátkodobých pronájmů pomocí portálu Airbnb jsou doplněny v následující tabulce.

Tabulka 3 - Průměrné hodnoty pronájmů pro Prahu I - Malá Strana (Kč)

Rok	Dlouhodobý pronájem	Krátkodobý pronájem (Airbnb)
2017	23 760 Kč	34 330 Kč
2018	25 980 Kč	33 561 Kč
Meziroční změna v %	8,50 %	-2,30 %

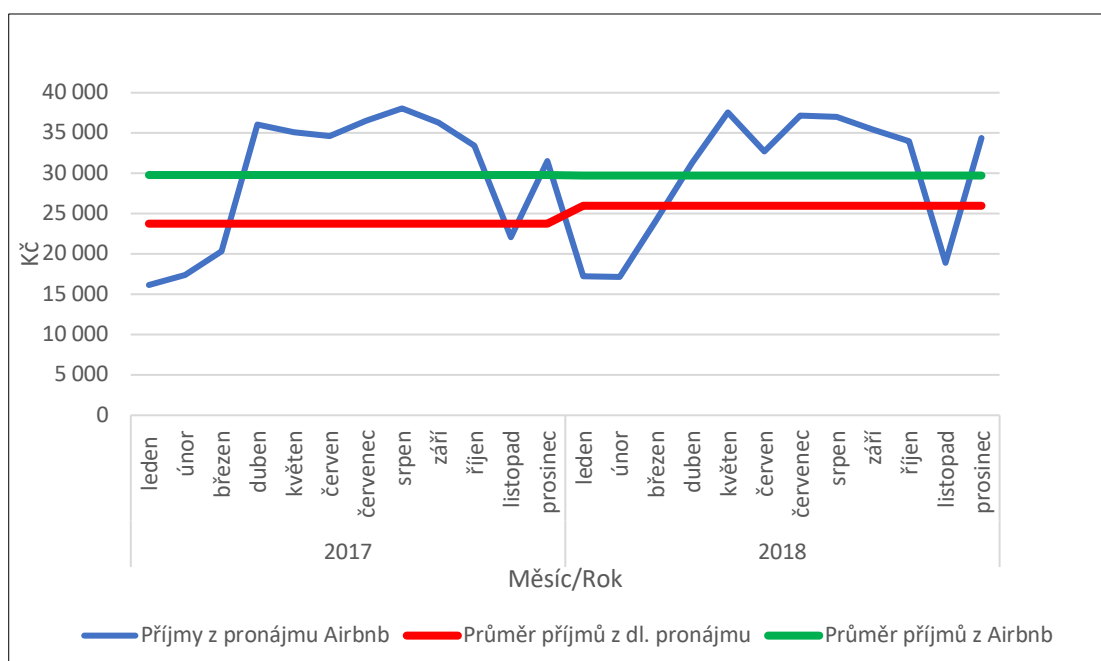
Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka č. 3 prezentuje průměrnou výši dlouhodobého pronájmu a krátkodobého pronájmu pomocí portálu Airbnb. Průměrné hodnoty jsou doplněny meziroční změnou, která je uvedena v procentech. Je zřejmé, že výše dlouhodobého pronájmu v letech 2017 a 2018 měla rostoucí tendenci a meziročně vzrostla o celých 8,5 %, na rozdíl od krátkodobého pronájmu přes portál Airbnb, kde hodnota meziročně klesla o celých 2,3 %.

4.3.3 Vývoj příjmů z pronájmu Praha 1 – Nové Město

Městská část Praha – Nové Město je územím řazena do městské části Prahy 1, Prahy 2 a Prahy 8, avšak největší část je situována na Praze 1. Pro dlouhodobý pronájem je proto využita cena platná za 1 m² v Praze 1, v roce 2017 činila 396 Kč/m² a v roce 2018 už to bylo 433 Kč/m². Městská část Nové Město je představena z důvodu velkého množství nabízených pronájmů Airbnb v této pražské části. Airbnb zde nabízí celkem 2 651 pronájmů, z toho 2 284 pronájmů celých bytů/domů, což tvoří 85 % z celkové nabídky. Společnost AirDNA klasifikuje Nové Město úrovní *A (92 ze 100)*. Další hodnoty plynoucí z výstupu společnosti AirDNA: poptávka po pronájmu 78, růst příjmů 54, sezónnost 68 míra regulace 80

Graf 7 - Vývoj příjmů z pronájmů Praha 1 - Nové Město



Zdroj: vlastní zpracování, výstup AirDNA (2019)

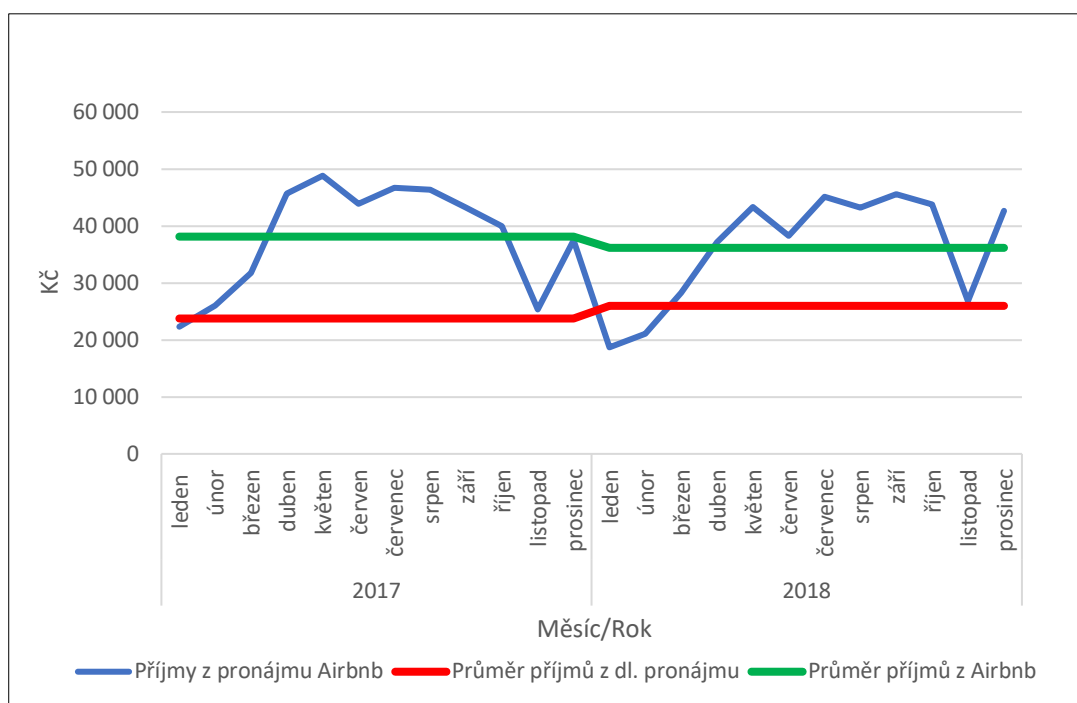
Z výše uvedeného grafu č. 7 je patrné, že městská část Nové Město vykazuje stejné hodnoty jako předchozí městské části Prahy 1. V této oblasti se jednoznačně vyplatí krátkodobých pronájem přes portál Airbnb. Průměrná hodnota měsíčního nájmu byla 29 795 Kč v roce 2017 a 29 730 Kč v roce 2018. Meziroční pokles v těchto letech je zanedbatelný (-0,22 %).

Srovnání průměrných hodnot dlouhodobého pronájmu v městské části Nové Město a Hradčany nám do budoucna dává naději, že se v Praze 1 příjmy z pronájmu krátkodobého vyrovnají s příjmy z pronájmu dlouhodobého.

4.3.4 Vývoj příjmů z pronájmu Praha 1 – Staré Město

Městská část Praha 1 – Staré Město nezasahuje do žádných jiných pražských částí, a proto jsou zvoleny hodnoty pro Prahu 1 (rok 2017–396 Kč/m², rok 2018–433 Kč/m²). Staré město nabízí 1 418 aktivních pronájmů, z čehož 89 % (1 266 pronájmů) tvoří celé byty/domy, 10 % (138 pronájmů) je tvořeno soukromými pokoji a zbylé 1 % (14 pronájmů) jsou sdílené pokoje. Společnost AirDNA klasifikuje Staré Město úrovní *A (91 ze 100)*. Další hodnoty plynoucí z výstupu společnosti AirDNA: poptávka po pronájmu 77, růst příjmů 55, sezónnost 66, míra regulace 80.

Graf 8 - Vývoj příjmů z pronájmu Praha 1 - Staré Město



Zdroj: vlastní zpracování, výstup AirDNA (2019)

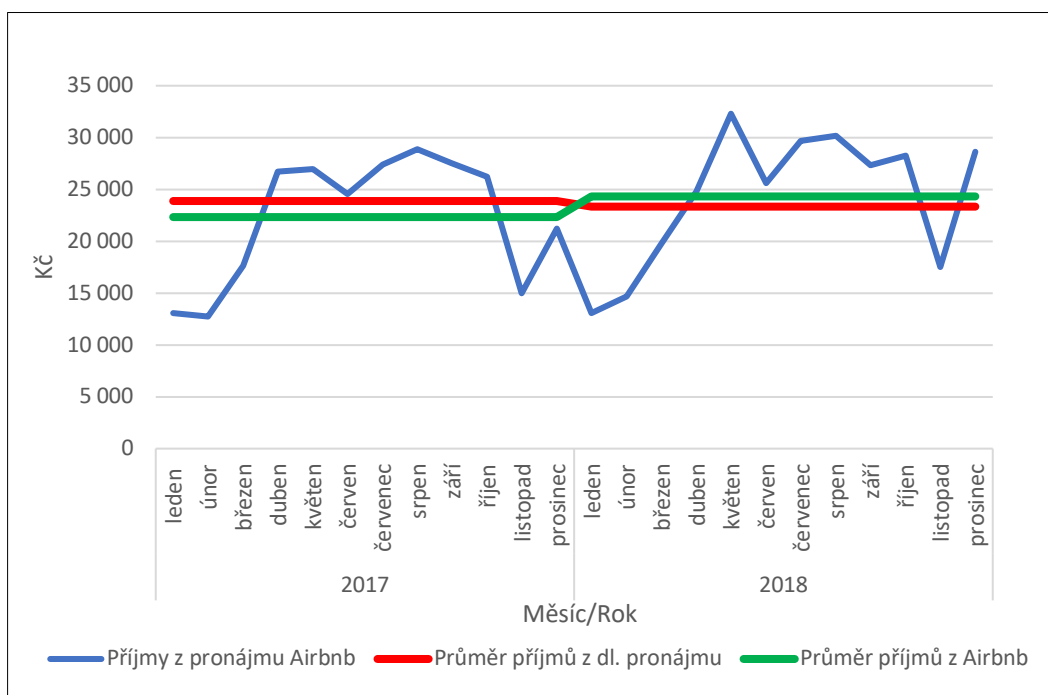
Z grafu č. 8 je patrné, že příjem z krátkodobého pronájmu Airbnb klesl pod hranici průměrné hodnoty z dlouhodobého pronájmu, která činí 23 760 Kč (2017) a 25 980 Kč (2018) pouze v lednu 2017, a následně také v lednu a únoru 2018. Tyto měsíce jsou pro celé území Prahy charakterizovány jako mimo sezónu. Pro všechny ostatní měsíce v roce 2017 i 2018 je zřejmé, že z hlediska příjmu je výhodnější využití krátkodobých pronájmů přes portál Airbnb.

Hranice průměrných příjmů z pronájmu Airbnb je 38 132 Kč (pro rok 2017) a 36 164 Kč (pro rok 2018). Doporučení pro Prahu 1 se tedy nemění a zůstává ve prospěch krátkodobých pronájmů pomocí služby Airbnb.

4.3.5 Vývoj příjmů z pronájmu Praha 2 – Vinohrady

Městská část Vinohrady je územně řazena do několika pražských částí (Praha 2, Praha 3, Praha 10 a částečně také Praha 1 a Praha 4), avšak největší území je situováno v Praze 2. Z tohoto důvodu byly vybrány ceny pronájmů pro tuto městskou část. Pro Prahu 2 jsou ceny za pronájem 398 Kč/m² roce 2017 a 389 Kč/m² v roce 2018. Na území Vinohrad je 1 245 aktivních pronájmů přes Airbnb, z čehož 77 % tvoří celé byty/domy (neboli 964 aktivních pronájmů). Společnost AirDNA klasifikuje městskou část Vinohrady úrovní *A* (92 ze 100). Další hodnoty plynoucí z výstupu společnosti AirDNA: poptávka po pronájmu 76, růst příjmů 64, sezónnost 65, míra regulace 80

Graf 9 - Vývoj příjmů z pronájmu Praha 2 - Vinohrady



Zdroj: vlastní zpracování, výstup z AirDNA (2019)

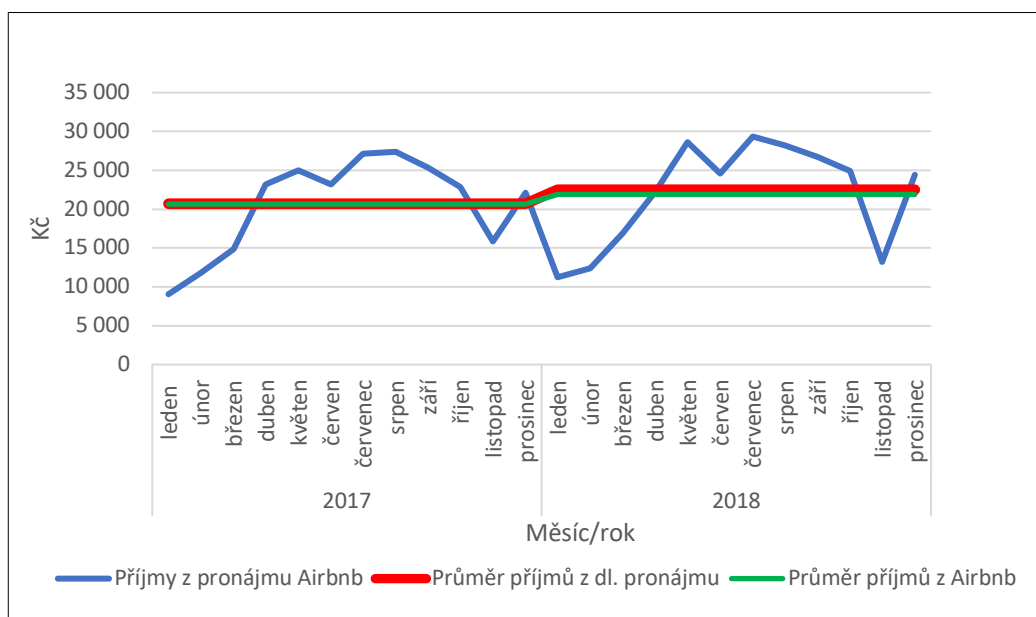
Z grafu č. 9 je patrné, že situace na trhu dlouhodobých či krátkodobých pronájmů přes portál Airbnb je pro městskou část Praha 2 – Vinohrady poměrně nevyzpytatelná. V roce 2017 se stále více vyplatilo byt/dům pronajímat dlouhodobě než krátkodobě pomocí služby Airbnb.

V roce 2018 se situace změnila a průměrná hodnota příjmů z pronájmu vyzněla lépe pro krátkodobé pronájmy. Meziroční rozdíl průměrných příjmů v roce 2018 činil 983 Kč ve prospěch krátkodobých pronájmů přes Airbnb ve prospěch pronajímatele.

4.3.6 Vývoj příjmů z pronájmu Praha 3 – Žižkov

Městská část Žižkov je územím, které spadá do obvodu Praha 3, Praha 8 a Praha 10, avšak největší část Žižkova se rozkládá na Praze 3. Z tohoto důvodu jsou zvoleny ceny dlouhodobých pronájmů pro oblast Prahy 3. Tyto průměrné hodnoty byly pro rok 2017 ve výši 345 Kč/m² a pro rok 2018 činila průměrná hodnota dlouhodobého pronájmu 375 Kč/m². Meziroční nárůst tak činil 8,1 %, což je třetí nejvyšší růst cen za pronájem v Praze (první Praha 7 – 11,4 %, druhá Praha 1 – 8,5 %). Společnost AirDNA klasifikuje městskou část Prahy 3 – Žižkov úrovní A+ (96 ze 100). Další hodnoty společnosti plynoucí z výstupu společnosti AirDNA: poptávka po pronájmu 80, růst příjmů 60, sezónnost 74, míra regulace 80

Graf 10 - Vývoj příjmů z pronájmu Praha 3 - Žižkov



Zdroj: vlastní zpracování, výstup AirDNA (2019)

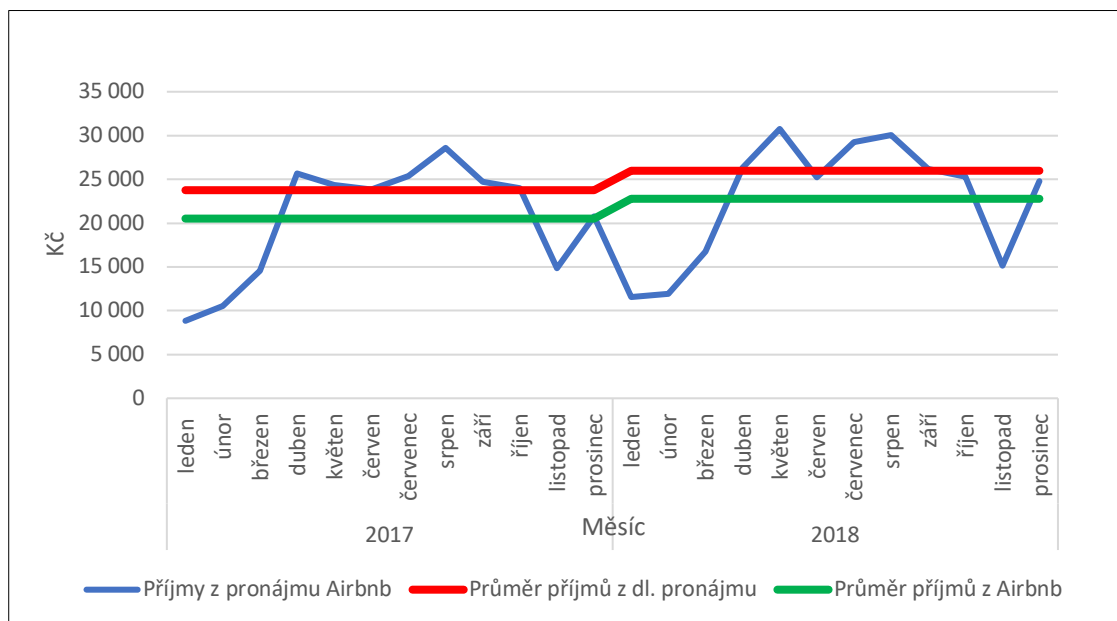
Z výše uvedeného grafu, zabývajícího se vývojem příjmu z pronájmu pro městskou část Prahy 3 – Žižkov je zřejmé, že v roce 2017 byly hodnoty průměrných dlouhodobých pronájmů a krátkodobých pronájmů přes Airbnb vyrovnané. Jejich rozdíl činil pouze 43 Kč v prospěch dlouhodobého pronájmu. V roce 2018 se rozdíl průměrného

dlouhodobého pronájmu oproti průměrnému krátkodobému pronájmu přes portál Airbnb ještě zvýšil na 601 Kč. V oblasti Prahy 3 – Žižkov tedy plyne doporučení pro budoucího potenciální poskytovatele (pronajímatele), že by měli preferovat dlouhodobý pronájem.

4.3.7 Vývoj příjmů z pronájmu Praha 5 – Smíchov

Městská část Smíchov spadá pod území Prahy 5, pro které jsou stanoveny hodnoty průměrného dlouhodobého pronájmu v roce 2017 ve výši 310 Kč/m² a v roce 2018 ve výši 319 Kč/m². V přepočtu na plochu 60 m², lze hovořit o částkách 18 600 Kč pro rok 2017 a 19 140 Kč pro rok 2018, jedná se o meziroční nárůst o 2,9 %. Městská část Smíchov nabízí 751 aktivních krátkodobých pronájmů, z čehož 589 pronájmů je ve prospěch celých bytů/domů (78 %). Společnost AirDNA klasifikuje Smíchov úrovní *A+* (96 ze 100). Další hodnoty plynoucí z výstupu společnosti AirDNA: poptávka po pronájmu 77, růst příjmů 81, sezónnost 58, míra regulace 80

Graf 11 - Vývoj příjmů z pronájmu Praha 5 - Smíchov



Zdroj: vlastní zpracování, výstup AirDNA (2019)

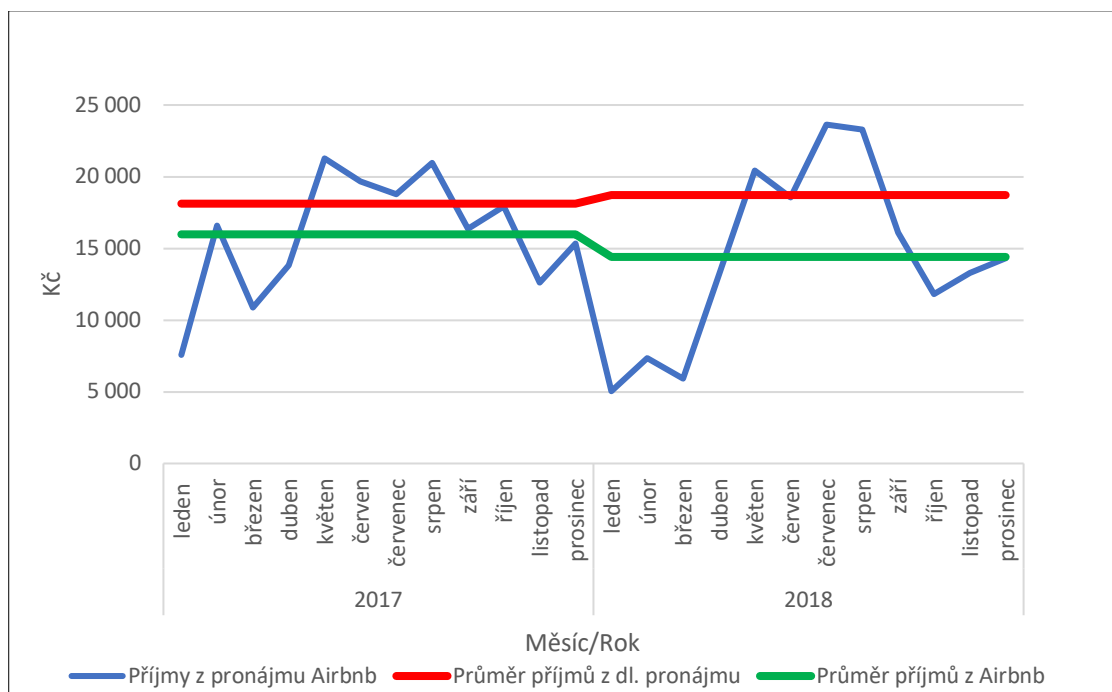
Graf č. 11 ukazuje vývoj příjmu z pronájmu v městské části Smíchov. Srovnáním bylo zjištěno, že průměrná hodnota průměrného příjmu z dlouhodobého pronájmu v Praze 5 - Smíchov (2017 – 23 760 Kč; 2018 – 25 980 Kč) přesáhla průměrnou hodnotu příjmu z krátkodobého pronájmu přes portál Airbnb (2017 – 20 517 Kč; 2018 – 22 780 Kč) na rozdíl

od již zmiňované Prahy 1 (konkrétně městské části Hradčany, Malá Strana, Nové Město, Staré Město). Doporučení pro budoucího potencionální pronajímatele nemovitostí v Praze 5 – Smíchov je tedy využít dlouhodobé pronájmu s předpokladem zvyšujícího se příjmu z pronájmu i v dalších letech.

4.3.8 Vývoj příjmů z pronájmu Praha 6 – Dejvice

Městská část Praha 6 – Dejvice nezasahuje do jiných pražských částí, a proto se lze stanovit cenu pro dlouhodobý pronájem (rok 2017–302Kč/m², rok 2018–3192Kč/m²). Pro celý byt/dům o rozloze 60 m² tak cena činí 18 120 Kč pro rok 2017 a 18 720 Kč pro rok 2018. Pro městskou část Prahy 6 – Dejvice je 1 293 aktivních pronájmů, které jsou tvořeny z 84 % celými byty/domy (1 088 aktivních), 13 % soukromými pokoji (169 aktivních) a 3 % sdíleními pokoji (36 aktivních). Společnost AirDNA klasifikuje Dejvice úrovní *A+* (99 ze 100), tedy nejlepší hodnotou, kterou lze pro vybrané městské části Prahy pozorovat. Další hodnoty plynoucí z výstupu společnosti AirDNA: poptávka po pronájmu 69, růst příjmů 83, sezónnost 71, míra regulace 80

Graf 12 - Vývoj příjmů z pronájmu Praha 6 - Dejvice



Zdroj: vlastní zpracování, výstup AirDNA (2019)

Z grafu č. 12 je patrné, že průměrná hodnota příjmu z pronájmu převyšuje průměrnou výši příjmu z krátkodobého pronájmu přes portál Airbnb. V roce 2017 činil rozdíl příjmů z krátkodobého a dlouhodobého pronájmu 2 140 Kč a v roce 2018 již 4 315 Kč. Z této situace lze odvodit doporučení potenciálním pronajímatelům na území Prahy 6 – Dejvice, aby upřednostnili dlouhodobý pronájem.

4.4 Úvod do modelové situace

V rámci modelové situace jsou vybrány dva úhly pohledu. Jedním pohledem je pronájem celého bytu, který je již zaplacený – pořízený v hotovosti (příp. zděděný) a druhým pohledem je zakoupení bytu pomocí hypotečního úvěru a jeho následný pronájem. V obou případech bude porovnán jak krátkodobý pronájem přes portál Airbnb, tak i klasický dlouhodobý pronájem.

Pro srovnání zmíněných situací je vybrán byt 2+kk o rozloze 60 m² na Praze 1 v městské části Nové Město, ulice Opatovická. Byt je ve třetím patře a je po celkové rekonstrukci koupelny, toalety a dřevěných parket. Kapacita pronájmu je omezena na 3 osoby.

Při modelové situaci se bere v úvahu, že se jedná o vedlejší činnost poskytovatele. Z tohoto důvodu nejsou uváděny žádné slevy na dani, jelikož je poskytovatel čerpá ve svém hlavním zaměstnání. Dále je pro výpočet základu daně využito paušálních výdajů, které jsou tvořeny 30 % z částky celkových příjmů z pronájmu.

Tabulka 4 - Dispozice bytu na Praze 1 - Nové Město

Městská část	Nové Město
Typ bytu	2+kk
Velikost	60 m ²
Cena celkem	9 400 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování (Sreality.cz)

Obrázek 5 - Vzhled bytu 2+kk, Praha – Nové Město

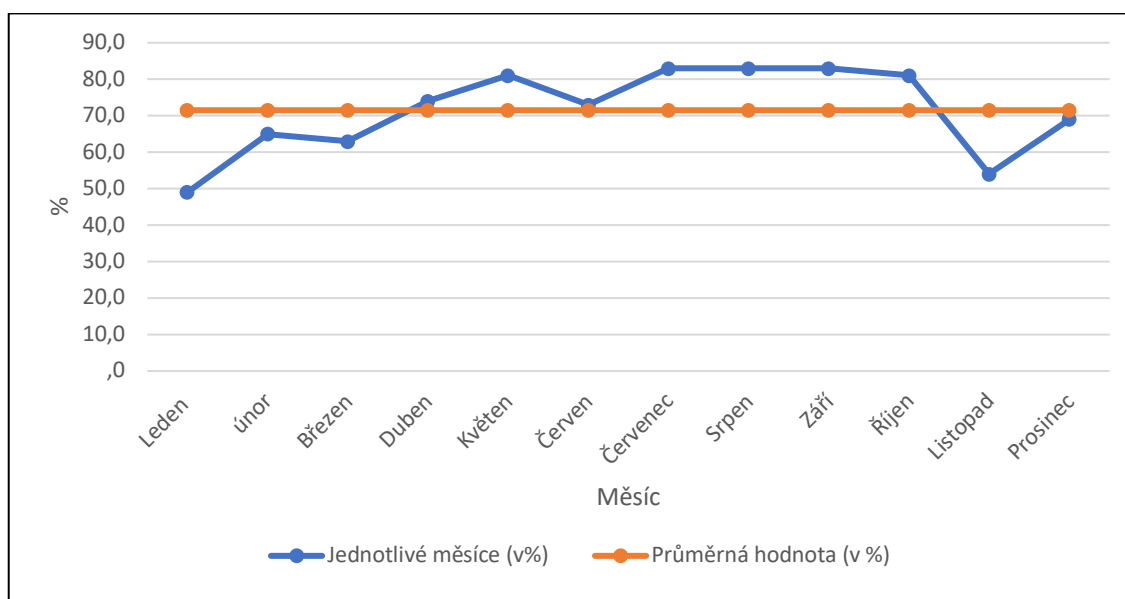


Zdroj: vlastní zpracování (Sreality.cz)

4.4.1 Obsazenost Praha 1 – Nové Město

Průměrná hodnota obsazenosti pro Prahu 1 – Nové Město je stanovena na základě výstupů od společnosti AirDNA, která sleduje obsazenost v jednotlivých měsících, které jsou následně uvedeny v grafu č. 13, průměrná hodnota obsazenosti v roce 2018 je 71,5 %.

Graf 13 - Obsazenost pro Prahu 1 - Nové Město (2018)



Zdroj: vlastní zpracování, výstup AirDNA

4.4.2 Krátkodobý pronájem Airbnb

Pro krátkodobý pronájem přes portál Airbnb je potřeba zahrnout náklady související se spotřebou elektřiny a vody do ceny pronájmu pro vybraný byt. Vypočteny jsou zároveň náklady spojené s rekonstrukcí, které jsou uvedeny a spočítány v přílohách. Tyto náklady jsou přehledně uvedeny v následujících tabulkách.

Další náklady, které se váží ke krátkodobému pronájmu, jsou **provozní poplatky**, jedná se o poplatky zahrnující provoz společných částí domu, internet, popelnice, údržba bytů a úklid. Měsíčně je tato částka stanovena na 1 000 Kč, což je stanoveno úměrně k velikosti bytu 2+kk a rozloze 60 m².

Daň z nemovitosti je vypočítána podle velikosti bytu a lokality, ve které se byt nachází. Daň z nemovitosti pro byt o rozloze 60 m² v lokalitě Prahy 1 je ve výši 720 Kč, tato daň je splatná ročně. Výpočet daně z nemovitosti je uveden v příloze.

Částka **místního poplatku za ubytovací kapacitu** pro Prahu činí 6 Kč za každou osobu i započatý den příjezdu, není-li tento den dnem příchodu (Těžký, 2016).

Do nákladů je potřeba dále zahrnout **náklady obětované příležitosti** (implicitní náklady). Tyto náklady je dost často obtížné spočítat, ale i přesto je musíme zahrnout do našeho rozhodování. Pro krátkodobý pronájem přes Airbnb je implicitními náklady především čas, který je poskytovatel nucen strávit při vyřizování formální i neformální stránky pronájmu. Lze sem zahrnout čas, který poskytovatel stráví při zveřejňování nabídky, předání klíčů hostům, úklidem po každém odjezdu hostů, nákupem spotřebních věcí, příp. návštěvu cizinecké policie, pokud si to situace vyžádá. Konkrétní přehled nákladů obětované příležitosti je uveden níže v tabulce č. 5. Hodnoty vyjádřené v hodinách jsou následně převedeny na finanční hodnotu pomocí průměrné hrubé měsíční mzdy. Průměrná měsíční mzda ve 3. čtvrtletí 2018 činí 31 516 Kč, což při úvaze hlavního pracovního průměru (160 hodin/měsíčně) lze zjistit průměrnou čistou hodinovou mzdu, který činila 196,98 Kč (ČSÚ, 2018).

Tabulka 5 - Náklady obětované příležitosti (Airbnb)

Náklady	Počet hodin	
Umístění inzerátu	2,0	} Jednorázové
Ložní prádlo + ručníky + utěrky	2,0	
Spotřební zboží	1,0	
Celkem	5,0	
Úklid	1,5	} Opakované
Dokoupení spotřebních věcí	1,0	
Ohlášení pobytu cizinců	1,0	
Celkem	3,5	

Zdroj: vlastní zpracování

Náklady obětované příležitosti jsou rozděleny na skupinu jednorázových nákladů a opakovaných nákladů. Jednorázové náklady vznikají při tvorbě inzerátu a jeho následném umístění, nákupu ložního prádla a ručníků a nákupu spotřebního zboží (toaletní papír, mycí prostředky a další). Opakované náklady jsou tvořeny úklidem, ke kterému dochází ve večerních hodinách po opuštění bytu návštěvníky. Do opakovaných nákladů je rovněž zaneseno ohlášení pobytu cizinců a místní poplatek z ubytovací kapacity. Opakované náklady jsou očištěny o náklady spojené s příjmem hostů a předáním klíčů, což bylo vyřešeno pomocí uzamykatelné skříňky, která je umístěna u vchodu do společných prostor nemovitosti. Skříňka je zajištěna čtyřmístným kódovým zámekem a její cena je 1 039 Kč (včetně DPH), pořizovací cenu skříňky se poskytovatel rozhodl nezapočítávat do nákladů a označil tuto investici za zanedbatelnou (Conrad, 2019).

Tabulka 6 - Náklady spojené s užíváním bytu včetně obsazenosti

Položka	Hodnota v Kč	Při obsazenosti 71,5 %
Počet dní v roce	365	261
Voda	9 469 Kč	6 770 Kč
Elektrina	32 112 Kč	22 960 Kč
Malé opravy	13 211 Kč	9 446 Kč
Velké opravy	18 056 Kč	12 910 Kč
Celkem ročně	72 848 Kč	52 086 Kč
Celkem měsíčně	6 071 Kč	4 341 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Předcházející tabulka č. 6 nabízí přehled nákladů spojených s krátkodobým užíváním bytu přes portál Airbnb. Náklady na vodu, elektřinu a opravy jsou spočítány jak pro celý kalendářní rok, tak i pro průměrnou obsazenost městské části Prahy 1 – Nové Město, která je 71,5 % pro rok 2018. Při obsazenosti 71,5 % jsou měsíční náklady spojené s užíváním bytu 4 341 Kč (náklady roční 52 086 Kč).

Tabulka 7 - Kalkulace daně z příjmu u krátkodobého pronájmu při uplatnění paušálních výdajů

Lokace	Nové Město
Rok	2018
Obsazenost	71,50 %
Obsazenost	261 dnů/rok
Příjem za den (+servisní poplatek 3 %)	1 517 Kč
Příjem bez poplatku	1 471 Kč
Příjmy celkem	384 088 Kč
Výdaje celkem (30% výdajový paušál)	115 226 Kč
Rozdíl mezi příjmy a výdaji	268 862 Kč
Základ daně z příjmu (zaokrouhlený na 100 Kč dolů)	268 800 Kč
Daň z příjmu (15 %)	40 320 Kč
Zisk	228 542 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka č. 7 uvádí přehled zdanění příjmů za rok 2018 z krátkodobého pronájmu prostřednictvím Airbnb s využitím 30 % výdajového paušálu. Z výše uvedeného vyplývá, že pronajímatel nemá na pronájem živnostenské oprávnění a příjmy z pronájmu bude danit dle § 9 Zákona o daních z příjmů. Ve sledovaném období roku 2018 byla obsazenost bytu na Praze 1 – Nové Město 71,5 %, což ve dnech činí 261 dní. Za uvedené období činily příjmy celkem 384 088 Kč. Daňový základ pro výpočet daně z příjmu se vypočte jako rozdíl mezi příjmy a výdaji a zaokrouhlí se na celé 100 dolů. Základ pro výpočet daně z příjmu tak činí 268 800 Kč. Daň z příjmu ve výši 15 % vychází pro tento byt na částku ve výši 40 320 Kč. Pro zjištění čistého příjmu je od celkových příjmů odečtena daň z příjmu, čistý zisk tak činí 228 542 Kč. Nutno podotknout, že tato částka ve skutečnosti není čistým ziskem, neboť by v tomto případě mělo platit, že skutečné náklady jsou nižší než výdajový paušál, a proto je čistý zisk prakticky ještě vyšší.

Jak už bylo zmíněno v předchozím textu, pronajímatel se může rozhodnout, zda „půjde“ jednodušší cestou a uplatní paušální výdaje ve výši 30 % nebo se rozhodne pro uplatnění skutečných výdajů (s příslušnou administrativní zátěží). Pokud by ve výše uvedeném případě uplatnil pronajímatel skutečné výdaje, jednalo by se zejména o

- daňový odpis nemovitosti
- daň z nemovitosti

- provozní náklady (elektrina, voda, podíl na společných nákladech domu)
- drobné opravy v bytě
- výměna drobného vybavení bytu
- příp. pojištění bytu

Při uvažované ceně nemovitosti ve výši 9 400 000 Kč by rovnoměrný daňový odpis činil v prvním roce 131 600 Kč, dále daň z nemovitosti 720 Kč, provozní náklady např. 45 000 Kč, drobné opravy např. 15 000 Kč a výměna drobného vybavení bytu za 30 000 Kč – vše v úhrnu za celý rok. Z uvedených nákladů je zřejmé, že by se zdanění s uplatněním skutečných výdajů pronajímateli vyplatilo. S celkovými příjmy z pronájmu ve výši 384 088 Kč a skutečnými náklady v souhrnné výši 222 320 Kč by byl daňový základ ve výši 161 700 Kč a 15 % daň by pak činila 24 255 Kč. Čistý zisk by v případě uplatnění skutečných výdajů činil 269 113 Kč. Čistý zisk hodně ovlivňuje fakt, že byt už je zaplacený, daňový odpis tak ve skutečnosti není pro pronajímatele v současné době výdajem.

Uplatnění skutečných výdajů je u pronajímané nemovitosti, která je již zaplacená (financovaná hotovostí, příp. zděděná), jednoznačně výhodnější, jak z hlediska zaplacené daně, tak s největší pravděpodobností i z hlediska čistého zisku z pronájmu.

4.4.3 Dlouhodobý pronájem – financovaný hotovostí (příp. zděděním)

Byt pro využití k dlouhodobému pronájmu se nachází na Praze 1 – Nové Město. Byt je shodný s bytem, který je využit pro krátkodobý pronájem přes portál Airbnb v předchozí kapitole.

Do nákladů bytu pro dlouhodobý pronájem vstupují náklady na opravy bytu. Drobné opravy pro dlouhodobý pronájem jsou stanoveny na každé 4 roky, velké opravy jsou stanoveny na 10 let. Náklady spojené s opravami jsou spočítány v příloze a rozpočítány na měsíce, aby mohly být snáze započteny do měsíčních a ročních nákladů.

Další druh nákladů, který je třeba zahrnout, jsou náklady obětované příležitosti (implicitní náklady), které jsou výrazně nižší, než tomu je u krátkodobého pronájmu. Pro dlouhodobý pronájem bytu jsou za implicitní náklady považovány především příprava bytu pro nájemce,

zveřejnění inzerátu včetně nafocení bytu, vymezení času na prohlídku bytu a vyřízení náležitostí při podpisu smlouvy. Implicitní náklady jsou spočítány pomocí průměrné hodinové mzdy, která pro 3. čtvrtletí roku 2018 činila 196,98 Kč (ČSÚ, 2018).

Tabulka 8 - Náklady obětované příležitosti (dlouhodobý pronájem)

Náklady	Počet hodin
Příprava bytu (úklid, focení)	2
Umístění inzerátu	1
Prohlídky	4
Vyřízení smlouvy	1
Celkem	10

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 9 - Kalkulace daně z příjmu u dlouhodobého pronájmu při uplatnění paušálních výdajů

Lokace	Nové Město		
Rok	2018		
Varianta	Optimistická	Realistická	Pesimistická
Obsazenost	100 %	75 %	50 %
Obsazenost v měsících	12	9	6
Nájem (Kč/měsíc)	25 980 Kč	25 980 Kč	25 980 Kč
Příjmy celkem	311 760 Kč	233 820 Kč	155 880 Kč
Výdaje celkem (30% výdajový paušál)	93 528 Kč	70 146 Kč	46 764 Kč
Rozdíl mezi příjmy a výdaji	218 232 Kč	163 674 Kč	109 116 Kč
Základ daně z příjmu (zaokrouhlený na 100 Kč dolů)	218 200 Kč	163 600 Kč	109 100 Kč
Daň z příjmů (15 %)	32 730 Kč	24 540 Kč	16 365 Kč
Zisk	185 502 Kč	139 134 Kč	92 751 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

K výpočtu dlouhodobého pronájmu je předem stanovena výše nájmu, jejíž průměr pro městskou část Prahy 1 je 25 980 Kč v roce 2018. Tato částka je placena nájemníkem každý měsíc vždy k 15. dni. K porovnání celkového příjmu z dlouhodobého pronájmu je využito

tří variant (optimistická, realistická a pesimistická), pro které jsou stanoveny rozdílné hodnoty obsazenosti v rozmezí 50 % – 100 %. Nutno podotknout, že u dlouhodobého pronájmu je vysoce pravděpodobné, že se bude obsazenost pohybovat mezi 75 – 100 %.

Do nákladů, které vstupují do dlouhodobého pronájmu, patří náklady spojené s malými a velkými opravami, implicitní náklady a pojištění nemovitosti. Malé opravy jsou pro dlouhodobý pronájem plánovány každé čtyři roky, což je o dva roky později než u krátkodobého pronájmu přes portál Airbnb, jelikož je zde předpokládáno nižší opotřebení. Velké opravy jsou pro dlouhodobý pronájem plánovány každých 10 let, výpočet výdajů na opravy je uveden v příloze. Dále v nákladech nefigurují náklady na místní poplatky z ubytovací kapacity, nákup spotřebního materiálu a náklady na ložní prádlo. Pronajímatel je rovněž ušetřen nákladů na energie, které je nájemce povinen hradit sám. Implicitní náklady vstupují v mnohem menším měřítku a lze je označit pouze za jednorázové.

Pro výpočet daně z příjmu je opět prioritně využito paušálních výdajů ve výši 30 % z příjmů. Po odečtení 30 % je ze zbylé částky vypočtena daň z příjmu ve výši 15 %. Pro výpočet čistého zisku je od celkových příjmů odečtena pouze daň z příjmu (viz tabulka 9). Je zde předpoklad, že v případě uplatnění výdajového paušálu, jsou skutečné náklady na provoz pronajímaného bytu nižší než výdajový paušál.

I v tomto případě se pronajímatel může rozhodnout, zda „půjde“ jednodušší cestou a uplatní paušální výdaje ve výši 30 % nebo se rozhodne pro uplatnění skutečných výdajů (s příslušnou administrativní zátěží). Pokud by ve výše uvedeném případě uplatnil pronajímatel skutečné výdaje, jednalo by se zejména o

- daňový odpis nemovitosti
- daň z nemovitosti
- drobné opravy v bytě
- výměna drobného vybavení bytu
- příp. pojištění bytu

Při uvažované ceně nemovitosti ve výši 9 400 000 Kč by rovnoměrný daňový odpis činil v prvním roce 131 600 Kč, dále daň z nemovitosti 720 Kč, drobné opravy např. 15 000 Kč a výměna drobného vybavení bytu za 30 000 Kč – vše v úhrnu za celý rok. Z uvedených nákladů je zřejmé, že by se zdanění s uplatněním skutečných výdajů pronajímateli mělo vyplatit (viz Tabulka č. 10). Tabulka také ukazuje, že v případě nízké obsazenosti se pronajímatel může dostat i do ztráty z pronájmu.

Vezmeme-li opět v úvahu, že byt je již zaplacený a daňový odpis tak není skutečný výdajem pronajímatele v pravém slova smyslu, je skutečný zisk pronajímatelů ještě vyšší (viz poslední řádek Tabulky č. 10).

Tabulka 10 – Kalkulace daně z příjmu u dlouhodobého pronájmu při uplatnění skutečných výdajů

Lokace	Nové Město		
Rok	2018		
Varianta	Optimistická	Realistická	Pesimistická
Obsazenost	100 %	75 %	50 %
Obsazenost v měsících	12	9	6
Nájem (Kč/měsíc)	25 980 Kč	25 980 Kč	25 980 Kč
Příjmy celkem	311 760 Kč	233 820 Kč	155 880 Kč
Skutečné náklady celkem	177 320 Kč	177 320 Kč	177 320 Kč
Rozdíl mezi příjmy a výdaji	134 440 Kč	56 500 Kč	-21 440 Kč
Základ daně z příjmu (zaokrouhlený na 100 Kč dolů)	134 400 Kč	56 500 Kč	0 Kč
Daň z příjmů (15 %)	20 160 Kč	8 475 Kč	0 Kč
Zisk/Ztráta (bez odpisů)	245 880 Kč	179 625 Kč	110 160 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

4.4.4 Porovnání výsledků krátkodobého a dlouhodobého pronájmu při uplatnění paušálních nebo skutečných výdajů

K vyhodnocení výsledků je využito vypočtených hodnot z předchozích kapitol. V následující tabulce č. 11 je porovnání celkových příjmů z pronájmu, paušálních výdajů a daňového zatížení. Pro určení celkového čistého zisku je odečtena položka celkových nákladů a celkové daně od položky celkových příjmů.

Tabulka 101 - Celkový přehled pro krátkodobý a dlouhodobý pronájem při využití paušálních výdajů

Položky (v Kč)	Druh pronájmu			
	Krátkodobý	Dlouhodobý		
		Optimistická	Realistická	Pesimistická
Příjmy	384 088	311 760	233 820	155 880
Paušální výdaje	115 226	93 528	70 146	46 764
Daň z příjmu	40 320	32 730	24 540	16 365
Čistý zisk	228 042	185 502	139 134	92 751
Měsíčně	19 004	15 459	11 595	7 730

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka č. 11 uvádí celkový přehled příjmů a výdajů pro krátkodobý a dlouhodobý pronájem. Tabulka je pro dlouhodobý pronájem zpracována ve třech variantách, které jsou ohodnoceny odlišnou obsazeností:

- optimistická při obsazenosti 100 %
- realistická při obsazenosti 75 %
- pesimistická při obsazenosti 50 %

Ze srovnání zisku vyplývá nejlepší hodnota pro variantu krátkodobého pronájmu přes portál Airbnb, kde je hodnota měsíčního zisku 19 004 Kč, což je o 3 545 Kč více, než pokud by byl byt pronajímán dlouhodobě.

Nyní bude porovnán zisk při zdanění s využitím skutečných výdajů (viz Tabulka č. 12)

Tabulka 112 - Celkový přehled pro krátkodobý a dlouhodobý pronájem při využití skutečných výdajů

Položky (v Kč)	Druh pronájmu			
	Krátkodobý	Dlouhodobý		
		Optimistická	Realistická	Pesimistická
Příjmy	384 088	311 760	233 820	155 880
Skutečné výdaje	222 320	177 320	177 320	177 320
Daň z příjmu	24 255	20 160	8 475	0
Čistý zisk (bez odpisů)	269 113	245 880	179 625	110 160
Měsíčně	22 426	20 490	14 969	9 180

Zdroj: vlastní zpracování

Ze srovnání zisku při zdanění s využitím skutečných výdajů vychází nejlepší hodnota také pro variantu krátkodobého pronájmu přes portál Airbnb, kde je hodnota měsíčního zisku ve výši 22 426 Kč, což je o 1 936 Kč více, než pokud by byl byt pronajímán dlouhodobě.

Při srovnání obou variant zdanění je nutno vzít ještě v úvahu, že implicitní náklady na krátkodobý pronájem jsou jednoznačně vyšší než v případě dlouhodobého pronájmu. Otázkou pak zůstává, zda je výhodnější pronajímat byt krátkodobě s vyšším výdělkem, ale většími starostmi nebo se rozhodnout pro dlouhodobý pronájem s mnohem menšími starostmi.

4.4.5 Financování bytu – hypoteční úvěr

Cena bytu na Praze 1 – Nové město, ulice Opatovické je včetně poplatku realitní kanceláři a poplatku na právní služby ve výši 9 400 000 Kč. Pro kalkulaci hypotečního úvěru je využito banky Airbank, která umožňuje čerpání hypotečního úvěru do výše 80 % z ceny nemovitosti, což při ceně nemovitosti na Praze 1 – Nové Město znamená čerpání úvěru v maximální výši 7 520 000 Kč. Výše vlastních zdrojů tak činí 1 880 000 Kč. Airbank bere rovněž v úvahu čistý měsíční příjem, který pro dosažení na zmíněnou výši hypotečního úvěru je 78 334 Kč. Pro modelovou situaci je využito kalkulace hypotečního úvěru pro jednu osobu, která však vyživuje dva členy domácnosti a čistý měsíční příjem domácnosti činí 78 334 Kč. Za předpokladu, že žadatel nemá žádné další splátky půjček, náklady na domácnost (nájem, zálohy na služby) činí 25 000 Kč a ostatní náklady domácnosti (jídlo, doprava, léky) jsou ve výši 14 000 Kč. Je jeho žádost o hypoteční úvěr v hodnotě 7 520 000 Kč s vysokou pravděpodobností schválena. Banka Airbank po žadatelích

o hypoteční úvěr dále požaduje pojištění nemovitosti, avšak nevyžaduje pojištění životní, které by pochopitelně mírně zvýšilo náklady.

Tabulka 123 - Kalkulace hypotečního úvěru

Městská část	Nové Město
Typ bytu	2+kk
Velikost	60 m ²
Cena nemovitosti	9 400 000 Kč
Úvěr (90 % z částky)	7 520 000 Kč
Vlastní zdroje	1 880 000 Kč
Úroková sazba (p. a.)	2,99 %
Splátka	31 667 Kč
Úroky	3 887 020 Kč
Doba úvěru	30 let
Počet splátek	360
Celkem uhrazeno	11 407 020 Kč

Zdroj: vlastní zpracování (Airbank, 2018)

Poskytovatelem hypotečního úvěru je v tomto případě již zmíněná Airbank, která za poskytnutí úvěru ve výši 7 520 000 Kč účtuje úrok ve výši 2,99 % p. a., což tvoří měsíční splátku 31 667 Kč a minimální hodnota zajištění, tak odpovídá hodnotě 9 400 000 Kč, která je pořizovací cenou nemovitosti. Při výši této splátky žadatel splňuje nařízení ČNB, která stanovuje maximální výši splátky pro čistý měsíční příjem žadatele o úvěr. Pro čistý měsíční příjem žadatele o úvěr je maximální výše měsíční splátky při úrokové sazbě 2,99 % a splatnosti úvěru na 30 let ve výši 35 250 Kč (Hypoindex, 2019).

4.4.5.1 Srovnání s bytem financovaným v hotovosti (příp. zděděným)

V následující podkapitole dochází ke srovnání pronájmu bytu uhrazeného v hotovosti a bytu, který je financován hypotečním úvěrem. Z tabulky č. 14 je patrné, že hodnota výše doplatku se odvíjí od čistého zisku z pronájmu. Pro své rovnání jsem si vybral variantu zdanění skutečnými výdaji. Subjektivní názorem lze hodnotit za přijatelný pronájem krátkodobý přes portál Airbnb, kde je výše měsíčního doplatku ve výši 9 241 Kč. Současně však můžeme

za přijatelnou považovat optimistickou variantu dlouhodobého pronájmu, kde je měsíční doplatek hypotečního úvěru ve výši 11 177 Kč. Pro srovnání druhu pronájmu je ale vybrán krátkodobý pronájem a dlouhodobý pronájem při variantě realistické, kde se nabízí srovnání přibližně stejné obsazenosti. Pro realistickou variantu dlouhodobého pronájmu je výše měsíčního doplatku 16 698 Kč, což je o 7 457 Kč více než u krátkodobého pronájmu přes portál Airbnb. Tyto hodnoty je zajímavé pozorovat s odstupem času a ohledem na hypoteční úvěr, který je sjednán na dobu 30 let. Při srovnání po třiceti letech je výše investice při krátkodobém pronájmu ve výši 3 326 760 Kč a pro realistickou variantu dlouhodobého pronájmu 6 011 280 Kč. V tomto ohledu již rozdílná částka 2 684 520 Kč není úplně zanedbatelnou, jak se zdálo při měsíčním srovnání, kde činil rozdíl 7 457 Kč. Pro další výpočty rentability však nesmíme opomenout vlastní zdroje ve výši 1 880 000 Kč.

Tabulka 134 - Srovnání výše doplatku pro jednotlivé druhy pronájmů

Položky (v Kč)	Druh pronájmu			
	Krátkodobý	Dlouhodobý		
		Optimistická	Realistická	Pesimistická
Čistý zisk	22 426	20 490	14 969	9 180
Splátka úvěru	31 667	31 667	31 667	31 667
Výše doplatku	9 241	11 177	16 698	22 487

Zdroj: vlastní zpracování

Informace vyplývající z tabulky č. 14 slouží autorovi ke stanovení doporučení pro budoucí potenciální poskytovatele. Jako nejlepší se nabízí varianta krátkodobého pronájmu přes portál Airbnb s volbou využití hypotečního úvěru.

4.4.6 Rentabilita vlastního kapitálu

Tabulka č. 15 nabízí přehled zisku, vlastního vloženého kapitálu a výše doplatků v případě využití varianty paušální, případně skutečných výdajů. Za pomoci těchto hodnot je zjištěna výše rentability vlastního kapitálu, kde se za pozitivní bere co nejvyšší hodnota. Pro tento případ je patrné, že nejvyšší rentability nabývá krátkodobý pronájem přes portál Airbnb (158,6 %), který je financován hypotečním úvěrem za předpokladu, že jsou uplatněny skutečné výdaje. Druhým v pořadí je překvapivě dlouhodobý pronájem, který je financován hypotečním úvěrem a v potaz je brána optimistická varianta (136,9 %). Poměrně zajímavé je hodnotit případ, kdy je byt pořízen v hotovosti (příp. zděděním), kde se hodnoty pohybují od 37 % do 82 %, z čehož je patrné, že dochází k efektivnímu využití hypotečního úvěru.

Tabulka 145 - Rentabilita vlastního kapitálu

Rentabilita VK		Krátkodobý	Dlouhodobý		
			Optimistická	Realistická	Pesimistická
Pořízení v hotovosti (příp. zděděním)	zisk	20 591 Kč	21 317 Kč	15 504 Kč	9 691 Kč
	zisk celkem	7 412 760 Kč	7 674 120 Kč	5 581 440 Kč	3 488 760 Kč
	rentabilita (%)	78,9 %	81,6 %	59,4 %	37,1 %
Hypoteční úvěr	VK	1 880 000 Kč	1 880 000 Kč	1 880 000 Kč	1 880 000 Kč
	zisk	20 591 Kč	21 317 Kč	15 504 Kč	9 691 Kč
	zisk celkem	7 412 760 Kč	7 674 120 Kč	5 581 440 Kč	3 488 760 Kč
	doplatek paušální	3 987 253 Kč	3 726 000 Kč	5 818 680 Kč	7 911 360 Kč
	VK celkem	5 867 253 Kč	5 606 000 Kč	7 698 680 Kč	9 791 360 Kč
	R – paušální (%)	126,3 %	136,9 %	72,5 %	35,6 %
	doplatek skutečné	7 757 Kč	24 045 Kč	14 117 Kč	11 055 Kč
	doplatek celkem	2 792 520 Kč	8 656 200 Kč	5 082 120 Kč	3 979 800 Kč
	R – skutečné (%)	158,6 %	72,8 %	80,2 %	59,5 %

Zdroj: vlastní zpracování

6 Výsledky a diskuze

Vypočtenými výsledky bylo zjištěno, že z hlediska zisku se jednoznačně vyplácí pronajímat byt formou krátkodobého pronájmu přes portál Airbnb, a to zejména v případě bytu, který pronajímatel vlastní, ale nesplácí. Přesně typicky nevyužité aktivum, z kterého má pronajímatel příjmy. V tomto případě je též splněn prioritní účel, pro který byl portál Airbnb zřízen.

Z hlediska obsluhy bytu při pronájmu je jednoznačně výhodnější pronajímat byt formou dlouhodobého pronájmu. Nutno však počítat s nižšími příjmy než v případě krátkodobého pronájmu přes Airbnb. Při využití dlouhodobého pronájmu pronajímatel pouze podepíše smlouvu a pak se jednoduše řečeno téměř o nic nestará. Byt je plně v užívání i běžné údržbě svěřen nájemci.

Při pořízení pronajímaného bytu na hypoteční úvěr se situace mění. Příjmy zůstávají stejné jako v případě pronájmu bytu, který je již zaplacený, ale výdaje, resp. náklady se výrazně liší o úroky spojené s hypotečním úvěrem. Dochází proto k situaci, kdy pronajímatel musí hypoteční splátku ještě doplácet ze svých ostatních příjmů.

Dle mého názoru se pronajímateli jednoznačně vyplatí pronajmout skutečně nevyužitý byt, který má již uhrazený než pořizovat byt prioritně kvůli příjmům z nájmu (tzv. investiční byt). Zde je ale třeba brát v úvahu priority jednotlivých pronajímatelů, jelikož za předpokladu, že pronajímateli bude ve věku třiceti let při pořízení bytu za pomoci hypotečního úvěru, tak se mu nabízí možnost čerpat po splacení úvěru pasivní příjem ve výši 15 000 – 22 000 Kč. Nutno podotknout, že v jiných lokalitách Prahy nebo i mimo Prahu může být situace rozdílná a může se tzv. investiční byt vyplatit mnohem více. Pro lokalitu Prahy 1 – Nové Město je největším problémem cena nemovitostí.

7 Závěr

Cílem této diplomové práce bylo zjistit, zda je výhodnější pronajímat byt jako krátkodobý pronájem přes portál Airbnb nebo jako klasický dlouhodobý pronájem. V úvahu byla dále brána situace, zda se jedná o byt financovaný v hotovosti (příp. zděděný) nebo zda je byt financován pomocí hypotečního úvěru. V zájmu diplomové práce bylo porovnání pronájmu bytu v městské části Prahy 1 – Nové Město, který byl vybrán pro modelovou situaci a byly pro něj zjištěny příjmy a výdaje týkající se pronájmu v již zaplacené nemovitosti, ale také pro případ čerpání hypotečního úvěru na pronájemnou nemovitost. V další části se autor rozhodl využít daňové srovnání a přehledu rozdílů pro uplatnění paušálních a skutečných výdajů, což bylo následně zahrnuto do rentability vlastního kapitálu.

Vzhledem k situaci sdílené ekonomiky, o které se dá hovořit, jako o nové problematice, bylo k dispozici velice málo knižních publikací, které mohly být využity autorem pro teoretickou část. V teoretické části tak autor čerpal převážně z cizojazyčných publikací, kterých je na internetu spousta, ale dost často se tyto publikace rozcházejí ve svých názorech. Sdílená ekonomika nabízí nové fungování trhu, které přináší nespočet výhod pro uživatele. Jako hlavní hráče na trhu sdílené ekonomiky lze označit platformu ubytovacích služeb Airbnb a dopravních služeb Uber. Tyto nejznámější společnosti ale bohužel mění význam sdílení, které mělo v počátcích vzniku nabídnout bezplatnou výměnu, ze které se ale stává spíše skvěle promyšlený byznys pro investory, kteří skupující nemovitosti a zneužívají je pro svou hlavní činnost podnikání. Důležitým prvkem vstupujícím do sdílení hodnocení uživatelů, díky kterému vzniká mezi uživatelem a poskytovatelem digitální důvěra a zmenšuje tak bezpečnostní rizika.

První část praktické části byla zaměřena na porovnání průměrných příjmů z krátkodobého pronájmu přes portál Airbnb a klasického dlouhodobého pronájmu, tato část měla nastínit vyvíjející se situaci v jednotlivých vybraných městských částech Prahy. Ve druhé části bylo využito již zmíněné modelové situace pro městskou část Prahy 1 – Nové Město, která byla detailněji propracována, a co nejvíce přiblížena skutečnosti.

Při zpracování diplomové práce měl autor možnost využití nástrojů od společnosti AirDNA, a nahlédnout tak sdílené ekonomice, konkrétně tedy odvětví sdíleného ubytování, do nitra. Ze získaných poznatků lze usuzovat, že sdílená ekonomika je přínosem pro oba vstupující subjekty, jak pro poskytovatele, který získává příjem za pronájem nevyužitých aktiv, tak pro spotřebitele, pro kterého se krátkodobé ubytování stává levnějším.

V závěru práce lze říci, že se autorovi povedlo naplnit cíl této práce, kterým bylo porovnání dvou druhů pronájmů a stanovení výhodnosti pro budoucího potenciální poskytovatele pronájmu. V porovnání bylo zohledněno několik variant a situací, které by mohly nastat při pronájmu, a zároveň byl ve výsledcích uveden autorův názor. Autor také informoval o samotné sdílené ekonomice, o problematice sdílené ekonomiky, povinnostech poskytovatele a zmínil i její pozitivní a negativní stránky.

8 Seznam použitých zdrojů

Literární zdroje:

ANAG. 2014. *Občanský zákoník; Zákon o obchodních společnostech a družstvech – úplné znění.* Olomouc: ANAG, 2014. 9788072638550.

Botsman, Rachel a Rogers, Roo. 2010. *What's Mine Is Yours; The Rise of Collaborative consumption.* New York: Harper Business, 2010. 9780061963544.

Popesco, Boris a Papadaki, Šárka. 2016. *Moderní metody řízení nákladů.* Praha : Grada Publishing, 2016. 978-80-271-9051-5.

Rogers, Roo a Botsman, Rachel. 2011. *What's Mine is Yours, How Collaborative Consumption is Changing the Way We Live.* místo New York: HarperCollins Publishers, 2011. 978-0007435968.

Růčková , Petra. 2015. *Finanční analýza: metody, ukazatele, využití v praxi.* Praha : Grada Publishing, 2015. 978-80-247-5534-2.

Svobodová, Ivana a Andera, Michal. 2017. *Od nápadu k podnikatelskému plánu: Jak hledat a rozvíjet podnikatelské příležitosti.* Praha: Grada, 2017. 978-80-271-0407-9.

Těžký, Václav. 2016. *Zákon o místních poplatcích: komentář.* Praha : Wolters Kluwer, 2016. 978-80-7552-453-9.

Internetové zdroje:

Ceník řemesel. 2019. *Ceník řemesel, malování, podlahy .* [Online] 2019. <http://www.cenikyremesel.cz>.

Conrad. 2019. Conrad. *Bezpečnostní schránka na klíč.* [Online] 17. 3 2019. [Citace: 17. 3 2019.] https://www.conrad.cz/bezpecnostni-schranka-na-klic-abus-787.k752071?gclid=EAIaIQobChMI59yMyNWQ4QIVgRrTCh13fwcbEAQYASABEgJIUPD_BwE.

ČSÚ. 2018. Průměrné mzdy 3. čtvrtletí 2018. *czso.cz.* [Online] 4. 12 2018. [Citace: 15. 3 2019.] <https://www.czso.cz/csu/czso/cri/prumerne-mzdy-3-ctvrtleti-2018>.

Airbank. 2018. Airbank . *produkty - hypotéky.* [Online] 2018. https://www.airbank.cz/produkty/hypoteka/?airbid1=ppc_a_322533467903_13&gclid=EAIaIQobChMI1oGUhr2l4QIVlfhRCh38Tw_hEAAYASAAEgJJQPD_BwE.

Annonce. 2017. Annonce. *Klíčové povinnosti pronajímatele Airbnb.* [Online] 21. 1 2017. [Citace: 15. 3 2019.] <https://www.annonce.cz/blog/x3-klicove-povinnosti-pronajimatele-airbnb.html>.

- Economy, How green is the Sharing. 2015.** Knowledge Wharton. *Wharton school: University of Pennsylvania*. [Online] 11. 12 2015. <http://knowledge.wharton.upenn.edu/article/how-green-is-the-sharing-economy/>.
- Energie. 2018.** [Online] 2018. [Citace: 12. 3 2019.] <https://kalkulator.tzb-info.cz/cz/dodavka-elektricke-energie-porovnani-nabidek>.
- Flexi. 2018.** Flexi Office. *Sdílená ekonomika - výhody a nevýhody*. [Online] 19. 9 2018. <https://www.flexioffice.cz/vyhody-a-nevyhody-sdilene-ekonomiky>.
- Goudin, Pierre. 2016.** Europari. *European Parliament*. [Online] 1 2016. [http://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/STUD/2016/558777/EPRS_STU\(2016\)558777_EN.pdf](http://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/STUD/2016/558777/EPRS_STU(2016)558777_EN.pdf).
- Guarda, Dinis. 2016.** intelligentHQ. *Circular Economy and Blockchain-Driven Sharing Economy?* [Online] 7. 8 2016. <https://www.intelligenthq.com/social-business-2/the-access-economy-or-the-sharing-economy/>.
- Hypindex. 2019.** Hypindex. *Na jakou hypotéku dosáhnete?* [Online] 2. 1 2019. [Citace: 15. 3 2019.] <https://www.hypindex.cz/jakou-hypoteku-dosahnete/>.
- Hypotéky . 2019.** *Kalkulačka hypotéky* . [Online] 2019. <https://www.kalkulackahypoteky.cz>.
- Ikea. 2019.** *Spotřebiče*. [Online] 2019. <https://www.ikea.com/cz/cs/catalog/categories/departments/kitchen/>.
- Kenton, Will. 2017.** Investopedia. [Online] 27. 12 2017. <https://www.investopedia.com/terms/s/sharing-economy.asp>.
- Lachová, Eva. 2017.** OL Reality . *Jak správně zdanit příjmy a zaplatit co nejméně na daních?* [Online] 11. 12 2017. [Citace: 20. 3 2019.] <http://www.olreality.cz/finance-dane/dan-z-prijmu-pri-pronajmu-bytu/text/10788/>.
- Management Mania. 2017.** Management Mania. *Náklady obětované příležitosti*. [Online] 29. 9 2017. [Citace: 20. 3 2019.] <https://managementmania.com/cs/naklady-obetovane-prilezitosti>.
- Marek, David, a další. 2017.** Deloitte. *Sdílená ekonomika - Bohatství bez vlastnictví*. [Online] 2017. <https://edu.deloitte.cz/cs/Content/DownloadPublication/sdilena-ekonomika-2017>.
- Matofska, Benita. 2016.** The People Who Share. *What is a Sharing Economy*. [Online] 1. 9 2016. <http://www.thepeoplewhoshare.com/blog/what-is-the-sharing-economy/>.
- Medium. 2017.** Medium . *6 Benefits of a Sharing Economy* . [Online] 27. 6 2017. <https://medium.com/@crowdholding/6-benefits-of-a-sharing-economy-71f4c1dbd42d>.
- Mendelova univerzita. 2018.** Mendelu. *Ukazatele rentability*. [Online] 2018. [Citace: 19. 3 2019.] https://is.mendelu.cz/eknihovna/opory/zobraz_cast.pl?cast=82.

- MHMP. 2015.** praha.eu. *Místní poplatek za lázeňský nebo rekreační pobyt.* [Online] Magistrát hlavního města Prahy , 10. 2 2015. [Citace: 24. 2 2019.] http://www.praha.eu/jnp/cz/potrebuji_resit/zivotni_situace/poplatky/mistni_poplatek_za_z_a_lazensky_nebo.html.
- , **2017.** Pro ubytovatele. *Sdílená ekonomiky v Praze.* [Online] MHMP, 2017. [Citace: 20. 3 2019.] http://sdileneubytovani.praha.eu/jnp/cz/pro_ubytovatele/index.html.
- PB Praha. 2017.** Pronájem bytu Praha. *Daň z pronájmu: Jak odvést státu co nejméně?* [Online] 15. 2 2017. [Citace: 15. 2 2019.] pronajembytu-praha.cz dan pronajmu odvest statu nejme.
- Peníze. peníze.cz.** *Kalkulačka, spotřeba vody v ČR.* [Online] [Citace: 12. 2 2019.] <https://www.penize.cz/kalkulacky/spotreba-vody>.
- Puschmann, Thomas a Alt, Rainer. 2017.** Sharing economy: Bussines & Information Systems Engineering. <http://hdl.handle.net/10.1007/s12599-015-0420-2>. [Online] 2017. [Citace: 15. 2 2019.]
- Účtování. 2019.** *Rovnoměrné odpisy .* [Online] 2019. <https://www.uctovani.net/kalkulacka-odpisy-rovnomerne+zrychlene.php>.
- Úřad vlády ČR. 2017.** Vláda ČR. *Analýza sdílené ekonomiky a digitálních platforem.* [Online] 6 2017. https://www.vlada.cz/assets/urad-vlady/poskytovani-informaci/poskytnute-informace-na-zadost/Priloha_4_Material_Analyza.pdf.
- Srovnávač.cz. 2018.** Srovnávač pojištění. [Online] 2018. [Citace: 15. 3 2019.] <https://www.srovnac.cz/pojisteni-nemovitosti/online-srovnani>.
- Veber, Jaromír, a další. 2016.** Sdílená ekonomika. *Úřad vlády České republiky.* [Online] 6. 11 2016. <https://www.vspp.cz/wp-content/uploads/2017/05/zprava.pdf>.

9 Přílohy

Příloha č. 1

Položka	litrů	v Kč
v kuchyni týdně	322	16
v koupelně týdně	3 320	166
Celkem týdně	3 642	182
Celkem za měsíc	14 568	728
Celkem za rok	189 384	9 469

Zdroj: vlastní zpracování, spotřeba vody (Peníze)

Druh spotřeby	1 - 2 osoby	3 - 5 osob
Běžná spotřeba + svícení (sazba D02)	VT: 1 800 kWh	VT: 3 200 kWh
Elektrický ohřev vody (sazba D26)	VT: 2 500 kWh	VT: 3 500 kWh
Elektrický ohřev vody a vytápění (sazba D45)	VT: 800 kWh	VT: 1 000 kWh

Zdroj: kalkulačka, spotřeba elektřiny v kWh (Energie, 2018)

Souhrnné informace	Cena v Kč
Celková cena vč. DPH	32 112
Celková cena silové elektřiny VT vč. DPH	8 833
Pravidelné platby obchodníkovi vč. DPH	726
Průměrná cena za kWh vč. DPH	4
Doporučená výše měsíční zálohy (12 záloh/rok)	2 410

Zdroj: vlastní zpracování, cena elektřiny Inoggy (Energie, 2018)

Položka	Hodnota v Kč	Při obsazenosti 71,5%
Počet dní v roce	365	261
Voda	9 469	6 770
Elektřina	32 112	22 960
Malé opravy	13 211	9 446
Velké opravy	18 056	12 910
Celkem měsíčně	6 071	4 341
Celkem ročně	72 848	52 086

Zdroj: vlastní zpracování, dodatečné hodnoty v příloze č. 2

Příloha č. 2 – Malé a velké opravy

Malé opravy	
Plocha podlahy (m ²)	50
Cena broušení parket (Kč/m ²)	152
Lakování parket (Kč/m ²)	90
Parkety celkem (Kč)	12 100 Kč
Malování (m ²)	220
Cena malování (Kč/m ²)	36
Malování celkem	7 920 Kč
Výměna (žárovky, baterie)	4 000 Kč
Rezerva (10 %)	2 402 Kč
Celkem	26 422 Kč
Celkem krátkodobý pronájem (měsíc)	1 101 Kč
Celkem dlouhodobý pronájem (měsíc)	550 Kč
Velké opravy	
Kuchyňská linka	27 990 Kč
Dřez a baterie	2 298 Kč
Trouba se sporákem	4 990 Kč
Lednice	6 900 Kč
Pračka	5 990 Kč
Sprchový kout	5 490 Kč
Umyvadlo (včetně baterie)	549 Kč
Zrcadlo	749 Kč
Mikrovlákná trouba	1 199 Kč
Postel manželská (včetně roštů)	9 990 Kč
Matrace	7 999 Kč
Šatní skříň	3 990 Kč
Opravy Celkem	78 134 Kč
Pořízení a práce (hod.)	20
Implicitní náklady	3 940 Kč
Rezerva (10 %)	8 207 Kč
Celkem	90 281 Kč
Celkem krátkodobý pronájem (měsíc)	1 505 Kč
Celkem dlouhodobý pronájem (měsíc)	752 Kč

Zdroj: vlastní zpracování (Ikea, 2019) (Ceník řemesel, 2019)

Pojištění nemovitosti (Maxima)	
Pojistná částka	9 400 000 Kč
Roční splátka	5 641 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, pojištění nemovitosti Maxima (Srovnávač.cz, 2018)

Odpisy	Zůstatková cena	Roční odpis
1. rok	9 268 400 Kč	131 600 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, (Účtování, 2019)

Splátka hypotéky	Výše úroku
1. rok	222 704 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, (Hypotéky , 2019)