

Airbnb v Praze: Analýza stavu a vývoje krátkodobého ubytování v soukromí 2018–2023

02/2024

Mgr. Jan Sýkora

Airbnb v Praze

Analýza stavu a vývoje krátkodobého ubytování
v soukromí 2018–2023

Autor
Mgr. Jan Sýkora / Kancelář analýz města / sykora@ipr.praha.eu

Konzultace
Mgr. Nina Dvořáková, Ph.D. / Kancelář analýz města
Ing. arch. Zdeňka Havlová, Ph.D. / Kancelář analýz města
Ing. arch. Sára Šálková Roeselová / Kancelář analýz města

Autorka předešlých aktualizací studie
Mgr. Veronika Marianovská

Sazba a grafická úprava obrazových příloh
Mgr. Jan Sýkora / Kancelář analýz města
Taťána Sekerková, M.A.

Jazyková korektura
PhDr. Nataša Macháčová

Titulní fotografie
Photo by Lina on Unsplash

02/2024

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy
Sekce rozvoje města

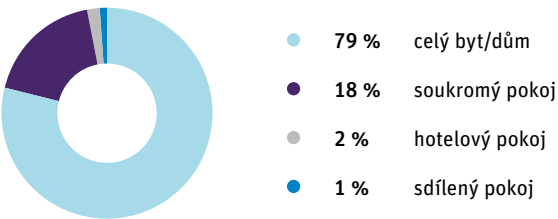
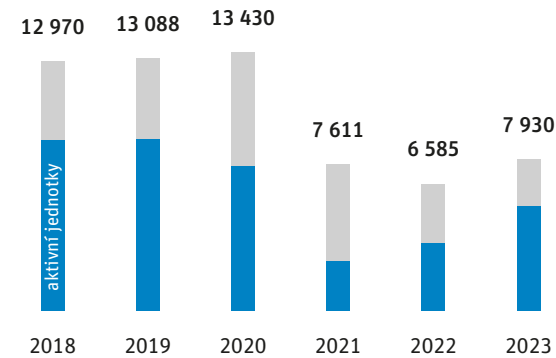
© Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy 2024
Všechna práva vyhrazena

Elektronická verze dokumentu je dostupná na
iprpraha.cz

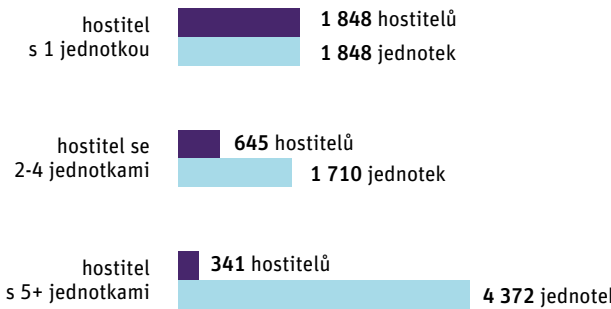
OBSAH

GRAFICKÉ SHRNU TÍ	2
MANAŽERSKÉ SHRNU TÍ	4
ENGLISH SUMMARY	6
1 ÚVOD	8
Odborné pojmy	10
Použité zkratky	10
Jak číst tento dokument	11
1.1 Metodika a data	12
1.2 Souvislosti	16
1.2.1 Sdílená ekonomika a dopady Airbnb	16
1.2.2 Cestovní ruch a dostupnost bydlení	17
2 ANALÝZA	19
2.1 Základní charakteristiky Airbnb	19
2.1.1 Nabídky	19
2.1.2 Hostitelé	34
2.1.3 Návštěvnost	36
2.1.4 Shrnutí podkapitoly	37
2.2 Airbnb a ostatní složky města	38
2.2.1 Airbnb a bytový fond	38
2.2.2 Airbnb a cestovní ruch	42
2.2.3 Shrnutí podkapitoly	44
2.3 Airbnb a legislativa	45
2.3.1 Legislativní rámec ovlivňující Airbnb v Praze	45
2.3.2 Příklady regulace ze zahraničí	48
2.3.3 Shrnutí podkapitoly	51
3 ZÁVĚR	52
4 REJSTŘÍKY A SEZNAMY	56
Související legislativa	56
Citované zdroje	56

covid-19 snížil objem nabídky Airbnb,
ale neproměnil její charakter



1 % bytů v Praze je využíváno na Airbnb



Airbnb v Praze
k březnu 2023

MANAŽERSKÉ SHRNU TÍ

Krátkodobá ubytování v soukromí nabízená přes internetové platformy jsou globálně rozšířeným fenoménem. Celosvětové působení těchto platforem nicméně výrazně dopadá na lokální fyzické a sociální prostředí měst a často negativně ovlivňuje kvalitu života místních obyvatel. Monitoring a evaluace stavu a vývoje krátkodobého ubytování může přispět k nastavení vhodného přístupu veřejné správy k rozvoji a regulaci tohoto odvětví služeb, ale i ke zmírnění jeho negativních dopadů na různé složky města.

Studie zkoumá fenomén krátkodobého ubytování v soukromí v Praze na příkladu platformy Airbnb, která představuje jednoho z největších poskytovatelů této služby v metropoli. Publikace si primárně klade za cíl **analyzovat strukturu nabídek Airbnb, jejich prostorové rozmístění a časový vývoj**. Dalším cílem je **vyhodnotit postavení Airbnb ve vztahu k vybraným složkám města** – konkrétně obyvatelstvu, bytovému fondu a tradičním ubytovacím službám. Posledním cílem je **vytvoření přehledu legislativy** ovlivňující Airbnb v Praze a popsání příkladů přístupů k regulaci této služby ve vybraných evropských městech. Analýza pracuje primárně s veřejně přístupnými daty o nabídkách Airbnb z webu Inside Airbnb. Portál Inside Airbnb získává tato data web scrapingem přímo ze stránek Airbnb. Studie využívá jednoduché metody deskriptivní statistiky pro analýzu ukazatelů, které popisují charakter Airbnb. Studie vzniká v době postupného ožívání cestovního ruchu v Praze po období pandemie covid-19. Právě pandemie a její dopady se v analýze projeví jako klíčový faktor ovlivňující nabídku Airbnb a její vývoj.

V březnu 2023 se v Praze nabízelo **7 930 jednotek Airbnb**, z nichž bylo téměř **70 % aktivních**. Počet nabídek významně poklesl v době pandemie covid-19 spolu s propadem

intenzity cestovního ruchu. S odeznáním pandemie a opětovně zesilující intenzitou turismu počet nabídek opět narůstá. **Většina nabízených jednotek** má dlouhodobě **formu pronájmu celého bytu**. Airbnb má v Praze vysoce komerční povahu, kdy **na jednoho hostitele připadá pronájem 2,8 jednotek**. Téměř 80 % jednotek zároveň nabízejí hostitelé, kteří v Praze pronajímají 2 a více jednotek (tzv. multihostitelé). Komerzializace Airbnb v Praze v čase spíše posiluje. Sektor sdíleného ubytování pouze formou sdílených pokojů lze považovat za prakticky neexistující.

Nabídky pronájmu prostřednictvím Airbnb se **extrémně koncentrují do centra Prahy**, zejména do jejího historického jádra. V tomto území běžně tvoří nabídky Airbnb přes desetinu bytového fondu. V průběhu pandemie covid-19 prostorová koncentrace spíše posílila. V centrálních částech Prahy jsou ve srovnání s ostatními částmi metropole dlouhodobě více zastoupeny nabídky celých bytů, dražší nabídky a také více jednotek nabízených multihostiteli.

Přestože **pandemie covid-19 výrazně utlumila celkový objem nabídek Airbnb** v Praze, **zásadně neproměnila jejich charakter**. Charakteristiky Airbnb s potenciálem nejzávažnějších negativních dopadů na město a jeho obyvatele přetrvávají, či dokonce posilují – zintenzivňuje se prostorová koncentrace do centra Prahy, dlouhodobě dominuje nabídka pronájmu celých bytů a posiluje čistě komerční povaha Airbnb. Spolu s trendem růstu počtu nabídek v posledních několika měsících pravděpodobně dojde k vyrovnání objemu nabídky s hodnotami před pandemií. Pokud se nezmění současné vývojové trendy charakteru nabídek, lze do budoucna očekávat zintenzivnění negativních dopadů Airbnb na město a jeho obyvatele.

V Česku v současnosti **neexistují pravidla specificky zaměřená na sektor krátkodobých pronájmů**. Na fungování Airbnb se nicméně vztahuje platná legislativa, zvláště když lze nabídku Airbnb definovat jako poskytování ubytovacích služeb. V tomto případě vznikají pro provozovatele těchto služeb (tj. hostitele) zákonné povinnosti, například z hlediska živnostenského zákona, stavebního zákona či zákona o místních poplatcích. **Primárním problémem regulace** Airbnb tedy není nevyhovující legislativa, ale spíše **nedostatek informací** o Airbnb, které by mohly **zlepšit vymahatelnost existujících zákonných povinností**. Na zavedení efektivních nástrojů evidence a zefektivnění dodržování platných zákonů v současnosti cílí vznikající novela zákona o některých podmínkách podnikání v oblasti cestovního ruchu. K lepšímu zacílení regulace Airbnb dle potřeb konkrétních měst a obcí by dále mohla přispět novela živnostenského zákona předložená hlavním městem do Poslanecké sněmovny Parlamentu ČR.

ENGLISH SUMMARY

Short-term private accommodation offered through online platforms is a global phenomenon. However, the global reach of these platforms has a significant impact on the local physical and social environment of cities, often negatively affecting the quality of life of local residents. Monitoring and evaluating the status and evolution of short-term accommodation can help to set up an appropriate public administration approach to the development and regulation of this service sector, and contribute to mitigating its negative impacts on different parts of the city.

The study examines the phenomenon of short-term private accommodation in Prague using the example of the Airbnb platform, which represents one of the largest providers of short-term accommodation in the metropolis. The publication primarily aims to **analyze the structure of Airbnb listings, their spatial distribution and temporal evolution**. Another objective is to **assess the position of Airbnb in relation to selected components of the city** – namely the population, the housing stock, and traditional accommodation services. The final objective is to provide an **overview of legislation** affecting Airbnb in Prague and to describe examples of approaches to regulating Airbnb in selected European cities. The analysis works primarily with publicly available data on Airbnb listings from the Inside Airbnb website. The Inside Airbnb portal obtains this data by web scraping directly from the Airbnb website. The study uses simple descriptive statistics methods to analyze indicators that describe the nature of Airbnb. The study comes at a time of the gradual recovery of tourism in Prague after the period of the Covid-19 pandemic.

In March 2023, there were **7,930 Airbnb units** offered in Prague, of which almost **70% were active**. The number of listings dropped

significantly during the Covid-19 pandemic in parallel with the drop in tourism intensity. As the pandemic subsided and tourism intensity picked up again, the number of listings also increased. The supply of **most units** has the form of **rentals of an entire apartment**. Airbnb in Prague is highly commercial in nature, with **2.8 units rented per host**. At the same time, almost 80% of units are offered by hosts who rent out 2 or more units. With time, the commercialization of Airbnb in Prague is gaining strength. The shared accommodation sector only in the form of shared rooms can be considered virtually non-existent.

Rental offers through Airbnb are **extremely concentrated in the center of Prague**, especially in its historic core. In this area, Airbnb listings typically account for over a tenth of the housing stock. During the Covid-19 pandemic, this spatial concentration further increased. The central parts of Prague have long been more heavily represented by whole-apartment listings, more expensive listings, and more units offered by multi-hosts compared to other parts of the metropolis.

Although **the Covid-19 pandemic has significantly dampened the overall volume of Airbnb supply** in Prague, it **has not fundamentally changed its character**. The characteristics of Airbnb with the potential for the most serious negative impacts on cities and their residents have persisted or even intensified – the spatial concentration in the center of Prague, the long-term dominance of whole-apartment rentals, and the purely commercial nature of Airbnb. Together with the trend of growth in the number of offers in the last few months, the volume of supply is likely to level off with pre-pandemic values. Unless current trends in the nature of supply are reversed, the negative impacts of Airbnb

on the city and its residents can be expected to intensify in the future.

In the Czech Republic, there are currently **no rules specifically aimed at the short-term rental sector**. However, the operation of Airbnb is covered by the legislation in force, especially if the Airbnb offer can be considered as the provision of accommodation services. In this case, legal obligations arise for the operator of these services (i.e., the host), for example in terms of the Trade Licensing Act, the Building Act or the Local Tax Act. Thus, **the primary problem of Airbnb regulation** is not inadequate legislation, but rather **the lack of information on units, which could improve the enforceability of existing legal obligations**. The introduction of effective record-keeping tools and streamlined compliance with existing laws is currently targeted by the emerging amendment to the Act on Certain Conditions of Business in the Tourism Sector. The amendment to the Trade Licensing Act submitted by the Capital City Prague to the Chamber of Deputies of the Parliament of the Czech Republic could further contribute to better targeting Airbnb regulation to the needs of specific cities and municipalities.

1. ÚVOD

Krátkodobá ubytování v soukromí nabízená přes internetové platformy jsou globálně rozšířeným fenoménem. Jejich intenzivní rozvoj zejména ve druhé dekádě 21. století souvisí nejen s pokrokem v oblasti informačních technologií a zpřístupněním internetu, ale také s růstem počtu turistů a se změnou životního stylu a cestování obecně. Celosvětové působení těchto platforem nicméně **výrazně dopadá na lokální fyzické a sociální prostředí měst** a často negativně ovlivňuje kvalitu života místních obyvatel [Garcia-López, Jofre-Monseny, Martínez-Mazza, & Segú, 2020]. Mezi nejzávažnější problémy patří zintenzivnění turistického využití území, čímž se zvyšuje tlak na prostor a vlivem transformace rezidenčních bytů na komerční využití se může zhoršovat dostupnost bydlení [Grisdale, 2021]. Pro veřejné rozpočty jsou problematické také dopady spjaté s nedostatečnou evidencí vykonávané podnikatelské činnosti ubytovacích služeb a navazující neefektivní výběr daní a dalších příslušných poplatků. Monitoring a evaluace stavu a vývoje krátkodobého ubytování mohou v daném městě přispět k nastavení vhodného přístupu veřejné správy k rozvoji a regulaci tohoto odvětví služeb a přispět ke zmírnění jeho negativních dopadů na různé složky města.

Studie zkoumá **fenomén krátkodobého ubytování v soukromí v Praze na příkladu platformy Airbnb**, která patří mezi největší zprostředkovatele tohoto druhu ubytování na světě. Zaměření na Airbnb zároveň zajišťuje návaznost na studie publikované Institutem plánování a rozvoje hlavního města Prahy v letech 2018 a 2021. Studie si klade **tři základní cíle**. Prvním cílem je zjistit, jaká je **struktura nabídek pronájmů Airbnb**, jak je rozmístěna v rámci Prahy a jak se vyvíjí v čase. Zadruhé analýza zkoumá **pozici Airbnb v kontextu ostatních složek města**, konkrétně

vůči obyvatelstvu, celkovému bytovému fondu a tradičním ubytovacím službám. Třetím cílem je vyhodnotit **legislativu ovlivňující Airbnb** v Praze a popsat příklady přístupů k regulaci Airbnb ve vybraných evropských městech.

Publikace vzniká v době turbulentních **celosvětových proměn dynamiky cestovního ruchu**. První studie z roku 2018 byla vytvořena v době vrcholné konjunktury, což se odrazilo i na růstu počtu přijíždějících zahraničních návštěvníků a vysokém přírůstku jednotek nabízených na platformě Airbnb [Marianovská & Němec, 2018]. Navazující analýza z roku 2021 byla zpracována v době útlumu turismu a návštěvnosti Prahy v návaznosti na ochranná opatření související s **pandemií covid-19**. Po letech intenzivního rozmachu tak došlo k výraznému úbytku ubytování Airbnb [Marianovská, 2021]. Předkládaná studie vzniká v době **opětovného oživení cestovního ruchu v Praze** [Prague City Tourism, 2023b]. Přestože lze očekávat postupný návrat intenzity turismu do stavu před pandemií, konkrétní charakter vývoje lze obtížně odhadnout. Cestovní ruch nadále ovlivňují dozvuky pandemie, projevující se například trvajícím útlumem příjezdu turistů z asijských zemí či odlivem ruských turistů v souvislosti s válečným konfliktem na Ukrajině. Doplnující vliv zejména na charakter turistické poptávky pak mají rostoucí ceny služeb a postpandemická ekonomická stagnace v mnoha zemích. Uvedené i další aspekty se propisují také do stavu, vývoje a charakteru sektoru krátkodobých pronájmů včetně Airbnb.

Sledování fenoménu Airbnb v Praze, jeho dlouhodobého vývoje a charakteristik prostorové distribuce tvoří důležitý **koncepční podklad pro realizaci či aktualizaci platných strategií města** (např. Koncepce příjezdového cestovního ruchu hl. m. Prahy, Strategie rozvoje bydlení v hl. m. Praze). Relevanci

studie podtrhuje neustálý vývoj sektoru sdílené ekonomiky a služeb, ale také stále se utvářející a diskutovaný legislativní rámec zaměřený na regulaci Airbnb vznikající na národní i nadnárodní úrovni. Vhodně nastavený přístup veřejné správy může přispět k udržitelnému využití Airbnb a ostatních nástrojů sdílené ekonomiky, k rozvoji udržitelného turismu a podpořit dostupnost bydlení. Z těchto důvodů studie počítá s budoucími aktualizacemi ve frekvenci přibližně 2 let.

Studie je rozdělena do **tří hlavních kapitol**. Úvodní část představuje cíle studie, použitá data a metody analýzy, a zmiňuje kontextuální souvislosti analýzy. Druhá kapitola se věnuje samotné analýze. Obsahuje analýzu základních charakteristik Airbnb v Praze, analýzu vazeb mezi Airbnb a bytovým fondem a cestovním ruchem, vyhodnocení současného stavu regulace Airbnb v Praze, a představení regulace této služby ve vybraných evropských městech. Třetí kapitolu tvoří shrnutí výsledků a závěr studie.

ODBORNÉ POJMY

aktivní jednotka

jednotka Airbnb, která byla alespoň jedenkrát v posledních 12 měsících od doby stažení dat využita pro ubytování, a která je zároveň dostupná pro rezervaci alespoň na 1 den v průběhu 365 dní následujících od doby stažení dat

celý byt/dům

typ jednotky Airbnb, která zabírá celý byt v bytovém domě, rodinném domě nebo jiných typech ubytování

cena jednotky

cena za noc za jednotku Airbnb v místní měně

host

osoba ubytovaná v ubytovací jednotce/zařízení

hostitel

profil nabízející na webové stránce Airbnb danou jednotku k pronájmu, může jím být majitel jednotky/jednotek, zprostředkovatelská firma či provozovatel jednotky/jednotek

hotelový pokoj

typ jednotky Airbnb, kde je nabízen pokoj, který je součástí hotelu

hromadné ubytovací zařízení

zařízení s minimálně pěti pokoji a zároveň deseti lůžky sloužící pro účely cestovního ruchu, tj. poskytující přechodné ubytování hostům (hotel, penzion, kemp apod.)

jednotka Airbnb

jedno ubytování nabízené na webové stránce Airbnb, které má své vlastní identifikační číslo a přiřazené atributy (počet lůžek, počet pokojů, typ jednotky, cena apod.)

lůžko

standardní ukazatel kapacity ubytovacích zařízení (Airbnb, hromadné ubytovací zařízení apod.)

maximální počet hostů

údaj zobrazující maximální počet hostů, který je hostitel ochotný ubytovat v dané jednotce/zařízení

multihostitel

hostitel nabízející k pronájmu na platformě Airbnb více než 1 jednotku

nabídka Airbnb

synonymum pro jednotku Airbnb

obsazenost jednotek

počet obsazených nocí v aktivních jednotkách Airbnb

overturismus

nadměrný cestovní ruch v určité oblasti, který negativně ovlivňuje kvalitu života místních obyvatel nebo zážitků z návštěv

pobyt

ubytování v dané ubytovací jednotce/zařízení

přenocování

jedna noc strávená jedním hostem v ubytovací jednotce/zařízení

recenze

písemné hodnocení jednotlivých pobytů hosty ubytovanými v dané jednotce Airbnb

sdílená ekonomika

koncept spotřeby zboží založený na upřednostnění sdílení zboží a služeb oproti jejich vlastnictví, často představuje sdílené užití nevyužívaných či nedostatečně využívaných statků za použití digitálních technologií a internetu

sdílený pokoj

typ jednotky Airbnb, kde se nabízí lůžko v pokoji, který je sdílen s hostitelem či jinými hosty, nejčastěji bývají nabízeny v rámci hostelů

singl hostitel

hostitel nabízející k pronájmu na platformě Airbnb 1 jednotku

soukromý pokoj

typ jednotky Airbnb, kde je nabízen jeden pokoj v bytě či domě, pokoj je pronajímán buď samostatně (tzn. zbytek bytu je užíván pro dlouhodobý či střednědobý pobyt), nebo se může jednat o jeden pokoj z více, které jsou v bytě či domě pronajímány (součást hostelu, bed & breakfast, aparthotelů či jiných ubytovacích zařízení)

POUŽITÉ ZKRATKY

ČSÚ	Český statistický úřad
DPH	daň z přidané hodnoty
EU	Evropská unie
HUZ	hromadné ubytovací zařízení
IA	Inside Airbnb
IPR Praha	Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy
MČ	městská část
MHMP	Magistrát hlavního města Prahy
SLDB	sčítání lidu, domů a bytů

JAK ČÍST TENTO DOKUMENT

Analýza je do značné míry strukturována takovým způsobem, aby byla zajištěna návaznost a možnost základní komparace se studiemi Airbnb realizovanými IPR Praha v letech 2018 a 2021. K porovnání výstupů je však třeba přistupovat obezřetně z důvodu odlišných metodik při výpočtu určitých ukazatelů (→ kap. 1.1).

Studie je rozdělena do **tří základních kapitol**. První (→ kap. 1) obsahuje úvod k celé publikaci. Kromě představení cílů studie tvoří kapitolu shrnutí použitých dat a vysvětlení metodiky analýzy. Zahrnuje také přehled kontextuálních souvislostí, který se zaměřuje na představení sdílené ekonomiky, potenciálních dopadů Airbnb na různé složky města a na vývoj stavu cestovního ruchu a situace na trhu s bydlením v Praze v posledních několika letech.

Druhou kapitolu (→ kap. 2) tvoří analytická část studie a je rozdělena do 3 podkapitol. První podkapitola (→ kap. 2.1) představuje základní charakteristiky jednotek nabízených k ubytování přes platformu Airbnb v Praze. Konkrétně se věnuje charakteru nabídek, charakteristikám hostitelů a vlastnostem ubytovaných hostů a návštěvnosti jednotek. V rámci jednotlivých témat jsou představeny základní atributy, u vybraných témat také časový vývoj a prostorové rozmístění. Druhá podkapitola (→ kap. 2.2) řeší vazby mezi Airbnb a ostatními složkami města. Specificky se zaměřuje na působení Airbnb ve vztahu k bytovému fondu a cestovnímu ruchu. Cílem třetí podkapitoly (→ kap. 2.3) je ukázat současný stav regulace Airbnb v Praze a popsat vztah Airbnb a současně platné legislativy. Doplnujícím tématem podkapitoly je přestavit příklady regulace Airbnb ve čtyřech vybraných evropských městech.

Třetí kapitola (→ kap. 3) tvoří závěr studie. Shrnuje hlavní výsledky a nastiňuje možnosti budoucího vývoje, zejména s ohledem na vypořádání datových a metodických omezení.

Odborná terminologie a zkratky

Na začátku dokumentu v části 1. Úvod jsou uvedeny definice **odborných pojmů** (termínů) a seznam **použitých zkratek**.

V textu jsou první výskyty pojmů vyznačeny graficky: odborný termín.

Obrazové přílohy

Dokument obsahuje obrazové přílohy, jako jsou hlavně grafy, ale také mapová schémata a tabulky. Obrazové přílohy mají uveden název, autora, rok vytvoření a zdrojová data a jejich dataci či zdroj. Ve vybraných grafech může být jinou barvou označena zajímavá nebo významná informace.

Obrazové přílohy jsou v textu číslovány v rámci příslušného celku.

V textu studie je odkaz vyznačen graficky: (→ Obr. 2.2.1.1).

Odborné zdroje

Pro citované a odkazované odborné zdroje, jako jsou knihy, studie, odborné články, datové sady či strategické dokumenty, je použit systém referencí dle citační normy APA.

V rámci textové části jsou odkazované materiály označeny v závorce: [Marianovská, 2019] [Grisdale, 2021]. Seznam všech odkazovaných materiálů v dokumentu je uveden v jejím závěru v kapitole 4. Rejstříky a seznamy v části Citované zdroje.

Související textová část

Kapitoly a podkapitoly v rámci dokumentu spolu mohou souviset a navzájem se doplňovat. Odkaz na část textu (podkapitolu) v rámci dokumentu je uveden příslušným číslem: (→ kap. 1.2.1).

1.1 Metodika a data

POUŽITÁ DATA A JEJICH ZDROJE

Datové sady, které obsahují informace o jednotlivých nabízených na stránkách Airbnb, pocházejí z nezávislého nekomerčního zdroje **Inside Airbnb** (IA). Tato data jsou získávána přímo ze stránek Airbnb pomocí web scrapingu¹, a to vždy k určitému datu v měsíci. Všechna data obsažená v datových sadách jsou veřejně přístupná na stránkách Airbnb.

Jednotlivé datové sady obsahují tři základní soubory:

- „**listings**“ – obsahuje údaje o všech nabízených jednotkách, které byly v danou dobu stažení veřejně přístupné, a atributech, které jsou k jednotce na stránkách přiřazeny (např. množství recenzí, datum poslední recenze, počet nabízených lůžek, název a ID hostitele apod.)
- „**reviews**“ – obsahuje údaje o všech recenzích, které byly do doby stažení publikovány na stránkách; ke každé recenzi je přiřazeno číslo jednotky, a tak je možné např. podrobněji prozkoumat jejich relevanci
- „**calendar**“ – obsahuje informace o dostupnosti jednotek v následujících 365 dnech; tato datová sada má však významné metodické omezení, jelikož velké množství kalendářů není aktualizováno a informace v této datové sadě tak mohou být zavádějící

Ve studii je využita pouze **datová sada „listings“**, která obsahuje všechny údaje potřebné pro splnění cílů analýzy.

Data IA doplňují následující data:

- počet bytů** (zdroj: Český statistický úřad (2023) Registr sčítacích obvodů a budov)
- počet bytů a domů k pronájmu** (zdroj: Sreality (2018–2023) Aktuální nabídka realit)
- počet nájemních bytů** (zdroj: Český statistický úřad (2021) Sčítání lidu, domů a bytů 2021)
- ceny nájemních bytů** (zdroj: Deloitte (2021, 2022) Analýza nájemního bydlení v Praze)
- počet obyvatel** (zdroj: Český statistický úřad (2021) Sčítání lidu, domů a bytů 2021)
- kapacity hromadných ubytovacích zařízení** (zdroj: Český statistický úřad (2023) Hromadná ubytovací zařízení)
- návštěvnost hromadných ubytovacích zařízení** (zdroj: Český statistický úřad (2023) Hromadná ubytovací zařízení)
- průměrná délka pobytu hostů** (zdroj: Eurostat (2023) Short-stay accommodation offered via online collaborative economy platforms)

Limity dat

Datové sady IA poskytují detailní vhled do problematiky Airbnb. Přesto mají svá omezení, která se týkají jak sběru dat, tak dat samotných. První důležité omezení souvisí s faktem, že **data** jsou **sbírána (stahována) k určitému dni**. Jde tedy o jednorázový souhrn dat v jednom daném okamžiku. Stahována jsou pouze data, která jsou v daném okamžiku na platformě Airbnb viditelná. Datové sady neobsahují data za jednotky, které nejsou na stránkách Airbnb v daný moment nabízeny. Pokud tedy sledujeme např. množství recenzí za uplynulý rok, ze kterých lze odvodit počet pobytů ve městě, není v nových datech obsažen počet recenzí minulých (pokud mezitím přestala být jednotka na stránkách Airbnb nabízena). Datové sady zároveň nezahrnují jednotky, které jsou z různých důvodů dočasně zneaktivněny jak hostitelem, tak platformou Airbnb.

Dalším problematickým aspektem dat IA je **nepravidelná frekvence vydávání a odlišná kvalita dat napříč jednotlivými roky**. Zatímco v některých letech jsou údaje vydávány měsíčně, v jiných letech pouze čtvrtletně. Pro zajištění možnosti sledovat kontinuální vývoj je v této analýze sledován stav Airbnb v Praze čtvrtletně od dubna 2018 do března 2023.

Problematická může být v případě dat IA také **nepřesná informace o poloze jednotek**. Datové sady IA obsahují údaj o konkrétních zeměpisných souřadnicích jednotlivých jednotek. Tento údaj z důvodu anonymity, kterou provádí samotné stránky Airbnb, nepředstavuje přesnou adresu jednotky, ale střed kruhu o maximálním poloměru 150 m. To znamená, že uvedená poloha jednotky se může lišit až o 150 m od její skutečné adresy. Z tohoto důvodu jsou v analýze polohové údaje jednotek využity jen v případě základní vizualizace rozmístění Airbnb. Pro ostatní analýzy je z hlediska vnitřního členění Prahy využít maximálně detail katastrálních území. Územní jednotky nižších řádů (např. základní sídelní jednotky) by již mohly významně zkreslovat výsledky, jelikož značný podíl nabídek v daném území může být potenciálně umístěn v jiném území.

Další problematické atributy dat IA se projevují zejména při **výpočtu ukazatelů, které nejsou v IA datech přímo obsažené**, ale vycházejí z kombinace několika atributů. Problematickým atributem jsou **recenze**, které jsou v analýze využity pro určení aktivity jednotek a výpočet počtu hostů a s ním souvisejících ukazatelů (počet pobytů, obsazenost apod.). Každá jednotka disponuje údajem o počtu zanechaných recenzí. Recenze jsou od hostů platformou vyžadovány. Zároveň ale dochází k tomu, že hosté recenzi nenapíšíou, recenze je napsána, i když host nepřijede (recenze typu „host nepřijel“) nebo jsou recenze uměle navyšovány pro zvýšení atraktivity jednotky. Portál IA pracuje s tzv. sanfranciským modelem, který předpokládá, že v průměru 50 % hostů zanechá recenzi na pobyt [Inside Airbnb, 2023]. Výpočet **počtu hostů** pak představuje součin počtu pobytů v jednotce a maximálního počtu hostů, který může být v jednotce ubytován. Kromě problematického počtu recenzí, který je využit pro určení počtu pobytů, je problematický také údaj o **maximálním počtu hostů**. Ten udává, kolik nejvýše může být v jeden okamžik ubytováno v jednotce hostů. Oproti reálnému počtu hostů je tedy vypočtený počet hostů spíše

nadhodnocen. Výsledné údaje o stavu návštěvnosti Airbnb (počet hostů, počet pobytů, obsazenost apod.) je možné využít pro srovnání s oficiální statistikou ČSÚ o návštěvnosti HUZ. Avšak k této komparaci je třeba přistupovat obezřetně z důvodu odlišného metodického určení údajů o návštěvnosti HUZ a Airbnb.

V neposlední řadě datové sady IA obsahují záznamy s nerealistickými či podezřelými informacemi o jednotlivých nabídkách. Z tohoto důvodu bylo potřeba před samotnou analýzou dat provést **očištění datových sad**. Zaprvé byly vyřazeny jednotky, u nichž je uvedený nulový minimální počet nutných pro rezervaci. Zadruhé byly vyřazeny jednotky nabízené za cenu 0 Kč za noc, a také jednotky nabízené za cenu více než 50 tisíc Kč za noc. Tímto postupem se odstraní nabídky s nejpatrnějšími nepřesnostmi. Důležité je nicméně mít na paměti, že samotný datový soubor není nepřesný. Pouze reflektuje realitu a způsob, jakým jsou jednotky nabízeny a zaznamenány na platformě Airbnb. V tomto kontextu je třeba zmínit, že platformu Airbnb využívají k inzerci také některé subjekty spadající spíše pod tradiční ubytovací zařízení (hostely, hotely, penziony apod.), což může vést k dodatečným zkreslením výsledků analýzy.

Kromě samotných dat IA je do značné míry limitující také jejich **srovnatelnost s doplňujícími daty** z jiných zdrojů. Studie například porovnává nabídku bytů k dlouhodobému pronájmu na portálu Sreality a bytů nabízených ke krátkodobému pronájmu na Airbnb (→ kap. 2.2.1). Přestože popsané vývojové trendy těchto dvou typů ubytování lze považovat za vzájemně porovnatelné, ke komparaci kvantity nabídky je třeba přistupovat s obezřetností z důvodu odlišného charakteru dlouhodobých a krátkodobých pronájmů, které ovlivňují charakter nabídky na obou platformách. Zatímco v případě platformy Airbnb jsou jednotky nabízeny (tedy jsou na platformě viditelné) téměř nepřetržitě, dlouhodobé pronájmy jsou na portálu Sreality nabízeny jen v takových případech, kdy je aktuální jejich uvolnění pro nové potenciální nájemce. Z tohoto důvodu může být nabídka Airbnb oproti dlouhodobým pronájmům značně nadhodnocena.

Další případná omezení jsou zmíněna přímo u pojmů a názvosloví nebo v textu. Na závěr je třeba zdůraznit soustředění analýzy jen na platformu Airbnb, jelikož patří mezi největší zprostředkovatele krátkodobého ubytování v soukromí v Praze, a zároveň jsou k dispozici relativně podrobné údaje o její činnosti. V Praze nicméně působí i jiné platformy s nabídkou podobného typu ubytování, avšak ve srovnání s Airbnb buď nenabízejí ubytování v obdobném rozsahu (např. Vrbo), nebo nejsou k dispozici data ve srovnatelné šíři jako o Airbnb (např. Booking.com).

METODY ANALÝZY

Studie využívá jednoduché **metody deskriptivní statistiky** (počet, podíl, průměr, medián apod.) pro analýzu ukazatelů, které popisují charakter Airbnb. Ukazatele jsou shrnuty v následujících odstavcích. Detailní metodika vybraných ukazatelů je popsána v relevantní části analytické kapitoly. Základní analýza zobrazuje stav ukazatelů, jejichž hodnoty jsou co nejaktuálnější k datu hlavní datové sady IA použité v této studii (23. března 2023). U vybraných ukazatelů je popsán časový vývoj a prostorové rozmístění v rámci Prahy. Hodnoty vybraných ukazatelů Airbnb byly relativizovány vzhledem k počtu obyvatel a počtu bytů.

Ukazatele Airbnb:

- Jednotky** jsou základním ukazatelem analýzy. Často jsou analyzovány v kombinaci s dalšími ukazateli (počet jednotek na 1 hostitele, počet lůžek na 1 jednotku apod.).
- Trajektorie jednotek podle aktivity** (→ kap. 2.1.1) umožňují sledovat výskyt jednotky na platformě Airbnb a měnící se charakter její aktivity v průběhu sledovaných časových období (aktivní / neaktivní / nově na platformě / dočasně mimo platformu)?
- Typ jednotek** (→ kap. 2.1.1) udává charakter jednotky podle nabízeného typu ubytování (celý byt nebo dům / hotelový pokoj / samostatný pokoj / sdílený pokoj).
- Lůžka** (→ kap. 2.1.1) udávají počet lůžek dostupných v jednotce.
- Pokoje** (→ kap. 2.1.1) udávají počet místností dostupných v jednotce.
- Maximální počet hostů v jednotce** (→ kap. 2.1.1) udává, kolik může být v jeden okamžik maximálně ubytováno hostů v jednotce.
- Cena jednotek** (→ kap. 2.1.1) udává, kolik Kč je nutné uhradit za 1 noc v jednotce. Cena za osobu na 1 noc je vypočtena jako podíl ceny za jednotku a maximálního počtu hostů v jednotce.
- Hostitelé/multihostitelé** (→ kap. 2.1.2) – každá jednotka obsahuje informaci o hostiteli. Pomocí tohoto ukazatele lze rozlišit „singl hostitele“ (nabízející 1 jednotku k pronájmu) a multihostitele (nabízející 2 a více jednotek k pronájmu).
- Pobyty** (→ kap. 2.1.3) udávají, kolik pobytů bylo v aktivní jednotce uskutečněno v daném roce. Počet pobytů je vypočten jako dvojnásobek počtu recenzí za posledních 12 měsíců. Tento výpočet vychází z předpokladu, že

^[1] Pro účely sestrojení trajektorií je jednotka v konkrétním jednom roce považována za aktivní, pokud je aktivní alespoň v jednom ze sledovaných čtyř časových řezů v jednom daném roce. Jednotka je naopak považována za neaktivní, pokud není aktivní alespoň v jednom ze čtyř časových řezů v daném roce, ale zároveň se vyskytuje alespoň v jednom z těchto období na platformě Airbnb. Pokud se jednotka v daném roce objeví na platformě Airbnb poprvé (v aktivním či neaktivním stavu), je považována za novou jednotku na platformě (neplatí pro rok 2018, který je prvním rokem analýzy, a nelze u něj zjistit stav jednotky v předcházejících letech). Dodatečně se jednotka považuje za dočasně mimo platformu, pokud se v daném roce na platformě vůbec nevyskytuje (v aktivním či neaktivním stavu), ale vyskytuje se alespoň v jednom předcházejícím a v jednom následujícím roce analýzy.

- v průměru 50 % hostů zanechá recenzi [Inside Airbnb, 2023]. Výsledný počet nesmí překročit maximální možný počet pobytů v jednotce za rok (365 děleno minimálním počtem nocí potřebným pro rezervaci dané jednotky). V případě překročení této hodnoty je za výsledný počet pobytů považován maximální možný počet pobytů. Ukazatel je vypočten od dubna 2019, jelikož pro rok 2018 nebyl výpočet možný z důvodu absence údaje o konkrétním počtu recenzí.
- **Hosté** (→ kap. 2.1.3) udávají, kolik hostů se v aktivní jednotce ubytovalo v daném roce. Počet hostů je vypočten jako součin počtu pobytů v jednotce a maximálního počtu hostů, který může být v jednotce ubytován.
 - **Přenocování** (→ kap. 2.1.3) udávají, kolik nocí stráví hosté za rok v jednotce. Počet přenocování je vypočten jako součin počtu hostů a průměrné délky pobytu hostů (odvozena z dat Eurostatu). Pokud je průměrná délka pobytu nižší než minimální počet nocí nutný pro rezervaci dané jednotky, počítá se s minimálním počtem nocí nutných pro rezervaci.
 - **Průměrná délka pobytu hostů** (→ kap. 2.1.3) udává, kolik nocí v průměru stráví hosté v krátkodobém ubytování. Ukazatel je odvozen z dat Eurostatu o využívání online platforem ke krátkodobým ubytováním. Pro rok 2023 chybějící data o průměrné délce pobytu, proto je pro analýzu stavu v březnu 2023 využita hodnota za rok 2022.
 - **Obsazenost** (→ kap. 2.1.3) udává, kolik nocí v roce je aktivní jednotka obsazena. Počet obsazených nocí je vypočten jako součin počtu pobytů a průměrné délky pobytu. Pokud je průměrná délka pobytu nižší než minimální počet nocí nutný pro rezervaci dané jednotky, počítá se s minimálním počtem nocí nutných pro rezervaci. Reálný maximální počet obsazených nocí v roce je 255 nocí, jelikož obsazenost jednotky po dobu 365 dní není v případě aktivních jednotek příliš pravděpodobná [Inside Airbnb, 2023].
 - **Míra obsazenosti** (→ kap. 2.1.3) udává procento nocí v roce, kdy je aktivní jednotka obsazena.
 - **Roční výnos** (→ kap. 2.2.1) udává hodnotu ročního výdělku z provozu aktivní jednotky. Ukazatel je vypočten jako součin ceny jednotky za noc a počtu obsazených nocí v daném roce [Wang, Livingston, McArthur, & Bailey, 2023].
 - **Maximální potenciální počet hostů za rok** (→ kap. 2.2.2) udává, kolik se maximálně za rok může ubytovat hostů ve všech aktivních jednotkách. Ukazatel je vypočten jako součin počtu lůžek v aktivních jednotkách a 365 dní v roce, vydělený průměrnou délkou pobytu.

Doplňkové ukazatele:

- **Nabídka bytů k pronájmu** (→ kap. 2.2.1) udává, kolik bytů je v daný časový okamžik dostupných k běžnému dlouhodobému pronájmu.
- **Roční výnos z pronájmu** (→ kap. 2.2.1) udává hodnotu ročního výdělku z dlouhodobého pronájmu bytu. Ukazatel je vypočten jako součin průměrné ceny za metr čtvereční

- za měsíc, průměrné velikosti bytu v Praze (71,4 m² dle SLDB 2021) a počtu dvanáct (počet měsíců v roce).
- **Lůžka v hromadných ubytovacích zařízeních (HUZ)** (→ kap. 2.2.2) udávají počet lůžek dostupných v daném HUZ.
 - **Hosté v HUZ** (→ kap. 2.2.2) udávají, kolik hostů se ubytovalo v HUZ v daném roce.
 - **Přenocování v HUZ** (→ kap. 2.2.2) udávají, kolik nocí strávili hosté v HUZ v daném roce.
 - **Průměrná doba pobytu hostů v HUZ** (→ kap. 2.2.2) udává, kolik nocí v průměru stráví hosté v HUZ
 - **Maximální potenciální počet hostů v HUZ za rok** (→ kap. 2.2.2) udává, kolik se maximálně za rok může ubytovat hostů v HUZ. Ukazatel je vypočten jako součin počtu lůžek v HUZ a 365 dní v roce, vydělený průměrnou délkou pobytu.

Z hlediska **časového vývoje** je sledován stav Airbnb čtvrtletně od dubna 2018 do března 2023. Konkrétní měsíc, za který byla data zpracována, byl vybrán takovým způsobem, aby byla reprezentována jednotlivá roční období, jelikož charakter ročních období patří mezi faktory ovlivňující sezónnost cestovního ruchu a tedy také nabídky Airbnb [Lundtorp, 2001]. Dle dostupnosti dat byl jarním měsícem zvolen duben (při absenci dat nahrazen březnem), letním červenec (při absenci dat nahrazen červnem), podzimním říjen (při absenci dat nahrazen zářím), a zimním prosinec (dostupný ve všech sledovaných letech). Celkově je vývoj Airbnb analyzován v **21 časových řezech**. Z hlediska **prostorových charakteristik** se sleduje rozmístění v rámci Prahy na úrovni katastrálních území. Nedostupnost některých doplňujících dat vedla k nutnosti analyzovat některé ukazatele na úrovni městských částí.

Do analýzy vybraných ukazatelů dále vstupuje informace, zda se daná **jednotka aktivně nabízí** na platformě Airbnb či nikoliv. Jako aktivní se jednotka pojímá v případě, pokud na ni byla ve 12 měsících předcházejících stažení dat zanechána alespoň jedna recenze. Tato situace indikuje, že byla jednotka v těchto 12 měsících alespoň jednou využita. Za aktivní se považují také jednotky, které sice neobdržely ve 12 měsících předcházejících stažení dat ani jednu recenzi, ale jejich hostitel se na platformě Airbnb zaregistroval nejpozději 90 dní před stažením dat. Hostitele lze v tomto případě považovat za nového hostitele, který ještě nemusel na nabídku ubytování obdržet recenzi. Dodatečně se za neaktivní považují jednotky vykazující nulový počet dní dostupných pro rezervaci v průběhu 365 dní následujících od doby stažení dat (tzn. nejsou v následujícím roce vůbec dostupné pro rezervaci). Plná rezervace jednotky na celý rok je totiž velmi nepravděpodobná. Tato situace spíše indikuje, že se hostitel rozhodl v průběhu následujícího roku jednotku učinit neaktivní a nenabízet ji k pronájmu (platforma Airbnb umožňuje hostitelům označit dny, kdy nechťejí či nemohou jednotku pronajímat, jako rezervovanou, i když reálně o rezervaci nejde). Předcházející analýza Airbnb vydaná IPR v roce 2021 definovala aktivní jednotku podmínkou alespoň jedné recenze ve 3 měsících předcházejících stažení dat [Marianovská, 2021]. Pro účely aktuální studie byla tato podmínka zmírněna z důvodu předpokládané nižší intenzity využití jednotek v důsledku pandemie covid-19.

1.2 Souvislosti

1.2.1 SDÍLENÁ EKONOMIKA A DOPADY AIRBNB

Airbnb patří k nejvýznamnějším hráčům na poli ubytovacích služeb na světě. Na konci roku 2022 platforma celosvětově nabízela přes 6 milionů jednotek k ubytování [AirDNA, 2022], což představuje větší ubytovací kapacitu než pět největších hotelových společností na světě [Kadi, Plank, & Seidl, 2022]. Samotné Airbnb vzniklo v roce 2007 jako součást tzv. sdílené ekonomiky (sharing economy) v návaznosti na prvotní neziskové ubytovací služby využívající digitální technologie a internet pro nabídku svých služeb (např. HomeExchange, Couchsurfing). Základem úspěchu Airbnb se stalo využití sofistikované marketingové strategie kladoucí důraz na osobní povahu transakcí mezi hosty a hostiteli, využití nevyužívaných prostor, a celkově autentičtější, inkluzivnější a udržitelnější formy cestovního ruchu [Adamiak, 2022]. V průběhu několika let se společnost Airbnb stala globálním (až monopolistickým) hráčem na trhu s ubytovacími službami s mnohamiliardovými zisky. Společnost vydělává zejména na poplatcích, které hradí hostitelé za umožnění nabízet ubytování prostřednictvím webové platformy, ale také hosté, z jejichž plateb za ubytování inkasuje společnost Airbnb poplatek [Kadi, Plank, & Seidl, 2022].

Službu Airbnb bylo možné v jejích počátcích vnímat jako součást sdílené ekonomiky, ale v současnosti je spíše součástí sektoru běžných komerčních služeb. Často bývá řazena spíše do sektoru tzv. kolaborativní či hybridní ekonomiky. Z důvodu významného rozmachu dnes **kritické pohledy** řadí Airbnb dokonce mezi firmy tzv. platform capitalism. Tento koncept zahrnuje vysoce ziskové až monopolistické technologické společnosti, které výrazně ovlivňují ekonomiky jako celek a obecně fungování každodenního života. Kromě Airbnb lze mezi tyto korporace zařadit například Facebook či Amazon [Grisdale, 2021]. Airbnb může v určitém časovém, sociálním či prostorovém kontextu působit pozitivně. Většina jeho konsekvencí pro města je však negativní.

Pro rezidenty měst představuje Airbnb **možnost finančního zhodnocení** jimi vlastněných nemovitostí prostřednictvím pronájmu celé nemovitosti či nevyužívaných prostorů v rámci těchto objektů. Ve srovnání s běžným dlouhodobým pronájmem k bydlení zajišťuje krátkodobé pronajmutí často vyšší výnosy [Nieuwland & van Melik, 2020]. Zisky z pronájmů mohou obyvatelům měst pomoci zvládat rostoucí ceny bydlení a životních nákladů, například využitím výnosů na splacení části hypotéky na nemovitost či její údržbu [Jefferson-Jones, 2015]. Přítomnost Airbnb také umožňuje širší škále aktérů podílet se na **ekonomice spjaté s turistickým ruchem** v daném městě a prostorově **dekoncentrovat turistické aktivity** mimo přetížená centra [Kadi, Plank, & Seidl, 2022]. Nepřímým pozitivním důsledkem tedy může být **generování návazných turistických služeb** a s nimi spjatých **nových pracovních míst** či revitalizace dříve spíše opomíjených a pro turisty nezajímavých městských čtvrtí [Nieuwland & van Melik, 2020]. Teoreticky tedy mohou mít aktivity svázané s Airbnb mnohé

ekonomické a sociální benefity pro různé společenské skupiny obyvatel včetně těch nízkopříjmových.

Pozitivní důsledky může mít Airbnb také pro turisty a návštěvníky. Oproti tradičním ubytovacím zařízením nabízí Airbnb **větší pestrost nabídek** jak z hlediska typů ubytování, tak z hlediska jejich cenové úrovně. Airbnb dále deklaruje možnost **prozkoumat danou lokalitu autentičtěji**, prostřednictvím sociální interakce s hostitelem (tedy obyvatelem) daného místa [Adamiak, 2022]. Rostoucí poptávka po těchto zážitcích v posledních letech zapadá do kontextu nástupu tzv. postmoderního cestovního ruchu, který je více než s tradičními turistickými lákadly provázán s poznáváním každodenního běžného života dané lokality, často mimo hlavní turistické koncentrace [Nieuwland & van Melik, 2020]. V neposlední řadě může působení Airbnb v daném městě znamenat **výnosy pro veřejnou správu** v případě efektivně nastavených místních poplatků a relevantního systému danění, například příslušných podnikatelských aktivit [DiNatale, Lewis, & Parker, 2018].

Airbnb bylo původně součástí tzv. sdílené ekonomiky, dnes o něm však nelze hovořit jako o sdíleném ubytování, jelikož většinově využití platformy **nepředstavuje sdílení a pronájem nevyužívaných částí nemovitostí jednotlivými domácnostmi**. Spíše jde o čistě komerční nájem celých bytů či domů upravených čistě k účelu ubytování. Částými hostiteli jsou majitelé více nemovitostí, kteří disponují větším počtem volných prostor nebo celých nemovitostí k pronájmu. V extrémních případech dochází ke skupování celých bytových domů čistě za účelem využití ke komerčním pronájmům jak jednotlivými fyzickými osobami, tak globálními nadnárodními společnostmi a investičními fondy [Grisdale, 2021]. V mnoha případech správu a pronájem zajišťují specializované externí společnosti. Často jsou tedy nabídky sdíleného ubytování plně profesionalizovanými nabídkami ubytovacích služeb, což dokládá i častý výskyt nabízených hotelových pokojů, hostelů a penzionů na platformě, které v mnoha případech existovaly již před vznikem webu a využívají Airbnb jen jako další distribuční kanál pro inzerci svých služeb. Tyto způsoby využití platformy jsou často v rozporu s deklarovanými ideály a marketingem společnosti Airbnb [Adamiak, 2022; Kadi, Plank, & Seidl, 2022].

Využívání nemovitostí k pronájmu prostřednictvím Airbnb **negativně dopadá na trh s bydlením**, zejména na ceny a nabídku nájemního bydlení. Ceny krátkodobých pronájmů jsou často mnohem vyšší než v případě dlouhodobých nájmu, jelikož poskytují celkově možnost vyšších zisků. Krátkodobé pronájmy zároveň zajišťují vyšší flexibilitu při výběru nájemníků bez nutnosti uzavírat dlouhodobější nájemní smlouvy [Garcia-López, Jofre-Monseny, Martíñez-Mazza, & Segú, 2020]. Nabídka krátkodobých pronájmů tak snižuje počet nabízených běžných dlouhodobých pronájmů. Omezená nabídka bytů na dlouhodobý pronájem pak může přispívat k růstu cen nájemního bydlení [Grisdale, 2021].

Navzdory ideálu dekoncentrace turistických aktivit mimo lokality tradičně zatížené turistickým ruchem je využívání Airbnb prostorově nejčastěji spjaté s **centrálními**

a vnitroměstskými částmi velkých či turisticky atraktivních měst. Právě zde se nejvýrazněji projevují negativní dopady na sektor bydlení, jako jsou rostoucí ceny a úbytek nájemních bytů. Tento vývoj podporuje další **komerencializaci, turistifikaci a gentrifikaci** centrálních částí měst. Následně přímé či nepřímé vytlačení původních rezidentů může mít za následek přeskupení obyvatel dle socioekonomické úrovně včetně tzv. suburbanizace chudoby na okraje a za hranice měst [Grisdale, 2021].

Působení Airbnb také **zintenzivňuje turistický ruch**. Zejména v přetížených centrech větších měst posiluje negativa spjatá s overturismem, což většinou dále zhoršuje každodenní život místních obyvatel [Rozena & Lees, 2023]. Negativními externalitami pro rezidenty jsou zejména **zvýšený hluk, rušení nočního klidu, narušení soukromí či nepořádek** [Garcia-López, Jofre-Monseny, Martíñez-Mazza, & Segú, 2020; Nieuwland & van Melik, 2020]. Přítomnost uživatelů Airbnb ve čtvrtích dále proměňuje využívání veřejných prostorů návštěvníky, které je často odlišné od využívání rezidenty, a celkově navyšuje **tlak na prostor**. Výsledkem těchto efektů může být **rozpad místních komunit, narušení sociálních vazeb a zpřetrhání dlouhodobých vazeb obyvatel k místu** [Rozena & Lees, 2023]. Existence Airbnb může dále vytvářet konfliktní prostředí ve městech a posilovat protesty a negativní nastavení občanů vůči cestovnímu ruchu jako takovému [Kadi, Plank, & Seidl, 2022].

Přestože Airbnb potenciálně generuje nová pracovní místa v sektoru cestovního ruchu, jedním z negativních důsledků je právě **dopad na tradiční sektor ubytovacích služeb**. Za účelem zachování konkurenceschopnosti musí provozovatelé běžných ubytování přistupovat ke snižování cen ubytovacích nabídek, což ale může vést ke snížení kvality služeb, rušení pracovních míst či snížení mezd pracovníků [Grisdale, 2021]. Přestože přirozené konkurenční tržní prostředí je ve většině ekonomických sektorů vítané, v případě Airbnb jde o **nerovnou tržní soutěž**. Provozovatelé Airbnb totiž nemusejí dodržovat stejné podmínky pro podnikání jako provozovatelé běžných ubytovacích služeb, jakými jsou například bezpečnostní, zdravotní a jiné standardy, a často mají odlišné daňové povinnosti [Nieuwland & van Melik, 2020].

Přítomnost Airbnb také **komplikuje management cestovního ruchu** a relevantních politik kvůli neexistenci spolehlivých dat o nabídkách a charakteristikách jejich využití. Nedostatečná datová základna a monitoring komplikují možnosti nastavení a vymáhání bezpečnostních standardů využívání nemovitostí, ale také ochranu zákazníků či dodržování spravedlivé tržní soutěže [Kadi, Plank, & Seidl, 2022]. V neposlední řadě komplikují správu a plánování daných částí měst, například plánování kapacit parkování či svozu odpadů [Nieuwland & van Melik, 2020].

Negativní dopady vedly v mnoha městech k omezování nabídky Airbnb. Mezi nejčastěji přijatá opatření patří nutnost formálního povolení k provozu ubytovacích služeb, omezení doby, po kterou může být jednotka nabízena k pronájmu, uhrazení daně z pronájmu, či úplný zákaz pronájmu dané jednotky za některých podmínek [Garcia-López, Jofre-Monseny, Martíñez-

Mazza, & Segú, 2020]. V mnoha případech se regulace zaměřuje jen na profesionální poskytovatele nabízející více pronájmů. Do značné míry je však obtížné reálně tyto pronajímatele identifikovat, jelikož mohou na platformě nabízet jednotky pod různými profily či nabízet pronájem bytů prostřednictvím pronájmů jednotlivých pokojů [Adamiak, 2022].

1.2.2 CESTOVNÍ RUCH A DOSTUPNOST BYDLENÍ

Airbnb představuje jednoho z největších poskytovatelů krátkodobého ubytování v Praze. V české metropoli působí od roku 2010, výrazný rozmach platformy nicméně nastal od roku 2016. Podobně jako jiné složky města ovlivňuje Airbnb řada kontextuálních faktorů. V případě Airbnb se jedná zejména o situaci v sektorech cestovního ruchu a na trhu s bydlením. S ohledem na těsnou provázanost Airbnb s cestovním ruchem je zapotřebí představit vývoj turismu v Praze v posledních několika letech v souvislosti s nástupem, průběhem a postupným odezněním **pandemie covid-19**.

V době před pandemií **dlouhodobě narůstala intenzita cestovního ruchu**. Vrcholu bylo dosaženo v roce 2019, kdy do Prahy přijelo přibližně 8 milionu turistů, z nichž bylo 85 % zahraničních turistů. Nástup pandemie koronaviru a následné přijetí ochranných opatření znamenaly **výrazný útlum cestovního ruchu** a snížení počtu příjezdů jak zahraničních, tak domácích turistů. V každém z roků 2020 a 2021 navštívilo Prahu jen málo přes 2 miliony turistů. Proticovidová opatření více omezila příjezd cestujících ze zahraničí než z Česka, čímž se navýšil podíl tuzemských turistů na celkovém počtu návštěvníků Prahy [ČSÚ, 2023]. Zvýšení podílu domácích turistů pramenilo také z omezených možností vycestování rezidentů Česka do zahraničí a hledání alternativních turistických cílů v tuzemsku, ale také s kampaní Prahy zaměřenou na aktivní přilákání domácích turistů [Prague City Tourism, 2023a].

Vývoj roku 2022 indikuje **opětovný návrat intenzity cestovního ruchu** do stavu před pandemií. Do Prahy v tomto roce přijelo téměř 6 milionů turistů (75 % bylo zahraničních), což je srovnatelné s rokem 2014. Postupně se také ukazuje návrat zahraničních turistů, přestože jejich intenzivnějšímu příjezdu brání zejména vlivy na globální úrovni, jako například omezené počty východoasijských turistů (např. Číňané, Jihokorejci) z důvodu déle trvajících proticovidových opatření, či propad počtu ruských turistů v návaznosti na omezení vstupu Rusů do Česka po začátku ruské vojenské invaze na Ukrajinu [ČSÚ, 2023]. Sektor cestovního ruchu, charakter turistické poptávky a následně také nabídky Airbnb dále ovlivňují souběžně působící **vlivy rostoucích cen služeb a postpandemické ekonomické stagnace**.

Stav a vývoj Airbnb jsou ovlivňovány a zároveň ovlivňují situaci na **trhu s bydlením** [Garcia-López, Jofre-Monseny, Martíñez-Mazza, & Segú, 2020]. Pražský trh rezidenčních nemovitostí charakterizuje v posledních 10 až 15 letech setrvale **rostoucí nedostupnost bydlení** a jeho rostoucí ceny. Praha je dnes evropskou metropolí s jednou z nejhorších finančních dostupností vlastnického i nájemního bydlení. Od roku 2011

do roku 2021 se průměrné kupní ceny bytů v Praze navýšily přibližně o 125 % [JLL, 2023]. Tempo růstu cen rezidenčních nemovitostí nabralo na intenzitě zejména v období 2017–2021, kdy vzrostly průměrné kupní ceny pražských bytů o téměř 75 %. Intenzita růstu cen nicméně v roce 2022 stagnovala z důvodu kombinace vysokých úrokových sazeb hypoték, nastupující ekonomické krize a celkového přehřátí trhu s bydlením. Přesto dnes ani domácnosti se středními příjmy nedosáhnou na pořízení vlastního bydlení v hlavním městě, a pokud ano, tak obvykle jen za cenu výrazného snížení jejich životní úrovně.

Podobně rostou také ceny **nájemního bydlení** – mezi rokem 2014 a rokem 2021 se pronájmy zdražily o přibližně 70 %. Vývoj trhu s pronájmy je v posledních několika letech do značné míry inverzní k vývoji prodeje bytů. Ceny pronájmů stagnovaly v období 2019–2021 z důvodu covidové pandemie. V kombinaci s rostoucími příjmy se v tomto období zlepšila dostupnost nájemního bydlení v Praze. Ceny pronájmů ale opět výrazně vzrostly v průběhu roku 2022 [Deloitte, 2023]. Mezi hlavní příčiny patří zejména oživení trhu po pandemii, přesun části poptávky po koupi bytu směrem k dlouhodobým pronájmům a rostoucí poptávka způsobená přílivem ukrajinských uprchlíků. Postupně se tedy dostupnost nájemního bydlení opět zhoršuje.

2. ANALÝZA

2.1 Základní charakteristiky Airbnb

Podkapitola představuje základní charakteristiku jednotek Airbnb v Praze. Je rozdělena do tří dílčích témat podle typu analyzovaných ukazatelů. V rámci jednotlivých témat jsou vždy představena základní data, u vybraných témat pak také časový vývoj a charakter prostorového rozmístění. První téma se věnuje nabídkám Airbnb, zkoumá počet nabízených jednotek, míru jejich aktivity a charakter jednotek podle velikostních dispozic a ceny. Druhé téma řeší nabídku Airbnb ze strany hostitelů nabízejících jednotky k pronájmu. Třetí část podkapitoly se zaměřuje na stranu hostů – konkrétně řeší návštěvnost jednotek Airbnb a její intenzitu.

2.1.1 NABÍDKY

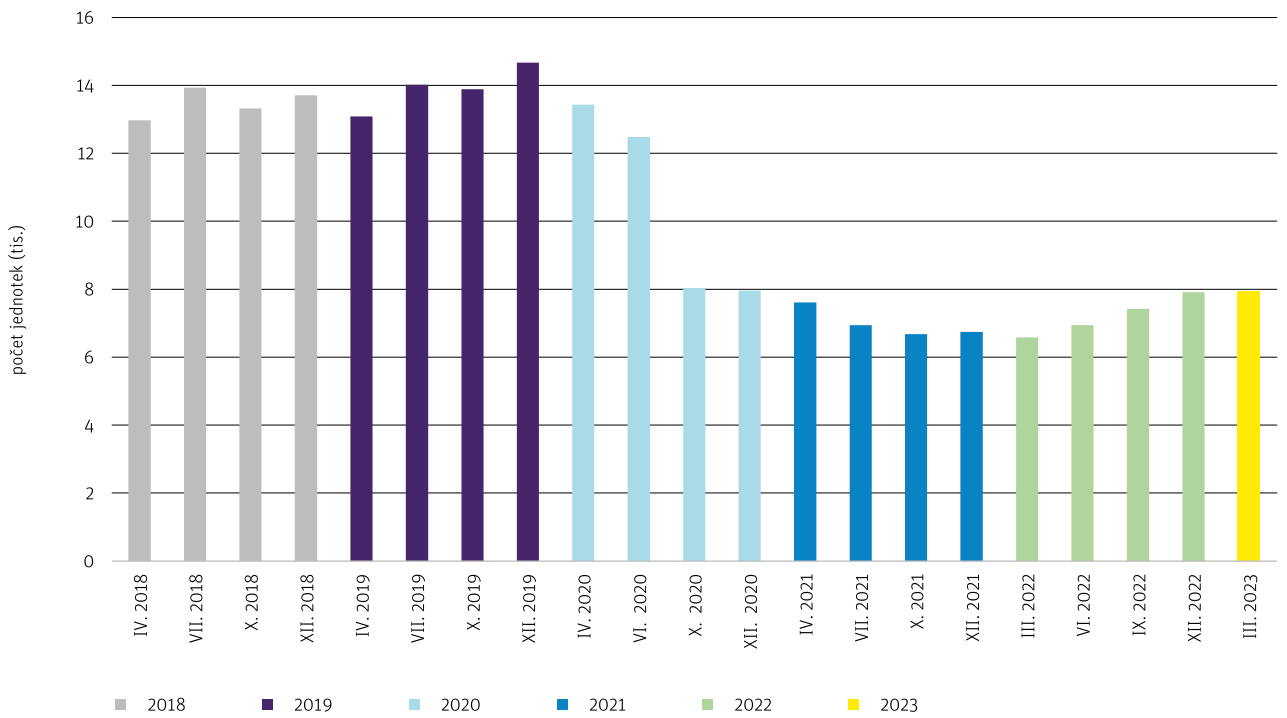
Počet jednotek

V březnu 2023 bylo v Praze k dispozici celkem **7 930 jednotek Airbnb**. Nejvíce jednotek se nabízelo od roku 2018 do začátku roku 2020, kdy jejich počet kolísal okolo 13,5 tisíc (→ Obr. 2.1.1.1). Vývoj od jara 2020 ztelně koresponduje s vývojem **pandemie covid-19** a celosvětovými ochrannými opatřeními omezujícími pohyb osob. Ta vedla k výraznému snížení intenzity příjezdového cestovního ruchu a poptávky po Airbnb. Konkrétně v průběhu roku 2020 poklesl počet nabízených ubytování o polovinu, v průběhu roku 2021 pak kolísal kolem 7 tisíc jednotek. S odezněním covidové pandemie a opětovně zesilující intenzitou turismu narůstá počet jednotek během roku 2022 a v první třetině roku 2023. Nicméně stále významně zaostává za hodnotami před pandemií.

Důvodů spíše pozvolného návratu může být několik. Prvním je patrně stále trvající nejistota hostitelů s ohledem na budoucí vývoj cestovního ruchu a opatrnost s návratem na trh krátkodobých pronájmů. Druhou příčinou může být přesun části jednotek během pandemie do sektoru dlouhodobých pronájmů bytů z důvodu poklesu poptávky po Airbnb. Nejkratší nájemní smlouvy na běžný dlouhodobý pronájem jsou většinou uzavírány na dobu šesti měsíců až jednoho roku. Pokud tedy

2.1.1.1 Počet jednotek nabízených na Airbnb od dubna 2018 do března 2023

IPR Praha 2023 / data: Inside Airbnb 2018–2023



hostitelé chtějí s postcovidovým nárůstem poptávky po Airbnb opětovně pronajímat byty prostřednictvím Airbnb, musejí většinou počkat minimálně do vypršení platných nájemních smluv. Postupně lze nicméně očekávat vyrovnání nabídky Airbnb s rostoucí poptávkou v návaznosti na zintenzivnění cestovního ruchu, zvláště v situaci, kdy krátkodobé pronájmy poskytují hostitelům větší flexibilitu a většinou také vyšší výnosnost oproti dlouhodobým pronájmům [Kadi, Plank, & Seidl, 2022].

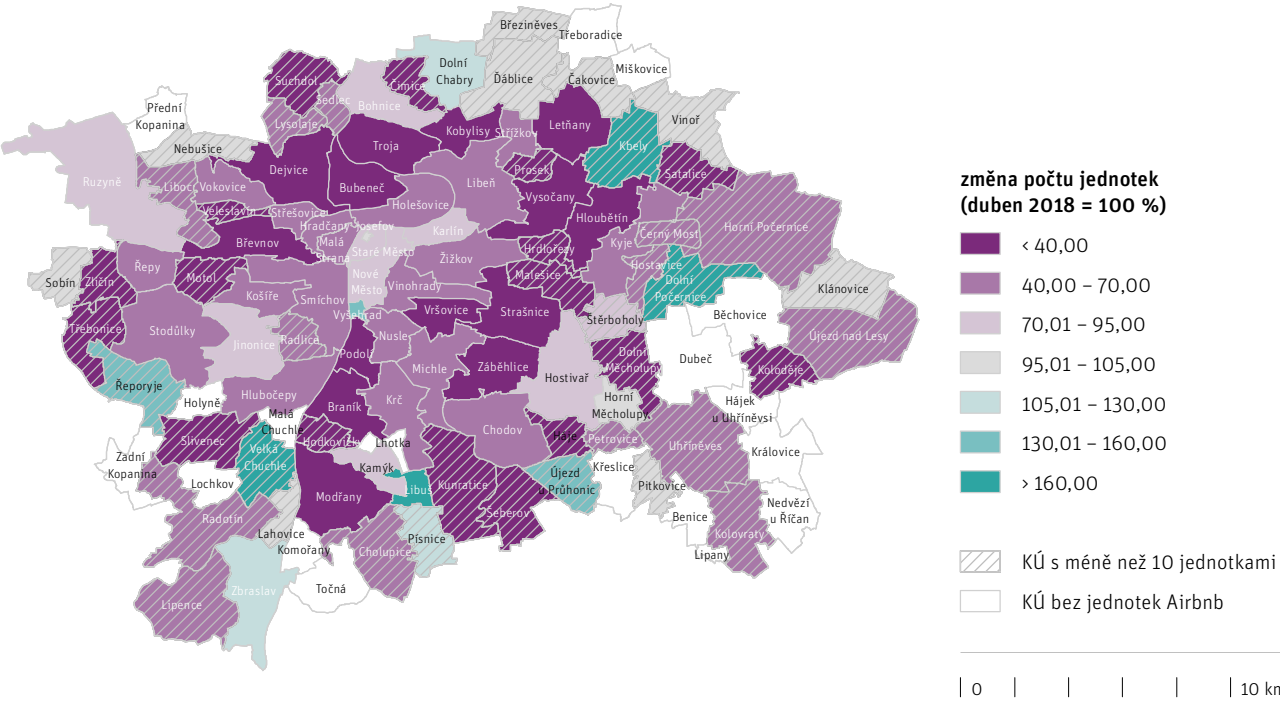
Data IA umožňují sledovat vývoj struktury Airbnb v jednotlivých časových obdobích v závislosti na tom, v jakém roce se jednotky poprvé objevují v nabídce na dané platformě (→ Obr. 2.1.1.2). Ve sledovaném období let 2018 až 2023 se výrazně snížil počet starších jednotek. Zatímco celkový počet jednotek klesl přibližně o polovinu, počet starších nabídek (z roku 2018) se snížil čtyřnásobně. Z hlediska podílu jednotek podle roku prvního výskytu jsou nicméně v březnu 2023 stále nejvýrazněji zastoupeny jednotky z roku 2018 a starší (38 % jednotek), třetinu (33 %) tvoří jednotky z roku 2022 a prvního čtvrtletí 2023. Nejméně (dohromady 12 %) jsou v souboru nabídek reprezentovány jednotky objevující se na platformě poprvé v letech 2020 či 2021. Tento vývoj struktury Airbnb opět reflektuje pandemii covid-19, tedy **utlumení činnosti v průběhu pandemie a nástup nové vlny Airbnb po jejím odeznění**. K těmto závěrům je nicméně třeba přistupovat

obezřetně, jelikož nabídka některých jednotek mohla být v průběhu pandemie z platformy dočasně stažena a po několika měsících mohly být jednotky na platformě opět nabízeny pod jiným ID číslem. Nelze tedy jasně deklarovat, že by na platformě začaly být nabízeny zcela nové jednotky.

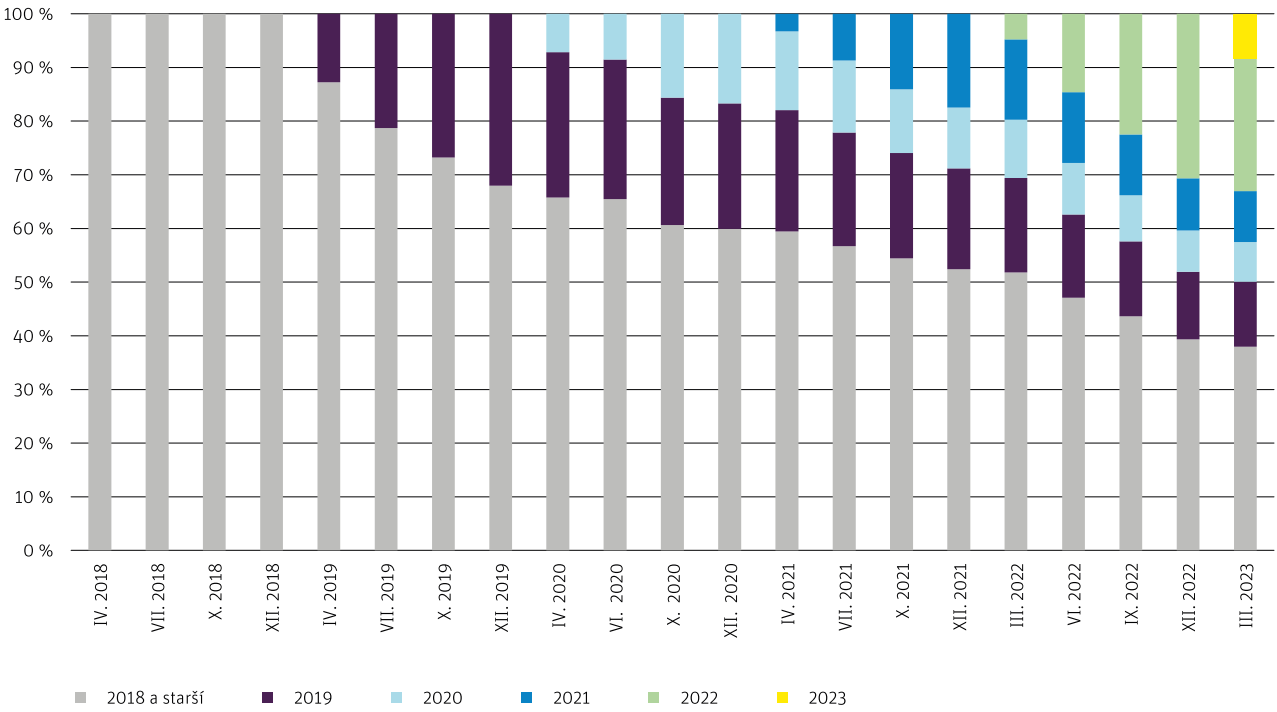
Jednotky Airbnb se **významně koncentrují do centra Prahy**, což reflektuje využití Airbnb zejména turisty a jejich preference ubytování v blízkosti hlavních turistických cílů (→ Obr. 2.1.1.3). V katastrálních územích Nové Město (1 996 jednotek), Staré Město (1 059), Vinohrady (1 012), Žižkov (696) a Smíchov (466) se dohromady nacházejí dvě třetiny (66 %) všech nabídek v metropoli. Více než 200 jednotek dále nabízejí katastry Malá Strana, Karlín a Holešovice, více než 100 jednotek pak ještě Nusle, Vršovice a Libeň. V průběhu pandemie covid-19 prostorová koncentrace mírně zesílila – v pěti katastrech s největším počtem jednotek bylo v dubnu roku 2018 soustředěno 58 % jednotek, zatímco od července 2021 jde o přibližně 65 % pražských nabídek (→ Obr. 2.1.1.4).

Prostorové rozmístění jednotek Airbnb má obdobný charakter v případě relativního **vyjádření k počtu obyvatel** daných katastrů (→ Obr. 2.1.1.5). Opět se ukazují **výrazné koncentrace do centra města**. K územím s nejvyššími hodnotami v případě absolutních i relativních počtů jednotek (Nové Město, Staré Město, Vinohrady, Žižkov, Smíchov, Malá Strana, Karlín) se

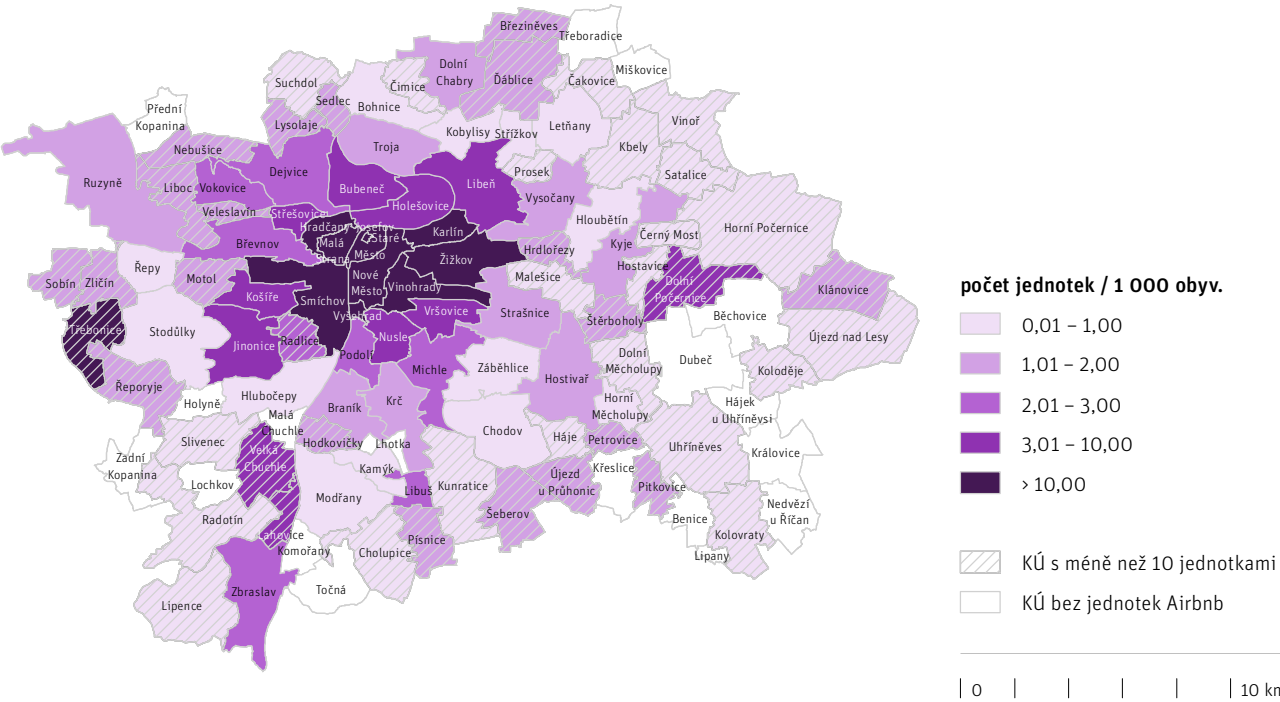
2.1.1.4 Index změny počtu jednotek nabízených na Airbnb mezi dubnem 2018 a březnem 2023
IPR Praha 2023 / data: Inside Airbnb 2018–2023

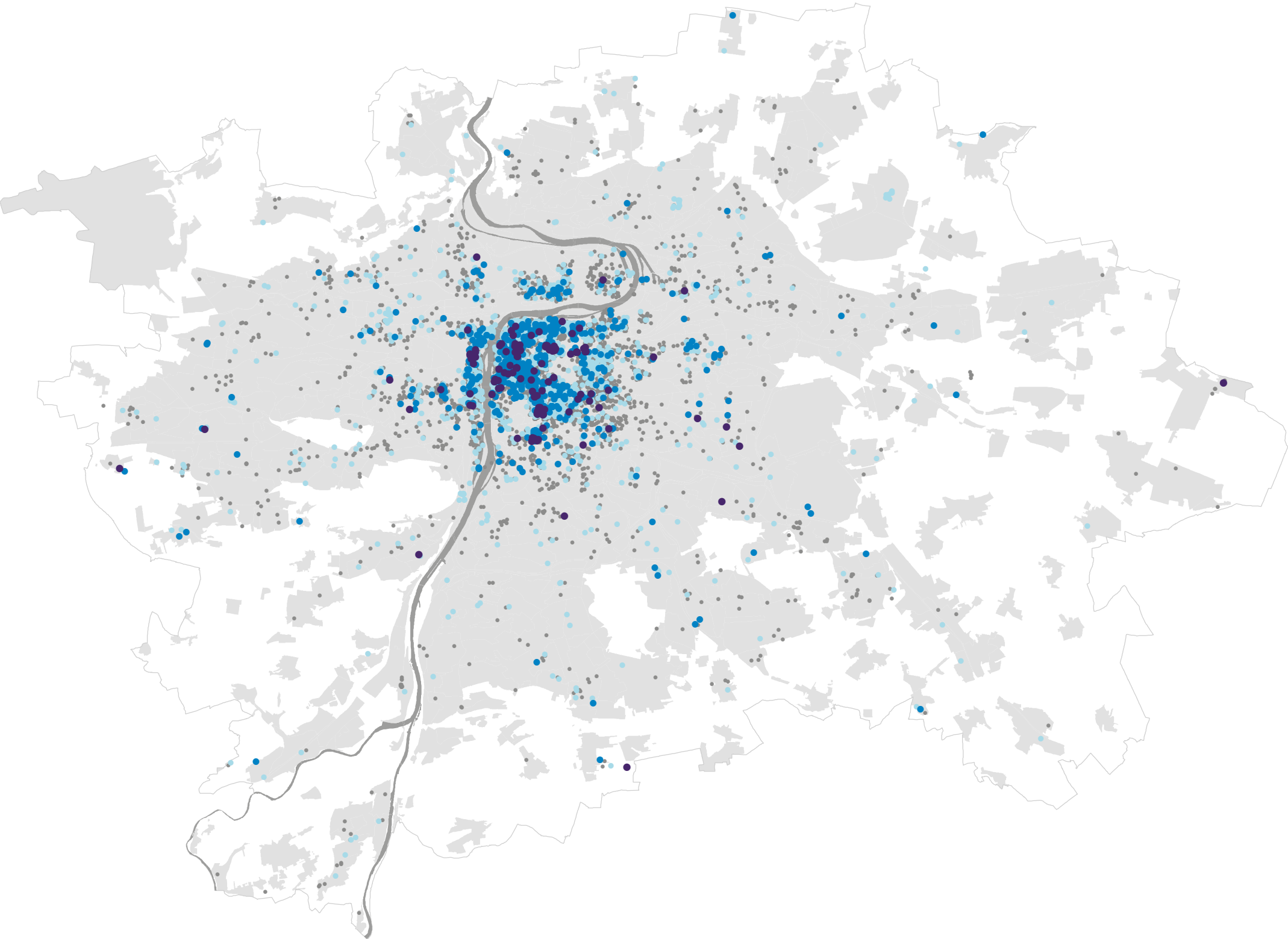


2.1.1.2 Struktura jednotek Airbnb podle roku prvního výskytu jednotky na platformě Airbnb od dubna 2018 do března 2023
IPR Praha 2023 / data: Inside Airbnb 2018–2023



2.1.1.5 Počet jednotek nabízených na Airbnb na 1 000 obyvatel podle katastrálních území v březnu 2023
IPR Praha 2023 / data: ČSÚ 2021, Inside Airbnb 2023





- počet lůžek**
- < 3
 - 3 – 4
 - 5 – 10
 - 11 – 50

zastavěné stavové lokality

Pozn.: poloha jednotky Airbnb v mapě se může lišit až o 150 m od její skutečné adresy z důvodu anonymizace zdrojových dat společnosti Airbnb

přidávají ostatní katastry v centru města s nižším počtem obyvatel (Josefov, Vyšehrad, Hradčany). Ve jmenovaných deseti katastrech se nachází více než 10 jednotek Airbnb na 1 000 obyvatel. Na území Starého Města (169 jednotek na 1 000 obyvatel), Josefova (96) a Nového Města (91) pak jde o hodnoty nad 90 jednotek na 1 000 obyvatel. Více než 10 Airbnb jednotek na 1 000 obyvatel se nachází také v katastru Třebonice, zde nicméně jde o anomálii z důvodu velmi nízkého počtu obyvatel. Pro uvedení kontextu je třeba zmínit, že dle SLDB 2021 bylo v celé Praze 154 nájemních bytů na 1 000 obyvatel.

Aktivita jednotek

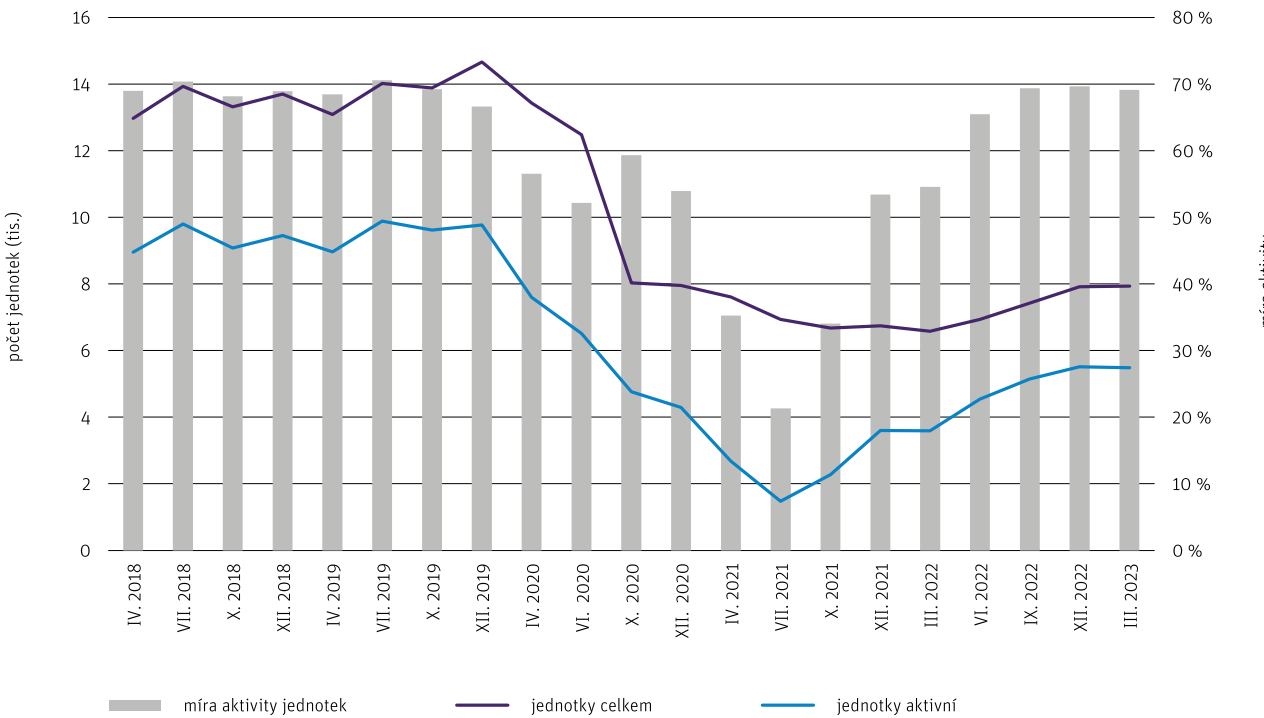
V březnu 2023 bylo v Praze celkem **5 482 aktivních jednotek** (69 % všech jednotek). Vývoj počtu aktivních jednotek víceméně kopíruje vývoj celkového počtu jednotek (→ Obr. 2.1.1.6). Míra aktivity (podíl aktivních jednotek na celkovém počtu jednotek) nicméně kolísá a opět reflektuje zejména **covidovou pandemií**. Míra aktivity výrazně klesala od konce roku 2020 a v průběhu roku 2021. Nejnižších hodnot dosáhla v červenci 2021 (21 % jednotek aktivních). S rokem 2022 se aktivita vrátila na hodnoty před pandemií. Z hlediska prostorového rozmístění měr aktivity dle katastrálních území je aktivita jednotek víceméně podobná v rámci celé Prahy. Z katastrů s minimálně 50 nabídkami Airbnb (18 katastrů) byl

v březnu 2023 nejvyšší podíl aktivních jednotek na Starém Městě (78 %), Novém Městě (74 %) a v Libni (72 %).

Na platformě Airbnb se za sledované období (od dubna 2018 do března 2023) objevilo 30 455 nabídek k ubytování. Celkem 6 843 (23 %) těchto nabídek nebylo nikdy aktivních, naopak 1 374 jednotek (5 %) bylo v každém ze sledovaných let alespoň jednou aktivních. 2 977 (10 %) jednotek pak bylo aktivních jen v roce 2022 nebo 2023 (nebyly aktivní před rokem 2022). **Meziroční vývoj aktivity** jednotek opět ukazuje významný **vliv pandemie covid-19** (→ Obr. 2.1.1.7). Zvláště v roce 2021 bylo relativně vysoké zastoupení neaktivních jednotek, zejména pak těch, které byly v roce 2020 aktivní. Zároveň vzrostl podíl jednotek dočasně umístěných mimo platformu, tedy jednotek, které byly na platformě Airbnb nabízeny, následně byly staženy, a později se znovu objevily v nabídce ubytování (jako aktivní či neaktivní jednotky). Rok 2022 znamenal návrat po pandemii – narostl podíl aktivních jednotek, především těch, které byly v roce 2021 neaktivní či dočasně mimo platformu, ale také zcela nových jednotek.

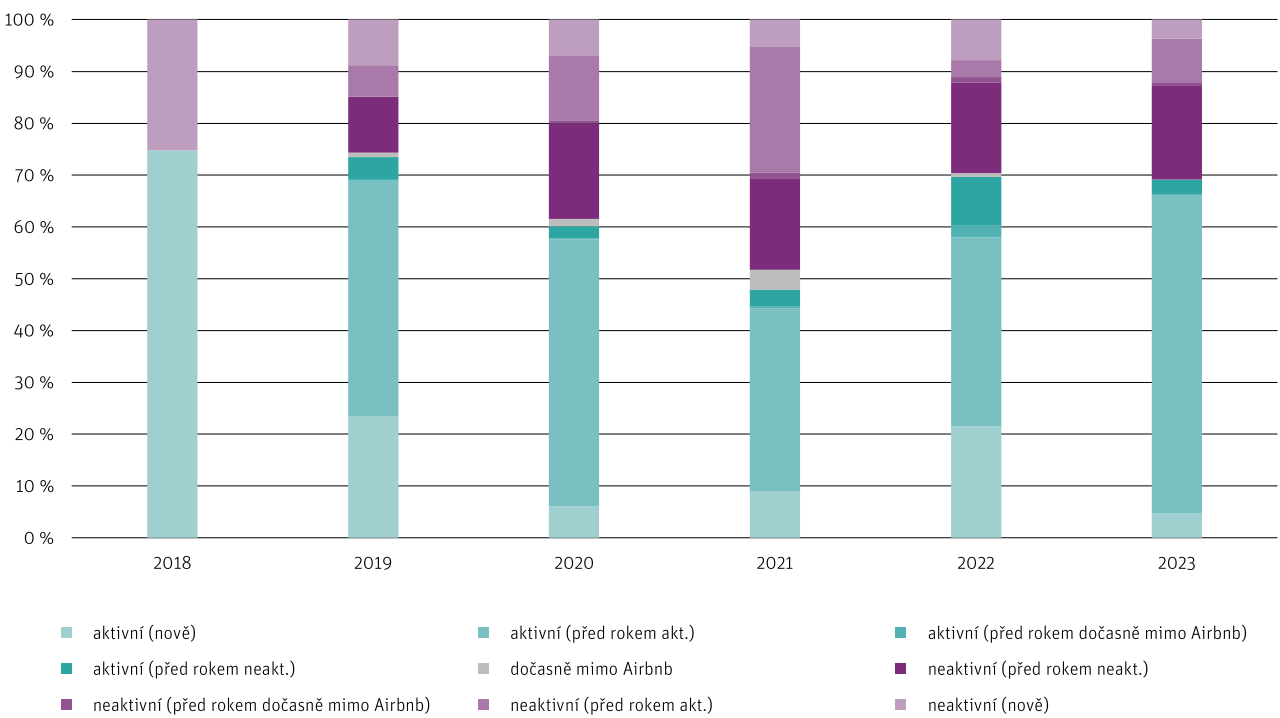
2.1.1.6 Počet jednotek nabízených na Airbnb a jejich aktivita od dubna 2018 do března 2023

IPR Praha 2023 / data: Inside Airbnb 2018–2023



2.1.1.7 Struktura jednotek nabízených na Airbnb podle meziroční aktivity v letech 2018 až 2023

IPR Praha 2023 / data: Inside Airbnb 2018–2023



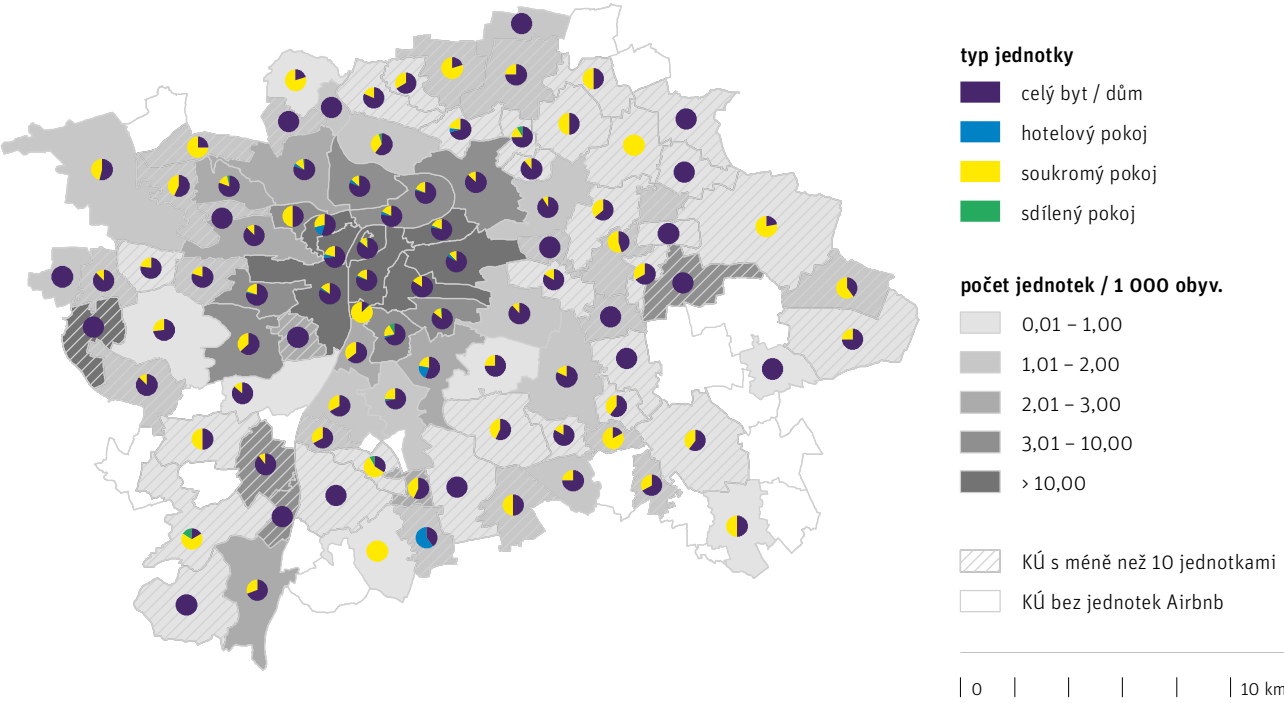
Typ jednotek

Naprostá většina jednotek se pronajímá ve formě **celého bytu či domu** (79 % jednotek), pětina představuje nabídky soukromých pokojů (→ Obr. 2.1.1.8). Podle typu nemovitosti je patrné, že některé soukromé pokoje jsou ve skutečnosti součástí hotelu, ale nejsou v této kategorii vedeny. Soukromé pokoje zároveň často bývají součástí i jiných ubytovacích zařízení (hostelů, bed & breakfast, aparthotelů apod.). Jen zanedbatelné množství představují nabídky sdílených pokojů. Tento stav je dlouhodobě spíše neměnný, s časem se mírně zintenzivňuje podíl pronájmu celých bytů.

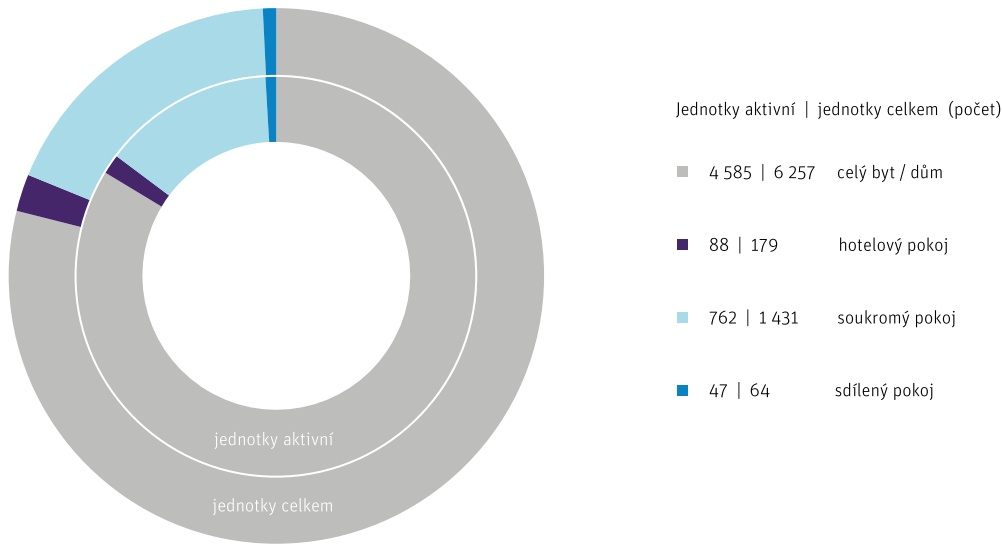
Zastoupení jednotlivých typů jednotek v katastrálních územích do značné míry koresponduje s celkovým rozložením jednotek v Praze (→ Obr. 2.1.1.9). Strukturu jednotek v územích s vysokým počtem jednotek charakterizuje vysoké zastoupení pronajímaných celých bytů. Katastrální území s malým počtem pronajímaných jednotek jsou náchylnější k výraznějším odchylkám. Mezi katastry s vyšším počtem jednotek (50 a více) se vymykají zejména Vyšehrad, kde 87 % nabídky tvoří soukromé pokoje, Michle s nadprůměrným podílem hotelových (21 %) a soukromých (23 %) pokojů a Nusle s vyšším zastoupením sdílených pokojů (8 %). Naopak většina katastrů v centru města disponuje velmi výraznou převahou pronajímaných celých bytů (přes 80 % jednotek).

Ceny jednotek Airbnb se v Praze nejčastěji pohybují v intervalu od 1 000 do 2 000 Kč za noc (→ Obr. 2.1.1.10). Cenová úroveň většinou odpovídá typu nabízených jednotek. Za nejnižší ceny lze pronajmou sdílené pokoje (80 % jednotek je levnější než 1 000 Kč za noc), dražší bývají soukromé pokoje a pronajímání celých bytů. Nejvíce se platí za pronájem hotelových pokojů, zároveň jsou však jejich ceny relativně rovnoměrně rozloženy do jednotlivých cenových kategorií.

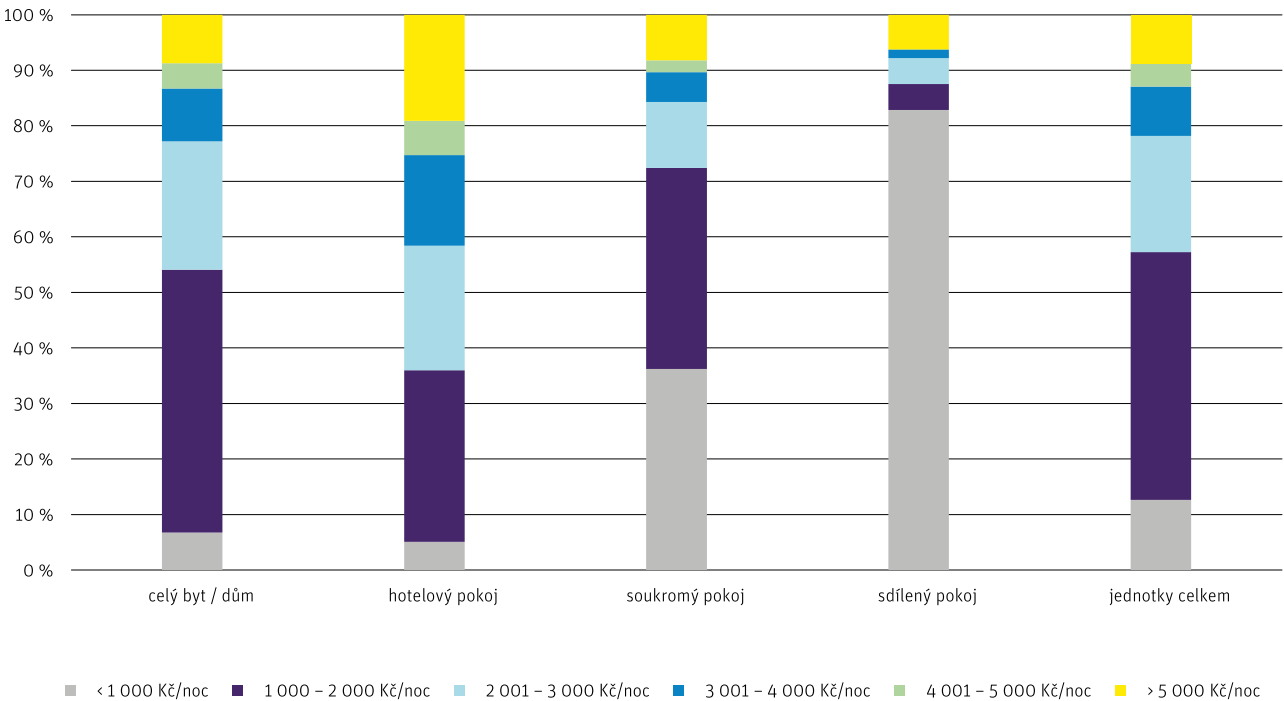
2.1.1.9 Struktura jednotek nabízených na Airbnb podle typu pronajímané jednotky podle katastrálních území v březnu 2023
IPR Praha 2023 / data: ČSÚ 2021, Inside Airbnb 2023



2.1.1.8 Struktura jednotek nabízených na Airbnb podle typu pronajímané jednotky v březnu 2023
IPR Praha 2023 / data: Inside Airbnb 2023



2.1.1.10 Struktura jednotek nabízených na Airbnb podle typu a ceny pronajímané jednotky v březnu 2023
IPR Praha 2023 / data: Inside Airbnb 2023



Velikostní dispozice jednotek

Velikostní dispozice nabídek Airbnb lze hodnotit prostřednictvím počtu lůžek, počtu pokojů a maximálního počtu hostů, který se může v dané jednotce ubytovat. V březnu 2023 bylo v Praze nabízeno celkem **20 169 lůžek**, z nichž bylo 14 288 (71 %) v aktivních jednotkách (→ Obr. 2.1.1.11). Oproti rokům 2018 a 2019 jde o pokles přibližně na polovinu, nicméně oproti obdobím nejvíce zasažených pandemií covid-19 (zejména rok 2021) se jedná o mírný nárůst. Na jednu jednotku Airbnb připadá 2,5 lůžek. Tato hodnota se s časem mírně snižuje, což indikuje postupné zmenšování velikosti nabízených jednotek.

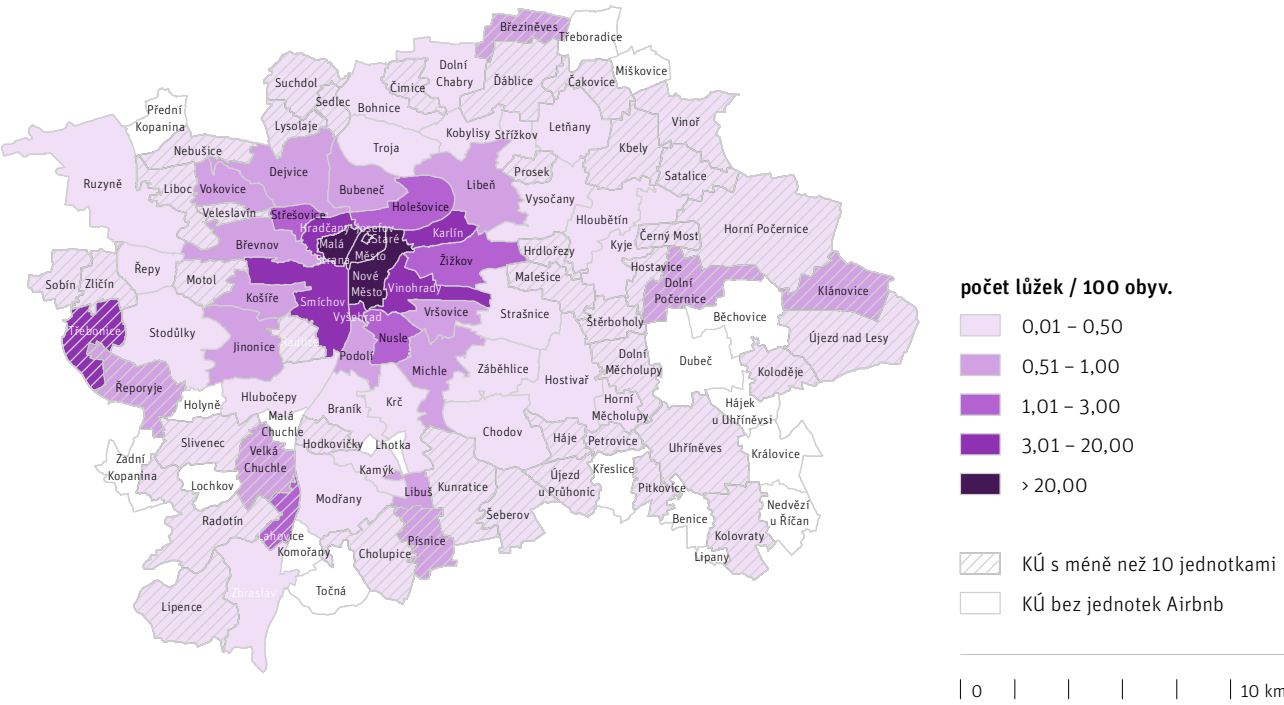
Prostorová diferenciace lůžkové kapacity Airbnb odpovídá rozmístění jednotek (→ Obr. 2.1.1.12). Lůžka se významně koncentrují v centrálních částech Prahy. Na území deseti katastrů se nachází 83 % všech Airbnb lůžek – nejvíce v katastru Nové Město (5 400 lůžek), Staré Město (2 829), Vinohrady (2 557) a Žižkov (1 721). Charakter výrazné koncentrace do centra Prahy mají lůžkové kapacity také v případě analýzy počtu lůžek na 100 obyvatel (tzv. Defertova neboli turistická funkce). Celkově připadá v Praze na 100 obyvatel 1,6 lůžek Airbnb. **Extrémně zatížené** je zejména **historické centrum metropole**. Na Starém Městě se nachází 45 lůžek na 100 bydlících obyvatel, přes 20 lůžek na 100 osob

nalezneme také v katastrech Josefov, Nové Město a Malá Strana. Více než 3 lůžka připadají na 100 obyvatel na území Vyšehradu, Karlína, Vinohrad, Hradčan, Smíchova, Žižkova a Třebonic (zde je nicméně hodnota zkreslena nízkým počtem obyvatel).

Většina nabídek obsahuje **malé jednotky s jedním až dvěma lůžky** (→ Obr. 2.1.1.13). Nicméně existuje také mnoho nabídek s pěti a více lůžky (11 % jednotek). Velikost jednotek podle počtu lůžek zůstává v čase spíše neměnná, mírně se navyšuje podíl malých jednotek s maximálně dvěma lůžky (58 % jednotek v dubnu 2018, 64 % jednotek v březnu 2023). Z hlediska zastoupení velikostních skupin jednotek v katastrálních územích platí do značné míry obdobné vlastnosti jako v případě ostatních ukazatelů – velikostní charakter jednotek v katastrech s vysokým počtem nabídek (50 a více jednotek) koresponduje s charakterem celkové nabídky Airbnb v Praze. V katastrech více vzdálených od centra města jsou hodnoty jednotlivých ukazatelů variabilnější z důvodu nízkého počtu nabízených jednotek. Mezi katastry s vyšším objemem nabídky se výrazněji odlišují Vršovice s nadprůměrně vysokým podílem jednotek se dvěma a méně lůžky (77 % jednotek), Vyšehrad s nadprůměrným podílem jednotek se třemi až čtyřmi lůžky (54 % jednotek) a Nusle s nadprůměrnou koncentrací velkých jednotek s kapacitou čtyři a více lůžek (19 % jednotek).

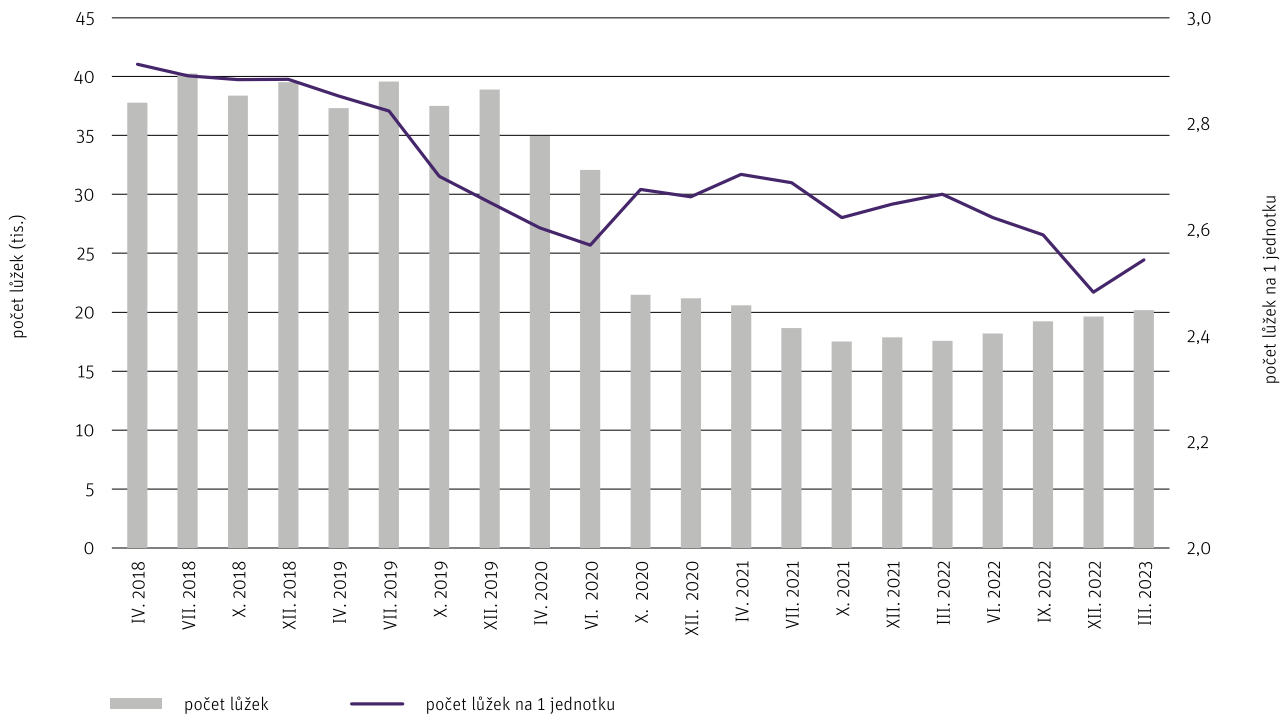
2.1.1.12 Počet lůžek nabízených na Airbnb na 100 obyvatel podle katastrálních území v březnu 2023

IPR Praha 2023 / data: ČSÚ 2021, Inside Airbnb 2023



2.1.1.11 Počet lůžek nabízených na Airbnb od dubna 2018 do března 2023

IPR Praha 2023 / data: Inside Airbnb 2018–2023



2.1.1.13 Struktura jednotek nabízených na Airbnb podle počtu lůžek v březnu 2023

IPR Praha 2023 / data: Inside Airbnb 2023



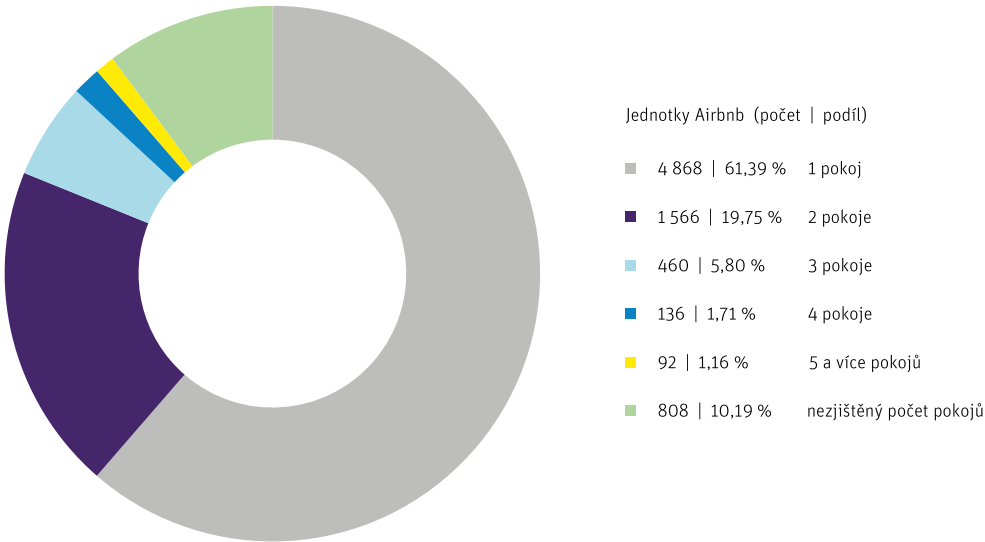
Charakter nabídky Airbnb dle počtu pokojů je obdobný charakteru dle počtu lůžek. Většina nabídek je spíše **menších rozměrů nabízejících ubytování v jednom či maximálně dvou pokojích** (→ Obr. 2.1.1.14). Velikost jednotek podle počtu pokojů zůstává v čase spíše neměnná, mírně se navyšuje podíl malých jednotek s jedním pokojem (57 % jednotek v dubnu 2018, 61 % jednotek v březnu 2023). V katastrech s více nabídkami (50 a více jednotek) se velikostní struktura dle počtu pokojů podobá celkovým pražským hodnotám. Mezi těmito katastry mají významně nadprůměrný podíl jednotky s jedním pokojem Vyšehrad (95 % jednotek) a Michle (74 % jednotek), naopak podprůměrně jsou malé jednotky zastoupeny v katastru Josefov (53 % jednotek). Vyšším zastoupením větších jednotek s 3 a více pokoji pak disponují katastry Josefov (15 % jednotek), Stodůlky (12 % jednotek) a Staré Město (10 % jednotek).

V jeden okamžik může být v Praze prostřednictvím Airbnb ubytováno **maximálně 30 102 osob**, v případě aktivních jednotek 21 723 hostů. Tento počet poklesl od roku 2018 zejména s nástupem covidové pandemie. Maximální počet hostů v jednotlivých jednotkách je nejčastěji stanoven na dvě (34 % jednotek) nebo čtyři (26 % jednotek) osoby (→ Obr. 2.1.1.15). Relativně vysoký podíl zaujímají jednotky nabízející ubytování pro 6 hostů (10 % jednotek), ubytování pro 10 a více hostů nabízí 323 jednotek (4 %). V čase se velikostní struktura jednotek dle maximálního počtu hostů příliš nemění, jen mírně

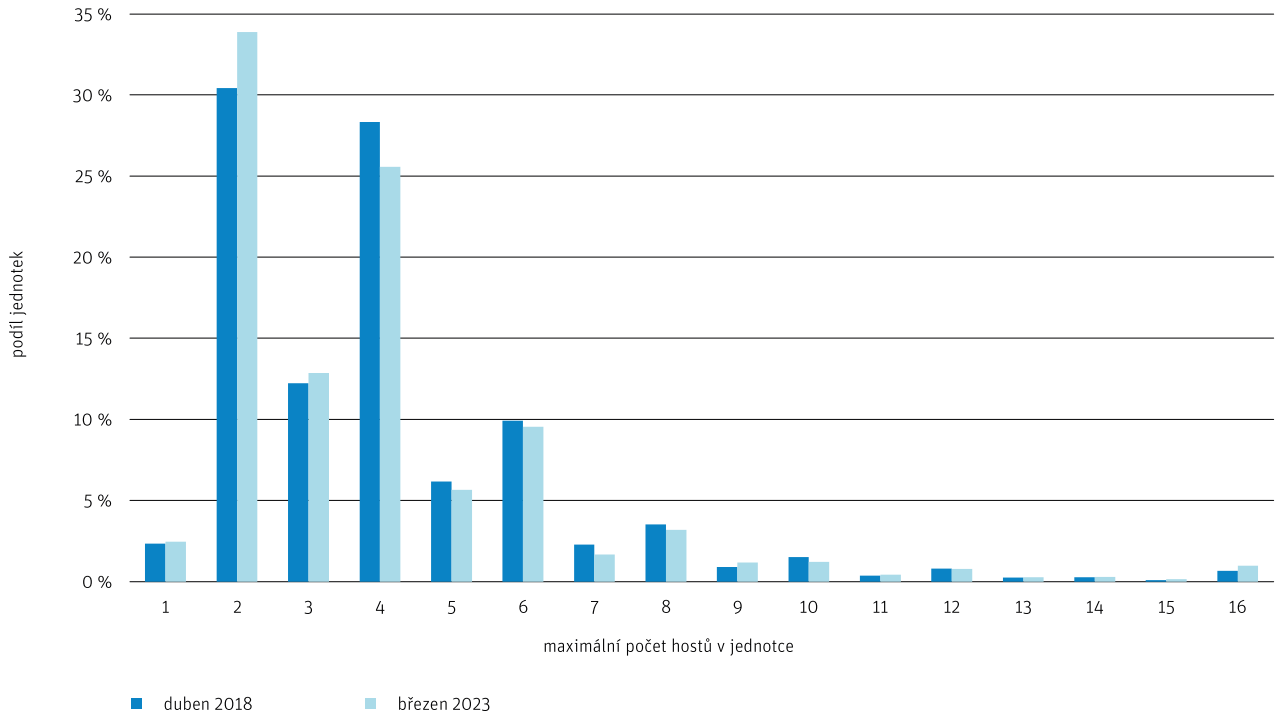
klesá zastoupení větších jednotek a naopak roste podíl menších jednotek. Průměrný maximální počet hostů **na jednu jednotku je 3,8 osoby**.

Maximální potenciální počet hostů je **výrazně prostorově nerovnoměrný**, což je v souladu s celkovým rozmístěním jednotek Airbnb v Praze. V 10 katastrech s největším maximálním počtem hostů se soustředí 84 % z celkového potenciálního počtu hostů. Ještě výrazněji vynikne prostorová koncentrace při přepočtu na počet bydlících obyvatel (→ Obr. 2.1.1.16). V katastrech Staré Město, Josefov, Nové Město a Malá Strana může být potenciálně přítomno přes 300 hostů na 1 000 obyvatel (přes 200 hostů v případě aktivních jednotek). V katastru Staré Město jde dokonce o 731 hostů na 1 000 obyvatel (589 hostů v případě aktivních jednotek).

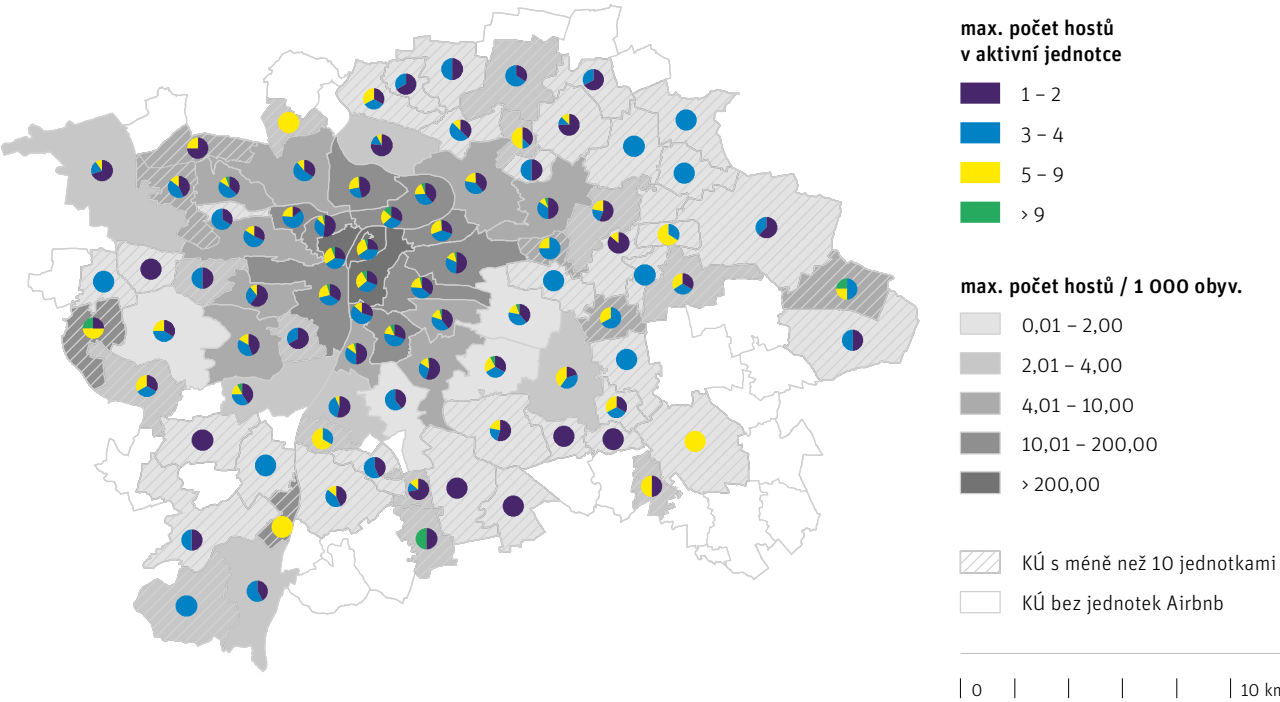
2.1.1.14 Struktura jednotek nabízených na Airbnb podle počtu pokojů v březnu 2023
IPR Praha 2023 / data: Inside Airbnb 2023



2.1.1.15 Podíl jednotek nabízených na Airbnb podle maximálního počtu hostů v dubnu 2018 a v březnu 2023
IPR Praha 2023 / data: Inside Airbnb 2018–2023



2.1.1.16 Maximální počet hostů v aktivních Airbnb jednotkách na 1 000 obyvatel podle katastrálních území v březnu 2023
IPR Praha 2023 / data: ČSÚ 2021, Inside Airbnb 2023



Ceny jednotek

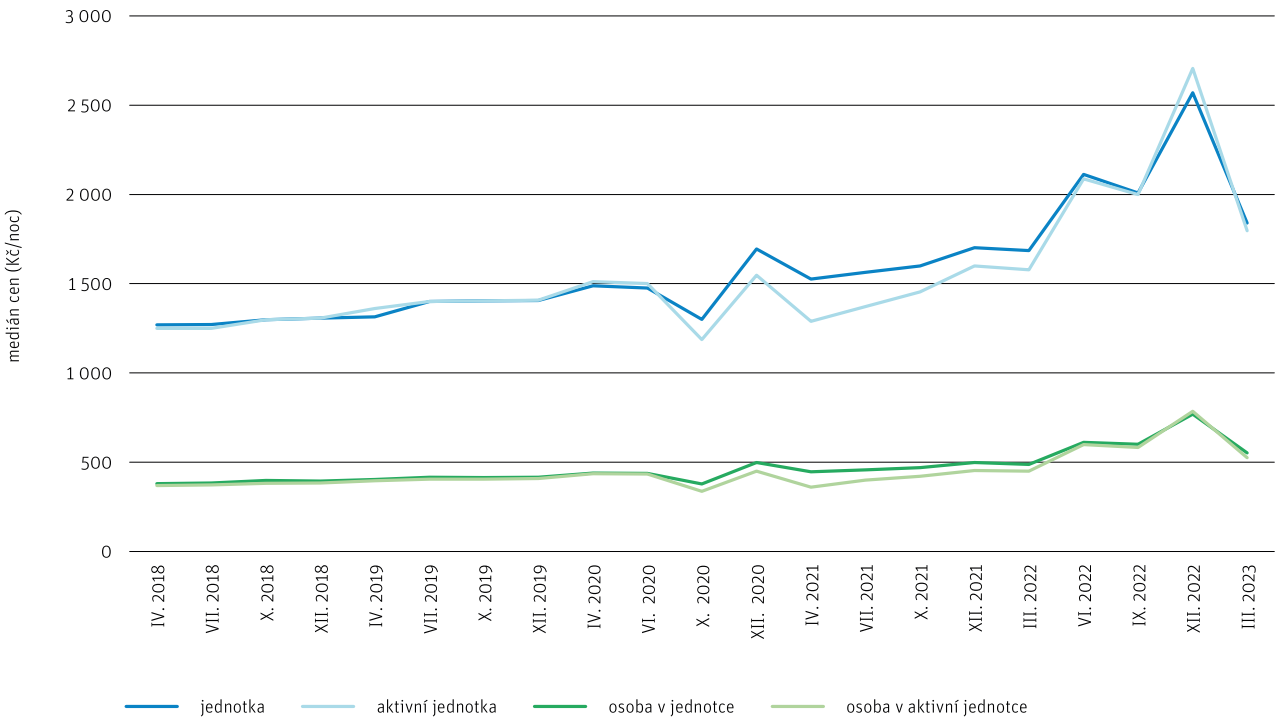
Ceny Airbnb dosahují necelých **2 000 Kč za jednotku a noc** – v březnu 2023 byla mediánová cena 1 839 Kč (→ Obr. 2.1.1.17). V případě aktivních jednotek dosahuje medián ceny 1 796 Kč za jednotku a noc. Při přepočtu na osobu dosahuje medián ceny **552 Kč za osobu na noc**, z aktivních jednotek jde o 525 Kč. **Od roku 2018 vzrostl medián ceny o 45 %** jak v případě ceny za jednotku, tak ceny za osobu. Nejvýraznější přírůstek byl patrný v roce 2022, kdy se od března do prosince zvýšily ceny o 75 %. Částečně cenový nárůst souvisí s celkovým ekonomickým vývojem, zejména pak rostoucí inflací a obecným růstem cenové hladiny zboží a služeb. Od roku 2022 pak ceny patrně ovlivňuje také vyšší poptávka po Airbnb ubytování s ukončením pandemie covid-19 a dosud omezená nabídka v porovnání s obdobím před pandemií. V průběhu roku jsou ceny vždy nejvyšší v zimním období, pravděpodobně zapříčiněné vysokou intenzitou příjezdového cestovního ruchu v období adventu a Vánoc, ale také z důvodu dlouhodobého růstu cen, který očekávaně dosahuje nejvyšší hodnot právě koncem kalendářního roku.

V centrálních částech Prahy se koncentrují **dražší jednotky** (z hlediska cen za jednotku i za osobu) (→ Obr. 2.1.1.18). Nejvyšší medián cen nicméně nalezneme ve vybraných katastrech na okrajích metropole (např. Sedlec, Cholupice,

Veleslavín, Petrovice). Zde jsou však hodnoty zkresleny velmi nízkým celkovým počtem nabízených jednotek. V případě katastrů s vyšším objemem nabídky (50 a více jednotek) již cenová úroveň reflektuje lokalizaci v blízkosti centra. Podle ceny za noc na osobu jsou čtyřmi nejdražšími katastry Josefov, Malá Strana, Vyšehrad a Staré Město s mediánem cen pohybujícím se přibližně mezi 630 a 740 Kč za noc a osobu (mezi 590 a 650 Kč v případě aktivních jednotek).

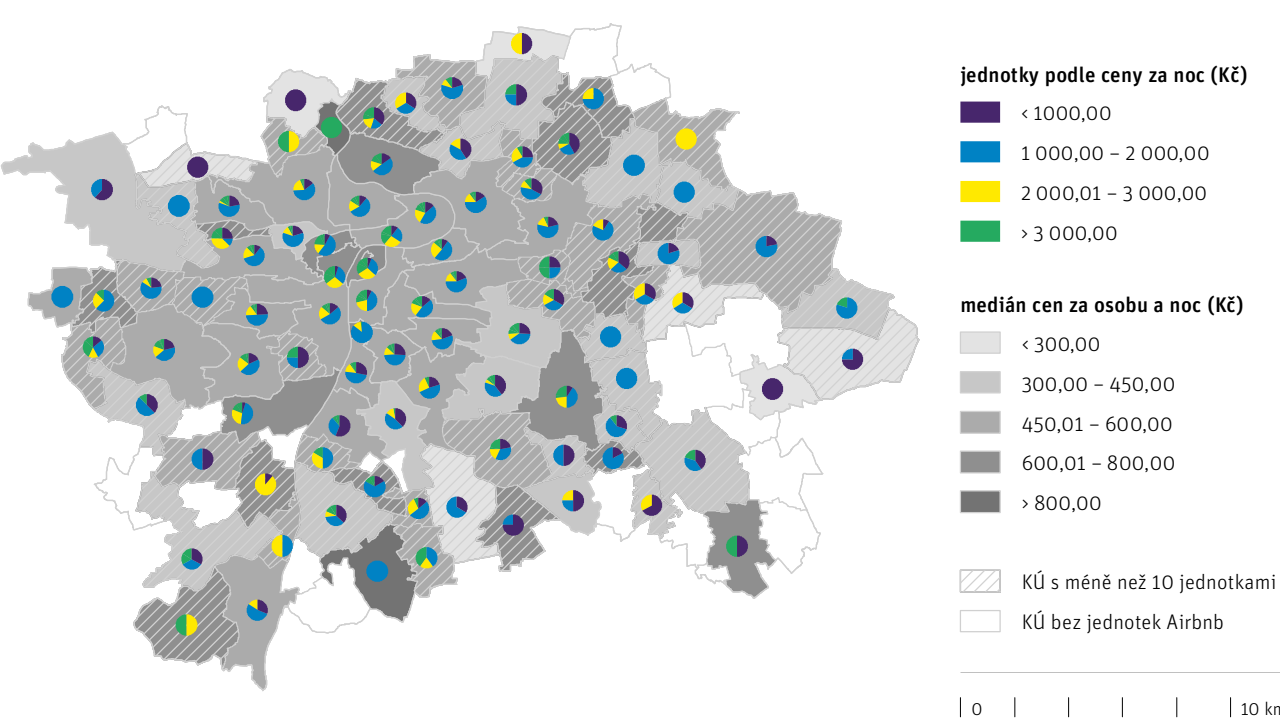
2.1.1.17 Medián cen jednotek nabízených na Airbnb od dubna 2018 do března 2023

IPR Praha 2023 / data: Inside Airbnb 2018–2023



2.1.1.18 Ceny jednotek nabízených na Airbnb podle katastrálních území v březnu 2023

IPR Praha 2023 / data: Inside Airbnb 2023



2.1.2 HOSTITELÉ

Analýza charakteristik hostitelů Airbnb ukazuje **vysoce komerční povahu Airbnb**, kdy značná část jednotek pravděpodobně slouží jen pro krátkodobé pronájmy a plně v nich absentuje funkce bydlení. V březnu 2023 nabízelo v Praze ubytování prostřednictvím Airbnb celkem **2 834 hostitelů** (→ Obr. 2.1.2.1). **Na jednoho hostitele** připadalo v průměru **2,8 jednotek**. Třetina hostitelů jsou multihostitelé, tedy nabízejí více než 1 jednotku k pronájmu. Jeden multihostitel průměrně nabízí 6,2 jednotek. **Multihostitelé pronajímají 77 % všech jednotek** v Praze. Přes polovinu všech jednotek přitom nabízejí hostitelé, kteří pronajímají 5 a více jednotek. Skupina hostitelů nabízejících 10 a více jednotek dokonce pronajímá celkem 39 % všech Airbnb jednotek v Praze. Role multihostitelů je přitom významnější v případě **aktivních jednotek**. Aktivní jednotky nabízejí z 80 % právě multihostitelé, zatímco ve skupině neaktivních jde „pouze“ o 70 % jednotek. Ještě výrazněji vynikne rozdíl při srovnání prostého počtu hostitelů. Téměř polovina hostitelů nabízejících aktivní jednotky jsou multihostitelé, zatímco neaktivními jednotkami disponují dominantně singl hostitelé (84 % hostitelů).

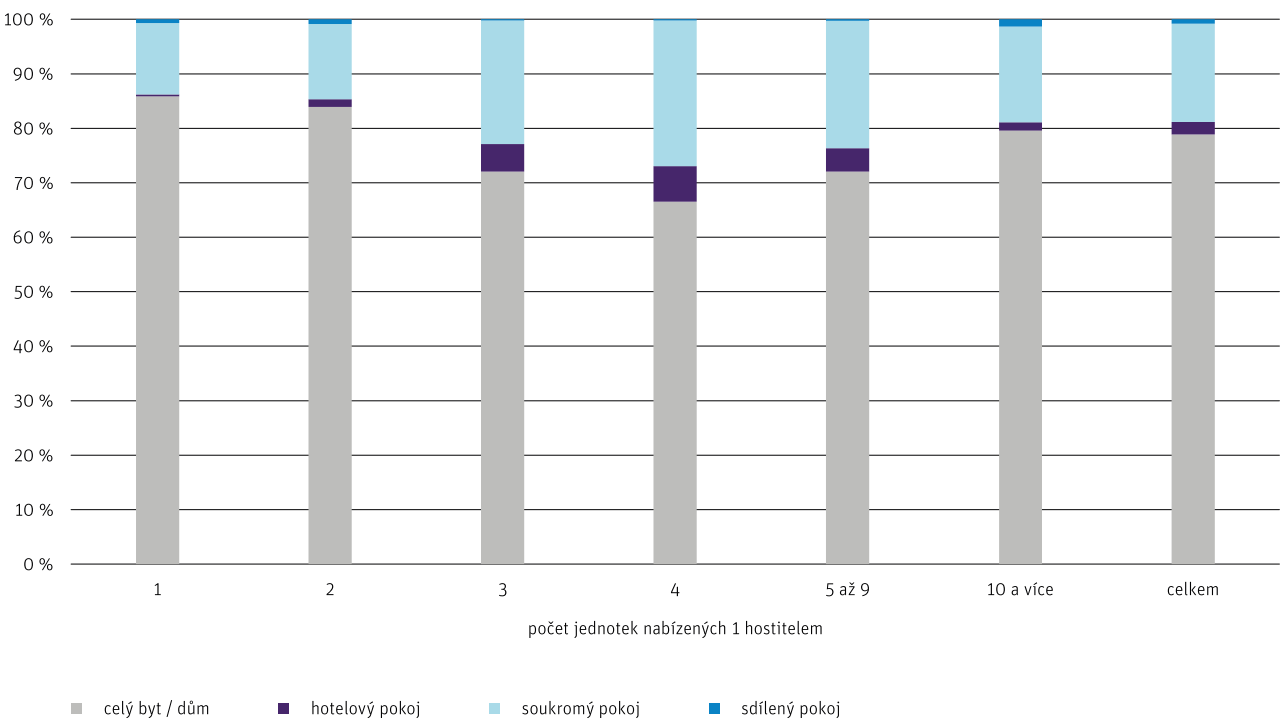
Počet hostitelů se dlouhodobě spíše **snižuje**. K největšímu úbytku došlo v souvislosti s pandemií covid-19, **od března 2022** se počet hostitelů opět **postupně navyšuje**. Celkově

se od dubna 2018 do března 2023 počet hostitelů snížil více než dvojnásobně, což představuje výraznější úbytek než v případě poklesu prostého počtu jednotek. V návaznosti na tuto skutečnost **narůstá počet jednotek na jednoho hostitele** – zatímco v dubnu 2018 nabízel jeden hostitel v průměru 2 jednotky, v březnu 2023 to bylo již 2,8 jednotek. Podobně **narůstá role multihostitelů**. Na jaře 2018 připadalo na jednoho multihostitele 4,8 jednotek, v březnu 2023 již 6,2 jednotek. Nabídka Airbnb se tedy stále výrazněji koncentruje do rukou stále menšího počtu pronajímatelů, což dále podporuje tezi o neustále se **zintenzivňující komercializaci** sektoru sdíleného ubytování.

Všechny skupiny hostitelů podle počtu pronajímaných jednotek nejvíce pronajímají **celé byty následované soukromými pokoji** (→ Obr. 2.1.2.2). Středně velcí multihostitelé (s nabídkou 3 až 9 jednotek) nabízejí v porovnání s ostatními typy hostitelů více soukromých pokojů. Spíše než o soukromé pokoje sdílené v rámci jednotlivých bytů využívaných dominantně pro běžné bydlení jde patrně o pokoje nabízené v rámci **hromadných ubytovacích zařízení** nebo o pronájem celých bytů rozdělených do více pokojů a následně inzerovaných po jednotlivých pokojích. Pozoruhodným faktem zůstává, že 64 % jednotek v kategorii sdílených pokojů pronajímají multihostitelé, kteří zároveň pronajímají 10 a více jednotek. Konkrétně v tomto případě jde jen o dva hostitele nabízející ubytování v hostelech

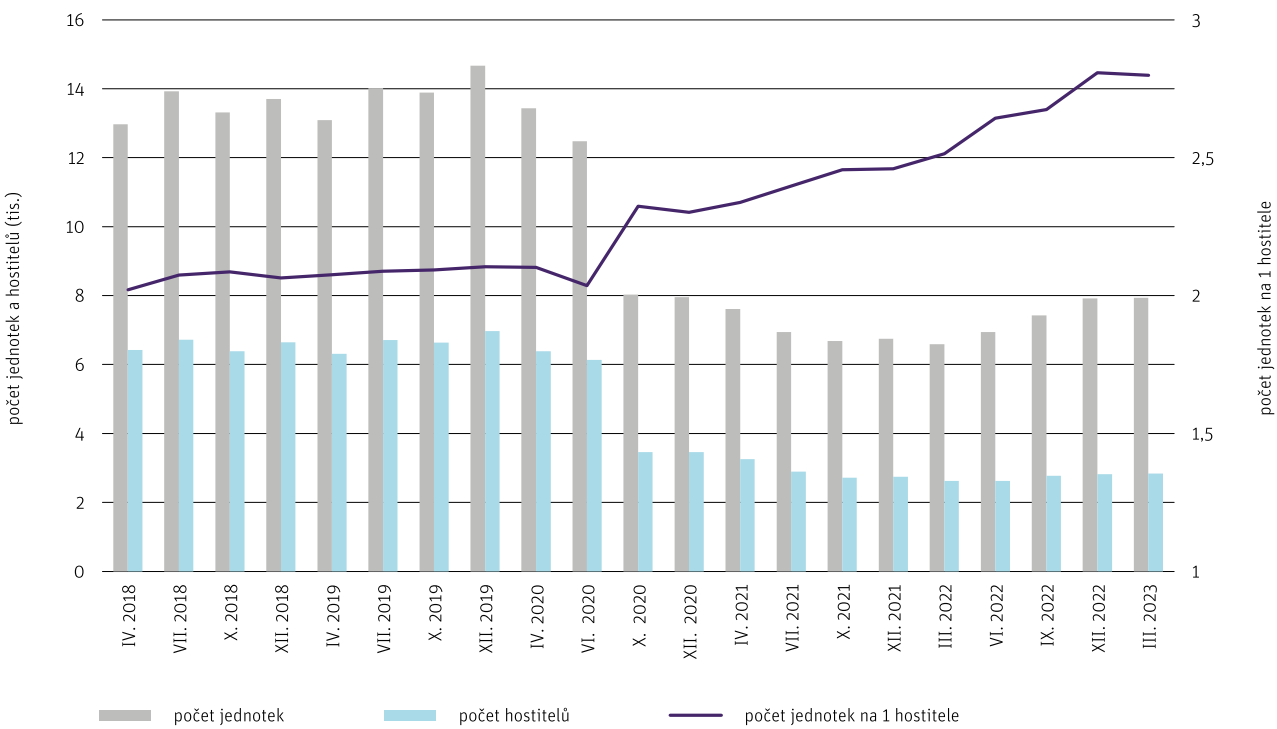
2.1.2.2 Jednotky Airbnb podle počtu jednotek nabízených hostitelem a typu jednotek v březnu 2023

IPR Praha 2023 / data: Inside Airbnb 2023



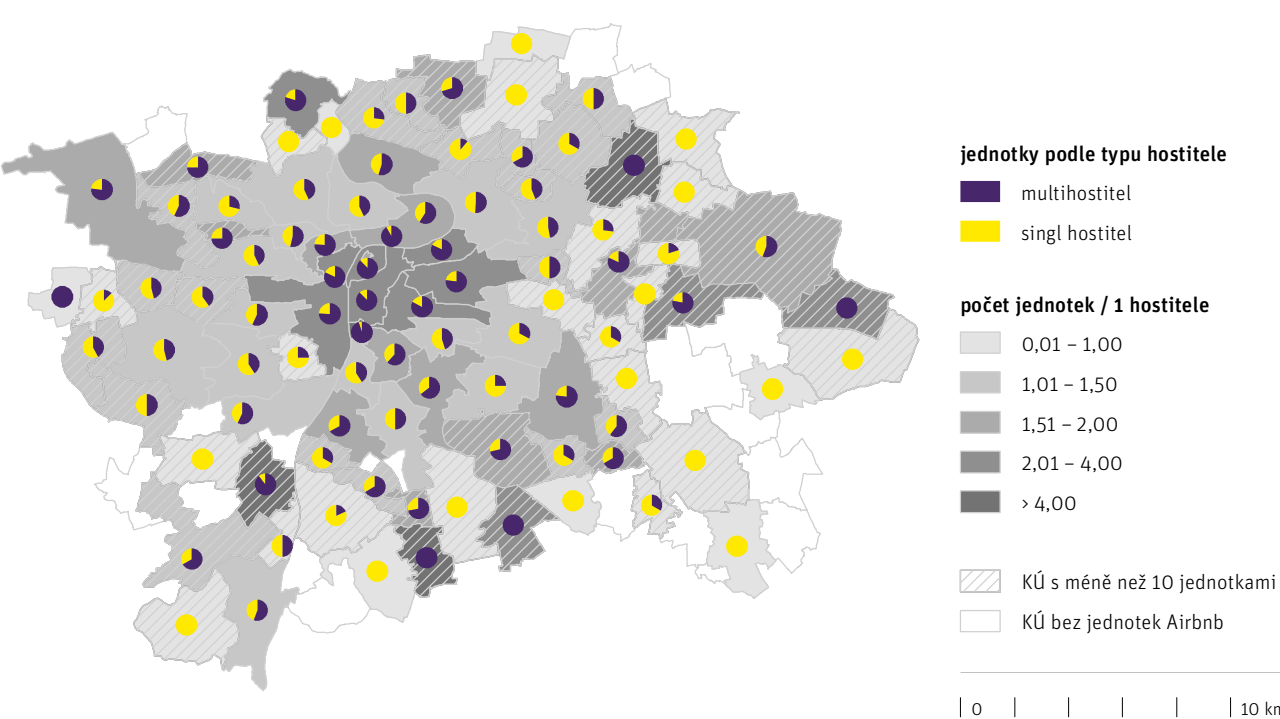
2.1.2.1 Hostitelé nabízející jednotky na Airbnb od dubna 2018 do března 2023

IPR Praha 2023 / data: Inside Airbnb 2018–2023



2.1.2.3 Jednotky nabízené na Airbnb podle typu hostitele v březnu 2023

IPR Praha 2023 / data: Inside Airbnb 2023



ve sdílených pokojích pro více hostů. V tomto ohledu lze sektor sdíleného ubytování formou sdílených pokojů v bytech určených dominantně pro bydlení považovat v Praze za prakticky neexistující.

Z hlediska prostorového rozmístění se katastrální území s **největším podílem jednotek nabízených přes multihostitele nachází v centrálních částech města** (→ Obr. 2.1.2.3). Naopak se vzdáleností od centra spíše narůstá podíl singl hostitelů. Multihostitelé většinou působí v jednom katastru (57 % multihostitelů), třetina multihostitelů pak ve dvou katastrech. Dohromady multihostitelé působící v maximálně dvou katastrech pronajímají 66 % jednotek nabízených multihostiteli. Přibližně 6 % multihostitelů pak působí ve 4 a více katastrech a nabízejí 22 % jednotek nabízených multihostiteli.

2.1.3 NÁVŠTĚVNOST

Medián míry roční obsazenosti aktivních jednotek Airbnb v březnu 2023 dosahoval 30 % – tedy jednotky byly po třetinu roku obsazené (→ Obr. 2.1.3.1). Celkově se mezi březnem roku 2022 a 2023 prostřednictvím Airbnb realizovalo necelých **260 tisíc pobytů** a ubytovalo se přibližně **1,1 mil. hostů**. Celkový počet přenocování dosáhl v tomto období téměř 3,9 mil. nocí. Nicméně je třeba mít na paměti, že jde pouze o odhady,

jelikož například počet hostů pracuje s maximálním možným počtem ubytovaných osob v jednotce, tedy hodnoty jsou spíše nadhodnocené (→ kap. 1.1). **Průměrná délka pobytu hostů** na konci roku 2022 činila **3,4 noci** [Eurostat, 2023].

Vývoj návštěvnosti byl významně **ovlivněn pandemií covid-19**. Od dubna 2020 významně klesá míra obsazenosti, počet příjezdů hostů i celkový počet pobytů. Minima bylo dosaženo v dubnu 2021, což bylo do značné míry způsobeno setrvačností analýzy návštěvnosti, která v konkrétním časovém řezu vyjadřuje vždy hodnoty za uplynulých 12 měsíců. V dubnu 2021 uplynul již rok od nástupu pandemie covid-19, tedy návštěvnost Airbnb pokrývala v podstatě jen pandemické období. Od dubna 2021 návštěvnost postupně rostla. V březnu 2023 dosáhla míra obsazenosti hodnot před nástupem pandemie, avšak počet pobytů a hostů byl stále výrazně nižší. Lze tedy usuzovat, že poptávka po Airbnb (vyjádřená mírou obsazenosti) je již relativně vysoká, dosud však nebyla vyrovnána dostatečnou nabídkou Airbnb ubytování.

Obsazenost jednotek je značně **diverzifikovaná** (→ Obr. 2.1.3.2). Nejčastěji jsou jednotky obsazovány buď na velmi krátkou dobu (do 30 dní v roce), nebo naopak na velmi dlouhou dobu (nad 70 % roku, tedy 255 dní a více). V kategoriích nižší obsazenosti jsou oproti jiným kategoriím obsazenosti více zastoupeny pronájmy soukromých

pokojů. Naopak v kategoriích vyšší obsazenosti mají vyšší podíly pronájmy celých bytů či domů, což opět indikuje značnou komercializaci celého sektoru sdíleného ubytování prostřednictvím Airbnb.

2.1.4 SHRNUTÍ PODKAPITOLY

V březnu 2023 se v Praze nabízelo necelých 8 tisíc jednotek Airbnb, z nichž bylo téměř 70 % aktivních. Počet nabídek v posledních letech kvůli pandemii covid-19 významně klesal, v posledních měsících nicméně opět narůstá. Naprostá většina jednotek je dlouhodobě nabízena ve formě celého bytu či domu. Většina jednotek nabízí ubytování spíše v menších jednotkách. Airbnb má v Praze vysoce komerční povahu, která se neustále zintenzivňuje. Třetina hostitelů je multihostiteli. Zároveň multihostitelé pronajímají téměř 80 % všech jednotek v Praze. Sektor sdíleného ubytování formou sdílených pokojů lze v Praze považovat za prakticky neexistující.

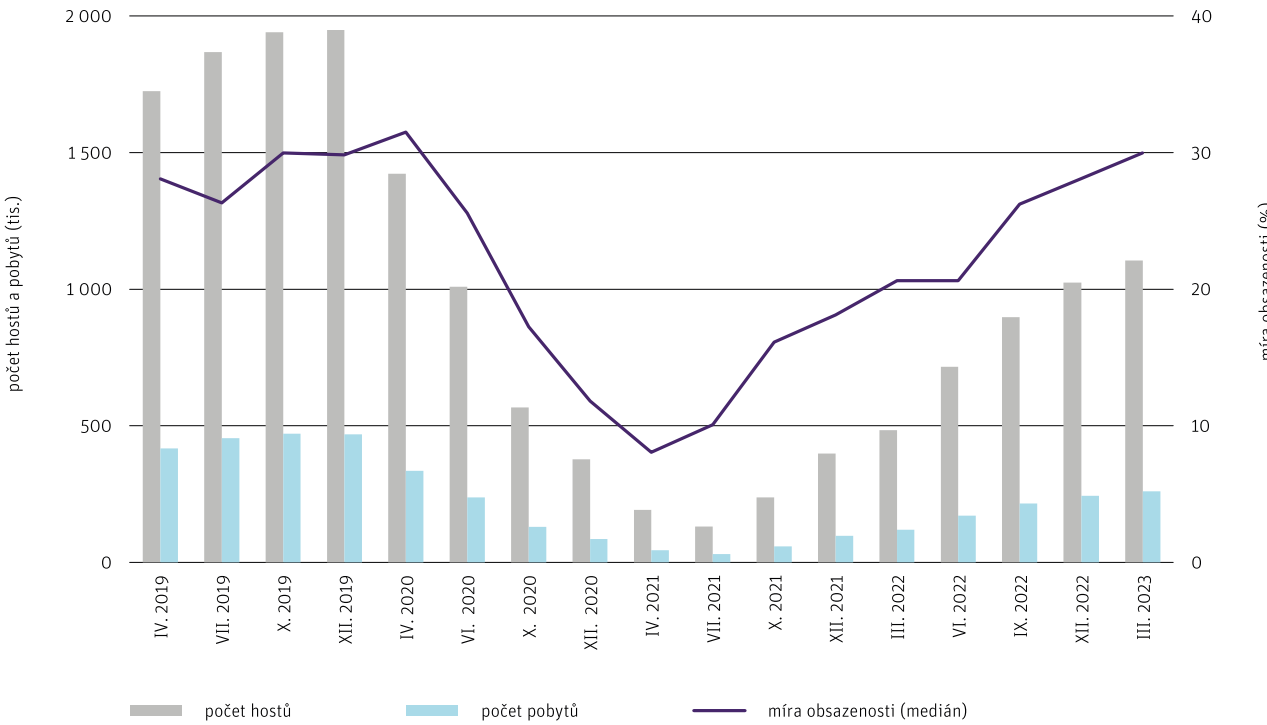
Jednotky Airbnb se extrémně koncentrují do historického centra města. Na území deseti katastrů se nachází 83 % všech Airbnb lůžek. Prostorové koncentrace jsou patrné také v případě dílčích charakteristik, a to jak z hlediska zastoupení v celkovém souboru za Prahu (např. podíl

jednotek v katastru na celkovém počtu jednotek v Praze), tak z hlediska relativních ukazatelů v jednotlivých územních jednotkách (např. počet jednotek na 1 000 obyvatel v daném katastru). V centrálních částech Prahy jsou více zastoupeny nabídky celých bytů, dražší nabídky a také jednotky nabízené multihostiteli.

V jeden den může být v Praze potenciálně ubytováno maximálně 30 102 osob, v případě aktivních jednotek 21 723 hostů. V průběhu posledního roku byly jednotky obsazené po třetinu roku. Návštěvnost i obsazenost Airbnb významně poklesla během pandemie covid-19. V březnu 2023 dosáhla míra obsazenosti hodnot jako v době před nástupem pandemie, avšak počet pobytů a hostů zůstává stále výrazně nižší.

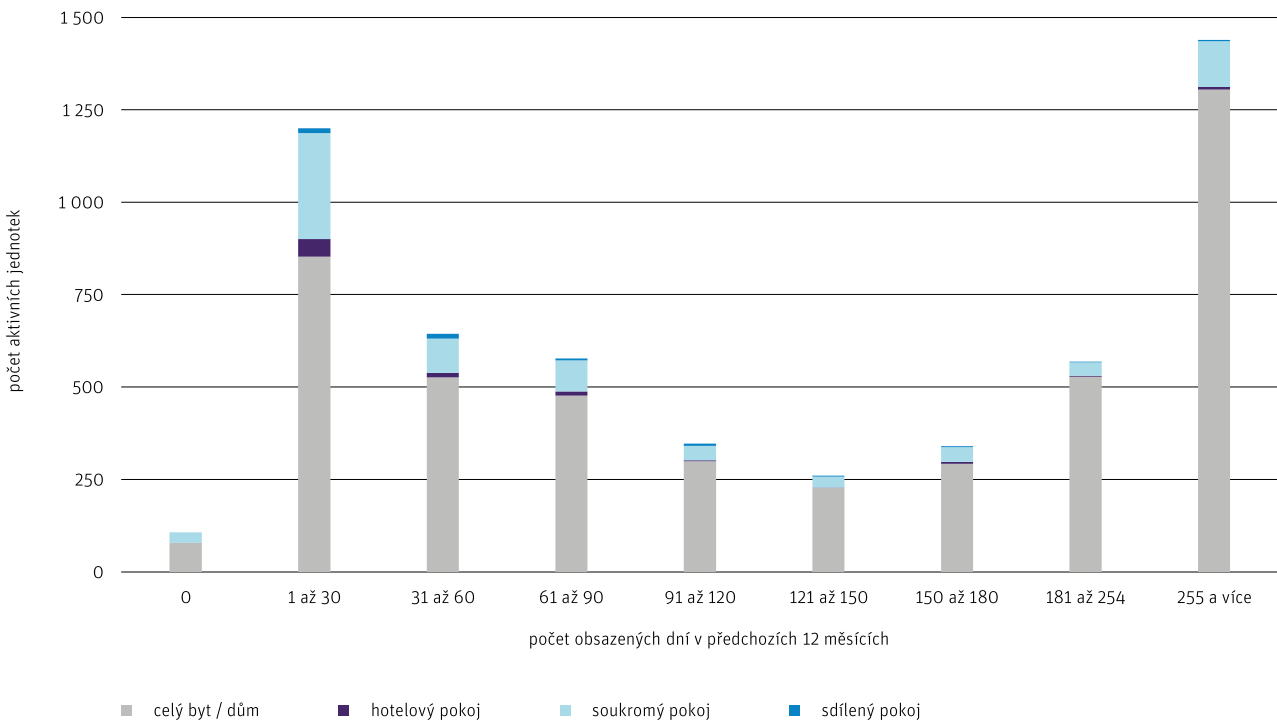
2.1.3.1 Roční návštěvnost aktivních jednotek nabízených na Airbnb od dubna 2019 do března 2023

IPR Praha 2023 / data: Eurostat 2023, Inside Airbnb 2019–2023



2.1.3.2 Roční obsazenost aktivních jednotek nabízených na Airbnb podle typu jednotek k březnu 2023

IPR Praha 2023 / data: Eurostat 2023, Inside Airbnb 2023



2.2 Airbnb a ostatní složky města

Podkapitola představuje vývoj Airbnb v kontextu ostatních složek města. První část zkoumá postavení Airbnb bytů vůči celkovému bytovému fondu Prahy a vůči dostupné nabídce nájemních bytů, a vztah mezi cenami Airbnb a cenami běžných dlouhodobých pronájmů. Druhá část se věnuje vztahu mezi ubytováním Airbnb a běžnými hromadnými ubytovacími zařízeními. Srovnávány jsou lůžkové kapacity obou typů ubytování a počty ubytovaných hostů a vykonaných pobytů.

2.2.1 AIRBNB A BYTOVÝ FOND

Původním účelem Airbnb bylo nabízet sdílené ubytování či přechodné bydlení jednotlivými hostiteli většinou v trvale či přechodně nevyužívaných prostorech vlastních nemovitostí. Postupně nicméně došlo k odklonu od této funkce a dnes jsou nejčastěji nabízeny k pronájmu celé byty či domy upravené jen k účelu krátkodobého ubytování. Intenzivní komodifikaci a čistě komerční povahu Airbnb podtrhuje fakt, že častými hostiteli dnes nejsou jednotlivé domácnosti, ale majitelé více nemovitostí, společností nabízející Airbnb ubytování po celém světě, či různé globální investiční fondy [Gridsale, 2021]. Ve výsledku Airbnb ovlivňuje nabídku bydlení v daném městě, její

ceny a stav bytového fondu jako takového, zejména pak sektoru nájemního bydlení. Byty určené pro krátkodobý pronájem dnes tvoří prakticky samostatný druh paralelního nájemního sektoru, který se zároveň vzájemně prolíná se sektorem dlouhodobých pronájmů určených pro rezidenty města. Mezi nejčastější efekty přítomnosti vysokého počtu Airbnb pronájmů ve městě patří úbytek bytů k dlouhodobému pronájmu a z toho plynoucí důsledky, jakými jsou například růst nájemních cen v důsledku nižší nabídky nebo přímé či nepřímé prostorové vytlačení původních obyvatel ze zasažených čtvrtí odehrávající se zejména v centrálních částech velkých měst [Gridsale, 2021].

Bytový fond

V březnu 2023 se jednotky Airbnb pronajímané ve formě celého bytu (či domu) podílely 0,9 % na celkovém bytovém fondu Prahy, což představuje spíše zanedbatelný podíl. Problematickým aspektem je nicméně **extrémně nevyrovnané prostorové rozmístění Airbnb a jeho koncentrace do částí blíže historickému centru města** (→ Obr. 2.2.1.1). V katastrálních územích Staré Město, Nové Město, Josefov a Malá Strana zabírají Airbnb byty téměř 11 % bytového fondu (celkově se v těchto katastrech soustředí 45 % jednotek nabízených k pronájmu ve formě celých bytů či domů). Nejvíce jsou zastoupeny v bytovém fondu Starého Města (15,9 % bytů), dále na území Nového Městě (10,1 %), Josefova (8,2 %)

a Malé Strany (7,0 %). Jednoprocentní podíl pak přesahují ještě v katastrech Karlína (2,8 %), Vinohrad (2,7 %), Smíchova (1,9 %), Hradčan (1,8 %), Žižkova (1,7 %), Lahovic (1,1 %) a Holešovic (1,1 %). V případě Lahovic nicméně jde o zkresení z důvodu velmi nízkého celkového počtu bytů.

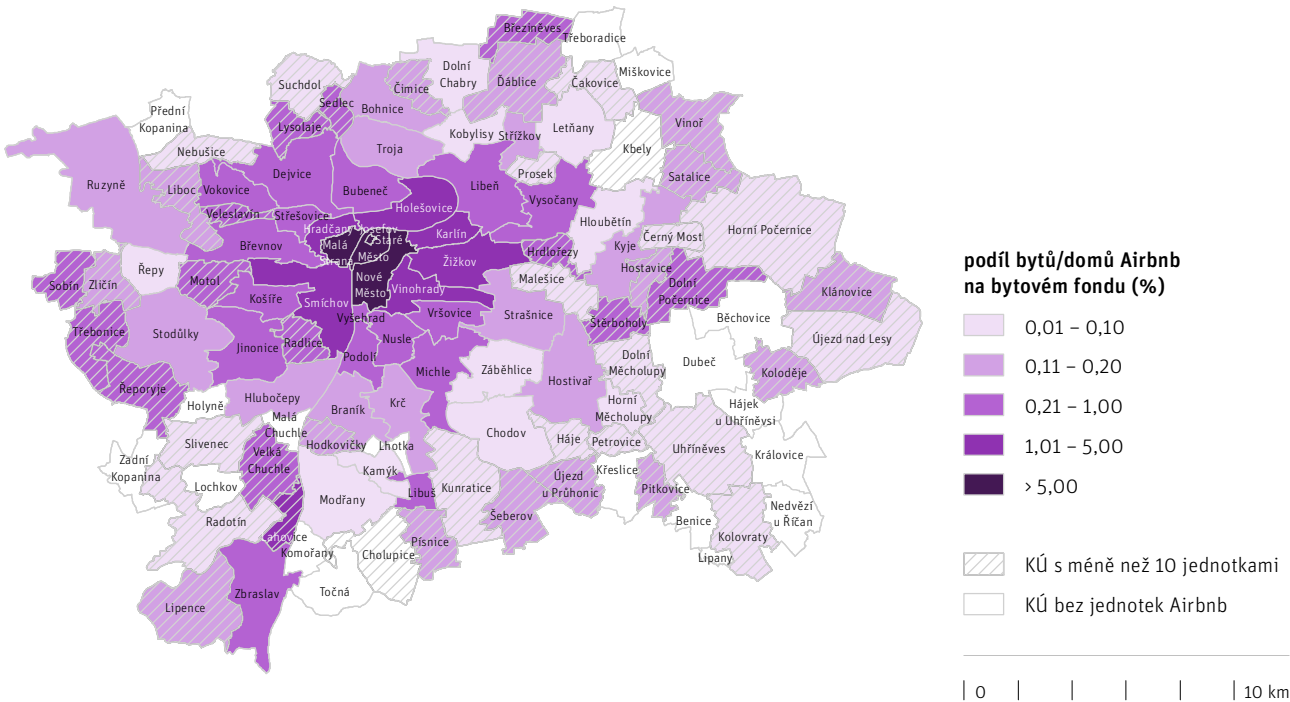
Z hlediska porovnání nabídky bytů k pronájmu **převyšovala v letech 2018 a 2019 nabídka krátkodobých ubytování přes Airbnb nabídku dlouhodobých pronájmů** určených k bydlení (→ Obr. 2.2.1.2). Bytů a domů určených k dlouhodobému pronájmu bylo téměř třikrát méně než všech nabídek Airbnb (dvakrát méně ve srovnání s aktivními jednotkami Airbnb). Situace se významně proměnila v období pandemie covid-19. **Od dubna 2020 výrazně klesá počet Airbnb ubytování**, naopak významně **narůstá nabídka bytů určených k bydlení** (k dlouhodobému pronájmu). Tento vývoj má patrně dvě příčiny. Zaprvé se nejspíše část jednotek Airbnb přesunula do sektoru dlouhodobých pronájmů v návaznosti na výrazný pokles intenzity cestovního ruchu. Zadruhé se pravděpodobně uvolnila část nájemních bytů, jelikož mnoho obyvatel bydlících v Praze pouze přechodně například z důvodu studia či zaměstnání, mohlo v době pandemie a přesunu části pracovních činností do online prostředí zvolit přesun bydlení do místa svého trvalého bydliště mimo metropoli.

Zmíněné proměny byly nicméně dočasné. **V průběhu roku 2021 začíná** spolu s ústupem pandemie covid-19 poměrně významně **klesat objem nabídky bytů určených na dlouhodobý pronájem**. Tento pokles sice prozatím nebyl vyvážen významnějším růstem počtu Airbnb nabídek, avšak k částečnému vyrovnání došlo s **nárůstem počtu aktivních Airbnb jednotek**. Tyto jednotky byly patrně v době pandemie neaktivní na platformě Airbnb a zároveň byly nabízené k dlouhodobému pronájmu. Přesto lze konstatovat, že nárůst počtu aktivních jednotek nebyl natolik významný, aby představoval jediný faktor způsobující pokles nabídky dlouhodobých pronájmů. K této situaci pravděpodobně přispěla **zvýšená poptávka po dlouhodobém nájemním bydlení** například z důvodu návratu zaměstnanců do Prahy, obnovení prezenční výuky na vysokých školách na podzim roku 2021 či ekonomická nejistota po pandemii přispívající v kombinaci s vysokými cenami nemovitostí k přesunu části poptávky po koupi bytů směrem k poptávce po nájemním bydlení.

Od roku 2022 dále stabilně **roste nabídka Airbnb pronájmů** s tím, jak dochází k **obnově intenzity cestovního ruchu** a roste poptávka po turistických ubytováních. Zdaleka však nedosahuje hodnot před pandemií. Navzdory zvýšené poptávce po Airbnb ubytování může být výraznější nárůst počtu nabídek tlumen setrvačností způsobenou přesunem části jednotek do sektoru dlouhodobých pronájmů v průběhu pandemie, kde

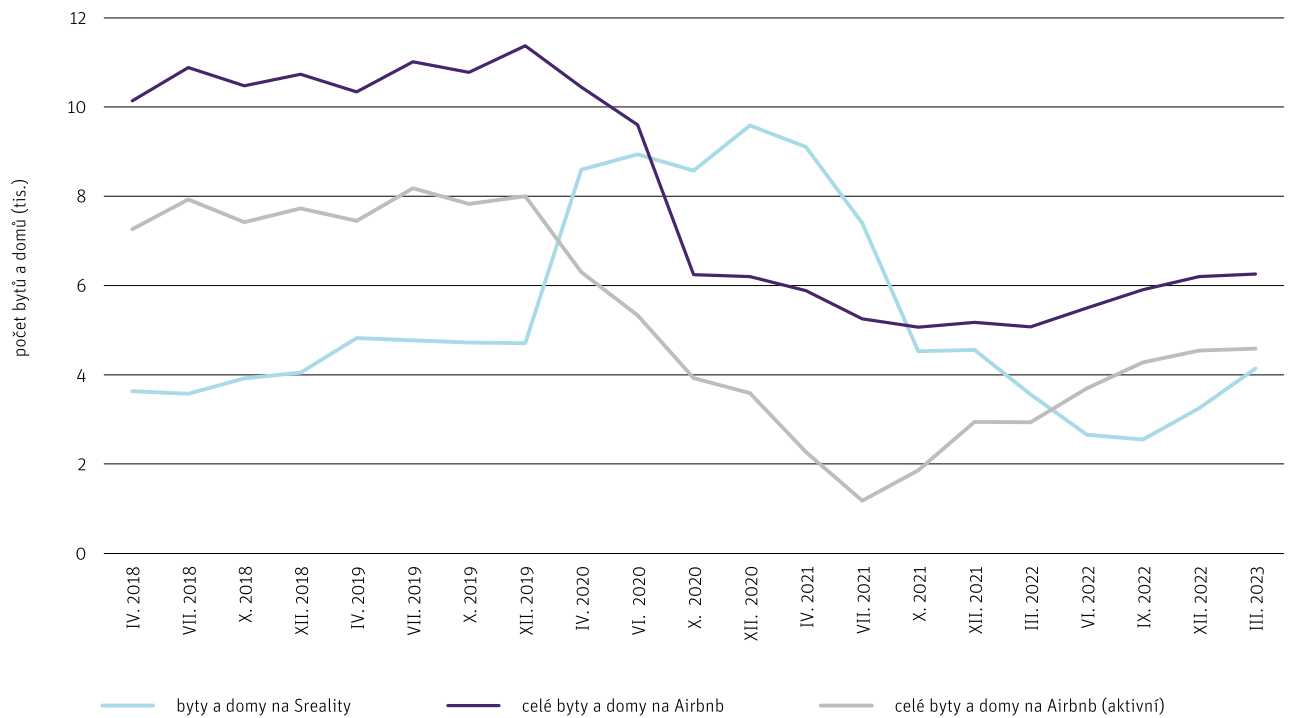
2.2.1.1 Podíl celých Airbnb bytů/domů nabízených na bytovém fondu v katastrálních územích Prahy k březnu 2023

IPR Praha 2023 / data: Inside Airbnb 2023, RÚIAN 2023



2.2.1.2 Nabídka bytů a domů k pronájmu na Sreality a Airbnb od dubna 2018 do března 2023

IPR Praha 2023 / data: Inside Airbnb 2018–2023, Sreality 2018–2023



jsou nejkratší nájemní smlouvy uzavírány většinou na dobu nejméně 6 měsíců až jeden rok. **Nabídka bytů k dlouhodobému pronájmu** naopak v průběhu roku 2022 zaznamenala **další propad**, patrně v návaznosti na začátek ruské invaze na Ukrajinu a následnou zvýšenou poptávku způsobenou vlnou příchozích uprchlíků.

Ceny bydlení

Následující část porovnává ceny bytů na dlouhodobý pronájem s cenami jednotek Airbnb, tedy na krátkodobý pronájem. Prosté porovnání cen dlouhodobých a krátkodobých pronájmů není příliš relevantní, jelikož ceny krátkodobých pronájmů jsou až na výjimky vždy vyšší než ceny dlouhodobých pronájmů z důvodu kratší doby ubytování a povahy turistického ubytování. Kromě běžného porovnání cen pronájmů je tedy vhodnější se soustředit na analýzu celkových výnosů z obou sektorů pronájmů. Analýza pak umožňuje porozumět tomu, zda mohou být majitelé pronajímaných nemovitostí potenciálně motivováni vyššími výdělky k přesunu bytů ze sektoru dlouhodobých pronájmů směrem ke krátkodobým pronájmům. K výsledkům analýzy je však třeba přistupovat obezřetně, jelikož neberou v potaz dodatečné náklady pronajímatelů spjaté s rozličnými vstupními či provozními výdaji, kvůli kterým mohou být finální výnosy odlišné. Analýza začíná v dubnu 2019, jelikož pro rok

2018 nebylo možné vypočítat obsazenost jednotek Airbnb z důvodu absence údajů o počtu recenzí.

V březnu 2023 byla **výnosnost z dlouhodobých pronájmů a krátkodobých pronájmů Airbnb téměř totožná** (→ Obr. 2.2.1.3). V případě dlouhodobých pronájmů dosahovala průměrně zhruba 313 tisíc Kč za rok (26 tisíc Kč za měsíc). U jednotek Airbnb byl průměrný výnos (při mediánové obsazenosti) téměř 316 tisíc Kč za rok (26 tisíc Kč za měsíc). Při maximální reálné obsazenosti (255 nocí ročně) by nicméně byl průměrný výnos z Airbnb dvojnásobný (ročně 620 tisíc Kč ročně, měsíčně 52 tisíc Kč). Tento fakt do značné míry ilustruje flexibilitu krátkodobých pronájmů – v případě vysoké míry využitelnosti (obsazenosti) lze dosáhnout mnohem vyšších výnosů než v případě běžných nájmů [Kadi, Plank, & Seidl, 2022]. Na druhou stranu dlouhodobé pronájmy poskytují více stability a nižší každodenní provozní náklady.

Výnosy z krátkodobých pronájmů se významně měnily v souvislosti s pandemií covid-19. Zatímco dlouhodobé pronájmy zajišťují relativně stabilní výnosnost, **výnos z Airbnb se** v období let 2019 až 2021 **propadl téměř trojnásobně**. Hlavní příčinou byl útlum cestovního ruchu a na něj navázaný propad obsazenosti jednotek. Druhým důvodem mohl být pokles cen Airbnb pronájmů, který nicméně nebyl příliš významný ve srovnání s vlivem poklesu obsazenosti jednotek.

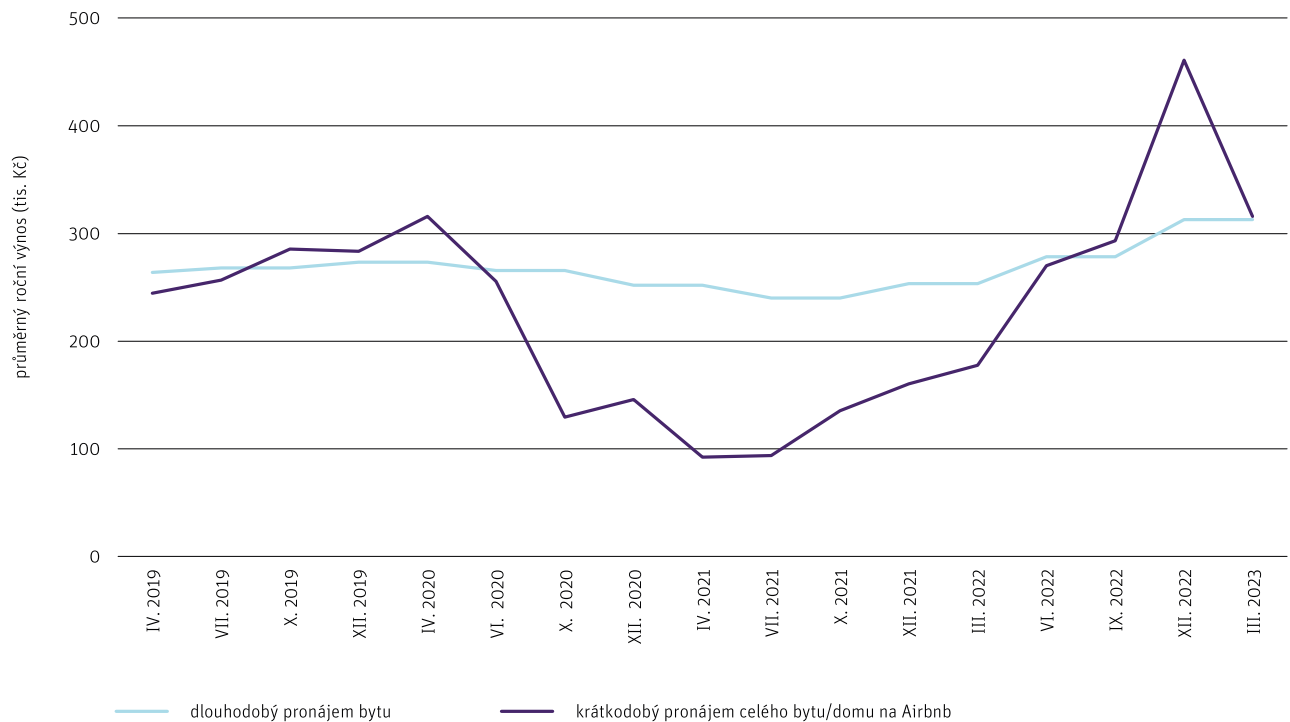
Z hlediska prostorových odlišností mezi výnosy z běžných dlouhodobých a krátkodobých Airbnb pronájmů jsou zobrazeny údaje za prosinec 2019 (→ Obr. 2.2.1.4)³. V době zpracování této analýzy totiž nebyla dostupná podrobná územní data o cenách běžných nájmů v katastrech za roky 2022 a 2023. Data za roky 2020 a 2021 sice byla dostupná, ale jejich vyhodnocení by bylo zkreslené vývojem během pandemie covid-19. Poslední časový řez před nástupem pandemie (prosinec 2019) tedy nejvhodněji vyjadřuje běžný stav rozdílů mezi zkoumanými typy pronájmů v Praze.

Porovnání výnosů z dlouhodobých a krátkodobých Airbnb pronájmů mezi katastrálními územími nepřináší příliš překvapivé závěry. Výnosy z Airbnb převyšovaly výnosy z dlouhodobých pronájmů zejména v některých lokalitách v blízkosti centra města (např. Staré Město, Malá Strana, Nové Město, Josefov). Vysoké výnosy z Airbnb zde nejsou vyrovnávány ani relativně vysokými cenami běžných pronájmů oproti ostatním pražským katastrům. Téměř totožných výnosů z dlouhodobých a Airbnb pronájmů je dosahováno v některých centrálních katastrech či v bezprostředním okolí centra (Hradčany, Žižkov, Vinohrady, Nusle). Zajímavou skupinu představují území, kde výnosy z Airbnb převyšují či se téměř

shodují s běžnými pronájmy a zároveň jsou zde relativně nízké výnosy (ceny) z dlouhodobých pronájmů (např. Podolí, Střížkov, Nusle, Libeň, Vršovice, Stodůlky, Řepy). Právě tyto katastry mohou být nejvíce náchylné k přesunu nájemních bytů ze sektoru dlouhodobých pronájmů do sektoru krátkodobých Airbnb pronájmů.

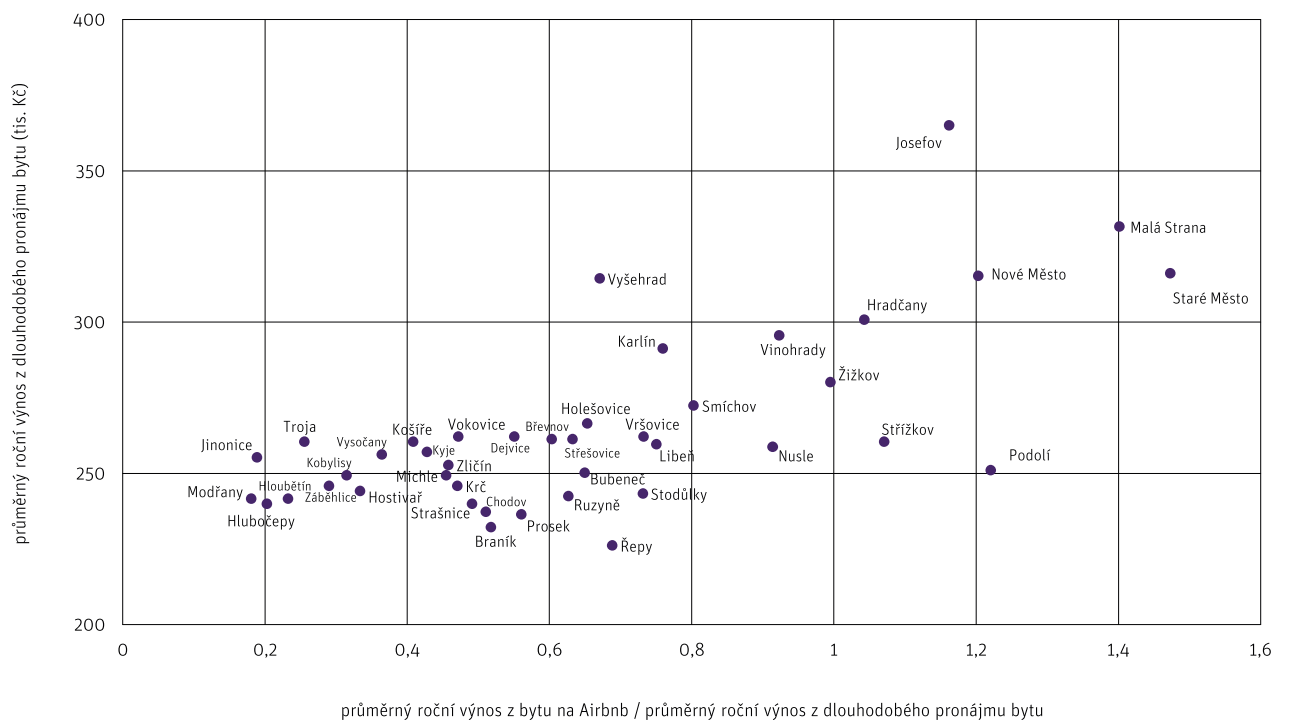
2.2.1.3 Roční výnos z dlouhodobých pronájmů bytů a z pronájmů celých Airbnb bytů od dubna 2019 do března 2023

IPR Praha 2023 / data: Deloitte 2022, Inside Airbnb 2018–2023



2.2.1.4 Roční výnos z dlouhodobých pronájmů bytů a z pronájmů celých Airbnb bytů v prosinci 2019 v katastrech Prahy

IPR Praha 2023 / data: Deloitte 2021, Inside Airbnb 2019



2.2.2 AIRBNB A CESTOVNÍ RUCH

Působení Airbnb zintenzivňuje turistické zatížení města. Spolu s tradičními hromadnými ubytovacími zařízeními (HUZ) navyšuje nabídku ubytování a intenzitu turismu zejména v centrálních částech měst, které jsou nicméně již přehlcené turistickým ruchem a negativy s ním spojenými. Airbnb také vytváří konkurenci tradičním HUZ, avšak tento konkurenční boj se odehrává v kontextu nerovné tržní soutěže, jelikož provozovatelé Airbnb nemusejí dodržovat stejné podmínky pro podnikání jako provozovatelé běžných ubytovacích služeb.

Následující téma porovnává nabídku Airbnb (aktivní jednotky) a HUZ do úrovně městských částí. Analýza pracuje s lůžkovou kapacitou v obou typech ubytovacích zařízení, jelikož komparace prostých počtů zařízení není relevantní, jelikož jednotky Airbnb a HUZ mají odlišný charakter. HUZ jsou definovány jako ubytovací jednotky s minimálně 5 pokoji a 10 lůžky. Na druhou stranu Airbnb má povahu individuálního ubytování s nízkým počtem lůžek. Celkový počet Airbnb zařízení by tedy byl výrazně vyšší. Analýza pracuje s údaji dostupnými ke konci jednotlivých roků. Do analýzy Airbnb tak vstupují údaje z posledního časového řezu v daném roce (tj. v prosinci). Je třeba mít na paměti, že objekty HUZ jsou často nabízeny také prostřednictvím platformy Airbnb, což může srovnání zkreslovat. Zároveň v případě počtu hostů a přenocování

v jednotkách Airbnb jde pouze o odhady, jelikož údaje vycházejí z maximálního možného počtu ubytovaných osob v jednotce, hodnoty jsou tedy spíše nadhodnocené.

Nabídka Airbnb a HUZ

Na konci roku 2022 bylo v Praze přibližně 99 tisíc lůžek v HUZ a 14 tisíc lůžek v aktivních jednotkách Airbnb (→ Obr. 2.2.2.1). **Lůžková kapacita HUZ** je tedy **sedmkrát vyšší než kapacita Airbnb**. Oproti minulým letům se snížilo zastoupení jednotek Airbnb na ubytovacích kapacitách Prahy (součet HUZ a Airbnb) – v letech 2018 a 2019 dosahovaly čtvrtiny lůžkové kapacity Prahy. Opět je patrný vliv pandemie covid-19, kdy propad lůžkové kapacity v případě HUZ nebyl tak výrazný jako v případě ubytování skrze Airbnb. Ukazuje se zde větší flexibilita Airbnb – jednotky často nejsou kolaudované jako ubytovací služby, lze je tedy oproti běžným lůžkům v HUZ mnohem rychleji a flexibilněji transformovat na jiné využití (např. bydlení).

Téměř veškerá lůžková kapacita HUZ a Airbnb se soustředí **na území 10 městských částí** Praha 1 až Praha 10. V případě HUZ jde o 93 % lůžkové kapacity v Praze, v případě jednotek Airbnb o 97 % všech pražských Airbnb lůžek. V těchto deseti městských částech zároveň žije 61 % všech Pražanů. Největší podíl lůžek v HUZ a Airbnb se koncentruje na území MČ Praha 1 a Praha 2. **Koncentrace Airbnb** lůžek do centra města je **výraznější než**

v případě HUZ – na území MČ Praha 1 a Praha 2 se nachází 62 % Airbnb lůžek a 44 % lůžek v HUZ. Pokud nezahrnujeme městské části bez HUZ a s velmi nízkým počtem Airbnb jednotek (pod 50 aktivních jednotek), má Airbnb nejvyšší podíl na celkové lůžkové kapacitě dané městské části v Praze 2 (21 %), Praze 7 (17 %), Praze 3 (16 %), Praze 1 (16 %), Praze 13 (15 %) a Praze 5 (13 %) (→ Obr. 2.2.2.2). V těchto městských částech tak Airbnb relativně významně konkuruje tradičním ubytovacím zařízením.

Poptávka po Airbnb a HUZ

V roce 2022 se v Praze **v Airbnb ubytoval přibližně 1 milion hostů** (→ Obr. 2.2.2.3). Celkový počet přenocování dosáhl téměř 3,6 milionu nocí. Průměrná délka pobytu hostů byla na konci roku 2022 na hodnotě 3,4 nocí [Eurostat, 2023]. **V HUZ se v roce 2022 ubytovalo necelých 6 milionů hostů** a strávili v Praze celkem 13,4 milionu nocí. Průměrně se hosté ubytovali na 2,2 noci, což je výrazně méně než v případě krátkodobých ubytování. Celkově se v roce 2022 prostřednictvím HUZ a Airbnb ubytovalo 7 milionů hostů, z nichž 15 % bylo ubytováno přes platformu Airbnb.

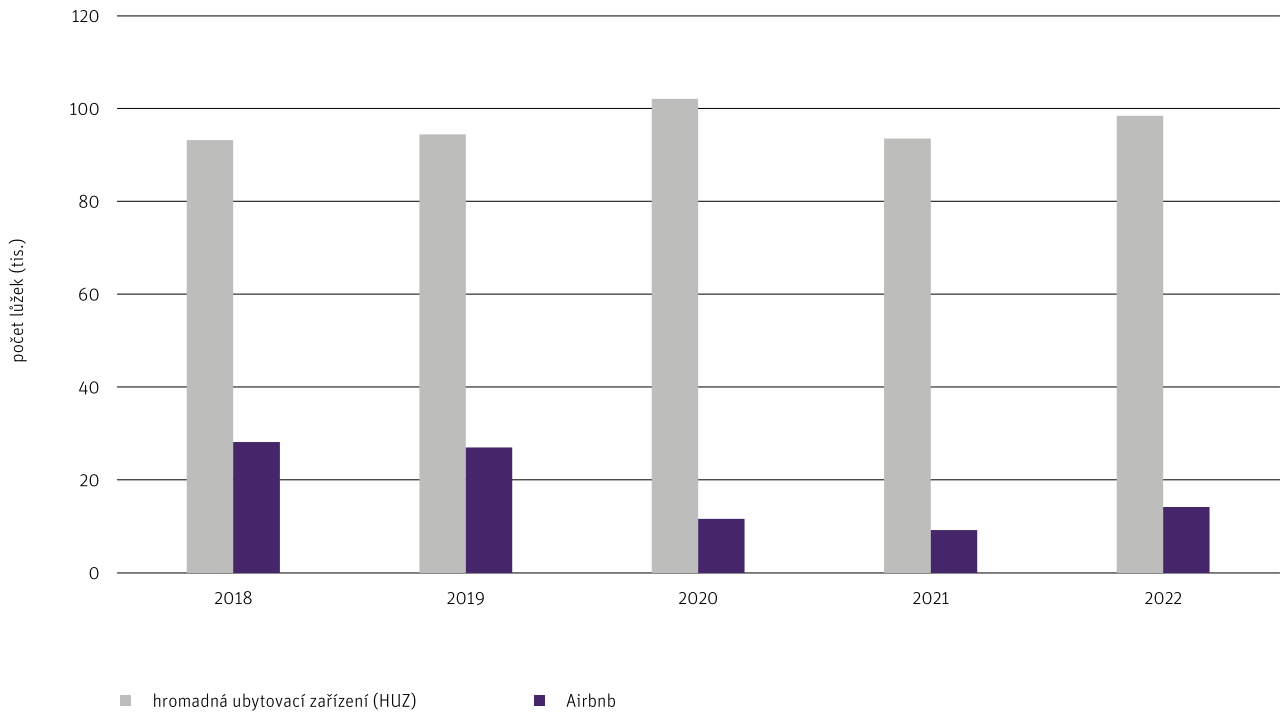
Návštěvnost HUZ i Airbnb byla významně **poznamenána pandemií covid-19**, což je patrné na poklesu počtu příjezdějících hostů v letech 2020 a 2021. S rokem 2022 se

turistický ruch postupně navrácí do čísel před pandemií, což reflektuje také počet příjezdějících hostů. Významnější odliv hostů byl patrný v případě Airbnb – v roce 2019 se na celkové návštěvnosti Prahy podílelo 20 %, od roku 2020 jde přibližně o 15 %.

Intenzitu poptávky po ubytování v HUZ a Airbnb ilustrují dva ukazatele. Prvním je počet hostů na 1 lůžko, který v roce 2022 dosahuje vyšších hodnot v případě Airbnb (72 hostů) než v případě HUZ (61 hostů). Druhým ukazatel vyjadřuje, do jaké míry dosáhl reálný počet hostů maximální potenciální návštěvnosti. V roce 2022 byla maximální potenciální návštěvnost HUZ dosažena z 37 %, zatímco v případě Airbnb dosahovala 69 %. Navzdory metodickým omezením, pramenícím z odlišného postupu určení počtu hostů v Airbnb a HUZ, lze konstatovat, že **poptávka po Airbnb je relativně intenzivnější než poptávka po ubytování v HUZ**.

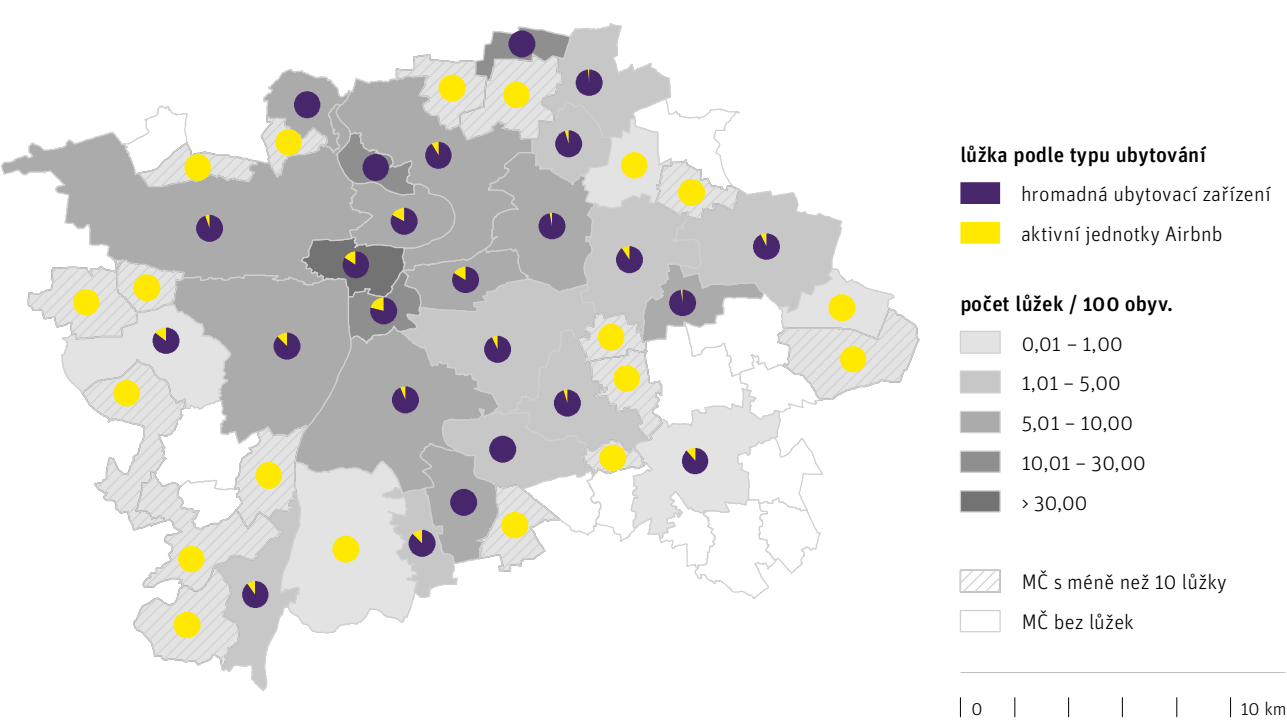
2.2.2.1 Lůžková kapacita hromadných ubytovacích zařízení a aktivních jednotek Airbnb

IPR Praha 2023 / data: ČSÚ 2023, Inside Airbnb 2018–2022



2.2.2.2 Lůžková kapacita hromadných ubytovacích zařízení a aktivních jednotek Airbnb v městských částech Prahy v roce 2022

IPR Praha 2023 / data: ČSÚ 2021, Inside Airbnb 2022



2.2.3 SHRNUTÍ PODKAPITOLY

Airbnb jednotky tvoří necelé 1 % bytového fondu Prahy. Problematickým aspektem je nicméně extrémní prostorová koncentrace do částí blíže historickému centru města. V centrálních katastrech tvoří Airbnb byty často přes desetinu bytového fondu. Objem nabídky bytů ke krátkodobému i dlouhodobému pronájmu byl významně ovlivněn pandemií covid-19. Zatímco nabídka krátkodobých Airbnb pronájmů se výrazně propadla, nabídka bytů k dlouhodobému pronajímání významně narostla. Hlavními příčinami byly pravděpodobně pokles poptávky po Airbnb ubytování v souvislosti s poklesem intenzity cestovního ruchu, přesun části těchto bytů mezi dlouhodobé pronájmy, ale také celkový pokles poptávky po dlouhodobých pronájmech. Spolu s ústupem pandemie opět narůstá poptávka po krátkodobých i dlouhodobých pronájmech, což se se projevuje jak nárůstem počtu nabízených Airbnb jednotek, tak poklesem počtu nabídek dlouhodobého pronájmu viditelných na portálu Sreality.

Výnosnost z dlouhodobých pronájmů a krátkodobých Airbnb je při obvyklé obsazenosti Airbnb téměř totožná. Při maximální reálné obsazenosti by nicméně byl průměrný výnos z Airbnb dvojnásobný. V souvislosti s pandemií covid-19 se výnosy z Airbnb propadly téměř trojnásobně.

Při srovnání výnosů z Airbnb a dlouhodobých pronájmů se opět projevuje výrazná prostorová nesouměrnost mezi centrem města a ostatními částmi Prahy. V katastrech v centru výnosy z Airbnb převyšují výnosy z dlouhodobých pronájmů.

Na konci roku 2022 bylo v Praze nabízeno k ubytování přibližně 113 tisíc lůžek v HUZ a Airbnb. Lůžková kapacita HUZ byla sedmkrát vyšší než kapacita nabízených Airbnb. Podobně jako Airbnb se také nabídka HUZ významně koncentruje do centra Prahy. Koncentrace Airbnb lůžek do centra města je však výraznější. Celkově se v roce 2022 prostřednictvím HUZ a Airbnb ubytovalo 7 milionů hostů, z nichž se 15 % ubytovalo v Airbnb. Intenzita poptávky po Airbnb je relativní vyšší než poptávka po ubytování v HUZ.

2.3 Airbnb a legislativa

Podkapitola popisuje vztah Airbnb a současně platné legislativy. Obsahuje také shrnutí návrhů legislativních a jiných opatření, u nichž lze předpokládat, že budou v budoucnu nabídku a charakter Airbnb v Praze ovlivňovat. Druhé téma podkapitoly představuje na příkladu čtyř evropských měst způsob, jakým přistupují k regulaci Airbnb. Zároveň prezentuje základní statistické údaje o Airbnb v daných městech ve srovnání s Prahou.

2.3.1 LEGISLATIVNÍ RÁMEC OVLIVŇUJÍCÍ AIRBNB V PRAZE

Charakter vztahu mezi Airbnb a platnou legislativou ovlivňuje časté fungování krátkodobých pronájmů mimo sektor běžné podnikatelské činnosti poskytování ubytovacích služeb. Za hlavní negativa pramenící z tohoto nastavení lze považovat obtížnou vymahatelnost zákonných povinností hostitelů ubytování Airbnb, nerovné podnikatelské prostředí mezi hostiteli Airbnb a ubytovateli v „legálních“ HUZ a také finanční ztráty veřejné správy. V Česku neexistují pravidla specificky zaměřená na sektor krátkodobých pronájmů jako v případě jiných zahraničních měst (→ kap. 2.3.2). Na fungování Airbnb v Česku se nicméně vztahuje **platná legislativa, která nastavuje relativně široký rámec povinností** zejména pro hostitele nabízející ubytování soustavně v průběhu většiny roku ve formě celých bytů či domů. Provoz těchto typů ubytování může zároveň mít pro město a jeho obyvatele nejvýraznější negativní dopady.

Zakotvení provozu Airbnb v platné legislativě se většinou týká výkladu, zda lze krátkodobý pronájem bytu prostřednictvím platformy Airbnb považovat za poskytování ubytovacích služeb, či nikoliv. V případě identifikace provozu ubytovacích služeb vznikají pro provozovatele těchto služeb (tj. hostitele) zákonné povinnosti. Zejména jde o povinnost mít živnostenské oprávnění, plnit daňové povinnosti spojené s danou podnikatelskou aktivitou, odvádět místní poplatky za ubytované hosty, vést evidenční knihu o hostech a domovní knihu o cizincích, hlásit cizince na cizinecké policii či zajistit likvidaci odpadů po hostech na své náklady. Důležitou povinností je dále nutnost dodržovat specifická pravidla týkající se stavebně-technických náležitostí pro provoz dané živnosti dle živnostenského a stavebního zákona. Klíčovým problémem je skutečnost, že ubytovací služby jsou většinou poskytovány v prostorech určených k bydlení, a tedy nezkolaudovaných k účelu poskytování ubytování [Ministerstvo pro místní rozvoj, 2022].

Minulé či současné **návrhy legislativních úprav** lze vnímat jako snahu o narovnání vztahů a práv mezi hostiteli Airbnb a ostatní složkami města zasaženými jejich působností (např. ostatní rezidenti, provozovatelé HUZ, místní samospráva). Nejvýznamnější současné návrhy zákonů se soustředí na zlepšení transparentnosti a monitoringu nabídek Airbnb a informací o jejich hostitelích. Rámcovým cílem je zřetelně rozlišit, kdy je Airbnb pouze příležitostným pronájmem volné místnosti či bytu (v souladu s principy sdílené ekonomiky),

a kdy jde naopak o standardní podnikání v oboru poskytované ubytovacích služeb. Efektivní monitoring by měl zlepšit vymahatelnost platných zákonů.

Podkapitola nabízí základní vhled do problematiky legislativy související s Airbnb včetně přehledu hlavních připravovaných novelizačních zákonů. Text zároveň doplňují příklady některých soudních rozhodnutí, která ilustrují sporné situace vyplývající z různé interpretace stávajících zákonů v kontextu Airbnb a sdílené ekonomiky obecně.

Občanský zákoník

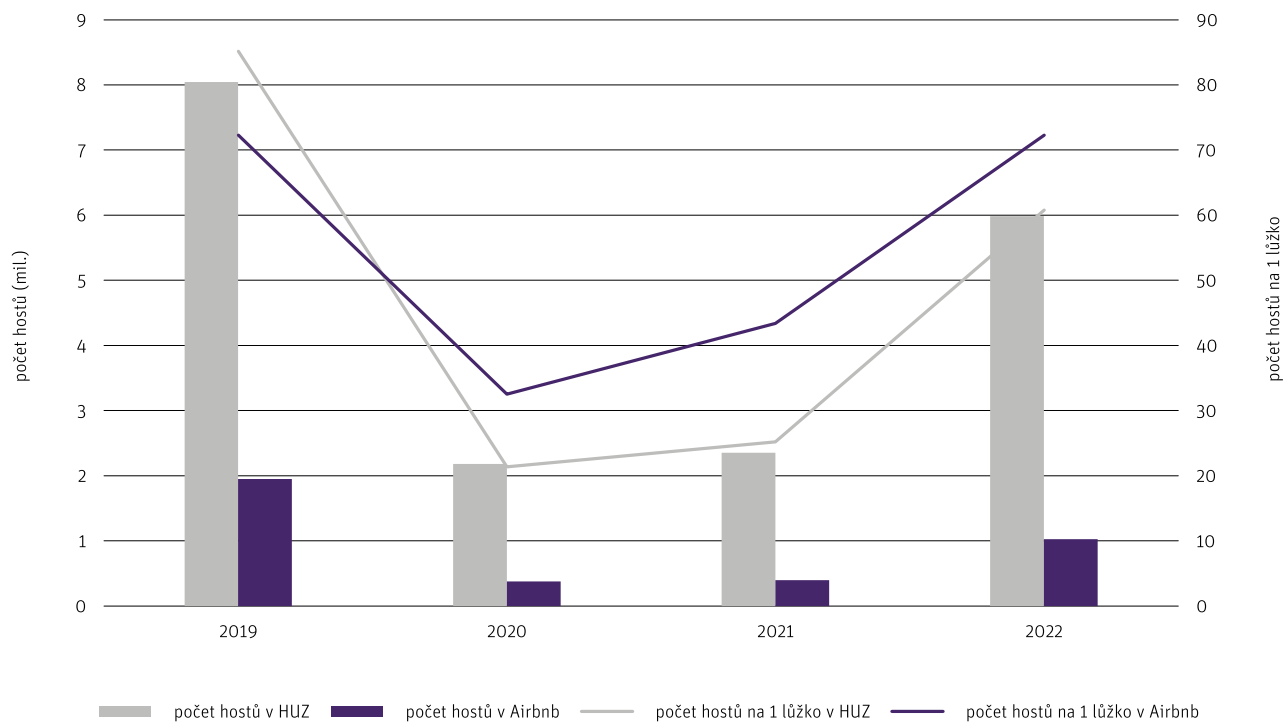
Občanský zákoník (zákon č. 89/2012 Sb.) pracuje s pojmy nájem a ubytování, přičemž důležitý je v tomto ohledu zejména účel využití pronajaté nemovitosti. V kontextu krátkodobého ubytování občanský zákoník zejména definuje pojem smlouvy o ubytování, která stanoví možnost poskytnout ubytování na přechodnou dobu v zařízení k tomu určeném. Zařízení určená k ubytování se nicméně řídí odlišnými zákonnými pravidly (např. dle stavebního či živnostenského zákona) než zařízení určená k bydlení. Klíčovým aspektem je **identifikace poskytování ubytovacích služeb** (viz níže). Pokud jsou poskytovány ubytovací služby, dochází také k výkonu podnikatelské činnosti (tj. živnosti), která se řídí příslušnými právními předpisy [Ministerstvo pro místní rozvoj, 2023].

Klasifikaci Airbnb jako ubytovací služby potvrdil svým **rozsudkem v srpnu 2021** Městský soud v Praze (rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 19. 8. 2021, č. j. 6 Af 20/2020–28). Ten v konkrétním posuzovaném případě identifikoval krátkodobý pronájem nabízený majitelem přes ubytovací platformu Airbnb jako podnikatelskou činnost, která uspokojuje potřebu ubytování, nikoliv potřebu bydlení. Ubytovací služba byla v tomto případě identifikována skrze druh činnosti vykonávané v dané nemovitosti (např. pravidelnost činnosti, doba nabízeného pobytu, zacílení nabídky, způsob inzerce nabídky, nabídka doplňkových služeb). Dle občanského zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.) je tedy nutné Airbnb v tomto případě klasifikovat jako ubytování a poskytování ubytovacích služeb a následně plnit příslušné zákonem dané povinnosti. Přestože jde o rozsudek v konkrétním případě soustavného komerčního pronájmu celého bytu, s vysokou pravděpodobností jej lze vztáhnout na většinu jednotek Airbnb v Praze, jelikož jejich významná část dle dat analyzovaných v této studii odpovídá právě tomuto charakteru.

Podrobně odůvodňuje rozlišení ubytovacích služeb a nájmů nemovitostí Finanční správa ČR ve svém **informačním pokynu k daňovému posouzení povinností poskytovatelů ubytovacích služeb** platném od 1. 1. 2023 [Generální finanční ředitelství, 2023]. Dle tohoto pokynu lze zprostředkování ubytování prostřednictvím internetových platforem typu Airbnb považovat za ubytovací služby na základě charakteru a délky poskytování těchto služeb. Právě objektivně zhodnotitelný charakter těchto služeb je pro klasifikaci klíčový, včetně časového úseku poskytovaného ubytování, charakteru zajištěných potřeb (bydlení, rekreace, ubytování sezónních pracovníků apod.), charakteru doplňkových služeb (poskytování

2.2.2.3 Počet hostů v hromadných ubytovacích zařízeních a v aktivních jednotkách Airbnb

IPR Praha 2023 / data: ČSÚ 2023, Inside Airbnb 2019–2022



ložního prádla, úklid prostorů užívaných nájemcem apod.) a jiných atributů. Finanční správa se v definici rozdílů mezi nájmem a ubytovacími službami odvolává na rozsudky Soudního dvora EU [Generální finanční ředitelství, 2023].

Živnostenský zákon

Nabízení krátkodobých ubytování prostřednictvím platformy Airbnb náleží do **kategorie provozu ubytovacích služeb**. Lze tak usuzovat jak z výše uvedeného soudního rozsudku (rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 19. 8. 2021, č. j. 6 Af 20/2020–28), tak z definice Finanční správy ČR navazující na rozsudky Soudního dvora EU [Generální finanční ředitelství, 2023]. Živnostenský zákon (zákon č. 455/1991 Sb.) definuje činnosti spočívající v ubytování za úplatu v bytových a rodinných domech, pokud je provozována podnikatelským způsobem (tj. samostatně, vlastním jménem, na vlastní odpovědnost, za účelem dosažení zisku), jako činnosti dle oboru „ubytovací služby“. Obsahem tohoto oboru je dle nařízení vlády (nařízení č. 278/2008 Sb.) poskytování ubytování ve všech ubytovacích zařízeních (například hotel, motel, kemp, ubytovna) a v bytových domech, rodinných domech nebo ve stavbách pro rodinnou rekreaci. V případě ubytování v domech, rodinných domech nebo ve stavbách pro rodinnou rekreaci nesmí kapacita přesáhnout 10 lůžek.

Provoz živnosti ubytovacích služeb se řídí několika pravidly. Předně je zapotřebí získat příslušné živnostenské oprávnění. Dle tohoto oprávnění musí prostor, v němž je ubytování poskytováno, splňovat charakter živnostenské provozovny s příslušnými náležitostmi. Prostor výkonu ubytovacích služeb (tj. byt) musí být za tímto účelem kolaudován v souladu se stavebním zákonem. Podnikatel (tj. hostitel) musí oznámit zahájení či ukončení provozu živnosti příslušnému živnostenskému úřadu. Provozovna (tj. byt) musí být trvale a zvenčí viditelně označena včetně provozní doby a jména osoby zodpovědné za činnost provozovny. Provozovatel (tj. hostitel) musí v souvislosti s výkonem živnosti ubytovacích služeb plnit další povinnosti včetně zákona o veřejném zdraví (zákon č. 258/2000 Sb.), zákona o požární ochraně (zákon č. 133/1985 Sb.) nebo zákona o odpadech (č. 541/2020 Sb.). V souvislosti se zákonem o místních poplatcích (zákon č. 565/1990 Sb.) musí také vybírat příslušné poplatky a vést evidenci ubytovaných hostů (viz níže). Podle zákona o pobytu cizinců na území České republiky (zákon č. 326/1999 Sb.) musí v případě ubytování cizinců ohlásit ubytování cizince do 3 pracovních dní a vést domovní knihu, do které zapisuje údaje o ubytovaných cizincích dle příslušného zákona. Podobně musí hostitelé jako podnikatelé plnit daňové povinnosti dané zákonem (viz níže).

Již v roce 2020 využilo hlavní město Praha svou zákonodárnou iniciativu a předložilo do Poslanecké sněmovny Parlamentu ČR **návrh novely živnostenského zákona** [Zastupitelstvo hlavního města Prahy, 2021]. Projednání se nicméně nedostalo na pořad schůze Sněmovny před volbami v říjnu 2021, proto Praha návrh předložila nové Sněmovně v listopadu 2021 (sněmovní tisk č. 41). Návrh je v současnosti v prvním čtení, jeho projednání nicméně bylo odročeno a navrženo na pořad schůze Sněmovny

od 16. ledna 2024. Novela by měla umožnit obcím vydat nařízení regulující ubytovací služby realizované v bytových či rodinných domech mimo klasická ubytovací zařízení. Obec by tak v rámci svého území mohla například stanovit, na jak dlouho je možné ubytování v bytových či rodinných domech poskytovat, omezit počet přenocování v jednom kalendářním roce či stanovit maximální počet ubytovaných osob apod. Tento návrh může Praze do budoucna poskytnout doplňující efektivní nástroj, jak konkrétněji zacílit regulaci Airbnb dle potřeby.

Stavební zákon

Provoz Airbnb je z pohledu stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb.) problematický zejména z důvodu **nabízení a provozu ubytovacích služeb v prostorech k tomuto účelu neurčených** neboli v rozporu s kolaudací dané nemovitosti dle platné územně plánovací dokumentace. Stavby dle svého účelu musí splňovat požadavky na využití území a technické požadavky dle příslušných vyhlášek a nařízení. Byty určené k bydlení a ubytovací jednotky pak mají odlišné požadavky např. na napojení na technickou a dopravní infrastrukturu, parkovací kapacity, požadavky na větrání, ochranu proti hluku či bezpečnost staveb. **Metodická příručka Ministerstva pro místní rozvoj pro aplikaci stavebního práva** určená pro stavební úřady přímo stanoví, že „bytový či rodinný dům nelze samovolně využívat k poskytování ubytovacích služeb, neboť tím ze strany vlastníka stavby dochází k užívání stavby v rozporu s jejím účelovým určením“. Opět tedy jde o problematiku klasifikace činnosti, která je v dané bytové jednotce prováděna. V souvislosti s činností stavebních úřadů může být důležitým pokladem pro prověření skutečného využití nemovitosti podnět od živnostenského úřadu, který poskytne informaci, zda jsou v daném objektu provozovány ubytovací služby. Případně může stavební úřad využít informace z živnostenského rejstříku v těch případech, kdy poskytování ubytovacích služeb v rámci Airbnb musí splňovat příslušné zákonné podmínky dle živnostenského zákona [Ministerstvo pro místní rozvoj, 2022].

V případě stavebního zákona lze opět zmínit již citovaný **soudní rozsudek** (rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 19. 8. 2021, č. j. 6 Af 20/2020–28), který stanovil pronájem bytu přes Airbnb jako službu, která uspokojuje potřebu ubytování, nikoliv potřebu bydlení. Podle tohoto určeného způsobu využití nemovitosti je pak zapotřebí postupovat při ověření povinností pramenících ze stavebního zákona. Podobně lze zmínit **rozhodnutí stavebního úřadu** v Praze 1, následně potvrzené Odborem stavebního řádu MHMP [Magistrát hl. m. Prahy, 2021]. Ten přezkoumával podnět od sdružení vlastníků bytových jednotek (SVJ) z centra Prahy o využívání jedné bytové jednotky jako ubytovacího zařízení. V tomto případě úřad rozhodl, že byt musí splňovat stejné stavební předpisy jako ubytovací jednotky. Opět je nutné zmínit návaznost rozhodnutí na konkrétní jeden případ, nicméně vytváří potenciální precedens pro byty využívané podobným způsobem.

Zákon o místních poplatcích

V souvislosti se zákonem o místních poplatcích (zákon č. 565/1990 Sb.) musí hostitelé **vybírat od hostů poplatky** (50 Kč za den a hosta). Povinnosti vybírat poplatky podléhají veškeré krátkodobé pobyty do 60 dnů bez ohledu na místo a účel pobytu. Poplatky musí odvádět také hostitelé, kteří nabízejí krátkodobé ubytování ve vlastních bytech či domech bez ohledu na to, zda je místo ubytování zkolaudováno jako ubytovací zařízení či nikoliv, nebo zda je v bytě přímo definováno poskytování ubytovacích služeb. Hostitel musí podat správci poplatku (v Praze úřady příslušných městských částí) ohlášení k registraci ve lhůtě do 30 dnů ode dne zahájení činnosti spočívající v poskytování úplatného pobytu. Kromě jiného je v ohlášení nutné uvést adresu vykonávaného pobytu, tedy konkrétní adresu nabízené Airbnb jednotky. Tyto údaje mohou (spolu např. s údaji z živnostenského rejstříku) přispět k efektivnějšímu monitoringu Airbnb a důsledné kontrole dodržování zákonných pravidel. Zároveň musí hostitelé **vést evidenci ubytovaných hostů**, což znamená vést v listinné nebo elektronické podobě evidenční knihu za každé místo, kde poskytuje úplatný pobyt.

V souvislosti s výběrem místních poplatků lze odhadnout finanční ztráty Prahy. V roce 2022 bylo podle výpočtů v této analýze realizováno odhadem 3,6 milionu přenocování. Pokud by žádný z hostitelů Airbnb ubytování neodvedl místní poplatky z pobytu, pohybovaly by se finanční ztráty Prahy na úrovni 180 mil. Kč. V roce 2022 bylo v Praze celkově vybráno na místních poplatcích z pobytu ve všech typech ubytovacích zařízení 557 mil. Kč [Czech Tourism, 2023].

Novela zákona o některých podmínkách podnikání v oblasti cestovního ruchu

Současná česká vláda se ve svém programovém prohlášení zavázala prosadit jasná pravidla pro sdílené ubytování, která by odlišila příležitostný pronájem pokoje či vlastního bytu od standardního podnikání, a zlepšila vymahatelnost vůči hostitelům a platformám působícím v Česku [Vláda České republiky, 2023]. Jedním z kroků vedoucím k naplnění tohoto prohlášení by měla být **novela zákona o některých podmínkách podnikání v oblasti cestovního ruchu** (zákon č. 159/1999 Sb.) [Ministerstvo pro místní rozvoj, 2023]. Návrh Ministerstva pro místní rozvoj prošel v srpnu 2023 připomínkovým řízením. Pokud novela úspěšně projde celým legislativním procesem, měla by vstoupit v platnost v červenci roku 2025. Zákon by měl navázat na nařízení EU o shromažďování a sdílení údajů týkajících se služeb v oblasti krátkodobých pronájmů ubytování a o změně nařízení (EU) 2018/1724 [Rada Evropské unie, 2023]. Nařízení sjednocuje evropský přístup v oblasti sdílení dat s platformami zprostředkovávajícími krátkodobé ubytování a proces registrace hostitelů. Nařízení EU bude pravděpodobně schváleno na podzim 2023 a následně jej budou muset jednotlivé státy EU zapracovat do svých právních předpisů.

Novela zákona o některých podmínkách podnikání v oblasti cestovního ruchu (zákon č. 159/1999 Sb.) nastaví jasnou

povinnost hostitelům Airbnb registrovat se na příslušných úřadech a elektronicky jim hlásit údaje o hostech. Pro poskytovatele Airbnb dále stanoví podobné podmínky provozu jako pro provozovatele klasických ubytovacích služeb. Novela by měla přispět ke **zpřesnění identifikace jednotek Airbnb a k efektivnější vymahatelnosti stávajících zákonů**. V současnosti sice existuje legislativa, kterou musejí provozovatelé Airbnb dodržovat, často se tak nicméně neděje. Zároveň nemají úřady efektivní nástroje, jak provozovatele identifikovat. Registrace bude probíhat prostřednictvím **nového online registru** (tzv. eTurista), kde se poskytovatelé ubytovacích služeb registrují a zároveň splní další povinnosti vůči veřejné správě (vůči živnostenskému úřadu, správci daní, obci vybírající místní poplatky z pobytu apod.). Hostitelé v registru vyplní také adresu ubytovací jednotky, včetně čísla bytu či polohy bytu v rámci bytového domu, a počet nabízených lůžek. Prostřednictvím zmíněného nařízení EU bude také možné požadovat po platformě Airbnb inzerci jen těch ubytování, která splňují registrační podmínky, tedy mají přidělené unikátní registrační číslo. Státy budou mít možnost v případě porušení zákonných povinností hostitelů pozastavit platnost těchto čísel, či je přímo zrušit.

Ostatní zákonné povinnosti hostitelů

Mezi dosud nezmníněné povinnosti hostitelů Airbnb patří zejména pravidla navázaná na provoz podnikatelské činnosti, tedy realizace živnosti ubytovacích služeb. Zprvře je zapotřebí mít příslušný živnostenský list na poskytování ubytovacích služeb. Dále hostitel musí **podat příslušné daňové přiznání a platit daň z příjmu**. Zároveň musí **odvádět sociální a zdravotní pojištění**. Dále se hostitel stává osobou povinnou k **daní z přidané hodnoty (DPH)**, jelikož uskutečňuje ekonomickou činnost. Povinnost registrace jako plátce DPH platí při ročním obratu vyšším než 2 mil. Kč, nicméně i na hostitele, kteří nejsou plátcí DPH, se vztahují pravidla týkající se využívání platformy Airbnb a s ní spjatými poplatky. V neposlední řadě musí hostitel odvádět příslušnou **daň z nemovitosti** poskytované pro podnikání a jako podnikající fyzická osoba musí vést účetnictví s příslušnými náležitostmi.

Obecně lze konstatovat, že neefektivně vybírané daně související s příjmy z ubytování patří mezi oblasti s nejvyššími finančními ztrátami pro veřejný sektor spolu s poplatky nedaňového charakteru (např. poplatky z pobytu) a **danění příjmů zprostředkovatele ubytování** (tj. společnosti Airbnb). Na poslední zmiňované ztráty reaguje **novela zákona o mezinárodní spolupráci při správě daní** (zákon č. 164/2013 Sb.). Novela představuje aplikaci nové směrnice EU o mezinárodní spolupráci tzv. DAC 7 (směrnice Rady (EU) 2021/514) do národní legislativy. Od ledna 2023 musejí digitální platformy za uplynulý kalendářní rok nahlásit příslušným finančním úřadům identifikaci prodejců využívajících platformu (tj. hostitelů) a jejich příjmy a výdaje, které jim v souvislosti s užíváním platformy vznikají. První report bude nutné podat v lednu 2024. Primárně se povinnost vztahuje na samotné platformy, nicméně pro získání příslušných informací budou muset platformy spolupracovat s uživateli platforem (tj. hostiteli). Směrnice EU a příslušná novela

zasahuje čtyři hlavní oblasti digitálního podnikání: poskytnutí nemovitě věci (tj. např. Airbnb), poskytnutí dopravního prostředku, osobní služby a prodej zboží.

2.3.2 PŘÍKLADY REGULACE ZE ZAHRANIČÍ

Podobně jako v Praze ovlivňují krátkodobé pronájmy a Airbnb vývoj i v ostatních evropských měst, zejména těch hlavních, populačně větších a turisticky atraktivních. S tím souvisí také podobný typ potenciálních dopadů Airbnb na města a jejich obyvatele. V návaznosti se poté objevují různé způsoby, jak veřejná správa k Airbnb přistupuje. Většina přístupů si klade za cíl ochránit dostupnost bydlení pro rezidenty a zachovat udržitelný poměr mezi komerční a obytnou funkcí v jednotlivých městech či jejich částech. Opatření vycházejí jak z národní, tak regionální legislativy a bývají zpřesněny místními vyhláškami. Obecně lze přístupy klasifikovat od absence jakékoliv regulace (tzv. laissez-faire přístupy) po extrémní formu úplného zákazu Airbnb v daném městě [Nieuwland & van Melik, 2020]. Většina měst volí střední cestu – umožňuje krátkodobé pronájmy, avšak za přesně vymezených podmínek a nastavených sankcí při jejich porušení.

Téma shrnuje **přehled regulací Airbnb ve vybraných evropských městech** platných k datu zpracování této studie. Konkrétně jsou představena města Amsterdam, Barcelona, Paříž a Vídeň. Tato města byla zahrnuta již v předchozí analýze Airbnb zpracované IPR v roce 2021, což umožňuje sledovat dlouhodobý vývoj regulací. Informace o regulacích vychází zejména z informací uvedených na oficiálních stránkách měst či na dalších relevantních odkazech. K využití oficiálních stránek města bylo přistoupeno především z toho důvodu, že informace zde uvedené slouží občanům či uživatelům města, a proto lze předpokládat, že tyto informace jsou aktuální a ověřené. Popis regulací doplňují základní data o Airbnb za vybraná města (→ Obr. 2.3.2.1).

Představená města se navzájem odlišují konkrétními pravidly regulace Airbnb. Všechna nicméně **sdílejí snahu o určitý způsob povinné registrace nabídek Airbnb**. Registrační povinnost lze vnímat jako snahu o zlepšení vymahatelnosti jak existujících pravidel pro provoz ubytovacích služeb a relevantních pravidel využití nemovitostí, tak nově zavedených předpisů pro provoz krátkodobých ubytování prostřednictvím ubytovací online platformy. Právě vymahatelnost regulací přitom patří k nejvýznamnějším problémům spjatých s provozem Airbnb [Nieuwland & van Melik, 2020]. Města také většinou stanoví přísnější podmínky pro profesionální a čistě komerční pronájmy celých bytů a naopak do určité míry zvýhodňují pronájmy částí nemovitostí za přítomnosti hostitele (v souladu s principy sdílené ekonomiky).

Amsterdam

Vlastníci nemovitostí či osoby, které mají od vlastníka povolení, mohou poskytovat byty, domy nebo hausbóty ke krátkodobému pronájmu. Město přitom rozlišuje dva typy krátkodobých pronájmů – **prázdninový pronájem** (tzv. holiday rental) a **bed**

& breakfast, na která se vztahují odlišná pravidla provozu. Nad rámec krátkodobých pronájmů, určených převážně pro turisty a návštěvníky, vymezuje město Amsterdam také krátkodobé pobyty. Ty zahrnují pobyty od 7 dní do 6 měsíců, jsou určeny pro dočasný pobyt mezinárodních obchodních cestujících a pracovníků a řídí se odlišnými provozními pravidly než krátkodobé pronájmy.

Prázdninový pronájem je definován jako nabídka ubytování v celé nemovitosti v momentě, kdy daný rezident není v místě ubytování přítomen. Pro jeho provoz je zapotřebí požádat o povolení a následně jej uhradit (48,10 eur). Žadatel zároveň musí být registrován jako obyvatel města na adrese prázdninového pronájmu. Povolení je platné pouze dočasně (do 1. dubna následujícího kalendářního roku). Nabídku ubytování je dále zapotřebí registrovat do národního registračního systému turistických pronájmů. Příslušné číslo registrace je zapotřebí uvádět na webových portálech, kde se nabídka daného pronájmu inzeruje (Airbnb, Booking.com apod.). Pronájem nesmí být poskytován déle než 30 dní v jednom kalendářním roce a najednou v něm smí být ubytovány maximálně 4 osoby. Zároveň nesmí být pronájem veden na stejné adrese jako bed & breakfast. Před každým jednotlivým poskytnutím ubytování musí být podáno ohlášení městu, kde je uvedeno datum příjezdu a odjezdu hosta, číslo povolení na provoz prázdninového pronájmu a registrační číslo pronájmu. Hostitelé musí dále plnit příslušné daňové povinnosti (turistická daň, daň z příjmu) a zabezpečit splnění bezpečnostních standardů provozu (např. požární ochrana). V případě nesplnění předepsaných povinností se hostitelé vystavují pokutám v řádu desítek tisíc eur.

Bed & breakfast představuje spíše provoz sdíleného ubytování. Jde tedy o pronájem jen části nemovitosti. Při ubytování hostů zároveň musí v dané jednotce bydlet i hostitel a být zde přítomen v noci. Nelze tedy jednotku nabízet v nepřítomnosti hostitele (v době jeho dovolené, pracovní cesty apod.). Místo pronájmu musí být hlavním bydlištěm hostitele (v uplynulých 12 měsících musel alespoň 6 měsíců strávit na dané adrese) a hostitel zde musí být registrován jako rezident města. Pronajato může být maximálně 40 % nebo 61 m² dané nemovitosti a prostor nabízený k ubytování musí být pevnou součástí prostoru obývaného hostitelem. Ubytovány mohou být maximálně 4 osoby. Podobně jako v případě prázdninových pronájmů platí nutnost požádat o povolení k provozu a následně povolení uhradit (362,4 eur na dobu 8 let). Součástí povolení je přesné určení pronajímaných místností. Na rozdíl od prázdninových pronájmů mají jednotlivé městské části omezený počet povolení, které mohou vydávat. Nabídku ubytování je také zapotřebí registrovat do národního registračního systému turistických pronájmů. Číslo registrace je zapotřebí uvádět na webových portálech, kde se nabídka daného pronájmu inzeruje (Airbnb, Booking.com apod.). Oproti prázdninovým pronájmům není třeba každý pronájem ohlašovat městu, ale je zapotřebí vést registr s údaji o hostech. V případě nesplnění předepsaných povinností se hostitelé vystavují pokutám v řádu desítek tisíc eur.

Barcelona

Pravidla poskytování krátkodobých ubytování se řídí **regionálním zákonem o cestovním ruchu Katalánska**, jehož aktualizace z roku 2020 umožnila jednotlivým obcím na jejich území úpravu podmínek. Město Barcelona na základě této změny vytvořila dokument **PEUAT** (Plan speciálu urbanístico de alojamientos turísticos), jenž vstoupil v platnost 22. ledna 2022. Ten stanoví jak obecné podmínky poskytování krátkodobých ubytování, tak podmínky v jednotlivých městských částech. Základní pravidla rozlišují **bytové jednotky pro turistické užívání** (HUT – habitatges d'ús turístic) a **sdílené bydlení**. Barcelonu zároveň rozdělují do územních celků se specifickými pravidly. V obou typech ubytování může být nabízeno ubytování v maximální souvislé délce 31 dní, provozovatelé mají povinnost registrace a získání povolení. Provozovatel ubytování musí uživatelům jednotky a sousedům v daném bytovém domě poskytnout telefonní kontakt, na který je možné se obrátit v případě problémů vzniklých s provozem ubytování. Provozovatelé zároveň musí plnit příslušné daňové povinnosti (např. daň z příjmu, DPH) a odvádět turistické poplatky.

Bytové jednotky pro turistické užívání (HUT) tvoří byty opakovaně pronajímané za finanční úplatu na sezónní pobyty. Vykonávaná činnost spadá do nabídky ubytovacích služeb,

provozovatel tedy musí disponovat příslušnými povoleními pro provoz těchto služeb. Bytová jednotka zároveň musí splňovat příslušné technické, hygienické a bezpečnostní náležitosti. Maximální počet ubytovaných osob nesmí přesáhnout počet určený kolaudací dané nemovitosti a zároveň nesmí přesáhnout 15 osob. Registrační číslo jednotky musí být uvedené a jasně viditelné při všech aktivitách spojených s provozem jednotek (marketing, nabídka na platformách, fyzické označení místa pobytu apod.). Množství HUT, které mohou být v Barceloně provozovány, je omezen konkrétním nejvyšším počtem. Novou licenci na provoz HUT je možné získat jen v případě zániku nabídky jiné jednotky a jen v určitých oblastech města vymezených dle PEUAT.

Podobně jako v případě Amsterdamu představuje **sdílené bydlení** takovou nabídku ubytování, při níž musí být hostitel v době ubytování hosta přítomen v bytové jednotce. V jeden okamžik mohou být v jednotce ubytovány maximálně 4 osoby. Na webových stránkách, kde se jednotka nabízí, musí být zřetelně uveden maximální počet hostů a příslušná licenční oprávnění k provozu sdíleného bydlení.

Zásadním přínosem **dokumentu PEUAT** je rozdělení Barcelony na 4 zóny a několik lokalit se specifickými pravidly poskytování krátkodobého ubytování. Pravidla reagují na výraznou prostorovou koncentraci krátkodobých ubytování

2.3.2.1 Jednotky Airbnb ve vybraných evropských městech v březnu 2023

IPR Praha 2023 / data: Inside Airbnb 2023

název města	počet celkem	podíl aktivních jednotek (%)	počet jednotek na 1 000 obyvatel		podíl jednotek podle typu pronájmu (%)				medián ceny za jednotku/noc (eur)	
			jednotky celkem	jednotky aktivní	celý byt / dům	hotelový pokoj	soukromý pokoj	sdílený pokoj	jednotky celkem	jednotky aktivní
Amsterdam	6 998	54,9	7,6	4,2	73,6	0,9	24,9	0,6	186	195
Barcelona	15 655	59,9	9,4	5,7	60,4	1,0	37,6	1,0	99	120
Paříž	56 726	43,2	26,4	11,4	85,3	1,6	12,6	0,5	110	144
Praha	7 930	69,1	6,1	4,2	78,9	2,3	18,0	0,8	75	74
Vídeň	12 525	56,3	9,6	5,4	78,6	0,4	20,4	0,6	70	76

do centra města a s ním související overturismus. Pokoušejí se o větší disperzi ubytování do ostatních částí města (ovšem za stále velmi striktních podmínek). Nejprísnější podmínky jsou stanoveny pro první zónu (centrum města), která je nejvíce zatížena cestovním ruchem. Zde je zakázán jakýkoliv přírůstek bytových jednotek pro turistické užívání (HUT). Nové jednotky sdíleného bydlení pak mohou vzniknout jen konverzí existujících turistických ubytování. V případě zániku bytové jednotky pro turistické užívání v této zóně může nová jednotka pro tento účel vzniknout v jiných zónách města.

Paříž

Hlavním mechanismem určujícím podmínky pro poskytování krátkodobých ubytování je **místo bydliště pronajímatele**. Nejsnadněji lze ubytování nabízet v případech, kdy je adresa ubytování zároveň **hlavním bydlištěm hostitele** (bydlí zde minimálně 8 měsíců v roce). V tomto případě musí být nabídka registrována. Registrační číslo musí být uvedeno u inzerovaného ubytování na stránce online platformy (např. Airbnb, Booking.com). Jednotku lze pronajímat po dobu maximálně 120 dní v průběhu 12 měsíců. Jeden host může být ubytovaný maximálně 90 dní. Ubytování zároveň nelze nabízet v bytech vymezených pro sociální bydlení.

Pravidla pro provoz nabídek v nemovitostech, které **nejsou hlavním bydlištěm hostitele**, se dělí podle toho, zda chce provozovatel ubytování nabízet v nemovitostech určených dle platného územního plánu (Le Plan local d'urbanisme) pro bydlení, či pro komerční aktivity. V případě **nemovitostí určených pro bydlení** je zapotřebí požádat o změnu obytné funkce na funkci komerční. Účel využití dané nemovitosti musí být dále změněn na provoz ubytovacích služeb. Pro **pronájem komerčních prostor** za účelem nabídky ubytovacích služeb je zapotřebí požádat o povolení provozu daných služeb. U obou typů nabídek je opět vyžadována registrace nabízeného ubytování a získání registračního čísla, které musí být uvedeno u inzerovaného ubytování na webové stránce platformy. Za nesplnění předepsaných podmínek mohou být poskytovatelé Airbnb ubytování pokutováni až do výše několika desítek tisíc eur.

Vídeň

Pravidla provozu krátkodobých ubytování primárně upravuje vídeňský stavební zákon, dle kterého **není v obytných zónách v centrálních částech města povoleno pravidelné poskytování obytných prostorů pro účely krátkodobého ubytování za úplatu** (komerční využití obytného prostoru). Tedy v podstatě není možné provozovat Airbnb ve smyslu pronájmu celé nemovitosti v průběhu většiny roku. Jedinou možností je nabídka **sdíleného ubytování** v souladu s principy sdílené ekonomiky. Nabídka tohoto typu ubytování musí sloužit jen k příležitostnému přivýdělku hostitelů a časově i prostorově musí v dané nemovitosti převažovat využití k vlastnímu bydlení. Nad rámec nabídky sdíleného ubytování lze v době prázdnin pronajímat celé byty sloužící v průběhu roku primárně pro ubytování studentů. Dále lze nabízet pronájem celého bytu v případě pobytu daného rezidenta na dovolené. K pronájmu

bytu za účelem turistického ubytování je zapotřebí souhlasu společenství vlastníků daného domu, ve kterém se byt nachází (dle rozhodnutí Nejvyššího soudního dvora z roku 2014).

Pro poskytování krátkodobých pronájmů není zapotřebí mít živnostenské oprávnění v případě, kdy je nabízeno maximálně 10 lůžek, nejsou nabízeny doplňkové služby typu pravidelného stravování, služby jsou poskytovány řadovými členy domácnosti jako jejich vedlejší činnost v domácnosti, a poskytovatel ubytování je sám uživatelem daného bytu. Hostitelé dále musejí vést knihu hostů v elektronické či tištěné formě a měsíčně hlásit městu údaje o hostech. Každý provozovatel musí odvádět místní turistické poplatky za ubytované hosty, je povinen si zřídit místní daňový účet a registrovat se na portálu města Vídeň. Zároveň musí online ubytovací platformy městu Vídeň hlásit informace o registrovaných ubytováních a jejich poskytovatelích.

2.3.3 SHRUTÍ PODKAPITOLY

Platná česká legislativa nastavuje široký rámec zákonných povinností pro provozovatele Airbnb v těch případech, kdy lze pronájem považovat za poskytování ubytovacích služeb. Zejména se jedná o jednotky, u nichž lze objektivně určit výkon podnikatelské činnosti zaměřené na uspokojení potřeby ubytování nikoliv bydlení. Primárním problémem regulace Airbnb v Česku tedy není absence legislativy, nýbrž nedostatek informací o jednotlivých pronájmech, které by mohly zlepšit vymahatelnost existujících pravidel.

S Airbnb a jeho negativními dopady se potýká mnoho zahraničních měst, zvláště těch hlavních či turisticky atraktivních. Většina měst Airbnb zcela nezakazuje a ponechává možnost provozu pronájmů, avšak za přesně vymezených podmínek a nastavených sankcí. Konkrétní pravidla se mezi městy odlišují, všechna nicméně sdílí snahu o zavedení povinné registrace jednotlivých pronájmů. V Česku se podobným směrem vydává novela zákona o některých podmínkách podnikání v oblasti cestovního ruchu. Ta by měla nastavit jasnou povinnost hostitelům Airbnb registrovat se na příslušných úřadech a hlásit údaje o hostech.

Kromě snahy o zlepšení vymahatelnosti existujících pravidel prostřednictvím registrační povinnosti upravuje většina zahraničních regulací fungování Airbnb pomocí dílčích legislativních opatření od lokální po národní úroveň. Většina těchto opatření závisí na lokálním kontextu, mnohdy se odlišují i mezi čtvrtěmi jednotlivých měst. Města se často pokouší striktně regulovat čistě komerční ubytování ve formě pronajímání celých bytů v průběhu celého roku (např. maximálním počtem dní určených pro pronájem, maximálním počtem vydaných povolení). Zároveň nastavují podmínky umožňující pronájem části nemovitosti, ve které zároveň žije i daný hostitel. Snahou je umožnit provoz Airbnb ve smyslu sdíleného ubytování podle původních principů sdílené ekonomiky. V Česku se v posledních letech na možnost nastavení obdobných pravidla soustředí návrh novely živnostenského zákona, díky které by mohly jednotlivé obce vydávat vlastní nařízení regulující ubytovací služby realizované mimo klasická ubytovací zařízení. Umožnila by tedy lépe zacílit regulaci podle konkrétního lokálního kontextu a být efektivním doplňujícím nástrojem správy Airbnb.

3. ZÁVĚR

Studie zkoumá fenomén krátkodobého ubytování v soukromí v Praze na příkladu platformy Airbnb. Prvním cílem je poznat charakter nabídek těchto pronájmů, jejich prostorové rozmístění a časový vývoj mezi roky 2018 a 2023. Druhý cíl obnáší poznání vazby mezi Airbnb a ostatními složkami města, konkrétně ve vztahu k obyvatelům, bytovému fondu a tradičním ubytovacím službám. Zatřetí si studie klade za cíl zhodnotit legislativu ovlivňující Airbnb v Praze a popsat příklady přístupů k regulaci Airbnb ve vybraných evropských městech. Studie vzniká v době postupného ožívování cestovního ruchu v Praze po období pandemie covid-19. Právě pandemie a její dopady se v analýze projevují jako klíčový faktor ovlivňující nabídku Airbnb a její vývoj.

V březnu 2023 bylo v Praze nabízeno **7 930 jednotek Airbnb**, z nichž téměř **70 % bylo identifikováno jako aktivní**. Počet nabídek významně klesal v letech 2020 a 2021 s propadem intenzity cestovního ruchu v době pandemie covid-19. S odeznáním pandemie a opětovně zesilující intenzitou turismu narostl počet nabídek, stále však významně zaostává za hodnotami před pandemií. V budoucnu lze očekávat **pokračující růst počtu nabízených jednotek** s obnovením a dalším posílením turistické poptávky. Většina jednotek se dlouhodobě nabízí ve **formě celého bytu**. Většina nabídek představuje ubytování v **menších jednotkách** – na jednu jednotku připadá průměrně 2,5 lůžek.

Airbnb má v Praze vysoce komerční povahu. V březnu 2023 nabízelo Airbnb celkem **2 834 hostitelů**, na jednoho hostitele připadalo **2,8 jednotek**. Třetina hostitelů je zároveň multihostiteli, tedy pronajímá 2 a více jednotek. Avšak tyto **multihostitelé pronajímají téměř 80 % všech jednotek** v Praze, necelých 40 % jednotek pak pronajímá skupina multihostitelů

s 10 a více jednotkami. Komercializace Airbnb v Praze v čase posiluje – **narůstá počet jednotek na jednoho hostitele** a zastoupení multihostitelů mezi hostiteli.

Jednotky Airbnb se **extrémně koncentrují do centra města** v případě absolutních i relativních hodnot téměř všech analyzovaných ukazatelů. Na území pěti katastrů s největším počtem jednotek (Nové Město, Staré Město, Vinohrady, Žižkov, Smíchov) se nacházejí dvě třetiny všech pražských nabídek. Výrazné zatížení představuje Airbnb také pro katastry Karlín, Malá Strana, Josefov, Vyšehrad a Hradčany s vysokým relativním počtem jednotek (na 1 000 obyvatel). V katastrofch **blíže historickému centru tvoří Airbnb často přes desetinu bytového fondu**. V průběhu pandemie covid-19 prostorová koncentrace spíše posílila. V centrálních částech Prahy jsou ve srovnání s ostatními částmi metropole dlouhodobě více zastoupeny nabídky celých bytů, dražší nabídky a také více jednotek nabízených multihostiteli.

Souhrnná ubytovací kapacita hromadných ubytovacích zařízení (HUZ) a Airbnb dosahovala na konci roku 2022 přibližně 113 tisíc lůžek. **Lůžková kapacita HUZ** byla přitom **sedmkrát vyšší než Airbnb**. V roce 2022 se celkově ubytovalo prostřednictvím HUZ a Airbnb **7 milionů hostů**, z nichž **15 % upřednostnilo pronájem přes Airbnb**. Jednotky Airbnb jsou v průměru obsazené třetinu roku. Návštěvnost i obsazenost obou typů ubytování významně poklesla s pandemií covid-19. Intenzita poptávky po Airbnb je v současnosti relativně vyšší než poptávka po ubytování v HUZ. Nicméně dosud pravděpodobně nebyla vyrovnána dostatečnou nabídkou Airbnb ubytování.

Pandemie covid-19 výrazně utlumila celkový objem nabídky **Airbnb v Praze, její charakter** však zásadně **neproměnila**. Charakteristiky Airbnb s potenciálem nejzávažnějších negativních dopadů na město a jeho obyvatele přetrvávají či naopak posilují – zintenzivňuje se prostorová koncentrace do centra Prahy, dlouhodobě dominuje nabídka pronájmů celých bytů a posiluje čistě komerční povaha Airbnb. Spolu s trendem růstu počtu nabídek v posledních několika měsících bude pravděpodobně docházet k vyrovnání objemu nabídky s hodnotami před pandemií. Pokud se nezmění současné vývojové trendy charakteru nabídek, lze **do budoucna očekávat zintenzivnění negativních dopadů Airbnb na město a jeho obyvatele**, které mohou být intenzivnější i ve srovnání s dobou před pandemií covid-19. Z důvodu dynamického vývoje cestovního ruchu, nejisté situace na trhu s bydlením a potenciálním uplatněním nových legislativních opatření nelze nicméně vývoj Airbnb v Praze jasně predikovat.

Většina **zahraničních regulací** si klade za cíl ochránit dostupnost bydlení pro rezidenty a zachovat udržitelný poměr mezi komerční a obytnou funkcí. Města se zavedenou regulací Airbnb většinou umožňují krátkodobé pronájmy, avšak za **přesně vymezených podmínek a nastavených sankcí** při jejich porušení. Přestože se zahraniční města představená v této studii odlišují konkrétní povahou zavedených opatření, sdílí snahu o **určitý způsob povinné registrace** nabídek Airbnb, která si klade za cíl zlepšit monitoring Airbnb a návazně i vymahatelnost nastavených pravidel. Města také většinou stanovují přísnější podmínky pro profesionální a čistě komerční pronájmy celých bytových jednotek, a naopak do určité míry zvýhodňují pronájmy částí nemovitostí za přítomnosti hostitele.

V Česku v současnosti **neexistují pravidla specificky zaměřená na sektor krátkodobých**

pronájmů jako v případě jiných zahraničních měst. Na fungování Airbnb v Česku se nicméně vztahuje **platná legislativa**, která nastavuje relativně **široký rámec povinností pro hostitele**. Klíčovým faktorem je v tomto ohledu výklad, zda lze krátkodobý pronájem bytu prostřednictvím platformy Airbnb považovat za poskytování ubytovacích služeb, či nikoliv. V případě identifikace provozu ubytovacích služeb vznikají pro provozovatele těchto služeb (tj. hostitele) zákonné povinnosti, například z hlediska živnostenského zákona, stavebního zákona či plnění daňových náležitostí.

Rozhodujícím parametrem **efektivní správy Airbnb** je tedy možnost získat detailní informace o konkrétních jednotkách Airbnb s cílem identifikovat provozy ubytovacích služeb, zejména v případech čistě komerčních jednotek nabízejících pronájem celých bytů soustavně v průběhu většiny roku. **Primárním problémem** tedy není nevyhovující legislativa, ale spíše **nedostatek informací o jednotkách**, které by mohly přispět ke **zlepšení vymahatelnosti existujících zákonných povinností**. Na zavedení efektivních nástrojů evidence a zefektivnění dodržování platných zákonů v současnosti cílí vznikající novela zákona o některých podmínkách podnikání v oblasti cestovního ruchu (zákon č. 159/1999 Sb.). V mnoha zahraničních městech zároveň často existují dodatečná pravidla upravující provoz Airbnb a umožňující lepší zacílení regulace dle potřeb konkrétních měst. K tomuto by měla přispět novela živnostenského zákona (zákon č. 455/1991 Sb.), kterou hlavní město předložilo do Poslanecké sněmovny Parlamentu ČR.

Představená studie relativně spolehlivě ukazuje základní vývojové trendy Airbnb v Praze. K interpretaci výsledků je nicméně třeba přistupovat obezřetně z důvodu **limitů použitých dat**. Analýza pracuje primárně s daty Inside Airbnb, která poměrně detailně

zrcadlí informace o nabídkách uvedené na platformě Airbnb. Právě informace ze samotné platformy nicméně mohou být problematické a neobsahovat spolehlivé údaje. Některé informace zároveň nejsou vůbec dostupné a pro potřeby analýzy bylo třeba je vypočítat či nepřímě odhadnout na základě doplňujících statistik. Tím může opět docházet k jistým zkreslením a nepřesnostem. Právě vznikající nový systém evidence ubytovacích služeb by mohl obohatit datovou základnu o Airbnb a v důsledku zpřesnit a prohloubit analytické možnosti budoucích studií Airbnb v Praze.

CHARAKTER AIRBNB V PRAZE

- V březnu 2023 bylo v Praze k dispozici 7 930 jednotek Airbnb nabízejících 20 169 lůžek. Celkem 5 482 jednotek (69 %) bylo aktivních. Časový vývoj počtu jednotek reflektuje vliv pandemie covid-19 na cestovní ruch. Nejvíce jednotek bylo nabízeno od roku 2018 do začátku roku 2020 (necelých 14 tisíc jednotek). V letech 2020 a 2021 se počet jednotek téměř dvojnásobně snížil. Od roku 2022 počet jednotek narůstá, avšak stále zaostává za hodnotami před pandemií.
- 79 % jednotek Airbnb se pronajímá ve formě celého bytu či domu, pětina představuje nabídky soukromých pokojů. Většinu nabídek (64 %) tvoří malé jednotky s jedním až dvěma lůžky. V jeden okamžik může být prostřednictvím Airbnb ubytováno 30 102 osob, v aktivních jednotkách 21 723 hostů. Mediánová cena za noc v jednotce je 1 839 Kč.
- Airbnb se významně koncentruje do centra Prahy a jeho blízkého okolí. V katastrálních územích Nové Město, Staré Město, Vinohrady, Žižkov a Smíchov se nachází 66 % všech nabídek v metropoli. Extrémní zatížení centra podtrhuje více než 20 lůžek Airbnb na 100 bydlících obyvatel v katastrech Starého Města, Josefova, Nového Města a Malé Strany.
- V březnu 2023 nabízelo ubytování prostřednictvím Airbnb 2 834 hostitelů. Na jednoho hostitele připadá 2,8 jednotek. Třetina hostitelů jsou multihostitelé, kteří pronajímají 77 % všech jednotek v Praze. V čase narůstá počet jednotek na jednoho hostitele.

AIRBNB A OSTATNÍ SLOŽKY MĚSTA

- Jednotky Airbnb pronajímané formou celého bytu či domu tvoří necelé 1 % bytového fondu Prahy. V katastrech centra Prahy přesahuje podíl Airbnb bytů desetinu bytového fondu.
- Průměrné roční výnosy z dlouhodobých pronájmů a krátkodobých Airbnb pronájmů jsou při obvyklé obsazenosti Airbnb téměř totožné. V centru Prahy výnosy z Airbnb převyšují výnosy z dlouhodobých pronájmů.
- Na konci roku 2022 bylo v Praze nabízeno přibližně 113 tisíc lůžek v hromadných ubytovacích zařízeních (HUZ) a Airbnb. Lůžková kapacita HUZ byla sedmkrát vyšší než kapacita Airbnb. Koncentrace Airbnb do centra Prahy je výraznější než HUZ.
- V roce 2022 se prostřednictvím HUZ a Airbnb ubytovalo přibližně 7 milionů hostů (15 % v Airbnb). Intenzita poptávky po Airbnb je odhadem relativně vyšší než poptávka po ubytování v HUZ.

AIRBNB A LEGISLATIVA

- Platná česká legislativa stanoví povinnosti pro provozovatele Airbnb zejména v těch případech, kdy lze krátkodobý pronájem považovat za poskytování ubytovacích služeb. Tuto klasifikaci splňují především jednotky Airbnb, u kterých lze objektivně určit, že je pronájem podnikatelskou činností uspokojení potřeby ubytování nikoliv bydlení. Většinou se jedná o jednotky pronajímané soustavně v průběhu většiny roku ve formě celých bytů.
- Mezi hlavní povinnosti hostitelů patří náležitosti spjaté s provozem živnosti, dodržování stavebně-technických podmínek provozu živnosti dle živnostenského a stavebního zákona, plnění daňových povinností, odvádění místních poplatků za hosty, zajištění likvidace odpadů po hostech a další.
- Primárním problémem regulace Airbnb není absence legislativy, nýbrž nedostatek informací o jednotlivých pronájmech Airbnb a návazná obtížná vymahatelnost existujících pravidel. Ke zpřesnění identifikace jednotek Airbnb by měla přispět novela zákona o některých podmínkách podnikání v oblasti cestovního ruchu.
- Na možnost nastavit specifická regulační opatření Airbnb se soustředí návrh novely živnostenského zákona. Ta umožní obcím vydat nařízení regulující ubytovací služby realizované v bytových či rodinných domech mimo klasická ubytovací zařízení.

4. REJSTŘÍKY A SEZNAMY

SOUVISEJÍCÍ LEGISLATIVA

Obecně platné předpisy a nařízení jsou uváděny v posledním platném znění ve znění pozdějších předpisů, pokud není uvedeno jinak.

Zákony

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Zákon č. č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání

Zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví

Zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně

Zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech

Zákon č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích

Zákon č. 326/1999 Sb., o pobytu cizinců na území České republiky

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

Zákon č. 159/1999 Sb., o některých podmínkách podnikání v oblasti cestovního ruchu

Zákon č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní

Nařízení

Nařízení vlády č. 278/2008 Sb., o obsahových náplních jednotlivých živností

Rozhodnutí

Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 19. 8. 2021, č. j. 6 Af 20/2020–28

CITOVANÉ ZDROJE

Adamiak, C. (2022). Current state and development of Airbnb accommodation offer in 167 countries. Current Issues in Tourism, 25(19).

AirDNA. (21. Listopad 2022). Surging Demand Paves the Way for Record Airbnb Supply. Získáno 1. Srpen 2023, z AirDNA: <https://www.airdna.co/blog/short-term-rental-supply-reaches-record-levels-in-2022>

Czech Tourism. (2023). Výběr místních poplatků z pobytu 2016 – 2022. Získáno 12. Září 2023, z Czech Tourism: Tourdata: <https://tourdata.cz/data/vyber-mistnich-poplatku/>

ČSÚ. (2023). Cestovní ruch. Získáno 1. Srpen 2023, z Český statistický úřad: https://www.czso.cz/csu/czso/cestovni_ruch

Deloitte. (2023). Deloitte Real Index. Získáno 1. Srpen 2023, z Deloitte: <https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/real-estate/articles/cze-real-index.html>

DiNatale, S., Lewis, R., & Parker, R. (2018). Short-term rentals in small cities in Oregon: Impacts and regulations. Land Use Policy, 79.

Eurostat. (2023). Accommodation offered via collaborative economy platforms - experimental statistics. Získáno 17. Srpen 2023, z Eurostat: Data Browser: https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/explore/all/icts?lang=en&subtheme=tour.tour_ce&display=list&sort=category&extractionId=TOUR_CE_OMR

Garcia-López, M.-À., Jofre-Monseny, J., Martínez-Mazza, R., & Segú, M. (2020). Do short-term rental platforms affect housing markets? Evidence from Airbnb in Barcelona. Journal of Urban Economics(103278).

Generální finanční ředitelství. (2023). Informace GFŘ k daňovému posouzení povinností poskytovatelů ubytovacích služeb s účinností od 1. 1. 2023. Praha.

Grisdale, S. (2021). Displacement by disruption: short-term rentals and the political economy of “belonging anywhere” in Toronto. Urban Geography, 42(5).

Inside Airbnb. (2023). Data Assumptions. Získáno 17. Srpen 2023, z Inside Airbnb: <http://insideairbnb.com/data-assumptions/>

Jefferson-Jones, J. (2015). Can Short-Term Rental Arrangements Increase Home Values?: A Case for Airbnb and Other Home Sharing Arrangements. The Cornell Real Estate Review, 13.

JLL. (2023). Analýza pražského trhu nemovitostí a jeho srovnání s vybranými evropskými městy. Praha: JLL.

Kadi, J., Plank, L., & Seidl, R. (2022). Airbnb as a tool for inclusive tourism? . Tourism Geographies, 24(4-5).

Lundtorp, S. (2001). Measuring Tourism Seasonality. New York: Routledge.

Magistrát hl. m. Prahy. (15. Září 2021). Magistrát podpořil přelomové stanovisko Prahy 1. Krátkodobé ubytování není totéž jako trvalé bydlení. Získáno 25. Říjen 2023, z Praha.eu: https://www.praha.eu/jnp/cz/o_meste/zivot_v_praze/bydleni/novinky/magistrat_podporil_prelomove_stanovisko.html

Marianovská, V. (2021). Airbnb v Praze: Analýza množství, struktury a rozmístění nabízených ubytování k 13. 7. 2021. Praha: Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy.

Marianovská, V., & Němec, M. (2018). Fenomén Airbnb a jeho dopady v kontextu hl. m. Prahy. Praha: Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy.

Ministerstvo pro místní rozvoj. (2022). Poskytování ubytovacích služeb ve stavbách určených pro bydlení: Metodická pomůcka Ministerstva pro místní rozvoj ČR. Praha.

Ministerstvo pro místní rozvoj. (2023). Návrh zákona, kterým se mění zákon č.159/1999 Sb., o některých podmínkách podnikání a o výkonu některých činností v oblasti cestovního ruchu, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony.

Nieuwland, S., & van Melik, R. (2020). Regulating Airbnb: how cities deal with perceived negative externalities of short-term rentals. Current Issues in Tourism, 23(7).

Prague City Tourism. (2023a). Praha je nejoblíbenější destinací Čechů, poprvé od roku 2012. Získáno 11. Červenec 2023, z Prague City Tourism: <https://www.praguecitytourism.cz/cs/media/tisk/praha-je-nejoblibenejsi-destinaci-cechu-poprve-od-roku-2012-19393>

Prague City Tourism. (2023b). V roce 2022 do Prahy přijelo téměř 6 milionů turistů. Data předpovídají návrat asijských cestovatelů, pomůže tomu i přímé spojení mezi Prahou a Soulem. Získáno 20. Srpen 2023, z Prague City Tourism: <https://www.praguecitytourism.cz/cs/media/tisk/data-predpovidaji-navrat-asijskych-cestovatelu-pomuze-tomu-i-prime-spojeni-mezi-prahou-a-soulem-19363>

Rada Evropské unie. (2023). Návrh nařízení Evropského parlamentu a Rady o shromažďování a sdílení údajů týkajících se služeb v oblasti krátkodobých pronájmů ubytování a o změně nařízení (EU) 2018/1724.

Rozena, S., & Lees, L. (2023). The everyday lived experiences of Airbnbification in London, Social & Cultural Geography, 24:2, . Social & Cultural Geography, 24(2).

Vláda České republiky. (1. Březen 2023). Programové prohlášení vlády. Získáno 24. Říjen 2023, z Vláda České republiky: <https://www.vlada.cz/cz/programove-prohlaseni-vlady-193547/>

Wang, Y., Livingston, M., McArthur, D., & Bailey, N. (2023). The challenges of measuring the short-term rental market: an analysis of open data on Airbnb activity. Housing Studies.

Zastupitelstvo hlavního města Prahy. (2021). Návrh Zastupitelstva hlavního města Prahy na vydání zákona, kterým se mění zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Airbnb v Praze:

Analýza stavu a vývoje krátkodobého ubytování v soukromí 2018–2023

Autor

Mgr. Jan Sýkora / Kancelář analýz města / sykora@ipr.praha.eu

Konzultace

Mgr. Nina Dvořáková, Ph.D. / Kancelář analýz města

Ing. arch. Zdeňka Havlová, Ph.D. / Kancelář analýz města

Ing. arch. Sára Šálková Roeselová / Kancelář analýz města

Autorka předešlých aktualizací studie

Mgr. Veronika Marianovská

Sazba a grafická úprava obrazových příloh

Mgr. Jan Sýkora / Kancelář analýz města

Taťána Sekerková, M.A.

Jazyková korektura

PhDr. Nataša Macháčová

Titulní fotografie

Photo by Lina on Unsplash

Sýkora, J. Airbnb v Praze: Analýza stavu a vývoje krátkodobého ubytování v soukromí 2018–2023. Praha: IPR Praha. 2024.

Vydal Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy
první vydání / 57 stran

© Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy 2024
Všechna práva vyhrazena

Elektronická verze dokumentu je dostupná na
iprpraha.cz



IPR
PRAHA