

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy

Co říkají data? IPR Praha o Airbnb

Výsledky nezávislé studie Institutu plánování a rozvoje hlavního města Prahy

Občanské shromáždění: Rozhodujme společně o Praze 1 | 12. 5. a 21. 5. 2026

Zjednodušený souhrn nezávislé empirické studie IPR Praha (únor 2024).
Studie analyzuje data o Airbnb v Praze za roky 2018–2023.

Citace jsou přesné a dohledatelné v originálním dokumentu.

Sýkora, J. Airbnb v Praze: Analýza stavu a vývoje krátkodobého ubytování v soukromí 2018–2023. Praha: IPR Praha, 2024. 60 s. Autor: Mgr. Jan Sýkora, Kancelář analýz města, IPR Praha.

DATA O AIRBNB V PRAZE

Studie IPR Praha — nezávislá empirická analýza 2018–2023

OBČANSKÁ VERZE

Toto není názor. Toto jsou data.

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy (IPR Praha) je nezávislá výzkumná organizace Prahy. V únoru 2024 zveřejnila 60stránkovou studii o Airbnb v Praze, která podrobně analyzuje data za roky 2018 až 2023.

Studie nepochází od Airbnb ani od aktivistů. Jde o akademický výzkum veřejné instituce.

Číslo 1: Každý desátý byt v centru slouží turistům

V centrálních částech Prahy — na Starém Městě, v Josefově, na Novém Městě a na Malé Straně — tvoří Airbnb byty **více než 10 % celého bytového fondu**.

Jinými slovy: z každých 10 bytů je jeden Airbnb.

Celopražský průměr je přitom pod 1 %. Praha 1 nese zátěž, která je **desetkrát vyšší** než průměr metropole.

Číslo 2: Na Starém Městě žije 169 Airbnb bytů na každých 1 000 obyvatel

Pro srovnání: na tisíc obyvatel připadají typicky stovky bytů celkem. Na Starém Městě je tedy zhruba **každý šestý byt** Airbnb.

A turistů je v jednu chvíli víc, než bydlí místních: studie dokládá, že v centrálních katastrech Prahy 1 připadá **více než 20 turistických lůžek Airbnb na každých 100 trvale bydlících obyvatel**.

Číslo 3: To není sdílení — to je podnikání

Lidé si představují Airbnb jako souseda, který pronajme svůj pokoj při dovolené. Realita v Praze je jiná:

- **79 % nabídek** jsou celé byty — ne pokoje, ale celé byty bez přítomnosti majitele
- Třetina provozovatelů jsou tzv. multihostitelé — firmy nebo investoři s více byty. Tato třetina ovládá **77 % veškeré kapacity**
- Investoři s **10 a více byty** tvoří přibližně **40 % veškerého Airbnb** v Praze

Studie to říká výslovně: „*Komericializace Airbnb v Praze v čase posiluje.*“

Číslo 4: Majitel v centru vydělá na Airbnb víc než na normálním nájmu

IPR studie analyzovala výnosy. Závěr: v centru Prahy (Praha 1) **Airbnb vynáší více** než dlouhodobý pronájem normálnímu nájemníkovi.

Toto je klíčový důvod, proč majitelé bytů konvertují na Airbnb. Není to zloba — je to ekonomická logika. A bez regulace se tato logika bude šířit dál.

Číslo 5: Pandemie to nevyřešila — a bude hůř

Před pandemií bylo v Praze téměř **14 000 Airbnb bytů**. V roce 2020–2021 počet klesl. V roce 2023 je jich ~8 000 a trh znovu roste.

Studie varuje:

„Pokud se nezmění současné vývojové trendy charakteru nabídek, lze do budoucna očekávat zintenzivnění negativních dopadů Airbnb na město a jeho obyvatele.“

Pandemie situaci nezměnila — jen pozastavila. Komerční charakter, koncentrace do centra a dominance celých bytů přetrvaly.

Co říká studie o zákonech?

Studie říká něco překvapivého: **Problém není chybějící zákon. Problém je, že stát neví, kdo kde co pronajímá.**

„Primárním problémem regulace Airbnb není absence legislativy, nýbrž nedostatek informací o jednotlivých pronájmech Airbnb.“

Stávající zákony (živnostenský zákon, daňové předpisy) se na komerční Airbnb provozovatele **v zásadě vztahují**. Jenže úřady nemají data, koho kontrolovat. Bez registru pronájmů nelze zákon vymáhat.

Co se chystá (stav únor 2024)

- **Novela zákona o cestovním ruchu** — má zavést povinný registr Airbnb bytů (účinnost plánovaná na 7/2025)
- **Novela živnostenského zákona** — předložena do Parlamentu hlavním městem Prahou; dá obcím právo regulovat Airbnb vlastním nařízením

Jak to řeší jiná města?

IPR studie srovnává přístupy čtyř evropských měst:

Amsterdam: Maximálně 30 dní pronájmu ročně. Povinná registrace. Poplatek za každého hosta.

Barcelona: Centrum města — nulové nové Airbnb licence. Stávající licence jsou přísně kontrolovány. Čtyři regulační zóny s různými pravidly.

Paříž: Primární bydlení lze pronajímát max. 120 dní ročně. Povinná registrace.

Vídeň: V obytných zónách je Airbnb v podstatě zakázáno. Povoleno pouze skutečné sdílení — kdy hostitel sám bydlí v bytě.

Společný vzorec: Všechna tato města rozlišují mezi skutečným sdílením (host je doma, pronajme pokoj) a komerčním pronájmem celého bytu. Prvnímu se toleruje nebo mírně omezuje, druhé přísně reguluje.

Shrnutí: co IPR studie potvrzuje

Tvrzení	Stav dle IPR
Praha 1 je neúměrně zatížena	✓ Potvrzeno — 10× více Airbnb na byt než průměr Prahy
Airbnb odebírá byty trhu s bydlením	✓ V centru >10 % bytového fondu
Jde o komerci, ne sdílení	✓ 77 % kapacity = multihostitelé, 79 % = celé byty
Situace se bude zhoršovat	✓ Trh roste; pandemie charakter nezměnila
Regulace je nutná	✓ IPR explicitně říká: bez opatření bude intenzivnější dopad
Hlavní problém: neznáme data	✓ Bez registru nelze zákon vymáhat

Nezávislá výzkumná studie IPR Praha, únor 2024. Všechna čísla jsou z dokumentu dohledatelná. Institut plánování a rozvoje je organizace hl. m. Prahy — nejde o zahraniční ani aktivistický zdroj.