Vysoká škola ekonomická v Praze

Národohospodářská fakulta

Hlavní specializace: Hospodářská politika

Vliv rostoucí poptávky po Airbnb na tradiční ubytovací sektor v Praze v letech 2012-2018

Diplomová práce

Autor: Bc. Vladimír Pavlík

Vedoucí: doc. Ing. Magdalena Kotýnková, CSc.

Rok: 2019

Prohlášení

Prohlašuji na svou čest, že jsem diplomovou práci na téma

„Vliv rostoucí poptávky po Airbnb na tradiční ubytovací sektor v Praze v letech 2012-2018“

Vypracoval samostatně a s použitím řádně citované literatury

V Praze dne: 20.8.2019

Vysoká škola ekonomická v Praze
Katedra hospodářské a sociální politiky

Národohospodářská fakulta
Akademický rok: 2018/2019

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Zpracovatel : **Bc. Vladimír Pavlík**

Studijní program: Ekonomie a hospodářská správa

Obor: Hospodářská politika

Název tématu: **Vliv rostoucí poptávky po Airbnb na tradiční ubytovací sektor v Praze v letech 2012-2018**

Zásady pro vypracování:

1. Cílem práce je analyzovat a zhodnotit vliv zvyšující se poptávky po sdíleném ubytování na ekonomiku hromadných ubytovacích zařízení (dále jen HUZ) v Praze a provést kvalifikovaný odhad vývoje sdílené ekonomiky v této oblasti. Hlavní hypotéza práce je následující: Airbnb v Praze neplní roli přímého konkurenta hotelů/hostelů a nijak výrazně neovlivňuje poptávku hostů po hotelových pokojích.
2. Sdílené ubytování je v ekonomické literatuře nový pojem a jeho tvůrci a zastánci si od něj slibují především šetření zdrojů, prohloubení sociální interakce nebo vyšší environmentální šetrnost. Na druhou stranu se objevují otázky, zdali nemá být sdílené ubytování regulováno, případně v jaké míře. Zastánci sdíleného ubytování avizují, že poskytovatelé Airbnb nejsou přímými konkurenty pro hromadná ubytovací zařízení, ale spíše jejími komplementy.
3. V teoretické části budou představeny základní principy sdílené ekonomiky, situace sdíleného ubytování ve světě a způsob přístupu jednotlivých Evropských států (především Velké Británie a Estonska) k regulacím sdílené ekonomiky doplněné o doporučení Evropské komise k této problematice. Poslední část teoretické práce bude věnována problematice sdílené ekonomiky v Praze a situaci sdíleného ubytování v Praze, z hlediska zvyšující se poptávky a daňových aspektů.
4. Praktická část práce bude věnována analýze vývoje ubytovacího sektoru v Praze od roku 2012, tedy roku, který je považován za boom sdíleného ubytování v Praze až k dnešnímu dni. Pomocí dat z Českého statistického úřadu bude porovnán dynamicky rostoucí trend Airbnb a konstantně rostoucí trend obsazenosti hotelových pokojů. Pomocí expertních rozhovorů s Pražskými hoteliéry bude zodpovězena základní výzkumná otázka, zdali vstup Airbnb na ubytovací trh ovlivnil poptávku po pokojích HUZ. Komparativní analýzou porovnám statistická data ČSÚ a kvalitativní data získaná na základě expertních rozhovorů. Výsledky z komparativní analýzy budou základem pro návrhy a doporučení vhodných regulačních opatření pro český trh sdíleného ubytování.

Rozsah práce: 65 stran

Seznam odborné literatury:

1. Barron, K., Kung, E., & Proserpio, D. (2017). The Sharing Economy and Housing Affordability: Evidence from Airbnb. UCLA, Department of Economics.
2. Bendoly, E. (2013, January). Real-time feedback and booking behavior in the hospitality industry: Moderating the balance between imperfect judgment and imperfect prescription. 31(1-2), 62-71.
3. BOTSMAN, Rachel a Roo ROGERS. What's mine is yours: the rise of collaborative consumption. 1st ed. New York: HarperBusiness, 2010. ISBN 9780062014054.
4. Český statistický úřad (2018). Veřejná databáze. Cestovní ruch: Hromadná ubytovací zařízení. Dostupné na: https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=statistiky#katalog=31739 (1. 8. 2018).
5. Guttentag, D. (2015). Airbnb: disruptive innovation and the rise of aninformal tourism accommodation sector. Current Issues in Tourism, 18(12), 1192-1217.

Datum zadání diplomové práce: leden 2019

Termín odevzdání diplomové práce: srpen 2019

Bc. Vladimír Pavlík
Řešitel

doc. Ing. Magdalena Kotýnková, CSc.
Vedoucí práce

doc. Ing. Miroslav Ševčík, CSc.
Vedoucí katedry

prof. Ing. Zdeněk Chytil, CSc.
Děkan NF VŠE

Poděkování:

Zde bych rád poděkoval vedoucí mé diplomové práce doc. Ing. Magdaleně Kotýnkové, CSc. za její odborné vedení, cenné rady a ochotu při psaní této práce. Poděkování patří také účastníkům rozhovorů, bez kterých by práce nebyla plnohodnotná.

Název diplomové práce:

Vliv rostoucí poptávky po Airbnb na tradiční ubytovací sektor v Praze v letech 2012-2018.

Abstrakt:

Diplomová práce analyzuje ubytovací sektor sdílené ekonomiky, který v posledním desetiletí významně ovlivňuje společnost po sociální, politické i ekonomické stránce. Na příkladu fenoménu Airbnb práce ukazuje, jaké výhody a nevýhody sdílené ubytování společnosti přináší. Primárním cílem práce je zjistit vliv rostoucího významu sdíleného ubytování na poptávku po sektoru tradičního ubytování. Teoretická část práce představuje fenomén sdílené ekonomiky, potažmo Airbnb a jeho rozdílnost v porovnání s tradičním ubytováním. Součástí teoretického rámce práce je rešerše literatury o způsobu přístupu vybraných evropských států k regulaci sdíleného ubytování. Praktická část práce analyzuje vývoj poptávky po Airbnb a hromadných ubytovacích zařízeních ve sledovaném období. Na základě výsledků z kvalitativních rozhovorů se zástupci vybraných pražských hotelů práce zjišťuje významnost podílu sdíleného ubytování na trhu ubytování obecně v letech 2012-2018. Pomocí literární rešerše z teoretické části práce a kritické analýzy je v závěrečné kapitole představena možnost, jak případně regulovat sektor sdíleného ubytování, a zdali je možné se inspirovat v zahraničí.

Klíčová slova:

Airbnb, sdílená ekonomika, obsazenost

JEL klasifikace:

L83, N10, O11, O38,

Title of the Master´s Thesis:

The influence of increasing demand for Airbnb on traditional accommodation sector in Prague in 2012-2018.

Abstract:

This master thesis analyses shared economy in accommodation sector which has been significantly influencing society from social, political and economic side for last decade. This thesis uses a phenomenon of Airbnb as an example of what kind of advantages and disadvantages can shared accommodation bring to society. The main goal of this thesis is to find out how the importance of shared accommodation is influencing the demand for traditional accommodation. This thesis is divided into two parts: theoretical and practical. The theoretical part outlines the phenomenon of shared economy with the example of Airbnb and its dissimilarity compared to traditional accommodation. Furthermore, this part includes a research that outlines how some of the European states are regulating shared accommodation. The practical part analyses the development of a demand for Airbnb and group accommodation facilities in given period. Based on the results of qualitative interviews with representatives from selected hotels in Prague, the thesis explores the significance and size of shared economy in the accommodation sector. The last chapter makes use of literature review from the theoretical part and critical analysis to present a possibility of how the sector of shared accommodation can be regulated and whether it is possible to get inspired abroad.

Key words:

Airbnb, shared economy, occupancy

Obsah:

Úvod 1

1 Sdílená ekonomika 3

1.1 Charakteristika základních pojmů 3

1.2. Typy a funkce sdílené ekonomiky 4

1.2.1 Výhody a nevýhody sdílené ekonomiky 5

1.3. Historie 7

·1.4. Současnost 8

1.4.1. Situace ve světě 9

1.4.2 Situace v Evropě 10

1.5. Představení společnosti Airbnb 11

1.5.1. Historie Airbnb 11

1.5.2. Současnost Airbnb 12

1.5.3. Výhody a nevýhody Airbnb 14

1.6. Dopady na hotelový průmysl 20

2 Přístup Evropských zemí k regulaci sdílené ekonomiky a Airbnb 22

2.1. Slovensko 24

2.2. Velká Británie 25

2.3. Estonsko 27

3 Analýza ubytovacího sektoru v Praze 28

3.1. Airbnb v Praze 28

3.1.1. Základní charakteristiky 28

3.1.2. Míra obsazenosti 31

3.1.3. Cena ubytování 35

3.1.4. Vliv Airbnb na dostupnost a ceny bytů 38

3.1.5. Airbnb jako nekalá konkurence 38

3.2. Tradiční ubytovací sektor v Praze 40
3.2.1. Základní charakteristiky 40
3.2.2. Míra obsazenosti 41
3.2.3. Cena ubytování 43
3.3. Dílčí závěry 45
4 Metodologický výzkum 47
4.1. Výzkumné šetření pomocí rozhovorů 47
4.2. Výzkumné šetření pomocí dotazníku 47
4.2. Cíle kvalitativních rozhovorů 48
4.3. Cíle kvantitativního výzkumu 48
4.4.Struktura a otázky 48
4.5. Údaje o respondentech 50
4.6. Vyhodnocení rozhovorů a dotazníků 51
4.7. Komparativní analýza 56
4.7.1. Míra obsazenosti 56
4.7.2. Cena ubytování 58
4.8. Diskuze 59
4.9. Doporučená regulace 62
Závěr 64
Seznam použitých zkratek 67
Seznam grafů, tabulek a obrázků 68
Seznam grafů 68
Seznam tabulek 68
Seznam obrázků 68
Seznam zdrojů 69

Úvod

Technologické inovace v posledních několika letech umožnily vznik fenoménu sdílené ekonomiky. Zjednodušily přístup na trh pro dodavatele služby, zjednodušily vyhledávací proces pro spotřebitele a v neposlední řadě snižují transakční náklady. Jedná se o hybridní model sdílení, výměny či pronajmutí statků namísto jejich výlučného vlastnictví. Statky sdílené ekonomiky jsou věci movité i nemovité. Tato práce se bude věnovat hlavně sdílením (resp. pronajmutím) nemovité věci – bytové jednotky.

Sdílené ubytování je v ekonomické literatuře nový pojem a jeho tvůrci a zastánci si od něj slibují především šetření zdrojů, prohloubení sociální interakce a v neposlední řadě vyšší environmentální šetrnost. Na druhou stranu se objevují otázky, zdali nemá být sdílené ubytování regulováno, případně v jaké míře. Zastánci sdíleného ubytování avizují, že poskytovatelé ubytování prostřednictvím Airbnb nejsou přímými konkurenty pro hromadná ubytovací zařízení, ale spíše jejími komplementy a případná regulace tedy není na místě. Je ale otázkou, jak situaci vnímají samotní hoteliéři.

Cílem mé diplomové práce bylo zjistit, jestli má zvyšující se poptávka po Airbnb jakýkoliv dopad na poptávku po tradičních ubytovacích zařízeních (dále jen HUZ). Hypotéza práce zní: Airbnb v Praze neplní roli přímého konkurenta hotelů/hostelů a nijak výrazně neovlivňuje poptávku hostů po hotelových pokojích. Pakliže by se prokázal jistý konkurenční vztah mezi hoteliéry a poskytovateli Airbnb, je na místě pro pražské příslušné instituce uvažovat o konkrétních regulacích. Diplomová práce si dále klade za cíl doporučit vhodnou formu regulace pro pražský trh sdíleného ubytování na základě výsledků z kvalitativních rozhovorů s hoteliéry a na základě již proběhlých efektivních regulací v zahraničí, které budou zpracovány jako literární rešerše v teoretické části práce.

První kapitola práce je věnována fenoménu sdílené ekonomiky v obecné rovině, principům, stručně její historii, současné situaci a jaké místo v ní zaujímá segment sdíleného ubytování, resp. její hlavní zástupce společnost Airbnb. Druhá kapitola práce je věnována situaci sdíleného ubytování ve světě a způsobu vybraných evropských států k regulacím sdíleného ubytování doplněné o doporučení Evropské komise k této

problematice. Poslední část teoretické práce je věnována problematice sdílené ekonomiky v Praze a situaci sdíleného ubytování v Praze z hlediska zvyšující se poptávky a daňových aspektů.

Praktická část práce je věnována analýze ubytovacího sektoru v Praze. Tedy sdílenému ubytování a HUZ. Pomocí dat z Českého statistického úřadu (ČSÚ) je srovnán dynamicky rostoucí trend ubytování prostřednictvím Airbnb a konstantně rostoucí trend obsazenosti hotelových pokojů. Pomocí kvalitativních rozhovorů s pražskými hoteliéry je zodpovězena základní výzkumná otázka, zdali vstup Airbnb na ubytovací trh v Praze ovlivnil poptávku po ubytování prostřednictvím HUZ. Komparativní analýzou jsou porovnána sekundární data z kvalitativního výzkumu za období 2012-2018, provedeny autorem této diplomové práce a statistická data ČSÚ. Na základě výsledků z komparativní analýzy jsou doporučena vhodná regulační opatření pro český trh sdíleného ubytování.

Práce se věnuje hlavnímu hráči na trhu sdíleného ubytování-společnosti Airbnb, která v Praze působí od roku 2009. Nicméně většího zájmu společnosti se platforma Airbnb těší až od roku 2012, kdy se počet jejich uživatelů zmnohonásobil. V současnosti má ve světě miliony uživatelů napříč kontinenty a další přibývají. Dalším důvodem, proč se práce věnuje právě Airbnb je neutuchající diskuze ohledně možných regulací. Zatímco ze sociálního hlediska je sdílená ekonomika, potažmo sdílené ubytování skloňováno ze všech stran, z ekonomického pohledu mnoho kritických, plnohodnotných prací nevzniklo. V současné době neexistuje jednotný názor na problematiku sdílené ekonomiky, zejména na její regulaci. Názory se liší nejen napříč státy, ale i uvnitř samotné země.

Diplomová práce se věnuje aktuálnímu tématu, proto není k dispozici rozsáhlá odborná literatura. Teoretická část práce čerpá především ze zahraniční literatury, která je převážně v elektronické podobě, dále ze směrnic Evropské unie, odborných časopisů a erudovaných poradenských společností. Praktická část práce využívá zdroje z Českého statistického úřadu a zdroje z kvalitativních rozhovorů s pražskými hoteliéry.

1 Sdílená ekonomika

V současné době je odborná literatura týkající se sdílené ekonomiky, a především jejích státních, místních a politických důsledků ojedinělá, neboť se jedná o nový segment trhu. Nicméně i přes to lze získat mnohé užitečné informace v kombinaci vědeckých článků, publikovaných v časopisech s recenzním řízením nebo analýz různých zájmových, či neziskových organizací.

1.1 Charakteristika základních pojmů

Významný článek byl zveřejněn na odborném ekonomicko-politickém portálu Bloomberg.com (2016a), kde se píše, že růst sdílené ekonomiky byl podporován vzestupem používání internetu, a především sociálních sítí, které usnadnily spojení mezi vrstevníky, kteří chtěli sdílet svůj majetek. Elementární myšlenka celého konceptu je jednoduchá: Sdílení části nebo celku nevyužitého potenciálu movitého, nebo nemovitého majetku, který jeho majitelé dostatečně nevyužívají. Nevyužitý majetek může být celý dům, finanční prostředky, automobil, nářadí nebo jen hračka (Bloomberg.com, 2016b)

Poskytovatelem sdílených služeb nebo statků je převážně fyzická osoba, která vlastní nevyužívané aktivum a nabízí jej na příslušném portálu za účelem přivýdělku (Botsman, 2015).

Spotřebitelem nebo uživatelem je osoba, která využívá služeb poskytovatele. Podle občanského zákoníku sb. č. 87/2013 je vhodnější používat slovo „uživatel“, neboť spotřebitel je člověk, který využívá služeb podnikatele, tedy právnické osoby (Botsman, 2015).

Zejména díky technologickým inovacím bylo umožněno vzniknout tzv. peer to peer platformám, veřejně známých jako sdílená ekonomika. Peer to peer je synonymem pro anglické „person to person“ tedy „lidem od lidí“. Tyto technologické inovace zjednodušily přístup na trh pro dodavatele služby, zjednodušily vyhledávací proces pro spotřebitele a udržují nízké transakční náklady. Jedná se o hybridní ekonomický model sdílení, výměny či pronajmutí statků namísto jejich výlučného vlastnictví (Botsman, 2015).

Existují desítky názvů, které jsou synonymy sdílené ekonomiky. Řadí se mezi ně například Peer-to-peer ekonomika, poptávková ekonomika, dárková ekonomika, ekonomika platforem a mnoho dalších. Pojem „sdílená“ také není úplně nejpřesnější, neboť by se mohlo zdát, že z ní profitují všichni, což je ale nepřesné. Mnohem přesnější termín by byl „spoluspotřebitelství“, ale tento termín není veřejně používán, proto bude práce dále používat pouze pojem „Sdílená ekonomika“. Podle (Botsman, 2015) je sdílená ekonomika ekonomickým a technologickým jevem, který je poháněn vývojem v oblasti informačních a komunikačních technologií, díky kterým je možné propojení poskytovatele a uživatele a roste v povědomí spotřebitelů. Dále označuje sdílení ekonomiky jako „ekonomický model založený na sdílení nevyužitých aktiv. (Botsman, 2015) dále naznačuje, že jde převážně o P2P koncept, který má ovšem potenciál v B2C modelech.

Sdílené ubytování může představovat konkurenci pro tradiční hotelnictví. V diplomové práci je používán termín Hromadná ubytovací zařízení, které jsou podle definice ČSÚ (2013) zařízení s alespoň 5 pokoji, ale zároveň minimálně s 10 lůžky, které poskytují krátkodobé, nebo dlouhodobé ubytování hostům k nejrůznějším účelům.

Rostoucí význam sdílené ekonomiky může představovat i existenční hrozbu pro tradiční již zavedený průmysl. Různé koncepty sdílené ekonomiky se nacházejí v různých fázích životního cyklu, s různým finančním kapitálem a různým potenciálem. Očekává se, že růst ekonomiky založené na sdílení bude mít velký společenský dopad, a proto by měl být doprovázen co nejvíce průzkumy a analýzami (The Economist, 2013).

1.2. Typy a funkce sdílené ekonomiky

Mezi základní definiční znaky konceptu sdílené ekonomiky patří zejména šetření vzácných zdrojů namísto jejich výlučného vlastnictví. Příkladem můžou být prázdná sedadla osobních aut cestujících denně za prací do 100 kilometrů vzdáleného města. Tyto sedadla mohou být zaplněna-sdílena a jsou ušetřeny nejen finanční zdroje, ale také například uhlíková stopa (Benda, 2016). Šetření environmentálních zdrojů je bezpochyby další funkcí sdílené ekonomiky, neboť ekologická témata spolu s tématy o trvale udržitelném rozvoji, přitahují nesčetně mnoho příznivců především ve vyspělých

zemích světa. Podle studie Delloite (2015) více než 7 % Američanů (výzkum byl prováděn v USA) využívá sdílené služby ekonomiky právě díky environmentální šetrnosti. Dalším nesporným znakem je šetření transakčních nákladů díky moderním technologiím na jedné straně a úspory z rozsahu na straně druhé. Nižší transakční náklady znamenají nižší cenu za využití sdíleného statku, či služby a tím pádem jsou dostupnější pro větší počet lidí.

Neméně důležitou funkcí sdílené ekonomiky je sociální funkce. Socializace a družnost je základní lidskou potřebou, která byla nechtěně potlačena v 90. letech technologiemi, které umožňovaly elektronickou komunikaci namísto osobní, obchody byly uzavírány a nahrazeny on-line nakupováním bez osobního kontaktu atp. Sdílená ekonomika paradoxně díky ještě modernějším technologiím umožnila vrátit se k sociálním interakcím a umožňuje více osobních setkání (Delloite, 2015).

Sdílená ekonomika, jak již bylo popsáno v předchozí subkapitole, není jenom Uber a Airbnb. Kromě ubytovacího a dopravního sektoru, sdílené služby pronikají také do bankovnictví, energií, médií, lidských zdrojů nebo třeba do vzdělání. Každý z těchto sektorů má jiný potenciál pro sdílení jeho služeb, a tím pádem není možné sdílenou ekonomiku uchopit a regulovat jako celek (Botsman, 2015).

1.2.1 Výhody a nevýhody sdílené ekonomiky

Tak jako každý koncept, má i sdílená ekonomika své světlé a stinné stránky. Tato subkapitola se je pokusí sumarizovat.

Lidé, kteří nabízejí sdílené služby vidí jednu z největších výhod v plném využití zdrojů. Sdílená ekonomika řeší efektivně problém nevyužitých kapacit a nevyužívaných zdrojů. Další výhodou je vyšší environmentální šetrnost, která je důsledkem vyššího využívání nevyužitých zdrojů. Levnější statky a služby jsou díky sdílení další nespornou výhodou oproti klasickému trhu B2C. Díky sdílení se dostává lidem také více hodnotnějších příležitostí. Lidé mají najednou přístup ke statkům a službám, které si nemohou dovolit vlastnit, nebo je to pro ně z dlouhodobého hlediska nepraktické. Například v případě aut jste v minulosti museli přesvědčit banku, aby vám dala úvěr na nové auto, museli jste platit úroky a nákladnou údržbu. Operativní leasing také nebyl o nic víc výhodnější a

auto 90 % času bylo nevyužívané. Sdílená ekonomika umožňuje přístup k autu kdykoliv je třeba (Sundararajan, 2016).

Další výhodou je větší rozmanitost služeb a produktů jednak v důsledku vstupu segmentů sdílené ekonomiky na konkrétní trh a jednak z tlaku na stávající konkurenci, která aby vydržela na trhu, musí inovovat a přicházet s novými produkty a nápady. Sdílená ekonomika umožnila vznik novým nápadům. Například Crowdfunding je fungující platforma umožňující sdílení aktiv na základě příslibu vyměnění rolí poskytovatele a příjemce v budoucnu. Tedy bez peněz. V praxi to vypadá tak, že u sebe necháte v dubnu přespat cizince z Kanárských ostrovů, protože chce vidět orloj a v červnu vás nechá on přespat u sebe na ostrově Lanzarote. Většina služeb sdílené ekonomiky je stále ale stále za poplatek, a tak hlavním motivem globálního růstu sdílené ekonomiky zůstává možnost přivýdělku za pronajmutí nedostatečně využité kapacity (Botsman, 2015).

Nejzávažnější hrozbou související se sdílením zdrojů vidí Owyang (2013) v hrozbě pro tradiční poskytovatele služeb. Právě této hrozbě se věnuje tato práce ve své analytické části. Sdílená ekonomika spotřebitelům umožňuje kupovat a vlastnit menší množství statků a služeb než doposud. Tradiční poskytovatelé služeb jsou ale existenčně závislí na prodeji nových výrobků a služeb, a tak vyvstává otázka, zda nebudou muset přeorientovat své business modely, aby obstály v konkurenci a současných trendech trhu.

Nevýhodou sdílené ekonomiky je její postavení na důvěře druhé straně. Pakliže by byla důvěra jednostranně porušena, platformy sdílené ekonomiky nemají dostatečné páky pro vymahatelnost práva (Botsman, Rogers, 2011). Poskytovatelé riskují poškození nevyužívaného aktiva a příjemci zase riskují nižší kvalitu služby nebo statku. Tato situace se dá řešit zálohou nebo pojištěním, ale pouze částečně. Dále zde existuje jisté riziko podvodu. Například nezávislý pracovník odvede svoji práci na základě smluvního vztahu na určité sdílené platformě, kde ale nemusí poskytovatel vystupovat pod pravým jménem a adresou, a tak není zaručeno, že pracovník dostane zaplaceno. Dále sdílením statků a služeb poskytovatel, ale koneckonců i příjemce ztrácejí své soukromí, když jsou jejich údaje, jako jméno, adresa, bankovní údaje nebo jiné osobní informace, zveřejněny na konkrétních sdílených platformách. (ihned.cz, online, 2018) Nevýhodou, která je v poslední době předmětem častých a hlasitých diskuzí je také neplacení daní. Ne každý,

kdo nabízí například své ubytování přes internet řádně odvádí veškeré daně a poplatky do státní pokladny. Snižují se tím státní příjmy. Podle Botsman (2015) se tyto příjmy vykompenzují vyšší turistickou návštěvností daného místo, a tím pádem větším objemem utracených prostředků například v obchodech.

1.3. Historie

Je dostatečně známo, že sdílení statků není novým konceptem. Myšlenka sdílení statků existuje již dlouhou dobu v různých oblastech. Používala se hlavně pro zmírnění dopadů nižší ekonomické produktivity. Není proto divu, že k opětovnému rozmachu sdílené ekonomiky došlo v době poslední ekonomické recese kolem roku 2009. (Benda, 2016)

Sdílení automobilů bylo využíváno během 2. světové války i kvůli nedostatku pohonných hmot a v 80. letech 20. století v severní Evropě bylo také velmi oblíbené. Sdílení probíhalo prostřednictvím neziskových komunitních organizací. Jiným příkladem sdílení z minulosti, které není online, může být obyčejná knihovna, do které přijdete, půjčíte si knihu, vrátíte po přečtení – klasický případ sdílení. (Sundararajan, 2016).

Nicméně rozdíl mezi těmito příklady sdílení a novodobou sdílenou ekonomikou jsou technologie a zejména internet. První peer to peer platforma vznikla v polovině 90. let ve Spojených státech. Jmenovala se e-bay a umožňovala jeho uživatelům prodávat své věci nejdříve pouze charitě a o pár let později i mezi sebou. Českým ekvivalentem pro tuto společnost byla firma Aukro. Jak je tedy možné, že platformy jako Uber nebo Airbnb vznikly až o dlouhých 12 let později? Internet sám o sobě nebyl dostačující pro provoz takto pokročilých platforem. Byly to až sociální sítě, které byly nezbytné pro vznik sdílené ekonomiky, takové, jakou ji známe dnes (Benda, 2016).

V minulosti mohli lidé objevovat a sdílet tyto statky prostřednictvím inzerátů v místních novinách nebo ústně. S příchodem nových technologií, mezi které patří i snadné mobilní platby, vyhledávání a sdílení majetku se situace změnila (Botsman, 2015). K růstu sdílené ekonomiky přispěla bezprostřední možnost udělování zpětných vazeb ze strany poskytovatele i ze strany příjemce sdílené služby. To bylo umožněno zase jen díky technologiím. Recenze a hodnocení jsou stavebním kamenem každé sdílené služby,

neboť informují další potencionální účastníky, zdali službu využít, nebo proč nikoliv Sundararajan (2016).

1.4. Současnost

Současnou sdílenou ekonomiku reprezentují společnosti jako Airbnb nebo couchsurfing v rámci ubytování. Zipcar, Taxify, Uber nebo blablacar v oblasti dopravy. Kickstarter, Indiegogo, Gofundme, Zonky nebo Mintos v oblasti financí. Lidská síla, Freelancer, Nejřemeslníci, Dogini v oblasti najímání práce. Sodeo nebo edX v oblasti vzdělávání. Apple Music, Spotify, Amazon Music, Netflix, či Youtube v oblasti médií. Icloud nebo třeba Google v oblasti Icloudových služeb. Tyto společnosti jsou hnací silou pro vzestup sdílené ekonomiky a čím vyšší číslo takto úspěšných společností, tím je vzestup sdílené ekonomiky méně popíratelný (Skift, 2017).

Současná velikost globálního trhu sdílené ekonomiky se odhaduje podle analytiků společnosti Delloite (2018) na 250 miliard dolarů. Avšak potenciál je odhadován až 100 násobně větší. Jak bylo uvedeno v předchozích kapitolách, sdílení umožňuje lépe využívat světové zdroje. Až 4,5 bilionu dolarů hodnoty světových aktiv zůstává nevyužitých. Dále až 80 % vybavení všemožných druhů aktiv se používá jen jednou měsíčně, nebo například přidělené kancelářské prostory jsou využívány jen 50 % času. Online platformy by mohly do roku 2025 zvednout výši světového HDP o 2 %, tedy až o 2,7 biliónů dolarů (Zervas a kol., 2014)

Vznik těchto sdílených platforem mění způsob, jakým tradiční průmyslová odvětví typu hotelnictví, cestovní ruch, doprava, potraviny a nápoje podnikají a nutí je přehodnotit své obchodní modely. V mnoha zemích jsou statky a služby jako doprava a ubytování předními výdajovými položkami, které dohromady tvoří až 50 % všech výdajů domácnosti. Pokud budou tedy efektivně využívány platformy sdílené ekonomiky, pomohou zlepšit využití těchto doposud nevyužitých kapacit, čímž se sníží konečné výdaje (PwC, 2016).

1.4.1. Situace ve světě

Kolébkou novodobé sdílené ekonomiky jsou Spojené státy americké. Dle společnosti PwC (2016) se USA dočká v roce 2025 obratu sdílené ekonomiky ve výši 30 miliard dolarů, což by tvořilo podíl 0,08 na HDP. Jiná studie pocházející ze společnosti Deloitte (2016) odhaduje podíl na HDP v Evropě, resp. v Eurozóně, na 0,20 HDP, tedy více než dvojnásobek. To je poněkud zarážející, vzhledem k faktu, že jsou Spojené Státy kolébkou sdílené ekonomiky. I díky této komparaci je vhodné nespoléhat se absolutně na podobné odhadové modely. Nicméně pro hrubou představu o velikosti potenciálu sdílené ekonomiky poslouží dostatečně.

Akceptace a implementace sdílené ekonomiky se děje v celosvětovém měřítku, nicméně země, která si skutečně osvojila sdílení zdrojů v trochu větší míře, než zbytek světa je Čína. Dle analýzy společnosti (PwC, 2016) by měla Čína do roku 2025 tvořit až 8 % ve sdíleném hospodářství na jejich HDP a v současné době se na ni podílí až 900 milionů Číňanů. Takto velká čísla lze vysvětlit například faktorem rozsahu čínských technologií, které se liší od zbytku světa. Až miliarda Číňanů aktivně využívá služeb chytrých telefonů, které jsou vstupní branou do světa sdílené ekonomiky (Owyang, 2013). Populární je v Číně platba QR kódem, který je ještě rychlejším způsobem platby než debetní či kreditní karta využívaná ve zbytku světa. Dalším faktorem, proč Čína přijímá sdílenou ekonomiku vřeleji než například Evropa nebo USA je samotný přístup k tomuto konceptu – míra otevřenosti. Zatímco 94 % Číňanů je ochotno sdílet své zdroje s ostatními, v podobném výzkumu Evropané odpovídali kladně jen ve 46 % případech a ve Státech ve 44 %. Pravděpodobným důvodem může být komunistická minulost, nebo jiná mentalita Číny, která měla určitě ekonomické aspekty podobné se znaky sdílené ekonomiky. Navíc čínská města jsou přeplněná, ceny nemovitostí, ale i automobilů jsou vysoké, což vede logicky k vyšší poptávce po sdílených zdrojích, které jsou navíc jako bonus environmentálně šetrné, což je v případě Číny ceněný fakt. I díky tomu je většina sektorů sdílené ekonomiky podporována vládou bez zásahů a implementací zbytečných regulací (Nunlist.T, 2017).

1.4.2 Situace v Evropě

Společnost PwC provedla výzkum v oblasti sdílené ekonomiky a následující tabulka udává srovnání relativního využívání platforem sdílené ekonomiky v zemích Evropské Unie. Na ose x jsou státy Evropské Unie. Ve Francii nebo Irsku více než třetina respondentů odpověděla, že sdílené služby, či statky využívá minimálně 2x do roka a více. Na druhé straně žebříčku je Česká republika, Malta nebo Kypr, kde respondenti uvádějí průměrné využití ekonomiky méně než jednou ročně.

Obrázek 1: Využívání sdílené ekonomiky v EU

Zdroj: The Guardian, 2014

V rámci Evropské Unie funguje 320 platforem pro sdílení věcí a služeb (The Innovation Enterprise, 2016). Jedná se tedy stále o relativně malé, zato dynamicky rostoucí odvětví, které bude dříve či později nutné zakomponovat do legislativních rámců jednotlivých zemí a ekonomik. V některých státech Evropy jsou s legislativní implementací dále, jako například v Estonsku, a někde na samém začátku, což je případ i České republiky. Estonsko je jedničkou v digitalizaci veřejné správy, nebo také jedničkou v digitalizaci online dopravy – taxí služeb, které po vstupu Uberu na trh mohli předělat své business modely i díky flexibilní legislativní úpravě ze strany estonské vlády. Na druhou stranu, Estonsko má téměř 9 krát nižší populaci než Česká republika, a tak je implementace legislativy a realizace digitalizace o něco snadnější (Statista.com, 2017). Zajímavým příkladem je i náš soused Slovensko. V dubnu roku 2019 tam nabyl účinnosti zákon týkající se dopravy. V zásadě staví taxikáře a řidiče Uberu vzájemně do rovnoprávné

pozice a po obou skupinách stát požaduje stejné výchozí podmínky (The Innovation Enterprise, 2016).

Podobné legislativní úpravy digitalizace sdílených platforem chystá například Belgie, které se budou zaměřovat výhradně na P2P služby. Cílem těchto úprav je podpořit digitalizaci a možnost participace na sdílené ekonomice každému. Poněkud jinou legislativní úpravu sdílené ekonomiky chystá Itálie, která se chce věnovat jednotlivým sektorům zvlášť, nebo Nizozemsko, které chystá přísnější regulace. Přístup k regulacím vybraných Evropských států budou obsahem poslední kapitoly teoretické části práce (The World Bank, 2017).

1.5. Představení společnosti Airbnb

Rozvoj sdílené ekonomiky ve velkých metropolích s sebou přináší pozitivní i negativní dopady. Jednou z nejznámějších platforem sdílení je ubytovací platforma Airbnb, pro kterou je vedle technologických inovací klíčovým faktorem také rapidně rostoucí poptávka hostů. Airbnb dle kritiků sice vychází z principů sdílené ekonomiky, nicméně její rychlý a globální rozvoj ji přenesl do komerční zóny, kde jsou mnohokrát (případ Prahy) nabízeny celé bytové jednotky namísto sdílených prostor a v takovém případě má sdílená ekonomika blízko k šedé ekonomice (AHR ČR, 2016).

Společnost Airbnb má ke konci roku 2018 aktivních 5 milionů nabídek ubytování ve více než 70 000 měst. (Airbnb, 2019) Mezi 2 600 zaměstnanci není jediná uklízečka nebo pokojská, nevlastní jedinou z těchto nabízených nemovitostí, a i přesto Airbnb působí ve 190 zemích světa a je tedy největším poskytovatelem ubytování na světě. Jedná se tedy o prostředníka mezi tím, kdo chce pronajmout své nevyužité prostory, a tím kdo hledá krátkodobě prostory k pronajmutí (Skift, 2017).

1.5.1. Historie Airbnb

Společnost Airbnb vznikla v roce 2008 z jednoduchého nápadu dvou tehdejších studentů Joe Gebbia a Brian Cheskyho v San Francisku, kteří na tom nebyli finančně nejlépe, ale všimli si, že se blízko jejich bydliště v San Francisku z kraje roku 2008 pořádá designerská konference, která každoročně přiláká několik set návštěvníků a

hotely jsou dlouhodobě dopředu vyprodané. Napadlo je přivydělat si na studentský život nabídkou pronájmu tří nafukovacích (*Air*) matrací (*b*) a (*n*) snídaně (*b*). Inzerci jim v tomto případě zajistily stránky samotné konference, kde nabídly své nafukovací matrace za 80 dolarů za noc (Gallagher, 2017). Později však založili webové stránky www.airbedandbreakfest.com, ale do konce roku mnoho úspěchů neslavili, neboť scházely potřebné investice a reklama. Těch se nakonec dočkali až v roce 2009, do té doby inzerovali na všemožných blozích, než si jich všiml známý investor a projekt Airbnb začal být publikován i v celostátních médiích. První měsíce roku 2009 překonávali překážky v podobě nekvalitních fotek majitelů bytů, nemožnosti pronajmout celou bytovou jednotku, nebo přecenění/podcenění ceny sdíleného pokoje (Travolution, 2017).

Na jaře roku 2009, snad i díky ekonomické krizi, kdy lidé vyhledávali levnější alternativy ubytování, se týdenní tržby Airbnb pohybovaly těsně pod hranicí 1 000 dolarů a počet rezervací byl v průměru 80 denně. Investorské nabídky se množily a v srpnu téhož roku byly příjmy už desetinásobné. Zbývalo jen zaměstnat první zaměstnance, technické inženýry, pracovníky PR a vytvořit firemní zázemí a pravidla pro chod společnosti s ohledem na zákazníky, akcionáře a ostatní. (The Telegraph, 2012) Společnost vzkvétala, produkt byl zdokonalován společně se zdokonalováním a rozšiřováním sociálních sítí, díky kterým výnosy a počet uživatelů Airbnb exponenciálně rostl. V polovině roku 2010 činil počet objednaných nocí přes Airbnb přes 1 milion. Na začátku roku 2012 valuace Airbnb dosahuje 1 miliardy dolarů a ke konci roku 2018 je valuace společnosti Airbnb odhadována na 24 miliard dolarů. Myšlenka krátkodobého příležitostného přivýdělku za jednu dekádu vyrostla v globálně příležitostný dostupný business, který postupně mění sociální i ekonomická paradigmata (Skift, 2017).

1.5.2. Současnost Airbnb

Airbnb patří dnes mezi důvěryhodnou, komunitní a plnohodnotnou ubytovací platformu, kde se lidé seznamují, objevují a rezervují unikátní ubytování po celém světě. Ve velkých metropolích a městech, jako je Londýn, Paříž, San Francisko nebo například Texas velikost Airbnb komunity, která zahrnuje hostitele a hostující zároveň, představovala více než 20 % obyvatel. Každý rok komunita v Japonsku a v Austrálii

vzroste o 200 %, čímž se Sydney a Tokio staly dvěma z pěti nejlepších trhů, ve kterých Airbnb funguje (Travolution, 2017).

Při plánování cesty máte na výběr ze tří možností. Buď sdílený pokoj, nebo soukromý pokoj ve sdíleném bytě/domě a nejčastější variantou je celá bytová jednotka, případně celý dům. Webová stránka Airbnb je zcela přímočará. Potencionální hostující vybírá podle místa určení, termínů cesty a počtu hostů. Platforma obratem nabídne seznam dostupných prostor seřazených podle ceny, nebo podle vzdálenosti od bodu zájmu hosta. Nabídky obsahují podrobný popis nemovitosti, fotografie jednotlivých pokojů, a především zpětné vazby od předešlých hostů. Aplikace dále umožňuje kromě přímé komunikace s hostitelem, také provádět žádosti o rezervaci, které hostitel buď automaticky přijímá, nebo má 24 hodin na schválení. Platby jsou provedeny prostřednictvím portálu Airbnb, přičemž společnost účtuje oběma stranám poplatek v řádu 3-5 % z částky hostitele a 5-15 % z částky hosta. Jeden z hlavních konkurentů Booking.com účtuje podobné výše poplatku, ovšem v opačném gardu. Větší částí poplatku je zatížen hostitel. Za posledních 5 let zlepšila společnost především bezpečnost platformy. Hostitelům je ověřována totožnost a jejich účet musí být propojen s Facebookem, nebo Linkedinem. Společnost dále na vyžádání zasílá zdarma hostitelům detektory kouře, nebo měřiče oxidu uhličitého v ovzduší (Fortune, 2017).

Vzhledem ke globální expanzi společnosti Airbnb, byla vyvolána debata o hrozbě, kterou představuje pro hotelový průmysl. Zatímco někteří hoteliéři a analytici cestovního ruchu vnímají Airbnb jako hrozbu, jiní Airbnb označují za komplement hotelového průmyslu, neboť kvalita produktu je zpravidla menší, ale přeci jenom inovační. Guttentag (2015) ve své teorii o disruptivní inovaci píše, že Airbnb je ve srovnání s hotelem méně výkonné, nevykazuje ani základní prvky hotelových služeb jako je každodenní úklid, zajištění kvality, odbavování a proces kontroly. Nicméně pro některé spotřebitele může hotel nabízet nadměrnou nabídku, tedy host si vybere společnost Airbnb i přes jeho údajnou podřadnost, neboť disponuje alternativní výhodou. Ve studii PwC (2016) hosté popisují alternativní výhodu jako například „autentičtější zážitek“, nebo třeba „výhoda v podobě kuchyně“. Navíc mnohé apartmány v rámci Airbnb jsou situovány mnohdy lépe a v klidnějších oblastech než samotné hotely. A v centrech metropolí jako Praha, Budapešť, nebo Paříž jsou luxusní snídaně otázkou 5 minut chůze od apartmánu (Heinrichs, 2013).

Guttentag přirovnává příchod Airbnb na ubytovací trh k takzvané disruptivní inovaci, kterou popsal poprvé profesor Clayton Christensen v roce 1997. Tato teorie popisuje radikální změnu technologie (inovace), která překonává a vytlačuje stávající technologii. Jedná se o činnost, během níž se vytváří nový trh aplikací jiných hodnot, které v konečném důsledku dohání trh existující. Nicméně Guttentag tuto teorii aplikuje jen z části, neboť zdůrazňuje, že od Airbnb nelze očekávat, že nahradí hotelový průmysl, neboť hotely disponují několika kvalitativními vlastnostmi, které Airbnb zatím chybí. Na druhou stranu Botsman (2015) uvádí, že jisté komparativní výhody, jako například nižší cena, Airbnb nabízí už dnes a je jen otázka času, kdy se stane plnohodnotným konkurentem hotelů.

1.5.3. Výhody a nevýhody Airbnb

Tak jako mají tradiční ubytovací zařízení svá negativa a pozitiva, tak i společnost Airbnb má své kladné a stinné stránky, které jsou představeny v následující kapitole jak z pohledu uživatele, tak z pohledu dopadů na celou společnost.

Pravděpodobně jedna z nejvýraznějších výhod společnosti Airbnb je finanční stránka věci. Ubytování na jednu noc je v průměru výrazně levnější než v hotelu. Důvodem může být i větší rozmanitost nabídky Airbnb, kdy má možnost si zarezervovat buď celou bytovou jednotku, soukromý pokoj, nebo mu stačí sdílený pokoj. (Airbnb, 2) Společnost Delloite vypracovala analýzu, ve které zjistila, že v centru Sydney host ušetří až 88 australských dolarů oproti tradičnímu ubytování. Další závěr této práce bylo zjištění, že průměrný roční výdělek hostitele v Sydney je 4 800 australských dolarů. Ke konci analýzy práce uvádí konkrétní ekonomické dopady na australské hospodářství. Společnost Airbnb přispěla 1.6 miliard australských dolarů na náklady australských aerolinií a pokryla náklady na 13 200 australských zaměstnanců, kteří pracují na plný úvazek. Vítězem po finanční stránce je ale samotná platforma Airbnb, která předpokládá, že do roku 2020 bude vydělávat až 3,5 miliardy ročně, což jsou poměrně slušná čísla pro společnost, která formálně vlastní tak málo (Delloite, 2017).

Existují četné důkazy, že tato forma sdílené ekonomiky je prospěšná zejména pro osoby a domácnosti s nižším ekonomickým příjmem. Tato forma podnikání nevyžaduje ani

zvláštní know-how, ani vícenáklady ve formě investic. Postačí stávající nemovitost a její volná kapacita (Benda, 2017).

Další nespornou výhodou a původní elementární myšlenkou konceptu Airbnb je, že při pronájmu cizího bytu nebo domu se cítíte mnohem autentičněji a více spjati s místní kulturou, než když bydlíte na hotelu, který může mít do jisté míry stejně vybavené pokoje jako hotel ve vašem městě 5 000 km daleko. Některé oblasti, které byly ekonomicky, politicky, nebo klimaticky zasaženy, poskytuje společnost Airbnb jediný zdroj příjmů pro hosty a můžete se cítit dobře, když pomáháte místnímu hospodářství se znovu postavit na nohy (Travel Daily news, 2017).

Mnoho pronájmů na Airbnb má kuchyň, nebo alespoň kuchyňský kout, který vám pomůže ušetřit peníze, takže nemusíte každé jídlo konzumovat v restauraci. Pokud si pronajmete celý dům nebo byt, budete mít více soukromí než v hotelu, což oceníte hlavně po hektickém turistickém dni. Navíc se nemusíte obávat, že byste byli rušeni bez předchozího umístění cedule nerušit na dveře od hotelového pokoje. Stejně tak má dnes mnoho Airbnb nabídek pračku nebo sušičku, což v konečném důsledku znamená pro hosta méně oblečení a menší zavazadlo. (Skift, 2017) Některé pronájmy dnes nabízejí týdenní nebo měsíční slevy na delší pobyty. Někdy mohou tyto slevy převýšit náklady na případný kratší pobyt. Dalším přínosem a původní základní myšlenou společnosti Airbnb jsou zpětné vazby od hosta i od poskytovatele, které jsou důležité pro potencionální budoucí hosty. Pakliže by hostitel nebo host nebyl s protistranou spokojený a vzájemná komunikace by nefungovala, existuje v Airbnb instituci takzvaný Airbnb Resolution Team, který zajistí plnou podporu při řešení krizových situací (Travolution, 2017).

Největší nevýhodou mohou být dezinformace od hostitele, který například inzeruje ve své nabídce pár let staré fotografie a reálný byt je o poznání horším stavu. Základem je před rezervací konkrétní nabídky pročíst veškeré možné recenze a zkušenosti. Další stinnou stránkou existence Airbnb je její údajné zvyšování nájemného především v centrech velkých metropolích. To je způsobené především skupováním více nemovitostí jedním majitelem za účelem krátkodobých pronájmů. To je mimochodem jedním z největších argumentů veřejnosti pro případné regulace sdíleného ubytování. Dalším argumentem pro regulaci Airbnb je negativní vliv pronajímaných prostor na

sousedství. Lidé si stěžují mnohdy na zvýšený hluk, nepořádek, odpadky a větší dopravní zácpy (Miller, 2017).

Obvykle v samotné nabídce ubytování jsou dostupná takzvaná „pravidla domu“. Některá z nich mohou být jednoduchá typu žádné bujaré oslavy, nebo žádní domácí mazlíčci, tedy stejné jako ty v hotelech. Jiná však mohou být dost striktní například kolik smíte protočit litrů vody atp. Další nevýhodou může být žádný, nebo slabý wifi signál. Airbnb si za zprostředkování účtuje poplatek, který je nevratný. Další poplatky si účtují hostitelé například za úklid, nebo za samoobslužný bar. Tyto poplatky samozřejmě zvyšují celkové náklady rezervace a mnohdy nejsou zjevné při prvním pohledu na nabídku ubytování. Další nevýhodou je riziko jazykové bariéry, které je v hotelech povětšinou eliminováno výběrem kvalifikovaných zaměstnanců, ale u Airbnb to není zárukou (Skift, 2017).

Další faktory, které mohou negativně ovlivnit pohled na tuto formu sdílené ekonomiky jsou např. zvýšení hlučnosti, vyšší náklady na odpadové hospodářství v dané lokalitě, omezená dostupnost bydlení pro obyvatele hlavního města. Dalšími negativy může být zvyšování nájemných cen bytů. V neposlední řadě je zde nespokojená hotelová lobby, která tímto přichází o část zisků (Skift, 2017). Souhrnně lze tedy konstatovat, že důvodů pro regulaci platformy Airbnb je celá řada.

- **Hluk a odpad**

Vyšší hladina hluku a předpokládané vyšší množství komunálního odpadu, které je provázeno vyšší koncentrací osob v pronajímaných bytech může vést minimálně k sousedským sporům. Pak už není daleko k negativní medializaci této ubytovací platformy v médiích. Airbnb není jistě jediná platforma, která poskytuje ubytování touto formou. Protože je ale mediálně nejznámější, může se stát, že stížnosti se vedou někdy i bezdůvodně pouze na tuto společnosti. Spory mezi sousedy se vedou od dob, kdy lidstvo začalo budovat svá první obydlí. Např. studie, která sbírala data v Charlestonu pod záštitou ubytovací platformy HomeAway porovnávala průměrné hladiny hluku v závislosti na délce pronajímané nemovitosti. Studie trvala osm týdnů a neprokázala statistickou významnost hladiny hluku v závislosti na délce pronájmu. Jen statisticky nevýznamně bylo zjištěno, že nižší množství hluku bylo vykazováno a změřeno u krátkodobých pronájmů (Tnooz, online).

Problematika odpadů je řešena příslušnými městskými vyhláškami, případně pravidly, která jsou nastavena pronajímatelem. Odlišné zvyklosti, např. nižší hygienický standard obyvatel z muslimských zemí, jejich odlišná mentalita, kdy místo práce preferují vysedávání dlouho do noci a hlasité projevy pologramotných muslimských přistěhovalců mohou být problémem v civilizovaných křesťanských zemích, které provozují sdílené ubytování (Techcrunch, online).

Další možností, jak se bránit nadměrnému hluku, který produkují odlišné kultury, převážně z muslimských zemí je využít přímo on-line aplikace pod hlavičkou Airbnb. Vyplněním formuláře online pronajímatelem se informace o nevhodném chování podnájemníka dostane přímo do systému Airbnb. Vhodné, nebo spíše praktické se také jeví zanechání kontaktních údajů pro potřeby Airbnb, zvláště když je majitel nemovitosti delší dobu mimo dosah objektu, nebo mimo území republiky. V dnešní moderní a technické době jistě není problémem ani instalace detekčních zařízení, které měří hladinu hluku a přes mobilní aplikace jsou schopny i podávat informace na dálku o případném překročení hlukového prahu (Airbnb, 2019b).

- **Overtourism**

Overtourism je nový pojem z anglického jazyka, který se v posledních letech objevuje v odborných periodicích. Je odrazem rozvoje turistiky v posledních letech a stejně tak souvisí i s významným přínosem turismu do státního rozpočtu turisticky atraktivních zemí. Jsou už známy případy měst, která jsou turisty přímo zahlcena a hledají tak cesty, jak příliv turistů nějakým způsobem omezit. Součástí těchto regulací se pak stává i platforma Airbnb, jako významný hráč na trhu sdíleného bydlení (České noviny, 2018).

Zpráva, která byla zpracována samotnou společností Airbnb v roce 2018, podrobně popisuje výhody sdíleného bydlení ve velkých městech. Zpráva se týká velkých měst jako je Amsterdam nebo Barcelona. Podle této studie se hosté, kteří dali při ubytování přednost platformě Airbnb před klasickým hotelem zdrží ve vybrané cílové destinaci déle a utratí zde také pochopitelně vyšší částky peněz. Stejně tak platby za pronájem jdou do rukou místních obyvatel, a ne nadnárodním řetězcům, které vlastní hotely. Většina ubytovaných navíc preferuje bydlet v přirozeném prostředí daného města, a ne ve sterilním hotelu, které jsou po celém světě stejné. Dle té samé studie většina ubytovaných navíc preferuje různorodost lokality ubytování a pestrost ubytování. Stejně

tak hosté rádi využijí doporučení místních, kteří můžou znát své město lépe než obsluha hotelu (Airbnb, online).

- **Růst cen bydlení**

Cenové nároky na bydlení rostou po celém světě a tam, kde se jedná o turisticky atraktivní lokalitu, to platí vícenásobně. Sdílené ubytování je často citováno právě v souvislosti se zvyšujícími se nároky na bydlení po ekonomické stránce. Rostoucí nájmy nutí některé skupiny obyvatel stěhovat se na místa s nižšími cenami, nebo svá bydlení jednoduše pronajímat (CETA, 2018).

Studie z poslední doby popisuje na příkladu 11 velkých měst členských států EU vztahy mezi krátkodobými a dlouhodobými pronájmy a jak se tyto vztahy promítly do cenové politiky nájmů. Výše zmíněná studie porovnávala cenovou výši nájemného v letech 2010 a 2016. 104. V některých ve studii citovaných městech (Amsterdam, Barcelona, Brusel, Paříž) došlo k relativně malému nárůstu výše nájemného v daném období. Naproti tomu v Praze došlo k poklesu ceny nájemného. Závěrem studie je zpráva, že krátkodobé ubytování má poměrně malý vliv na výši dlouhodobých nájmů. Další otázkou do diskuze je malý počet nových bytových jednotek oproti demografickému vývoji a poptávce po bydlení. V konečném důsledku tento nepoměr vede pochopitelně k růstu ceny bydlení a růstu ceny nájemného bydlení (Task 4 Paris, 2018).

Samostatnou kapitolou sdíleného bydlení jsou komerční zájmy velkých společností. Tyto společnosti vykupují celé sestavy nemovitostí s cílem je pronajímat pouze krátkodobě. Vznikají tak sice nové a bezesporu přitažlivé bytové lokality, ale současně s tím klesá stav původní populace starousedlíků, což vytváří komerční zóny bez původního genius loci (Inside, Airbnb).

- **Bezpečnost**

Další oblastí, které je třeba věnovat pozornost, jsou bezpečnostní opatření. Zatím stále existují rozdíly mezi bezpečnostním vybavením hotelových pokojů na straně jedné a vybavením domácích bytů určených k pronájmu na straně druhé. Začínají se tak objevovat pokusy jednotlivých vedení velkých měst o regulaci této formy ubytování i v oblasti bezpečnosti. Mezi navrhovaná opatření patří instalace detektorů ohně, kouře nebo oxidu uhelnatého v interiérech pronajímaných nemovitostí (Airbnb, online).

První v tomto směru jsou v USA, kdy většina ze všech unijních států požaduje přítomnost detektorů oxidu uhelnatého v domech či bytech, které jsou využívány za účelem pronájmu. V jiných amerických státech je zatím legislativně ukotvena nutnost mít tyto detektory umístěné v hotelových pokojích (Zervas a kol., 2014).

I vedení společnosti Airbnb informuje na svých vlastních webových stránkách potřebu mít instalovaný, a hlavně funkční detektor kouře, ohně a oxidů uhelnatého. Velmi pravděpodobně se tato praxe rozšíří i mimo platformu Airbnb v souvislostmi s neblahými důsledky požárů. V ideálním případě nabízí platforma Airbnb výše uvedené detektory za velmi symbolickou cenu, nebo úplně zdarma. Jejich počet je samozřejmě omezen. Stejně tak je povinností pronajímatele informovat se o stávající legislativě, která řeší tuto problematiku (Airbnb, online).

Stejně jako při vyhledávání ubytování v hotelu, lze i při hledání nejvýhodnější nabídky z platformy Airbnb využít nastavení filtrů, které zjistí nemovitosti vybavené detektory kouře.

Existuje výběr nemovitostí v podskupině Airbnb Plus, které jsou všechny vybaveny příslušnými detektory. Mezi další nadstandardy, které mohou být uvedeny v nabídce vybavení domácnosti patří vybavená domácí lékárnička, nebo mini hasící přístroj. Vedle těchto důležitých maličkostí mohou k dalším doplňkům patřit například bezpečnostní karty, které poskytují informace o důležitých a akutních telefonních číslech, nebo poskytují informace o poloze hasicího přístroje v bytové jednotce, či existenci únikového východu. Tato tzv. bezpečnostní karta je umístěna na viditelném místě bytu a je tak připravena k použití v případě nouze. (Inside Airbnb, online)

- **Daňová oblast**

Problematika placení daní a plnění této povinnosti přesahuje rámec tohoto sdělení. Právě v souvislosti s podnikáním sdíleného bydlení se tato skutečnost často cituje. Stejně jako v jiných případech i zde platí dodržovat platné zákony dané země a včas přiznávat příjmy z daní a provádět platby dle obvyklých zvyklostí.

Často diskutovanou otázkou je předmět zdanění, výše sazby a podmínky, za kterých platba daně proběhne. Je otázkou, jak výše zdanění sdílené ekonomiky ovlivní vlastní podnikání. Je samozřejmé, že malá efektivita zdanění sdíleného bydlení znamená výpadek ve státním rozpočtu. Nepřiznání daně z této činnosti by zvýhodňovalo sdílené bydlení oproti jiným formám nabízení tohoto druhu služeb (Rigaux, 2018). Na druhou stranu vysoká daňová zátěž by automaticky odradila část lidí podnikajících v daném sektoru a vedla by k příležitostem se placení daní vyhnout. Zatím platí, že je odpovědností každého, kdo podniká v segmentu sdíleného bydlení řádně přiznávat příjmy v této oblasti. Airbnb nemá právní odpovědnost za výběr a odvádění poplatků, může však teoreticky poskytovat příslušné poradenství. Existují však případy měst a států, kde se Airbnb uvázaly odvádět daně místo ubytovatele. Tato právní situace existuje v Lisabonu, Paříži nebo Amsterdamu (The Telegraph, 2016).

1.6. Dopady na hotelový průmysl

Primárním cílem práce je zhodnotit vliv vstupu Airbnb na trh tradičních poskytovatelů ubytování. Za tímto účelem již bylo publikováno několik rozborů, analýz, nebo akademických prací. Tyto práce se dají rozdělit na dvě skupiny. Buď zkoumají situaci z pozice nabídky, tedy z pohledu poskytovatele ubytovací služby, nebo z pozice poptávky, tedy zákazníka, hosta.

Výzkum od Zervas et al. (2014), který se zaměřuje na dopady společnosti Airbnb na hotely, se v první řadě zaměřil na perspektivu nabídky. Zkoumal vztah mezi změnami objemu nabídek Airbnb na webu a příjmů z hotelu v určité části Texasu. Závěrem bylo konstatováno, že 10 % nárůst nabídek Airbnb odpovídal poklesu příjmů z hotelových pokojů o 0,37 %, což je zanedbatelná ztráta, ale svou podstatou popírá elementární hypotézu této práce. Autoři také zjistili, že dopady byly větší v hotelech nižších kategorií a v hotelech, které nebyly specializované na obchodní cestující. Neeser (2015) v nezveřejněné diplomové práci replikoval přístup ze Zervase et al. (2014) ve Skandinávii a zjistil, že Airbnb negativně ovlivnilo průměrné denní ceny hotelů, ale neovlivnilo

obsazenost hotelů, což naznačuje, že hotely snižovaly sazby, aby udržely stejnou úroveň obsazenosti.

Nezisková organizace Lane a Woodworth (2016) zkoumala dopady Airbnb na hotely ve Skandinávii. Zjistila, že od března roku 2014 do března roku 2016 se dramaticky nezvýšily ceny hotelových pokojů, zatímco počet Airbnb poskytovatelů se za stejné období téměř zdvojnásobil. Dále ve své analýze uvádí, že počet turistů se za posledních 8 let zvýšil tolik, že by hotelové kapacity nestačily pokrýt poptávku v případě zákazu Airbnb, a to zejména v období turistické sezóny. Haywood ve své práci z roku 2016 zkoumal dopady Airbnb na konkrétní hotel Alesandrie, od kterého měl kompletní interní data a nenašel, žádný jasný důkaz, že společnost Airbnb jakkoli ovlivnila cenovou sílu daného hotelu (Haywood, 2016)

Podobná práce, která již ale byla zaměřena na pohled poptávkové strany, vznikla i v San Francisku, kde finanční poradce v oblasti pohostinství v rámci své analýzy zjistil, že Airbnb má pouze omezený dopad na hotely, neboť oba nabízející mají odlišné cílové skupiny hostů. Zatímco většina hostů službu Airbnb využívá především jako vhodný pobyt pro dovolenou a poznávání místní kultury, hotely jsou využívány především pro služební cesty. Je zapotřebí ovšem zmínit, že práce vznikla v roce 2015, kdy společnost Airbnb ještě nenabízela vybraná „sdílená“ ubytování specializované právě pro služební cesty (The new york times, 2016). S tímto vylepšením přišla společnost o rok později. Samotná společnost Airbnb vyprodukovala přibližně dvě desítky místních zpráv o hospodářských dopadech na jednotlivé metropole. Výsledky v nich mimo jiné ukazují, že bez Airbnb by jen přibližně 30 % hostů navštívilo dané místo a 60 % hostů by bez služby Airbnb zvolili kratší pobyt. (Inside Airbnb, 2018)

2 Přístup Evropských zemí k regulaci sdílené ekonomiky a Airbnb

Problematika sdílené ekonomiky je komplexní a vedle jistě pozitivních věcí má i svá negativa, zejména pak co se týče omezení a přijmutí regulí, které by se měly zaměřovat na podnikatelské subjekty ve sdílené ekonomice (Intereconomics, 2017)

Je tedy otázkou, jak správně nastavit příslušná omezení, aby nebyla zároveň narušena výhoda konkurenčního prostředí a rovnost v podnikání. Aby projekt sdílené ekonomiky byl prospěšný pro všechny interesované strany. Je třeba vyhodnotit celkové dopady na podnikatelský sektor a na ty jedince, kteří postavili na sdílené ekonomice svůj vlastní byznys. Stejně tak je důležité navrženými regulacemi chránit koncové uživatele sdílené ekonomiky. Důležitou otázkou je také správné zapojení státních veličin do sdílené ekonomiky v oblasti pronajímání HUZ tak, aby z daného podnikání měl také svůj benefit stát (Kruliš, Rezková, 2017).

Současná a platná legislativa je v souladu se stávajícím podnikatelským prostředím. Jednou z důležitých věcí, které je třeba provést je tak novelizace příslušných zákonů a vyhlášek tak, aby byly v souladu s problematikou sdílené ekonomiky. Platná legislativa pak bude přesně definovat legálnost prováděné sdílené ekonomiky v oblasti bydlení a současně zajistí systém kontroly a sankcí v případě překročení zákonných norem. Je věcí širší diskuze, nakolik má být tato forma sdílené ekonomiky regulována, aby ještě přinášela benefit těm, které na ní profitují. Stejně tak je věcí státu, jak naloží právně a hospodářsky s touto formou podnikání, která i jemu může přinášet zisky a benefity (Marianovská, Němec, 2018).

Projekt sdílené ekonomiky není samozřejmě jen projektem České republiky, ale týká se zemí celého světa. Je samozřejmé, že každý stát řeší tuto problematiku různě. Česká republika jako člen Evropské unie (EU) by měla své postupy sladit s postupy EU, případně by se měla poučit z cest, které byly nastíněny některými členskými zeměmi v této problematice (Hospodářské noviny, online).

Členské země EU se problematikou sdílené ekonomiky a její regulace zabývají v souladu s tím, jak roste její význam. Existuje celá řada materiálů k této záležitosti. 80.

Obecně pak platí, že EU k této problematice zaujímá pozitivní stanovisko. Podle některých pramenů je odhad obratu sdílené ekonomiky mezi zeměmi EU mezi 160 až 572 miliardami eur za rok (Europarlament, 2018).

Je ovšem nepochybně důležité, aby se sladily některé základní styčné body tak, aby bylo možno využít širší potenciál tohoto druhu ekonomiky. Obecně platí, že země EU se snaží o rozvoj v této oblasti a využití potenciálu sdílené ekonomiky na širší bázi. Hlavním cílem je pak zefektivnění celého procesu a dosáhnutí souladu mezi zeměmi tak, aby bylo možno lépe a efektivněji využívat této ekonomické nabídky v oblasti bydlení (Hospodářské noviny, online).

V roce 2016 byl vydán komisí EU rozsáhlý materiál, který se zabývá problematikou sdílené ekonomiky. Název materiálu je Evropský program pro sdílenou ekonomiku. Jak bylo konstatováno výše, postoj EU k této problematice je veskrze pozitivní. Současně s tím ale Evropská komise prosazuje jasná pravidla pro podnikání v tomto sektoru. Je v kompetenci každé členské země EU jak naloží s regulací a pravidly sdílené ekonomiky a jak bude na základě svých vlastních pravidel vymáhat a požadovat dodržování zákonů po koncových vykonavatelích. Podle vyjádření Evropského hospodářského a sociálního výboru (EHSV) je nutné navýšit spolupráci a koordinaci mezi jednotlivými členskými zeměmi a stejně tak mezi jednotlivými daňovými správními orgány všech zemí EU. Cílem je tak vytvoření jednotného a provázaného evropského systému, který bude garantovat ve všech členských zemích jednotná pravidla sdílené ekonomiky (Evropská komise, 2016a).

Podle představ EHSV má efektivnější regulace bytových služeb na principu sdílené ekonomiky v konečném důsledku zvýšit produktivitu, snížit ceny a rozšířit výběr v tomto segmentu podnikání. Je samozřejmé, že vedoucí složky EU se zabývaly a vždy budou zabývat hlavně otázkou zdanění sdílené ekonomiky tak, aby byl zajištěn přísun financí do rozpočtu EU. Tento příjem by pak byl rozdělován mezi jednotlivé členské země (Evropská komise, 2016).

Poměrně čerstvá studie z této problematiky byla publikována v květnu 2018. Studie s názvem „Study on the assessment of the regulatory aspects affecting the collaborative economy in the tourism accommodation sector in the 28 Member States“, je cílená právě na problematiku ubytování v rámci sdílené ekonomiky a zabývá se také regulací

takovéto služby. Jedná se o obsáhlou práci, která se dominantně zabývá rozdílným omezením sdílené ekonomiky v jednotlivých zemích EU a konsekvencemi, které na základě rozdílné regulace z této záležitosti vyplývají. Součástí této práce je více jak deset případových studií, které se zabývají různými zeměmi. Jedna z těchto studií popisuje současnou situaci v Praze (PwC, 2018).

Soudní dvůr EU v roce 2017 vydal poměrně zásadní rozhodnutí, které se týkalo služeb taxi firmy Uber. Tímto rozhodnutím byly vyňaty služby poskytované společností Uber z působení směrnice o elektronickém obchodu. Toto rozhodnutí jako precedens následně spustilo lavinu dalších regulací firem, které se pohybují v oblasti sdílené ekonomiky. Regulací firem totiž stát může dosáhnout lepší kontroly nad firmami a jejich ekonomikou. (Benda, 2017) Jako příklad dalšího soudního rozhodnutí z 2018 pak slouží výsledek, že stát může případně i zakázat a trestně stíhat podnikání v oblasti dopravy, pokud porušuje příslušnou legislativu (Task for Paris, 2018).

Závěrem této kapitoly je ovšem nutné konstatovat, že současný přístup členských států EU je stále nejednotný. Z toho vyplývá, že i pravidla a regulace, které byly přijaty některými členskými zeměmi, se stále od sebe velmi liší (PwC, 2016). V následujícím textu budou proto prezentovány příklady, které jsou užívány některými členskými zeměmi, nebo konkrétními městy.

2.1. Slovensko

Nejblíže nejen geograficky, ale i demograficky a svým podnikatelským prostředím je České republice náš východní soused Slovensko. Na Slovensku, konktrétně v Bratislavě v březnu roku 2018 krajský soud fakticky zakázal společnosti Uber provozovat svoji činnost z důvodu nedostatečných oprávnění k provozování přeprav osob. Reagoval tak na nerovné konkurenční podmínky, chcete-li nekalou konkurenci, v porovnání se slovenskými taxikáři, kteří musí mít kromě platné koncese – licence i žluté vozy, taxametr, nebo vestavěnou pokladnu ve vozech. (Asap, 2017)

Nicméně o rok později, v dubnu 2019, začal na Slovensku platit novela zákona o silniční dopravě, která mimo jiné upravuje podmínky provozování taxislužby. Řidič taxi již nemusí mít zkoušky z místopisu, není nutný ani taxametr, dokonce ani barva vozidla. Vymahatelnost zákona Slovensko vyřešilo povinností poskytovatele přepravy osob

povinným, jednotným, vnějším označením vozidla. Novela oficiálně umožnila společnosti Uber návrat na trh dopravy. Nutno však dodat, že desítky řidičů nabízely své služby skrze platformu Uber i v době oficiálního zákazu. Slovensko se tedy vydalo cestou narovnání konkurenčních podmínek, namísto zrušení nové či stávající platformy. Aleš Rod (CETA, 2019) v rozhovoru avizuje, že Česká republika by se měla vydat stejným směrem.

Airbnb na Slovensku se dlouho těšilo z neregulovaného prostředí, ale začátkem února roku 2018 jsou poskytovatelé ubytovacích služeb skrze platformu Airbnb povinni hradit daně z příjmu, avšak daně za ně má odvádět právě digitální platforma Airbnb. Fyzické a právnické osoby jsou na Slovensku povinni se přihlásit k provozování činnosti a k dani příjmu. Pakliže tak neučiní, bude uplatněna srážková daň ve výši 19 % respektive 35 % pro právnické osoby z každého poplatku, který poskytovatel odvede digitální platformě Airbnb. Hlavním důvodem k regulaci touto cestou je zamezení odlivu zisků mimo Slovenskou republiku (Hospodářské noviny, 2018b).

2.2. Velká Británie

V evropském měřítku je Velká Británie, co se týče výnosů ze sdílené ekonomiky, jasným vítězem. Tento fakt s sebou ale přináší zodpovědnost britské vlády k nastavení pravidel sdílených služeb. Již v roce 2015 Velká Británie jako první evropská země implementovala do daňových zákonů sdílené služby.

Společnost Uber působila v Londýně od roku 2012. Po vypršení pětileté smlouvy, Londýn neprodloužil Uberu působnost, kvůli stávkám tradičních taxikářů za rovné konkurenční prostředí. V březnu roku 2018 byla Uberu prodloužena platnost na 15 měsíců za následujících podmínek

- Předložení identifikace, britský řidičský průkaz a bankovní výpis za poslední 3 měsíce
- Doklad o znalosti anglického jazyka na určitě úrovni
- Doklad o absolvování lékařské prohlídky
- Poplatek za licenci
- Absolvování geografického testu

Velká Británie se tedy nevydala cestou deregulace stávajících služeb, ale regulace nově příchozí technologie. Počet řidičů Uberu však stále narůstá, kdy ke konci roku 2017 bylo oficiálně evidováno ve Velké Británii 30 tisíc řidičů a ve stejnou dobu roku 2018 to bylo již 44 tis, jedná se tedy o nárust téměř 50 %. (Sharing Economy UK, 2016)

Služba Airbnb ve Velké Británii, a především v Londýně je specifická tím, že provozovatel Airbnb smí své nemovitosti provozovat maximálně 90 kalendářních dní v roce. Překročí-li toto období, automaticky spadá do kategorie hotelů, apartmánů apod., kde jsou jiná pravidla a daňové kvóty. Technicky vzato nelze překonat tento počet nocí, neboť to platforma v rámci Velké Británie skrze aplikaci ani neumožňuje. (Sharing economy UK, 2018)

K podobným regulacím se uchýlila i katalánská vláda, neboť zvyšující se ruch a počet turistů byl pro místní neudržitelný a byli nuceni se odstěhovat do klidnějších městských částí. V Barceloně je více nabízených lůžek v rámci Airbnb (s vysokou koncentrací v centru), než počet hotelových lůžek. Kromě maximálního počtu nocí poskytovateli nařídila Katalánská vláda poskytovatelům i nutnou registraci v registru cestovního ruchu Katalánska (The Telegraph, 2016).

Podobným směrem jako Katalánci se vydali i představitelé hlavního města Francie. Kromě maximálního počtu nocí a registraci, musí poskytovatelé (za které to odvádí automaticky Airbnb) odvádět takzvanou „turistickou daň“ v různé výši v závislosti na typu ubytování. (PwC, 2016)

Ortodoxně přistoupili k regulaci Airbnb v Berlíně, kde platil od května roku 2016 zákaz pronajímání celých bytových jednotek pod pokutou ve výši 5 násobku potencionálního jednorázového výdělku. Směly se pronajímat pouze sdílené prostory, a to pouze několik desítek dní v roce. Zastupitelé Berlína si od tohoto kroku neslibovali snížení hluku, nebo nepořádku v ulicích, nýbrž primárně stabilizaci nájemních cen bytů. (PwC, 2016)

2.3. Estonsko

Snad i díky nízkému počtu obyvatel je Estonsko nejvíce digitálně orientovanou evropskou zemí. Již od roku 2015 tam platformy typu Uber a Airbnb posílají data o výnosech jejich poskytovatelů finanční správě, která je následně zahrnuje do jejich zdanitelných příjmů (Evropská komise, 2016).

Estonsko bylo také první evropskou zemí, která plně legalizovala dopravní platformu sdílené ekonomiky Uber. Stalo se tak v listopadu roku 2017. Přitom ještě v roce 2014 byly v této zemi silně regulovány taxislužby, což jednak zvýšilo ceny a možná právě urychlilo cestu alternativních taxislužeb na trh. Estonsko se vydalo cestou deregulací stávající taxislužby, kdy si estonský řidič poskytující přepravy osob může vybrat, zdali použije taxametr, nebo provede platbu přes mobilní aplikaci. Není nutná koncese, či licence. Barva vozu již nadále není jasně stanovena. Byly zrušeny zkoušky z místopisu a pro získání licence stačí předložit čistý výpis z rejstříku trestů pro taxikáře i pro poskytovatele Uberu (a samozřejmě řidičský průkaz). Zákon dále rozděluje poskytovatele služeb přepravy do čtyř skupin, které se liší pravomocemi. Tak například taxikáři mohou využívat pravé pruhy označené zkratkou mhd/taxi, ty jsou naopak pro řidiče Uberu zakázané. Přepravu přes Uber lze platit pouze přes mobilní aplikaci apod.

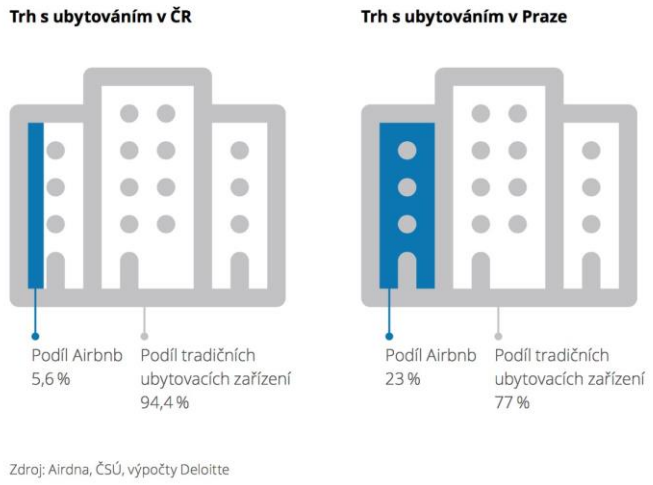
Jak již bylo řečeno v úvodních kapitolách této diplomové práce, Estonsko efektivně propojilo hostitele, platformu Airbnb a finanční správu Estonska, respektive Tallinu. Aby mohl hostitel provozovat svou činnost, musí poskytnout souhlas platformě Airbnb ke sdílení tržeb hostitele s místními daňovými orgány. Tím ubyla byrokratická práce hostiteli, a naopak neubylo finančních prostředků v „estonském“ rozpočtu (PwC, 2018).

3 Analýza ubytovacího sektoru v Praze

3.1. Airbnb v Praze

V předchozích kapitolách byla krátce popsána platforma Airbnb, jako součást sdílené ekonomiky za území hlavního města. Ubytovací sektor v Praze není jenom Airbnb. Mezi další hráče na trhu patří platformy HomeAway, WIMDU nebo VRBNO (Short term stays, 2017). Význam těchto hráčů na poli sdílené ekonomiky v ubytovacích kapacitách je ale mnohem menší. Zatímco další jmenované společnosti mají nabídky v řádově ve stovkách, platforma Airbnb nabízí jenom v Praze desetitisíce ubytovacích kapacit.

Obrázek 2: Podíl ubytovacího trhu



Zdroj: ČSÚ, výpočty Delloite

3.1.1. Základní charakteristiky

Růst sdílené ekonomiky v Praze je bezpochyby tažen zejména nejznámější ubytovací platformou Airbnb, která od roku 2012, kdy se počet poskytovatelů Airbnb krátkodobě rovnal počtu poskytovatelů HUZ (kapacita nadále rozdílná), vzrostla několikanásobně. Svého vrcholu prozatím platforma Airbnb dosáhla v srpnu roku 2018, kdy počet poskytovatelů přesáhl 15 tisíc nabízených objektů a přes 65 tisíc nabízených lůžek, což představovalo téměř 40 % celkové lůžkové kapacity Prahy. V tentýž měsíc ovšem

vydala Finanční správa hlavního města Prahy prohlášení, že aktivně sbírá data pražských poskytovatelů krátkodobých nájmů, a ještě do konce roku počet poskytovatelů poklesl o 2 000 subjektů. Je pravděpodobné, že tito poskytovatelé, kteří takhle narychlo rušili své účty, neplatili daně z příjmů, či jiné poplatky.

Platforma Airbnb v letech 2012–2017 navýšila své ubytovací kapacity více jak 25 násobně. V roce 2018 tak nabízela více jak 65 tisíc lůžek ve více než 15 000 zařízení. Majiteli těchto zařízení je cca 7 400 osob. Platforma Airbnb je rozšířena v posledních letech i mimo území hlavního města. V souladu s cíli zahraničních turistů lze tyto aktivity nalézt v Českém Krumlově nebo Karlových Varech. Hlavní lokací ale zůstává a pravděpodobně zůstane Praha. Ta disponuje největším množstvím již existujících ubytovacích možností, které se navíc ve značné míře nalézají na velmi exponovaných místech, která jsou vyhledávána turisty (The Telegraph, online).

Tabulka 1: Počet poskytovatelů Airbnb

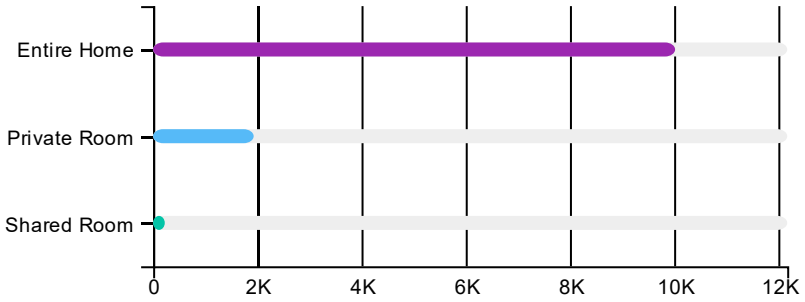
	počet zařízení	*pokoje*	*lůžka*
2012	845	1 234	2 926
2013	1 856	2 643	11 050
2014	4 871	7 520	28 961
2015	6 514	12 223	37 059
2016	8 664	14 212	49 112
2017	11 070	18 412	58 651
2018	15 106	23 200	67 018

Zdroj: Airdna.co

Podle statistických údajů společnosti Airdna (online) je zřejmé, že celkový počet ubytovacích zařízení k 19.5.2019, které jsou zprostředkovány pomocí platformy Airbnb je 13 458, což je o téměř 2 000 poskytovatelů méně než v předchozím roce. Důvodem může být vyjádření Pražského finančního úřadu, který v polovině roku 2018 vydal prohlášení, že má shromážděná data o pražských poskytovatelích Airbnb, a že chystá regulace.

Téměř 10 tisíc těchto ubytovacích zařízení jsou nabízeny jako celé bytové jednotky. Pouze 3,4 tisíce domovů jsou nabízeny formou soukromých pokojů a jen zlomek poskytovatelů nabízí sdílené všechny prostory (iDnes.cz, 2018, online).

Obrázek 3: Poměr sdílených prostor vs. celé bytové jednotky v Praze



Zdroj: www.airdna.co

Průměrná cena za jednu noc je v Praze ve srovnání s Londýnem nebo Amsterdamem bezkonkurenčně nejnižší a dosahuje cca 1 600 Kč. Obsazenost těchto ubytovacích kapacit dosahuje přibližně 50 %. Většina ubytovacích kapacit v Praze (byty) jsou nabízeny jako celek, což odporuje zásadám sdílené ekonomiky. Tyto byty nabízejí více jak z poloviny pouze jeden ubytovací pokoj (ložnici). Jen 30 % nabízených bytů může disponovat pokoji (ložnicemi) v počtu dva (Inside Airbnb, online).

V Praze najdeme dle dostupných statistik až 28 % nabízených bytů, které se nabízejí k dlouhodobému, minimálně ročnímu pronájmu. Ve srovnání s těmito čísly Londýn nabízí pouze 9 % a Amsterdam 6 % bytů k ročnímu pronájmu. Většina pražských pronajímatelů tedy nabízí své nemovitosti ke krátkodobému pronájmu. Pokud se podíváme podrobněji na časové nabídky pražských nemovitostí, tak cca třetina bytů je v Praze nabízena po dobu hlavní turistické sezóny. Třetina bytů je nabízena po dobu 4–10 měsíců a zbytek je výše zmíněná celoroční nabídka. Z celoročně nabízených bytů je však jen 8 % z nich pronajato skutečně na celý rok. Nejčastěji dochází k pronájmu bytů v Praze na dobu kratší než jeden týden. Na dobu, která je delší, než jeden týden si v Praze turisté pronajímají byty z 27 %, tedy téměř každý pátý návštěvník (Airdna.co, 2017).

Jestliže je průměrná roční obsazenost bytových jednotek v Praze kolem 50 %, stále se jedná v porovnání s ostatními velkými městy v Evropě o nízké číslo. Např. vybraná velká německá města mají obsazenost daleko vyšší, pohybující se kolem 75 %. Obsazenost hlavního města Francie je např. 85 %. Lepší výsledky mají Barcelona (77 %) a již zmiňovaný Amsterdam (69 %). Vysoká obsazenost těchto hlavních metropolí je hodně dána letní turistickou sezónou, která je z hlediska turistického ruchu zásadním obdobím roku (AirDNA, 2018).

Centrum města má samozřejmě pro turisty řadu výhod, a proto počty nabízených ubytovacích kapacit jsou nejvyšší právě tam. Nejvíce ubytovacích nabídek tak nalezneme na Praze 1, na Malé straně. Další v pořadí oblíbenosti je Staré město, dále městské části Praha 2 a Praha 3. Zatímco na Praze 1 nalezneme více jak 3 500 nabídek ubytování, na Praze 3 už je to jenom 1 350 ubytovacích nabídek. Praha 2 a Praha 3 sice nejsou přímo v centru dění, ale některými zejména mladými lidmi jsou více vyhledávány pro svoje typické vlastnosti, tradiční restaurace nebo kulturní podniky pro mladé jedince. Pro některé zahraniční turisty, např. z Polska je oblíbenou destinací Černý most, kde je možnost za levný peníz ponechat svůj vůz a dále pokračovat metrem (Czech Tourism, 2017)

3.1.2. Míra obsazenosti

Míra obsazenosti v Praze pro květen 2019 *(ilustrační příklad)* vychází podle Airdna.co (online) na 63 %. Tento údaj je výsledkem podílu počtu zarezervovaných nocí a celkovým počtem nabízených nocí s tím, že nebyly započítány nabídky, které neměly ani jednu rezervaci za posledních 90 dní. Průměrná míra obsazenosti za rok 2019 k 29.5.2019 je zatím 47 %. Květen byl tedy z hlediska míry obsazenosti nadprůměrným měsícem a je zřejmé, že tento údaj ovlivňuje především sezónnost, která turisticky vrcholí zejména v letních prázdninových měsících, kdy míra obsazenosti v těchto dvou měsících v roce 2018 dle Airdna.co (online) dosahovala 72 %. Průměrná roční míra obsazenosti byla v roce 2012, kdy portál Airbnb byl v Praze na samém začátku, 37 %. O rok později se na dalších 5 let ustálila na 57 % (s odchylkou pěti procentních bodů).

Tabulka 2: Relativní míra obsazenosti Airbnb v Praze

Relativní míra obsazenosti (v %)						
2012	***2013***	***2014***	***2015***	***2016***	***2017***	***2018***
37	*57*	*52*	*55*	*61*	*61*	*59*

Zdroj: vlastní zpracování, data: Airdna.co

Relativní míra obsazenosti pražských bytů je každoročně poměrně vysoká také z toho důvodu, že malá část pronajímatelů (cca 1 %) vlastní až 35 % pražské nabídky bytů. Zde se již nejedná o sdílenou ekonomiku, ale o plnokrevný byznys, neboť ku příkladu poskytovatel „Prague For You“ inzeruje na portálu Airbnb přes 1 000 lůžek ve 135 bytech. Na pomyslně druhém místě inzeruje uživatel s přezdívkou Empirement až 600 lůžek v téměř 100 bytových jednotek. Stejně tak uživatel „Alex and Kate“ nabízí přes portál Airbnb téměř 500 lůžek v 81 bytech (Inside Airbnb, online). Nejen tito uživatelé – podnikatelé zvedají relativní míru obsazenosti, neboť „své“ byty nabízejí takřka celoročně.

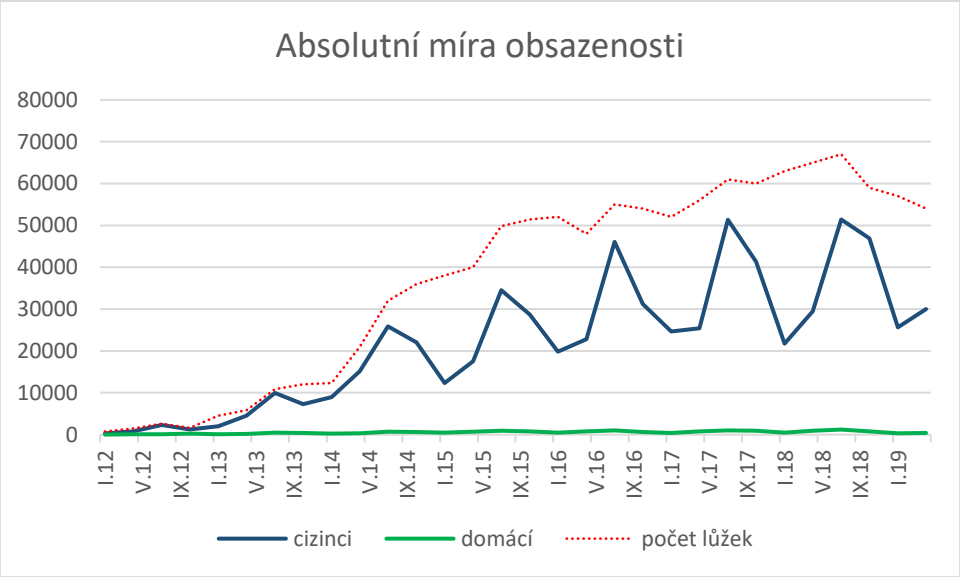
Podle portálu Inside Airbnb (2018) absolutní počet lůžek Airbnb nepřekračuje počet lůžek HUZ ani v jedné z městských částí Prahy. Na Praze 1 se nachází téměř 18 000 lůžek Airbnb oproti 27 000 lůžek HUZ. Ostatní části Prahy čítají lůžka HUZ i Airbnb do 10 000 s tím, že na Praze 2 a 3 je počet lůžek téměř totožný.

Relativní míra obsazenosti zůstávala tedy v posledních 5 letech vesměs konstantní, ale absolutní již nikoliv. Zatímco v roce 2012, potažmo 2013 bylo poskytovatelů Airbnb v řádu několik stovek, v současné době (květen 2019) je jich přes 13 tisíc a relativní míra obsazenosti přesto neklesá.

Na následujícím grafu je vidět rostoucí absolutní míra obsazenosti v posledních 6 letech. Za komentář stojí především sezónní výkyvy v obsazenosti, kdy zejména v letních měsících dosahuje obsazenost až 80 % lůžkové kapacity Airbnb v Praze. Naopak chladné a zimní měsíce nejsou, zdá se, pro návštěvu Prahy tolik atraktivní. Od roku 2012 do roku 2016 můžeme pozorovat exponenciální růst v průměrné absolutní míře obsazenosti. Od roku 2016 do konce roku 2018 se průměrná míra obsazenosti drží

na relativně stabilních 38 000 lidí. Autor očekává zejména rostoucí relativní obsazenost pro rok 2019, neboť klesl počet poskytovatelů Airbnb o zhruba 2 000.

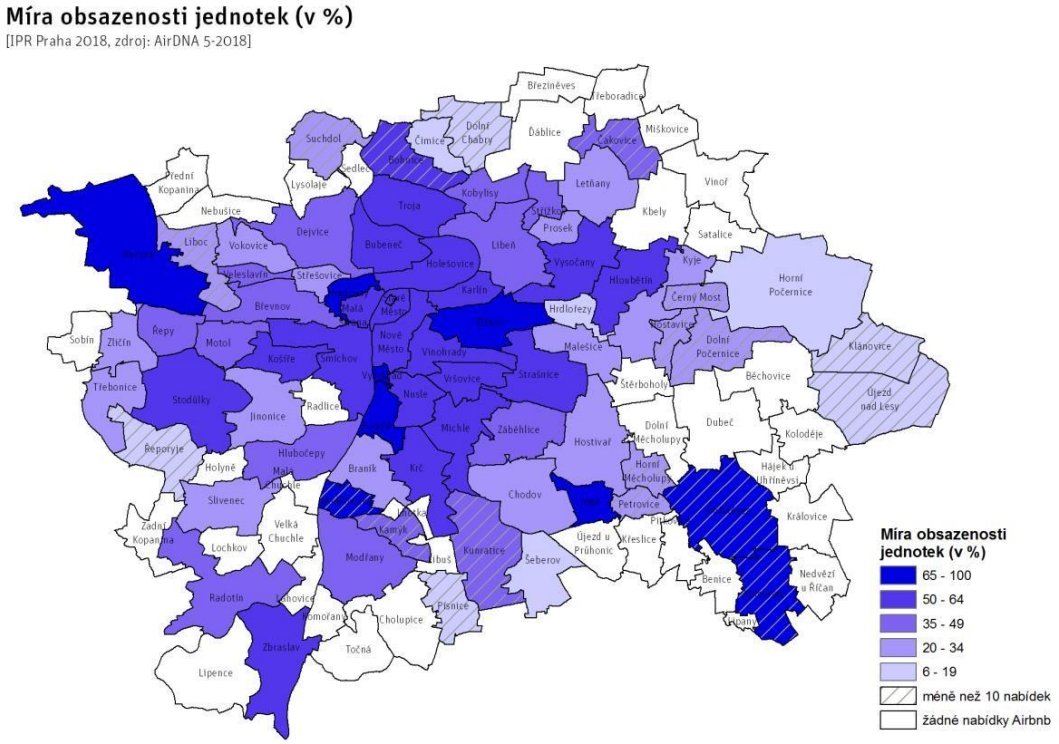
Graf 1 Absolutní míra obsazenosti



Zdroj: vlastní zpracování, data Airdna.co

Na následujícím obrázku jsou graficky vykreslena nejobsazovanější jednotlivé katastrální celky města Prahy, kde tmavší celky znázorňují hustší míru obsazenosti.

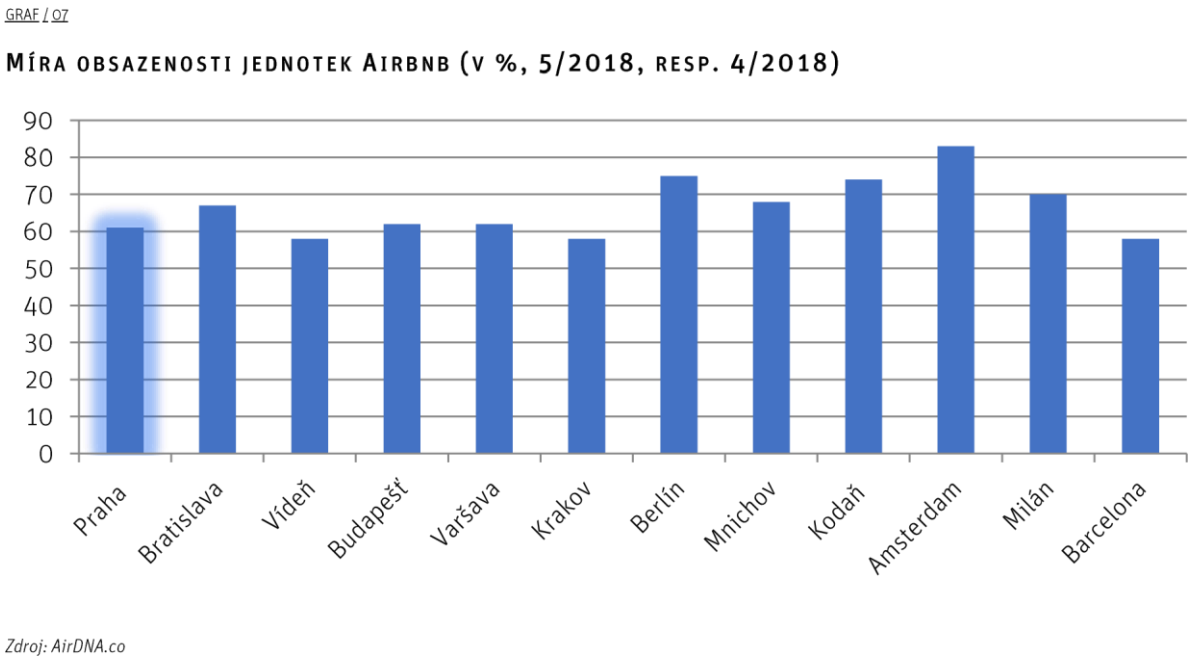
Obrázek 4: Míra obsazenosti jednotlivých částí Prahy



Zdroj: Airdna.co

Vidíme, že většina turistů se soustředí blízko centra Starého Města Prahy a není tomu jinak ani v jiných evropských velkoměstech. Rozdíl je ovšem v míře obsazenosti mezi těmito velkoměsty. Zatímco v Praze se míra obsazenosti Airbnb ubytování pohybuje pravidelně, každoročně lehce nad hranicí 50 %, ve městech jako Paříž, Berlín nebo Amsterdam se pohybuje nad roční hranicí 60 %. Následující graf porovnává relativní obsazenost evropských velkoměst za měsíc květen v roce 2018, která byla nejen pro Prahu lehce nadprůměrná. Nejvyšší míru obsazenosti s hodnotou 82 % měl Amsterdam a překvapivě nejnižší měla Vídeň s hodnotou 58 %, což je pouze o tři procentní body méně než Praha (Hospodářské noviny, online, 2018).

Graf 2: Míra obsazenosti jednotek Airbnb



Zdroj: AirDNA.co

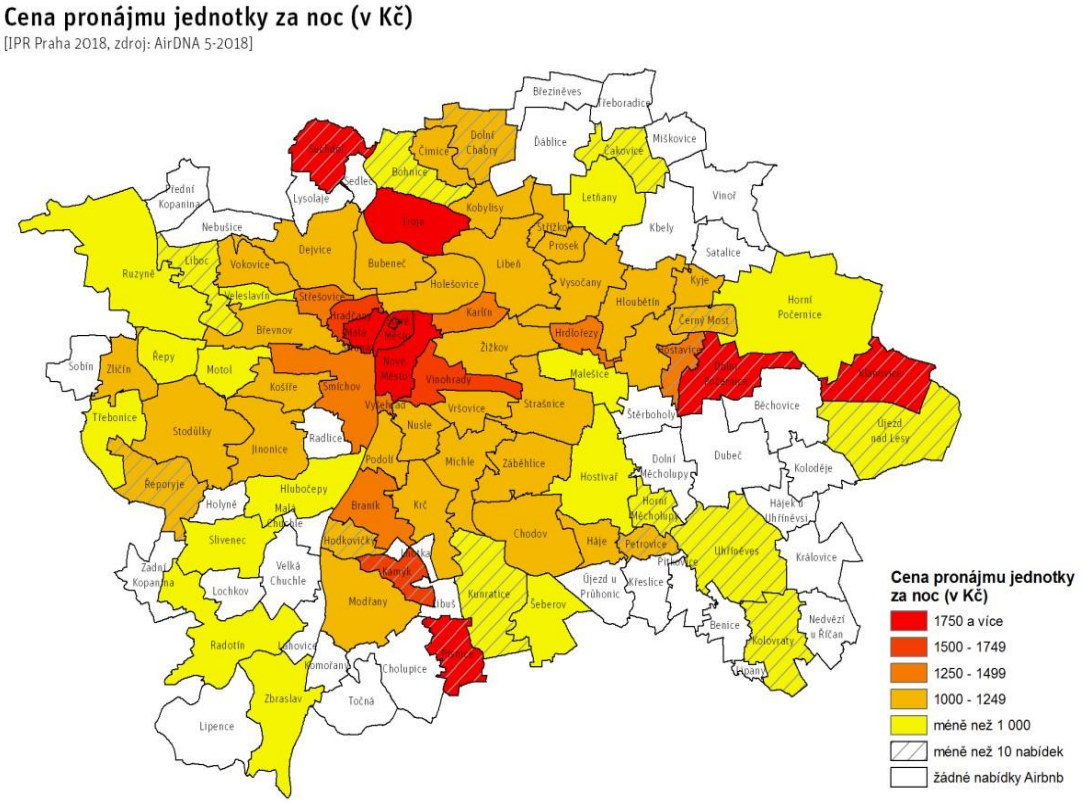
3.1.3. Cena ubytování

Jedním z nejdůležitějších aspektů existence platformy Airbnb nejenom v Praze je cena. Je to zřejmě nejzásadnější veličina a příčina koexistence Airbnb vedle HUZ, neboť je zpravidla nižší než u tradiční konkurence a představuje tedy zásadní komparativní výhodu. Internetový portál Airdna.co (online) uvádí k 21.5.2019, že průměrná cena za pronájem bytu v Praze za jednu noc je 1 913 Kč za celou bytovou jednotku včetně všech poplatků. Cena je vypočtena z průměrných cen za pronájem bytové jednotky v posledních 30 dnech na území města Prahy. Průměrná cena za pronájem společného pokoje je dle stejného zdroje a ke stejnému datu 1 042 Kč a cena při pronájmu společných prostor dosahuje hodnoty 475 Kč. Dle ČSÚ (online) za měsíc duben (tedy téměř stejné časové období) dosahovala průměrná cena za pronájem hotelového pokoje 2450 Kč. (4*-5* hotel). Stále platí, že ceny podléhají sezónním výkyvům, a tak v období turistické sezóny, zejména v létě, jsou rozdíly v cenách mezi poskytovateli Airbnb a hoteliéry minimální. Důvodem může být nedostatečná nabídka kapacit HUZ v Praze, tudíž jsou turisté v uvozovkách nuceni přistoupit k alternativní formě ubytování. Vývoj průměrné pražské ceny poskytovatelů Airbnb od roku 2012 není možné přesně zjistit,

neboť portál AirDNA případně Inside Airbnb poskytují data o cenách pouze za poslední dva roky. Tato průměrná cena rostla přibližně o 3,5 % ročně, tedy stejným tempem jako průměrná cena HUZ.

Tak jak je tomu i v jiných evropských metropolích, i v Praze jsou ceny pronájmů bytových jednotek nejdražší hlavně v jejím centru. Průměrně nejdražší ceny bytů jsou na Josefově, kde host za noc zaplatí 2 612 Kč, dále na Starém Městě 2 563 Kč, následuje Nové Město nebo například Malá Strana, kde průměrná cena ubytování překročí hranici 2 000 Kč za noc. Čím dále je ubytování lokalizováno od historického centra města, tím jeho cena za pronájem klesá, což je patrné i z obrázku níže. V okrajových částech města se tak cena za pronájem celé bytové jednotky bez problému dostane pod 1 000 Kč.

Obrázek 5: Cena pronájmu bytové jednotky za noc

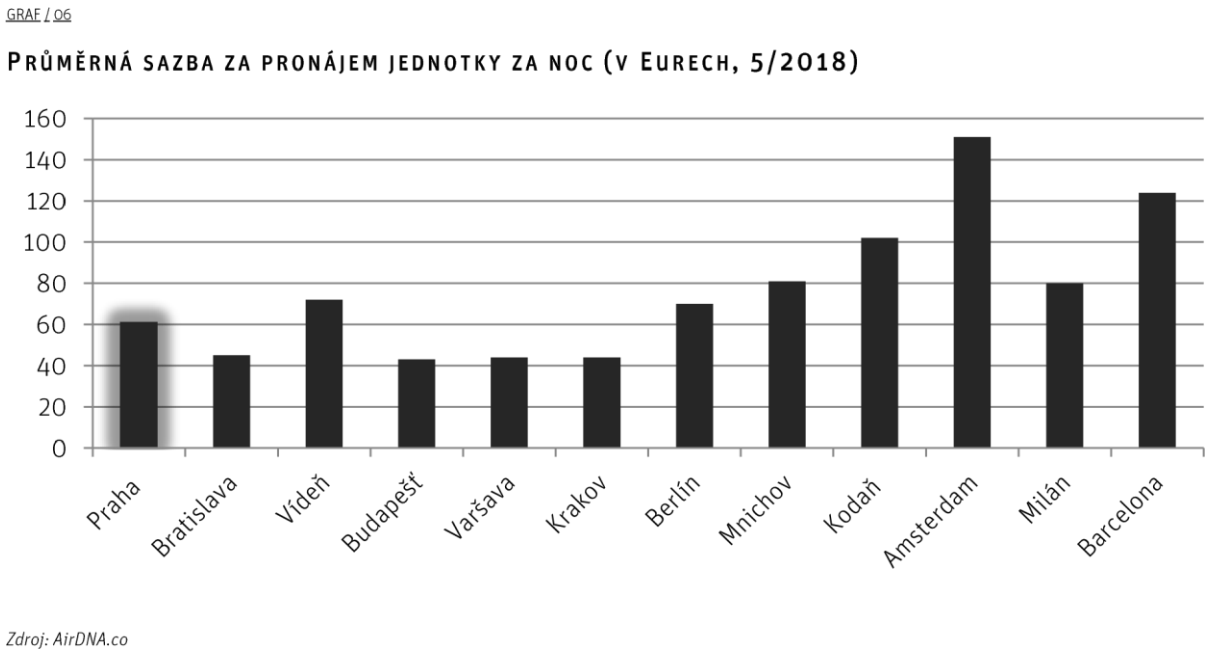


Zdroj: AirDNA.co

I přes to, že je průměrná cena ubytování k 22.5.2019 prozatím nejvyšší za dobu existence Airbnb na pražském trhu, cena v západních metropolích a velkoměstech je o poznání vyšší. Například v Amsterdamu je cena bytové jednotky za noc o 120 % vyšší.

V Barceloně o 100 % a v Kodani, v jednom z nejdražších měst Evropy, o 68 % dražší. Nižší ceny bytových jednotek jsou především východně od Prahy. Zejména v Bratislavě, Budapešti, ale i ve Varšavě či Krakově. Graficky situaci znázorňuje obrázek níže z portálu AirDNA.co (online).

Graf 3: Průměrná sazba za pronájem bytové jednotky



Zdroj: Airdna.co

Na začátku této kapitoly byla zmíněna průměrná denní cena ubytování za bytovou jednotku v Praze, která v polovině roku 2019 činí 1 913 Kč. Pokud bychom chtěli porovnat, zdali se poskytovatelům Airbnb vyplatí krátkodobý pronájem, nebo ten dlouhodobý, stačí denní příjem (za předpokladu plné obsazenosti) vynásobit 30 dny a výslednou částku porovnat s potencionálně dlouhodobým průměrným pronájmem v Praze stejné bytové jednotky. Výsledná částka je 57 390 Kč a průměrný dlouhodobý pronájem v Praze za bytovou jednotku 3+1, která je v nabídce Airbnb zastoupena nejhojněji, je dle portálu relitymix.cz (online) 28 480 Kč. Rozdíl je tedy necelých 29 000 ve prospěch krátkodobého ubytování. Nutno dodat, že výpočet nezohledňuje častější údržbu, a ostatní náklady spojené s provozováním Airbnb, nebo nezohledňuje pravděpodobnost plné obsazenosti bytové jednotky. Podle Airdna (online) je průměrný měsíční příjem z pronájmu celé bytové jednotky 36 940 Kč. Průměrné příjmy z

pronájmu soukromého pokoje přináší poskytovateli 20 413 a ze sdílených prostor 5 013 Kč měsíčně.

3.1.4. Vliv Airbnb na dostupnost a ceny bytů

Dalším zajímavým zjištěním práce je fakt, že nabídka krátkodobých pronájmů převýšila v polovině roku 2016 nabídku dlouhodobých pronájmů. Snad největší rozdíl lze zaznamenat v centru Prahy. Tyto zjištění utvrzují domněnky regulátorů, že ubytovací platformy zdražují nájemné rezidenčních bytových jednotek a stávají se tak nedostupné zejména pro mladé lidi.

V předchozí analýze proběhla také jednoduchá úvaha o vyšší rentabilitě krátkodobého ubytování. Nebyla ovšem zohledněna reálná míra obsazenosti. Kdybychom uvažovali 59 % obsazenost (průměrná míra obsazenosti za rok 2018). a průměrnou cenu za tentýž rok 1 913 Kč je stále krátkodobé pronajímaní rentabilnější o cca 17 %. Nicméně nejsou zohledněny náklady na úklid, provoz, času a náklady obětovaných příležitostí, které nakonec mohou (ale nemusí) cenu srazit na výnosy, které se rovnají dlouhodobým tradičním pronájmům.

I přesto, že celé bytové jednotky jsou přes portál Airbnb v Praze nabízeny nejhojněji ve srovnání s nabídkami sdílených částí prostor, či sdílení pokojů, tvoří pouze 1,8 % bytové kapacity Prahy. To je zanedbatelné číslo pro určení hlavního viníka dlouhodobého zdražování nájemného a tržní ceny bytů. Mnohem pádnější důvody vidí autor diplomové práce především v nedostatečné nabídce developerských projektů v kombinaci s vysokou poptávkou a neustálým přílivem obyvatel do Prahy. V neposlední řadě k růstu cen přispěly levné hypotéky a dlouhodobý ekonomický růst. Současné zdražování hypoték (7/2019) může mít paradoxně za následek další zdražování nájmů, neboť lidé si nebudou moci dovolit bydlení ve vlastním a poroste poptávka po nájemním bydlení.

3.1.5. Airbnb jako nekalá konkurence

Společnost Airbnb může ohrožovat existenci HUZ jednak svými nižšími cenami, ale také svým neregulovaným charakterem, který je typický pro většinu forem sdílených ekonomik. Podobně jako se bouří taxikáři napříč Evropou, kvůli řidičům Uberu bez

licence a taxametru, mohou někteří hoteliéři svalovat své špatné ekonomické výsledky na existenci neregulované Airbnb platformy, která na rozdíl od HUZ, „nemusí“ odvádět řádně daně, místní poplatky a „nemusí“ splňovat jiné přísné předpisy pro ubytovací byznys jako například přítomnost požárních hlásičů, nebo absence kontroly hygieny.

Na druhou stranu, Airbnb se může prezentovat jako zdravá forma konkurence. Například v případě významné události jako Olympijské hry, nebo koncert Justina Biebera byli hoteliéři v době trvání akce dlouhodobě zvyklí nastavovat přechodně vysoké ceny, neboť očekávali mnohonásobně vyšší poptávku. Při koexistenci Airbnb už hoteliéři nešponují ceny tak jako dřív, neboť jsou si vědomi případného odlivu části hostů k poskytovatelům krátkodobého ubytování. Airbnb v tomto případě představuje pro konečného spotřebitele – hosta zkvalitnění služeb, respektive diferenciaci produktu a nižší cenu.

Mimochodem myšlenka nahodilého pronájmu lůžka při rapidně zvýšené poptávce díky nějaké významné akci v blízkosti bydliště byla základním stavebním kamenem celého projektu Airbnb. ZDROJ Dnes, jak již bylo v předchozích kapitolách zmíněno, je v Praze pronajímáno většina bytů jako samostatné bytové jednotky po celý kalendářní rok, což se vymyká základní myšlence sdílené ekonomiky a nelze se divit hoteliérům, že v tom vidí nekalý byznys. Mnohdy jsou tyto byty koupeny jako investice díky levným hypotečním úvěrům. Jsou spravovány agenturou, která takto spravuje desítky bytů po Praze, a výnosy z takového bytu při průměrné obsazenosti postačí na pokrytí splátky hypotečního úvěru.

Pro plné zodpovězení výzkumné otázky, zdali je Airbnb nekalým konkurentem pro HUZ, je zapotřebí metodologického výzkumu v podobě kvalitativních rozhovorů s pražskými hoteliéry. Ty by měly verifikovat, případně negovat i hlavní hypotézu práce, která tvrdí, že Airbnb není přímým konkurentem HUZ a ve sledovaném období neovlivnila poptávku po hotelech v Praze.

3.2. Tradiční ubytovací sektor v Praze

Postavení České republiky a hlavního města Prahy se zlepšuje, i co se týká návštěvnosti a oblíbenosti mezi zahraničními turisty. Oblíbenost hlavního města roste mezi návštěvníky rok od roku. Roste počet návštěvníků a rostou i finanční částky, které jsou ochotni turisté v Praze a potažmo v České republice utratit. Je celá řada faktorů, které tuto příznivou situaci ovlivňují. Jedním z nich je bezesporu pověst bezpečné destinace, zvláště v souvislosti se současnou bezpečnostní situací v Evropě, vyvolanou nekontrolovatelným přívalem ilegální migrace z třetího světa (Hello Czech republic, 2016). Česká agentura cestovního ruchu Czech Tourism využívá celkem pochopitelně stávající situace a dává bezpečnostní hledisko na jedno z předních míst ve svých marketingových kampaních (Český rozhlas, online).

3.2.1. Základní charakteristiky

HUZ představují celou řadu velmi různých ubytovacích zařízení a služeb, které poskytují rozmanitou škálu ubytování. Do této skupiny patří hotely všech kategorií, lázeňská ubytovací zařízení, rodinné pensiony, ubytovny apod. Koncem roku 2018 bylo v Praze evidováno 816 HUZ. Ve srovnání s rokem 2012 došlo k poklesu o 29 ubytovacích jednotek. Poměrně konstantní trend je možno pozorovat i v počtu nabízených pokojů, kdy ke konci roku 2018 evidujeme jen zhruba o 150 pokojů méně než před šesti lety. I přes nižší počet HUZ a pokojů, je počet lůžek přibližně o 1000 lůžek větší, než v roce 2012 (ČSÚ,2019).

Tabulka 3: Počet HUZ

	počet zařízení	*pokoje*	*lůžka*
2012	845	42 638	92 246
2013	856	42 643	92 052
2014	757	40 520	87 961
2015	797	41 854	91 059
2016	795	42 081	91 887
2017	787	41 617	90 891
2018	816	42 487	93 169

Zdroj: vlastní zpracování, data ČSÚ

3.2.2. Míra obsazenosti

Počínaje rokem 2012 je sledován nárůst v celkovém počtu osob, které alespoň na jednu noc využily služeb HUZ. Např. v roce 2012 to bylo více jak 5,5 milionů osob. O rok později došlo ve sledovaném šestiletém období k relativně nejnižšímu nárustu počtu návštěvníků HUZ a sice o 2 %, což je v absolutním vyjádření cca 170 000 nových návštěvníků.

Poslední data jsou k dispozici za rok 2018. Podle této statistiky navštívilo HUZ ve výše popsaném období více jak 7,8 milionů zahraničních návštěvníků. Toto číslo tak představuje nárůst o více jak o 10 % ve srovnání se stejným časovým úsekem roku 2017 a nárůst o více než 30 % ve srovnání s rokem 2012.

Tabulka 4: Počet turistů

	Hosté celkem	rezidenti	nerezidenti	průměrný počet nocí
2012	*5 726 454*	*806 997*	*4 919 457*	*2,5*
2013	*5 899 630*	*851 674*	*5 047 956*	*2,5*
2014	*6 096 015*	*780 961*	*5 315 054*	*2,4*
2015	*6 605 776*	*890 941*	*5 714 835*	*2,4*
2016	*7 127 558*	*1 016 796*	*6 110 762*	*2,4*
2017	*7 652 761*	*1 090 243*	*6 562 518*	*2,4*
2018	*7 892 184*	*1 221 478*	*6 670 706*	*2,3*

Zdroj: Vlastní zpracování, data ČSÚ 2019

Zvyšující se počet návštěvníků hlavního města Prahy, kteří využívají služby HUZ a zároveň téměř nezvyšující se počet HUZ, respektive lůžek, se promítá i do relativní obsazenosti města Pražského. Zatímco ke konci roku 2013 byla relativní míra obsazenosti hotelových lůžek zhruba poloviční, o pět let později je již na 66,3 %.

Český statistický úřad neeviduje data za rok 2012, ale autor předpokládá vzhledem k tomu, že jsou známy údaje o počtech hostů i lůžek, relativní obsazenost přesahující lehce 50 %.

Tabulka 5: Míra obsazenosti

Míra obsazenosti v %					
2013	***2014***	***2015***	***2016***	***2017***	***2018***
53,8	*54,3*	*55,1*	*63,5*	*67*	*66,3*

Zdroj: Vlastní zpracování, data ČSÚ 2019

Nejvyšší progres v návštěvnosti autor diplomová práce zaznamenal u turistů z Číny, Ruska a Korejské republiky. V případě prvních dvou jmenovaných zemí dosáhl nárůst za zkoumaných 7 let o více jak 40 %. Z evropských zemí dvojciferného nárůstu dosáhli ještě návštěvníci z Nizozemí, Švédska nebo Ukrajiny (PwC, 2017).

Pokud se na jednu stranu zvyšuje absolutní počet zahraničních návštěvníků, na stranu druhou průměrná délka pobytu se příliš nemění a zůstává cca 2,4 noci. Ze zahraničních návštěvníků jsou nejdelšími pobyty definováni turisté ze Spojených Arabských Emirátů a Ruska, kteří se pohybují v průměru kolem 6 nocí pobytu. Počty nocí strávených v HUZ se navyšují i u českých turistů. Ve stejném časovém období, tedy v prvních devíti měsících roku 2018 přenocovalo v některém z HUZ více jak 8 milionů Čechů. To tvoří nárůst více jak 9 % oproti roku 2017. Celková suma populace, která za zkoumané období navštívila některé z HUZ je 18,4 miliónu turistů. Z celkové sumy tvoří Češi přibližně polovinu všech návštěvníků. Jenom do Prahy přijelo v rámci sledovaného období 7,2 milionu turistů. Tradičně nejvíce navštěvovaná místa v Praze jsou Pražský hrad, místní ZOO, Staroměstské náměstí a AquaPalace v Čestlicích (Pražský deník, online).

Podle údajů společnosti PwC navštívilo Českou republiku v roce 2016 celkem více jak 31 milionu zahraničních turistů. Ve srovnání s rokem 2015 tak opět došlo k meziročnímu nárůstu a to o 3,3 milionu turistů, což značí nárůst o více jak 11 %. Největší část z celkového poolu tvoří jednodenní návštěvnici, tedy takoví, kteří nezůstávají v České republice na noc. Těch bylo ve sledovaném období více jak 22 milionů. Druhou velkou skupinou jsou zahraniční návštěvníci, kteří v některém z HUZ stráví alespoň jednu noc. Tato skupina čítala více jak 7 milionů osob. Poslední a

nejmenší skupinu čítají návštěvníci, kteří Českou republiku projíždí, tedy turisté tranzitní. Ti tvoří více jak 2,5 miliony osob za rok 2016. (PwC, 2017)

3.2.3. Cena ubytování

Výše zmiňovaná velká skupina zahraničních návštěvníků, která v roce 2016 na různě dlouhou dobu pobývala v České republice utratila při svém pobytu v naší zemi přibližně 228 miliardy korun, což znovu značí nárůst o více jak 10 % oproti roku 2015. Ve srovnání s rokem 2012 je tento nárůst téměř 50 %. Růst výdajů je pozorován i u jednodenních zahraničních návštěvníků. Tento nárůst je ve výši 8,9 %. Oproti tomu trvá sestupná tendence finančních výdajů u skupiny tranzitních návštěvníků. (ČSÚ, 2017)

Vývoj průměrné ceny ubytování v hotelovém pokoji v Praze je zachycen v následující tabulce. Data o cenách český statistický úřad neposkytuje, ale věnuje se jim portál, resp. cestovní kancelář Hogg Robinson ve své půlroční zprávě, kde analyzuje ceny hotelových pokojů nejen v Praze převážně v 3 až 5 hvězdičkových hotelech. Jak vidno z tabulky, průměrná cena za dvojlůžkový hotelový pokoj každoročně mírně stoupá. Průměrný relativní meziroční přírůstek činí 4 %, což je mimochodem více než průměrný meziroční přírůstek inflace. Jedná se o čtvrté nejrychlejší tempo růstu hotelových cen z 15 sledovaných převážně západních evropských metropolí. I přesto je Praha stále nejlevnější destinací v tomto hledisku. Půlroční zpráva taktéž čtenáře informuje o sezónní cenové proměnlivosti, zejména při turistické sezóně v létě nebo kolem Vánoc. (HRG, 2019)

Tabulka 6: Průměrná cena dvojlůžkového hotelového pokoje v Praze

Průměrná cena dvojlůžkového hotelového pokoje v „Kč“						
2012	***2013***	***2014***	***2015***	***2016***	***2017***	***2018***
1830	*1897*	*1941*	*2072*	*2114*	*2190*	*2254*

Zdroj: HRG, 2019

Průměrná cena pražských HUZ rostla meziročně o cca 4 %. Po očištění vlivu meziroční průměrné inflace rostla cena o cca 2 %. Vývoj průměrné ceny pražských poskytovatelů Airbnb není znám kompletně. Hodnoty průměrné ceny jsou známy od roku 2016 a souhrně lze konstatovat, že cena rostla o 3,5 % ročně, tedy zhruba stejným tempem jako cena HUZ. Jak již bylo řečeno v předchozích kapitolách, průměrnou cenu výrazně ovlivňují hlavně ceny rezidenčních Airbnb bytů v centru metropole, kterých je ale na druhou stranu ve srovnání s jinými částmi města nejvíce. Nicméně rozdíl v ceně mezi pražským bytem situovaným vedle Staroměstského náměstí a bytem v oblasti Horních Počernic je markantní.

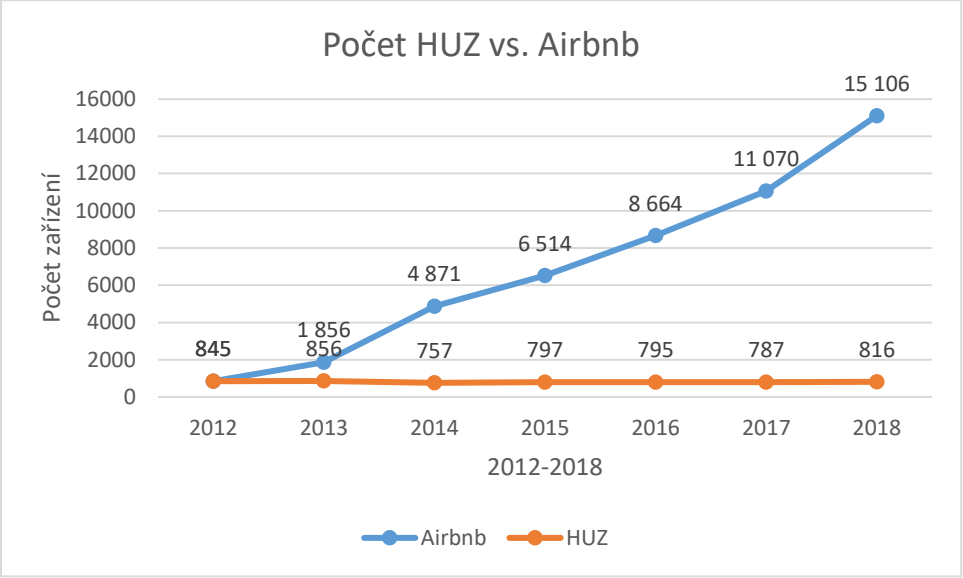
Z předchozích kapitol a portálu AirDNA (2019) vyplývá, že průměrnou roční cenu Airbnb v Praze ovlivňuje nejen zeměpisný faktor, ale také faktor sezónnosti. Letní měsíce jsou v důsledku větší poptávky zejména zahraničních turistů pobídkou pro pražské Airbnb poskytovatele, aby zvýšili ceny svých nemovitostí. Rozdíl v ceně mezi měsíci červenec+srpen a například únor či listopad může být až 100 %. Extrémním případem je termín Silvestr a Nový rok, kdy se cena zvýší až 4 násobně oproti průměrné ceně.

Ceny rostou díky dobré ekonomické situaci, zvyšování mezd vedoucí k ochotě lidí více cestovat, což potvrdila předešlá kapitola a vzrůstající počet návštěvníků. Tlak na růst ceny autor předpokládá i v následujících letech, pakliže se nijak výrazně nezmění makroekonomická situace nebo v Praze nevyroste konkurence v podobě velkokapacitního hotelu.

3.3. Dílčí závěry

Z grafu níže je patrný rapidní nárůst poskytovatelů Airbnb oproti konstantnímu vývoji počtu HUZ, které oscilují kolem čísla 800. Počtem lůžek však stále převyšují tradiční ubytovatelé města pražského svého nového konkurenta, neboť hotel se nestaví přirozeně pro 2-4 hosty, tak jak je tomu zpravidla u krátkodobého pronájmu bytové jednotky.

Graf 4: Srovnání vývoje HUZ a Airbnb



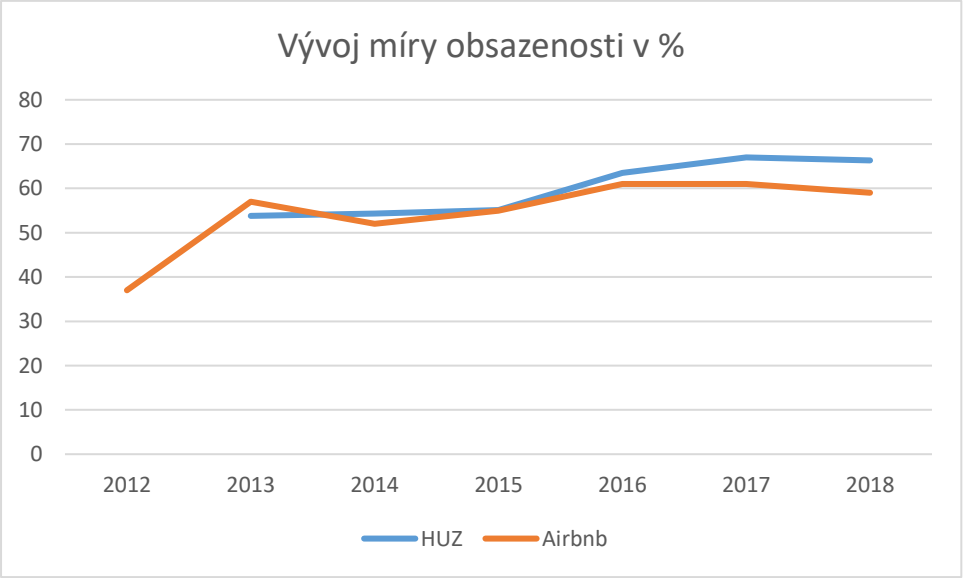
Zdroj: vlastní zpracování

Zajímavým postřehem předchozí kapitoly je fakt, že počet turistů, kteří denně navštíví Prahu a stráví v ní alespoň jednu noc, zpravidla v letních měsících převyšují lůžkovou kapacitu HUZ. Děje se tak pravidelně od roku 2014 a jedná se o cca 10-15 dní v roce.

Tento fakt vede k zamyšlení a k částečnému zodpovězení hypotézy, zdali Airbnb představuje pro pražské HUZ konkurenci. Převyšuje-li poptávka turistů nabídku HUZ, byť jen pár dní v roce, je „nucena“ část turistů strávit noc v jednom z inzerovaných krátkodobých pronájmů. V tomto případě Airbnb vypadá jako substitut a přímý konkurent HUZ, ale pro konečné zodpovězení hypotézy je zapotřebí metodologického výzkumu za pomoci kvalitativních rozhovorů s hoteliéry. Jedním z nejdůležitějších cílů těchto rozhovorů bude zjistit změny cen apartmánů HUZ v průběhu času a jejich příčinu.

Od roku 2013 se drží míra obsazenosti u hostitelů poskytujících Airbnb služby průměrně nad 50 %, což je téměř dvakrát tolik, než je celosvětový průměr, který činí 26 % (AirDNA, 2019). Tak relativně vysokou hodnotu ovlivňuje především již zmiňovaná letní sezónnost, kdy se průměrná měsíční obsazenost bez problému vyšplhá na 75 %. Zároveň je, na grafu níže, vidět poměrně stejný trend křivky v obsazenosti HUZ a Airbnb, který se liší až poslední 2 roky, kdy si drží HUZ vyšší míru obsazenosti svých zařízení zhruba o šest procentních bodů. To také částečně podporuje hypotézu práce, která tvrdí, že Airbnb není přímým konkurentem hoteliérů, ale spíše jejím komplementem.

Graf 5: Srovnání míry obsazenosti Airbnb a HUZ



Zdroj: vlastní zpracování

Kdyby bylo Airbnb vážnější konkurenční hrozbou HUZ, křivka obsazenosti by projevila alespoň krátkodobě klesající trend, což se ale ve sledovaném období nestalo. K podobným závěrům docházíme i s vývojem průměrné ceny za noc u HUZ, u které taktéž nenastal (ani náznakem) krátkodobý klesající trend. Tyto částečné a jednoduché závěry vedou k domněnce, že Airbnb nepředstavuje vážnější konkurenční hrozbu pro HUZ. Komplexnější odpověď poskytnou kvalitativní rozhovory přímo s pražskými hoteliéry.

4 Metodologický výzkum

Poptávka po Airbnb v posledních několika letech strmě vzrostla i v Praze, což neuniklo pozornosti některým pražským hoteliérům, kteří vidí v ubytovací online platformě kromě rozvoje šedé ekonomiky také nekalou konkurenci. Tato kapitola analyzuje potencionální dopady rostoucí poptávky po Airbnb na obsazenost a ceny pražských vybraných hotelů nejen pomocí kvalitativních rozhovorů.

4.1. Výzkumné šetření pomocí rozhovorů

Jak již bylo zmíněno v předchozích kapitolách, rozhovory s pražskými hoteliéry byly hlavním zdrojem dat pro tuto diplomovou práci. Kvalitativní rozhovor je nástroj sociologického výzkumu. Jedná se o dialog mezi tazatelem a respondentem. Kvalitativní rozhovory mohou být rozděleny na strukturované, neformální, fenomenologické či například skupinové. Tyto rozhovory se liší počtem otázek, počtem respondentů, situací nebo formou rozhovoru (Raichel, 2009). Pro tuto práci jsem využil polostrukturovaný otevřený rozhovor. Tedy rozhovor mezi čtyřma očima s předem určenými okruhy/otázkami s případnou modifikací (např. když nebude chtít respondent odpovídat) a dodatečnými logicky navazujícími dotazy. Rozhovory byly provedeny autorem této diplomové práce.

4.2. Výzkumné šetření pomocí dotazníku

Pro časovou náročnost kvalitativních rozhovorů jsem zvolil dále kvantitativní výzkumnou metodu-dotazníkové šetření, které probíhalo v červenci a srpnu roku 2019. Dle Gavora (2000) je dotazník způsob písemného kladení otázek a získávání písemných odpovědí. Dotazník by měl doplnit polostrukturované rozhovory a zejména rozšířit počet respondentů, aby měla analýza větší vypovídající hodnotu.

4.2. Cíle kvalitativních rozhovorů

Polostrukturované rozhovory zodpověděly na hlavní hypotézu této diplomové práce: *„Airbnb v Praze neplní roli přímého konkurenta hotelů/hostelů a nijak výrazně neovlivňuje poptávku hostů po hotelových pokojích“.* Kromě zkoumání vývoje hotelové obsazenosti tazatele zajímal vývoj cenové politiky hotelu od roku 2012 do současnosti, názor na rostoucí poptávku po Airbnb a případně jeho vliv na ceny nájmů.

4.3. Cíle kvantitativního výzkumu

Dotazníkové šetření byla jednak doplňkovou formou kvalitativních rozhovorů a také samostatnou metodou sloužící k rozšíření počtu respondentů. Tato kvantitativní metoda sledovala shodné cíle jako polostrukturovaný rozhovor. Otázky se tedy shodovaly, přičemž kvalitativním rozhovorům se přičítala vyšší váha.

4.4.Struktura a otázky

Rozhovory s vybranými pražskými hoteliéry, které inicioval autor této diplomové práce v červenci a srpnu roku 2019, proběhly v prostředí hotelu respondenta z toho důvodu, aby se respondent cítil co nejpohodlněji a nejpřirozeněji. Byly nahrávány a simultánně zaznamenávány pomocí poznámek tazatelem.

Samotný rozhovor byl rozdělen na čtyři části. První část je úvodní. Seznamuje respondenta s tématem diplomové práce a snaží se zjistit, zdali byl respondent vhodným subjektem pro sběr dat. Tedy zdali disponoval informacemi jako je obsazenost a cenová politika hotelu. Otázky sestavil autor této diplomové práce.

a) *Jaká je vaše současná pozice?*
b) *Jak dlouho tu pracujete?*
c) *Jak dlouho hotel funguje?*
d) *Jedná se o řetězec, nebo samostatný hotel?*

Druhou částí otázek rozhovoru jsem sledoval povědomí hoteliérů o platformě Airbnb, které je důležité pro třetí část rozhovoru. Tyto informace připravily respondenta na třetí klíčovou část rozhovoru a poskytli tazateli obecnější přehled o názorech na platformu krátkodobého ubytování, neboť obsahují více otevřenější otázky.

a) *Kdy jste se poprvé dozvěděl/a o platformě Airbnb?*
b) *Využil jste ji někdy?*
c) *Vnímáte vliv její rostoucí poptávky?*
d) *Domníváte se, že může konkurovat HUZ?*

Třetí a zároveň klíčová část rozhovoru je zaměřena na sběr informací o cenové politice hotelu v posledních několika letech, obsazenosti hotelu a vlivu rostoucí poptávky Airbnb na tyto atributy.

a) *Ovlivnila rostoucí poptávka po Airbnb v Praze obsazenost vašeho hotelu?*
b) *Klesla případně obsazenost dlouhodobě, nebo se jedná o sezónní výkyvy?*
c) *Pakliže poklesla od roku 2012 obsazenost vašeho hotelu, reagovali jste snižováním ceny?*
d) *Jsou sezónní (letní) ceny hotelu relativně nižší než před rokem 2012? Je důvodem větší konkurence, v podobě Airbnb?*
e) *Představuje podle vás Airbnb konkurenční hrozbu pro pražské hoteliéry a konkrétně pro váš hotel?*
f) *Dělali jste, nebo chystáte se dělat průzkum trhu v okolí hotelu, aby jste zjistili potencionální velikost konkurence?*

Poslední část rozhovoru jsem směřoval na zodpovězení sekundárních výzkumných otázek diplomové práce a mají následující podobu:

a) *Má podle Vás Airbnb vliv na dostupnost, ceny a nájemné bytů?*

b) *Je podle Vás Airbnb forma nekalé konkurence?*

c) *Jste pro regulaci platformy Airbnb?*

d) *Jakým způsobem by měla regulace probíhat?*

4.5. Údaje o respondentech

Oslovil jsem 27 majitelů, provozních, či manažerů vybraných, převážně 4* pražských hotelů. Schůzky probíhaly v červenci a v srpnu roku 2019. Polostrukturovaného rozhovoru se zúčastnilo osm respondentů pražských hotelů převážně v širším centru Prahy. Tedy v území s nejhustší koncentrací Airbnb. Tito respondenti byli pokaždé osobami disponujícími informacemi o obsazenosti, obratu a výnosech, cenách hotelu. Pouze v jednom případě byl provozní ve funkci méně než 2 roky. I přesto byl dobře obeznámen s hospodářskými výsledky posledních let. Provozní a manažeři hotelů patří do tohoto výčtu pražských hotelů:

- *Hotel Imperial*
- *Hotel Innside Prague Old Town*
- *Hotel Pentahotel Prague*
- *Hotel NH Prague City*
- *Hotel Cosmopolitan*
- *Hotel Clement*
- *Hotel Clarion*
- *Hotel Icon*

Kvantitativního výzkumu se zúčastnilo dalších 17 respondentů – manažerů hotelů. 14 respondentů bylo z Prahy a jeho okolí a 3 respondenti mimo hlavní město. Jednalo se o hoteliéry z Hradce Králové, Českého Krumlova a Jihlavy. Byly jim položeny pouze otázky ze 4. části dotazníku. Tedy ty otázky, jenž nesouvisí s pražským hoteliérstvím, ale se sekundárním výzkumem diplomové práce.

4.6. Vyhodnocení rozhovorů a dotazníků

Rozhovory provedl autor této diplomové práce v červenci a srpnu roku 2019. Z dvaceti sedmi oslovených pražských hoteliérů s rozhovorem souhlasilo pouze osm z nich. Všichni dotazovaní respondenti byli ochotní a poskytli mi dostatek času k doplňujícím otázkám. U osmi pražských hotelových manažerů probíhal rozhovor pokaždé v hotelu, kde tito manažeři a provozní hotelu pracují. Všichni respondenti měli přístup a podrobné informace o obsazenosti hotelu minimálně sedm let nazpět, cenách, výnosech a ročního obratu hotelu. Všech osm zkoumaných hotelů mají různorodou klientelu. Tedy žádný z těchto hotelů se nezaměřuje třeba jen na obchodní klientelu, nebo jen na účastníky kongresů.

Polovina z dotazovaných respondentů pracuje v hotelech, které jsou na trhu méně než 10 let. Druhá polovina hotelů existuje přes 10 let. Například hotel Imperial v blízkosti autobusového nádraží Florenc, byl založen již v roce 1914. Z osmi rozhovorů vyplynulo, že pouze tři navštívené hotely spadají pod širší síť hotelů. Jedná se o hotel Innside Prague Old Town a hotel NH Prague City a Penta Hotel. Pět respondentů byli mužského pohlaví, zbytek ženy. Respondenti z dotazníkového šetření byly podobně genderově vyváženy.

Následující tabulka zachycuje v krátkosti nejzásadnější odpovědi respondentů. Tyto odpovědi nejúžeji souvisí s hlavní hypotézou diplomové práce.

Tabulka 7: Výsledky kvalitativního rozhovoru

HOTEL	*Innside*	*NH Prague*	*Imper.*	*Cosmo.*	Penta	Clem.	Clarion	Icon
a) *Ovlivnila rostoucí poptávka po Airbnb v Praze obsazenost vašeho hotelu?*	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
b) *Představuje podle vás Airbnb konkurenční hrozbu pro pražské hoteliéry a konkrétně pro váš hotel?*	NE	NE	částečně	částečně	NE	částečně	NE	NE
c) *Má podle Vás Airbnb vliv na dostupnost, ceny a nájemné bytů?*	NE	ANO	ANO	ANO	nevím	NE	nevím	NE
d) *Jste pro regulaci platformy Airbnb?*	NE	částečně	ANO	ANO	NE	NE	ANO	ANO

Zdroj: vlastní zpracování

Respondenti se v rámci analýzy shodli na tom, že ačkoliv Airbnb existuje již od roku 2009 a většího boomu se těší od roku 2012 (díky exponenciálnímu nárůstu počtu poskytovatelů Airbnb v Praze), vyšší poptávku a zejména mediální zájem pociťují maximálně 4 roky nazpět. Není tedy až tak velkým překvapením, že ačkoliv respondenti pracují v hoteliérství, šest z osmi respondentů, kteří se zúčastnili kvalitativního rozhovoru využili alespoň 1x službu Airbnb. Nevyužila ji pouze provozní hotelu Penta hotel a manažer z hotelu NH Prague City. V rámci kvantitativního dotazování pouze dva provozní hotelu službu nevyužili ani jednou. Na otázku, zdali respondent vnímá vliv rostoucí poptávky Airbnb jsem se dočkal rozdílných odpovědí. Rozdílné, až opačné odpovědi i přes fakt, že hotely patřily do zhruba stejné cenové kategorie a byly vzdáleny od sebe cca 200 metrů. Tři z dotazovaných respondentů vnímají rostoucí vliv poptávky po Airbnb. Konkrétně hotel Imperial, Cosmopolitan a NH Prague City. Jejich obsazenost však neklesá, ale mnohdy také díky nižší relativní ceně. V dotazníkovém šetření deset z dotazovaných respondentů vnímá růst rostoucí poptávky po Airbnb, ale

mnohdy pouze mediálně. Ve stejném poměru odpovídali kladně tři totožní respondenti na otázku, zdali Airbnb může konkurovat pražským hotelům, zbylí záporně. Provozní hotelu Imperial mi sdělil, že klientům, kteří jsou zvyklí na 5* hotelové služby nedělá v dnešní době problém vzít si apartmán Airbnb, který je mnohdy stejně tak luxusní jako hotelový pokoj a kolikrát ještě lépe situován. A podniky s luxusní snídaní jsou v širším centru Prahy otázkou maximálně 10 minut chůze. V dotazníkovém šetření tentokrát většina respondentů uvedla, že Airbnb pražským hotelům konkurovat může. Respondenti z kvantitativního dotazování se dále shodují, že Airbnb je hrozbou spíše pro hotely nižší kategorie, zpravidla tříhvězdičkové a méně.

V rámci rozhovorů jsem se dále tázal na průměrný počet nocí, které host stráví v daném hotelu a avizoval jsem, že dle analýzy HUZ je průměrná délka pobytu hosta v Praze 2,4 noci. Všech osm hoteliérů odpovědělo, že tato čísla souhlasí a nejběžnější délka pobytu činí 2 až 3 noci.

Zásadní otázka diplomové práce byla: „*Ovlivnila rostoucí poptávka po Airbnb v Praze obsazenost vašeho hotelu*“? Zde se respondenti kvalitativního rozhovoru, ale i dotazníku (15ku2) shodují, že na obsazenost pražských čtyřhvězdičkových a pětihvězdičkových hotelů má rostoucí poptávka po Airbnb minimální vliv. Obsazenost hotelů u všech osmi dotazovaných hoteliérů a manažerů zůstávala buď konstantní, nebo mírně rostla. Průměrná míra obsazenosti u těchto osmi hotelů byla 87 %, což je o 20 p.b. více než je průměr hotelové obsazenosti v celé Praze. Důvodem je zřejmě fakt, že metodologický výzkum probíhal (neplánovaně) v širším centru Prahy, kde je poptávka mnohonásobně vyšší. Například v hotelu Imperial si drží průměrnou míru obsazenosti 96 % již po dobu 3 let v kuse. Stejnou mírou obsazenosti má i hotel Cosmopolitan. Ředitelka prodejů z hotelu Innside Prague City se svěřila, že řetězec požaduje po daném hotelu právě obsazenost 96 %, ale v současné době tam byla „pouze“ obsazenost 87 %. Respondenti z dotazníkového šetření konkrétní čísla obsazenosti hotelu povětšinou neposkytli. Respondenti dále uvádějí, že nižší míry obsazenosti byly spíše před rokem 2012, ale nikoliv důsledkem Airbnb, ale díky dozvukům hospodářské krize z roku 2009. Hoteliéři dále uváděli, že míra obsazenosti sice za posledních 7 let neklesá (nehledě na sezónní výkyvy), ale od roku 2017 již neroste takovým tempem jako v období 2012-2017. Důvodem může být dle ředitele prodejů hotelu Imperial také rostoucí poptávka po platformě Airbnb. Při její regulaci, či úplném zákazu, věří, že by poptávka, respektive

míra obsazenosti hotelu, rostla rychlejším tempem. Manažer hotelu NH Prague City uvádí, že vliv rostoucí poptávky po Airbnb ovlivňuje především hotely nižší kategorie. Zejména tří a méně hvězdičkové hotely. U těchto hotelů byla zaznamenána mnohem nižší míra růstu obsazenosti než u zbylých kategorií hotelů. Nejrychleji, dle průzkumu, rostl čtyřhvězdičkový segment hotelů. Jejich míra růstu obsazenosti se blížila ročně 4 %.

Průměrná míra obsazenosti tedy neklesá ani dlouhodobě ani sezónně. Sezóna nicméně dle sesbíraných dat již nejsou pro hoteliéry letní měsíce červen, červenec, srpen, ale spíše jarní měsíce, září, říjen, prosinec. Na tom se shodlo 90 % respondentů. Naproti tomu Airbnb má, podle cen i podle obsazenosti, vrchol sezóny letní měsíce.

Co se cenové politiky týče, průměrné ceny pražských hotelových pokojů se dle výsledků analýzy zvyšují minimálně. Manažer hotelu Imperial například uvádí, že ceny těchto hotelů jsou cenově elastické a bezdůvodné zvýšení ceny ze dne na den o cca 20 % vyvolá s vysokou pravděpodobností nižší obsazenost hotelu. To může být i důsledek vyšší nabídky ubytování právě nově díky Airbnb poskytovatelům v Praze. Jeden z provozních hotelu dodává, že dřív bylo možné se s okolními hotely domluvit na určité formě kartelu, kdy například všechny hotelu v okruhu 5 kilometrů nastavily stejné ceny. Dnes možná i díky Airbnb takové nekonkurenční chování není možné, dodává provozní 4* hotelu. Dalším zjištěním při dotazování se na cenotvorbu hotelů byla informace o flexibilním nastavování ceny. Hoteliéři uvádějí, že dnes již nejsou na pořadu dne sazebníky, kde jsou odlišné ceny pro letní a zimní sezónu. V dnešní době již také není problém měnit ceny prakticky z minuty na minutu, podle poptávky – například podle počtu online uživatelů aktuálně si prohlížejících nabídku ubytování na webu. Průměrná cena za dvojlůžkový hotelový pokoj u osmi respondentů z hotelů, jenž se účastnili kvalitativních rozhovorů byla 120 euro, tedy v přepočtu něco málo přes 3 000 Kč. To je o cca 30 % více než je průměrná cena za hotelový pokoj v Praze. Důvodem je opět fakt, že terénní výzkum probíhal u hotelů v širším centru Prahy. Konkrétně městské části Prahy 1, Prahy 4 a Prahy 8. Ceny hotelů, jejichž manažeři se zúčastnili dotazníkového šetření, byly zpětně dohledány a jejich průměr je 93 euro, tedy cca 2 350 Kč za 1 noc v hotelovém pokoji. S počtem nocí přirozeně klesá cena za 1 noc.

Na otázku, zdali Airbnb představuje existenční hrozbu respondenti takřka jednohlasně odpověděli, že existenční hrozbou pro jejich hotel Airbnb není. Nepředpokládají totiž,

že by i v blízké budoucnosti rostoucí poptávka po Airbnb ubytování ovlivnila obsazenosti jejich hotelu, natož ceny. Jedním z argumentů, kterým hoteliéři potvrzovali tuto odpověď, je skutečnost, že více než polovinu výnosů těchto hotelů profitují od hostů, kteří se účastní konferencí, firemních akcí, nebo jsou to zaměstnanci aerolinií. Tedy jedná se, podle dotazovaných hoteliérů, o jinou cílovou skupinu hostů, než které se ubytovávají v Airbnb ubytování, nebo například v tří a méně hvězdičkových hotelech. Faktem také je, že terénní výzkum probíhal pouze u hotelů vyšší cenové kategorie. Zdali je Airbnb konkurencí se již názory hoteliérů rozcházejí. Pro tři hoteliéry, kteří se zúčastnili rozhovoru, Airbnb konkurencí je, nicméně pří doplňovacích otázkách avizovali, že svou kladnou odpověď mysleli spíše pro hotely nižší cenové kategorie, u kterých nedošlo k tak markantní rostoucí míře obsazenosti hotelu jako u luxusnějších hotelů. Stejně tak pro sedm respondentů, kteří se zúčastnili dotazníkového šetření splňuje Airbnb prvky konkurence hotelů. I zde se však u pěti ze sedmi případů objevila poznámka, že je Airbnb konkurenceschopné pro hostely a tří a méně hvězdičkové hotely. Dotazovaní hoteliéři tedy nepovažují Airbnb za konkurenční hrozbu pro svůj hotel, ale obecně, zejména pro hotely nižší cenové kategorie, Airbnb konkurentem být může.

Na otázku, zdali si dělají hoteliéři průzkum trhu v okolí hotelu, odpovídali respondenti kladně. Průzkum o konkurenci si dělají prakticky na denní bázi, ale nezahrnují do průzkumu Airbnb nabídky, což přispívá k hypotéze, že nepovažují Airbnb za plnohodnotnou konkurenci.

Na základě dat z rozhovorů i výsledků z dotazníkového šetření vyplývá, že Airbnb zvyšuje nájemné, tržní ceny a snižuje dostupnost bytů. Odpovídala takto polovina respondentů, kteří se zúčastnili polostrukturovaných rozhovorů a více než polovina respondentů z dotazníkového šetření. Druhá polovina respondentů neodpověděla vůbec, nebo nepřímo. Relevantní argumenty k tomuto tvrzení však chyběly. Respondenti se shodli na tom, že Airbnb splňuje prvky nekalé konkurence, zejména v neplacení městských a lázeňských poplatků a v neposlední řadě, také daň z příjmu. Paní ředitelka prodejů z hotelu Innside Prague City uvádí, že by bylo nejefektivnější, kdyby tyto místní poplatky odváděla přímo společnost Airbnb z každé transakce. Podobný názor mělo i 11 respondentů z celkových 17 při dotazníkovém šetření. Zástupci hotelů Imperial a Cosmopolitan dokonce uvádějí, že Airbnb je především sociálně-kulturní problém a při

současném přeplnění pražského centra turisty, by bylo možné Airbnb lokálně omezit až zakázat. Dále argumentují, že Praha je v současné době, i díky své pověsti o bezpečné lokaci, tak významné turistické místo, že bychom si měli turisty „sami vybírat“, což není možné při plné liberalizaci služeb Airbnb.

Poslední otázka se týkala tedy případné regulace Airbnb, kde se respondenti téměř jednohlasně shodli, že regulace je nezbytná, ale nikoliv z důvodu konkurenční hrozby pro jejich hotel, ale spíše ze společensko-kulturních důvodů. U této otázky provozní, manažeři a ředitelé hotelů odpovídali spíše z pozice občana Prahy a uváděli, že existuje nemalé procento hostů, kteří jednoduše nerespektují všechna domácí pravidla. Ale zatímco v hotelu jsou na to do jisté míry připraveni, v bytových jednotkách vyšší míra hluku po 22. hodině večer a časté střídání hostů je problém. Regulace by tedy, dle výzkumu, měla zahrnovat zejména hlášení cizinců na cizineckou policii, placení lázeňských a městských poplatků, tak jak je tomu běžnou praxí u hotelů. Co se týče odvádění daní z příjmu, to by měla mít v gesci každá část Prahy zvlášť, říká provozní hotelu Cosmopolitan.

4.7. Komparativní analýza

Tato kapitola porovnává výsledky z kapitoly „Analýza ubytovacího sektoru v Praze“, která analyzovala data Airbnb a HUZ především ze stránek Českého statistického úřadu a AirDNA případně InsideAirbnb, s výsledky dosaženými v kapitole Metodologický výzkum, které byly získány pomocí kvalitativních polostrukturovaných rozhovorů a kvantitativního dotazování.

4.7.1. Míra obsazenosti

Jako nejdůležitější cíl diplomové práce bylo zjistit, zdali rostoucí poptávka po Airbnb ovlivnila poptávku, tedy míru obsazenosti po hotelových pokojích v Praze. Podle výsledků z 3. kapitoly diplomové práce, která čerpala především z dat ČSÚ, je zřejmé, že průměrná míra obsazenosti konstantně rostla. V roce 2013 (za rok 2012 nebyly dostupná data) byla průměrná míra obsazenosti hotelových pokojů v Praze 53,8 %. O

pět let později již 66,3 %. Za takto vysoké relativní přírůstky míry obsazenosti pražských hotelů byla považována zvyšující se turistická návštěvnost Prahy. Průměrná míra obsazenosti u osmi zkoumaných hotelů, které byly podrobeny kvalitativnímu rozhovoru, byla 87 %. Za důvod takto vysoké hodnoty, autor práce považuje lokaci těchto osmi hotelů, které se převážně nacházely v širším centru Prahy, Karlíně, Malé Straně, případně na Smíchově.

Mnohem zásadnější je zjištění, že od roku 2012 (respektive 2013) průměrná míra obsazenosti u těchto hotelů neklesala, nýbrž nepatrně rostla. Růst obsazenosti by mohl být rychlejší, podle některých respondentů, při důsledné regulaci platformy Airbnb. Za nejzásadnější důvod růstu míry obsazenosti však jak respondenti, tak analýza dat z ČSÚ považuje každoročně vyšší počty turistů, kteří navštíví Prahu. V zásadě je ale logické, že při zákazu Airbnb by se hosté nuceně přesunuly do hotelových pokojů, kterým by míra obsazenosti musela stoupnout, neboť žádný větší hotel se v Praze v poslední dekádě nepostavil a lůžková kapacita se zvýšila jen nepatrně. Jedná se ovšem pouze o úvahu. Méně pravděpodobná je již úvaha, v jejímž scénáři by bylo Airbnb zakázáno, ale hosté Airbnb by nepovažovali za substitut hotelové ubytování a počet návštěvníků Prahy by zase postupně klesl na hodnotu před rokem 2012, respektive 2009.

Žádný z respondentů v dotazníkovém šetření neuváděl, že obsazenost hotelu ve sledovaném období klesala dlouhodobě. Část z nich sleduje pouze krátkodobé výkyvy, které ale nedávají za vinu platformě Airbnb. Tyto výsledky se shodují se závěry analýzy HUZ ve 3. kapitole Diplomové práce, kde průměrná míra obsazenosti pražských hotelů/hostelů rostla.

Výsledky se rozcházejí v otázce sezónnosti jednotlivých typů ubytování. Zatímco pro HUZ, dle terénního výzkumu při dotazníkovém šetření a zejména při rozhovorech, jsou sezónní měsíce květen, září, říjen, prosinec a případně první dva lednové týdny díky ruským svátkům Vánočním, tak pro poskytovatele Airbnb, podle AirDNA (2019) dosahují nejvyšší míry obsazenosti, ale i vyšších cen letní měsíce. Jedná se o měsíce červen, červenec a srpen.

Výsledky z teoretické části analýzy a z terénního výzkumu se naopak shodují v průměrné délce pobytu hosta v Pražském hotelu. Odpovědi od respondentů byly 2-3

noci. Tyto hodnoty se shodují s průměrnou délkou pobytu 2,4 noci, dosaženou z výsledků analýzy HUZ.

4.7.2. Cena ubytování

Z analýzy HUZ ve třetí kapitole diplomové práce vyplývá, že průměrná cena pražského hotelu v roce 2013 byla 1 830 Kč za 1 noc. Ve stejném období roku 2018 to bylo již 2 236 Kč. Jedná se o 25 % nárůst ceny. K podobným závěrů autor práce dochází i z analýzy terénního výzkumu, kde osm respondentů – hoteliérů uvádí sice vyšší absolutní ceny (průměrně 3 000 Kč/noc), ale relevantnější je růst ceny od roku 2013 (respektive 2012), který činí 22 %. Ceny hotelů, jejichž manažeři se zúčastnili dotazníkového šetření, byly případně zpětně dohledány a jejich průměr je 93 euro, tedy cca 2 350 Kč. Hoteliéři v rámci rozhovorů i v rámci dotazníkového šetření neuvádějí, že by za dočasné snižování cen (hlavně v době mimo sezónu) mohla rostoucí poptávka po Airbnb v Praze.

Ceny hotelových pokojů upravují na denní bázi, podobně jako mají tu možnost poskytovatelé Airbnb. Většina zkoumaných hotelů dělí své ceny na dvě složky. První je statická – tyto ceny jsou fixní na rok dopředu a spravují je cestovní kanceláře. Druhá je flexibilní a může být spravována prakticky z minuty na minutu. Fixní složka tvoří zpravidla kolem 25 % hotelové kapacity. Respondenti uvádějí, že za případné snižování nebo zvyšování cen může v první řadě sezónnost a v druhé řadě průzkum trhu. Tedy nastaví-li některý z konkurenčních hotelů přechodně nižší cenu, je v gesci „revenue manažera“, aby upravil cenu na takovou hodnotu, aby byla konkurenceschopná. Průzkum trhu nezahrnoval u 7/8 respondentů polostrukturovaného rozhovoru poskytovatele Airbnb.

Z výsledků kvalitativních rozhovorů a dotazníkového šetření vyplývá, že hoteliéři považují Airbnb za spoluviníka (nikoliv hlavní příčinu) zdražování nájemného, dostupnosti bytů a tržní cenu nemovitostí. V analýze HUZ z kapitoly č. 3 vyplývá, že Airbnb zaujímá jen 1,4 % bytové kapacity celé Prahy, a to je malé číslo pro ovlivnění cen nájemného a dostupnosti bydlení. Na druhou stranu, metodologický výzkum probíhal převážně v širším centru Prahy, kde je také největší koncentrace Airbnb poskytovatelů. Tím pádem je relativní koncentrace Airbnb poskytovatelů větší vzhledem k nižšímu bytovému fondu širšího centra Prahy. Například je-li na Starém

Městě pronajímán každý pátý byt (aktuálně.cz, online), tedy 20 % bytového fondu Starého Města, je pravděpodobné, že dostupnost a vyšší nájemné je způsobeno právě tímto aspektem. Zaujímá-li Airbnb 1,4 % bytového fondu v rámci Prahy, tak na Praze 1, kde probíhal terénní výzkum (neúmyslně), bude procento poskytovatelů Airbnb vzhledem k bytovému fondu Prahy 1 vyšší. V takovém případě může mít Airbnb na ceny nájemného, dostupnost a tržní ceny bytů větší vliv.

Pokud se zaměříme na otázku, zdali hoteliéři vnímají Airbnb jako formu nekalé konkurence, dostaneme převážně souhlasnou odpověď. Vedle daní z příjmu by měli poskytovatelé Airbnb platit lázeňský poplatek a hlásit cizince na cizineckou policii, aby byly nastaveny stejné podmínky jak pro hotely, tak pro Airbnb. Podobné závěry jsou patrné i z analýzy Airbnb z 3. kapitoly diplomové práce.

4.8. Diskuze

Podle hypotézy této diplomové práce, poskytovatelé Airbnb nesoupeří s tradičními ubytovacími institucemi, ale naopak přiváží do Prahy jiný typ turistů. Podle výsledků z kvalitativních rozhovorů jsou tradiční hoteloví hosté z velké části tvořeny účastníky konferencí, firemních akcí nebo například zaměstnanci aerolinek. Naproti tomu turisté, kteří se ubytují v Airbnb jsou hosté vyhledávající nevšední zážitky – co nejvíce kulturně autentickou atmosféru, nebo prostě jen hosté, kteří si nemohou dovolit luxusní hotel, ale přesto chtějí bydlet v centru metropole. Tímto zjištěním byla potvrzena první část hypotézy, která tvrdila, že Airbnb není přímým konkurentem hotelů. Vytváří tak zcela nový trh a vlastní poptávku. V rámci třetí kapitoly diplomové práce ve sledovaném období nebyly relevantnější známky poklesu obsazenosti a cen hotelových pokojů, což částečně verifikovalo druhou část hypotézy diplomové práce. Metodologický výzkum, který zahrnoval kvalitativní rozhovory a doplňkové dotazníkové šetření již potvrdil verifikaci druhé části hypotézy, která tvrdila, že Airbnb ubytování nijak výrazně neovlivňuje poptávku po hotelových pokojích. To ovšem neznamená, že by nepovažovali Airbnb za možnou konkurenci do budoucna, a to zejména pro hotely nižší cenové kategorie, respektive hotely, jejichž největší podíl netvoří hosté účastnící se konferencí, firemních akcí, či zaměstnanci aerolinií. Nedokázali však určit, natož vyčíslit, jak významný vliv Airbnb na tyto aspekty může do budoucnosti mít.

K podobným závěrům dochází analýza z Institutu plánování a rozvoje hlavního města Prahy (2018, online) s názvem „Fenomén Airbnb a jeho dopady v kontextu hl. m. Prahy“. Tato analýza, kromě jiného, přichází s tvrzením, že Airbnb je především společensko-kulturním problémem. Jedná se o noční hluk, odpad v ulicích, gentrifikaci, rostoucí míru drobné kriminality, overtourism, ale i například snížení bezpečnostní situace. Nejedná se tedy o přímého konkurenta, jako můžeme pozorovat u platformy Uber konkurující pražským taxikářům.

S těmito závěry se ztotožňuje i autor práce, neboť velká část respondentů, zejména při kvalitativních rozhovorech zmiňovala, že Airbnb je především společenský problém. A jestli Pražský magistrát hledá důvod pro regulaci této platformy, tak je to právě tento důvod. Dalším aspektem je fakt, že se již pár let nejedná o čistou formu sdílení zdrojů – bytových jednotek, ale téměř 80 % bytů je nabízeno jako celek. Dalším zarážejícím faktem je, že dvě třetiny bytového fondu Airbnb nabízí pouze jedna čtvrtina poskytovatelů.

Vlivem rostoucí poptávky Airbnb na hotely v ČR se zabývala také Adriana Chalupová (2017) ve své diplomové práci „Současné postavení a budoucí vývoj Airbnb a vnímání jeho dopadu na klasické hotely“. Dochází k závěrům, že Airbnb v současné době a podobě nepředstavuje pro hotelový průmysl existenční hrozbu. Především kvůli tomu, že hotely mají jinou cílovou skupinu zákazníků než samotné Airbnb. S podobnými závěry se ztotožňuji, neboť jsem se s těmito odpověďmi setkal pří metodologickém výzkumu. Doplnil bych, že se jedná především o hotely přizpůsobené na tzv.. kongresovou turistiku, kdy hotel disponuje zasedacími místnostmi s vybavenou audio-video technikou. Koneckonců, tyto podmínky splňovaly všechny hotely, které byly podrobeny terénnímu výzkumu. Přesto někteří respondenti při rozhovorech uváděli, že pro některé hosty vyhledávající 5* ubytování, není problém substituovat toto ubytování lukrativnějšími Airbnb apartmány. Nicméně jich není zřejmě tolik, aby výraznějším způsobem ovlivnili obsazenost, popřípadě ceny hotelového ubytování.

Za možný nedostatek metodologického výzkumu můžeme považovat malý vzorek respondentů. Z dvaceti sedmi oslovených provozních a manažerů hotelů, přistoupilo na kvalitativní rozhovor osm respondentů. Osm provozních/manažerů hotelů představuje pouze 1 % pražských provozních/manažerů všech hotelů v Praze. Autor se domnívá, že i s větším vzorkem respondentů by byly závěry stejné, respektive respondenti by

nedokázali vyčíslit případný vliv na poptávku po hotelovém ubytování. Tuto domněnku podporuje fakt, že v dotazníkovém šetření, kterého se zúčastnilo 17 respondentů, provozovatelé uváděli, že jim Airbnb ovlivňuje obsazenost hotelu minimálně.

Nejrelevantnější nedostatek vidí autor práce v absenci hotelů nižší kategorie v metodologickém průzkumu. Z rešerše literatury i z následného terénního výzkumu vyplývá, že rostoucí míru obsazenosti mají na svědomí především čtyř a více hvězdičkové hotely. Hotelům nižší kategorie míra obsazenosti buď zůstávala konstantní, nebo mohla v některých případech i klesat (Pražský deník, 2016). Jedním z hlavních důvodů by mohla být i rostoucí poptávka po Airbnb ubytování.

Nabízí se otázka, zdali není hlavní město Praha příliš velká oblast pro analýzu tohoto typu. Jestli by nebylo přínosnější, zaměřit se pouze na část města, například Karlín, a tam zanalyzovat obsazenost a ceny hotelů před a po vstupu Airbnb, a teprve z těchto výsledků vyvozovat závěry.

Nedostatky lze také hledat v neúplných datech. Český statistický úřad poskytuje data o obsazenosti pražských hotelů až od roku 2013. Oficiální stránky Airbnb tyto data neposkytují vůbec. Specializuje se na to společnost a server AirDNA, která data sbírá a za měsíční poplatek, který činí 2 350 Kč poskytne data o cenách, obsazenosti, vývoji poptávky, sezónnosti, nebo i o chystaných novinkách.

Další nezamýšlená nevýhoda této práce je fakt, že terénní výzkum probíhal pouze na území širšího centra Prahy. Převážně na Praze 1. Přestože autor práce kontaktoval dvacet sedm potencionálních respondentů napříč Prahou prostřednictvím emailu, s rozhovorem souhlasilo 32 % dotazovaných, kteří pracují v hotelech převážně v širším centru Prahy. To na jednu stranu ušetřilo čas, ale poskytlo pohled jen na určitou městskou část Prahy.

Za přínos diplomové práce považuje autor zjištění, že hoteliéři jsou převážně pro regulaci Airbnb, ale nikoliv kvůli hrozbě nekalé konkurence, která by je existenčně nebo jakkoliv jinak ohrožovala, ale zejména kvůli sociálně-kulturním aspektům. Regulace by měla být tedy zaměřena takovým způsobem, aby byla zachována kvalita života místním obyvatelům. Aby byl zmírněn proces gentrifikace, který úžeji chápu jako proces vytlačování původního sociálně slabšího obyvatelstva z určitých lokalit a zejména

regulován overtourism pro zachování pověsti Prahy jako bezpečné metropole. Ani Praha totiž není nafukovací a nabízí se možná regulace v podobě zpoplatnění nejvíce turisticky vytěžovaných míst, nebo alespoň omezit přístup velkým turistickým autobusům. Nabyté vědomosti v průběhu sběru dat pro diplomovou práci by pravděpodobně částečně změnily hlavní hypotézu práce. Hypotéza by se pravděpodobně týkala analýzy sociálně-kulturních problémů, které způsobuje neregulované Airbnb. Taková práce by posléze mohla navrhnout vhodná řešení.

4.9. Doporučená regulace

Rozmach sdílené ekonomiky je faktem, se kterým se musí počítat. Je proto zapotřebí, aby se na něj subjekty, kterých se sdílená ekonomika bude týkat, řádně připravily. Největší očekávání budou v tomto ohledu od regulací cestou pražských úřadů, popřípadě od Ministerstva pro místní rozvoj. Dle závěrů diplomové práce by měla regulace především sledovat zájmy českých, respektive pražských občanů.

Pokud by byla regulace nastavena příliš striktně, mohlo by to poškodit v konečném důsledku spotřebitele Airbnb, který by přišel o množství výhod a pozitivních externalit. Regulace nesmí být natolik striktní, neboť by mohla neúměrným způsobem zvýšit transakční náklady na straně nabídky a v konečném důsledku se minout účinkem. Vzpomeňme na Lafferovu křivku nadměrného zdanění. Na druhou stranu, pokud by byla regulace příliš benevolentní, nemuselo by dojít k potlačení společensko-kulturních problémů spojených s existencí Airbnb.

Jedním z možných, komplexních a snad efektivních řešení je povinná registrace poskytovatelů Airbnb na úřadech městské správy. Město by získalo přehled o nabídkách krátkodobých hostitelů, na jehož základě by efektivněji kontrolovalo, kdo řádně odvádí daně a místní poplatky (turistický poplatek – city tax). Vhodná je v případě této regulace kooperace státních úřadů s platformou Airbnb. V ideálním případě propojení IT systému finanční správy se zmiňovanou platformou. Turistické poplatky by měly být přičítány přímo k ceně pronájmu a sama platforma Airbnb by je měla odvádět městu.

Tato forma regulace řeší zejména problém nekalé konkurence. Narovnala by konkurenční prostředí mezi tradičním ubytovacím sektorem a Airbnb. Krátkodobě by

pravděpodobně klesla nabídka poskytovatelů Airbnb, ale regulace by neřešila z dlouhodobého hlediska problém overtourismu, nebo nedostupnosti bytů v některých částech města z důvodu zkupování těchto bytů za účelem investice – krátkodobého pronájmu.

Výše uváděná forma regulace v kombinaci se zavedením maximálního počtu nocí za rok, které může poskytovatel krátkodobého ubytování nabídnout, je efektním řešením, které by oživilo původní principy sdílené ekonomiky a zamezilo by rozšiřování dříve zmíněných sociálně-kulturních problémů. Vlastníci bytů by mohli apartmán pronajmout maximálně 60 dní v roce a pouze za podmínky, že bytovou jednotku sdílí společně s nájemníky. Jednalo by se o skutečné sdílení zdrojů. Podobné formy regulace můžeme vidět v Amsterodamu, New Yorku, nebo například v Barceloně.

Autor práce dále navrhuje, na podkladě literárních rešerší, aby vznikl nový zákon o sdílené ekonomice, popřípadě přímo o sdíleném ubytování. A až do tohoto zákona implementovat případné regulace.

Závěr

Cílem této diplomové práce bylo zjistit, jaký vliv má rostoucí poptávka po Airbnb na tradiční ubytovací sektor v Praze. Cíl práce byl splněn a hlavní hypotéza práce „Airbnb v Praze neplní roli přímého konkurenta hotelů/hostelů a nijak výrazně neovlivňuje poptávku hostů po hotelových pokojích, byla verifikována pomocí kvalitativních rozhovorů se zástupci pražských hotelů. Bylo zjištěno, že míra obsazenosti hotelů ani ceny hotelových pokojů neklesají. Hoteliéři nevnímají ubytování prostřednictvím Airbnb jako existenční hrozbu, ani jako vážnější konkurenci. Přesto jsou pro její regulaci důvody zejména sociálně-kulturní problémy. Tyto problémy mohou být podporovány i faktem, že dvě třetiny bytového fondu Airbnb v Praze nabízí pouze jedna čtvrtina pražských poskytovatelů. Dále bylo zjištěno, že Airbnb může představovat konkurenci především pro hotely, jejichž hlavním zdrojem příjmu jsou individuální rezervace, a nikoliv konference nebo firemní akce. Hosté preferující individuální rezervace jsou cílovou skupinou, která se ubytovává právě v Airbnb. Byly splněny i sekundární cíle diplomové práce. Společnost Airbnb má, podle výzkumu, byť nepatrný a lokální vliv na ceny, dostupnost a nájemné bytů. Autor diplomové práce na základě poznatků zejména z teoretické části práce upozorňuje, že primárním vlivem na tuto problematiku je nedostatečná nabídka developerů podpořená dlouhotrvající stimulací poptávky po bydlení prostřednictvím nízkých úrokových sazeb.

Bylo zjištěno, že vliv na ceny, dostupnost a nájemné bytů má Airbnb zejména v těch městských částech Prahy, kde je koncentrace bytových jednotek, vzhledem ke zbylému bytovému fondu, největší. Zaujímá-li Airbnb 1,4 % bytového fondu v rámci celé Prahy, tak na Prahu jako celek bude vliv rostoucí poptávky po Airbnb na ceny, dostupnost a nájemné bytů nízká. Ale v městské části Praha 1, kde je koncentrace Airbnb poskytovatelů relativně největší, je také procento poskytovatelů Airbnb vzhledem k bytovému fondu Prahy 1 vyšší a v takovém případě může mít Airbnb na ceny nájemného, dostupnost a tržní ceny bytů větší vliv.

Airbnb dále může být klasifikována jako forma nekalé konkurence, neboť doposud její provozovatelé neplatí poplatky, daně, tak jak je tomu u tradiční konkurence. Autor práce upozorňuje, že chybí především legislativní rámec a efektivní orgány samosprávy, které

se budou zabývat jeho vymahatelností. Na základě rešerše literatury bylo zjištěno, jaké formy regulačních rámců byly nastaveny ve vybraných zemích.

V teoretické části diplomové práce byly představeny základní principy sdílené ekonomiky a postavení tématu v odborné literatuře. První podkapitoly se věnovaly především sdílené ekonomice jako nově nastupujícímu fenoménu se všemi jejími výhodami a nedostatky. Byla popsána historie i současnost jak sdílené ekonomiky, tak sdíleného ubytování, jakožto nejvýznamnějšího zástupce ekonomiky sdílení zdrojů. Dále byla popsána situace sdíleného ubytování ve světě a způsob přístupu vybraných evropských států k regulacím sdílené ekonomiky, které mohou být inspirací pro případnou regulaci Airbnb v Praze. Z této části diplomové práce vyplynulo, že primárním důvodem pro regulaci sdíleného ubytování není ochrana konkurenčního prostředí tradičních ubytovacích poskytovatelů, ale především sociálně-kulturní dopady, které s sebou sdílené ubytování přináší. Vhodnou inspirací pro efektivní regulaci v Praze může být Londýn a jeho maximální možný počet pronajímaných dní prostřednictvím Airbnb, kombinovaný s Barcelonou, kde je platforma Airbnb propojena s katalánskými úřady a nedochází tak k daňovým únikům.

Praktická část diplomové práce se věnovala analýze ubytovacího sektoru v Praze a dílčím cílům. První část byla věnována analýze krátkodobého ubytování v Praze z hlediska míry obsazenosti, cen a možných problémů spojených s rostoucí poptávkou po Airbnb v Praze. Druhá část byla věnována tradičnímu ubytovacímu sektoru z hlediska vývoje míry obsazenosti a cen. Kritické analýze byla podrobena problematika dostupnosti a zvyšujících se cen rezidenčních bytů v Praze a problematika nekalé konkurence.

Zásadní byla čtvrtá a poslední kapitola „Metodologický výzkum“. V této části diplomové práce došlo k výzkumnému šetření formou rozhovorů se zástupci pražských hotelů. Jako doplňkový zdroj pro rozšíření respondentů byla využita forma dotazníkového šetření. Rozhovory s hoteliéry potvrdily dílčí závěry z předchozí analýzy z třetí kapitoly. Součástí kapitoly byla také srovnávací analýza dílčích závěrů z třetí kapitoly a dat získaných z rozhovorů s hoteliéry. Ke konci kapitoly byla nastíněná vhodná forma regulace pro sdílené ubytování v Praze, která zahrnuje kooperaci státních

úřadů s platformou Airbnb společně se zavedením maximálního možného počtu dní, které může poskytovatel Airbnb pronajmout.

K významným poznatkům patří zjištění, že hoteliéři jsou převážně pro regulaci Airbnb, ale nikoliv kvůli hrozbě nekalé konkurence, která by je existenčně nebo jakkoliv jinak ohrožovala, ale zejména kvůli sociálně-kulturním aspektům. Regulace by měla být tedy zaměřena takovým způsobem, aby byla zachována kvalita života místním obyvatelům. Aby byl zmírněn proces gentrifikace, který úžeji chápu jako proces vytlačování původního sociálně slabšího obyvatelstva z určitých lokalit a zejména regulován overtourism pro zachování pověsti Prahy jako bezpečné metropole. Ani Praha totiž není nafukovací a má své limity. Příliš mnoho turistů způsobuje nadměrný noční hluk a její centrum není prozatím přizpůsobeno na velké turistické autobusy. Nabízí se možná regulace v podobě zpoplatnění nejvíce turisticky vytěžovaných míst. Nabyté vědomosti v průběhu sběru dat pro diplomovou práci by pravděpodobně částečně změnily hlavní hypotézu práce. Hypotéza by se pravděpodobně týkala analýzy sociálně-kulturních problémů, které způsobuje neregulované Airbnb. Taková práce by posléze mohla navrhnout vhodná řešení.

Za nejrelevantnější nedostatek autor páce pokládá fakt, že terénní výzkum neprobíhal u hotelů nižší kategorie. Z rešerše literatury i z následného terénního výzkumu vyplývá, že rostoucí míru obsazenosti mají na svědomí především čtyř a více hvězdičkové hotely právě díky odlišné cílové skupině hostů. U hotelů nižší kategorie míra obsazenosti buď zůstávala konstantní, nebo mohla v některých případech i klesat. Jedním z hlavních důvodů by mohla být i rostoucí poptávka po Airbnb ubytování. Pro verifikaci tohoto tvrzení by bylo zapotřebí hlubší analýzy.

Seznam použitých zkratek

HUZ = Hromadná ubytovací zařízení

B2B = Business to business

P2P = Peer to peer

ČSÚ = Český statistický úřad

Seznam grafů, tabulek a obrázků

Seznam grafů

Graf 1 Absolutní míra obsazenosti 33

Graf 2: Míra obsazenosti jednotek Airbnb 35

Graf 3: Průměrná sazba za pronájem bytové jednotky 37

Graf 4: Srovnání vývoje HUZ a Airbnb 45

Graf 5: Srovnání míry obsazenosti Airbnb a HUZ 46

Seznam tabulek

Tabulka 1: Počet poskytovatelů Airbnb 29

Tabulka 2: Relativní míra obsazenosti Airbnb v Praze 32

Tabulka 3: Počet HUZ 40

Tabulka 4: Počet turistů 41

Tabulka 5: Míra obsazenosti 42

Tabulka 6: Průměrná cena dvojlůžkového hotelového pokoje v Praze 43

Tabulka 7: Výsledky kvalitativního rozhovoru 52

Seznam obrázků

Obrázek 1: Využívání sdílené ekonomiky v EU 10

Obrázek 2: Podíl ubytovacího trhu 28

Obrázek 3: Poměr sdílených prostor vs. celé bytové jednotky v Praze 30

Obrázek 4: Míra obsazenosti jednotlivých částí Prahy 34

Obrázek 5: Cena pronájmu bytové jednotky za noc 36

Seznam zdrojů

Knižní zdroje

1. RACHEL BOTSMAN AND ROO ROGERS. What's mine is yours: how collaborative consumption is changing the way we live. Rev. and updated ed. London: Collins, 2011. ISBN 9780007395910.
2. SUNDARARAJAN, Arun. The sharing economy: the end of employment and the rise of crowd-based capitalism. Cambridge, Massachusetts: The MIT Press, 2016. ISBN 9780262034579.
3. GALLAGHER, Leigh. The Airbnb story: how three ordinary guys disrupted an industry, made billions.. and created plenty of controversy. Boston: Houghton Mifflin Harcourt, 2017. ISBN 9780544953871.
4. REICHEL, Jiří. Kapitoly metodologie sociálních výzkumů. Vyd. 1. Praha: Grada, 2009, 184 s. Sociologie (Grada). ISBN 978-80-247-3006-6.
5. GAVORA P., 2000: Úvod do pedagogického výzkumu. Brno: Paido, 207 s. ISBN 80-85931-79-6.

Elektronické zdroje

6. Sharing or paring?: Growth of the sharing economy [online]. In: PwC, 2016 [cit. 2019-04-13]. Dostupné z: https://www.pwc.com/hu/en/kiadvanyok/assets/pdf/sharing-economy-en.pdf
7. The World Bank (2017), Who shares in the European Sharing Economy?, [cit. 2019-04-13]. Dostupné z: http://blogs.worldbank.org/ic4d/who-shares-european-sharing-economy
8. Bloomberg (2016), Airbnb Inches its Way Into China, [cit. 2019-01-16]. dostupné z: https://www.bloomberg.com/news/articles/2016-12-06/airbnb-inches-its-way-into-china
9. Bloomberg (2016), In Deal with Didi, Uber Frees Itself to Expand in Other Markets, [cit. 2019-02-23]. Dostupné z: https://www.bloomberg.com/news/articles/2016-08-01/uber-said-to-merge-china-business-withdidi-in-35-billion-deal

10. The Economist, (2013). The rise of the sharing economy. [online] [cit. 2019-04-13]. dostupné z: https://www.economist.com/news/leaders/21573104-internet-everything-hire-rise-sharingeconomy
11. The Innovation Enterprise, (2016), The sharing Economy Boom, (online) [cit. 2019-01-13]. Dostupné z: https://channels.theinnovationenterprise.com/articles/the-sharing-economy-boom
12. GUTTENTAG D. Airbnb: disruptive Innovation and the rise of an informal tourism accommodation sector [online]. 2013 [cit. 2019-03-18]Dostupné z: http://www.tandfonline.com/doi/pdf/10.1080/13683500.2013.827159
13. PRÁVO PRO PODNIKATELE. Novinky ve sdílené ekonomice[online]. 2017 [cit. 2019-04-01]. Dostupné z: https://pravopropodnikatele.cz/11543-2/
14. Botsman, R. (2015). The Case for Collaborative Consumption. (online), [cit. 2019-03-24]. TEDxSydney. Dostupné z: https://www.ted.com/talks/rachel_botsman_the_case_for_collaborative_consumptionAirbnb.
15. Airbnb inside data, (2019). [cit. 2019-05-13]. Retrieved from https://www.airbnb.com.
16. ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Kapacity hromadných ubytovacích zařízení podle kategorie [online]. 2017 [cit.2019-02-29]. Dostupné z: https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objektparametry&z=T&f=TABULKA&katalog=31742&pvo=CRU01&sp=A&c=v3%7E8__RP2013&str=v38
17. ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Návštěvnost HUZ podle kategorie za vybrané území [online]. 2017 [cit. 2019-02-30]. Dostupné z: https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objektparametry&z=T&f=TABULKA&katalog=31743&pvo=CRUD003R&sp=A&c=v3%7E8__RP2012&u=v134__VUZEMI__100__3018&str=v134
18. OWYANG, Jeremiah. The Collaborative Economy: Products, services, and market relationships have changed as sharing startups impact business models. To avoid disruption, companies must adopt the Collaborative Economy Value Chain [online]. In: 2013 [cit. 2019-03-18]. Dostupné z: http://www.collaboriamo.org/media/2014/04/collabecon-draft16130531132802-phpapp02-2.pdf.
19. Airbnb a tvé sousedství: Pokud si myslíš, že je tvůj soused hostitelem na Airbnb a máš nějakou stížnost, chceme o tom vědět. [online]. [cit. 2019-03-11]. Dostupné z: https://www.airbnb.cz/neighbors

20. Praha výrazně omezí Airbnb. Nová magistrátní koalice chce zvýšit poplatky a omezit dobu možného pronájmu [online]. 2018 [cit. 2019-03-29]. Dostupné z: https://archiv.ihned.cz/c1
21. NUNLIST, T. (2017, November 6). Is China's Sharing Economy on Borrowed Time? , (online), [cit. 2019-03-29], Dostupné z: http://knowledge.ckgsb.edu.cn/2017/11/06/technology/chinas-sharing-economyborrowed-time/
22. The Guardian (2014), Airbnb Fined 30,000EUR for illegal tourist lets in Barcelona, [cit. 2019-05-29] Dostupné z: https://www.theguardian.com/technology/2014/jul/07/airbnb-fined-illegal-tourist-lets-barcelonacatalonia
23. The Innovation Enterprise, (2016), The sharing Economy Boom, (online), [cit. 2019-04-04] Dostupné z: https://channels.theinnovationenterprise.com/articles/the-sharing-economy-boom
24. SKIFT. Airbnb Is Becoming an Even Bigger Threat to Hotels Says a New Report [online]. 2017 [cit. 2019-04-15]. Dostupné z: https://skift.com/2017/01/04/airbnb-is-becoming-an-even-bigger-threat-to-hotelssays-a-new-report/
25. TRAVOLUTION. Travellers mixing business with leisure more, says Airbnb [online]. 2017 [cit. 2019-05-28]. Dostupné z: http://travolution.com/articles/102590/travellers-mixing-business-with-leisure-moresays-airbnb
26. FORTUNE. Airbnb's Profits to Top $3 Billion by 2020 [online]. 2017 [cit. 2019-11.06]. Dostupné z: http://fortune.com/2017/02/15/airbnb-profits/
27. AHR ČR. Sdílená ekonomika v Česku roste. Není čas určit pravidla? [online]. 2016 [cit. 2019-05-08]. Dostupné z: http://www.ahrcr.cz/novinky/sdilena-ekonomika-vcesku-roste-neni-cas-urcit-pravidla/
28. TRAVEL DAILY NEWS. Airbnb still struggles to compete with hotels [online]. 2017 [cit. 2019-08-01]. Dostupné z: http://www.traveldailymedia.com/246223/airbnb-still-struggles-to-compete-withhotels/
29. HOSPODÁŘSKÉ NOVINY. Airbnb vrací úder, přišlo s vlastní studií. Kvůli nám nájmy nerostou a centra se nevylidňují, Česku přinášíme miliardy, tvrdí [online]. 2017 [cit. 2019-05-08]. Dostupné z: https://archiv.ihned.cz/c1-65903790-airbnbneskodime-cesku-privazime-miliardy-korun
30. MILLER, Stephen. First Principles for Regulating the Sharing Economy. Harvard Journal on Legislation [online]. 2016, 53, 149-202 [cit. 2019-03-24]. Dostupné z: http://harvardjol.com/wp-content/uploads/2016/02/HLL107_crop.pdf

31. TNOOZ. The Airbnb effect on hotels – experiences, tech provision and convergence [online]. 2017 [cit. 2019-05-12]. Dostupné z: https://www.tnooz.com/article/airbnb-effect-hotels-experiences-techconvergence/?utm_source=feedburner&utm_medium=feed&utm_campaign=Feed% 3A+Tnooz+%28Tnooz%29
32. , HAYWOOD, J, (2016), (online), [cit. 2019-05-13]. Airbnb & Hotel Performance, Dostupné z: https://str.com/sites/default/files/2019-07/Airbnb-and-Hotel-Performance.pdf
33. ZERVAS, Georgios, Davide PROSERPIO a John BYERS. The Rise of the Sharing Economy: Estimating the Impact of Airbnb on the Hotel Industry [online]. 2014 [cit. 2019-05-06] Dostupné z: http://citeseerx.ist.psu.edu/viewdoc/download?doi=10.1.1.644.7793&rep=rep1&type= pdf. Boston University School of Management.
34. Evropská komise (2016), Factsheet, Collaborative Economy, [cit. 2019-07-06]. Dostupné z: http://ec.europa.eu/growth/single-market/services/collaborative-economy_cs
35. PwC (2016), Future of the Sharing Economy in Europe 2016, [cit. 2019-03-13]. Dostupné z: https://www.pwc.co.uk/issues/megatrends/collisions/sharingeconomy/future-of-the-sharing-economy-ineurope-2016.html
36. BENDA, Marek. Perspektivy sdílené ekonomiky. Dokumentační bulletin MF: Přehled dokumentovaných článků, knih, a dalších informačních zdrojů [online]. Praha, 2016, 6(2016), 8-10 [cit. 2019-03-17]. ISSN 1804-7262. Dostupné z: http://www.mfcr.cz/assets/cs/media/Bulletin-knihovny-MF_2016-c-06_Financni-aekonomicke-informace-62016.pdf
37. Study on the Assessment of the Regulatory Aspects Affecting the Collaborative Economy in the Tourism Accommodation Sector in the 28 Member States: Task 4 Paris [online]. In:. 2018 [cit. 2019-05-12]. Dostupné z: https://publications.europa.eu/en/publication-detail//publication/ff1e669e-526f-11e8-be1d-01aa75ed71a1/language-en/format-PDF/source-search
38. Airbnb: The story behind the $1.3bn room-letting website. The Telegraph [online]. 2012 [cit.2019-02-20].Dostupné z: http://www.telegraph.co.uk/technology/news/9525267/Airbnb-The-story-behind-the1.3bn-room-letting-website.html
39. Prague among most popular destinations on Airbnb. Hello Czech Republic [online]. 2016 [cit. 2019-01-21]. Dostupné z: http://www.czech.cz/en/Turistika/Prague-amongmost-popular-destinations-on-Airbnb

40. Praha není Berlín. Regulace Airbnb v Česku zatím nehrozí. Český rozhlas [online]. 2016 [cit. 2019-01-31]. Dostupné z: http://www.rozhlas.cz/radiowave/spolecnost/_zprava/praha-neni-berlin-regulaceairbnb-v-cesku-zatim-nehrozi--1635158
41. Pražské hotely jsou na konec roku téměř obsazené. Pražský deník [online]. 2016 [cit. 2019-01-21]. Dostupné z: http://prazsky.denik.cz/podnikani/prazske-hotely-jsou-nakonec-roku-temer-obsazene-20161127.html
42. Vývoj cen a trendy v oblasti hotelového ubytování, HRG, 2019, půlroční zpráva, [online], [cit. 2019-05-19]. Dostupné z: https://www.hrgczechrepublic.cz/vyvoj-cen-a-trendy-v-oblasti-hoteloveho-ubytovani/
43. Analýza trhu rezidentního bydlení v Praze: Byty zdražuje vysoká poptávka a nízká výstavba, ne digitální platformy, studie, CETA, [online], 2018, [cit. 05-08-2019], Dostupné z: http://eceta.cz/tz-analyza-trhu-rezidentniho-bydleni-v-praze-byty-zdrazuje-vysoka-poptavka-a-nizka-vystavba-ne-digitalni-platformy/
44. Evropská komise (2016), Factsheet, Collaborative Economy, [cit. 2019-06-13]. Dostupné z: http://ec.europa.eu/growth/single-market/services/collaborative-economy_cs
45. , Jamie LANE, Mark WOODWORTH, 2016, (online), [cit. 2019-06-13] The Sharing Economy Checks In: An Analysis of Airbnb in the United States Dostupné z: http://rss.hsyndicate.com/file/152006083.pdf
46. The Telegraph, (2016), [cit. 2019-03-13]. Airbnb tax chaos, Dostupné z: http://www.telegraph.co.uk/news/2016/10/05/airbnb-tax-chaos-sharing-economy-boom-to-push-fines-forlate-tax/, vlastní překlad
47. Sharing Economy UK, Why London won't reject Airbnb 2016, [cit. 2019-04-13]. Dostupné z: http://www.sharingeconomyuk.com/news-and-views/post.php?s=2016-06-28-why-london-wont-rejectairbnb
48. Inside Airbnb (2019). data Praha [cit.2019-08-13]. Dostupné na: http://insideairbnb.com/get-the-data.html
49. AirDNA.co, data Praha (2018). [cit. 2019-08-13]. Dostupné na: https://www.airdna.co/market-data/app/cz/default/prague/overview
50. Berňák získal údaje o pronájmech Airbnb v Česku. Jak se k nim dostal, tají (30. 7. 2018). iDnes.cz. [cit. 2019-06-13]. Dostupné na: https://ekonomika.idnes.cz/aibnbn-dane-poplatky-financni-sprava-praha-ministerstvo-financi-sdilena-ekonomika-

51. Český statistický úřad (2018). Veřejná databáze. Cestovní ruch: Hromadná ubytovací zařízení. [cit. 2019-07-14]. Dostupné na: https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=statistiky#katalog=31739
52. Praha rychle dohání Vídeň v hotelových cenách. Jedna noc vyjde v průměru na 2300 korun, v rakouské metropoli je to jen o 200 korun víc (9. 4. 2018). Hospodářské noviny. [cit. 2019-07-14]. Dostupné na: https://archiv.ihned.cz/c1-66103720-praha-rychle-dohani-viden-vhotelovych-cenach-jedna-noc-vyjde-v-prumeru-na-2300-korun-v-rakouske-metropoli-je-to-jen-o-200-korun-vic
53. Domácí pronajímají byty přes Airbnb a snaží se změnit pošramocenou pověst (2018), (online) [cit. 2019-07-16], Dostupné z:https://zpravy.aktualne.cz/domaci/pronajimaji-byty-pres-airbnb-a-snazi-se-zmenit-posramocenou/r~e42b0fd68b6111e9b9980cc47ab5f122/
54. České noviny, (2018), Na Starém Městě se přes Airbnb pronajímá každý 5. byt, (online) [cit. 2019-07-16], Dostupné z:https://www.ceskenoviny.cz/zpravy/analyza-na-starem-meste-se-pres-airbnb-pronajima-kazdy-paty-byt/1685068
55. Europarlament, (2018), data Airbnb, (online) [cit. 2019-07-16], Dostupné z: http://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/STUD/2016/558777/EPRS_STU(2016)558777_EN.pdf
56. Kryštof KRULIŠ, Alice REZKOVÁ, Analýza vybraných sektorů sdílené ekonomiky České republiky, (online) [cit. 2019-07-16], Dostupné z https://www.mpo.cz/assets/dokumenty/55423/63472/653276/priloha001.pdf
57. HEINRICHS, Harald. Sharing Economy: A Potential New Pathway to Sustainability. GAIA: Ecological Perspectives for Science [online]. 2013, 22(4), 228-231 [cit. 2019-03-15]. ISSN 09405550. Dostupné z: http://eds.a.ebscohost.com/eds/pdfviewer/pdfviewer?sid=8f324667cc33-4fb0-964d-fac461be7535%40sessionmgr4010&vid=3&hid=4202
58. V. MARIANOVSKÁ, Mgr. M. NĚMEC, (2018), (online) [cit. 2019-05-16], Dostupné z http://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/ssp/analyzy/bydleni_realitni_trh/fenomen_airbnb_a_jeho_dopady_v_kontextu_hl.m.prahy.pdf
59. TECHCRUNCH. Airbnb is buying Luxury Retreats for around $200M [online]. 2017 [cit. 2019-07-16]. Dostupné z: https://techcrunch.com/2017/02/09/airbnb-isbuying-luxury-retreats-for-around-200m/?ncid=rss

60. CHALUPOVÁ, Adriana, Současné postavení a budoucí vývoj Airbnb a vnímání jeho dopadu na klasické hotely, VŠE, 2017, Diplomová práce, [cit. 2019-08-13]. Dostupné z: file:///C:/Users/Vladimír/Desktop/Diplomka/zaverecna_prace%20(5).pdf
61. NEESER, David, (2015), analysis, Does Airbnb Hurt Hotel Business: Evidence from the Nordic Countries, [cit.2019-08-13]. Dostupné z: https://www.researchgate.net/publication/282151529_Does_Airbnb_Hurt_Hotel_Business_Evidence_from_the_Nordic_Countries
62. Statista.com, (2017) Company value of Airbnb from 2014 to 2017. [cit. 2019-04-13]. Dostupné z: https://www.statista.com/statistics/339845/company-value-and-equity-funding-of-airbnb
63. Deloitte, Sdílená ekonomika – Bohatství bez vlastnictví, 2017, Dostupné z: https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/deloitte-analytics/Sdilenaekonomika.pdf
64. Czech Tourism, Tisková zpáva – Příjezdy zahraničních turistů vzrostly o 10% (8.11.2017), [cit. 2019-04-13]Dostupné z: http://czechtourism.cz/pro-media/tiskove-zpravy/prijezdy-zahranicnich-turistu-vzrostly-o-10procen/
65. ČSÚ: Hosté a přenocování v hromadných ubytovacích zařízení (2017), [cit. 2019-04-14]. Dostupné z: http://bit.ly/2scjh6F
66. ASAP. Priceline Group and Expedia on sharing economy[online]. 2017 [cit. 2019-05-10]. Dostupné z: http://hub.theasap.org.uk/priceline-group-and-expedia-onsharing-economy/
67. THE NEW YORK TIMES. Hotels vs. Airbnb: Let the Battle Begin[online]. 2016 [cit. 2019-06-11]. Dostupné z: https://www.nytimes.com/2016/07/24/travel/airbnbhotels.html?_r=1
68. SHORT TERM STAYS. Airbnb: A glimpse into the future…[online]. 2017 [cit. 2019-07-11]. Dostupné z: http://www.ststays.com/airbnb-a-glimpse-into-the-future/
69. INTERECONOMICS. Regulating the European Sharing Economy: State of Play and Challenges [online]. 2017 [cit. 2019-06-22]. Dostupné z: https://archive.intereconomics.eu/year/2017/1/regulating-the-european-sharingeconomy-state-of-play-and-challenges/

Ostatní zdroje

70. Rozhovory se zástupci hotelů: NH Prague City, Hotel Imperial, Hotel Cosmopolitan, Hotel Innside Prague City, Hotel Penta, Hotel Clement, Hotel Clarion, Hotel Icon
71. Dotazníkové šetření Survio, 2019, Dostupné z: https://www.survio.com/survey/d/V2L8Y9O5G9U8U8L9C