

# Fenomén Airbnb a jeho dopady v kontextu hl. m. Prahy

Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy

Mgr. Michal Němec  
Mgr. Veronika Marianovská

Konference „Evropská chytrá a sdílená města“  
22. – 23. listopadu 2018, Praha

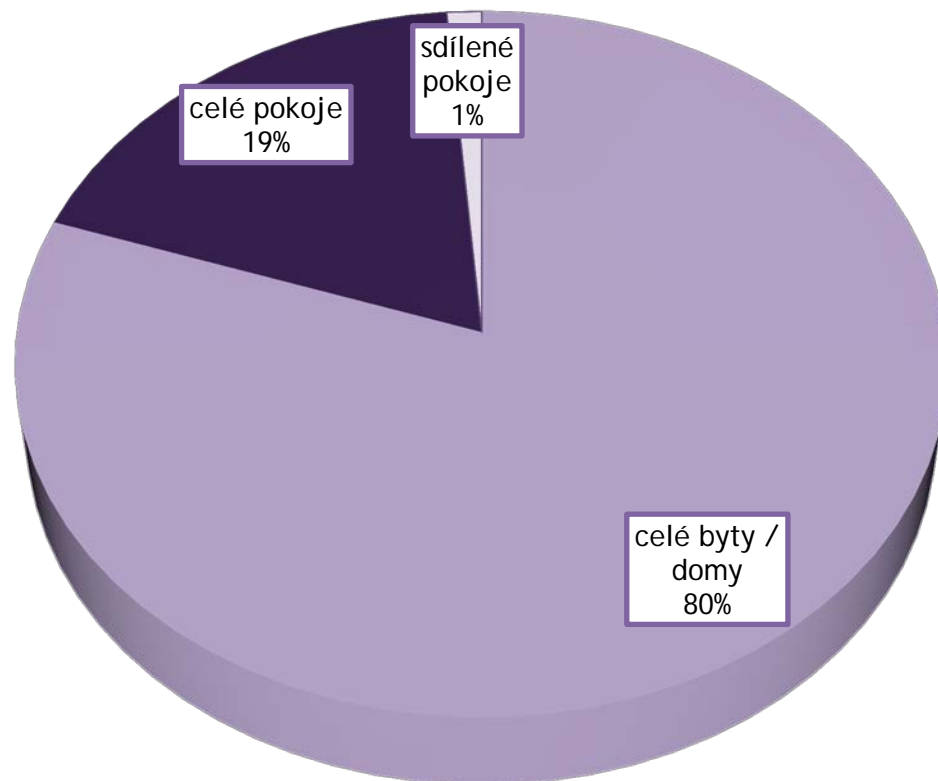
# Hlavní cíle studie

1. Analyzovat rozsah a strukturu nabídky ubytovacích jednotek Airbnb v Praze (vč. porovnání s okolními evropskými městy)
2. Identifikovat potenciální dopady online ubytovacích platforem (na pražský trh s byty, cestovní ruch...)
3. Představit základní pozice EU, ČR a hl. m. Prahy k dané problematice a uvést zahraniční příklady možných regulací krátkodobého pronajímání bytů



# Struktura nabídky Airbnb v Praze (zdroj: AirDNA.co, 5/2018)

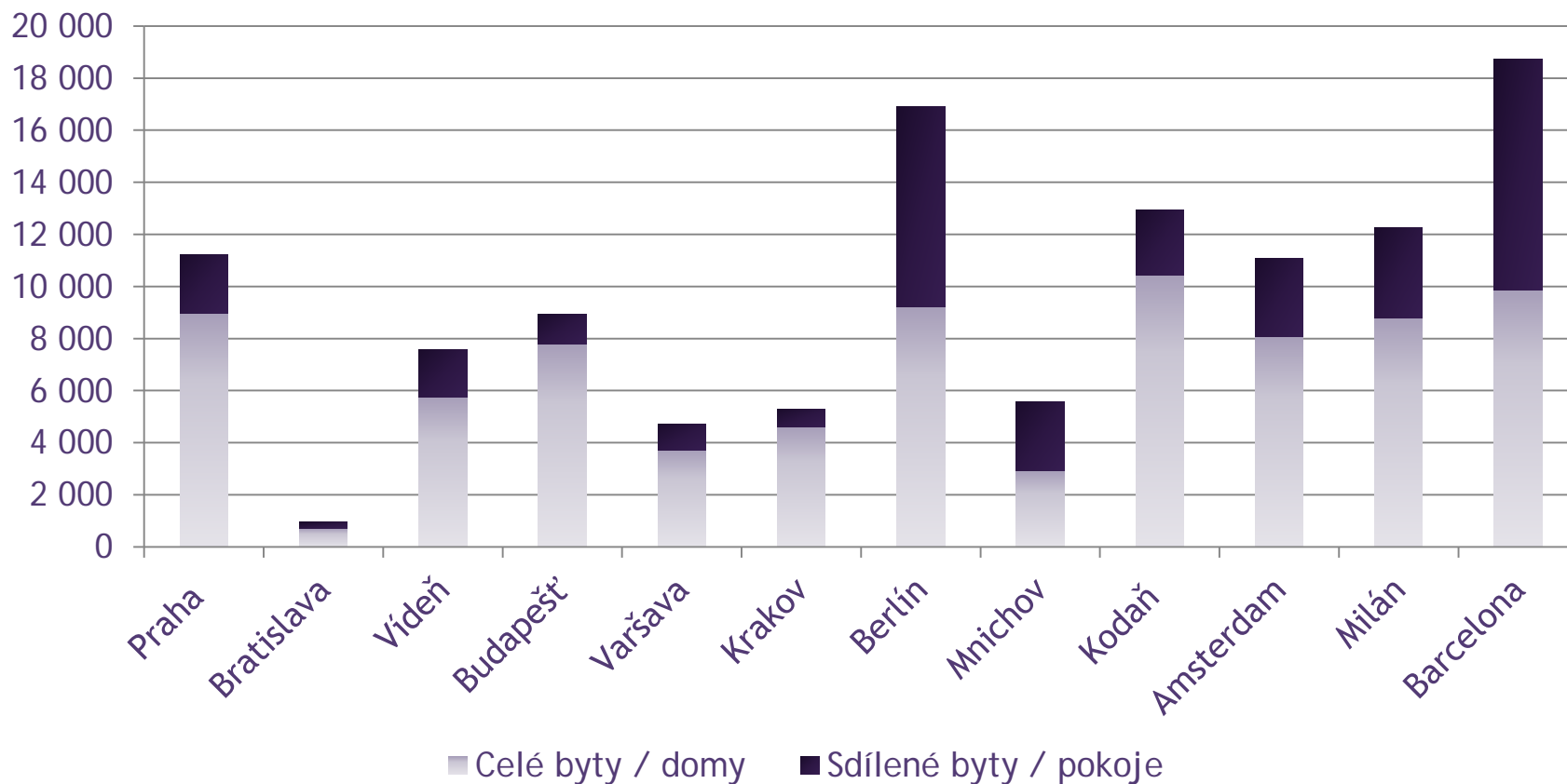
- Celkový počet ubytovacích jednotek Airbnb: 11 485
- Přes 30 % hostitelů nabízí skrze Airbnb dvě a více nemovitostí
- Průměrná cena za pronájem ubytovací jednotky: 1 734 Kč/den
- Nabídce Airbnb dominují menší byty (byty s 3 a více ložnicemi se na nabídce podílely jen z 11 %)
- Míra obsazenosti jednotek Airbnb - 56 % až 61 % (duben-květen 2018)



Zdroj: IPR Praha na základě dat AirDNA.co (2018)

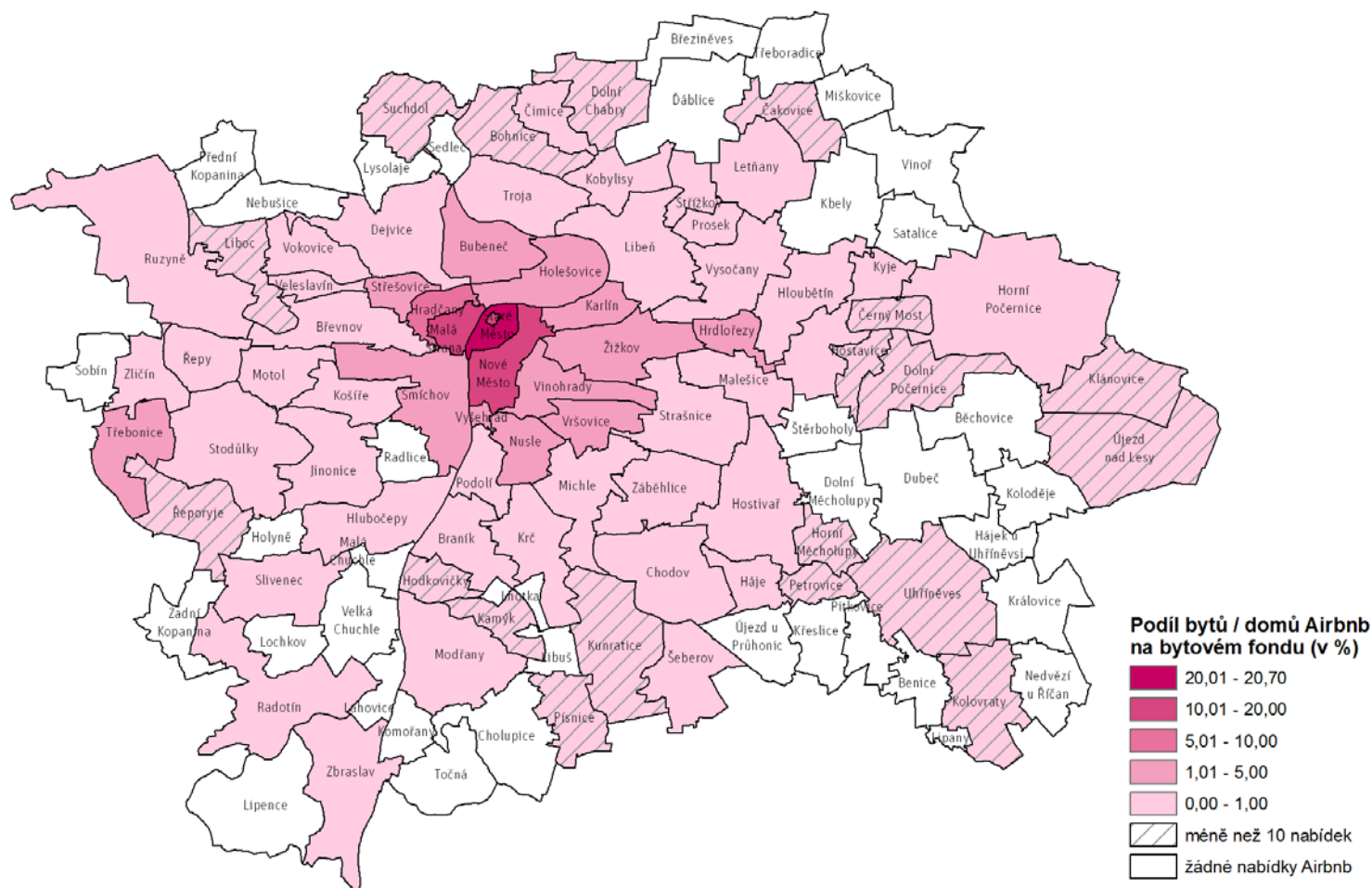
# Nabídka Airbnb v mezinárodním srovnání

## Rozsah a struktura nabídky Airbnb (5/2018)



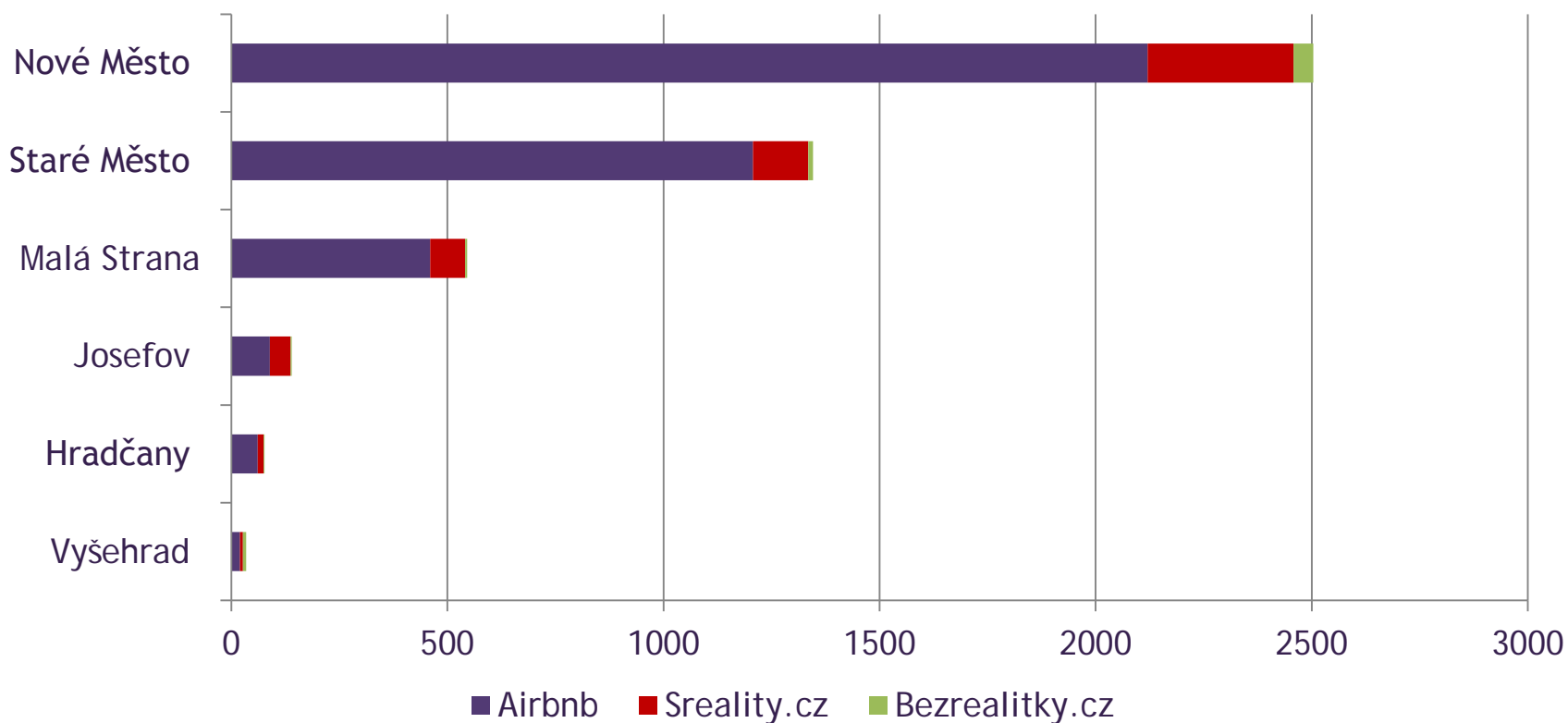
# Územní koncentrace nabídky Airbnb

Podíl celých bytů (popř. rodinných domů) nabízených prostřednictvím Airbnb na celkovém bytovém fondu (v %, 5/2018)



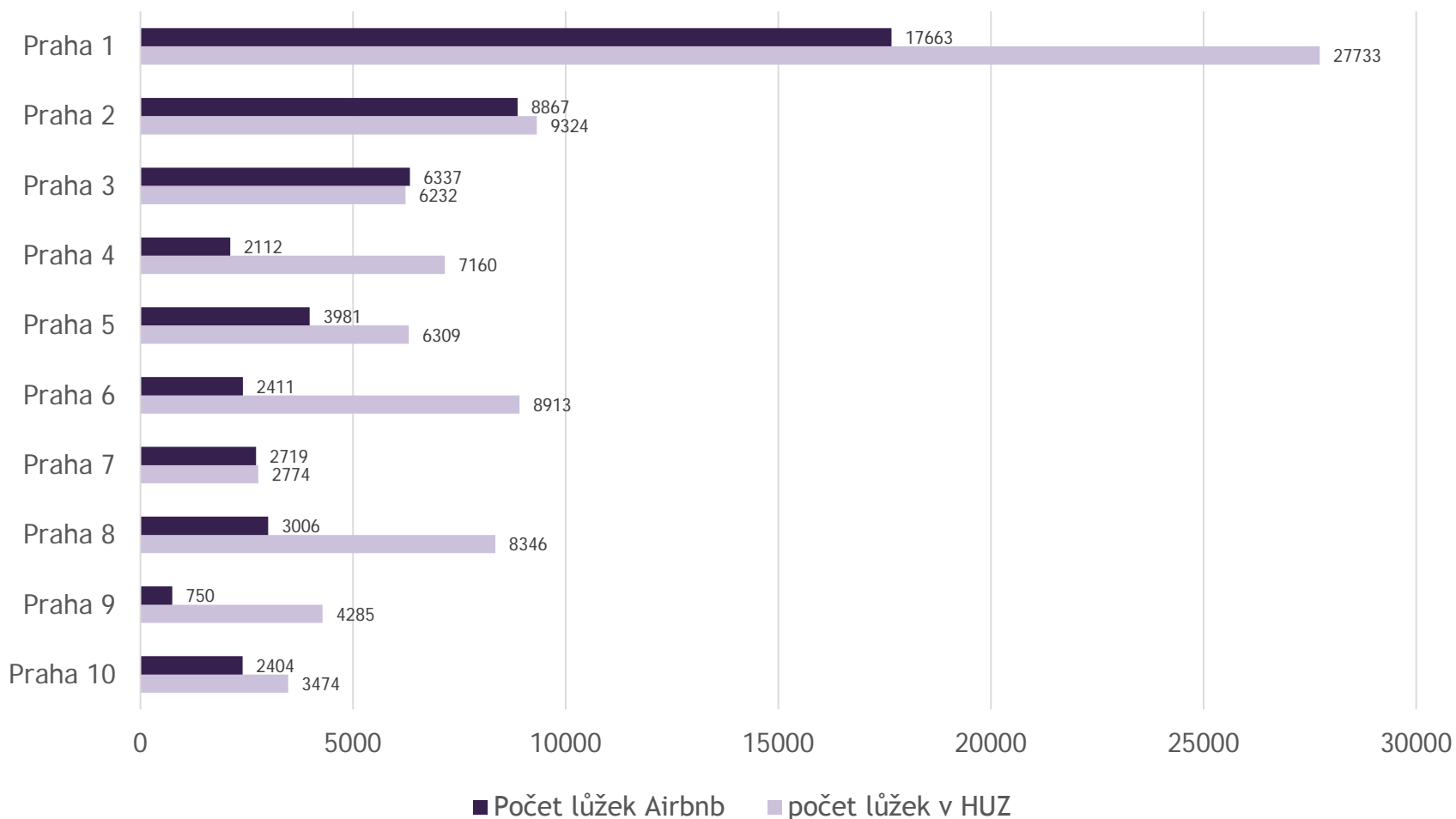
# Krátkodobé vs. dlouhodobé pronajímání bytů

Počet bytů nabízených k pronájmu na portálech Airbnb, Sreality.cz a Bezrealitky.cz (6/2018)



# Ubytovací kapacity v rámci Airbnb a HUZ podle správních obvodů

Počet lůžek v hromadných ubytovacích zařízeních a v rámci Airbnb



# Možné negativní důsledky spojené s využíváním online ubytovacích platforem

- Zvýšení komerčního využití původně rezidenčních bytů, snížení nabídky rezidenčního (nájemního) bydlení, vyšší tlak na dostupnost bydlení, ceny a nájemné bytů
- Narušení a postupná přeměna původně rezidenčních oblastí na oblasti cestovního ruchu, eliminace bariér mezi soukromým a turistickým prostorem, snížení kvality života místních obyvatel (hluk, narušení soukromí, bezpečnostní rizika, zvýšený výskyt odpadků...)
- Zvýšení intenzity cestovního ruchu a zátěže v již tak přetěžovaných centrálních oblastech Prahy
- Negativní ekonomické důsledky (problém šedé ekonomiky, neodvádění daní a místních poplatků)
- Nerovné podmínky pro podnikání



# Zahraniční příklady regulací Airbnb jako možná inspirace pro hl. m. Prahu

## 1) Amsterdam

- Max. doba pronájmu 60 dní (resp. 30 dní od roku 2019)
- Max. počet hostů - 4
- Plnění výše uvedených maximálních limitů by mělo kontrolovat přímo Airbnb
- Povinnost informování sousedů o záměru krátkodobého pronájmu
- Povinnost pronajímatele poskytnout kontaktní údaje pro případ nouzové situace

## 2) Barcelona

- Max. doba pronájmu 31 dní
- Lze pronajmout maximálně 2 pokoje a hostitel musí bydlet spolu s hosty
- Pokud chce majitel pronajímat celý byt (dům), musí obdržet speciální licenci (pro centrální část Barcelony nejsou licence od r. 2015 udělovány)
- Pronajímatelé musí být zaregistrováni jako živnostníci (odvádějí DPH, daně z příjmu, místní poplatky)

# Děkuji Vám za pozornost

Studie je k dispozici ke stažení na:  
[www.iprpraha.cz/bydleni](http://www.iprpraha.cz/bydleni)