

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

Dopady pandemie COVID-19 do sdíleného ubytování v ČR

Impacts of the COVID-19 pandemic on shared accommodation in
the Czech Republic

STUDIJNÍ PROGRAM

Ekonomika a management

VEDOUCÍ PRÁCE

Ing. Petr Makovský, Ph.D.

ŠIMÁKOVÁ

LUCIE

2022

I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: **Šimáková** Jméno: **Lucie** Osobní číslo: **492795**
Fakulta/ústav: **Masarykův ústav vyšších studií**
Zadávající katedra/ústav: **Institut ekonomických studií**
Studijní program: **Ekonomika a management**

II. ÚDAJE K BAKALÁŘSKÉ PRÁCI

Název bakalářské práce:

Dopady pandemie COVID-19 do sdíleného ubytování v ČR

Název bakalářské práce anglicky:

Impacts of the COVID-19 Pandemic on Shared Accommodation in the Czech Republic

Pokyny pro vypracování:

Závěrečná práce vysokoškolského studia musí naplňovat znaky vědecko-výzkumné práce. Cílem práce je komplexně zhodnotit Dopady pandemie COVID-19 do sdíleného ubytování v ČR. Přínosem práce je analytický podklad pro potenciálního investora do sdíleného ubytování. Činnosti v rámci práce musí sledovat analyticko-syntetickou a induktivně-deduktivní metodu. Práce musí mít jasně a srozumitelně definovaný cíl práce, který koresponduje s názvem práce. Cíl musí být splněn na základě potvrzení či odmítnutí stanovených hypotéz. Práce je zpravidla strukturována na teoretickou a na empirickou část. V teoretické části se student zabývá přínosem práce (research gap), rešerší literatury a popisem výzkumných metod. V empirické části provádíme desk research dat (primárních, sekundárních, anebo metadata) anebo field research (dotazování na relev. vzorku). V emp. části je nezbytné provést kritickou diskuzi závěrů, nastínit další výzkumné otázky, provést shrnutí (conclusion) a vypracovat abstrakt práce (důležitá součást práce, která má laika motivovat se samotnou prací dále zabývat). Je nutné mít práci a její části provázané. Celou práci píšeme v první osobě množného čísla.

Seznam doporučené literatury:

Synek, M. (2010). Podniková ekonomika, 5. přepracované a doplněné vydání. Nakladatelství CH Beck.
Ključnikov, A., Krajčík, V., & Vincúrová, Z. (2018). International sharing economy: The case of airbnb in the Czech Republic. *Economics & Sociology*, 11(2), 126-137.
Veber, J. (2008). Podnikání malé a střední firmy-2., aktualizované a rozšířené vydání. Grada Publishing as.

Jméno a pracoviště vedoucí(ho) bakalářské práce:

Ing. Petr Makovský, Ph.D. Masarykův ústav vyšších studií ČVUT v Praze

Jméno a pracoviště druhé(ho) vedoucí(ho) nebo konzultanta(ky) bakalářské práce:

Datum zadání bakalářské práce: **05.01.2022**

Termín odevzdání bakalářské práce: **28.04.2022**

Platnost zadání bakalářské práce: _____

Ing. Petr Makovský, Ph.D.
podpis vedoucí(ho) práce

Mgr. František Hřebík, Ph.D.
podpis vedoucí(ho) ústavu/katedry

prof. PhDr. Vladimíra Dvořáková, CSc.
podpis děkana(ky)

III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

Studentka bere na vědomí, že je povinna vypracovat bakalářskou práci samostatně, bez cizí pomoci, s výjimkou poskytnutých konzultací. Seznam použité literatury, jiných pramenů a jmen konzultantů je třeba uvést v bakalářské práci.

Datum převzetí zadání

Podpis studentky

ŠIMÁKOVÁ, Lucie. *Dopady pandemie COVID-19 do sdíleného ubytování v ČR*. Praha: ČVUT 2022. Bakalářská práce. České vysoké učení technické v Praze, Masarykův ústav vyšších studií.



**MASARYKŮV ÚSTAV
VYŠŠÍCH STUDIÍ
ČVUT V PRAZE**

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem svou bakalářskou práci vypracovala samostatně. Dále prohlašuji, že jsem všechny použité zdroje správně a úplně citovala a uvádím je v příloženém seznamu použité literatury.

Nemám závažný důvod proti zpřístupnění této závěrečné práce v souladu se zákonem č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) v platném znění.

V Praze dne: 28. 04. 2022

Podpis:

Poděkování

Děkuji Ing. Petrovi Makovskému, Ph.D. za odborné vedení mé bakalářské práce, cenné rady a připomínky.

Abstract

Bakalářská práce je zaměřena na sdílenou ekonomiku, kde je podrobněji přiblíženo odvětví sdíleného ubytování, čím se také rozumí krátkodobý pronájem ubytovacích služeb. Po přečtení práce jsou jednoznačně zhodnoceny hypotézy, které jsou stanoveny v metodické části práce. První část je zaměřena na definování sdílené ekonomiky jako celku, představení hlavních modelů P2P, B2B nebo B2C a definování pojmů jako je uživatel či poskytovatel. Dále je také uvedena nejznámější platforma Airbnb, která má v tomto odvětví celosvětově největší zastoupení a jak si po stále aktuální pandemii v současné době vede, kdy v porovnání let 2019 a 2020 došlo k razantnímu snížení v počtu přenocování v České republice o více než 60 % a aktivně nabízené jednotky byly sraženy na méně jak polovinu. V druhé části je provedena analýza pro potenciálního investora, který by se rozhodl investovat své peněžní prostředky do nemovitosti na Praze 2, která by následně byla nabízena na krátkodobé ubytování. Podle odhadovaných příjmu po výpočtu tří možných scénářů, je potenciální investor schopný vyvodit závěr, zdali se tato investice vyplatí z pohledu zisku či je vhodnější peníze vložit na termínovaný vklad.

Klíčová slova

Sdílené ubytování, investice, COVID-19, Airbnb, sdílená ekonomika, spoluspotřebitelství

Abstract

The bachelor's thesis is focused on the sharing economy, where the shared accommodation sector is more closely approximated, which also means short-term rental of accommodation services. After a re-reading of the work, the hypotheses set out in the methodological part of the work are evaluated unequivocally. The first part focuses on defining the sharing economy, introducing the main models of P2P, B2B or B2C, and defining terms such as user or provider. The most well-known Airbnb platform, which has the world's largest take-up in the industry and how it is currently performing after an ever-present pandemic, has also been given longer notice, with a sharp reduction of more than 60% in the number of overnight stays in the Czech Republic compared to 2019 and 2020, and actively offered units have been cut in less than half. In the second part, an analysis is carried out for a potential investor who would decide to invest his funds in a property in Prague 2, which would then be offered for short-term accommodation. According to the estimated income after calculating the three possible scenarios, investor is able to conclude whether this investment is worthwhile from a profit perspective or whether it is more appropriate to put the money towards a term deposit.

Key words

Shared Accommodation, Investment, COVID-19, Airbnb, Sharing Economy, Collaborative Consumption

Obsah

| | |
|--|-----------|
| Úvod..... | 5 |
| 1 Sdílená ekonomika | 7 |
| 1.1 Alternativní názvy sdílené ekonomiky | 8 |
| 1.1.1 Přístupová ekonomika | 8 |
| 1.1.2 Ekonomika hejna much | 9 |
| 1.1.3 Cirkulární ekonomie | 9 |
| 1.1.4 Gig Economy..... | 9 |
| 1.2 Definice aktérů sdílené ekonomiky | 10 |
| 1.2.1 Zprostředkující subjekt..... | 10 |
| 1.2.2 Poskytovatel | 11 |
| 1.2.3 Uživatel..... | 11 |
| 1.2.4 Podnikatel | 11 |
| 1.3 Modely sdílené ekonomiky..... | 12 |
| 1.3.1 P2P sdílení | 12 |
| 1.3.2 B2C sdílení | 13 |
| 1.3.3 B2B sdílení | 13 |
| 1.4 Faktory ovlivňující sdílené ekonomiky..... | 14 |
| 1.4.1 Výhody sdílené ekonomiky..... | 15 |
| 1.4.2 Nevýhody sdílené ekonomiky | 17 |
| 2 Příklady sdílené ekonomiky | 19 |
| 2.1 Sdílené ubytování | 21 |
| 2.1.1 Flatio..... | 22 |
| 2.1.2 Airbnb..... | 23 |
| 2.1.2.1 Regulace Airbnb v ČR | 24 |
| 2.1.2.2 Airbnb a daně | 25 |
| 2.2 Airbnb v ČR (Praha) v číslech | 28 |
| 2.2.1 Airbnb a dopady pandemie Covid-19 | 30 |
| 3 Metodika bakalářské práce | 35 |
| 3.1 Metody | 35 |
| 3.2 Stanovené hypotézy | 35 |

| | | |
|----------|--|-----------|
| 4 | Analýza investice | 37 |
| 4.1 | Popis nemovitosti | 37 |
| 4.2 | Financování investice..... | 40 |
| 4.2.1 | Výpočet hypotéky..... | 40 |
| 4.3 | Inflace | 43 |
| 4.4 | Stanovení ceny za noc a míry obsazenosti | 43 |
| 4.5 | Odpisy..... | 44 |
| 4.6 | Výpočet možných příjmů..... | 45 |
| 4.6.1 | Pravděpodobný odhad | 45 |
| 4.6.2 | Optimistický odhad | 47 |
| 4.6.3 | Pesimistický odhad | 48 |
| 5 | Náklady obětované příležitosti | 50 |
| 5.1 | Termínovaný vklad | 50 |
| 6 | Doporučení..... | 51 |
| | Závěr | 52 |
| | Seznam použité literatury..... | 53 |
| | Seznam obrázků a grafů..... | 57 |
| | Seznam tabulek | 58 |

Seznam použitých zkratek

PV = present value (současná hodnota)

p.a.= per annum (ročně, za rok)

ZD = základ daně

PC = pořizovací cena

PO = právnická osoba

FO = fyzická osoba

OSVČ = osoba samostatně výdělečně činná

B2B = business to business (vztah mezi dvěma podniky)

B2C = business to customer (vztah podnik-zákazník)

P2P = peer to peer (klient-klient)

DTSI = dept service to income (poměr mezi měsíční splátkou a měsíčním čistým příjmem)

LTV = loan to value (poměr mezi hypotéčním úvěrem a zástavní hodnotou nemovitosti)

DTI = dept to income (poměr mezi celkovou výší zadlužení s ročním příjmem)

ČM = čistá mzda

HM = hrubá mzda

Úvod

Cílem bakalářské práce je komplexní zhodnocení dopadů pandemie Covid-19 do sdíleného ubytování v České republice a v návaznosti na tyto dopady budou vyvráceny či potvrzeny stanovené hypotézy. Přestože je nabízení krátkodobých ubytovacích služeb velkým fenoménem posledních let, je nutné se na tuto problematiku podívat i z druhé strany a zmínit dopady, které má na společnost, konkurenci či celá města. Analýza vybraného odvětví sdílené ekonomiky bude sloužit jako podklad pro potenciálního investora, který by se po předložení provedené analýzy měl být schopný rozhodnout o investování finančních prostředků na pořízení nemovitosti a následnému využívání pro krátkodobé ubytovací služby. Teoretická část je zaměřena na celkové představení sdílené ekonomiky a významu samotného sdílení, jejich subjektů a modelů. Následně bude rozebráno samotné fungování sdíleného ubytování v České republice. Představeny budou nejznámější platformy krátkodobého ubytování, jejich fungování a současné regulace. Nejvíce se zaměříme na celosvětově známou platformu Airbnb, u které je představen vznik celé společnosti, jak je to s daňovými povinnostmi při nabízení ubytování touto formou a na závěr si ukážeme, jak je to s Airbnb v číslech, co se týče České republiky a Prahy po úspání ekonomiky během pandemie. V praktické části je analyzována samotná investice, a proveden rozbor financování za pomoci hypotéky. Dále je zohledněn vývoj současné inflace a za pomoci dostupných dat je stanovena odhadovaná cena a obsazenost ubytování. Následně jsou nastíněny tři odhady (pravděpodobný, optimistický a pesimistický) možných příjmů, které z krátkodobého ubytování mohou plynout. Do podkladu je také nutno zahrnout náklady obětované příležitosti a vypočítat investorovi ušlé příjmy, pokud by se rozhodl finanční prostředky investovat na termínovaný vklad. V závěru jsou shrnuta výsledná vyhodnocení stanovených hypotéz a doporučení pro investora.

TEORETICKÁ ČÁST

1 Sdílená ekonomika

Sdílená ekonomika je pojem, u kterého není stanovena přesná definice, jelikož je na něj pohlíženo z mnoha úhlů a pro každého znamená něco trochu jiného, i když tyto definice se ve většině případů doplňují nebo jsou odlišné jen v malých detailech.

Sdílená ekonomika může být definována jako udržitelný hospodářský systém, kdy jeho hlavní funkcí je poskytování soukromého majetku osobami osobám jiným (Ključnikov a kol., 2018). Výraz sdílená ekonomika vznikl z anglického slova „sharing economy”, Česky se dá pojem vysvětlit jako spoluspotřebitelství, ale spíše se používá spojení sdílená ekonomika. I přestože se nejedná o zcela nový trend, jelikož sdílení bylo každodenní záležitostí již v dávných dobách, k většímu rozvoji této myšlenky došlo až v době, kdy se začaly vyvíjet moderní technologie. Zejména se jedná o internet, kde lze v současné době sehnat za úplaty skoro jakýkoliv druh majetku či služby, které mají jejich majitelé k dispozici. Většinou se jedná o prostředky, které nejsou jejich majiteli (poskytovateli) v současné době využívány, tudíž mohou být nabídnuty k užívání jiným subjektům (Hanák, 2017).

V knize „Sharing Economy and Big Data Analytics“ je uvedeno, že lidé, kteří nejsou v nijak příbuzenském vztahu nebo se ve většině případů navzájem vůbec neznají, jsou ochotni společně sdílet například jednu domácnost, cestovat společně jedním vozidlem nebo pracovat ve stejném pracovním prostředí. Jinak řečeno se jedná o jiný přístup k ekonomice, kde dochází k určité spolupráci a vzniká tak princip sdílení. K rozšíření sdílené ekonomiky dochází jednak kvůli rozvoji digitálních technologií, ale zároveň také za účelem snížení ekologické krize, kdy je například jeden vůz využíván více spotřebiteli (Khelfaoui a Sedkaoui, 2020).

Zároveň díky novodobým digitálním technologiím dochází ke snížení transakčních nákladů, v průběhu najímání aktiv spotřebitelem. Výhodou tohoto snížení transakčních nákladů je pak nižší nájemní cena těchto aktiv, což umožní dostupnost určitého aktiva větší mase zájemců (Marek a kol., 2017).

Kromě zboží a služeb do sdílené ekonomiky spadá také sdílení času, lidských zdrojů nebo dovedností (Govender,2021).

1.1 Alternativní názvy sdílené ekonomiky

Alternativních názvů k pojmu sdílená ekonomika existuje nespočet. Mezi využívanější pojmenování se uvádí již zmíněné spoluspotřebitelství, přístupová ekonomika, cirkulární ekonomika nebo ekonomika hejna much. Mezi méně používané pojmenování například „Gig Economy“, „On-Demand economy“, „Access Consumption“ nebo „Peer-to-Peer Economy“ (Govender,2021). Samozřejmě existuje spousta dalších alternativních názvů, nicméně pro pochopení rozmanitosti a množství přístupů, které sdílená ekonomika má nám toto postačí.

1.1.1 Přístupová ekonomika

Podle článku „The Sharing Economy Isn't About Sharing at All“, který byl napsán profesorkou Gianou Eckhardt a profesorkou Fleurou Bardhi, není sdílená ekonomika doslova sdílenou ekonomikou, ale ekonomikou přístupovou. Myšlenkou sdílení je totiž určitá forma výměny produktu či služby mezi lidmi, kteří se navzájem znají a tato výměna není nijak peněžně ohodnocena. Pokud je firma prostředníkem mezi osobami, které se navzájem neznají, pak již nelze tento způsob výměny zboží či služby považovat za sdílení, jelikož zde dochází za úplaty k zpřístupnění užívání služby nebo zboží ostatním lidem na stanovenou dobu. V přístupové ekonomice si spotřebitelé více cení nižších nákladů a nenáročnosti, co se týče využívání než navazování vztahů s danou společností, která tyto služby či produkty nabízí (Eckhardt a Bardhi, 2015).

Kevin Govender popsal přístup neboli „Access“ ve své knize „The Rise of the Sharing-Economy“ jako přístup ke spotřebě, kdy uživatel nemá potřebu vlastnictví. Z jeho pohledu jsou pojmy sdílení a přístup slova velmi podobná. Přístupová ekonomika zažívá veliký růst, jelikož pro většinu spotřebitelů je myšlenka sdílení věcí mnohem více atraktivní. V dnešní době má vlastnění věcí mnohem menší váhu, než jak tomu bylo dříve, lidé si spousta věcí nemohou dovolit z důvodu nedostatku financí, proto tento typ ekonomiky zažívá veliký růst (Govender, 2021).

Opět zde vidíme, že významy těchto pojmů nelze jednotně definovat, jelikož zaleží na odlišném úhlu pohledu každého autora.

1.1.2 Ekonomika hejna much

Ekonomika hejna much – pojem „Swarm Economy“ nebo „Swarmwise“ byl zaveden švédským podnikatelem Rickem Falkvingem, který se v roce 2006 rozhodl změnit svět a založil úplně první pirátskou stranu a podařilo se mu vytvořit globální fenomén pro politické změny (Falkvinge, 2013). „Swarm“ ekonomika funguje na základě oslabování moci velkých subjektů a zvyšování síly jednotlivce. K čemuž opět také napomáhá internet, a tak dochází k decentralizaci, již není potřeba existence prostředníka, ale posiluje se vztah člověk – člověk. Příkladem může být fungování služby Uber, kdy není potřeba komunikace s dispečinkem na zajištění taxi (Havlenka, 2015).

1.1.3 Cirkulární ekonomika

Cirkulární ekonomika, která je také nazývána jako oběhové hospodářství je cyklus, kde je definován postup, při kterém dochází k maximalizaci jakéhosi soužití mezi přírodou a člověkem. Ideální situace je taková, kdy jak člověk, tak i příroda dává i dostává (Cashbot, 2021). Cílem je nahradit lineární ekonomiku, která má na vstupu materiál a na výstupu odpad a výrobky. V cirkulární ekonomice jde o propojení výstupu, tedy odpadu, znovu se vstupem a vytvořit tak cyklus, kdy dochází k opětovanému využití odpadu přeměněného znovu na materiál. Definice pojmu cirkulární je možná popsát třemi body:

- Uzavření kruhu zdrojů – cyklus, kdy se odpad přeměňuje zpět na materiál.
- Zpomalení toku zdrojů – větší životnost výrobků, náhradních dílů či možnost oprav/vylepšení.
- Narovnání toku zdrojů – přechod z vlastnění na sdílení, co se týče spotřebitelského chování. (Bureš, 2019).

V dnešní době zažívá cirkulární ekonomika velký rozvoj, jelikož lidstvo čelí několika celosvětovým problémům, jako je globální oteplování, současná pandemie COVID-19 nebo ničení životního prostředí (Liu, Ramakrishna, 2021).

1.1.4 Gig Economy

V USA se tento způsob spolupráce vžil pod termínem „Gig Economy“, v češtině pro něj bohužel neexistuje přesné pojmenování, ale někdy se tento pojem překládá jako zakázková ekonomika.

Pro fungování tohoto typu ekonomiky jsou důležití tak zvaní „freelanceři“, mezi které spadají konzultanti, řidiči Uberu nebo jiní nezávislí pracovníci, kteří si mohou vybírat z těch nabídek práce, které jim přijdou atraktivní (Bradova, 2019).

Tito pracovníci se dají rozdělit do tří skupit:

- 1) Primární zdroj příjmů – tento typ pracovníků má příjem pouze formou „Gig Economy“
- 2) Sekundární zdroj příjmů – pracovníci mají hlavní pracovní poměr u zaměstnavatele a ve volném čase si přivydělávají pomocí „Gig Economy“
- 3) Nárazový zdroj příjmů – ojediněle využívají daný druh práce, avšak alespoň jednou do měsíce (Duszyński, 2021).

Formou „Gig Economy“ funguje například platforma Hlídačky.cz, kde se denně nabízejí jak dlouhodobé, tak nárazové příležitosti přivýdělnku, co se týče úklidu, hlídání dětí či opatrování domácích zvířat. Zájemci si mohou dle svého uvážení a časových možností vybírat vhodné nabídky (Hlídačky.cz).

1.2 Definice aktérů sdílené ekonomiky

Pro definování sdílené ekonomiky a jejich alternativních názvů je potřeba si také definovat jednotlivé aktéry, kteří v těchto vztazích vystupují. Mezi hlavní aktéry patří zprostředkující subjekt, poskytovatel a uživatel. Mezi doplňující aktéry patří například spotřebitel, prosumer nebo podnikatel.

1.2.1 Zprostředkující subjekt

Zprostředkující subjekt je důležitým hráčem sdílené ekonomiky, který zajišťuje propojení mezi vlastníkem aktiva či služby a spotřebitelem, který má o danou nabídku zájem. Tito zprostředkovatelé musí splnit určité předpoklady: nepřetržitě vyhledávat a disponovat dostatečným množstvím nabídek (lidé, kteří jsou ochotni nabídnou svůj volný čas, finanční prostředky nebo například auta), dalším předpokladem je zajištění komunikace mezi vlastníkem a možným spotřebitelem, která musí být rychlá a efektivní. Nakonec musí zajistit bezproblémový průběh celého kontraktu, aby nedocházelo k žádným problémům při poskytování služby/zboží či při úhradě finanční odměny za využití dané nabídky. Pomocí digitálních platforem, kde se setkává poptávka a nabídka subjektů, kteří se navzájem nijak

neznají, je tak realizováno sdílení i mimo rodinou dalším potenciálním zájemcům. Zprostředkující subjekt tak díky těmto platformám zajišťuje komunikaci mezi vlastníky a spotřebiteli.

1.2.2 Poskytovatel

V roli poskytovatele vystupuje osoba, která disponuje určitými aktivy, dovednostmi nebo zdroji, které může dále nabízet ve formě služby či statku za účelem získání peněžní odměny. Dále je potřeba rozlišit, jestli se jedná o poskytovatele, který tato aktiva nabízí v rámci svého povolání, tedy jednalo by se o profesionální poskytování služeb nebo je poskytovatel osoba, která aktiva nabízí pouze občasně.

1.2.3 Uživatel

Uživatelem ve smyslu sdílené ekonomiky se rozumí osoba, která přes internetové platformy využívá nabídek poskytovatele, který nabízí své zboží či služby a uspokojuje tak své potřeby a zároveň jsou uspokojeny i potřeby uživatele (Úřad vlády ČR, 2017). Důležité je také si vymezit rozdíl mezi uživatelem a spotřebitelem. Spotřebitelem se rozumí osoba, která nakupuje zboží či služby za účelem osobní spotřeby, ale nejen své, ale také pro spotřebu svých blízkých, nijak však pro podnikatelské aktivity. Uživatelem se rozumí osoba, která zboží a služby nakupuje pouze pro své osobní potřeby (Welch).

1.2.4 Podnikatel

Podle J. Vebera, J. Srpové a kol. (2008, s. 16), je podnikatel definován jako:

„osoba realizující podnikatelské aktivity s rizikem rozšíření nebo ztráty vlastního kapitálu, osoba schopna rozpoznat příležitosti, mobilizovat a využívat zdroje a prostředky k dosažení stanovených cílů a ochotná podstoupit tomu odpovídající rizika a iniciátor a nositel podnikání – investuje své prostředky, čas, úsilí a jméno, přebírá odpovědnost, nese riziko s cílem dosáhnout svého finančního a osobního uspokojení.“

Dále jsou v knize zmíněné i společné charakteristické rysy, které podnikatelé mají, například:

„umění nacházet příležitosti, vytyčovat nové cíle, schopnost organizovat podnikatelské aktivity (rozumět předmětu podnikání) nebo sebedůvěra, vytrvalost, dlouhodobé nasazení, učit se ze zkušeností apod.“

1.3 Modely sdílené ekonomiky

Sdílená ekonomika má několik možných modelů sdílení, které se od sebe liší podle vystupujících článků a formami, jak je sdílení mezi nimi realizováno. Mezi nejznámější modely lze zmínit sdílení P2P, B2B a B2C. Dalšími příklady jsou modely C2B, C2C, B2G nebo C2G (Khelfaoui a Sedkaoui, 2020 b).

Vysvětlení:

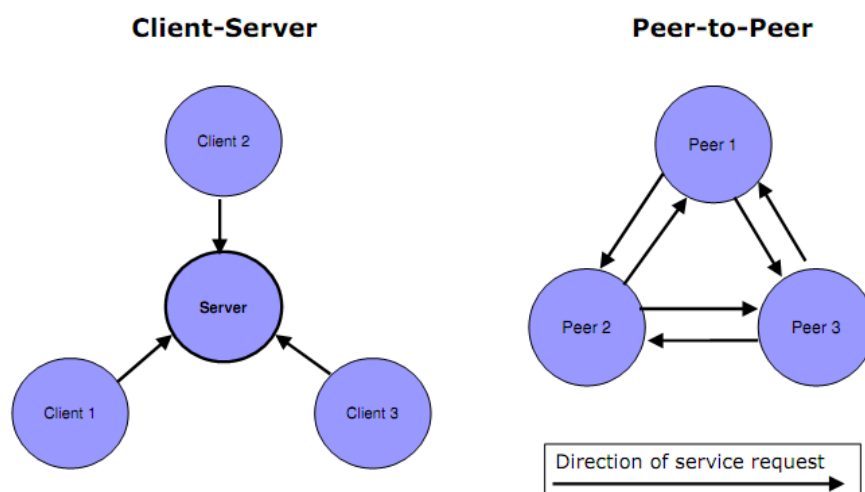
- P „peer“ = klient
- B „business“ = podnik, společnost
- C „consumer“ = spotřebitel
- G „government“ = vláda

1.3.1 P2P sdílení

P2P (Peer-to-Peer) = lze přeložit jako rovný s rovným či klient – klient, je typ počítačové sítě, kde spolu uživatelé komunikují přímo (Hayes, 2021). P2P sdílení bylo zpočátku používáno na sdílení hudby, video souborů a médií. S rozvojem technologií došlo i k rozvoji tohoto modelu a ve 21. století lze sdílet bezmála cokoliv. V knize „Sharing Economy and Big Data Analytics“ je P2P sdílení definováno jako nezisková sociální organizace, jejímž hlavním cílem je sdílení dat mezi jednotlivci, bez ohledu na to, jestli jsou v pozici uživatelů nebo poskytovatelů. Funkčnost systému je postavena na protokolu, který je vytvořený společností pro společnost, bez existence jakéhokoliv dohledu (Khelfaoui a Sedkaoui, 2020 b).

Opakem je pak model klient – server. Na obrázku 1 je vidět rozdíl mezi komunikujícími stranami. Jak již bylo řečeno v případě Peer-to-Peer dochází ke komunikaci přímo mezi klienty, avšak v případě klient-server dochází k definování dotazu ze strany klienta a server hledá nejvhodnější řešení (Hayes, 2021).

Obrázek 1 – Client-Server vs Peer-to-Peer



Zdroj: Eva Hladká – Základy informačních technologií (2010)

1.3.2 B2C sdílení

B2C (Business-to-Consumer) = v překladu se jedná o vztah podnik-zákazník. Princip, na kterém funguje B2C model (sdílení) je na pochopení jednodušší než B2B model. Myšlenkou modelu je prodávání produktů a služeb firmou přímo koncovému spotřebiteli. Co se týče trhu v České republice, příkladem B2C e-shopu je Alza.cz, která nabízí veškeré typy zboží od elektroniky přes drogerii až po potraviny přímo koncovému spotřebiteli. Celosvětově známým příkladem B2C modelu je Netflix, který při zaplacení poplatku umožní klientům přístup k neomezenému přehrávání filmů a seriálů.

Rozdíl mezi B2C a B2B modelem je v počtu klientů a objemu výnosů, kdy v B2C modelu dochází ke střetávání s větším počtem klientů, avšak každý klient přináší nižší výnos za kratší prodejní cyklus. U B2B modelu je tomu naopak, je zde menší počet klientů, avšak výnos z každého klienta je vyšší, ale s delším prodejním cyklem (Tamplin, 2021).

1.3.3 B2B sdílení

B2B (Business-to-Business) = pojem pochází z oblasti elektronické komerce, také známé jako e-commerce. B2B slouží pro označení internetových obchodů, kdy mezi sebou obchodují a komunikují obchodní partneři ve vztahu dodavatel a odběratel. Dodavatel prodává obchodním partnerům své zboží ve větším množství, a to je podmíněno například nižší cenou či lhůtou splatnosti. Poté dochází k následnému prodeji ke koncovému spotřebiteli za

cenu, která je ve většině případů navýšena o marži (NetDIRECT). Celý tento proces může být pak označován jako B2B2C vztah.

E-commerce = také se označuje jako elektronický obchod, pojem je spjat s každým podnikáním, které probíhá pomocí internetu. Pod tento druh podnikání nespádají pouze e-shopy jako je například Alza.cz, ale také zde najdeme služby jako je PayPal. Tento pojem můžeme rozdělit podle koncového zaměření na B2B e-commerce (koncové zaměření je na obchodníky) a B2C e-commerce (směřováno na konečné zákazníky) (Novák).

1.4 Faktory ovlivňující sdílené ekonomiky

Sdílená ekonomika se zařazuje společně s například green cities (v překladu zelená města, kdy je cílem navrátit do obydlených městských částí zeleň) nebo smart cities (chytré město, je koncept, kdy město využívá digitální technologie pro účel zlepšení celkové kvality života, ke zlepšení infrastruktury nebo ke zlepšení udržitelného rozvoje měst) k největším ekonomickým trendům jednadvacátého století.

Jak již bylo zmíněno sdílení není zcela novým trendem, avšak fungovalo spíše na bázi sdílení v rodinném kruhu či v okruhu nejbližších přátel. Dříve jsme využívali doporučení od přátel, co se týče rozhodování při koupi určitého produktu či služby, v dnešní době nám k tomuto rozhodování napomáhají mobilní aplikace a recenze od neznámých lidí, kteří si daný produkt či službu zakoupili.

Mobilní aplikace či digitální technologie nám však neusnadňují pouze rozhodování pomocí názorů ostatních uživatelů, ale také zjednodušují celkový proces sjednání směny v relativně krátkém čase.

Z původních malých firem, které sloužily pouze malému okruhu lidí se rychle staly velké nadnárodní podniky a postupem času se tak rozrostly do celosvětového měřítka, což také zapříčinilo rozmach sdílené ekonomiky. Přestože je sdílená ekonomika vnímaná jako obrovský „boom“, nese s sebou i množství negativních dopadů, které musí být za pomoci různých restrikcí odstraněny nebo alespoň zmírněny na minimum (Scholzová, 2020).

1.4.1 Výhody sdílené ekonomiky

1- Win-win situace

Cílem win-win situace je docílení určitých kompromisů, aby obě strany v určitém vztahu (sdílení ubytování) dosáhli výhodné dohody a ani jedna ze stran se necítila nějakým způsobem poražená (Cirkovský, 2021). Jedna strana tak lehce získá finanční výnos a druhá strana využije danou službu při nižších výdajích a uspokojí svou potřebu (Scholzová, 2020). Navazování takových vztahů je také přínosné do budoucna, kdy může docházet k opakovanému využívání služby (Cirkovský, 2021).

2- Vytváření nové komunity

Na rozdíl od starších modelů, kdy šlo spíše jen o uzavření dohody mezi dvěma stranami, u sdílení dochází k navazování nových kontaktů a vztahů, a to vede k vytváření nové komunity lidí.

3- Samoregulace, co se týče hodnocení

Velkou výhodou je samoregulace aplikací formou hodnocení. Poté, co si zakoupíte zboží či službu, je možné udělit poskytovateli hodnocení či napsat komentář, jak se Vám s poskytovatelem spolupracovalo, což následně bude napomáhat potenciálním uživatelům, při rozhodování (Scholzová, 2020). Například služba Uber pro sdílení jízd, nabízí možnost vzájemného ohodnocení, kdy jednak bude ohodnocen poskytovatel jízdy a zároveň i uživatel. Toto hodnocení pak dále napomáhá poskytovateli při výběru ze zájemců, kteří chtějí službu využít a uživateli při výběru z nabídky poskytovatelů.

4- Nová forma přivýdělku

S rozvojem sdílené ekonomiky dochází i ke vzniku nových forem přivýdělku, kdy je pro poskytovatele pronajímání služeb či zboží výhodnější než klasické vydělávání peněz. Souvisí to také s ušetřením času poskytovatele, jelikož u některých případech nemusí být vůbec přítomen. V článku „dvě tváře sdílené ekonomiky“ je uveden příklad pronájmu parkovacího místa, kdy domluva mezi stranami může probíhat převážně online bez potřeby osobního kontaktu (Scholzová, 2020).

5- Vliv na životní prostředí

Sdílená ekonomika má také pozitivní dopady na životní prostředí, jelikož současná spotřeba společností je velmi vysoká a cílem je tak snížit tuto spotřebu za pomoci sdílení. Pokud by každý, kdo vlastní nějaký majetek, ho nabídl ke sdílení, po dobu, co je majetek nijak nevyužit, došlo by k redukci celkové nadprodukce, a to by vedlo ke snížení celkové spotřeby.

6- Snížení nákladů

Sdílení majetku také značně snižuje transakční náklady majitele. Tyto náklady můžeme dále dělit na náklady vyhledávání, náklady na informace, náklady na vyjednávání a na náklady realizace/implementace. Tyto transakční náklady vznikají v případech, kdy lidé mají doma majetek, který nepoužívají nebo ho plánují prodat. Celkový proces prodeje daného majetku, však spotřebovává mnoho času a energie. Naopak, kdyby prodávající nabídl vlastněný majetek na adekvátní platformu, ušetřil by tak značnou část spotřebovaného času a celý proces by byl nákladově nižší. Platformy jsou nastaveny tak, aby se daná nabídka dostala, co s největší přesností k lidem, kteří o specifický majetek mohou mít zájem. Díky jednoduchosti používání se tak navyšuje vstřícnost lidí sdílet. Využívání digitálních platforem, v kombinaci s jejich jednoduchostí při používání také vede s oslovení mnohem většího množství potenciálních zákazníků a snižuje riziko, že majetek v použitelném stavu zůstane nevyužit.

7- Microbusiness

Poslední zmíněnou výhodou sdílené ekonomiky je možnost poskytovatelů zapojit se do tak zvaného modelu „mikrobyznysu“, který má své specifické charakteristiky. Vyznačuje se velkou mírou nezávislosti, flexibilitou nebo nízkými vstupními bariérami. Tento model ve sdílené ekonomice dále utváří více nových pracovních míst s flexibilní pracovní dobou, avšak toto je doprovázeno i s negativními dopady, jak si uvedeme v kapitole 1.4.2.

Sdílená ekonomika zasahuje i do již existujících podniků se stejným zaměřením, tyto podniky musí na konkurenci adekvátně reagovat a vylepšit své služby na takovou úroveň, aby byly pro koncového zákazníka atraktivní (Bednáříková a Košťálová, 2021).

1.4.2 Nevýhody sdílené ekonomiky

1- Sdílená ekonomika nebo klasické podnikání

Toto je jeden z největších problémů sdílené ekonomiky a to rozlišit, co se již charakterizuje jako klasické podnikání a co ještě můžeme nazývat sdílenou ekonomikou (Bednářiková a Košťálová, 2021). Velké množství pronajímatelů totiž nevlastní pouze jeden byt pro krátkodobé ubytování, ale ve většině případů jich vlastní více. Pronajímání krátkodobých ubytování se tak již řadí do klasického podnikání a pronajímatelé tak obcházejí zákon (Scholzová, 2020).

2- Růst cen nemovitostí

Tato nevýhoda se týká jen sdíleného ubytování, které se jak po celém světě, tak i u nás v posledních letech velmi rozmohlo. Přestože sdílené ubytování je nabízeno z dobrými úmysly, nabídnout turistům možnost levnějšího ubytování, má i druhou stránku. To se týče růstu cen nemovitostí, pokud se v jedné lokalitě provozuje větší množství těchto obytných jednotek. Další dopady má také na konkurenci, co se týče hotelů, jelikož ceny sdíleného ubytování jsou nižší než ceny za klasický hotel, provozovatelé jsou tak nuceni snižovat své ceny a rozšiřovat nabídku svých služeb, aby byli stále atraktivní pro uživatele těchto služeb (Scholzová, 2020).

3- Vysídlování původních obyvatel, kvůli velkému návalu turistů

Dalším problémem spojeným s velkým množstvím tohoto typu bytů na krátkodobé ubytování, je zvýšený nával turistů do oblíbených lokalit. Jelikož s růstem turistů se zvyšuje poptávka po nemovitostech, které by mohly v budoucnu přinášet další zisk v případě, že by byly využívány na krátkodobé ubytovací služby. Avšak tento problém vede k vysídlování původních obyvatel. Důvodem je narušování běžného života těchto občanů (Scholzová, 2020).

Zajímavý projekt provedla Kateřina Šedá v roce 2018, která se ve svém projektu snažila poukázat, jak zvýšený turismus ovlivňuje běžný život lidí. Cílem bylo umístit dobrovolné skupiny lidí a rodiny do centra Českého Krumlova po dobu 3 měsíců a analyzovat, jak jejich každodenní běžné aktivity ovlivní danou lokalitu (Medková, 2018).

4- Nedostatečná právní regulace

Ze začátku, když docházelo k rozvoji sdílené ekonomiky, nebyly tyto platformy nijak regulovány. Jelikož se spíše jednalo o pár malých platforem, které dané služby a statky nabízeli bez jakéhokoliv zisku či jen za částku, která měla pokrýt náklady. Z těchto malých platforem se postupem času však staly nadnárodní společnosti, které nebyly nijak kontrolovány. Docházelo tak k neplacení daní (Bednáříková a Košťálová, 2021), nedefinování práv a povinností účastníků, znevýhodňování provozovatelů stejných služeb a jiným přestupkům (Scholzová, 2020).

5- Zacházení s pracovníky

Jestliže se jedná o skrytou samostatnou výdělečnou činnost, jde většinou o pracovníky, kteří nepotřebují téměř žádnou nebo vůbec žádnou kvalifikaci pro výkon této práce. Kvůli tomu je tento druh práce lehce nahraditelný a je tak špatně placená. Ceny, za které jsou pak služby nabízeny, jsou ve většině případů pod úrovní reálné hodnoty, než je u stejného typu zaměstnání. Jelikož jsou pracovníci a uživatelé propojeni na dálku přes online platformy, může dojít dehumanizaci práce a pracovníci můžou být vnímáni jako spíše roboti než lidské bytosti (Bednáříková a Košťálová, 2021).

2 Příklady sdílené ekonomiky

V druhé kapitole bakalářské práce si představíme nejvýznamnější odvětví sdílené ekonomiky spolu s největšími hráči jednotlivých odvětví, převážně se však zaměříme na sdílené ubytování v České republice a jak jeho fungování ovlivnila pandemie COVID- 19. Jak již bylo zmíněné v dnešní době můžeme sdílet víceméně cokoliv, o co mají lidé na trhu zájem a jsou tak ochotni za dané zboží či službu zaplatit nebo nabídnout zboží či službu v podobné hodnotě. Za historicky vůbec prvního představitele online sdílené ekonomiky můžeme považovat eBay, který byl uveden v roce 1995 a stal se tak jednou z prvních online platforem, která fungovala jako celosvětové online tržiště, kde docházelo k nakupování nebo prodávání jakéhokoliv statku. Tato platforma tak učinila první krok směrem k rozvoji vztahu prodávající – kupující bez potřeby jakéhokoliv mezičlánku, čímž se rozumí bez využití maloobchodníka (Keycafe).

Postupem času došlo k rozmachu sdílené ekonomiky, a tak i k rozvoji odvětví, ve kterých je nabízeno sdílení zboží a služeb za pomoci online platforem. Mezi známější odvětví můžeme uvést sdílení dopravy (sdílení aut, kol či skútrů), sdílení ubytování, sdílení služeb nebo sdílení financí, které je také známe pod pojmem crowdfunding, jedná se o hromadné financování (Jiříček, 2019). Za historicky první crowdfunding můžeme považovat znovupostavení Národního divadla. S jediným rozdílem, v té době se tomu říkalo veřejná sbírka (Pohanka, 2021). Mezi méně populární kategorie sdílené ekonomiky můžeme uvést sdílení vzdělávání, sdílení komerčních prostorů nebo sdílení médií

Tabulka 1 – Přehled odvětví sdílené ekonomiky a firem z ČR a zahraničí

| Odvětví | Domáci | Mezinárodní |
|-------------------------------------|---|--|
| Ubytování | Flatio Mojechaty Chata.cz E-chalupy | AirBnb Couchsurfing HouseSit Match Booking |
| Doprava (auta, kola, skútry) | Be Rider Car4way Liftago Bringr Zavezu HappyGo GreenGo Autonapůl Rekola Freebike | UBER Blablacar Bolt Motit Door2door Lyft MOIA ShareNow Nextbike Re.volt |
| Komerční prostory | PovitoDesk DesksNear.Me Regus | Base4work Kancelare.cz |
| Finance | Zonky Bankerat Nakopni.me HitHit Fundlift | GoFundMe Indiegogo Kickstarter Fundly YouCaring |
| Služby a nájem práce | Hlídačky.cz Nejřemeslníci Doginni Nehcibytsam Robeeto Domelie | Freealncer TaskRabbit Upwork PeoplePerHour |
| Vzdělávání | Seduo Nostis iTutor Kurzy pro radost | Coursera Skillshare edX Khan Academy |
| Média | Alza media | Spotify Apple Music Netflix Youtube Amazon Music Google Music |
| Cloudové služby | Ulož.to | iCloud Microsoft WeTransfer IBM Dropbox |

Zdroj: vlastní tvorba

2.1 Sdílené ubytování

V této kapitole si představíme odvětví sdílené ekonomiky a tím je sdílené ubytování. Nejprve se zaměříme na jeho celkové fungování, představíme si nejznámější platformy a jaké dopady do tohoto odvětví měla pandemie COVID-19.

Pod sdíleným ubytováním si můžeme představit službu, která pomocí platformy nabízí dočasně volné bytové prostory ostatním lidem. Jedná se o krátkodobý/střednědobý pronájem, kdy za úplatu dostaneme přístup k nabízenému prostoru. Využívá se zde P2P model, kdy majitel (poskytovatel) bytové jednotky dočasně uvolní vlastněné aktivum jiné osobě (uživateli), ten pak bez potřeby opravdového vlastnění může daný bytový prostor využívat po dobu, kterou si sám zvolí. Hlavní výhodou využívání sdíleného ubytování je možné snížení potřeby vlastnictví, s čím jsou spojené i vysoké náklady jako je například pojištění dané jednotky nebo celková údržba objektu. Lidé jsou pak také flexibilnější, s čím je spojená i větší volnost, mohou si vybírat z velké nabídky inzerovaných ubytování podle svých možností po celém světě (Govender, 2021 b). Celý tento proces probíhá za pomoci internetových platform, kde jsou nabízena krátkodobá ubytování od jednotlivých hostitelů a uživatelé si podle svých osobních preferencí vybírají specifickou lokalitu, velikost ubytování a podle cenové dostupnosti.

Za větším rozvojem tohoto fenoménu stojí jednak pokrok v oblasti informačních technologií, s tím je spojen i větší nárůst turistů a jednak i změna životního stylu a cestování obecně. Rozvoj je zejména spojován s platformou Airbnb, která v současné době představuje jednoho z největších zprostředkujících subjektů sdíleného ubytování jak v České republice, tak po celém světě. Airbnb však není jedinou online platformou, která nabízí tento specifický typ ubytování, řadí se sem také Couchsurfing, Booking.cz nebo tuzemské platformy jako Chata.cz nebo Flatio.

Sdílené ubytování rozlišuje různé typy sdílených prostor, které můžeme rozdělit do čtyř kategorií:

- 1) Celý byt/dům – typ jednotky, která zabírá celý byt v bytovém nebo rodinném domě nebo se také může jednat o celkový rodinný dům, ale toto je spíše typické pro horské nebo přímořské destinace.
- 2) Soukromý pokoj – tímto se rozumí jeden pokoj v bytě či domě. Pokoje mohou být na jedné straně nabízeny samostatně, to znamená, že tento pokoj je pronajímán na

krátkodobé ubytování a zbytek bytu/domu je využíván na dlouhodobé nebo střednědobé pronajímání.

- 3) Sdílený pokoj – jednotka, kde je nabízeno jedno lůžko v pokoji, který je zároveň sdílen s dalším hostem. Nejčastěji se to objevuje v rámci hostelů.
- 4) Hotelový pokoj – tyto jednotky jsou nabízeny na stránkách Airbnb od roku 2018. Jsou to jednotky, které jsou uvedeny samotným majitelem (hostitelem) a jsou součástí hotelu.

Jednotka = jednotkou rozumíme samostatné ubytování, které je nabízeno přes platformu. Například u Airbnb má také každé ubytování přiřazené identifikační číslo a své specifické atributy (maximální počet hostů, počet ložnic, název hostitele nebo poslední recenze) (Marianková, 2021).

2.1.1 Flatio

Český start-up Flatio, který byl založen společníky Radimem Rezkem a Ondřejem Dufkem (Dnv, 2020), vznikl v roce 2016. Zaměřuje na online booking střednědobých pronájmů a považuje se za klasický pronájem nebo hostel. Přes online aplikaci propojuje majitele nemovitosti, který je ochoten sdílet vlastněnou jednotku a potenciálního hosta (nájemníka) (StartupJobs). Jak již bylo zmíněno společnost se primárně soustředí na střednědobé pronájmy, což znamená na délku 1 až 12 měsíců, minimální délka strávená v pronajatém bydlení je však 14 dní (Flatio).

Start-up Flatio, který začínal jako malá firma v České republice, se postupem času začal rozrůstat i do okolních evropských měst (Novák, 2017). V roce 2017 se firma rozrostla do Vídně, Berlína či Budapeště. Ke konci roku 2020 Flatio působilo ve více než 17 zemích a ve stejném roce společnost také koupila svého portugalského konkurenta NomadX, kterou firma využila pro expanzi do Jižní Ameriky, což také navýšilo množství nabídek o více než 1 700 v daném regionu (Dnv, 2020).

Pokud se zaměříme na dopady pandemie COVID-19, mělo Flatio na jaře roku 2020 na mále, kdy na vratkách přišli o 1,5 hodnoty měsíčního cash-flow. Společnost však tento problém zvládla a její pozice na trhu opět sílila. Jak uvedl marketingový ředitel Flatio Ondřej Dufek, při srovnání prvních devíti měsíců z roku 2020 s 2019, tak i přes velké dopady pandemie COVID-19, došlo v roce 2020 k růstu počtu rezervací o 18 % a nově aktivních majitelů bylo o 30 % více, než v roce 2019. Avšak meziroční pokles celkových příjmů byl

o 7 % (BusinessInfo.cz, 2020). Jakožto i ve většině jiných zaměstnání Flatio také převedlo většinu práce z kanceláří na formu home-office během celé pandemie, přestože u některých jedinců docházelo ke zvýšení produktivity, jiným naopak chyběl kancelářský život a byl u nich tak zaznamenán veliký pokles pracovního výkonu. Pro rok 2022 bude tedy cílem zkombinovat home-office a klasický kancelářský den a vytvořit tak novou strategii, která by pomohla k zavedení hybridní práce, aby se celková pohoda a produktivita zaměstnanců zvýšila (Flatio, 2022).

2.1.2 Airbnb

První zmínka o Airbnb je z roku 2007 v San Francisku. Dva designeři, kteří měli volné prostory pro „sdílení“ u sebe ubytovali turisty, kteří hledali místo na přenocování (Goven-der, 2021 b). Název Airbnb je zkratkou z původního „Air Bed and Breakfast“ (nafukovací matrace a snídaně) (Hanák, 2017). Zde vznikla myšlenka, proč by lidé, kteří mají volné bytové prostory, které nejsou nijak využívány, je nemohly nabízet na krátkodobé ubytování a ušetřit tak nějaké peníze. S tímto nápadem přišel Nathan Blecharczyk (počítačový programátor), Brian Chesky (designér) a Joe Gebbia (designér). V polovině roku 2008 se jim naskytlá výborná příležitost pro rozjetí jejich nápadu, kdy využily proslovu bývalého prezidenta Baracka Obamy, který měl promluvit na konferenci v Denveru. Na událost mělo přijet přes 80 000 lidí, zakladatelé tak usoudili, že kapacita hotelových lůžek nebude dostatečná, a tak se chopily příležitosti a během dvou týdnů rozjely své vlastní webové stránky. Během jednoho týdne měli více jak 800 zájemců. Na začátku roku 2009 získali od investora Paula Grahama finanční investici na 20 000 dolarů, a od společnosti Sequoia Capital investici ve výši 600 000 dolarů. Jelikož stránka nebyla nijak zpoplatněna a sloužila jen jako prostor, kde se propojovali hostitelé s uživateli služby, zakladatelé usoudili, že by nebylo od věci stránku zpoplatnit (Sdílenéubytování.cz). Webová stránka tak administruje všechny platby a z každého uzavřeného obchodu si strhává určité procento provizi, od hostitelů 3-5 % z ceny pobytu, od hostů je strháváno mezi 12-17 % z ceny pobytu (Ekonomika, ČTK, 2018). V roce 2011 společnost dostala 112 miliónů dolarů v rámci financování rizik a byla oceněna na 1,3 miliardy dolarů (Sdílenéubytování.cz). Ve stejném roce také expandovala do zahraničí a v Německu otevřela nové kanceláře. Od té doby Airbnb zažívalo veliký růst po celém světě. K roku 2021 společnost registrovala přes 220 zemí a regionů, kde aktivně funguje a přes 4 milióny hostitelů, kteří nabízejí ubytování přes platformu Airbnb.

AirCover = v roce 2012 společnost představila záruku za hostitele, která je až do výše jednoho miliónu dolarů a každému hostiteli je poskytnuta zcela zdarma. Ochrana obsahuje pojištění odpovědnosti a ochranu proti škodám do výše jednoho miliónu, dále nabízí ochranu proti ušlému příjmu (pokud bude z důvodu škody zrušena rezervace ze strany hostitele) nebo před poškozením domácím mazlíčkem (Airbnb.cz)

2.1.2.1 Regulace Airbnb v ČR

Regulační opatření ve spojitosti s online ubytovacími platformami, nabírá na důležitosti posledních pár let. Důvodů je hned několik, jelikož tento typ krátkodobého ubytování má velké množství negativních dopadů, které musí být zákony eliminovány. V poslední době však tyto negativní vlivy byly výrazně sníženy v období pandemie COVID-19, jelikož došlo k výraznému omezení cestování a podmínek povolení vstupu do jednotlivých zemí, což mělo za následek razantní snížení turismu a tím i využívání právě krátkodobých ubytování. Nejvíce se zaměříme na hlavní město Prahu, avšak tyto dopady jsou ve většině měst podobné. Důsledky se dají rozdělit do jednotlivých kategorií:

- 1- Snížená dostupnost bydlení = kdy hladina tržních nájmů roste, jelikož nabídka bytů, které mají být určeny pro klasický dlouhodobý pronájem klesá.
- 2- Nerovné podmínky = tato kategorie se týká převážně provozovatelů, kteří nabízejí klasické ubytovací služby (např. hotely, motely nebo kempy), kde dochází k znevýhodnění jejich podnikání.
- 3- Bezpečnostní riziko = nedostatek informací o ubytovaných osobách. Dochází k nedodržování ochranných předpisů (např. požární předpisy), ale také jiných, které jsou spojeny s tímto typem služeb. Zejména i během pandemie nedostatek informací přináší veliké riziko.
- 4- Šedá zóna ekonomiky = jelikož ne každý, kdo krátkodobé ubytování nabízí, nahlásí tuto činnost, jde pak o neregistrovanou podnikatelskou činnost, a s tím je spojena i nemožnost vymáhání zákonných a daňových povinností.
- 5- Snížená kvalita života rezidentů = jak již bylo zmíněno v kapitole 1.4.2 v nevýhodách sdílené ekonomiky.

Legislativní změny, které byly v posledních letech schváleny jsou například **povinnost odvádět poplatek z pobytu pro všechny poskytovatele krátkodobého ubytování** – kdy od

prvního ledna 2020 vešla v účinnost novela zákona o místních poplatcích, aby došlo k narovnání podmínek pro poskytovatele krátkodobého ubytování a zajistit také příjmy obcím a městům, které vydávají náklady spojené s tímto typem ubytování. Novela také umožňuje navýšení tohoto poplatku, kdy od 1.ledna 2021 platí maximální výše 50 Kč na osobu/den, v předchozím roce činila maximálně 21 Kč na osobu/den. Další regulací, která byla zavedena v dubnu 2020 je **povinnosti online ubytovacích platforem sdílet informace s úřady** – živnostenské úřady mají právo vyžadovat po provozovateli ubytovacích online platforem informace ohledně majitelů, kteří zde provozují podnikatelskou činnost. Na vyžádání tak musí provozovatelé vydat informace ohledně poskytovatelů(majitelů) ubytování, cenu za tyto služby, adresu bytu, který je na platformě nabízen či počet uzavřených smluv. Z praxe se však ukazuje, že i přes tuto pravomoc, ubytovací platformy odmítají zmíněné informace vydat.

Plánovanou regulací pro rok 2022 je možnost, aby došlo ke změně živnostenského zákona a hlavnímu městu Praze byla udělena možnost redukovat nabídky bytů přes ubytovací platformy. Vzhledem také ke stále probíhající pandemii je k tomuto k roku vhodná doba, dokud je míra turismu stále utlumená a tento typ služeb není tak hojně využíván. Jakmile dojde k plnému návratu, bude možnost projednávání tohoto omezení složitější (ČTK, 2022). Obecné cíle těchto regulací je získání kontroly nad online ubytovacími platformami, jako je právě Airbnb a mít dostatek informací ohledně množství nabízených bytů a dalších údajů v České republice a nastolení rovných podmínek mezi klasickým hotelnictvím a krátkodobým ubytováním.

2.1.2.2 Airbnb a daně

Majitelé bytů, kteří pronajímají své jednotky pomocí online ubytovacích platforem (Airbnb) poskytují ubytovací službu a jsou tak bráni jako osoby samostatně výdělečně činné (OSVČ). Výsledné příjmy budou tak zdaněny jako příjem z podnikání podle §7 zákona o daních z příjmu, nejedná se tudíž o klasický příjem z nájmu, který se zdaňuje jako příjem z nájmu podle §9 zákona o daních z příjmu (Pokorná, 2022).

Finanční správa vydala materiál, který pomáhá fyzickým osobám k zorientování při přiřazení příjmu ke správnému druhu (příjem ze samostatné činnosti nebo příjem z nájmu). Pro rozlišení nájmu a ubytovací služby finanční správa zhodnotila základní rozdíly.

Ubytovací činnost může být popsána jako ubytování, které je poskytováno opakovaně, na krátký časový úsek v řádu dnů či týdnů. Převážně je nabízeno pomocí internetu (případně v letáku, tisku nebo jinak). Poskytováno je primárně za účelem rekreace, ubytovaný neprovádí běžné údržby a opravy daného objektu a v nabídce se zobrazuje cena za den (týden). Na rozdíl **pronájem** je sjednáván jednorázově na delší dobu (rok), je zajišťován převážně na zajištění bytové potřeby nájemce. Pronajímatel neposkytuje jiné než nad rámec nezbytné služby, nájemce sám provádí údržbu objektu a nabídce se zobrazuje cena na měsíc (finanční správa).

Příjmy a daň z příjmů Airbnb

Ubytovací služby (Airbnb) jsme tedy zařadili do samostatné činnosti a vykazuje tak znaky podnikatelské činnosti (na vlastní účet a odpovědnost, s cílem dosažení zisku). Jestliže má fyzická osoba (FO) živnostenské oprávnění, zdaňuje příjmy podle §7 o daních z příjmu, pokud ale neuplatní skutečně vynaložené výdaje na dosažení příjmu, má možnost uplatnit výdajový paušál ve výši 60 % (horní limit 1 200 000 Kč). Jestliže FO nevlastní živnostenské oprávnění, zdaňuje své příjmy také podle §7, pokud využívá paušální daň a neuplatí skutečně vynaložené výdaje k dosažení příjmu, má právo využít paušální daň ve výši 40 % (horní limit 800 000 Kč).

Jiné povinnosti s příjmy z Airbnb

FO se považuje za poplatníka daně, pokud má příjem z ubytovací činnosti a musí se tak k dani z příjmů FO povinně registrovat na příslušném finančním úřadě podle trvalého bydliště a to do 15 dnů, ode dne, kdy začal samostatnou výdělečnou činnost vykonávat. Po konci zdaňovacího období (kalendářní rok), je povinen podat přiznání k dani z příjmu FO, pokud jeho příjmy v předmětu daně přesáhly 15 000 Kč a nejedná se o příjmy osvobozené od daně. Tuto povinnost nemá, jestliže využívá paušální daň. V případě ztráty je povinen podat daňové přiznání vždy.

Airbnb a právnické osoby

Jestliže se jedná o právnickou osobu (PO), která poskytuje ubytovací služby, budou do předmětu daně zahrnuty všechny příjmy z veškeré činnosti a z nakládání s majetkem. Všechny příjmy jsou daněny 19 % sazbou a jsou uvedeny v daňovém přiznání k dani z příjmu PO. U PO není možnost využívání paušálních výdajů, jako je u FO.

Ubytovací služby a zákon o DPH

V zákoně o DPH je také rozdíl mezi nájmem a ubytovací službou, u každého se uplatňuje jiný daňový režim.

Za ubytovací službu se zejména považuje:

- Ubytovací služby v hotelech, penzionech nebo motelech (každodenní úklid a jiné služby)
- Ubytovací služby v mládežnických hostelech, horských chatách nebo rekreačních chatách (většinou bez úklidových služeb)
- Ubytovací služby v pokojích nebo ubytovacích jednotkách pro osoby mimo jejich bydliště, jsou poskytovány na dny či týdny
- Ubytovací služby v nemovitostech pro návštěvníky mimo jejich bydliště na časový úsek.

Jestli tedy podnikatel poskytuje ubytovací služby (ekonomickou činnost), je považován za osobou povinnou k dani, podle zákon o DPH.

Airbnb a DPH v tuzemsku

Poskytuje-li podnikatel ubytovací služby za úplaty a zároveň je poskytuje v tuzemsku, jedná se tím pádem o zdanitelné plnění (je předmětem DPH a není od daně osvobozeno). Je-li podnikatel plátcem DPH, uvádí toto plnění jako zdanitelné v přiznání k DPH. V tuzemsku jsou ubytovací služby zdaněny druhou sníženou sazbou ve výši 10 %. Avšak pokud podnikatel není plátcem DPH, musí hlídat výši svého obratu, což je podle zákona o DPH souhrn úplat bez daně, včetně dotace k ceně (dodání zboží nebo poskytnutí služby v tuzemsku), které náleží osobě k dani povinné za uskutečněná plnění. V případě, že obrat za 12 po sobě jdoucích měsíců byl vyšší než 1 000 000 Kč je podnikatel povinen se zaregistrovat k dani z přidané hodnoty. Musí tak učinit do 15 dnů po skončení kalendářního měsíce ve kterém došlo k překročení obratu. Možnost registrace k DPH mají všichni, bez nutnosti překročení stanoveného obratu 1 000 000 Kč.

Airbnb a DPH mimo tuzemsko

Společnost Airbnb pochází z USA, tudíž se nejedná o tuzemskou firmu. Podnikatel z České republiky tedy užívá službu od osoby neusazené v tuzemsku a jedná se o elektronicky poskytovanou službu, která se nazývá servisní poplatky. Tento typ elektronické služby má místo plnění tam, kde má příjemce služby své sídlo (tzn. Český podnikatel má sídlo v Česku)

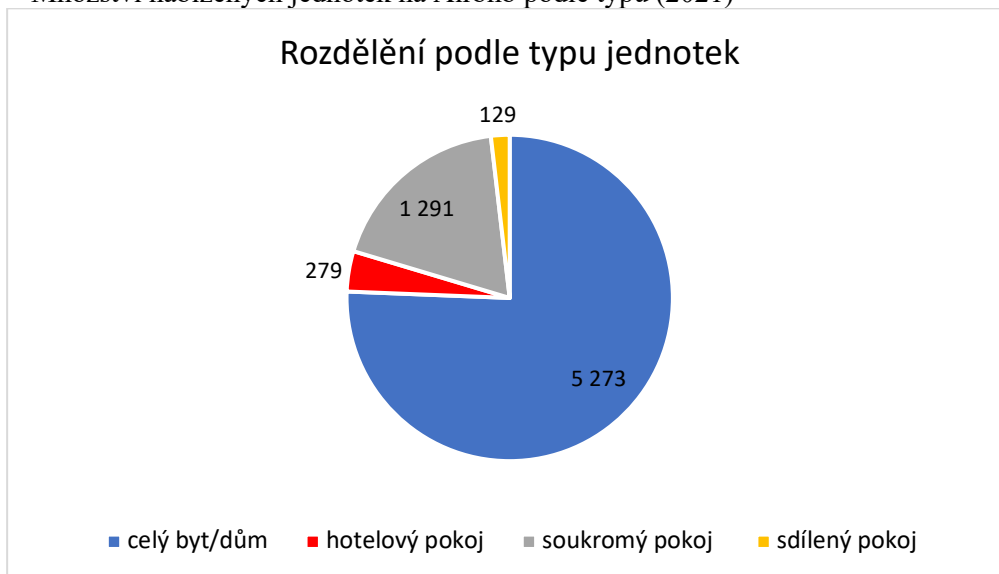
Pokud by se opět jednalo o podnikatele, který není plátcem DPH a využíval by danou elektronickou službu, stal by se identifikovanou osobou a jeho povinností by bylo se do 15 dní od užití služby registrovat jako identifikovaná osoba, jelikož tyto osoby mají povinnost daň přiznat a následně ji odvést, pokud je služba přijata od osoby neusazené v tuzemsku (Pokorná, 2022).

2.2 Airbnb v ČR (Praha) v číslech

Jako po celém světě, tak i v České republice Airbnb zažilo velký „boom“, ale také i velkou vlnu kritiky. Mezi nejoblíbenější turistické destinace se řadí převážně hlavní město Praha, která v množství návštěvnosti Airbnb bezpochybně dominuje. Druhé místo v množství návštěvnosti zaujímá Brno a hned za ním je turisticky oblíbená destinace Karlovy Vary (ČSÚ).

Aktuální čísla z Prahy ohledně množství jednotek nabízených přes Airbnb a jiných statistik je uváděn k červenci roku 2021. Pro porozumění je důležité vysvětlení pojmu **aktivní jednotka** = kterou se rozumí jednotka, která měla během posledního měsíce alespoň jednu rezervaci nebo byla dostupná (Airdna). Aktuálně se na území Prahy se nachází 6 972 jednotek z toho 720 je jich aktivních, množství lůžek je 18 732 z toho 1 728 aktivních. Co se týče hostitelů, těch je 3 469 z toho 394 aktivních. Množství podle typu sdílených prostor, jak můžeme vidět v grafu 1, má zastoupení celý byt/dům, kterých je nabízeno 5 273, což je okolo 75,5 % z celkové množství nabízených jednotek. Nejmenší zastoupení má sdílený pokoj, kterých je početně nabízeno 129 jednotek. Hotelových pokojů je na území Prahy okolo 4 % a soukromých pokojů necelých 20 %.

Graf 1 – Množství nabízených jednotek na Airbnb podle typu (2021)



Zdroj: vlastní tvorba (data z IPR)

Když se nyní podíváme na velikost nabízených jednotek podle množství v zastoupení byt/dům, tak nejčastěji jsou nabízeny jednotky s jednou ložnicí, kterých je 2 588 (58 %), dále jsou dvě ložnice s množstvím 1 336 jednotek (21 %). Naopak nejméně bytů najdeme s počtem ložnic 5 a víc, kterých najdeme pouze okolo 53 (1 %).

Velikosti bytů jsou také ovlivněny preferencemi turistů, jelikož nejvyhledávanějšími jsou jednotky s maximálním počtem hostů 2 nebo 4. Jednotek s maximálním množstvím hostů 2 je tak nabízeno 2 062 a pro 4 hosty 1 876, nezanedbatelné jsou však i jednotky pro větší počty hostů, kdy například bytů pro více jak 10 osob je v Praze 312 jednotek.

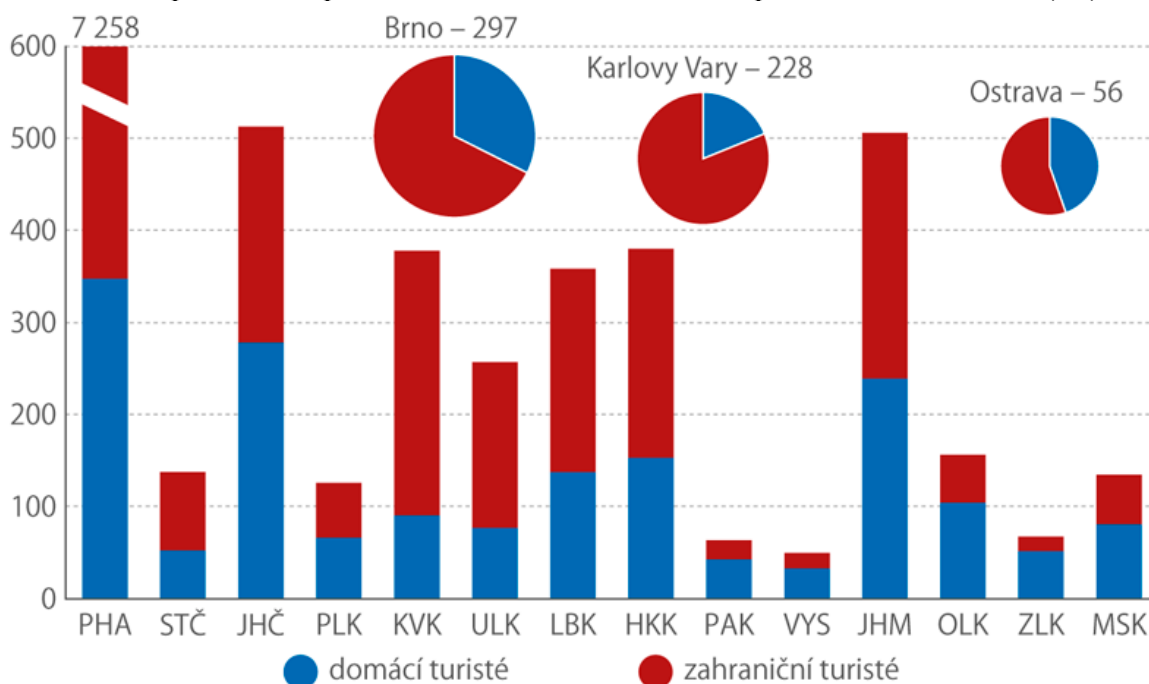
Pro úspěšnost jednotek, které jsou nabízeny formou ubytovacích služeb je jeden z nejdůležitějších faktorů umístění. Lokalita hraje velkou roli, co se týče výběru potenciálním uživatelem. Jednotky nabízené v Praze na Airbnb se tak nejvíce koncentrují do centra města, jelikož centrum Prahy je cílovou lokalitou většiny turistů. Čím dále pak míříme od centra tím nižší je nabídka jednotek. Nejvíce nabízených jednotek nalezneme na Novém Městě, kterých je 1 696, Starém Městě 957, na Vinohradech 726 či na Žižkově 616. Méně zastoupené části Prahy jsou pak Nusle, Dejvice či Libeň, kdy každá část dominuje množstvím bytů okolo 150.

2.2.1 Airbnb a dopady pandemie Covid-19

V následující kapitole se podíváme, jak chod Airbnb v ČR ovlivnila pandemie COVID-19. Převážně se zaměříme na porovnání roku 2019 a 2020, kdy se v České republice v roce 2020 odehrála první vlna pandemie.

V roce 2019 se v České republice uskutečnilo okolo 10,4 miliónů přenocování, které byly realizovány přes portály jako je Airbnb, Tripadvisor, Expedia a Booking. Přibližně 83 % přenocování připadalo na nerezidenty a zbylých 17 % ubytování tvořili rezidenti.

Graf 2 - Počet přenocování prostřednictvím online rezervačních platform v Česku 2019 (tis.).



Zdroj: Eurostat

Jak můžeme vidět na grafu 2, město s největší návštěvností je Praha, která celkově zaznamenala přes 7,2 miliónů přenocování, z toho okolo 350 tisíc byli rezidenti a 6,85 miliónů tvořili nerezidenti. Na druhém místě se nachází Brno, kde se uskutečnilo skoro 300 tisíc přenocování, opět větší množství tvořili nerezidenti, kterých zde strávilo noc přes 200 tisíc, zbytek pak připadá na rezidenty. Třetí jsou pak Karlovy Vary, kde turisté strávili 228 tisíc nocí, zde nerezidenti představují převážnou většinu a zastoupení rezidentů je cca 1/5, velkou návštěvnost také zaznamenal jihočeský kraj, kde za rok 2019 byla návštěvnost přes 500 tisíc přenocování, zde je však poměr rezidentů a nerezidentů téměř vyrovnaný. Z grafu lze také vyčíst, že převážnou část toho typu ubytování zastupují nerezidenti, tudíž je toto odvětví velmi závislé na turismu. Dále je závislé také na ročním období, kdy největší nával

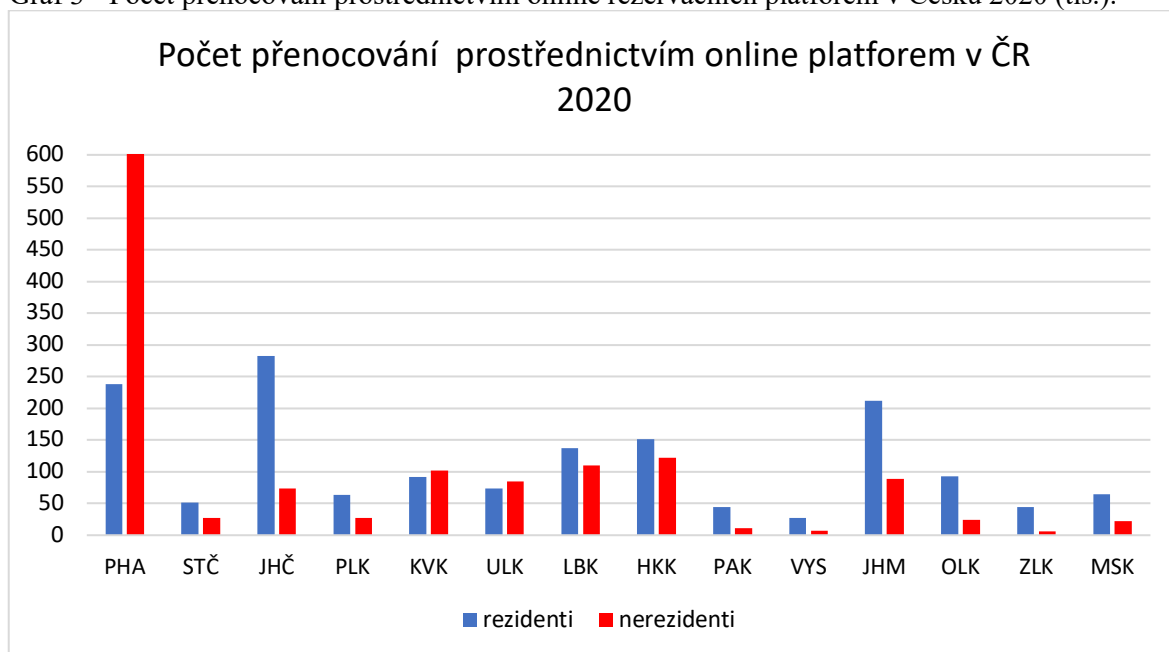
turistů byl zaznamenán v letních měsících, v srpnu 12,7 % a červenci 12,5 %, naopak nej-
nižší návštěvnost byla v lednu 5,6 % a listopadu 5,4 %.

Pokud se zaměříme na jednotlivé kraje největší návštěvnost měla Praha, jak již bylo ře-
čeno. Druhý nejnavštěvovanější kraj byl Jihočeský (500+ tisíc) a hned za ním s lehce niž-
ším počtem byl Jihomoravský (500 tisíc).

Co se týče návštěvnosti zahraničních turistů největší podíl na přenocování za rok 2019
měli Němečtí turisté, kteří v České republice strávili před 1,5 miliónů přenocování, dále
bylo Česko oblíbenou destinací pro Spojené království, Rusko či Spojené státy americké,
avšak množství přenocování je oproti Německu výrazně nižší, kdy množství přenocování
například ze Spojeného království byl o více jak polovinu nižší.

Naopak nejméně strávených nocí bylo zaznamenáno ze státu jako je Belgie, Švédsko, Ma-
ďarsko či Austrálie, kde se množství pohybovalo okolo 100 tisíc (Lejsek, 2021)

Graf 3 - Počet přenocování prostřednictvím online rezervačních platform v Česku 2020 (tis.).

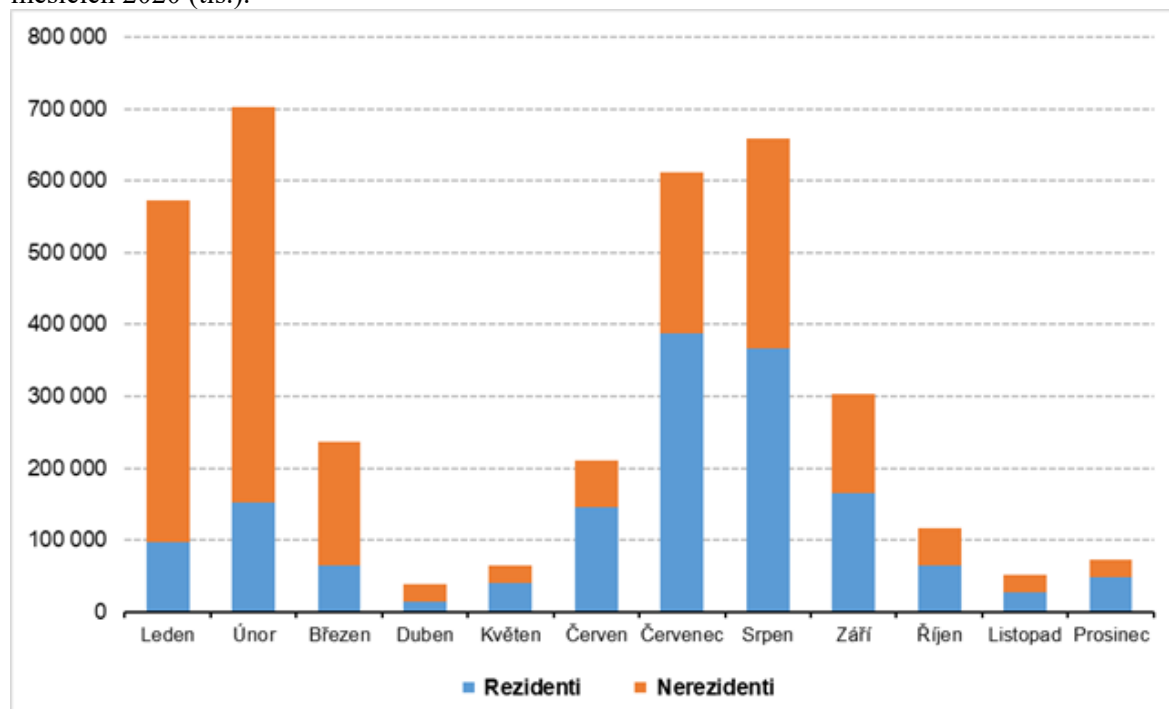


Zdroj: vlastní tvorba (data z ČSÚ)

Pro porovnání s rokem 2020 se v České republice uskutečnilo prostřednictvím online uby-
tovacích služeb 3,6 miliónů přenocování, což je o 6,4 miliónů (-61,5 %) přenocování méně
než v roce 2019, jak je očividné projevují se zde dopady pandemie COVID-19 a restriktce
jednotlivých zemí pro vycestování či vstup do ciziny. Když se podíváme na poměr rezi-
dentů a nerezidentů, v roce 2020 stále převyšovali v množství přenocování nerezidenti,
kteří v ČR strávili 57 % (2,064 mil.) přenocování a rezidenti zde strávili zbylých 43 %.

Z pohledu nejvyhledávanější destinace je na první místě stále Praha, ve které se uskutečnilo přes 1,5 miliónu přenocování, druhá nejnavštěvovanější oblast ČR pak byl Jihočeský kraj, kde návštěvníci strávili přes 350 tisíc nocí třetí nejvyšší počet v množství přenocování měl Jihomoravský (301 tisíc nocí) (ČSÚ, 2021).

Graf 4 - Počet přenocování prostřednictvím online rezervačních platform v Česku v jednotlivých měsících 2020 (tis.).



Zdroj: ČSÚ

Na grafu 4 je přehledně viditelné, jak během roku 2020 pandemie ovlivnila cestování a příliv turistů. Na začátku roku si můžeme povšimnout, že množství přenocování se pohybovalo od 500 do 700 tisíc, a množství nerezidentů bylo několikanásobně vyšší. V březnu se již projevila první vlna pandemie, kdy se čísla začala rapidně snižovat a během dubna a května bylo využívání ubytovacích služeb téměř utlumeno. Během letní sezóny, kdy došlo k rozvolnění restrikcí se opět množství přenocování navýšilo, s jediným rozdílem, že více jak polovinu tvořili rezidenti. To bylo zapříčiněno omezeným cestováním a Češi tak vycestovali převážně v tuzemsku. Od října do prosince opět vidíme velký spád, který byl způsoben druhou vlnou pandemie (ČSÚ).

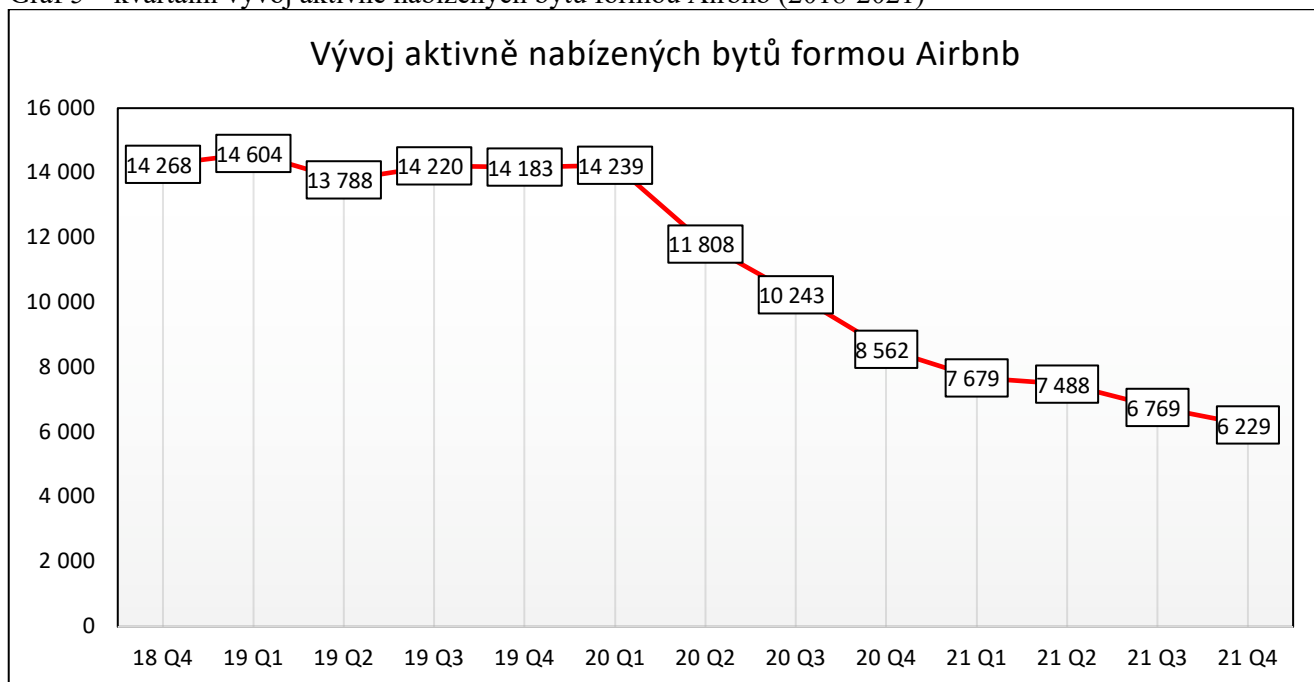
Celková návštěvnost ČR se tedy v porovnání mezi lety 2019 a 2020 razantně snížila v tabulce 2 si blíže ukážeme procentní a číselné změny po dopadech Covidu-19 jednotlivých roků (čísla jsou uváděna v miliónech).

Tabulka 2 – Porovnání vývoje množství přenocování v ČR mezi lety 2019 a 2020

| | 2019 | 2020 | pokles v č. | pokles v % |
|-------------------|-------------|------------|-------------|----------------|
| Praha | 7,2 | 1,5 | -5,7 | -79,16 % |
| Jihočeský kraj | 0,515 | 0,35 | -0,165 | -32,04 % |
| Jihomoravský kraj | 0,5 | 0,31 | -0,19 | -38 % |
| ČR | 10,4 | 3,6 | -6,4 | -61,5 % |

Zdroj: vlastní tvorba

Graf 5 – kvartální vývoj aktivně nabízených bytů formou Airbnb (2018-2021)



Zdroj: vlastní tvorba

Dalším dopadem pandemie je snížení množství aktivně nabízených jednotek, kdy ke konci roku 2019 dosahovala čísla k 15 000 jednotek. V prvním kvartálu 2020 se stále držíme na vysokých číslech, avšak v druhém kvartálu už vidíme snížení o téměř 3000 jednotek, což zapříčinila první vlna pandemie. Když porovnáme Q1 roku 2020 a Q1 roku 2021, tak množství jednotek se snížilo o téměř 50 %.

Majitelé bytů nabízených na krátkodobý pronájem, tak museli jít s cenami za ubytování dolů a museli tak vyřešit, jak nedostatek turistů vykompenzují. Určité množství poskytovatelů začalo nabízet své jednotky na dlouhodobé ubytování (Štuková, 2021). Podle analýzy IPR (Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy) z roku 2018 bylo přes Airbnb v první polovině roku 2018 nabízeno k pronájmu přes 9000 jednotek a přes Sreality.cz necelé 4000, což není ani polovina množství Airbnb (IPR, 2018). V porovnání s nejnovější analýzou IPR z roku 2021 bylo v červenci 2021 nabízeno okolo 5 200 jednotek přes Airbnb a na Sreality okolo 7 400, tento vývoj nám ukazuje, jak určité množství majitelů

krátkodobého ubytování přešlo na trh s dlouhodobým ubytováním. V květnu 2021 však opět začalo docházet k pozvolnému snižování nabídek bytů na Sreality.cz a nárůst na Airbnb, což nám indikuje možné budoucí obnovení trhu s krátkodobým ubytováním (IPR, 2021).

Pandemie měla také velký dopad na pokles příjmů hostitelů a cen jednotek, kdy ceny za noc spadly cca o polovinu. Například mladý pár, který podniká v oblasti Airbnb pod jménem Saleh & Holinka v době před pandemií nabízeli byt, který se nachází v Praze v Klimentovské ulici o velikosti 2+kk. Ubytovací jednotka jim měsíčně vynesla i okolo 50 000 Kč, v současné době je nabízena na dlouhodobý nájem za 13 500 Kč měsíčně.

I ceny bytů za noc nabízených v jejich portfoliu se výrazně snížily. Průměrná sazba za noc v září 2019 se pohybovala okolo 2 500 Kč/noc, ve stejném období roku 2020 se cena však pohybovala už o několik stovek níže na hranici 1400 Kč/noc (Hodková, 2021).

3 Metodika bakalářské práce

V metodice budou krátce popsány základní metody kvantitativního výzkumu, které byly v bakalářské práci využity a stanovené hypotézy.

3.1 Metody

Využité metody v práci:

Sekundární data – jsou již existující údaje, které jsou poskytnuty pro účely jiného výzkumu.

Dedukce – vyvozuje se z obecného jednotlivé. Způsob myšlení, kdy se z obecných závěrů a tvrzení vyvodí nové tvrzení.

Analýza – rozložení zkoumaného jevu na jednotlivé složky, které jsou následně využívány na další bádání.

Syntéza – skládání jednotlivých částí v celek. Jsou zkoumány jednotlivé společné souvislosti mezi složkami jevu. Syntéza je postup, kdy se dochází k určitému závěru na základě daných zjištění (Albatrosmedia).

3.2 Stanovené hypotézy

V bakalářské práci jsou stanoveny dvě hypotézy, které budou v závěru práce vyhodnoceny jako zamítnuté či potvrzené.

Hypotéza 1

H0: Pandemie Covid-19 neměla dopady do sdíleného ubytování.

Hypotéza 2

H0: Investice do nemovitosti pro poskytování krátkodobého ubytování je z pohledu zisku vhodná.

PRAKTICKÁ ČÁST

4 Analýza investice

Praktická část je zaměřena na analýzu investice do nemovitosti, která je stanovena za účelem vyhodnocení vhodnosti investice a bude sloužit jako podklad pro potenciálního investora. Pro podklady analýzy také uvažujeme, že investor má našetřené určité množství finančních prostředků a má stále pracovní místo, kde měsíčně vydělává 56 500 Kč hrubého. Žádné další závazky u jiných bank nemá.

Nastíněny budou tři možné scénáře (pesimistický, pravděpodobný, optimistický) zisku z dané investice, které budou závislé na počtu dní obsazenosti bytu.

4.1 Popis nemovitosti

Pro podklad investora byl zvolen byt, který se nachází na Praze 2 v ulici Římská na Vinohradech. Praha 2 byla zvolena z důvodu preferencí a vysokého počtu návštěvnosti vybrané lokality, co se týče výběru ubytování turisty. Jedná se o nově zrekonstruovaný ateliér, celá budova je však z 19. století a jedná se o neorenesanční dům. Ateliér je o velikosti 1+kk o rozloze 30 m². Bytová jednotka se nachází v 7. nadzemním podlaží, což je i nejvyšší podlaží této budovy, která je vybavena výtahem.

Pokud se zaměříme na lokalitu bytu, tak je situovaný na Praze 2 na Vinohradech, nachází se v klidové části. V okolí je dostupné zdravotnické zařízení, kompletní síť obchodů, supermarket nebo pošta. V blízkosti se také nachází Václavské náměstí, oblíbená lokalita turistů, která nabízí velké množství obchodů, restaurací, památek a jiných služeb. Dále se kousek nacházejí i Riegrovy či Čelakovské sady, které jsou skvělým místem na odpočinek. Dopravní dostupnost je také příznivá, budova je situovaná nedaleko Náměstí Míru, kde se nachází tramvajové spoje a stanice metra.

Ulice Římská je jednou z nejvyhledávanějších ulic turisty, tudíž je vhodná pro zvolení jako lokalita pro poskytování služeb na krátkodobé ubytování.

Stanovení rizik:

- Neschopnost splácet
- Ekonomická krize
- Škody způsobené uživateli (nabízení jednotky bude pozastaveno kvůli např. opravám)
- Zvýšení sazeb u hypoték

- Vysoké vstupní náklady
- Pomalý počáteční výnos
- Znehodnocení majetku inflací
- Špatná likvidita
- O jednotku nebude zájem

V následující tabulce jsou vyobrazeny předpokládané pořizovací náklady nemovitosti, která bude financována pomocí hypotéky a vlastních dostupných finančních prostředků, informace k jednotlivým částkám si blíže rozebereme pod samotnou tabulkou.

Tabulka 3 - Pořizovací náklady

| | |
|--|--------------|
| Cena jednotky | 4 290 000 Kč |
| Vlastní peníze | 1 290 000 Kč |
| Hypotéka | 3 000 000 Kč |
| Ostatní poplatky (zápis do katastru, ověření podpisů) | 2 050 Kč |
| Rekonstrukce | 0 Kč |
| Vybavení | 500 000 Kč |
| Pojištění | 7 500 Kč/rok |
| Výdaj vlastních peněz | 1 809 550 Kč |
| Výdaje celkem | 4 799 550 Kč |
| Pořizovací cena | 4 792 050 Kč |

Zdroj: vlastní tvorba

Cena jednotky – zahrnuje DPH, provizi a právní servis.

Vlastní peníze – dočasně volné peněžní prostředky, které vlastní potenciální kupce a mohou být použity na investování.

Hypotéka – množství finančních prostředků, které budou vypůjčeny z banky formou hypotéky, která bude ručena samotnou nemovitostí.

Ostatní poplatky – finanční prostředky, které musí být uhrazeny při ověřování listin či podpisů nebo jiné služby, které jsou spojeny s procesem pořízení nemovitosti.

Rekonstrukce – v tabulce je rekonstrukce nulová, jelikož vnitřní prostory nemovitosti jsou v posledních letech renovovány, tudíž není potřeba vynaložení žádných nákladů.

Vybavení – částka nám zahrnuje veškeré potřebné vybavení celé bytové jednotky (kuchyň + vybavení, ložnice, koberce, deky, jídelní stůl + židle a další, vybavení koupelny, pračka).

Pojištění – nemovitosti, domácnosti a odpovědnosti za škodu, základní pojištění bude zahrnovat pojistné události jako je výbuch, vandalismus, rozbití skel, poškození fasády, odcizení majetku, přepětí a další. Dále také bude placeno připojištění, které je pro záplavám.

Výdaje vlastních peněz – částka z celkových výdajů, kterou bude financovat investor z vlastních finančních prostředků, jež má k dispozici.

Výdaje celkem – celková investice, která bude vynaložena na pořízení nemovitosti, vybavení a jiné výdaje.

Pořizovací cena – cena která bude následně využívána na výpočet odpisů. Obsahuje náklady spojené s pořízením majetku.

Pokud se podíváme na cenu nemovitosti za m², kterou získáme vydělením ceny jednotky velikostí nemovitosti ($4\,290\,000/30 = 143\,000$ Kč/m²) získáme cenu za 1 m². V porovnání s vývojem průměrných cen pro Prahu 2 je jasné, že cena se pohybuje lehce pod průměrem, avšak rozdíl není nijak razantní.

Tabulka 4 - Vývoj průměrné ceny za m² v lokalitě Praha 2

| Čtvrtletí | Průměrná cena/m ² | Současná cena/m ² |
|-----------|------------------------------|------------------------------|
| 2Q 2019 | 124 482 Kč | |
| 3Q 2019 | 124 268 Kč | |
| 4Q 2019 | 125 362 Kč | |
| 1Q 2020 | 127 024 Kč | |
| 2Q 2020 | 125 516 Kč | |
| 3Q 2020 | 127 977 Kč | |
| 4Q 2020 | 124 832 Kč | |
| 1Q 2021 | 136 180 Kč | |
| 2Q 2021 | 135 242 Kč | |
| 3Q 2021 | 135 301 Kč | |
| 4Q 2021 | 141 609 Kč | |
| 1Q 2022 | 154 704 Kč | 159 931 Kč (březen 2022) |

Zdroj: vlastní tvorba

Z tabulky je zřejmé, že každoročně se cena za 1 m² neustále zvyšuje. Ani pro rok 2022 se neočekává snížení cen nemovitostí, avšak mělo by dojít ke zpomalení růstu.

4.2 Financování investice

Investor bude z části financovat nemovitost z vlastních finančních prostředků (1 809 550 Kč) a z druhé části bude investice financována pomocí hypotéčního úvěru (3 000 000 Kč), který bude poskytnut bankou. Avšak aby byla hypotéka poskytnuta musí splňovat určité podmínky. Od 1. dubna 2022 ČNB nastavila nové limity ukazatelů u hypotéčních úvěrů.

- 1- Poměr úvěru a hodnoty zastavené nemovitosti (LTV) = horní limit je 80 % z nemovitosti.

$$3\,000\,000 / 4\,290\,000 = \mathbf{0,6993 (70 \%)}$$

- 2- Poměr mezi měsíční splátkou a čistým měsíčním příjmem žadatele (DTI) = maximálně 45 % čistého příjmu.

Měsíční splátky činí 18 657 Kč a čistá mzda 44 379 Kč.

$$DTI = 18\,657 / 44\,379 = \mathbf{42 \%}$$

- 3- Maximální výše hypotéky je 8,5násobek ročního čistého příjmu žadatele (DTSI).

$$DTSI = (12 \times 44\,379) \times 8,5 = \mathbf{4\,526\,658\,Kč} > \mathbf{3\,000\,000\,Kč} \text{ (Fišerová, 2021)}$$

Výpočet čisté mzdy = hrubá mzda – sociální pojištění (6,5 %) – zdravotní pojištění (4,5 %) – záloha na daň (15 % z HM – sleva na poplatníka (2 570 Kč))

$$\text{ČM} = 56\,500 - 3\,673 - 2\,543 - 5\,905 = \mathbf{44\,379\,Kč/měsíc}$$

Po vyhodnocení všech tří ukazatelů lze odvodit, že investor splňuje všechny podmínky a má tak nárok na zažádání o hypotéční úvěr.

4.2.1 Výpočet hypotéky

Hypotéční úvěr bude ve výši 3 000 000 korun, úročen bude sazbou 4,3 %, která byla odvozena ze současného vývoje úrokových sazeb v ČR (viz graf 6). Doba splatnosti bude 20 let a hypotéka bude s víceletou fixací.

Pro výpočet bude využit německý standart, který vyházi z předpokladu, že všechny měsíce v roce mají 30 dní, dále se také předpokládá, že rok má 360 dní. Co se týče typu splácení, byl zvolen typ anuitních splátek, kdy v každém měsíci bude výše splátky vždy stejná a skládá se z úmoru a úroku (Eim, 2018).

Tabulka 5 – Výpočet měsíčních splátek hypotéky pro první rok

| měsíc | splátka | úmor | úrok | zůstatek |
|---------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 0. | - | - | - | 3 000 000 Kč |
| 1. | 18 657 Kč | 7 907 Kč | 10 750 Kč | 2 992 093 Kč |
| 2. | 18 657 Kč | 7 935 Kč | 10 722 Kč | 2 984 157 Kč |
| 3. | 18 657 Kč | 7 964 Kč | 10 693 Kč | 2 976 193 Kč |
| 4. | 18 657 Kč | 7 992 Kč | 10 665 Kč | 2 968 201 Kč |
| 5. | 18 657 Kč | 8 021 Kč | 10 636 Kč | 2 960 180 Kč |
| 6. | 18 657 Kč | 8 050 Kč | 10 607 Kč | 2 952 130 Kč |
| 7. | 18 657 Kč | 8 079 Kč | 10 578 Kč | 2 944 051 Kč |
| 8. | 18 657 Kč | 8 108 Kč | 10 550 Kč | 2 935 944 Kč |
| 9. | 18 657 Kč | 8 137 Kč | 10 520 Kč | 2 927 807 Kč |
| 10. | 18 657 Kč | 8 166 Kč | 10 491 Kč | 2 919 641 Kč |
| 11. | 18 657 Kč | 8 195 Kč | 10 462 Kč | 2 911 446 Kč |
| 12. | 18 657 Kč | 8 224 Kč | 10 433 Kč | 2 903 222 Kč |
| celkem za rok | 223 884 Kč | 96 778 Kč | 127 107 Kč | |
| splaceno celkem za 20 let | 4 477 680 Kč | 3 000 000 Kč | 1 477 680 Kč | 0 Kč |

Zdroj: vlastní tvorba

V tabulce 5 je vypočítán první rok splácení hypotéky v jednotlivých měsících. Ke konci prvního roku tak bude splaceno 223 886 Kč z celkového úvěru. Z důvodu vysokých úrokových sazeb bude prvních pár let úrok vyšší než úmor, avšak odhadově v pátém roce dojde k obratu a úmor začne převyšovat úrok. Po splacení celkového hypotečního úvěru v souhrnu bude zaplaceno 4 477 680 Kč, z toho úroky budou 1 477 680 Kč.

Výpočty:

Měsíční splátka=

$$a = U * \left(\frac{\frac{i}{12} * \left(1 + \frac{i}{12}\right)^n}{\left(1 + \frac{i}{12}\right)^n - 1} \right)$$

$$a = 3000\ 000 * \left(\frac{\frac{0,043}{12} * \left(1 + \frac{0,043}{12}\right)^{240}}{\left(1 + \frac{0,043}{12}\right)^{240} - 1} \right)$$

$$a = 18\ 657\ \text{Kč}$$

Úmor = měsíční splátka – úrok

1. měsíc = 18 657 – 10 750 = 7 907 Kč

Úrok = sazba/100/360 x 30 x zůstatek

1. měsíc = 4,3/100/360 x 30 x 3 000 000 = 10 750 Kč

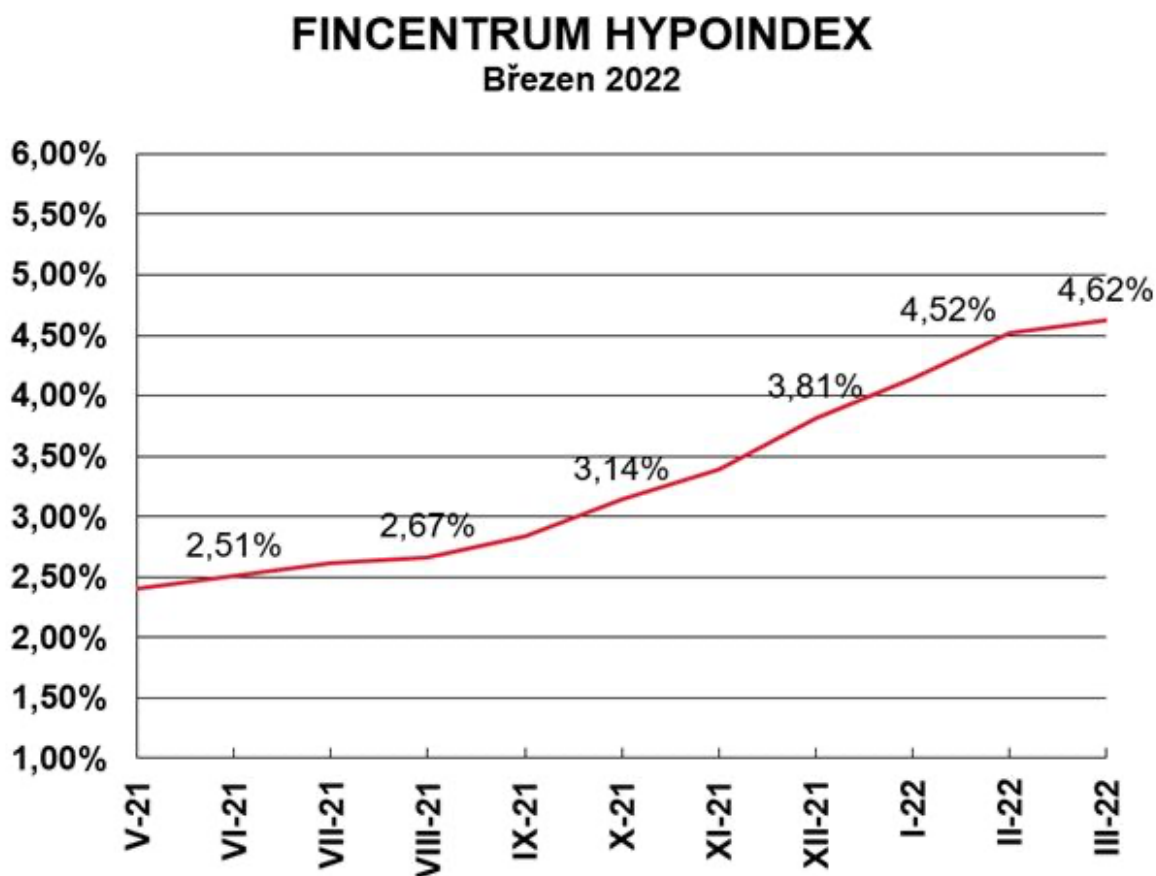
Zůstatek = zůstatek minulého měsíce – úmor

1. měsíc = 3 000 000 – 7 907 = 2 992 093 Kč

Splátky celkem = 223 884 x 20 = 4 477 680 Kč

Úroky celkem = 4 477 680 – 3 000 000 = 1 477 680 Kč

Graf 6 – Vývoj průměrné úrokové sazby od května 2021



Zdroj: Fincentrum Hypoindex

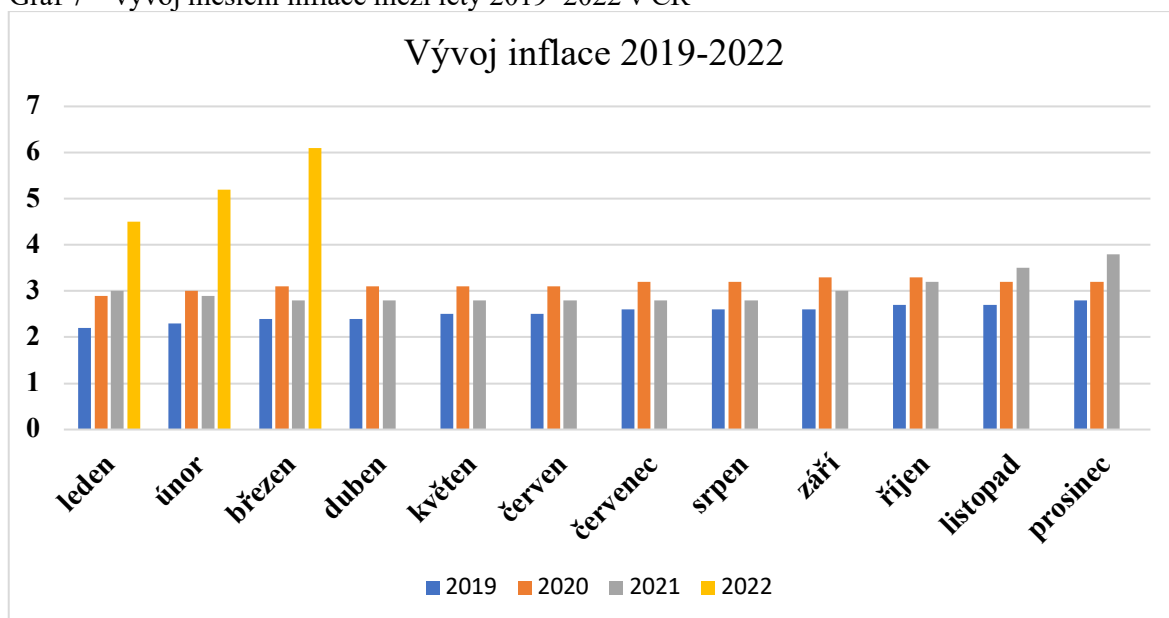
Na grafu 6 je vyobrazen měsíční vývoj úrokových sazeb hypotéčního úvěru, podle dostupných informací se stále očekává pomalý růst. Při posledním zvýšení sazeb se strany ČNB, došlo v dubnu k nárůstu průměrné nabídkové sazby na 4,88 % (Bajtler, 2022).

4.3 Inlace

Vhodným ukazatelem pro posouzení investice je také inflace, která znehodnocuje domácí měnu a snižuje její kupní sílu (Hřebík, 2013), avšak je důležité, aby v ekonomice existovala pro její zdravý růst. V posledních měsících bylo ovšem zaznamenáno výrazné zvýšení, za kterým stojí zejména růst cen energií pro bydlení (ČSÚ, 2022). Jinými důvody je také znovu otevření ekonomiky, která po zrušení většiny pandemických omezení znovu roste, lidé tak mohou znovu vycestovat nebo volně navštěvovat různé služby, kdy v návaznosti na to provozovatelé zdražují (Evropská centrální banka, 2021).

Inlace také výrazně ovlivňuje hypotéky, jelikož ČNB v návaznosti na stále rostoucí inflaci zvyšuje úrokové sazby a hypotéky jsou tak dostupné stále méně a méně lidem (Fišerová, 2021).

Graf 7 – vývoj měsíční inflace mezi lety 2019–2022 v ČR



Zdroj: vlastní tvorba (data z ČSÚ)

V grafu je míra inflace vyjádřena přírůstkem měsíčního indexu spotřebitelských cen, která vyjadřuje procentní změnu průměrné cenové hladiny při porovnání 12 měsíců během čtyř let (ČSÚ, 2022).

4.4 Stanovení ceny za noc a míry obsazenosti

Pro výpočet potenciálních příjmů plynoucích z krátkodobého ubytování je nutno stanovit potřebná data. Na zjištění průměrné ceny za noc a průměrnou obsazenost dané jednotky bude využívána stránka Airdna.cz.

Ke stanovení ceny za noc jsou využívána data z osmi jednotek, které se nacházejí v ulici Římská nebo v bezprostřední blízkosti. Zvolené byty mají stejný počet maximálního množství hostů a jejich ceny za noc jsou stanoveny průměrem vývoje cen za posledních 12 měsíců.

Součet cen = 2 066 + 3 034 + 2 144 + 1 400 + 1 700 + 3 337 + 1 221 + 1 060 = 15 962 Kč

Průměrná cena = 15 962/8 = 1995 Kč/noc (zaokrouhleno)

Ze stejných osmi jednotek bude vypočítána průměrná dostupnost (po jaký počet dnů bude jednotka neobsazena).

Součet dnů = 146 + 57 + 139 + 93 + 84 + 72 + 200 + 92 = 883 dnů

Průměr dnů = 883/8 = 110 dnů

Z výsledku lze vyčíst, že by jednotka měla být průměrně obsazena 254 dní (365–110) v roce.

4.5 Odpisy

Odpisem se rozumí postupné přenášení pořizovací ceny do nákladů. Zvolen byl rovnoměrný odpis, každý rok bude výše odpisu stejná, a nemovitost byla zařazena do 5. odpisové skupiny (30 let). Sazba pro první rok 1,4 a pro další roky 3,4 podle zákonem stanovených sazeb odpisové skupiny 5.

PC= 4 792 050 Kč.

Vzorec:

| | | |
|-----------|--------------|-----|
| 1.rok | PC*sazba/100 | 1,4 |
| 2.-n. rok | PC*sazba/100 | 3,4 |

Výpočet odpisů pro prvních pět let a poslední rok odepisování

| rok | zůstatková cena | roční odpis | oprávky |
|-------------|-----------------|-------------|--------------|
| 2022 | 4 724 961 Kč | 67 089 Kč | 67 089 Kč |
| 2023 | 4 562 032 Kč | 162 930 Kč | 230 019 Kč |
| 2024 | 4 399 102 Kč | 162 930 Kč | 392 948 Kč |
| 2025 | 4 236 172 Kč | 162 930 Kč | 555 878 Kč |
| 2026 | 4 073 243 Kč | 162 930 Kč | 718 808 Kč |
| 2051 | 0 | 162 921 Kč | 4 792 050 Kč |

4.6 Výpočet možných příjmů

V následujících podkapitolách budou vypočítány tři různé odhady v závislosti na počtu dní obsazenosti jednotky za rok. Odhady jsou stanoveny podle předešlého výpočtu obsazenosti 254 dní. Všechny výsledky jsou zaokrouhlovány matematicky.

Cena za jednu noc bude neměnná = 1 995 Kč/noc.

Pravděpodobný odhad = 254 dnů

Optimistický odhad = 300 dnů

Pesimistický odhad = 200 dnů

4.6.1 Pravděpodobný odhad

Cena = 1995 Kč/noc

Počet dní = 254 dní/rok

Pravděpodobný odhad je brán z aktuálních dat cen a dostupnosti. Tento odhad by měl nejvíce reflektovat možné potenciální příjmy investora.

Poskytovatel je povinen z utržených příjmů odvádět zdravotní (13,5 %) a sociální pojištění (29,2 %), v následujících výpočtech jsou tyto odvody vyčísleny. Hrubý zisk vyjadřuje příjmy – výdaje a roční pojištění se následně vyčísluje v poloviny hrubého zisku (Gola, 2022).

Výpočet zdravotního a sociálního pojištění

| | | |
|----------------------------|----------------------------|------------------|
| Hrubý zisk | $491\,528 - 350\,673 =$ | 140 855 Kč |
| Hrubý zisk/2 | | 70 427,50 Kč |
| Sociální pojištění | $70\,427,5 \times 0,292 =$ | 20 565 Kč |
| Zdravotní pojištění | $70\,427,5 \times 0,135 =$ | 9 508 Kč |

V dalším kroku je vyčíslena daň, kterou má majitel jednotky povinnost z celkových příjmů za rok odvést. V této části je také vyčíslena provize Airbnb (3 %), která se strhává z každého uskutečněného obchodu. Mezi ostatní výdaje spadají energie, voda, daň z nemovitosti a jiné drobné výdaje. Finální daň je pak ve výši 15 % ze základu daně, který se vždy zaokrouhluje na stovky dolů.

Výpočet daně, která musí být při příjmech z podnikání odvedena.

| | | |
|---------------------------|---|------------------|
| Příjmy | 1995 x 254 = | 506 730 Kč |
| Provize Airbnb 3 % | 506 730 x 0,03= | -15 202 Kč |
| | | 491 528 Kč |
| Výdaje | | |
| splátka | 18 657 x 12= | -223 884 Kč |
| odpis (1.rok) | | -67 089 Kč |
| ostatní výdaje | 4 350 x 12 = | -52 200 Kč |
| pojištění | | -7 500 Kč |
| | | |
| ZD | 491 528 - 223 884 - 67 089 - 52 200 - 7 500 | |
| ZD | 140 855 = 140 800 zaokrouhleno | |
| Daň 15 % | 140 800 * 0,15 = | 21 120 Kč |

Roční zisk je pak získán odečtením všech skutečných výdajů od ročního příjmů. Odpis se do výdajů nezapočítává, jelikož se nejedná o skutečný výdaj, ale pouze o přenesení části pořizovací ceny nemovitosti do nákladů pomocí odpisu.

Výpočet ročního a měsíčního zisku

| | | |
|---------------------|--|-------------------|
| Roční zisk | 491 528 - 223 884 - 52 200 - 7 500 - 21 120 - 20 565 - 9 508 = | 156 751 Kč |
| Měsíční zisk | 156 751/12 = | 13 063 Kč |

Ekonomický zisk zohledňuje nejen skutečné náklady, ale také náklady jiné alternativy, která realizována nebyla (Procházka, 2011). V tomto případě se jedná o úroky ve výši 69 215 Kč, které by plynuly z uložení vlastního kapitálu po dobu 1 roku na termínovaný vklad.

Výpočet ekonomického zisku

| | | | |
|------------------------|---------------------------------|--------------------|------------------|
| Ekonomický zisk | roční zisk – implicitní náklady | 156 751 - 69 215 = | 87 536 Kč |
|------------------------|---------------------------------|--------------------|------------------|

Návratností investice se rozumí, za jak dlouho bude výše investice vrácena při vypočtených ročních příjmech. Délka je však spíše orientační a doba bývá zpravidla delší. Pro výpočet je využita pořizovací cena nemovitosti a roční příjmy, které plynou z daného odhadu.

Návratnost investice

| | | | |
|-----------------------------|----------------|--------------------------|-----------------|
| Návratnost investice | PC/ roční zisk | $4\,792\,050/156\,751 =$ | 30,5 let |
|-----------------------------|----------------|--------------------------|-----------------|

4.6.2 Optimistický odhad

Cena = 1995 Kč/noc

Počet dní = 300 dní/rok

Optimistický odhad zobrazuje možnost výdělku, pokud bude počet dní vyšší, než průměrných vypočítaných 254 dní.

Výpočet zdravotního a sociálního pojištění

| | | |
|----------------------------|---------------------------|-------------------|
| Hrubý zisk | $580\,545 - 350\,673 =$ | 229 872 Kč |
| Hrubý zisk/2 | | 114 936 Kč |
| Sociální pojištění | $114\,936 \times 0,292 =$ | 33 561 Kč |
| Zdravotní pojištění | $114\,936 \times 0,135 =$ | 15 516 Kč |

Výpočet daně, která musí být při příjmech z podnikání odvedena.

| | | |
|---------------------------|--|--------------------|
| Příjmy | $1995 \times 300 =$ | 598 500 Kč |
| Provize Airbnb 3 % | $598\,500 \times 0,03$ | -17 955 Kč |
| | | 580 545 Kč |
| Výdaje | | |
| splátka | $18\,657 \times 12 =$ | -223 884 Kč |
| odpis (1. rok) | | -67 089 Kč |
| ostatní výdaje | $4\,350 \times 12 =$ | -52 200 Kč |
| pojištění | | -7 500 Kč |
| ZD | $580\,545 - 223\,884 - 67\,089 - 52\,200 - 7\,500$ | |
| ZD | $229\,872 = 229\,800$ zaokrouhleno | |
| Daň 15 % | $229\,800 \times 0,15 =$ | 34 470 Kč |

Výpočet ročního a měsíčního zisku

| | | |
|---------------------|--|-------------------|
| Roční zisk | $580\,545 - 223\,884 - 52\,200 - 7\,500 - 34\,470 - 33\,561 - 15\,516 =$ | 213 414 Kč |
| Měsíční zisk | $213\,414/12 =$ | 17 785 Kč |

Výpočet ekonomického zisku

| | | | |
|------------------------|---------------------------------|------------------------|-------------------|
| Ekonomický zisk | roční zisk – implicitní náklady | $213\,414 - 69\,215 =$ | 144 199 Kč |
|------------------------|---------------------------------|------------------------|-------------------|

Návratnost investice

| | | | |
|-----------------------------|----------------|--------------------------|-----------------|
| Návratnost investice | PC/ roční zisk | $4\,792\,050/213\,414 =$ | 22,5 let |
|-----------------------------|----------------|--------------------------|-----------------|

4.6.3 Pesimistický odhad

Cena = 1995 Kč/noc

Počet dní = 200 dní/rok

Pro výpočty pesimistického odhadu byl využit počet dní, který je nižší než průměrné vy-počtené dny obsazenosti jednotky.

Výpočet zdravotního a sociálního pojištění

| | | |
|----------------------------|----------------------------|--------------------|
| Hrubý zisk | $387\,030 - 350\,673 =$ | 36 357 Kč |
| Hrubý zisk/2 | | 18 179,5 Kč |
| Sociální pojištění | $18\,179,5 \times 0,292 =$ | 5 308 Kč |
| Zdravotní pojištění | $19\,179,5 \times 0,135 =$ | 2 454 Kč |

Výpočet daně, která musí být při příjmech z podnikání odvedena.

| | | |
|---------------------------|--|--------------------|
| Příjmy | $1995 \times 200 =$ | 399 000 Kč |
| Provize Airbnb 3 % | $399\,000 \times 0,03 =$ | -11 970 Kč |
| | | 387 030 Kč |
| Výdaje | | |
| splátka | $18\,657 \times 12 =$ | -223 884 Kč |
| odpis (1.rok) | | -67 089 Kč |
| ostatní výdaje | $4\,350 \times 12 =$ | -52 200 Kč |
| pojištění | | -7 500 Kč |
| ZD | $387\,030 - 223\,884 - 67\,089 - 52\,200 - 7\,500$ | |
| ZD | $36\,357 = 36\,300$ zaokrouhleno | |
| Daň 15 % | $36\,300 \times 0,15 =$ | 5 445 Kč |

Výpočet ročního a měsíčního zisku

| | | |
|---------------------|---|------------------|
| Roční zisk | $387\,030 - 223\,884 - 52\,200 - 7\,500 - 5\,445 - 5\,308 - 2\,454 =$ | 90 239 Kč |
| Měsíční zisk | $90\,239/12 =$ | 7 520 Kč |

Výpočet ekonomického zisku

| | | | |
|------------------------|---------------------------------|-----------------------|------------------|
| Ekonomický zisk | roční zisk – implicitní náklady | $90\,239 - 69\,215 =$ | 21 024 Kč |
|------------------------|---------------------------------|-----------------------|------------------|

Návratnost investice

| | | | |
|-----------------------------|----------------|-------------------------|-----------------|
| Návratnost investice | PC/ roční zisk | $4\,792\,050/90\,239 =$ | 53,1 let |
|-----------------------------|----------------|-------------------------|-----------------|

Zhodnocení výsledků

Ze zjištěných výsledků je zřejmé, že ve všech třech případech je zisk kladný. Přestože že výdaje během roku budou s největší pravděpodobností vyšší, investor by měl stále dosahovat zelených čísel. Ekonomický zisk nám vyhodnocuje reálnou ziskovost našeho podnikání. Přestože byly odečteny ušlé příjmy z termínovaného vkladu zisk je stále vyšší než 0, investice do podnikání je tedy výhodnější.

Z pohledu výsledků návratnosti není délka příliš optimální, avšak po splacení hypotéky by se investorovi příjmy navýšily a návratnost investice by se snížila. Nicméně návratnost investice nebude nižší než splacení hypotéky. V současné době by se příjmy měli pohybovat někde okolo pravděpodobného odhadu.

Shrnutí tří možných odhadů

| | roční zisk | ekonomický zisk | měsíční zisk | návratnost |
|---------------------|------------|-----------------|--------------|------------|
| Pravděpodobný odhad | 156 751 Kč | 87 536 Kč | 13 063 Kč | 30,5 let |
| Optimistický odhad | 213 414 Kč | 144 199 Kč | 17 785 Kč | 22,5 let |
| Pesimistický odhad | 90 239 Kč | 21 024 Kč | 7 520 Kč | 53,1 let |

5 Náklady obětované příležitosti

Cílem této kapitoly je vyčíslení nákladů obětované příležitosti, jelikož finanční prostředky mohou být investovány jiným způsobem a může z nich tak plynout určitý výnos (Matoušková, 2016). V tomto případě budeme uvažovat o uložení peněz do banky na termínovaný vklad se stanoveným úrokem. V současné době nejvýhodnější úrok nabízí banka J&T = 4,5 % p.a.

5.1 Termínovaný vklad

Pro výpočet budou využity finanční prostředky investora ve výši $PV = 1\,809\,550$ Kč, které budou uloženy po dobu $n =$ jednoho roku a úročeny sazbou 4,5 %.

Příjmy plynoucí z uložení peněz na termínovaný vklad musí být sníženy o daň z příjmů, hrubý výnos bude snížen o 15 % daň.

Postup výpočtu:

Hrubý výnos = $PV * (1 + \text{úroková sazba} * n)$

Daň 15 % = hrubý výnos * 0,15

Čistý výnos = hrubý příjem – daň 15 %

| | | |
|-----------------------------|---------------|---------------------------------|
| Hrubý výnos | 81 429,75 Kč | $1\,809\,550 * (1 + 0,045 * 1)$ |
| Daň 15 % | -12 214,46 Kč | $81\,429,75 * 0,15$ |
| Čistý výnos za 1 rok | 69 215 Kč | $81\,429,75 - 12\,214,46$ |

Během jednoho roku by tak na úrocích mohly být finanční prostředky zhodnoceny o 69 215 Kč, pokud by se investor rozhodl uložit peníze na termínovaný vklad. V případě investice do nemovitosti se však jedná o náklady obětované (ušlé) příležitosti.

Rizika:

Likvidní – v případě, že by klient potřeboval své finance zpět dříve, může požádat o předčasné výpovědi vkladu, avšak ze strany banky dojde ke stržení poplatku okolo 2 %.

Inflace – v průběhu vkladu může dojít k nárůstu inflace, finanční prostředky tak budou znehodnocené.

Pohyb úrokových sazeb – během doby uložení peněz může dojít k pohybu úrokových sazeb (ČSOB, 2014)

6 Doporučení

Investice do nemovitosti za účelem využívání na krátkodobé ubytovací služby by pro potenciálního investora znamenala investici na delší období. Avšak po nastínění odhadovaných příjmů, je z tohoto pohledu investice přínosná a v současné době by se měly příjmy pohybovat na úrovni pravděpodobného odhadu, kde je vypočtený čistý zisk 156 751 Kč a ekonomický zisk 87 536 Kč za rok. Přestože by návratnost byla delší, což je také zapříčiněno hypotéčním úvěrem, mohla by se postupem času lehce snižovat, jelikož bude docházet k opětovnému obnovení turismu a příjmy z těchto služeb tak budou dále stoupat. Dalším pozitivem je i samotná investice do pořízení nemovitosti, jelikož v posledních letech cena za m² ve zvolené lokalitě rychle roste a nepředpokládá se, že by v budoucnu mělo dojít k jejímu snížení, čímž dochází k neustálému zhodnocení bytové jednotky. Pokud by se investor rozhodl danou bytovou jednotku za pár let prodat, její celková hodnota by se za uplynulou dobu výrazně navýšila, tudíž by její prodejní cena byla vyšší, než za kolik byla v minulosti pořízena. V jiném případě by se mohl rozhodnout pro ukončení podnikání a nemovitost využívat na soukromé účely či ji nabízet formou dlouhodobého pronájmu. Přestože jsou s tímto typem investice se nesou i nemalá rizika, která by investor musel být ochoten podstoupit nebo současné a plánované regulace ze strany státu, celkové zhodnocení investice je kladné a pro investora by to tak mohl být nejlepší možný krok, jak nyní své peněžní prostředky investovat.

Zapotřebí je také vyhodnotit náklady ušlé příležitosti, pokud by investor zvolil investici do nemovitosti, přišel by tak o ušlý čistý zisk ve výši 69 215 Kč, ačkoli je částka vysoká a uložení peněz na termínovaný vklad je z pohledu náročnosti mnohem jednodušší, je nutné také zmínit dopady současného vývoje inflace, která by ušlý příjem znehodnotila a investor by tak disponoval částkou nižší. Pokud by například došlo k navýšení úrokových sazeb ze strany ČNB o 2 %, banky by na tuto skutečnost reagovaly zvýšením svých úrokových sazeb u termínovaných vkladů i hypotéčních úvěrů. V tomto případě by však z pohledu analýzy citlivosti došlo ke změně pouze u termínovaného vkladu, a finanční prostředky zde uložené by se více zhodnotily. Jak již bylo zmíněno v podkladu pro investora, u hypotéky byla zvolena víceletá fixace, a tak by ji navýšení úrokových sazeb nijak neovlivnilo.

V opačném případě by došlo k nižšímu zhodnocení na termínovaném vkladu a hypotéka by opět nebyla nijak ovlivněna, investor by však na splátkách přeplácel, jelikož by měl hypotéku s vyšším úrokem.

Závěr

Cílem bakalářské práce bylo komplexní zhodnocení dopadů pandemie COVID-19 do fungování sdíleného ubytování a v návaznosti na to vyvrácení či potvrzení stanovených hypotéz.

Po zhodnocení současného stavu sdíleného ubytování po dopadech pandemie COVID-19 lze říct, že celkové fungování tohoto odvětví sdílené ekonomiky bylo výrazně utlumeno, jelikož z dostupných dat je zjevné, že návštěvnost a aktuální počet nabízených jednotek se výrazně snížil o více jak polovinu. Ke snížení došlo také i z pohledu zisků majitelů nabízejících ubytovací služby před a během pandemie, kdy byly nuceni své ceny snížit. Tímto můžeme posoudit hypotézu 1 H0: Pandemie COVID-19 neměla dopady do sdíleného ubytování, jako zamítnutou. Přestože se krátkodobé ubytovací služby pomalým tempem znovu obnovují, dopady do tohoto odvětví jsou značné a k jeho kompletnímu obnovení by mělo dojít v řádu několika let, avšak nic není jisté. Nemalé množství poskytovatelů přešlo na nabízení svých jednotek formou dlouhodobého nájmu a ze strany státu jsou plánované regulace, které mají omezit celkové fungování Airbnb a dostat tuto službu pod kontrolu. Po vyhodnocení investice v praktické části by pořízení nemovitosti bylo pro investora výnosné. Přestože je zde několik ovlivňujících faktorů, jak již byly například zmíněny plánované regulace, i tak by z této služby plynuly zajímavé roční odhadované příjmy a má v sobě do budoucna hodnotný potenciál. S tímto souvisí i znovuotevření ekonomiky, který se v současné době odehrává a příliv turistů by se tak po pandemii COVID-19 měl pomalu vracet do původních čísel, což také značí, že v budoucnu by z této služby mohly plynout příjmy ještě vyšší. Dalším pozitivem pořízení nemovitosti, je také neustále zhodnocování nemovitosti, jelikož ceny nemovitostí se neustále zvyšují, pokud by se investor tedy nemovitost rozhodl prodat s největší pravděpodobností by ji prodal za vyšší cenu, než byla pořízena. Pokud by se investor rozhodl své finanční prostředky uložit na termínovaný vklad po dobu jednoho roku, které by byly zhodnoceny určitým procentem, plynul by mu z této alternativy také nemalý zisk, ale se současným vývojem inflace by došlo k velkému znehodnocení utržených zisků a investor by pak disponoval nižším objemem peněz. Ze zjištěných informací lze tedy hypotézu 2 H0: Investice do nemovitosti pro poskytování krátkodobého ubytování je z pohledu zisku vhodná, vyhodnotit jako potvrzenou.

Seznam použité literatury

- 1- AIRBNB [online]. Airbnb, Inc. [cit. 2022-01-02]. Dostupné z: https://www.airbnb.cz/air-cover?set_bevev_on_new_domain=1633273211_MDc0YmUyNGY2MTc1
- 2- AirDNA [online]. AirDNA, LLC, © 2022. [cit. 2022-03-17]. Dostupné z: <https://www.airdna.co/vacation-rental-data/app/cz/default/prague/overview>
- 3- ALBATROSMEDIA. *Metodologie věda, vědecké metody a metodika práce* [online]. [cit. 2022-04-05]. Dostupné z: <https://cdn.albatrosmedia.cz/Fles/Sample/9384471/?name=Ukazka.pdf>
- 4- BAJTLER, M. Hypotéky už jen pro bohaté. Lidé ztrácejí o úvěry zájem, nemohou si je dovolit. *Forbes.cz* [online]. MediaRey, SE. [cit. 2022-03-12]. Dostupné z: <https://forbes.cz/hypoteky-uz-jen-pro-bohate-lide-ztraceji-o-uvery-zajem-nemohou-si-je-dovolit/>
- 5- BEDNÁŘÍKOVÁ, M., KOŠTÁLOVÁ, J. Sharing Economy in the Czech Republic. *Hradec Economic Days* [online]. 2021. [cit. 2021-12-17]. Dostupné z: https://www.researchgate.net/publication/350927419_Sharing_Economy_in_the_Czech_Republic
- 6- BRADOVA, M. Gig ekonomika: volba, trend, řešení nedostatku pracovních sil? (1.díl). *Medium.com* [online]. 2019. [cit. 2021-11-12]. Dostupné z: <https://medium.com/outboxers/gig-ekonomika-volba-trend-reseni-nedostatku-pracovnich-sil-1-dil-d%C3%AD-7d8467cc341b>
- 7- BUREŠ, M. Česko a boom cirkulární ekonomiky. *FINANCE.cz* [online]. Mladá fronta a.s., 2019 [cit. 2021-11-12]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/528426-je-odpad-zdroj/>
- 8- BUSINESSINFO. Česká služba dobývá portugalský trh. Flatio získává konkurenční NomadX. *BusinessInfo.cz* [online]. CzechTrade, Gestor, Ministerstvo průmyslu a obchodu, Czech Republic The Country For The Future, 2020. [cit. 2021-12-29]. Dostupné z: <https://www.businessinfo.cz/clanky/ceska-sluzba-dobyva-portugalsky-trh-flatio-ziskava-konkurencni-nomadx/>
- 9- CASHBOT. Co je cirkulární ekonomika a proč ji postupně zavádějí velké firmy jako Ikea a Renault? *Cashbot.cz* [online]. Red Stone Now s.r.o., 2021. [cit. 2021-11-12]. Dostupné z: <https://cashbot.cz/blog/cirkularni-ekonomika-a-jeji-prakticke-vyuziti/>
- 10- CIRKOVSKÝ, J. Strategie vyjednávání win-win tak, jak ji neznáte. *Benefico.cz* [online]. [2021-12-23]. Dostupné z: <https://benefico.cz/strategie-win-win/>
- 11- ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Data z on-line ubytovacích platforem* [online]. Czso.cz, 2021. [cit. 2022-01-22]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/data-z-on-line-ubytovacich-platforem>
- 12- ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Inflaci výrazně zrychlily zejména ceny energií* [online]. Czso.cz, 2022. [cit. 2022-03-12]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/inflaci-vyrazne-zrychlily-zejmena-ceny-energii>
- 13- ČSOB. Termínovaný vklad na dobu určitou. *Csob.cz* [online]. Československá obchodní banka, a.s. [cit. 2022-04-07]. Dostupné z: <https://www.csob.cz/portal/documents/10710/27282/produktovy-list-terminovany-vklad-na-dobu-urcitou-czk.pdf>
- 14- ČTK. Regulace Airbnb: Praha bude jednat s ministerstvem a poslanci o podpoře zákona. *Estav.cz* [online]. TOPINFO s.r.o., 2022. [cit. 2022-02-27]. Dostupné z: <https://www.estav.cz/cz/10574.regulace-airbnb-praha-bude-jednat-s-ministerstvem-a-poslanci-o-podpore-zakona>
- 15- DNV. Český realitní start-up Flatio se akvizicí v Portugalsku chystá ke skoku do Jižní Ameriky. *E15.cz* [online]. CZECH NEWS CENTER a.s., 2020. [cit. 2022-01-02]. Dostupné z: <https://www.e15.cz/byznys/realita-a-stavebnictvi/cesky-realitni-start-up-flatio-se-akvizici-v-portugalsku-chysta-ke-skoku-do-jizni-ameriky-1374223>
- 16- DUSZYŃSKI, M. Gig Economy: Definition, Statistics & Trends [2021 Update]. *Zety.com* [online]. Works Limited, 2021. [cit. 2021-11-12]. Dostupné z: <https://zety.com/blog/gig->

- economy-statistics?utm_source=google&utm_medium=sem&utm_campaign=6482924844&utm_term=%2Bbig%20%2Beconomy&network=g&device=c&adposition=&adgroupid=85084943480&placement=&gclid=Cj0KCQjA2NaNBhDvARIsAEw55hj8li63ebVdcu MGwKx74a2UjF8t86TVeqD Zyi4lvy5AsxB1pKpMaAotmEALw_wcB
- 17- ECKHARDT, G., BARDHI, F. The Sharing Economy Isn't About Sharing at All. *Harvard Business Review* [online]. Harvard University, 2015. [cit. 2021-11-06]. Dostupné z: <https://hbr.org/2015/01/the-sharing-economy-isnt-about-sharing-at-all>
 - 18- EIM, D. Jak se splácí hypotéka (odbornost****). *Gpf.cz* [online]. Gepard finance a.s., 2018. [cit. 2022-03-12]. Dostupné z: <https://www.gpf.cz/jak-se-splaci-hypoteka>
 - 19- EKONOMIKA, ČTK. Airbnb slaví 10 let. Češi si ze sdílené služby udělali tvrdý byznys bez pravidel. *Zpravy.aktualne.cz* [online]. Economia, a.s. [cit. 2022-03-23]. Dostupné z: <https://zpravy.aktualne.cz/finance/airbnb-fungovani-zdaneni-provize-cesko/r~3a19e7b69bab11e895620cc47ab5f122/>
 - 20- ETRŽBY. Ubytování jako samostatná činnost nebo nájem nemovité věci. *Financní správa.cz* [online]. [cit. 2022-02-02]. Dostupné z: https://www.financnisprava.cz/assets/cs/pri-lohy/d-placeni-dani/Ubytovani_nebo_najem_EET_verejnost.pdf
 - 21- EVROPSKÁ NÁRODNÍ BANKA. Proč je inflace v současné době tak vysoká? *Ecb.europa.eu* [online]. Evropská centrální banka, 2021. [cit. 2022-03-12]. Dostupné z: https://www.ecb.europa.eu/ecb/educational/explainers/tell-me-more/html/high_inflation.cs.html
 - 22- FALKVINGE, R. SWARMWISE – *The Tactical Manual to Changing the World* [online]. Vyd. 1. United States: CreateSpace Independent Publishing Platform, 2013. [cit. 2021-10-20]. ISBN 978-1-46353-315-1. Dostupné z: <https://1lib.cz/book/2159189/b6be00>
 - 23- FIŠEROVÁ, M. ČNB nově nastaví limity ukazatelů LTV, DTI a DSTI u hypotečních úvěrů, zvýší i proticyklickou kapitálovou rezervu na 2 % [online]. Tisková zpráva. Česká národní banka, 2021. [2022-03-12]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-nove-nastavi-limity-ukazatelu-LTV-DTI-a-DSTI-u-hypotecnich-uveru-zvysi-i-proticyklickou-kapitalovou-rezervu-na-2-/>
 - 24- FLATIO. Jak dlouhý pronájem si na Flatio mohu najít? *Flatio.cz* [online]. Flatio, 2022. [2022-01-02]. Dostupné z: <https://www.flatio.cz/napoveda/clanek/78-jak-dlouhy-pronajem-si-na-flatio-mohu-najit>
 - 25- FLATIO. Will Work from Home Continue in 2022? *Flatio.cz* [online]. Flatio, 2022. [2021-12-29]. Dostupné z: <https://www.flatio.com/blog/will-work-from-home-continue-in-2022>
 - 26- GOLA, P. OSVČ a výpočet sociálního pojištění za rok 2021 v příkladech. *Finance.cz* [online]. Internet Info, s.r.o. [cit. 2022-03-23]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/540774-osvc-vypocet-socialniho-pojisteni/>
 - 27- GOVENDER, K. *The Rise of the Sharing Economy* [online]. 1. vydání. South Africa: Tracey McDonald Publishers, 2021. [cit. 2021-11-12]. e-ISBN 979-1-77626-099-7. Dostupné z: <https://1lib.cz/book/18065295/cd5c5f>
 - 28- HANÁK, Z. *Sdílená ekonomika (zejména AirBnB)* [prezentace]. 2017, verze 5. [cit. 2021-10-18]
 - 29- HAYES, A. Peer-to-Peer (P2P) Service. *Investopedia* [online]. Neil Vogel, 2021. [cit. 2021-10-29]. Dostupné z: <https://www.investopedia.com/terms/p/peertopeer-p2p-service.asp>
 - 30- HLAVENKA, J. Ekonomika hejna much: Jak internet mění byznys. *Živě* [online]. Czech News Center, 2015. [cit. 2021-10-20]. Dostupné z: <https://www.zive.cz/clanky/ekonomika-hejna-much-jak-internet-meni-byznys/sc-3-a-177076/default.aspx>
 - 31- HODKOVÁ, Z. Pandemie zasáhla byznys s Airbnb. Byt měsíčně vydělá jen 13 místo 50 tisíc. *Seznamzpravy.cz* [online]. Seznam.cz, a.s., 2021. [cit. 2022-01-23]. Dostupné z: <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/mladi-vpred-uz-neplati-vedi-v-airbnb-leto-zachranuji-ockovani-seniori-152283>
 - 32- HŘEBÍK, F. *Obecná ekonomie*. 3. upravené vydání. Plzeň : Aleš Čeněk, s.r.o., 2013. [cit. 2022-03-12]. Počet str.: 252. ISBN 978-80-7380-467-1.

- 33- JIŘÍČEK, P. Jak funguje crowdfunding? *Portal.pohoda.cz* [online]. [cit. 2021-12-25]. Dostupné z: <https://portal.pohoda.cz/zakon-a-pravo/finance-a-dane/jak-funguje-crowdfunding/>
- 34- KEYCAFE. The History of the Sharing Economy. *Blog.keycafe.com* [online]. [cit. 2021-12-25]. Dostupné z: <https://blog.keycafe.com/the-history-of-the-sharing-economy/>
- 35- KLUČNIKOV, A., KRAJČÍK, V., VINCÚROVÁ, Z. International Sharing Economy: the Case of Airbnb in the Czech Republic. *Economics and Sociology* [online]. 2018, 11(2), s. 126-127. [cit. 2021-10-18]. ISSN 2071-789X. Dostupné z: https://www.researchgate.net/publication/326106312_International_sharing_economy_The_case_of_airbnb_in_the_Czech_Republic
- 36- LEJSEK, Z. Ubytovací platformy na cestě k rovnováze. *Statistikaamy.cz* [online]. Český statistický úřad, 2021. [cit. 2022-01-14]. Dostupné z: <https://www.statistikaamy.cz/2021/09/29/ubytovaci-platformy-na-cestech-k-rovnovaze>
- 37- LIU, L., RAMAKRISHNA, S. *An Introduction to Circular Economy* [online]. Singapore: Springer Nature Singapore, 2021. [cit. 2021-11-12]. e-ISBN 978-981-15-8510-4. Dostupné z: <https://1lib.cz/ireader/11032695>
- 38- MAREK, D., FRANČE, V., NĚMEC, P., BOLKOVÁ, E., NOVOTNÁ, K. a KRCHNIVÁ, K. *Sdílená ekonomika-bohatství bez vlastnictví* [online]. Deloitte. 2017 s. 3-4. [cit. 2021-10-18]. Dostupné z: <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/deloitte-analytics/Sdilena-ekonomika.pdf>
- 39- MARIANKOVSKÁ, V., Němec, M. *Fenomén Airbnb a jeho dopady v kontextu hl. m. Prahy* [online]. První vydání. Praha: IPR Praha. 2018. [cit. 2022-01-22]. Dostupné z: https://iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/ssp/analyzy/bydleni_realitni_trh/fenom-en-airbnb-a-jeho-dopady-v-kontextu-hl.m.prahy.pdf
- 40- MARIANOVSKÁ, V. *Airbnb v Praze: Analýza množství, struktury rozmístění nabízených ubytování k 13.7.2021* [online]. První vydání. Praha: IPR Praha. 2021. [cit. 2021-12-29]. Dostupné z: <https://iprpraha.cz/assets/files/files/d04b5921e3ed04b267ea61ccc20efe08.pdf>
- 41- MATOUŠKOVÁ, J. Náklady obětované příležitosti (opportunity cost). *Docplayer.cz* [online] Docplayer. [cit. 2022-03-12]. Dostupné z: <https://docplayer.cz/2589101-Naklady-obetovane-prilezitosti-opportunity-cost.html>
- 42- MEDKOVÁ, A. Umíte žít normálně? Přihlaste se do nového projektu Kateřiny Šedé, dostanete za to zaplacené. *Wave.rozhlas.cz* [online]. [cit. 2021-12-23]. Dostupné z: <https://wave.rozhlas.cz/umite-zit-normalne-prihlaste-se-do-noveho-projektu-kateriny-sede-dostanete-za-6942257?page=4>
- 43- NetDIRECT. B2B. *Netdirect.cz* [online]. [cit. 2021-12-17]. Dostupné z: <https://www.netdirect.cz/clanek/611/b2b>
- 44- NOVÁK, D. Realitní start-up Flatio si jde do Evropy pro miliardy. Pro expanzi získal nového investora. *E15.cz* [online]. CZECH NEWS CENTER a.s., 2017. [cit. 2022-01-02]. Dostupné z: <https://www.e15.cz/byznys/realita-a-stavebnictvi/realitni-start-up-flatio-si-jde-do-evropy-pro-miliardy-pro-expanzi-ziskal-noveho-investora-1328326>
- 45- NOVÁK, F. *E-commerce* [online]. [cit. 2021-12-17]. Dostupné z: <https://zsf.cz/slovnicek-pojmu/e-commerce#mobile-site-navigation>
- 46- POHANKA, V. Crowdfunding? Je to takové znovupostavení Národního divadla veřejnou sbírkou, říká marketingový specialista. *Plus.rozhlas.cz* [online]. [cit. 2021-12-25]. Dostupné z: <https://plus.rozhlas.cz/crowdfunding-je-takove-znovupostaveni-narodniho-divadla-ve-rejnu-sbirkou-rika-8588608>
- 47- POKORNÁ, L. Jak se daňově posuzují příjmy poskytovatelů ubytovacích služeb přes Airbnb? *Podnikatel.cz* [online]. Internet Info, s.r.o., 2022. [cit. 2022-02-02]. Dostupné z: <https://www.podnikatel.cz/clanky/airbnb-dane-dph/>
- 48- PROCHÁZKA, D. Účetní a ekonomická pojetí zisku. *Ekonomická revue* [online]. 2011, 14, s. 213-226. [cit. 2022-04-20]. ISSN 1212-3951. Dostupné z: doi:10.7327/cerei.2011.09.06.

- 49- SDÍLENÉ UBYTOVÁNÍ [ONLINE]. Compete Themes. [cit. 2022-01-02]. Dostupné z: <https://www.sdileneubytovani.cz/historie-airbnb/>
- 50- SEDKAOUI, S., KHELFAOUI, M. *Sharing Economy and Big Data Analytics* [online]. Great Britain and United States: ISTE Ltd and John Wiley & Sons, Inc, 2020. [cit. 2021-10-23]. ISBN 978-1-78630-506-0. Dostupné z: <https://1lib.cz/book/5954032/d5579e>
- 51- SCHOLZOVÁ, L. Dvě tváře sdílené ekonomiky. *Medium.com* [online]. [2021-12-23]. Dostupné z: <https://medium.com/edtech-kisk/dvě-tváře-sd%C3%ADlené-ekonomiky-8f83930765a>
- 52- ŠTUKOVÁ, K. Majitelé bytů prchli od Airbnb. Turisté nepřijeli. *Seznamzpravy.cz* [online]. Seznam.cz, a.s., 2021. [cit. 2022-01-23]. Dostupné z: <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/majitele-bytu-prchli-od-airbnb-turiste-neprijeli-a-nahrazuji-je-cesi-171205>
- 53- TAMPLIN, T. Business to Consumer (B2C) Meaning. *Learn.financestrategists.com* [online]. [cit. 2021-12-17]. Dostupné z: <https://learn.financestrategists.com/finance-terms/b2c/>
- 54- VEBER, J., SRPOVÁ, J. a kol. *Podnikání malé a střední firmy*. 2., aktualizované a rozšířené vydání. Praha: Grada Publishing, a.s., 2008. [cit. 2021-11-12]. Počet str.: 320. ISBN 978-80-247-2409-6.
- 55- WELCHE, S. Rozdíl mezi spotřebitelem a uživatelem. *DifferBetween.com* [online]. [cit. 2021-12-12]. Dostupné z: <https://cs.differbetween.com/article/difference-between-consumer-and-user>

Seznam obrázků a grafů

| | |
|---|----|
| Obrázek 1 - Client-Setver vs Peer-to-Peer | 13 |
| Graf 1 – Množství nabízených jednotek na Airbnb podle typu (2021)..... | 30 |
| Graf 2 – Počet přenocování prostřednictvím online rezervačních platforem v Česku 2019..... | 31 |
| Graf 3 – Počet přenocování prostřednictvím online rezervačních platforem v Česku 2020..... | 32 |
| Graf 4 – Počet přenocování prostřednictvím online rezervačních platforem v Česku v jednotlivých měsících 2020 | 33 |
| Graf 5 – Kvartální vývoj aktivně nabízených bytů formou Airbnb (2018-2021) | 34 |
| Graf 6 – Vývoj průměrné úrokové sazby od května 2021 | 42 |
| Graf 7 – vývoj měsíční inflace mezi lety 2019–2022 v ČR | 43 |

Seznam tabulek

| | |
|--|----|
| Tabulka 1 Přehled odvětví sdílené ekonomiky a firem z ČR a zahraničí | 21 |
| Tabulka 2 Porovnání vývoje množství přenocování v ČR mezi lety 2019 2020 | 34 |
| Tabulka 3 Pořizovací náklady | 37 |
| Tabulka 4 Vývoj průměrné ceny za m2 v lokalitě Praha 2..... | 38 |
| Tabulka 5 Tabulka 1 Přehled odvětví sdílené ekonomiky a firem z ČR a zahraničí | 40 |

