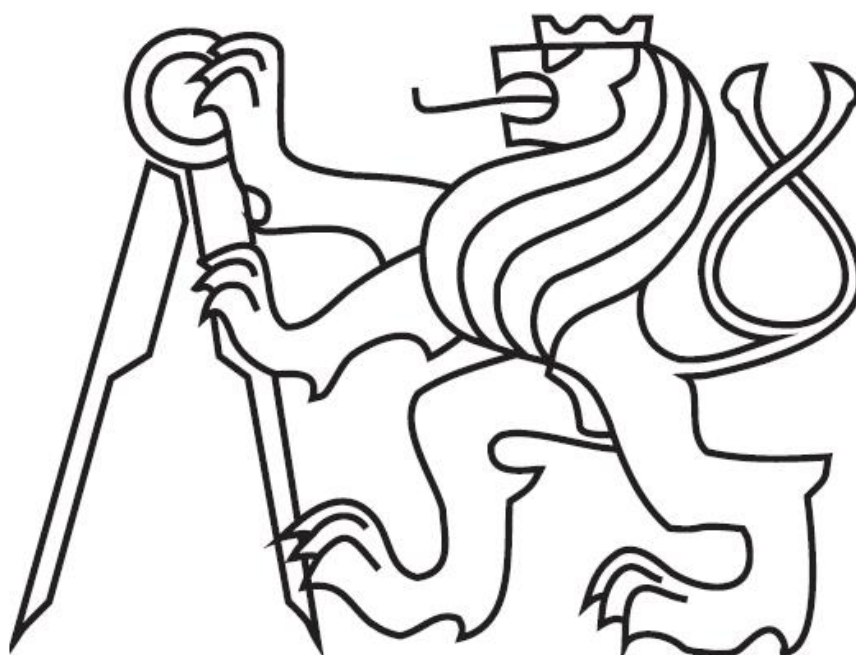


ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

FAKULTA STAVEBNÍ

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví



BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

2017

Adam Protivanský



ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: Protivanský Jméno: Adam Osobní číslo: 423712
Zadávající katedra: Ekonomiky a řízení ve stavebnictví
Studijní program: Stavební inženýrství
Studijní obor: Management a ekonomika ve stavebnictví

II. ÚDAJE K BAKALÁŘSKÉ PRÁCI

Název bakalářské práce: Efektivnost investice do bytu určeného ke krátkodobému pronájmu
Název bakalářské práce anglicky: Efficiency of investment into short-term rental apartment

Pokyny pro vypracování:
Představení záměru a kritéria investice
Výběr vhodné nemovitosti
Vyhodnocení a doporučení

Seznam doporučené literatury:

FOTR J., SOUČEK, I. Investiční rozhodování a řízení projektů. Praha: Grada. 2010, 416 str. ISBN 978-80-247-3293-0

VALACH, J. a kol. Investiční rozhodování a dlouhodobé financování. 3. vyd. Praha: Ekopress. 2010. 507 str. ISBN 978-80-86929-71-2

Jméno vedoucího bakalářské práce: doc. Ing. Zita Prostějovská, Ph.D.

Datum zadání bakalářské práce: 24.2.2017 Termín odevzdání bakalářské práce: 28.5.2017
Údaj uveďte v souladu s datem v časovém plánu příslušného ak. roku

Podpis vedoucího práce

Podpis vedoucího katedry

III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

Beru na vědomí, že jsem povinen vypracovat bakalářskou práci samostatně, bez cizí pomoci, s výjimkou poskytnutých konzultací. Seznam použité literatury, jiných pramenů a jmen konzultantů je nutné uvést v bakalářské práci a při citování postupovat v souladu s metodickou příručkou ČVUT „Jak psát vysokoškolské závěrečné práce“ a metodickým pokynem ČVUT „O dodržování etických principů při přípravě vysokoškolských závěrečných prací“.

Datum převzetí zadání

Podpis studenta(ky)

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma „Efektivnost investice do bytu určeného ke krátkodobému pronájmu“ vypracoval samostatně a použil jsem jen pramenů, které cituji a uvádím v přiloženém seznamu bibliografie.

V Praze dne 28. Května 2017

Adam Protianský

.....

Poděkování

Rád bych poděkoval všem, kteří mě při psaní práce podporovali. Velké díky patří především vedoucí práce *doc. Ing. Zitě Prostějovské, Ph.D.* za její přínosné rady a věcné připomínky.

**Efektivnost investice do bytu určeného ke
krátkodobému pronájmu**

**Efficiency of investment into short-term
rental apartment**

Abstrakt

Práce se zabývá výpočtem efektivnosti investice do bytu ke krátkodobému pronájmu. Krátkodobý pronájem je v dnešní formě relativně nový a velmi populární, proto jsem se rozhodl analyzovat faktory, které ovlivňují obsazenost i cenovou úroveň, a v důsledku efektivitu krátkodobého pronájmu. K samotnému výpočtu jsem použil jako ukazatele efektivnosti výnosnost investice a dobu návratnosti ze statických metod a vnitřní výnosové procento z dynamických. Bydlím v Praze, proto jsem efektivitu počítal radši pro jednotlivé pražské okruhy, místo abych se zabýval jinými lokalitami České republiky, ačkoli i Brno, Karlovy Vary, Liberec a horské oblasti jsou údajně k této investici vhodné. Cíl práce je splněn vyhodnocením efektivnosti investice do bytu ke krátkodobému pronájmu a jejího doporučení.

Abstract

The main purpose of the thesis is to calculate effectiveness of investment in short-term rent. Short-term rent is a relatively new and very popular form of apartment rent, that is why I decided to analyze those factors that affect occupancy, price and consequently the effectiveness of short-term rent. As for the calculation itself, I used profitability of investment and payback period as static methods and internal rate of return as dynamic method for effectiveness indicators. Living in Prague, I calculated effectiveness for each Prague district instead of for other parts of the Czech Republic; yet, reportedly, Brno, Carlsbad, Liberec or mountain districts of the country are also suitable for this type of investment. The goal of the thesis is fulfilled by evaluation of effectiveness of investment in short-term rent and recommendation of this type of investment.

Klíčová slova

Krátkodobý pronájem, nemovitostní trh, Airbnb, peněžní tok, ukazatelé ekonomické efektivity, výnosnost, doba návratnosti, vnitřní výnosové procento.

Key words

Short-term rental, real estate market, Airbnb, cash flow, indicators of efficiency, profitability, payback period, internal rate of return.

Obsah

1. ÚVOD	10
2. INFORMACE O KRÁTKODOBÉM PRONÁJMU	11
2.1 SOUČASNÝ KRÁTKODOBÝ PRONÁJEM	11
2.2 TRH S KRÁTKODOBÝM PRONÁJMEM	11
2.2.1 <i>Webové portály</i>	11
2.2.2 <i>Airbnb</i>	12
2.3 FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ ÚSPĚŠNOST NEMOVITOSTI.....	13
2.3.1 <i>Hodnocení</i>	13
2.3.2 <i>Lokalita</i>	16
2.3.3 <i>Cena za ubytování</i>	17
2.4 LEGISLATIVA	17
2.4.1 <i>Živnost</i>	17
2.4.2 <i>Daně</i>	17
2.4.3 <i>Hlášení cizinců</i>	18
2.4.4 <i>Vedení domovní knihy</i>	18
2.4.5 <i>Místní poplatek za lázeňský či rekreační pobyt</i>	18
3. VÝPOČTOVÁ ČÁST	20
3.1 NÁKLADY	20
3.1.1 <i>Investiční</i>	20
3.1.2 <i>Zdroje financování</i>	26
3.1.3 <i>Provozní</i>	27
3.2 VÝNOSY	30
3.2.1 <i>Faktory ovlivňující obsazenost a cenu ubytování</i>	31
3.2.2 <i>Předpokládané výnosy vybraného bytu</i>	34
3.3 RIZIKA A JEJICH VYHODNOCENÍ	37
3.3.1 <i>Zákaz krátkodobého pronájmu na území Prahy</i>	37

3.3.2	<i>Hluboký propad turistického ruchu</i>	38
3.3.3	<i>Přesycení trhu s krátkodobým pronájmem</i>	38
3.4	UKAZATELE EFEKTIVITY	38
3.4.1	<i>Statické metody</i>	39
3.4.2	<i>Dynamické metody</i>	40
3.5	VÝPOČET.....	41
3.5.1	<i>Financování z vlastních zdrojů</i>	43
3.5.2	<i>Spolufinancování hypotečním úvěrem</i>	48
4.	ZÁVĚR	55
	SEZNAM OBRÁZKŮ	56
	SEZNAM TABULEK	56
	SEZNAM GRAFŮ	57
	BIBLIOGRAFIE	58

1. ÚVOD

Hlavním tématem a cílem této práce je vyhodnotit efektivnost investice do bytu určeného ke krátkodobému pronájmu. Pronajímání bytů ke krátkodobému pronájmu je v dnešní době velmi populární a uvádí se, že je výrazně efektivnější investicí než dlouhodobý pronájem, proto jsem se rozhodl pro přesnější určení ukazatelů efektivity investice.

Práce bude kromě výpočtů poskytovat také informace potřebné k dosažení co možná nejvyšší efektivity této investice, tedy jakou nemovitost vybrat, do jakého stavu ji uvést, jaké dokumenty si zařídit a jak nemovitost nabízet. Přestože Praha není jediným lukrativním městem České republiky k poskytování krátkodobého pronájmu, rozhodl jsem se z praktických důvodů soustředit na podrobnější analýzu efektivity investice v Praze.

Pro samotné vyhodnocení efektivnosti investice jsem zvolil dvě statické metody výpočtu efektivnosti – výnosnost investice a dobu návratnosti a jednu dynamickou metodu – vnitřní výnosové procento. Výpočet jsem provedl pro variantu, kdy je pořízení nemovitosti financováno zcela z vlastních zdrojů a také pro variantu spolufinancování hypotečním úvěrem. Výpočty jsem nezatažoval inflací ani zvyšováním ceny nemovitosti či příjmů z pronájmu, jelikož má na určení těchto sazeb vliv příliš faktorů a výsledek práce by se mohl příliš vzdálit od skutečnosti.

K naplnění cíle práce jsem postupně zpracoval následující body:

1. Definování Krátkodobého pronájmu, webových portálů
2. Určení faktorů ovlivňujících úspěšnost investice
3. Povinnosti spojené s legislativou
4. Výběr vhodné nemovitosti
5. Stanovení nákladů a výnosů
6. Odhad největších rizik
7. Sestavení cash flow
8. Výpočet ukazatelů efektivity
9. Vyhodnocení investičního záměru

2. INFORMACE O KRÁTKODOBÉM PRONÁJMU

Tato kapitola se zabývá charakteristikou novodobého krátkodobého pronájmu, způsobem nabízení krátkodobého ubytování, faktory ovlivňujícími výběr bytu z pohledu zákazníka a povinnostmi vůči státu v souvislosti s poskytováním služby krátkodobého pronájmu.

2.1 SOUČASNÝ KRÁTKODOBÝ PRONÁJEM

Současné formy krátkodobého pronájmu jsou součástí, v dnešní době značně se rozrůstajícího segmentu, P2P (people to people) služeb. Dalšími příklady takovýchto populárních P2P služeb jsou: půjčování financí přes webové portály jako Zonky.cz, finanční podpora projektů pomocí webových portálů jako startovač.cz a kickstarter.com, autodoprava poskytovaná platformou Uber, nebo i P2P pojištění a mnoho dalších.

Pronajmout si dnes přes internet se dá nejen konvenční byt, dům či místnost, ale také karavan, hotel, chata, house-boat, chata, hrad, zámek či téměř jakýkoli jiný prostor, kde se dá přenocovat, třeba i iglú nebo vlak [20].

2.2 TRH S KRÁTKODOBÝM PRONÁJMEM

Novodobý trh krátkodobého pronájmu je online, tím pádem je velice flexibilní a neustále se mění.

2.2.1 Webové portály

K tomu, aby vznikaly tržby, je třeba zákazníků. Pro usnadnění shánění nájemníků respektive pronájmů existují webové portály, na kterých lidé nabízejí své nemovitosti k pronájmu. Bez využití těchto portálů se nepodaří mít dobrou obsazenost, protože nabídka nebude „vidět“. Webové portály tržby za každý pronájem, který proběhne, proto se snaží o co nejvyšší počet jak hostitelů nabízejících své prostory na jejich stránkách, tak návštěvníků, hostů těchto prostorů. Aby portály maximalizovaly své zisky, vynakládají vysoké náklady na marketing [39].

Přestože webových portálů s nabídkami krátkodobého pronájmu existuje velké množství, pro účely své práce jsem si vybral jeden a to sice Airbnb.com jako výchozí schéma, jelikož je po celém světě nejvíce využíván, má nejvíce nabídek, viz tabulka č.1. V tabulce č.1

jsem záměrně vynechal české portály, protože většina návštěvníků jsou turisté, kteří hledají na mezinárodních webových portálech v anglickém jazyce.

Tabulka č.1 – Přehled vybraných webových portálů zprostředkujících krátkodobý pronájem

Název webového portálu	Počet nabídek přes
Airbnb.com	3 000 000
FlipKey.com	300 000
Booking.com	(vč. hotelů) 1 227 600
Holidaylettings.com	600 000
Roomorana.com	80 000
Wimdu.com	350 000
Only-apartments.com	125 000
9flats.com	250 000
Casamundo.com	400 000

Zdroj: vlastní výzkum

V tabulce č.1 jsem porovnal vybrané větší webové portály zprostředkovávající krátkodobý pronájem, jak je vidět, zdaleka největší množství nabídek hostitelů je umístěno na stránkách webového portálu Airbnb.

2.2.2 Airbnb

Airbnb je Americká společnost sídlící v San Franciscu, která je na trhu od roku 2008, od té doby ji využilo k dnešnímu dni přes 150 miliónů hostů. Ubytovat se dá prostřednictvím tohoto webového portálu ve více než 65 tisících měst ve 191 zemích světa. Společnost založili tři spolubydlicí, po tom, co dva z nich začali pronajímat nafukovací matrace včetně snídaně u nich v bytě, aby si přivydělali pár dolarů na nájemné, odtud zkrácený název AirBnB = air bed and breakfast (nafukovací postel a snídaně) [43], [2].

Jen v Praze je nabízeno přes webový portál AirBnB na deset tisíc bytů a pokojů a množství takto nabízených ubytování prudce narůstá. Mimo Prahu jsou vhodnými lokalitami

k poskytování krátkodobého pronájmu především Brno a Karlovy Vary, dále pak horské oblasti, ty jsou ale zatíženy sezonností [3].

Poplatky u AirBnB:

Založení účtu a vystavení nemovitosti je zdarma, Airbnb si ale účtuje poplatek z ceny ubytování od hostitele 3 % - 5 %, obvykle ale 3 %, více v případě uplatňování některých způsobů rušení rezervací hostitelem. 6 % - 12 % si pak účtuje od hosta v závislosti na celkové ceně ubytování, čím vyšší celková cena ubytování, tím nižší procento poplatku a naopak [4].

2.3 FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ ÚSPĚŠNOST NEMOVITOSTI

Existuje mnoho faktorů ovlivňujících jak obsazenost nemovitosti ke krátkodobému pronájmu, tak cenu za noc, popsal jsem tři nejdůležitější z těchto faktorů.

2.3.1 Hodnocení

Dle průzkumu společnosti Mashvisor data analysis [5], má na obsazenost nejsilnější vliv hodnocení od hostů, výrazně vyšší nežli lokalita či cena. Zajímavé je, že přitom tolik nezáleží na tom, zda jsou jen pozitivní, nebo mají i výtky, záleží především na množství [5].

Od hostů

Hosté jsou po ubytování vyzváni zprávou k ohodnocení ubytování, jsou dva způsoby, kterými je možno hodnotit:

1. Hodnocení systémem hvězdiček

Jednoduchý systém hodnocení, kdy host ohodnotí úroveň poskytnutého ubytování jednou až pěti hvězdami, více hvězd značí lepší úroveň. Tento systém není požit jen na celkové, tedy hlavní hodnocení ale také na hodnocení šesti jednotlivých faktorů: přesnost, komunikace, čistota, lokalita, příjezd a hodnota [1].

2. Slovní hodnocení

Jedná se o podrobnější hodnocení, kdy je k hodnocení systémem hvězdiček přidán slovní komentář hodnotící vše, k čemu se hostovi zdá vhodné vyjádřit, například úroveň čistoty, vystupování hostitele, vybavení bytu či dopravní dostupnost.

Od portálu

Webový portál AirBnB disponuje již dvěma hodnoceními, která lze získat, jedná se o hodnocení Superhostitel a Business Travel Ready. K získání těchto hodnocení je třeba splnit určitá kritéria a plnění těchto kritérií je pravidelně 4x do roka kontrolováno, hodnocení pak může být odebráno. Nemovitost, která obdržela hodnocení od AirBnB získá odznak, který je posléze zobrazen vedle ceny u nabídky viz obrázek č.1 [6].



Kč2 054  **OLD TOWN BEST LOCATION with bal...**

Celý dům/byt · 2 lůžka

★★★★★ 89 hodnocení

Obrázek č.1 - Ukázka nabídky

Zdroj: [1]

Na obrázku je, kromě zakroužkovaných odznaků udělených samotným webovým portálem Airbnb a popsanych níže, vidět hodnocení od hostů. Zelené hvězdičky ve spodní části nabídky značí průměrné hodnocení systémem hvězdiček a text „89 hodnocení“ uvádí celkový počet hodnocení.

a) Hodnocení Superhostitel

Status Superhost (superhostitel) je možno získat při splnění následujících kritérií během posledního roku:

- Hostit alespoň 10 rezervací
- Udržet si index odpovědí alespoň 90 % (to znamená reagovat na zprávy a rezervace do 24 h alespoň v 90 % případů)
- 80 % ze všech hodnocení musí mít 5 hvězdiček, přičemž musí hodnotit alespoň polovina hostů, kteří byli ubytováni
- Každá potvrzená rezervace musí být dokončena

Stát se Superhostitelem má několik výhod, největšími z nich je odznak tvaru medaile Superhostitele u nabídky a to, že host si při hledání ubytování může pomocí filtru zobrazit pouze nabídky Superhostitelů [6].

b) Hodnocení Business Travel Ready

Nově je také možno získat hodnocení „Business Travel Ready“, které značí, že nemovitost je vhodná pro služební cesty. Aby nabídky toto hodnocení získala, je potřeba splnit určitá kritéria. Musí se jednat o prostory nekuřácké a bez domácích mazlíčků, prostor také musí poskytovat soukromí (celý byt, dům, chata a jiné uzavřené prostory, ne například jen soukromý pokoj) [7].

Dále je potřeba poskytnout náležité vybavení:

- Bezdrátový internet
- Pracovní prostředí vhodné pro notebooky
- Samoobslužný proces ubytování po 24 h denně (klíč v uzamykatelné schránce, vratný, kódový zámek, nebo smartlock – zámek ovládaný chytrým mobilním telefonem)
- Detektor kouře a detektor oxidu uhličitého (obojí z důvodu pojištění zaměstnancům, hraje důležitou roli při vybírání zaměstnavatelem)
- Základní náležitosti (toaletní papír, čisté ručníky a povlečení)
- Žehlička
- Věšáky
- Fén na vlasy
- Šampon

Nemovitost nesmí mít hodnocení horší než 3 hvězdy a u hodnocení 3 hvězd musí mít nejméně 60 % všech hlavních hodnocení, hodnocení čistoty a přesnosti dosáhnout 5 hvězd. Důležitá je také komunikace s klientem, 90 % odpovědí musí být uskutečněno do 24 h a rezervace nesmí být zrušena 7 dní před příjezdem, pokud by hostitel toto kritérium porušil, byt by ztratil nárok na hodnocení Business Travel Ready po dobu jednoho roku od tohoto skutku [7].

Odměnou za splnění výše uvedených kritérií je odznak kufíku u nabídky [7].

2.3.2 Lokalita

To, kde se nachází nabízená nemovitost výrazně ovlivní poptávku a s tím spojenou i výši ceny, kterou je možno účtovat za noc i obsazenost. Vhodné lokality jsou patrné z tabulky č. 2, ze které vyplývá, že nejvýnosnější jsou v průměru byty v Praze 1, Praze 2 a Praze 5, přičemž Praha 5 je rozlohou největší z těchto tří obvodů a tudíž je průměrná cena v tomto obvodu snížena vlivem pronájmů nabízených v jeho odlehlejších částech od centra. Z tabulky také plyne, že byty přímo v centru (Praha 1, Praha 2 a část Prahy 5) jsou cca o 50 a více procent dražší, než byty vzdálenější od centra [8].

Tabulka č.2 – Byty ke krátkodobému pronájmu dle pražských obvodů

Pražský obvod	Počet bytů	Průměrná celoroční obsazenost	Průměrná cena za noc	Roční tržby
Praha 1	3 534	71 %	2 379,00 Kč	616 517,85 Kč
Praha 2	1 769	74 %	1 781,00 Kč	481 048,10 Kč
Praha 5	943	73 %	1 529,00 Kč	407 402,05 Kč
Praha 8	658	72 %	1 436,00 Kč	377 380,80 Kč
Praha 3	1 476	78 %	1 314,00 Kč	374 095,80 Kč
Praha 10	550	72 %	1 338,00 Kč	351 626,40 Kč
Praha 7	654	79 %	1 172,00 Kč	337 946,20 Kč
Praha 9	209	74 %	1 218,00 Kč	328 981,80 Kč
Praha 6	642	73 %	1 201,00 Kč	320 006,45 Kč
Praha 4	571	72 %	1 186,00 Kč	311 680,80 Kč
Celkem:	4227	74 %	1 352,78 Kč	365 933,90 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle [8]

Z tabulky č.2 je vidět, že průměrná celoroční obsazenost v žádné lokalitě neklesla pod 70 %. Průměrnou roční tržbu jsem určil součinem průměrného pronájmu a průměrné obsazenosti během roku a tento výsledek, který je průměrnou denní tržbou jsem vynásobil 365 dny v roce.

2.3.3 Cena za ubytování

Cena by měla odpovídat poptávce, koncept webových portálů s nabídkami krátkodobých pronájmů umožňuje velkou pružnost co se týče závislosti výše ceny na poptávce. Neustále jsou k dispozici údaje o obsazenosti a cenách ostatních pronájmů, to umožňuje schopnému správci nemovitost nabízet za cenu co nejbližší ceně nejvýnosnější. Pokud ovšem člověk nemá čas neustále ceny porovnávat a vyhodnocovat, existují společnosti specializující se na tvorbu ceny ubytování dle uživatelských nastavení. Cena může být o hodně vyšší během času konání různých událostí probíhajících v blízkosti, které nalákají velké množství lidí jako například koncerty, maraton, mistrovství v hokeji atd. [9].

2.4 LEGISLATIVA

Při poskytování krátkodobého ubytování je nutno se řídit zákony a vyhláškami České republiky či města, ve kterém je byt nabízen, webový portál Airbnb v tomto ohledu upozorňuje hostitele na povinnosti, ale nepřebírá za ně odpovědnost.

2.4.1 Živnost

Krátkodobý pronájem dle většiny právních výkladů spadá do kategorie volné živnosti „ubytovací služby“ dle nařízení vlády č. 278/2008 Sb. V takovém případě je nutno živnost ohlásit na příslušném živnostenském úřadě. Pokud je adresa bytu, který je předmětem pronájmu jiná, než bydliště poskytovatele, je nutno adresu pronajímaného bytu uvést jako provozovnu [14].

2.4.2 Daně

„Příjem z poskytování ubytovacích služeb je příjmem dle § 7 odst. 1 písm. b) zák. č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů (ZDP), nikoliv o příjem dle § 9 ZDP (příjmy z nájmu), a to právě z důvodu, že se nejedná o čistý nájem bytu, ale o poskytování ubytovacích služeb dle živnostenského zákona, tedy podnikání“ [25].

Daňový základ upravuje § 7 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů, základem daně jsou příjmy z podnikání za daňové období po odečtení prokazatelných výdajů na dosažení, zajištění a udržení příjmu. Alternativou je uplatnění procentní výše výdajů dle § 7 odstavce 7 písmene b) zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů ve výši 60 % z příjmů. Daňová sazba činí 15 % ze základu daně zaokrouhleného na celá sta dolů dle §16 zákona 586/1992 Sb. o daních z příjmů [25]. Výpočtem vhodného způsobu stanovení daňového základu ze zabývám ve výpočtové části této práce.

2.4.3 Hlášení cizinců

Dle zákona č. 326/1999 Sb., o pobytu cizinců na území České republiky, je ubytovatel povinen ohlásit ubytování cizince útvaru policie nejpozději třetí den po ubytování. Ohlášení může proběhnout osobně na oddělení cizinecké policie ČR nebo, po založení příslušné datové schránky, je možno ohlásit cizince i prostřednictvím elektronického formuláře [11].

2.4.4 Vedení domovní knihy

Stejně tak, jako povinnost ohlášení cizince, je zákonem č. 326/1999 Sb., o pobytu cizinců na území České republiky vyžadováno vést domovní knihu. Do domovní knihy se musí uvádět podrobné informace o ubytování cizinců, je potřeba jejich podpis, tudíž kniha musí být vedena v listinné podobě, nikoli ve podobě elektronické. Tyto zápisy je potřeba uchovávat ještě po dobu 6 let od posledního zápisu, slouží k dohledání pohybu cizinců policií v případě podezření osoby ze spáchání trestného činu [11].

2.4.5 Místní poplatek za lázeňský či rekreační pobyt

Na Prahu se vztahuje místní poplatek 15 Kč za každý i započatý den, kromě dne příjezdu hosta. Výběr poplatku upravuje zákon č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích.

Poplatek hradí hostitel, nikoli host. Tento poplatek se nevztahuje na hosty, kteří nepřijeli za rekreaci či lázeňstvím, tedy například pokud host uvede, že je na pracovní cestě, poplatek se na něj nevztahuje [12].

- „osoby nevidomé, bezmocné a osoby s těžkým postižením, které jsou držiteli průkazu ZTP/P podle zvláštního právního předpisu a jejich průvodci;
- osoby mladší 18 let a starší 70 let nebo osoby, na které náleží přídavky na děti (výchovné) anebo vojáci v základní službě a osoby, které vykonávají civilní službu“ [12].

Poplatky se platí za celý měsíc, nejpozději do 15. kalendářního dne následujícího měsíce na Magistrát buď osobně nebo prostřednictvím online formuláře [12].

3. VÝPOČTOVÁ ČÁST

V této kapitole jsem vyčíslil náklady na pořízení a zařízení bytu ke krátkodobému pronájmu a určil průměrné výnosy bytů v jednotlivých pražských obvodech. Většina z uvedených údajů se v čase mění, proto uvedené ceny a průměry vycházejí z nejaktuálnějších dostupných průzkumů trhu. Každý hostitel má možnost výrazně ovlivnit obsazenost i cenu, za kterou se bude jeho nemovitost pronajímat. Stačí se dobře přizpůsobit hostům.

3.1 NÁKLADY

Náklady jsem rozdělil na investiční, kterými je pořízení nemovitosti a provozní, kterými jsou náklady na vybavení bytu, energie, služby a jiné drobnější náklady.

3.1.1 Investiční

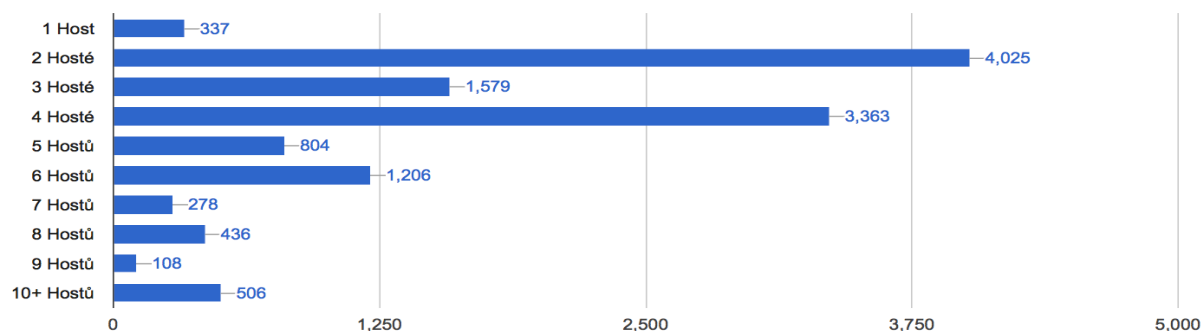
Investičními náklady je samotná nemovitost, dále jsem k nim zařadil položky, které mají odhadovanou životnost delší, než je jejich záruční doba a neřadí se tak mezi položky spotřebních nákladů.

Nemovitost

Výběr nemovitosti se zásadní měrou podílí na efektivitě investice, proto nesmí být podceňován. Případná výměna nemovitosti je velmi komplikovanou a nákladnou záležitostí. Následující údaje mohou posloužit jako vodítko pro výběr nemovitosti s optimální velikostí, plochou a v lukrativní lokalitě.

Je nutno předem zvážit, pro kolik lidí bude možno byt nabízet. Od toho se odvíjí požadovaná velikost a plocha bytu, a také cena, za kterou bude možno byt pronajmout. V grafu č.1 je rozdělení stávající nabídky v Praze podle počtu ubytovaných hostů.

Graf č.1 – Počet ubytovaných hostů



Zdroj: [8]

Z grafu č.1 vyplývá, že nejčastěji se ubytují dva nebo čtyři hosté, jiné počty mají menší, než poloviční četnosti, z toho důvodu budu ve výpočtech počítat s modelovým bytem, který je svou dispozicí vhodný pro ubytování dvou a čtyř hostů.

Abych mohl určit pořizovací cenu bytu, budu vycházet ze mnou zvolených parametrů pro byt určený k ubytování 2 hostů – jednopokojový 1+kk o ploše 35 m² a pro 4 hosty – třípokojový 3+kk o ploše 70 m², tyto plochy nejsou příliš velké, avšak jsou zcela dostačující k zařízení atraktivního bytu ke krátkodobému pronájmu. Hosté využívající krátkodobého pronájmu využívají bytu ve většině případů byt především k přespaní, bylo by tedy zbytečné zatěžovat rozpočet prostornějším bytem.

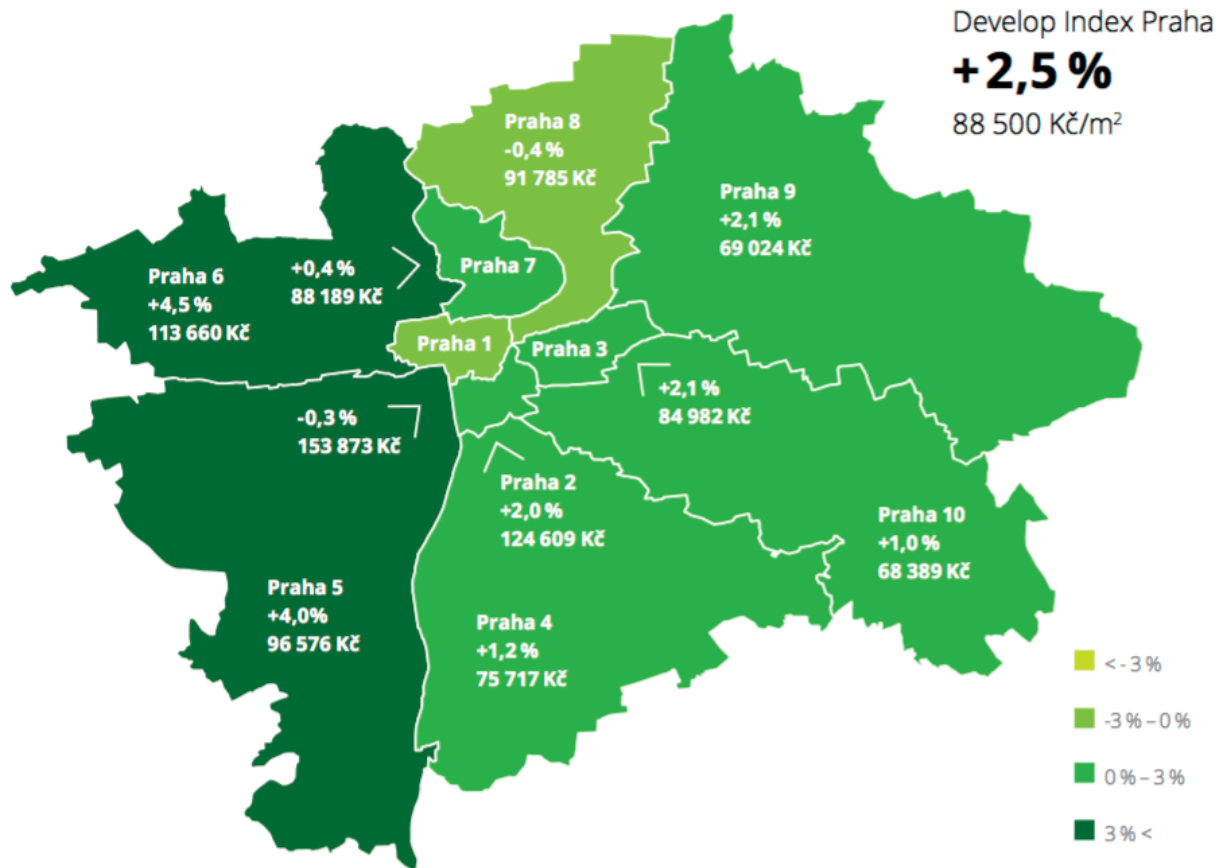
V případě, kdy by hostitel disponoval bytem o větší ploše než 70 m², mohlo by být efektivnější byt rozdělit na dvě menší jednotky.

Pro sjednocení cenové hladiny pořízení bytu jsem se rozhodl počítat s bytem novým, není tak třeba kalkulovat rekonstrukci a jiné úpravy. Pro výpočty budu vycházet z obrázku č.2, který znázorňuje průměrnou pořizovací cenu jednoho metru čtverečního nabízených bytů pro jednotlivé městské obvody Prahy dle průzkumu společnosti Deloitte. Tímto zjednodušením rozhodně nechci říci, že by starší byty neměly mít dostatečné parametry ke krátkodobému pronájmu, starší byty mají naopak i výhody, turisté například rádi poznají místní kulturu i tím, jak se v navštěvovaném městě běžně bydlelo a bydlí. Mnozí lidé využívající krátkodobých pronájmů také vítají možnost komunikace s hostitelem [30].

Ceny bytů v Praze

Průměrná cena jednoho metru čtverečního volných bytů v nabídce developerů přesáhla v Praze 1 hranici 150 tisíc korun včetně DPH [13]. Následuje grafické znázornění cen nových bytů nabízených v Praze dle pražských obvodů.

leden – únor 2017



Obrázek č.2 – Cenová mapa nových bytů v jednotlivých městských obvodech Prahy

Uvedené ceny jsou včetně DPH

Zdroj: [13]

Jak je vidět na cenové mapě – obrázek č.2, průměrná cena nového bytu v Praze činí 88 500 Kč, přičemž nejvyšší ceny jsou v obvodech Praha 1 a Praha 2, naopak nejnižší jsou obecně na pravém břehu Vltavy, konkrétně Praha 9, Praha 10 a Praha 4.

Z cenové mapy (obrázek č.2) jsem zpracoval tabulku č.3, kde jsem z průměrných cen dle jednotlivých městských obvodů vypočítal cenu za modelové byty (35 m² a 70 m²).

Tabulka č.3 – Průměrné ceny bytů

Městská část	Cena za metr	Cena 35m	Cena 70m
Praha 1	158 873,00 Kč	5 560 555,00 Kč	11 121 110,00 Kč
Praha 2	124 609,00 Kč	4 361 315,00 Kč	8 722 630,00 Kč
Praha 3	84 982,00 Kč	2 974 370,00 Kč	5 948 740,00 Kč
Praha 4	75 717,00 Kč	2 650 095,00 Kč	5 300 190,00 Kč
Praha 5	96 576,00 Kč	3 380 160,00 Kč	6 760 320,00 Kč
Praha 6	113 660,00 Kč	3 978 100,00 Kč	7 956 200,00 Kč
Praha 7	88 189,00 Kč	3 086 615,00 Kč	6 173 230,00 Kč
Praha 8	91 785,00 Kč	3 212 475,00 Kč	6 424 950,00 Kč
Praha 9	69 024,00 Kč	2 415 840,00 Kč	4 831 680,00 Kč
Praha 10	68 389,00 Kč	2 393 615,00 Kč	4 787 230,00 Kč
Průměr:		3 401 314,00 Kč	6 802 628,00 Kč

Uvedené ceny jsou včetně DPH

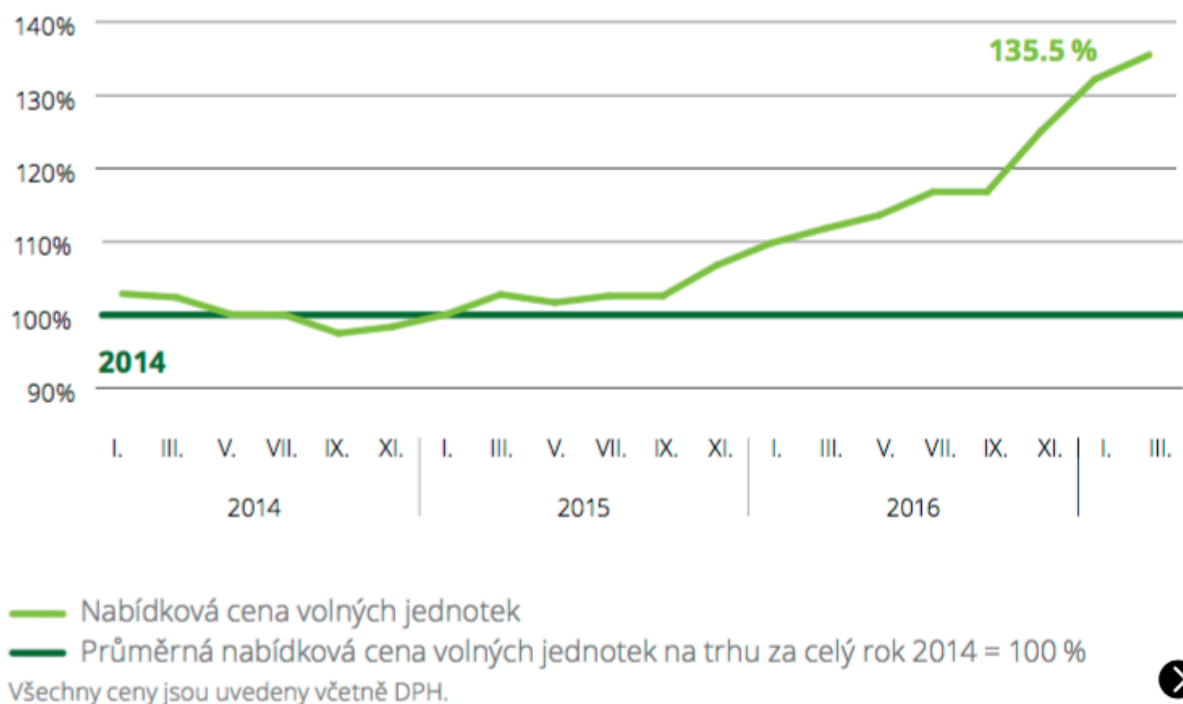
Zdroj: vlastní zpracování podle [13]

Jak je vidět v tabulce č.3, ceny bytů se v jednotlivých pražských obvodech výrazně liší, stejný byt v jiné lokalitě tak stojí i dvakrát více.

V případě koupě bytu, který je od uvedení do provozu (od kolaudace) na trhu méně než 5 let, neplatí se z něj daň z nabytí nemovitosti. Byty, se kterými je počítáno v této práci jsou právě byty novými, proto není cena z nabytí nemovitosti součástí výpočtů. V případě, že by bylo počítáno s bytem starším, projevila by se tato daň jako 4 % z odhadní ceny nemovitosti, od roku 2017 ji platí kupující [17].

Ceny bytů v Praze během posledních několika let rostou velmi rychlým tempem, jak sleduje graf č.2. Neumím odhadnout, zda bude toto tempo pokračovat, ale určitě se dá tvrdit, že investice do bytu v Praze jako takového byla historicky velmi výkonnou.

Graf č.2 – Vývoj průměrné nabídkové ceny volných bytů v Praze



Zdroj: [13]

Jak je vidět na grafu č.2, přestože je trend vývoje pořizovacích cen nových bytů v Praze výrazně rostoucí, jen tři roky zpět, v roce 2014 byl zaznamenán i pokles, to je důkazem, že růst nemusí být stálý a bylo by zbytečným zneřehčněním výsledků počítat efektivitu investice do nemovitosti určené ke krátkodobému pronájmu s úročením nemovitosti, jednoduše by mohlo dojít k příliš optimistickému závěru.

Odpisy

Nemovitosti k pronájmu je možné odepisovat, jejich odepisování upravuje § 31 zákona č. 586/1992 SB. o daních z příjmů, dle jeho přílohy č. 1 spadají budovy do odpisové skupiny 5, která se odepisuje po dobu 30 let, výjimkou jsou budovy ze dřeva a plastů, které spadají do odpisové skupiny 4, která se odepisuje po dobu 20 let, nicméně pražské byty nebývají dřevostavbami a tak budu počítat s odpisovou skupinou 5 [25].

V odpisové skupině 5 se odepisuje rovnoměrným odepisováním 1,4 % vstupní ceny v prvním roce a 3,4 % v dalších letech a 3,4 % také při zvýšené vstupní/zůstatkové ceně [25].

Vybavení

Pro specifikaci nákladů budu uvažovat jako vybavení v bytě veškeré vybavení, které je potřeba k získání titulů Super hostitel a Business Travel Ready, dle bodu 3.1.2. této práce a vybavení, které se automaticky očekává, jako je např. postel, stůl, židle atd. Jako životnost zařízení budu uvažovat záruční dobu v případě, že to bude možné, pokud ne, bude doba životnosti stanovena odhadem.

Vybavení jsem rozdělil do dvou tabulek – investiční a provozní vybavení, do provozního vybavení spadají prvky, které jsou volným vybavením bytu a drobnými předměty, investiční zařízení pak tvoří větší zabudované soubory.

Tabulka č.4 – Náklady na investiční vybavení

Vybavení investiční						
Předmět	Cena za ks	Ks	Cena celkem	Životnost	Roční náklad	Zdroj
Zařízení kuchyně	50 000,00 Kč	1	50 000,00 Kč	5	10 000,00 Kč	[34]
Rekonstrukce koupelny	50 000,00 Kč	1	50 000,00 Kč	5	10 000,00 Kč	odhad
CELKEM:			100 000,00 Kč		20 000,00 Kč	

Zdroj: Vlastní odhad dle [34]

V tabulce č.4 jsem vyčíslil náklady na zařízení kuchyně a rekonstrukci koupelny, u obou položek byla odhadnuta doba životnosti 5 let, ve výpočtech se budou tyto výdaje opakovat každých pět let, ale první rekonstrukce koupelny bude provedena až po pěti letech užívání, jelikož je již součástí pořizovaného bytu.

Tabulka č.5 – Náklady na provozní vybavení

Vybavení provozní						
Předmět	Cena za ks	Ks	Cena celkem	Životnost	Roční náklad	Zdroj
Postel	4 990,00 Kč	1	4 990,00 Kč	3	1 663,33 Kč	[35]
Matrace	2 490,00 Kč	1	2 490,00 Kč	2	1 245,00 Kč	[35]
Stůl	1 490,00 Kč	1	1 490,00 Kč	3	496,67 Kč	[35]
Židle	990,00 Kč	3	2 970,00 Kč	3	990,00 Kč	[35]
Nádobí	2 000,00 Kč	1	2 000,00 Kč	2	1 000,00 Kč	[35]
Televizor	6 000,00 Kč	1	6 000,00 Kč	2	3 000,00 Kč	[36]
Kódový zámek	1 590,00 Kč	1	1 590,00 Kč	10	159,00 Kč	[37]
Detektor kouře a CO ₂	400,00 Kč	1	400,00 Kč	10	40,00 Kč	[38]
Žehlička	1 000,00 Kč	1	1 000,00 Kč	2	500,00 Kč	[36]
Fén	400,00 Kč	1	400,00 Kč	2	200,00 Kč	[36]
Kávovar	1 500,00 Kč	1	1 500,00 Kč	2	750,00 Kč	[36]
Ostatní, doplňky	5 000,00 Kč	1	5 000,00 Kč	3	1 666,67 Kč	odhad
CELKEM:			29 830,00 Kč		11 710,67 Kč	

Zdroj: vlastní průzkum

V tabulce č.5 jsem určil roční náklady na provozní zařízení bytu, ve výpočtech ale budou uvažovány pořizovací ceny, které se u jednotlivých předmětů budou opakovat vždy po určené době životnosti. Pro výpočet efektivity třípokojového bytu jsem pak adekvátně navýšil množství, tedy i cenu vybavení, navýšení ceny jsem odhadl na 50 %.

3.1.2 Zdroje financování

Existuje více možných způsobů financování, pro účel této práce jsme zvolil dva nejběžnější, tedy hypoteční úvěr a financování z vlastních zdrojů.

Hypoteční úvěr

Od dubna roku 2017 již není možné běžně dostat hypoteční úvěr na více než 90 % z odhadní ceny nemovitosti, jelikož v minulosti byly pozorovány velké nárůsty cen pražských nemovitostí, které mohly být částečně způsobeny příliš snadnou dostupností hypoték. Dostat hypotéku až 100 % je momentálně možné jen v ojedinělých případech, kdy majitel prodává nemovitost tak pod cenou, že 90 % odhadní ceny nemovitosti přesáhne její prodejní cenu, nebo pokud má kupující jinou nemovitost, kterou může ručit [17].

Pro potřeby této práce budu počítat s hypotékou ve výši 80 % investice, jelikož může dojít k dalšímu omezení od České národní banky a výpočty by pak brzy ztratily na aktuálnosti. Úrokové míry se momentálně pohybují okolo 2 % p.a., avšak při době fixace 5 let se nabízí spíše 2,7 % [26].

Vlastní zdroje

Financování z vlastních zdrojů bych příliš nedoporučil, pokud má investor na účtu 100 % ceny nemovitosti, vyplatí se vzít si hypotéku na vícero nemovitostí a splácet je z jejich pronajímání. Financování z vlastních zdrojů bude výhodné v případě, že se výrazně zvýší úrokové míry hypoték.

3.1.3 Provozní

Mezi provozní náklady jsem zařadil náklady spojené se zajištěním provozu. Rozdělil jsem je na nevyhnutelné, tedy ty, bez jejich vynaložení nelze být nabízet, a nadstandardní, které nejsou bezpodmínečně nutné a jsou vnímány spíše jako nadstavba.

Nevyhnutelné

Do skupiny nevyhnutelných nákladů zahrnuji náklady, jakými jsou energie, spotřební vybavení bytu a poplatky. Nutný je zajisté i úklid, ten však není součástí ceny za nájem, ale přičítá se jako zvláštní částka. V případě ubytování dvou osob se v Praze pohybuje kolem 300 Kč (vlastní průzkum z [1]).

1. Energie

Výše spotřeby energií, tedy elektrické energie, vody, plynu a jiné se výrazně neliší od výše spotřeby energií u běžného pronájmu.

- a) Náklady za energie bytu pro 2 osoby o ploše 35 m²: 2500 Kč
- b) Náklady za energie bytu pro 4 osoby o ploše 70 m²: 3500 Kč

Náklady na spotřebu energií, se kterými počítám, vycházejí z odhadů realitní kanceláře Proma reality [15].

2. Poplatky

Poplatky byly specifikovány již výše, budu uvažovat 3 % poplatek z ceny nájmu účtovaný samotným portálem Airbnb a dále lázeňský poplatek 15 Kč za každou noc strávenou hostem, celkovou hodnotu výpočtu z průměrné obsazenosti v lokalitě a kapacity bytu.

3. Pojištění

Skutečnost, že byt je nabízen přes webový portál Airbnb, znamená pro hostitele automaticky Hostitelskou záruku, kterou jsou hosté krytí proti velkým škodám až do výše \$1,000,000. Hostitelská záruka nekryje drobné nehody a opotřebení majetku, například rozbitou skleničku. Za účelem krytí těchto nehod je možno vybírat vratnou kauci [43].

Hostitelská záruka nepojistí byt jako takový, k tomu je třeba sjednat jiná pojištění. Výše ceny pojištění závisí na výši ceny majetku a jeho krytí, na lokalitě a poschodí bytu, na věku pojištěnce a jiných kritériích, proto jsem pro výpočty stanovil roční pojištění za částku 4000 Kč pro 1+kk a 5500 Kč pro 3+kk dle výpočtu v online kalkulačce České pojišťovny [19]. Jednotlivá pojištění, která jsem do výpočtu zahrnul jsou:

Pojištění nemovitosti

Jedná se o zcela standardní pojištění nemovitosti jako takové. V případě, že je pořizována prostřednictvím hypotéky, pravděpodobně je jednou z podmínek k jejímu získání. Pojištění kryje pouze škodu způsobenou nahodilými událostmi [42].

Pojištění domácnosti

Pojištění domácnosti se vztahuje na samotné vybavení, tedy elektrická zařízení, nábytek, koberce a jiné. Jedná se o škodu způsobenou pouze nahodilými událostmi [42].

Pojištění odpovědnosti

Pojištění odpovědnosti pokrývá škody způsobené vlastním jednáním osoby pojištěné nebo provozem jejího majetku na majetku třetích osob [42]. Takové pojištění se může vztahovat například na to, když hostitel hostovi vynáší kufr a ten mu vypadne z ruky a dojde k poškození.

4. Základní potřeby

Hostům ubytovaným přes portál Airbnb musí být poskytnuto určité základní vybavení a potřeby, aby hostitel v nabídce mohl zaškrtnout políčko „Základy“. Sestavil jsem proto tabulku č.6, ve které jsou odhadnuty měsíční náklady na tyto základní potřeby [1].

Tabulka č.6 – Náklady na základní potřeby

Náklady na základní potřeby				
Předmět	Cena za ks	Roční spotřeba	Měsíční náklad	Roční náklad
Povlečení (pro dva)	1 290,00 Kč	4	430,00 Kč	5 160,00 Kč
Ručníky	99,00 Kč	6	49,50 Kč	594,00 Kč
Toaletní papír (8ks)	80,00 Kč	24	160,00 Kč	1 920,00 Kč
Šampon	40,00 Kč	24	80,00 Kč	960,00 Kč
Mýdlo	10,00 Kč	24	20,00 Kč	240,00 Kč
CELKEM			739,50 Kč	8 874,00 Kč

Zdroj: Vlastní výzkum

V tabulce č.6 jsem počítal s odhadnutými hodnotami především roční spotřeby, odhadnutá hodnota může být výrazně vzdálená skutečnosti, jedná se ale o zanedbatelné částky vzhledem k celkovému obratu investice.

5. Daň z nemovitosti

Dle druhé části zákona 338/1992 Sb. České národní rady o dani z nemovitých věcí se na bytovou jednotku v Praze vztahuje daň 2 Kč za 1 m² vynásobeno koeficienty 1,2 za bytovou jednotku a 4,5 respektive 5 dle lokality [24]. Pro byty o plochách 35 m² a 70 m², se kterými počítám pak výše daně z nemovitosti činí 420 Kč a 840 Kč ročně.

Nadstandardní

Skupina volitelných nákladů je tvořena náklady, které jsou volitelnou nadstavbou v podobě nadstandardních spotřebních předmětů v bytě a službami třetích osob. Tyto položky jsou zcela volitelné, zvyšují úroveň ubytování a snižují dobu hostitele potřebnou ke starání se

o ubytování a hosty. Položky jsem proto vyjmenoval a vyčíslil náklady s nimi spojené, ale ve výpočtech jsem s nimi nepočítal.

1. Správce

Pro lidi, kteří se z jakéhokoli důvodu nemohou či nechtějí starat o nemovitost určenou ke krátkodobému pronájmu a k ní příslušný profil na webovém portálu, existuje možnost pověření správce. Správce se stará nejen o údržbu nemovitosti a portálu, ale především o komunikaci s hosty, jejich vítání a uvedení. Starání se o hosty může být časově velice náročné, až 5 h na jednu návštěvu, což v součtu může jednoduše znamenat i více než 50 h strávených správou krátkodobého pronájmu jedné nemovitosti. Hostitel navíc musí odpovídat na zprávy co nejdříve a zprávy budou chodit kdykoli během dne i noci, jelikož se hosté sjíždí z různých časových pásem. Ceny za správu krátkodobého pronájmu se pohybují od 10 % do 30 % z cen pronájmů, což je na první pohled dost peněz, ale pokud někdo vlastní více bytů určených ke krátkodobému pronájmu, musí se tomu věnovat na plný úvazek nebo si zaplatit pomoc [16].

2. Cenový regulátor

Cenový regulátor je webový portál zmíněný v bodě 3.3 této práce. Jedná se o službu, která dokáže na základě neustálého vyhodnocování aktuálních nabídek o obsazenosti na trhu určit optimální cenu za pronájem. Cenu lze korigovat uživatelskými nastaveními. Cena této služby od portálu pronajmuse.cz představuje měsíčně částku od 158 Kč do 1 % z ceny uskutečněných pobytů [8].

3. Potraviny

Nejedná se o povinné položky, nicméně nechat hostům jako pozornost nějaké ovoce, kávu do kávovaru, čaj a cukr je známkou dobrého hostitele. Pohoštění může mít vliv na to, jak bude vypadat hodnocení pobytu od hosta. Náklady na toto občerstvení jsou odhadnuty ve výši 50 Kč na osobu.

3.2 VÝNOSY

Průměrnou roční výnosnost modelových bytů v jednotlivých lokalitách jsem stanovil podle co nejaktuálnějších hodnot faktorů ovlivňujících výši ceny.

3.2.1 Faktory ovlivňující obsazenost a cenu ubytování

Lze vyjmenovat spoustu faktorů ovlivňujících obsazenost a cenu ubytování. Použil jsem ty, které jsou kvantifikovatelné, a s nimiž má smysl počítat již ve fázi přípravy.

Lokalita

Lokalita má velký vliv na cenu nájmu. Jak je vidět v tabulce č.2, která se nachází v bodě 2.3.2 této práce, průměrná cena za noc v Praze 1 je více než dvojnásobná oproti průměrné ceně za noc v Praze 7 a Praze 4. K tak velkému rozdílu cen může napomáhat i velikost a úroveň zařízení bytů v jednotlivých městských částech, nicméně vliv lokace na cenu nájmu lze i tak popsat jako velmi silný.

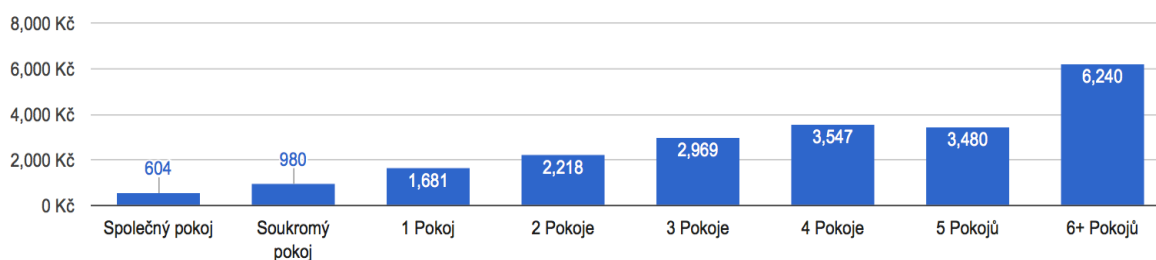
Obsazenost se pohybuje od 71% do 79% viz tabulka č.2. Z údajů uvedených v tabulce nelze usuzovat, že by lokalita či cena nájmu měla velký vliv na samotnou obsazenost. Příležitost k vysoké průměrné obsazenosti tedy mají byty bez závislosti na lokalitě.

Tabulku č.2 jsem seřadil dle průměrných celkových tržeb za byt v dané lokalitě. Roční tržby jsem spočítal dle vzorce: průměrná obsazenost x průměrná cena za noc x 365 nocí.

Ubytovací kapacita

Počet pokojů, který je úzce spjatý s ubytovací kapacitou, ovlivňuje výši ceny nájmu za noc, jak je vidět na grafu č.3. Z grafu vyplývá, že byt s pěti pokoji má nižší nájemní cenu, než byt s pokoji čtyřmi, tento úkaz si vysvětluji nedostatečným počtem vzorků.

Graf č.3 – Vliv počtu pokojů na cenu za noc (v květnu 2017)



Zdroj: [8]

Jak je vidět v grafu č.3, na ceně se velkou měrou podílí soukromí ubytování, ubytování ve společném pokoji v květnu roku 2017 stálo „jen“ 604 Kč, zatímco samostatný pokoj, který stále nenabízí komplexní soukromí, je v průměru o 62 % dražší.

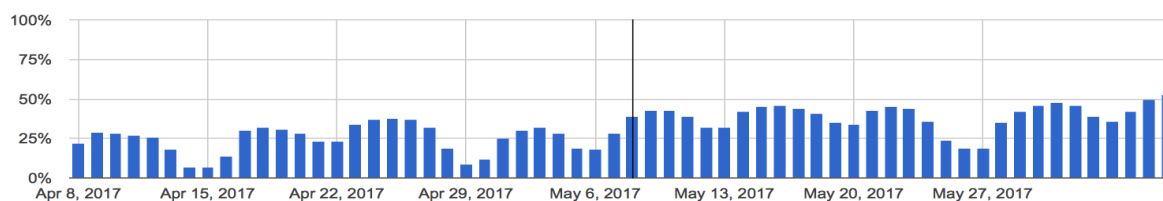
Čas ubytování

Zájem o ubytování, z toho plynoucí obsazenost a cena za noc, vykazují značné výkyvy v čase, tyto výkyvy mají určité periody – týdenní výkyvy, jak je vidět v grafu č.4, a výkyvy sezonní s ročními periodami. Průběh obsazenosti v průběhu roku je možno sledovat v grafu č.5.

Vliv dne v týdnu

Lidé nejčastěji cestují o víkendu, kdy mají volno, a víkendový pobyt si velká část návštěvníků prodlouží, jak je vidět na grafu č.4 (nejnižší procento dostupnosti na grafu jsou pátky a soboty). Některé víkendy dosahuje obsazenost přes 90 % veškerých nabízených bytů, oproti tomu jsou dny v týdnu, kdy je až 50 % bytů neobsazených. Konkrétní číslo samozřejmě ovlivňuje více faktorů, jako sezonnost, předpověď počasí, události v okolí a jiné. Dá se tak předpokládat, že dobře reprezentovaný byt, který nasbírá dobrá hodnocení, bude mít vysokou obsazenost prakticky stále.

Graf č.4 – Vliv dne v týdnu na dostupnost



Zdroj: [8]

Z grafu č.4 je také možno sledovat, že ne každý víkend je stejně vytížený, například víkend 15. – 16.dubna byl výrazně vytíženější než víkend 20.-21.května. Je možné, že se konala nějaká událost, za kterou lidé přijeli, a tím se zvedla obsazenost, nebo to mohlo být například ovlivněno počasím. Obsazenost v jednotlivých dnech určuje vždy velké množství vlivů.

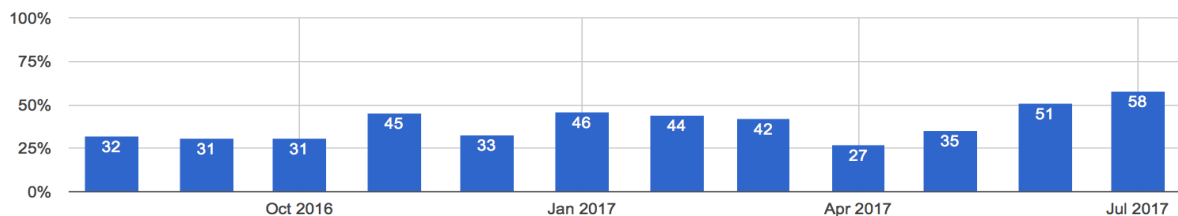
a. Vliv měsíce

Dle dat ze serveru pronajmuse.cz jsou nejvytíženější měsíce: duben, září, říjen, srpen a prosinec (seřazeno dle průměrné obsazenosti viz graf č.5).

To, že červen je měsíc s nejnižší obsazeností, se na první pohled zdá zvláštní, nicméně může to být způsobeno tím, že lidé často létají na dovolenou k moři a návštěvu velkoměst si nechávají na podzimní víkendy, a také a tím, že lidé z Prahy jedoucí jinam na dovolenou poskytnou svůj byt do nabídky ke krátkodobému pronájmu. Počet nabízených bytů v letních měsících tak bude vyšší, než během zbytku roku.

Prosinec je zkreslen nepravidelnou vytížeností, jelikož Prahu turisté navštěvují především v druhé polovině prosince, tedy od Vánoc do Nového roku, je pravděpodobné, že ceny v tomto období jsou pak celkově nejvyšší z celého roku.

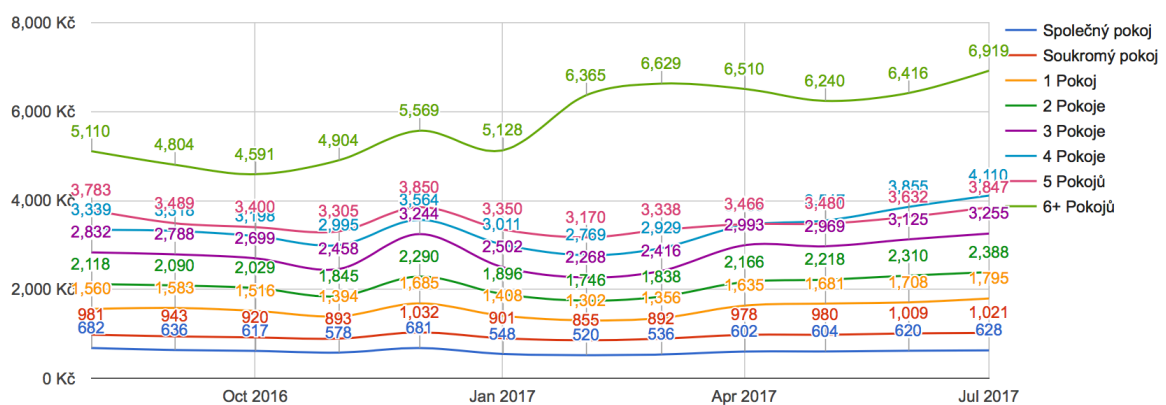
Graf č.5 – Vliv měsíce na dostupnost



Zdroj: [8]

Měsíc, ve kterém je byt nabízen, může výrazně ovlivnit cenu. Nejvyšší jsou ceny za ubytování od dubna do října a potom v prosinci. Prosinec je ještě zkreslen tím, že Praha se umísťuje pravidelně v žebříčkách a hodnoceníh jako jedno z nejkrásnějších měst Evropy pro trávení vánočních svátků, tudíž ho turisté navštěvují především v druhé polovině prosince, viz výše [10].

Graf č.6 – Vliv měsíce a počtu pokojů na cenu za noc



Zdroj: [8]

Jak je vidět v grafu č.6, malé byty nevykazují velké výkyvy v průměrných cenách ubytování, zatímco větší vykazují výrazně větší výkyvy. Největší byty měly v červenci, kdy byly sazby ubytování nejvyšší, o 50 % vyšší průměrnou cenu za ubytování než v listopadu, kdy byly sazby naopak nejnižší. Je z toho možno sledovat vliv sezonnosti na poptávku velkých bytů, do kterých jezdí větší skupiny lidí, pro které je složité mimo prázdniny zkoordinovat čas dovolených.

3.2.2 Předpokládané výnosy vybraného bytu

Výnosy bytu jsem z dostupných materiálů spočítal takto:

1. sepsal jsem celoroční průměrnou cenu nájmu za noc v bytě o dané dispozici bez vlivu lokality dle grafu č.6,
2. z této ceny jsem vypočetl koeficient „i“ (pod tabulkou č.7) jako poměr průměrné roční ceny za byt o dané dispozici ku celkové průměrné ceně za ubytování na noc (1353 Kč) z tabulky č.2,
3. koeficientem „i“ jsem vynásobil průměrné ceny krátkodobých pronájmů v daných městských obvodech Prahy, čímž jsem vypočetl průměrnou cenu za noc v 1+kk respektive 3+kk v jednotlivých městských obvodech Prahy – tabulky č.8 a č.9.

Tabulka č.7 – Průměrný měsíční nájem

Měsíc	1+kk	3+kk
Leden	1 408 Kč	2 502 Kč
Únor	1 302 Kč	2 268 Kč
Březen	1 356 Kč	2 416 Kč
Duben	1 635 Kč	2 993 Kč
Květen	1 681 Kč	2 969 Kč
Červen	1 708 Kč	3 125 Kč
Červenec	1 560 Kč	2 832 Kč
Srpen	1 583 Kč	2 788 Kč
Září	1 516 Kč	2 699 Kč
Říjen	1 394 Kč	2 458 Kč
Listopad	1 685 Kč	3 244 Kč
Průměr:	1 530 Kč	2 754 Kč

Zdroj: vlastní výpočet z [8]

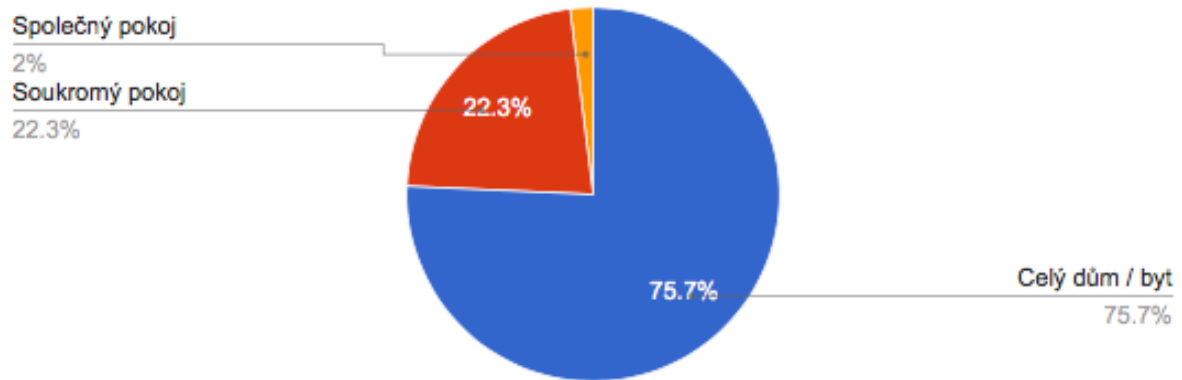
Koeficienty i: $i_{1+kk} = 1\,530 / 1\,353 = 1,13$

$i_{3+kk} = 2\,754 / 1\,353 = 2,07$

Důvod, proč je průměrná cena i za jednopokojový byt vyšší, než celková průměrná cena sledávám v tom, že 24,3 % (viz graf č.7) nabízených krátkodobých pronájmů tvoří nabídky

soukromého pokoje či společného pokoje, ve kterých stojí ubytování průměrně kolem 950 Kč za noc v soukromém pokoji a 600 Kč za noc ve společném pokoji (viz graf č.5).

Graf č.7 – Rozdělení dle typu ubytování



Zdroj: [8]

To, že 22,3 % nabídek krátkodobých pronájmů jsou samostatné pokoje (viz graf č. 7) je ukázkou toho, že se dá vydělávat i na volném pokoji v bytu, nabídka nemusí být stálá, stačí pokoj nabídnout v termínu, kdy je jeho běžný obyvatel mimo město. Cena za pronájem samostatného pokoje se pohybuje kolem 1000 Kč za noc, viz graf č.6, a to může v součtu mít velký vliv na osobní finance majitele.

V následujících tabulkách jsou upravené průměrné roční ceny za noc ubytování v bytě o dané velikosti v jednotlivých pražských obvodech.

Tabulka č.8 – Průměrné ceny za noc v jednopokojovém bytě

Městský obvod	Průměrná obsazenost	Průměrná cena 1+kk za noc	Průměrný roční výnos 1+kk
Praha 1	71%	2 690 Kč	697 201 Kč
Praha 2	74%	2 014 Kč	544 003 Kč
Praha 3	73%	1 486 Kč	395 935 Kč
Praha 4	72%	1 341 Kč	352 470 Kč
Praha 5	78%	1 729 Kč	492 275 Kč
Praha 6	72%	1 358 Kč	356 928 Kč
Praha 7	79%	1 325 Kč	382 173 Kč
Praha 8	74%	1 624 Kč	438 623 Kč
Praha 9	73%	1 377 Kč	367 008 Kč
Praha 10	72%	1 513 Kč	397 644 Kč

Zdroj: vlastní výpočet podle [8]

V tabulce č.8 jsem spočítal průměrnou cenu pronájmu bytu za celý rok jako počet dní v roce vynásobený průměrnou roční obsazeností v daném obvodu a to jsem dále vynásobil průměrnou sazbou za noc.

Tabulka č.9 – Průměrné ceny za noc v třípokojovém bytě

Městský obvod	Průměrná obsazenost	Průměrná cena 3+kk za noc	Průměrné roční výnosy 3+kk
Praha 1	71%	4 917 Kč	1 274 253 Kč
Praha 2	74%	3 681 Kč	994 257 Kč
Praha 3	73%	2 716 Kč	723 638 Kč
Praha 4	72%	2 451 Kč	644 199 Kč
Praha 5	78%	3 160 Kč	899 715 Kč
Praha 6	72%	2 482 Kč	652 347 Kč
Praha 7	79%	2 422 Kč	698 486 Kč
Praha 8	74%	2 968 Kč	801 658 Kč
Praha 9	73%	2 517 Kč	670 769 Kč
Praha 10	72%	2 765 Kč	726 761 Kč

Zdroj: vlastní výpočet podle [8]

Průměrný roční výnos z pronájmu v tabulce č.9 pro třípokojový byt byl vypočten obdobně jako pro jednopokojový v tabulce č.8.

3.3 RIZIKA A JEJICH VYHODNOCENÍ

Výnosnost krátkodobého pronájmu může být negativně ovlivněna spoustou rizik. Oproti konvenčnímu pronájmu jsou rizika odlišná. Největší riziko shledávám v možných legislativních omezeních a v nepředvídatelnosti turismu. Na rozdíl od konvenčního pronájmu odpadá riziko nákladů na nákup nového zařízení v případě poškození hostem, jelikož na to se vztahuje pojistka viz bod 3.1.3 c) této práce, zároveň opotřebením vestavěného vybavení bývá menší než u konvenčního pronájmu, protože krátkodobé ubytování bývá často používáno pouze k přespaní.

Hostitel se s hostem předem nezná, což samo o sobě přináší jisté riziko, nicméně lidé využívající služeb Airbnb jsou obvykle slušní lidé, tedy lidé, kteří přijeli za poznáváním cizího města, nikoliv s cílem něco ničit nebo někomu ubližovat, navíc v době moderních technologií je možné si o hostu předem udělat přehled prohlédnutím jeho profilu na sociálních sítích [30].

Níže vyjmenovaná rizika mají společné řešení a sice pronajmutí nemovitosti dlouhodobě. Efektivita by se tím sice výrazně snížila, ale investice by stále vykazovala zisk.

3.3.1 Zákaz krátkodobého pronájmu na území Prahy

Jedním z možných rizik je zákaz pronajímání nemovitostí prostřednictvím Airbnb, jako se tomu stalo v Berlíně, kde platí od 1.5.2016 zákaz pronájmu bytu prostřednictvím této služby. Důvodem k zákazu byly prudce rostoucí ceny ubytování ve městě, pro místní pak bylo těžké najít dostupné ubytování ve svém městě. V Berlíně je nicméně nadále možno pronajímat samostatné pokoje (ne celý byt) [27]. Krátkodobý pronájem prostřednictvím webového portálu Airbnb byl také zakázán v New Yorku [29]. V Nizozemském Amsterdamu a Španělské Barceloně platí pro krátkodobý pronájem jistá pravidla a omezení, za jejichž porušení hrozí vysoké pokuty.[28].

Pražská primátorka Adriana Krnáčová zvažuje omezení služeb portálu Airbnb, nicméně uvedla, že by nemělo jít o úplný zákaz [29]. Každé takové omezení může mít různé dopady. Pokud budou zavedena šetrně, bude jejich vliv na efektivitu investice do bytu ke krátkodobému pronájmu zanedbatelný. I tak je třeba brát v potaz, že existuje riziko zákazu krátkodobého

pronájmu nebo takových omezení, jejich důsledkem by bylo zásadnější snížení efektivity krátkodobého pronajímání, avšak jeho výši nedokážu odhadnout.

3.3.2 Hluboký propad turistického ruchu

Dle českého statistického úřadu roste počet turistů navštěvujících Prahu [31], nicméně existují hrozby, které by mohly turistický ruch snížit. V dnešní době je za takovou hrozbu nutno považovat možnost teroristického útoku, nebo uzavření hranic, nicméně pravděpodobnost, že se něco takového stane, je příliš malá na to, aby ovlivnila rozhodnutí o investici do bytu určenému ke krátkodobému pronájmu.

3.3.3 Přesycení trhu s krátkodobým pronájmem

Bytů ke krátkodobému pronájmu prudce přibývá, avšak podle manažera Airbnb Andrew Verbitského je v Praze stále nedostatek bytů ke krátkodobému pronájmu [32], tomu také odpovídá obsazenost jednotlivých bytů [8]. Vzhledem k růstu množství turistů navštěvujících Prahu [31] si myslím, že toto riziko je zanedbatelné, zvláště pro někoho, kdo nabízí kvalitní ubytování a dokáže tak získat dobrá hodnocení od hostů.

3.4 UKAZATELE EFEKTIVITY

Moderní metody vyhodnocení efektivnosti investičních projektů vychází především z cash flow z investice – peněžního toku, který je prognózou peněžních příjmů a kapitálových výdajů z investice [21, s. 47].

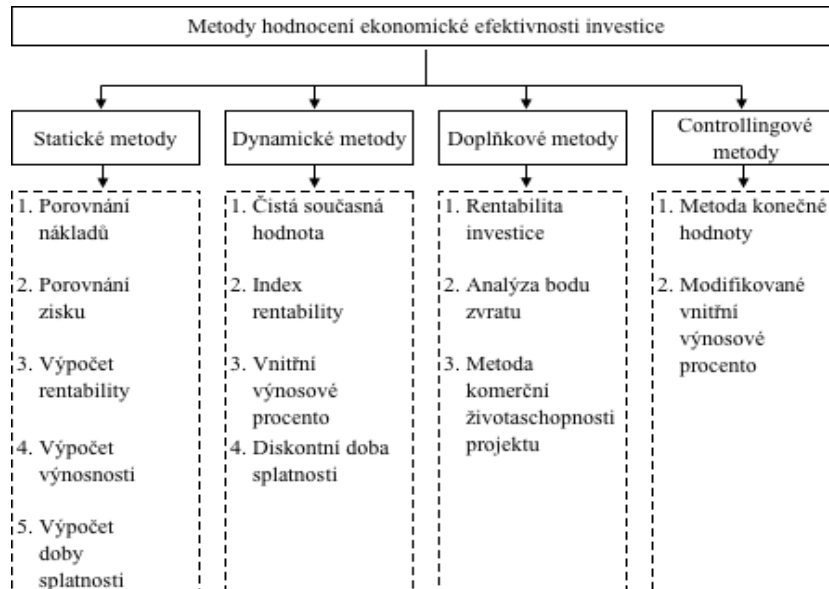
Stanovení přesného cash flow je u většiny budoucích projektů nemožné, jelikož se sestavuje na základě odhadů a je ovlivňováno mnoha různými faktory. Nejvíce přesnost stanovení cash flow ovlivní přesnost odhadu těchto parametrů:

1. Výše výnosů cash flow za dobu ekonomické životnosti.
2. Faktory těžko předvídatelné, které ale ovlivňují výši kapitálových výdajů i peněžních příjmů z investice (vývoj úrokových sazeb, daňových změn, cenových změn apod.) [21, s. 47].

O čím dlouhodobější investiční projekt se jedná, tím hůře se odhaduje budoucí vývoj jednotlivých faktorů. V rámci investice do bytu ke krátkodobému pronájmu je ohromné množství neznámých, které mohou výrazně ovlivnit efektivitu investice. Nejobtížnější je určit

peněžní příjmy [21, s. 49]. Pro účely práce vycházím z aktuálních průměrných cen na trhu krátkodobého pronájmu.

V zásadě se rozlišují dvě skupiny metod k hodnocení ekonomické efektivity: statické a dynamické [21, s. 57].



Obrázek č.3 – Rozdělení metod k hodnocení efektivity

Zdroj: [21, s. 62]

Jak je vidět v rozdělení metod na schématu, existuje mnoho ukazatelů efektivity, avšak ne všechny jsou vhodné pro účely této práce.

3.4.1 Statické metody

Statické metody neuvažují tzv. faktor času, proto jsou vhodné pro krátkodobé hodnocení efektivity investičních projektů [21, s. 57]. Ze statických metod jsem vyhodnotil jako vhodné k vypočítání tyto metody:

Výnosnost investice

Výnosnost investice stanovuje, kolik korun nových zdrojů (kladných peněžních toků) investice vyprodukovala z jedné vložené koruny investičních výdajů. Výnosnost investice (V_I) kromě zisku bere v úvahu další kladné peněžní toky projektu – především odpisy, které jsou významným zdrojem dalšího investování [21, s. 59].

Vzorec k výpočtu [21, s. 59]:

$$V_I = \left(\sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{I} : n \right) \times 100\% \quad (1)$$

Nebo zjednodušeně:

$$V_I = \frac{CF}{I} \times 100 \% \quad (2)$$

Kde: V_I výnosnost investice

CF čisté cash flow

I investiční výdaje

n počet let životnosti

Doba návratnosti

Doba návratnosti je taková doba, kdy se kapitálové investice rovnají kumulovaným peněžním příjmům z investice [23, s. 142].

Vzorec k výpočtu doby návratnosti [23, s. 142]:

$$I = \sum_{n=1}^a P_n \quad (3)$$

Kde: I kapitálový výdaj (pořizovací cena)

P_n roční peněžní příjem z investice

a doba návratnosti

n jednotlivé roky životnosti

3.4.2 Dynamické metody

Dynamické metody výpočtu efektivnosti započítávají faktory času, upravují cenu investice podle předpokládané změny hodnoty peněz v čase. Aktuální hodnota koruny je vždy vyšší, než hodnota později, jelikož mezi tím může vynášet úrok. Čím bezpečněji uložené peníze jsou, tím mají vyšší hodnotu [21, s. 61].

Z dynamických metod jsem si pro výpočty vybral:

Vnitřní výnosové procento

Vnitřní výnosové procento je taková úroková míra, při které se současná hodnota peněžních příjmů rovná kapitálovým výdajům [23, s. 117]. Vypočtené vnitřní výnosové procento se porovná s minimálním přijatelným procentním výnosem z investice a pokud je stejné nebo vyšší, je investice přijatelná, pokud je naopak menší, není investiční projekt dostatečně výnosný [21, s. 69].

Jinak lze definovat vnitřní výnosové procento jako v návaznosti na čistou současnou hodnotu – je to taková úroková míra, při které je čistá současná hodnota rovna nule [23, s. 117].

K výpočtu vnitřního výnosového procenta použiji tento vzorec [23, s.117]:

$$\sum_{n=1}^N P_n \frac{1}{(1+i)^n} = K \quad (4)$$

kde P_n peněžní příjmy v jednotlivých letech životnosti projektu,

K kapitálový výdaj,

n jednotlivá léta životnosti projektu,

N doba životnosti projektu,

i hledaný úrokový koeficient

Vnitřní výnosové procento je taková míra i , která vyhovuje výše uvedené rovnosti [23, s. 117].

3.5 VÝPOČET

Výpočty ukazatelů efektivity jsem provedl nejprve pro investici s financováním z vlastních zdrojů a posléze jsem vypočítal také ukazatele pro efektivitu při spolufinancování hypotečním úvěrem. K výpočtům jsem používal tabulkového procesoru Microsoft Excel ze sady Microsoft Office, ve kterém jsem vytvořil cash flow pro jednotlivé varianty a posléze na ně aplikoval vzorce pro výpočet uvedených ukazatelů efektivity.

Volba časového horizontu:

U výpočtů jsem zvolil dobou životnosti investice 20 let, kterou považuji za dostatečně dlouhou k zobrazení všech potřebných ukazatelů.

Diskontní sazba:

Jelikož je vývoj úrokových měr nevyzpytatelný, rozhodl jsem se počítat bez diskontní míry, kdybych počítal pouze s inflací, pravděpodobně by se výsledek více oddálil od skutečnosti, protože hodnota nemovitostí Praze bude pravděpodobně nadále růst, ale odhadovat, zda bude pokračovat tendence příkrého růstu cen pražských nemovitostí jako v posledních letech by bylo příliš riskantní. Další proměnnou, která by do odhadování diskontní sazby silně zasáhla, ale je prakticky neodhadnutelná, je vývoj turismu v Praze.

Volba daňového základu:

K zjištění optimálního způsobu určování daňového základu jsem porovnal variantu skutečně vyložených nákladů a paušálních nákladů ve výši 60 %. Obě varianty jsem porovnal na modelu bytu o velikosti 1+kk a ploše 35 m² v Praze 1.

Průměrné provozní výdaje: 70 687 Kč =Vd

Počítány jako průměr všech provozních výdajů včetně investičního zařízení, jednotlivé položky je možno vidět v tabulce č.10.

Průměrné roční odpisy: 185 352 Kč =O

Jsou spočteny jako pořizovací cena nemovitosti vydělená dobou odepisování, tedy 30 let.

Průměrné roční příjmy: 697 201 Kč =P

Viz tabulka č.10.

Daňový základ prostřednictvím prokazatelných nákladů: $P - Vd - O = 441\,162$ Kč, daňový základ s uplatněním paušálních výdajů ve výši 60 %: $P \times 0,4 = 278\,880$ Kč. Jak je vidět, uplatněním paušálních výdajů ve výši 60 % je základ daně, potažmo i daň, výrazně nižší. U běžného pronájmu, kde se může uplatnit paušální náklad pouze ve výši 30 % [25], by nebyl velký rozdíl, ale u krátkodobého pronájmu provozovaného jako živnost se rozhodně nevyplatí určovat základ daně prokazováním nákladů.

3.5.1 Financování z vlastních zdrojů

Pro účel výpočtu jsem připravil cash flow o následující struktuře:

Tabulka č.10 – Cash flow s financováním z vlastních zdrojů pro 1+kk v Praze 1

Rok	0	1	2	...	20
Výdaje celkem	5 644 865 Kč	44 545 Kč	44 545 Kč		44 547 Kč
Investiční výdaje	5 610 555 Kč	- Kč	- Kč		- Kč
Nemovitost	5 560 555 Kč				
Investiční zařízení	50 000 Kč				
Provozní výdaje	34 310 Kč	44 545 Kč	44 545 Kč		44 547 Kč
Provozní zařízení	29 830 Kč	- Kč	- Kč		- Kč
Energie		2 500 Kč	2 500 Kč		2 500 Kč
Pojištění	4 000 Kč	4 000 Kč	4 000 Kč		4 000 Kč
Poplatky městu		7 775 Kč	7 775 Kč		7 775 Kč
Poplatky Airbnb	- Kč	20 916 Kč	20 916 Kč		20 916 Kč
Hygienické potřeby		8 874 Kč	8 874 Kč		8 876 Kč
Daň z nemovitosti	480 Kč	480 Kč	480 Kč		480 Kč
Příjmy		697 201 Kč	697 201 Kč		697 201 Kč
Daňový základ	- Kč	278 880 Kč	278 880 Kč		278 880 Kč
Daň 15%	- Kč	41 832 Kč	41 832 Kč		41 832 Kč
Cash-flow	- 5 644 865 Kč	610 824 Kč	610 824 Kč		610 822 Kč
Kumulovaný CF	- 5 644 865 Kč	- 5 034 041 Kč	- 4 423 216 Kč		6 062 404 Kč

Zdroj: vlastní výpočet

Cash flow je rozděleno na výdajovou a příjmovou část, jak je vidět v tabulce č.10. Z tabulky jsem vyřizl roky 3-19, aby se vešla v rozumném formátu do práce, jediné, co není v letech 3-19 konstantní jsou náklady na zařízení, tudíž je i cash flow v jednotlivých letech mírně odlišný.

Výsledky výpočtů jednotlivých ukazatelů efektivity jsem rozdělil vždy do dvou tabulek podle bytu (menší varianta 1+kk o ploše 35 m² a větší varianta 3+kk o ploše 70 m²) a pro každou variantu bytu jsem vypočetl hodnoty pro jednotlivé pražské městské obvody. Městské obvody jsou v jednotlivých tabulkách řazeny od nejefektivnějšího po nejméně efektivní.

Výnosnost investice

Výsledky výpočtu výnosnosti investice:

Tabulka č.11 – Vyhodnocení výnosnosti bytů 1+kk o ploše 35 m² dle pražských obvodů

Městský obvod	Investice	Roční příjmy	Roční výnosnost
Praha 10	2 393 615 Kč	397 644 Kč	12,64%
Praha 5	3 380 160 Kč	492 275 Kč	11,53%
Praha 9	2 415 840 Kč	367 008 Kč	11,42%
Praha 8	3 212 475 Kč	438 623 Kč	10,63%
Praha 1	5 560 555 Kč	697 201 Kč	10,38%
Praha 3	2 974 370 Kč	395 935 Kč	10,19%
Praha 2	4 361 315 Kč	544 003 Kč	10,04%
Praha 4	2 650 095 Kč	352 470 Kč	9,95%
Praha 7	3 086 615 Kč	382 173 Kč	9,43%
Praha 6	3 978 100 Kč	356 928 Kč	6,79%
Průměr:	3 401 314 Kč	442 426 Kč	10,16%

Zdroj: vlastní výpočet

Nejvyšší průměrnou roční výnosnost 12,64 % vykázal obvod Praha 10, myslím, že důvodem je nejnižší pořizovací cena nemovitosti. Z výsledků nelze sledovat přímou korelaci mezi cenou bytu a výnosností z jeho pronajímání, možný důvod vidím v tom, že trh s nemovitostmi není ještě zcela spřažen s trhem krátkodobých pronájmů, lokality nežádané k dlouhodobému bydlení mohou být turisticky zajímavé, a tudíž efektivní jako investice za účelem krátkodobému pronajímání.

Jako neefektivní k investování do bytu ke krátkodobému pronajímání se ukázal obvod Praha 6, který vykázal průměrnou roční výnosnost hluboko pod ostatními obvody – 6,79 %, viz tabulka č.11.

Průměrná roční výnosnost menší varianty bytu pro celou Prahu vyšla 10,16 %.

Tabulka č.12 – Vyhodnocení výnosnosti bytů 3+kk o ploše 70 m² dle pražských obvodů

Městský obvod	Investice	Roční příjmy	Roční výnosnost
Praha 10	4 787 230 Kč	726 761 Kč	12,13%
Praha 9	4 831 680 Kč	670 769 Kč	10,98%
Praha 5	6 760 320 Kč	899 715 Kč	10,93%
Praha 8	6 424 950 Kč	801 658 Kč	10,12%
Praha 3	5 948 740 Kč	723 638 Kč	9,75%
Praha 1	11 121 110 Kč	1 274 253 Kč	9,72%
Praha 4	5 300 190 Kč	644 199 Kč	9,58%
Praha 2	8 722 630 Kč	994 257 Kč	9,47%
Praha 7	6 173 230 Kč	698 486 Kč	9,03%
Praha 6	7 956 200 Kč	652 347 Kč	6,51%
Průměr:	6 802 628 Kč	808 608 Kč	9,66%

Zdroj: vlastní výpočet

Jak je možno vidět v tabulce č.12, průměrná výnosnost třípokojového bytu o ploše 70 m² má mírně nižší výnosnost než jednopokojový byt o poloviční ploše, rozdíl je nepatrný a tudíž na základě výpočtu nelze doporučit nákladné rozpůlení bytu k pronajímání dvou menších jednotek.

Průměrná roční výnosnost větší varianty bytu pro celou Prahu vyšla 9,66 %, tedy jen mírně nižší, než u menší varianty bytu.

Doba návratnosti

Výpočet doby návratnosti:

Tabulka č.13 – Doba návratnosti bytu 1+kk o ploše 35 m² dle pražských obvodů

Městský obvod	Investice	Roční příjmy	Doba návratnosti
Praha 10	2 393 615 Kč	397 644 Kč	7 let, 10 měs.
Praha 5	3 380 160 Kč	492 275 Kč	8 let, 7 měs.
Praha 9	2 415 840 Kč	367 008 Kč	8 let, 7 měs.
Praha 8	3 212 475 Kč	438 623 Kč	9 let, 3 měs.
Praha 1	5 560 555 Kč	697 201 Kč	9 let, 7 měs.
Praha 3	2 974 370 Kč	395 935 Kč	9 let, 8 měs.
Praha 4	2 650 095 Kč	352 470 Kč	9 let 10 měs.
Praha 2	4 361 315 Kč	544 003 Kč	9 let, 10 měs.
Praha 7	3 086 615 Kč	382 173 Kč	10 let, 7 měs.
Praha 6	3 978 100 Kč	356 928 Kč	14 let, 8 měs.
Průměr:	3 401 314 Kč	442 426 Kč	9 let, 8 měs.

Zdroj: vlastní výpočet

Průměrná doba návratnosti investice do bytu ke krátkodobému pronájmu o velikosti 1+kk a ploše 35 m² je 9 let a 8 měsíců.

Nejkratší doby návratnosti dosáhl obvod Prahy 10 s návratností již 7 let a 10 měsíců, zatímco nejdelší dobu návratnosti má byt v Praze 6, 14 let a 8 měsíců, tedy prakticky dvojnásobně dlouhou k době nejkratší.

Tabulka č.14 – Doba návratnosti bytu 3+kk o ploše 70 m² dle pražských obvodů

Městský obvod	Investice	Roční příjmy	Doba návratnosti
Praha 10	4 787 230 Kč	726 761 Kč	8 let, 2 měs.
Praha 9	4 831 680 Kč	670 769 Kč	9 let
Praha 5	6 760 320 Kč	899 715 Kč	9 let, 1 měs.
Praha 8	6 424 950 Kč	801 658 Kč	9 let, 9 měs.
Praha 3	5 948 740 Kč	723 638 Kč	10 let, 2 měs.
Praha 1	11 121 110 Kč	1 274 253 Kč	10 let, 3 měs.
Praha 4	5 300 190 Kč	644 199 Kč	10 let, 5 měs.
Praha 2	8 722 630 Kč	994 257 Kč	10 let, 6 měs.
Praha 7	6 173 230 Kč	698 486 Kč	11 let, 1 měs.
Praha 6	7 956 200 Kč	652 347 Kč	15 let, 4 měs.
Průměr:	6 802 628 Kč	808 608 Kč	10 let, 4 měs.

Zdroj: vlastní výpočet

Průměrná doba návratnosti pražského bytu o velikosti 3+kk a ploše 70 m² je 8 let a 2 měsíce. Doba návratnosti větší varianty bytu vyšla v průměru o 6 měsíců delší než u menšího bytu, dle mého názoru se nejedná o markantní rozdíl.

Vnitřní výnosové procento

Výpočet vnitřního výnosového procenta:

Tabulka č.15 – Vnitřní výnosové procento bytu 1+kk o ploše 35 m² dle pražských obvodů

Městský obvod	Investice	Roční příjmy	IRR
Praha 10	2 393 615 Kč	397 644 Kč	11,26%
Praha 5	3 380 160 Kč	492 275 Kč	9,82%
Praha 9	2 415 840 Kč	367 008 Kč	9,71%
Praha 8	3 212 475 Kč	438 623 Kč	8,67%
Praha 1	5 560 555 Kč	697 201 Kč	8,30%
Praha 3	2 974 370 Kč	395 935 Kč	8,09%
Praha 2	4 361 315 Kč	544 003 Kč	7,87%
Praha 4	2 650 095 Kč	352 470 Kč	7,78%
Praha 7	3 086 615 Kč	382 173 Kč	7,06%
Praha 6	3 978 100 Kč	356 928 Kč	3,14%
Průměr:	3 401 314 Kč	442 426 Kč	8,04%

Zdroj: vlastní výpočet

Vnitřní výnosové procento vyšlo až 11,26 % v obvodu Praha 10, zatímco v Praze 6 pouhých 3,14 %. Průměrné vnitřní výnosové procento bytu o velikosti 1+kk a ploše 35 m² je pro Prahu 8,04 %. Jelikož se při výpočtu vnitřního výnosového procenta mocní neznámá diskontní sazba (vnitřní výnosové procento) rokem životnosti, předznamenává již delší doba návratnosti výrazně nižší vnitřní výnosové procento.

Tabulka č.16 – Vnitřní výnosové procento bytu 3+kk o ploše 70 m² dle pražských obvodů

Městský obvod	Investice	Roční příjmy	IRR
Praha 10	4 787 230 Kč	726 761 Kč	10,56%
Praha 9	4 831 680 Kč	670 769 Kč	9,11%
Praha 5	6 760 320 Kč	899 715 Kč	9,02%
Praha 8	6 424 950 Kč	801 658 Kč	7,97%
Praha 3	5 948 740 Kč	723 638 Kč	7,47%
Praha 1	11 121 110 Kč	1 274 253 Kč	7,41%
Praha 4	5 300 190 Kč	644 199 Kč	7,24%
Praha 2	8 722 630 Kč	994 257 Kč	7,08%
Praha 7	6 173 230 Kč	698 486 Kč	6,48%
Praha 6	7 956 200 Kč	652 347 Kč	2,67%
Průměr:	6 802 628 Kč	808 608 Kč	7,34%

Zdroj: vlastní výpočet

Průměrné vnitřní výnosové procento větší varianty bytu vyšlo 7,34 %, hodnoty nejsou výrazně odlišné od menšího bytu.

Celkové vyhodnocení průměrného bytu pro celou Prahu při financování celé investice z vlastních zdrojů:

Průměrný byt financovaný z vlastních zdrojů vykazuje průměrnou roční výnosnost ve výši 9,91 %, vnitřní výnosové procento 7,69 % a návratnost takové investice je v průměru 10 let. Nejeftivnější byty jsou v pražském obvodu Praha 10, pravděpodobně z důvodu nízké průměrné pořizovací ceny. Naopak byty s nejnižší efektivitou jsou v Praze 6, zde je pravděpodobným důvodem vyšší pořizovací cena a charakter čtvrti, která ubytovává typicky studenty vysokých škol, kteří shání pronájem na 10 a více měsíců.

3.5.2 Spolufinancování hypotečním úvěrem

Nabízené hypoteční úvěry prezentují úrokovou míru kolem 2 %, při pětileté době fixace se zvyšuje a je kolem 2,7 %, jak je uvedeno již v bodě 3.5.2 této práce. Já budu pro výpočty uvažovat úrokovou míru 2,7 %, jelikož je tato míra nižší, než vnitřní výnosové procento nemovitosti, produkuje investice zisk i z části financované úvěrem. Vyplatí se proto využít co nejvyššího úvěru, budu tedy počítat s financováním z 80 % úvěrem a zbylých 20 % bude financováno z vlastních zdrojů.

Hypoteční úvěr se splácí konstantní částkou, takzvanou anuitou [40, s. 106]. Anuita je složená ze dvou složek – úmoru a úroku, tyto složky se v jednotlivých letech liší. Úmor je část, která snižuje dlužnou částku, zatímco úrok je splátka úroků věřiteli [40, s. 107]. K výpočtu splátek jsem použil finanční funkce tabulkového programu Microsoft Excel, konkrétně funkce platba.základ a platba.úrok.

Pro výpočet efektivitu z financování hypotečním úvěrem jsem využil stejných ukazatelů efektivitu jako při výpočtu s vlastním financováním.

Pro výpočet efektivity s částečným financováním z úvěru jsem vytvořil cash flow s financováním – tabulka č. 17. Cash flow pro efektivnost jsem spočetl dle vzorce: výnosy – provozní náklady – úroky z úvěru – daň z příjmu. Cash flow financování je součtem kladných a záporných toků viz tabulka č. 17.

Tabulka č.17 – Cash flow s financováním

Rok	0	1	2	...	20
Záporné peněžní toky	5 640 385 Kč	382 428 Kč	382 428 Kč		382 430 Kč
Investiční výdaje	5 610 555 Kč	- Kč	- Kč		- Kč
Nemovitost	5 560 555 Kč				
Investiční zařízení	50 000 Kč				
Provozní výdaje	29 830 Kč	44 545 Kč	44 545 Kč		44 547 Kč
Vybavení	29 830 Kč	- Kč	- Kč		- Kč
Energie		2 500 Kč	2 500 Kč		2 500 Kč
Pojištění		4 000 Kč	4 000 Kč		4 000 Kč
Poplatky městu		7 775 Kč	7 775 Kč		7 775 Kč
Poplatky Airbnb		20 916 Kč	20 916 Kč		20 916 Kč
Hygienické potřeby		8 874 Kč	8 874 Kč		8 876 Kč
Daň z nemovitosti		480 Kč	480 Kč		480 Kč
Splátka úvěru		296 052 Kč	296 052 Kč		296 052 Kč
Úrok z úvěru		167 126 Kč	172 209 Kč		295 313 Kč
Úmor z úvěru		128 926 Kč	123 842 Kč		738 Kč
Daň z příjmu 15%		41 832 Kč	41 832 Kč		41 832 Kč
Daňový základ		278 880 Kč	278 880 Kč		278 880 Kč
Kladné peněžní toky	5 640 385 Kč	697 201 Kč	697 201 Kč		697 201 Kč
Příjmy z pronájmu		697 201 Kč	697 201 Kč		697 201 Kč
Čerpání úvěru	4 448 444 Kč				
Vlastní zdroje	1 191 941 Kč				
Cash flow efektivnost	- 5 640 385 Kč	443 698 Kč	438 615 Kč		315 509 Kč
CF efektivnost kumulovaný	- 5 640 385 Kč	- 5 196 687 Kč	- 4 758 071 Kč		1 557 097 Kč
Cash flow financování	- Kč	314 773 Kč	314 773 Kč		314 771 Kč

Zdroj: Vlastní výpočet

Výnosnost investice

Výnosnost investice jsem vypočítal podle vzorce č. 1, jako investiční náklady jsem užil vlastní zdroje a jako cash flow jsem dosadil cash flow financování v jednotlivých letech, tak se eliminuje vliv cizího kapitálu. Takto spočtená výnosnost udává, kolik Kč tvoří průměrný roční čistý cash flow za 1 Kč investovaného vlastního kapitálu.

Tabulka č.18 – Průměrná roční výnosnost vlastního kapitálu u menší varianty bytu (1+kk)

Městský obvod	Investice	Roční příjmy	Použitý VK	Výnosnost VK
Praha 10	2 393 615 Kč	397 644 Kč	558 553 Kč	33,2%
Praha 5	3 380 160 Kč	492 275 Kč	755 862 Kč	29,0%
Praha 9	2 415 840 Kč	367 008 Kč	562 998 Kč	27,8%
Praha 8	3 212 475 Kč	438 623 Kč	722 325 Kč	24,8%
Praha 1	5 560 555 Kč	697 201 Kč	1 191 941 Kč	24,3%
Praha 3	2 974 370 Kč	395 935 Kč	674 704 Kč	22,7%
Praha 2	4 361 315 Kč	544 003 Kč	952 093 Kč	22,5%
Praha 4	2 650 095 Kč	352 470 Kč	609 849 Kč	21,4%
Praha 7	3 086 615 Kč	382 173 Kč	697 153 Kč	19,3%
Praha 6	3 978 100 Kč	356 928 Kč	875 450 Kč	7,3%
Průměr:	3 401 314 Kč	442 426 Kč	760 093 Kč	22,7%

Zdroj: vlastní výpočet

Vlastní kapitál investovaný do bytu o velikosti 1+kk ke krátkodobému pronájmu v Praze přinese roční výnos 22,7 %. Pouze pražský obvod Praha 6 nepřináší výnos nad 19 %, ale pouze 7,3 %, tedy méně než třetinu celkového průměrného ročního výnosu.

Tabulka č.19 – Průměrná roční výnosnost vlastního kapitálu u větší varianty bytu (3+kk)

Městský obvod	Investice	Roční příjmy	Použitý VK	Výnosnost VK
Praha 10	4 787 230 Kč	726 761 Kč	1 037 276 Kč	32,0%
Praha 5	6 760 320 Kč	899 715 Kč	1 431 894 Kč	26,9%
Praha 9	4 831 680 Kč	670 769 Kč	1 046 166 Kč	26,7%
Praha 8	6 424 950 Kč	801 658 Kč	1 364 820 Kč	23,1%
Praha 1	11 121 110 Kč	1 274 253 Kč	2 304 052 Kč	21,5%
Praha 3	5 948 740 Kč	723 638 Kč	1 269 578 Kč	21,2%
Praha 4	5 300 190 Kč	644 199 Kč	1 139 868 Kč	20,3%
Praha 2	8 722 630 Kč	994 257 Kč	1 824 356 Kč	20,2%
Praha 7	6 173 230 Kč	698 486 Kč	1 314 476 Kč	17,9%
Praha 6	7 956 200 Kč	652 347 Kč	1 671 070 Kč	6,0%
Průměr:	6 802 628 Kč	808 608 Kč	1 440 355 Kč	20,9%

Zdroj: vlastní výpočet

Jak je vidět porovnáním průměrných hodnot výnosnosti vlastního kapitálu v tabulkách č. 18 a 19, je výhodnější investovat do menšího bytu, protože vynesou průměrně o 1,8% ročně více. U většího bytu vykazuje Praha 6 ještě nižší výnosnost než při variantě s menším bytem.

Doba návratnosti

Dobu návratnosti jsem rozdělil do dvou ukazatelů – celkové doby návratnosti, která se rovná době, kdy je splacena celá investice, a pak dobu návratnosti vlastního kapitálu, která udává dobu, po jejíž uplynutí se kumulované cash flow z financování rovná vlastnímu vloženému kapitálu. Po uplynutí doby návratnosti vlastního kapitálu je možno tuto investici opakovat, proto tomuto ukazateli přiřkládám velkou výpovědní hodnotu.

Tabulka č.20 - Průměrná doba návratnosti pro menší variantu bytu (1+kk)

Městský obvod	Investice	Roční příjmy	Použitý VK	Návratnost	Návratnost VK
Praha 10	2 393 615 Kč	397 644 Kč	558 553 Kč	10 let, 11 měs.	2 roky, 8 měs.
Praha 5	3 380 160 Kč	492 275 Kč	755 862 Kč	12 let, 6 měs.	3 roky, 2 měs.
Praha 9	2 415 840 Kč	367 008 Kč	562 998 Kč	12 let, 8 měs.	3 roky, 2 měs.
Praha 8	3 212 475 Kč	438 623 Kč	722 325 Kč	14. let, 2 měs.	3 roky, 8 měs.
Praha 1	5 560 555 Kč	697 201 Kč	1 191 941 Kč	14 let, 10 měs.	3 roky, 10 měs.
Praha 3	2 974 370 Kč	395 935 Kč	674 704 Kč	15 let, 4 měs.	3 roky, 11 měs.
Praha 4	2 650 095 Kč	352 470 Kč	609 849 Kč	16. let, 4 měs.	4 roky, 1 měs.
Praha 2	4 361 315 Kč	544 003 Kč	952 093 Kč	16 let, 1 měs.	4 roky, 1 měs.
Praha 7	3 086 615 Kč	382 173 Kč	697 153 Kč	17 let, 12 měs.	4 roky, 7 měs.
Praha 6	3 978 100 Kč	356 928 Kč	875 450 Kč	>20 let	13 let, 7 měs.
Průměr:	3 401 314 Kč	442 426 Kč	760 093 Kč	15 let, 7 měs.	4 roky

Zdroj: vlastní výpočet

Průměrná celková doba návratnosti investice do menšího bytu je 15 let a 7 měsíců, nicméně průměrná doba návratnosti vlastního kapitálu je 4 roky, za 4 roky je tedy možno kapitál znovu investovat, v případě Prahy 10 již po 2 letech a 8 měsících. Investice do bytu v Praze 6 se nestihne za dobu životnosti navrátit.

Tabulka č.21 - Průměrná doba návratnosti pro větší variantu bytu (3+kk)

Městský obvod	Investice	Roční příjmy	Použitý VK	Návratnost	Návratnost VK
Praha 10	4 787 230 Kč	726 761 Kč	1 037 276 Kč	11 let, 7 měs.	2 roky, 11 měs.
Praha 9	4 831 680 Kč	670 769 Kč	1 046 166 Kč	13 let, 6 měs.	3 roky, 6 měs.
Praha 5	6 760 320 Kč	899 715 Kč	1 431 894 Kč	13 let, 8 měs.	3 roky, 6 měs.
Praha 8	6 424 950 Kč	801 658 Kč	1 364 820 Kč	15 let, 9 měs.	4 roky, 1 měs.
Praha 3	5 948 740 Kč	723 638 Kč	1 269 578 Kč	16 let, 11 měs.	4 roky, 5 měs.
Praha 1	11 121 110 Kč	1 274 253 Kč	2 304 052 Kč	17 let, 1 měs.	4 roky, 6 měs.
Praha 4	5 300 190 Kč	644 199 Kč	1 139 868 Kč	17 let, 6 měs.	4 roky, 7 měs.
Praha 2	8 722 630 Kč	994 257 Kč	1 824 356 Kč	17 let, 11 měs.	4 roky, 9 měs.
Praha 7	6 173 230 Kč	698 486 Kč	1 314 476 Kč	19 let, 10 měs.	5 let, 4 měs.
Praha 6	7 956 200 Kč	652 347 Kč	1 671 070 Kč	>20 let	17 let, 2 měs.
Průměr:	6 802 628 Kč	808 608 Kč	1 440 355 Kč	17 let, 3 měs.	4 roky, 6 měs.

Zdroj: vlastní výpočet

Tabulka č. 21 ukazuje obdobné hodnoty jako tabulka č. 20, průměrná doba návratnosti pro větší variantu nemovitosti je vyšší, než u varianty menší.

Vnitřní výnosové procento

Vnitřní výnosové procento se vztahuje na celou investici, ne pouze na vlastní část zdrojů, proto mu nepřikládám v případě výpočtů se spolufinancováním úvěrem tak velkou výpovědní hodnotu jako při financování pouze z vlastních zdrojů.

Tabulka č.22 – Vnitřní výnosové procento pro menší variantu (1+kk)

Městský obvod	Investice	Roční příjmy	Použitý VK	IRR
Praha 10	2 393 615 Kč	397 644 Kč	558 553 Kč	6,4%
Praha 5	3 380 160 Kč	492 275 Kč	755 862 Kč	4,6%
Praha 9	2 415 840 Kč	367 008 Kč	562 998 Kč	4,5%
Praha 8	3 212 475 Kč	438 623 Kč	722 325 Kč	3,1%
Praha 1	5 560 555 Kč	697 201 Kč	1 191 941 Kč	2,6%
Praha 3	2 974 370 Kč	395 935 Kč	674 704 Kč	2,4%
Praha 2	4 361 315 Kč	544 003 Kč	952 093 Kč	2,1%
Praha 4	2 650 095 Kč	352 470 Kč	609 849 Kč	2,0%
Praha 7	3 086 615 Kč	382 173 Kč	697 153 Kč	1,0%
Praha 6	3 978 100 Kč	356 928 Kč	875 450 Kč	-5,6%
Průměr:	3 401 314 Kč	442 426 Kč	760 093 Kč	2,3%

Zdroj: vlastní výpočet

V tabulce č.22 stojí za povšimnutí záporné výnosové procento v obvodu Praha 6, značí to, že se investice ve sledovaném období nestihne splatit. Celkové průměrné vnitřní výnosové procento pro menší variantu bytu je 2,3 %.

Tabulka č.23 – Vnitřní výnosové procento pro větší variantu (3+kk)

Městský obvod	Investice	Roční příjmy	Použitý VK	IRR
Praha 10	4 787 230 Kč	726 761 Kč	1 037 276 Kč	5,5%
Praha 9	4 831 680 Kč	670 769 Kč	1 046 166 Kč	3,7%
Praha 5	6 760 320 Kč	899 715 Kč	1 431 894 Kč	3,6%
Praha 8	6 424 950 Kč	801 658 Kč	1 364 820 Kč	2,2%
Praha 3	5 948 740 Kč	723 638 Kč	1 269 578 Kč	1,5%
Praha 1	11 121 110 Kč	1 274 253 Kč	2 304 052 Kč	1,4%
Praha 4	5 300 190 Kč	644 199 Kč	1 139 868 Kč	1,2%
Praha 2	8 722 630 Kč	994 257 Kč	1 824 356 Kč	0,9%
Praha 7	6 173 230 Kč	698 486 Kč	1 314 476 Kč	0,1%
Praha 6	7 956 200 Kč	652 347 Kč	1 671 070 Kč	-6,7%
Průměr:	6 802 628 Kč	808 608 Kč	1 440 355 Kč	1,3%

Zdroj: vlastní výpočet

Celkové průměrné vnitřní výnosové procento je pro větší byt ještě o 1 % nižší než u menší varianty bytu, tedy 1,3 %.

Vyhodnocení efektivity investice do bytu ke krátkodobému pronájmu s 80 % podílem hypotečního úvěru:

Průměrný byt v Praze vykazuje výnosnost vlastního kapitálu průměrně 21,8 % ročně, celkovou dobu návratnosti investice 16 let a 11 měsíce, dobu návratnosti vlastního kapitálu 4 roky a 3 měsíce a vnitřní výnosové procento 1,81 %. Výnosnost vlastního kapitálu je tak více než dvojnásobná oproti financování pouze z vlastních zdrojů. Celková doba návratnosti je delší oproti variantě financování z vlastních zdrojů, jelikož je cash flow zatíženo úrokem za úvěr, kapitál je tím pádem dražší. Doba návratnosti vlastního kapitálu je při financování úvěrem výrazně vyšší než v případě financování pouze vlastními zdroji a to 4 roky a 3 měsíce, po uplynutí této doby se peníze vrátí a je možno investovat do stejně nákladného projektu znovu, přičemž tato investice dále přináší příjmy.

Jako nejefektivnější investice do bytu ke krátkodobému pronájmu vychází menší byt pro dva hosty v pražském obvodu Praha 10 financovaný z co největší možné části hypotečním

úvěrem. Lze tak dosáhnout průměrné roční výnosnosti vlastního kapitálu 33,2 % při celkové době návratnosti 10 let a 11 měsíců, a době návratnosti vloženého vlastního kapitálu již 2 roky a 8 měsíců, potřebný vlastní kapitál v tomto případě činí 558 553 Kč. Rozdíl oproti bytu 3+kk o ploše 70 m² ale byl malý, nevyplatilo by se proto byt dělit na dva menší.

Srovnání s dlouhodobým pronájmem:

Dle průzkumu společnosti Trigema a.s. ve spolupráci se společnostmi Skanska Reality a.s. a Central Group a.s. je průměrná výnosnost pražských bytů 4,4 % ročně a doba splatnosti 22 let [41]. Při srovnání s výsledky s financováním z vlastních zdrojů je doba návratnosti méně než poloviční a průměrná roční výnosnost více než dvojnásobná při krátkodobém pronájmu. Investici do bytu ke krátkodobému pronájmu tak vyhodnocuji jako výrazně efektivnější, dokonce více než dvojnásobně efektivní, než investici do bytu k dlouhodobému pronájmu, tudíž tuto investici doporučuji.

4. ZÁVĚR

Cílem mé práce bylo vyhodnocení efektivity investice do bytu určeného ke krátkodobému pronájmu a následné doporučení.

V první části práce jsem se věnoval charakteristikám samotného krátkodobého pronájmu, faktorům ovlivňujícím jeho úspěšnost a povinnostem plynoucím z legislativy.

Druhou část jsem věnoval praktickému výpočtu efektivity. Za účelem výpočtu jsem vypočítal náklady a výnosy pro dvě varianty bytů – menší byt 1+kk o ploše 35 m² a větší byt 3+kk o dvojnásobné ploše, tedy 70 m². Pro obě varianty bytů jsem vypočítal hodnoty vybraných ukazatelů efektivity – průměrnou roční výnosnost, dobu návratnosti a vnitřní výnosové procento. Všechny výpočty jsem provedl pro pražské obvody Praha 1 – Praha 10. Za účelem co nejvyšší faktičnosti hodnot vypočtených ukazatelů jsem nezapočítával inflaci a zvyšující se hodnotu nemovitosti, tyto hodnoty se sice dají předpokládat jako rostoucí, avšak jejich odhad by byl velmi nepřesný.

Informace, s nimiž pracuji, jsem získal z externích online zdrojů, jelikož se jedná o relativně nový podnikatelský model, na jehož téma jsem nenalezl žádnou vhodnou českou literaturu. Knižní literaturu jsem pak využil v druhé části k teorii ukazatelů efektivity.

Krátkodobý pronájem vyhodnocuji jako velmi efektivní podnikatelskou příležitost, nejen že ukazatele efektivity vyšly jako relativně velmi vysoké, ale oproti dlouhodobému pronájmu je navíc možno poskytovat nadprůměrné služby a pravidelně kontrolovat byt. Díky dobrým hodnocením je pak možno mít výrazně nadprůměrnou obsazenost, a to i za předpokladu nadprůměrné ceny ubytování. Při krátkodobém pronájmu je výsledná efektivita výrazně více ovlivnitelná majitelem než při pronájmu dlouhodobém. Jako negativum je nutno hodnotit časovou náročnost krátkodobého pronajímání, která se dá omezit tak, že se o byt stará správce, viz bod 3.1.3 této práce, tím ale dojde k výraznému zvýšení nákladů.

Myslím si, že v mé práci se nachází mnoho užitečných informací především pro lidi, kteří uvažují o investici do bytu určeného ke krátkodobému pronájmu a budu rád, bude-li jim moje práce přínosným zdrojem.

Seznam obrázků

Obrázek č.1 - Ukázka nabídky

Obrázek č.2 – Cenová mapa nových bytů v jednotlivých městských obvodech Prahy

Obrázek č.3 – Rozdělení metod k hodnocení efektivnosti

Seznam tabulek

Tabulka č.1 – Přehled vybraných webových portálů zprostředkujících krátkodobý pronájem

Tabulka č.2 – Byty ke krátkodobému pronájmu dle pražských obvodů

Tabulka č.3 – Průměrné ceny bytů

Tabulka č.4 – Náklady na investiční vybavení

Tabulka č.5 – Náklady na provozní vybavení

Tabulka č.6 – Náklady na základní potřeby

Tabulka č.7 – Průměrný měsíční nájem

Tabulka č.8 – Průměrné ceny za noc v jednopokojovém bytě

Tabulka č.9 – Průměrné ceny za noc v třípokojovém bytě

Tabulka č.10 – Cash flow s financováním z vlastních zdrojů pro 1+kk v Praze 1

Tabulka č.11 – Vyhodnocení výnosnosti bytů 1+kk o ploše 35 m² dle pražských obvodů

Tabulka č.12 – Vyhodnocení výnosnosti bytů 3+kk o ploše 70 m² dle pražských obvodů

Tabulka č.13 – Doba návratnosti bytu 1+kk o ploše 35 m² dle pražských obvodů

Tabulka č.14 – Doba návratnosti bytu 3+kk o ploše 70 m² dle pražských obvodů

Tabulka č.15 – Vnitřní výnosové procento bytu 1+kk o ploše 35 m² dle pražských obvodů

Tabulka č.16 – Vnitřní výnosové procento bytu 3+kk o ploše 70 m² dle pražských obvodů

Tabulka č.17 – Cash flow s financováním

Tabulka č.18 – Průměrná roční výnosnost vlastního kapitálu u menší varianty bytu (1+kk)

Tabulka č.19 – Průměrná roční výnosnost vlastního kapitálu u větší varianty bytu (3+kk)

Tabulka č.20 - Průměrná doba návratnosti pro menší variantu bytu (1+kk)

Tabulka č.21 - Průměrná doba návratnosti pro větší variantu bytu (3+kk)

Tabulka č. 22 – Vnitřní výnosové procento pro menší variantu (1+kk)

Tabulka č.23 – Vnitřní výnosové procento pro větší variantu (3+kk)

Seznam grafů

Graf č.1 – Počet ubytovaných hostů

Graf č.2 – Vývoj průměrné nabídkové ceny volných bytů v Praze

Graf č.3 – Vliv počtu pokojů na cenu za noc (v květnu 2017)

Graf č.4 – Vliv dne v týdnu na dostupnost

Graf č.5 – Vliv měsíce na dostupnost

Graf č.6 – Vliv měsíce a počtu pokojů na cenu za noc

Graf č.7 – Rozdělení dle typu ubytování

Bibliografie

- [1] *Airbnb* [online]. San Francisco [cit. 2017-05-20]. Dostupné z: <https://www.airbnb.cz>
- [2] CARLSON, Biz. How 3 guys turned renting an air mattress in their apartment into a \$25 billion company. In: *Business insider: Tech insider* [online]. 2016 [cit. 2017-05-28]. Dostupné z: <http://www.businessinsider.com/how-airbnb-was-founded-a-visual-history-2016-2/#it-started-with-an-email-joe-gebbia-sent-his-roommate-brian-chesky-an-idea-what-if-they-made-a-designers-bed-and-breakfast-complete-with-a-sleeping-mat-and-breakfast-it-was-a-way-to-make-a-few-bucks-almost-nine-years-later-that-idea-is-worth-25-billion-1>
- [3] ČERNÝ, Aleš. Manažer AirBnB: Praha je u nás čtvrtým nejžádanějším městem v Evropě Zdroj: http://ekonomika.idnes.cz/rozhovor-s-andrew-verbitsky-z-airbnb-dsy-/ekonomika.aspx?c=A160318_154653_ekonomika_rny. In: *Idnes.cz: Ekonomika* [online]. Praha, 2016 [cit. 2017-05-12]. Dostupné z: idnes.cz
- [4] Centrum nápovědy: Co jsou to poplatky za službu Airbnb? *Airbnb* [online]. San Francisco, 2017 [cit. 2017-05-13]. Dostupné z: <https://www.airbnb.cz/help/article/1857/what-are-airbnb-service-fees>
- [5] Airbnb Reviews: Top Influencers Affecting Your Occupancy Rate. *Mashvisor* [online]. 2015 [cit. 2017-05-13]. Dostupné z: <http://editor.mashvisor.com/blog/airbnb-reviews-influencers-affecting-occupancy-rate>
- [6] Centrum nápovědy: Co je "Superhostitel"? *Airbnb* [online]. San Francisco [cit. 2017-05-13]. Dostupné z: <https://www.airbnb.cz/help/article/828/what-is-a-superhost>
- [7] Help center: Business travel. *Airbnb* [online]. 2016 [cit. 2017-05-13]. Dostupné z: <https://www.airbnb.com/help/article/1185/what-makes-a-listing-business-travel-ready>
- [8] Analytika: Prague, Czech Republic. *PronajmuSe* [online]. 2017 [cit. 2017-05-13]. Dostupné z: <https://www.pronajmuse.cz/analytics/location/prague-czech-republic>
- [9] Dostupné služby. *PronajmuSe* [online]. 2017 [cit. 2017-05-13]. Dostupné z: <https://www.pronajmuse.cz/pricing>
- [10] 19 of The World's Most Magical Christmas Towns. *Trips to discover* [online]. 2016 [cit. 2017-05-13]. Dostupné z: <http://www.tripstodiscover.com/19-of-the-worlds-most-magical-christmas-towns/>

- [11] Informace pro pobyt cizinců. *Policie České republiky: Služba cizinecké policie* [online]. c2017 [cit. 2017-05-13]. Dostupné z: <http://www.policie.cz/clanek/hlaseni-pobytu-cizincu.aspx>
- [12] Místní poplatek za lázeňský nebo rekreační pobyt. *Praha.eu: Poplatky* [online]. 2015 [cit. 2017-05-13]. Dostupné z: http://www.praha.eu/jnp/cz/potrebuji_resit/zivotni_situace/poplatky/mistni_poplatek_za_za_1_azensky_nebo.html
- [13] Deloitte Develop index: Nabídkové ceny nových bytů v Praze. *Cenová mapa prodejních cen* [online]. 2017 [cit. 2017-05-13]. Dostupné z: https://www.cenovamapa.org/Default.aspx?menu=Home_MarketInfo_Detail&culture=cze&ID=28&s=88CAB3CE04E5F9C66276D66A8DC9B9F7FDA10EF0
- [14] BUCHVALDEK, Jiří. Povinnosti poskytovatele krátkodobého ubytování. In: *Hrubý & Buchvaldek: Advokátní kancelář* [online]. 2016 [cit. 2017-05-13]. Dostupné z: <http://www.hblaw.eu/cz/aktuality/73-ubytovaci-sluzby.html>
- [15] PROCHÁZKA, Martin. Správně nastavené služby u pronájmu bytu + tipy jak ušetřit. In: *Proma reality* [online]. 2015 [cit. 2017-05-13]. Dostupné z: <http://promareality.cz/spravne-nastavene-sluzby-u-pronajmu-bytu-tipy-jak-usetrit/>
- [16] Péče o jednoho hosta může zabrat i 5 hodin. *5hvězd: Finance* [online]. 2016 [cit. 2017-05-15]. Dostupné z: <http://5hvezd.cz/superhostitel/pece-o-jednoho-hosta-muze-zabrat-5-hodin-mame-reseni-jak-zvladnout/>
- [17] ARON, Pavel. Maximální výše hypotéky – změny od dubna 2017. In: *Gapard: Finance pro život* [online]. 2017 [cit. 2017-05-13]. Dostupné z: <https://www.gpf.cz/maximalni-vyse-hypoteky-zmeny-od-dubna-2017>
- [18] Hypotéky: Srovnání hypoték. *Kurzy.cz: Osobní finance* [online]. 2017 [cit. 2017-05-15]. Dostupné z: <http://www.kurzy.cz/hypoteky/srovnani-hypotek/>
- [19] Pojištění majetku a odpovědnosti. *Česká pojišťovna: On-line služby* [online]. 2017 [cit. 2017-05-16]. Dostupné z: <https://online.ceskapojistovna.cz/pojisteni-majetku?vstup>
- [20] POLOCH, Jiří. Airbnb – bydlete na cestách jako doma. *Markething.cz* [online]. 28. července 2014 [cit. 2014-07-28]. ISSN 1805 – 4991. Dostupné z: <http://www.markething.cz/airbnb-bydlete-na-cestach-jako-doma>

- [21] POLÁCH, Jiří, Josef DRÁBEK, Martina MERKOVÁ a Jiří POLÁCH jr. *Reálné a finanční investice*. Praha: C.H.Beck, 2012, 280 s. ISBN 978-80-7400-436-0.
- [23] VALACH, Josef. *Investiční rozhodování a dlouhodobé financování*. 3. přeprac. a rozšířené vyd. Praha: Ekopress, 2010, 513 s. ISBN 978-80-86929-71-2.
- [24] ČESKÁ REPUBLIKA. *Zákon České národní rady o dani z nemovitých věcí: Část druhá - daň ze staveb a jednotek*. In: . 2016, ročník 1992, číslo 338. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-338/zneni-20160101>
- [25] ČESKÁ REPUBLIKA. *Zákon České národní rady o daních z příjmů: Část první - Daň z příjmů fyzických osob*. In: . 2017, ročník 1992, číslo 586. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-586#cast1>
- [26] Hypoteční banka. *Kalkulačky: Hypotéka na bydlení* [online]. 2017 [cit. 2017-05-23]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/#classicCalc>
- [27] ADAMCOVÁ, Pavla. Berlín omezuje ubytování přes Airbnb, bojuje proti vysokým nájmům. In: *Aktuálně.cz: Ekonomika* [online]. 2016 [cit. 2017-05-23]. Dostupné z: <https://zpravy.aktualne.cz/ekonomika/berlin-omezuje-ubytovani-pres-airbnb-bojuje-proti-vysokym-na/r~fad64db8111611e6a4100025900fea04/?redirected=1495576460>
- [28] LEDERER, Benedikt. Krátkodobé pronájmy bytů? Praha chce říct ne. In: *Deník.cz: Regiony* [online]. 2017 [cit. 2017-05-24]. Dostupné z: <http://www.denik.cz/regiony/kratkodobe-pronajmy-bytu-praha-chce-riect-ne-20170310.html>
- [29] ŽÍDEK, Bohumír. Praha chce regulovat pronájem bytů přes Airbnb. Spíš se s firmou domluvíte, radí odborník. In: *Novinky.cz: Ekonomika* [online]. 2017 [cit. 2017-05-24]. Dostupné z: <https://www.novinky.cz/ekonomika/435088-praha-chce-regulovat-pronajem-bytu-pres-airbnb-spis-se-s-firmou-domluvte-radi-odbornik.html>
- [30] TEMROVÁ, Pavla. Skrytá rizika krátkodobých pronájmů. In: *Pavla Temrova real estate: Krátkodobé pronájmy* [online]. 2016 [cit. 2017-05-24]. Dostupné z: <http://pavlatemrova.cz/kratkodobe-pronajmy/>
- [31] Cestovní ruch - Kraj: Další časové řady s údaji za Prahu. *Český statistický úřad: Statistiky* [online]. 2016 [cit. 2017-05-24]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/xa/cestovni_ruch-xa
- [32] ČERNÝ, Aleš. Manažer AirBnB: Praha je u nás čtvrtým nejžádanějším městem v Evropě. In: *IDnes.cz: Ekonomika* [online]. 2016 [cit. 2017-05-24]. Dostupné z:

http://ekonomika.idnes.cz/rozhovor-s-andrew-verbitsky-z-airbnb-dsy-/ekonomika.aspx?c=A160318_154653_ekonomika_rny

[33] RŮŽIČKOVÁ, Petra. *Finanční analýza: metody, ukazatele, využití v praxi*. 3, rozš. vyd. Praha: Grada, 2010, 139 s. ISBN 9788024733081 8024733080.

[34] *Siko: Kuchyně* [online]. [cit. 2017-05-24]. Dostupné z: <https://www.siko.cz/kuchyne/fotogalerie-realizaci-kuchyni/denisa/classic-denisa-oliva-bila-praha>

[35] *Ikea* [online]. c1999-2017 [cit. 2017-05-24]. Dostupné z: <http://www.ikea.com>

[36] *Alza* [online]. c1994-2017 [cit. 2017-05-24]. Dostupné z: <https://www.alza.cz/>

[37] *Conrad: Dům & zahrada* [online]. c2017 [cit. 2017-05-24]. Dostupné z: <http://www.conrad.cz/>

[38] *Hastex & Haspr s.r.o.* [online]. c2017 [cit. 2017-05-24]. Dostupné z: <http://hastex.cz/>

[39] Airbnb advertising spending in the United States in 2014 and 2015 (in million U.S. dollars). In: *Statista: Prices & Access* [online]. 2016 [cit. 2017-05-25]. Dostupné z: <https://www.statista.com/statistics/492715/airbnb-ad-spend-usa/>

[40] FOTR, Jiří a Ivan SOUČEK. *Investiční rozhodování a řízení projektů: Jak připravovat, financovat a hodnotit projekty, řídit jejich riziko a vytvářet portfolio projektů*. Praha: Grada, 2011, 416 s. ISBN 978-80-247-3293-0.

[41] Nesoulad nabídky s poptávkou má dramatický dopad na trh s byty. In: *Trigema: Média* [online]. Praha, 2017 [cit. 2017-05-27]. Dostupné z: <https://www.trigema.cz/cs/onas/tisk-a-media/tiskova-zprava-analyzy-byty-prvni-ctvrtleti-2017>

[42] *Česká pojišťovna* [online]. c2017 [cit. 2017-05-28]. Dostupné z: <https://www.ceskapojistovna.cz>

[43] O nás. *Airbnb* [online]. San Francisco, 2017 [cit. 2017-05-13]. Dostupné z: <https://www.airbnb.cz/about/about-us>