

Univerzita Karlova

Přírodovědecká fakulta

Studijní program: Geografie

Studijní obor: Geografie a kartografie



Judita Šavrdová

**Fenomén Airbnb jako determinant proměn prostorových vzorců
cestovního ruchu v Praze ve srovnání s Vídní a Berlínem**

**Airbnb phenomenon as a determinant of changes of spatial patterns of
tourism in Prague compared to Vienna and Berlin**

Bakalářská práce

Vedoucí práce: Mgr. Veronika Marianovská

Praha, 2019

Prohlašuji, že jsem závěrečnou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje a literaturu. Tato práce ani její podstatná část nebyla předložena k získání jiného nebo stejného akademického titulu.

V Praze, 8. 5. 2019

.....

Judita Šavrdová

Tímto bych ráda poděkovala mé vedoucí práce Mgr. Veronice Marianovské za cenné rady a komentáře, za zpětnou vazbu k práci, a především za osobní přístup během psaní celé této bakalářské práce.

Abstrakt

Tato práce se zabývá fenoménem Airbnb a jeho vlivem na proměnu prostorových vzorců cestovního ruchu v Praze. Airbnb v posledních letech dynamicky roste a je koncentrováno převážně v centrech měst, což může mít četné negativní dopady. Přesto se dopadům Airbnb v Praze nevěnuje mnoho prací. Cílem této práce je zjistit, jak Airbnb iniciuje proměnu prostorových vzorců cestovního ruchu v Praze ve srovnání s Vídní a Berlínem. Práce zkoumá prostorové rozmístění Airbnb vzhledem k hotelům a dalším zařízením. K tomu je využita kvantitativní analýza sekundárních dat poskytovaných nezávislým serverem Inside Airbnb a dat z národních či městských statistických úřadů. Ve všech třech městech se Airbnb koncentruje převážně v centru, v Praze je to patrné nejvíce. V Praze je Airbnb také nejvíce komercializováno, a to především v centru. Ve srovnání s Vídní a Berlínem nebyly v Praze pozorovány významné změny prostorových vzorců cestovního ruchu.

***Klíčová slova:** Airbnb, Praha, cestovní ruch, sdílená ekonomika, kolaborativní ekonomika*

Abstract

This thesis deals with an Airbnb phenomenon and its influence on change of spatial patterns of tourism. Airbnb is dynamically growing in recent years and it is mostly concentrated in city centres which can have many negative impacts. In spite of that there are few researches focused on impacts of Airbnb in Prague. The object of this thesis is to find how Airbnb initiates change of spatial patterns of tourism in Prague compared to Vienna and Berlin. The thesis examines spatial distribution of Airbnb and compares it with hotels and other accommodation facilities. Quantitative analysis of secondary data which are provided by independent server Inside Airbnb and data from national or municipal statistical offices is used. Airbnb concentrates itself mostly in city center of all three cities and it is most visible in Prague. Airbnb is also most commercialized in Prague, especially in its city centre. Compared to Vienna and Berlin there were not observed any significant changes of spatial patterns of tourism in Prague.

***Key words:** Airbnb, Prague, tourism, sharing economy, collaborative economy*

OBSAH

SEZNAM OBRÁZKŮ.....	7
SEZNAM TABULEK	7
SEZNAM ZKRATEK.....	7
1 ÚVOD.....	8
2 TEORETICKÉ ZARÁMOVÁNÍ.....	10
2.1 Rozvoj a charakteristiky úspěchu Airbnb.....	10
2.2 Airbnb v kontextu nového městského cestovního ruchu.....	11
2.3 Vzorce prostorového rozmístění Airbnb a jeho dopady.....	12
2.4 Airbnb jako determinant změn prostorových vzorců cestovního ruchu.....	15
2.5 Možnosti regulace Airbnb	16
3 METODIKA	18
3.1 Vybrané lokality výzkumu	18
3.2 Použité zdroje dat a jejich omezení.....	18
3.2.1 Data Inside Airbnb a jejich omezení.....	19
3.3 Metody zpracování dat	20
4 SLUŽBA AIRBNB V PRAZE.....	23
4.1 Obecné charakteristiky Airbnb v Praze.....	23
4.1.1 Komercializace Airbnb v Praze	23
4.2 Airbnb a proměna prostorových vzorců cestovního ruchu v Praze	24
4.2.1 Vliv nepřesné lokalizace nabídek Airbnb na hlavní zjištění kapitoly.....	27
5 SROVNÁNÍ PRAHY S VÍDNÍ A BERLÍNEM.....	29
5.1 Srovnání rozsahu a komercializace Airbnb v Praze, Vídni a Berlíně	29
5.2 Airbnb jako determinant proměn prostorových vzorců cestovního ruchu v Praze ve srovnání s Vídni a Berlínem	30

5.2.1	Vliv komercializace Airbnb na proměny prostorových vzorců cestovního ruchu ve Vídni a v Berlíně	33
5.2.2	Vliv nepřesné lokalizace nabídek Airbnb na hlavní zjištění kapitoly	35
5.3	Vliv regulací na činnost Airbnb v jednotlivých městech	36
5.4	Potenciální vliv Airbnb na městské prostředí v Praze ve srovnání s Vídni a Berlínem	38
6	ZÁVĚR.....	40
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY A ZDROJŮ.....	43

SEZNAM OBRÁZKŮ

<i>Obr. č. 1: Koncentrace lůžek Airbnb a HUZ ve SO Prahy v listopadu 2018</i>	25
<i>Obr. č. 2: Index turistického zatížení území a podíl Airbnb na něm ve SO Prahy v listopadu 2018</i>	27
<i>Obr. č. 3: Struktura lůžek Airbnb v Praze, Vídni a Berlíně v listopadu 2018</i>	30
<i>Obr. č. 4: Index turistického zatížení území a podíl Airbnb na něm ve SO Vídne a Berlína v listopadu 2018</i>	31
<i>Obr. č. 5: Koncentrace lůžek Airbnb a HUZ ve SO Vídne a Berlína v listopadu 2018</i>	33
<i>Obr. č. 6: Struktura lůžek Airbnb ve SO Vídne a Berlína v listopadu 2018</i>	34
<i>Obr. č. 7: Rozmístění nabídek Airbnb ve Vídni a v Berlíně v listopadu 2018</i>	39

SEZNAM TABULEK

<i>Tab. č. 1: Počty lůžek a zařízení Airbnb a HUZ v Praze, Vídni a Berlíně v listopadu 2018</i>	21
<i>Tab. č. 2: Nabídky Airbnb spadající do více SO v Praze, Vídni a Berlíně v listopadu 2018</i>	22
<i>Tab. č. 3: Počet lůžek HUZ a Airbnb a jejich koncentrace ve SO Praha 1 a Praha 2 v listopadu 2018 při použití dostupných souřadnic a v případě A a B</i>	28
<i>Tab. č. 4: Základní údaje o Airbnb v Praze, Vídni a Berlíně v listopadu 2018</i>	29
<i>Tab. č. 5: Největší Airbnb multihostitelé v Praze, Vídni a Berlíně v listopadu 2018</i>	30
<i>Tab. č. 6: Koncentrace lůžek HUZ a Airbnb ve vybraných SO Vídne a Berlína v listopadu 2018 při použití dostupných souřadnic a v případě A a B</i>	36

SEZNAM ZKRATEK

ČSÚ – Český statistický úřad

HUZ – hromadné ubytovací zařízení

SO – správní obvod

TL – index turistického zatížení území

1 ÚVOD

Airbnb jakožto nejúspěšnější P2P ubytovací platforma zaznamenává od svého založení v roce 2008 exponenciální růst a v současnosti disponuje více než 5 miliony nabídek ve 191 zemích světa (Airbnb 2019a). Počtem pokojů a hodnotou firmy předstihla největší hotelové řetězce (Cusumano 2015). S rostoucím počtem nabídek a posílením pozice Airbnb na trhu souvisí i silná komercializace služby. Množství nabídek již dnes není v souladu s původními záměry tzv. sdílené ekonomiky (viz kapitola 2.1) a pronajímány jsou především celé byty či domy. Klíčovou roli v komercializaci Airbnb hrají multihostitelé (tj. uživatelé poskytující více než jednu nabídku ubytování). Vzhledem ke zmíněným jevům bývá v poslední době v souvislosti s Airbnb užíván pojem „kolaborativní ekonomika“ (viz kapitola 2.1).

Dosavadní výzkumy ukazují, že Airbnb má, podobně jako hromadná ubytovací zařízení (dále jen HUZ), tendenci koncentrovat se v centrech měst a v jejich těsné blízkosti, kde ještě více zintenzivňuje často již značné turistické zatížení (Arias Sans, Quagliari Domínguez 2016; Boros a kol. 2018; García-Ayllón 2018). To je v rozporu s disperzí turistů do periferních oblastí, jak Airbnb (2019b) samo deklaruje. Zároveň také dochází k rozšiřování turistů do nových rezidenčních čtvrtí v důsledku rozvoje Airbnb a tím k turistifikaci a ztrátě rezidenční funkce v těchto oblastech (Gutiérrez a kol. 2017). Klíčovou otázkou je, v jaké míře a do jakých oblastí rozptyluje Airbnb městský cestovní ruch a jaké dopady to přináší.

Značný růst Airbnb a jeho komercializace se nevyhýbají ani Praze. V některých městských částech překonala služba kapacity HUZ (Němec 2018) a multihostitelé spravují 70 % nabídek (Airbnb 2019). Přesto je problematika Airbnb v Praze věnována malá pozornost. Předkládaná práce se zaměřuje na Airbnb jakožto na determinant změn městského cestovního ruchu v Praze a nastínění potenciálních dopadů tohoto jevu. Zřetel klade na komercializaci, především na činnost multihostitelů v celém procesu. Cílem práce je zjistit, jak Airbnb proměňuje prostorové vzorce cestovního ruchu v Praze ve srovnání s Vídní a Berlínem. Vídeň a Berlín jsou spolu s Prahou nejvýznamnější a nejzatíženější střeoevropská centra městského cestovního ruchu a podobné postavení mají tato města i na poli krátkodobých pronájmů (viz kapitola 3.1). Kvůli nedostupnosti dat (více viz kapitola 3.2.1) si práce klade za cíl analyzovat pouze potenciální vliv Airbnb, a proto se zabývá nabídkami Airbnb, nikoliv skutečně ubytovanými turisty v těchto

nabídkách. Druhým cílem práce je objasnit, jak komercializace Airbnb ovlivňuje zmíněnou proměnu prostorových vzorců cestovního ruchu v Praze ve srovnání s Vídní a Berlínem. Na základě uvedených cílů byly stanoveny následující výzkumné otázky:

1. Jak Airbnb iniciuje proměnu prostorových vzorců cestovního ruchu v Praze a jakou roli v tom hraje komercializace služby?
2. Jak Airbnb iniciuje proměnu prostorových vzorců cestovního ruchu a jakou roli v tom hraje komercializace služby v Praze ve srovnání s Vídní a Berlínem?

Práce je členěna do pěti kapitol. První část představuje úvod, ve kterém je nastíněn rostoucí význam Airbnb a nutnost jeho výzkumu. Jsou zde vymezeny cíle práce a stanoveny její výzkumné otázky. Druhá kapitola obsahuje teoretické zarámování výzkumu. Jsou v ní diskutovány obecné charakteristiky Airbnb a zjištění z akademických výzkumů týkající se prostorového rozmístění Airbnb a jeho dopady na městské prostředí a rezidenty. Dále jsou tato zjištění zasazena do širšího kontextu nového městského cestovního ruchu. Třetí kapitola je věnována představení použitých dat, jejich specifik a omezení a zvolených kvantitativních metod.

Ve čtvrté a páté kapitole jsou zjišťovány odpovědi na stanovené výzkumné otázky. Ve čtvrté kapitole jsou nejprve popsány obecné charakteristiky Airbnb v Praze. Poté se kapitola zaměřuje na to, jak zde Airbnb proměňuje prostorové vzorce cestovního ruchu a jakou roli má ve zmíněném jevu komercializace služby. V páté kapitole jsou rozsah, komercializace a činnost Airbnb v Praze srovnány se situací ve Vídni a v Berlíně. Na základě toho jsou nastíněny potenciální dopady Airbnb v Praze ve srovnání s Vídní a Berlínem. Poslední kapitola obsahuje závěr práce, ve kterém jsou shrnuty její výsledky a zodpovězeny výzkumné otázky. Rovněž jsou zde diskutována omezení výzkumu.

2 TEORETICKÉ ZARÁMOVÁNÍ

2.1 Rozvoj a charakteristiky úspěchu Airbnb

Fenomén Airbnb, jak už bylo zmíněno v úvodu, zažívá v poslední době dynamický růst (Guttentag 2015). Je třeba si uvědomit, že směna ubytování mezi jedinci, ale i jiné formy sdílené ekonomiky, nejsou záležitostí posledních desítek let. Pouze dochází k jejich proměně a značnému rozvoji. To je umožněno moderními informačními technologiemi, především webem 2.0 (Russo, Quagliari 2014 cit. v Gutiérrez a kol. 2017). Užití zmíněných technologií vede mimo jiné ke komercializaci těchto služeb a jejich přesunu od sdílené ke kolaborativní ekonomice. Oba pojmy, sdílená i kolaborativní ekonomika, se vztahují k „výměně zboží či služeb mezi jednotlivci nebo komunitami za účelem zisku či bez účelu zisku“¹ (Gössling, Hall 2019, s. 75). Podle Gösslinga a Halla (2019) probíhají v rámci sdílené ekonomiky především nezprostředkované a často také nekomerční výměny, zatímco u kolaborativní ekonomiky dochází ke komerčním výměnám, které jsou zprostředkovány platformami globálních korporací.

Komercializace Airbnb, ve smyslu podílu celých bytů a podílu multihostitelů, je podle velkého množství zdrojů (Arias Sans, Quagliari Domínguez 2016; Gutiérrez a kol. 2017 aj.) mnohem vyšší, než připouští sama společnost Airbnb. Podle ní (Airbnb 2019b²) sdílí svůj vlastní byt či dům 81 % hostitelů, což se s výše zmíněnými pracemi neshoduje. Navíc je tento údaj poměrně zavádějící. Velký podíl hostitelů sice může sdílet vlastní bydlení, ale mimo to může provozovat množství jiných nabídek, k čemuž se Airbnb již nevyjadřuje. Značnou komercializaci Airbnb dokládá i existence speciálních agentur nabízejících hostitelům veškerý servis spojený s krátkodobým pronájmem (např. easyBNB, Seven Keys, Blahobyty aj.).

Další důležitou podmínkou pro současný velký úspěch Airbnb a kolaborativní ekonomiky obecně je rostoucí poptávka hostitelů i hostů. Ta bývá mnoha autory (Dredge, Gyimóthy

¹ přeloženo autorem

² Uvedené údaje představují průměr z případových studií měst San Francisco, New York, Paříž, Amsterdam, Athény, Barcelona, Berlín, Boston, Edinburgh, Londýn, Los Angeles, Montréal, Portland a Sydney, které zpracovalo Airbnb (2019b).

2015; Guttentag 2015) vysvětlována jako reakce na tradiční systém cestovního ruchu. Dredge a Gyimóthy (2015) zmiňují pět rozdílů Airbnb a tradičního systému ubytování.

1. Snazší začlenění lokálních aktérů do průmyslu cestovního ruchu, které je obohacuje nejen ekonomicky (možnost přivýdělku), ale i kulturně a sociálně (poznávání odlišné kultury, navazování kontaktů aj.).
2. Peer-to-peer přístup umožňuje snáze a efektivněji budovat důvěru a skutečné vztahy mezi zákazníkem a poskytovatelem služby. Ty nemohou být v klasickém systému dosaženy, jelikož postrádá přímý kontakt mezi oběma aktéry a možnost oboustranného ohodnocení. To však nemusí u mnoha nabídek platit. Například díky existenci již zmíněných specializovaných agentur se hostitel s hostem nemusí vůbec setkat.
3. Kolaborativní ekonomiku zvýhodňují asymetrické regulace, které se jejich představitelů často netýkají, zatímco u klasických poskytovatelů služeb se negativně promítají do výsledné ceny a mohou omezovat jejich činnost a brzdit možné inovace.
4. Představitelé kolaborativní ekonomiky poskytují služby, které více zapadají do preferencí nového městského cestovního ruchu (viz kapitola 2.2).
5. Mohou být využívány existující zdroje, které jsou často relativně snadno k dispozici. To spolu s nižšími nároky na prostor umožňuje rozvoj Airbnb i v místech, kde je růst nových HUZ omezen (Zervas a kol. 2017).

2.2 Airbnb v kontextu nového městského cestovního ruchu

Cestovní ruch se v kontextu postmoderní doby výrazně proměnil (viz Urry 1990; Uriely 1997). Stejně tak samotní turisté, kteří mají tendenci vyhledávat něco odlišného, nového. Tento nový typ turisty je označován jako post-turista a je charakteristický tím, že se nesoustředí na specifický, homogenní typ zážitků, destinací a ubytování. Jeho volby jsou více variabilní, a proto není zcela možné ho definitivně a jednoznačně zařadit do určitého tržního segmentu či tradiční typologie turistů (Horner, Swarbrooke 2003). Z toho pramení výhoda Airbnb, které poskytuje různé druhy služeb (jak ubytování, tak i doprovodné zážitky a aktivity), a to na jednom místě.

Dále dochází k větší orientaci na běžný, autentický život, jeho aktivity a návštěvu méně známých míst (Urry 1990). V městském prostředí mluvíme o novém městském cestovním ruchu (Maitland 2010; Füller, Michel 2014). Tento trend vede v jisté míře ke stírání rozdílů mezi turisty a rezidenty. Roste zájem o lokální zážitky a produkty. Cestovní ruch se proto nemusí nutně odehrávat na místech, které jsou mu výhradně vymezeny. Na druhou stranu turisté stále navštěvují známé a významné turistické cíle. Podle Maitlanda (2010) turisté často kombinují oba způsoby. Navštěvují významné lokality a objekty, ale ubytování volí v oblastech s rezidenčním charakterem.

Zmíněný trend opět vyhovuje Airbnb a vedle nižších cen představuje jeden z hlavních důvodů popularity Airbnb u turistů (Oskam, Boswijk 2016). Airbnb (2019b) se samo často propaguje heslem „žít jako místní“ a uvádí, že 91 % hostů chce „žít jako místní“ a 79 % touží poznat konkrétní sousedství. Dále tvrdí, že 74 % ubytování se nachází mimo oblasti s hotely a že již zmíněných 81 % hostitelů sdílí ubytování, ve kterém žijí. Otázkou ovšem je, do jaké míry jsou tyto údaje objektivní (viz kapitola 2.1 a 2.3). Druhou otázkou zůstává, jak moc je ještě dnes, přes veškerou svou propagaci, Airbnb autentické a odpovídá opravdu konceptu „žít jako místní“. Například v případové studii několika čtvrtí Barcelony se ukazuje, že pouze málo nabídek zmiňuje explicitně název své čtvrti (Arias Sans, Quagliari Domínguez 2016). Mnohem častěji odkazují na známé památky a lokality.

Arias Sans a Quagliari Domínguez (2016) také upozorňují na to, že se liší jazyková struktura hostitelů a rezidentů. Jejich srovnání ukazuje, že skupiny mluvící některými evropskými jazyky (italsky, německy, nizozemsky, rusky) provozují více nabídek, než by odpovídalo jejich podílu mezi rezidenty. Naopak podíl Asiatů v jedné ze čtvrtí je téměř 30 %, zatímco nabídek, které spravují mluvčí těchto jazyků, je zanedbatelně. Struktura pronajímatelů neodpovídá skutečnému složení rezidentů a podíl typicky místních hostitelů je tedy značně poddimenzován. Odklon od toho konceptu a ztrátu autenticity i v jiných městech dokládá také velký podíl multihostitelů a celých bytů. U takovýchto nabídek je diskutabilní, zda se jedná o autentické ubytování.

2.3 Vzorce prostorového rozmístění Airbnb a jeho dopady

V souvislosti s uvolněním některých dat (Tom Slee, Inside Airbnb, Airdna) se aspekty prostorového rozmístění Airbnb a jeho dopady na městské prostředí dostávají do popředí zájmů vědeckých výzkumů. Mnoho prací (Arias Sans, Quagliari Domínguez 2016;

Gutiérrez a kol. 2017; Boros a kol. 2018; García-Ayllón 2018 aj.), již prokázalo, že Airbnb se stejně jako HUZ výrazně koncentruje v centrech měst, v jejich těsné blízkosti a v tradičně turisticky atraktivních lokalitách. V centrálních částech některých měst (např. Madrid, Barcelona, Palma de Mallorca aj.) je maximální kapacita lůžek Airbnb dokonce vyšší než u HUZ (Adamiak 2018; García-Ayllón 2018). To ovšem nemusí znamenat, že zde Airbnb vykazuje vyšší počet noclehů a ubytovaných turistů. Naopak ve spíše periferních oblastech (může se jednat i o specifické lokality jako např. letiště) dominují zpravidla HUZ. Obecně je lokalizace nabídek Airbnb silně provázaná s rozmístěním HUZ (Arias Sans, Quaglieri Domínguez 2016; Gutiérrez a kol. 2017 aj.).

Ačkoliv jsou tyto aspekty prostorového rozmístění Airbnb vyvozeny na základě případových studií různých měst jako je Barcelona (viz Arias Sans, Quaglieri Domínguez 2016; Gutiérrez a kol. 2017), Budapešť (Boros a kol. 2018), Madrid (García-Ayllón 2018), Palma de Mallorca (García-Ayllón 2018), Utrecht (Ioannides a kol. 2018) aj., jejich výsledky se v takto zobecněné podobě shodují. Je možné předpokládat, že zákonitosti prostorového rozmístění Airbnb ve většině měst odpovídají výše popsaným vzorcům. To vylučuje rovnoměrnější rozptyl cestovního ruchu a turistů do periferních oblastí a lokalit bez HUZ, jak deklaruje Airbnb (2019b). Z těchto závěrů vyplývá, že Airbnb v rámci celého území města nepodněcuje výraznou proměnu prostorových vzorců cestovního ruchu. Naopak zvyšuje turistické zatížení v turisticky exponovaných centrech měst. V souvislosti s tím zde rovněž prohlubuje turistifikaci, kterou Pásková a Zelenka (2002, s. 297) definují jako „více či méně pozvolný proces vytlačování základních funkcí sídla, které se stává destinací cestovního ruchu jako výsledek monokulturní hospodářské funkce cestovního ruchu“. V extrémních případech může vzniknout turistické ghetto, tedy část města, kde již služby cestovního ruchu vytlačily ostatní funkce.

Větší turistické zatížení vede také ke zhoršení kvality života rezidentů v podobě vyššího hluku, porušování nočního klidu, narušení soukromí a bezpečnosti a v neposlední řadě většího nepořádku ve sdílených prostorech bytových domů (Gurran, Phibbs 2017; Nieuwland, van Melik 2018). To způsobuje prolínání rezidenčního prostoru s prostorem turistickým, ke kterému u běžných HUZ tak výrazně nedochází. Turistifikace může probíhat na mnohem nižší úrovni, v rámci jednotlivých domů (Marianovská, Němec 2018). Na tyto problémy si stále častěji stěžují samotní rezidenti a zmiňují je také média (ČTK 2017; Léblová 2017). V případě Prahy je samozřejmě nejvíce problematické historické centrum. Pouze za několik prvních měsíců roku 2018 evidovala Praha 1 kolem

250 stížností na krátkodobé pronajímání bytů, což je o 200 více než za celý rok 2017 (ČTK 2018).

Kromě toho bývá Airbnb spojováno s negativním vlivem na trh s nemovitostmi a turistickou gentrifikací (Nieuwland 2017). V některých částech měst zabírá krátkodobý pronájem mnoho bytů, a ty jsou tak pro rezidenty hůře dostupné. Například na území Pražské památkové rezervace je podíl Airbnb na bytovém fondu přes 10 %, ve Starém Městě dokonce 20 % (Marianovská, Němec 2018). Krátkodobý pronájem může být ekonomicky výhodnější a může vést ke zvyšování cen bytů a nájmu (Nieuwland 2017). V důsledku toho si stávající rezidenti bydlení v těchto oblastech nemohou dovolit, mohou být nuceni se odstěhovat a může docházet ke zvyšování socioekonomického statusu čtvrti, její fyzické obnově a k funkční proměně (Nieuwland 2017). Například v New Yorku vedlo dvojnásobné zvýšení aktivity Airbnb k růstu cen domů z 6 na 11 % (Sheppard, Udell 2016). Některé práce (Horn, Merante 2017; Alizadeh a kol. 2018) toto částečně potvrzují, ale zároveň zdůrazňují, že oddělit vliv Airbnb od ostatních faktorů, které do celého procesu vstupují, není zcela možné. Hlavní příčiny růstu cen mohou být skryté.

Mezi další negativní dopady Airbnb patří nedostatečná evidence turistů, vybírání rekreačních poplatků a odvádění daní, kterým se hostitelé často vyhýbají (Guttentag 2015). Podobně je tomu i v Praze (Veselíková 2018), kde město z těchto důvodů přichází podle odhadů asi o 460 milionů korun ročně (Úšela, Elčic 2018). Výše zmíněné problémy vyvolávají nespokojenost rezidentů a často jsou diskutovány jak v akademické sféře, tak v médiích. To přispívá k tlaku na omezování krátkodobých pronájmů. Hlavní úskalí, na které regulace naráží, a některé možnosti regulací jsou představeny v kapitole 2.5.

I přes výše zmíněné negativní dopady, může mít Airbnb několik přínosů pro městské prostředí a jeho rezidenty. Jeden z nich je již zmiňovaná možnost přivýdělku pro místní (viz kapitola 2.1). Podle Airbnb (2019b) si 53 % hostitelů díky sdílenému ubytování mohlo udržet svůj domov. V rozporu s ním je značná komercializace v mnoha metropolích (Dublin, Krakov, Praha, Vídeň aj.), zejména pak v historických a přímořských městech Jižní Evropy, která ukazuje, že se dnes již spíše jedná o profesionální pronájmy (Adamiak 2018). Dále bývá společností Airbnb (2019b) uváděno, že Airbnb cestovatelé stráví ve městě více času a utrací větší množství peněz, a to rovnoměrněji napříč celým městem. Opět není jasné, jak platforma dospěla k tomuto

údaji a jak moc je důvěryhodný. Vzhledem k tomu, že řada dat a statistik zveřejňovaných samotným Airbnb se obecně neslučuje se závěry mnoha výzkumů (viz kapitola 2.1 a 2.2).

2.4 Airbnb jako determinant změn prostorových vzorců cestovního ruchu

V předchozí kapitole bylo zmíněno, že Airbnb významně nerozptyluje turisty na území celého města. Většina nabídek se koncentruje v jejich centrech a nedochází k výrazné proměně prostorových vzorců cestovního ruchu. To platí v případě, že se na dané město díváme jako na celek. Ale jedna z případových studií Barcelony ukazuje, že Airbnb zvyšuje turistické zatížení i v těch částech centra, kde se nevyskytují HUZ (Gutiérrez a kol. 2017). Airbnb tak v rámci jednotlivých částí města vystavuje cestovnímu ruchu nové rezidenční čtvrti a podmiňuje proměnu prostorových vzorců cestovního ruchu. Podle Ioannidese a kol. (2018) se tento jev nesoustředí pouze v centru, ale přesouvá se také za jeho hranice. Nicméně většina těchto nabídek se nachází v místech, která jsou blízko centru a již disponují turistickou infrastrukturou. V takovýchto oblastech dochází k dalšímu stírání hranic mezi turistickým a rezidenčním prostorem. Airbnb zde iniciuje expanzi „turistické bubliny“, tedy části města s dominantní turistickou funkcí, která je od zbytku města vyčleněna (Judd, Fainstein 1999). Zpravidla se turistická bublina vyznačuje klidným a standardizovaným prostředím, které turistovi navozuje pocit jistoty, bezpečí a známosti i přesto, že se v podstatě nachází v neznámém prostředí. Může se jednat například o historická centra měst, která si jsou v Evropě podle Jacobsena (2003) podobná.

Rozvoj Airbnb v takovýchto oblastech je, ve srovnání s klasickými HUZ, zvýhodněn nižšími nároky na prostor a využitím existujících budov (viz kapitola 2.1). Tyto rezidenční lokality jsou také ohroženy zmíněnými dopady. Obzvláště velký vliv může mít turistická gentrifikace podmíněná Airbnb a ztráta rezidenční funkce (viz kapitola 2.3). Jak bylo v úvodu kapitoly naznačeno, tomuto tématu se nevěnuje mnoho prací. Pokud ano, jedná se o případové studie, a tak je prozatím obtížné vyvodit závěry i pro jiná města, například pro Prahu. Klíčovou otázkou proto zůstává, v jaké míře a do jakých oblastí rozptyluje Airbnb cestovní ruch právě v Praze.

2.5 Možnosti regulace Airbnb

Kvůli dynamickému růstu Airbnb (viz kapitola 2.1) a jeho vlivu na městské prostředí a jeho rezidenty (viz kapitola 2.3) roste tlak na omezování Airbnb a jiných platform poskytujících krátkodobé pronájmy. V akademické sféře (Guttentag 2015) byly vymezeny tři základní přístupy k regulacím:

1. žádná (či téměř žádná) omezení
2. úplný zákaz krátkodobých pronájmů
3. regulace Airbnb určitými opatřeními

První předkládanou možnost nelze považovat za regulaci jako takovou, protože nestanovuje žádná konkrétní omezení (Nieuwland, van Melik 2018). Přesto se v kontextu tohoto přístupu v některých případech povedlo navázat dohodu mezi městy a Airbnb, které na sebe následně převzalo např. odvádění daní z proběhlých transakcí (Lines 2015, cit. v Nieuwland, van Melik 2018). Opakem tohoto přístupu je úplný zákaz krátkodobých pronájmů v celém městě, či jeho určité části. Ačkoliv se jedná o nejsnazší způsob regulace, při jejím užití hrozí, že vznikne černý trh s krátkodobými pronájmy a že se město mimo jiné připraví o turistické poplatky a daně z výdělků hostitelů (Jefferson-Jones 2015). Poslední a také nejčastější přístup aplikovala města jako Amsterdam, Berlín, Barcelona, Londýn, New York, Vídeň aj. (Nieuwland, van Melik 2018; Stadt Wien 2019). Tento přístup je často kombinován se zavedením různých povolení a licencí a zahrnuje čtyři typy regulací (Nieuwland, van Melik 2018):

1. kvantitativní omezení
2. lokalizační omezení
3. omezení hustoty
4. kvalitativní omezení

V rámci kvantitativních omezení může být stanoven maximální počet ubytovaných osob či maximální doba pronájmu nemovitosti (Guttentag 2015; Nieuwland, van Melik 2018). Daný typ regulace platí například v Amsterdamu, Londýně a Paříži. V Amsterdamu jsou zavedeny oba zmíněné způsoby kvalitativní regulace a je zde zakázáno krátkodobě pronajímat nemovitost více než 60 nocí v roce a zároveň je možné současně ubytovat maximálně 4 hosty (Nieuwland, van Melik 2018). Lokalizační omezení představuje úplný zákaz krátkodobých pronájmů v dané lokalitě (Gurran, Phibbs 2017; Nieuwland, van Melik 2018) a je uplatněno ve Vídni, kde není od ledna 2019 povoleno krátkodobě

pronajímat nemovitosti v určených obytných zónách (viz kapitola 5.3). Pod omezení hustoty Airbnb řadí Jefferson-Jones (2014) a Nieuwland a van Melik (2018) stanovení maximálního množství nabídek v dané čtvrti. Kvalitativní omezení spočívá v definování typů nabídek, které mohou být krátkodobě pronajímány (např. sdílené pokoje) a je aplikováno například v Berlíně, kde v určitých případech není možné krátkodobě pronajímat celé byty, ale maximálně 50 % jejich plochy (viz kapitola 5.3). Podle Guttentaga (2015) a Gurrana a Phibbse (2017) by všechna města neměla používat stejnou strategii, jelikož se v jednotlivých městech dopady Airbnb a jejich míra liší. Prvním krokem je podle nich identifikovat specifické problémy a potřeby daného města, které se mohou lišit na základě převažujícího typu pronajímaných nemovitostí (Edelman, Geradin, 2016, cit. v Nieuwland, van Melik 2018), popularity destinace (Oskam, Boswijk 2016) a dalších aspektů.

Mnoho měst (Amsterdam, Barcelona, Berlín, Londýn, Paříž aj.) již krátkodobé pronájmy nějakým způsobem reguluje (Nieuwland, van Melik 2018), ale výsledný efekt není vždy optimální (Espinosa 2016; Hotrec 2017). Například Paříž, kde je od března roku 2016 zakázáno pronajímat nemovitost déle než 120 dní v roce bez jejího překlasifikování na „turistické ubytování“ a bez řádného povolení, odhaduje, že zhruba 60 až 70 % majitelů, kteří limit překračují, povolením nedisponuje (Hotrec 2017). Podle některých autorů (Gottlieb 2013, cit. v Nieuwland, van Melik 2018; Espinosa 2016) problém spočívá v tom, že regulace často směřují pouze na hostitele, nikoliv na samotné Airbnb. Kvůli omezené dostupnosti dat jsou možnosti, jak kontrolovat, zda hostitelé vyhlášky dodržují, omezené. Situaci by mohlo řešit uzavření dohody se společností Airbnb (Lines 2015, cit. v Nieuwland, van Melik 2018). Ta je například v Amsterdamu a Paříži povinna evidovat turisty, vybírat turistické poplatky a hlídat nastavená omezení (Hotrec 2017). Nicméně všem městům se podobná dohoda navázat nedaří. Podle nového zákona měl takto systém fungovat i ve Vídni, k domluvě s Airbnb ale nakonec nedošlo (Stadt Wien 2017; Die Presse 2018).

3 METODIKA

3.1 Vybrané lokality výzkumu

Cílem předkládané práce je analyzovat, jakým způsobem Airbnb iniciuje proměnu prostorových vzorců cestovního ruchu v Praze a jakou roli v tom hraje komercializace služby (viz kapitola 1). Druhým cílem je srovnat výše zmíněné se situací ve Vídni a v Berlíně (viz kapitola 1), což umožňuje zasadit působení Airbnb v Praze do širšího kontextu. Města Vídeň a Berlín byla vybrána z několika důvodů. Jedná se o hlavní města ležící taktéž ve Střední Evropě, jejíž země jsou z hlediska cestovního ruchu Česku nejpodobnější a je možné je srovnávat (Dumbrovská 2013). To potvrzuje i porovnání Airbnb napříč evropskými městy s více než sto tisíci obyvateli (viz Adamiak 2018), které ukazuje, že rozsah, struktura Airbnb a jeho role v cestovním ruchu jsou si vzhledem ke zbytku Evropy ve městech středoevropském prostoru podobné. Oproti celoevropskému průměru vykazuje Airbnb ve středoevropských městech nadprůměrné znaky komercializace, ale zpravidla zde HUZ poskytují více lůžek než Airbnb, což neplatí v mnoha částech Evropy.

Vídeň a Berlín jsou spolu s Prahou nejvýznamnější a nejzatíženější centra městského cestovního ruchu ve Střední Evropě. Ve srovnání s dalšími středoevropskými hlavními městy dosahují za rok největšího počtu příjezdů do placených ubytovacích zařízení a přenocování v nich (Dumbrovská 2013). Stejně tak vykazují nejvyšší hodnoty indexu turistického zatížení území (viz kapitola 3.3) a míry turistické intenzity, která vyjadřuje poměr turistů a rezidentů v destinaci (Pásková, Zelenka 2002). Podobné postavení mají tato města i na poli krátkodobých pronájmů. Všechna tři města koncentrují největší množství Airbnb nabídek ve své zemi (Adamiak 2018) a čelí v současnosti problémům s nimi spojenými (Lébllová 2017; Nieuwland 2017; ČTK 2018; Die Presse 2018).

3.2 Použité zdroje dat a jejich omezení

Ke zjištění odpovědí na definované výzkumné otázky byla zvolena kvantitativní analýza sekundárních dat (viz kapitola 3.3), která vycházela ze dvou základních typů dat. První z nich představují data o počtu lůžek v HUZ za správní obvody (dále jen SO) jednotlivých měst. Za všechna zkoumaná města byla použita data za rok 2017 jakožto nejaktuálnější verze statistik v době zpracovávání práce. Data byla získána z příslušných místních statistických úřadů (Český statistický úřad (dále jen ČSÚ); Stadt Wien; Amt für Statistik

Berlin-Brandenburg). Byla použita data vykazující počty lůžek. Data za Berlín neobsahují na rozdíl od dat za Prahu a Vídeň údaje o lůžkách v kempech. Avšak je možné předpokládat, že jejich počet v Praze a ve Vídni bude zanedbatelný, a tak je možné mezi sebou všechny tři zdroje dat srovnávat. Druhý typ použitých dat jsou data Inside Airbnb (2018). Ta obsahují údaje o nabídkách Airbnb a jejich struktuře v jednotlivých městech (viz kapitola 3.2.1). Mimo tyto základní zdroje dat byly při tvorbě map (viz kapitola 3.3) použity mapové podklady SO jednotlivých měst (Open Data Österreich 2015; Arcdata Praha 2016; Berlin Open Data 2017).

3.2.1 Data Inside Airbnb a jejich omezení

Datové sady Inside Airbnb jsou volně dostupná data o Airbnb poskytována nezávislým serverem, jehož činnost není nijak spřízněná se společností Airbnb (Inside Airbnb 2019). Data jsou sbírána pomocí web scrapingu v zhruba tříměsíčních intervalech (Inside Airbnb 2018). V důsledku toho je možné, že neobsahují všechny existující nabídky v daném městě, ale pouze ty, které jsou v den evidence dat na platformě veřejně nabízeny. Z tohoto ohledu kvalitnější data poskytuje Airdna, jejíž data jsou stejnou metodou aktualizována každý den, díky čemuž mohou zaznamenat více nabídek (Ioannides a kol. 2018). Tato data jsou ale kromě základních údajů zpoplatněna. Přesto není u dat Inside Airbnb předpokládána příliš velká chybovost a zkreslení dat a zmíněná data jsou použita v mnoha akademických výzkumech (viz Gutiérrez a kol. 2017; Alizadeh a kol. 2018; García-Ayllón 2018 aj.).

Dostupné údaje se vztahují vždy k jednotlivým nabídkám. U každé nabídky je uvedeno jméno a identifikační číslo jejich provozovatele, počet lůžek, celkový počet nabídek, které provozovatel dané nabídky spravuje, typ ubytování, datum posledního hodnocení nabídky, celkový počet hodnocení nabídky, počet dní v roce, kdy je nabídka dostupná, a její zeměpisné souřadnice. Na základě údaje o počtu nabídek, které provozovatel dané nabídky spravuje, byli vymezeny dva typy hostitelů, single hostitelé (tj. hostitelé poskytující jednu nabídku) a multihostitelé (viz kapitola 1). Typ ubytování může nabývat jedné z následujících možností:

1. sdílený pokoj (host sdílí pokoj s hostitelem)
2. soukromý pokoj (host má vlastní pokoj v bytě, který sdílí s hostitelem)
3. celý byt či dům (host má k dispozici celý byt či dům)

I přes velké množství informací o jednotlivých nabídkách nelze všechny údaje nekriticky přebírat. Data mají několik omezení, která je nutné vzít při analýze v potaz. Data Inside Airbnb (2018) přímo neobsahují počty přenocovaných osob či počty přenocování. To je sice možné odvodit na základě celkového počtu hodnocení nabídky, ale problém spočívá v tom, že ohodnotit ubytování je dobrovolné. Značná část hostů to pravděpodobně nedělá, a tak by byl jejich počet poddimenzován. Z hodnocení také není jasné, kolik osob bylo v nabídce ubytováno a na jak dlouho. Ve výsledku by odhad založený na podobném postupu nemohl věrně reflektovat realitu. Druhý způsob je odvodit údaje za pomoci dostupnosti nabídek během roku. Ty ale mohou být nedostupné nejen kvůli přítomnosti hosta, ale také protože hostitel ubytování nenabízí každý den. Dostupnost nabídek Airbnb během roku je obecně nižší než u HUZ (Gutiérrez a kol. 2017; Adamiak 2018). Ani tento přístup neumožňuje získat relevantní informace o počtech přenocovaných osob a počtech přenocování.

Druhý nedostatek dat je dán tím, že není možné jednotlivá ubytování zcela přesně lokalizovat. Jak již bylo zmíněno, u každé nabídky jsou uvedeny její souřadnice, ale ty jsou samotným Airbnb zobecněna kvůli ochraně soukromí (Inside Airbnb 2019). Dostupné souřadnice představují ve skutečnosti střed kruhu s poloměrem 150 metrů, v němž se daná nabídka skutečně nachází. Nabídky provozované ve stejné budově mohou být v prostoru rozptýleny, a proto s nimi nelze bez složitějších přístupů pracovat jako s přesně lokalizovanými body.

3.3 Metody zpracování dat

Na základě již zmíněných omezení dat Inside Airbnb (viz kapitola 3.2.1) byl jako základní ukazatel analýzy použit počet lůžek a jejich struktura (typ ubytování a typ hostitele), nikoliv skutečně ubytování turistů v daných nabídkách. Proto byl zkoumán pouze potenciální vliv Airbnb na proměnu prostorových vzorců cestovního ruchu a jeho potenciální dopady. Počet lůžek také umožňuje srovnávat nabídky Airbnb s jednotlivými HUZ i přesto, že se jejich lůžkové kapacity zpravidla liší. Zatímco v počtech zařízení dominuje ve všech zkoumaných městech Airbnb, počet lůžek ukazuje, že většími lůžkovými kapacitami disponují HUZ (viz tabulka č. 1).

Tab. č. 1: Počty lůžek a zařízení Airbnb a HUZ v Praze, Vídní a Berlíně v listopadu 2018

město	Praha	Vídeň	Berlín
počet nabídek Airbnb	13 249	10 714	22 550
počet HUZ (2017)	787	434	795
počet lůžek Airbnb	53 541	36 379	59 474
počet lůžek v HUZ (2017)	90 891	66 352	142 754

Zdroj: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2018; ČSÚ 2018; Inside Airbnb 2018; Stadt Wien 2018

Zahrnuta byla lůžka všech nabídek bez ohledu na jejich dostupnost během roku a aktivitu. Inside Airbnb (2019) sice doporučuje odebrat nabídky, které nejsou dostupné velkou část v roce, které mají nižší počet hodnocení, než je průměr daného města, a také ty, které již nemusí být aktivní a neobdržely hodnocení v posledních šesti měsících. Nicméně už neuvádí, jak přesně a proč byly vymezeny právě tyto konkrétní limity. Nabídky mohou být nedostupné z toho důvodu, že jsou již rezervované. Hodnocení jsou dobrovolná, a tak nemusí být vhodná pro objektivní selekci nabídek. Navíc již uvedené práce (Gutiérrez a kol. 2017; Alizadeh a kol. 2018; García-Ayllón 2018) užívají data Inside Airbnb bez podobných selekcí. Z těchto důvodů byly zahrnuty všechny nabídky. Přesto je nutné brát při vyvozování závěrů v potaz, že dostupnost nabídek Airbnb během roku je menší než u HUZ (Gutiérrez a kol. 2017; Adamiak 2018).

Všechny nabídky byly přiřazeny do jednotlivých SO a takto upravená data byla následně analyzována. Přiřazení do SO bylo provedeno na základě uvedených souřadnic. Ty nemusí odpovídat realitě (viz kapitola 3.2.1), a tak úpravě dat předcházela snaha zvolit takovou územní jednotku, za kterou bude analýza ještě přínosná, ale zároveň dojde k minimalizaci počtu nabídek, které mohou být do těchto jednotek chybně přiřazeny. S ohledem na tyto podmínky a dostupnost dat o HUZ byly za základní územní jednotku analýzy zvoleny SO. Jejich počet a velikost se v jednotlivých městech liší, což odráží i podíl nabídek, které podle metodiky dat Inside Airbnb (viz kapitola 3.2.1) spadají do více SO, a proto mohly být chybně lokalizovány (viz tabulka č. 2). Podíl potenciálně chybně lokalizovaných nabídek je ve všech zkoumaných městech poměrně velký (viz tabulka č. 2), ale například v Praze se 38,14 % těchto nabídek nachází mezi hranicemi dvou SO, Praha 1 a Praha 2. Přitom zkoumání vlivu potenciální nepřesné lokalizace nabídek (viz kapitola 4.2.1) ukázalo, že hlavní výsledky práce by se nelišily ani kdyby se dané nabídky ve skutečnosti nacházely v jiném správním obvodu. Podobně je tomu také

ve Vídni a v Berlíně (viz kapitola 5.2.2). Přesto je při interpretaci výsledků nutné pamatovat na to, že některé nabídky mohou být chybně lokalizovány.

Tab. č. 2: Nabídky Airbnb spadající do více SO v Praze, Vídni a Berlíně v listopadu 2018

město	Praha	Vídeň	Berlín
celkový počet nabídek	13 249	10 714	22 550
počet nabídek spadajících do více SO	2 554	2 829	2 596
podíl nabídek spadajících do více SO (%)	19,28	26,40	11,51

Zdroj: Open Data Österreich 2015; Arcdata Praha 2016; Berlin Open Data 2017; Inside Airbnb 2018

K zodpovězení obou výzkumných otázek (viz kapitola 4 a 5), které se v první řadě zaměřují na prostorové vzorce působení Airbnb, byly použity především dva kartografické vyjadřovací prostředky: kartogram (obrázek č. 1, 2, 4, 5, 6) a kartodiagram (obrázek č. 1). Kromě nich byla použita také bodová metoda (obrázek č. 7). Mapy byly zpracovány v softwaru ArcGIS 10.6.1, kde byla data nejprve rozdělena do intervalů za pomoci algoritmu „Natural Breaks“, které byly následně ručně upraveny tak, aby bylo možné všechna zkoumaná města srovnávat. Pro účely druhé výzkumné otázky, jejímž cílem je srovnat činnost Airbnb v jednotlivých městech a SO s rozdílnou rozlohou (viz kapitola 1), byla absolutní data relativizována. K tomu byl využit index turistického zatížení území (tabulka č. 1, obrázek č. 2 a 4). Index turistického zatížení území (ang. impact of tourism activities on the locality, TL) vyjadřuje hustotu lůžek ubytovacích zařízení na 1 km² v destinaci (Pásková, Zelenka 2002). Vypočítá se podle následujícího vzorce:

$$TL = \frac{\text{počet stálých lůžek v ubytovacích zařízeních}}{\text{celková rozloha destinace [km}^2\text{]}}$$

Základní údaje o HUZ a Airbnb byly zpracovány formou tabulek (tabulka č. 1, 2, 3, 4, 5 a 6). Komercializace Airbnb byla analyzována podle struktury lůžek Airbnb (typ ubytování a typ hostitele). Za znaky komercializace Airbnb byla v práci považována taková lůžka, která zpravidla neslouží pouze k dodatečnému příjmu pro rezidenty. Na základě typu ubytování a typu hostitele byly vymezeny dva hlavní zkoumané znaky komercializace. V rámci typu ubytování se jednalo o lůžka v celých bytech, u typu hostitele se jednalo o lůžka multihostitelů. Komercializace Airbnb v jednotlivých městech (viz kapitola 4.1.1, 4.2, 5.1 a 5.2.1) byla srovnávána převážně pomocí sloupcových grafů (viz obrázek č. 3) a map (obrázek č. 1 a 6).

4 SLUŽBA AIRBNB V PRAZE

4.1 Obecné charakteristiky Airbnb v Praze

V Praze bylo v listopadu 2018 prostřednictvím platformy Airbnb nabízeno 13 249 nabídek ubytování, které dohromady poskytovaly 53 541 lůžek (viz tabulka č. 1). To představuje 37,07 % lůžkové kapacity v Praze (viz tabulka č. 4). Jedná se o téměř nejvyšší podíl ve střeoevropských městech (Adamiak 2018), který v posledních letech rychle roste, zatímco HUZ mají tendenci spíše stagnovat (Marianovská, Němec 2018). Kromě toho dosahuje Praha, jakožto turisticky nejzatíženější město Střední Evropy (Dumbrovská 2013; Dumbrovská, Fialová 2014), nejvyššího zatížení Airbnb ze střeoevropských měst (Adamiak 2018; Marianovská, Němec 2018). To ukazuje i podíl jednotek Airbnb na bytovém fondu, který je v Praze 1,4 %, zatímco v ostatních hlavních městech Střední Evropy nedosahuje ani 1 % (Marianovská, Němec 2018).

HUZ poskytovala v roce 2018 v Praze 90 981 lůžek (viz tabulka č. 1) a podílela se na celkové lůžkové kapacitě (lůžka Airbnb a HUZ) z téměř 63 %. Dle dostupných dat HUZ stále poskytují více lůžek než Airbnb. Mimo to jsou nabídky Airbnb méně dostupné než HUZ (Gutiérrez a kol. 2017; Adamiak 2018). Podle portálu Airdna (2019) je v Praze dostupných 360–365 dní v roce jen 34 % nabídek, zatímco zbytek z nich je dostupný méně. Ve skutečnosti je tedy podíl Airbnb na lůžkové kapacitě nižší.

4.1.1 Komercializace Airbnb v Praze

Přes 70 % Airbnb hostitelů spravuje v Praze pouze jednu nabídku (obrázek č. 3). Podle toho by bylo možné soudit, že Airbnb neprošlo v Praze výraznou komercializací jako v jiných městech (viz Guttentag 2015; Adamiak 2018 aj.). Ale single hostitelé nabízejí ve skutečnosti pouze 30 % lůžek. Zbylých 70 % lůžkové kapacity provozují multihostitelé. I přesto, že většina z nich spravuje malý počet nabídek, nejčastěji se jedná o dvě nabídky (45,5 % multihostitelů), někteří provozují jednotek mnohem více (viz tabulka č. 4). Největší pražský multihostitel (podle počtu lůžek), nabízel v listopadu 2018 celkem 128 nabídek s 1 123 lůžky a jeho podíl na lůžkové kapacitě Airbnb je přes 2 %. V Praze se nejedná o ojedinělý případ, deset největších multihostitelů poskytuje více než 9 % všech Airbnb lůžek. Mezi největší hostitele se často řadí firmy, které se specializují na provozování bytů svých klientů (Marianovská, Němec 2018).

Lůžek v celých bytech v listopadu 2018 představovala 85,45 % všech nabízených lůžek. Lůžka v soukromých a sdílených pokojích, která mohou být sdílena s majitelem, představovala dohromady méně než 15 % lůžkové kapacity Airbnb. Podíl lůžek ve sdílených pokojích byl přitom pod 1,5 %. Navíc některá lůžka nemusí být sdílena s hostitelem, ale s ostatními hosty (Marianovská, Němec 2018), proto je možné, že podíl opravdu sdílených lůžek s majitelem, ať v rámci společného pokoje, či bytu, je ve skutečnosti ještě nižší. Vysoký podíl lůžek multihostitelů a lůžek v celých bytech je možné považovat za znak komercializace Airbnb.

Z uvedené struktury lůžek je zřejmé, že ve většině případů nabídky v Praze neslouží pouze k dodatečnému přivýdělku pro rezidenty, jak Airbnb často tvrdí (viz kapitola 2.3). Naopak v Praze v rámci cestovního ruchu došlo ke vzniku nového podnikatelského trhu (Marianovská, Němec 2018). Ve srovnání s průměrným stavem v evropských městech vykazuje Airbnb v Praze významné znaky komercializace jak z hlediska typu ubytování, tak u typu hostitele (Adamiak 2018). Mimo to je Airbnb v Praze více komercializované než v některých dalších středoevropských městech (viz kapitola 5.1), která se obecně řadí k těm s nejvyšší komercializací služby v Evropě (Adamiak 2018).

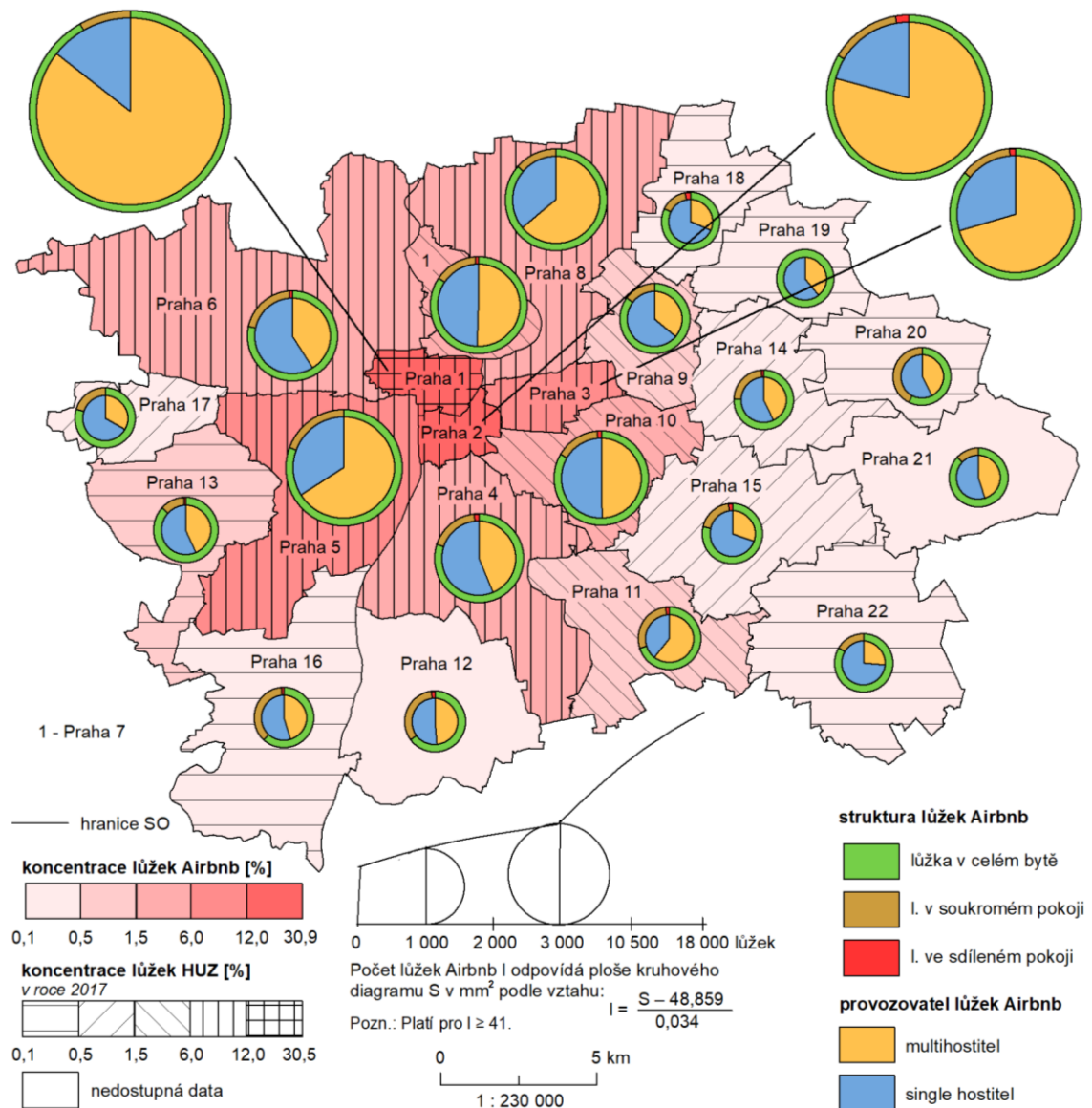
4.2 Airbnb a proměna prostorových vzorců cestovního ruchu v Praze

Lůžka HUZ i Airbnb jsou na území Prahy nerovnoměrně rozložena (viz obrázek č. 1). Nejvíce lůžek u obou typů ubytování se nachází v centru. V absolutních hodnotách zde sice poskytují více lůžek HUZ, ale míra koncentrace lůžek je vyšší u Airbnb. To poskytuje pouze ve dvou SO, v Praze 1 a Praze 2, více než polovinu svých lůžek (50,83 %). Oproti tomu HUZ mají v těchto SO pouze přes 40 % lůžkové kapacity. Nejvíce lůžek HUZ i Airbnb se nachází ve SO Praha 1, kde se oba typy ubytování koncentrují ve stejné míře. Nabízeno je zde 30,87 % lůžkové kapacity Airbnb (tj. 16 526 lůžek) a 30,51 % lůžek HUZ (tj. 27 733 lůžek). Hlavním rozdílem v rámci centra je odlišný podíl lůžek ve SO Praha 2, kde poskytují HUZ pouze přes 10 % lůžek, zatímco Airbnb v listopadu 2018 poskytovalo téměř jednu pětinu.

Airbnb se koncentruje v pražském centru ve větší míře než HUZ a umocňuje zde již tak vysokou koncentraci lůžkové kapacity. Naopak u SO mimo centrum má Airbnb často menší podíl lůžek než HUZ. Ve SO přilehlých k centru poskytují HUZ větší podíl lůžek v obvodech Praha 4, Praha 6 a Praha 8, což jsou obvody s tradičními HUZ s velkou

lůžkovou kapacitou (Marianovská, Němec 2018). Ve zbylých obvodech přilehlých k centru je podíl lůžek vyrovnaný a Airbnb v žádném z nich nesoustředí větší část lůžek než HUZ. Stejně je tomu u všech SO na okraji města, které mají obecně nejnižší koncentraci lůžek Airbnb i HUZ. Přesto lze pozorovat, že rozmístění lůžek je zde nerovnoměrné. Nejméně lůžek se soustředí u východního okraje Prahy, což se projevuje i u míry turistického zatížení území (TL), která je zde nejnižší ve městě (obrázek č. 2).

Obr. č. 1: Koncentrace lůžek Airbnb a HUZ ve SO Prahy v listopadu 2018



Zdroj: Arcdata Praha 2016; ČSÚ 2018; Inside Airbnb 2018

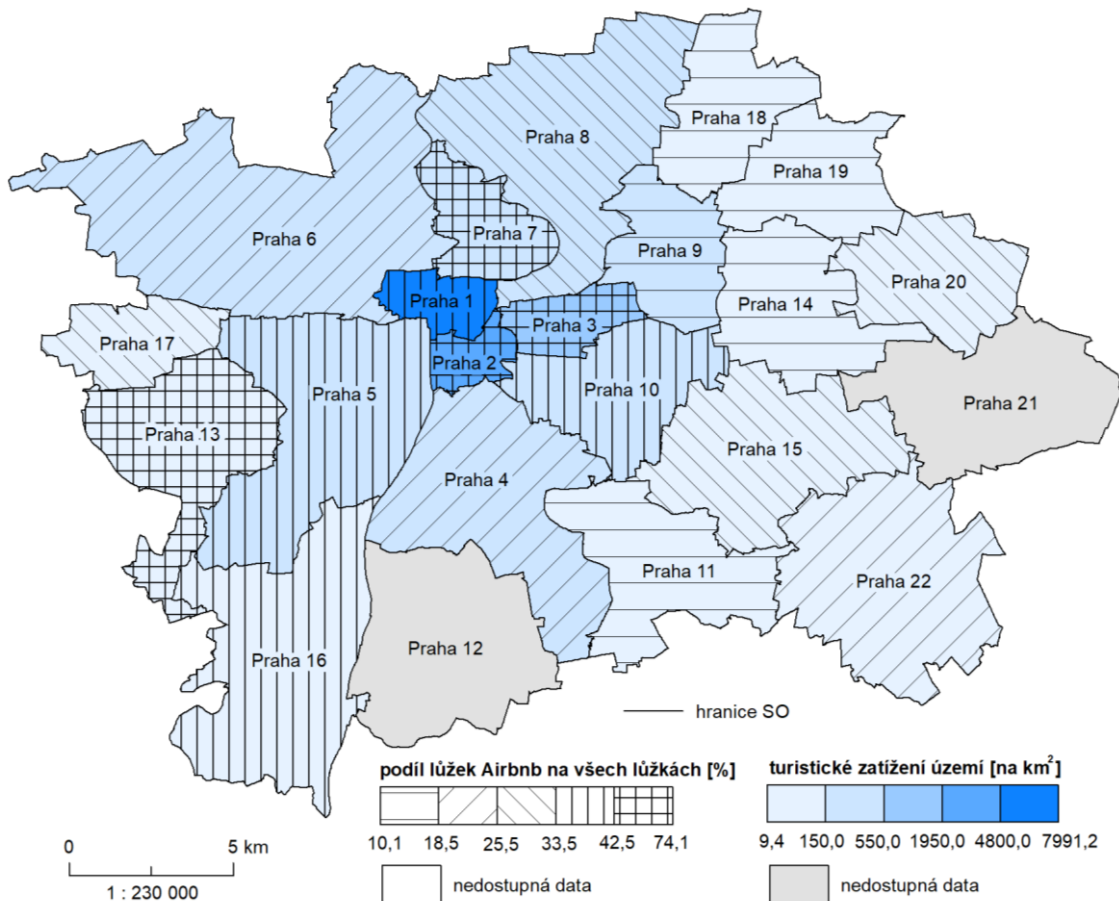
Nadměrná koncentrace lůžek v centru, je z velké části způsobena komercializací služby a činností multihostitelů. Většina lůžek nacházejících se v centru jsou právě lůžka multihostitelů, která jsou zde zastoupena nejvíce v celém městě. Ve SO Praha 1 se jedná

až o 85 % lůžek, na Praze 2 téměř o 80 % lůžek. Jediné tyto dva SO mají vyšší podíl lůžek multihostitelů, než je celoměstský průměr (tj. 70,35 %). U zbylých obvodů je podíl významně nižší. K okrajům města se podíl lůžek multihostitelů snižuje, dokonce zde převládají lůžka single hostitelů. Podobný vzorec lze pozorovat také u typu ubytování. V centru města je podíl lůžek v celých bytech největší, je vyšší než celoměstský průměr (tj. 85,45 %). Zatímco směrem k okrajům města se podíl lůžek v celých bytech snižuje a roste podíl lůžek v soukromých pokojích. Výjimkou je SO Praha 19, kde lůžka v celých bytech zcela dominují. Jedná se ale pouze o 251 lůžek, což je vzhledem k jejich celkovému objemu nízký počet. I přes zmíněný nárůst podílu lůžek v soukromých pokojích od centra směrem k okrajům města jsou lůžka v celých bytech nejvíce zastoupena ve všech SO. Lůžka ve sdílených pokojích nejsou výrazněji zastoupena ani v centru, ani mimo něj. Ve výsledku je pro pražské centrum příznačná mnohem vyšší komercializace služby než ve zbytku města a většina lůžek v centru nemůže být skutečně sdílena s hostitelem a sloužit pouze k dodatečnému přivýdělku pro místní. Naopak na okrajích města je služba méně komercializovaná. Přesto i na okrajích města převládají lůžka v celých bytech. Navíc z hlediska počtu lůžek je zde lůžková kapacita téměř zanedbatelná.

Z rozsahu služby v Praze (kapitola 4.1) je zřejmé, že zde Airbnb významně prohlubuje turistické zatížení. Ale v důsledku nerovnoměrné koncentrace nabídek k tomu dochází především v centru a jeho okolí, kde jsou hodnoty TL nejvyšší a Airbnb se zde nadprůměrně podílí na celkové lůžkové kapacitě (viz obrázek č. 2). Ve SO Praha 2, Praha 3 a Praha 7 nabízí Airbnb kolem 50 % všech lůžek (lůžka HUZ a Airbnb). Nadprůměrných hodnot dosahuje Airbnb také na Praze 5 a Praze 10. Naopak u obvodů Praha 4, Praha 6 a Praha 8, je podíl Airbnb na celkové lůžkové kapacitě relativně nízký. Další výjimkou je, možná překvapivě, Praha 1, kde se Airbnb podílí na všech lůžkách téměř v souladu s celoměstským průměrem (tj. 37,07 %). To je dáno tím, že je zde na úkor Prahy 2 koncentrována většina lůžek HUZ ležících v centru (obrázek č. 1). Na okrajích města je podíl Airbnb na všech lůžkách zpravidla nejnižší a pohybuje se mezi 10,1–25,5 %. Výjimku představuje obvod Praha 13, kde je tento podíl (74,13 %) nejvyšší v celém městě. Airbnb se zde sice uplatňuje více než HUZ, ale nabízí pouze malou část (0,79 %) své lůžkové kapacity, což nemůže být považováno za významnou proměnu prostorových vzorců cestovního ruchu. I přes některé výjimky se služba nadprůměrně

podílí na turistickém zatížení centra Prahy, zatímco u okrajů města je její vliv zpravidla nepatrný.

Obr. č. 2: Index turistického zatížení území a podíl Airbnb na něm ve SO Prahy v listopadu 2018



Zdroj: Arcdata Praha 2016; ČSÚ 2018; Inside Airbnb 2018

4.2.1 Vliv nepřesné lokalizace nabídek Airbnb na hlavní zjištění kapitoly

Některé nabídky Airbnb mohly být chybně lokalizovány (viz kapitola 3.2), takže prezentované výsledky nemusí přesně odpovídat skutečnému stavu. Nicméně velká část těchto nabídek, celkem 38,14 %, se nachází mezi hranicemi SO Praha 1 a Praha 2. Podle použitých souřadnic jsou lůžka těchto nabídek mezi oba SO rozložena téměř rovnoměrně. Ve SO Praha 1 se nachází 2 505 lůžek, v Praze 2 je to 2 407 lůžek, ale ve skutečnosti může být poměr lůžek mezi nimi jiný. Pokud by všechna daná lůžka patřila do obvodu Praha 1 (tj. případ A), rozmístění lůžek Airbnb a HUZ mezi těmito dvěma SO by bylo podobné, ale koncentrace lůžek Airbnb by byla ještě větší než při použití uvedených souřadnic (viz tabulka č. 3). Ve SO Praha 1 by se nacházelo téměř 35 % lůžkové kapacity

Airbnb, zatímco podíl Prahy 2 na Airbnb lůžkách by se snížil na 15,43 % a přiblížil by se podílu na lůžkách HUZ (10,26 %).

Kdyby se všechna tato lůžka nacházela ve SO Praha 2 (tj. případ B), bylo by v Praze 1 nabízeno 25,68 % lůžek, v Praze 2 pouze o procento méně. Lůžka Airbnb by byla v obou obvodech téměř rovnoměrně zastoupena a Airbnb by svá lůžka koncentrovalo v Praze 1 méně než HUZ. Přesto by služba v obou obvodech stále nabízela celkem 50,83 % lůžek, oproti 40,77 % lůžek HUZ. Z těchto vzorových případů vyplývá, že bez ohledu na to, v jakém ze SO se dané nabídky skutečně nacházejí, platí, že Airbnb má tendenci více koncentrovat svá lůžka v centru než HUZ.

Tab. č. 3: Počet lůžek HUZ a Airbnb a jejich koncentrace ve SO Praha 1 a Praha 2 v listopadu 2018 při použití dostupných souřadnic a v případě A a B

SO	SO Praha 1	SO Praha 2
počet lůžek Airbnb	16 526	10 687
koncentrace lůžek Airbnb (%)	30,87	19,96
počet lůžek HUZ (2017)	27 733	9 324
koncentrace lůžek HUZ (2017); (%)	30,51	10,26
počet lůžek Airbnb v případě A	18 683	8 260
koncentrace lůžek Airbnb v případě A (%)	34,89	15,43
počet lůžek Airbnb v případě B	13 751	13 192
koncentrace lůžek Airbnb v případě B (%)	25,68	24,64

Zdroj: Arcdata Praha 2016; ČSÚ 2018; Inside Airbnb 2018

5 SROVNÁNÍ PRAHY S VÍDNÍ A BERLÍNEM

5.1 Srovnání rozsahu a komercializace Airbnb v Praze, Vídni a Berlíně

Praha je turisticky nejzatíženějším městem Střední Evropy (Dumbrovská 2013) a stejně je tomu i v případě Airbnb (Adamiak 2018; Marianovská, Němec 2018). To potvrzuje i srovnání rozsahu nabídky v Praze s Vídni a Berlínem (viz tabulka č. 4). Nejvíce lůžek se nachází v Berlíně. Pokud vezmeme v potaz odlišnou velikost měst, je index turistického zatížení území lůžky Airbnb jednoznačně nejvyšší v Praze, poté ve Vídni a nejnižší je v Berlíně. To odpovídá i hodnotám celkového TL v daných městech. Z uvedených měst se Airbnb nejvíce podílí na celkové lůžkové kapacitě v Praze a tento podíl (tj. 37,07 %) se řadí k nejvyšším ve městech středoevropském prostoru (Adamiak 2018). Jen o málo nižších hodnot dosahuje Airbnb ve Vídni.

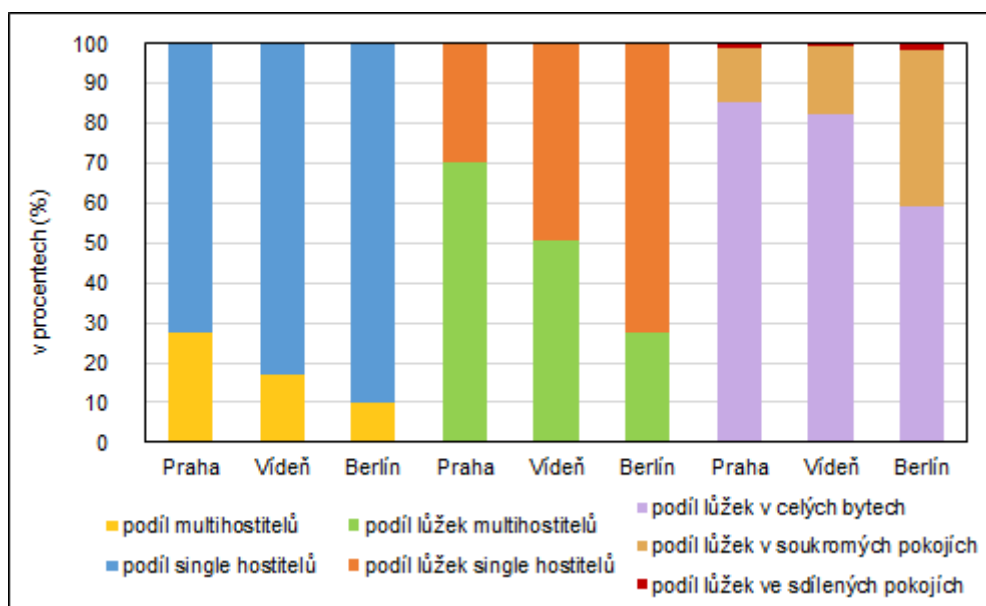
Tab. č. 4: Základní údaje o Airbnb v Praze, Vídni a Berlíně v listopadu 2018

město	Praha	Vídeň	Berlín
počet nabídek Airbnb	13 249	10 714	22 550
počet nabídek Airbnb na km ²	26,70	25,82	25,29
počet lůžek Airbnb	53 541	36 379	59 474
index turistického zatížení území lůžky Airbnb (na km ²)	107,91	87,68	66,69
index turistického zatížení území (na km ²)	291,09	247,59	226,78
podíl Airbnb na celkové lůžkové kapacitě (%)	37,07	35,41	29,41

Zdroj: Open Data Österreich 2015; Arcdata Praha 2016; Berlin Open Data 2017; Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2018; ČSÚ 2018; Inside Airbnb 2018; Stadt Wien 2018

Srovnání komercializace Airbnb v Praze s Vídni a Berlínem ukazuje, že v Praze je služba komercializovaná nejvíce. Zatímco v Praze poskytují multihostitelé 70 % lůžek, ve Vídni je to pouze 50 %, v Berlíně dokonce pod 30 % (viz obrázek č. 3). Také z hlediska typu ubytování vykazuje služba nejvyšší stupeň komercializace v Praze. Rozdíly mezi městy jsou ale menší. Zejména mezi Prahou a Vídni se podíl lůžek v celých bytech liší o méně než 5 %. V Praze je podíl lůžek v celých bytech 85,45 %, ve Vídni mírně přes 80 %. Berlín vykazuje z daných měst nejnižší komercializaci Airbnb, což je pro německá města příznačné (Adamiak 2018), a lůžka v celých bytech tvoří pouze 60 % lůžkové kapacity. Naopak jsou více zastoupena lůžka v soukromých pokojích, kterých je téměř 40 %. Lůžka ve sdílených pokojích jsou málo nabízena ve všech třech zkoumaných městech.

Obr. č. 3: Struktura lůžek Airbnb v Praze, Vídni a Berlíně v listopadu 2018



Zdroj: Inside Airbnb 2018

Odlíšný stupeň komercializace Airbnb ve zkoumaných městech ilustruje také aktivita největších multihostitelů (viz tabulka č. 5). Ti v Praze spravují více lůžek než ve Vídni a v Berlíně. Poměr mezi hostiteli a lůžky, které nabízejí, je v Praze ještě více nevyrovnaný než ve Vídni a v Berlíně. Deset největších multihostitelů (podle počtu lůžek) poskytuje v Praze přes 9 % Airbnb lůžek, zatímco ve Vídni jen 7 %, a v Berlíně dokonce jen mírně přesahují 2 %. Podobně je tomu u největšího multihostitele, který v Praze nabízí 2,10 % Airbnb lůžek, zatímco ve Vídni 1,31 %. V Berlíně spravuje největší multihostitel pouze 0,38 % lůžek Airbnb (viz tabulka č. 5).

Tab. č. 5: Největší Airbnb multihostitelé v Praze, Vídni a Berlíně v listopadu 2018

město	Praha	Vídeň	Berlín
počet nabídek největšího multihostitele (dle počtu lůžek)	128	82	43
počet lůžek největšího multihostitele	1 123	475	228
podíl největšího multihostitele na Airbnb lůžkách (%)	2,10	1,31	0,38
podíl deseti největších multihostitelů (dle počtu lůžek) na lůžkové kapacitě (%)	9,08	7,00	2,04

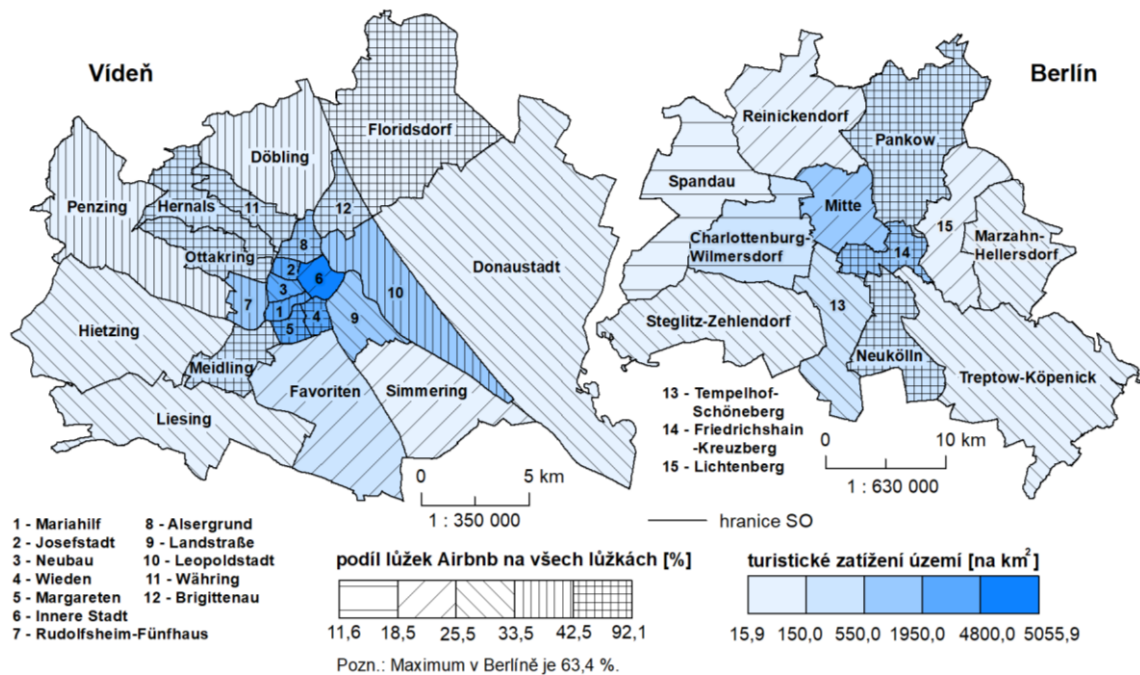
Zdroj: Inside Airbnb 2018

5.2 Airbnb jako determinant proměn prostorových vzorců cestovního ruchu v Praze ve srovnání s Vídni a Berlínem

Airbnb se v pražském centru koncentruje ve větší míře než HUZ, čímž přispívá k turistickému přetížení. Zároveň nebyly v Praze pozorovány výrazné proměny

prostorových vzorců cestovního ruchu a ani jeho rovnoměrnější rozptyl (viz kapitola 4.2). Závažnost těchto jevů dokládá také srovnání s Vídní a Berlínem. Ve Vídni i v Berlíně je, stejně jako v Praze, turisticky nejzatíženější centrum města a jeho okolí, zatímco směrem k okrajům města se hodnoty TL snižují (viz obrázek č. 4). Vídeň i Berlín jsou přitom turisticky méně zatížena než Praha (viz kapitola 5.1), a to především v centru a jeho okolí, kde jsou hodnoty TL mnohem nižší než v případě Prahy. Na okrajích města je turistické zatížení ve Vídni a v Berlíně zpravidla stejné jako v Praze, či dokonce vyšší (viz obrázek č. 2 a 5). Ve srovnání s Prahou je lůžková kapacita ve Vídni a v Berlíně rovnoměrněji rozprostřena po celém území a pokles hodnot TL mezi centrem a okraji města není tak velký. To je více patrné v Berlíně, který dosahuje v centru nižších hodnot TL než Vídeň. Rovnoměrnější rozptyl je z části způsoben rozložením lůžek Airbnb. Ta se na okrajích Vídně a Berlína koncentrují a podílí na celkové lůžkové kapacitě více než v Praze.

Obr. č. 4: Index turistického zatížení území a podíl Airbnb na něm ve SO Vídne a Berlína v listopadu 2018



Zdroj: Open Data Österreich 2015; Berlin Open Data 2017; Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2018; Inside Airbnb 2018; Stadt Wien 2018

Airbnb se ve Vídni i v Berlíně nekoncentruje nejvíce do centrálních obvodů s největší lůžkovou kapacitou HUZ. Ve dvou vídeňských obvodech s nejvíce lůžky HUZ (Innere Stadt, Favoriten) se Airbnb koncentruje téměř třikrát méně než HUZ (viz obrázek č. 5, tabulka č. 6) a jeho podíl na celkové lůžkové kapacitě je zde nejmenší v celém městě.

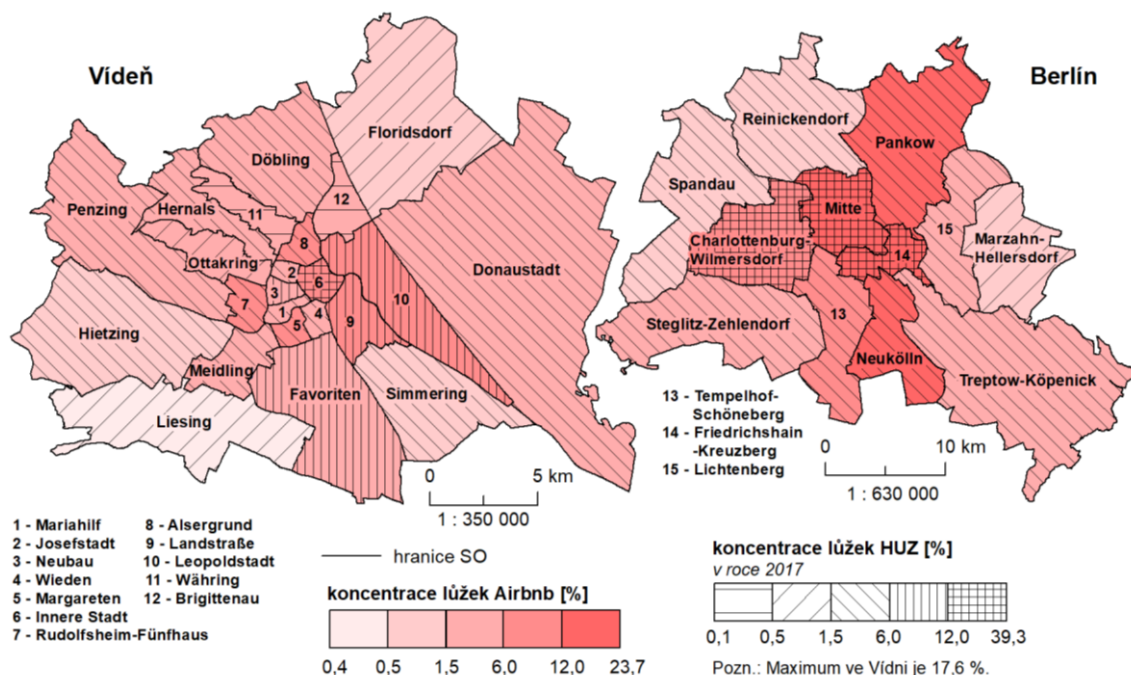
V dalších dvou centrálních obvodech v pořadí (Landstraße, Leopoldstadt) se Airbnb koncentruje zhruba ve stejné míře jako HUZ. Podobně je tomu také v Berlíně. Ve dvou berlínských centrálních obvodech (Mitte, Charlottenburg-Wilmersdorf) se nachází celkem přes 60 % lůžkové kapacity HUZ, ale pouze 28,79 % lůžkové kapacity Airbnb (viz tabulka č. 6). Přesto je lůžková kapacita Airbnb i HUZ z velké části soustředěna v centru všech tří zkoumaných měst (viz obrázek č. 1 a 6).

Ve srovnání s Prahou je možné v několika vídeňských obvodech (Alsergrund, Brigittenau, Ottakring, Währing) a především v několika berlínských obvodech (Friedrichshain-Kreuzberg, Neukölln, Pankow) pozorovat znaky jistých proměn prostorových vzorců cestovního ruchu. Airbnb se ve všech výše zmíněných vídeňských a berlínských obvodech většinou podílí na celkové lůžkové kapacitě (viz obrázek č. 4). V berlínském obvodu Friedrichshain-Kreuzberg, kde se nachází nejvíce lůžek Airbnb ve městě, je poskytováno 23,69 % lůžek Airbnb, ale pouze 12,27 % lůžek HUZ (viz tabulka č. 6). V berlínských obvodech Neukölln a Pankow je koncentrace lůžek Airbnb téměř čtyřikrát vyšší než koncentrace lůžek HUZ (viz obrázek č. 5, tabulka č. 6). Ve vídeňském obvodu Alsergrund je nabízeno 6,40 % lůžek Airbnb oproti 2,78 % lůžkové kapacity HUZ (viz tabulka č. 6). Ve vídeňských obvodech Brigittenau, Ottakring a Währing je koncentrace lůžek Airbnb více než čtyřikrát vyšší než koncentrace lůžek HUZ.

Ve vídeňských (Alsergrund, Brigittenau, Ottakring, Währing) a berlínských (Friedrichshain-Kreuzberg, Neukölln, Pankow) obvodech se, na rozdíl od SO Praha 13 (viz kapitola 4.2), nejedná o zanedbatelný podíl lůžek Airbnb. V Berlíně patří obvody Friedrichshain-Kreuzberg, Neukölln a Pankow k těm s nejvyšší koncentrací služby ve městě (viz obrázek č. 5, tabulka č. 6). V obvodu Friedrichshain-Kreuzberg se nachází dokonce nejvíce Airbnb lůžek v celém Berlíně. Zmiňované berlínské obvody mohou v podílu lůžkové kapacity Airbnb konkurovat centrálním obvodům (Mitte, Charlottenburg-Wilmersdorf) s největší lůžkovou kapacitou HUZ. Ve Vídni je Airbnb v obvodech Brigittenau a Ottakring zastoupeno v souladu celoměstským průměrem (tj. 4,35 %). V obvodu Alsergrund je koncentrace Airbnb dokonce 6,40 %, v obvodu Währing 2,83 % (viz tabulka č. 6). V obvodech Alsergrund, Brigittenau a Ottakring se lůžka Airbnb koncentrují téměř ve stejné míře jako v centrálních obvodech s nejvyšší koncentrací lůžek HUZ (Innere Stadt, Favoriten). Zmíněné proměny prostorových vzorců cestovního ruchu mohou přispívat k menší koncentraci lůžek v centru, a tím k rovnoměrnějšímu rozložení turistického zatížení. Na druhou stranu mohou být spojeny

také s některými negativními dopady jako je stírání hranic mezi turistickým a rezidenčním prostorem, a dokonce expanze turistické bubliny (viz kapitola 5.4).

Obr. č. 5: Koncentrace lůžek Airbnb a HUZ ve SO Vídně a Berlína v listopadu 2018



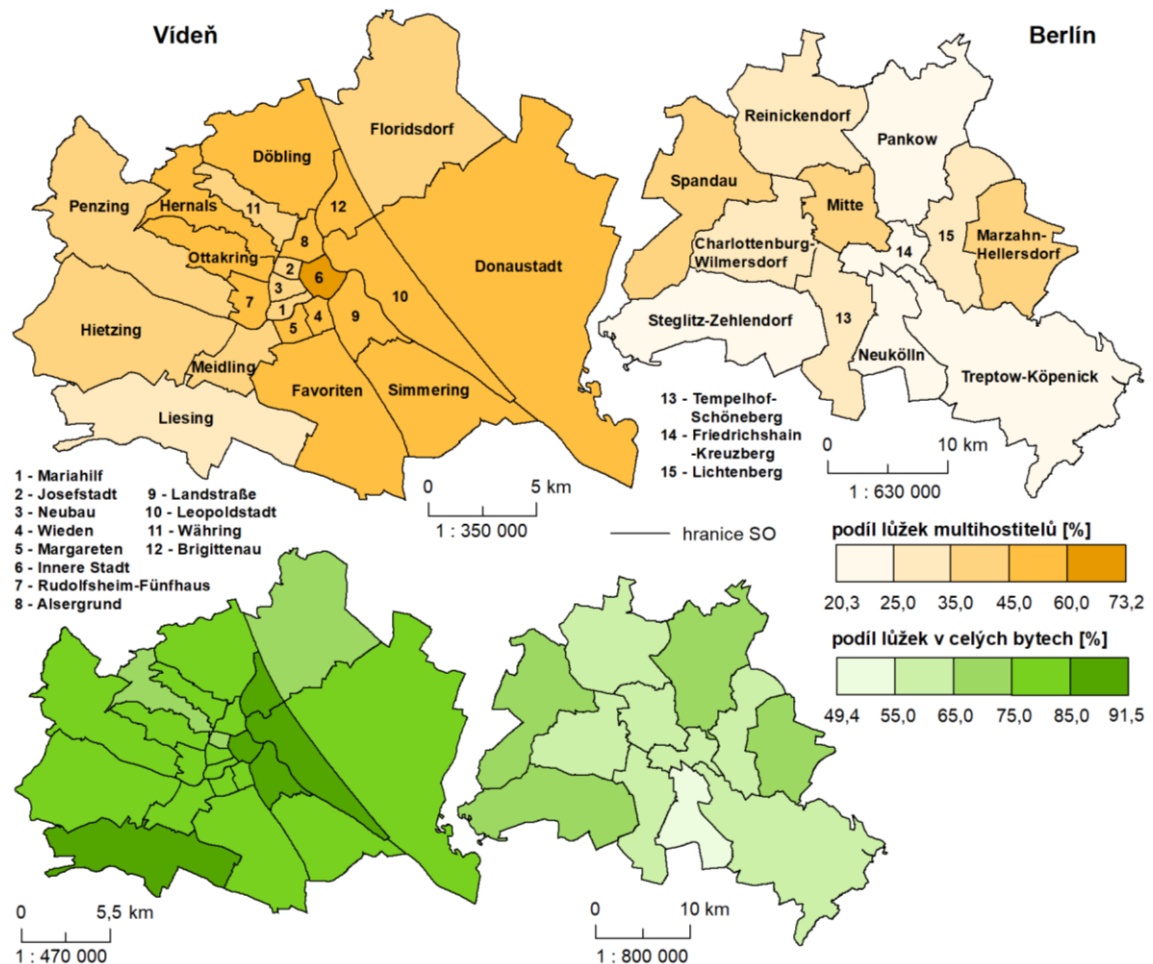
Zdroj: Open Data Österreich 2015; Berlin Open Data 2017; Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2018; Inside Airbnb 2018; Stadt Wien 2018

5.2.1 Vliv komercializace Airbnb na proměny prostorových vzorců cestovního ruchu ve Vídni a v Berlíně

Airbnb je ve Vídni i v Berlíně méně komercializované než v Praze (viz kapitola 4.1.1 a 5.1), a to napříč celým územím města (viz obrázek č. 6). Ve srovnání s Prahou jsou ve Vídni a v Berlíně lůžka multihostitelů a lůžka v celých bytech celkově méně zastoupena jak v centru, tak mimo něj. Prostorové vzorce komercializace služby jsou ve všech třech zkoumaných městech podobné. Oproti zbytku města vykazuje Airbnb nejvyšší stupeň komercializace v centru, což je patrné zejména v Praze, kde je rozdíl mezi centrem a zbytkem města nejvýznamnější. V Berlíně je rozdíl mezi stupněm komercializace Airbnb v centru a ve zbytku města nejmenší ze zkoumaných měst. Airbnb je v Berlíně nejvíce komercializované v centru pouze z hlediska lůžek multihostitelů (viz obrázek č. 6). Lůžka v celých bytech jsou v berlínském centru zastoupena v souladu s celoměstským průměrem (tj. 59,27 %). Přesto je Airbnb ve všech zkoumaných městech obecně nejvíce komercializované v centru, v obvodech s největší koncentrací lůžek HUZ. Do těchto obvodů se ale na rozdíl od Prahy Airbnb ve Vídni a v Berlíně nekonzcentruje

nejvíce v celém městě. Z toho vyplývá, že ve všech třech zkoumaných městech je sice služba nejvíce komercializovaná v centrálních, typicky turistických oblastech s největší koncentrací lůžek HUZ. Ale na rozdíl od Prahy není ve Vídni a v Berlíně Airbnb nejvíce komercializováno v obvodech, ve kterých se nejvíce koncentruje.

Obr. č. 6: Struktura lůžek Airbnb ve SO Vídne a Berlína v listopadu 2018



Zdroj: Open Data Österreich 2015; Berlin Open Data 2017; Inside Airbnb 2018

Oba definované znaky komercializace, lůžka multihostitelů a lůžka v celých bytech, jsou ve vídeňských (Alsergrund, Brigittenau, Ottakring, Währing) a berlínských (Friedrichshain-Kreuzberg, Neukölln, Pankow) obvodech, ve kterých byly popsány proměny prostorových vzorců cestovního ruchu, až na pár výjimek zastoupeny v souladu s celoměstskými průměry (viz kapitola 5.1) a není možné obecně určit žádný výrazný vzorec. Podíl lůžek multihostitelů je ve všech výše zmíněných berlínských obvodech menší než celoměstským průměr (tj. 27,78 %) a patří k nejnižším ve městě. Podíl lůžek v celých bytech odpovídá celoměstskému průměru (tj. 59,27 %) pouze v obvodu Friedrichshain-Kreuzberg (viz obrázek č. 6). V obvodu Pankow jsou lůžka v celých

bytech nadprůměrně zastoupena a představují v daném obvodu 66,58 % lůžkové kapacity Airbnb. Naopak v obvodu Neukölln je podíl lůžek v celých bytech podprůměrný a představuje pouze 49,38 % lůžek Airbnb. Ve výše zmíněných vídeňských obvodech odpovídá podíl lůžek multihostitelů celoměstskému průměru (tj. 50,89 %). Výjimkou je obvod Währing, ve kterém je podíl lůžek multihostitelů téměř o 15 % nižší. Podíl lůžek v celých bytech se ve vídeňských obvodech Alsergrund, Brigittenau, Ottakring a Währing výrazně neodchyluje od celoměstského průměru (tj. 82,35 %).

I když se u vídeňských (Alsergrund, Brigittenau, Ottakring, Währing) a berlínských (Friedrichshain-Kreuzberg, Neukölln, Pankow) obvodů jedná o průměrné podíly definovaných znaků komercializace (viz kapitola 3.3), je nutné si uvědomit, že popsání proměny prostorových vzorců cestovního ruchu jsou ve výše zmíněných obvodech z velké části způsobeny komercializací služby Airbnb. Ve všech zmíněných berlínských obvodech je zhruba čtvrtina lůžek Airbnb poskytována multihostiteli. Ve vídeňských obvodech Alsergrund, Brigittenau a Ottakring provozují multihostitelé přes 50 % lůžek Airbnb. Lůžka v celých bytech představují v berlínských obvodech Friedrichshain-Kreuzberg a Pankow přes 55 % lůžkové kapacity Airbnb (viz obrázek č. 6), a ve vídeňských obvodech Alsergrund, Brigittenau, Ottakring a Währing dokonce mírně přes 80 % lůžkové kapacity Airbnb.

5.2.2 Vliv nepřesné lokalizace nabídek Airbnb na hlavní zjištění kapitoly

Také ve Vídni a v Berlíně mohly být některé nabídky chybně lokalizovány (viz kapitola 3.3). Pro dosavadní výsledky je důležité ukázat, jak by se koncentrace lůžek mohla lišit v extrémních případech u některých obvodů Vídne a Berlína (viz tabulka č. 6). U hranic většiny z nich se nenachází velké množství lůžek, a tak je pravděpodobné, že tyto výsledky odpovídají skutečnému stavu. Kdyby všechny nabídky ležící do 150 metrů od hranic daného obvodu patřily ve skutečnosti do daného obvodu (tj. případ A), dosahoval by daný obvod maximální možné koncentrace lůžek. V případě A by Airbnb ve vídeňských obvodech Innere Stadt a Favoriten a berlínském obvodu Mitte vykazovalo téměř dvakrát nižší koncentraci lůžek než HUZ (viz tabulka č. 6). U obvodu Charlottenburg-Wilmersdorf by byla koncentrace lůžek Airbnb téměř třikrát nižší než u HUZ. Situace by se výrazně nezměnila u žádného z obvodů a Airbnb by ve Vídni také v Berlíně stále mělo v centru menší část svých lůžek než HUZ (viz kapitola 5.2).

Pokud by všechny nabídky ležící do 150 metrů od hranic daného obvodu patřily ve skutečnosti do okolních obvodů (tj. případ B), vykazoval by daný obvod minimální možnou koncentraci lůžek. Ani v případě B by se situace příliš nezměnila. Airbnb by se rovněž alespoň dvakrát více koncentrovalo ve všech uvedených obvodech. Ve srovnání s Prahou by Airbnb v Berlíně a v menší míře také ve Vídni stále podněcovalo výše popsanou proměnu prostorových vzorců cestovního ruchu (viz kapitola 5.2).

Tab. č. 6: Koncentrace lůžek HUZ a Airbnb ve vybraných SO Vídne a Berlína v listopadu 2018 při použití dostupných souřadnic a v případě A a B

SO ve Vídni	koncentrace lůžek (%)			
	HUZ (2017)	Airbnb	Airbnb v případě A	Airbnb v případě B
Innere Stadt	17,60	7,77	9,94	5,91
Favoriten	11,37	4,77	5,43	4,70
Landstraße	11,10	9,06	10,24	8,05
Leopoldstadt	10,78	10,82	13,89	9,59
Alsergrund	2,78	6,40	8,18	4,22
Brigittenau	0,41	4,51	5,33	3,24
Ottakring	0,93	4,57	6,04	3,04
Währing	0,13	2,83	4,21	1,77
SO v Berlíně				
Charlottenburg-Wilmersdorf	20,94	7,25	7,84	6,77
Mitte	39,30	21,54	23,40	18,63
Friedrichshain-Kreuzberg	12,27	23,69	26,97	20,02
Neukölln	3,38	14,07	15,38	12,60
Pankow	4,39	16,18	18,35	14,74

Zdroj: Open Data Österreich 2015; Berlin Open Data 2017; Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2018; Inside Airbnb 2018; Stadt Wien 2018

5.3 Vliv regulací na činnost Airbnb v jednotlivých městech

Rozsah Airbnb je vzhledem k velikosti měst největší v Praze. Podobně také koncentrace služby Airbnb v centru a její komercializace (viz kapitola 5.2 a 5.1). To může být mimo jiné způsobeno regulacemi Airbnb (Shatford 2017), které se v jednotlivých městech značně liší (Magistrát hlavního města Prahy 2017; Shatford 2017; Stadt Wien 2017; Nieuwland, van Melik 2018; Service-Portal Berlin 2019; Stadt Wien 2019). Berlín je považován za jedno z evropských měst s nejpřísnějšími omezeními služby a od května 2016 zde vešlo v platnost striktní kvalitativní omezení (viz kapitola 2.5) zakazující krátkodobě pronajímat celé byty pod pokutou až sto tisíc eur (Nieuwland, van Melik 2018). Pronajímány mohly být pouze takové nemovitosti, které majitel využíval alespoň z 50 % jejich plochy. Od roku 2018 platí nové znění tohoto zákona, které rozlišuje dva

typy bytů, tzv. hlavní byt¹ a tzv. druhý byt² (Service-Portal Berlin 2019). Hlavní byt může být pronajímán celý rok bez omezení, ale pro pronájem více než 50 % plochy bytu je nutné povolení. U druhého bytu je uplatněno pouze kvantitativní omezení a je možno ho pronajímat maximálně 90 dní v roce (Service-Portal Berlin 2019). Současné znění zákona již není tak striktní a dovoluje příležitostný pronájem celé nemovitosti, ale z povahy definice hlavního bytu by mělo zůstat komerční využití přes celý rok vyloučeno.

Trochu jiný přístup zvolila Vídeň, kde je od ledna 2019 uplatněno lokalizační omezení, které zakazuje krátkodobý pronájem ve vymezených obytných zónách (Stadt Wien 2019). Výjimka je možná pouze u příležitostného pronájmu, což by mělo stejně jako v Berlíně vylučovat komerční využití. Před zavedením zmíněného zákona vešla v platnost již v roce 2017 určitá opatření, jejichž cílem bylo především dosáhnout dohody přímo s jednotlivými platformami (viz kapitola 2.5), ale k domluvě konkrétně s Airbnb nakonec nedošlo (Stadt Wien 2017; Die Presse 2018). Především do roku 2017 byla situace ve Vídni podobná jako v Praze, kde jsou z daných měst krátkodobé pronájmy v současnosti nejméně regulovány. Žádná omezení se na ně prozatím nevztahují, pouze pronajímatel má následující povinnosti (Magistrát hlavního města Prahy 2017):

- ohlásit na příslušné městské části zahájení poskytování sdíleného ubytování do 30 dnů od započetí této činnosti
- vybírat a odvádět místní poplatek za lázeňský nebo rekreační pobyt
- vést v písemné podobě evidenční knihu ubytovaných osob
- odvádět daně z příjmu fyzických či právnických osob
- mít živnostenské oprávnění
- oznámit policii ubytování cizince do 3 pracovních dnů po jeho ubytování

Ze zmíněných měst tedy službu významně reguluje Berlín a Vídeň, ale ve Vídni vešla omezení v platnost poměrně nedávno. Regulace přitom mohou mít velký vliv na rozsah i strukturu služby ve městě (Shatford 2017). V souvislosti se zákazem krátkodobých pronájmů celých bytů v květnu 2016, došlo v Berlíně ke snížení počtu nabídek o 49 %, u multihostitelů dokonce o 60 %. Jednalo se především o celé byty, ale ubývaly i nabídky

¹ byt, ve kterém musí pronajímatel přes rok skutečně bydlet

² byt, který musí pronajímatel k bydlení občasně využívat

částečně sdílených bytů (Shatford 2017). Pravděpodobně se jednalo o nabídky v těch bytech, kde bylo dříve pronajímáno více než 50 % jejich plochy. Regulace v Berlíně měly ze čtyř zkoumaných měst největší efekt, což může souviset s částkou pokuty, která byla ve zbylých městech mnohem nižší (Shatford 2017).

5.4 Potenciální vliv Airbnb na městské prostředí v Praze ve srovnání s Vídní a Berlínem

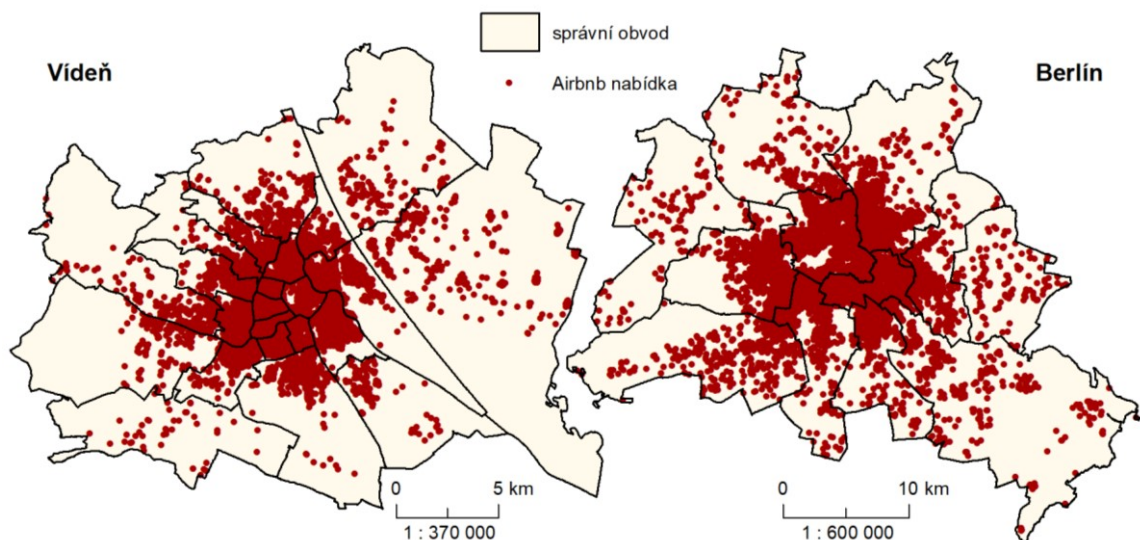
Na rozdíl od toho, co Airbnb (2019b) samo deklaruje, výrazně nepřispívá k proměně prostorových vzorců cestovního ruchu v Praze, ve Vídni, ani v Berlíně. Naopak koncentruje značnou část lůžkové kapacity do centra a jeho okolí jako v dalších městech (viz kapitola 2.3), což je umožněno nižšími nároky na prostor a využíváním již existujících budov (viz kapitola 2.1). To může ve všech třech zkoumaných městech vést k již zmíněným negativním dopadům na městské prostředí a jeho rezidenty (viz kapitola 2.3). V Praze se Airbnb koncentruje v centru nejvíce ze zkoumaných měst, dokonce více než HUZ (viz kapitola 4.2). Ve srovnání s Vídni a Berlínem se Airbnb v pražském centru také nejvíce podílí na turistickém zatížení a vykazuje zde nejvyšší stupeň komercializace. Přitom se centrum Prahy potýká s turistickým přetížením v důsledku nadměrné koncentrace cestovního ruchu i bez činnosti Airbnb a dlouhodobě dosahuje největšího zatížení cestovním ruchem ze středoevropských měst (Dumbrovská, Fialová 2014). Vzhledem ke komercializaci služby (viz kapitola 4.1.1 a 5.1) nemůže většina nabídek sloužit pouze k dodatečnému příjmu pro rezidenty v žádném ze zkoumaných měst, především ne v Praze, kde je služba komercializovaná nejvíce (viz kapitola 5.1).

Ve srovnání s Prahou vykazují Vídeň i Berlín, znaky jistých proměn prostorových vzorců cestovního ruchu (viz kapitola 5.2). To může na jednu stranu přispívat k tomu, že se služba méně koncentruje v centru a nabídky jsou rovnoměrněji rozptýleny, ale na druhou stranu také k tomu, že jsou cestovnímu ruchu vystaveny nové oblasti. Významné proměny prostorových vzorců cestovního ruchu je možné pozorovat zejména v berlínských obvodech, dokonce v těch s největší koncentrací lůžek Airbnb. V obvodech s nejvyšším zastoupením lůžek Airbnb může docházet k turistifikaci, která bude probíhat na mnohem nižší úrovni než u HUZ (Marianovská, Němec 2018), zhoršování kvality života rezidentů a dalším zmíněným problémům, kterým musí v souvislosti s Airbnb čelit především centra měst (viz kapitola 2.3). Velký vliv zde může mít v budoucnu turistická gentrifikace a ztráta rezidenční funkce (viz kapitola 2.3).

Na možné negativní dopady popsaných proměn prostorových vzorců cestovního ruchu (viz kapitola 5.2) ukazuje také prostorové rozmístění nabídek v berlínských a vídeňských obvodech (viz obrázek č. 7). Většina nabídek je ve všech obvodech Vídně a Berlína soustředěna na malém prostoru co nejbližší centru. To platí také u vídeňských (Alsergrund, Brigittenau, Ottakring, Währing) a berlínských (Friedrichshain-Kreuzberg, Neukölln, Pankow) obvodů, ve kterých byly popsány proměny prostorových vzorců cestovního ruchu (viz kapitola 5.2). Ve zmíněných obvodech Vídně a Berlína Airbnb intenzivně vystavuje cestovnímu ruchu pouze část území obvodu, která je v blízkosti centra. To odpovídá závěrům jedné z mála prací na toto téma (Ioannides a kol. 2018). Podle ní vede činnost Airbnb ke stírání hranic mezi turistickým a rezidenčním prostorem právě v částech území obvodů, které jsou přilehlé k centru a koncentrují značný podíl lůžkové kapacity Airbnb. Airbnb také může v těchto částech obvodů iniciovat expanzi turistické bubliny (viz kapitola 2.4).

Přesto je možné, že k proměnám prostorových vzorců cestovního ruchu dochází v rámci jednotlivých částí města například na úrovni čtvrtí a ulic také v Praze (viz kapitola 2.4). Obzvláště významné mohou být v oblastech těsně přilehlých k centru, kde mohou rovněž způsobovat zmíněnou expanzi turistické bubliny. Ale kvůli nedostupným údajům o přesné lokalizaci nabídek (viz kapitola 3.2) nebylo možné provést analýzu na takové úrovni, která by tento jev mohla odhalit.

Obr. č. 7: Rozmístění nabídek Airbnb ve Vídni a v Berlíně v listopadu 2018



Zdroj: Open Data Österreich 2015; Berlin Open Data 2017; Inside Airbnb 2018

6 ZÁVĚR

Airbnb zažívá v poslední době značný rozvoj, který doprovází silná komercializace služby, to se nevyhýbá ani Praze (viz Adamiak 2018; Marianovská, Němec 2018). Přesto je činnost Airbnb v Praze v akademické sféře věnována malá pozornost. Cílem předkládané práce bylo objasnit, jak Airbnb iniciuje proměnu prostorových vzorců cestovního ruchu v Praze ve srovnání s dalšími městy středoevropského prostoru, Vídní a Berlínem. Ta byla vybrána jakožto města, která po Praze představují nejvýznamnější centra městského cestovního ruchu ve Střední Evropě a podobné postavení mají i na poli krátkodobých pronájmů (viz kapitola 3.1). Druhým cílem práce bylo zjistit, jak komercializace Airbnb ovlivňuje zmíněnou proměnu prostorových vzorců cestovního ruchu v Praze ve srovnání s Vídní a Berlínem. Kvůli nedostupnosti dat (více viz kapitola 3.2.1) bylo záměrem práce analyzovat pouze potenciální vliv Airbnb a ke zjištění obou cílů byla analyzována lůžková kapacita Airbnb a HUZ a její struktura ve SO jednotlivých měst, nikoliv v nich skutečně ubytování turistů (viz kapitola 3.3).

V Praze je rozsah Airbnb vzhledem k odlišné velikosti měst největší ze zkoumaných měst (viz kapitola 4.1 a 5.1), což odpovídá tomu, že se jedná o nejvíce turisticky zatížené středoevropské město (Dumbrovská, Fialová 2014). Ve středoevropských městech je už tak Airbnb oproti zbytku Evropy nadprůměrně komercializováno (Adamiak 2018) a v Praze je služba ze zkoumaných měst Střední Evropy komercializovaná nejvíce, a to jak z pohledu podílu lůžek multihostitelů, kteří zde poskytují přes 70 % lůžek, tak u podílu lůžek v celých bytech, kterých je zde více než 85 %. To je obzvláště patrné v porovnání s Berlínem, kde je podíl lůžek multihostitelů dvakrát nižší a podíl lůžek v celých bytech je nižší o 25 %. Ve Vídni je sice podíl multihostitelů stejný jako v Praze, ale lůžek v celých bytech je zde o 20 % méně. Nižší rozsah a komercializace Airbnb ve Vídni a v Berlíně ve srovnání s Prahou může být způsoben regulacemi krátkodobých pronájmů. V souvislosti s nimi došlo v Berlíně ke značnému úbytku lůžkové kapacity Airbnb, a to především u lůžek v celých bytech a u lůžek multihostitelů (viz kapitola 5.3). V Praze jsou krátkodobé pronájmy omezovány nejméně ze zkoumaných měst.

Airbnb v Praze významně koncentruje lůžka do centra a jeho okolí, a to dokonce ve větší míře než HUZ (viz kapitola 4.2). Naopak ve zbytku města je podíl lůžek Airbnb zanedbatelný. Na úrovni SO nebyly v Praze prokázány žádné významné proměny prostorových vzorců cestovního ruchu. Airbnb v Praze nerozptyluje cestovní ruch na

území celého města na rozdíl od toho, co samo Airbnb (2019b) deklaruje. To se shoduje se závěry výzkumů z dalších měst (viz kapitola 2.3) Nadměrná koncentrace lůžek Airbnb v centru je z velké části dána komercializací služby v podobě lůžek multihostitelů a lůžek v celých bytech, která zde představují většinu lůžkové kapacity. Oproti zbytku města vykazuje Airbnb nejvyšší stupeň komercializace právě v centru.

Podobně jako v Praze koncentruje Airbnb ve Vídni a v Berlíně svá lůžka významně do centra a jeho okolí, ale v menší míře než v Praze. Ve Vídni a v Berlíně se lůžka Airbnb koncentrují v centru méně než lůžka HUZ, zatímco v Praze je tomu naopak (viz kapitola 4.2 a 5.2). V Praze nebyly na úrovni SO prokázány významné proměny prostorových vzorců cestovního ruchu. Ve srovnání s Prahou je možné v některých vídeňských (Alsergrund, Brigittenau, Ottakring, Währing) a berlínských (Friedrichshain-Kreuzberg, Neukölln, Pankow) obvodech pozorovat znaky proměn prostorových vzorců cestovního ruchu (viz kapitola 5.2). Airbnb ve Vídni i v Berlíně soustředí lůžka do výše zmíněných obvodů v mnohem větší míře než HUZ a podílí se zde na většině celkové lůžkové kapacity (lůžka Airbnb a lůžka HUZ).

V Berlíně jsou proměny prostorových vzorců cestovního ruchu nejvýznamnější ze zkoumaných měst (viz kapitola 5.2). Berlínské obvody Friedrichshain-Kreuzberg, Neukölln a Pankow patří k obvodům s nejvyšší koncentrací lůžek Airbnb ve městě (viz kapitola 5.2). Ve vídeňských obvodech Alsergrund, Brigittenau a Ottakring jsou lůžka Airbnb zastoupena v souladu celoměstským průměrem (tj. 4,35 %). Ve vídeňských (Alsergrund, Brigittenau, Ottakring, Währing) a berlínských (Friedrichshain-Kreuzberg, Neukölln, Pankow) obvodech, ve kterých byly popsány proměny prostorových vzorců cestovního ruchu, tvoří lůžka multihostitelů a lůžka v celých bytech značnou část lůžkové kapacity Airbnb (viz kapitola 5.2.1). Ale až na pár výjimek jsou lůžka multihostitelů a lůžka v celých bytech ve všech zmíněných obvodech zastoupena v souladu s celoměstskými průměry (viz kapitola 5.1 a 5.2.1).

V souvislosti s komercializací služby nemůže většina nabídek v žádném ze zkoumaných měst sloužit pouze k dodatečnému příjmu pro rezidenty, jak Airbnb deklaruje (viz kapitola 2.1). Naopak kvůli nadměrné koncentraci v centru a jeho okolí, která je umožněna nižšími nároky na prostor a využíváním již existujících budov (viz kapitola 2.1), mohou centra všech tří zkoumaných měst čelit negativním dopadům na městské prostředí jako je turistifikace, turistická gentrifikace, zhoršování kvality života rezidentů

aj. (viz kapitola 2.3). V pražském centru, které už tak dosahuje největšího turistického zatížení ze střeoevropských měst (Dumbrovská, Fialová 2014), se Airbnb koncentruje nejvíce ze zkoumaných měst. Airbnb také dosahuje v pražském centru vyššího stupně komercializace než v centru Vídně a Berlína. Na druhou stranu mohou Berlín a v menší míře také Vídeň čelit na rozdíl od Prahy ještě dalším dopadům Airbnb souvisejícím s proměnou prostorových vzorců cestovního ruchu (viz kapitola 5.4). Ta vede k rovnoměrnějšímu rozptylu cestovního ruchu na území celého města, ale také jsou cestovnímu ruchu vystaveny nové oblasti. Většina nabídek v nich se soustředí na malém prostoru v blízkosti centra, což může způsobit expanzi turistické bubliny (kapitola 2.4).

I přes některá omezení byly cíle práce naplněny a výzkumné otázky zodpovězeny. Tato omezení se týkala především dat o Airbnb (viz kapitola 3.2.1), stěžejní byly především dvě z nich. Zaprvé, jak již bylo zmíněno, kvůli nedostupnosti dat a jejich obtížnému odhadu, byla zpracovávána pouze potenciální činnost Airbnb. Přičemž je nutno vzít v potaz, že dostupnost nabídek Airbnb během roku je nižší než u HUZ (viz kapitola 3.3). Zadruhé mohly být kvůli anonymizaci dat některé nabídky chybně lokalizovány, na základě čehož mohly být vyvozeny nepřesné závěry. Nicméně klíčová zjištění práce byla ověřována a platila by i pokud by byly chybně lokalizovány všechny nabídky (viz kapitola 4.2.1 a 5.2.2). Navzdory zmíněným omezením mohou výsledky práce přispět k diskusi o krátkodobých pronájmech a kolaborativní ekonomice a jejich vlivu na městské prostředí a jeho rezidenty. Práce také představuje podklad pro další výzkumy, které by se mimo jiné mohly v rámci případové studie detailněji zaměřit na zmíněnou proměnu prostorových vzorců cestovního ruchu, která nebyla na úrovni SO v Praze na rozdíl od Vídně a Berlína zaznamenána. To ovšem naráží na nedostatek dat o přesné lokalizaci nabídek, což by mohl částečně řešit sběr primárních dat a práce v terénu.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY A ZDROJŮ

ADAMIÁK, C. (2018): Mapping Airbnb supply in European cities. *Annals of Tourism Research*, 71, 67–71. <https://doi.org/10.1016/j.annals.2018.02.008> (cit. 16. 2. 2019).

AIRBNB (2019a): About Us. <https://press.airbnb.com/about-us/> (cit. 16. 1. 2019).

AIRBNB (2019b): Ekonomické dopady sdílení domovů ve městech po celém světě. <https://www.airbnb.cz/economic-impact> (cit. 16. 1. 2019).

AIRDNA (2019): Prague.

<https://www.airdna.co/vacation-rental-data/app/cz/default/prague/overview> (cit. 9. 4. 2019).

ALIZADEH, T., FARID, R., SARKAR, S. (2018): Towards Understanding the Socio-Economic Patterns of Sharing Economy in Australia: An Investigation of Airbnb Listings in Sydney and Melbourne Metropolitan Regions. *Urban Policy and research*, 36, 4, 445–463.

AMT FÜR STATISTIK BERLIN-BRANDENBURG (2018): Statistisches Jahrbuch 2018 – Berlin. Kapitel 12 - Handel, Gastgewerbe und Tourismus. https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/produkte/Jahrbuch/jb2018/JB_201812_BE.pdf (cit. 10. 12. 2018).

ARCDATA PRAHA (2016): ArcČR 500 - digitální geografická databáze, verze 3.3. <https://www.arcdata.cz/produkty/geograficka-data/arccr-500> (cit. 19. 10. 2018).

ARIAS SANS, A., QUAGLIERI DOMÍNGUEZ, A. (2016): Unravelling Airbnb: Urban Perspectives from Barcelona. In: RUSSO, A., P., RCIHARDS, G. (eds.): *Reinventing the Local in Tourism: Producing, Consuming and Negotiating Place*. Channel View Publications, New York, 209–228.

BERLIN OPEN DATA (2017): RBS-Bezirke. <https://daten.berlin.de/datensaetze/rbs-bezirke-dezember-2016> (cit. 19. 1. 2019).

BOROS, L., DUDÁS, G., KOVALCSIK, T., PAPP, T., VIDA, G. (2018): Airbnb in Budapest: Analysing spatial patterns and room rates of hotels and peer-to-peer accommodations. *GeoJournal of Tourism and Geosites*, 21, 1, 26–38.

CUSUMANO, M., A. (2015): How Traditional Firms Must Compete in the Sharing Economy. *Communications of the ACM*, 58, 1, 32–34.

ČSÚ (2018): Kapacity hromadných ubytovacích zařízení v okresech a obvodech Prahy.

https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&z=T&f=TABULKA&pvo=CRU02-L7&skupId=1247&katalog=31742&pvo=CRU02-L7&c=v3~8_RP2017&v=v1363_KAT_154_1 (cit. 10. 12. 2018).

- ČTK (2017): Turisté využívající Airbnb obtěžují ostatní obyvatele domů, tvrdí radní. iDNES.cz, 9. 8. 2017. https://www.idnes.cz/ekonomika/domaci/radni-praha-airbnb-obyvatele.A170809_164507_ekonomika_are (cit. 3. 3. 2019).
- ČTK (2018): V Praze 1 narůstají stížnosti na ubytování typu Airbnb. Letos jich eviduje 250. Lidovky.cz, 9. 5. 2018. https://www.lidovky.cz/domov/v-praze-1-narustaji-stiznosti-na-ubytovani-typu-airbnb-letos-jich-eviduje-250.A180509_150331_in_domov_ele (cit. 3. 3. 2019).
- DIE PRESSE (2018): Stadt Wien bricht Verhandlungen mit Airbnb ab. Die Presse, 31. 10. 2018. <https://diepresse.com/home/wirtschaft/recht/5522171/Stadt-Wien-bricht-Verhandlungen-mit-Airbnb-ab> (cit. 3. 4. 2019).
- DUMBROVSKÁ, V. (2013): Vývoj postavení Prahy – destinace cestovního ruchu ve středoevropském prostoru. Diplomová práce. Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje PřF UK, Praha.
- DUMBROVSKÁ, V., FIALOVÁ, D. (2014): Tourist Intensity in Capital Cities in Central Europe: Comparative Analysis of Tourism in Prague, Vienna and Budapest. *Czech Journal of Tourism*, 3, 1, 5–26.
- DREDGE, D., GYIMÓTHY, S. (2015): The collaborative economy and tourism: Critical perspectives, questionable claims and silenced voices. *Tourism Recreation Research*, 40, 3, 286–302. <http://dx.doi.org/10.1080/02508281.2015.1086076> (cit. 04. 12. 2018).
- ESPINOSA, T. P. (2016): The Cost of Sharing and the Common Law: How to Address the Negative Externalities of Home-Sharing. *Chapman Law Review*, 19, 2, 597–627. <http://eds.a.ebscohost.com/eds/pdfviewer/pdfviewer?vid=2&sid=e222c8fd-80b9-4ad7-8c37-9b8a91a6da34%40sessionmgr4006> (cit. 3. 4. 2019).
- FÜLLER, H., MICHEL, B. (2014): ‘Stop Being a Tourist!’ New Dynamics of Urban Tourism in Berlin-Kreuzberg. *International Journal of Urban and Regional Research*, 38, 4, 1304–18.
- GARCÍA-AYLLÓN, S. (2018): Urban Transformations as an Indicator of Unsustainability in the P2P Mass Tourism Phenomenon: The Airbnb Case in Spain through Three Case Studies. *Sustainability*, 10, 8, 2933.
- GÖSSLING, S., HALL, M., C. (2019): Sharing versus collaborative economy: how to align ICT developments and the SDGs in tourism? *Journal of Sustainable Tourism*, 27, 1, 74–96.
- GURRAN, N., PHIBBS, P. (2017): When Tourists Move In: How Should Urban Planners Respond to Airbnb? *Journal of the American Planning Association*, 83, 1, 80–92. <https://doi.org/10.1080/01944363.2016.1249011> (cit. 16. 3. 2019).

- GUTIÉRREZ, J., GARCÍA-PALOMARES, J., ROMANILLOS, G., SALAS-OLMEDO, M. (2017): The eruption of Airbnb in tourist cities: Comparing spatial patterns of hotels and peer-to-peer accommodation in Barcelona. *Tourism Management*, 62, 278–291.
- GUTTENTAG, D. (2015): Airbnb: disruptive innovation and the rise of an informal tourism accommodation sector. *Current Issues in Tourism*, 18, 12, 1192–1217.
- HORN, K., MERANTE, M. (2017): Is home sharing driving up rents? Evidence from Airbnb in Boston. *Journal of Housing Economics*, 38, 14–24.
- HORNER, S., SWARBROOKE, J. (2003): *Cestovní ruch, ubytování a stravování, využití volného času*. Grada, Praha.
- HOTREC (2017): Policy Priorities for a responsible and fair collaborative economy. <https://www.hotrec.eu/wp-content/customer-area/storage/c6ab98527c30a95f0a51ca21205f469d/Policy-Priorities-for-a-responsible-and-fair-collaborative-economy.pdf> (cit. 3. 3. 2019).
- INSIDE AIRBNB (2018): Get the Data – Berlin, Prague, Vienna. <http://insideairbnb.com/get-the-data.html> (cit. 22. 11. 2018).
- INSIDE AIRBNB (2019): About Inside Airbnb. <http://insideairbnb.com/about.html> (cit. 4. 4. 2019).
- IOANNIDES, D., RÖSLMAIER, M., VAN DER ZEE, E. (2018): Airbnb as an instigator of ‘tourism bubble’ expansion in Utrecht's Lombok neighbourhood. *Tourism Geographies*. <https://doi.org/10.1080/14616688.2018.1454505> (cit. 16. 1. 2019).
- JACOBSEN, J. (2003): The Tourist Bubble and the Europeanisation of Holiday Travel. *Journal of Tourism and Cultural Change*, 1, 1, 71–87.
- JEFFERSON-JONES, J. (2015): Airbnb and the housing segment of the modern sharing economy: Are short-term rental restrictions an unconstitutional taking. *Hastings Constitutional Law Quarterly*, 42, 3, 557–576. https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=2624700 (cit. 3. 4. 2019).
- JUDD, D., R., FAINSTEIN, S., S. (1999): *The tourist city*. Yale University Press, New Haven.
- LEVENDIS, J., D., DICLE, M. F. (2016): The Neighborhood Impact of Airbnb on New Orleans. <https://1zxiw0vqx0oryvpz3ikczauf-wpengine.netdna-ssl.com/wp-content/uploads/2016/10/new-orleans-rental-study-2016-1.pdf> (cit. 26. 3. 2019).

- LÉBLOVÁ, K. (2017): Kvůli Airbnb místní nemůžou v centru Prahy mnohdy ani spát. Novinky.cz, 10. 10. 2017. <https://www.novinky.cz/domaci/451360-kvuli-airbnb-mistni-nemuzou-v-centru-prahy-mnohdy-ani-spat.html> (cit. 3. 3. 2019).
- MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY (2017): Sdílené ubytování v Praze. <http://sdileneubytovani.praha.eu/jnp/> (cit. 5. 4. 2019).
- MAITLAND, R. (2010): Everyday life as a creative experience in cities. *International Journal of Culture, Tourism and Hospitality Research*, 4, 3, 176–185.
- MARIANOVSKÁ, V., NĚMEC, M. (2018): Fenomén Airbnb a jeho dopady v kontextu hl. m. Prahy. Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy. Sekce strategií a politik. http://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/ssp/analyzy/bydleni_realitni_trh/fenomen_airbnb_a_jeho_dopady_v_kontextu_hl.m.prahy.pdf (cit. 16. 2. 2019).
- NĚMEC, J. (2018): Airbnb přichází o původní ideu, je z něj tvrdý byznys. V některých částech Prahy má větší kapacity než hotely. *Ekonom*, 8. 11. 2018. <https://ekonom.ihned.cz/c1-66330900-airbnb-v-praze-dohani-hotely-blizi-se-regulace> (cit. 8. 2. 2019).
- NIEUWLAND, S., VAN MELIK, R. (2018): Regulating Airbnb: how cities deal with perceived negative externalities of short-term rentals. *Current Issues in Tourism*. <https://doi.org/10.1080/13683500.2018.1504899> (cit. 16. 3. 2019).
- NIEUWLAND, S. (2017): Help, Airbnb is taking over the City! A study on the impacts of Airbnb on cities and regulatory approaches. Diplomová práce. Faculteit der Managementwetenschappen, Nijmegen.
- OPEN DATA ÖSTERREICH (2015): Bezirksgrenzen Wien. https://www.data.gv.at/katalog/dataset/stadt-wien_bezirksgrenzenwien/resource/f1540ea4-edd4-42f5-9b39-2cbba97fea36 (cit. 19. 1. 2019).
- OSKAM, J., BOSWIJK, A. (2016): Airbnb: the future of networked hospitality businesses. *Journal of Tourism Futures*, 2, 1, 22–42.
- PÁSKOVÁ, M., ZELENKA J. (2002): Výkladový slovník cestovního ruchu. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, Praha.
- SERVICE-PORTAL BERLIN (2019): Ferienwohnungsvermietung – Genehmigung einer zeitweisen Vermietung der Berliner Hauptwohnung oder Nebenwohnung. <https://service.berlin.de/dienstleistung/328146/> (cit. 3. 3. 2019).
- SHATFORD, S. (2017): Airbnb Regulation: How is Legislation Impacting the Growth of Short-Term Rentals? <https://www.airdna.co/blog/effects-airbnb-regulation> (cit. 4. 3. 2019).

SHEPPARD, S., UDELL, A. (2016): Do Airbnb properties affect house prices? Williams College Department of Economics.

<https://web.williams.edu/Economics/wp/SheppardUdellAirbnbAffectHousePrices.pdf> (cit. 26. 3. 2019).

STADT WIEN (2017): Neue Regeln bei Online-Zimmervermietung in Wien seit 17.08.2017 in Kraft. <https://wien1x1.at/site/neue-regeln-bei-online-zimmervermietung-in-wien-seit-17-08-2017-in-kraft/> (cit. 3. 3. 2019).

STADT WIEN (2018): Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien 2018. <https://www.wien.gv.at/statistik/publikationen/jahrbuch.html> (cit. 10. 12. 2018).

STADT WIEN (2019): Vermieten von Wohnungen für touristische Zwecke. <https://www.wien.gv.at/wirtschaft/standort/share-economy/privat-vermieten.html#vermieten> (cit. 7. 4. 2019).

URIELY, N. (1997). Theories of Modern and Postmodern Tourism, *Annals of Tourism Research*, 24, 982–985.

URRY, J. (1990): *The Tourist Gaze: Leisure and Travel in Contemporary Societies*. Sage Publications, London.

ÚŠELA, J., ELČIČ, S. (2018): Začal velký záťah proti sdílené ekonomice, finanční správa půjde po daních z pronájmů bytů přes Airbnb. *Hospodářské Noviny IHNE*D, 30. 7. 2018. <https://archiv.ihned.cz/c1-66205190-zacal-velky-zatah-proti-sdilene-ekonomice> (cit. 3. 3. 2019).

VESELÍKOVÁ, M. (2018): Berňák získal data z Airbnb. Co dělat, pokud jste příjmy řádně nedanili? *Penize.cz*, 6. 8. 2018. <https://www.penize.cz/dane/337809-bernak-ziskal-data-z-airbnb-co-delat-pokud-jste-prijmy-radne-nedanili> (cit. 3. 3. 2019).

ZERVAS, G., PROSERPIO, D., BYERS, J. (2017): The rise of the sharing economy: Estimating the impact of Airbnb on the hotel industry. *Journal of Marketing Research*, 54, 5, 687–705.