

Abstrakt

Tato práce se zabývá vlivem Airbnb, digitální platformy pro krátkodobý pronájem, na ceny bytů v Praze. Tento jev je zkoumán s využitím hedonické regrese na základě unikátních neveřejných dat o prodeji pražských bytů, které se uskutečnily mezi prvním čtvrtletím roku 2014 a třetím čtvrtletím roku 2018. Dále na základě dat o nabídkách ubytování Airbnb a dalších veřejně dostupných městských dat, která umožňují v modelu zahrnout nejen charakteristiky bytu, ale i charakteristiky okolí, které ovlivňují prodejní ceny residenčních bytů. Hlavní proměnnou v hedonické regresi je aktivita Airbnb, která je vyjádřena počtem bytů, které jsou pronajímány v rámci Airbnb v okruhu 300 m kolem každého prodaného bytu v čase prodeje. Výsledky ukazují, že 1% nárůst v aktivitě Airbnb vede ke zvýšení prodejních cen přibližně o 0,0423 %. V centru města je odhadovaný dopad téměř dvojnásobný, a to 0,0816 %. Poslední hypotézou zkoumanou v této práci je význam vlivu Airbnb na ceny bytů v Praze v čase. Bylo zjištěno, že tento vliv vzrostl v letech 2017 a 2018. Ačkoli se odhadované koeficienty mírně liší v závislosti na zvolené zástupné proměnné pro aktivitu Airbnb, všechny výsledky zůstávají statisticky významné.