

DOI: 10.5817/CZ.MUNI.P280-0068-2022-41

# SDÍLENÉ UBYTOVÁNÍ A JEHO VLIV NA CENY NEMOVITOSTÍ: PŘÍPADOVÁ STUDIE Z PRAHY

## Sharing Accomodation and Impact on Property Prices: Case Study from Prague

FILIP EMMER

*Katedra regionální ekonomie a správy* | *Department of Reg. Economics and Administration*  
*Ekonomicko-správní fakulta* | *Faculty of Economics and Administration*  
*Masarykova univerzita* | *Masaryk University*  
✉ *Lipová 41a, 602 00 Brno, Czech Republic*  
*E-mail: 455740@muni.cz*

### **Anotace**

*Tento text přispívá do diskuse o fenoménu sdíleného ubytování, konkrétně platformě Airbnb, tedy o části segmentu sdílené ekonomiky, jenž svým zaměřením zasahuje nejen do fungování trhu turistického ubytování, ale dle akademických pramenů ovlivňuje negativně (mimo jiné) ceny nemovitostí. Cílem příspěvku je proto na statisticky významné hladině vyvrátit nebo potvrdit, případně kvantifikovat tento statisticky významný vliv Airbnb na ceny nemovitostí a přispět tak konkrétními, hmatatelnými argumenty, které pomohou k nalezení a implementování případné efektivní a opodstatněné regulace tohoto segmentu prolínajícího se hned několika odvětvími národního hospodářství. K dosažení cíle je použita statistická metoda vícenásobné regrese a její závěry jsou využity k nastínění případných možných řešení. Takto získané výsledky naznačují parciální vliv krátkodobých pronájmů na ceny nemovitostí, avšak celoměstský význam se nepodařilo identifikovat.*

### **Klíčová slova**

*sdílená ekonomika, trh nemovitostí, Airbnb*

### **Annotation**

*This work focuses on short-term rentals, which is essential part of the sharing economy. This particular segment and its impact on the property prices has been frequently discussed in both mass media and the academic research. The aim of this study is to identify whether or not short term rentals have statistically significant impact on the property prices. To fulfill the main research aim, multiple OLS regression model is applied. Results of this method indicate that Airbnb has local impact and contributes to price rise in areas with significant amount of short-term rental supply. On the other hand, model provides no evidence of impact on the whole city of Prague, which was selected as a basis for this study.*

### **Key words**

*sharing economy, residential property market, Airbnb*

**JEL Classification:** R21, R12, Z32

## 1. Úvod

Ekonomická krize let 2008-2012 zafungovala jako spouštěč celé řady změn ve společenském chování. Jedním z trendů, který vyvstal z ekonomické recese byl fenomén sdílené ekonomiky, jenž penetroval celou řadu ekonomických odvětví od maloobchodu přes mobilitu až po finanční sektor (PwC, 2015). Tento průnik sdílené ekonomiky se nevyhnul ani cestovnímu ruchu, kde díky kombinaci technologického pokroku (Sundararajan, 2016; Sutherland a Jarrahi, 2018) a zvýšeného zájmu o alternativní formy cestování k masovému cestovnímu ruchu vyvstal nový druh ubytování, ve formě krátkodobých pronájmů rezidenčních nemovitostí. Sdílené ubytování se pak mnohdy ztotožňuje s platformou, na níž k interakci mezi nabídkou a poptávkou dochází nejčastěji, tedy entitou Airbnb. Ta datuje svůj vznik právě do období ekonomického útlumu, kdy bylo cestování pro řadu domácností nedosažitelné, nebo finančně velmi nákladné (Airbnb.com). A právě těmto lidem nabídlo Airbnb možnost pronajmout si pokoj za částku řádově nižší než v hromadném ubytovacím zařízení, navíc s další přidanou hodnotou v podobě proklamované autenticity, kterou pobyt u místního rezidenta nabízí (Mody a Hanks, 2019).

S odstupem času však začaly nad fungováním provozovatelů krátkodobých ubytovacích kapacit vyvstávat otázky. Ty největší sebou přináší dopad fungování této platformy na tradiční poskytovatele hromadných ubytovacích služeb (Zervas a kolektiv, 2017), kteří mnohdy argumentují nespravedlivou konkurencí danou nízkými nároky na požární ochranu a hygienické standardy. Popularita krátkodobých pronájmů rovněž zintenzivnila debatu nad negativními externalitami, které pobyt turistů v destinaci přináší. Může se jednat jak o hluk, nepořádek anebo převis poptávky po veřejně poskytovaných stacích (Udell a Sheppard, 2018), tak o nedostatek ubytovacích kapacit pro rezidenty, úpadek bytového fondu a další vlivy promítající se na trh realit a rozmístění populace v destinaci, jež spadá do širší problematiky gentrifkace (Cócola-Gant, 2016).

Poskytovatel krátkodobých pronájmů Airbnb se tak ocitl v situaci, kdy musí obhajovat samu podstatu svého podnikání, které se však stále více odchyluje od své původní myšlenky občasného přivýdělku poskytnutím dočasně nevyužitých kapacit směrem k hlavnímu investičnímu záměru subjektů využívajících platformu Airbnb ze strany nabídky.

### 1.1 Cíl příspěvku a použité metody

Cílem příspěvku je kvantifikovat dopad působení krátkodobých pronájmů na ceny nemovitostí a říci, zda-li má Airbnb statisticky významný vliv na nemovitostní trh, či nikoliv. Cíle bude dosaženo použitím metody vícenásobné lineární regrese (OLS), kdy jako závislé použité proměnné bude použito dat o cenách nemovitostí a jako nezávislé proměnné budou testovány makroekonomické proměnné vycházející z rešerše literatury společně s údaji o cenách nabídek Airbnb. Vhodnější metodou by sice pravděpodobně byla metoda vektorové autoregrese (VAR), tu však nelze spolehlivě aplikovat na poměrně krátkou časovou řadu (2015-2019). S omezením délky časové řady se pojí také omezená vypovídací hodnota modelu OLS a jeho výsledků, proto je nutné výsledné hodnoty vnímat spíše v krátkodobém kontextu s omezenými datovými zdroji. Ty jsou tvořeny údaji o cenách a nájmech v Praze a jejích městských částech, které poskytla společnost Cemap. Data o cenách nemovitostí v rámci Airbnb poskytla společnost AirDNA a všechna data jsou sledována v kvartální periodicitě.

## 2. Teoretická východiska sdílené ekonomiky

Služby krátkodobých pronájmů patří do širšího ekosystému tzv. sdílené ekonomiky. Jedná se o velmi rozmanitý segment ekonomie, která nedisponuje jednou konkrétní definicí. Na to naráží například Botsman a Rogers (2010), kteří tvrdí, že sdílená ekonomika postrádá sdílenou definici.

Výchozím bodem pro účely tohoto textu je práce Felsona a Spaetha (1978) a jejich pojetí tzv. „Collaborative consumption“. Ústřední myšlenkou „společné spotřeby“ dle těchto autorů je snaha vyjádřit potřebu jako něco více než jen individuální přidělování zdrojů, jež by reflektovalo preference jednotlivce. Je proto nutné nahlížet na spotřebitelské chování jako na „skupinu naplňujících aktivit provázaných s dalšími naplňujícími aktivitami“ (Felson a Spaeth, 1978). Stojí za povšimnutí, že tuto tezi autor prezentuje mimo jiné na příkladu cestování, které je právě takovým souborem aktivit, během kterých člověk mimo samotného dopravního prostředku spotřebovává v kolektivu jiných lidí také další statky, a to s důrazem na prostředí, ve kterém interaguje.

Samotný jev společné spotřeby a uvědomění si její přidané hodnoty má ale ještě hlubší kořeny, a to v Hawleyho teorii lidské ekologie (1944). Tato teorie nabyla svého praktického významu s překotným růstem amerických sídel a změnou chování jejich obyvatel. Hawley klade ve své teorii důraz právě na sdílení zájmů, potřeb a zdrojů v rámci komunity.

Ve 21. století však sdílenou ekonomiku o komunitární aspekt rozšířil také technologický pokrok (Belk, 2013). Ten umožnil v kombinaci s ekonomickou krizí, která vytvářela nároky na efektivní a pokud možno cenově co nejméně nákladné využívání zdrojů (Kaplan a Haenlein, 2010), exponenciální rozmach fenoménu sdílené ekonomiky (Wang a Nicolau, 2017). Roli digitalizace zdůrazňuje také Evropská Komise (2016), která digitální platformy považuje za katalyzátor růstu tohoto segmentu. Přidává však ještě jeden důležitý aspekt, kterým je předmět směny v rámci sdílené ekonomiky. Za ten považuje výhradně nevyužitě kapacity a zdroje. Tyto aspekty pak shrnuje ve své definici Koopman a kolektiv (2015) popisem sdílené ekonomiky jako takové formy směny, „kdy jsou nevyužitě zdroje sdíleny mezi sobě rovnými subjekty či spotřebiteli, a to vytváří dodatečnou hodnotu“.

Sdílené ubytování spadá díky své krátkodobosti a nepravidelnosti do segmentu sdílené ekonomiky v cestovním ruchu, ve kterém lze dle Hea (2016) pozorovat největší efekty tohoto trendu. To je dáno dle Tussyadiaha a Sigala (2018) tím, že většina zdrojů v cestovním ruchu je ze své povahy sdíletelná. Avšak samotné dopady sdílení zdrojů, jejich význam a velikost jsou závislé na konkrétní destinaci. Hajibaba a Dolnicar (2017) například dospěli ve své studii k závěru, že služby krátkodobých pronájmů jsou substitutem k tradičním ubytovacím službám, mezi které jsou řazeny zejména hotelová zařízení, a menší HUŽ, včetně penzionů, byť například studie od Hea, Blala a Choia

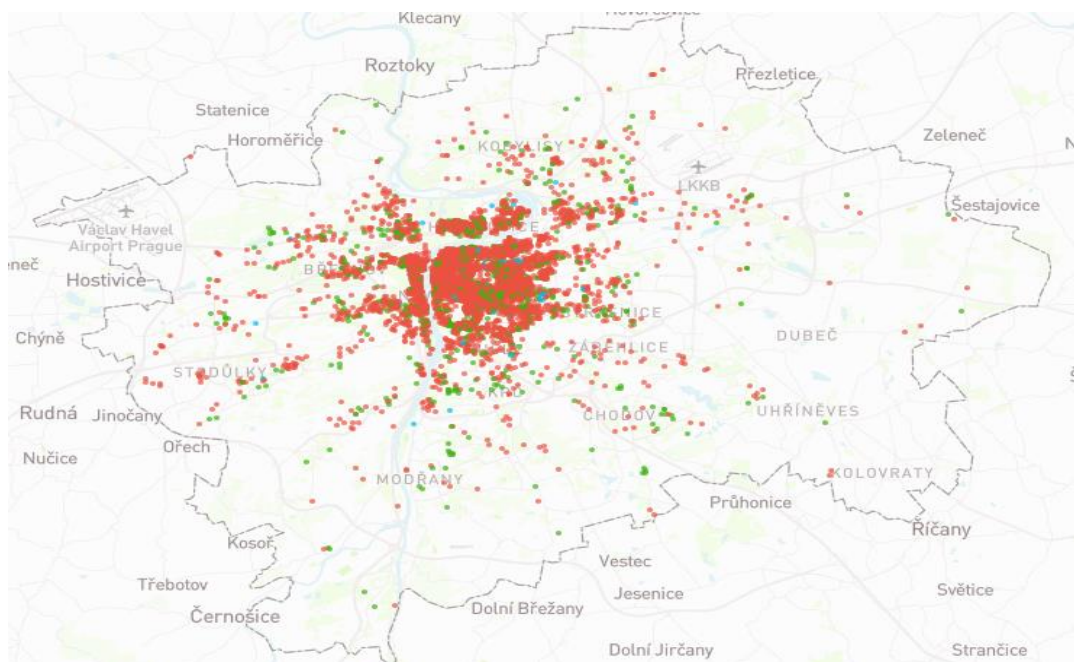
(2019) naznačuje, že poptávka nevnímá sdílené ubytování jako přímou konkurenci k hotelovým zařízením. Dopad právě na toto odvětví může být také značně problematický a nepřímo ovlivňovat také trh nemovitostí, neboť hotelová zařízení nejsou příliš inovativní (Camisón, Monfort-Mir, 2012) a v kombinaci s regulačními omezeními by pro ně služby sdíleného ubytování mohly být vnímány jako likvidační konkurence. Vztah nabídky krátkodobých pronájmů a dopadu na příjmy hotelových zařízení se pokusil kvantifikovat Zervas a kolektiv (2017). Dle jejich závěrů platí, že každých 10 % nárůstu nabídky ubytování přes Airbnb vede k poklesu tržeb tradičních hotelových zařízení o 0,35 %. Přímému vlivu na trh nemovitostí se pak věnuje Udell a Sheppard (2018), ti definují jak přímé dopady, tak transmissní mechanismy, které mají na ceny nemovitostí vliv. I z jejich výzkumu je pak zřejmé, že sdílené ubytování může mít na ceny (nejen) nemovitostí, jak pozitivní, tak negativní vliv.

Samotná sdílená ekonomika sebou přináší jak pozitivní dopady, tak potenciální rizika, a to platí také o sektoru sdíleného ubytování. Jaké dopady má tento fenomén na zkoumanou destinaci však ovlivňuje řada ekonomicko-sociálních proměnných. V kontextu trhu nemovitostí je zúžen jejich přehled na ty proměnné, které významnou měrou dopadají na ceny nemovitostí.

### 3. Praha a Airbnb

Jak lze vyčíst na obrázku č. 1, Airbnb se koncentruje zejména v historickém jádru města Prahy. To je dáno lokalizačními faktory cestovního ruchu, zejména pak kulturními památkami a místy společenských událostí. Tato koncentrace vytváří prostředí pro zkoumání vlivu ve dvou úrovních. Na celoměstské úrovni a v rámci vybraných městských částí. Za pozornost rovněž stojí některé dostupné popisné statistiky vrhající stín pochybnosti na fungování Airbnb v kontextu sdílené ekonomiky. Celkem se nabízelo v celé Praze 7 418 unikátních inzerátů, které byly za období prvních 4 měsíců roku 2021 aktivní. 82 % všech inzerátů v Praze tvořily nabídky celých bytů. Plných 61 % všech inzerátů se nacházelo na území Prahy 1, 2 a 3. Dvě třetiny všech inzerátů v Praze bylo tzv. „multilistingových“, kdy jeden majitel inzeroval více než jednu nemovitost. Na Praze 1 bylo takových nabídek až 80 % a rekordmanem v počtu inzerátů je uživatel s 87 nemovitostmi. Průměrná cena nabídek pak odrážela prostorovou koncentraci, neboť na Praze 1 byly inzeráty v průměru o 41 % dražší než ve zbytku města. Z prezentovaných čísel je zřejmé, že se nejedná ani v nejmenším o naplnění filozofie sdílené ekonomiky, kdy dochází k (občasnému, nepravidelnému) směřování jinak nevyužitých zdrojů. Opak je pravdou, neboť čísla naznačují, že se krátkodobé pronájmy staly hlavním zdrojem příjmu pro řadu subjektů. Uvedené informace je však nutno zasadit do situace na trhu nemovitostí. Praha zažívala v uplynulých letech cenovou dynamiku, která se v cenách bytů zcela odpoutala od reálných příjmů obyvatel Prahy. Srovnání cen bytů na (obrázek 2) umožňuje pozorovat vývoj cen v čase.

**Obr. 1: Prostorová koncentrace inzerátů Airbnb**

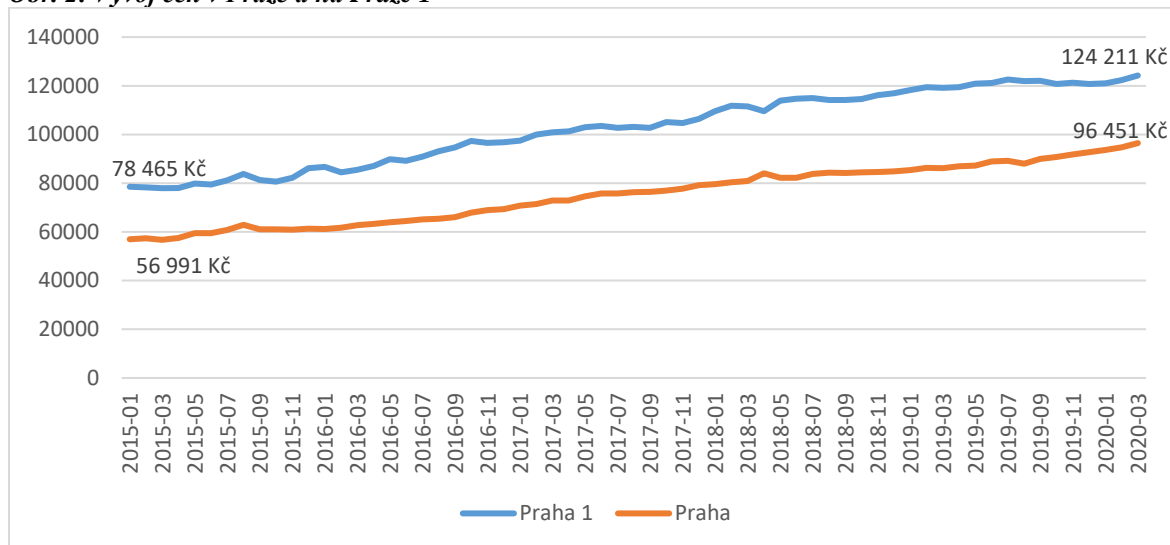


Zdroj: InsideAirbnb.com (2021)

Přestože se na Praze 1 staví velmi málo bytů (v roce 2019 činil počet dokončených bytů na obyvatele jen 0,6 a hodnotu 1 od roku 2015 nepřesáhl), podíl transakcí, zachycený na obrázku 3, vykazoval k začátku pandemie

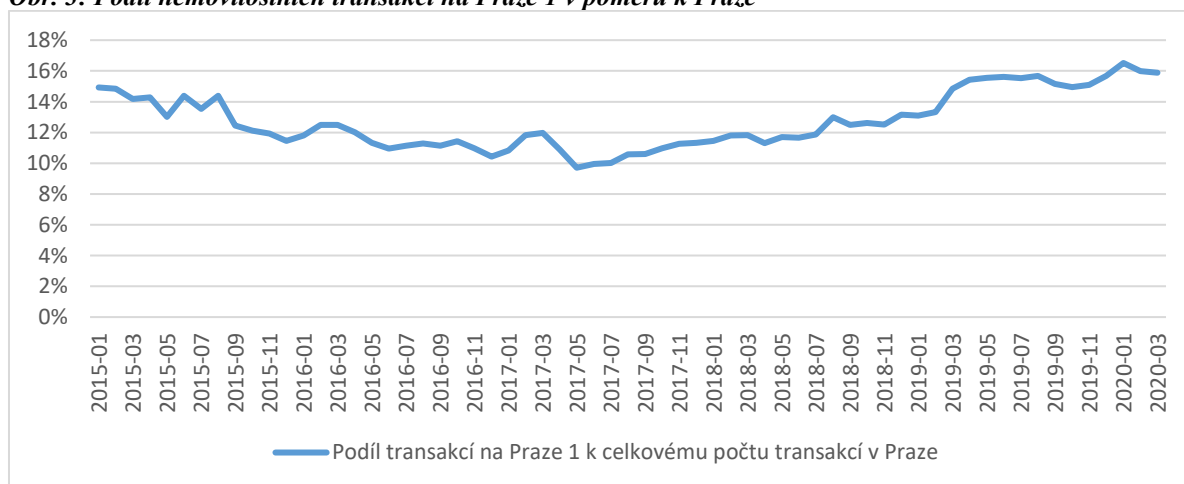
rostoucí trend. Společně s nadprůměrně velkým podílem této městské části k celkovému počtu transakcí v Praze to nepřímo nasvědčuje o investiční aktivitě, která se na tomto území odehrává.

**Obr. 2: Vývoj cen v Praze a na Praze 1**



Zdroj: Cemap.cz (2022), vlastní zpracování

**Obr. 3: Podíl nemovitostních transakcí na Praze 1 v poměru k Praze**



Zdroj: Cemap.cz (2022), vlastní zpracování

#### 4. Determinanty trhu nemovitostí

Pro účely tohoto výzkumu byl vybrán přehled nejvýznamnějších fundamentů, které dle odborné literatury a modelů v nich užívaných na trh nemovitostí působí.

**HDP**- Jedná se o nejobecnější hybatel, který má na ceny nemovitostí vliv prostou ekonomickou intuicí: země s vyšším HDP, a tedy i vyšším bohatstvím si může více dovolit investovat do bydlení, a tudíž vytváří větší a náročnější poptávku po nemovitostech, jak uvádí například Bao a Li (2017). Provázanost HDP a cen nemovitostí upřesňuje například také Englund a Ioannides (1997). Z jejich regresního modelu vyplývá že změny růstu HDP mají prediktivní vypovídací hodnotu o vývoji cen nemovitostí. HDP v kontextu nemovitostního trhu bývá v literatuře používáno jako proxy proměnná ekonomické úrovně a kupní síly obyvatel.

**Populační růst** - Byť je populační růst prezentován jako značně dlouhodobý ukazatel (Capozza, Hendershott, Mack a Mayer, 2002), některé politické reformy a stimuly způsobily masivní migrační proudy a vytvořily tak značný nárůst poptávky po bydlení. Takové procesy popisuje například Wang, Hui a Sun (2017), kteří zkoumali vliv urbanizace na ceny nemovitostí v Číně.

**Nezaměstnanost** - Obecná míra nezaměstnanosti ovlivňuje trh nemovitostí dvojím způsobem. První způsob, jenž je logickým vyústěním teorie nabídky a poptávky je prostý mechanismus. Čím větší populace je zaměstnaná, tím více lidí disponuje kupní silou, jež jim umožňuje být aktivní na nemovitostním trhu. Druhý mechanismus vychází z dvousektorového modelu, se kterým pracuje Branch, Petrosky-Nadeau a Rocheteau (2016) a je jím olaterál, jako který lze použít nemovitost pro další investiční aktivitu.

**Úrokové sazby** - Zřejmě nejtypičtějším druhem sazby, která ovlivňuje poptávku, jsou sazby hypotečních úvěrů. Ve svém panelu s nimi pracuje Mikhed a Zemčík (2009), Lacoviello a Minetti (2003) rovněž zmiňují liberalizaci hypotečního trhu jako jednu z příčin větší sensitivity nemovitostních cen na krátkodobé úrokové sazby, roli úrokových sazeb na hypotečním trhu se zabývali rovněž McQuinn a O'Reilly (2007).

Úrokové sazby však mohou promlouvat na trhu nemovitostí i z pohledu investičního. K tomuto pohledu inklinují zejména Granziera a Kozicki (2015), také ČNB (Plašil, Anderle, 2019) zmiňuje residenční nemovitosti jako potenciálně atraktivní investiční aktivum v prostředí uvolněných úvěrových standardů a nízkých úrokových sazeb.

**Ostatní determinanty** - Odborná literatura pracuje s celou řadou dalších faktorů, které však z důvodu nedostatečné periodicity zveřejňovaných dat nebo vysokého časového zpoždění nelze zkoumat v kontextu tohoto textu. Jedná se zejména o očekávání (Granziera a Kozicki, 2015), stavební regulaci, Mayer a Somerville (2001), či růst cen stavebních materiálů Somerville (1999).

Jednotlivé statisticky nevýznamné proměnné budou z modelu vyřazeny, což však neznamená, že nemají vliv na cenovou dynamiku trhu nemovitostí, pouze se jejich význam nemusí v tak krátkém časovém úseku naplno projevit. V prostředí těchto proměnných pak bude vyhodnocen vliv Airbnb na úrovni města a městské části.

## 5. Model vícenásobné regrese a výsledky

Jako nezávislé proměnné byly do modelu OLS vybrány proměnné z 4. kapitoly, jen HDP bylo nahrazeno mediánovou mzdou, jakožto přesnější proxy proměnnou růstu ekonomické úrovně. Za standardní úrokovou míru byla považována průměrná úroková míra na nové hypoteční úvěry a přidána byla proměnná inflace zachycující nominální trendy. Jednotlivé proměnné byly také testovány v „lagged“ verzích s maximálním zpožděním dvou řádů, jelikož více neumožňovala délka časové řady. Tato limitace také zcela eliminovala proměnnou populační růst. Pakliže nebyla statistická významnost prokázána u dané proměnné v daném časovém zpoždění, byla vyřazena z dílčího modelu a do finálního modelu se tak dostaly jen ty proměnné, které byly statisticky významné. Všechna data v rámci proměnných také byla z důvodu potlačení nestacionarity převedena na logaritmické diference a byly rovněž provedeny testy na jednotkový kořen.

Výsledky jsou prezentovány v tabulkách 1 a 2. Z modelu byly jako statisticky nevýznamné vyřazeny takřka všechny proměnné z kategorie makroekonomických. Zde je příčina nasnadě. Jedná se o velmi krátkou časovou řadu na to, aby se mohly tyto makroekonomické agregáty projevit. Naproti tomu zůstala většina monetárních vlivů, jako je inflace, mzdy, a právě nabídkové ceny Airbnb. Jejich lokální význam byl pro městskou část Prahy 1 potvrzen.

Na Praze 1 má dle koeficientu procentní změna ceny nabídek Airbnb dopad asi 0,12 % do ceny nemovitostí, a to se zpožděním dvou řádů. Naopak samotný růst spotřebitelských cen, byť statisticky významný, má lokální dopad marginální. Zde by bylo vhodnější sledovat konkrétní inflaci v sektoru stavebnictví, to však pro lokální úroveň není možné.

Výsledky Durbin-Watsonovy indikují, že testované proměnné nejsou autokorelované ani v jednom ze zkoumaných případů. Akaiovo a Schwarzovo kritérium poté dosahovalo nejnižších hodnot právě pro tyto zkoumané proměnné v prezentovaném složení, byť zde dochází ke konfliktu ekonomické reality a statistických metod, neboť vyřazené proměnné na trh nemovitostí vliv nepochybně mají, avšak v takto krátké časové řadě a na daném detailu území nelze jejich vliv statisticky potvrdit.

Naopak pro celou obec nebyl vliv Airbnb na ceny nemovitostí nikterak prokázán. Toto zjištění je v souladu s prostorovou koncentrací nabídek v Praze. Za pozornost stojí rovněž celopražské koeficienty. Procentní změna mzdy dle modelu vyvolá více než procentní změnu v cenách nemovitostí, což platí i pro oblast Prahy 1.

Tento jev se dá ekonomicky podložit pákovým efektem hypoték, kdy mezní přírůstek mzdy o korunu umožní skrze hypoteční úvěr poptávat nemovitost s mezní cenou vyšší, než je právě jedna koruna. Vysoké hodnoty koeficientu determinace nutno brát v kontextu omezené výpovědní hodnoty krátkých časových řad.

**Tab. 1: Výstupy OLS modelu krátkodobého vlivu proměnných na ceny nemovitostí na Praze 1**

Proměnná	Koeficient	Směr. chyba	p-hodnota	Stat. význam
Medináová mzda 1	1,03	0,02	8,94e <sup>-20</sup>	***
Ceny Airbnb 2	0,12	0,04	0,0086	***
Inflace	0,07	0,012	1,59e-5	***
Centrovaný koef. Determinace	<b>0,95</b>			
D-W stat.	<b>2,02</b>			
Schwarzovo k.	<b>-74</b>			
Akaiovo k.	<b>-77</b>			

Zdroj: vlastní zpracování

**Tab. 2: Výstupy OLS modelu krátkodobého vlivu proměnných na ceny nemovitostí na úrovni Prahy.**

Proměnná	Koeficient	Směr. chyba	p-hodnota	Stat. význam
Medináová mzda 2	1,06	0,019	1,45e <sup>-18</sup>	***
Ceny Airbnb	0,003	0,047	0,948	
Inflace 2	0,05	0,02	0,016	**
Inflace	0,09	0,023	0,0009	***
Centrovaný koef. Determinace	<b>0,97</b>			
D-W stat.	<b>1,9</b>			
Schwarzovo k.	<b>-69</b>			
Akaiovo k.	<b>-73</b>			

Zdroj: vlastní zpracování

## 6. Závěr

I přes zjevné limitace modelu OLS, které spočívají zejména v krátké časové řadě (ta však ani vzhledem k fenoménu Airbnb delší býti nemohla), jisté aproximaci a použití proxy proměnných či hodnot za vyšší územní celky (typicky úroková míra), lze potvrdit, že Airbnb má vliv na růst cen nemovitostí jistá doporučení a použít zjištění jako iniciaci diskuse.

Mechanismus, kterým se růst cen Airbnb promítá do cen nemovitostí lze považovat za čistě investiční. Předkrizový růst oblíbenosti Airbnb stimuloval ceny, které byli ochotni jejich klienti zaplatit. To však zvyšovalo výnosové procento z takto pronajímané nemovitosti, a to stimulovalo růst poptávky po bytech za účelem jejich dalšího pronájmu. Celý ekosystém krátkodobých pronájmů pak dále vytváří tlak na růst cen nemovitostí.

Lze se oprávněně domnívat, že tento cenový tlak by neexistoval, kdyby platforma Airbnb zůstala plně v konceptu sdílené ekonomiky. To by totiž znamenalo, že by neexistovaly pronájmy celých bytů po většinu roku. Naopak, v nabídce by byly primárně nabízeny jen části bytů. Pokud by se tak Airbnb drželo své původní myšlenky sdílené ekonomiky, subjekty by za účelem maximalizace svého užítku neskupovaly nemovitosti a význam cen Airbnb by byl nulový nebo nevýznamný.

Nabízí se tak otázka, zda-li není oprávněné vyžadovat regulaci krátkodobých pronájmů. Není však zjevně nutno uvažovat plošnou regulaci, nýbrž poskytnutí volitelných nástrojů samosprávám. Podstatu tak získává například regulace maximálního počtu dní v nabídce nebo umožnění pronájmu pouze trvalého bydliště. Dobrým výchozím bodem by rovněž mohla být informační povinnost poskytovatelů krátkodobých pronájmů vůči municipalitám či jejich částem. Takový nástroj by umožnil lépe monitorovat koncentraci tohoto jevu v obci a rovněž by mohla být rozšířená informační báze podkladem pro vyhodnocování vlivů sdíleného ubytování na rezidenty.

Ačkoliv vliv krátkodobých pronájmů na prohlubování nedostupnosti bydlení není primární příčinou vysokého tempa růstu cen nemovitostí, negativně k tomuto trendu přispívá a je proto zcela legitimní vést debaty všech zainteresovaných subjektů na téma eliminace negativních jevů spojených s krátkodobými pronájmy. Tyto zásahy by však stále měly být zaváděny citlivě, neboť i Airbnb se řídí zákony nabídky a poptávky, tedy takovými mechanismy, jejichž regulace přirozeného působení může ve výsledku efektivitu, a tím i přebytek spotřebitele, razantně snížit.

**Literatura**

- [1] AIRBNB, (2022). *Airbnb* [online]. [cit. 2022-03-17]. Dostupné z: <https://www.airbnb.cz/>
- [2] BAO, H., LI, S., (2017). House Price Determinants: The Roles of Fundamentals and Sentiments. *Journal of Real Estate Practice and Education*, vol. 20, no. 1, pp. 63-77. ISSN 1930-8914. DOI: 10.1080/10835547.2017.12091770
- [3] BRANCH, W. N., PETROSKY-NADEAU, N., ROCHETEAU G., (2016). Financial frictions, the housing market, and unemployment. *Journal of Economic Theory*, vol. 164, no. 1, pp. 101-135. ISSN 0022-0531. DOI: 10.1016/j.jet.2015.07.008.
- [4] CAMISÓN, C., MONFORT-MIR, V., (2012). Measuring innovation in tourism from the Schumpeterian and the dynamic capabilities perspectives. *Tourism Management*, vol. 33, no. 4, pp. 776-789. ISSN 0261-5177. DOI: 10.1016/j.tourman.2011.08.012
- [5] CAPOZZA, D., HENDERSHOTT, P., MACK, CH., MAYER, CH., (2002). Determinants of Real House Price Dynamics. *European Real Estate Society*. DOI: doi:10.3386/w9262
- [6] CEMAP, (2021). *Cenové mapy* [online]. [cit. 2022-03-17]. Dostupné z: <https://cemap.cz/>
- [7] CÓCOLA-GANT, A., (2016). Holiday rentals: The New Gentrification Battlefield. *Sociological Research Online*, vol. 21, no. 3, pp. 112-120. ISSN 1360-7804. DOI: 10.5153/sro.4071
- [8] ENGLUND, P., IOANNIDES, Y., (1997). House Price Dynamics: An International Empirical Perspective. *Journal of Housing Economics*, vol. 6, no. 2, pp 1051-1377. ISSN 1051-1377. DOI: 10.1006/jhec.1997.0210.
- [9] FELSON, M., SPAETH, J. L., (1978). Community Structure and Collaborative Consumption: A Routine Activity Approach. *American Behavioral Scientist*, vol. 21, no. 4, pp. 614-624. ISSN 0002-7642. DOI: 10.1177/000276427802100411
- [10] GRANZIERA, E., KOZICKI, S., (2015). House price dynamics: Fundamentals and expectations. *Journal of Economic Dynamics and Control*, vol 60, no. 1, pp. 152-165. ISSN 0165-1889. DOI: 10.1016/j.jedc.2015.09.003.
- [11] HAJIBABA, H., DOLNICAR, S. (2017). Substitutable by peer-to-peer accommodation networks. *Anal of tourism research*, vol. 66, no. 1, pp. 185-188. ISSN 0160-7383. DOI: 10.1016/j.annals.2017.05.013.
- [12] HAWLEY, A., (1944). Ecology and Human Ecology. *Social Forces*, vol. 22, no. 4, pp. 398-405. ISSN 0037-7732. DOI: 10.2307/2571805
- [13] HEO, C. (2016). Sharing economy and prospects in tourism research. *Anal of tourism research*, vol. 58, no. 1, pp. 166-170. ISSN 0160-7383. DOI : <https://www.cabdirect.org/cabdirect/abstract/20163196886>
- [14] HEO, C., BLAL, I., CHOI, M., (2019). What is happening in Paris? Airbnb, hotels, and the Parisian market: A case study. *Tourism management*, vol. 70, no. 1, pp. 78-88, ISSN 0261-5177. DOI: 10.1016/j.tourman.2018.04.003.
- [15] INSIDE AIRBNB, (2022). *Inside Airbnb* [online]. [cit. 2022-03-17]. Dostupné z: <http://insideairbnb.com/>
- [16] LACOVIELLO, M., MINETTI, R., (2003). Financial Liberalization And The Sensitivity Of House Prices To Monetary Policy: Theory And Evidence. *The Manchester School*, vol. 71, no. 1, pp. 20-34. ISSN 1463-6786. DOI: 10.1111/1467-9957.00332.
- [17] MAYER, I. C., SOMMERVILLE, C. T., (2000). Land use regulation and new construction. *Regional Science and Urban Economics*, vol. 30, no. 6, pp. 639-662. ISSN 0166-0462. DOI: 10.1016/S0166-0462(00)00055-7.
- [18] O'REILLY, G., MCQUINN, K., (2008). Assessing the role of income and interest rates in determining house prices. *Economic Modelling*, vol. 25, no. 3, pp. 377-390. ISSN 0264-9993. DOI: 10.1016/j.econmod.2007.06.010.
- [19] MIKHED, V., ZEMČÍK, P., (2009). Do house prices reflect fundamentals? Aggregate and panel data evidence. *Journal of Housing Economics*, vol. 18, no. 2, pp. 140-149. ISSN 1051-1377. DOI: 10.1016/j.jhe.2009.03.001.
- [20] MODY, M., HANKS, L., (2020). Consumption Authenticity in the Accommodations Industry: The Keys to Brand Love and Brand Loyalty for Hotels and Airbnb. *Journal of Travel Research*, vol. 59, no. 1, pp. 173-189. ISSN 0047-2875. DOI: 10.1177/0047287519826233
- [21] PLAŠIL, M., ANDRLE, M., (2019). *Hodnocení udržitelnosti cen rezidenčních nemovitostí* [online]. [cit. 2022-02-12]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/tematicke-clanky-o-financi-stabilite/Hodnoceni-udrzitelnosti-cen-rezidenčních-nemovitostí/>
- [22] PWC, (2015). *Sharing or paring?: Growth of the sharing economy*. [online]. [cit. 2022-02-12]. Dostupné z: <https://www.pwc.com/hu/en/kiadvanyok/assets/pdf/sharing-economy-en.pdf>
- [23] SHEPPARD, S., UDELL, A., (2016). *Do Airbnb properties affect house prices?* [online]. [cit. 2022-2-13] Dostupné z: <https://web.williams.edu/Economics/wp/SheppardUdellAirbnbAffectHousePrices.pdf>
- [24] SOMMERVILLE, C. T., (1999). Residential Construction Costs and the Supply of New Housing: Endogeneity and Bias in Construction Cost Indexes. *Journal of Real Estate Finance and Economics*, vol. 18, no. 1, pp. 43-62. ISSN 0895-5638. Dostupné z: <https://link.springer.com/article/10.1023/A:1007785312398>

- [25] SUNDAJARAN A., (2016). *The Sharing Economy: The End of Employment and the Rise of Crowd-Based Capitalism*. Cambridge: MITPress ltd. ISBN 0262533529
- [26] SUTHERLAND, W., JARRAHI, H., (2018). The sharing economy and digital platforms: A review and research agenda. *International Journal of Information Management*, vol. 43, no.1, pp. 328-341. ISSN 0268-4012. DOI: 10.1016/j.ijinfomgt.2018.07.004
- [27] TUSSYDIAH, L., SIGALA, M., (2018). Shareable tourism: tourism marketing in the sharing economy. *Journal of Travel & Tourism Marketing*, vol. 35, no. 1, pp. 1-4. ISSN 1540-7306. DOI: 10.1080/10548408.2018.1410938
- [28] Wang, X., HUI, E., SUN, J., (2017). Population migration, urbanization and housing prices: Evidence from the cities in China. *Habitat International*, vol. 66, no. 1, pp. 49-56. ISSN 0197-3975. DOI: 10.1016/j.habitatint.2017.05.010
- [29] ZERVAS, G., PROSPERIO, D., BYERS, J. W., (2017). The Rise of the Sharing Economy: Estimating the Impact of Airbnb on the Hotel Industry. *Journal of Marketing Research*, vol. 54, no. 5, pp. 687-705. ISSN 0022-2437. DOI: 10.1509/jmr.15.0204.

***Příspěvek byl zpracován v rámci grantu na projekt Specifické faktory konkurenceschopného rozvoje na regionální a lokální úrovni (MUNI/A/1406/2021).***