

Sdílené ubytování a jeho vliv na ceny nemovitostí: Případová studie z Prahy

Ing. Filip Emmer

Obsah

1. Představení cíle příspěvku
2. Představení problematiky sdílené ekonomiky
3. Sdílená ekonomika a ceny nemovitostí
4. Praha a Airbnb
5. Metodika a výsledky
6. Diskuse
7. Zdroje

1. Představení cíle

- „Cílem příspěvku je kvantifikovat dopad působení krátkodobých pronájmů na ceny nemovitostí.“
- Kvantifikací cíle se rozumí určení statisticky významného vlivu proměnné ceny inzerátů. Airbnb v nemovitostním modelu.

2. Představení problematiky sdílené ekonomiky

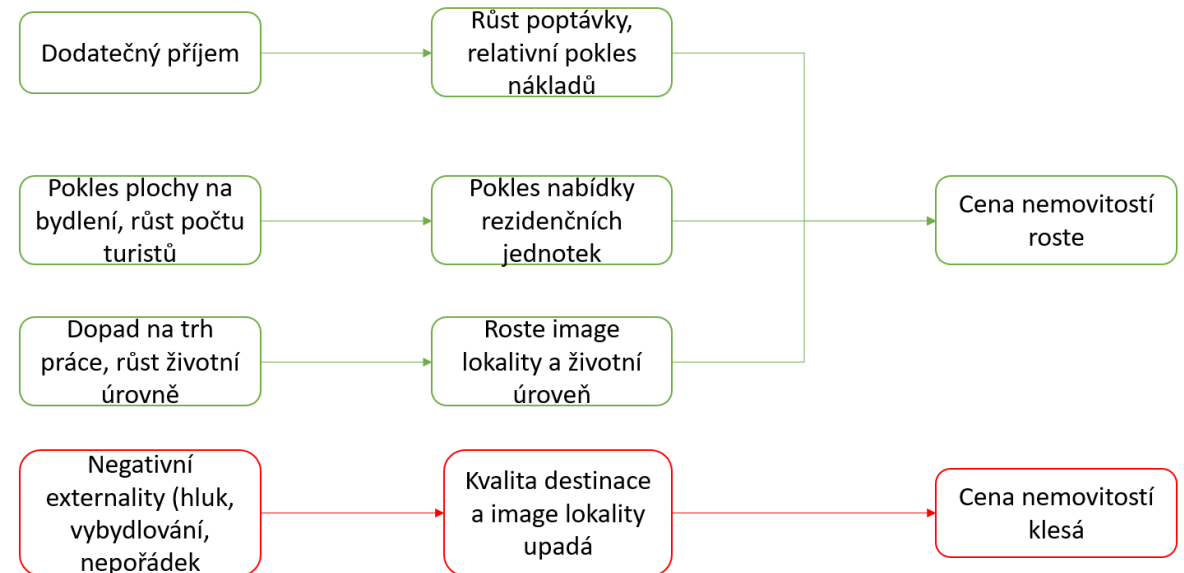
- Prvotní teoretické ukotvení sdílená ekonomika nachází v teorii lidské ekologie (Hawley, 1944).
- Definici reflektující technologický pokrok přináší například Evropská Komise (2016).
- **„Sdílená ekonomika je taková forma směny, kdy jsou nevyužité zdroje sdíleny mezi sobě rovnými subjekty či spotřebiteli, a to vytváří dodatečnou hodnotu“.**
- Cestovní ruch je významným segmentem, který je se sdílenou ekonomikou spjat (Airbnb, Uber...).



Zdroj: Zervas et al., 2017, vlastní zpracování

3. Sdílená ekonomika a ceny nemovitostí

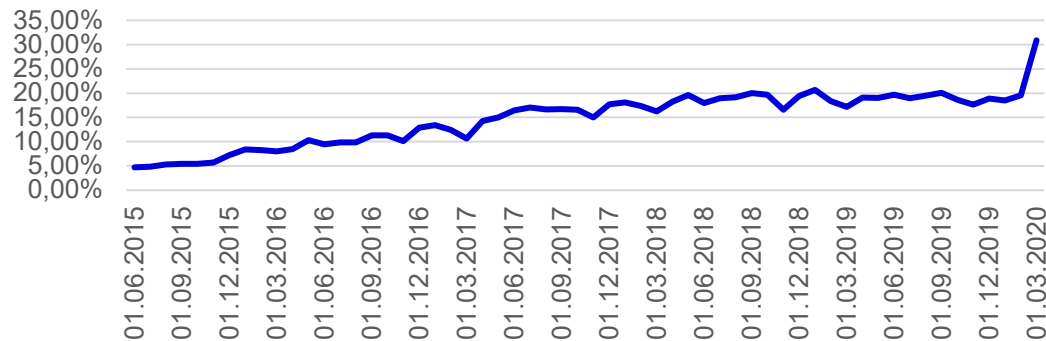
- Směr působení krátkodobých pronájmů není jednoznačný
- Působení krátkodobých pronájmů může vést například k:
 1. Konverzi hotelů na byty (Zervas a kolektiv, 2017)
 2. Gentrifikaci (Wachsmuth a Weisler, 2018)
 3. Růstu životní úrovně rezidentů



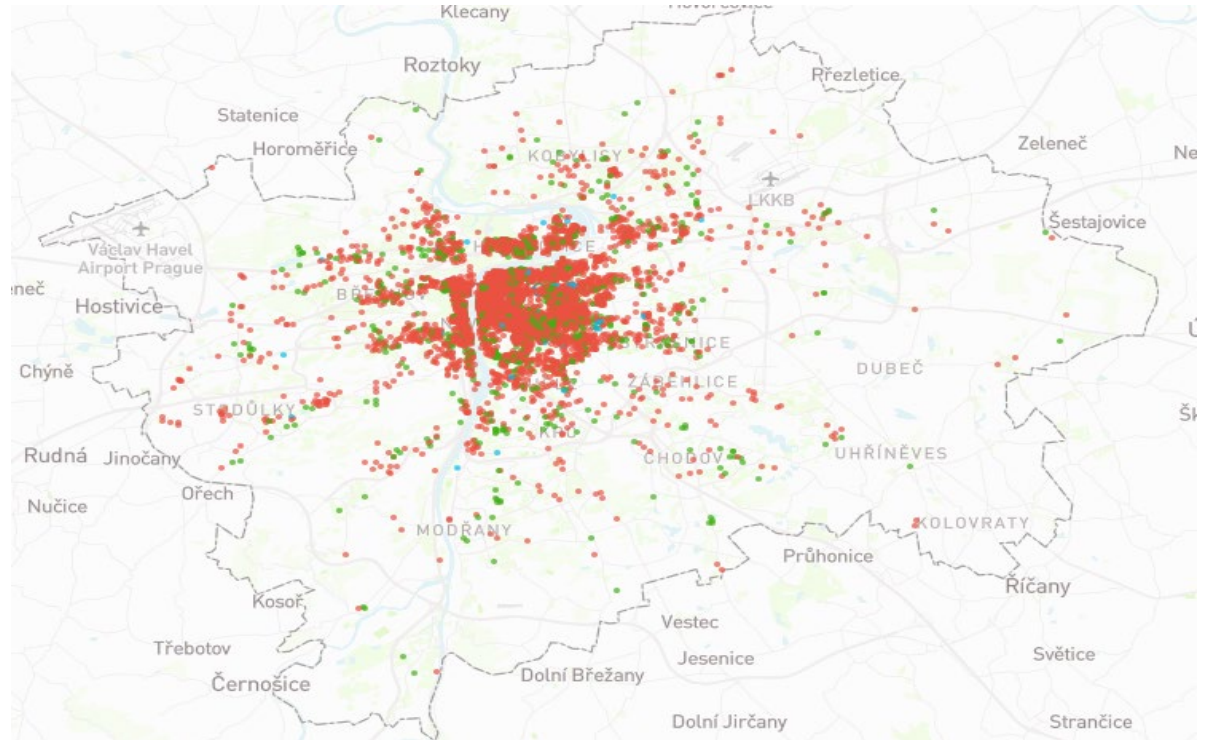
Zdroj: Udell a Sheppard, 2018

4. Praha a Airbnb

- V roce 2019 4,3 mil. Přenocování z 18,5 mil.
- Prostorová koncentrace silně orientovaná na centrum města.
- 82 % inzerátů jen celé byty.
- Na Praze 1 bylo 80 % inzerátů tzv. multilistingových.



— Podíl přenocování v Airbnb na celkovém počtu přenocování



Zdroj: InsideAirbnb.com, 2021

5. Metodika a výsledky práce

- Jako hlavní statistická metoda byla použita vícenásobná regrese (OLS model)
 - Kvartální data od roku 2015 do 1Q 2020.
 - Z proměnných relevantních dle odborné literatury byl sestaven model se zakomponováním průměrné ceny inzerátů Airbnb.
 - Jako závislá proměnná byla použita průměrná cena na Praze 1, potažmo v Praze.
 - Proměnné (s výjimkou úrokových sazeb) byly transformovány na logaritmované diference.
 - Proveden byl DF test na jednotkový kořen.
 - Testováno bylo rovněž časové zpoždění pro jednotlivé vysvětlující proměnné.

5. Metodika a výsledky práce

Výstupy OLS modelu pro Prahu

Proměnná	Koeficient	Směr. chyba	p-hodnota	Stat. význam
Medinářová mzda 2	1,06	0,019	1,45e-18	***
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.	0,97			
Determinace				
D-W stat.	1,9			
Schwarzovo k.	-69			
Akaiovo k.	-73			

Výstupy OLS modelu pro Prahu 1

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

- Na úrovni městské části má Airbnb vliv na statisticky významný vliv na cenu nemovitostí
- Na úrovni celého města se tento vliv prokázat nepodařilo

6. Diskuse

7. Zdroje

- AIRBNB, (2022). *Airbnb* [online]. [cit. 2022-03-17]. Dostupné z: <https://www.airbnb.cz/>
- HAWLEY, A., (1944). Ecology and Human Ecology. *Social Forces*, vol. 22, no. 4, pp. 398-405. ISSN 0037-7732. DOI: <https://doi.org/10.2307/2571805>
- INSIDE AIRBNB, (2022). *Inside Airbnb* [online]. [cit. 2022-03-17]. Dostupné z: <http://insideairbnb.com/>
- 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>
- 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](https://doi.org/10.1509/jmr.15.0204).