

Jancsik András

Az Airbnb és a budapesti szálláshelypiac

Megosztás-gazdaság

- „Szemantikai zűrzavar”
- Nézőpontok
 - Szociológiai
 - Közgazdasági
 - Menedzsment-tudományok
- Saját értelmezés
 - Egy olyan rendszer, ahol az értékteremtés alapvetően a különféle gazdasági javakhoz való *hozzáférés* révén valósul meg, mégpedig egy-egy *internetes platformon* keresztül szerveződő *közösség* tagjai közötti közvetlen (peer-to-peer) kapcsolatok keretében.

Hajtóerők

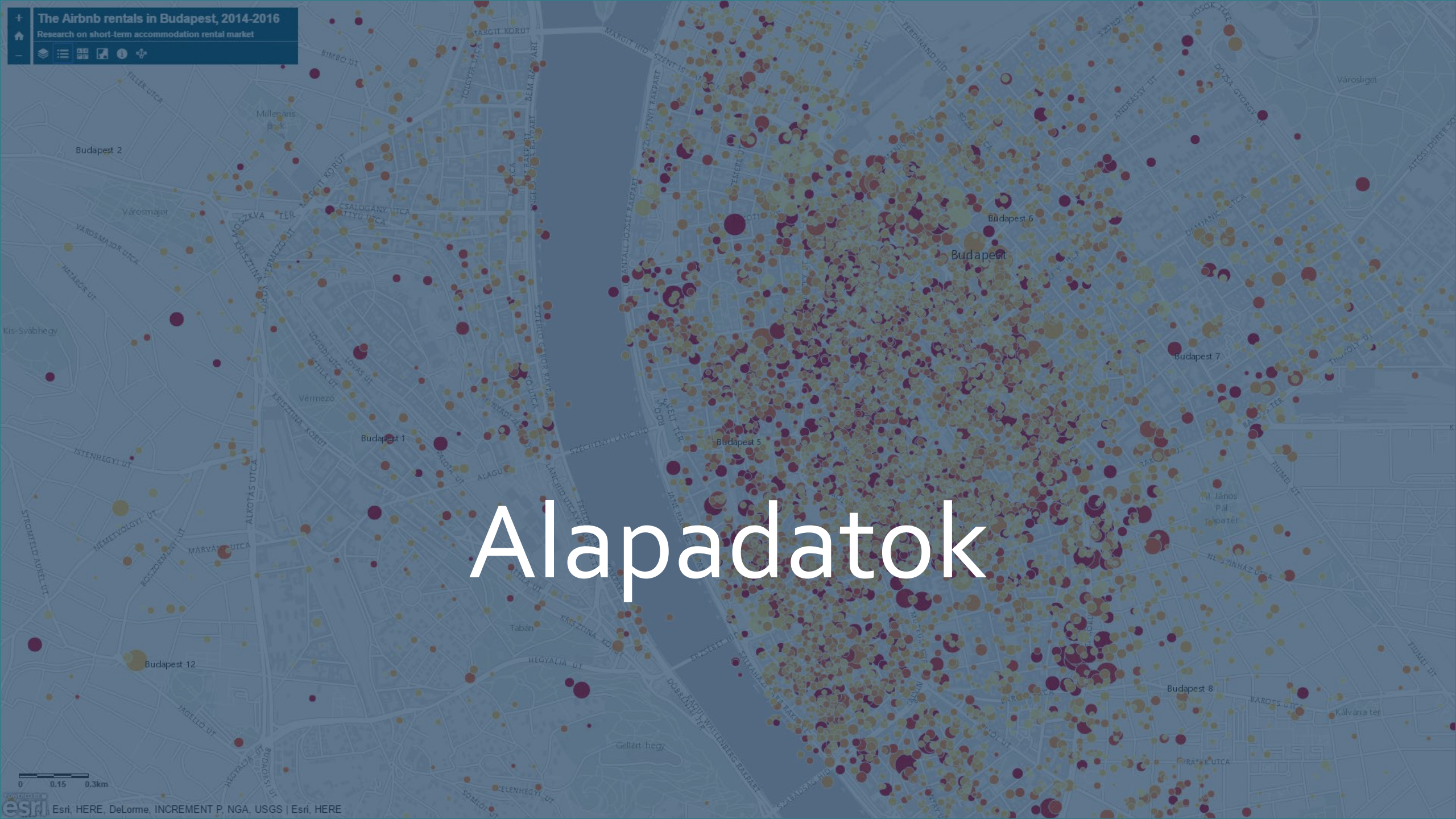
- Technológiai fejlődés → tranzakciós költségek csökkenése
- Környezettudatosság erősödése
- Fogyasztás-ellenesség, antikapitalizmus
- Közösségi kapcsolatépítés szándéka
- Értékrendbeli változások
- Gazdasági körülmények

Rövid távú lakáskiadás

- Hatalmas népszerűség
- Szabályozási problémák
- Számos megalapozatlan vagy téves feltételezés
- Hagyományos statisztika számára jórészt „láthatatlan”
- Airbnb: domináns platform

Kutatás

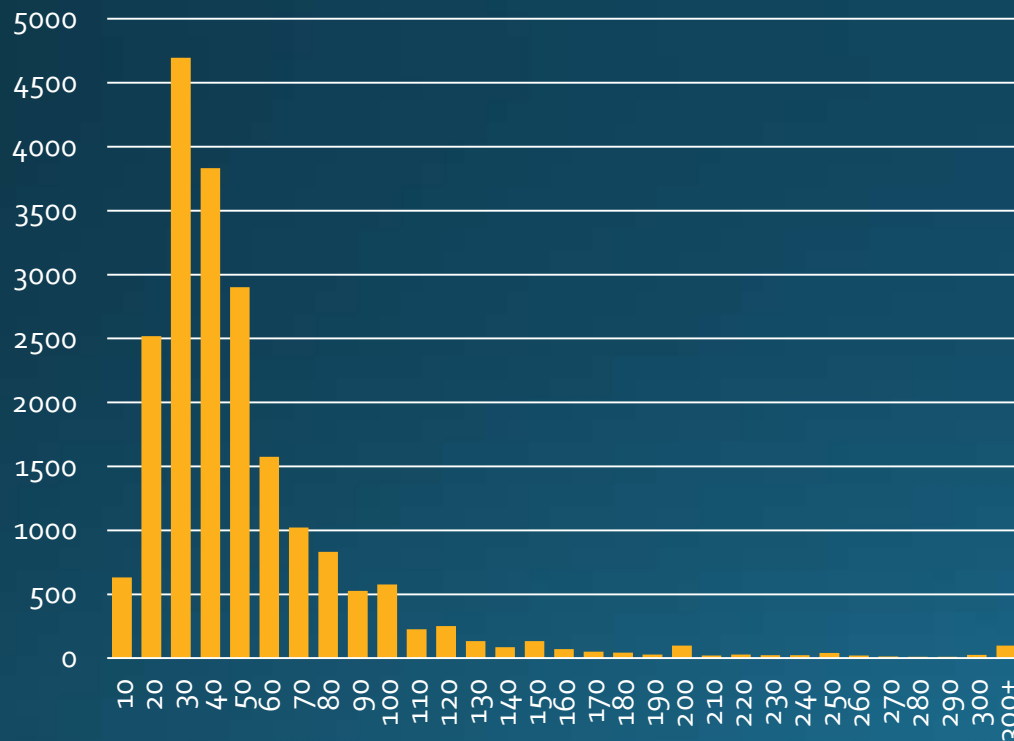
- Adatfelvétel: 2014 októberétől 2018 januárjáig
- Módszer: web scraping + interjúk
- Adatállomány
 - 20583 ingatlan
 - 11060 felhasználó („házigazda”)
 - 80-130 egyedi adat ingatlanonként (időszaktól függően)



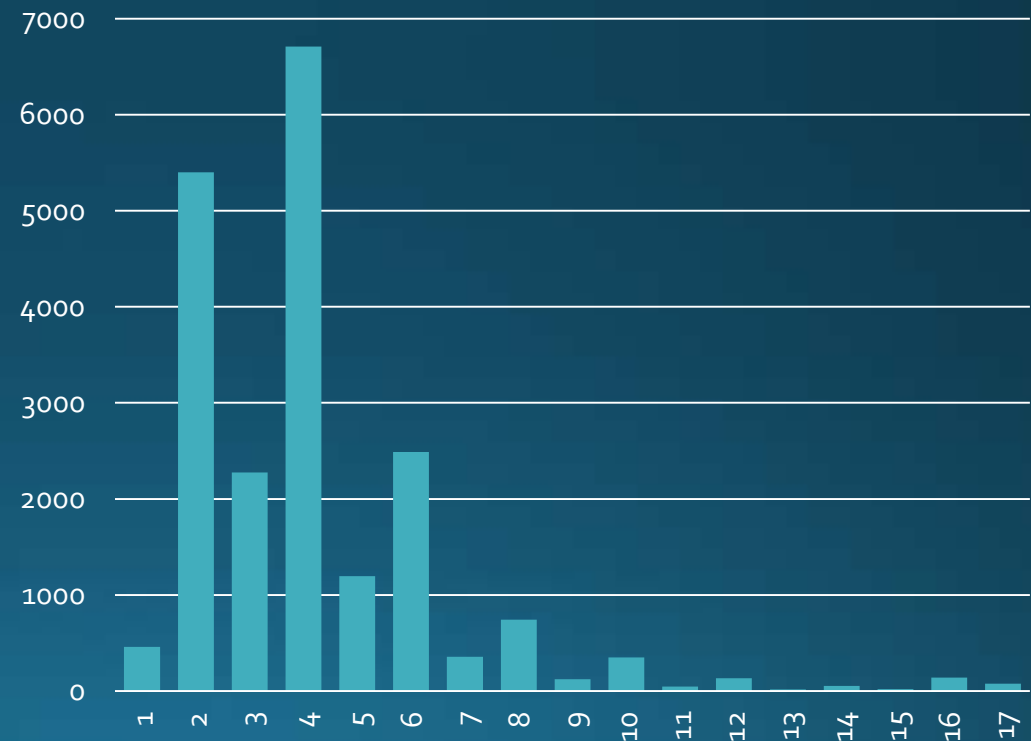
Alapadatok

Lakások alapadatai

Lakásárak megoszlása (EUR/éj)

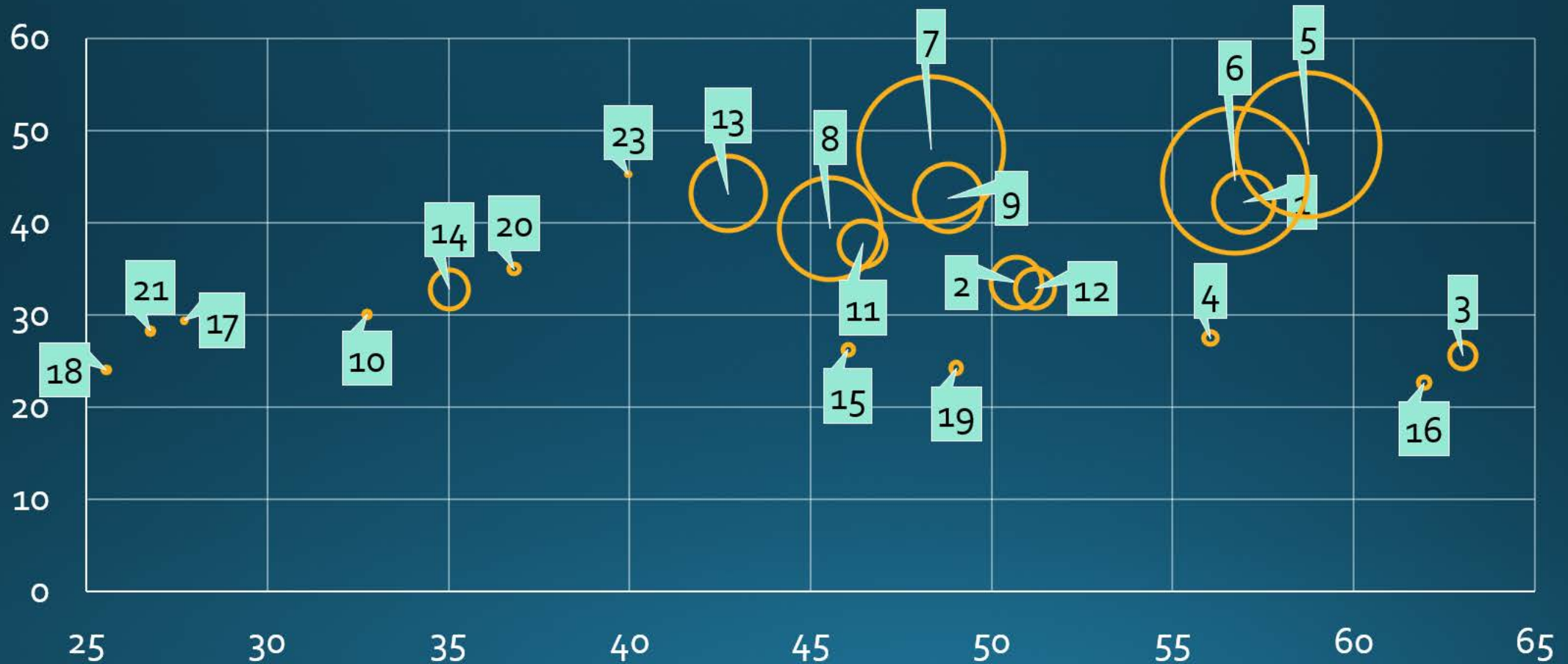


Lakásonkénti férőhelyek megoszlása



Az adatok az Airbnb-n 2014. okt. és 2017. dec. között összesen publikált lakásokra vonatkoznak

Kerületi adatok



X tengely: átlagár (EUR), Y tengely: átlagos kihasználtság (%), buborékméret: egységek száma

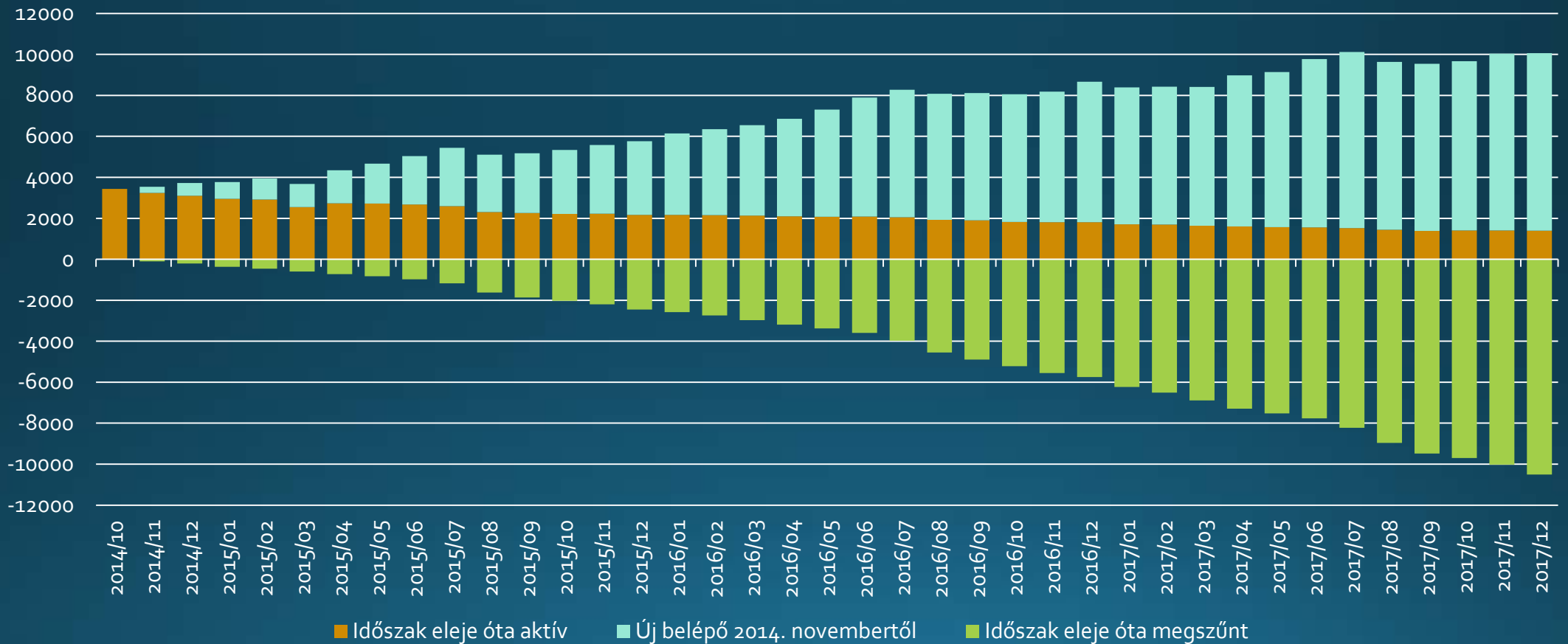
A kínálat területi megoszlása

- Térképes ábrázolás

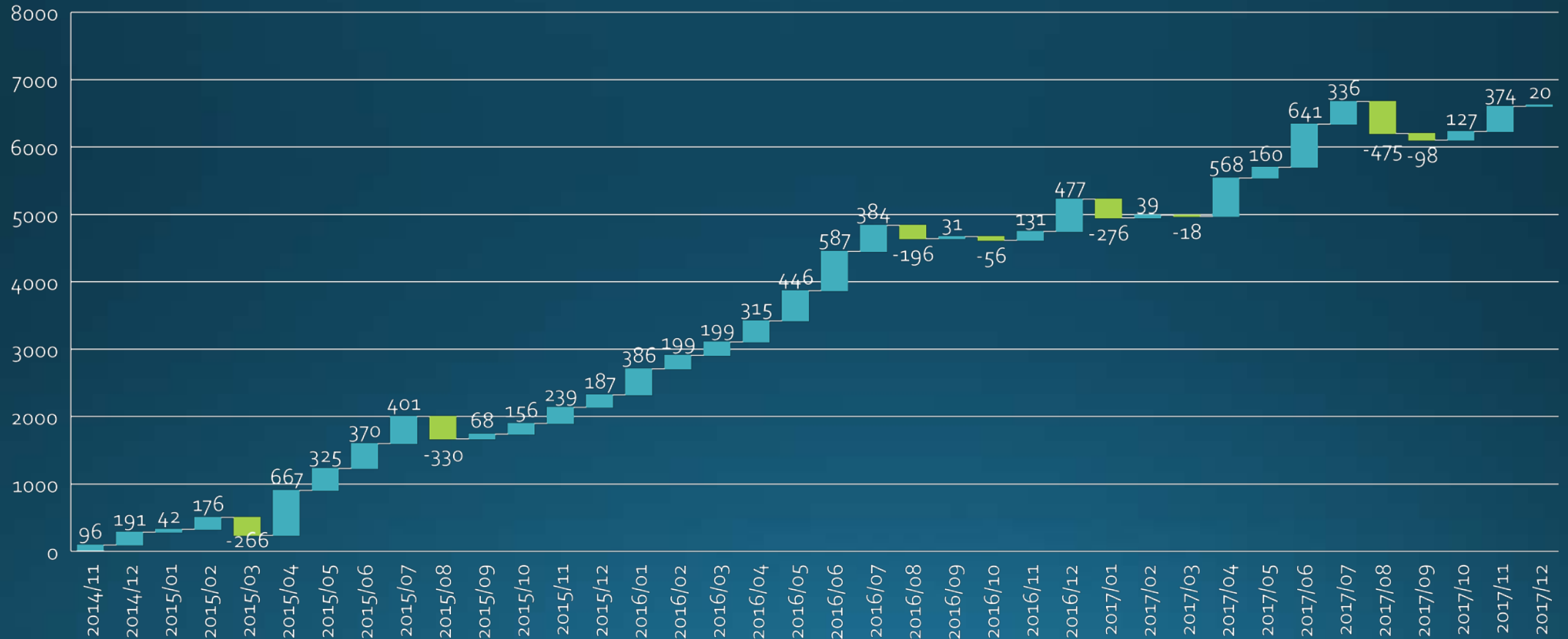


A kínálat dinamikája

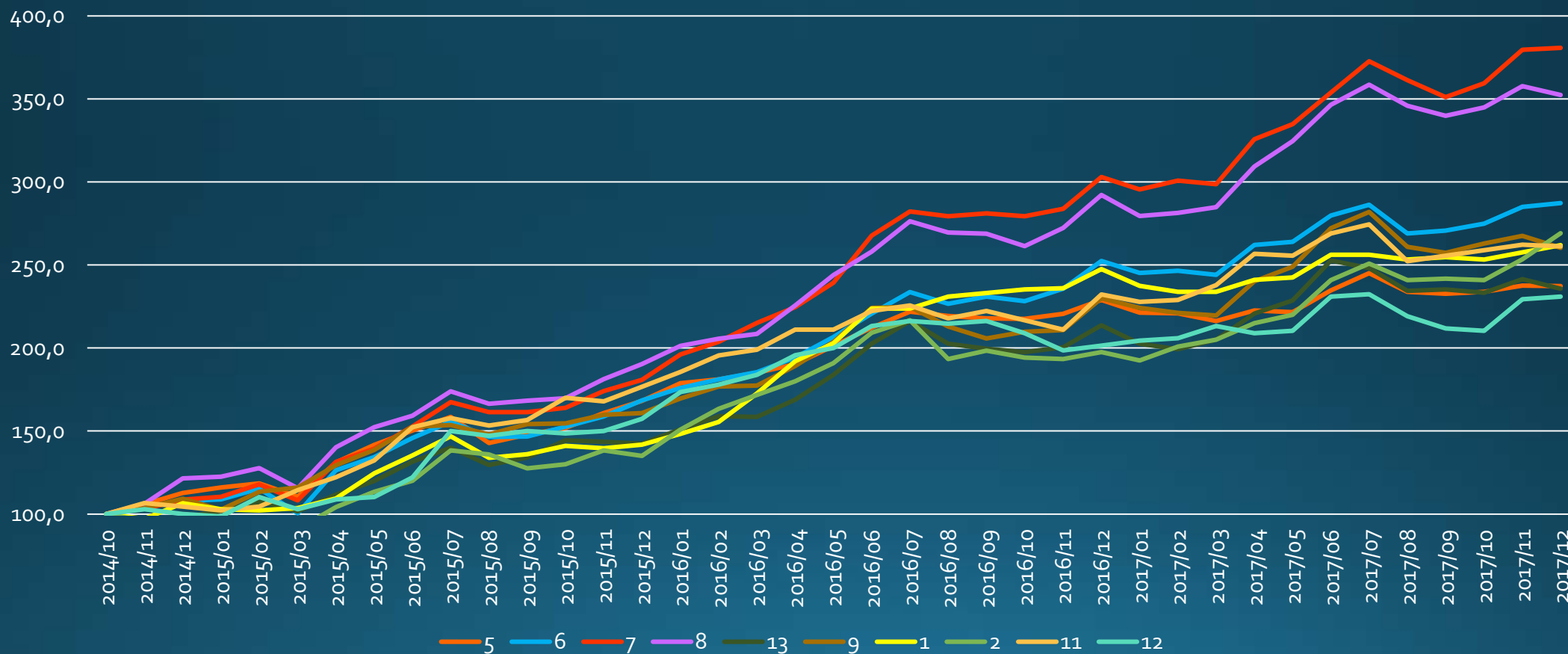
A kínálat dinamikája (2014-2017)



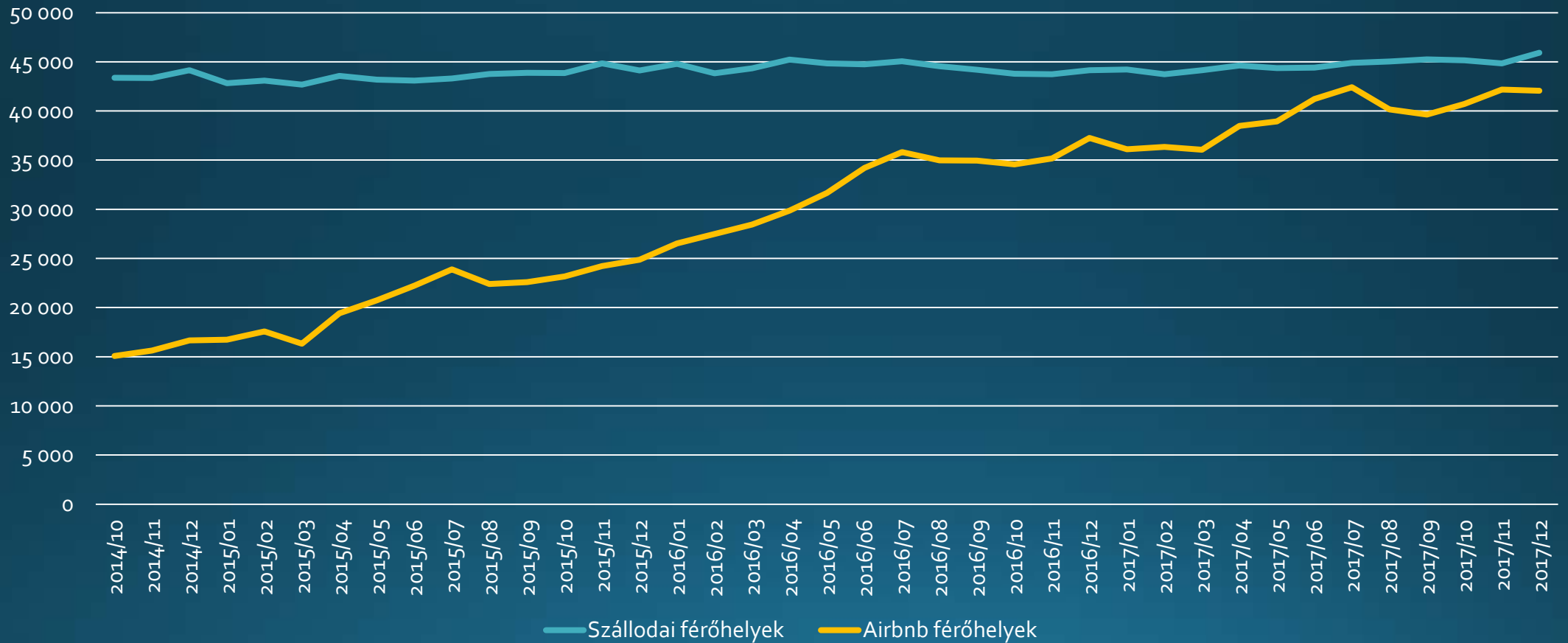
Lakásszám-változás havonta



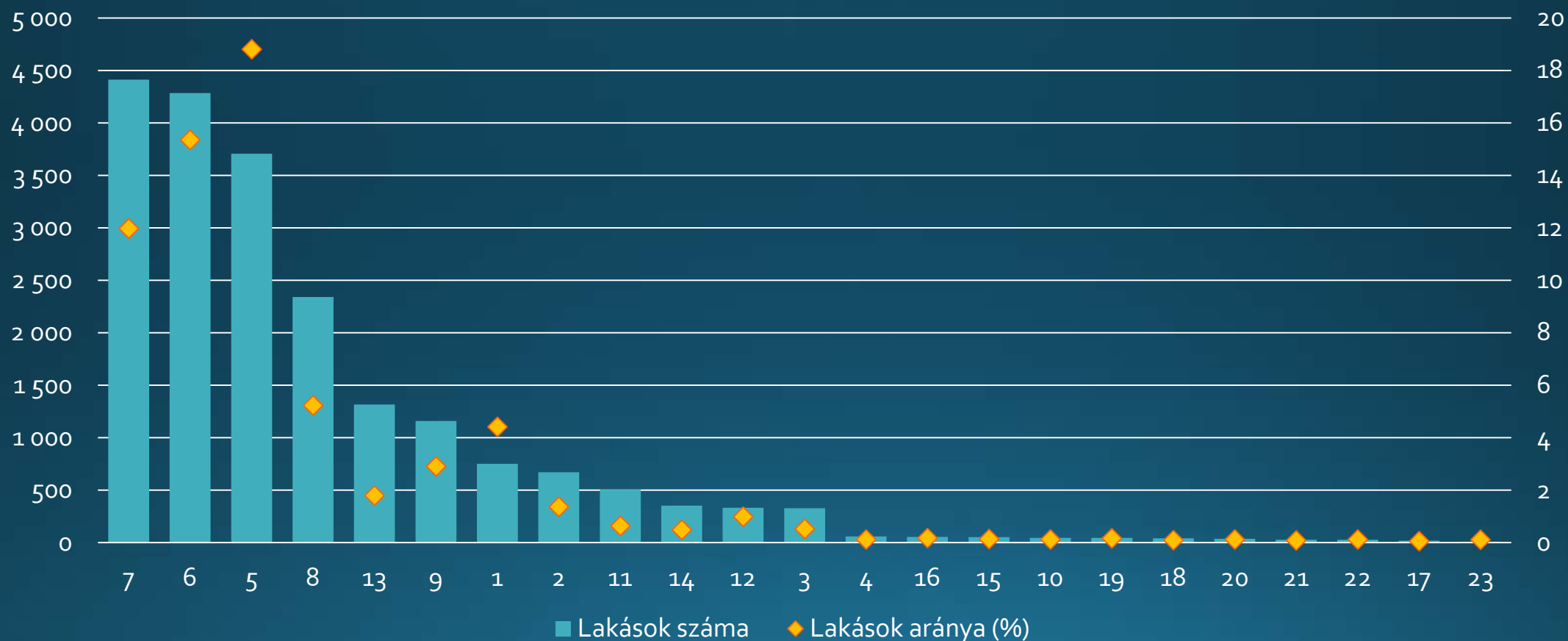
Lakások száma kerületenként (2014. okt. = 100%)



Férőhelyek száma, szállodák és Airbnb



Az Airbnb-n megjelent lakások száma és aránya



Bal tengely: az Airbnb-n megjelent lakások kerületenként összesen, 2014. okt – 2017. dec.

Jobb tengely: az Airbnb-lakások aránya a teljes lakásállományon belül (lakások száma: 2015. decemberi adat, KSH)

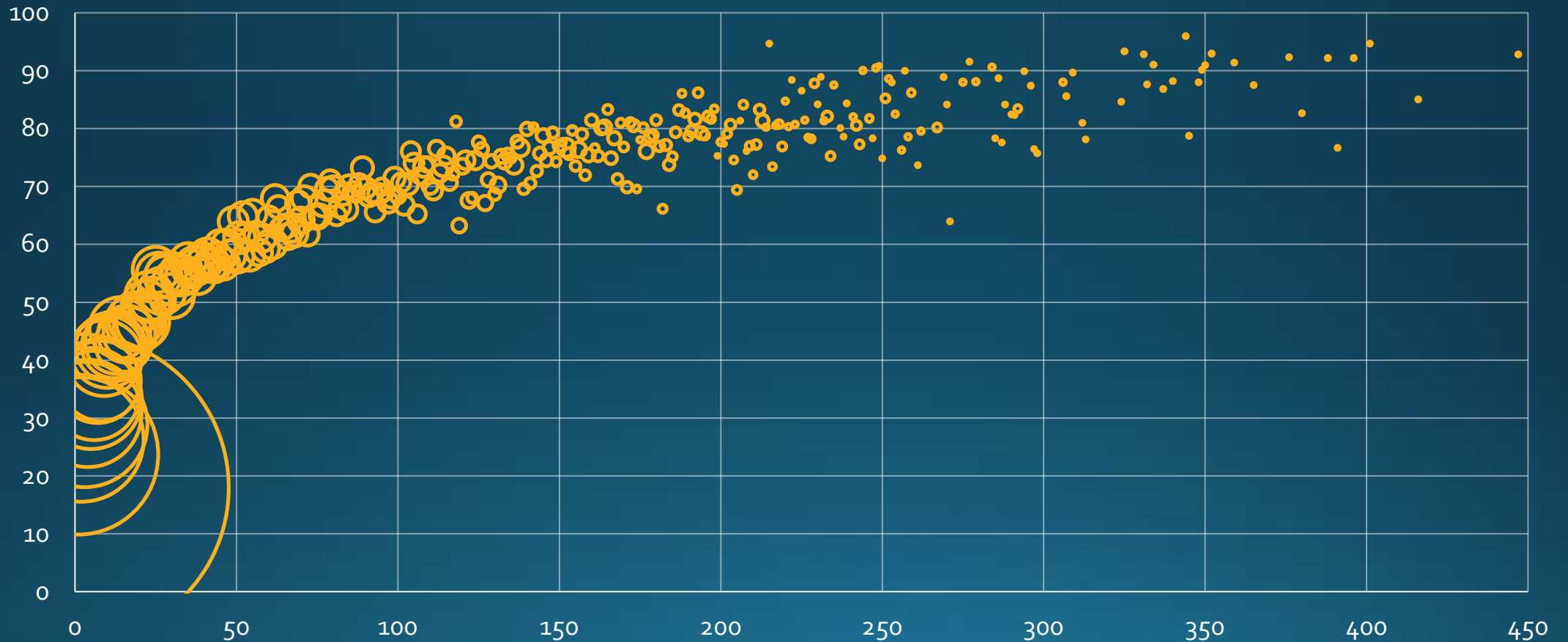


Változók összefüggései

Korrelációs mátrix

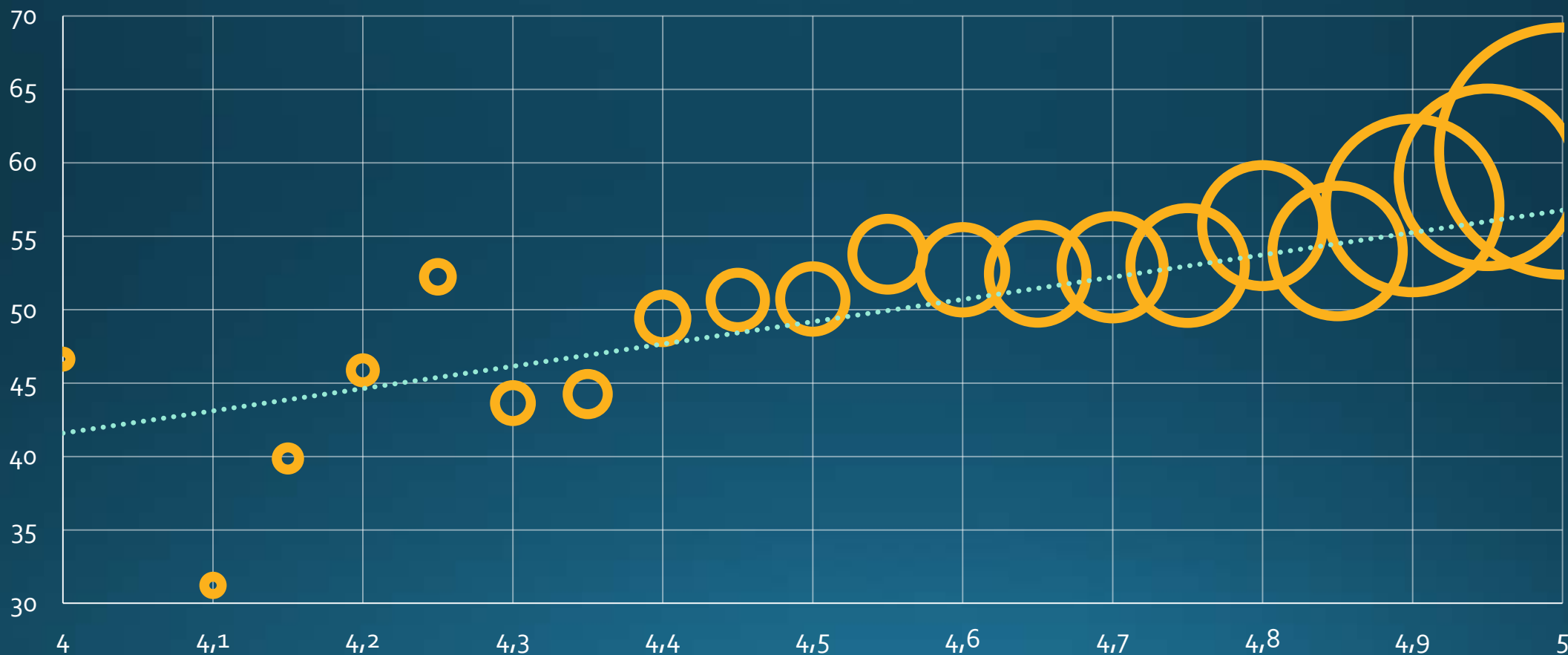
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	Hely (távolság Deák tértől)	1,00															
2	Szolgáltatások száma	-0,06	1,00														
3	Fotók száma	-0,14	0,33	1,00													
4	Átlagos értékelés	-0,11	0,33	0,34	1,00												
5	Vélemények száma	-0,14	0,27	0,30	0,40	1,00											
6	Kívánságlista-jelölések száma	-0,11	0,23	0,26	0,31	0,83	1,00										
7	Piaci jelenlét ideje (hónap)	-0,09	-0,10	0,14	0,07	0,15	0,12	1,00									
8	Ár / lakás (éjszakánként)	-0,02	0,06	0,07	-0,06	-0,05	-0,03	0,01	1,00								
9	Ár / szoba (éjszakánként)	-0,03	0,04	0,02	-0,09	-0,06	-0,04	-0,01	0,71	1,00							
10	Válaszadási idő és arány	-0,11	0,50	0,22	0,40	0,17	0,14	-0,27	0,02	0,01	1,00						
11	Kapacitás-kihasználtság	-0,21	0,29	0,33	0,52	0,61	0,51	0,05	-0,07	-0,08	0,37	1,00					
12	RevPAR	-0,16	0,23	0,29	0,23	0,24	0,23	0,05	0,59	0,42	0,23	0,46	1,00				
13	RevPAR / szoba	-0,17	0,22	0,27	0,23	0,26	0,24	0,06	0,54	0,45	0,20	0,48	0,97	1,00			
14	Átlagár / vendég / éj	-0,15	0,18	0,19	0,16	0,14	0,14	0,00	0,42	0,47	0,21	0,33	0,77	0,81	1,00		
15	Vendégéjszakák	-0,17	0,37	0,41	0,43	0,65	0,53	0,23	0,04	-0,06	0,17	0,61	0,47	0,46	0,19	1,00	
16	Összbevétel	-0,16	0,35	0,39	0,35	0,49	0,44	0,20	0,36	0,17	0,16	0,48	0,73	0,70	0,45	0,84	1,00

Értékelések száma



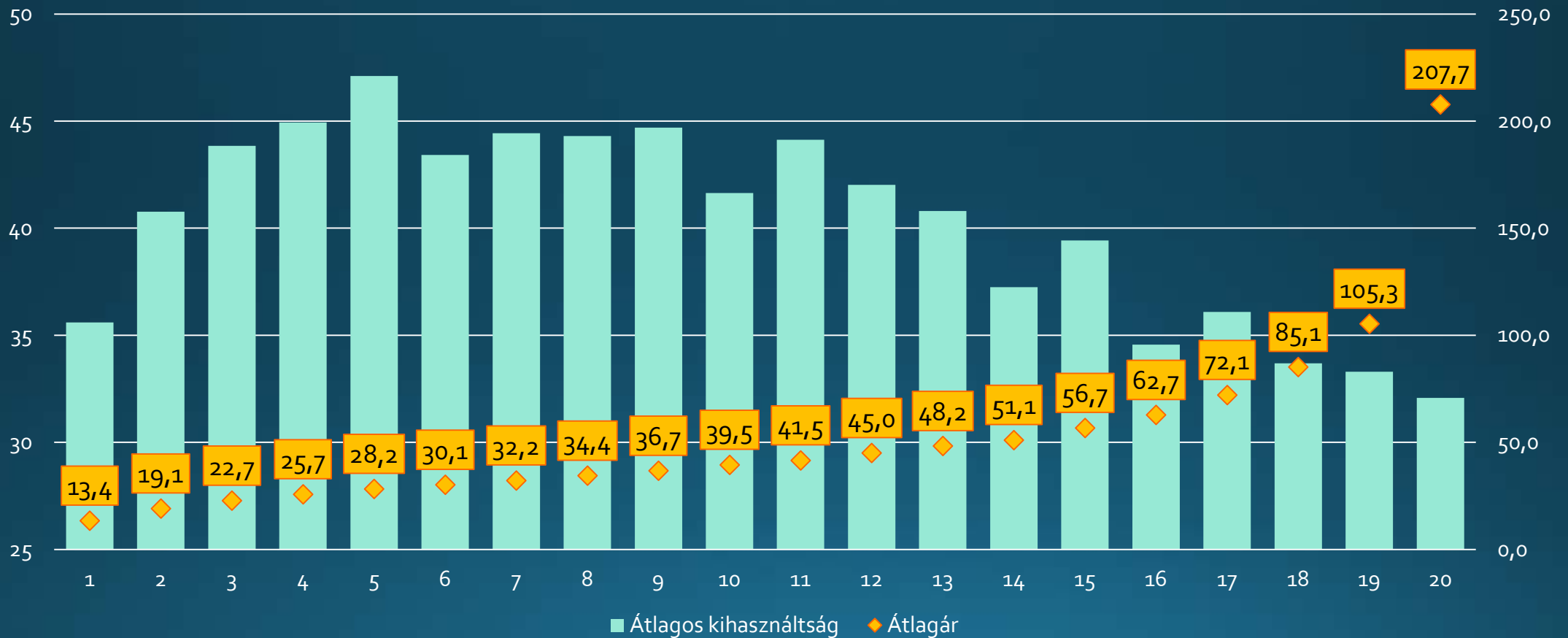
X tengely: értékelések száma, Y tengely: átlagos kihasználtság (%), buborékméret: értékelt egységek száma

Értékelések átlaga



X tengely: értékelések átlaga, Y tengely: átlagos kihasználtság (%), buborékméret: értékelt egységek száma

Átlagos lakásárak

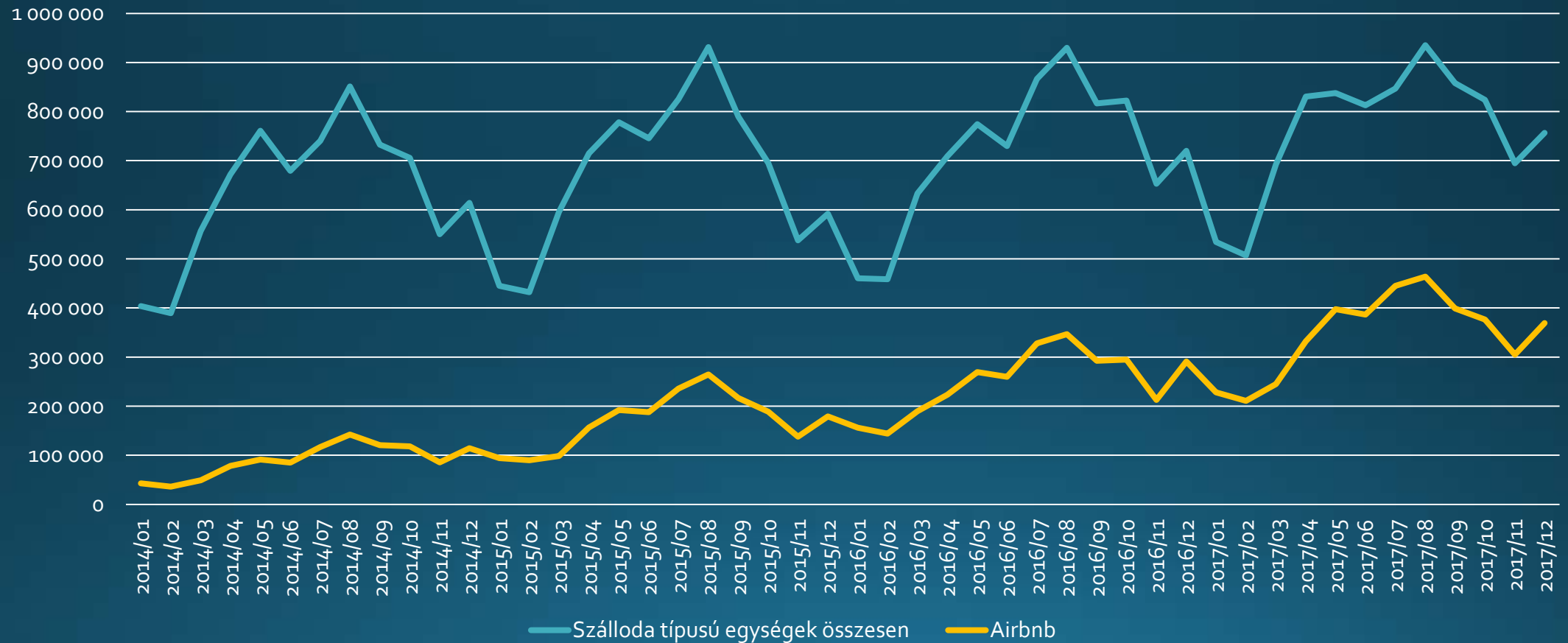


Lakások ár szerinti huszadjainak átlagos kihasználtsága (%) és a huszadok átlagára

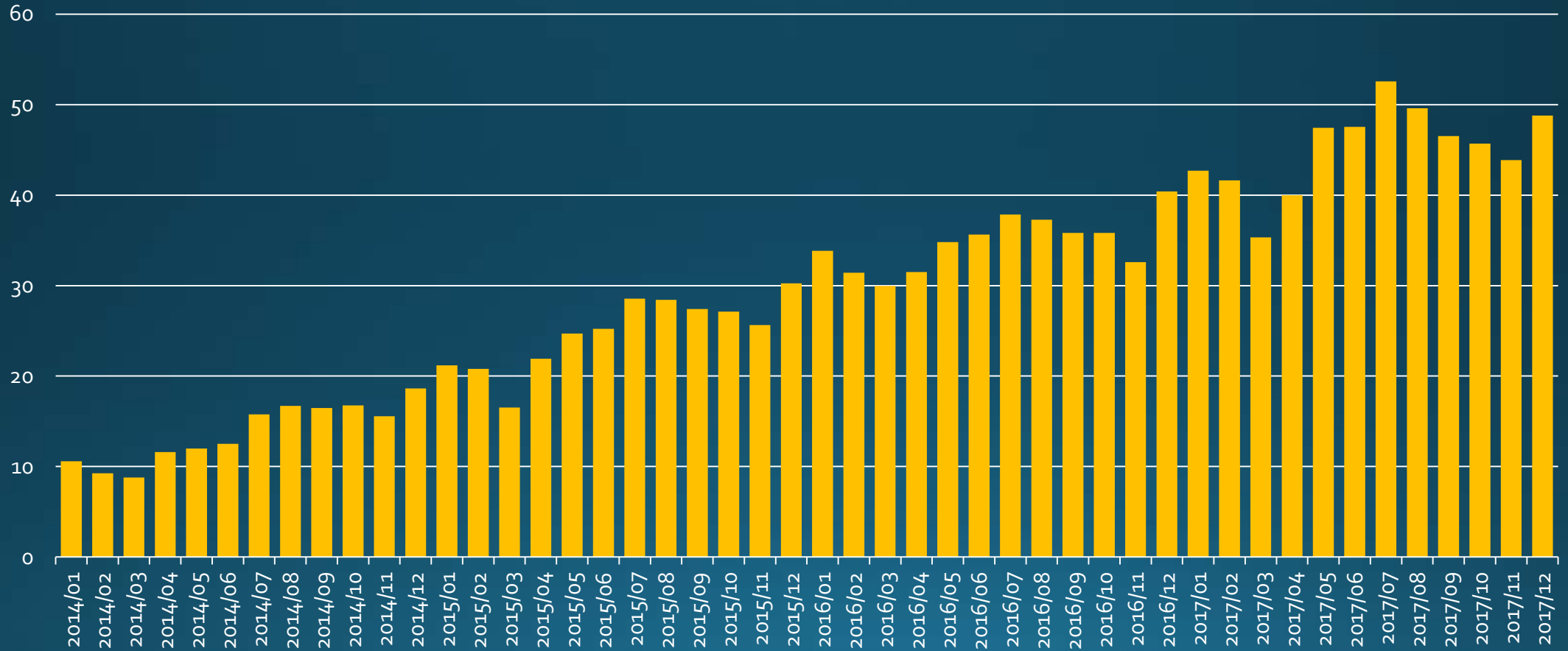


Forgalmi adatok

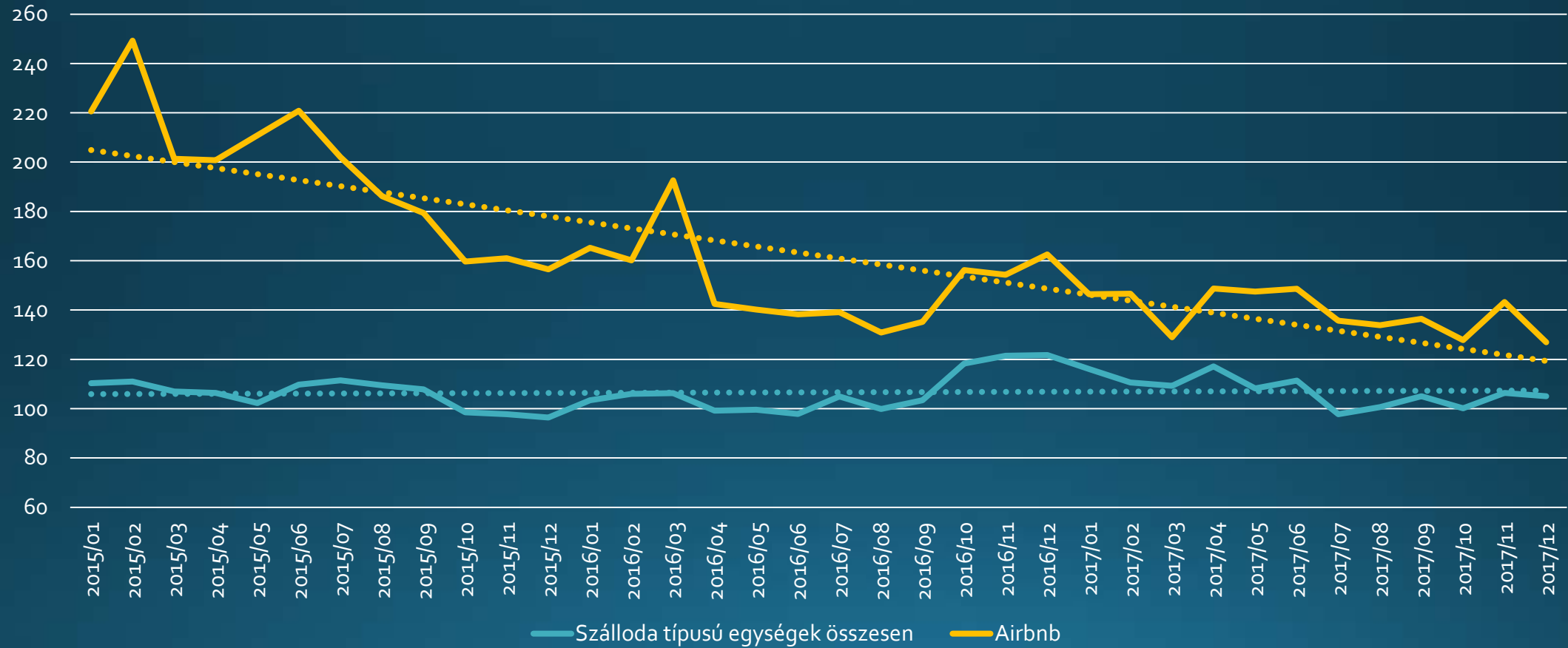
Vendégéjszakák száma



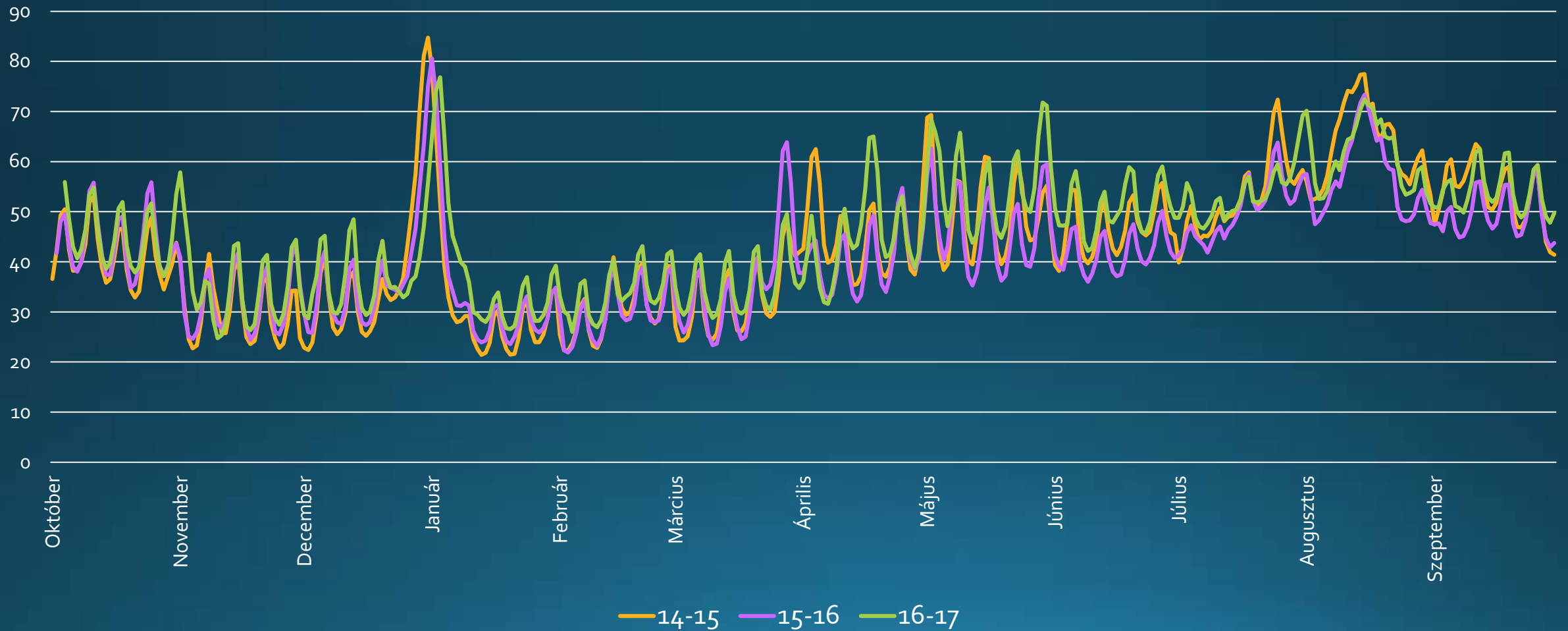
Vendégéjszakák, Airbnb / szálloda (%)



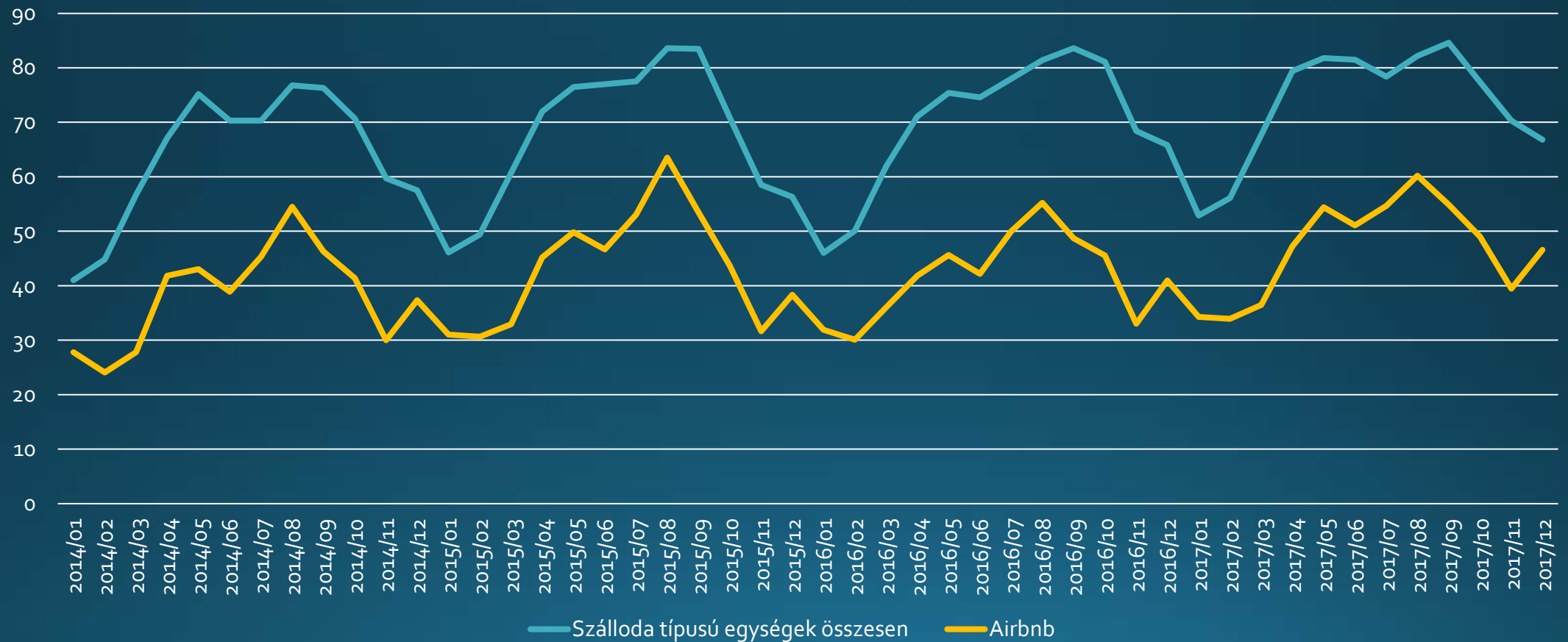
Vendégéjszakák száma az egy évvel korábbihoz képest, %



Kapacitás-kihasználtság



Szobakapacitás-kihasználtság, %



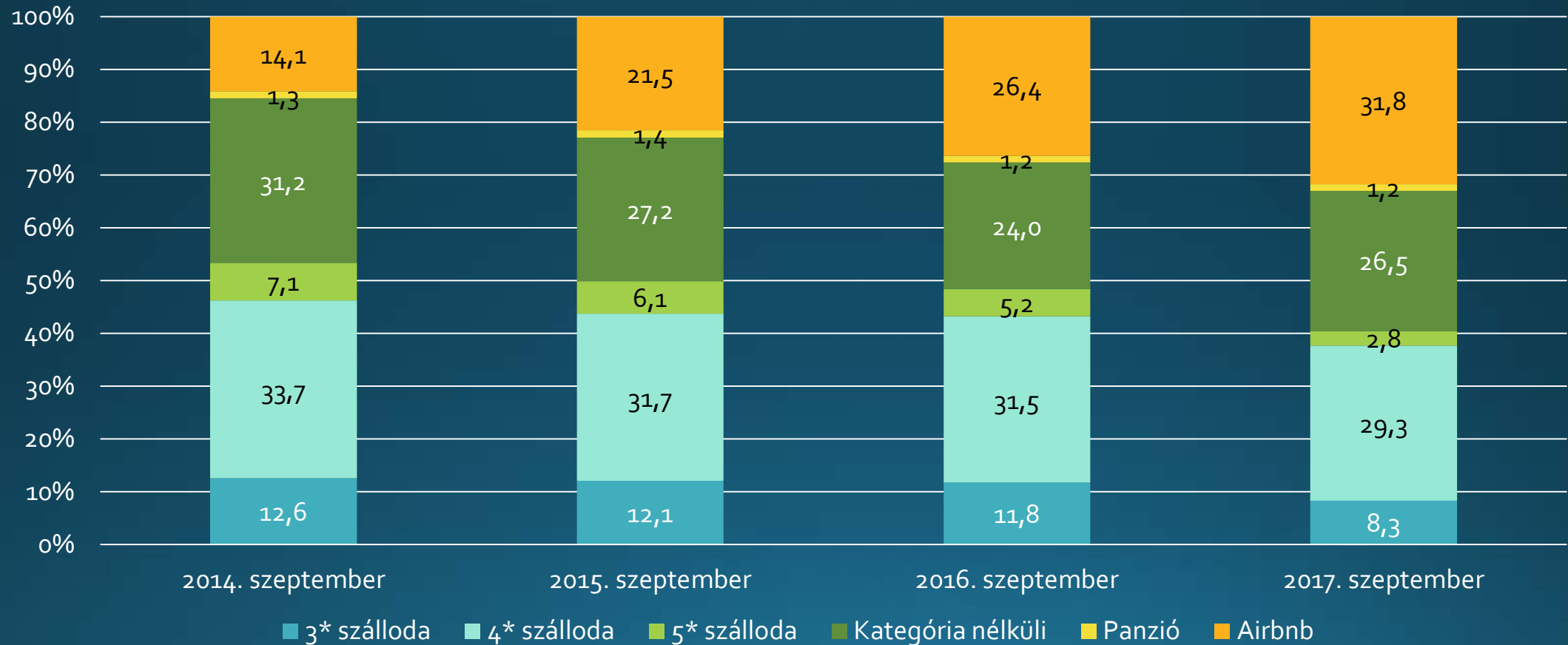
Havi kapacitáskihasználtsági mutatók közötti korrelációk (2014/01-2017/09)

	Száll.	H3	H4	H5	Ho	BB	Hostel	Airbnb
Szállodák	1							
H3	0,99	1						
H4	0,998	0,987	1					
H5	0,897	0,859	0,897	1				
Ho	0,994	0,98	0,986	0,88	1			
BB	0,878	0,878	0,866	0,717	0,879	1		
Hostel	0,614	0,628	0,608	0,494	0,613	0,637	1	
Airbnb	0,901	0,899	0,894	0,798	0,896	0,879	0,467	1

Hétvégi és hét közbeni foglaltsági mutatók hányadosa férőhelyek szerint

	2016/10	2016/11	2016/12	2017/01	2017/02	2017/03	2017/04	2017/05	2017/06	2017/07	2017/08	2017/09
1	1,16	1,05	1,15	0,95	0,98	1,06	1,36	1,19	1,05	1,10	1,04	1,11
2	1,21	1,28	1,28	1,04	1,21	1,22	1,24	1,20	1,11	1,09	1,06	1,12
3	1,21	1,28	1,27	1,04	1,22	1,26	1,24	1,20	1,11	1,08	1,05	1,10
4	1,25	1,32	1,32	1,08	1,24	1,28	1,25	1,23	1,15	1,09	1,06	1,14
5	1,27	1,39	1,30	1,05	1,24	1,31	1,29	1,22	1,16	1,12	1,08	1,14
6-7	1,31	1,50	1,38	1,12	1,30	1,45	1,30	1,30	1,20	1,12	1,10	1,21
8-9	1,38	1,63	1,42	1,22	1,43	1,54	1,40	1,41	1,27	1,17	1,11	1,33
10-13	1,55	1,78	1,47	1,25	1,54	1,73	1,59	1,50	1,43	1,25	1,20	1,45
14-17	1,70	1,72	1,48	1,46	1,69	1,70	1,97	1,70	1,61	1,35	1,29	1,59

Piaci részesedés változása (vendégéjszakák %-os megoszlása)

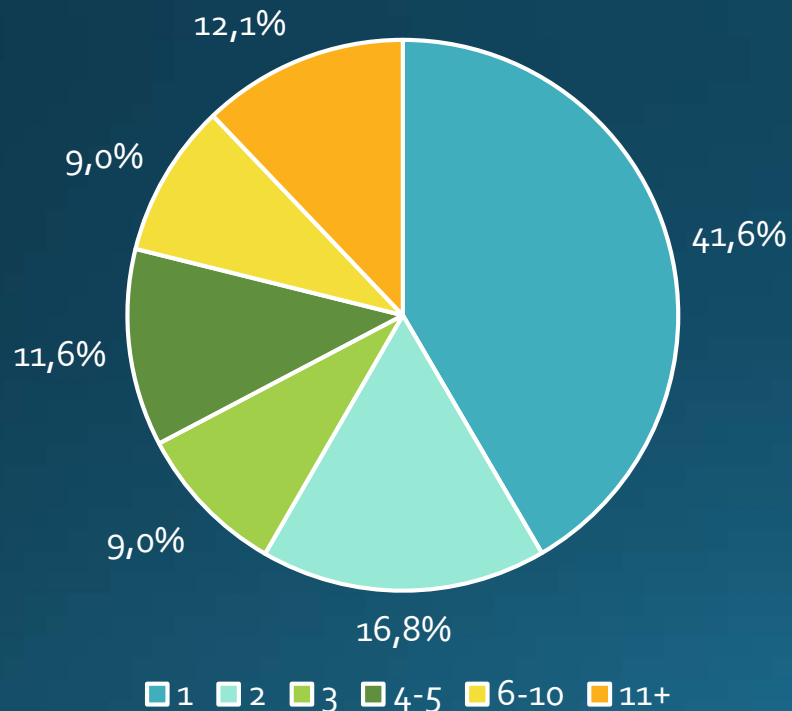




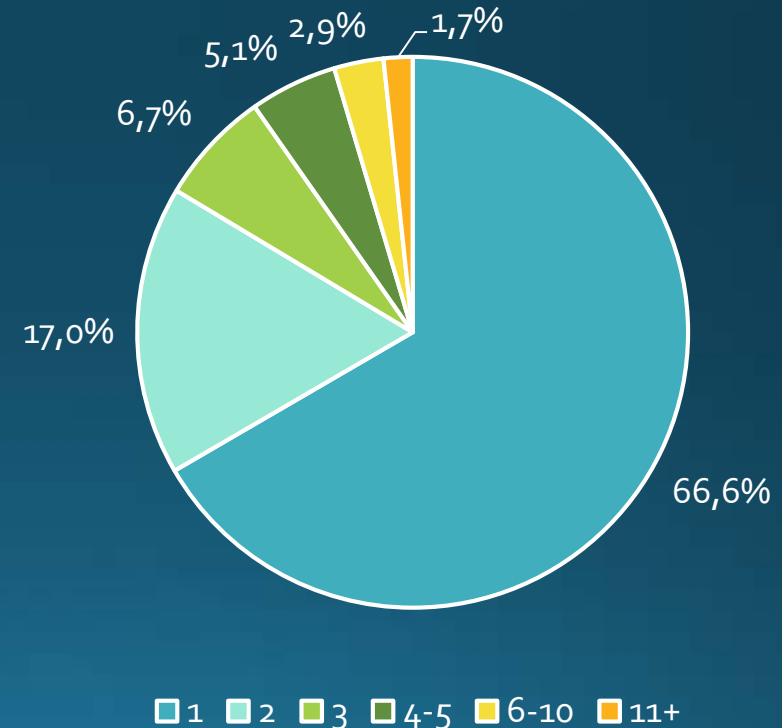
Működési jellemzők

Piaci koncentráció, 2014 október (3437 lakás, 2067 üzemeltető)

Lakások megoszlása

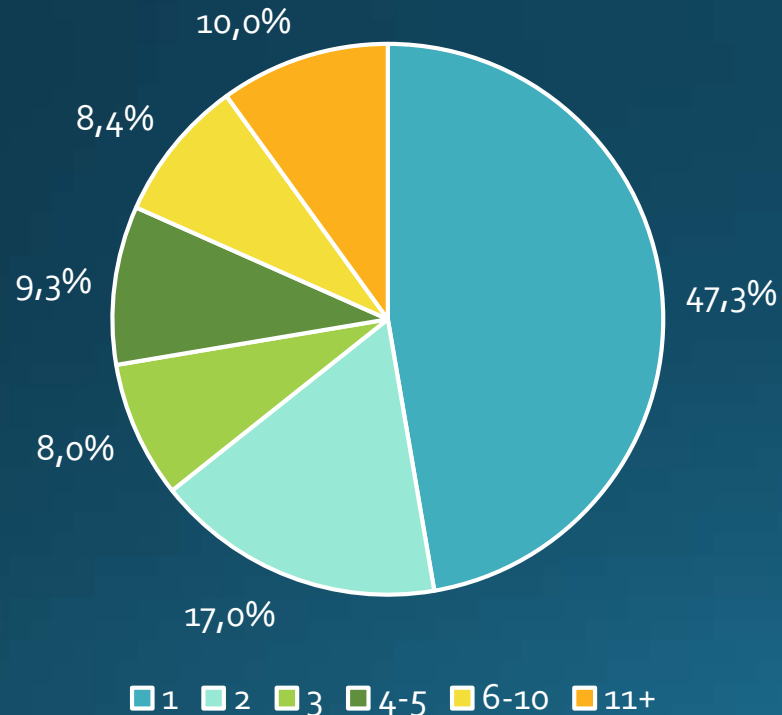


Üzemeltetők megoszlása

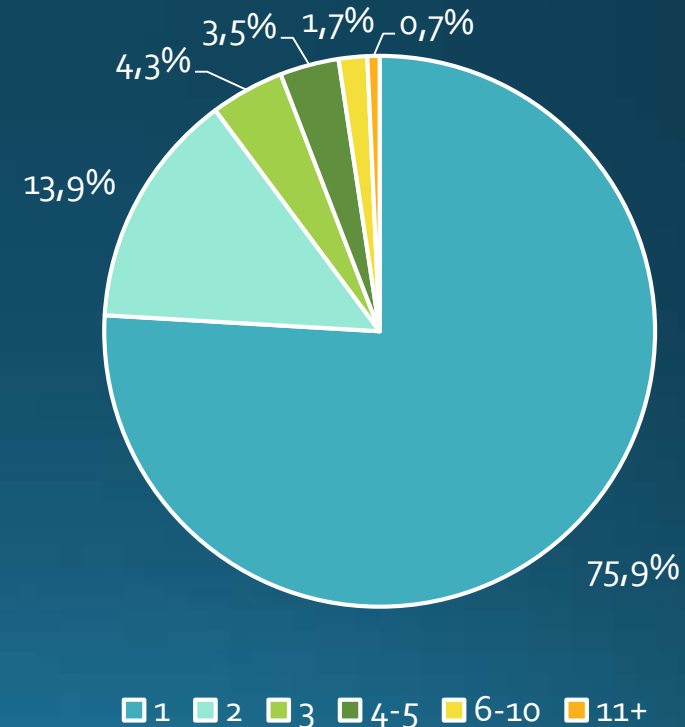


Piaci koncentráció, 2017 december (10061 lakás, 5986 üzemeltető)

Lakások megoszlása



Üzemeltetők megoszlása

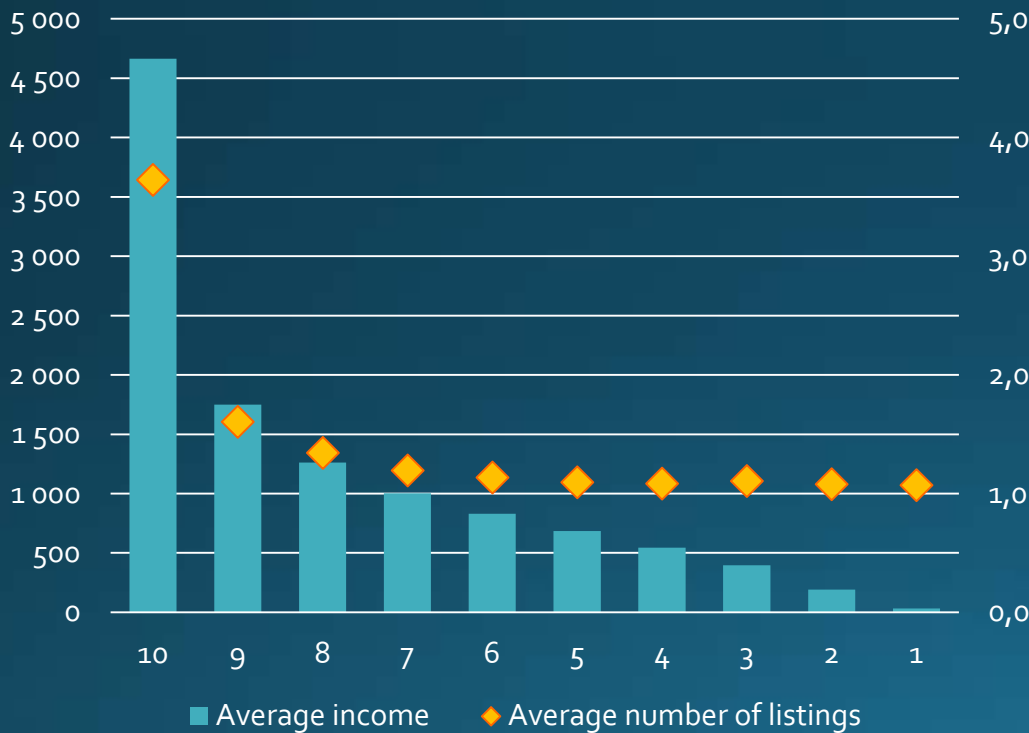


Fő mutatószámok

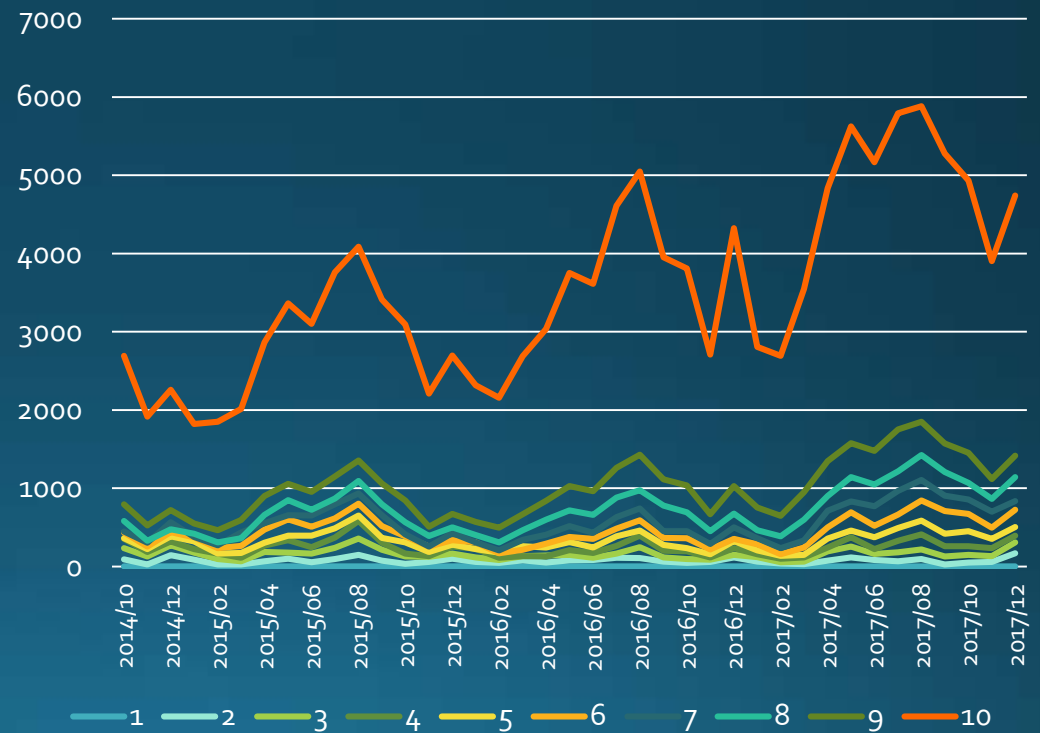
Lakásszám / üzemeltető	Átlagos értékelés	Vélemények száma	Lakásár (EUR)	Kihasználtság (%)	Havi vendégéj	Havi bevétel (EUR)	RevPAR (EUR)	Esetszám
1	4,83	19,22	47,95	39,31	29,6	605,0	19,82	9936
2	4,83	25,57	49,29	45,72	35,0	755,8	24,75	3289
3	4,82	27,82	50,92	46,41	36,6	785,6	25,73	1642
4-5	4,77	22,66	57,63	45,07	37,5	824,9	27,05	1925
6-10	4,76	24,27	57,47	45,60	38,2	853,7	27,95	1754
11+	4,65	13,51	60,76	49,46	44,3	966,1	31,76	2037

Átlagos üzemeltetői bevétel decilisek szerint

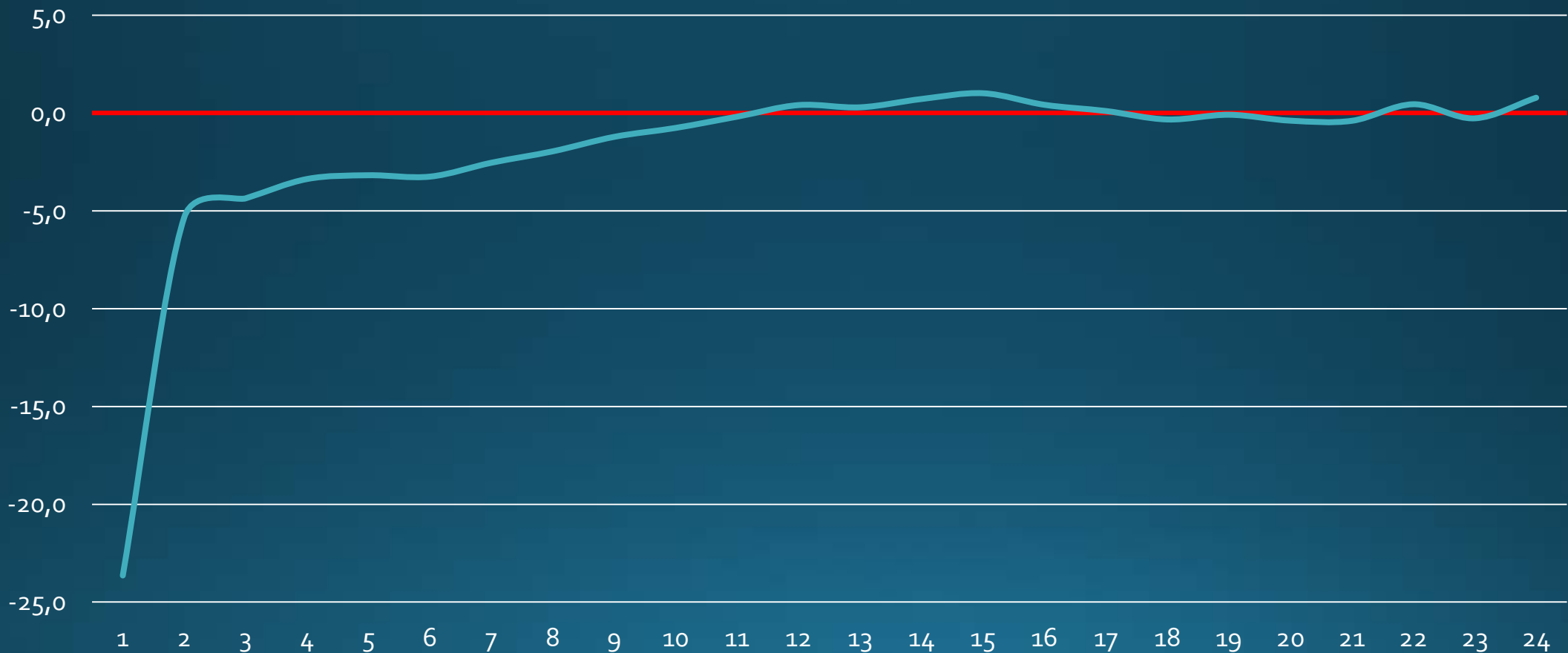
Havi átlag (EUR, 2014-2017)



Havi (EUR)



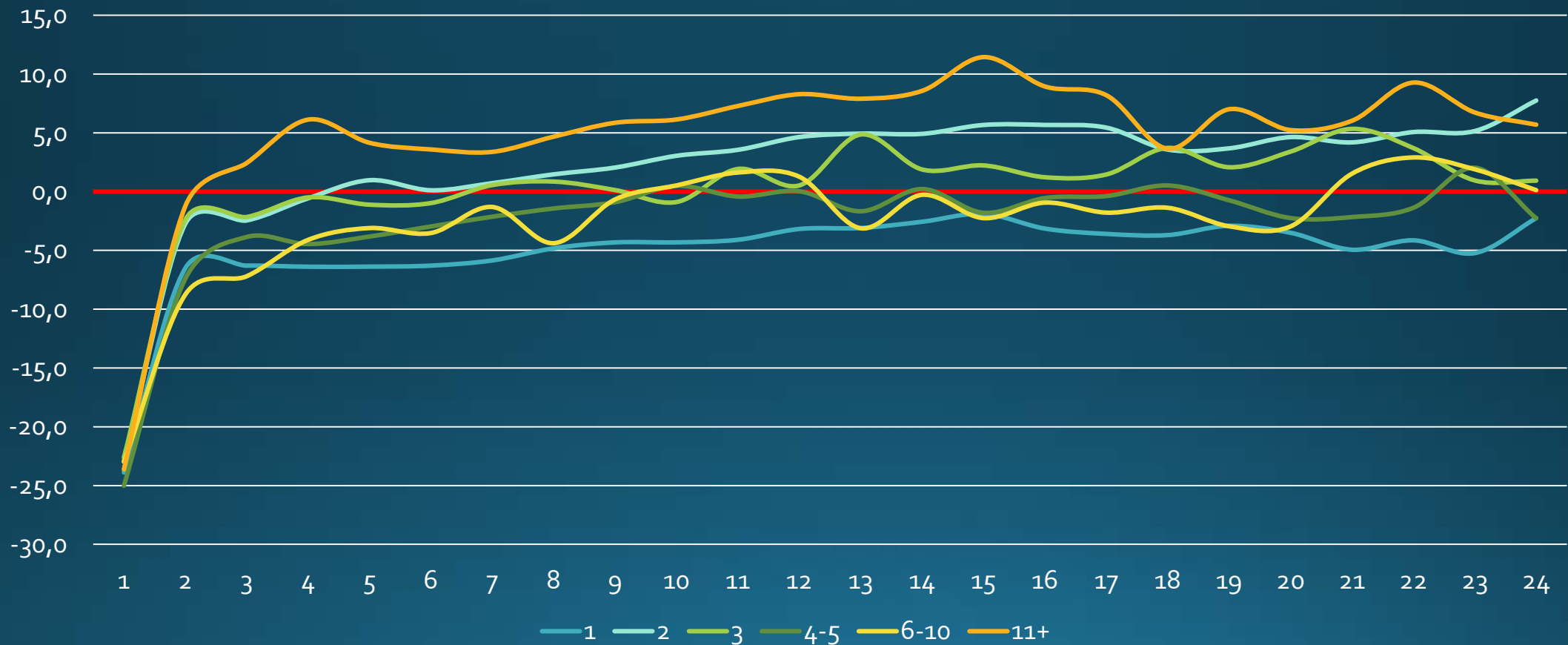
Új lakások átlagos kihasználtságának elmaradása a régebbiekéétől az első két évben



X tengely: piacra lépés óta eltelt hónapok száma.

Y tengely: különbség az új lakások kihasználtsága és a legalább három hónapja piacon levő lakások kihasználtsága között.

Új lakások átlagos kihasználtságának elmaradása a régebbiekéétől az első évben, üzemeltetői lakásszám szerint



X tengely: piacra lépés óta eltelt hónapok száma.

Y tengely: különbség az új lakások kihasználtsága és a legalább három hónapja piacon levő lakások kihasználtsága között.

Köszönöm a figyelmet!

Publikáció:

Jancsik András–Michalkó Gábor–Csernyik Márta

Megosztás megosztottság nélkül – az Airbnb és a budapesti szálláshelypiac átalakulása

Közgazdasági Szemle, LXV. évf., 2018. március (259–286. o.)

Térképek:

arcg.is/1rf6r4w

Elérhetőség:

andras@jancsik.com