

JANCSIK ANDRÁS–MICHALKÓ GÁBOR–CSERNYIK MÁRTA

Megosztás megosztottság nélkül – az Airbnb és a budapesti szálláshelypiac átalakulása

A megosztáson alapuló gazdaság (*sharing economy*) fogalma ma már széles körben használt, jóllehet az értelmezése körüli vita még messze nem jutott nyugvópontra. A lehetséges kategóriák között szó van sajátos piaci mechanizmusról, új típusú együttműködési hálózatról, értékevezérelt társadalmi mozgalomról vagy akár alternatív gazdasági paradigmáról is. Kétségtelen, hogy a fogalommal összefüggésbe hozható folyamatok érzékelhetően befolyásolják egyre több gazdasági szereplő körülményeit. A vélt vagy valós negatív hatások pedig érthető módon felerősítik a szabályozás iránti igényeket. Problémát jelent ugyanakkor, hogy kevés megbízható adat áll rendelkezésre, így sokszor felszíni jelenségeken alapulnak az értékelések és a szabályozási elképzelések. A cikk a megosztáson alapuló gazdaság egyik emblemikus szereplője, az Airbnb budapesti tevékenységét vizsgálja. A cég honlapján 2014–2017-ben megjelent valamennyi fővárosi magánszálláshely adatainak automatizált, szisztematikus gyűjtésére alapozva értékeljük a budapesti szálláshelypiacon végbemenő változásokat, kitekintve a versenykörülményeket érintő szabályozási kérdésekre is.*
Journal of Economic Literature (JEL) kód: D12, L83.

Az online felületeken történő rövid távú lakáskiadás (magánszállásadás) az úgynevezett közösségi megosztáson alapuló gazdaság (*sharing economy*) jellegzetes tevékenysége. Ennek egyik legsikeresebb szereplője az Airbnb, amely néhány év alatt jelentős részesedést ért el a budapesti szálláshelypiacon.¹ A cég magánszemélyek szállásadóként és vendégként való összekapcsolása révén autentikus utazási élményeket ígérő

* A tanulmányban közreadott kutatási eredményeket az OTKA K100953 számú, Magyarország látthatatlan turizmusa című kutatási projekt keretében tártuk fel. Ezúton szeretnénk köszönetet mondani a lektoroknak a tanulmány korábbi változataihoz fűzött értékes észrevételeikért, amelyekre nagyban támaszkodtunk a tanulmány végleges változatának kidolgozásakor.

¹ Mellette több más, kisebb súlyú szereplő is jelen van a rövid távú szállásadás piacán (például Homeaway, Flipkey, VRBO, Roomorama, Wimdu), ám ezek Budapesten jelentősen elmaradnak az Airbnb részesedésétől.

Jancsik András egyetemi docens, BGE Turizmus Intézeti Tanszék.

Michalkó Gábor tudományos tanácsadó és egyetemi tanár, MTA CSFK Földrajztudományi Intézet és Budapesti Corvinus Egyetem.

Csernyik Márta egyetemi hallgató, BGE Turizmus-menedzsment mesterképzési szak.

A kézirat első változata 2017. szeptember 28-án érkezett szerkesztőségünkbe.

DOI: <http://dx.doi.org/10.18414/KSZ.2018.3.259>

közösségi hálózatként kezdte pályafutását 2008-ban, mára pedig a világ egyik legnagyobb turisztikai vállalkozásává fejlődött (*Botsman–Capelin* [2016]). Kutatásunkban a piaci viszonyok átalakulását vizsgáltuk a cég budapesti jelenlétével kapcsolatban, különös tekintettel a versenykörülmények szabályozási vonatkozásaira.

Tanulmányunk első részében témánk tágabb kereteit mutatjuk be, áttekintve a szakirodalom legfontosabb megállapításait a megosztáson alapuló gazdaság (*sharing economy*) fogalmával, fejlődésével, működésével és szabályozási problémáival kapcsolatban. Ezután a budapesti szálláshelypiacra irányítjuk figyelmünket, bemutatva feltáró kutatásunk eredményeit az Airbnb tevékenységével összefüggésben. Végül az értékelés során szintetizáljuk a szerzett ismereteket, illetve véleményt nyilvánítunk a piaci átalakulással kapcsolatos kritikus kérdésekben.

A megosztáson alapuló gazdaság

Fogalomértelmezés

A megosztáson alapuló gazdaság² fogalmát napjainkban sokféle összefüggésben használják, egy meglehetősen heterogén jelenséghalmazzal kapcsolatban. Úgy is fogalmazhatunk, hogy egyfajta „szemantikus zavart” (*Belk* [2014a] 10. o.) tükröznek a témával foglalkozó szerzők által használt különféle megnevezések: együttműködő fogyasztás (*collaborative consumption*, *Botsman–Capelin* [2016]), hozzáférésen alapuló fogyasztás (*access-based consumption*, *Bardhi–Eckhardt* [2012]), összekapcsolt fogyasztás (*connected consumption*, *Schor–Fitzmaurice* [2015]), alternatív piacterek (*alternative marketplaces*, *Albinsson–Perera* [2012]), kereskedelmi megosztási rendszerek (*commercial sharing systems*, *Lamberton–Rose* [2012]), közösségi gazdaság (*collaborative economy*, *EB* [2016]). *Dredge–Gyimóthy* [2015] a koncepció fejlődéstörténetét bemutatva 17 fogalmat azonosít, megnevezve azok tudományterületi hátterét. Mint áttekintésükből kitűnik, a megosztásgazdaság különféle vonatkozásai szociológiai, közgazdaságtani, üzleti, ökológiai, viselkedéstudományi vagy informatikai összefüggésben egyaránt vizsgálhatók.

Jóllehet az angol kifejezés, a *sharing economy* egyfajta gyűjtőfogalomként már elfogadottnak számít a tudományos diskurzusban, a tartalmát és pontos jelentését illetően messze vagyunk még a konszenzustól. A legtöbb kritikát a „megosztás” fogalmának használata kapja, ez ugyanis csak a tárgyalt közegben zajló tranzakciók egy részét jellemzi. *Belk* [2014b], [2014a] egy kontinuum mentén helyezi el a különféle ügyleteket, amelynek egyik végén a klasszikus piaci csere, a másikon a tulajdonátruházás nélküli megosztás található. Véleménye szerint csak az utóbbiak tekinthetők valódi megosztásnak, míg a közösségi köntösbe öltöztetett kereskedelmi kapcsolatot pseudomegosztásnak nevezi.

A megosztásgazdaság fogalmának sokszor altruista kicsengésű, romantizált használatára számos szerzőt késztet annak határozott kijelentésére, hogy e megnevezés

² A könnyebb kezelhetőség kedvéért a cikk további részében a megosztásgazdaság kifejezést használjuk.

korántsem indokolt az esetek jelentős részében, különösen, ha globális vállalkozások részvételéről van szó (lásd például *Belk* idézett művei mellett *Eckhardt–Bardhi* [2015], *Lampinen* [2015], *Seculic* [2015]). Mások sajátos paradoxonként mutatják be a kérdéses területet, amennyiben az egyidejűleg része a kapitalista gazdaságnak, és annak egyfajta alternatívájának is (*Richardson* [2015]). *Rifkin* [2014] a megkülönböztetéseken felül emelkedve merész víziót fest: szerinte a következő évtizedekben a megosztás válik a javak elosztásának elsődleges formájává, kiszorítva a tulajdonátruházással járó értékesítést. A könyv ezt a változást a kapitalizmus végső hanyatlásában alapvető szerepet játszó tényezőként mutatja be. E jövőképpel szemben sajátos kontrasztot alkotnak azok a pesszimista tónusú vélemények, amelyek a kapitalizmus rosszabb formában történő vagy egyenesen „rémálomszerű” újjászületését emlegetik a megosztásgazdaság adta keretek között (*Nehéz* [2015], *Martin* [2016]).

Az interpretációs vita különféle álláspontjai nagyjából kifejezik a megosztásgazdasággal kapcsolatos normatív megközelítéseket. Némi egyszerűsítéssel három fő nézőpont azonosítható (*Codagnone–Martens* [2016]):

- a *szociológiai* szemlélet az egyén átalakuló társadalmi szerepére összpontosít, a tudatosabbá és felelősebbé váló fogyasztói magatartást, illetve az erősödő altruista mentalitást emeli ki;

- a *közgazdaságtan* felfogásában a megosztásgazdaság a versenyélénkítő innovációk forrásaként jelenik meg, amely lehetővé teszi jelentős nagyságú „alvó tőke” hatékony hasznosítását;

- a *menedzsmenttudományok* új üzleti modellek megjelenésére, illetve egy újfajta vállalkozói és szolgáltatói szemléletmód elterjedésére helyezik a hangsúlyt, amely megújulásra ösztönözheti a hagyományos ágazatokat is.

Tanulmányunkban elsősorban a gazdasági jellegzetességeket és hatásokat vizsgáljuk, ezért a némiképp félrevezető jelentéstartalmat hordozó „megosztást” a „hozzáférhetővé tétel” szinonimájaként értelmezzük. A megosztásgazdaság alapvető jellemzőjének pedig *egyreszemélyes használatban levő javaknak korszerű infokommunikációs technológiák segítségével történő tömeges piacra vitelét* tekintjük.

A megosztásgazdaság fejlődésére ható tényezők

A megosztás gyakorlata egyidős az emberiséggel, a javak elosztásának legősibb módját képviseli (*Price* [1975]). A megosztásgazdaság kialakulását a ma ismert formájában a technológiai fejlődés tette lehetővé (*Gansky* [2010]), aminek következtében az infokommunikációs eszközök és hálózatok széles körben hozzáférhetővé váltak.³ Ez a tranzakciós költségek radikális csökkenése révén nagymértékben kibővítette a lehetséges résztvevők körét mind a keresleti, mind a kínálati oldalon (*Benkler* [2004]).

³ Ritkán említik külön, de a megosztásgazdaság fejlődéséhez nagymértékben hozzájárultak az olyan technológiák is, mint a digitális fényképezés vagy a műholdas helymeghatározás.

A megosztásgazdaságban való részvétel ösztönzőinek feltárása a téma szakirodalmának kulcsproblematikája (*Barnes–Mattsson* [2016], *Hawlitcshek és szerzőtársai* [2016]). A szerzők többek között hangsúlyozzák az erősödő környezettudatosság szerepét, rámutatva arra, hogy a megosztás révén csökkenthető az egyéni szinten viszonylag ritkán használt javak iránti kereslet, így azok termelése is (*Botsman–Rogers* [2010], *Leismann és szerzőtársai* [2013]). Emellett fontos szerepet játszik a fejlett gazdaságokban sok helyütt megjelenő fogyasztásellenesség, amelybe időnként a mai társadalmi berendezkedést általánosságban elutasító szemlélet is vegyül (*Ozanne–Ballantine* [2010], *Albinsson–Perera* [2012], *Seegebarth és szerzőtársai* [2016]).

Lényeges motivációt jelenthet továbbá a közösségi kapcsolatok fejlesztésének vágya, ami tartalmaz, érdekes egyedi interakciókat és/vagy egy megbecsült közösséghez való szorosabb kapcsolódást egyaránt jelenthet (*Tussyadiah* [2015]). Nem lehet figyelmen kívül hagyni a *gazdasági körülményeket* sem: az együttműködésben rejlő anyagi előnyök vagy éppen a recesszió által kiváltott kényszer komoly lökést adhatnak a megosztási rendszerek fejlődésének (*Hamari és szerzőtársai* [2015], *Schor–Fitzmaurice* [2015]). Többen például a 2008-ban kitört globális pénzügyi válság egyik következményeként említik a megosztásgazdaság archetípusának tekintett rövid távú lakáskiadás nagyarányú felfutását (*Gottlieb* [2013], *Barnes–Mattsson* [2016]). Korántsem meglepő módon az előző bekezdésben említett motivációk inkább a pénzmozgás nélküli megosztási ügyletek esetében jelentkeznek, míg a gazdasági szempontok a kereskedelmi jellegű rendszerekében.

Működési jellegzetességek

A megosztásgazdaság működési jellegzetességeinek meghatározásához a szereplők azonosításából célszerű kiindulnunk. Az 1. táblázatban feltüntetett csoportokat, illetve a leírt jellemzőket a kereskedelmi alapon működő rendszerek esetében tekintjük érvényesnek.

A megosztásgazdaság kereskedelmi jellegű tranzakciói zömmel az egyenrangú felek között, központi szabályozás nélkül létrejövő (*peer-to-peer*, *P2P*) piacereken (platformokon) valósulnak meg,⁴ amelyeken – alapértelmezés szerint – olyan gazdasági szereplők lépnek közvetlen kapcsolatba egymással, akik a hagyományos piacokon fogyasztói minőségben vannak jelen. Értelemszerűen egy részük itt kínálatoldali szereplőként jelenik meg (utóbbiakat fenti táblázatunkban *szolgáltatóknak* neveztük).

A P2P piacok kialakulásának alapvető feltétele a különféle, magánkézben levő vagy magánszemélyekhez köthető javak *kapacitásfeleslege*,⁵ amely például a tartós

⁴ A *peer-to-peer* (rövidítve P2P) kifejezésnek egyelőre nincs rövid, lényegre törő és egyértelmű magyar nyelvű megfelelője. A P2P alapú együttműködés magyarul történő körülírása nehézkes (például „egyenrangú felek között, lényegi központi szabályozás nélkül megvalósuló kooperáció” – *Bodó–Szakadát* [2007] 234. o.), ezért tanulmányunkban használjuk a P2P angol rövidítést is.

⁵ Az angol nyelvű szakirodalomban *Botsman–Rogers* [2010] nyomán gyakran használják a „tétlenségi kapacitás” (*idling capacity*) kifejezést ezzel kapcsolatban.

1. táblázat

A megosztásgazdaság főszereplői

Megnevezés	Értelmezés	Előnyök/lehetőségek	Hátrányok/veszélyek
Fogyasztók	A megosztás-gazdaságban elérhető áruk és szolgáltatások felhasználói	<ul style="list-style-type: none"> – szélesebb választékhoz való hozzáférés, általában kedvező áron – nagyobb morális megelégedettség a fogyasztás kapcsán 	<ul style="list-style-type: none"> – lehetséges fogyasztóvédelmi, biztonsági és minőségbiztosítási problémák – információ- és bizalomhiány a szolgáltatók tekintetében
Hagyományos vállalkozások	A „megosztás előtti korszakból” származó üzleti modellel működő termelők és szolgáltatók (inkumbensek)	<ul style="list-style-type: none"> – élenkülő összkereslet pozitív tovagyűrűző hatásai – újszerű termékek, kísérleti szolgáltatások megfigyelése, esetleg tesztelése 	<ul style="list-style-type: none"> – piacvesztés – innovátori szerep elvesztése (vagy ennek látszata)
Platformok	A keresleti és a kínálati oldal szereplőit az interneten keresztül közvetlenül összekapcsoló rendszerek	<ul style="list-style-type: none"> – új üzleti modell bevezetése – gyors terjeszkedés, részben új piacok létrehozásával 	<ul style="list-style-type: none"> – ellenséges szabályozási környezet léte vagy létrejötte
Szolgáltatók	A megosztásgazdaság kínálatát biztosító magánszemélyek és mikro-, illetve kisvállalkozások	<ul style="list-style-type: none"> – piaci belépés csekély erőforrásokkal – közösségi és altruista motivációkra épülő elégedettség elérése 	<ul style="list-style-type: none"> – nagyobb munkaerőpiaci kiszolgáltatottság – instabil versenykörnyezet
Helyi közösségek	A megosztásgazdaság egyes részpiacainak működése által közvetetten érintett lakosok és szervezetek	<ul style="list-style-type: none"> – az egyéni bevételek növekedésének pozitív tovagyűrűző hatásai – élénkebb, változatosabb közösségi élet 	<ul style="list-style-type: none"> – nemkívánatos gazdasági és társadalmi hatások (például ingatlanok drágulása, nyugalom csökkenése)
Kormányzati szervek	Szabályozó és végrehajtó funkciókat betöltő helyi, regionális és központi szervezetek	<ul style="list-style-type: none"> – javuló gazdasági összeteljesítmény – nyitottabb, nagyobb együttműködési hajlandóságot tanúsító társadalom 	<ul style="list-style-type: none"> – élesedő konfliktusok a többi érdekelt csoport között (időnként a csoportokon belül is) – tévesnek bizonyuló szabályozási intézkedések

Forrás: saját szerkesztés Codagnone és szerzőtársai [2016], Lougher–Kalmanowicz [2016], Miller [2016], OECD [2016], EB [2016] megállapításai nyomán.

fogyasztási cikkek vásárlásával keletkezik,⁶ ezeket ugyanis nem használjuk folyamatosan vagy teljes mértékben (*Benkler [2004]*). Ahogy *Lehrer–Moylan [2014]* rámutat, a kihasználatlan javak egyfajta alvó tőkének tekinthetők, ám elaprózottságuk miatt hasznosításuk csak a piacra vitel relatív költségének alacsony szintre csökkenése esetén gazdaságos. A platformok fejlődésének kulcsmomentuma a kritikus tömeg elérése (*Botsman–Rogers [2010]*), vagyis olyan számú aktív felhasználó csatlakozása a rendszerhez, amely mellett már érdemes kihasználni a pozitív hálózati externáliákat (*Katz–Shapiro [1985]*, *Varian és szerzőtársai [2004]*). Tanulmányunk tárgya, az Airbnb esetében ezen elsősorban a választék kellő szélességét kell érteni, ami megteremti a változatos fogyasztói igények kényelmes kielégítésének lehetőségét.

A P2P platformok a piaci kapcsolatok szervezésének sajátos modelljén alapulnak: az ügyfelek közötti közvetlen kapcsolatteremtés technikai feltételeit biztosítják. Ezáltal úgynevezett kétoldalú piacok jönnek létre: az adott internetes platform két, jól elkülöníthető ügyfélkört szolgál ki, amelyeknek valamilyen formában szükségük van a másik ügyfélkörre (*Rochet–Tirole [2003]*, *Evans–Schmalensee [2007]*, *Demary [2014]*, *Hagiu–Wright [2015]*). Ilyen piacok már az online felületek megjelenése előtt is léteztek: jellegzetes példáik közé tartoznak a bankkártyacégek, az ingatlanközvetítők vagy a bevásárlóközpontok piacai, a modell szélesebb körű elterjedését és ezáltal gazdasági jelentőségének nagymértékű növekedését ugyanakkor a technológiai fejlődés hozta meg (*Evans–Schmalensee [2016]*).

A megosztásgazdaságban a kínálatot alkotó javak alapvetően másodlagos hasznosítás formájában kerülnek piacra, ami hasonlóná teszi őket a használt cikkekhez. A *minőség* megítélését nagyban megnehezíti, hogy a kínált szolgáltatások többnyire nem szabványosítottak, illetve nem áll mögöttük professzionális menedzsment. E hiányosságokat hivatottak pótolni a *hitelességi rendszerek* (*reputation systems*), amelyek elsősorban a korábbi felhasználók véleményének értékelése és megjelenítése révén adnak visszajelzést a piac számára (*Resnick és szerzőtársai [2000]*, *Jøsang és szerzőtársai [2007]*, *Bobadilla és szerzőtársai [2013]*). A legtöbb rendszer egy-egy online felület szerves részeként működik, de léteznek különálló véleményező rendszerek is, mint például a Tripadvisor.

A megosztásgazdaság fejlődésével együtt jár a fogyasztás szerkezetének bizonyos mértékű megváltozása is: a tulajdonlásra épített fogyasztás mellett teret hódít a *hozzáférés-alapú használat* (*Bardhi–Eckhardt [2012]*). Jóllehet ez a megállapítás különösebb fenntartások nélkül elfogadott a szakirodalomban, e helyütt szükséges néhány kiegészítő megjegyzést tennünk. Egyrészt, a hozzáférés alapon biztosított javak a hagyományos vállalkozások kínálatában is egyre nagyobb arányban előfordulnak: példaként említhető a Daimler autógyár 2009-ben indított gépjármű-megosztási rendszere, a Car2Go (*Firnkorn–Müller [2012]*). Másrészt, csak akkor indokolt a hozzáférés-alapú használat *bővüléséről* beszélni, ha a fogyasztó terméket helyettesít szolgáltatással (például autóvásárlás helyett más gépjárművét

⁶ Emellett elvben bérelt javaknak is lehet kihasználható kapacitásfeleslege (például lakások esetében).

használja), számtalan esetben azonban csak szolgáltatók közötti váltás történik (például szálloda helyett magánszállás igénybevétele). Ezért a tulajdonlás kiváltása helyett indokoltabb a hozzáférés *megnyitásáról* beszélni a korábban kizárólagos használatban levő javak tekintetében.

Szabályozási kihívások

A megosztásgazdaság rohamos fejlődésének befogadása komoly felbolydulást okozott az érintettek számos csoportjában. A jellemző reakciók az aggódó hangvételű publicisztikáktól a szenvedélyes érdekvédelmi megmozdulásokig terjednek. A szabályozókra sokszor jelentős nyomás nehezedik a különféle érdekcsoportok részéről a számukra kedvezőnek vélt beavatkozás igényével. A tapasztalt jelenségek újszerűsége azonban komoly kihívás elé állítja a szabályozókat.

A szabályozással kapcsolatos elvi vitában a nemzetközi szakirodalom alapvetően kétféle álláspontot tükröz. A szerzők egy része libertariánus alapfeltevésekből kiindulva, az innováció és a szabad verseny elfojtásaként értelmez mindenfajta szabályozást, ezért radikálisan ellenzi annak legtöbb formáját. E szemléletmód képviselői azzal érvelnek, hogy a megosztásgazdaság önszabályozó mechanizmusai hatékonyan kiküszöbölik a piaci kudarcokat, ezért bármilyen felülről jövő beavatkozás felesleges, sőt akár szabályozói kudarcot is okozhat (*Allen–Berg* [2014], *Koopman és szerzőtársai* [2014], *Thierer* [2014], *Cohen–Sundararajan* [2015]). A fogyasztói érdekek védelmére hivatkozó szabályozási törekvések mögött az inkumbensek politikai kapcsolatokat és nyomásgyakorlási lehetőségeket kiaknázó, járadék vadász szándékait vélik felfedezni, vagyis a „szabályozói csapda” megvalósulásának kockázatát valószínűsítik.

Más szerzők a hatások körültekintőbb, részletekbe menő elemzésére és ez alapján egy észszerű mértékű szabályozás szükségességére hívják fel a figyelmet (*Ranchordás* [2014], *Lines* [2015], *Edelman–Geradin* [2016], *Interian* [2016], *Cao* [2017], *Hatzopoulos–Roma* [2017]). E nézetrendszer támogatói körében is tetten érhető az aggodalom az innovációt ellehetetlenítő túlszabályozás miatt (*Lobel* [2016], *Hatzopoulos–Roma* [2017]). Ez azonban nem jelenti azt, hogy indokolatlan lenne a platformok működésének speciális szabályozása, figyelembe véve mind a felhasználók, mind a külső gazdasági hatások által érintettek érdekeit. Számos tanulmány foglalkozik a már létező és lehetséges szabályozási eszközök áttekintésével, illetve alkalmazhatóságuk indokaival (*Gottlieb* [2013], *Ranchordás* [2014], *Blaesser* [2015], *Cannon–Chung* [2015], *Jefferson–Jones* [2015], *Miller* [2016]). A szabályozás valamilyen formáját szorgalmazó szerzők gyakran hangsúlyozzák, hogy a megfelelő reguláció alapja a P2P piacok működésének alapos megismerése és megértése.

A vizsgálatunk középpontjában álló rövid távú lakáskiadás terén megítélésünk szerint alapvetően négy olyan témakör van, amelynek kapcsán a szabályozás továbbfejlesztésének igénye fel szokott merülni: a versenyfeltételek egyenlőtlensége, a külső gazdasági hatások, a fogyasztóvédelem és az adózás kérdése. A következőkben röviden áttekintjük ezeket.

A szálláshelypiacon jellemző *versenyhelyzet* megváltozott az online platformok színre lépésével: a piaci belépési korlátok olyan alacsony szintre kerültek, hogy a kínálati oldalon nagy számban jelenhettek meg magánszemélyek és mikrovállalkozások. Ez kétségkívül élénkítette a versenyt – nem véletlen, hogy a versenyhivatalok általában üdvözlik a megosztásgazdaság fejlődését (Lougher–Kalmanowicz [2016]). A verseny „tisztaságát” elsősorban a piacon hosszabb ideje jelen levő vállalkozások szervezetei és szószólói féltik (például Hotrec [2015], Seculic [2015]). Észrevételeik között a leggyakrabban az szerepel, hogy a szállodáknak a magánszállásokhoz képest szigorúbb üzembiztonsági és adózási feltételeket kell teljesíteniük, ami számukra versenyhátrányt okoz. A versenyhelyzet kapcsán gyakran említik a „rombolás” (*disruption*) fogalmát is. A szélesebb közönségnek szánt szakmai elemzések időnként túlzó megállapításokat tesznek, például: „a megosztás elterjedése magában hordozza a rombolás ígérését gyakorlatilag minden ágazat számára” (Owyang és szerzőtársai [2014] 8. o.). A tudományos szakirodalomra óvatosabb megközelítés jellemző (Avital és szerzőtársai [2014], Guttentag [2015], Brendan–Shane [2016]), különösen a jelenség sokrétűsége miatt (Barnes–Mattsson [2016]).

A megosztásgazdaságban komoly kihívást jelent a *külső szereplők jóléti szintjére gyakorolt hatások* megállapítása (Miller [2016]). Ugyanakkor nem kérdéses, hogy a P2P lakáskiadás a megosztásgazdaság más területeihez képest jóval markánsabb hatást gyakorol a helyi lakosság életkörülményeire, s nemcsak a lakhatási költségek sok helyütt tapasztalható emelkedése, hanem a lakókörnyezet jellegének megváltozása miatt is. A rövid távú lakáskiadási piac különösen azokban a jó fekvésű városrészekben fejlődhetett látványosan, amelyekben – relatív alulfejlettségük miatt – viszonylag kedvezők voltak az ingatlanok bérleti díjai vagy árai. A népszerű turisztikai célpontoknak számító nagyvárosokban ezek a területek sokszor egybeesnek az utóbbi évtizedben dzsentrifikálódó városrészekkel (például State of New York [2014]). Egyelőre empirikusan nem bizonyítottak az ok-okozati összefüggések, de feltételezhető, hogy egymást kölcsönösen erősítő folyamatokról van szó a magánszállásadás és a városfejlődés között (Oskam–Boswijk [2016]). A nagyvárosi érdekvizonyok és értékrendek heterogenitása miatt a lakáskiadás szociális és urbanisztikai vonatkozásai a legnehezebben szabályozható kérdések közé tartoznak (Coles és szerzőtársai [2017]).

A *fogyasztóvédelmi* megfontolások gyakran szerepelnek a szigorúbb szabályozás támogatóinak érvekészletében. A magánszállásokon alapvetően két okból feltételezhető fogyasztóvédelmi jellegű problémák. Egyrészt, üzemeltetőik nem professzionális szolgáltatók, vagyis hiányozhatnak a megfelelő szakmai ismereteik. Másrészt, az alacsony piaci belépési korlátok rövid távú szemléletmódra készítetnek (Cannon–Chung [2015]). Az egyenrangú felek közötti szállásadásra vonatkozó fogyasztóvédelmi előírások szigorításával szemben általában azzal szoktak érvelni, hogy a piacot szervező online platformoknak elemi érdekük a károkat okozó szereplők kiszűrése, amit a platform belső hitelesítési rendszere és a szigorú szolgáltatási feltételek révén oldanak meg (Gamito [2017]).

Az *adózási* feltételek kapcsán a megosztásgazdasággal kapcsolatos irodalomban gyakran megállapítják, hogy a platformok felhasználói jellemzően adóelkerülő

magatartást folytatnak. Más szóval az olyan tevékenységek például, mint a rövid távú lakáskiadás, többé-kevésbé a fekete- vagy szürkegazdaságban zajlanak (*Guttentag* [2015]). Bár kétségtelen, hogy a nagy P2P platformok nem sorolhatók az adóztatás kiterjesztésének élharcosai közé, a kialakult anomáliákért csak részben okolhatók. A szabályozó- és adórendszereket ugyanis felkészületlenül érték a megosztásgazdaság keretében színre lépő új üzleti modellek és piaci magatartásformák: az egyéni érdekérvényesítés normáit, a piaci alapú versenyt és cserekapcsolatokat szabályozó eszközök sok esetben nem alkalmasak az együttműködésen alapuló kapcsolatrendszerek, a hozzáférés-alapú használat vagy a nem üzleti alapú tranzakciók szabályozására (*Kassan–Orsi* [2012], *Katz* [2015]).

Az említett témakörök kapcsán a publikációk többsége egyelőre a problémák és dilemmák megfogalmazására összpontosít, a szabályozási javaslatok empirikus kutatási adatokkal való alátámasztása ritka. Tanulmányunkban e hiányosságot kívánjuk kissé csökkenteni: az említett témakörök közül egy területen, a budapesti szálláshelypiacon – az Airbnb tevékenységével összefüggésben – tárjuk fel a *versenyhelyzetben* tapasztalt változásokat. Kutatásunk során elsősorban a következő kérdésekre kerestük a választ.

– Milyen alapvető mennyiségi átrendeződést eredményezett az Airbnb-hez köthető szállásadási tevékenység a piac kínálati, illetve keresleti oldalán?

– Megfigyelhető-e az átjárás a szállodák és a magánszálláshelyek vendégköre között, azaz helyettesítő termékekről van-e szó?

– Milyen sajátos működési jellemzők tapasztalhatók a magánszállások körében, és ezek mennyiben teszik indokolttá a további szabályozást?

Primer kutatásunk eredményeinek ismertetése előtt áttekintjük a budapesti piac egyes történeti és szabályozási jellegzetességeit.

A megosztásalapú magánszállásadás Budapesten

Előzmények – a budapesti magánszálláshely-kínálat történeti fejlődése

Bár a szakirodalomban időnként innovatív üzleti megoldásként mutatják be a magánlakásokban történő vendégfogadást (*Dervojeda és szerzőtársai* [2013]), Budapesten a lakásállomány turisztikai hasznosítása nem új keletű, gyökerei az 1960-as évekig nyúlnak vissza (*Michalkó* [2001]). Miközben a szocialista rendszer igyekezett a magánszektort kiszorítani a gazdaságból, az ingatlanpiac és a turizmus területén kompromisszumokra kényszerült. Az 1960-as években bekövetkező nemzetközi politikai enyhülés és a belpolitikát jellemző konszolidáció általános gazdasági növekedéssel és a turisztikai kereslet bővülésével párosult Magyarországon. A meglévő szerény szállodakapacitás nem tudta kielégíteni az évről évre növekvő igényeket, mivel a beruházásokhoz szükséges erőforrásokkal a szocialista állam nem rendelkezett, így kézenfekvő megoldásnak tűnt a lakásállomány bevonása Budapest turisztikai kínálatába (2. táblázat).

2. táblázat

A budapesti szálláshelyek főbb adatai, 1960–2016

Év	Egységek		Férőhelyek		Vendégéjszaka	
	szálloda	fizetővendéglátás	szálloda	fizetővendéglátás	szálloda	fizetővendéglátás
1960	17	292	3 442	552	948 969	116 021
1970	27	3 069	7 089	8 410	1 689 033	1 997 841
1980	33	7 661	9 986	20 475	2 161 042	4 126 751
1990	56	7 370	20 451	22 602	3 657 164	2 453 986
2000	115	879	28 760	2 745	4 491 922	139 282
2010	165	1 059	38 146	5 992	5 607 444	167 784
2011	179	1 100	41 004	6 671	6 184 143	191 122
2012	184	1 173	41 914	9 739	6 969 358	331 093
2013	193	1 695	42 891	7 586	7 327 688	455 942
2014	190	2 562	41 551	11 869	7 537 830	845 458
2015	195	4 047	41 913	19 808	7 981 927	1 240 925
2016	197	5 449	43 282	23 059	8 390 029	1 914 941

Forrás: KSH, Tájékoztatói Adatbázis.

A bérbeadás során kialakult személyes kapcsolatok az internet kora előtt is arra készítettek az érintetteket, hogy a visszatérés, az ismételt bérbevétel, illetve az adott ingatlan rokonoknak, ismerősöknek történő ajánlása a hivatalos közvetítő megkerülésével történjen (*Michalkó* [1999]). Így Budapest turizmusában már az 1980-as években működött egy informális lakásbérleti piac, amelynek lényege, hogy a nyugati valuta egy része közvetlenül a lakossághoz áramlott, és a közvetítő megkerülésével kiadott ingatlanok után a bérbeadók nem adóztak.

A rendszerváltozást követően a jogszabályok a helyi önkormányzatokra ruházták a budapesti lakásállomány turisztikai célú hasznosításának felügyeletét, a tevékenység továbbra is engedélyhez kötött, adóköteles maradt, és statisztikai adatközlési kötelezettséggel is párosult. A rendszerváltozást követő két évtized a fizetővendéglátás piacának drasztikus szűkülésével járt, az újabb fellendülést az online platformok megjelenése jelentette.

A magánszálláshelyek jelenlegi szabályozása

A történelmi előzményeknek köszönhetően a rövid távú lakáskiadás új, platformalapú modellje Budapesten viszonylag szabályozott körülmények között kezdhetette meg fejlődését. A fővárosban sem földrajzi tekintetben, sem a vendégforgalmat illetően nincs korlátozva a lakáskiadási tevékenység. Ugyanakkor

kormányrendelet⁷ határozza meg a mennyiségi korlátokat: a szálláshely-szolgáltatásra használt szobák száma egy ingatlanban legfeljebb nyolc, az ágyak száma legfeljebb tizenhat lehet.

Adózási tekintetben a főszabály szerint nincs különbség a különféle szálláshelytípusok között: a kereskedelmi és az egyéb szálláshelyek is ugyanazt az adómértéket kötelesek megfizetni (a jogszabály mindkét tevékenységet a 18 százalékos kulcs alá sorolja).⁸ Az idegenforgalmi adó mértékének meghatározása a helyi önkormányzat hatásköre, Budapesten ez a kerületek többségében négy százalék.

A magánszemélyek Magyarországon sajátos előnyöket élveznek a lakáskiadási tevékenység során. Egyrészt a személyi jövedelemadó általános szabályok szerinti fizetése helyett – szobánként évi 38,4 ezer forint összegű – tételes átalányadózást választhatnak abban az esetben, ha a szálláshely-szolgáltatást legfeljebb három lakásban folytatják.⁹ Másrészt az áfaköteles tevékenységet végző magánszemély évi nyolcmillió forintnak megfelelő bevételi értékhatárig alanyi adómentességet kérhet.¹⁰

Az egyéb szálláshely üzemeltetőjének továbbá adatszolgáltatási kötelezettségei is vannak, évenként jelentést kell tennie a fogadott vendégek és az általuk a szálláshelyen eltöltött éjszakák számáról. A kereskedelmi szálláshelyek számára előírt higiéniai, élelmiszer-biztonsági, tűzvédelmi, építésügyi ellenőrzéseket az egyéb szálláshelyeknek nem kell elvégeztenni. A rövid távú lakáskiadás tekintetében a hazai szabályozási környezet nemzetközi összehasonlításban összességében kedvezőnek mondható, különösen azok számára, akik hivatalosan legfeljebb három lakással vannak jelen a piacon.

Adatgyűjtési módszerek

A magánzállásadásra vonatkozó hazai statisztikai adatállomány meglehetősen korlátozott: egyrészt nem kellő részletességű, másrészt – értelemszerűen – nem tartalmazza a be nem jelentett módon üzemelő szállásokat. Ezért az Airbnb szálláshelyekre vonatkozó adatokat zömmel a cég honlapjáról gyűjtöttük, *web scraping* technológiával. Ennek lényege egy olyan számítógépes program használata, amely megfelelő paraméterezés után sorra megnyitja a megadott weboldalakat, majd az azokon található információkat lementi egy adatbázisba (*Olmedilla és szerzőtársai* [2016]). A módszer alkalmazása ma már elterjedt gyakorlatnak számít az Airbnb-re vonatkozó kutatásokban (például *Horn–Merante* [2017], *Wegmann–Jiao* [2017]). Az adatokat havi rendszerességgel gyűjtöttük 2014 októberétől három éven át (az adatok egy szűkebb körét pedig már 2014 januárjától rögzítettük).

⁷ 239/2009. (X. 20.) kormányrendelet a szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatásának részletes feltételeiről és a szálláshely-üzemeltetési engedély kiadásának rendjéről (<https://net.jogtar.hu/jr/gen/getdoc2.cgi?docid=A0900239.KOR>).

⁸ 2007. évi CXXVII. törvény az általános forgalmi adóról, 82. paragrafus (https://net.jogtar.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=A0700127.TV).

⁹ 1995. évi CXVII. törvény a személyi jövedelemadóról, 57/A. paragrafus (https://net.jogtar.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=99500117.TV).

¹⁰ 2007. évi CXXVII. törvény az általános forgalmi adóról, 188. paragrafus (https://net.jogtar.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=A0700127.TV).

Az Airbnb Budapesten megjelenített ingatlanjai kapcsán a szöveges felhasználói vélemények kivételével a teljes elérhető adatállományt gyűjtöttük. Ez havonta és ingatlanonként 90–130 adat rögzítését jelentette (az adatok köre a honlap fejlesztései során többször bővült). Az állomány részét alkották az ingatlanokra, illetve az üzemeltetőkre vonatkozó adatok. A rögzített nyers adatok nagy részét transzformálni kellett, ugyanis azokat szoftverünk nem a weboldal megjelenített felületéről, hanem az oldalt felépítő kódból gyűjtötte. Az adatbázisunkba összesen 19 498 ingatlan (Airbnb-terminológiával: „otthon”) és 10 576 felhasználó („házigazda”) adatai kerültek be. A megfigyelt adatokra építve kialakítottunk néhány származékos adattípust is: a lakások mennyiségi jellemzői és a booking.com oldalról támpontként gyűjtött szegmens-adatok alapján modelleztük a vendégek átlagos számát lakásonként, amiből a foglaltsági adatok alapján levezettük a vendégéjszakák számát, ezek mellett az árakat is felhasználva megállapítottuk a bevételek valószínűsített nagyságát.

A budapesti kereskedelmi szálláshelyek kapacitására és vendégforgalmára vonatkozó adatokhoz a Központi Statisztikai Hivatal tájékoztatási adatbázisából jutottunk hozzá.

Az adatgyűjtést 14 interjú egészítette ki, amelyeket budapesti Airbnb-vendéglátókkal folytattunk. Ezek célja az adatok pontosabb értelmezése, a modellszámítások paramétereinek finomhangolása, illetve az adatelemzésből levont következtetések ellenőrzése volt.

Kutatási eredmények

A kutatás során gyűjtött adatok jelentős változásokról tanúskodnak a magyar főváros szálláshelypiacára jellemző *kínálati* viszonyok terén. Míg a budapesti szállodák¹¹ kapacitása a vizsgált időszakban lényegében stagnált, az Airbnb révén elérhető férőhelyek száma dinamikusan nőtt (1. ábra), így 2016 nyarára az Airbnb összességében a budapesti szálláshelyek piacának domináns szereplőjévé vált, 2017 júliusában pedig kínálata kis híján elérte a szállodai kapacitások nagyságát.

Az ingatlanok 90 százaléka a befogadóképességét tekintve klasszikus magán szállás, legfeljebb hat férőhellyel (3. táblázat). Ugyanakkor szerepel a kínálatban 375 olyan szálláshely is, amely tíz vagy több vendég elszállásolására alkalmas (mint fent láttuk, tizenhat fős kapacitásig tekinthető magán szállásnak egy ingatlan).

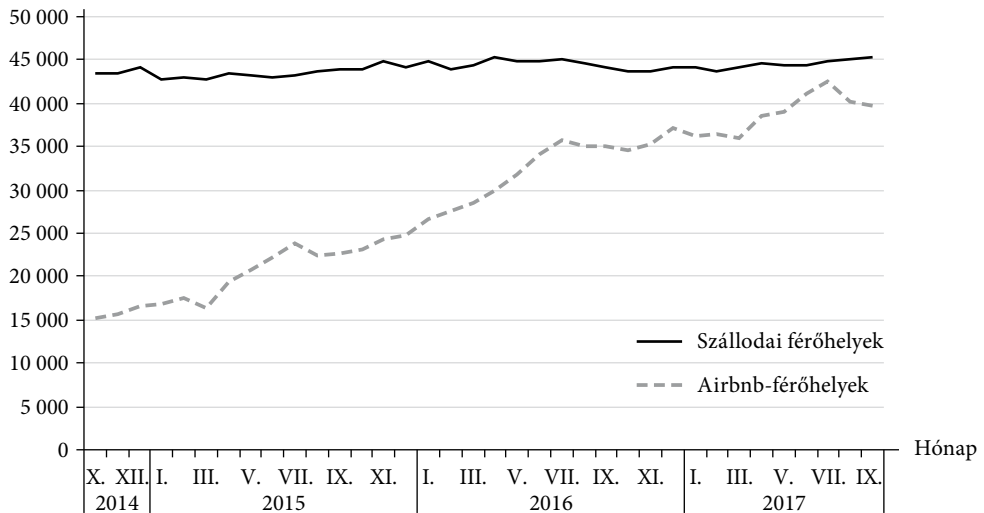
A kereslet alakulása terén két jelenség is figyelemre méltó: egyrészt a vizsgált időszakban – a kínálat bővülésével párhuzamosan – dinamikusan nőtt a magán szállásokon realizált vendégéjszakák száma, másrészt mindeközben a szállodai vendégéjszakák száma is mutatott kismértékű növekedést (2. ábra).

A havi kapacitáskihasználtság alakulása hasonló szezonális mintázatot követ a szállodák és az Airbnb-ingatlanok esetében (3. ábra). A két adatsor közötti korreláció

¹¹ Tanulmányunkban a *szállodai típusú kereskedelmi szálláshelyek* adatait vizsgáltuk. A KSH besorolása szerint a szállodák és a panziók tartoznak ebbe a körbe. A továbbiakban a „szállodák” fogalmán ezt a KSH-kategóriát értjük.

1. ábra

A szállásférőhelyek száma Budapesten



Forrás: KSH (szállodák), saját számítás (Airbnb).

3. táblázat

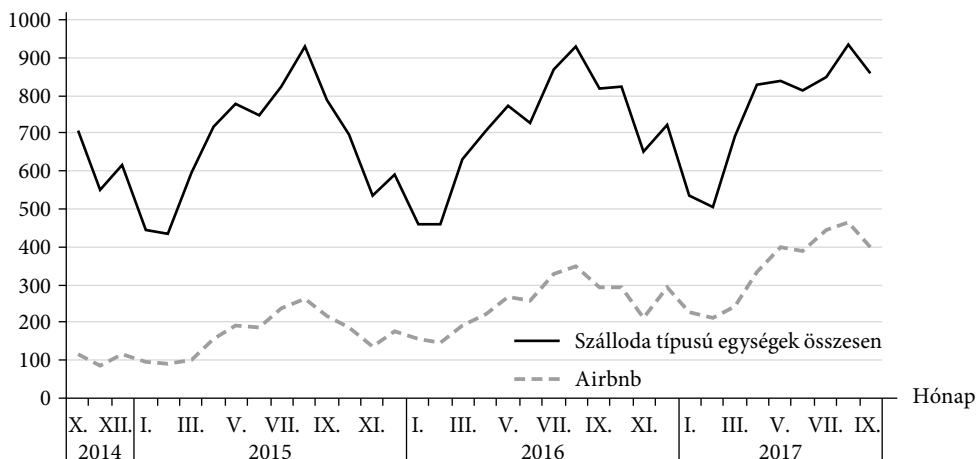
Magán szállások száma és megoszlása egyes mennyiségi jellemzőik alapján, 2017. szeptember

Férőhely			Hálószoba			Fürdőszoba		
fő	darab	százalék	fő	darab	százalék	fő	darab	százalék
1	160	1,68	1	3089	32,38	0,5	36	0,38
2	2349	24,63	2	4440	46,55	1,0	7300	76,68
3	1036	10,86	3	1418	14,87	1,5	923	9,70
4	3296	34,55	4	428	4,49	2,0	886	9,31
5	556	5,83	5	96	1,01	2,5	177	1,86
6	1183	12,40	6	34	0,36	3,0	108	1,13
7	166	1,74	7	18	0,19	3,5	23	0,24
8	371	3,89	8	7	0,07	4,0	26	0,27
9	47	0,49	9	1	0,01	4,5	5	0,05
10	158	1,66	10	8	0,08	5,0	14	0,15
11	23	0,24				5,5	2	0,02
12	62	0,65				6,0	2	0,02
13	8	0,08				6,5	0	0,00
14	26	0,27				7,0	2	0,02
15	8	0,08				7,5	1	0,01
16+	90	0,94				8+	15	0,16

Forrás: saját számítás.

2. ábra

Havi vendégéjszakák száma (ezer darab)

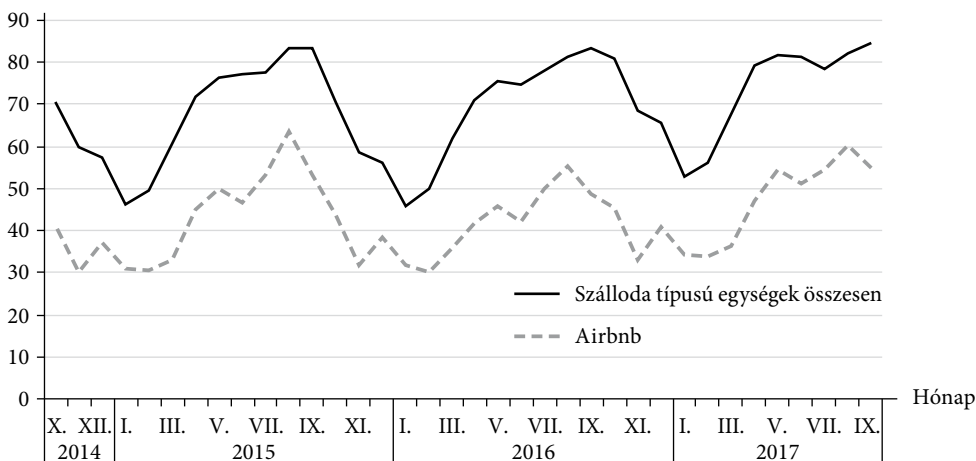


Forrás: KSH (szállodák), saját számítás (Airbnb).

szoros, a Pearson-féle együtttható értéke 0,901. Ugyanakkor megfigyelhető, hogy a magánszálláshelyek átlagos kihasználtsága mintegy 15–25 százalékpontos lemaradást mutat a szállodákéhoz képest. A lemaradást kifejező adatokra illesztett lineáris regressziós függvény együttthatója $-0,132$, vagyis a kihasználtság terén mutatkozó különbség növekszik. A kategóriánkénti idősoros foglaltsági adatok összegzéséből kiderül, hogy az ötszillagos hotelek kivételével minden szálláshelytípus teljesítménye nagyobb mértékben javult, mint a magánszállásoké (4. táblázat).

3. ábra

Átlagos havi szobakihasználtság (százalék)



Megjegyzés: az Airbnb esetében a teljes szálláshely foglaltságát vizsgáltuk.

Forrás: KSH (szállodák), saját számítás (Airbnb).

4. táblázat

Szobakihasználtsági adatok szálláshelyi kategóriák szerint (százalék)

Szálláshelytípus és kategória	2014. X. hó	2015. X. hó	2016. X. hó	2017. IX. hó	β_1^a
<i>Szálloda</i>					
Háromcsillagos	68,9	70,3	86,1	86,4	0,595
Négycsillagos	77,4	77,1	88,7	92,4	0,525
Ötcsillagos	84,6	74,0	86,4	85,6	0,109
Kategória nélküli szálloda	65,3	67,7	74,1	79,3	0,406
<i>Szálloda típusú egységek összesen</i>	<i>70,7</i>	<i>70,8</i>	<i>81,1</i>	<i>84,6</i>	<i>0,454</i>
Panzió	31,5	33,3	44,3	47,9	0,494
Közösségi szálláshely ^b	53,2	31,5	54,5	58,9	0,454
Airbnb	41,4	43,6	45,6	54,9	0,322

^a β_1 – regressziós együttható a folyamatos havi adatsorra illesztett lineáris függvényben.

^b A közösségi szálláshely a KSH besorolása szerint nem tartozik a szálloda típusú egységek közé. Két alkategóriáját az ifjúsági szálló (hostel) és a turistaszálló alkotja.

Forrás: KSH (szállodák és közösségi szálláshelyek), saját számítás (Airbnb).

Az Airbnb rohamos térnyerésének felismerése óta sokakat foglalkoztató kérdés, hogy honnan származik a *magánszállások vendégköre*. Ismereteink szerint nem készült még olyan felmérés, amely a budapesti magánszállások vendégei körében vizsgálta volna a korábbi szálláshelyi preferenciáikat. Saját kutatási eredményeink ugyanakkor lehetőséget adnak közvetett következtetések levonására.

A vendégek szegmensei közötti egyik alapvető különbséget utazásaik időzítése jelenti, ami a szálláshelyeken a kapacitáskihasználtság mutatóiban tükröződik. Összehasonlítva e mutatók havi szintű alakulását a különböző szálláshelytípusokon azt látjuk, hogy a magánszállások szezonalitása sokkal szorosabban követi a szállodákét, mint a közösségi szálláshelyekét (5. táblázat).

5. táblázat

Havi kapacitáskihasználtsági mutatók közötti korrelációk, 2014. január – 2017. szeptember

Szálláshelytípus és kategória	Szálloda	H3	H4	H5	H0	BB	Hostel	Airbnb
Szálloda típusú egységek	1,000							
Háromcsillagos (H3)	0,990	1,000						
Négycsillagos (H4)	0,998	0,987	1,000					
Ötcsillagos (H5)	0,897	0,859	0,897	1,000				
Kategória nélküli szálloda (H0)	0,994	0,980	0,986	0,880	1,000			
Panzió (BB)	0,878	0,878	0,866	0,717	0,879	1,000		
Közösségi szálláshely (Hostel)	0,614	0,628	0,608	0,494	0,613	0,637	1,000	
Airbnb-lakások (Airbnb)	0,901	0,899	0,894	0,798	0,896	0,879	0,467	1,000

$p = 0,01$ minden esetben. *Forrás:* saját számítás.

Az Airbnb weboldalán végzett adatgyűjtéssel napi szintű foglaltsági mutatókhoz jutottunk, így a magán szállások körében lehetőségünk van megvizsgálni a hét napjai közötti kereslet ingadozást (a KSH adatbázisában csak havi vagy éves aggregátumok találhatóak). Megfigyelhető, hogy a kereslet ingadozás a szálláshely férőhelyeinek számával párhuzamosan növekszik: a legnagyobb ingatlanokban egyes hónapokban a hétfői foglaltság megközelíti a hét közbeni kétszerezését (6. táblázat). Ugyanakkor a kisebb lakásokban a heti kereslet alig ingadozik. Nemzetközi iparági elemzések azt mutatják, hogy a csekély ingadozás inkább az üzleti turizmusban is jelen levő szállodákra, míg a nagyobb kilengés (hétfői csúcsokkal) jobbra a szabadidős turistákat kiszolgáló szálláshelyekre jellemző (Haywood és szerzőtársai [2017]).

6. táblázat

Hétfői (péntek–szombat) és hét közbeni (vasárnap–csütörtök) foglaltsági mutatók hányadosa férőhelyek szerint, 2016. október – 2017. szeptember

Hó	Férőhely									
	1	2	3	4	5	6–7	8–	10–13	14–16	
2016										
X.	1,16	1,21	1,21	1,25	1,27	1,31	1,38	1,55	1,70	
XI.	1,05	1,28	1,28	1,32	1,39	1,50	1,63	1,78	1,72	
XII.	1,15	1,28	1,27	1,32	1,30	1,38	1,42	1,47	1,48	
2017										
I.	0,95	1,04	1,04	1,08	1,05	1,12	1,22	1,25	1,46	
II.	0,98	1,21	1,22	1,24	1,24	1,30	1,43	1,54	1,69	
III.	1,06	1,22	1,26	1,28	1,31	1,45	1,54	1,73	1,70	
IV.	1,36	1,24	1,24	1,25	1,29	1,30	1,40	1,59	1,97	
V.	1,19	1,20	1,20	1,23	1,22	1,30	1,41	1,50	1,70	
VI.	1,05	1,11	1,11	1,15	1,16	1,20	1,27	1,43	1,61	
VII.	1,10	1,09	1,08	1,09	1,12	1,12	1,17	1,25	1,35	
VIII.	1,04	1,06	1,05	1,06	1,08	1,10	1,11	1,20	1,29	
IX.	1,11	1,12	1,10	1,14	1,14	1,21	1,33	1,45	1,59	

Forrás: saját számítás.

A vendégejszakák számában mért piaci részesedés alakulása egyértelműen jelzi az Airbnb térhódítását Budapesten (7. táblázat). Látható, hogy a szállodák mutatója negatív tendenciájú, a panziók részesedése lényegében stagnál, míg a közösségi szálláshelyek enyhe növekedést mutatnak.

Többváltozós regressziós modellel vizsgáltuk a piaci részesedés változására ható lehetséges tényezőket (8. táblázat). Független változóként szerepeltettük – a modell alkalmazási feltételeinek figyelembevételével – az Airbnb-szálláshelyek havi

7. táblázat

Piaci részesedés változása (vendégéjszakák százalékok megoszlása)^a

	2014. X. hó	2015. X. hó	2016. X. hó	2017. IX. hó	β_1^b
Szálloda típusú egységek összesen	81,9	75,1	70,1	64,8	-0,511
3 csillagos szálloda	11,8	11,1	10,9	7,9	-0,108
4 csillagos szálloda	33,5	30,1	30,5	27,9	-0,131
5 csillagos szálloda	7,0	5,5	2,9	2,7	-0,157
Kategória nélküli szálloda	28,4	27,1	24,6	25,2	-0,112
Panzió	1,2	1,3	1,2	1,2	-0,004
Közösségi szálláshely	4,3	4,6	4,8	5,0	0,034
Airbnb-lakások	13,7	20,4	25,1	30,2	0,477

^a A feltüntetett kategóriák összes vendégéjszakája = 100 százalék.^b β_1 – regressziós együttható a folyamatos havi adatsorra illesztett lineáris függvényben.

Forrás: KSH (szállodák és közösségi szálláshelyek), saját számítás (Airbnb).

kapacitásadatait, illetve a magánszállások és a szállodai szobák előző év azonos hónapjához viszonyított átlagárváltozásait. Az eredményekből látható, hogy csak a magánszállások kapacitásnövekedéséből fakadó hatás szignifikáns ($p < 0,05$), az árváltozásoké nem.

8. táblázat

A szállodák piaci részesedésének változására ható tényezők

	Nem standardizált együttható		Standardizált együttható	t	Szignifikancia	Kollinearitás	
	B	standard hiba	β			tolerancia	VIF
Konstans	92,193	2,658		34,684	0,000		
Airbnb-férőhely	-0,001	0,000	-0,840	-5,423	0,000	0,301	3,327
Airbnb-árváltozás	0,312	0,711	0,061	0,438	0,666	0,371	2,696
Szállodai árváltozás	-0,104	0,062	-0,187	-1,678	0,109	0,579	1,728

Forrás: saját számítás.

A magánszállások piacának működési jellemzői tekintetében fontos hangsúlyoznunk, hogy jóllehet az Airbnb eredetileg az ideiglenesen felesleges ingatlankapacitások magánjellelű hasznosítása céljából jött létre, a platform lehetőséget nyújt az üzleti jellelű ingatlanhasznosításra is, amikor az ingatlant eleve az Airbnb-n (vagy más, hasonló platformon) keresztül történő kiadás céljából vásárolja meg (vagy bérlő) az üzemeltető. A megfigyelhető adatokból azonban a vásárlás célja nem derül ki, ezért – a szakirodalommal és a kialakulóban levő nemzetközi joggyakorlattal összhangban – az egynél több lakást kínáló üzemeltetőkkel azonosítjuk

a „professzionális” felhasználókat.¹² Budapesten markánsan jelen van ez a gyakorlat: az összes ingatlan több mint fele van olyan üzemeltetők kezelésében, akikhez kettő vagy annál több lakás tartozik (9. táblázat).

9. táblázat

Airbnb-ingatlanok fő mutatószámai az üzemeltetők által kezelt lakások száma szerint, 2014. október – 2017. szeptember

Lakásszám / üzemeltető	Átlagos értékelés	Vélemények száma	Lakásár (euró/ éjszaka)	Kapacitás- kihasználtság (százalék)	Havi vendég- éjszakák száma	Havi bevétel (euró)	RevPAR ^a (euró)	Esetszám (lakások száma)
1	4,83	18,31	48,77	39,28	29,61	597,84	19,81	9468
2	4,83	23,84	49,54	45,43	34,80	749,19	24,64	3085
3	4,82	26,06	50,58	45,91	36,21	769,34	25,27	1579
4-5	4,77	22,13	61,90	45,33	37,39	811,78	27,29	1811
6-10	4,76	22,74	60,57	45,22	38,45	852,88	29,08	1734
11+	4,65	13,08	61,52	49,16	44,03	953,12	32,05	1821

Megjegyzés: az átlagokat az aktív hónapok alapján számoltuk.

^a Egy kiadható szobára jutó árbevétel (*Revenue per Available Rooms*).

Forrás: saját számítás.

10. táblázat

Üzemeltetői jövedelmi decilisek havi átlagos bevétele (euró, aktív hónapok alapján)

Jövedelmi decilis	Átlagos bevétel	Átlagos lakásszám
1.	5254	3,66
2.	1751	1,61
3.	1270	1,32
4.	1009	1,19
5.	833	1,14
6.	686	1,09
7.	546	1,08
8.	391	1,11
9.	178	1,08
10.	26	1,08

Forrás: saját számítás.

¹² Tartalmi oldalról közelítve nem könnyű a határt meghúzni: kettő, esetleg három lakás üzemeltetése is lehet alapvetően magánjellegű, ha például a kérdéses lakások egy család tulajdonában vannak, a családtagok pedig több-kevesebb rendszerességgel bennük laknak.

A professzionális működés elterjedtségére utal a tevékenységből származó jövedelmek erőteljes koncentrációja is: az összes jövedelem mintegy 44 százalékát az üzemeltetők egytizede realizálja (10. táblázat). Emellett számos olyan üzemeltető van a rendszerben, akiknél a lakáskiadásból származó bevételek legfeljebb szerény jövedelemkiegészítést tesznek lehetővé: bevételeik messze elmaradnak a hosszú távú lakáskiadással jelenleg elérhető jövedelmektől. Mindezek alapján aligha meglepő, hogy a vizsgált hároméves időszakban a rendszerben publikált 19,5 ezer lakásból közel 9,9 ezret visszavontak a piacról (ez 41,1 ezer férőhelyet jelent).

Értékelés

A szálláshelyek piacán zajló átalakulás

Az utóbbi években sajátos átalakulásnak lehettünk tanúi a budapesti szálláshelypiacon. Visszatért egy régi forma, az 1970–1980-as években a piacon domináns helyzetben levő magánszálláshely-üzemeltetés – igaz, a mai körülmények szinte semmiben nem hasonlítanak az akkoriakra. Mennyiségi tekintetben azonban forgalma elérte az 1980-as évek kimagasló értékeit: számításaink szerint a vizsgált időszak utolsó 12 hónapjában a vendégéjszakák száma 3,9 millió volt.¹³ A növekedés különösen abból a szempontból figyelemre méltó, hogy ezzel párhuzamosan a szálloda típusú szálláshelyek vendégéjszakáinak száma is nőtt, éves szinten közel egymillióval. Mindez arra utal, hogy az elmúlt években jelentős általános piacbővülés ment végbe a budapesti turizmusban. Ennek egyik fő hajtóereje a nemzetközi turizmus töretlen fejlődése a vizsgált időszakban: a nemzetközi turistaérkezések száma 2010 és 2015 között a világon mintegy 25 százalékos, az Európai Unióban 24,4 százalékos növekedést mutat (UNWTO [2017]). Magyarország turizmusa ebben az időszakban jóval nagyobb mértékben, 50,5 százalékos mértékben bővült.

Eredményeinkből kitűnik, hogy a dinamikusan bővülő kereslet a vizsgált időszakban Budapesten nagyjából a magánszálláshelyeken realizálódott. E szállástípus kimagasló sikerességének több összetevője van.

1. Dominánssá vált az online értékesítés a szálláshelyek piacán. Az utazók döntő többsége számára ma már elfogadott ez a szállásfoglalási forma, egyre kevésbé jellemző a technikai tudás vagy a rendszerek iránti bizalom hiánya. Emellett az is fontos, hogy a teljes kínálat nagymértékben transzparenssé vált, így a magánszálláshelyek üzemeltetői könnyen megállapíthatják, hogy milyen szolgáltatási standardok és szobaárak jellemzők az ágazatban.

2. Elterjedt a közösségi hálózatok használata, így a mai utazók számára már többnyire természetes, hogy más vendégek véleményére és értéktételeire alapozzanak döntéseik során. A közösségi véleményalkotásra épülő hitelességi rendszerek, mint arra a szakirodalom is utal, ellensúlyozzák a saját márkanév hiányából adódó hátrányt a magánszálláshelyeken.

¹³ A magánszálláshely-üzemeltetők más platformokon keresztül is értékesíthették férőhelyeiket, ezeket a forgalmi mutatókat azonban nem ismerjük.

3. Az Airbnb újszerű élménykínálattal jelentkezett: mind a lakások változatossága (típus, fekvés, dizájn tekintetében), mind a vendéglátókkal (helyi lakosokkal) való személyes kapcsolat lehetősége vonzó lehetett a szabványokat követő és meglehetősen személytelen hotelekre ráunt utazók számára.

4. Budapesten igen jelentős volt a magánszállásként hasznosítható lakások száma. Ehhez egyaránt hozzájárultak a devizahitelek törlesztéséből adódó nehézségek, az életmódbeli változások (pontosabban az előregedő lakásállomány minőségi jellemzői és a mai elvárások közötti rés növekedése), valamint a természetes demográfiai folyamatok.

5. A hazai szabályozás nemzetközi összehasonlításban kifejezetten kedvező a magánszállások szempontjából.

6. A pénzügyi válság utáni években megélnékülő turisztikai keresletre a budapesti szállodaipar csak viszonylag szerény mértékű kapacitásbővítéssel reagált (a KSH adatai szerint 2010 és 2017 között 10 százalékos mértékben nőtt a szobák száma a szállodákban).

Átjárhatóság a részpiacok között

Azon túl, hogy vitákat gerjeszt a szakirodalomban és a közbeszédben, a magánszállásvendégek „eredetét” fontos vizsgálni: ez egyrészt összefüggésbe hozható bizonyos szabályozási problémákkal, másrészt támpontokat adhat a szálláshelypiacon tervezett beruházásokra vonatkozó döntésekhez. Ha ugyanis elfogadjuk, hogy a két részpiac között nagy az átjárhatóság (azaz a kétféle termék helyettesíthető), akkor a magánszállásokon megjelenő forgalom akár egyfajta előre jelzett keresletnek is tekinthető a szállodai beruházók számára.

A kérdésre kutatási eredményeink és a szakirodalmi megállapítások összevetésével sem adható egyértelmű válasz. A helyettesítési hajlandóságot ugyan nem tudtuk kimutatni (regressziós modellünkben a szállodai árváltozás hatása nem volt szignifikáns), de a szezonálitási mintázatokból arra lehet következtetni, hogy a szállodai és magánszállásvendégek utazási szokásai nagyon hasonlítanak egymáshoz (különösen a kisebb méretű lakások vendégköre esetében). Más módszerrel, de hasonló következtetésekre jut *Guttentag-Smith* [2017] is. A szerzőpáros Airbnb-vendégeket kérdezett arról, hogy milyen szállást választanának, ha nem lennének magánszállások – a válaszadók 74,8 százaléka valamilyen szállodai típusú szolgáltatót nevezett meg (főleg középkategóriájú hoteleket), 16,6 százaléka ifjúsági szállót, és csak 2,3 százaléka nyilatkozott úgy, hogy ebben az esetben nem utazna. *Zervas és szerzőtársai* [2017] Texas példáját vizsgálva számszerűsítette a két részpiac kapcsolatát: eredményei szerint a középkategóriájú hotelek árára 8-10 százalékos mértékben hat a magánszállás-kínálat, megnehezítve a csúcsidőszakokra korábban jellemző felárak alkalmazását.

A két szállástípus közötti választás fő szempontjaira összpontosító kutatások kiemelik a szállásadóval létesített személyes kapcsolat döntő jelentőségét (*Tussydiah* [2016], *Belarmino és szerzőtársai* [2017], *Tussydiah-Zach* [2017]). Saját eredményeink is erre

utalnak (9. táblázat): a legmagasabb értékelési pontszámot azok az ingatlanok kapták, amelyek esetében a szállásadónak összesen 1-3 lakás van a portfóliójában, ugyanis ilyen esetekben nagy valószínűséggel a szállásadó személyesen törődik vendégeivel. Ebből kiindulva a helyettesíthetőség kérdése aszerint lenne megítélhető, hogy az ilyen típusú preferenciák mennyire szilárdak. A tartalmi alapú motivációk ugyanis könnyen szembekerülhetnek a gazdasági racionalitással, illetve a preferenciák lehetnek akár helyzetfüggők is: üzleti utazás esetén például általában gyengébb a vendéglátóval való személyes kapcsolat igénye, mint szabadidős utazáskor.

Meg kell jegyeznünk, hogy a helyettesíthetőség témájával foglalkozó szerzők hajlamosak a két szálláshelytípust homogén halmazként kezelni, legfeljebb a szállodák körében különböztetve meg az alkategóriákat. Ugyanakkor a magánszállások sem alkotnak homogén csoportot: jelentősek közöttük a különbségek a férőhelyek száma, a szolgáltatások tartalma, az ingatlan minőségi színvonala és elhelyezkedése tekintetében. Mindezek alapján úgy véljük, hogy a helyettesíthetőséget nem általában, hanem kategóriapárok között lenne indokolt vizsgálni (például középkategóriájú hotelek és jó minőségű, 2–4 férőhelyes lakások között).

Szabályozási implikációk

A helyettesíthetőség kérdése átvezet az egyik gyakran emlegetett szabályozási problémához: megengedhető-e az eltérő feltételek melletti működés, ha az új versenytársak csak az inkumbensek piacait „kannibalizálják” lényegileg hasonló szolgáltatásaikkal (*Guttentag–Smith* [2017])? A kérdés gyakorlati jelentősége Budapesten pillanatnyilag csekélynek tűnik, hiszen a globális pénzügyi válság utáni konjunktúra – mint láttuk – a szállodák forgalmát is stabilan növeli. Bár a piac dinamikája sok helyütt hasonló volt, azokban a városokban, ahol a szállodák érdekképviselete különösen erős, intenzív jogi és politikai csatározások zajlanak a témában (*Kaplan–Nadler* [2017]).

Jóllehet a hagyományos piaci szereplők aggályai piacaik egy részének elvesztésével kapcsolatban egyelőre indokolatlannak tűnnek, egyes vélekedések szerint az Airbnb új üzleti modellje nyomán bővülő „alternatív kínálat” közvetetten mégis visszavetheti a szállodai szektor fejlődését. Nevezetesen, az expanzió rontja a szállodai piac növekedési kilátásait, ami csökkentheti a befektetési hajlandóságot (*Cohen–Muñoz* [2015]). A felvetés logikusnak tűnik, ugyanakkor a hivatkozott szerzők is megjegyzik, hogy nem állnak rendelkezésre olyan kutatási adatok, amelyek alátámaszthatnák. Azonban ha ez a hatás érvényesülne is, nem versenyszabályozási problémát jelentene, hanem versenyképességit: a megoldást elsősorban a szállodák üzleti modelljének megújításában indokolt keresni (*Brendan–Shane* [2016]).

A fejlődési korlátokra a szállodák érdekképviseletei általában nem is hivatkoznak. Ezzel szemben igyekeznek napirenden tartani az eltérő versenyfeltételek kérdését (*Demary* [2015]). Mint említettük, ezen főképp a hotelek számára kötelezően előírt üzembiztonsági, higiéniai és egyéb fogyasztóvédelmi szabályokat, illetve a magánszállásokétól eltérő (szigorúbb) adózási sémákat értik. Véleményünk szerint a jelenleginél valamivel szigorúbb szabályozás mellett szólhat az, hogy az Airbnb

rendszerében lehetőség van olyan kínálat kialakítására, amely jellegét tekintve közelebb van a szállodákhoz, mint a magánszállásokhoz. A legalább 30-40 lakást üzemeltető felhasználók már professzionális szervezési módszereket alkalmaznak, több közülük saját márkanévet is épít, illetve deklaráltan törekszik a szállodák nyújtotta komfort biztosítására a kiegészítő szolgáltatások terén.¹⁴

A szabályozási probléma az üzleti felhasználók esetében kettős: egyrészt egy definíciós kihívással szembesülünk, hiszen nehéz meghatározni azokat a mennyiségi és minőségi kritériumokat, amelyek teljesülése esetén a magánszálláshely-csoportok működési jellemzőik tekintetében már „elég közel” kerülnének a szállodákhoz ahhoz, hogy indokolt legyen egy másfajta szabályozás rájuk nézve. Másrészt nem egyértelmű, hogy melyek lennének az új üzleti modellre vonatkozó leghatékonyabb szabályozási eszközök. A nemzetközi szakirodalomban a lehetséges eszközök széles körével találkozunk, ám a források többsége inkább csak számba veszi a kialakult gyakorlatokat, azaz nem foglalkozik a lehetséges hatások közgazdasági elemzésével.

Mindemellett úgy véljük, hogy a szabályozás esetleges szigorítása különleges körültekintést igényel.

Egyrészt, a szállodák számára előírt követelmények változatlan formában történő alkalmazása a magánszállások esetében komoly hatékonysági problémákat vetne fel: utóbbiak tevékenységi köre ugyanis jóval szűkebb, a szigorúbb szabályok betartása és betartatása pedig aránytalanul magas költségekkel járna (*Koopman és szerzőtársai* [2014]).

Másrészt, az „azonos versenyfeltételek” megkövetelése nem számol azzal, hogy a szereplőknek nem feltétlenül azonosak a céljaik. A magánszállásadók többnyire nem kizárólag turisztikai célú befektetésben (vagy „alvótőke-hasznosításban” – lásd *Lehrer–Moylan* [2014]) gondolkodnak. A legtöbb Airbnb-ingatlan egyaránt megfelel szálláshelynek és lakásnak, vagyis a kereslet függvényében gyorsan lehet váltani a rövid és a hosszú távú lakáskiadás között. Ebből fakad a magánszállások jelentős pozitívumaként a kínálat nagyfokú dinamizmusa, vagyis a piaci ingadozásokhoz való rövid távú alkalmazkodóképessége. Ez jól látható a kapacitásadatok alakulásán: a „történelmi” csúcs Budapesten a 2017. júliusi FINA-világbajnokság idején volt. A szállodaipar nem képes rövid távú alkalmazkodásra, így egy rugalmas magánszállásszektor nélkül csökkenne a teljes látogatószám. Egy túlzottan szigorú szabályozás viszont minden bizonnyal a rugalmasság ellen hatna.

Végül röviden megemlítjük a kérdés európai uniós szabályozáspolitikai összefüggéseit. Az Európai Bizottság a témára vonatkozó hivatalos közleményében alapvetően a megosztásgazdaság fejlődésének támogatása mellett száll síkra, ugyanakkor elismeri, hogy jogi problémák merülhetnek fel a „szolgáltatásnyújtás foglalkozás-szerű (szakmai) és nem foglalkozás-szerű formái közötti hagyományos határvonalak elmosódásával kapcsolatban” (*EB* [2016] 2. o.). A közlemény leszögezi, hogy a piacra jutási feltételek körében meghatározott engedélyeztetési „kötelezettségeknek az üzleti

¹⁴ A vizsgált időszak végén Budapesten a két legnagyobb „lánc” 83, illetve 75 egységből állt. Megjegyzendő, hogy léteznek olyan „láncok” is, amelyek egységei különböző felhasználóknál vannak regisztrálva, de üzemeltetési szerződések révén egy adott menedzsment kezelésében állnak. Az ilyen csoportosulások azonosítására kutatási adataink nem alkalmasak.

modell és az innovatív szolgáltatások sajátosságainak figyelembevétele mellett indokoltnak és arányosnak kell lenniük” (uo. 3. o.).

A témát részletesen elemző tanulmány (*Hatzopoulos–Roma [2017]*) kétségét fejezi ki abban a tekintetben, hogy iparági részérdekek alapján indokolt lenne korlátozni a piacra jutás szabadságát, különösen, ha nem stratégiai ágazatról van szó. A szerzőpáros külön is felhívja a figyelmet az arányosság követelményére, kiragadott példaként felhozva a platformok által működtetett hitelességi rendszereket, amelyek feleslegessé teszik a fogyasztók tájékoztatását érintő hagyományos előírások egy részét.

Saját eredményeink azt mutatják, hogy a magánszállások jelentősen különböznek a szállodáktól, többek között az átlagos teljesítmény, a piaci jelenlét stabilitása vagy a befektetési stratégiák tekintetében, így a szabályozás arányossága mindenképpen kulcskérdés. Csatlakozunk számos szerző véleményéhez abban a tekintetben, hogy az osztársadalmi érdekeket leginkább szolgáló szabályozás a megosztásgazdaság működésnek és hatásainak mélyebb megismerését igényli, mégpedig az egyes részterületek sajátosságaira összpontosítva. Különösen igaz ez az általunk jelen kutatásban nem vizsgált külső gazdasági hatásokra, amelyek vélelmezése a világ számos városában okoz jelentős feszültségeket.

Hivatkozások

- ALBINSSON, P. A.–PERERA, Y. B. [2012]: Alternative marketplaces in the 21st century: Building community through sharing events. *Journal of Consumer Behaviour*, Vol. 11. No. 4. 303–315. o. <http://dx.doi.org/10.1002/cb.1389>.
- ALLEN, D.–BERG, C. [2014]: *The sharing economy: How over-regulation could destroy an economic revolution*. Institute of Public Affairs, Melbourne.
- AVITAL, M.–ANDERSSON, M.–NICKERSON, J.–SUNDARARAJAN, A.–ALSTYNE, M. V.–VERHOEVEN, D. [2014]: *The Collaborative Economy: A Disruptive Innovation or Much Ado about Nothing?* Thirty Fifth International Conference on Information Systems, Auckland, <http://dro.deakin.edu.au/eserv/DU:30070161/verhoeven-collaborativeeconomy-2014.pdf>.
- BARDHI, F.–ECKHARDT, G. M. [2012]: Access-Based Consumption: The Case of Car Sharing. *Journal of Consumer Research*, Vol. 39. No. 4. 881–898. o. <http://dx.doi.org/10.1086/666376>.
- BARNES, S. J.–MATTSSON, J. [2016]: Understanding current and future issues in collaborative consumption: A four-stage Delphi study. *Technological Forecasting and Social Change*, Vol. 104. 200–211. o. <http://dx.doi.org/10.1016/j.techfore.2016.01.006>.
- BELARMINO, A.–WHALEN, E.–KOH, Y.–BOWEN, J. T. [2017]: Comparing guests’ key attributes of peer-to-peer accommodations and hotels: Mixed-methods approach. *Current Issues in Tourism*, <http://dx.doi.org/10.1080/13683500.2017.1293623>.
- BELK, R. [2014a]: Sharing Versus Pseudo-Sharing in Web 2.0. *Anthropologist*, Vol. 18. No. 1. 7–23. o.
- BELK, R. [2014b]: You are what you can access: Sharing and collaborative consumption online. *Journal of Business Research*, Vol. 67. No. 8. 1595–1600. o. <http://dx.doi.org/10.1016/j.jbusres.2013.10.001>.
- BENKLER, Y. [2004]: Sharing Nicely: On Shareable Goods and the Emergence of Sharing as a Modality of Economic Production. *The Yale Law Journal*, Vol. 114. No. 2. 273–358. o. <https://doi.org/10.2307/4135731>.

- BLAESSER, B. W. [2015]: Residential Rentals: The Housing Market, Regulations, and Property Rights. Research Department and Internet Bureau, New York, <http://scottsdalerealtors.org/wp-content/uploads/2015/12/residential-rentals-white-paper-2015-10-14.pdf>.
- BOBADILLA, J.-ORTEGA, F.-HERNANDO, A.-GUTIÉRREZ, A. [2013]: Recommender systems survey. *Knowledge-Based Systems*, Vol. 46. 109–132. o. <http://dx.doi.org/10.1016/j.knosys.2013.03.012>.
- BODÓ BALÁZS-SZAKADÁT ISTVÁN [2007]: A hálózati kooperáció gazdaságtana. Megjelent: S. Nagy Katalin (szerk.): *Szociológia közgazdászoknak*. BME-Typotex, Budapest.
- BOTSMAN, R.-CAPELIN, L. [2016]: Airbnb: Building a Revolutionary Travel Company. Said Business School, Cambridge, http://rachelbotsman.com/wp/wp-content/uploads/2016/01/OxfordSB_AirbnbCase_vf_posted_final.pdf.
- BOTSMAN, R.-ROGERS, R. [2010]: *What's Mine Is Yours: The Rise of Collaborative Consumption*. HarperBusiness, New York.
- BRENDAN, R.-SHANE, C. [2016]: The future of hotel chains: Branded marketplaces driven by the sharing economy. *Journal of Vacation Marketing*, Vol. 22. No. 3. 239–248. o. <http://dx.doi.org/10.1177/1356766715623827>.
- CANNON, B.-CHUNG, H. [2015]: A Framework for Designing Co-Regulation Models Well-Adapted to Technology-Facilitated Sharing Economies. *Santa Clara High Technology Law Journal*, Vol. 31. No. 1. 23–96. o.
- CAO, D. [2017]: Regulation Through Deregulation: Sharing Economy Companies Gaining Legitimacy by Circumventing Traditional Frameworks. *Hastings Law Journal*, Vol. 68. No. 5. 1085–1110. o.
- CODAGNONE, C.-BIAGI, F.-ABADIE, F. [2016]: The Passions and the Interests: Unpacking the 'Sharing Economy'. Institute for Prospective Technological Studies, JRC Science for Policy Report EUR 27914 EN, <http://dx.doi.org/10.2791/474555>.
- CODAGNONE, C.-MARTENS, B. [2016]: Scoping the Sharing Economy: Origins, Definitions, Impact and Regulatory Issues. Institute for Prospective Technological Studies Digital Economy Working Paper, 2016/01. <https://ec.europa.eu/jrc/sites/jrcsh/files/JRC100369.pdf>.
- COHEN, B.-MUÑOZ, P. [2015]: Sharing cities and sustainable consumption and production: Towards an integrated framework. *Journal of Cleaner Production*, Vol. 134. No. 1. 87–97. o. <http://dx.doi.org/10.1016/j.jclepro.2015.07.133>.
- COHEN, M.-SUNDARARAJAN, A. [2015]: Self-Regulation and Innovation in the Peer-to-Peer Sharing Economy. *The University of Chicago Law Review*, Vol. 82. 116–133. o.
- COLES, P. A.-EGESDAL, M.-ELLEN, I. G.-LI, X.-SUNDARARAJAN, A. [2017]: Airbnb Usage Across New York City Neighborhoods. *Geographic Patterns and Regulatory Implications*. Megjelent: Davidson, N.-Finck, M.-Unfranca, J. (szerk.): *Cambridge Handbook on the Law of the Sharing Economy* (Forthcoming). Cambridge University Press, Cambridge, <https://doi.org/10.2139/ssrn.3048397>.
- DEMARY, V. [2014]: Competition in the Sharing Economy. Institut der deutschen Wirtschaft, Köln, <https://www.researchgate.net/publication/290096428>.
- DEMARY, V. [2015]: The Platformization of Digital Markets. Institut der deutschen Wirtschaft, Köln, <https://www.researchgate.net/publication/290096387>.
- DERVOJEDA, K.-VERZIJJ, D.-NAGTEGAAL, F.-LENGTON, M.-ROUWMAAT, E.-MONFARDINI, E.-FRIDERES, L. [2013]: The Sharing Economy: Accessibility Based Business Models for Peer-to-Peer Markets. Directorate-General for Enterprise and Industry, European Commission, Brüsszel, <http://ec.europa.eu/DocsRoom/documents/13413/attachments/2/translations/en/renditions/native>.

- DREDGE, D.–GYIMÓTHY, S. [2015]: The collaborative economy and tourism: Critical perspectives, questionable claims and silenced voices. *Tourism Recreation Research*, Vol. 40. No. 3. 286–302. o. <http://dx.doi.org/10.1080/02508281.2015.1086076>.
- EB [2016]: A közösségi gazdaságra vonatkozó európai menetrend. A Bizottság közleménye az Európai Parlamentnek, a Tanácsnak, az Európai Gazdasági és Szociális Bizottságnak és a Régiók Bizottságának. COM(2016) 356 final, SWD(2016) 184 final. Eur-Lex, Brüsszel.
- ECKHARDT, G. M.–BARDHI, F. [2015]: The Sharing Economy Isn't About Sharing at All. *Harvard Business Review*, január 28. <https://hbr.org/2015/01/the-sharing-economy-isnt-about-sharing-at-all>.
- EDELMAN, B. G.–GERADIN, D. [2016]: Efficiencies and Regulatory Shortcuts: How Should We Regulate Companies like Airbnb and Uber? *Stanford Technology Law Review*, Vol. 19. No. 2. 293–328. o.
- EVANS, D. S.–SCHMALENSEE, R. [2007]: The Industrial Organization of Markets with Two-Sided Platforms. *Competition Policy International*, Vol. 3. No. 1. 151–179. o.
- EVANS, D. S.–SCHMALENSEE, R. [2016]: *Matchmakers: The New Economics of Multisided Platforms*. Harvard Business Review Press, Cambridge, MA.
- FIRNKORN, J.–MÜLLER, M. [2012]: Selling Mobility instead of Cars: New Business Strategies of Automakers and the Impact on Private Vehicle Holding. *Business Strategy and the Environment*, Vol. 21. No. 4. 264–280. o. <http://dx.doi.org/10.1002/bse.738>.
- GAMITO, M. C. [2017]: Regulation.com. Self-regulation and contract governance in the platform economy: A research agenda. *European Journal of Legal Studies*, Vol. 9. No. 2. 53–67. o.
- GANSKY, L. [2010]: *The Mesh: Why the Future of Business Is Sharing*. Portfolio Penguin, New York.
- GOTTLIEB, C. [2013]: Residential Short-Term Rentals: Should Local Governments Regulate the „Industry”? *Planning and Environmental Law*, Vol. 65. No. 2. 4–9. o. <http://dx.doi.org/10.1080/15480755.2013.766496>.
- GUTTENTAG, D. A. [2015]: Airbnb: Disruptive innovation and the rise of an informal tourism accommodation sector. *Current Issues in Tourism*, Vol. 18. No. 12. 1192–1217 o. <http://dx.doi.org/10.1080/13683500.2013.827159>.
- GUTTENTAG, D. A.–SMITH, S. L. J. [2017]: Assessing Airbnb as a disruptive innovation relative to hotels: Substitution and comparative performance expectations. *International Journal of Hospitality Management*, Vol. 64. Supplement C. 1–10. o. <http://dx.doi.org/10.1016/j.ijhm.2017.02.003>.
- HAGIU, A.–WRIGHT, J. [2015]: Multi-sided platforms. *International Journal of Industrial Organization*, Vol. 43. 162–174. o. <http://dx.doi.org/10.1016/j.ijindorg.2015.03.003>.
- HAMARI, J.–SJÖKLINT, M.–UKKONEN, A. [2015]: The sharing economy: Why people participate in collaborative consumption. *Journal of the Association for Information Science and Technology*, Vol. 67. No. 9. 2047–2059. o. <http://dx.doi.org/10.1002/asi.23552>.
- HATZOPOULOS, V.–ROMA, S. [2017]: Caring for sharing? The collaborative economy under EU law. *Common Market Law Review*, Vol. 54. No. 1. 81–127. o.
- HAWLITSCHKE, F.–TEUBNER, T.–HENNER, G. [2016]: Understanding the Sharing Economy. Drivers and Impediments for Participation in Peer-to-Peer Rental. *International Conference on System Sciences (HICSS) conference proceedings*. <http://citeseerx.ist.psu.edu/viewdoc/download?doi=10.1.1.700.749&rep=rep1&type=pdf>.
- HAYWOOD, J.–MAYOCK, P.–FREITAG, J.–OWOO, K. A.–FIORILLA, B. [2017]: Airbnb & Hotel Performance: An analysis of proprietary data in 13 global markets. STR, Hendersonville. http://www.str.com/Media/Default/Research/STR_AirbnbHotelPerformance.pdf.

- HORN, K.–MERANTE, M. [2017]: Is home sharing driving up rents? Evidence from Airbnb in Boston. *Journal of Housing Economics*, Vol. 38. Supplement C. 14–24. o. <http://dx.doi.org/10.1016/j.jhe.2017.08.002>.
- HOTREC [2015]: Levelling the Playing Field: Policy paper on the sharing economy. Hotrec, Brüsszel, <http://www.hotrec.eu>.
- INTERIAN, J. [2016]: Up in the Air: Harmonizing the Sharing Economy Through Airbnb Regulations. *Boston College International and Comparative Law Review*, Vol. 39. No. 1. 129–161. o.
- JEFFERSON-JONES, J. [2015]: Can Short-Term Rental Arrangements Increase Home Values? A Case for AirBNB and Other Home Sharing Arrangements. *Cornell Real Estate Review*, Vol. 13. No. 1. 12–19. o. <http://scholarship.sha.cornell.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1133&context=crer>.
- JØSANG, A.–ISMAIL, R.–BOYD, C. [2007]: A survey of trust and reputation systems for online service provision. *Decision Support Systems*, Vol. 43. No. 2. 618–644. o. <http://dx.doi.org/10.1016/j.dss.2005.05.019>.
- KAPLAN, R. A.–NADLER, M. L. [2017]: Airbnb: A Case Study in Occupancy Regulation and Taxation. *University of Chicago Law Review*, Vol. 82. No. 1. 103–115. o.
- KASSAN, J.–ORSI, J. [2012]: The Legal Landscape of the Sharing Economy. *Journal of Environmental Law and Litigation*, Vol. 27. No. 1. 1–19. o.
- KATZ, M. L.–SHAPIRO, C. [1985]: Network Externalities, Competition, and Compatibility. *The American Economic Review*, Vol. 75. No. 3. 424–440. o.
- KATZ, V. [2015]: Regulating the Sharing Economy. *Berkeley Technology Law Journal*, Vol. 20. No. 4. 1067–1126. o.
- KOOPMAN, C.–MITCHELL, M.–THIERER, A. [2014]: The Sharing Economy and Consumer Protection Regulation: The Case for Policy Change. Mercatus Center at George Mason University, <https://www.mercatus.org/system/files/Koopman-Sharing-Economy.pdf>.
- LAMBERTON, C. P.–ROSE, R. L. [2012]: When Is Ours Better Than Mine? A Framework for Understanding and Altering Participation in Commercial Sharing Systems. *Journal of Marketing*, Vol. 76. No. 4. 109–125. o. <http://dx.doi.org/10.1509/jm.10.0368>.
- LAMPINEN, A. [2015]: Deceptively Simple: Unpacking the Notion of “Sharing”. *Social Media + Society*, Vol. 1. No. 1. <http://dx.doi.org/10.1177/2056305115578135>.
- LEHRER, E.–MOYLAN, A. [2014]: Embracing the peer-production economy. *National Affairs*, Vol. 21. 51–63. o.
- LEISMANN, K.–SCHMITT, M.–ROHN, H.–BAEDEKER, C. [2013]: Collaborative Consumption: Towards a Resource-Saving Consumption Culture. *Resources*, Vol. 2. No. 3. 184–203. o. <https://doi.org/10.3390/resources2030184>.
- LINES, G. E. [2015]: Hej, Not Hej Da: Regulating Airbnb in the New Age of Arizona Vacation Rentals. *Arizona Law Review*, Vol. 57. 1163–1182. o.
- LOBEL, O. [2016]: The Law of the Platform. *Minnesota Law Review*, Vol. 16. No. 212. 87–166. o.
- LOUGHER, G.–KALMANOWICZ, S. [2016]: EU Competition Law in the Sharing Economy. *Journal of European Competition Law & Practice*, Vol. 7. No. 2. 87–102. o. <http://dx.doi.org/10.1093/jeclap/lpv086>.
- MARTIN, C. J. [2016]: The sharing economy: A pathway to sustainability or a nightmarish form of neoliberal capitalism? *Ecological Economics*, Vol. 121. 149–159. o. <http://dx.doi.org/10.1016/j.ecolecon.2015.11.027>.
- MICHALKÓ GÁBOR [1999]: A városi turizmus elmélete és gyakorlata. MTA Földrajztudományi Intézet, Budapest.

- MICHALKÓ GÁBOR [2001]: Social and geographical aspects of tourism in Budapest. *European Spatial Research Policy*, Vol. 8. No. 1. 105–118. o.
- MILLER, S. R. [2016]: First Principles for Regulating the Sharing Economy. *Harvard Journal on Legislation*, Vol. 53. 147–202. o.
- NEHÉZ GYÓZŐ [2015]: A tőke főnixmadara. *Liget*, 28. évf. 4. sz. 11–15. o.
- OECD [2016]: Policies for the tourism sharing economy. Megjelent: *OECD Tourism Trends and Policies*. OECD Publishing, Párizs, 89–120. o.
- OLMEDILLA, M.–MARTÍNEZ-TORRES, M. R.–TORAL, S. L. [2016]: Harvesting Big Data in social science: A methodological approach for collecting online user-generated content. *Computer Standards and Interfaces*, Vol. 46. 79–87. o. <http://dx.doi.org/10.1016/j.csi.2016.02.003>.
- OSKAM, J.–BOSWIJK, A. [2016]: Airbnb: The future of networked hospitality businesses. *Journal of Tourism Futures*, Vol. 2. No. 1. 22–42. o. <http://dx.doi.org/10.1108/JTF-11-2015-0048>.
- OWYANG, J.–SAMUEL, A.–GRENVILLE, A. [2014]: Sharing is the New Buying: How to Win in the Collaborative Economy. <https://www.visioncritical.com/resources/collaborative-economy-report>.
- OZANNE, L. K.–BALLANTINE, P. W. [2010]: Sharing as a form of anti-consumption? An examination of toy library users. *Journal of Consumer Behaviour*, Vol. 9. No. 6. 485–498. o. <http://dx.doi.org/10.1002/cb.334>.
- PRICE, J. A. [1975]: Sharing: The Integration of Intimate Economies. *Anthropologica*, Vol. 17. No. 1. 3–27. o. <http://dx.doi.org/10.2307/25604933>.
- RANCHORDÁS, S. [2014]: Does Sharing Mean Caring? Regulating Innovation in the Sharing Economy. *Minnesota Journal of Law, Science and Technology*, Vol. 16. No. 1. 1–63. o.
- RESNICK, P.–KUWABARA, K.–ZECKHAUSER, R.–FRIEDMAN, E. [2000]: Reputation systems. *Communications of the ACM*, Vol. 43. No. 12. 45–48. o. <https://doi.org/10.1145/355112.355122>.
- RICHARDSON, L. [2015]: Performing the sharing economy. *Geoforum*, Vol. 67. 121–129. o. <http://dx.doi.org/10.1016/j.geoforum.2015.11.004>.
- RIFKIN, J. [2014]: *The zero marginal cost society: The internet of things, the collaborative commons, and the eclipse of capitalism*. Palgrave Macmillan, London.
- ROCHET, J.-C.–TIROLE, J. [2003]: Platform Competition in Two-Sided Markets. *Journal of the European Economic Association*, Vol. 1. No. 4. 990–1029. o. <http://dx.doi.org/10.1162/154247603322493212>.
- SCHOR, J. B.–FITZMAURICE, C. J. [2015]: Collaborating and Connecting: The emergence of the sharing economy. Megjelent: *Reisch, L.–Thøgersen, J. (szerk.): Handbook of Research on Sustainable Consumption*. Edward Elgar Publishing, Cheltenham, 410–425. o.
- SECULIC, I. [2015]: Will hotel rooms share the same fate as CDs and DVDs? ResearchGate, június, <https://www.researchgate.net/publication/284173008>.
- SEEGBARTH, B.–PEYER, M.–BALDERJAHN, I.–WIEDMANN, K.-P. [2016]: The Sustainability Roots of Anticonsumption Lifestyles and Initial Insights Regarding Their Effects on Consumers' Well-Being. *Journal of Consumer Affairs*, Vol. 50. No. 1. 68–99. o. <http://dx.doi.org/10.1111/joca.12077>.
- STATE OF NEW YORK [2014]: Airbnb in the city. State of New York, Research Department and Internet Bureau, New York, <https://ag.ny.gov/pdfs/AIRBNB%20REPORT.pdf>.
- THIERER, A. [2014]: *Permissionless Innovation*. Mercatus Center at George Mason University, Arlington.

- TUSSYADIAH, I. P. [2015]: An Exploratory Study on Drivers and Deterrents of Collaborative Consumption in Travel. Megjelent: *Tussyadiah, I.-Inversini, A.* (szerk.): Information and Communication Technologies in Tourism 2015. Proceedings of the International Conference in Lugano, Switzerland, február 3–6. Springer International Publishing, Cham, 817–830. o.
- TUSSYADIAH, I. P. [2016]: Factors of satisfaction and intention to use peer-to-peer accommodation. *International Journal of Hospitality Management*, Vol. 55. 70–80. o. <http://dx.doi.org/10.1016/j.ijhm.2016.03.005>.
- TUSSYADIAH, I. P.–ZACH, F. [2017]: Identifying salient attributes of peer-to-peer accommodation experience. *Journal of Travel and Tourism Marketing*, Vol. 34. No. 5. 636–652. o. <http://dx.doi.org/10.1080/10548408.2016.1209153>.
- UNWTO [2017]: European Union Short-Term Tourism Trends. World Tourism Organization, Vol. 1. <https://www.e-unwto.org/doi/pdf/10.18111/9789284418596>.
- VARIAN, H. R.–FARRELL, J.–SHAPIRO, C. [2004]: *The Economics of Information Technology: An Introduction*. Cambridge University Press, Cambridge.
- WEGMANN, J.–JIAO, J. [2017]: Taming Airbnb: Toward guiding principles for local regulation of urban vacation rentals based on empirical results from five US cities. *Land Use Policy*, Vol. 69. Supplement C. 494–501. o. <http://dx.doi.org/10.1016/j.landusepol.2017.09.025>.
- ZERVAS, G.–PROSERPIO, 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. 687–705. o. <http://dx.doi.org/10.1509/jmr.15.0204>.