

KÖZÖSSÉGI ÉS A KERESKEDELMI SZÁLLÁSADÁS VISZONYA MAGYARORSZÁG NAGY TAVAINÁL

DUDÁS GÁBOR, KOVALCSIK TAMÁS, BOROS LAJOS, VIDA GYÖRGY

Magyar Tudományos Akadémia, Közgazdaság- és Regionális Tudományi Kutatóközpont,
Regionális Kutatások Intézete

Abstract

In recent days, short-term accommodation rental via the platform of Airbnb is still primarily an urban phenomenon, however, it is increasingly gaining ground at seaside and lakeside holiday resorts as well, offering a cheap alternative and creating a major competitor to the traditional accommodation sector. The aim of the study is to analyse the demand and supply side of Airbnb and the public accommodation sector at the lakeside settlements of Hungary. The results of the study show that Airbnb supply is far behind the traditional accommodation supply, however, both the international and Budapest trends prevail in lakeside settlements as well. Moreover, it is also confirmed that Airbnb price is more competitive than private accommodation offerings, thus, in most of the cases, we can find cheaper accommodations on the Airbnb platform.

Kulcsszavak: Airbnb, közösségi szállásadás, Balaton, sharing economy

1. Bevezetés

Napjainkban egyre nagyobb teret hódít az a technológiai-gazdasági jelenség, amit legtöbbször csak közösségi gazdaság (sharing economy) jelenségével azonosítanak (Frenken – Schor 2017). A közösségi gazdaság meghatározó szereplőinek jelentős része az utazás és a turizmus területén működik (Ert et al. 2016), akik kihasználva az Internet, a web 2.0, valamint a mobiltechnológiák nyújtotta lehetőségeket nagyban hozzájárulnak új utazási és fogyasztási formák, szokások, és eszközök elterjedéséhez és megjelenéséhez is (Süli – Martyin-Csamangó 2017). Közülük is kiemelkednek a közösségi szállásadó oldalak, mint az Airbnb, Couchsurfing, vagy éppen a HomeAway, amelyek teljes lakások vagy szobák kiadását teszik lehetővé alapvetően rövid-távra turisztikai céllal. A közösségi szállásadás nemcsak globális szinten, de Magyarországon is meghatározó szereplővé nőtte ki magát, így komoly hatással van az ország turizmusára, az emberek utazási szokásaira, valamint versenyhelyzetet teremt a tradicionális szállásadó szektor számára (Boros – Dudás 2017). Mivel a hazai kutatások jelentős része elsősorban a fővárosra (Boros et al. 2018, Dudás et al. 2016, Jancsik et al. 2018, Smith et al. 2018), valamint a megyeszékhelyekre (Bálint – Magyar-Papp 2016) fókuszál, ezért fontosnak tartjuk a turisztikailag frekventált helyeken is megvizsgálni a legelterjedtebb közösségi szállásadó portál, az Airbnb helyzetét és elterjedtségét, valamint összehasonlítani a kereskedelmi szállásadók kínálatával és áraival. Ennek köszönhetően a tanulmány célja, hogy Magyarország három nagy tava esetében (Balaton, Tisza-tó, Velencei-tó) megvizsgálja a közösségi és a kereskedelmi szállásadás viszonyát. E területek vizsgálatát az is indokolja, hogy a magánszállásadás már az Airbnb előtt is megjelent a népszerű turistacélpontnak számító tavaink körül, így a közösségi szállásadás nem tekinthető előzmények nélkülinek.

2. Anyag és módszer

Vizsgálatunkat az elemzési mintaterületnek választott tóparti települések lehatárolásával kezdtük, amely során a Remenyik és társai (2013) által használt módszer alapján, térinformatikai program segítségével határoltunk le 44 Balaton parti, 11 Tisza-tó parti, valamint 4 Velencei-tó parti települést. Az elemzési egységeknek választott településeken a kereskedelmi szállásadót a KSH kiadványaiból és tájékoztatói adatbázisából szereztük be, míg az Airbnb adatok lekérdezésére a magánszállásadók korlátozott volta miatt (Jancsik et al. 2018) saját adatgyűjtésre volt szükségünk. Így a hagyományos adatgyűjtési technikák mellett korszerű, internetes adatgyűjtésre alapuló technikákat is alkalmaztunk (Pásztor et al. 2017), amely során automatizáltuk a folyamatot és a nemzetközi kutatási gyakorlatok alapján (Wegmann – Jiao 2017) web-scraping technológiával kérdeztük le az Airbnb adatokat a vállalat honlapjáról (www.airbnb.com). A program a három vizsgált térségben 2018. július hónapra összesen 2078 Airbnb szállást és a hozzájuk tartozó információt gyűjtötte le.

3. Eredmények

Magyarország nagy tavainál a kereskedelmi szálláshelyek kapacitás és vendégforgalmi adatai alapján a Balaton térsége messze megelőzi a másik két térséget (1. táblázat). A vendégéjszakák több mint háromnegyede ebben a térségben valósul meg, ami nem meglepő figyelembe véve, hogy a kereskedelmi férőhelyek több mint 84 százaléka itt összpontosul. A Tisza-tó és a Velencei-tó kapacitáskínálata közel azonos szinten van, azonban a Velencei-tó sokkal kedvezőbb desztinációnak számít a turisták körében, hiszen dupla akkora vendégforgalmat bonyolít le, mint a Tisza-tó települései.

A magánszálláshelyek adatai alapján (2. táblázat) is kiemelkedik a Balaton térsége, és e szállástípusban a szerepe még meghatározóbb, ugyanis a rendelkezésre álló férőhelyek 93 százaléka itt található. Valamint a vendégéjszakák 97 százalékát töltik el itt. Megfigyelhető azonban, hogy míg az egy lakosa jutó kereskedelmi férőhelyek esetében a Tisza-tó és a Velencei-tó esetében is hasonló értékeket kapunk, addig a magánszállások tekintetében a Tisza-tó mind a szálláskapacitás, mind a vendégforgalom értékekben felülmúlja a Velencei-tavat, azonban az egy főre jutó értékek a Velencei-tó esetében sokkal kedvezőbb értékeket mutatnak.

1. táblázat: A kereskedelmi szálláshelyek kapacitás és vendégforgalmi adatai 2017. évre vonatkozóan (Forrás: KSH tájékoztatósi adatbázis)

	Szállás-egységek száma	Férőhelyek száma	Vendégek száma	Vendégj-szakák száma	Külföldi vendégj-szakák aránya (%)
Balaton	461	76 924	420 100	1 715 880	32,1
Tisza-tó	41	7 501	67 212	152 788	8,2
Velencei-tó	29	6 985	128 904	315 679	7,8

2. táblázat: A magánszálláshelyek kapacitás és vendégforgalmi adatai 2017. évre vonatkozóan (Forrás: KSH tájékoztatósi adatbázis)

	Szállás-egységek száma	Férőhelyek száma	Vendégek száma	Vendégj-szakák száma	Külföldi vendégj-szakák aránya (%)
Balaton	16 664	96 205	1 218 784	3 573 809	29,5
Tisza-tó	502	4 490	23 163	59 370	6,8
Velencei-tó	340	2 127	8 954	28 140	14,4

3. táblázat: Az Airbnb kínálat jellemzői Magyarország nagy tavainál 2018 július (Forrás: KSH tájékoztatósi adatbázis)

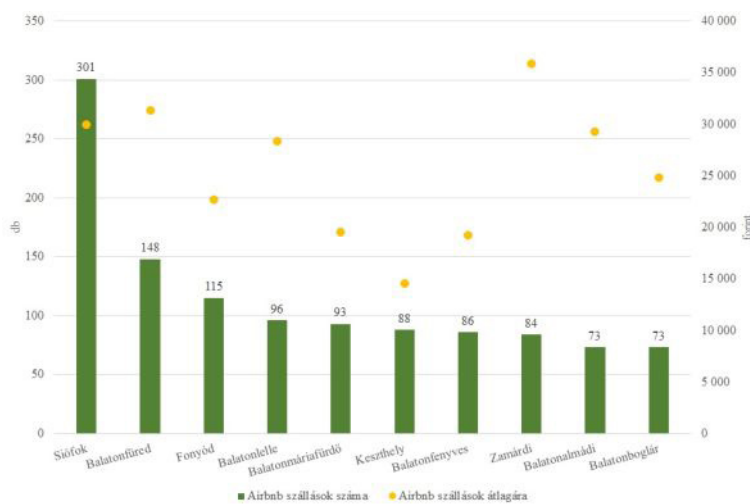
	Szállások száma	Férőhelyek		Ár		
		száma	átlag	átlag	MIN	MAX
Balaton	1 908	10 934	5,7	25 979	3 000	419 804
Tisza-tó	47	326	6,9	20 989	3 263	140 000
Velencei-tó	123	673	5,5	20 989	6 000	90 000

A kutatás során gyűjtött Airbnb adatok alapján (3. táblázat) összesen 2 078 szálláshelyen 990 üzemeltető, 11 933 férőhelyet kínált rövid-távú szállásszolgáltatás keretében az Airbnb platformján a három tóparton, ami közel a 11 százalékát képezi a KSH statisztikáiban feltüntetett magánszállás kapacitásoknak, és jelentősen elmarad a fővárosi Airbnb kínálattól is. Az Airbnb kínálat a magyarországi tavak esetében követi nemzetközi trendeket, így ezekben a térségekben is a domináns szállástípust a teljes lakások adják, míg a közös szobák száma elenyésző. A Balatonnál és a Velencei-tónál a teljes lakások aránya 87 százalék – hasonló értékeket mutat Budapest is – míg a Tisza-tó esetében 79 százalék körül mozog.

A meghirdetett Airbnb szállások kb. 53 százaléka a befogadóképességet tekintve a Balatonnál és a Velencei-tónál a hat fő alatti kategóriába sorolható, míg a Tisza-tónál ez az arány csak 43 százalék. A leggyakoribb szállástípus mind a három térségben négy férőhellyel rendelkezik, míg második helyen a hat férőhellyel rendelkező szállások vannak, ami azt mutatja, hogy a kínálat vélhetően az elsősorban az infokommunikációs technológiát intenzíven használó fiatalok, vagy a több főre szállást kereső, árérzékeny családok számára teszi versenyképessé az Airbnb-t.

Az Airbnb-vel kapcsolatban a turisztikailag frekvenciált helyeken egyre jobban előtérbe kerül az ingatlanok magáncélú hasznosítása mellett azok az Airbnb platformján keresztül szállodaként való üzemeltetése is. A nemzetközi szakirodalom az egynél több ingatlant kínáló szállásadókat tekinti általában „üzleti” felhasználóknak. Ezek alapján a három térségben ez a gyakorlat mérsékelten van jelen, ugyanis a Balatonnál a szállások 76 százaléka, a Velencei tónál 77 százaléka, míg a Tisza-tónál 84 százaléka egy üzemeltető kezelésében van, szemben például a fővárossal, ahol túlsúlyban vannak az üzleti felhasználók (Jancsik et al. 2018). E mögött vélhetően az áll, hogy a közösségi szállásadás nem teljesen új jelenség a vizsgált térségekben, így elsősorban már régebben a piacon lévő szereplők adják ki az ingatlanjaikat, akik ehhez megfelelő tapasztalattal rendelkeznek, és kevésbé jellemzők a befektetési céllal új ingatlanokat vásárlók.

A lekérdezett adatok alapján az Airbnb kínálat települési szinten a három térség között meglehetősen egyenlőtlenül oszlik



1. ábra: Az Airbnb szállások száma és átlagára a 10 legjelentősebb tóparti városban, 2018 július (Forrás: egyéni adatgyűjtés alapján saját számítás)

meg, és elsősorban a Balaton parti településeken koncentrálódik (1. ábra). Siófok rendelkezik a legnagyobb kínálattal (301), ami több mint kétszerese az öt követő Balatonfüred kínálatának (148). Ez jól mutatja azt is, hogy a közösségi szállásadás elsősorban azokban a tóparti városokban emelkedik ki, ahol a kereskedelmi szállásférőhelyek száma is igen magas. Az Airbnb-n hirdetett szállások átlagáraiban is jelentős szóródás figyelhető meg az egyes városok esetében, ugyanis átlagárakat tekintve a Balaton nyugati-délnyugati részén – elsősorban Keszthely, Balatonmáriafürdő és Balatonfenyves – olcsóbban található szállást, míg Zamárdi térségében magasabb árfekvésű ingatlanokat kínálnak, így itt 35 ezer forint feletti átlagáron mozognak a szállások.

4. Következtetések

Kutatásunkban a rövidtávú szállásszolgáltatás (Airbnb) helyzetét mutatjuk be hazánk nagy tavainál, és hasonlítjuk össze az Airbnb kínálatot a kereskedelmi szálláskínálattal. Az eredményeink azt mutatják, hogy habár az Airbnb döntően nagyvárosi jelenség, valamint a jelentős turisztikai vonzerővel és potenciállal rendelkező városokban és térségekben elterjedt, Magyarország nagy tavainál is jelen van, ugyanakkor a kínált szállások számát tekintve jelentősen elmarad a budapesti kínálattól. Nem meglepő módon a Balaton térségében jellemző a leginkább az Airbnb jelenléte, ami a korábbi „zimmer frei” gyakorlat folytatásaként is értelmezhető.

Az eredményeket összegezve megállapítható, hogy az Airbnb kínálat a vizsgált térségekben illeszkedik a nemzetközi és budapesti trendekhez (Boros et al. 2018, Jancsik et al. 2018), így a hirdetések között döntően a teljes lakások vannak túlsúlyban, míg a közös szobák szerepe elhanyagolható.

A kutatás további iránya lehetne az adatgyűjtést szisztematikus megisméltése az Airbnb terjedésének figyelemmel kísérésének érdekében. Emellett érdemes lenne mélyebben megvizsgálni az Airbnb a kereskedelmi szálláshelyekre gyakorolt hatását is a magyarországi turisztikai régiókban, illetve az adott települések ingatlanpiacára gyakorolt hatásait is, és azt összehasonlítani a nemzetközi trendekkel.

Köszönetnyilvánítás

A tanulmányban ismertetett kutatás a 128015 számú „A magyarországi közösségi szállásadás földrajzi vizsgálata” projekt részeként a Nemzeti Kutatási Fejlesztési és Innovációs Alap támogatásával valósult meg.

5. Irodalomjegyzék

- Bálint, D. – Magyar-Papp, J. (2016): Megosztáson alapuló gazdaság a turizmus szektorban: Esettanulmány Pécsről. In: Pajtókné Tari, I. (szerk.) Magyar Földrajzi Napok 2016, Eszterházy Károly Egyetem, Magyar Földrajzi Társaság, Agraria Geographia Alapítvány, Eger, pp. 676-686.
- Boros, L. – Dudás, G. (2017): A közösségi szállásadás konfliktusai és dilemmái. Földrajzi Közlemények, 141(3), pp. 288-298.
- Boros, L. – Dudás, G. – Kovalcsik, T. – Papp, S. – Vida, Gy. (2018): Airbnb in Budapest: Analysing spatial patterns and room rates of hotels and peer-to-peer accommodations. GeoJournal of Tourism and Geosites, 21(1), pp. 26-38.
- Dudás, G. – Boros, L. – Kovalcsik, T. – Kovalcsik, B. (2017): The visualisation of the spatiality of Airbnb in Budapest using 3-ban raster representation. Geographica Technica, 12(1), pp. 23-30.
- Ert, E. – Fleischer, A. – Magen, N. (2016): Trust and reputation in the sharing economy: The role of personal photos in Airbnb. Tourism Management, 55, pp. 62-73.
- Frenken, K. – Schor, J. (2017): Putting the sharing economy into perspective. Environmental Innovations and Societal Transitions, 23, pp. 3-10.
- Jancsik, A. – Michalkó, G. – Csernyik, M. (2018): Megosztás megosztottság nélkül - az Airbnb és a budapesti szálláshelypiac átalakulása. Közgazdasági Szemle, 65(3), pp. 259-286.
- Pásztor, M. – Ugrósdý, Gy. – Villányi, J. (2017): A fogyasztói árstatisztika gyűjtésének módjai. In: Lehota, J. (szerk.) Életem a felsőoktatásban: Dr. Molnár József 70 éves, Szent István Egyetem Kiadó, Gödöllő, pp. 37-43.
- Remenyik, B. – Tóth, G. – Dávid, L. – Szücs, Cs. – Vasa, L. – Uakhitova, G. (2013): Lakes under pressure: Data on the development of lake tourism in Hungary. Polish Journal of Natural Sciences, 28(1), pp. 119-130.
- Smith, M. – Egedy, T. – Csizmady, A. – Jancsik, A. – Olt, G. – Michalkó, G. (2018): Non-planning and tourism consumption in Budapest's inner city. Tourism Geographies, 20, pp. 524-548.
- Süli, D. – Martyin-Csamangó, Z. (2017): A közösségi média szerepe a fesztiválturizmusban – a Szegedi Ifjúsági Napok és a Green Future példáján. Turizmus Bulletin, 17(3-4), pp. 24-32.
- 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, 69, pp. 494-501.