

Jancsik András

A budapesti magán szállás piac
jellemzőinek feltárása az Airbnb-platformon
végzett automatizált adatgyűjtés révén

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.

Rövid távú lakáskiadás

- Hatalmas népszerűség
- Szabályozási problémák
- Számos megalapozatlan vagy téves feltételezés
- Statisztikai módszerekkel nehezen figyelhető meg
- 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)

ENTIRE APARTMENT

Designer studio flat on the Broadway

Budapest



Kitti

4 guests 1 bedroom 2 beds 1 bath

Self check-in

Easily check yourself in with the lockbox.

Please note that the tourist tax is excluded from the price. It is 600 HUF/person/booking .

Beautiful, designer flat in the old center of Budapest, next to the Opera House. Walking distance from the St. Stephen's Basilica, from the old Jewish quarter, right in the midst of tourist activity.

[Read more about the space](#)

[Contact host](#)

Amenities

Wifi

Kitchen

Iron

Laptop friendly workspace

Shampoo

Hangers

[Show all 27 amenities](#)

From
€25.35 per night
★★★★★ 83

Dates

Check in



Check out

Guests

1 guest



Book

You won't be charged yet

Enter dates and number of guests to see the total price per night. Tourism taxes may be added.

This home is on people's minds.

It's been viewed 165 times in the past week.



Report this listing

```
, "location_title": "Terézváros - VI. kerület, Budapest, Magyarország", "neighborhood_id": 3555, "p3_event_data_logging": {"accuracy_rating": 10, "amenities": [4, 8, 5, 46, 47, 41, 44, 45, 33, 30, 1, 40, 77, 287, 90, 94, 93, 89, 91, 95, 96, 54, 57, 104, 85, 86, 36, 35, 37], "bed_type": null, "cancel_policy": null, "checkin_rating": 10, "cleanliness_rating": 10, "communication_rating": 10, "description_language": "en", "friend_count": null, "guest_satisfaction_overall": 99, "hosting_id": 18945427, "instant_book_possible": null, "is_super_host": false, "listing_lat": 47.5031187421374, "listing_lng": 19.059898862309552, "location_rating": 10, "page": "p3", "person_capacity": 4, "pdp_page_type": 1, "picture_count": null, "price": null, "response_rate_shown": null, "response_time_shown": null, "room_type": "Entire home/apt", "saved_to_wishlist_count": null, "home_tier": 1, "time_since_last_calendar_update": null, "utc_offset": null, "value_rating": 10, "visible_review_count": 83, "home_collection": null}, "paid_growth_remarketing_listing_ids": [18945427], "commercial_host_info": null, "flag_info": {"id": null, "redacted": null}, "license": null, "p3_listing_flag_options": [], "p3_review_flag_options": [], "requires_license": false, "should_hide_action_buttons": false, "should_show_business_details": false, "show_edit_mode": false, "support_cleaner_living_wage": null, "p3_display_review_summary": true, "review_details_interface": {"display_review_summary": true, "host_other_property_review_count": 0, "review_count": 83, "review_score": 99, "review_summary": [{"category": "accuracy", "value": 10, "label": "Pontosság"}, {"category": "communication", "value": 10, "label": "Kommunikáció"}, {"category": "cleanliness", "value": 10, "label": "Tisztaság"}, {"category": "location", "value": 10, "label": "Elhelyezkedés"}, {"category": "checkin", "value": 10, "label": "Érkezés"}, {"category": "value", "value": 10, "label": "Érték"}]}, "sorted_reviews": [{"comments": "Gyönyörű a lakás, gyors kommunikáció, gondos vendégszeretet.", "id": 243551836, "language": "hu", "created_at": "2018-03-16T15:58:04.034Z"}
```

ENTIRE APARTMENT

Designer studio flat on the Broadway

Budapest



Kitti

4 guests 1 bedroom 2 beds 1 bath

Self check-in

Easily check yourself in with the lockbox.

Please note that the tourist tax is excluded from the price. It is 600 HUF/person/booking .

Beautiful, designer flat in the old center of Budapest, next to the Opera House. Walking distance from the St. Stephen's Basilica, from the old Jewish quarter, right in the midst of tourist activity.

[Read more about the space](#) ▾

[Contact host](#)

Amenities

Wifi

Kitchen

Iron

Laptop friendly workspace

Shampoo

Hangers

[Show all 27 amenities](#)

From
€25.35 per night
★★★★★ 83

Dates

[Check in](#) → [Check out](#)

November 2018						
Su	Mo	Tu	We	Th	Fr	Sa
				1	2	3
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	

Updated today

[Report this listing](#)

Egy hét foglaltsági adatai

- `<td class="ui-datepicker-unselectable ui-state-disabled ui-busy-date-exp ui-busy-date-exp ui-datepicker-week-end"><span class="ui-state-default">3</span></td>`
- `<td class="ui-datepicker-unselectable ui-state-disabled ui-busy-date-exp"><span class="ui-state-default">4</span></td>`
- `<td class="ui-datepicker-unselectable ui-state-disabled ui-busy-date-exp"><span class="ui-state-default">5</span></td>`
- `<td class="ui-datepicker-unselectable ui-state-disabled ui-busy-date-exp ui-busy-date-exp"><span class="ui-state-default">6</span></td>`
- `<td class="ui-datepicker-unselectable ui-state-disabled ui-busy-date-exp ui-busy-date-exp"><span class="ui-state-default">7</span></td>`
- `<td class="ui-datepicker-unselectable ui-state-disabled ui-busy-date-exp ui-busy-date-exp"><span class="ui-state-default">8</span></td>`
- `<td class="ui-datepicker-unselectable ui-state-disabled ui-busy-date-exp ui-datepicker-week-end"><span class="ui-state-default">9</span></td>`

Megfigyelt adatok

- **Kínálati adatok**

- Földrajzi koordináták
- Városrész, utca
- Ingatlantípus (teljes lakás, privát szoba közös szoba)
- Kapacitás (szobák, ágyak, fürdőszobák)
- Szolgáltatások
- Üzemeltető („házigazda”)
- Árak (ingatlan teljes ára, kiegészítő tételek)
- Lemondási feltételek

- **Keresleti adatok**

- Napi foglaltság
- Kívánságlista-jelölések

- **Működési adatok**

- Válaszadási idő
- Minimális foglalási idő (éj)
- Válaszadási arány
- Naptárfrissítés ideje

- **Felhasználói visszajelzések**

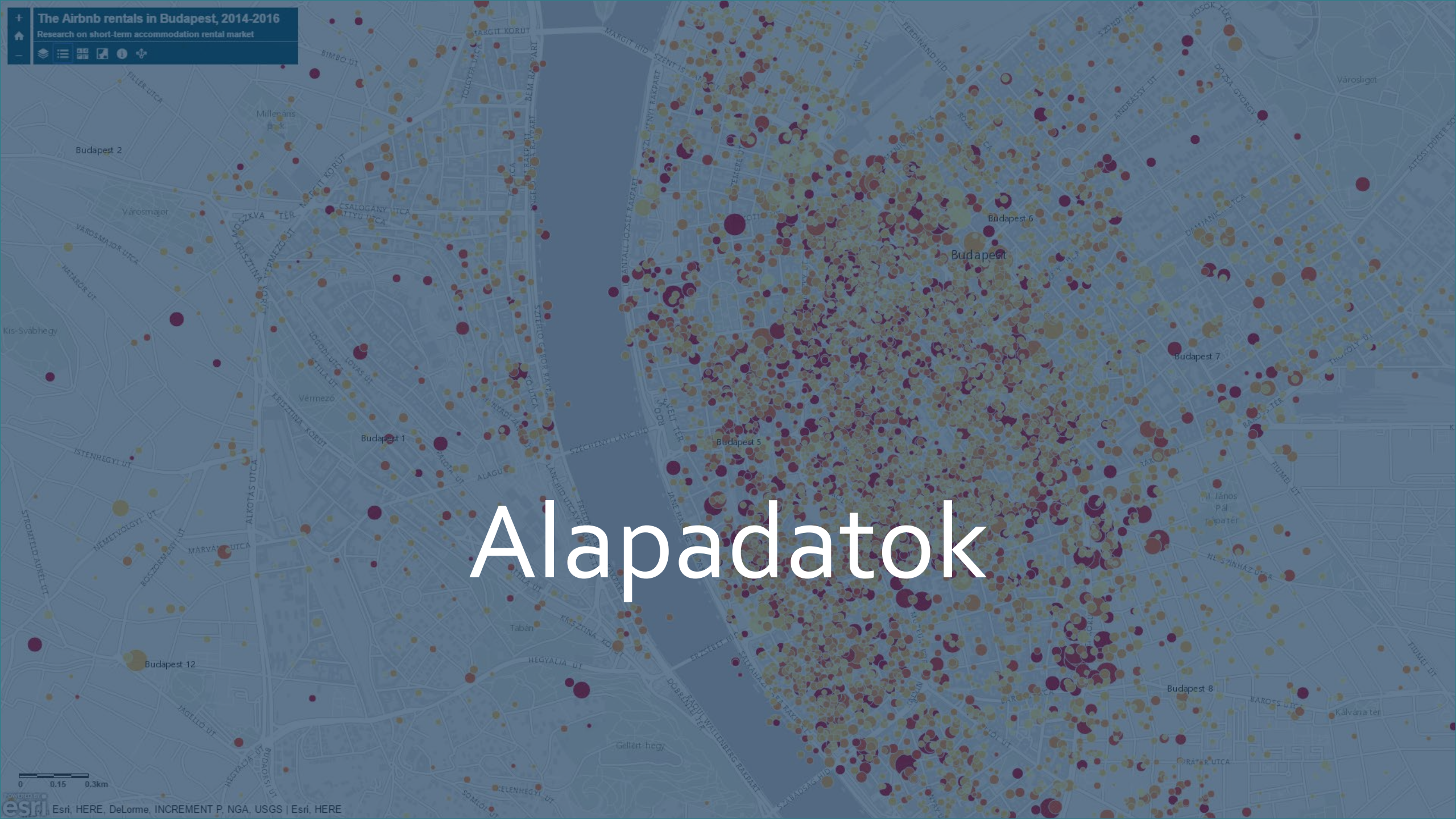
- Vélemények száma
- Értékelési mutatók (pontosság, kommunikáció, tisztaság, elhelyezkedés, check-in, érték)

Számított adatok

- Szegmensalapú modellezés
 - Booking.com vendégértékelései alapján szegmensarányok meghatározása
 - Az egyes lakások jellemzői alapján valószínű szegmensek kiválasztása
- Számított adatok
 - Vendégéjszakák száma
 - Bevételek nagysága
 - REVPAR

Szálláshelyi szegmensek (%)

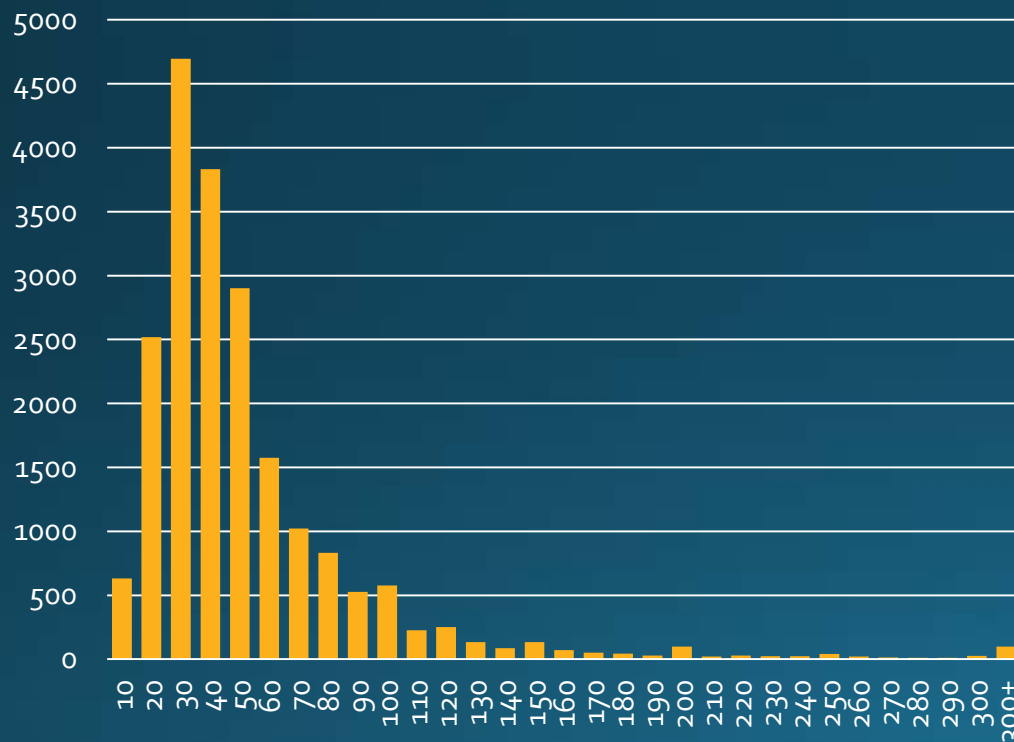
	Families	Couples	Groups of friends	Solo travellers	Business travellers
Apartments	23,37	34,48	26,03	10,13	6,00
Hotels	11,82	45,43	14,76	16,56	11,42
Hostels	5,12	22,17	30,56	38,07	4,08
Guest houses	10,82	40,56	18,68	22,08	7,86
Bed and breakfasts	13,86	47,73	15,76	15,27	7,39
Homestays	6,03	39,66	18,10	31,03	5,17
Villas	35,90	12,82	41,03	3,85	6,41
Motels	24,70	30,41	12,18	16,35	16,35
Resorts	53,76	23,32	7,70	6,96	8,27
Holiday homes	26,87	44,78	19,40	4,48	4,48



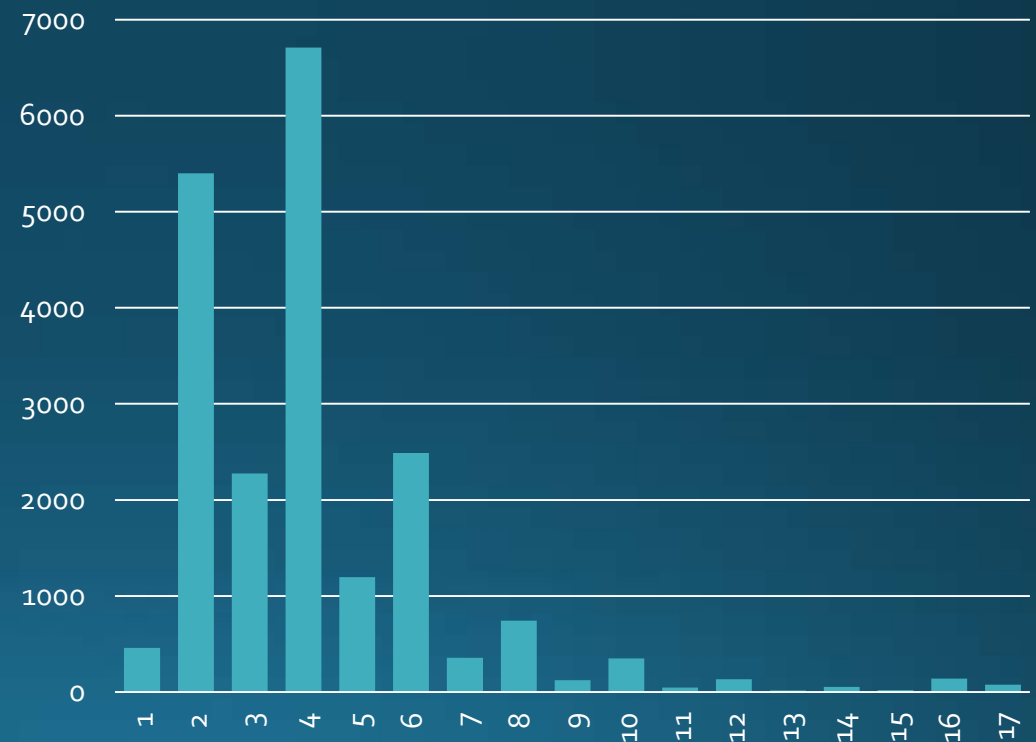
Alapadatok

Lakások alapadatai

Lakásárak megoszlása (EUR/éj)



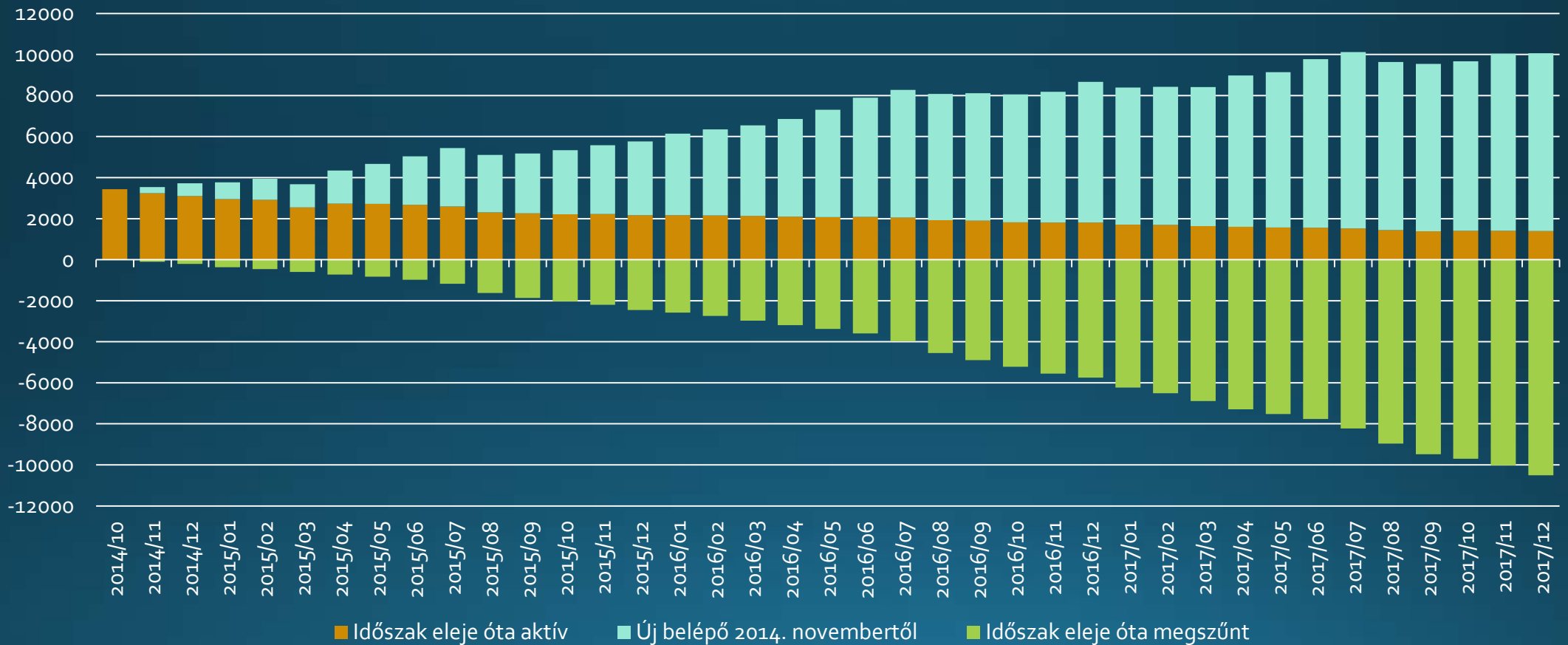
Lakásonkénti férőhelyek megoszlása



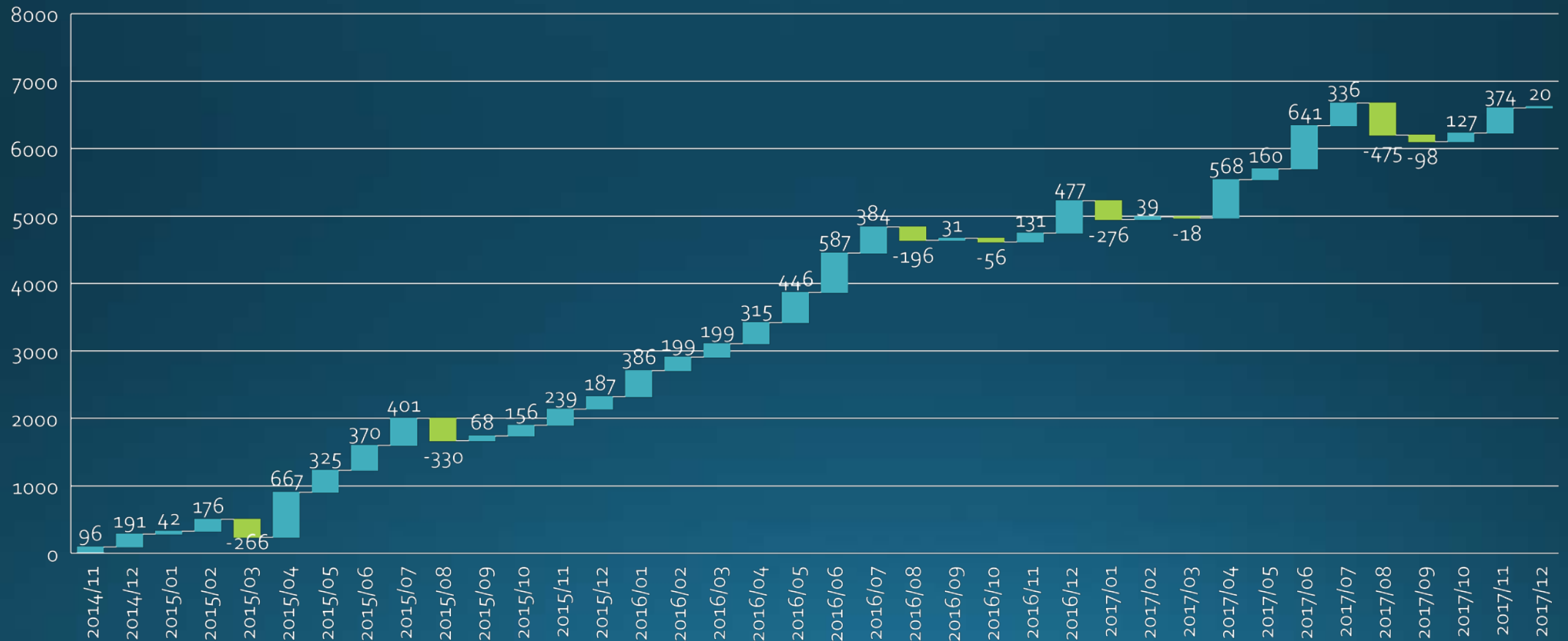
Az adatok az Airbnb-n 2014. okt. és 2017. dec. között összesen publikált lakásokra vonatkoznak

A kínálat dinamikája

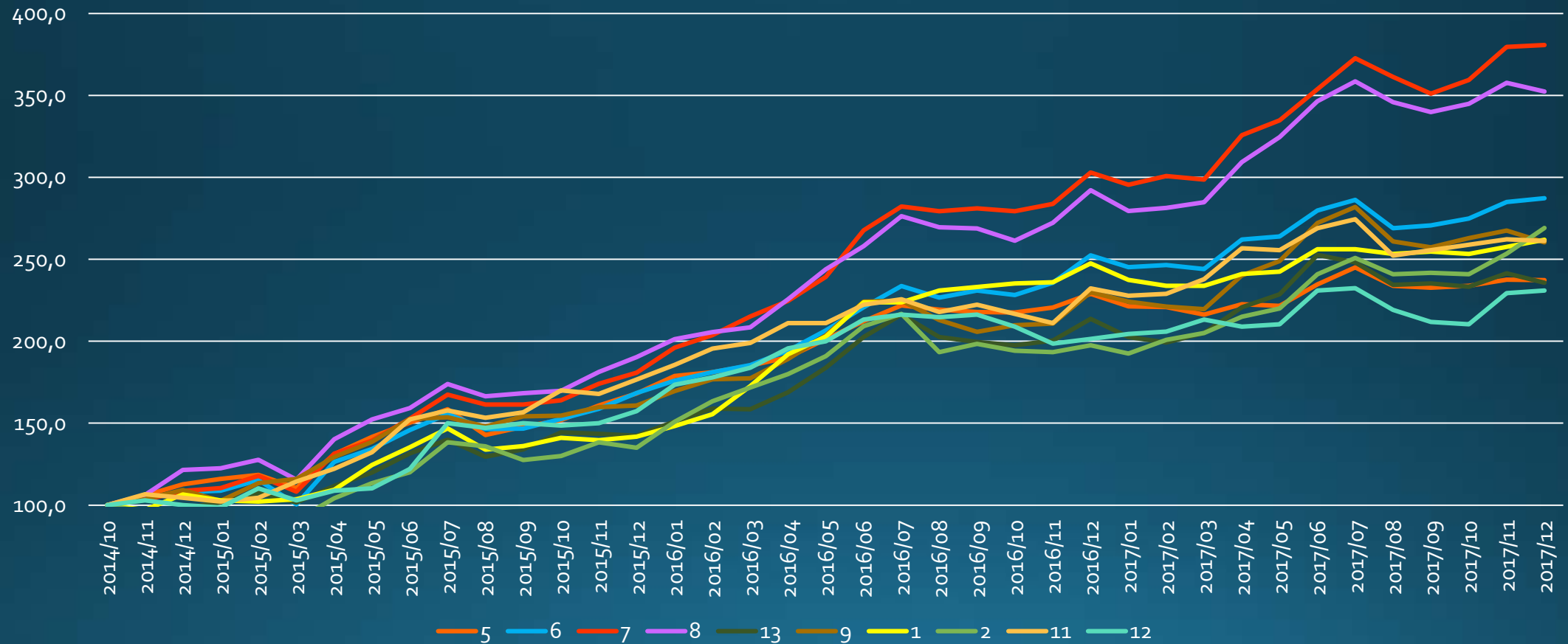
A kínálat dinamikája (2014-2017)



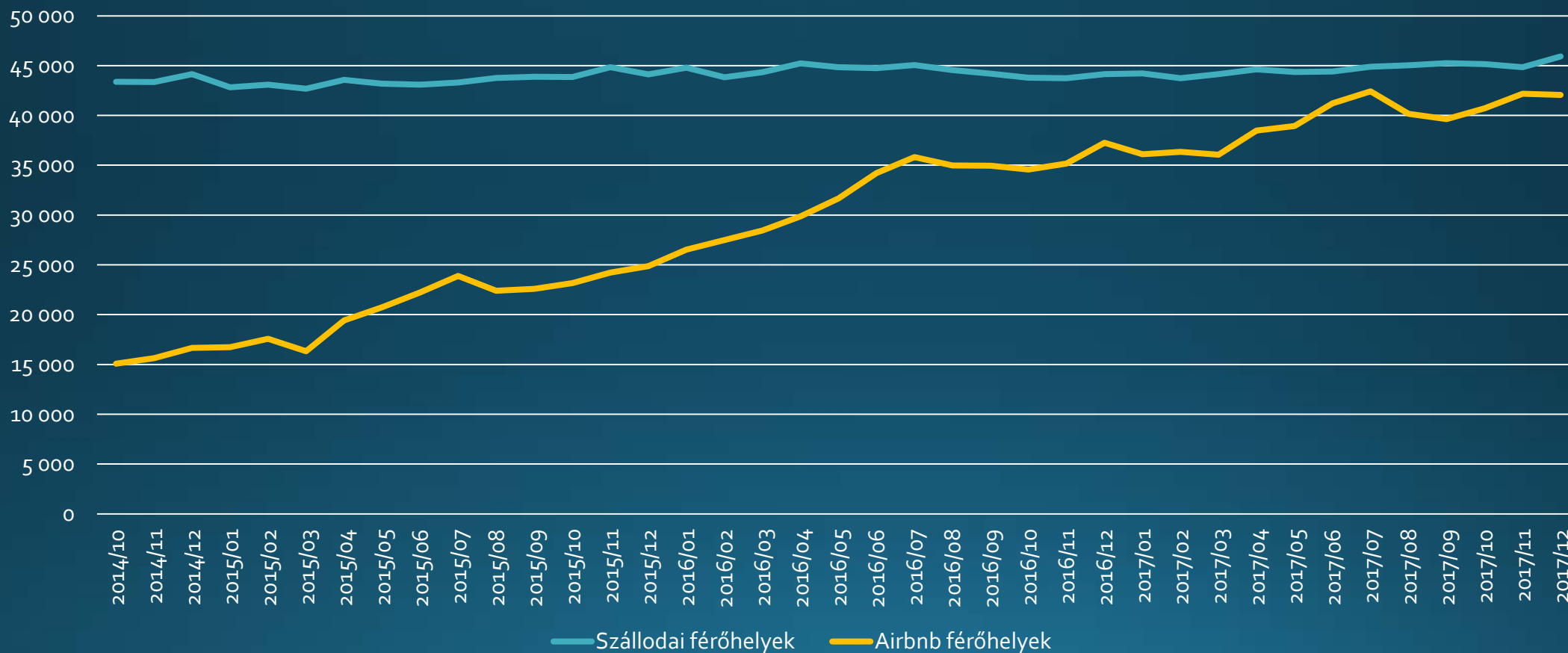
Lakásszám-változás havonta



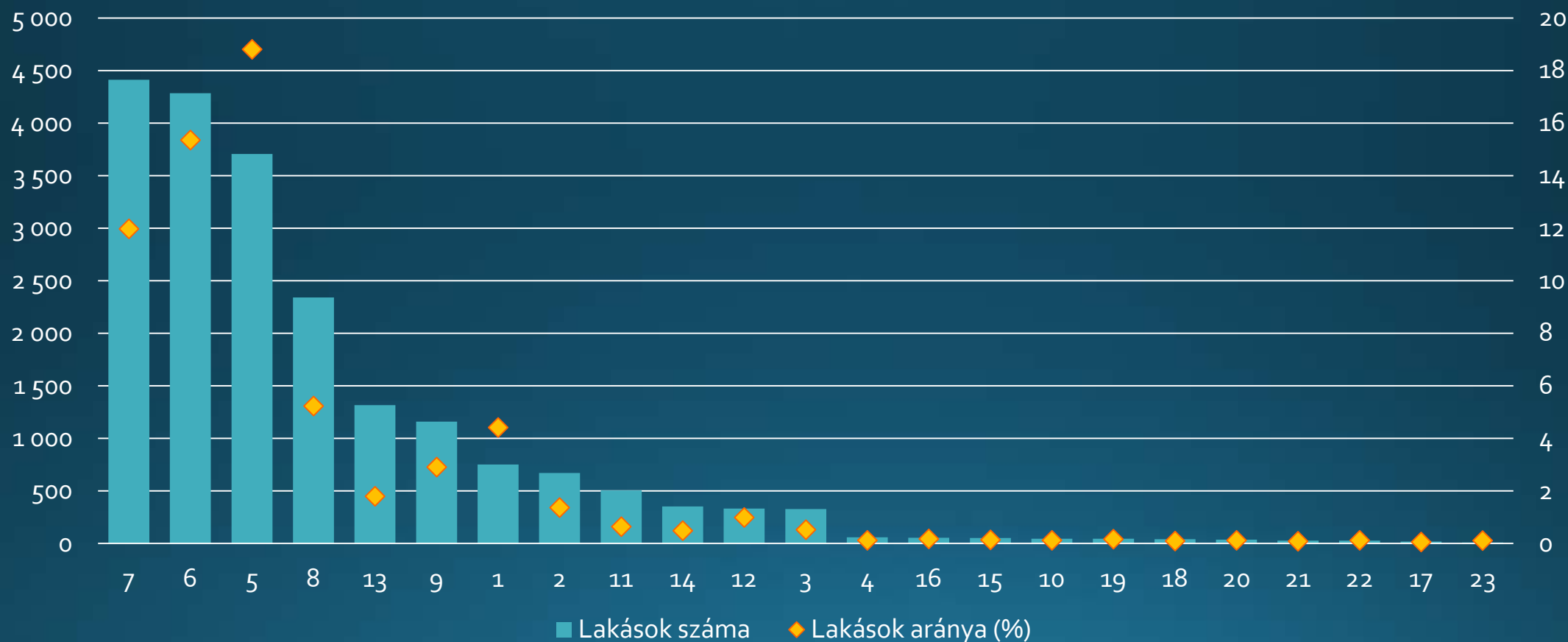
Lakások száma kerületenként (2014. okt. = 100%)



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.

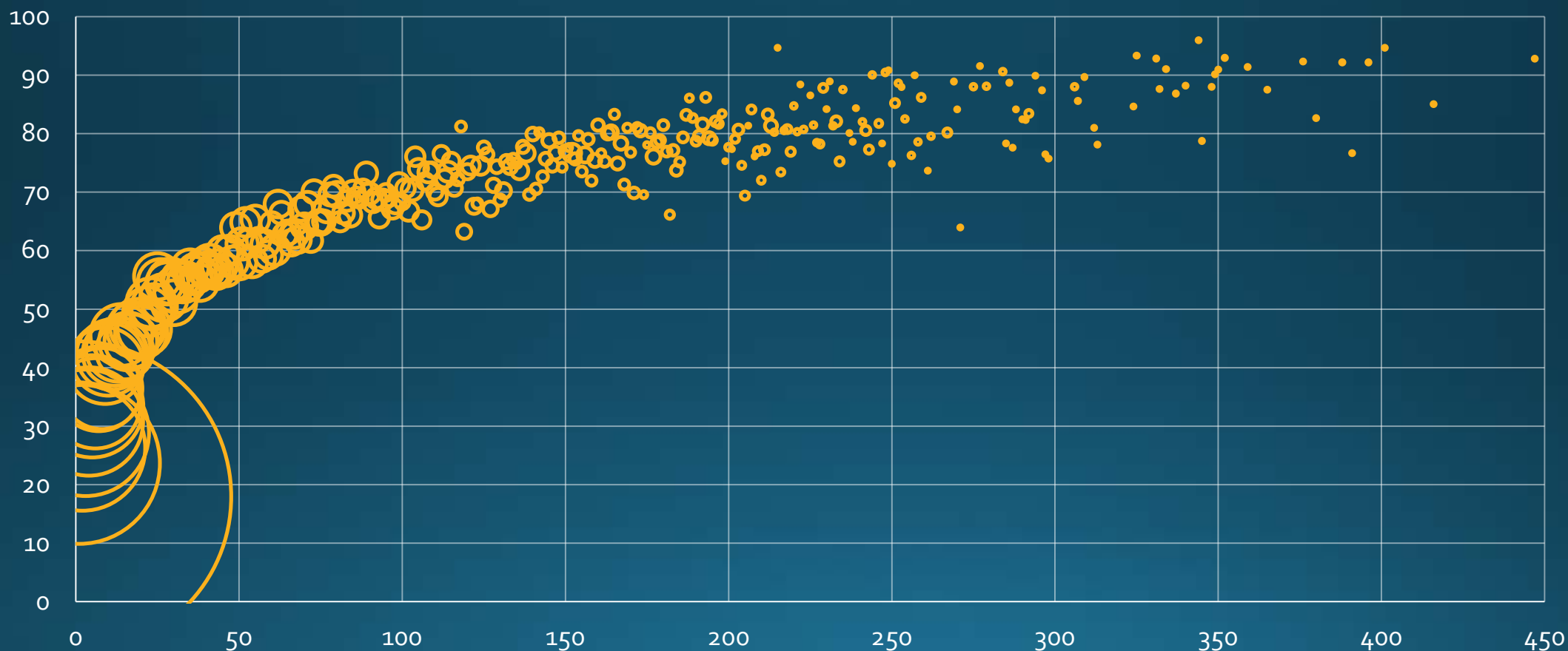
Jobb tengely: az Airbnb-lakások aránya a teljes lakásállományon belül (lakások száma: 2015. decemberi adat, KSH)

Változók összefüggései

Korrelációs mátrix

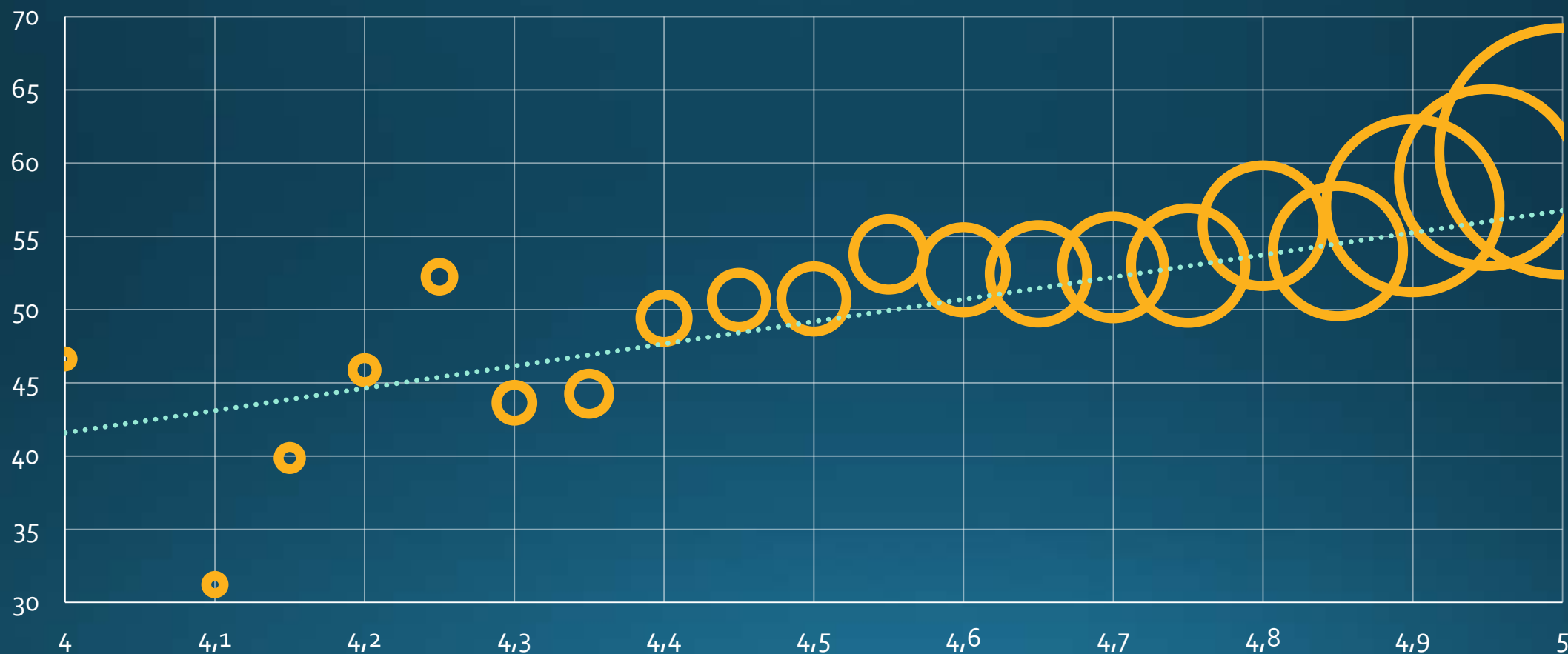
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	Hely (távolság Deák tértől)	1,00															
2	Szolgáltatások száma	-0,06	1,00														
3	Fotók száma	-0,14	0,33	1,00													
4	Átlagos értékelés	-0,11	0,33	0,34	1,00												
5	Vélemények száma	-0,14	0,27	0,30	0,40	1,00											
6	Kívánságlista-jelölések 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



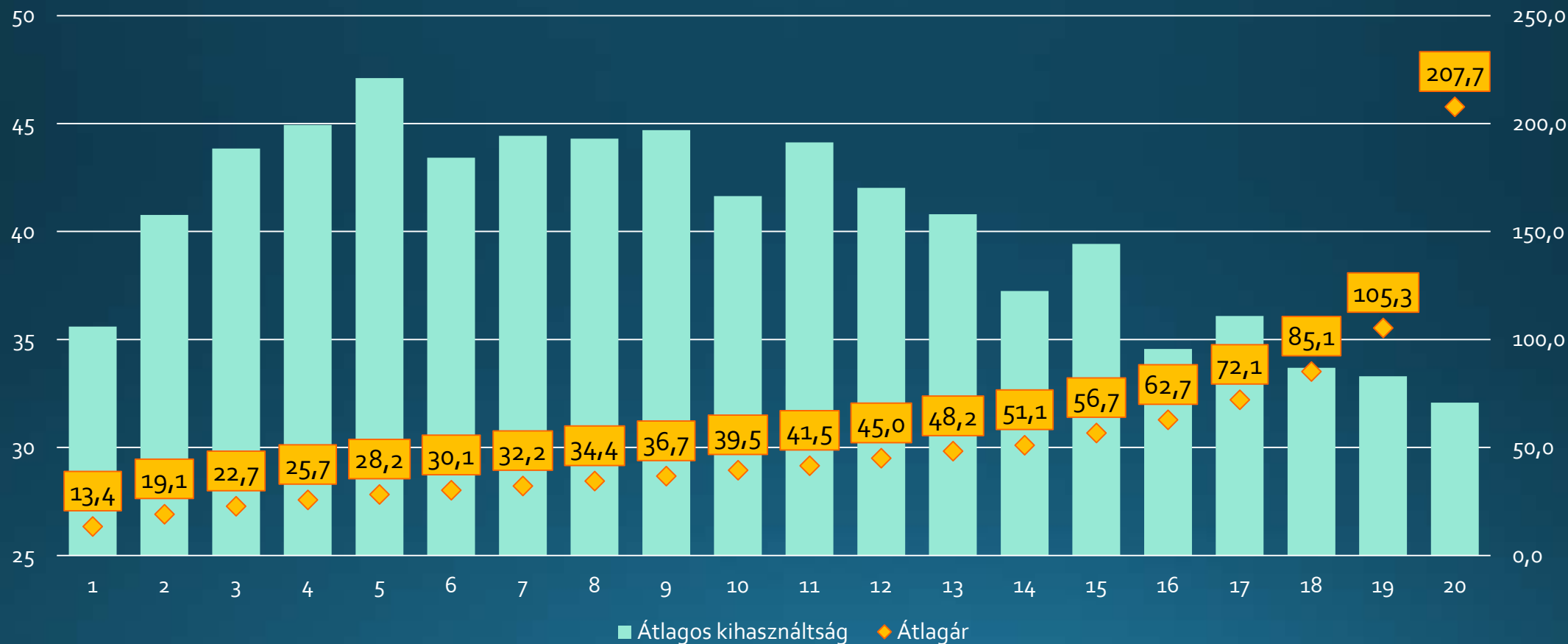
X tengely: értékelések száma, Y tengely: átlagos kihasználtság (%), buborékméret: értékelt egységek száma

Értékelések átlaga



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

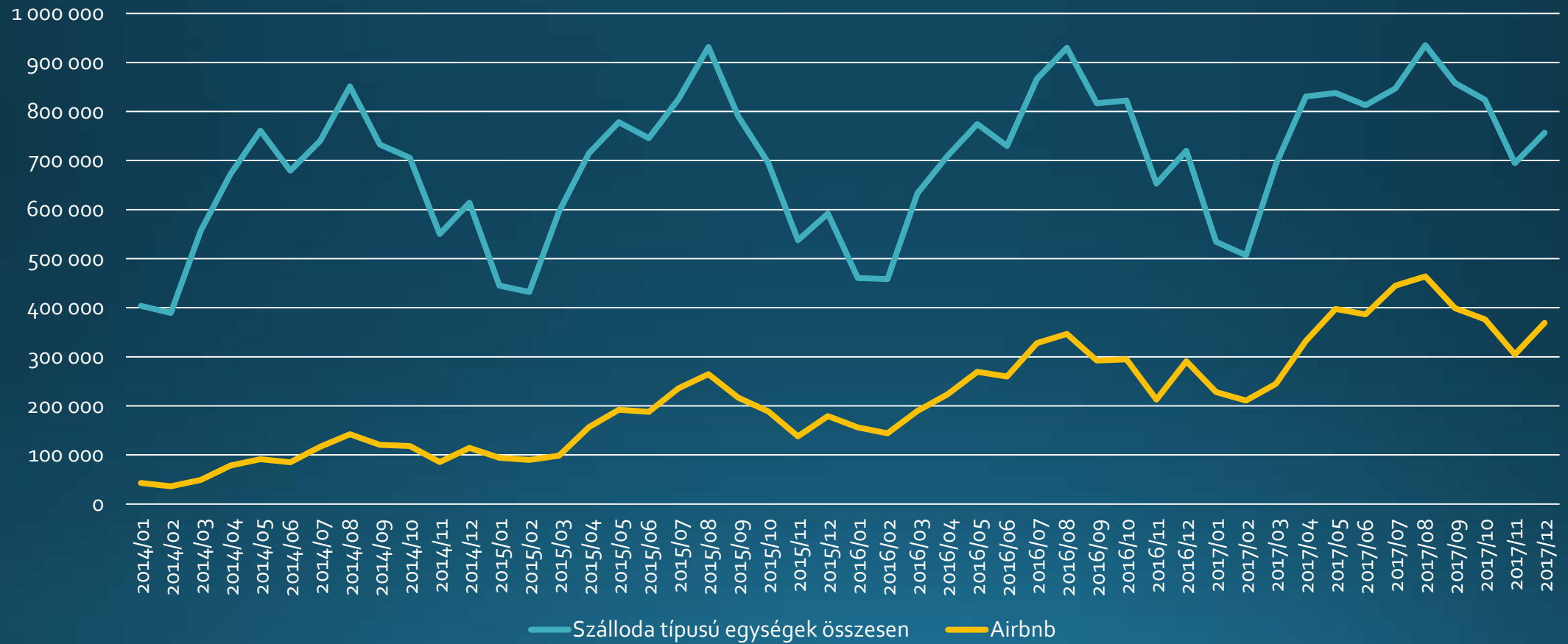
Átlagos lakásárak



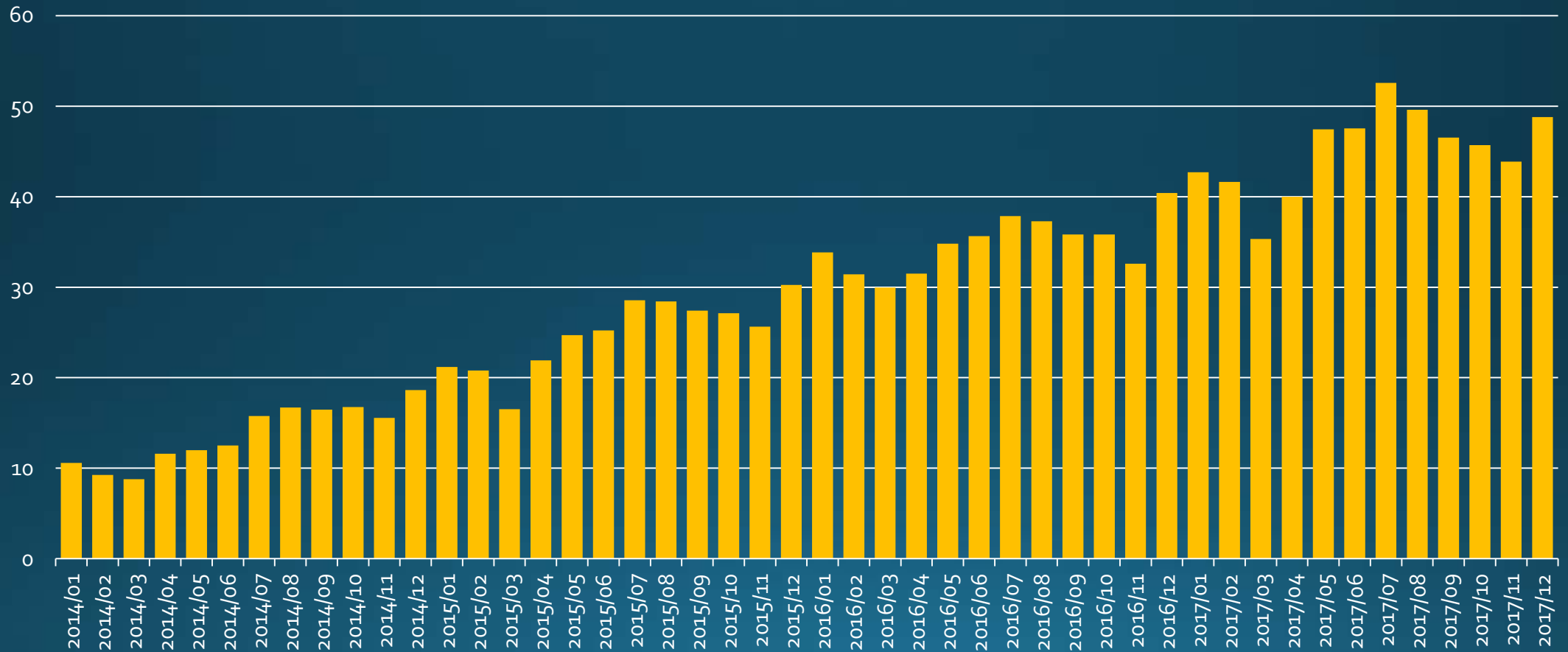
Lakások ár szerinti huszadjainak átlagos kihasználtsága (%) és a huszadok átlagára

Forgalmi adatok

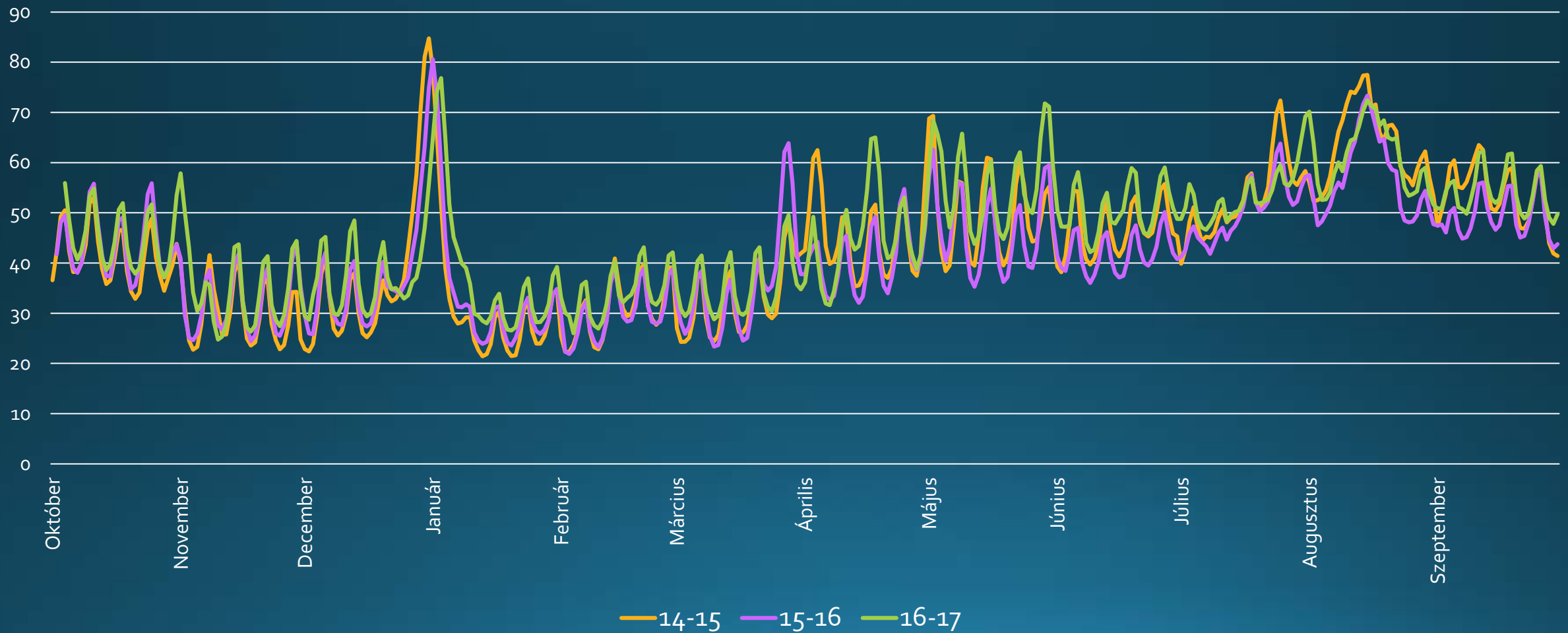
Vendégéjszakák száma



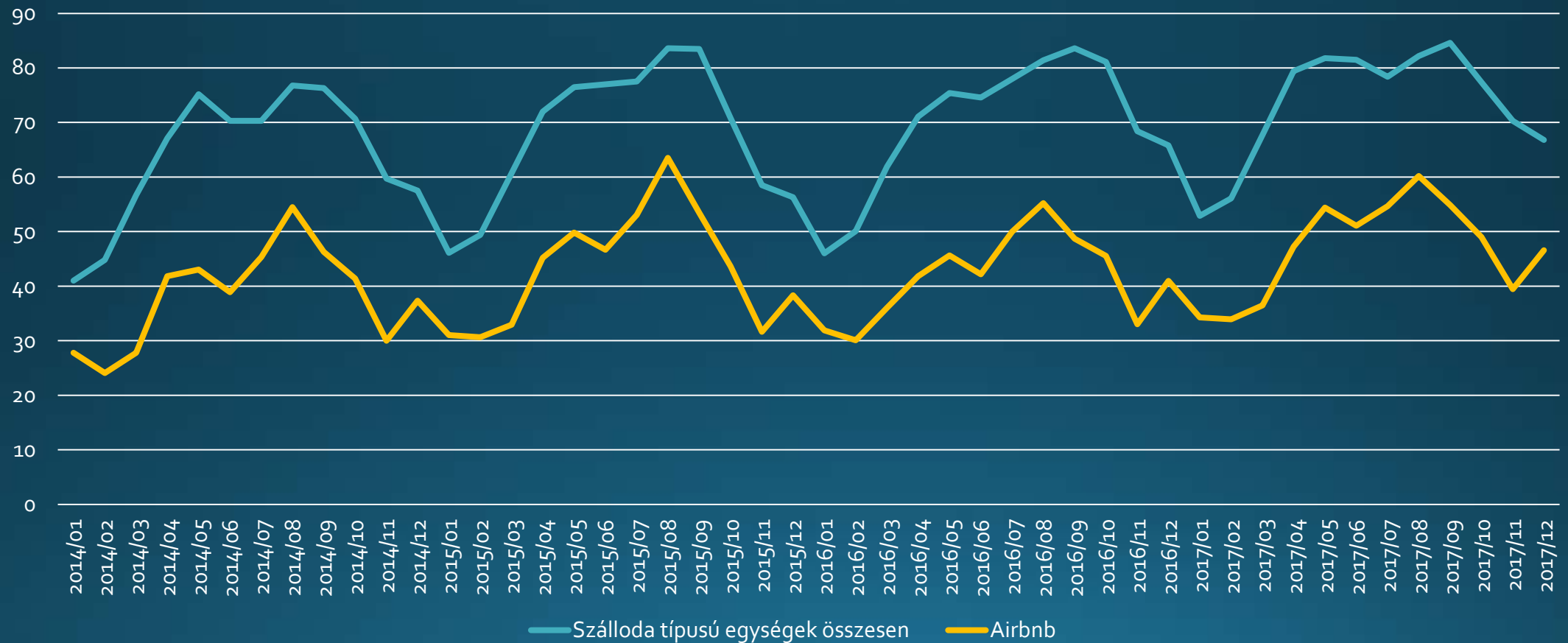
Vendégéjszakák, Airbnb / szálloda (%)



Kapacitás-kihasználtság



Szobakapacitás-kihasználtság, %



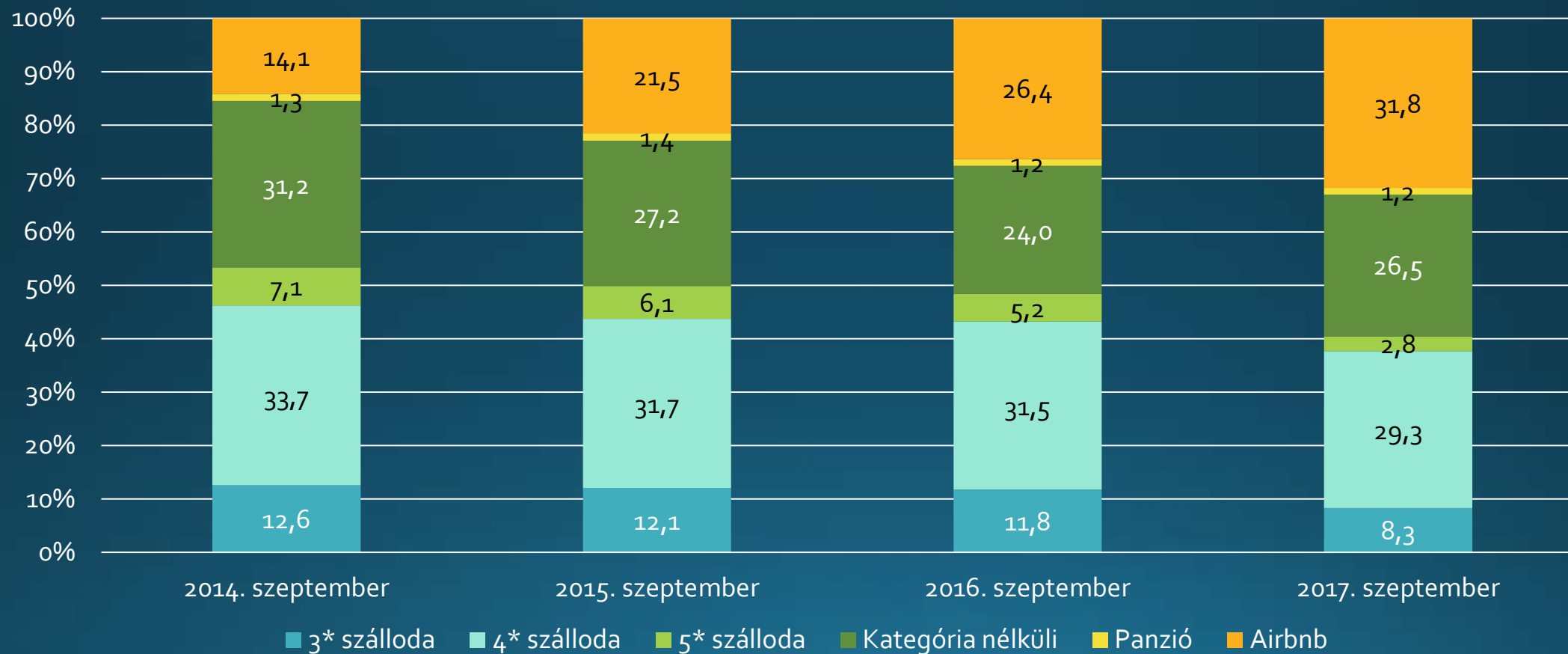
Havi kapacitáskihasználtsági mutatók közötti korrelációk (2014/01-2017/09)

	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)

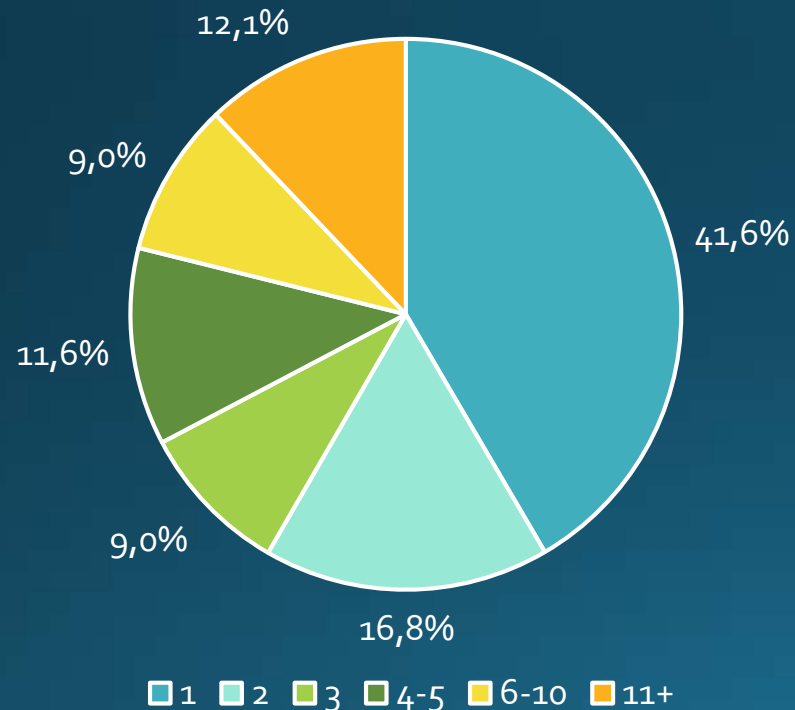


Működési jellemzők

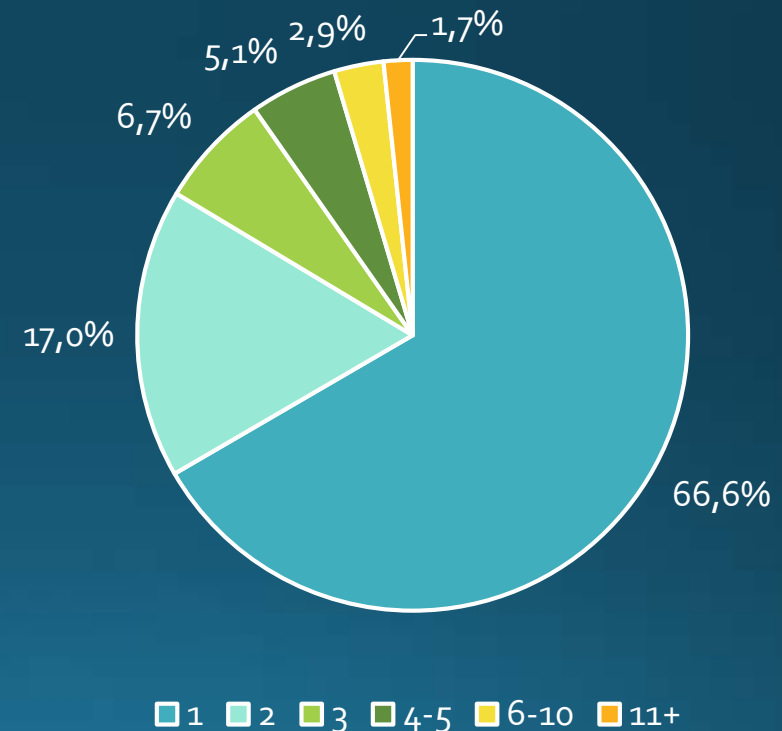


Piaci koncentráció, 2014 október (3437 lakás, 2067 üzemeltető)

Lakások megoszlása

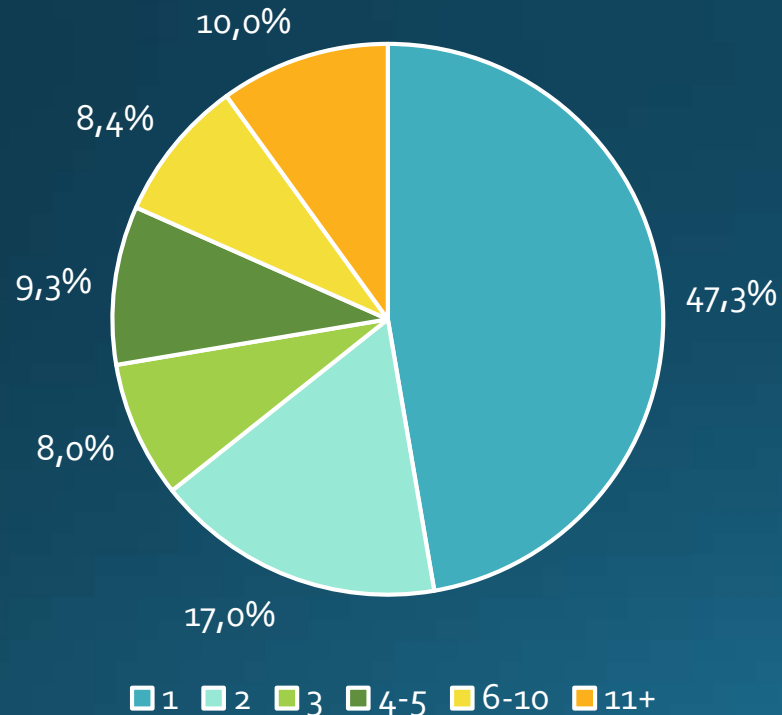


Üzemeltetők megoszlása

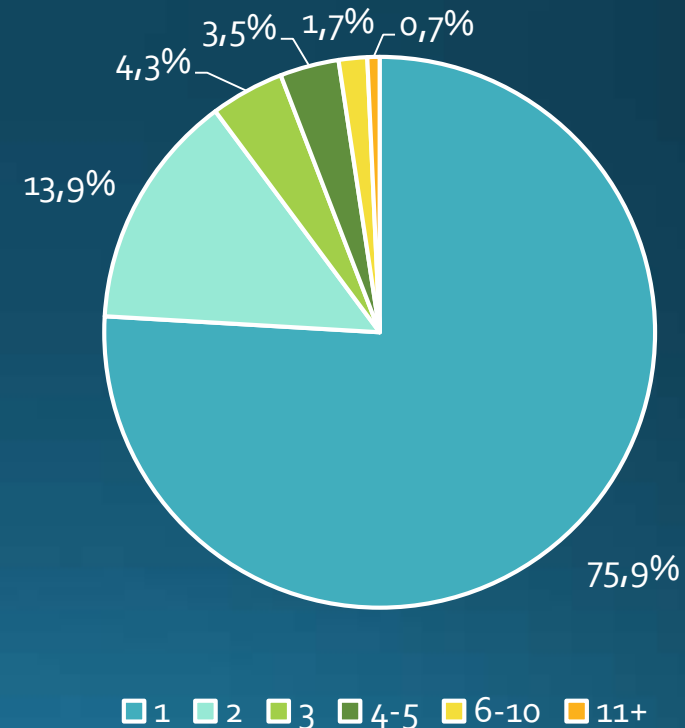


Piaci koncentráció, 2017 december (10061 lakás, 5986 üzemeltető)

Lakások megoszlása



Üzemeltetők megoszlása

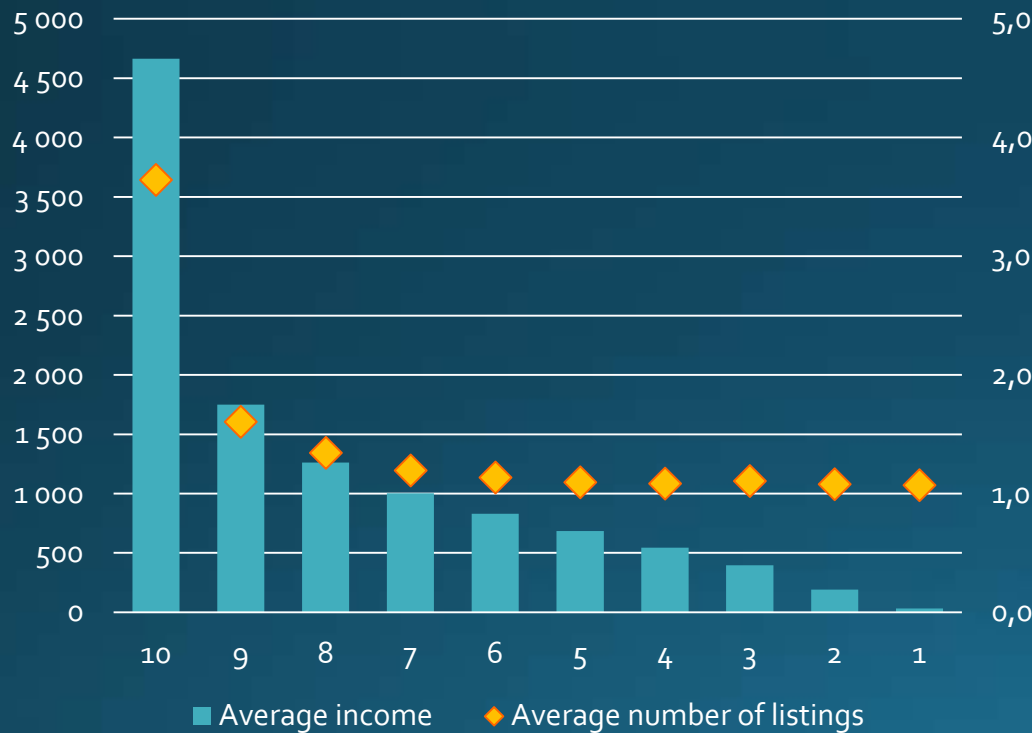


Fő mutatószámok

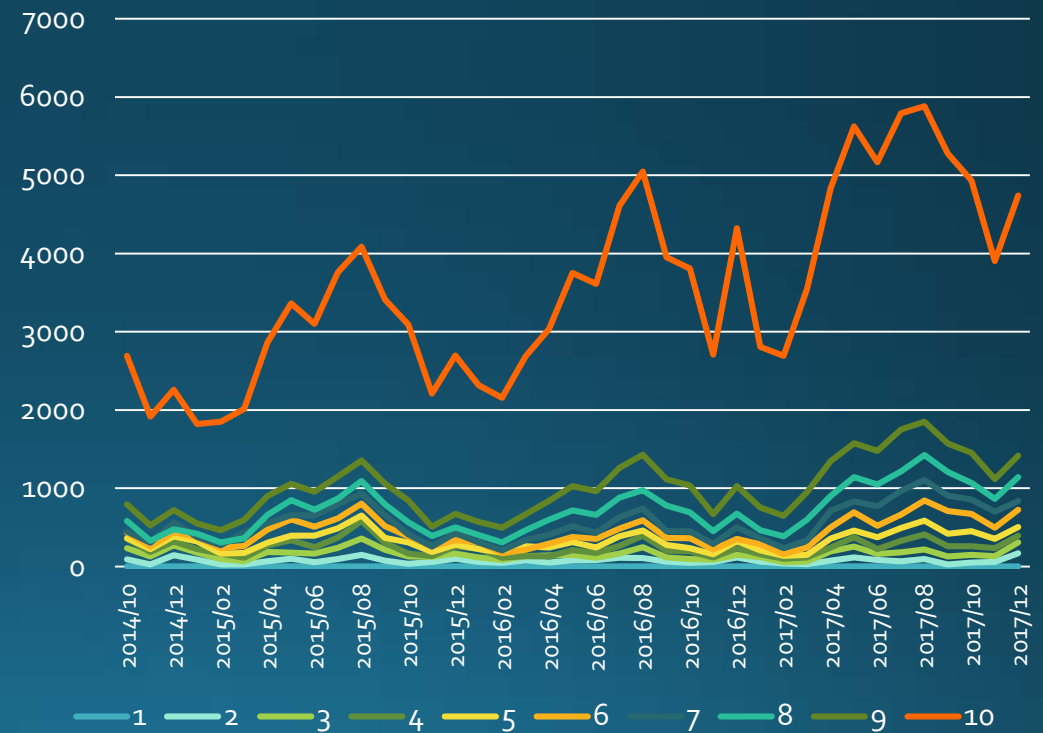
Lakásszám / üzemeltető	Átlagos értékelés	Vélemények száma	Lakásár (EUR)	Kihasználtság (%)	Havi vendégéj	Havi bevétel (EUR)	RevPAR (EUR)	Esetszám
1	4,83	19,22	47,95	39,31	29,6	605,0	19,82	9936
2	4,83	25,57	49,29	45,72	35,0	755,8	24,75	3289
3	4,82	27,82	50,92	46,41	36,6	785,6	25,73	1642
4-5	4,77	22,66	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

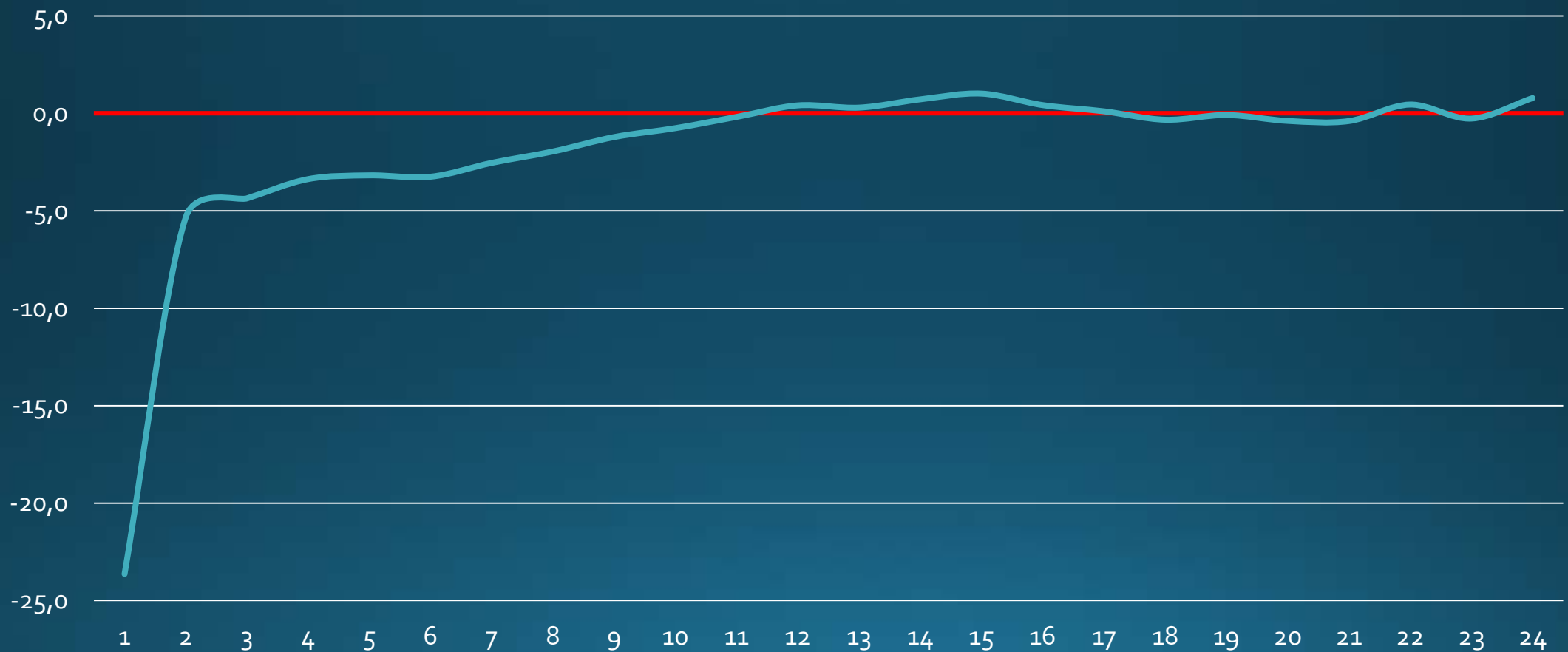
Havi átlag (EUR, 2014-2017)



Havi (EUR)



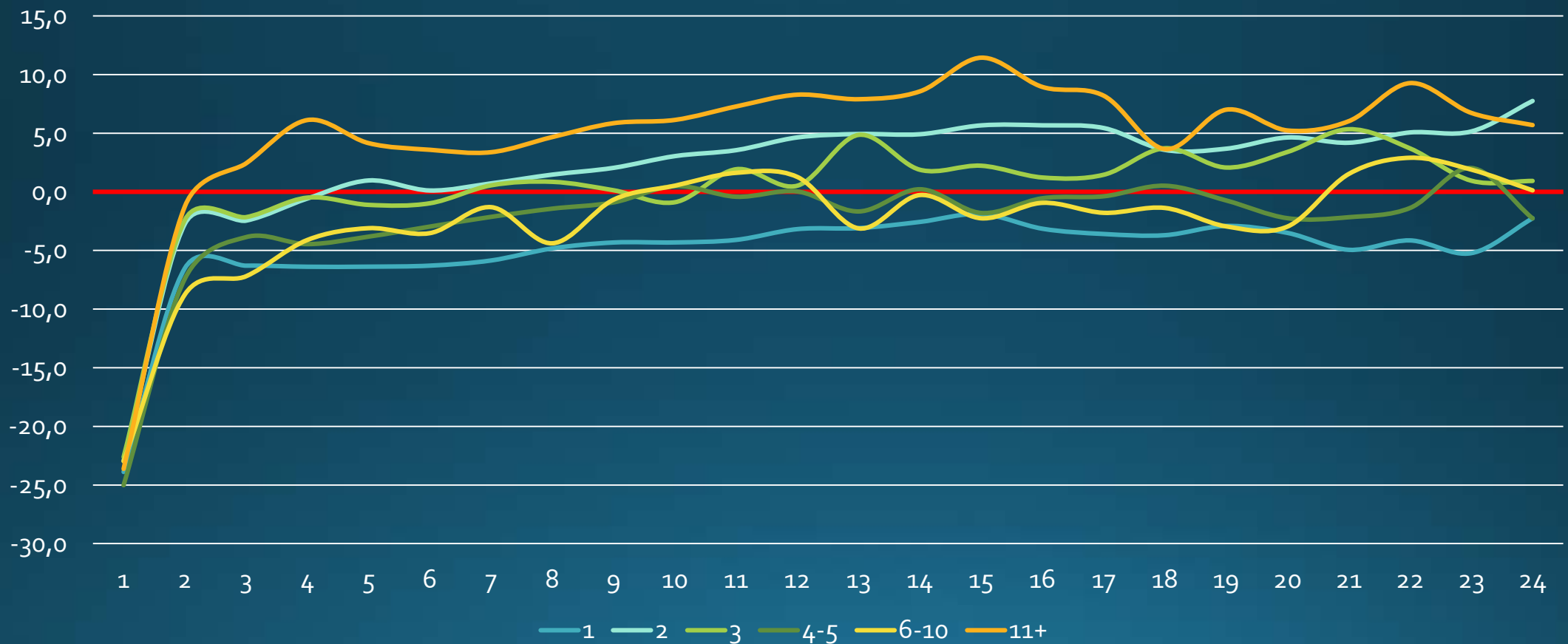
Új lakások átlagos kihasználtságának elmaradása a régebbiekétől az első két évben



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