DOKTORI (PhD) ÉRTEKEZÉS TÉZISEI

GÖRÖG GEORGINA

2019

KAPOSVÁRI EGYETEM

GAZDÁLKODÁS-ÉS SZERVEZÉSTUDOMÁNYOK DOKTORI ISKOLA

A doktori iskola vezetője

PROF.DR. FERTŐ IMRE
egyetemi tanár, az MTA doktora

Témavezető

PROF. Emeritus KEREKES SÁNDOR
egyetemi tanár, az MTA doktora

Társ-témavezető
Prof. TÓZSA ISTVÁN

A MEGOSZTÁSON ALAPULÓ GAZDASÁG VIZSGÁLATA A FENNTARTHATÓ FEJLŐDÉS SZEMPONTJÁBÓL – A SZÁLLÁSMEGOSZTÁS EMPIRIKUS ELEMZÉSE

Készítette

GÖRÖG GEORGINA

KAPOSVÁR

2019

1. A KUTATÁS ELŐZMÉNYEI ÉS A TÉMA INDOKLÁSA

A globális problémákat tekintve korunk legnagyobb kihívása egy olyan fenntartható rendszer kialakítása és megszilárdítása, amely nemcsak a gazdaság, hanem a környezet és a társadalom számára is kedvező és élhető. Heinrich szerint, „a társadalom, az üzlet és a politikai döntéshozatal szintjén tett számos környezeti és fenntarthatósági kezdeményezések és intézkedés sikere ellenére az általános trendek nem fenntartható utat követnek (Heinrich, 2013, p.228).” Vagyis léteznek jó ötletek, elképzelések, azok azonban a globális tendenciákra gyakorolt hatásukat figyelembe véve, nem elégségesek az irányváltásához.

Következésképpen nagyon ígéretesen hangzik egy átláthatóbb, a tisztességen és bizalmon alapuló, alacsony szén-dioxid-kibocsátású gazdaság. Az áruk birtoklása helyett megoldást jelenthet az azok cseréjére, és az ehhez kapcsolódó szolgáltatásokra irányuló rendszer és együttműködés kialakítása.

A disszertációm fő célja a *szállásmegosztás, a megosztáson alapuló gazdaság legnagyobb üzletágának* (Vaughan and Hawksworth, 2014) *vizsgálata a fenntartható fejlődés szempontjából*.

A kutatás kezdetén nem feltételeztem, hogy a megosztáson alapuló gazdaság és a fenntartható fejlődés összeegyeztethető területek. Ismerőseimtől sok jó és rossz tapasztalatot hallottam az UBER-ről és Airbnb-ről és először nem merült fel bennem, hogy ezek a vállalatok hozzájárulhatnak a fenntarthatósághoz. Azt gondoltam, ezek új és olcsóbb formái a szállás és utazás megosztásnak, azok előnyeivel és hátrányaival együtt. Miután azonban elkezdtem a megosztáson alapuló gazdaság szakirodalmával foglalkozni, egyre jobban megismertem annak elméletét, felismertem, hogy ez igenis elősegítheti a hosszú távú fenntarthatóságot.

A kutatási területet, vagyis a szállásmegosztást, személyes élményeim alapján választottam ki. Az Airbnb-t több külföldi városban is volt lehetőségem kipróbálni, s változatos ismereteket szereztem: az első eset Malagában történt, ahol a bérelt szobánk egy olyan lakásban volt, ahol a tulajdonos család is élt. Így ők teljes mértékben megosztották velünk az otthonukat, közös konyhát és fürdőszobát használtunk, segítőkészen tájékoztatást adtak a helyi látnivalókról és éttermekről. Ez a tapasztalat valóban elég személyes és helyi (*'personal and local'*) volt. A legutóbbi eset viszont Paphos-ban történt, ahol ezzel ellentétes élményeket szereztünk. Miután megerősítettük a foglalásunkat Airbnb-n, kiderült, hogy egy olyan cégtől bérlünk lakást, amely működését az új gazdasági rendszerre építi: csak abban a lépcsőházban több, mint 10 lakás van, amelyeket az Airbnb-n hirdet és a kulcs átvételéhez a cég képviselőjével (vagy házigazdával 'host') még találkoznunk sem kellett: egy okos zár (*smart lock*) segítségével tudtunk a lakásba bejutni. Következésképpen felmerült bennem a kérdés, hogy hol marad a személyes tapasztalatszerzés (*érezd úgy magad, mintha helyi lennél*) és a közösségépítés? Ha egyre több professzionális vállalat lép be az ingatlanpiacra s vásárol fel lakásokat, ami által kiszorítja a helyi közösséget, mi a következménye a helyi piacra, lakosságra nézve? A fenntarthatóság pillérei ebben az esetben hogyan értelmezhetők?

Ezeket a tapasztalatokat figyelembe véve, illetve a nagyvárosok ingatlanpiacának aktuális helyzetét tekintve (ahol a lakások bérbe- és eladásának az árai egyre magasabbak), a fő kutatási kérdésem az, hogy *a szállásmegosztás jelenlegi formájában hozzájárul-e a fenntartható fejlődéshez? Elősegíti a fenntartható fejlődési célok (SDGs) megvalósulását?* Ha igen, akkor az nagyszerű és jobban ismertté kellene tenni; ha nem, akkor mit kellene módosítani, másként csinálni ahhoz,

hogy ez megváltozzon.
Úgy vélem, hogy elméleti szinten van egy nagyon jól működő új potenciális gazdasági rendszerünk, ami az erős fenntarthatósághoz hozzá tud járulni, ezért nagyon izgalmasnak találom ezt a gyakorlatban is megvizsgálni.

2. A DISSZERTÁCIÓ CÉLKITŰZÉSEI. KUTATÁSI KÉRDÉSEK ÉS HIPOTÉZISEK

Sok szerző úgy véli, hogy az a modell, ami a gazdasági érdekeket képes a pozitív környezeti és társadalmi hatásokkal összhangba hozni (pl. a megosztáson alapuló gazdaság) ígéretesnek tűnik a fenntartható fejlődés szempontjából is (eg. Cohen és Kietzmann, 2014; Curtis és Lehner, 2019; Heinrichs, 2013). Más kutatók azonban azt gondolják, hogy a megosztás az nem gondoskodás (*sharing is not caring*), ugyanis ez csak a szabályozatlan digitális piacterek bővülő hálózatát növeli és csak a tisztességtelen versenyt segíti elő (Ranchordás, 2015; Martin, 2016, Schor, 2017).
Kutatásomban azt feltételezem, hogy *a megosztáson alapuló gazdaság koncepciója elméleti szinten támogatja a fenntartható fejlődést; de a szállásmegosztás gyakorlatából kiindulva úgy tűnik, hogy az csak a régi gazdaság új és kissé átalakult formában*.
Számos tanulmány vizsgálja a megosztáson alapuló gazdaságot a felhasználók (*demand*) szempontjából (pl. Havas, 2014; Nielsen, 2014, Hamari et al., 2015), de én érdekesnek találom ezt a kínálati oldalról (*supply*) is megvizsgálni. Ezért empirikus kutatásom során az Airbnb-t, a legnagyobb szálláshely-megosztási platformot tanulmányozom 45 európai városban.

Kezdetben az Airbnb-t olyan házigazdák használták, akik olcsó szálláslehetőséget kínáltak rövid távra utazóknak (The Economist, 2013). Ebből a helyi közösségek is profitálhattak, nemcsak a nem-professzionális, *peer-to-peer* szolgáltatást biztosító házigazdák, akik a felesleges kapacitásaik kihasználásával extra jövedelemre tehettek szert (Gyódy, 2019). Továbbá, az Airbnb használata hozzájárult a magányosság érzésének csökkenéséhez az egyedül élők, nyugdíjasok esetében azáltal, hogy vendégeket fogadtak a házukban. Azonban ez a trend megváltozott, s manapság az Airbnb-n elérhető szállások kis része tekinthető hagyományos megosztáson alapuló gazdasági szolgáltatásnak és az elérhető szállások nagyobb része professzionális szolgáltatók által kerül meghirdetésre (Gyódy, 2019) ennek minden negatív következményével együtt: például a szállásmegosztás egyre vonzóbb az ingatlanbefektetők körében; továbbá elősegítheti a dzsentrifikációt a turisták körében népszerű helyeken (Gutiérrez et al., 2017).

Ha a házigazdák a rövid távú lakáskiadást részesítik előnyben a hosszú távúval szemben, akkor csökken az elérhető szállások száma az albérletpiacon, ami hozzájárulhat a magasabb bérleti árakhoz, az ingatlan árak emelkedéséhez, illetve a helyi lakosság életminőségének romlásához.

A kutatásom a *kiválasztott releváns fenntartható fejlődési célokra* koncentrál: ebben a kontextusban a releváns azokra a társadalmi attribútumokra utal, ahol az Airbnb-nek közvetlen hatása van a helyi közösségekre úgy, mint az *egyenlőtlenség csökkentése*, a *fenntartható városok és közösségek*, a *tisztességes munka és a gazdasági növekedés*. A kutatásom során nem zárom ki a környezeti és társadalmi tényezők elemzését, azonban a dolgozatom fő fókusza a gazdasági faktorok vizsgálatán van és az Airbnb-t elsősorban gazdasági szempontból tanulmányozom.

A tanulmányom során a következő kérdésekre keresem a választ:

- A megosztáson alapuló gazdaság hogyan bolygatja fel a hagyományos piacokat? Miért tekinthető újdonságnak és vajon romboló innováció-e?
- Hozzájárul-e a szállásmegosztás a fenntartható fejlődési célok megvalósulásához?
    - Vannak regionális különbségek a szegény és gazdag régiók között Európában az Airbnb piacán?
    - Mely faktorok befolásolják az Airbnb-n elérhető szállások számát? Hogyan hat a változás a GDP-ben, vagy a munkanélküliségi rátában az elérhető szállások számára? A szállodai szobák számában történő változás hatással van-e az Airbnb-re?
    - A lakhatási körülmények (úgy, mint tulajdonlási helyzet: a *host* tulajdonosa vagy bérlője-e az ingatlannak, illetve az átlagos lakásméret) hatással vannak az Airbnb supply-ra? Kik adják ki inkább a lakásukat: a tulajdonosok vagy a bérlők? Minél nagyobb egy lakás, annál nagyobb eséllyel van kiadva?
- Hogyan jellemezhetjük a szállásmegosztást a jelenlegi formájában: fenntartható életmód vagy a neoliberális gazdaság egy új formája? A szállásmegosztás melyikhez van közelebb?

A disszertáció célja továbbá, hogy kísérletet tegyen a következő hipotézisek megtárgyalására:

- **Regionális különbségek azonosíthatók az Airbnb európai piacán**.
  - Feltételezem, hogy a GDP negatívan korrelál az Airbnb-n elérhető szállások számával és a jövedelem pedig az elérhető multilisting házigazdák számával korrelál negatívan. (A professzionális üzemeltetők számát a *multilisting* házigazdák számával mérem).
  - Továbbá feltételezem, hogy az Eurózónához való tartozás jelentősen befolyásolja az Airbnb-n lefoglalt szállások számát, a multilisting házigazdák számát és az Airbnb-n elérhető szállások számát.
- **A gazdasági és a piaci feltételekben és adottságokban történő változásoknak jelentős hatása van az Airbnb-n elérhető szállások számára.**
  - Azt gondolom, hogy erős a korreláció a háztartások jövedelme, a munkanélküliségi ráta és az Airbnb-n elérhető szállások száma között: a jövedelem negatívan, míg a munkanélküliség pozitív kapcsolatban van az elérhető szállások számával.
  - Továbbá, úgy vélem, hogy a rövid-távú szálláskiadás szabályozása erősen befolyásolja ez elérhető szállások számát.
- **A növekvő turizmus sokkal jelentősebb hatással van az Airbnb-n elérhető teljes lakások számára, mint a privát szobák számára. A teljes lakások sokkal népszerűbbek**.
  - Az összes Airbnb szállástípus (teljes lakás, privát szoba megosztott szoba) szignifikánsan korrelál a hotelszobák számával és a legerősebb korreláció a teljes lakások és a hotelszobák száma között van. A hotelszobák száma pozitívan korrelál az Airbnb szállások számával.

- **A lakhatási körülmények** (úgy, mint tulajdonlási helyzet: a host tulajdonosa vagy bérlője-e az ingatlannak, illetve az átlagos lakásméret) **jelentős hatással vannak az Airbnb-n elérhető szállások számára.**
    - Feltételezem, hogy korreláció van az átlagos lakásméret és a rövid távra elérhető szállások száma között: minél nagyobb egy ingatlan, annál erősebb a korrelációja az Airbnb-n elérhető szállások számával.
    - Továbbá úgy vélem, hogy a tulajdonlási struktúra változása szintén hatással van az elérhető szállások számára.

3. AZ ELMÉLETI KERET BEMUTATÁSA

Disszertációmban a megosztáson alapuló gazdaságot új gazdasági rendszer koncepcióként értelmezem és ezt a felfogást és keretrendszert alkalmazom az elemzés során. Dolgozatom két fő részre oszlik: az első részben az elméleti hátteret mutatom be a szakirodalom áttekintésével és értékelésével, a második rész pedig az empirikus kutatásomat ismertetem.

A szakirodalom elemzés elején a sharing economy-t vagyis a megosztáson alapuló gazdaságot új gazdasági rendszerként mutatom be: egyrészt mint üzleti modellt, másrészt mint diszruptív innovációt, valamint, hogy miért mondható, hogy egy új bizalmi rendszert hoz létre. A következő fejezetben elemzem a kooperatív- (vagy megosztáson alapuló gazdaság) fenntarthatósági elemeit. A megosztáson alapuló gazdaság, más néven kooperatív gazdaság, hozzáférési gazdaság, vagy kapcsolódó fogyasztás fogalma azokra kialakulóban lévő üzleti modellekre, platformokra és cserékre utal (Allen és Berg, 2014),

amelyekben az emberek immateriális javaikat és kihasználatlan tárgyi eszközeiket osztják meg ingyen vagy anyagi juttatás fejében az internet segítségével (Cohen és Munoz, 2016). Ez egy gyorsan növekvő ágazat, amely a hagyományos iparágakat bomlasztja (Cohen és Munoz, 2016): ahogy a megosztáson alapuló gazdaság egyre népszerűbb lett, a fogyasztási szokások megváltoztak és elérték az olyan hagyományos iparágakat, mint például az idegenforgalom, vendéglátás, szállítmányozás, oktatás, munkaerőpiac (Botsman és Rogers 2010). A sharing economy vállalkozások egyik hatalmas előnye az, hogy alacsony a belépési küszöb, azaz eszközállomány vagy erős pénzügyi háttér nélkül működő platformvállalatok könnyen létrehozhatók, és a felhasználók gyorsan és olcsóbban érhetik el az általuk nyújtott szolgáltatásokat. A sikeres vállalkozás működtetéséhez a platformvállalatok tulajdonosainak nem kell, hogy árukkal és szolgáltatásokkal rendelkezzenek, vagy ezeket előállítsák, hanem a kapcsolatot és a kommunikációt kell biztosítaniuk a kereslet és a kínálat között.

Chris J. Martin (2016) átfogó cikket tett közzé a megosztáson alapuló gazdaság lehetséges következményeiről. Úgy találja, hogy ezt az új jelenséget ellentmondásos módon értelmezik: egyes kutatók szerint ez egy lehetséges út a fenntarthatóság eléréséhez, mások szerint a neoliberalizmus új formája. Megállapítása szerint, ha a megosztáson alapuló gazdaság a jelenlegi pályán folytatja a fejlődését, akkor nem fogja megbontani a korábbi gyakorlatokat és kialakult struktúrákat. Az új és megszokott működésmódok párhuzamosan fennállhatnak, de radikális változás nem fog bekövetkezni. Ezért választottam ki kutatási területemként a szállásmegosztást, s annak vizsgálatát a kiválasztott fenntartható fejlődési célok (SDG) tükrében.

Disszertációm következő része az európai lakáspiacról és a szállásmegosztásról, valamint annak már tapasztalható és lehetséges későbbi következményeiről, valamint a hosszú távú szállásbérleti piacra gyakorolt hatásairól szól.

A dolgozatom második nagy része a szállásmegosztásról végezett empirikus kutatásomat tartalmazza. Az empirikus vizsgálat célja, hogy feltárja a hipotéziseket, amik az Airbnb mint sharing economy platform szerepét és hozzájárulását vizsgálják a vonatkozó fenntartható fejlődési célok megvalósulásához a kiválasztott európai városokban.

4. ANYAG ÉS MÓDSZER

A hipotézisek vizsgálatához és a kutatási kérdések megválaszolásához 45 európai nagyvárost választottam a vizsgálati mintába. Az európai fővárosokat, illetve népszerű turisztikai célpontokat emeltem ki (1. táblázat). Mind a fővárosok, mind többi település esetén a turisták elsődleges motivációja az, hogy pár napot töltsenek el az adott településen.

Amsterdam	Dublin	London	Oslo	Stockholm
Athens	Edinburgh	Luxembourg	Paris	Sofia
Berlin	Florence	Madrid	Porto	Tallinn
Barcelona	Geneva	Malaga	Prague	Vienna
Bratislava	Helsinki	Manchester	Reykjavik	Valletta
Brussels	Istanbul	Milan	Riga	Venice
Bucharest	Kraków	Munich	Rome	Vilnius
Budapest	Lisbon	Nice	Rotterdam	Warsaw
Copenhagen	Ljubljana	Nicosia	Seville	Zagreb

1. Táblázat A megvizsgált városok (saját gyűjtés)

Dolgozatomban nyilvános és ingyenesen elérhető adatbázisokat használtam. Az Airbnb adatokat a AirDNA és InsideAIrbnb oldalakról, míg a kiválasztott független változókat az EUROSTAT-ról gyűjtöttem össze.

A rövidtávú szálláskiadás jellemzői

Első lépésként az Airbnb piaccal kapcsolatos adatgyűjtés történt meg. Azért az Airbnb-t választottam, mert a rövid-távú szállásmegsztás területén neki van a legnagyobb piaci részesedése. A szükséges információkat az AirDNA.com oldalról töltöttem le. Az adatgyűjtés első szakasza 2018. szeptember-november volt. Azóta az AirDNA megváltoztatta a rendelkezésre álló városi szintű adatokat, és sajnos néhányuk már ingyenesen nem érhető el.
A kiválasztási folyamat és a finomhangolás után az Airbnb legfontosabb változóit kiválasztottam, amelyek segítenek válaszolni kutatási kérdéseimre.
A 2. táblázat bemutatja a kiválasztott Airbnb változókat, amelyeket az elemzésem során használtam.

Változó	Leírás	Év	Adatforrás
Airbnbn elérhető szállások száma/ Növekedési ütem (db és %)	Ez a szám az elérhető szállások számának alakulását mutatja be.	2015-2019	AirDNA
Ingatlan típusa: Teljes lakás (szám és %) Privát szoba (szám és %) Megosztott szoba (db és %)	Szállás típusa: Teljes lakás Privát szoba Megosztott szoba	2018	AirDNA
Multilisting házigazdák (db és %)	Házigazdák száma, akiknek több, mint egy elérhető ingatlanja van meghirdetve	2018	AirDNA
Valójában lefoglalt szállások száma (db)	Valójában lefoglalt szállások száma 2018-ban	2018	AirDNA

2. Táblázat A rövid-távú szálláskiadás jellemzői – a függő változók bemutatása (saját gyűjtés)

A kutatási célom az Airbnb-t az elérhető szállások oldaláról megvizsgálni, ezért négy fő (függő) változót azonosítottam, amit az elemzési folyamat során tanulmányozok: az Airbnb-n elérhető szállások száma, a multilisting házigazdák száma, az aktuálisan lefoglalt szállások száma és a kiadott szállások típusa (teljes lakás, privát szoba és megosztott szoba). Az Airbnb-n elérhető szállások számára négy egymást követő évre találtam elérhető adatot (2015-2018); azonban a másik három változó esetén csak a 2018-as évre volt elérhető adat. Felkerestem az AirDNA-t, hogy küldje el nekem a hiányzó információkat, de sajnos nem válaszoltak a megkeresésemre. Ezért a meglévő adatbázist használom a kutatásom során, amely igaz, hogy nem mutat olyan releváns okozatot,

mint a több évre elérhető adatbázisok, de értékes inputot és eredményt ad a kutatásomhoz.

Független változók bemutatása: az Airbnb-n elérhető szállások és házigazdák számát befolyásoló faktorok

Azért, hogy azonosítani tudjam, hogy mely faktorok befolyásolják az Airbnb-n elérhető szállások számát, a multilisting házigazdák számát, az aktuálisan lefoglalt szállások számát és a kiadott szállások típusának népszerűségét (teljes lakás, privát szoba és megosztott szoba), különböző független változókat azonosítottam.

A változók nagy része a szakirodalom alapján lett kiválasztva: a *gazdasági mutatók* (GDP, háztartások jövedelme, munkanélküliségi ráta), *turizmushoz köthető változók* (repülővel utazók száma, szálláshelyen eltöltött vendégéjszakák száma - turisták száma), *hotel szektorhoz köthető mutatók* (hotelszobák száma), illetve a *népesség*. A változók másik része a hipotéziseimből jött: társadalmi változók (szingli háztartások aránya, fiatalok és idősek aránya). Ezeken felül nominális változókkal is teszteltem a hipotéziseket. Feltételezem, hogy az Eurózónához való tartozásnak hatása van az Airbnb piacára, ezért az Eurózónához való tartozás megléte (igen vagy nem) dummy változóként került a listába (Choi et. al. 2015). Úgy gondolom, hogy az Airbnb szabályozás meglétének szintén hatása van az Airbnb-n elérhető szállások számára, ezért ezt is dummy változóként használtam. A 3. táblázat tartalmazza a kutatási modellbe kiválasztott változókat.

Változó	Év	Adatforrás
GDP (millió EUR)	2015-2018	Eurostat
Munkanélküliségi ráta (%)	2015-2018	Eurostat
Háztartások jövedelme (millió EUR)	2015-2018	Eurostat
Repülővel érkezők száma (külföldiek) (ezer utazó)	2015-2018	Eurostat
Népesség (szám)	2015-2018	Eurostat
Átlagos lakásméret	2011	Eurostat, Census
Szálláshelyen eltöltött vendégéjszakák száma (ezzel mértem a turisták számát is)	2015-2018	Eurostat
Hotelszobák száma	2015-2018	Eurostat, Collins International
Ingatlan típusa: Tulajdonos jelzáloghitellel vagy anélkül (%)	2015-2018	Eurostat
Ingatlan típusa: Bérlő (%)	2015-2018	Eurostat
Szingli háztartások aránya (%)	2018	Eurostat
Fiatalok aránya (%)	2018	Eurostat
Idősek aránya (%)	2018	Eurostat

Eurózóna	Igen/Nem
Airbnb szabályozás	Igen/Nem

3. Táblázat A kutatási modellbe kiválasztott változók (saját gyűjtés)

Módszertan

A hipotéziseimet statisztikai és ökonometriai módszerekkel segítségével teszteltem, kvantitatív adatelemzést alkalmaztam.

A vizsgálatot két fő részben hajtottam végre: az első lépésben ***korrelációs elemzést*** használtam, majd ***regressziós vizsgálatot*** végeztem el. Az adatok jellege miatt a korrelációs vizsgálatot az összes változó esetén elvégeztem, a regressziós analízist pedig a kiválasztott változók esetén.

A korreláció egy kétváltozós elemzés, amely megvizsgálja a változók közötti kapcsolat létezését, irányát és erősségét, valamint két vagy több létező, nem manipulált változó közötti lehetséges kapcsolatot (Rovai et

al., 2013: 81). A korrelációs vizsgálat után ***többváltozós regressziós analízist*** alkalmaztam. A regressziós elemzés több a modellbe együttesen bevont független változó hatását vizsgálja a függő változóra, s ez a módszertan előrejelzése is alkalmas (Turóczy-Liviu, 2012). A stepwise regresszió módszerét alkalmaztam, amely több változó együttes regressziójának módszerét jelenti, úgy, hogy egyidejűleg hozzáadjuk vagy eltávolítottuk azokat a változókat, amelyek statisztikailag nem szignifikánsak. A kutatásomban a stepwise regresszió ***backward selection módszerét*** választottam ki. Ez a módszer először az összes változót befonja a vizsgálatba, majd egyesével kiszűri azokat, amik szignifikánsan nem mutatnak semmit a függő változóval

A vizsgálatom második fázisában ***panel adatok regressziós (panel data regression analysis) elemzésével*** a független változók hatását vizsgáltam az Airbnb-n elérhető szállások számára. A paneladatok lehetővé teszik a kutatók számára a nem mérhető, vagy megfigyelhető változók vizsgálatát, úgy mint kulturális faktorok vagy azok a faktorok, amik időről időre változnak (Torres-Reyna, 2017), továbbá segítik a viszonylag elfogulatlan becsléseket. A panelelemzés alapvető előnye, hogy nagy rugalmasságot biztosít a kutató számára az eltérő viselkedésből fakadó különbségek modellezésére és megfigyelésére. Kutatásomban fontosnak tartom az Airbnb penetráció időbeli változásait megfigyelni, amihez a panel adatok elemzése kiváló eszköz. A panel adatok esetén a hatásmodellek két alaptípusát különböztetjük meg: állandó (fixed effect) és véletlen (random effect) hatásmodellek.

Az állandó hatás modell az egyén(ek) változásainak okait tárja fel. Ezzel szemben a véletlen hatás modell kiegészül az entitáson belüli változást megmutató hibataggal. Vagyis feltételezzük, hogy az entitások közötti változások a véletlennek köszönhető.

Az általános panel regressziós modell a következőképpen néz ki:

$$Y_{i,t} = \beta_0 + \beta x_{it} + \epsilon_{i,t}$$

n számú megfigyelésre and t időintervallumra: i = 1,2,…,n and t = 1,2,…,n.

$Y_{i,t}$ függő változó

β_0 intercept

β a független változók számán alapuló paraméterek mátrixa

x_{it} független változó

$\epsilon_{i,t}$hibatag.

Általában a Hausman-tesztet alkalmazzuk a preferált modell (állandó hatás modell vagy véletlen hatás modell) meghatározására. A Hausman-tesztben a null hipotézis az, hogy a véletlen hatás modellt részesítjük előnyben, és ennek következtében, ha elutasítjuk a H0-ot, az állandó hatás modell lesz a megfelelő modell.

A nominális változók (Eurozónához való tartozás, Airbnb szabályozáshoz megléte) jelentőségét vegyes kapcsolatok elemzésével vizsgáltam. A teszt során az egyik változó nominális, a másik pedig kvantitatív. Ebben az esetben az asszociációt az Eta együtthatóval mérjük, ami ha 0-hoz közelít. Akkor nincs kapcsolat, ha 1-hez közelít, akkor pedig kapcsolatot jelez. (IBM SPPS Statistics)

Az adatelemzés SPSS 22.0 és STATA 15 programokban történt.

5. EREDMÉNYEK

A korrelációs kapcsolatok vizsgálatának eredményei

Először lefuttattam a Pearson korrelációs tesztet a három különböző szállástípusra (teljes lakás, privát szoba és megosztott szoba) és megvizsgáltam a kapcsoltot a független változókkal (3. Tablázat a dolgozatban). A teljes lakások száma erősen és pozitívan korrelált a jövedelemmel (0.843) a repülővel érkezők számával (0.797), a turisták számával (0.798) és a hotelszobák számával (0.846). A privát szobák száma erősen és pozitívan korrelált a jövedelemmel (0.732), a hotelszobák számával (0.799) és a legerősebb korrelációja a turisták számával volt (0.853). A turisták és a repülővel utazók növekvő száma miatt feltételeztem, hogy erős a kapcsolat az Airbnb piac és a hotel piac között. Egyik hipotézisem az, hogy az összes Airbnb szállástípus (teljes lakás, privát szoba megosztott szoba) szignifikánsan korrelál a hotelszobák számával és a legerősebb korreláció a teljes lakások és a hotelszobák száma között van. A korrelációanalízis eredményeit alapul véve (lásd 10. táblázat a disszertációban), ezt a hipotézist elfogadhatjuk.

Ezenkívül a legerősebb korrelációt a teljes lakás és a szállodai szobák száma között lehet megfigyelni. Ha a szállodai szobák száma növekszik, a teljes lakások száma is növekszik, és nagyobb mértékben, mint a magánszobák részesedése.

A Pearson-féle korrelációs elemzést lefuttattam arra is, hogy, mely tényezők korrelálnak a multilisting házigazdák számával (lásd még a dolgozat 11. táblázatát). A legerősebb összefüggés a turisztikai szálláshelyeken eltöltött vendégéjszakák száma (Pearson-együttható 0,845) és a szállodai szobák száma (0,881) esetén figyelhető meg. Az

eredmények logikusak és nem igazán meglepőek: több vendég nagyobb Airbnb piacot és vonzó ingatlanbefektetési lehetőséget jelent.

Gazdasági szempontból a jövedelem erős pozitív korrelációt mutat (0,734), azaz a jövedelem növekedése növekvő számú multilisting hostok eredményezhet, azonban a GDP mérsékelt korrelációt mutat (0,572). Az egyik alhipotézisem az, hogy a GDP negatív korrelációban van a multilisting házigazdák számával, vagyis a GDP növekedése a multilisting hostok számának csökkenését okozza. A mérsékelt korrelációra tekintettel nem állíthatjuk a két változó közötti szoros kapcsolatot, ezért ezt a hipotézist elutasítottuk.

Az egyik fő kutatási kérdésem az, hogy mely faktorok befolyásolják az Airbnbn elérhető szállások számát. Négy egymást követő évre (2015-2018) sikerült adatot gyűjtenem az elérhető szállások számát illetően és először minden évre lefuttattam a korrelációs tesztet (az eredmények a disszertáció Függelékében találhatóak meg). A legerősebb korreláció a háztartások jövedelme esetén figyelhető meg (a mutató 0.8 felett van mnden egyes évben), repülővel érkezők számával) (a mutató 0,77 felett van mnden egyes évben), hotelszobák száma (0,8 felett) és GDP (0,7 felett).

A korreláció analízis igazolja a hipotézisemet, ami szerint szoros kapcsolat van az Airbnb-n elérhető szállások száma és a hotelszobák száma között. A korábbi eredményekhez hasonlóan, a magasabb kereslet (a repülővel érkezők számával, turisták számával mérve) több szállást ereményez. A jövedelem és a GDP mindketten erősen és pozitívan korrelálnak az Airbnb-n elérhető szállások számával az összes évben. Ez alapján nem tudom elfogadni a hipotézisemet (hogy a GDP és a jövedelem negatívan korrelál az Airbnb-vel). Úgy gondoltam, hogy erős,

de negatív a kapcsolat, vagyis ha a GDP vagy jövedelem csökken, a szállások száma nő, azonban az eredmények mást mutatnak. Panel adatelemzéssel ezt tovább vizsgáltam.

Az elemzésem nem mutatott ki szignifikáns kapcsolatot a munkanélküliségi ráta és az Airbnb-n elérhető szállások száma között. Vagyis ez alapján nem tudom elfogadni az erre vonatkozó hipotézisemet. Ezt a későbbiekben tovább vizsgáltam.

Gyenge és negatív, de nem elhanyagolható kapcsolat figyelhető meg a tulajdonosi szerkezet és az Airbnb között, tehát ha az ingatlantulajdonosok aránya csökken (tehát több ember válik bérlővé), az Airbnb szállások száma nő. Az alhipotézisem, hogy a tulajdonlási helyzet jelentős hatással vannak az Airbnb-n elérhető szállások számára, a gyenge korreláció miatt nem bizonyosodott be. Hasonlóan kapcsolatot sejtettem az átlagos ingatlanméret és az Airbnb között: feltételeztem, hogy minél nagyobb a szállás, annál erősebb a korreláció, azonban a koefficiens 0,4-0,5 között mozgott az ingatlan átlagos méretétől függetlenül. Vagyis ez alapján azt mondhatjuk el, hogy az ingatlan mérete nem fontos az Aribnb piacán.

Az Airbnb elérhető szállások számának változásáról van több évre adatom, tehát ezeket panel adatelemzéssel is megvizsgáltam.

Az Airbnb-n elérhető szállások számának vizsgálata panel adat regressziós elemzéssel

Azért, hogy meghatározzam, hogy mely kiválasztott független változók hatnak az Airbnb-n elérhető szállások számára, a következő általános panel modellt becsültem meg:

$$Y_{i,t} = \beta_0 + \beta(Econ_{i,t} + Controls_{i,t} + Tourism_{i,t} + Hotel_{i,t} + Owner_{i,t} + Dwell_{i,t} + Dum_{i,t)} + \epsilon_{i,t}$$

ahol $Y_{i,t}$ Airbnb szállásnövekés, β_{0i} a konstans egyéni nem megfigyelt állandó hatás, β együtthatók mátrixa, *i* entitások (itt városok), and *t* időperiódus 2015-2018 között

Econ a GDP-re és a háztartások jövedelmére vonatkozó mutató minden évre és minden vizsgált régióra külön

Controls a kontroll változók (népesség, munkanélküliségi ráta) minden évre, minden városra külön. A népesség proxiként van használva a demográfiai változások bemutatására, míg a munkanélküliségi rátát proxyként használtam a régió gazdasági aktivitásának indikátoraként.

Tourism a repülővel érkezők számára és a turisták számára vonatkozik minden évre, minden vizsgált régióra.

Hotel a hotelszobák számát jelenti.

Owner kategória a tulajdonlási struktúrát jelenti, vagyis, hogy az ingatlan lakója az ingatlan jelzáloghitellel rendelkező tulajdonosa, vagy bérlője-e (ezek a változók szintén külön vannak a modellben kezelve).

Dwell az átlagos ingatlanméretet jelenti az egyes városokban. Ez egy időben rögzített faktor: csak 2011-es évre van adatunk erre a változóra.

Dum a dummy kategóriákra utal, tehát az Eurózónához való tartozás = 1, 0 ha nem tartozik oda. “Rich” és “poor” kategóriák is dummy-ként vannak tesztelve, rich =1, 0 ha nem; poor=1, 0 ha nem.

Az itt bemutatott változó-csoportokban az egyes faktorok külön-külön kerültek a regressziós vizsgálatba, nem együtt, csoportos változóként.

Első lépésként a változók közötti multikollinearitást vizsgáltam VIF (variance inflation factor) teszttel. Ez (13.tábla a disszertációban) kimutatta, hogy a GDP és a háztartások jövedelme nem független

egymástól, ami jelentésüket tekintve is érthető, ezért a jövedelem változót kivettem (neki volt a legmagasabb a VIF értéke). Miután ezt eltávolítottam, a tesztet újra lefuttattam, ami kimutatta, hogy nincs szignifikáns multikollinearitás a változók között (14.tábla a disszertációban). Ezek után lefuttattam a Hausman tesztet a fenti panel becslési modellre. A prob>chi2 érék 0.0001, ami nem nagyobb, mint a kritikus érték (0.05), ezért a nullhipotézist elvetem, vagyis az állandó hatások modelljét alkalmazom az empirikus elemzés során.

A 4-es táblázat mutatja be a panel regresszió eredményeit. Az állandó hatások modellje természeténél fogva nem tudja azokat a változókat kezelni, ahol az időbeli változás nagyon kicsi, vagy egyáltalán nem létezik. Következésképpen a modell nem tudja vizsgálni és elemzeni az ingatlan méretet (*dwelling size*), mivel csak egy évre van elérhető adatunk. Illetve a dummy változókat (Eurózónához való tartozás, gazdag vagy szegény régió) sem. Következésképpen ezeket a változókat nem tudtam a modellben tesztelni.

Ahogy feltételeztem, a kapcsolat a repülővel utazók számával szignifikáns, vagyis, ha egyel növekszik az utazók száma, az 0,54-el növeli az Airbnb-n elérhető szállások számát. Ez nem meglepő, ugyanis ez azt bizonyítja, hogy a turizmus növekvő tendenciája hozzájárul az Airbnb-n elérhető szállások számával.

A kapcsolat erős a hotelszobák számával is, tehát az erre irányuló hipotézisem beigazolódott, vagyis egyel több hotelszoba 0,471-el több Airbnb szállást eredményez.

A népességnövekedés hatása az Airbnb-re szintén pozitív és jelentős. Egyel több fő a populációban 0,013-mal több Airbnb szállást eredményez, ami szintén a kereslet-kínálati egyensúly helyzetével magyarázható.

A GDP és az Airbnb-n elérhető szállások száma között negatív korrelációt mutat a teszt, vagyis a GDP-ben történő csökkenés emelkedést okoz a szállások számában. Ez érdekes eredmény, hogy a regresszió vizsgálat negatív, míg a korrelációs vizsgálat korábban pozitív eredményt mutatott a vizsgált változók között, amikor azok más független változók bevonása nélkül lettek tesztelve. Ez a regressziós vizsgálat erősségével magyarázható, vagyis, hogy ilyen vizsgálatoknál a regressziós eredmények megbízhatóbbak, mint a korreláció számítás.

Meglepetésemre, nem tudtam kimutatni szignifikáns kapcsolatot a munkanélküliségi ráta és az elérhető szállások száma között. Ez sem a Pearson korreláció során, sem a regressziós vizsgálat során nem vezetett eredményre. Következésképpen az erre vonatkozó hipotézisemet elutasítom.

A tulajdonosi szerkezet (tulajdonos hitellel vagy bérlője az ingatlannak) sem mutatott kapcsolatot az Airbnb-n elérhető szállások számával. Ha nem arányszámaink, hanem abszolút értékű adatok lettek volna ezekre a változókra, akkor az eredmény lehet, hogy más lenne. Azonban ez elérhető adatbázis ezt sajnos nem tette lehetővé.

Változók	**Airbnb**
Repülővel érkezők száma	0.540** (0.233)
Hotelszobák száma	0.471*** (0.0657)
Munkanélküliségi ráta	79.19 (308.0)
Népesség	0.0135** (0.00547)
GDP	-0.207*** (0.0541)
Turisták száma	0.000278 (0.000317)
Tulajdonlás: jelzáloghitelesek aránya	-31.04 (296.7)
Bérlők aránya	-54.81 (506.4)
Y2015	-3,672*** (1,274)
Y2016	38.66 (1,022)
Y2017	617.8 (765.3)
Y2018 (omitted)	-
Konstans	-21,332 (22,390)
Megfigyelések száma	180
Minta	45
R-négyzet	0.707

Standard hibák a zárójelben
**** p<0.01, ** p<0.05, * p<0.1*

4. Táblázat: A panel adatok regressziós elemzésének eredményei (saját munka)

Stepwise regressziós elemzés a teljes lakások és megosztott szobák szállástípusok esetén

Az alkalmazott stepwise regressziós elemzés az *Ordinary Least Squares* (OLS, legkisebb négyzetek módszere) lineáris regresszióhoz tartozik, ami azt jelenti, hogy modellje a következő

$Y=\beta_0 + \beta_1 x_1 + \beta_2 x_2 + \beta_n x_n + \epsilon$ n számú független változóra

A fenti egyenletben a béták (β) a regressziós együtthatók, amit az OLS megbecsül. ϵ a hibatag. β_0 az intercept és az x képviseli a független változókat. A stepwise regressziós elemzéssel azt vizsgáltam, hogy mely független változónak van hatása és ez milyen erős az Airbnbn elérhető különböző szállástípusokra, úgy, mint teljes lakás és privát szoba. Tehát a függő változók (*Y*) az elérhető teljes lakások (*entire homes*) és a megosztott szobák (*private rooms*) száma. A független változók a következők: GDP, munkanélküliségi ráta, repülővel érkezők száma, lakosságszám, turisták száma, hotelszobák száma, ingatlan típusa: tulajdonos hitellel, vagy lakásbérlő, illetve az elérhető lakásméret. (Az elérhető lakásméretből három kategóriát képeztem attól függően, hogy az ingatlan 'kicsi', 'közepes' vagy 'nagy'). A 'kicsi' lakásméret a kevesebb, mint 50 m2-es ingatlanok, az, 'átlagos' az 50 és 100 m2 közötti lakások és a 'nagy' kategória a 100 m2 feletti lakások.

Először ebben az esetben is a független változók közötti multikollinearitást vizsgáltam (az output tábla a disszertáció mellékletében található meg). A teszt eredményei alapján a felesleges (multikollinearitást mutató, egymással nagyon szorosan függő) változókat kiszűrtem, majd lefuttattam a stepwise regressziós elemzést a *backward*

selection módszerrel mind a két függő változóra (eredmények: lásd dolgozat 18. és 19. táblázatok).

A harmadik hipotézisem az volt, hogy a *növekvő turizmus (ezt a turisták számával, a repülővel érkezők számával és a hotelszobák számával mértem) sokkal jelentősebb hatással van az Airbnb-n elérhető teljes lakások számára, mint a privát szobák számára. A teljes lakások sokkal népszerűbbek.* A tesztek bebizonyították, hogy a teljes lakások száma a turizmushoz köthető változók számától függ. Azonban az Airbnb-n elérhető privát szobák száma a stepwise regresszió eredményei szerint egyéb változóktól függenek (főként a control változóktól, illetve a GDP-től). Ebből kiindulva elfogadom a hipotézisemet, amely szerint a növekvő turizmusnak főként az elérhető teljes lakások számára van hatása (s kevésbé jelentős a megosztott szobák esetén). A hotelszobák növekvő száma is szorosabban korrelált a teljes lakások számával. Vagyis a növekvő turizmus következménye az egyre magasabb számú Airbnb-n elérhető teljes lakás, ami kiszorítja a helyi lakosságot az ingatlanpiacról. A vendégek is inkább a teljes lakásokat részesítik előnyben, az Airbnb szobákkal szemben.

Vegyes kapcsolatok elemzése: az Eurózónához való tartozás és az Airbnb szbályozás vizsgálata

Az egyik hipotézisem, hogy *az Eurózónához való tartozás jelentősen befolyásolja az Airbnb-n lefoglalt szállások számát, a multilisting házigazdák számát és az Airbnb-n elérhető szállások számát* (ez a feltételezés ahhoz a hipotézisemhez köthető, hogy az Airbnb piacán regionális különbségeket tudunk azonosítani). Feltételeztem, hogy a vendégek azokat az úticélokat részesítik előnyben, ahol nem kell valutát váltaniuk és az érdeklődők euróban is befektethetnek. Ehhez a kapcsolat-

vizsgálathoz nominális változót alkalmaztam, s a vegyes kapcsolatok elemzése módszertannal vizsgáltam. Ebben a tesztben a kapcsolatot az Eta együttható segítségével értelmezzük. Az elvégzett teszt azt mutatja, hogy az Eta minden vizsgált változó esetén a 0-hoz közelít (20. táblázat a disszertációban), vagyis az Eurózóna nominális változó egyikkel sem korrelál és nincs hatása a vizsgált változókra. Következésképpen nem tudom elfogadni a felállított hipotézisemet. A rövid-távú szállásmegosztás piaca és az Airbnb még viszonylag új dolgok, ezért ebben a fázisban nem tudtam megvizsgálni az Eurozónához való csatlakozás előtti és utáni időszak eredményeit és másik módszerrel (pl. difference-in-difference analízis) mérni.

Ezt a tesztet lefuttattam a 'Szabályozás' nominális változóra is, ugyanis azt feltételeztem, hogy ha az Airbnb a kiválasztott városokban törvény által szabályozott, annak hatása van az rövid-távon elérhető szállások számára. Az Eta együttható ebben az esetben is 0 közeli értéket mutatott minden vizsgált változó esetében (21. táblázat), tehát a hipotézisemet, ami szerint *az Airbnb szabályozásnak hatása van az elérhető szállások számára, a multilisting- házigazdák számára és az elérhető különböző szállástípusokra, el kellett, hogy utasítsam*. Azokban a városokban, ahol a helyi önkormányzatok már bevezették a szabályozást, izgalmas lenne megvizsgálni az Airbnb-n elérhető szállások számát a szabályozás bevezetése előtt és után, úgy gondolom, hogy ez egy kitűnő jövőbeni kutatási alap.

A kutatás végleges eredményeit az 5. Táblázat foglalja össze.

Hipotézis (1)	**Regionális különbségek azonosíthatók az Airbnb európai piacán**.	HAMIS
Alhipotézis	*Alhipotézis 1a*: A GDP negatívan korrelál az Airbnb-n elérhető szállások számával. *Alhipotézis 1b:* A GDP és a jövedelem negatívan korrelál az elérhető multilisting házigazdák számával. *Alhipotézis 1c:* Az Eurózónához való tartozás jelentősen befolyásolja az Airbnb-n lefoglalt szállások számát, a multilisting házigazdák számát és az Airbnb-n elérhető szállások számát.	*IGAZ* *HAMIS* *HAMIS*
Hipotézis (2)	**A gazdasági és a piaci feltételekben és adottságokban történő változásoknak jelentős hatása van az Airbnb-n elérhető szállások számára**.	*HAMIS*
Alhipotézis	*Alhipotézis 2a:* Szignifikáns a korreláció a háztartások jövedelme és az Airbnb-n elérhető szállások száma között: a jövedelem negatív kapcsolatban van az elérhető szállások számával *Alhipotézis 2b:* Erős a korreláció a munkanélküliségi ráta és az Airbnb-n elérhető szállások száma között: a munkanélküliség pozitív kapcsolatban van az elérhető szállások számával *Alhipotézis 2c:* A rövid-távú szállás szabályozása erősen befolyásolja ez elérhető szállások számát	*HAMIS* *HAMIS* *HAMIS*
Hipotézis (3)	**A növekvő turizmus sokkal jelentősebb hatással van az Airbnb elérhető teljes lakások számára, mint a privát szobák számára. A teljes lakások sokkal népszerűbbek.**	*IGAZ*
Alhipotézis	*Alhipotézis 3a:* Az összes Airbnb szállástípus (teljes lakás, privát szoba megosztott szoba) szignifikánsan korrelál a hotelszobák számával és a legerősebb korreláció a teljes lakások és a hotelszobák száma között van. *Alhipotézis 3b:* A hotelszobák száma pozitívan korrelál az Airbnb szállások számával.	*IGAZ* *IGAZ*

Hipotézis (4)	**A lakhatási körülmények (úgy, mint tulajdonlási helyzet: a házigazda tulajdonosa vagy bérlője-e az ingatlannak, illetve az átlagos lakásméret) jelentős hatással vannak az Airbnb szállások számára.**	*HAMIS*
Alhipotézis	*Alhipotézis 4a:* Korreláció van az átlagos lakásméret és a rövid távra elérhető szállások száma között: minél nagyobb egy ingatlan, annál erősebben korrelál az Airbnb-n elérhető szállások számával. *Alhipotézis 4b:* A tulajdonlási struktúra változása hatással van az Airbnb-n elérhető szállások számára. .	*HAMIS* *HAMIS*

5. Tábla a hipotézisek eredményei (saját munka)

6. KÖVETKEZTETÉSEK, JAVASLATOK

A kutatási eredményeim alapján nem tudom igazolni, hogy regionális különbségek azonosíthatók a vizsgált európia városokban. Habár egyik vizsgálat gyenge negatív korrelációt mutatott a GDP és az Airbnb-n elérhető szállások száma között, tehát ha csökken a GDP, akkor megemelkedhet az Airbnb-n elérhető szállások száma, a másik két alhipotézisem nem igazolódott be. A multilisting házigazdák esetében feltételeztem, hogy a magasabb GDP-jű városokban a szállásmegosztás 'valódi', vagyis a ki nem használt, üres szobájukat osztják meg, ezzel ellentétben pedig az alacsonyabb GDP-jű városokban sokkal magasabb a több lakást és szobát megosztó ugyanazon házigazdák száma. Azonban ez a hipotézisem a vizsgálat során nem igazolódott be: a GDP mérsékelt korrelációt, míg a jövedelem erős pozitív kapcsolatot mutatott a multilisting házigazdák számával. Továbbá nem találtam kapcsolatot az Eurózónához való tartozás és az Airbnb-n elérhető szállások száma, a

valójában lefoglalt szállások száma sem a multiisiting házigazdák száma között, tehát ez az alhipotézis is elvetésre került.

A második hipotézisemet, ami szerint a gazdasági és piaci feltételekben történő változásnak hatása van az Airbnb-re, szintén el kellett vetnem. A háztartások jövedelme erősen, pozitívan korrelál az elérhető szállások számával az összes megvizsgált évben, ami alapján az erre vonatkozó hipotézist nem tudtam elfogadni. Továbbá nem találtam korrelációt a munkanélküliségi ráta és az elérhető szállások száma között: sem a sima korreláció-elemzés, sem a panel regressziós elemzés nem mutatott ki kapcsolatot. A magyarázó ok lehet, hogy a munkanélküliségben történő változásoknak nincs jelentős nem befolyásolja a rövid távon elérhető szállások számára. Izgalmas lenne megvizsgálni a pontos számadatokat (nem csak a százalékos arány alakulását), azonban a 45 vizsgált város esetében ezek az adatok nem voltak elérhetőek. Az Airbnb szabályozását illetően a kiválasztott módszertan nem talált kapcsolatot a szabályozás és az elérhető szállások száma között.

A harmadik hipotézisem szerint a növekvő turizmus sokkal jelentősebb hatással van az Airbnb-n elérhető teljes lakások számára, mint a privát szobák számára. Ha megnézzük a rövidtávon elérhető szálláshelyek típusait jóval több teljes lakás érhető el, mint privát szoba. Eredetileg (és elméletileg), a megosztáson alapuló gazdaság a felesleges kapacitások megosztásáról szól. Ez nem azt jelenti, hogy több terméket kellene vásárolnunk vagy több lakóépületet kellene építenünk annak érdekében, hogy a rövidtávú szállásmegosztás piacán ezeket kiadhassuk. Mindössze annyit jelent, hogy a már létező és birtokunkban lévő felesleges, “extra" kapacitást hasznosítjuk, azaz kiadjuk. Ezzel szemben, az eredmények (disszertáció 12. ábra) azt mutatják, hogy a kiadható ingatlanokba történő befektetés egy virágzó üzletág. E mögött specifikus okok is lehetnek

(például alacsony kamatozású befektetési alapok, vagy megtakarítási számlák, tehát nem éri meg a készpénzt a bankban tartani) mindenesetre az ingatlanba történő befeketés megfigyelhető, mint trend. Ebből kifolyólag feltételeztem, hogy a növekvő turizmus jelentősebb hatással van teljes ingatlanok kiadására, vagyis nem szobák, hanem lakások kerülnek kiadásra. Ennek vizsgálatához, első lépésként korrelációelemzést végeztem, ahol megállapítottam, hogy a kiválasztott turisztikai változók (a turisták, repülővel utazók és hotelszobák száma) mind korreláltak az elérhető teljes szállások és privát szobák számával. Ugyanez volt elmondható a hotelszobák száma esetében is. A stepwise regresszió eredménye megerősítette korábbi eredményeimet, továbbá alátámasztotta hipotézisemet, mely szerint a növekvő turizmus jelentősebb a teljes kiadó ingatlanok esetében szemben a kiadó privát szoba kínálattal.

Az utolsó hipotézisem volt, hogy a lakhatási körülmények (vagyis a tulajdonlási helyzet: a házigazda tulajdonosa vagy bérlője-e az ingatlannak, illetve az átlagos lakásméret) jelentős hatással vannak az Airbnb-n elérhető szállások számára. Az elvégzett teszt eredményei gyenge és negatív, de nem elhanyagolható kapcsolatot mutattak ki a tulajdonosi szerkezet és az Airbnb között, tehát ha az ingatlantulajdonosok aránya csökken (vagyis több ember válik bérlővé), az Airbnb szállások száma nő, azonban a kapcsolat nagyon gyenge volt, Továbbá a panel regressziós vizsgálat eredményei sem mutattak ki semmilyen hatást az Airbnb-re. Ebben az esetben is, akárcsak a munkanélküliségi rátánál, érdekes lenne ezt aktuális adatokkal (nem csak százalékos arányszámokkal) vizsgálni. Továbbá úgy gondoltam, hogy minél nagyobb egy ingatlan, annál nagyobb a valószínűsége, hogy Airbnb-n kiadásra kerül, azonban erre a vizsgálat során nem találtam kapcsolatot.

Az eredményeket összefoglalva, általános következtetésként levonható, hogy a kereslethez köthető faktorok, a GDP és a jövedelem azok, amik a kiválasztott függő változókkal korrelációt mutattak. A munkanélküliségi ráta, az átlagos ingatlanméret és a tulajdonosi struktúra azonban nem mutatott ki kapcsolatot az Airbnb-vel.

Habár más irodalmaknak más eredményei vannak, az én elemzésem azt bizonyítja, hogy az Airbnb mindenhol virágzó üzlet függetlenül a földrajzi elhelyezkedéstől vagy gazdasági körülményektől. Hatása van az ingatlanpiacra, ami a helyi lakosság életminőségét befolyásolja. Egyre több befektetés áramlik a rövid-távú szállásmegosztás piacára és ennek hatása van a lakások, házak eladási és bérlési árára. Következésképpen az ott élők nehezebben tudnak maguknak ingatlant vásárolni. Az eredményeim alapján egyetértek Mi és Coffman-nal (2019), akik szerint a megosztáson alapuló gazdaságban van lehetőség, hogy elősegítse a jelenlegi fogyasztási mintákról való áttérést egy fentarthatóbb modell felé ezáltal támogatva a fenntartható fejlődési célokat. Azonban ehhez további kormányzati támogatás és ösztönzők megléte szükséges. Habár nem találtam korrelációt az Airbnb szabályozás és az Airbnb-n elérhető szállások száma között, azt gondolom, hogy a törvény és kormányzati kontroll elő tudja segíteni a fair és átlátható működést, ezért további vizsgálatok szükségesek ezen a területen. Például egy előre meghatározott maximum albérleti díj segítene a kevésbé tehetős embereknek az ingatlanvásárlásban és nemcsak a vagyonos befektetők tudnának még több lakóépületbe befektetni, amit aztán Airbnb-n kiadnak. Továbbá egy maximum ingatlanszám meghatározása a multilisting házigazdák esetén biztosan segítene, hiszen a jelenlegi helyzetben a szabályozatlanság hozzájárul a magasabb bérleti és vételi árhoz.

7. ÚJ TUDOMÁNYOS EREDMÉNYEK

- Az elvégzett kutatásom újdonság az Airbnb és annak regionális elemzése területén: a gazdagabb és szegényebb városokban vizsgált Airbnb jelenség egy új terület és számos jövőbeni kutatási lehetőséget kínál. Habár a dolgozat eredményei alapján nem tudtam elfogadni a hipotézisemet, ami szerint regionális különbségek azonosíthatók, eredményeim azt bebizonyítják, hogy a rövid távú lakáskiadás települési szinten virágzik függetlenül annak gazdasági vagy szociális különbözőségeitől, adottságaitól.

- Egyre több teljes lakás elérhető az Airbnb-n, és habár eredetileg a kihasználatlan szobákat hirdették meg, ez a trend megváltozott és a növekvő turizmus miatt a házigazdák inkább teljes lakásokat vásárolnak fel, nem az extra és felesleges kapacitásaikat osztják meg. Ebből a nézőpontból az Airbnb nem járul hozzá a felelős termeléshez és fogyasztáshoz.

- A kereslet és kínálat egyensúlya a szállásmegosztás piacán szépen megfigyelhető: több vendég több elérhető szálláslehetőséget, és befektetési lehetőséget eredményez, aminek következtében a piac virágzik.

- Nem találtam korrelációt a lakásméret és az Airbnb-n elérhető szállások száma között. Előzetesen feltételeztem, hogy minél nagyobb az ingatlan, annál nagyobb eséllyel adják ki. Azonban ez a kutatásom során nem bizonyosodott be.

- Feltételeztem, hogy a lakhatási körülményekben történő változások, úgy, mint tulajdonlási struktúra átalakulása (az ingatlanbérlők és a saját ingatlannal rendelkezők arányának változása) hatással van az Airbnn-n elérhető szállások számára. Úgy véltem, hogy több bérlő, illetve több saját tulajdonnal, de jelzáloghitellel rendelkező lakástulajdonos több kiadott szállást eredményez, azonban a kutatás ezt nem igazolta. Ez arra enged következtetni, hogy más tényezők számítanak az Airbnb növekedés piacán (például, hogy mennyire jövedelmező befektetési lehetőség).

- Az Airbnb a piacbővülés természetes tényezői miatt növekszik; a társadalmi és környezeti tényezők kevésbé fontosak. A turisták növekvő száma, az elérhető hotelszobák száma és növekvő számú repülővel érkezők száma a legfontosabb okok az Airbnb növekedésének hátterében. Ez hozzájárul a gazdasági növekedéshez, de nem támogatja a helyi lakosság azon részét, akik nem házigazdák.

8. A TÉMAKÖRREL KAPCSOLATOS SAJÁT PUBLIKÁCIÓK JEGYZÉKE

Angol nyelvű publikációk és előadások

1. Görög, G. (2019) Is the sharing economy socially responsible? Case study examination about sharing economy companies with the help of stakeholder theory. INTERNATIONAL JOURNAL OF BUSINESS AND GLOBALISATION 23: 3 pp. 401-414. , 14 p. (2019)

2. Görög, Georgina (2018) The Definitions of Sharing Economy: A Systematic Literature Review. MANAGEMENT (SLOVENIA) 13: 2 pp. 175-189. (2018)

3. Görög, Georgina (2018) Trust in Sharing Economy – Evidence from Hungary. In: Suzana Sedmak et al. (szerk.) MIC 2018: Managing Global Diversities. BOOK OF ABSTRACTS. Conference: Bled, Szlovénia, 2018.05.30-2018.06.02. Koper: University of Primorska Press, 2018. p. 271. (Management International Conference) (ISBN:978-961-7023-90-9)

4. Görög, Georgina (2018) Trust in Sharing Economy – Evidence from Hungary; MIC (Managing Global Diversities) 2018. Management International Conference. Conference: Bled, Szlovénia, 2018.05.30-2018.06.02.

5. Görög, G. (2018) An Exploratory study on Accommodation sharing at Lake Balaton: Examination of Review system at Airbnb. In: Jiri Vopava et al. (szerk.) PROCEEDINGS OF MAC 2018 in Prague. 330 p. 2018. pp. 103-111. (ISBN:9788088085195)

6. Görög, Georgina, Csigéné, Nagypál Noémi (2017) Are Sharing Economy Companies Social Responsible? A study about CSR factors of Access Economy Companies. In: Daniella Ryding, Magdalena Krzyzanowska (szerk.) 14th International CIRCLE Conference "Creating and Delivering Value": BOOK OF ABSTRACTS. Konferencia helye, ideje: Varsó, Lengyelország, 2017.04.19-

2017.04.21. Varsó: Kozminski University; Academic and Professional Press, 2017. pp. 108-109. (ISBN:978-0-9932345-2-1)

Magyar nyelvű publikációk és előadások

7. Görög Georgina (2018) A megosztáson alapuló gazdaság vizsgálata (az észak) Balaton-parti régió városaiban - Kutatási beszámoló az ÚNKP-17-3 kódszámú pályázathoz; Konferencia helye, ideje: IV. Egyetemi Tehetségnap Kari Tudományos és Művészeti Diákköri Konferencia. Kaposvári Egyetem, 2018. Május 3.

8. Görög Georgina (2017) A bizalom szerepe a megosztáson alapuló gazdaságban. KÖZTES EURÓPA: TÁRSADALOMTUDOMÁNYI FOLYÓIRAT: A VIKEK KÖZLEMÉNYEI 9:(1–2/No. 21–22) pp. 185-194. (2017)

9. Görög Georgina (2017) A bizalom szerepe a megosztáson alapuló gazdaságban. XI. Régiók a Kárpát-medencén innen és túl. Nemzetközi tudományos konferencia. 2017. október 13. Kaposvár

10. Görög Georgina (2017) Megosztáson alapuló gazdaság: üzleti modell és/vagy életmódváltás. In: Bodor M, Kerekes S, Zilahy Gy (szerk.) „Jót s Jól!”: 26 tanulmány a fenntarthatóságról. A hazai fenntartható fejlődés vezérfonala. „Blueprint for the Hungarian Sustainability” c. Konferencia lektorált, szerkesztett anyaga. Konferencia helye, ideje: Kőszeg, Magyarország, 2017.01.20-21. 296 p. Kőszeg: Felsőbbfokú Tanulmányok Intézete, 2017. pp. 185-195. (iASK–KRAFT Könyvek) (ISBN:978-615-80529-8-6)

11. Görög Georgina (2017) Megosztó gazdaság: üzleti modell és/vagy életmódváltás. „A hazai fenntartható fejlődés vezérfonala. Blueprint for the Hungarian Sustainability” Szakmai konferencia. 2017.01.20-21. iASK Felsőbbfokú Tanulmányok Intézete. Konferencia helye: Kőszeg, Magyarország.