



A megosztáson alapuló gazdaság és a szálláskiadás

Területi különbségek egy vidéki
egyetemváros példáján

Bálint Dóra

tudományos segédmunkatárs

MTA KRTK Regionális Kutatások Intézete

MRTT XV. Vándorgyűlés

2017. október 19-20. Mosonmagyaróvár



A prezentáció felépítése

Kutatási kérdés

- Milyen területi különbségek figyelhetők meg a szállás szektorban három szálláshely-típus: között?

Vizsgálati háttér

- A megosztáson alapuló gazdaság a szállás szektorban
- Vizsgált platform: Airbnb
- Vizsgálati terület: Pécs, mint turisztikai desztináció és mint egyetemváros

Módszertan

- Városrészek és a vizsgált területek
- Szálláshely-típusok
- Adatbázis építés, QGIS

Eredmények

- A három szálláshely-típus városrészek szerinti megoszlása
- Koncentráció: okok és következmények



Kutatási kérdés

Milyen területi különbségek figyelhetők meg három szállástípus: az Airbnb, a „hagyományos” szálláshelyek és az egyetemisták számára kiadott albérletek között egy településen belül?

Airbnb terjedése és hallgatói létszám csökkenése

- Alulhasznosított ingatlanok

Hallgatói szállásigények átstrukturálódása

- Hagyományos szálláshelyek koncentrációja mellett új szálláshelyek megjelenése

Kulturális és egyéb rendezvények: kapacitáshiány

- Szezonalitás



A megosztáson alapuló gazdaság

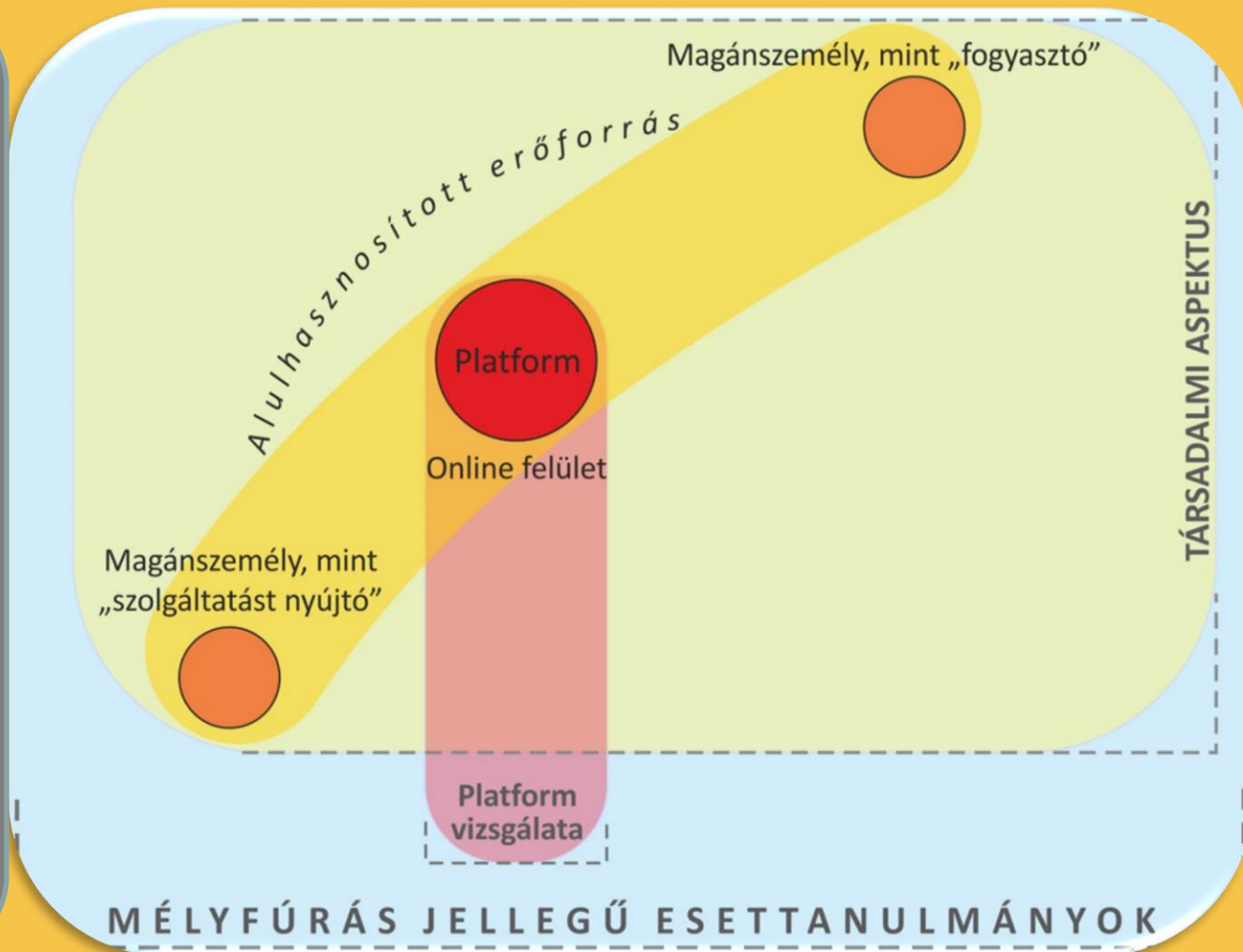
Gyűjtőfogalom, „olyan mint a demokrácia”

Diverz tevékenységek és típusok

Tipizálás: résztvevők szerint, platformok szerint stb.

Két leginkább érintett szektor: turizmus és közlekedés

Nagyvárosokhoz kötött (kritikus tömeg)



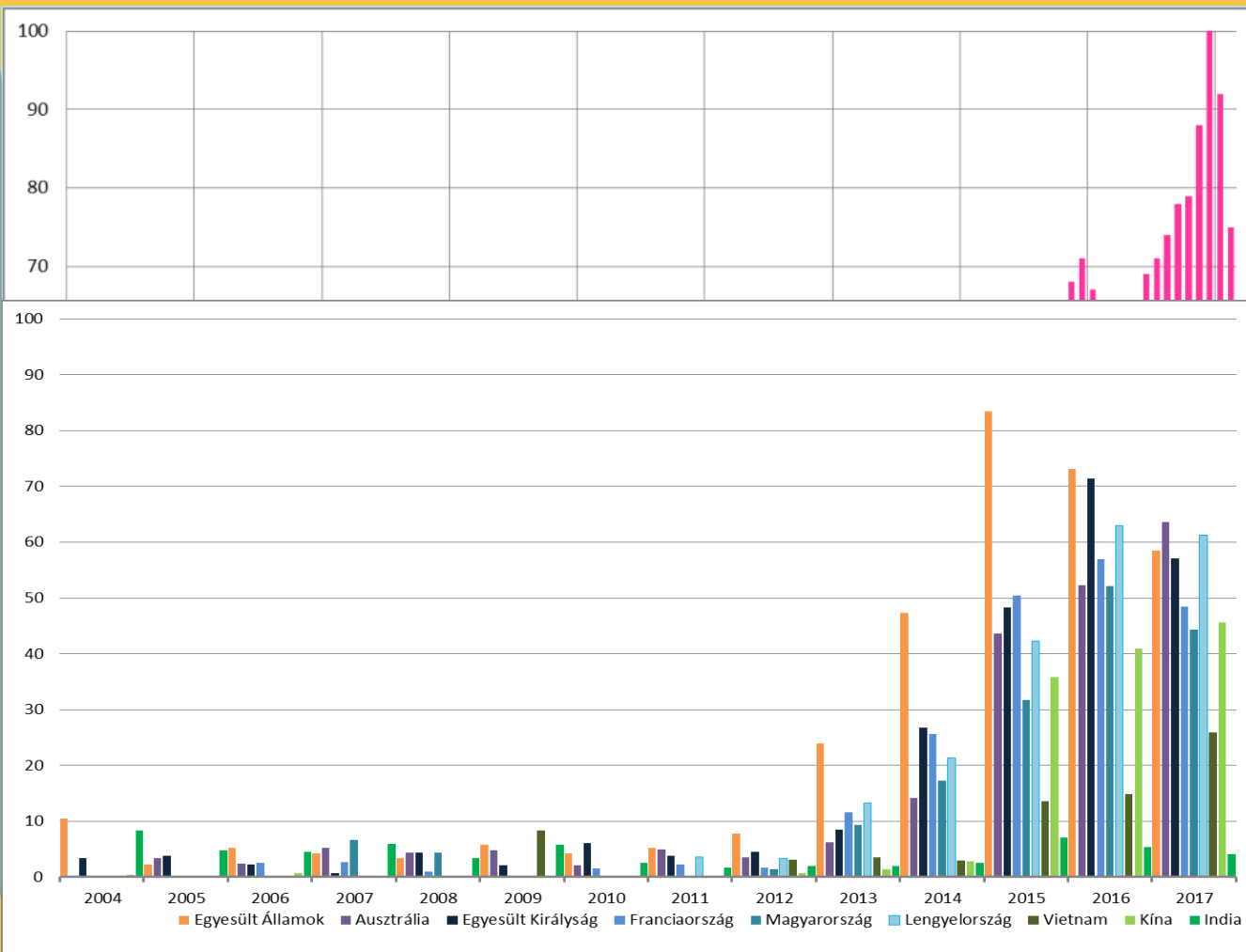


Airbnb, mint peer-to-peer platform

- For-profit
- Peer-to-peer (magánszemélyek közötti)
- Alulhasznosított erőforrás: ingatlan

Airbnb - alapítás: 2008

- Nemzetközi vállalat 191 országban
- Hirdetések: 2 millió magán szállás (kivételek)
- Három típus: teljes lakás/ház, szoba, megosztott szoba



Az Airbnb népszerűsége az egyes országokban a Google keresések alapján
Forrás: Google Trends



Pécs, mint turisztikai desztináció



UNESCO
Világörökség
(2000)

EKF (2010) –
betonba öntött
fejlesztések
Kulturális
turizmus

5. legnépesebb
hazai település
(megyeszékhely,
régióközpont)
(2016)

16.
vendégéjszaka
szám alapján
hazánkban
(2016)

2,1-2,2
éjszaka/vendég
(2016)

Szezonalitás –
július, augusztus
(városi turizmus)

Problémák:
Megközelíthetőség és minőségi
szálláshelyek hiánya

Hagyományos szálláshely kapacitás:
5 csillagos hotel hiánya, relatíve kevés
szálloda – rugalmatlan kapacitás



Pécs, mint egyetemváros

Legnagyobb
foglalkoztató a
térségben (10 kar)

Gazdasági,
társadalmi hatás
– szeptembertől
májusig a
lakónépesség
növekszik

Hallgatói létszám:
17 000 hallgató
(2016), jelentős
létszámcsökkenés
az utóbbi egy
évtizedben

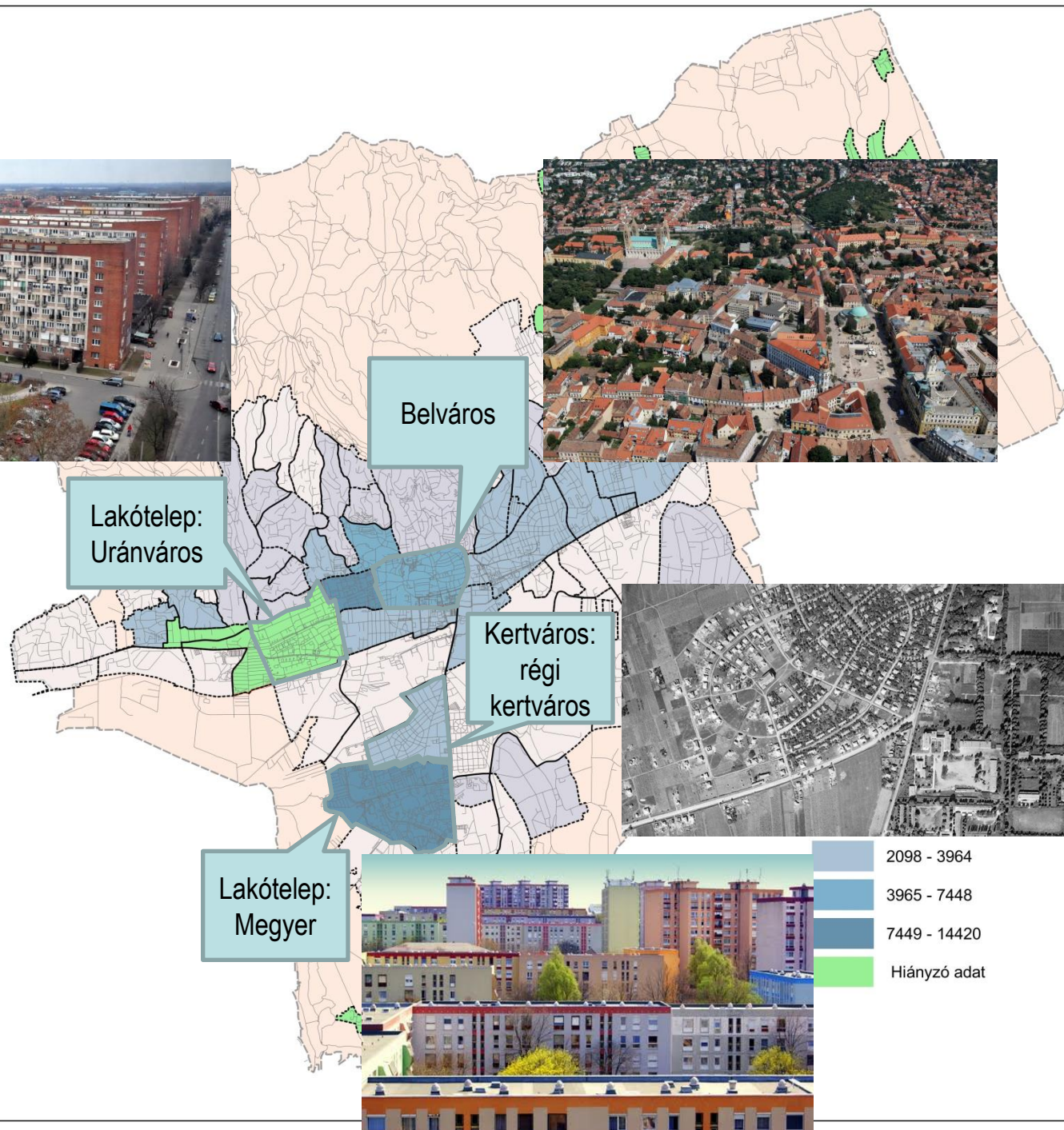
Nemzetköziesedés: külföldi
hallgatók részarányának
növekedése (70% - ÁOK)

Hallgatói létszám
csökkenésének
méréséklődése



Pécs városrészeinek népsűrűsége és a vizsgált városrészek

Készítette: Szabó T. 2017
 Forrás: Pécs város IVS
 2014-2020





Adatbázis építés

- Airbnb – forrás: Airbnb.com (2016)

N=98

- Hagyományos szálláshely – forrás: booking.com (2016)

N=94

- Albérletek – forrás: PTE Oktatási Igazgatóság
14 721 egyetemista (2016) – 3178 nem pécsi állandó lakcímű
adatkitöltés – kollégiumban lakók

N=1082

Összes beiratkozott hallgató 10%-a

Megjelenítés és számítási műveletek: térinformatikai szoftver

QGIS területhatár



Szállástípusok

- Airbnb – Airbnb-n regisztrált magánszemélyek vagy kereskedelmi szálláshelyek, a platformon keresztül adják ki a szállásokat

Típus: teljes ingatlan, lakásrészek

- „Hagyományos” szálláshelyek – üzletszerű gazdasági tevékenység keretében rendszerint nem huzamos jellegű, éjszakai ott-tartózkodást, pihenést is magában foglaló tartózkodás céljára szálláshely nyújtása és az ezzel közvetlenül összefüggő szolgáltatások nyújtása (KSH) – Booking.com

Típus: szálloda, apartman, közösségi szálláshely (pl. kollégium) stb.

- Albérletek – általában egyetemisták számára időszakosan kiadott ingatlanok, melyek felmérésre kerültek (felvételinél megadott ideiglenes lakcím)

Típus: teljes ingatlan, lakásrészek

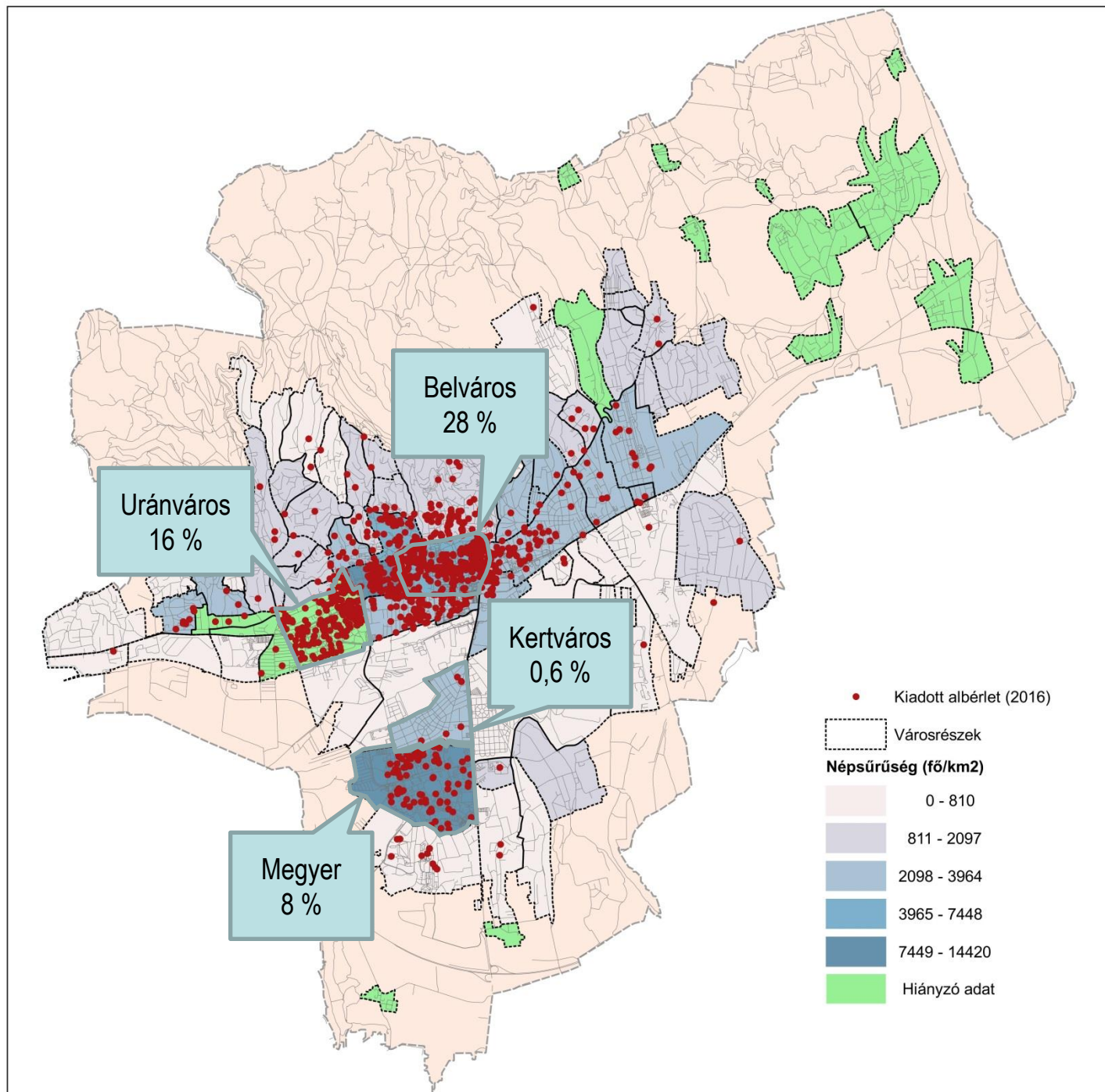


Változó kereslet, változó térhasználat

	Rövidtávú szállás		Hosszútávú szállás
	Airbnb	Kereskedelmi szálláshely	Albérletek
	Rugalmasság		
Csoportok	Elsősorban turisták vagy időszakos lakosok	Turisták	Elsősorban időszakos lakosok
Jelenlegi koncentráció	Attrakcióközel (belváros)	Attrakcióközel (belváros)	Karokhoz közel fekvő lakóövezetek, kollégiumok
Napi térhasználat	belváros, "live like a local"	belváros	egyetemi karok
A városban tartózkodás időtartama	2-3 nap	2,2 nap	9-10 hónap
Tartózkodás időtartama	Nyári hónapok (június-július)	Tanév (szeptembertől-májusig)	Nyári hónapok (július-augusztus)

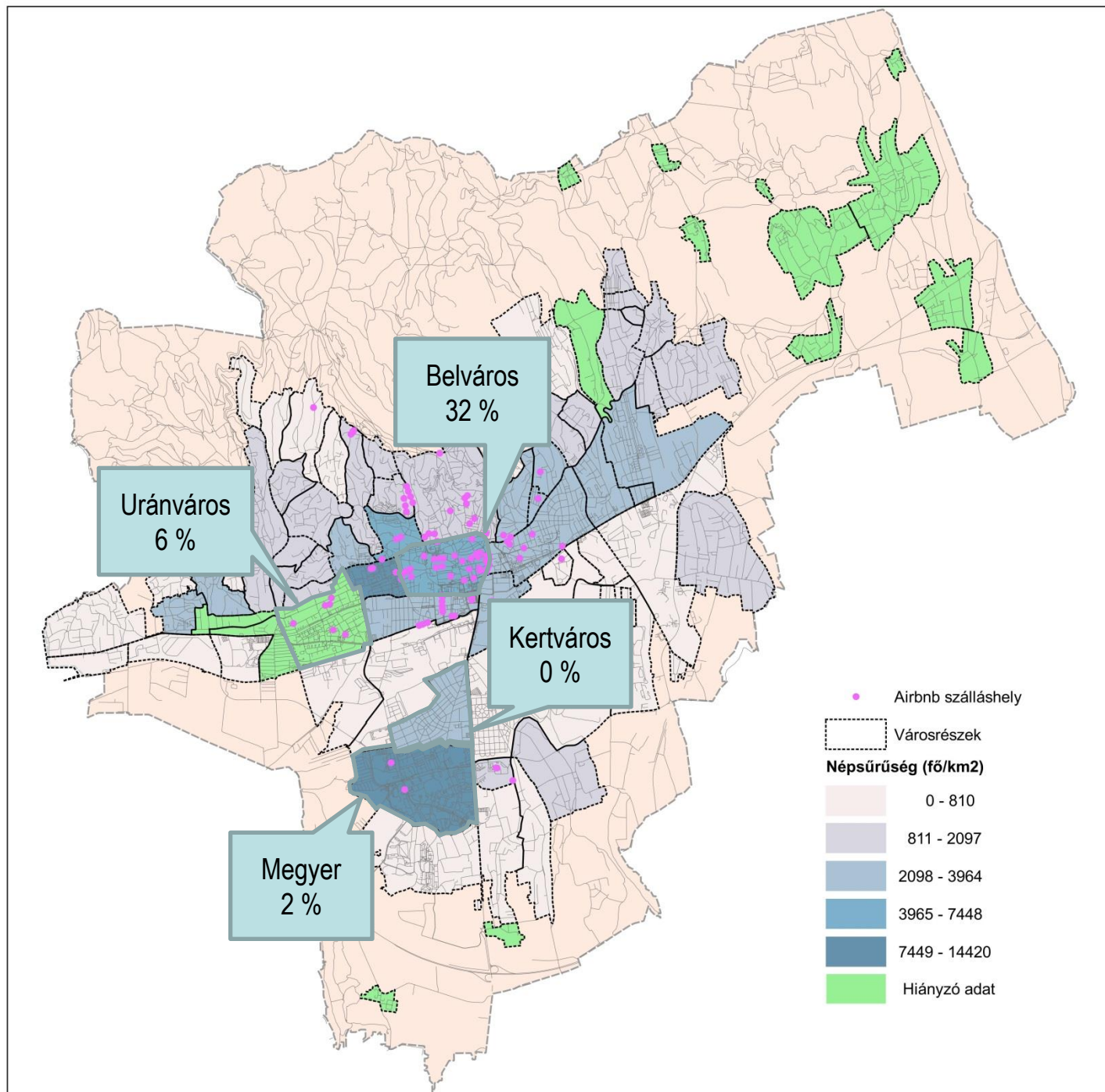
Az egyetemisták
számára kiadott
albérletek területi
elhelyezkedése
(2016) – az
albérletek aránya
a négy
városrészben

Készítette: Szabó T. 2017
Forrás: Oktatási
Igazgatóság



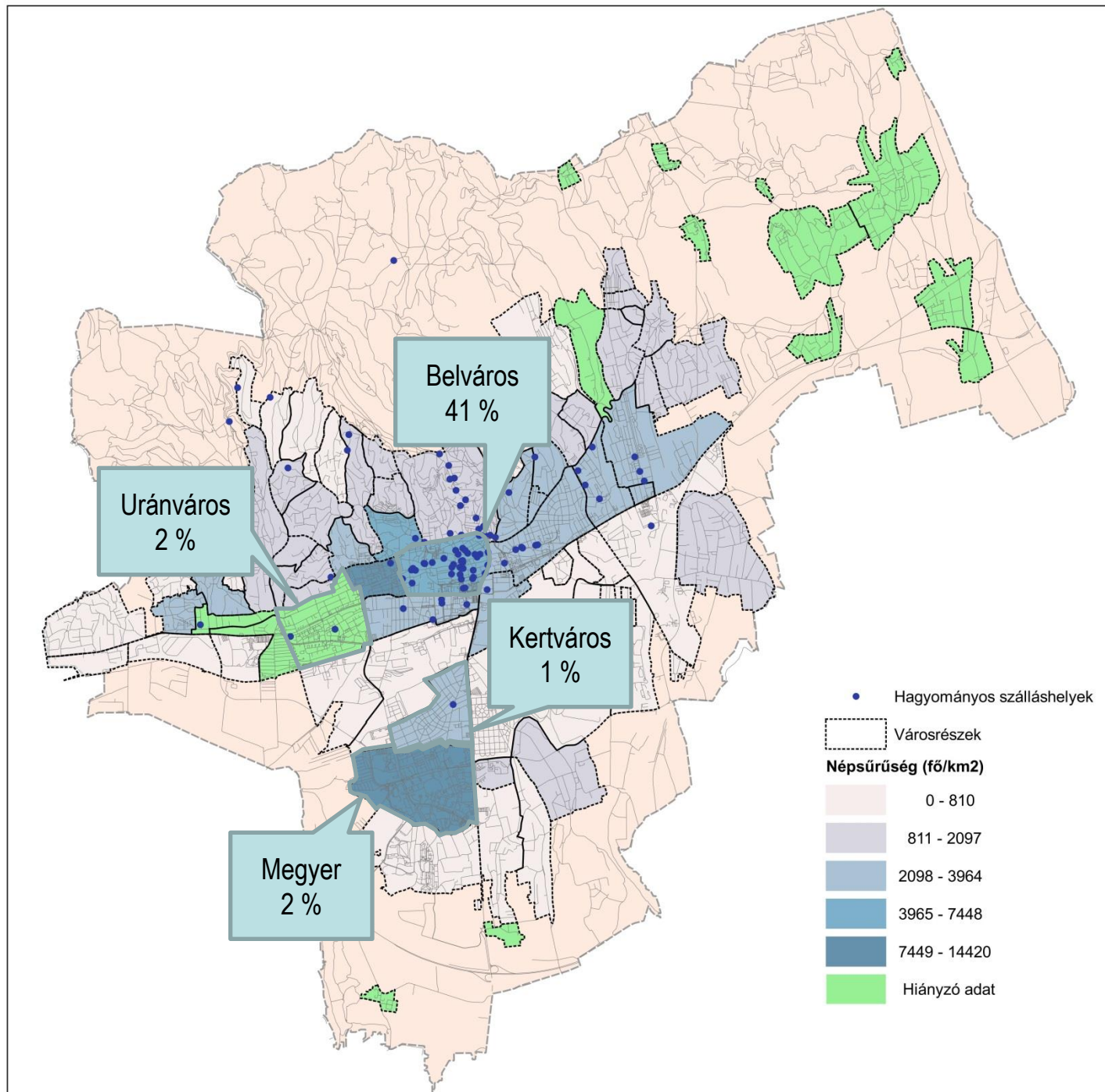
Az Airbnb-n kiadott szálláshelyek területi elhelyezkedése (2016. június)

Készítette: Szabó T. 2017
Forrás: Airbnb.com



A „hagyományos” szálláshelyek területi elhelyezkedése (2016. június)

Készítette: Szabó T. 2017
Forrás: booking.com



Szálláshelyek területi aránya: Belváros

Hagyományos szálláshely:

41%

Airbnb szálláshely:

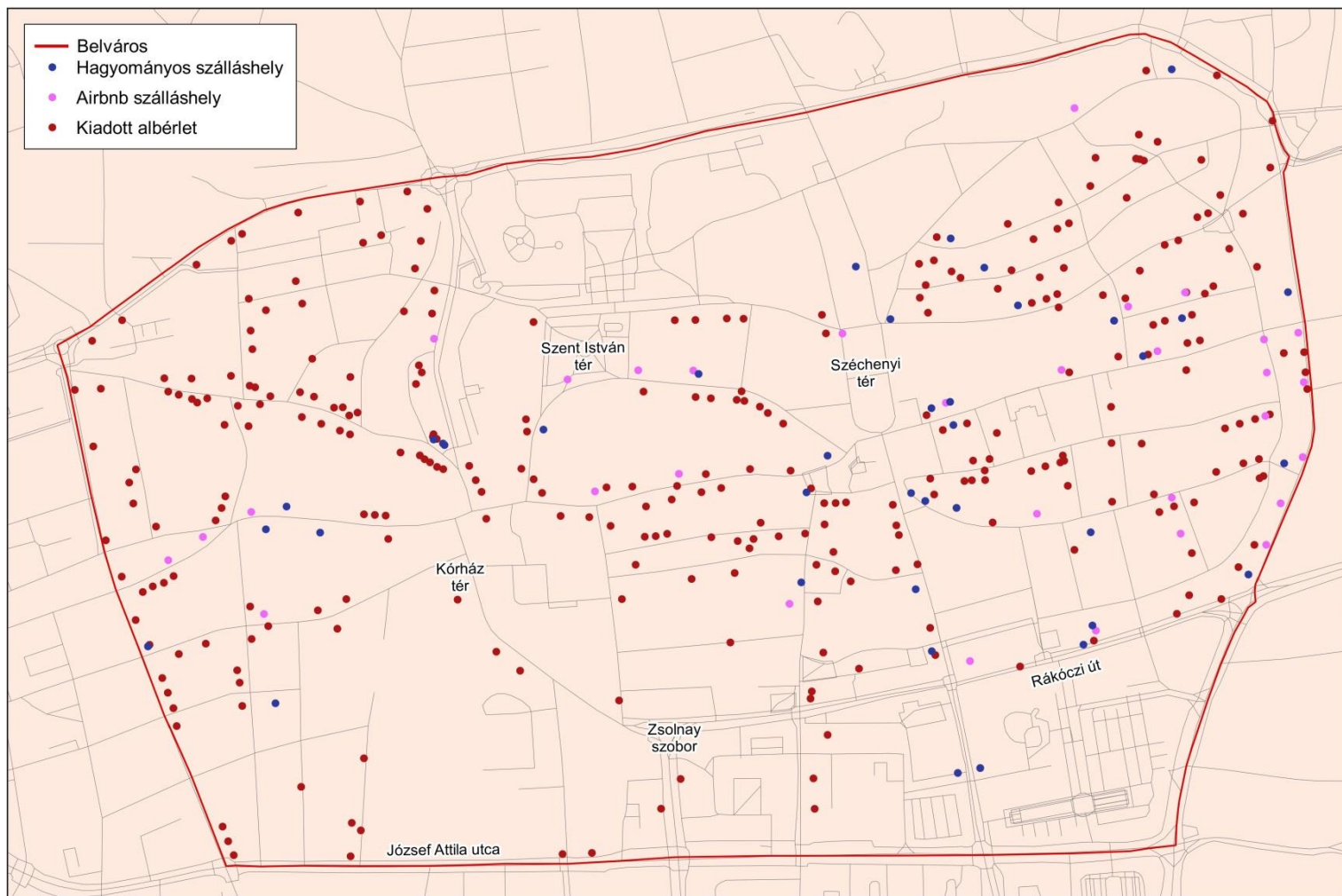
32%

Kiadott albérlet:

28%

Átlagos
népsűrűség:
6224 fő/km²

Egyetemisták
népsűrűsége:
579 fő/km



A „hagyományos” szálláshelyek területi elhelyezkedése (2016. június)

Készítette: Szabó T. 2017

Forrás: booking.com



Összefoglalás

- **Eltérő térhasználat: egyetemisták, turisták**

Airbnb a lakóövezetek felé terjedhet – egyetemvárosiasodás mellett még inkább szezonális, eseménycentrikus „Airbnbsedés”

Szétfolyás – eltérő funkcióval rendelkező területek kapcsolódnak be a turisták térhasználatába – alulhasznosított erőforrás koncentrációja nem egyezik meg a turisztikailag preferált helyekkel

Területi változások: alulhasznosított ingatlanok – potenciális Airbnb szállások

- Kiadott albérletek elhelyezkedése: Belvárostól Ny-ra, attrakciókhoz közel – potenciális terjedési lehetőség az Airbnb-nek

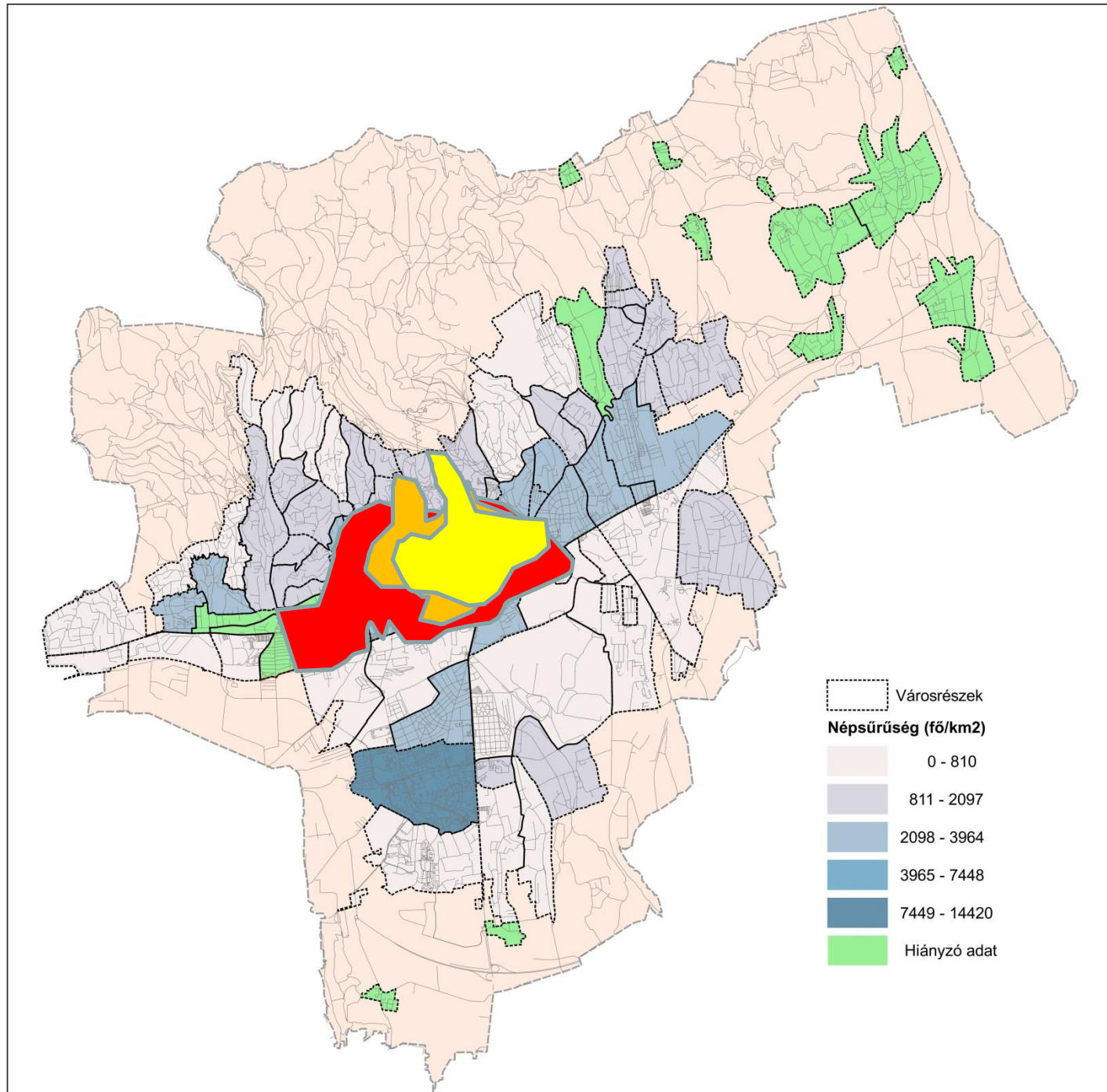
Airbnb: Mecsekoldal – magas presztízsű területek – diplomával rendelkezők vesznek benne részt

- Kereslet-orientáltság: albérletek, Airbnb-k
- Alacsonyabb kategóriájú szállások: diszruptivitás
- Magasabb kategóriájú szállások: komplementeritás



Új típusú Airbnb
szálláshelyek –
turisztikai jellegű
térhasználat
szétfolyása a
Belvároshoz közel
fekvő lakóövezetek
irányába

Alulhasznosított
erőforrások –
magánszemélyek
ingatlanjai





Köszönöm a figyelmet!

