

# 共享經濟產物——Airbnb 所帶來的問題

報告人：經濟三 郭庭筠

指導教授：王銘正

## 目錄

- 一、 研究動機
- 二、 Airbnb 的崛起
- 三、 Airbnb 在美國城市引進的好處
- 四、 Airbnb 的潛在成本
- 五、 Airbnb 潛在成本的解決之道
- 六、 結論

## 一、 研究動機

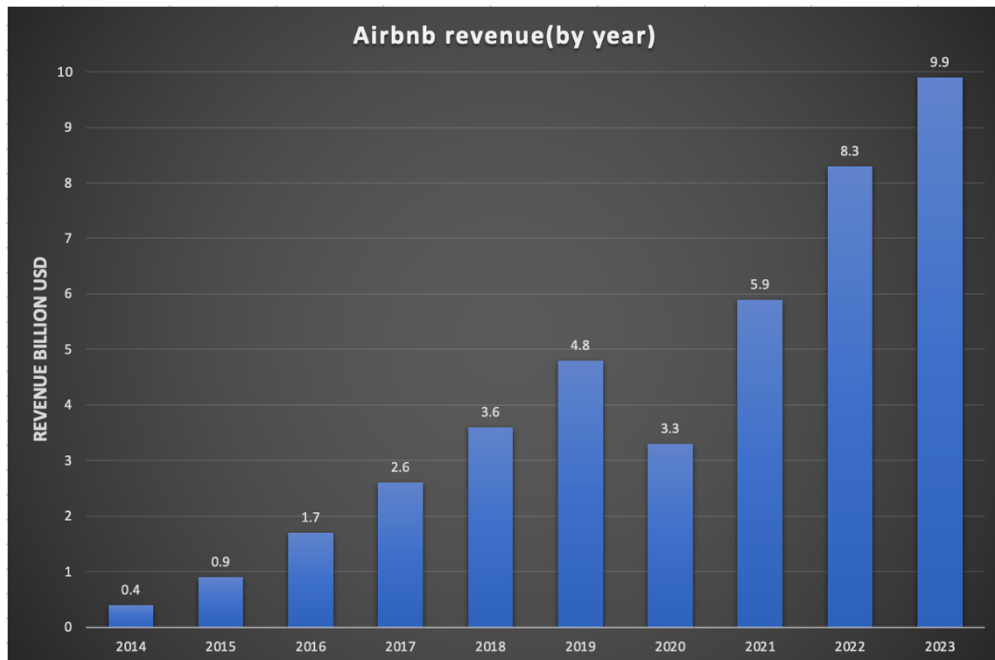
近年來，共享經濟的興起使得如 YouBike、Uber 和 Airbnb 等產品迅速普及。許多人讚揚共享經濟的益處，認為資源閒置時應該被更有效地利用。

Airbnb 正是利用了這一點，通過平台管理，在短短幾年內實現了全球化擴張。

本文旨在對 Airbnb 進行成本效益分析，主要以疫情前的美國城市為例，進一步探討 Airbnb 對住房財富分配的影響以及其導致的城市稅收降低的問題。此外，本文還將探討 Airbnb 帶來的缺點及其可能的解決方案。

## 二、 Airbnb 的崛起

Airbnb 為一個主要經營短期住宿租賃的線上平台。最早始於 2008 年美國舊金山，其創辦人(Brian Chesky and Joe Gebbia)在他們的客廳放一張充氣床跟提供早餐，並出租出去，創辦人最早稱其為 AirBed & Breakfast。2014 年為 Airbnb 的擴張年，2015 的年收是 2014 的一倍。直至 2023 年，Airbnb 的年收來到了 9.9 億美元。



▲圖 A 2014-2023 Airbnb 年收（單位：十億美元）

資料來源：Business of Apps

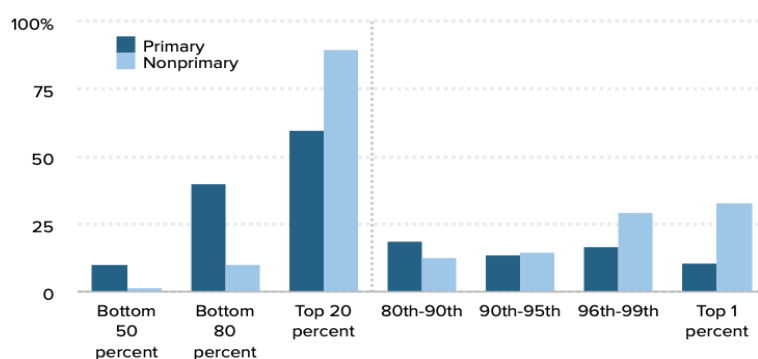
Airbnb 採取 P2P (peer to peer)的商業模式，它基本上不擁有自己的住宅或房地產；相反，它通過當房東和房客之間的經紀人來收取費用。Airbnb 的定價有別於傳統的旅館公司，它們主打低價格住宿也使得傳統旅館公司面臨很大的競爭危機。

### 三、 Airbnb 在美國城市引進的好處

#### i、 使部分業主潛在收入多樣化：

對個別業主來說，短期出租住宅物的最大障礙應屬交易成本，而 Airbnb 提供了方便的平台使得業主出租閒置房間來的更加簡單。然而值得探討的是，是全體業者都有這樣子的獲利嗎？還是只有一部分的人佔了絕大部分的好處？

Share of total primary and nonprimary household housing wealth in the U.S. economy held by each wealth class, 2016

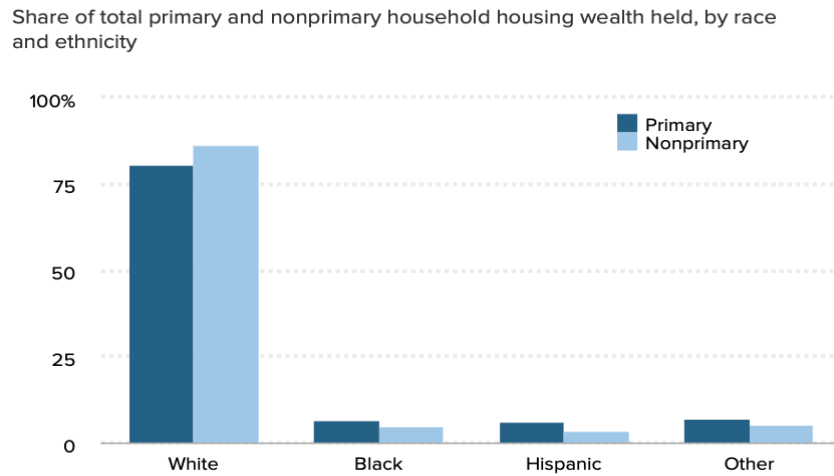


▲ 圖 B 資料來源：Economic Policy Institute

由圖 B 可以看出，自用住宅的比例與財富階級為正向關係，尤其可以從非自用住宅中看出很明顯的落差：大部分(over 75%)比例的住房財富被前 20% 的人所持有。再進一步將前 20% 財富階級的人分成 80-90、90-95、96-99 百分位數以及前 1% 這四種階級，可以觀察到前 1% 的人掌握最大部分的非自用住宅財富。意即，若 Airbnb 排除了短期出租的困難，潛在的好處可能相當偏向那些擁有更多財富的人。

再來，再從種族上去區分成白人、黑人、西班牙裔及其他。如圖 C，

可以看出能夠產生租金收入的住宅財富普遍集中在白人家庭中。



▲圖 C 資料來源：Economic Policy Institute (2016)

從上述兩張圖表可以顯示出，這些能產生租金收入的住宅財富大多集中在富有家庭和白人家庭中。表示多數獲利集中在少部分的人，與 Airbnb 強調的「任何人都可以出租自己的房間」的理念有所不同。而 Airbnb 的出現，有效率地降低了短期出租的交易成本，而這些低於傳統旅館業的交易成本都是怎麼被節省的呢？我們在後續 Airbnb 所帶來的問題中會分析 Airbnb 是怎麼破壞稅收公平的。

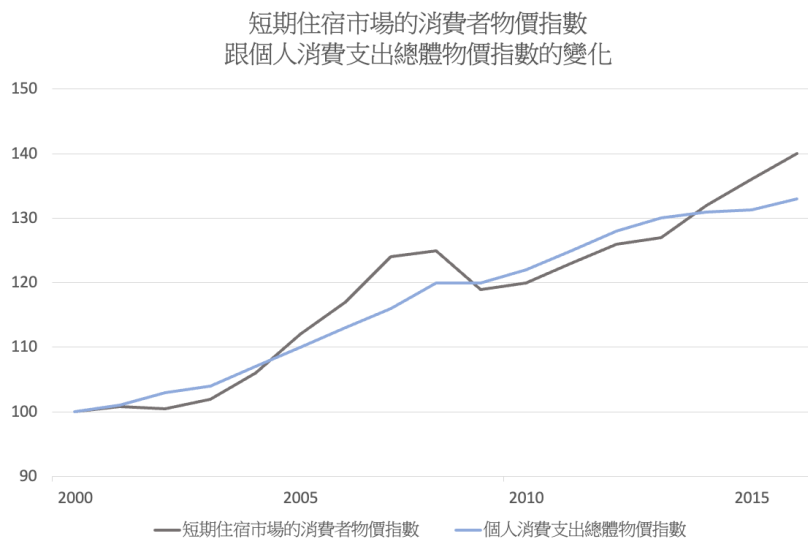
## ii、 增加價格競爭：

理論上，Airbnb 的出現會提高短期住宿的供給，則利於價格競爭，使得短期住宿更便宜，進而促進當地旅遊大幅成長。然而，Airbnb 擴張的好處絕大部分皆是「再分配」原有的資源，而非「提高整體經濟福利」。很少有業者會為了進駐 Airbnb，而去蓋一整棟酒店進行短期出租。大多數的業

者都是透過 Airbnb 將長期租賃的住宿單位改為短期租賃進而獲利。

隨之而來的問題便是，是什麼樣的寬鬆政策使得業者從長期租賃市場轉移至短期租賃市場，使得短期租賃市場成本既可以降低進而獲利提高？以及這樣子的重分配真的是好的嗎？

首先，我們來看 Airbnb 的擴張，是否有效降低短期租賃市場的均衡價格。



▲圖 D 資料來源：Bureau of Economic Analysis (2000-2016)

根據圖 D，我們可以看出短期住宿市場的消費者物價指數跟個人消費支出總體物價指數的變化（2000-2016）。可以看出 2004 年到 2008 年間短期住宿市場的消費者物價指數成長速度高於個人消費支出總體物價指數。然而我們需探討的是在 2014 年後 Airbnb 的大幅度擴張，有沒有使得短期住宿市場均衡價格降低？從實質面探討的話，此圖中可以看出，即使 Airbnb 大幅度擴張，似乎沒有解決先前便存在的價格壓力，甚至有其他原因使得

短期住宿市場的消費者物價指數成長率更大。

#### 四、 Airbnb 的潛在成本

接下來，我們要來討論伴隨著效益來的成本面問題。

##### i、 長期租屋成本上升：

在圖 D 時，我們得到了：

1. Airbnb 對短期住宿增加供給但並沒有降低短期住宿的價格。

2. Airbnb 之所以可以增加短期住宿的供給主要來自於降低長期住宿的供給。

這樣就表示長期住宿的價格有可能因為供給下降而增加。

然而，長期住房需求非常缺乏彈性，意味著長期租金上漲時，消費者很難放棄住房，小小的供給降低便可能造成長期住房成本大幅上升。一項針對波士頓的研究資料指出（2018 Davide Proserpio, Kyle Barron, Edward Kung, The Effect of Home-Sharing on House Prices and Rents: Evidence from Airbnb）：「*Airbnb* 的房源供給增加 1%，對房價提高 0.018% 和提高 0.026% 有因果關係。」考慮到 Airbnb 的年均成長率大約有 44%，這樣的數值顯示 Airbnb 的確對房市有影響。（此研究有分拆住房成本中只受到 Airbnb 供給變化的影響。）

而後，Wachsmuth 等人(2018)將 Barron, Kung, and Proserpio (2018)的迴歸模型應用在紐約市得到：Airbnb 的擴張可以使 2015-2017 年間紐約市租金每年增長 384 美金的結果。

## ii、 地方政府稅收下降：

在美國各地的住宿稅總額非常的高，紐約市於 2016 年徵收超過了五億美元的住宿稅。但 Airbnb 住宿卻被排除在住宿稅之外，且與 Airbnb 相關的租賃稅務處理非常的不公開不透明且不一致。即便 Airbnb 一直以來試圖創造他們很樂意幫助政府徵稅的形象，事實證明，並非如此。

資料指出(AlltheRooms.com)，Airbnb 並未全額支付住宿稅，將導致地方政府總共損失 440 億美元的收入。光紐約市可能損失了 110 億美元的稅收。而在此預測分析釋出沒多久，紐約市便針對 Airbnb 限制廣告的投送。因此 Airbnb 不受監管的擴張，可能蠶食傳統住宿業者以外，並可能進一步對政府的財政產生影響。

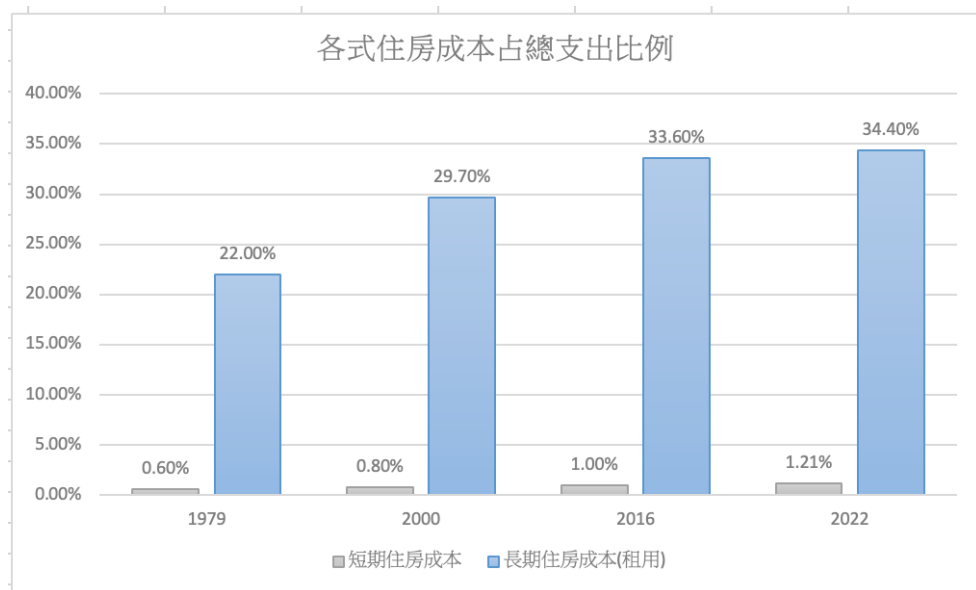
假設 Airbnb 完全遵守稅收規定且與傳統住宿業業者賺取每一美元繳納相同的稅率。Airbnb 的擴張仍然會造成小部分的財政損失。因為 Airbnb 本身主打的便是低廉的短期住宿，這勢必會導致政府採一樣稅率時，政府的稅收減少。（前有提到 Airbnb 擴張對長期住宿供給的替代性質，大多 Airbnb 不會主打長期租賃住宿。）



## 五、 潛在成本的解決之道

我們在第三節及第四節中皆有提到 Airbnb 的崛起所帶來的潛在成本。

長期住房成本的提高已然成為趨勢（如圖 E），從圖中可以看到從 1979 年到 2022 年長期住房成本占個人支出的比例，在 2022 年已來到 34.4%。如果長期住房成本已是在美國租房人的一大壓力時，任何會加劇長期住房成本提高的變因皆需有效的控制。如：增加 Airbnb 上架短期住宿房源的監管，一來可以預防很糟的租賃品質，二來便可以有效降低在 Airbnb 上氾濫的房源。



▲圖 E 資料來源：Bureau of Economic Analysis

針對地方政府稅收下降的首要工作應是：讓 Airbnb 遵守與其他傳統住宿業者相同的法規。如同：若 Airbnb 可以在住宅區獲利，那為什麼傳統住宿業者不行？且在第三節的最一開始，我們也提到，經營 Airbnb 獲利的人多屬富裕家庭與白人家庭（大多數的利益集中於少部分的群體），他們實質

上可能經營著小型住宿公司。所以，如果 Airbnb 想要維持它低價格的商業操作，那它至少應該遵守當地政府的稅收規範，而非以不公開、不透明的方式繳納稅金。

## 六、 結論

做此報告前的我，純粹只是為了研究為何在國外租屋的租金高昂到難以想像。近一步搜集資料則發現，Airbnb 的低價快速崛起被忽略的成本可能並不低。

然而，雖然本文在第四節參考的數據主要是針對美國疫情前 Airbnb 的市場利弊分析，但 Airbnb 在後疫情時代的年收益，也非常可觀。雖完善地方稅收法規還有很長一段路要走，如：如何去區分小型旅宿業者跟單純出租空房且主要為自用的房東（比較貼近 Airbnb 的原始理念），加以對房東們收取不同的手續費用於繳稅。在台灣，Airbnb 或許沒有美國的市場龐大，但仍然有相關的租稅問題需要克服。

科技的日新月異，各種新興的商業模式如雨後春筍般冒出，這從來都不是什麼問題，但具備與時俱進的法律，才能保護原有產業、或對其進行轉型，而不會使他們成為科技浪潮下的犧牲品。

參考資料:

Business of Apps:

<https://www.businessofapps.com/data/airbnb-statistics/>

Airbnb 背景資料:

<https://en.wikipedia.org/wiki/Airbnb>

<https://helplama.com/airbnb-statistics-revenue-and-usage/#Airbnb-Overview>

<https://besedo.com/blog/what-is-sharing-economy/>

How much revenue is Airbnb making?

<https://www.quora.com/How-much-revenue-is-Airbnb-making>

The economic costs and benefits of Airbnb:

<https://zh.blog.mrhost.com.tw/268/airbnb-landlord-three-must-know/>

Bureau of Economic Analysis:

<https://apps.bea.gov/iTable/?reqid=19&step=2&isuri=1&categories=survey#eyJhcHBpZCI6MTksInN0ZXBzIjpbMSwyLDNdLCJkYXRhIjpbWyJjYXRlZ29yaWVzIiwU3VydmV5Il0sWyJOSVBBX1RhYmxlX0xpc3QiLCI2OSJdXX0=>

<https://files.epi.org/pdf/157766.pdf>

The Effect of Home-Sharing on House Prices and Rents: Evidence from Airbnb:

<https://marketing.wharton.upenn.edu/wp-content/uploads/2019/08/09.05.2019-Proserpio-Davide-Paper.pdf>

Tax law:

<https://www.alltherooms.com/resources/articles/airbnb-regulations/>

Airbnb 淨利成長 280%:

<https://medium.com/jktech/airbnb-淨利成長 280-揭開後疫情時代的旅遊革命-6aeeedd09ec4>