

ВЪЗМОЖНОСТИ И ОГРАНИЧЕНИЯ В ДЕЙНОСТТА НА ОНЛАЙН ПЛАТФОРМИТЕ ЗА КРАТКОСРОЧНО ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ: СРАВНИТЕЛНА ХАРАКТЕРИСТИКА

Яна Стоенчева, Светослав Делчев

OPPORTUNITIES AND LIMITATIONS OF ONLINE SHORT-TERM RENTAL PLATFORMS: A COMPARATIVE ANALYSIS

Yana Stoencheva, Svetoslav Deltchev

Abstract: This article analyzes a wide range of scientific publications and presents an original comparative assessment of the opportunities and limitations of the major online short-term rental platforms operating in the international market. The analysis reveals that these platforms provide substantial convenience for users and demonstrate a high degree of standardization in the information they offer. At the same time, several important differences are identified. In addition to accommodation services, Airbnb offers opportunities for a more comprehensive travel experience through supplementary services and local activities. Booking.com provides a considerably broader range of accommodation types, including hotels, apartment hotels, guesthouses, holiday homes, and private apartments. In contrast, Airbnb and Vrbo primarily focus on the listing of entire homes and vacation properties. Furthermore, the Vrbo platform does not offer a Bulgarian-language interface. The study also finds that none of the three analyzed platforms—Airbnb, Booking.com, and Vrbo—provides access to aggregated statistical data suitable for comprehensive market analysis. As a result, researchers and practitioners must rely on specialized commercial data providers such as AirDNA, AirROI, Transparent Intelligence, and AllTheRooms Analytics. Another notable finding is that short-term rental platforms increasingly cooperate with local authorities in implementing regulatory measures aimed at preserving the availability of long-term housing for local residents. The study concludes that housing markets differ substantially across destinations, implying that effective regulation of short-term rentals should be tailored to the specific characteristics of each location. The areas most affected by short-term rentals are typically city centers and neighborhoods located near coastlines or in the vicinity of historical, cultural, and architectural attractions. Consequently, detailed spatial zoning of urban areas constitutes an important prerequisite for informed policy-making when considering the introduction of regulatory restrictions.

Key words: short-term rentals; online rental platforms; Airbnb; Booking.com; Vrbo

Въведение

Широкото разпространение на мобилните телефони, персонални компютри и почти повсеместният достъп до интернет позволява дигитализация на голям брой информационни, маркетингови и управленски процеси. Електронното банкиране, електронният достъп до административни услуги, безплатният достъп до някои версии на изкуствен интелект, навигационните системи и др. бързо доказваха своето удобство, функционалност и полезност. Пазарът на жилища и на отдаването под наем не прави изключение. Постигнатата мобилност на населението в рамките на Европейския съюз и извън него след пандемията от Ковид 19 нямат аналог. За това по естествен начин се утвърди използването на резервационни системи извън хотелските, които подобряват използването на личния жилищен фонд, създават предпоставки за допълнителни доходи на населението и генерират допълнителни данъчни приходи за общините. Част от туристите по-

лучават от тези платформи достъп до места за настаняване, които са близки до домашния уют и са на по-ниски цени от хотелските. Счита се, че ако не съществуваше краткосрочно отдаване под наем на стаи и жилища някои от туристите изобщо не биха посетили конкретна дестинация. Наблюдават се и други полезни ефекти като разкриване на нови работни места, стимулиране на местния бизнес свързан с атракции, развлечения, прехрана, транспорт, здравеопазване и др.

Освен положителните ефекти краткосрочното отдаване под наем в някои случаи намалява количеството на жилищния фонд за наемане дългосрочно от местното население, поражда недоволство поради генерирането на повече шум, битови отпадъци, битова престъпност. Това налага да се правят изследвания за степента на развитост на краткосрочното отдаване под наем и при необходимост да се вземат подходящи управленски решения за регулиране на неговите мащаби.

Целта на настоящата статия е да се извърши

сравнителен анализ между възможностите и начина на функциониране на няколко основни онлайн платформи за краткосрочно отдаване под наем за да се подпомогне поддържането на баланс между очаквани ползи и възможни неудобства от дейността им.

Преглед на литературата

Развитието на онлайн платформите за краткосрочно отдаване под наем промени съществено традиционния модел на взаимодействие между домакини и гости, начина на предлагане и резервиране на местата за настаняване и различните услуги и изживявания, свързани с тях [1], както и механизмите за формиране на доверие, прозрачност и обмен на информация между участниците на пазара.

Сред различните модели на функциониране на тези платформи особено широко разпространение получават т.нар. peer-to-peer (P2P) платформи, които поставят началото на нов модел на предлагане на туристическо настаняване, при който частни лица могат директно да предоставят своите жилища на туристи чрез специализирани онлайн платформи (Belk, 2014). Началото на този модел се свързва със създаването на Airbnb, чиято идея възниква през 2007 г. в Сан Франциско като решение на недостига на свободни места за настаняване по време на голямо събитие. Година по-късно платформата официално започва своята дейност. Guttentag позовавайки се на теорията на Christensen и Raynor, определя Airbnb като пример за disruptive innovation („деструктивна“ или „разрушителна“ иновация) поради нейния иновативен интернет базиран бизнес модел и способността ѝ да променя традиционния пазар на туристическо настаняване. Авторът разглежда платформата и като интернет базиран пазар за peer-to-peer туристическо настаняване, който осъществява директна връзка между домакини и гости посредством онлайн платформа. (Guttentag, 2015) Породеният интерес към платформата насочва вниманието на изследователите не само към нейната същност, но и към нейното функциониране и начина, по който тя създава стойност за своите участници. Така например Walsh et al. определят Airbnb като двустранна дигитална платформа, която свързва гостите (пътуващите) със собствениците на имоти (домакините). По този начин платформата създава стойност и за двете страни – гостите спестяват средства за настаняване (в сравнение с хотелите), а домакините получават доходи от жилищното

пространство, което иначе би останало неизползвано. (Walsh et al., 2020)

Нарастващата популярност на Airbnb, поражда значителен интерес и сред научната общност, което се доказва от еволюцията и разнообразието от направления свързани с нейното изследване. В началото изследванията са насочени главно към изясняване на същността и бизнес модела на платформата. С динамичното развитие на този пазар обаче научния интерес на авторите постепенно се разширява и обхваща широк спектър от икономически, социални, технологични и регулаторни аспекти засягащи не само пряко и косвено туристическия сектор, но и области като устойчиво и градско развитие, жилищна политика и др. Доказателство за това е систематизирания преглед на литературата извършен от Ding et al., който обхваща 1021 научни статии, публикувани в 416 научни списания за периода 2015-2022 г. На базата на проведеното проучване, авторите извеждат 20 основни тематични направления посветени на Airbnb. За да осигурят задълбоченост и висока достоверност на резултатите, авторите използват базата данни на Scopus и съвременни методи за text mining и Structural Topic Modeling (STM) с цел автоматизирано идентифициране на основните изследователски теми и тяхното развитие във времето. На базата на извършените процедури, академичните изследвания са разделени на две основни направления, а именно: 1) оперативната дейност на компанията и 2) нейното въздействие върху различни сфери. В рамките на изследванията, свързани с оперативната дейност на Airbnb, се открояват четири особено значими и широко изследвани теми: 1) формирането на доверие в платформата (trust in Airbnb), 2) разработването и прилагането на правилата за ползване (house rules), 3) механизмите за формиране на цените (Airbnb pricing) и 4) създаването на стойност (value creation in Airbnb). По отношение на въздействието на Airbnb най-голям научен интерес предизвикват: 1) влиянието ѝ върху градския туризъм, 2) пазара на жилища под наем, ефект върху туристическите дестинации и 4. влияние върху хотелския сектор. (Ding et al., 2023)

Сред изведените тематични направления особено място заемат изследванията, разглеждащи въздействието на платформите за краткосрочно отдаване под наем върху жилищния пазар. Това направление се нарежда на второ място след „ефекта върху хотелите“ по относителен дял на публикациите, което свидетелства за неговата висока научна значимост и засилен изследователски

интерес през изследвания период. В научната литература могат да бъдат открити няколко основни области, свързани с изследването на въздействието на краткосрочното отдаване под наем измерено чрез различни показатели от онлайн платформите и жилищния пазар. Значителен интерес след изследователите предизвикват икономическите ефекти от него, като голяма част от публикациите анализират влиянието върху цените на жилищните имоти, пазара на дългосрочни наеми и жилищната достъпност. Така например Mindl, F. използва Airbnb и комбиниран хедоничен модел с подхода „Тройна разлика в разликата“ и показва, че бързият растеж на обявите в Airbnb в Берлин е довел до 3% увеличение на исканите наеми в градските квартали с висока концентрация на Airbnb. (Mindl, F., 2020). В свое проучване Segú използвайки инструментален подход базиран на разстоянието на обявените жилищни единици до плажа, установява, че платформата Airbnb е отговорна за увеличаването на наемите в Барселона в периода между 2009 и 2016 г. с близо 4%. (Segu, 2018). Емпирични доказателства за България представят Стоенчева и Бобчев, които установяват умерена до силна положителна корелационна връзка между броя на обявите за краткосрочно отдаване под наем, продажните цени на жилищните имоти и равнището на дългосрочните наеми в София. (Стоенчева и Бобчев, 2024) Интерес в това направление представляват и резултати от изследвания на краткосрочното отдаване под наем върху жилищната достъпност. В свое изследване Markkanen и Lehtinen отбелязват, че резултатите от тези изследвания са противоречиви. Според представения от тях преглед на литературата част от публикациите установяват отрицателно въздействие върху жилищната достъпност, докато други не откриват статистически значима зависимост. (Markkanen и Lehtinen, 2022) Според нас тези различия не са случайни, а до голяма степен се обуславят от степента на развитие на пазара на краткосрочно отдаване под наем в изследваната териториална единица, например държава или град. При пазари, характеризирани се с висока концентрация на обяви и значителен дял на жилищния фонд, използван за краткосрочно настаняване, въздействието върху жилищната достъпност е по-осезаемо. Обратно, при по-слабо развити пазари този ефект може да бъде ограничен или статистически незначим. Друго важно направление в научните изследвания е свързано с регулацията на краткосрочното отдаване под наем. Засиленият интерес към тази тема е

обусловен от необходимостта да се намери баланс между икономическите ползи от развитието на платформите за краткосрочно настаняване и ограничаването на негативните им последици за жилищния пазар и местните общности. Както отбелязват Nieuwland и van Melik, местните власти по света срещат сериозни затруднения при разработването на ефективни регулаторни механизми, насочени към ограничаване на отрицателните външни ефекти от краткосрочното отдаване под наем. Според авторите най-разпространеният регулаторен подход не е пълната забрана на този вид дейност, а въвеждането на различни ограничения, като лимитиране на броя на дните за отдаване под наем, изисквания за основно местоживееене, регистрационни и лицензионни режими, както и изисквания, свързани с безопасността и информираността на гостите. Въпреки това липсва универсален регулаторен модел, приложим за всички градове. (Nieuwland и van Melik 2020). Според нас това се дължи на съществените различия в степента на развитие на пазара на краткосрочно отдаване под наем, структурата на жилищния фонд, туристическата активност и местните социално-икономически условия. Съществено значение за динамиката на жилищните пазари имат и процесите на ипотечно кредитиране. Изследване върху България и Хърватия показва, че развитието на жилищните кредити е тясно свързано с общата активност на жилищния пазар (Stefanov, Dimitrova, 2024). Поради тази причина изборът на регулаторни мерки следва да бъде съобразен със спецификата на всеки отделен жилищен пазар.

Информационна осигуреност и обхват на изследването

На пазара на краткосрочно отдаване под наем са известни множество онлайн платформи, които функционират по сходен начин, но се различават по своя географски обхват, пазарен дял, вид на предлаганото настаняване и др. (Touch Stay, 2026)

Настоящото изследване се фокусира върху платформите за краткосрочно настаняване Airbnb, Booking.com и Vrbo, които се поддържат съответно от Airbnb Inc., Booking Holdings и Expedia Group.[2] Мотивите за избора са продиктувани от факта, че именно тези компании са включени от Европейската комисия като официални източници за предоставяне на официални статистически данни към Eurostat с подписването на официално споразумение през

2020 г. (European Commission, 2020). Основната цел на това споразумение е да се осигури надеждна, хармонизирана и съпоставима статистическа информация за развитието на краткосрочното отдаване под наем във всички държави – членки на Европейския съюз.

Предоставянето на единен набор от агрегирани данни позволява значително да се подобри информационната обезпеченост на публичните институции, научните изследвания и процеса на вземане на решения, като същевременно се гарантира защитата на личните данни и търговската информация на платформите. На базата на това сътрудничество Eurostat публикува информация за три основни показателя на краткосрочното настаняване: 1) брой резервации (stays); 2) брой реализирани нощувки (nights spent); 3) Средна продължителност на престоя (Length of stay). Данните за посочените показатели в България се публикуват за шестте района за планиране (NUTS 2) и четирите най-големи български града – София, Пловдив, Варна и Бургас, като за всяка от посочените единици е налична и групировка по произход на туристите (местни и чуждестранни).

Въпреки безспорните предимства на официалната статистика, публикуваните показатели не са достатъчни за задълбочени изследвания насочени към жилищния пазар, които предполагат събирането на данни за броя и динамиката на активните обяви, ценовите равнища, степента на заетост, характеристиките на предлаганите имоти и други показатели, които са от съществено значение при анализа на пазарните процеси. Именно това обуславя необходимостта от сравнителен анализ на информационните възможности на водещите онлайн платформи за краткосрочно отдаване под наем, който да идентифицира техните предимства, ограничения и потенциал за използване.

Методология на изследването

Оценката и сравнението на информационните възможности на онлайн платформите за краткосрочно отдаване под наем изисква прилагането на методологична рамка, която да осигури обективно сравнение на техните възможности за предоставяне на данни. През последните години възможностите за осигуряване на надеждни и съпоставими данни е застъпено и намира отражение и в приемането на Регламент (ЕС) 2024/1028 основаващ се на събирането и споделянето на данни, свързани с услугите по краткосрочно настаняване. (Регламент (ЕС) 2024/1028) С него за първи път на евро-

пейско ниво се създава единна нормативна рамка, насочена към подобряване на качеството, проследимостта и стандартизацията на информацията, публикувана в онлайн платформите. Считано от 20 май 2026 г. Регламент (ЕС) 2024/1028 е приложим във всички държави членки на ЕС. Той въвежда единни изисквания относно регистрацията на обектите. Всяка обява трябва да има регистрационен номер, а задължение на платформите е да извършват проверки за неговата валидност.

Наред с това се регламентира предоставянето на стандартизирани данни от онлайн платформите към компетентните национални органи чрез единна цифрова точка за достъп, което създава предпоставки за по-ефективен контрол, по-висока прозрачност и по-добра съпоставимост на информацията между държавите членки. Въпреки създаването на обща регулаторна рамка, не би било пресилено да твърдим, че отделните платформи се различават по отношение на обхвата, детайлността и достъпността на представяне на информация. Поради това за целите на настоящото изследване е разработена система от критерии, позволяваща тяхната сравнителна оценка като източници на данни.

Предложените критерии са обединени в три тематични блока.

1. Функционалност и удобство при използване на платформата

Първият тематичен блок включва някои общоприети критерии за оценка на функционалността и използването на онлайн платформи. (Стоенчева, 2016) Като цяло неговата основа идея е да оцени доколко платформите за краткосрочно отдаване под наем осигуряват лесен, удобен и интуитивен за потребителя достъп до публикуваната информация. Според нас критериите включени в този блок оказват пряко влияние върху достъпността и възможностите за бързо и лесно откриване на информация.

2. Информационния потенциал на платформите

Вторият тематичен блок е насочен към оценка на информационния потенциал на платформите включени в изследването. Неговата цел е да се установи доколко изследваните платформи предоставят достатъчно детайлни и пространствени данни. Интерес в този блок представляват критерии като пространственото разпределение на обявите, ценовите характеристики, концентрацията на предлагането, динамиката на пазара и други, които могат да бъдат използвани от потенциални клиенти и изследователи.

3. Достъпност и използваемост на данните

Наличието на голям обем информация в платформите за краткосрочно настаняване не е достатъчно условие тя да бъде ефективно използвана по основното им предназначение и за научни изследвания.

От значение са също нейната достъпност, степен на агрегиране и извеждане на средни величини по основни показатели, възможността за проследяване на измененията във времето и пригодността ѝ за по следваща обработка и ана-

лиз. Поради това третият критерий оценява характеристиките на данните, които определят тяхната приложимост при извършването на емпирични изследвания и сравнителни анализи.

Анализ и резултати от изследването

На базата на изведените по-горе критерии е направена съпоставка между онлайн платформите за краткосрочно отдаване под наем. Резултатите са представени в табл. 1.

Таблица. 1. Съпоставка на онлайн платформите Airbnb, Booking и Vrbo по различни критерии към 21.07.2026 г.

Критерии 1	Функционалност и удобство при използване на платформата		
	Airbnb	Booking	Vrbo
Навигация			
Лесно ориентиране в платформата	да	да	да
Добра структура на менюто	да	да	да
Достъпност и удобство			
Търсачка	да	да	да
Бързина и лекота при използване	да	да	да
Подходящо представяне на информацията	да	да	да
Езикова поддръжка на български език	да	да	не
Критерии 2			
Информационен потенциал на платформите			
Представителност на платформата			
Брой активни обяви за България	не	да	не
Общ брой обяви в отделно населено място	Ограничено до 1000	да	Ограничено до 300
Селекция по типовете места за настаняване (апартаменти, къщи, хотели)	да	да	да
Пространствена информация			
Агрегирана информация за броя на обявите по квартали	не	да	не
Точни географски координати	не	не	не
Визуализация на обявата върху карта	да	да	да
Визуализация на конкурентни обяви върху картата	не	да	не
Информационен потенциал на обявите			
Цена	да	да	да
Капацитет	да	да	да
Удобства	да	да	да
Рейтинг	да	да	да
Брой отзиви	да	да	да
Визуализация на обекта чрез снимки	да	да	да
Критерии 3			
Достъпност и използваемост на данните			
Актуалност на данните			
Информация в реално време	да	да	да
Исторически данни (цени, заетост, брой обяви и др.)	не	не	не
Календар на заетостта	да	да	да
Възможност за научно използване			
Ограничения за автоматизирано извличане на данни (web scraping)	да	да	да
Необходимост от използване на външни аналитични платформи	да	да	да

Източник: Собствено проучване на авторите

От представеното в таблица 1 сравнение на платформите може да бъдат изведени следните съображения и констатации:

1. Платформата Vrbo не предлага възможност за интерфейс на български език. Това може да ограничи нейната достъпност за част от българските потребители, вкл. и изследователи.

2. Airbnb и Vrbo не визуализират точния брой активни обяви, когато техният брой надхвърли определен праг. Вместо действителния брой платформите показват обозначения „над 1000“ (Airbnb) и „300+“ (Vrbo), което не позволява чрез стандартния потребителски интерфейс да бъде определен точният обем на предлагането. За разлика от тях Booking.com визуализира конкретния брой намерени места за настаняване. Това ограничава точното определяне на пазарния дял, който платформата заема от този пазарен сегмент.

3. При сравнението на платформите беше установено, че Booking.com включва значително по-широк спектър от места за настаняване, включително хотели, апартхотели, къщи за гости, ваканционни жилища и самостоятелни апартаменти. За разлика от нея Airbnb и Vrbo са ориентирани основно към предлагането на самостоятелни жилища и ваканционни имоти. Поради това при използването на Booking.com като източник на данни за анализ на пазара на краткосрочно отдаване под наем е необходимо предварително филтриране на обектите, така че да бъдат изключени хотелските места за настаняване с цел съпоставимост на резултатите.

4. Подкритерият „Агрегирана информация за броя на обявите по квартали“ има практическо значение за пазарните анализи, тъй като позволява предварителна оценка на пространственото разпределение на предлагането. При проведеното изследване беше установено, че Booking.com предоставя информация за броя на обявите по квартали единствено за София, където значителна част от местата за настаняване са концентрирани в няколко квартала и локации. (София център, Студентски град, Оборище, Лозенец, Витоша, Младост, бул. Витоша, Младост, Гео Милев, Жълти павета) При Варна и Пловдив подобна информация липсва, като обявите са групирани в по-обща категории, например „Център“, „Любим район на гостите“ или „близо до морето“, което ограничава възможностите за пространствен сравнителен анализ.

5. За разлика от Airbnb и Vrbo, Booking.com предоставя възможност за едновременно визуа-

лизиране на множество конкурентни обяви върху интерактивната карта, като цената на всяка от тях е обозначена директно върху картографския изглед. Това улеснява пространственото сравнение на цените и местоположението на местата за настаняване и представлява предимство при извършване на пазарен анализ.

6. Следва да се отбележи, че и трите платформи позволяват ръчно събиране на данни от публикуваните обяви. Този подход обаче би бил приложим при изследвания с малък обхват, например анализ на малки населени места с ограничен брой обяви, както и за изследвания, извършвани към конкретна дата или период. Ръчното събиране на данни за големи градове, където броят на активните обяви може да достигне хиляди, както и при изследвания, изискващи периодично проследяване на пазара това е почти невъзможно. Добър вариант за изследователите е автоматизираното извличане на данни (web scraping). Въпреки че подобни методи широко се използват в научните изследвания през последното десетилетие, към момента и трите разглеждани платформи въвеждат ограничения върху този подход чрез своите „Общи условия и технически механизми за защита“. Поради това използването на web scraping от тези платформи е силно ограничено.

7. За събирането на систематизирани и изчерпателни данни в научните изследвания авторите използват специализирани доставчици на данни, които събират, обработват и предоставят информация за краткосрочните наеми в структуриран вид. В повечето случаи достъпът до тези бази данни е платен, но те предлагат значително по-богата информация в сравнение с тази, която може да бъде събрана ръчно. Обикновено базите съдържат подробни характеристики и историята на всяка обява (заетост, местоположение, тип на имота, капацитет, цена, приходи, рейтинг, брой отзиви, характеристики на домакина и др.), както и исторически данни по месеци и години, което позволява извършването на динамични анализи и проследяване развитието на пазара във времето. Сред най-често използваните доставчици на аналитични данни в научните изследвания са AirDNA, AirROI, Transparent Intelligence, AllTheRooms Analytics и др., които предоставят агрегирани масиви от данни за една или повече платформи за краткосрочно настаняване.

Заклучение

Проведеният сравнителен анализ показва, че платформите Airbnb, Booking.com и Vrbo представят ценен източник на публично достъпна информация, както и осигуряват лесен и бърз достъп до информация и възможности за резервация в местата за краткосрочно настаняване, което улеснява избора и цялостното удобство на потребителите. Наред с това те предоставят достатъчна по обем информация за извършването на първоначални анализи на пазара на краткосрочното отдаване под наем. Изследването на влиянието на краткосрочното отдаване под наем върху развитието на жилищния пазар обаче поставя значително по-високи изисквания към използваните данни. Анализът на промените в предлагането, пространствената концентрация на обявите, териториалното им разпределение, динамиката на цените, сезонността, както и изследването на взаимовръзките между този пазарен сегмент и ключови показатели на жилищния пазар, като цените на жилищата, наемните нива, достъпността на жилищата, възвръщаемост и др. изискват исторически данни и възможност за проследяване на тяхната динамика във времето. Поради това при реализирането на задълбочени научни изследвания използването на специализирани бази данни и аналитични платформи се явява необходима и препоръчителна предпоставка.

Бележки

¹ От 2025 г. Airbnb предлага не само резервиране на места за настаняване, но и на преживявания (Airbnb Experiences) и услуги (Airbnb Services), като по този начин разширява дейността си извън краткосрочното отдаване под наем и се превръща в платформа за цялостно туристическо изживяване. По-подробно виж: <https://bg.airbnb.com/>

² От 2025 г. данните публикувани от Eurostat обхващат три онлайн платформи (Airbnb, Booking и Expedia), а не четири, поради прекратяването на дейността на Tripadvisor в сегмента на краткосрочното отдаване под наем в края на 2024 г.

Литература

Стоенчева, Я. (2016) „Възможности на сайтовете за недвижими имоти за постигане на по-добро информационно осигуряване на потребителите“, *Бизнесът в XXI век – Тенденции и предизвикателства*.

(Stoencheva, Y. (2016) „Vazmozhnosti na

saytovete za nedvizhimi imoti za postigane na podobro informatsionno osiguravane na potrebitelite“, *Biznesat v XXI vek – Tendentsii i predizvikatelstva*)

Стоенчева, Я., и Бобчев, К. (2024) „Влияние на краткосрочното отдаване под наем върху цените на жилищните имоти в град София“, *Строително предприемачество и недвижима собственост*, 1 (2), стр. 26–39, <https://doi.org/10.56065/CERP.1.2.26>

(Stoencheva, Y., & Bobchev, K. (2024) „Vliyanie na kratkosrochnoto otdavane pod naem varhu tsenite na zhlishtnite imoti v grad Sofiya“, *Stroitelno predpriemachestvo i nedvizhima sobstvenost*, 1 (2), pp. 26–39, <https://doi.org/10.56065/CERP.1.2.26>)

Belk, R. (2014) „You Are What You Can Access: Sharing and Collaborative Consumption Online“, *Journal of Business Research*, 67(8), 1595–1600. <https://doi.org/10.1016/j.jbusres.2013.10.001>.

Ding, K., Niu, Y., & Choo, W. (2023) „The evolution of Airbnb research: A systematic literature review using structural topic modelling“, *Heliyon*, 9, e17090. doi.org/10.1016/j.heliyon.2023.e17090

European Commission (2020) *Commission reaches agreement with collaborative economy platforms to publish key data on tourism accommodation*. Available at: https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/en/ip_20_194

European Parliament & Council of the European Union (2024) Regulation (EU) 2024/1028 of the European Parliament and of the Council of 11 April 2024 on the collection and sharing of data relating to short-term accommodation rental services and amending Regulation (EU) 2018/1724. Official Journal of the European Union, L 2024/1028.

Guttentag, D. (2015) „Airbnb: Disruptive innovation and the rise of an informal tourism accommodation sector“, *Current Issues in Tourism*, 18(12), 1192–1217. DOI: 10.1080/13683500.2013.827159

Markkanen, A., & Lehtinen, M. (2022) The Impact of Home Sharing on Housing Affordability: Evidence from Airbnb in Urban Cities in Europe.

Mindl, F. (2020) „The effect of short-term rental platforms on rental prices: Evidence from Airbnb in Berlin“, *Beiträge zur Jahrestagung des Vereins für Socialpolitik 2020: Gender Economics*, ZBW – Leibniz Information Centre for Economics.

Nieuwland, S., & Van Melik, R. (2020) „Regulating Airbnb: How cities deal with perceived negative externalities of short-term rentals“, *Current Issues in Tourism*, 23(7), pp. 811–825. <https://doi.org/10.1080/13683500.2018.1504899>.

Segú, M. (2018) *Do Short-Term Rent Platforms Affect Rents? Evidence from Airbnb in Barcelona*.

Technical Report. University Library of Munich, Germany. Available at: <https://mpa.ub.uni-muenchen.de/84369/>

Stefanov, D., & Dimitrova, M. (2024) “Housing Loan Trends in Bulgaria and Croatia: An Analysis of Some Important Indicators (2011-2022)”, *Journal of Electrical Systems*, 20 (11s), pp. 3278-3290.

Touch Stay (2026) *10 Best Short-Term Rental Platforms in 2026*. Available at: <https://touchstay.com/blog/best-short-term-rental-platforms>

Walsh, C., Saxen, D., & Muzellec, L. (2020) “Airbnb: Managing trust and safety on a platform business”, *Irish Journal of Management*. DOI: 10.2478/ijm-2020-0004

Assoc. Prof. Yana Georgieva Stoencheva, PhD
University of national and world economy
1700 Sofia, Student Town, UNWE
E-mail: ystoencheva@unwe.bg

PhD candidate Svetoslav Delchev
University of national and world economy
1700 Sofia, Student Town, UNWE
E-mail: svetoslav.delchev@unwe.bg

„Публикацията съдържа резултатите от изследване, финансирано със средства от целевата субсидия за НИД на УНСС по договор № НИД НИ-1/2026/А.“