

## A MAGÁNLIKÁSOK KÍNÁLATÁNAK ÉS AZ AZOKBAN REGISZTRÁLT VENDÉGÉJSZAKÁK ALAKULÁSA 2010 – 2017 KÖZÖTT ORSZÁGOS SZINTEN ÉS BUDAPESTEN

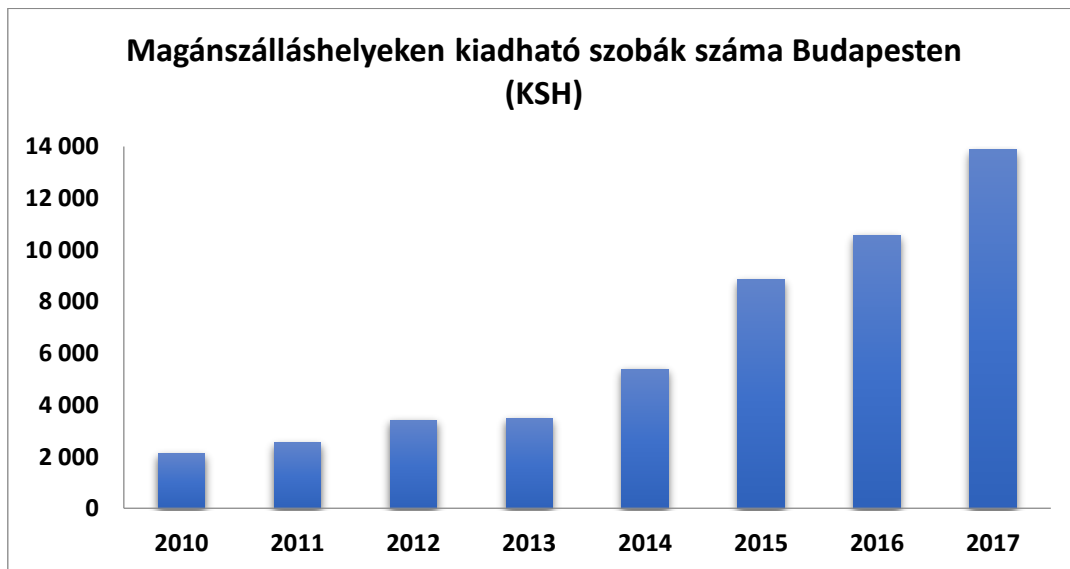
Az MSZÉSZ a KSH adatai alapján megvizsgálta hogyan alakult a rövid távon bérbeadásra kínált magánlakások, s az azokban regisztrált vendégéjszakák száma 2010 – 2017 között, illetve hogy ezek miként aránylanak a szállodai kapacitáshoz és vendégéjszakákhoz.

A vizsgált időszakban a következő lényeges változások, tendenciák állapíthatók meg:

1. 2010–17 között országos szinten a rövid távú bérbeadásra kínált lakások száma alig nőtt, az azokban levő szobák száma csupán 9%-kal lett nagyobb.

**EZZEL SZEMBEN AZ ILYEN LAKÁSOK SZÁMA BUDAPESTEN KÖZEL MEGHÉTSZEREZŐDÖTT (INDEX: 685%), A SZOBÁK SZÁMA TÖBB MINT HATSZOROSÁRA (index:654%) NŐTT. FELTŰNŐ, HOGY 2016-17 KÖZÖTT A RÖVID TÁVÚ BÉRBEADÁSRA KÍNÁLT LAKÁSOK SZÁMA BUDAPESTEN 33,1%-KAL EMELKEDETT.**

**MÍG BUDAPESTEN GYORS ÜTEMBEN NŐTT EZEKNEK A LAKÁSOKNAK A SZÁMA, VIDÉKEN – A KSH ADATAI SZERINT - A 2010 ÉVI 37.248-RÓL 33.741-RE CSÖKKENT. (index:90,6%).**



2. A vizsgált 8 év során országos szinten a magánlakásokban regisztrált vendégéjszakák két és félszeresére emelkedtek (index:254%), a külföldi vendégéjszakák 280%-kal, a belföldiek 91%-kal nőttek.

**UGYANAKKOR BUDAPESTEN A MAGÁNLIKÁSOKBAN AZ ÖSSZES VENDÉGÉJSZAKA KÖZEL TIZENHÉTSZERESÉRE (index: 1.666%), A KÜLFÖLDI MAJDNEM HÚSZSZOROSÁRA (index:1.963%), A BELFÖLDI MAJDNEM HATSZOROSÁRA (INDEX:585%) EMELKEDETT.**

**VIDÉKEN A NÖVEKEDÉS LÉNYEGESEN KISEBB VOLT. AZ ÖSSZES VENDÉGÉJSZAKA 77,2%-KAL, A BELFÖLDI 83,8%-KAL, A KÜLFÖLDI 62,4%-KAL HALADTA MEG A 2010 ÉVIT.**

A rövid távú bérbeadásra kerülő lakások kapacitását, az azokban regisztrált vendégéjszakákat a szállodák hasonló adataival egybevetve a következők állapíthatók meg:

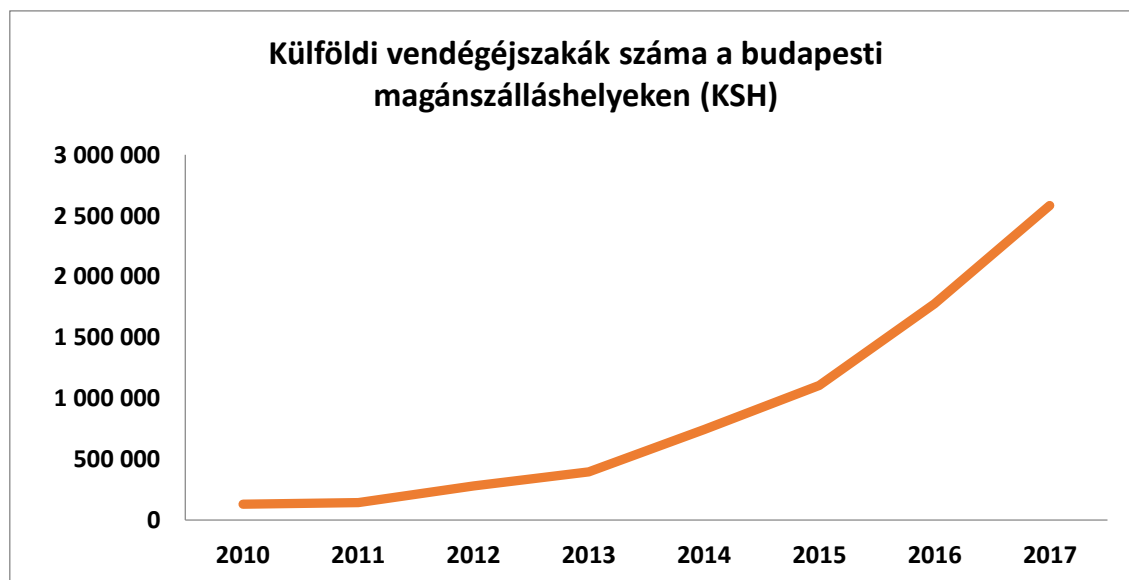
**2010-ben országos szinten a rövid távon kiadásra kerülő lakásokban levő szobák száma a szállodai szobák számát 81%-kal, 2017-ben 72,4%-kal múlták felül, azaz a hotelkapacitás kissé meghaladta a magánlakásokét.**

**UGYANAKKOR BUDAPESTEN A HOTELEK RÉSZÉRE KONKURENCIÁT JELENTŐ MAGÁN-LAKÁSOK 2010-BEN A FŐVÁROSI SZÁLLODAI KAPACITÁS 10,8%-ÁT, 2017-BEN MÁR 70,9%-ÁT TETTÉK KI. 2010 – 2017 KÖZÖTT BUDAPESTEN 8,8%-KAL LETT TÖBB A SZÁLLODAI SZOBA, VISZONT A MAGÁN-LAKÁSOKBAN LEVŐ SZOBA SZÁM 554%-KAL BŐVÜLT.**

1. **2010-ben országos szinten a magánlakásokban regisztrált vendégéjszakák száma a szállodákénak 45,8%-a 2017-ban 36,8%-a volt, azaz a hotelekben elért vendégéjszakák számának növekedése nagyobb volt a magánlakásokban regisztrálnál.**

**EZZEL SZEMBEN BUDAPESTEN A MAGÁN-LAKÁSOKBAN MEGJELENŐ VENDÉGÉJSZAKÁK A SZÁLLODÁKBAN REGISZTRÁLTAKNAK 2010-BEN CSAK 3%-ÁT, DE 2017-BEN MÁR 31,1%-ÁT TETTÉK KI. MÉG FELTŰNŐBB A KÜLFÖLDI VENDÉGÉJSZAKÁK RÉSZARÁNYÁNAK NÖVEKEDÉSE A FŐVÁROSBAN. EZ 2010-BEN A SZÁLLODÁKBAN ELÉRT KÜLFÖLDI VENDÉGÉJSZAKÁK CSUPÁN 2,6%-A, DE 2017-BEN MÁR 32,3%-A VOLT.**

2. **ARRA IS FEL KELL HÍVNI A FIGYELMET, HOGY A KSH ADATAITÓL ELTÉRŐEN BUDAPESTEN 2017-BEN AZ AIRBNB-N MÁR TÖBB, MINT 9.000 LAKÁS, A BOOKING.COM-ON KB. 3.400 LAKÁS SZEREPELT, EMIATT AZ EZEKBE MEGJELENT VENDÉGÉJSZAKÁK SZÁMA NYILVÁN MEGHALADJA A HIVATALOS STATISZTIKA SZERINTIEKET.**



A fenti grafikonokban bemutatott magánlakásokra és szállodákra vonatkozó 2010 – 2017 évi részletes adatok a mellékletekben találhatóak.

Az MSZÉSZ álláspontja a rövid távon bérbeadásra kínált budapesti magánlakások kínálatában, s az azokban regisztrált vendégéjszakák számában 2010 – 17 között végbement robbanásszerű változásról a következő:

- A magánlakások rövid távú bérbeadása az egész világon gyors ütemben növekszik. Ez a kínálat valós keresletet fed le. Elmondható, hogy ez a tendencia Budapest turizmusa számára is kedvező, mivel új vendégkört hoz fővárosunkba. Ezzel jelentős forgalmat generál az itteni KKV-k (éttermek, fuvarozók, kiskereskedelem, egyéb szolgáltatók) számára, munkahelyeket teremt, adóbevételt generál Budapestnek és az államnak egyaránt.
- Az is megállapítható, hogy a Budapest iránt a pénzügyi-gazdasági válság – azaz 2010 óta, ami a mélypont volt turizmusunkban – olyan mértékben nőtt a turisztikai kereslet, hogy a lakások rövid távú bérbeadása eddig nem hatott negatívan a szállodák forgalmára.
- Ugyanakkor vitathatatlan, hogy a magánlakások a hagyományos kereskedelmi szálláshelyek számára egyre erősebb konkurenciát jelentenek. Részből azért, mert a hotelekkel azonos OTA-kon (pl. booking.com, stb.) is megjelennek, illetve, mert áraik sokkal alacsonyabbak a kereskedelmi szálláshelyek árainál, miután a jelenleg érvényes szabályozás szerint messze nem azonos követelményeknek kell megfelelniük.
- Fenitek mellett azt is meg kell jegyezni, hogy rövid távú lakáskiadás gyors terjedése alacsonyabb fizetőképességű vendégek tömegét vonzza Budapestre, s ezek részarányának növekedése nem tesz jót fővárosunk turisztikai presztízsének, az ún. „cheap destination” kép kialakulását okozza.
- **ARRA IS FEL KELL HÍVNI A FIGYELMET, HOGY JELENLEG BUDAPESTEN KB. 3-3.500 SZÁLLODAI SZOBA ÉPÍTÉSE VAN ELŐKÉSZÍTÉS, ILLETVE ÉPÍTÉS ALATT. EZ A JELENLEGI FŐVÁROSI KB. 19 – 20.000 SZOBA KAPACITÁST MINTEGY 15–18%-KAL FOGJA NÖVELNI A KÖVETKEZŐ 3-3,5 ÉVBEN. NAGY KOCKÁZATA VAN ANNAK, HOGY AMENNYIBEN NEM TÖRTÉNIK MEG A MAGÁN-LAKÁSOK RÖVID TÁVÚ BÉRBEADÁSA SZABÁLYOZÁSÁNAK KORREKCIÓJA NEMZETKÖZI PÉLDÁK SZERINT, AKKOR A FŐVÁROSI HOTELEK TELJESÍTMÉNYE – FOGLALTSÁG, ÁTLAG SZOBAÁR, REVPAR – VISSZA FOG ESNI.**
- Az is elmondható, hogy a fővároson kívüli településeken, üdülő és gyógyhelyeken – a KSH adatai szerint – közel sincs olyan kínálat és keresletnövekedés a rövid távon kínált lakásokban és azok vendégforgalmában, mint Budapesten. Egyelőre nem látszik annak kockázata, hogy ezek negatívan érintenék a szállodák üzletmenetét.

**FENTIEK MIATT AZ MSZÉSZ ÁLLÁSPONTJA SZERINT A RÖVID TÁVON BÉRBEADÁSRA KERÜLŐ LAKÁSOK MŰKÖDÉSÉT NEM BETILTANI, HANEM ÚJRA KELL SZABÁLYOZNI. EZ NEMZETKÖZI PÉLDÁK – A HOTREC AJÁNLÁSAI – SZERINT A KÖVETKEZŐKET JELENTI:**

1. A vendégek bejelentése a schengeni előírások szerint, adatszolgáltatás a szállásadók vendégforgalmáról (összes, belföldi és külföldi vendégszám és vendégéjszaka). A foglalási platformokkal meg kell állapodni, hogy azok kizárólag engedéllyel rendelkező lakásokat szerepeltessenek kínálatukban, az engedélyek számát is tüntessék fel, ami az ellenőrzést megkönnyíti.
2. Szabályozások, korlátozások  
Pl. hogy egy tulajdonos hány lakást vihet a piacra, hogy egy lakásban egyidejűleg hány vendéget fogadhatnak, hogy évente hány napra adható bérbe egy-egy lakás, stb.

3. A kereskedelmi szálláshelyekkel azonos adózás bevezetése. Megállapodás a foglalási portálokkal, hogy adatot szolgáltatnak az egyes lakások bérbeadásából származó bevételekről, az idegenforgalmi adóról. Ez utóbbit rendszeresen átutalják az önkormányzatoknak.
4. Minimum egészségügyi, biztonsági (tűzvédelem, vagyonbiztonság) követelményeket kell előírni, s ezek betartását hatóságilag ellenőrizni szükséges. A foglalási portálokat kötelezni kell, hogy ezekről tájékoztassák a vendégeket a honlapokon.
5. Meg kell határozni a lakástulajdonosok, a lakásokat közvetítő platformok felelősségét. Ez a tájékoztatási kötelesség mellett (Hova fordulhat a vendég panasz, kár, rosszullet, stb. esetén) a vagyon, egészségbiztosítás felelősségének mértékére vonatkozik.
6. A magánlakások rövid távú bérbeadásánál az egész világon jelentős az adóelkerülés. Emiatt elengedhetetlen ennek a tevékenységnek a folyamatos ellenőrzése.

Budapest, 2018. május 22.

## MELLÉKLETEK

### Üzleti célú egyéb (korábban magán-) szálláshelyek kapacitása (KSH)

ORSZÁGOS	Vendéglátók száma (fő)	Változás előző évhez képest	Szobák száma (db)	Változás előző évhez képest
2010. év	38 307	-	98 411	-
2011. év	37 129	96,9%	97 093	98,7%
2012. év	36 249	97,6%	95 417	98,3%
2013. év	35 636	98,3%	93 937	98,4%
2014. év	35 166	98,7%	93 227	99,2%
2015. év	37 237	105,9%	99 161	106,4%
2016. év	38 292	102,8%	101 405	102,3%
2017. év	40 996	107,1%	107 335	105,8%
<b>2017/2010</b>		<b>107%</b>	<b>109%</b>	

BUDAPEST	Vendéglátók száma (fő)	Változás előző évhez képest	Szobák száma (db)	Változás előző évhez képest
2010. év	1 059	-	2 123	-
2011. év	1 100	103,9%	2 541	119,7%
2012. év	1 173	106,6%	3 409	134,2%
2013. év	1 695	144,5%	3 476	102,0%
2014. év	2 562	151,2%	5 377	154,7%
2015. év	4 047	158,0%	8 848	164,6%
2016. év	5 449	134,6%	10 575	119,5%
2017. év	7 255	133,1%	13 885	131,3%
<b>2017/2010</b>		<b>685%</b>	<b>654%</b>	

## Üzleti célú egyéb (korábban magán-) szálláshelyek vendégforgalma (KSH)

ORSZÁGOS	Mutatók					
	Külföldi vendégéjszakák száma (éjszaka, ezerben)	Változás előző évhez képest	Belföldi vendégéjszakák száma (éjszaka, ezerben)	Változás előző évhez képest	Összes vendégéjszaka száma (éjszaka, ezerben)	Változás előző évhez képest
2010. év	1 087	-	2 164	-	3 251	-
2011. év	1 137	104,7%	2 127	98,3%	3 264	100,4%
2012. év	1 187	104,4%	2 181	102,6%	3 368	103,2%
2013. év	1 333	112,3%	2 339	107,2%	3 672	109,0%
2014. év	1 752	131,5%	2 726	116,6%	4 479	122,0%
2015. év	2 182	124,5%	3 135	115,0%	5 317	118,7%
2016. év	2 987	136,9%	3 456	110,2%	6 443	121,2%
2017. év	4 135	138,4%	4 123	119,3%	8 259	128,2%
<b>2017/2010</b>		<b>380%</b>	<b>2017/2010</b>	<b>191%</b>	<b>2017/2010</b>	<b>254%</b>

BUDAPEST	Mutatók					
	Külföldi vendégéjszakák száma (éjszaka, ezerben)	Változás előző évhez képest	Belföldi vendégéjszakák száma (éjszaka, ezerben)	Változás előző évhez képest	Összes vendégéjszaka száma (éjszaka, ezerben)	Változás előző évhez képest
2010. év	132	-	36	-	168	-
2011. év	145	110,2%	46	127,5%	191	113,9%
2012. év	280	193,1%	51	110,9%	331	173,2%
2013. év	395	141,2%	61	118,8%	456	137,7%
2014. év	743	188,1%	102	167,8%	845	185,4%
2015. év	1 106	148,8%	135	132,2%	1 241	146,8%
2016. év	1 776	160,6%	139	103,0%	1 915	154,3%
2017. év	2 583	145,5%	212	152,5%	2 795	146%
<b>2017/2010</b>		<b>1963%</b>	<b>2017/2010</b>	<b>585%</b>	<b>2017/2010</b>	<b>1666%</b>

## Szállodák kapacitása (KSH)

ORSZÁGOS	Szállodákban kiadható szobák száma (db)	Változás előző évhez képest
2010. július	54 308	-
2011. július	57 431	105,8%
2012. július	58 214	101,4%
2013. július	59 400	102,0%
2014. július	59 671	100,5%
2015. július	60 297	101,0%
2016. július	62 003	102,8%
2017. július	62 274	100,4%
<b>2017/2010</b>	<b>114,7%</b>	

BUDAPEST	Szállodákban kiadható szobák száma (db)	Változás előző évhez képest
2010. július	18 005	-
2011. július	18 536	102,9%
2012. július	18 816	101,5%
2013. július	19 101	101,5%
2014. július	18 735	98,1%
2015. július	18 933	101,1%
2016. július	19 397	102,5%
2017. július	19 594	101,0%
<b>2017/2010</b>	<b>108,8%</b>	

## Szállodák vendégforgalma (KSH)

ORSZÁGOS	Mutatók					
	Külföldi vendégéjszakák száma (db, ezerben)	Változás az előző évhez képest	Belföldi vendégéjszakák száma (db, ezerben)	Változás az előző évhez képest	Összes vendégéjszaka száma (db, ezerben)	Változás az előző évhez képest
2010. év	7 842	-	6 256	-	14 098	-
2011. év	8 642	110,2%	6 730	107,6%	15 372	109,0%
2012. év	9 582	110,9%	7 042	104,6%	16 624	108,1%
2013. év	10 015	104,5%	7 553	107,3%	17 568	105,7%
2014. év	10 274	102,6%	8 182	108,3%	18 457	105,1%
2015. év	10 704	104,2%	8 803	107,6%	19 507	105,7%
2016. év	11 402	106,5%	9 567	108,7%	20 969	107,5%
2017. év	12 307	107,9%	10 131	105,9%	22 437	107%
	<b>2017/2010</b>	<b>156,9%</b>	<b>2017/2010</b>	<b>161,9%</b>	<b>2017/2010</b>	<b>159,2%</b>

BUDAPEST	Mutatók					
	Külföldi vendégéjszakák száma (db, ezerben)	Változás az előző évhez képest	Belföldi vendégéjszakák száma (db, ezerben)	Változás az előző évhez képest	Összes vendégéjszaka száma (db, ezerben)	Változás az előző évhez képest
2010. év	4 944	-	663	-	5 607	-
2011. év	5 435	109,9%	749	112,9%	6 184	110,3%
2012. év	6 231	114,6%	738	98,6%	6 969	112,7%
2013. év	6 530	104,8%	798	108,1%	7 328	105,1%
2014. év	6 751	103,4%	787	98,6%	7 538	102,9%
2015. év	7 154	106,0%	828	105,1%	7 982	105,9%
2016. év	7 475	104,5%	915	110,6%	8 390	105,1%
2017. év	8 017	107,2%	966	105,4%	8 982	107%
	<b>2017/2010</b>	<b>162,1%</b>	<b>2017/2010</b>	<b>145,5%</b>	<b>2017/2010</b>	<b>160,1%</b>