

Rövid távon bérbeadásra kínált magánlakások és az azokban regisztrált vendégéjszakák alakulása 2010 – 2019 között Magyarországon és Budapesten

Az MSZÉSZ a KSH adatai alapján ismét elemezte, hogyan alakult a rövid távon bérbeadásra kínált magánlakások, s az azokban regisztrált bel és külföldi vendégéjszakák száma 2010 óta, illetve 2018-19 között országos szinten, és fővárosunkban, továbbá, hogy ezek hogyan aránylanak a szállodai szobák, a hotelekben megjelenő vendégéjszakák számához képest.

Az elemzés főbb megállapításai:

- A rövid távon bérbeadásra kínált lakások száma 9 év alatt országos szinten csupán kis mértékben 15,8%-kal nőtt, **Budapesten azonban a növekedés robbanásszerű, több, mint tízszeres (index:1019,9%) volt.**
- A magánlakásokban regisztrált vendégéjszakák száma országos szinten 2010 – 2019 között három és félszeresére (index:349,4%), a fővárosban pedig húszszorosa (index: 1.995%) lett, s ezen belül a külföldieké közel huszonnégyszeresére emelkedett (index: 2.361,8%).
- Országos szinten a magánlakásokban kínált szobák száma 2010-ben és 2019-ben is a szállodai szobák közel duplája, 184,1%, illetve 190,8% volt. **Budapesten viszont a rövid távú bérbeadásra kínált lakásokban levő szobák száma 2010-ben a szállodai szobák 11,8%-át tette ki, 2019-ban viszont már 1,7%-kal több volt azoknál.**
- Országos szinten a magánlakásokban regisztrált vendégéjszakák száma 2010-ben a szállodákban regisztrált vendégéjszakák 23,1%-a, 2019-ben 48,4%-a volt. **Budapesten ellenben ezek aránya a 2010. évi 3%-ról 2019-ben 35,4%-ra, a külföldi pedig 36,9%-ra nőtt.** - Azt is meg kell jegyezni, hogy **az Airbnb portálon a koronavírus járvány előtt több, mint 10 ezer, a booking.com-on mintegy 5 ezer budapesti lakás szerepelt, miközben a KSH kimutatásában Budapesten 2019-ben 9.467 lakás található. Ez arra utal, hogy több lakást is valószínűleg engedély nélkül adnak bérbe.**
- Különböző forrásokból – többek között a HOTREC-től – származó információink szerint az egész világon, az EU-ban is egyre nagyobb figyelem irányul a rövid távú lakáskiadás negatív következményeire – overtourism, ingatlanárak és lakbérek emelkedése, adóelkerülés az

engedély nélküli lakások bérbeadásával, a kereskedelmi szálláshelyekkel szembeni indokolatlan versenyelőny stb. Ezek miatt számos **turisztikailag kedvelt nagyvárosban – Amszterdamban, Párizsban, Londonban, New Yorkban stb. – szigorítottak a rövid távú lakáskiadás feltételein, bizonyos korlátozásokat vezettek be** (pl. a bérbeadható napok számában).

- A UNWTO is foglalkozik a rövid távú lakáskiadással, erről nemrég elemzést készített, amely a <https://www.e-unwto.org/doi/pdf/10.18111/9789284421190> oldalon érhető el.

Mi következik ezekből az adatokból?

- **A magánlakások rövid távú kiadása országos szinten kevésbé, de Budapesten a nemzetközi tendenciák szerint alakult.** Fővárosunkban az erre a tevékenységre engedéllyel rendelkező lakásokban kínált szobák számának, az azokban regisztrált – különösen a külföldi – vendégéjszakák számának növekedése messze meghaladta a szállodai szobák számának, az azokban regisztrált – főleg a külföldi – vendégéjszakák számának növekedését. Arról nincs ismeretünk, hogyan alakult a feketén kiadott lakások, szobák, az ezekben eltöltött vendégéjszakák száma, de a nemzetközi tapasztalatok alapján ez is jelentős lehet.

- A hazai, budapesti szállodák üzletmenetére eddig nem volt érezhető negatív hatása a magánlakás piac elmúlt években végbement robbanásszerű növekedésének. Ugyanakkor közismert, hogy a koronavírus járvány az egész világon súlyosan visszavetette a turizmust, s ennek következtében a szállodák jelentős részét vendégek hiányában be kellett zárni. A nemzetközi tapasztalatok azt mutatják, hogy a járvány különösen a nagyvárosok felé irányuló keresletet „szinte lenullázta”. Így van ez Budapest esetében is. Éppen ezért az MSZÉSZ fontosnak tartja, hogy minél hamarabb **olyan szabályozás kerüljön kidolgozásra, bevezetésre, amely a magánlakás kiadókkal szemben ugyanazokat a követelményeket támasztja, mint amelyeknek a hoteleknek, egyéb kereskedelmi szálláshelyeknek kell megfelelni.**

- Azt is meg kell jegyezni, hogy a magánlakások a koronavírus járvány terjesztésében is szerepet játszhatnak. Ennek oka részben az, hogy a vendégek sokszor több szobás lakást foglalnak, de nem adják meg az érkező vendégek számát, nevét. Emiatt – koronavírus megbetegedés esetén - nem követhető, ellenőrizhető, hogy kik laktak az adott lakásban. Ezen túlmenően tény, hogy a magánlakásokban általában nincs olyan protokoll, amely a koronavírus

járvány terjedését megelőző takarításra, fertőtlenítésre vonatkozik. Ha pedig van – pl. az Airbnb dolgozott ki ilyent – nincs aki ellenőrizné, hogy azt betartják e. Arra is fel kell hívni a figyelmet, hogy a rövid távon bérbeadásra kínált lakások Budapesten – mint ahogyan a világ más részein - általában nagyobb lakóházakban, társasházakban találhatóak, ahol a világ minden részéről – Európából, az Egyesült Államokból, Kínából, ázsiai országokból stb. – érkező vendégek naponta találkoznak az ott lakókkal a lépcsőházban, a liftekben, s azok körében könnyen terjeszthetik a fertőzést.

- A jelenlegi statisztikai rendszer szerint **nincs információnk a magánlakásokban megszálló vendégek nemzetiségéről, a lakások éves kihasználtságáról, átlag árairól, az ezekben realizált bevételek nagyságáról.** Ilyen adatokat sem az NTAK-tól, sem a KSH-tól nem kaptunk.

- Elismerve a rövid távú lakáskiadás helyi gazdaságra, KKV-kra (fuvarozók, éttermek, kiskereskedelem stb.) gyakorolt kedvező hatását az MSZÉSZ-nek változatlanul az az álláspontja, hogy **nemzetközi példák szerint újra kell szabályozni – különösen a professzionális, több lakást üzemeltető – vállalkozások tevékenységét, adózását olyan formában, hogy az azonos legyen a kereskedelmi szálláshelyeket működtető vállalkozásokkal szemben támasztott követelményekkel.**

Az elemzés részletes adatai:

1. 2010 – 2019 között országos szinten a rövid távon bérbeadásra kínált lakások száma csupán 15,8%-kal, az azokban levő szobák száma 19,6%-kal lett több. (1.sz. melléklet) Ugyanakkor **Budapest**en az ilyen célra hasznosított lakások száma **9 év alatt közel több, mint tízszeresére, a 2010 évi 1.059-ről 10.801-re (index: 1019,9%), a szobák száma pedig 2.123-ról 20.984-re nőtt (index: 988,4%).**

2. **Országos szinten** 2010 óta a KSH statisztikáiban szereplő magánlakásokban regisztrált vendégéjszakák száma (2. sz. melléklet) közel három és félszeresére – a 2010. évi 3.251 ezerről 2019-ben 11.359 ezerre nőtt (index: 349,4%).
Kilenc év alatt a külföldi vendégéjszakák növekedése +387,7%, évi 43%, a belföldieké +132,8%, évi 20% volt.

3. **Budapest**en robbanásszerű volt a magánlakásokban regisztrált vendégéjszakák növekedése.
 - **Ezek száma 2010 óta közel hússzorosára 168 ezerről 3.352 ezerre emelkedett (index: 1995%).**
 - **A külföldieké a 2010. évi 132 ezerről 3.118 ezerre majdnem huszonnégyszeresére nőtt (index: 2361,8%).**
 - **A belföldiek növekedése ennél lényegesen szerényebb volt, 36 ezerről 234 ezerre emelkedett (index: 649,8%).**
 - **Fővárosunkban a magánlakásokban regisztrált külföldi vendégéjszakák növekedése 2012-ben a Malév csődje után gyorsult fel, mikor az annak helyét átvevő fapados légitársaságok olcsó utazási lehetőséget biztosítottak számos európai nagyvárosból Budapestre.** Ezt mutatja, hogy a külföldi vendégéjszakák növekedése 2012-ben +93,1%, 2013-ban +41,2%, 2014-ben +88,1%, 2015-ben +48,8%, 2016-ban +60,6%, 2017-ben 45,5%, 2018-ban +20,1%, 2019-ben +0,5% volt.

4. **Szállodákban – magánlakásokban regisztrált szobák számának változása**
 - Országos szinten a szállodai szobák száma 2010 – 2019 között 54.308-ról 61.696-ra, 9 év alatt 13,6%-kal, azaz évi 1,5%-kal nőtt (4. sz. melléklet).

- Budapesten ennél valamivel nagyobb, 14,6% volt a növekedés, 18.005-ről 20.633-ra változott a szobák száma.
- **Amíg a regisztrált magánlakásokban levő szobák számában a növekedés országos szinten viszonylag szerény, +19,6%, azaz évi 2,2%, addig Budapesten +888,4%, azaz évi 98,7% volt.**
- **2010-ben a magánlakásokban levő szobák száma Magyarországon a szállodai szobák 181,2%-át, 2019-ben 190,8%-át tette ki, azaz csak kis mértékben nőtt.**
- **Ezzel szemben míg 2010-ben Budapesten a magánlakásokban levő szobák száma a szállodai szobák csupán 11,8%-át, 2019-ben már 101,7%-át tette ki, azaz kis mértékben felülmúlta a szállodai kapacitást.**

5. Szállodákban – magánlakásokban regisztrált vendégéjszakák számának változása

- A hazai szállodákban 2010-ben összesen 14.098 ezer vendégéjszakát, köztük 7.842 ezer külföldit regisztráltak. Az összes 2019-re 23.471-re (index: 166,5%), a külföldi 12.844-re nőtt (index:163,8%).
- Ugyanebben az időszakban a magánlakásokban regisztrált összes vendégéjszaka 3.251 ezerről 11.359 ezerre (index: 349,4%), a külföldi 1.087 ezerről 5.301 ezerre emelkedett (index: 487,7%).
- A magánlakásokban 2010-ben regisztrált összes vendégéjszaka a szállodai vendégéjszakák 23,1%-át, a külföldi 13,9%-át, 2019-ben az összesnek már 48,4%-át, a külföldinek 41,3%-át tette ki.
- **Budapesten 2010-ben a magánlakásokban regisztrált összes vendégéjszaka a szállodákban regisztráltak 3%-a, a külföldiek 2,7%-a volt. Ugyanez 2019-re 35,4%-ra, illetve 36,9%-ra nőtt.**

Budapest, 2020. július 9.

MELLÉKLETEK

1. sz. melléklet

Üzleti célú egyéb (korábban magán-) szálláshelyek kapacitása

ORSZÁGOS	Vendéglátók száma (fő)	Változás előző évhez képest	Szobák száma (db)	Változás előző évhez képest2
2010	38 307	-	98 411	-
2011	37 129	96,9%	97 093	98,7%
2012	36 249	97,6%	95 417	98,3%
2013	35 636	98,3%	93 937	98,4%
2014	35 166	98,7%	93 227	99,2%
2015	37 237	105,9%	99 161	106,4%
2016	38 292	102,8%	101 405	102,3%
2017	40 996	107,1%	107 335	105,8%
2018	44 218	107,9%	114 090	106,3%
2019	44 367	100,3%	117 733	103,2%
	2019/2010	115,8%	2019/2010	119,6%

BUDAPEST	Vendéglátók száma (fő)	Változás előző évhez képest	Szobák száma (db)	Változás előző évhez képest2
2010	1 059	-	2 123	-
2011	1 100	103,9%	2 541	119,7%
2012	1 173	106,6%	3 409	134,2%
2013	1 695	144,5%	3 476	102,0%
2014	2 562	151,2%	5 377	154,7%
2015	4 047	158,0%	8 848	164,6%
2016	5 449	134,6%	10 575	119,5%
2017	7 255	133,1%	13 885	131,3%
2018	9 034	124,5%	17 641	127,1%
2019	10 801	119,6%	20 984	119,0%
	2019/2010	1019,9%	2019/2010	988,4%

2. sz. melléklet

Üzleti célú egyéb (korábban magán-) szálláshelyek vendégforgalma

ORSZÁGOS	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	1 087	-	2 164	-	3 251	-
2011	1 137	104,7%	2 127	98,3%	3 264	100,4%
2012	1 187	104,4%	2 181	102,6%	3 368	103,2%
2013	1 324	111,5%	2 333	106,9%	3 656	108,5%
2014	1 752	132,4%	2 726	116,9%	4 479	122,5%
2015	2 182	124,5%	3 135	115,0%	5 317	118,7%
2016	2 987	136,9%	3 456	110,2%	6 443	121,2%
2017	4 135	138,4%	4 123	119,3%	8 259	128,2%
2018	4 822	116,6%	4 563	110,7%	9 385	113,6%
2019	5 301	109,9%	6 059	132,8%	11 359	121,0%
	2019/2010	487,7%	2019/2010	280,0%	2019/2010	349,4%

BUDAPEST	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	132	-	36	-	168	-
2011	145	110,2%	46	127,5%	191	113,9%
2012	280	193,1%	51	110,9%	331	173,2%
2013	395	141,2%	61	118,8%	456	137,7%
2014	743	188,1%	102	167,8%	845	185,4%
2015	1 106	148,8%	135	132,2%	1 241	146,8%
2016	1 776	160,6%	139	103,0%	1 915	154,3%
2017	2 583	145,5%	212	152,5%	2 795	146,0%
2018	3 103	120,1%	239	112,9%	3 342	119,6%
2019	3 118	100,5%	234	97,9%	3 352	100,3%
	2019/2010	2361,8%	2019/2010	649,8%	2019/2010	1995,0%

3. sz. melléklet

Vendégek száma az üzleti célú egyéb (korábban magán-) szálláshelyeken

ORSZÁGOS	Belföldi vendégek száma (fő)	Külföldi vendégek száma (fő)	Összes vendég száma (fő)
2010	633 243	236 221	869 464
2011	631 482	245 993	877 475
2012	685 180	268 722	953 902
2013	727 044	333 568	1 060 612
2014	891 880	471 683	1 363 563
2015	1 028 992	613 744	1 642 736
2016	1 153 051	767 540	1 920 591
2017	1 362 373	1 093 265	2 455 638
2018	1 582 891	1 373 274	2 956 165
2019	1 923 909	1 599 042	3 522 951

BUDAPEST	Belföldi vendégek száma (fő)	Külföldi vendégek száma (fő)	Összes vendég száma (fő)
2010	10 324	38 688	49 012
2011	11 947	41 261	53 208
2012	16 218	61 356	77 574
2013	24 773	105 167	129 940
2014	41 428	206 536	247 964
2015	50 395	331 520	381 915
2016	57 244	432 701	489 945
2017	80 682	680 737	761 419
2018	99 864	872 208	972 072
2019	97 615	980 127	1 077 742

4. sz. melléklet

Szállodák kapacitása

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%
2018. július	61 539	98,8%
2019. július	61 696	100,3%
2019/2010	113,6%	

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%
2018. július	19 823	101,2%
2019. július	20 633	104,1%
2019/2010	114,6%	

5. sz. melléklet

Szállodák vendégforgalma

ORSZÁGOS	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	7 842	-	6 256	-	14 098	-
2011	8 642	110,2%	6 730	107,6%	15 372	109,0%
2012	9 582	110,9%	7 042	104,6%	16 624	108,1%
2013	10 015	104,5%	7 553	107,3%	17 568	105,7%
2014	10 274	102,6%	8 182	108,3%	18 457	105,1%
2015	10 704	104,2%	8 803	107,6%	19 507	105,7%
2016	11 402	106,5%	9 567	108,7%	20 969	107,5%
2017	12 307	107,9%	10 131	105,9%	22 437	107,0%
2018	12 540	101,9%	10 568	104,3%	23 108	103,0%
2019	12 844	102,4%	10 628	100,6%	23 471	101,6%
	2019/2010	163,8%	2019/2010	169,9%	2019/2010	166,5%

BUDAPEST	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	4 944	-	663	-	5 607	-
2011	5 435	109,9%	749	112,9%	6 184	110,3%
2012	6 231	114,6%	738	98,6%	6 969	112,7%
2013	6 530	104,8%	798	108,1%	7 328	105,1%
2014	6 751	103,4%	787	98,6%	7 538	102,9%
2015	7 154	106,0%	828	105,1%	7 982	105,9%
2016	7 475	104,5%	915	110,6%	8 390	105,1%
2017	8 017	107,2%	966	105,5%	8 982	107,1%
2018	8 165	101,9%	1 103	114,2%	9 268	103,2%
2019	8 439	103,4%	1 028	93,2%	9 467	102,1%
	2019/2010	170,7%	2019/2010	155,1%	2019/2010	168,8%