

RÖVID TÁVON BÉRBEADÁSRA KÍNÁLT MAGÁN-LAKÁSOK ÉS AZ AZOKBAN REGISZTRÁLT VENDÉGÉJSZAKÁK ALAKULÁSA 2010 – 2018 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 országos szinten, illetve fővárosunkban, továbbá, hogy ezek miként aránylanak a szállodai szobák, a hotelekben megjelenő vendégéjszakák számához képest.

Az elemzés főbb megállapításai

- A rövid távon bérbeadásra kínált lakások száma 8 év alatt országos szinten csupán kis mértékben 15,4%-kal nőtt, **de Budapesten a növekedés robbanásszerű, nyolc és félszeres volt.**
- A magánlakásokban regisztrált vendégéjszakák száma országos szinten 2010 – 2018 között közel megháromszorozódott, **a fővárosban pedig közel húszszorosa (index: 1.992,1%) lett, a külföldiek pedig huszonnégyszeresére emelkedett (index: 2.358,3%).**
- Országos szinten a magánlakásokban kínált szobák száma 2010-ben és 2018-ban is a szállodai szobák közel duplája, 181,2%, illetve 185,4% volt. **Budapesten viszont ezekben a lakásokban kínált szobák száma 2010-ben a szállodai szobák 11,8%-át, 2018-ban már 89%-át tette ki.**
- Országos szinten a magánlakásokban regisztrált vendégéjszakák száma 2010-ben a szállodákban regisztrált vendégéjszakák 23,1%-a, 2018-ban 40,6%-a volt. **Budapesten ellenben ezek aránya a 2010 évi 3%-ról 2018-ban már 36,1%, a külföldi pedig 38% lett. Arra is fel kell hívni a figyelmet, hogy 2017 – 2018 között Budapesten a szállodákban regisztrált külföldi vendégéjszakák száma csupán 1,9%-kal lett több, míg a hivatalosan regisztrált magánlakásokban a növekedés ennek kb. tízszerese, 20,1% volt.**
- Azt is meg kell jegyezni, hogy jelenleg az Airbnb portálon 10.806, a booking.com-on pedig 4.715 budapesti lakás szerepel. Ez azt mutatja, hogy az utóbbi egy évben is jelentős kínálatbővülés volt, miután a KSH 2018 évi kimutatásaiban még csupán 9.034 lakás szerepelt.
- **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 sok turisztikailag kedvelt nagyvárosban, üdülőhelyen – Amszterdamban, Párizsban, Londonban, Velencében, Barcelonában stb. – szigorítottak a rövid távú lakáskiadás feltételein, bizonyos korlátozásokat vezettek be (pl. a bérbeadható napok számában).

- Fentiekkel összhangban a Hotrec-től a napokban arról kaptunk tájékoztatást, hogy az EU észrevételeire az Airbnb bizonyos vállalásokat tett. Pl. az árak transzparens, az eddigiéknél egyértelműbb feltüntetésére, arra vonatkozó lakásonkénti tájékoztatásra, hogy az üzemeltető a lakástulajdonos, vagy professzionális vállalkozó stb. A Hotrec felhívására megnéztük, hogy az Airbnb magyarországi honlapján eleget tett e vállalásának, megállapításunk szerint csak részben. Nem egyértelmű az árak tartalma, nem jelzik, hogy a bruttó ár az IFA-t is tartalmazza, nem jelzik, hogy a lakás üzemeltetője magánszemély, vagy profi üzemeltető.

- A Colliers International és a Hague Hotelschool Airbnb tevékenységének több európai nagyvárosra kiterjedő elemzése szerint 2017-ben Budapesten az Airbnb-nél regisztrált vendégéjszakák számának részesedése 14,3% volt, miközben ugyanez Barcelonában 13,2%, Madridban 10,1%, Londonban 6,9%, Berlinben csupán 6,5% volt. Fenti KSH adatok alapján azóta ez lényegesen növekedett fővárosunkban.

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 látva a szállodai vendégéjszakák 2017 – 2018 (a külföldi vendégéjszakák száma országosan és Budapesten is 1,9%-kal nőtt), illetve 2018 – 2019 I. – V. közötti minimális

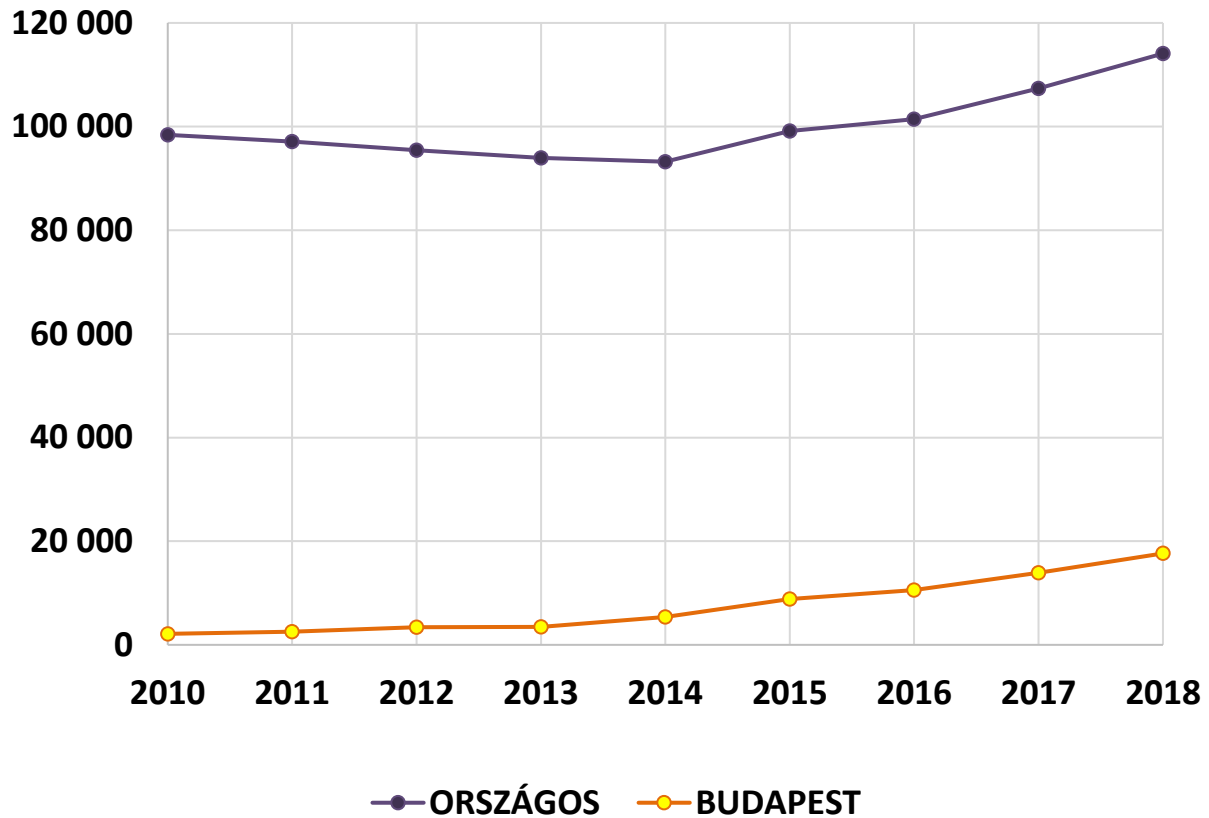
(a külföldi országos szinten 0,3%-kal, Budapesten 1,1%-kal nőtt) emelkedését, továbbá az idén Budapesten eddig megvalósult (kb. 800 szoba), és a folyamatban levő (kb. 3.000 szoba) szállodafejlesztéseket, a fővárosi szállodák számára jelentős kockázatokat látunk.

- A jelenlegi statisztikai rendszer szerint nincs információnk a magánlakásokban megszálló vendégek nemzetiségéről, a lakások éves kihasználtságáról, átlag árairól, az ezekben realizált bevételek nagyságáról. Az NTAK bevezetésével ezek is megismerhetők lesznek, s ez lehetővé teszi a magánlakások működésének, adózásának MSZÉSZ által évek óta szükségesnek tartott felülvizsgálatát, módosítását.

- **Elismerve a rövid távú lakáskiadás helyi gazdaságra, KKVK-ra (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.**

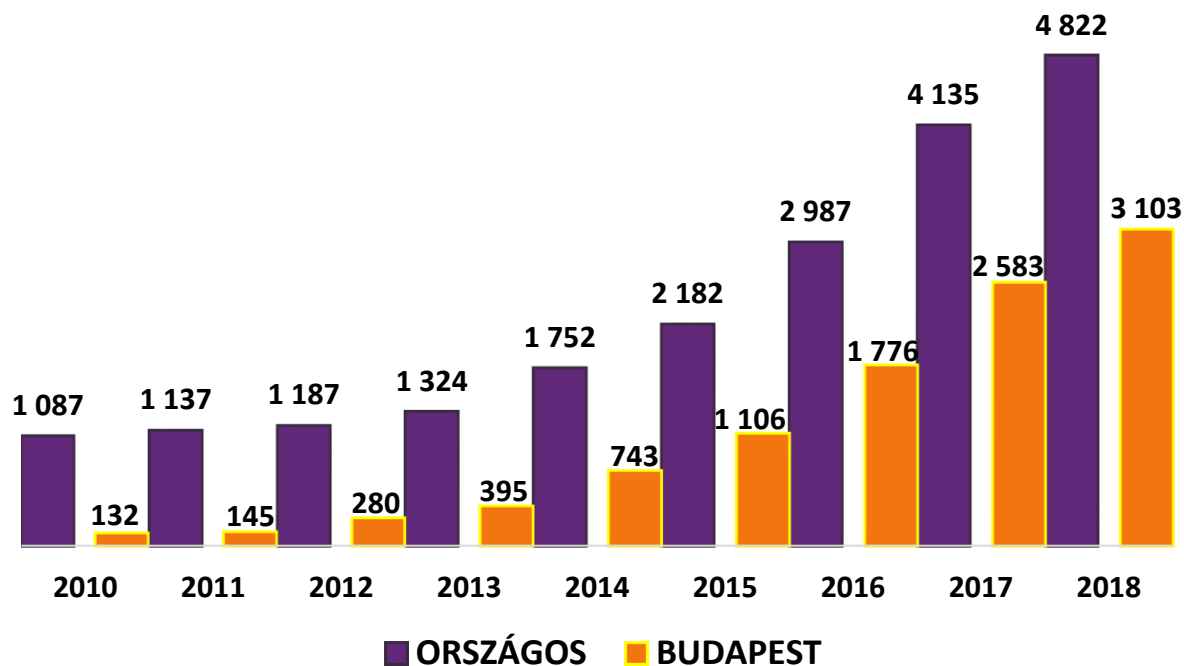
Az elemzés részletes adatai:

Magánszálláshelyeken kiadható szobák száma



1. 2010 – 2018 között országos szinten a rövid távon bérbeadásra kínált lakások száma csupán 15,4%-kal, az azokban levő szobák száma 15,9%-kal lett több. (1.sz. melléklet) ugyanakkor Budapesten az ilyen célra hasznosított lakások száma 8 év alatt közel kilencszeresére, a 2010 évi 1.059-ről 9.034-re (index: 853,1%), a szobák száma pedig 2.123-ról 17.641-re nőtt (index: 830,9%).

MAGÁNLIKÁSBAN REGISZTRÁLT KÜLFÖLDI VENDÉGÉJSZAKÁK SZÁMÁNAK ALAKULÁSA



2. **Országos szinten** 2010 óta a KSH statisztikáiban szereplő magánlakásokban regisztrált vendégéjszakák száma (2. sz. melléklet) közel háromszorosára – a 2010 évi 3.251 ezerről 2018-ban 9.385 ezerre nőtt (index: 288,7%).

Nyolc év alatt a külföldi vendégéjszakák növekedése +343,6%, évi 42,9%, a belföldieké +110,9%, évi 13,9% volt.

3. **Budapesten** robbanásszerű volt a magánlakásokban regisztrált vendégéjszakák növekedése.

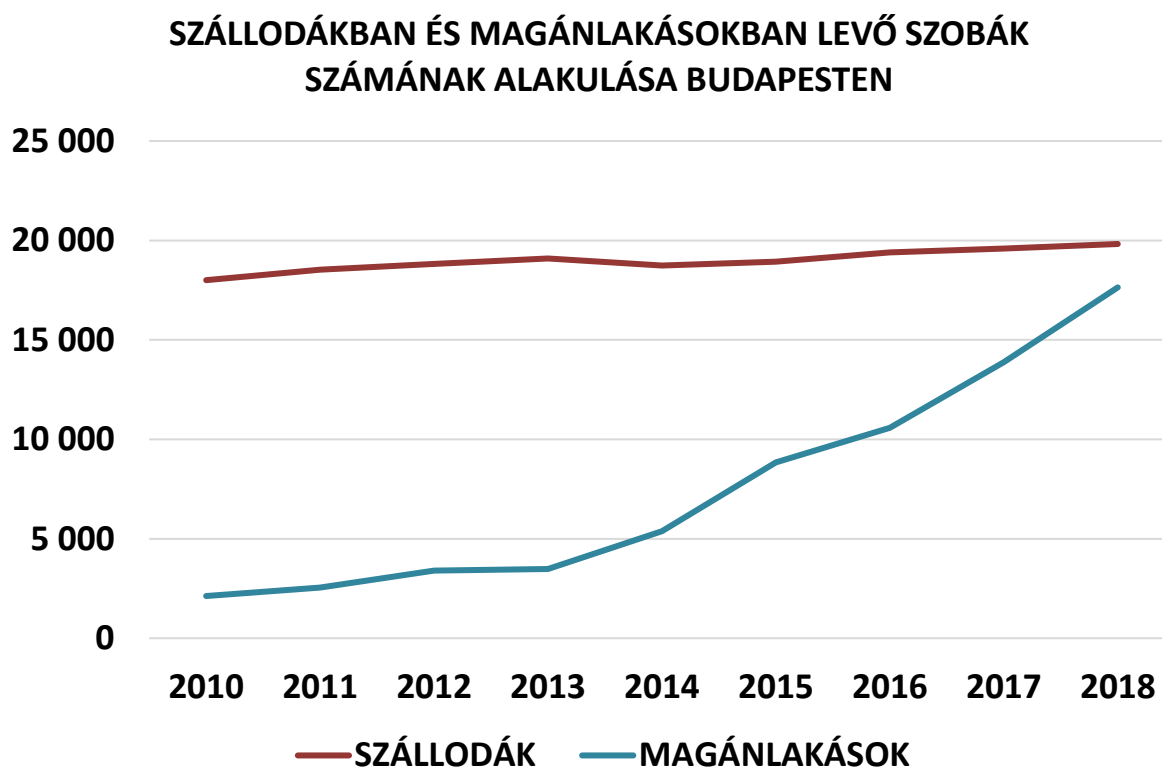
- Ezek száma 2010 óta közel hússzorosára 168 ezerről 3.342 ezerre emelkedett (index: 1992,1%).

- A külföldieké a 2010 évi 132 ezerről 3.103 ezerre majdnem huszonnégyszeresére nőtt (index: 2358,1%).

- A belföldiek növekedése ennél lényegesen szerényebb volt, 36 ezerről 239 ezerre emelkedett (index: 660,6%).

- 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% volt.

4. Szállodákban – magánlakásokban regisztrált szobák számának változása

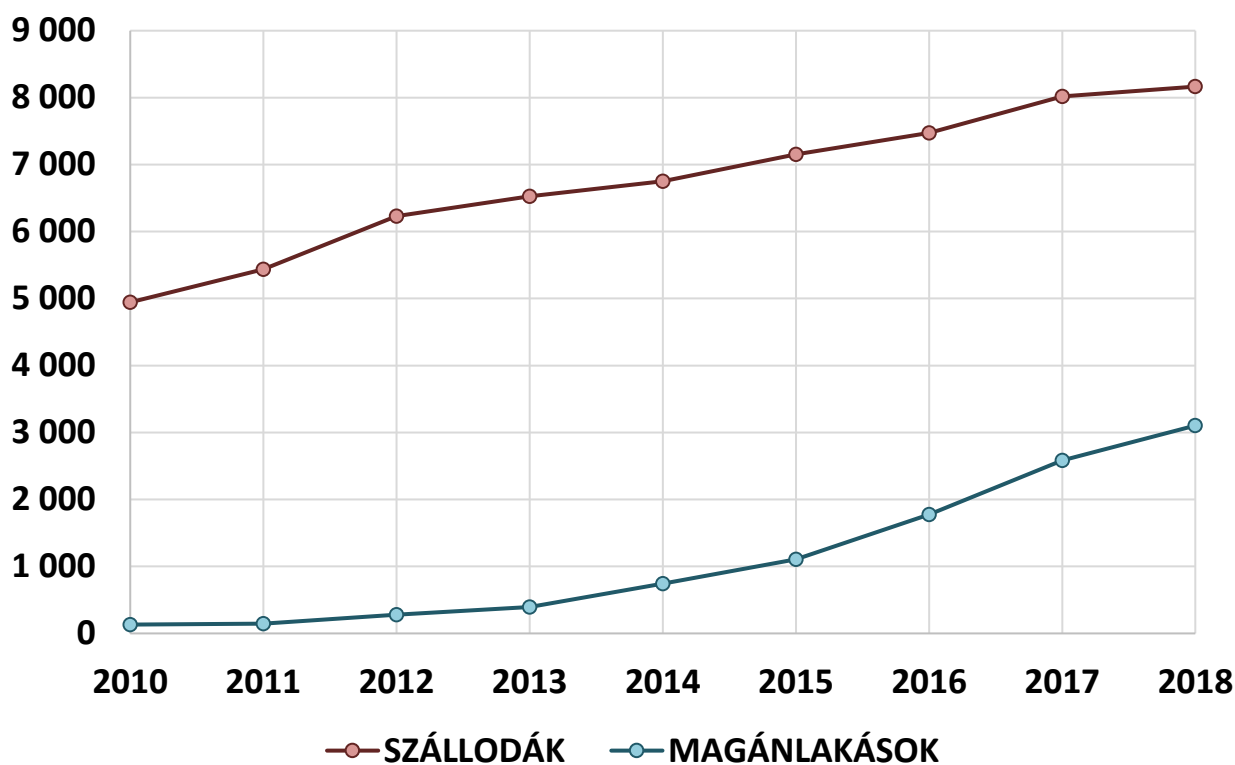


- Országos szinten a szállodai szobák száma 2010 – 2018 között 54.308-ról 61.539-re, 8 év alatt 13,3%-kal, azaz évi 1,7%-kal nőtt (4. sz. melléklet).
- Budapesten ennél kisebb 10,1% volt a növekedés, 18.005-ről 19.823-ra változott a szobák száma.
- Amíg a regisztrált magánlakásokban levő szobák számában a növekedése országos szinten viszonylag szerény, +15,9%, azaz évi 2%, addig Budapesten +730,9%, azaz évi 91,4% volt.

- **2010-ban a magánlakásokban levő szobák száma Magyarországon a szállodai szobák 181,2%-át, 2018- ban 185,4% -tette ki, azaz lényegében nem változott.**
- **Ezzel szemben 2008-ban Budapesten a magánlakásokban levő szobák száma a szállodai szobák 11,8% - át, 2018-ban már 89%-át tette ki, azaz közel egyenlő volt a hotel kapacitással.**

5. Szállodákban – magánlakásokban regisztrált vendégéjszakák számának változása

SZÁLLODÁKBAN ÉS MAGÁN-LAKÁSOKBAN REGISZTRÁLT KÜLFÖLDI VENDÉGÉJSZAKÁK SZÁMA BUDAPESTEN



- A hazai szállodákban 2010-ben összesen 14.098 ezer vendégéjszakát, közöttük 7.842 ezer külföldit regisztráltak. Az összes 2018-ra 23.108-ra (index: 163,9%), a külföldi 12.540-re nőtt (index:159,9%).
- Ugyanebben az időszakban a magánlakásokban regisztrált összes vendégéjszaka 3.251 ezerről 9.385 ezerre (index: 288,7%), a külföldi 1.087 ezerről 4.822 ezerre emelkedett (index: 443,6%).

- A magánlakásokban 2010-ben regisztrált összes vendégéjszaka a szállodai vendégéjszakák 23,1%-át, a külföldi 13,9%-át, 2018-ban az összesnek már 40,6%-át, a külföldinek 38,5%-át tette ki.
- **Budapesten 2010-ben a magánlakásokban regisztrált összes vendégéjszaka a szállodákban regisztráltak 3%-a, a külföldiek 2,7%-a volt. Ugyanez 2018-ra 36,1%-ra, illetve 38%-ra nőtt.**
- **Arra is fel kell hívni a figyelmet, hogy Budapesten 2017 – 18 között a szállodákban a külföldi vendégéjszakák száma csupán 1,9%-kal lett több, de hivatalosan regisztrált magánlakásokban a növekedés ennek tízszerese, 20,1% volt.**

Budapest, 2019. július 18.

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 képest
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%
	2018/2010	115,4%	2018/2010	115,9%

BUDAPEST	Vendéglátók száma (fő)	Változás előző évhez képest	Szobák száma (db)	Változás előző évhez képest
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%
	2018/2010	853,1%	2018/2010	830,9%

*KSH adatai alapján

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%
	2018/2010	443,6%	2018/2010	210,9%	2018/2010	288,7%

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%
	2018/2010	2358,3%	2018/2010	660,6%	2018/2010	1992,1%

*KSH adatai alapján

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

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

*KSH adatai alapján

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%
2018/2010	113,3%	

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%
2018/2010	110,1%	

*KSH adatai alapján

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%
	2018/2010	159,9%	2018/2010	168,9%	2018/2010	163,9%

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%
	2018/2010	165,1%	2018/2010	166,3%	2018/2010	165,3%

*KSH adatai alapján