

AZ ÖNKORMÁNYZATOK HOZZÁÁLLÁSA AZ AIRBNB-HEZ: HAZAI ÉS KÜLFÖLDI GYAKORLATOK

Dudás Gábor
MTA KRTK
Tudományos munkatárs

Nagy Gyula
SZTE TTIK
Egyetemi tanársegéd

Boros Lajos
SZTE TTIK
Egyetemi docens

*Perspectives of local governments in Central-Eastern Europe
Budapest, 2019. március 5-6.*

A tanulmányban ismertetett kutatás a 128015 számú „A magyarországi közösségi szállásadás földrajzi vizsgálata” projekt részeként, a Nemzeti Kutatási Fejlesztési és Innovációs Alap támogatásával valósult meg.



NEMZETI KUTATÁSI, FEJLESZTÉSI
ÉS INNOVÁCIÓS HIVATAL

AZ NKFI ALAPBÓL
MEGVALÓSULÓ
PROGRAM

AZ INNOVÁCIÓ LENDÜLETE

A téma aktualitása

- Közösségi gazdaság vagy „sharing economy” térhódítása
- Az európai emberek 70, az egyesült államokbeliek 72% érintett
- A szereplők döntő többsége az utazás- és turizmus területén működik
- Online P2P szállásmegosztó oldalak elterjedése
- A legjelentősebb szereplő az Airbnb
- Jelentős a piaci részesedése – nemcsak globális léptéken, hanem hazánkban is
- Versenyhelyzetet teremt a hagyományos szállásadás számára
- Kihívásokat támaszt a helyi önkormányzatok számára is → pl. szabályozási és adózási kérdések

Az Airbnb, mint rövid-távú szállásmegosztást támogató platform

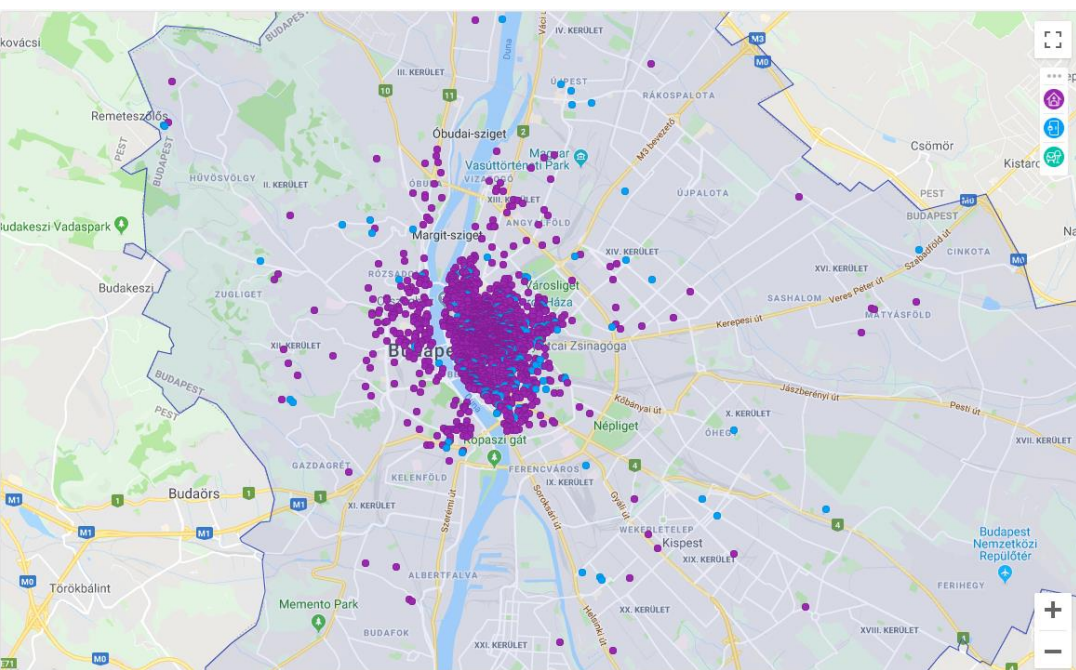
- 2008-ban alapított vállalat
- 191 ország, 81 000 város, 5 millió lakás
- Átlagos emberek bérbeadják ingatlanjaikat
- Rugalmas és széles kínálat
- Többségében teljes lakásokat (privát szoba, közös szoba is lehet)
- **Pozitív hozadék:** turisztikai kínálat növelése, rugalmasságot biztosít a turisztikai kínálat esetében, helyi lakosoknak extra bevételi forrás, bevételforrás a helyi önkormányzatoknak
- **Negatív hozadék:** albérleti- és ingatlanpiacra gyakorolt hatások, lakóközösséggel való konfliktusok, adóelkerülés, enyhébb szabályozások

Az Airbnb:

„Megbízható közösségi piactér azoknak, akik szeretnének egyedülálló szálláshelyeket meghirdetni, felfedezni, és lefoglalni szerte a világon – online, mobiltelefonról vagy táblagépről”

Az Airbnb hazánkban

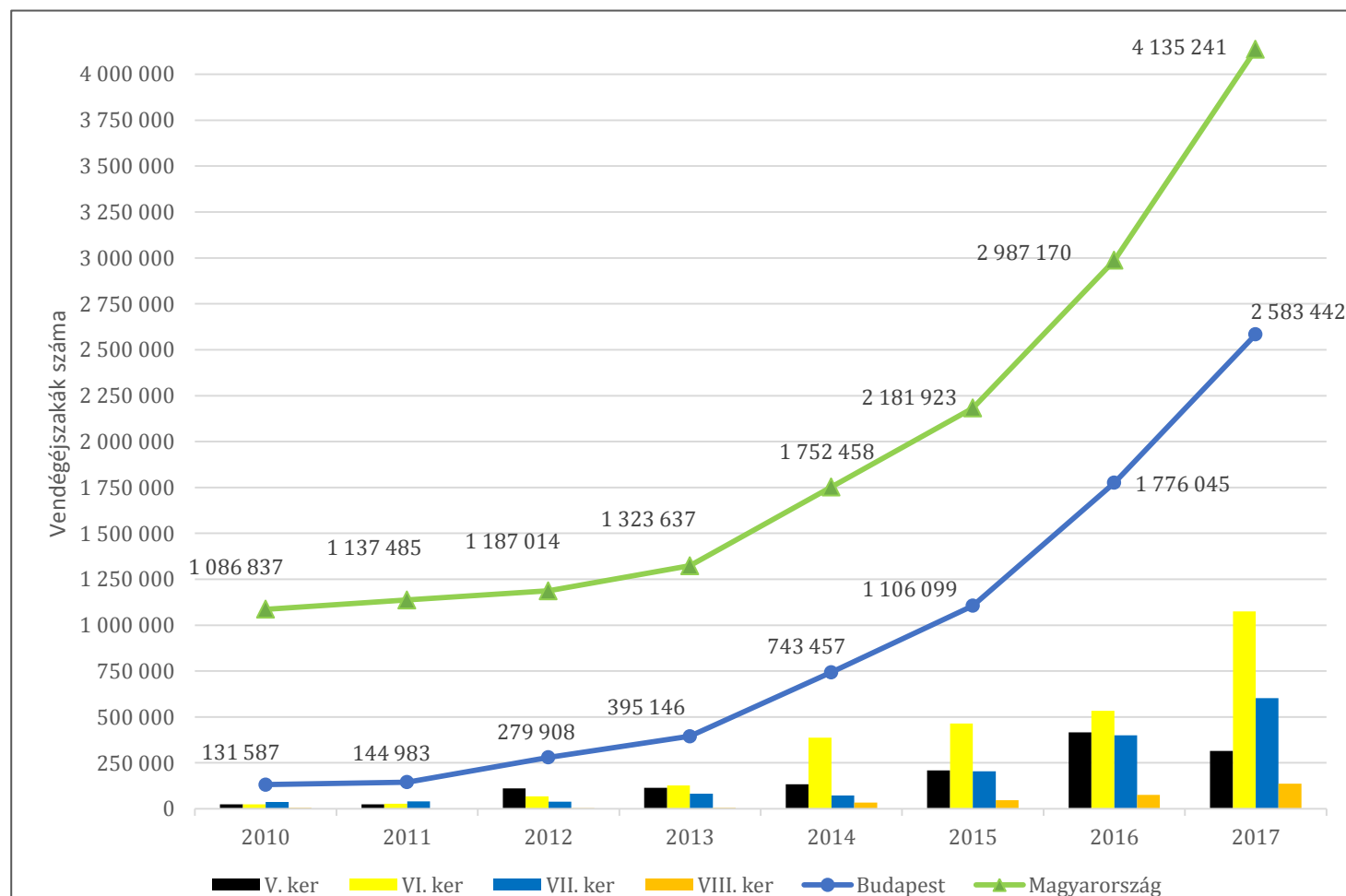
- A „Zimmer Frei” gyakorlatának egy új szintre emelése
- Üzleti célú egyéb szálláshely
- 2013-tól vált széles körben elterjedté
- A növekedés koncentrált
- A kínálat jelentős része Budapestre koncentrálódik



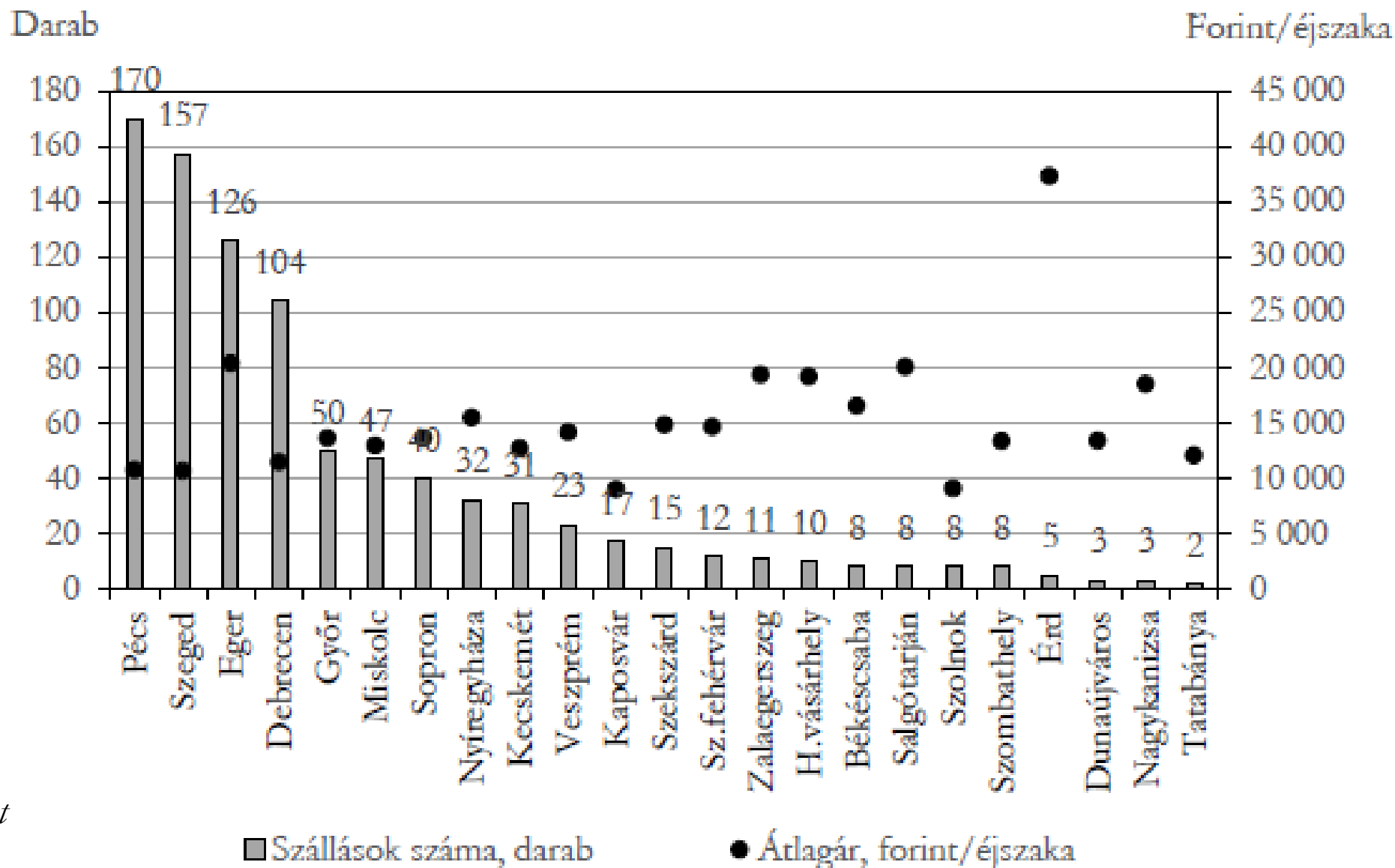
Airbnb kínálat Budapesten – kb. 11 000 aktív szállás

A magán szálláshelyeken eltöltött külföldi vendégéjszakák számának alakulása (2010-2017)

Forrás: KSH



Airbnb hazánkban



Forrás: egyéni adatgyűjtés alapján saját szerkesztés

A hazai szabályozás és adózási háttér

- A hazai szabályozási környezet és gyakorlat viszonylag enyhének mondható
- A magánlakások rövid-távú szállásként való üzemeltetése vagy bérbeadása ENGEDÉLYKÖTELES.
 - Egyéb szálláshely szolgáltatásra vonatkozó szálláshely üzemeltetési engedély szükséges
 - Területileg illetékes jegyző adja ki
 - Minimális feltételek szabottak:
 - Egy ingatlanon belül max. 8 szobában lehet
 - Az ágyak száma max. 16 lehet
 - Vendégekönnyv vezetése
 - Idegenforgalmi adó felszámolása és befizetése az önkormányzatnak
 - A belföldi és külföldi vendégéjszakák számának bejelentése
- 2-féle adózási lehetőség van ilyen típusú szolgáltatások esetében
 - Tételes átalányadózás / éves összege szobánként 38 400 Ft
 - Általános szabályok szerinti adózás (önálló tevékenységre vonatkozó szabályok)
 - Tételes költségelszámolás
 - 10%-os költséghányad megfizetése

Nemzetközi gyakorlatok az Airbnb szabályozására

Nem alakult ki egységes szabályozás az Airbnb-vel kapcsolatban

- New York City
 - 30 napnál rövidebb ideig a teljes lakások kiadása illegális
 - Csak szobák kiadása engedélyezett, a hoszt jelenlétével
- Párizs
 - A lakások rövid-távú bérbeadása engedélyhez kötött
 - Az éves szinten kiadható napok száma max. 120
- Berlin
 - Csak a tulajdonos által lakott lakásban lévő szobák adhatóak ki
 - A szoba alapterülete nem haladhatja meg az ingatlan területének 50%-át
 - Területileg korlátozzák a kiadott engedélyek számát
- Barcelona
 - A helyi turisztikai hivatal hatáskörébe tartozik a rövid-távú lakáskiadás engedélyezése
 - Az engedélyeztetéshez szigorú szabályozásoknak kell megfelelni (pl. biztonsági és tűzvédelmi előírások)
 - Egy hoszt egy ingatlant adhat csak ki egy városban
 - A lakáson belüli szobakiadás nincs szabályozva

A városok többségében az ingatlan rövid-távú bérbeadása a hoszt jelenlétével szabályozatlan és korlátlan időtartamú

Javaslatok

Az Airbnb szabályozását döntően lokális szinten kell megoldani

A lakhatási kérdésekkel kapcsolatos konfliktusok kezelése

- Az egy fő által kiadható ingatlanok számának maximalizálása
- Kiadható napok számának maximalizálása
- Párbeszéd kialakítása az önkormányzatok és az Airbnb szállásadók között

Adózási kérdések

- Az Airbnb és a helyi önkormányzatok közötti együttműködések kialakítása
- A rugalmas adózási lehetőségek megőrzése vagy erősítése
- A pluszbevételek egy részének visszaforgatása a turisztikai szektorba

A versenytársakkal kapcsolatos lehetséges konfliktusok mérséklése

- Az adóbevételek visszaforgatása a turisztikai szektorba
- A hagyományos szálláshelyek további támogatása és népszerűsítése a hivatalos turisztikai marketingben

Köszönjük a figyelmet!