



Vissza a hírekhez

Mire jelenthet megoldást az Airbnb korlátozása Budapesten?

A sharing economy elvére épülő szolgáltatások köre folyamatosan bővül: megoszthatunk autót, biciklit vagy éppen az otthonunkat. Utóbbi elképzelésre épül az Airbnb platformja, ami megjelenése óta ma már jelentősen eltér eredeti funkciójától: rövid távú otthonmegosztás helyett számos tulajdonos egész évben elérhetővé teszi lakását, és ez komoly hatással van az ingatlanpiacra is. Bánóczi Anna, idén végzett corvinusos hallgató Új Nemzeti Kiválósági Program keretében Tudományos Diákköri Konferenciára készített dolgozatában vizsgálta a témát, amely idén a Közgazdálkodás és közpolitika szekcióban első helyezést ért el.

„Szabályozni a szabályozhatatlant” - ez annak a tanulmánynak a címe, amely az Airbnb ingatlanpiacra gyakorolt hatását vizsgálja. A téma aktualitását csak növelte a júliusban elfogadott, rövidtávú szálláshely kiadás korlátozását lehetővé tevő törvényjavaslat, melyet a szállodatulajdonosok már hosszú ideje szerettek volna elérni. Erről, és kutatásának eredményeiről kérdeztük Bánóczi Annát.

Milyen problémák teszik indokolttá az Airbnb szabályozását?

Sokat profitálhatunk a sharing economy elvére épülő szolgáltatásokból, hiszen jobban kihasználhatjuk az erőforrásokat, de az Airbnb tulajdonosoknak már nem feltétlenül ez a fő motivációjuk. A platform eredeti célja szerint magánszemélyek rövid távra kiadhatták üresen álló szobáikat, esetleg lakásukat, amikor épp távol voltak. Ehhez képest rengetegen vannak azok a tulajdonosok, akik kizárólag Airbnb kiadásra vettek és újíttattak fel ingatlant. Professzionálisan ilyen alacsony terhek mellett ugyanakkor ez nem fenntartható.

Jelenleg az Airbnb egyik fő értékajánlata, hogy összeköti a szálláskiadókat a szálláskeresőkkal, miközben a szálláskiadók kedvező adózási lehetőségek közül válogathatnak, és a bérleti díj többszörösét kereshetik meg egy hónap alatt.

Főként emiatt, illetve a gyenge szabályozások miatt éri meg. Nem véletlenül szálltak be ilyen sokan a 2010-es évek második felében, azóta pedig egyre telítettebbé vált a piac.

Kezdetben még annak is jövedelmező lehetett, aki hitelre vásárolt ingatlant, majd megbízott egy céget, hogy kezelje a lakást. A külföldieknek magasabb áron adható ki éjszakánként egy ingatlan, ehhez képest alacsonyak a működtetési költségek, és viszonylag alacsony átalányadót kell fizetni. Ezen felül valamennyi adó még a várost illeti, de a legjelentősebb költség inkább az, hogy felkerülhessen a lakás a platformra.



Próbálkoztak néhány belső kerületben több millió forintos kötelező parkolóhely-váltással, ehhez kötötték a kerülettől szükséges településképi engedély kiadását. Ennek hátránya viszont, hogy nem járul hozzá közvetlenül a lakóközösség életminőségének javulásához, azaz például nem csökken a zajszint vagy a mozgás az adott házban, és a pénzt sem biztos, hogy a lakókra fordítják.

Az interjú teljes terjedelmében [a Közgazdász Online felületén érhető el.](#)

GO TO THE MAP

Elérhetőség

Telefon: +36 1 482 5000

Sajtó: sajto@uni-corvinus.hu

Tanulmányi ügyek: ügyintézés

Informatikai segítség: helpdesk@uni-corvinus.hu

Neptun gyűjtőszámla

11784009-22229913 [Másolás](#)

Neptun EUR gyűjtőszámla:

11763842-00687881 [Másolás](#)

Hasznos linkek

- [Arculati elemek](#)
- [Karrier](#)
- [Corvinus A-Z](#)
- [Elérhetőségek](#)
- [Sütik](#)
- [Adatkezelési Tájékoztató](#)
- [Nyitva tartás](#)
- [Közérdekű adatok](#)

Elérhetőség

Telefon: +36 1 482 5000

Sajtó: sajto@uni-corvinus.hu

Tanulmányi ügyek: ügyintézés

Informatikai segítség: helpdesk@uni-corvinus.hu



11763842-00687881 Másolás

Friss [adatvédelmi tájékoztatónkban](#) megtalálod, hogyan gondoskodunk adataid védelméről. Oldalainkon [sütiket](#) használunk a jobb működésért

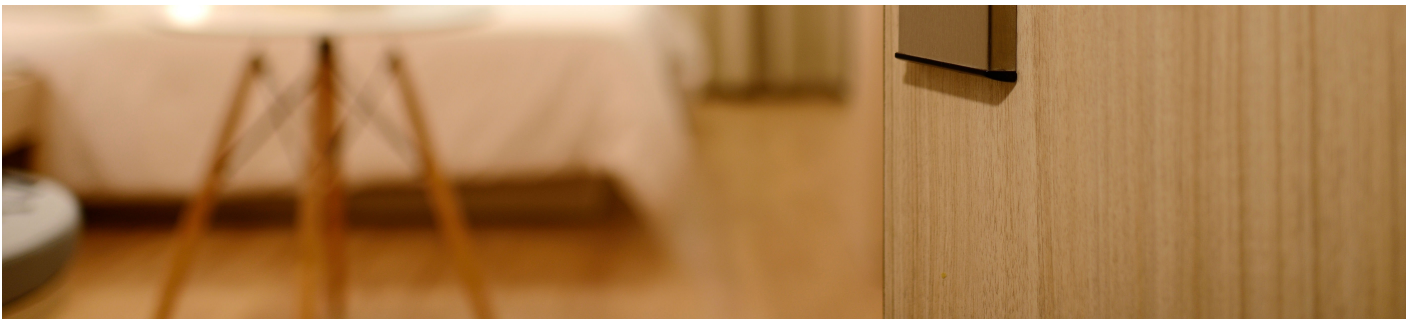
Az Ön adatainak védelme fontos a számunkra

Mi és a partnereink információkat – például sütiket – tárolunk egy eszközön vagy hozzáférünk az eszközön tárolt információkhoz, és személyes adatokat – például egyedi azonosítókat és az eszköz által küldött alapvető információkat – kezelünk személyre szabott hirdetések és tartalom nyújtásához, hirdetés- és tartalom méréshez, nézettségi adatok gyűjtéséhez, valamint termékek kifejlesztéséhez és a termékek javításához.

Az Ön engedélyével mi és a partnereink eszközeolvasásos módszerrel szerzett pontos geolokációs adatokat és azonosítási információkat is felhasználhatunk. A megfelelő helyre kattintva hozzájárulhat ahhoz, hogy mi és a partnereink a fent leírtak szerint adatkezelést végezzünk. Másik lehetőségként a hozzájárulás megadása vagy elutasítása előtt részletesebb információkhoz juthat, és megváltoztathatja beállításait. Felhívjuk figyelmét, hogy személyes adatainak bizonyos kezeléséhez nem feltétlenül szükséges az Ön hozzájárulása, de jogában áll tiltakozni az ilyen jellegű adatkezelés ellen. A beállításai a webhelyek egy csoportjára érvényesek. Erre a webhelyre visszatérve vagy az adatvédelmi szabályzatunk segítségével bármikor megváltoztathatja a beállításait.

ELFOGADOM

TOVÁBBI LEHETŐSÉGEK



A sharing economy elvére épülő szolgáltatások köre folyamatosan bővül: megoszthatunk autót, biciklit vagy éppen az otthonunkat. Utóbbi elképzelésre épül az Airbnb platformja, ami megjelenése óta ma már jelentősen eltér eredeti funkciójától: rövid távú otthonmegosztás helyett számos tulajdonos egész évben elérhetővé teszi lakását, és ez komoly hatással van az ingatlanpiacra is. Bánóczi Anna, idén végzett corvinusos hallgató Új Nemzeti Kiválósági Program keretében Tudományos Diákköri Konferenciára készített dolgozatában vizsgálta a témát, amely idén a Közgazdálkodás és közpolitika szekcióban első helyezést ért el.

Az Ön adatainak védelme fontos a számunkra

Mi és a partnereink információkat – például sütiket – tárolunk egy eszközön vagy hozzáférünk az eszközön tárolt információkhoz, és személyes adatokat – például egyedi azonosítókat és az eszköz által küldött alapvető információkat – kezelünk személyre szabott hirdetések és tartalom nyújtásához, hirdetés- és tartalom méréshez, nézettségi adatok gyűjtéséhez, valamint termékek kifejlesztéséhez és a termékek javításához.

Az Ön engedélyével mi és a partnereink eszközeolvasásos módszerrel szerzett pontos geolokációs adatokat és azonosítási információkat is felhasználhatunk. A megfelelő helyre kattintva hozzájárulhat ahhoz, hogy mi és a partnereink a fent leírtak szerint adatkezelést végezzünk. Másik lehetőségként a hozzájárulás megadása vagy elutasítása előtt részletesebb információkhoz juthat, és megváltoztathatja beállításait. Felhívjuk figyelmét, hogy személyes adatainak bizonyos kezeléséhez nem feltétlenül szükséges az Ön hozzájárulása, de jogában áll tiltakozni az ilyen jellegű adatkezelés ellen. A beállításai a webhelyek egy csoportjára érvényesek. Erre a webhelyre visszatérve vagy az adatvédelmi szabályzatunk segítségével bármikor megváltoztathatja a beállításait.

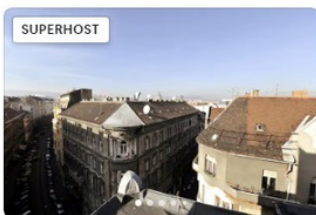
ELFOGADOM

TOVÁBBI LEHETŐSÉGEK

Rugalmas lemondási lehetőségek Hely típusa Ár Azonnali foglalás További szűrők



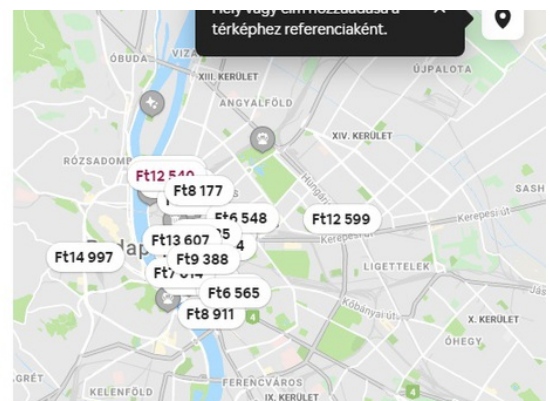
Foglalás előtt ellenőrizd az utazási korlátozásokat. Tekintsd át és kövesd a hivatalos utazási irányelveket. [További információ](#)



2 vendég · Stúdiólakás · 1 ágy · 1 fürdőszoba
Wifi · Konyha · Légkondicionálás

★ 5.0 (47)

Ft9 388 /éjszaka
[Ft28 162 összesen](#)



Próbálkoztak néhány belső kerületben több millió forintos kötelező parkolóhely-váltással, ehhez kötötték a kerulettől szükséges településképi engedély kiadását. Ennek hátránya viszont, hogy nem járul hozzá közvetlenül a lakóközösség életminőségének javulásához, azaz például nem csökken a zajszint vagy a mozgás az adott házban, és a pénzt sem biztos, hogy a lakókra fordítják.

Az Ön adatainak védelme fontos a számunkra

Mi és a partnereink információkat – például sütiket – tárolunk egy eszközön vagy hozzáférünk az eszközön tárolt információkhoz, és személyes adatokat – például egyedi azonosítókat és az eszköz által küldött alapvető információkat – kezelünk személyre szabott hirdetések és tartalom nyújtásához, hirdetés- és tartalom méréshez, nézettségi adatok gyűjtéséhez, valamint termékek kifejlesztéséhez és a termékek javításához.

Az Ön engedélyével mi és a partnereink eszközeolvasásos módszerrel szerzett pontos geolokációs adatokat és azonosítási információkat is felhasználhatunk. A megfelelő helyre kattintva hozzájárulhat ahhoz, hogy mi és a partnereink a fent leírtak szerint adatkezelést végezzünk. Másik lehetőségként a hozzájárulás megadása vagy elutasítása előtt részletesebb információkhoz juthat, és megváltoztathatja beállításait. Felhívjuk figyelmét, hogy személyes adatainak bizonyos kezeléséhez nem feltétlenül szükséges az Ön hozzájárulása, de jogában áll tiltakozni az ilyen jellegű adatkezelés ellen. A beállításai a webhelyek egy csoportjára érvényesek. Erre a webhelyre visszatérve vagy az adatvédelmi szabályzatunk segítségével bármikor megváltoztathatja a beállításait.

ELFOGADOM

TOVÁBBI LEHETŐSÉGEK

Most tavasszal a koronavírus miatt az élet tesztelte azt, amit én is vizsgáltam. Amikor befejeztem a dolgozatot, a vírus miatt már nagyjából másfél hónap teljesen kiesett, és jónéhány lakás került vissza az ingatlanpiacra.

Ezt az Airbnb és az albérletek árai alapján számoltam, mind a kettő kínálati ára szerint, azaz valamennyire össze lehet hasonlítani a két esetben felmerülő költségeket. Az látható mindebből, hogy mostanra már sokkal szigorúbb szabályozásokkal lehetne elérni ugyanazt az eredményt. A kiszámolt 90 nap nagyjából lefedi a három hónap főszezont, amikor az egyetemistáknak kiadott lakásokat jól lehetne hasznosítani a belvárosban.

Most tavasszal a koronavírus miatt az élet tesztelte azt, amit én is vizsgáltam. Amikor befejeztem a dolgozatot, a vírus miatt már nagyjából másfél hónap teljesen kiesett, és jónéhány lakás került vissza az ingatlanpiacra.

Jelenleg ötezerrel kevesebb szállás van az oldalon, mint tavaly ilyenkor, pedig a tendencia növekvő volt ezidáig, és a főszezon mindeddig jelentősen kiemelkedett az évben.

A korlátozás miatt esetlegesen visszakerülő albérletek viszont nem oldják meg lakhatási problémákat, mert ehhez túl kevés lakás van az Airbnb-n, valamint sok lakás áll üresen a

Az Ön adatainak védelme fontos a számunkra

Mi és a partnereink információkat – például sütiket – tárolunk egy eszközön vagy hozzáférünk az eszközön tárolt információkhoz, és személyes adatokat – például egyedi azonosítókat és az eszköz által küldött alapvető információkat – kezelünk személyre szabott hirdetések és tartalom nyújtásához, hirdetés- és tartalom méréshez, nézettségi adatok gyűjtéséhez, valamint termékek kifejlesztéséhez és a termékek javításához.

Az Ön engedélyével mi és a partnereink eszközeolvasásos módszerrel szerzett pontos geolokációs adatokat és azonosítási információkat is felhasználhatunk. A megfelelő helyre kattintva hozzájárulhat ahhoz, hogy mi és a partnereink a fent leírtak szerint adatkezelést végezzünk. Másik lehetőségként a hozzájárulás megadása vagy elutasítása előtt részletesebb információkhoz juthat, és megváltoztathatja beállításait. Felhívjuk figyelmét, hogy személyes adatainak bizonyos kezeléséhez nem feltétlenül szükséges az Ön hozzájárulása, de jogában áll tiltakozni az ilyen jellegű adatkezelés ellen. A beállításai a webhelyek egy csoportjára érvényesek. Erre a webhelyre visszatérve vagy az adatvédelmi szabályzatunk segítségével bármikor megváltoztathatja a beállításait.

ELFOGADOM

TOVÁBBI LEHETŐSÉGEK

viszont, hogy a városoknak nonnan lesz erorrrasuk, kello piacismeretuk ahhoz, hogy a kiadható éjszakák számát megfelelően határozzák meg, és az általuk elvárt eredményeket hozó szabályokat alkossanak. Veszélyes lehet, ha valamelyik budapesti kerületben megfelelő utánajárás és előkészületek nélkül hozzák meg az inézedéseket, mert a piacon nem lehet visszacsinálni az eseményeket. Például, ha az új szabályozások következtében hirtelen sokan adják el ingatlanjukat.

A korlátozások mellett jellemző intézkedés még Európa több városában, hogy a maximálisan kiadható éjszakák számának elérése után is lehetőséget adnak a tevékenység folytatására, ám ekkor már magasabb terhek, komolyabb ellenőrzések, és külön regisztráció mellett. Ezzel megmarad a sharing-jelleg, de nem lehetetlenítik el azokat sem, akik üzletszerűen foglalkoznak a lakásuk szállásként való kiadásával.

Ez az üzleti profil most még hiányzik itthon, és a törvényjavaslatból sem tűnik úgy, hogy készülnének ilyen megoldásra, holott ez minden fél számára kompromisszumos megoldás lehetne.

Az Ön adatainak védelme fontos a számunkra

Mi és a partnereink információkat – például sütiket – tárolunk egy eszközön vagy hozzáférünk az eszközön tárolt információkhoz, és személyes adatokat – például egyedi azonosítókat és az eszköz által küldött alapvető információkat – kezelünk személyre szabott hirdetések és tartalom nyújtásához, hirdetés- és tartalom méréshez, nézettségi adatok gyűjtéséhez, valamint termékek kifejlesztéséhez és a termékek javításához.

Az Ön engedélyével mi és a partnereink eszközeolvasásos módszerrel szerzett pontos geolokációs adatokat és azonosítási információkat is felhasználhatunk. A megfelelő helyre kattintva hozzájárulhat ahhoz, hogy mi és a partnereink a fent leírtak szerint adatkezelést végezzünk. Másik lehetőségként a hozzájárulás megadása vagy elutasítása előtt részletesebb információkhoz juthat, és megváltoztathatja beállításait. Felhívjuk figyelmét, hogy személyes adatainak bizonyos kezeléséhez nem feltétlenül szükséges az Ön hozzájárulása, de jogában áll tiltakozni az ilyen jellegű adatkezelés ellen. A beállításai a webhelyek egy csoportjára érvényesek. Erre a webhelyre visszatérve vagy az adatvédelmi szabályzatunk segítségével bármikor megváltoztathatja a beállításait.

ELFOGADOM

TOVÁBBI LEHETŐSÉGEK



Kép: [pexels.com](https://www.pexels.com)

A tervezetthez hasonló intézkedést Londonban is hoztak, egyes körzetek szerződtek az Airbnb-vel, hogy töröljék a hirdetett lakást, ha elérte a maximális kiadási számot. Ezt viszont több profillal, tükrözött fotókkal gyakran kijátsszák. Fontos, hogy a kerületek egységesen kezeljék a szabályozást: átlátható legyen az adminisztráció, tudják követni, hogy ki mit csinál. Például ha adószámhoz van kötve az Airbnb szállásfeltöltés, a város és az Airbnb is tudják ellenőrizni, hogy ugyanaz a lakás nem kerül-e fel kétszer. De Barcelonában volt olyan rendszer is, ami fizetett az illegális szálláshelyeket bejelentő vendégeknek.

Ha a korlátozást valóban be szeretnék tartatni, nagyon utána kell járni mindennek. Fontos lenne hazai részről a központi adminisztráció: kinek, melyik kerületben, hány és milyen lakása van, mennyi adót fizet utána és ehhez hasonló kérdésekkel kell foglalkozni. Ez azért fontos, hogy aki tényleg üzletszerűen csinálja, biztonságosan csinálhassa, és a főváros is megkaphassa belőle az őt illető pénzt, emellett pedig minden megfelelően legyen dokumentálva.

Az Ön adatainak védelme fontos a számunkra

Mi és a partnereink információkat – például sütiket – tárolunk egy eszközön vagy hozzáférünk az eszközön tárolt információkhoz, és személyes adatokat – például egyedi azonosítókat és az eszköz által küldött alapvető információkat – kezelünk személyre szabott hirdetések és tartalom nyújtásához, hirdetés- és tartalom méréshez, nézettségi adatok gyűjtéséhez, valamint termékek kifejlesztéséhez és a termékek javításához.

Az Ön engedélyével mi és a partnereink eszközeolvasásos módszerrel szerzett pontos geolokációs adatokat és azonosítási információkat is felhasználhatunk. A megfelelő helyre kattintva hozzájárulhat ahhoz, hogy mi és a partnereink a fent leírtak szerint adatkezelést végezzünk. Másik lehetőségként a hozzájárulás megadása vagy elutasítása előtt részletesebb információkhoz juthat, és megváltoztathatja beállításait. Felhívjuk figyelmét, hogy személyes adatainak bizonyos kezeléséhez nem feltétlenül szükséges az Ön hozzájárulása, de jogában áll tiltakozni az ilyen jellegű adatkezelés ellen. A beállításai a webhelyek egy csoportjára érvényesek. Erre a webhelyre visszatérve vagy az adatvédelmi szabályzatunk segítségével bármikor megváltoztathatja a beállításait.

ELFOGADOM

TOVÁBBI LEHETŐSÉGEK

A Corvinus Közgazdász magazin hivatalos oldala

SÜTI BEÁLLÍTÁSOK MÓDOSÍTÁSA