

Lakhatás vagy bérbeadás?

A terézvárosi Airbnb-szavazás

A REPUBLIKON INTÉZET ELEMZÉSE



2024. szeptember

- Az Airbnb lakásmegosztó platformból gyorsan a szállodaipar alternatívájává nőtte ki magát, azonban a hagyományos szállodákkal szemben a szállások olyan ingatlanokat foglalnak el a városban, amelyek hosszútávú lakhatásra is alkalmasak lehetnek
- Sok európai város felismerte, hogy a lakhatási válságot mérsékelheti az Airbnb szabályozásával, a legnagyobb jelentőségű a nyári barcelonai kezdeményezés, miszerint teljesen betiltják a városban az Airbnb-t, most pedig Terézváros is ugyanerre a lépésre készül
- Budapest VI. kerületében majdnem minden tizedik lakásban Airbnb üzemel, ez a rövid távú kiadásra szánt teljes fővárosi lakásállomány közel 20 százaléka, miközben a kerületben a második legmagasabbak az 1 négyzetméterre jutó bérleti díjak
- A szavazáson végül körülbelül 7 százalékpont különbséggel nyertek a betiltást támogatók, a részvétel pedig meghaladta a 20 százalékot, ez a többség azonban nem biztos, hogy elégséges legitimáció lesz a lakosság számára egy ilyen drasztikus tiltás bevezetéséhez
- A potenciális szabályozás szigorúságának elsődleges oka a centralizált önkormányzati rendszer, ami a tiltáson kívül nem hagy más eszközt az önkormányzatok kezében, egy ilyen erős intézkedés viszont megoszthatja a kerületi lakosokat
- Mindenképp fontos, hogy a kerület, amennyiben tényleg betiltják az Airbnb-eket, a tiltás mellett olyan szabályokat is hozzon, amelyek motiválják a lakástulajdonosokat, hogy térjenek át a hosszútávú lakáskiadás piacára, hiszen enélkül nem biztos, hogy elérik az intézkedéstől várt hatásokat

A SHARING ECONOMY ÉS AZ AIRBNB

A 2010-es évek egyik legtöbbet tárgyalt közgazdaságtani kifejezése a *sharing economy*, azaz a *megosztáson alapuló gazdaság* volt. Ennek a gazdasági elképzelésnek a lényege, hogy bizonyos javakat azok tulajdonosai megosztanak másokkal, akik így azokat csak rövidtávú bérlőként használják. Ezek a rendszerek sokféle formát öltenek, gyakran kihasználva az információs technológiát és az internetet, különösen a digitális platformokat, hogy megkönnyítsék az áruk és szolgáltatások terén meglévő többletkapacitás elosztását, megosztását és újrafelhasználását. Egy hétköznapi példában ez úgy nézne ki, hogy ha valakinek van egy fűrógépe, amit nem használ folyamatosan, másnak viszont néhány lyukhoz szüksége van egyre, akkor annak az embernek nem kell egy saját szerszámot vennie, csupán egy órára kikölcsönzi a fűrőt, majd visszaadja, hogy mások is kölcsönvehessék.

Ezek a rendszerek ma már a mindennapjaink részei, elég csak az olyan népszerű szolgáltatásokra gondolni, mint a MOL Bubi, a Green Go, a Lime vagy az Airbnb. Utóbbi az eredeti elképzelés szerint egy olyan platform, ami arra szolgált, hogy ha valaki nem otthon tartózkodik, akkor rövid távra kiadhassa saját lakását/házát, vagy akár otthon tartózkodása alatt a vendégszobáját, így bevonva rengeteg új szereplőt a rövidtávú elszállásolás piacára, konkurenciát képezve a szállodáknak, ami végső soron az árak mérséklődéséhez vezet.

Sok kritika éri azonban a rendszert, hogy eltávolodott ettől a koncepciótól, és a szállásadók nem saját otthonukat kínálják, hanem a kínálat nagy része olyan ingatlanokból áll, amelyeket kifejezetten befektetési céllal vásároltak, és egész évben rövidtávú szállásként üzemeltetik, az üzemeltetők pedig sok esetben nem is magánszemélyek, hanem erre a célra létrejött vállalkozások. A kritikák szerint tehát ezek a lakások lényegében szállodaszobákként üzemelnek, viszont két pontban mindenképp problémásnak találják őket a hotelekhez képest. Egyrészt tartanak a turisták szálláshelye és a helyben lakók életterének keveredéséből adott esetben származó konfliktusoktól. Másrészt viszont azáltal, hogy az Airbnb szállások egyébként a bérleti piacon elérhető lakások számát csökkentik direkt módon, ezért a kritika szerint a túlkereslet a bérleti díjak növekedéséhez vezet.

Arra nehéz pontos számot találni, hogy a lakások mekkora részét adják ki az eredeti elképzelés szerint és mekkora részét állandóan, ezért csak abból lehet következtetni, hogy az egyes szállásadók egy vagy több szállással vannak bejegyezve az Airbnb rendszerébe. Egy 2019-es tanulmány szerint Magyarországon az Airbnb platformon lakást kiadók közel 60 százaléka legalább két külön szobát vagy két külön lakást ad ki a platformon.¹ Ez azonban korántsem azt jelenti, hogy a szállások 40 százaléka csak időszakosan van kiadva, csupán azt, hogy a szállást regisztráló szállásadó nem regisztrált másik lakást vagy szobát az Airbnb rendszerébe.

Sokan a jelenlegi, Európa nagyvárosaiban is tapasztalható lakhatási válság egyik fő okozóját látják az Airbnb (és a hozzá hasonlóan működő, rövid távú lakáskiadást kínáló platformok) szolgáltatásában, emiatt pedig kontinens szerte fokozódik a nyomás a helyi és nemzeti kormányzatokon, hogy a rövidtávú lakáskiadás piacát zárják a lehető legszigorúbb keretek közé. Legutóbb Barcelona városa jelentett be látványos változást a korábbi szabályozáshoz képest, mikor az Airbnb- és turizmusellenes tüntetések hatására döntést hoztak, hogy 2028 végéig teljesen betiltják a városban a rövidtávú lakáskiadást. A döntés nemcsak helyben, de világszinten is nagy port kavart, és mind mellette, mind ellene rengeteg érv hangzott el. Hatása pedig Magyarországra is volt, ugyanis idén nyáron Budapest VI. kerülete bejelentette, hogy szeptember 2. és 15. között ügydöntő online szavazást tartanak a helyi lakosok számára az Airbnb-k kerületből való kitiltásáról.

A TERÉZVÁROSI HELYZET

Terézváros Budapest belvárosában található, a kerület alapvetően az Andrássy út mentén terül el. Ez a főváros második legkisebb, viszont második legnagyobb népsűrűségű kerülete. A 2022-es népszámlálás alapján a kerületnek körülbelül 35 000 lakosa van, a Központi Statisztikai Hivatal szerint pedig a kerület 29 000 lakásának 32 százalékában nem élnek életvitelszerűen. Az AirDNA oldal szerint (ami kifejezetten Airbnb adatok lekérésére szolgál) a budapesti nagyjából 15 000 Airbnb szállás közel 20 százaléka Terézvárosban található. Az ingatlan.com adatai szerint

¹ <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/13683500.2019.1696758#d1e462>

pedig az eladásra szánt lakások négyzetméterára 22 százalékkal haladta meg a budapesti átlagot, ahogy a kerületben az albérletek átlagos havi bérleti díja körülbelül 10 százalékkal magasabb, mint a fővárosi átlag.

A kerületben tehát található az átlagosnál magasabb lakhatási költség és az Airbnb kifejezetten erős jelenléte egy olyan helyben népszerű polgármesterrel, aki bár liberális párt tagja, magát inkább baloldalként szokta aposztrofálni. Bár a terézvárosi önkormányzat honlapján a betiltás és a be nem tiltás mellett is 4-4 év sorakozik, de Soproni Tamás nyilvános megszólalásaiban a téma kapcsán el szokta mondani, hogy ő maga a két opció közül a tiltást fogja választani.

A CENTRALIZÁLT ÖNKORMÁNYZATI RENDSZER

Magyarországon 2010 óta – önmagában is ellentmondásos módon – egy szélsőségesen centralizált önkormányzati struktúra alakult ki, amelyben évről évre vonták el az önkormányzatoktól a feladatköröket, az azok finanszírozására szolgáló forrásokat és az olyan jogköröket, amelyekkel forrásokat vonhatnának be a működésükbe (például adókiivetés jogköre). Ma egy önkormányzat saját jogon körülbelül féltucat adónemet vehet ki és határozhat meg (2 százalékon maximalizált helyi iparűzési adó, idegenforgalmi adó, építményadó stb.).

Ez a szűk mozgástér azért is probléma, mert ahogy az államnak is, úgy az önkormányzatoknak is alapvetően az adókiivetés az egyik legfontosabb fiskális eszköze az úgynevezett puha szabályozások tekintetében. Ez annyit jelent, hogy az adott témában kompetens szerv nem tiltásokkal vagy engedélyekkel, hanem gazdasági motivációkkal tereli a piac szereplőit az általa preferált magatartás irányába. Amennyiben tehát az önkormányzatoknak nincs meg ez a kompetenciája, úgy két lehetséges mód van az Airbnb szabályozására. Vagy úgy dönt az önkormányzat, ahogy a szavazás eredményének függvényében Terézváros is fog, hogy betiltja a rövidtávú szállásadást a kerületben, amit saját jogkörében megtehet, vagy vár egy állami szabályozásra, ami viszont alapesetben országos érvényességű. Az ilyen központi szabályozás azonban figyelmen kívül hagyja a helyi sajátosságokat, tehát azt, hogy a problémák nem ugyanolyan formában jelentkeznek az egyes településeken, így azok megoldása is más megközelítést

kívánhat. Csak Budapest területén az Airbnb szállások kerületek közti eloszlása nagyon egyenlőtlen, és míg például Erzsébetvárosban (VII. kerület) 38 000 ingatlanra jut 4300 Airbnb (a kerületi ingatlanállomány 11,26 százaléka), addig például a XV. kerület 38 500 ingatlanára összesen 27 Airbnb szállás jut (0,07 százalék). A városnak ezen a területén, tehát vélhetően nem okoz problémát a rövidtávú szálláskiadás, hiszen jelenléte is elhanyagolható, ez pedig jól mutatja, szabályozások terén a két kerületnek nem egyeznek az igényei.

NEMZETKÖZI PÉLDÁK ÉS BUDAPESTI ADATOK

Az Airbnb kapcsán nemzetközileg a legnagyobb figyelem most Barcelonát kíséri, a legnagyobb katalán város ugyanis idén nyáron úgy döntött, hogy 2028 végéig betiltja a rövidtávú lakáskiadást, ezzel próbálva mérsékelni az ott különösen erős lakhatási válságot és az ezt övező Airbnb és turizmus ellenes megmozdulásokat. Az, hogy a barcelonai közvéleményt mennyire foglalkoztatja az Airbnb kérdése, jól mutatja már egy 2018-as tanulmány is, amely kifejezetten az Airbnb lakbérnövelő externális hatásával foglalkozik, a kérdés tehát ott sem újkeletű.

A tanulmány azt mutatja be, hogy miként befolyásolta az Airbnb szolgáltatás terjedése a bérleti díjak emelkedését Barcelonában. A szerzők szerint az egyik fő bizonyíték az, hogy a bérleti díjak növekedése szoros összefüggést mutatott az Airbnb sűrűségével a különböző negyedekben. A tanulmány az adatok elemzésével arra világít rá, hogy az Airbnb hatása a bérleti díjak emelkedésére szignifikánsan megfigyelhető volt a 2013 és 2016 közötti időszakban, amikor az ezer lakásra jutó Airbnb szállások aránya nagymértékben megnőtt. A tanulmány megpróbál disztinkválni az Airbnb jelentette hatások és az egyéb bérleti díjakat növelő tényezők között azáltal, hogy olyan változókat is bevon az elemzésbe, mint a tengerpart távolsága és a turizmus intenzitása. A szerzők végső konklúziója az, hogy bár jelen vannak más strukturális tényezők is (pl. bérlakás piac liberalizációja), de a bérleti díjak emelkedésében jelentős szerepe van az Airbnb-nek.²

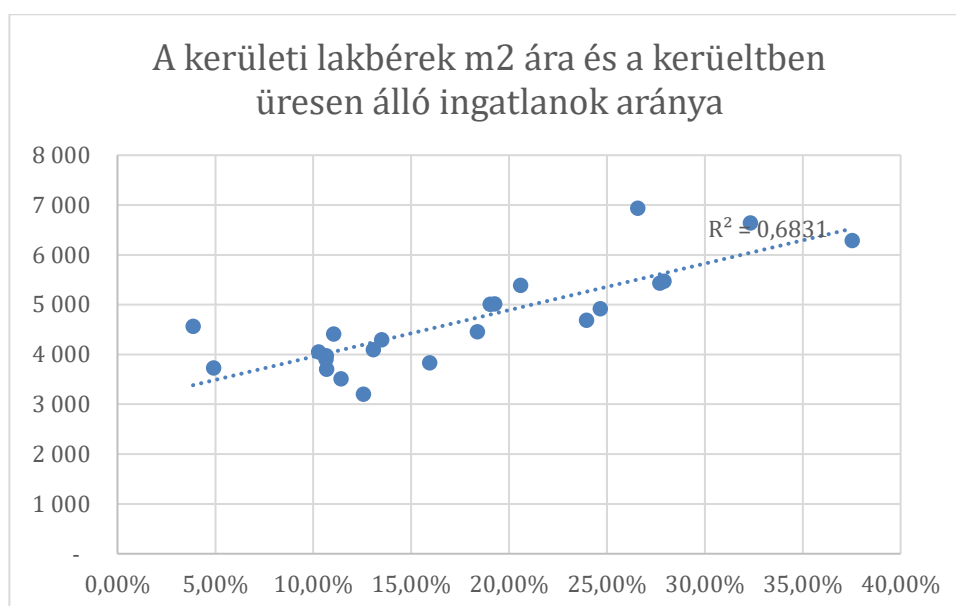
² https://mpr.ub.uni-muenchen.de/84369/1/MPRA_paper_84369.pdf

A szabályozásnak azonban több módja van, nem kizárólag a teljes tiltás, amit Barcelona bevezetett és a szavazás eredményének függvényében Terézváros is bevezetni tervez. Egy tavalyi tanulmány különböző szabályozási módszerek (kiadható napok éves számának maximalizálása és turizmustól leginkább terhelt városrészekben a teljes tiltás) eredményességét hasonlítja össze több dimenzióban. A tanulmány szerint a két szabályozásnak különböző előnyei vannak. Az időlimit kisebb mértékben csökkenti az Airbnb kínálatot, azonban hatékonyabb az úgynevezett professzionális lakáskiadók elleni fellépésben, míg a teljes tiltás bizonyos városrészekben jobban csökkenti a rövidtávra kiadott szállások számát, azonban ezekhez a szabályozásokhoz a professzionális lakáskiadók jobban tudnak alkalmazkodni. A szerzők szerint a lakosság érdekét és az Airbnb jelentette nyomás csökkentését a legjobban a két szabályozás egyvelege szolgálhatja, de felhívják a figyelmet arra is, hogy ehhez elengedhetetlen az együttműködés azokkal a szereplőkkel, akik platformot szolgáltatnak a lakáskiadáshoz (pl. Airbnb-vel). Enélkül ugyanis nehéz ellenőrizni, hogy a meghozott szabályokat betartják-e a szálláskiadók. A tanulmány következtetése szerint egy ilyen szabályozáseggyveleg hatékony lehet az Airbnb-k jelentette probléma megfékezésében. Azonban arról, hogy az Airbnb különböző módokon történő vissza- esetleg kizorítása mennyire járul hozzá a lakhatási válság megfékezéséhez, mennyire csökkenti az ingatlanok árát és mennyire segít visszaadni a belső városrészeket a helyi lakóknak, még nem lehet egyértelműen semmit kijelenteni. Ennek oka, hogy a politika csak az elmúlt pár évben kezdte aktívan korlátozni az Airbnb addig semmilyen keretek közé nem szorított működését, a társadalmi és gazdasági hatások pedig jellemzően hosszabb kifutásúak, nem egyik napról a másikra változnak a dolgok ezekben a dimenziókban.³

Azzal, hogy Magyarországon mennyire járult hozzá az ingatlanárak utóbbi években tapasztalható nagymértékű növekedéséhez az Airbnb, nem foglalkoztak mélyen kutatások. Az biztos, hogy a lakások és az albérletek árai Budapest területén jelentősen emelkedtek. Az Ingatlannet adatai szerint 2014 júliusa és 2024 júliusa között az ingatlanok vételára átlagosan 234 százalékkal, míg az albérletek ára 128

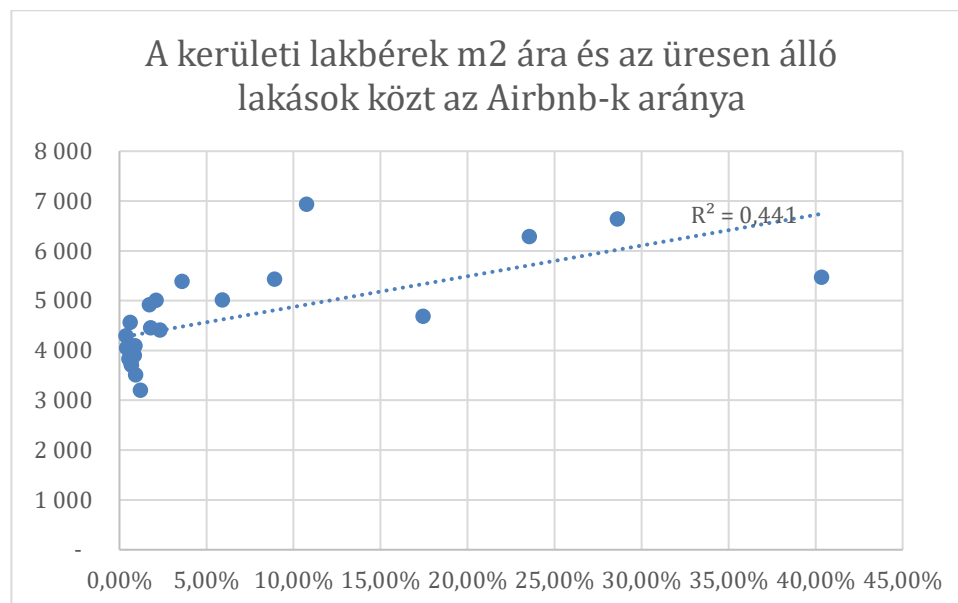
³ https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0160738323000786?ref=pdf_download&fr=RR-2&rr=8c279f255f86c228

százalékkal nőtt a fővárosban. Az idei nyáron az albérletek átlagos négyzetméterárai a fővárosban 3204 és 6934 között mozogtak, kerülettől függően. A legmagasabb fajlagos bérleti díjat az I. kerületben kell fizetni, ezt pedig Terézváros, Belváros-Lipótváros, Erzsébetváros és Ferencváros követi. Azt, hogy miért magas ezekben a kerületekben a fajlagos bérleti költség, természetesen több tényező is magyarázhatja (belvárosi fekvés, magas presztízsű környék, jó tömegközlekedési beágyazottság). Az egyik magyarázat az lehet, hogy a lakatlan ingatlanok csökkentik a bérlakások kínálatát, amely feljebb nyomja azok egyensúlyi árát. A várbán és a négy pesti kerületben a teljes ingatlanállomány legalább 25 százaléka nem lakott (Terézvárosban, ahogy már korábban írtuk 32 százalék, de az V. kerületben 37,5 százalék). Ez persze nem jelenti azt, hogy ezek mind rövidtávra kiadott szállások, hisz beleszámítanak a számba az üzlethelységek és irodák is. Azt viszont egy regresszióvizsgálat eredményeként láthatjuk, hogy ha egymáshoz hasonlítjuk a kerületek négyzetméterárait és a kerületekben nem lakott ingatlanok arányát, akkor egy közepes-erős regressziót kapunk (0,68 R^2 együtthatóval).



Ez persze közgazdaságtani alapvetés, hisz a jelentősen kisebb kereslet és normálértéken maradt kínálat az egyensúlyi ár növekedéséhez vezet. Ennek tehát önmagában még nincs köze az Airbnb-nek. Érdekes viszont, hogy amennyiben a lakbéreket azzal vetjük össze, hogy a nem lakott ingatlanoknak mekkora része

Airbnb, akkor a korreláció gyengül, de így is egy közepes erősségű kapcsolatról beszélhetünk.



Azt viszont egy regressziós egyenlet önmagában nem mutatja meg, hogy a két változó (lakbér és Airbnb jelenlét) közül melyik a függő (aminek értékét a másik változó értéke magyarázza) és melyik a független (ami determinálja egy másik változó értékét). Tehát azt ennyiből nem tudhatjuk biztosra, hogy a jelentős Airbnb kínálat miatt magasabbak a hosszútávú bérleti költségek, vagy azért itt jelentek meg nagy számban az Airbnb-k, mert ezek a kerületek drágábbak, tehát nagyobb befektetési megtérüléssel számolhatnak.

A lakhatási válság problémái azonban nem csak a lakások árának és a bérleti díjak emelkedésében mutatkoznak meg, hanem az ezzel összefüggésben álló elnéptelenedésben is. Ezekben a kerületekben pedig rengeteg lakást lehetne bevonni, és segíteni lassítani ezt a főváros szempontjából káros tendenciát. Kérdéses azonban, hogy adott esetben egy teljes tiltás mellett is hányan mennének át a rövidtávú lakáskiadás piacáról a hosszútávú bérbeadásra. Joggal vetődhet fel, hogy a kiszorítani kívánt professzionális lakáskiadók átalakítanák korábbi lakásaikat és hostelként működtetnék tovább, vagy adott esetben eladnák a lakásokat olyan befektetőknek, akik hosszú távon üresen tartanák az ingatlanokat (várva a szabályozás esetleges jövőbeni lazítására anélkül, hogy addig valaki „lelakná” a lakást), ami nem csökkentené, csupán befagyasztaná a lakások árait.

Amennyiben tehát a lakosok végül a tiltás mellett döntenek, úgy a városvezetésnek, hogy elérje szociális szempontból pozitív céljait, olyan egyéb intézkedéseket is kell hoznia, amelyek motiválják a lakástulajdonosokat arra, hogy a birtokukban lévő ingatlanokat ne kivonják a piacról, hanem ellenkezőleg, kivigyék a piacra. ■■■■■

A TERÉZVÁROSI EREDMÉNYEK

A szavazáson végül 6083 lakos vett részt, ami a szavazásra jogosultak (16 év feletti terézvárosi lakosok) 20,5 százaléka. Közülük 3265-en, azaz a jogosultak 53,67 százaléka az Airbnb kerületi betiltása mellett tette le a voksát. Az eredmények tükrében tehát Soproni Tamás a képviselő-testület elé terjeszti azt a szabálmódosítást, ami az Airbnb betiltását fogja kezdeményezni. Összességében tehát a szavazásra jogosultak 11 százaléka támogatta az Airbnb-k kerületi betiltását.

A részvételi arány magas volt, a hasonló formában megrendezett budapesti lakógyűlésen 2023-ban 136 000 fővárosi szavazott, ami a jogosultak 9 százaléka volt, a 2024. év elején megrendezett második lakógyűlésen viszont mindössze 25 ezren, ami kevesebb mint a jogosultak 2 százaléka.

Érdeemes az eredményekhez felidézni még a 2018-as, a kötelező záróra bevezetéséről szóló erzsébetvárosi népszavazást. Itt a részvétel 15,89 százalék volt, azonban a terézvárosi szavazástól eltérően ez hagyományos népszavazási formában zajlott, azaz csak egy nap lehetett szavazni és csak a nagykorúak vehettek részt a voksoláson, valamint csak személyesen lehetett szavazni, online nem. Az itt résztvevő 6888 emberből 4572 támogatta a kötelező zárórát, azaz a megjelent választók 66,38 százaléka. Ez azt jelenti, hogy az összes választásra jogosult 10,54 százaléka a kötelező záróra mellett állt.

A VII. kerületi népszavazás végül az alacsony részvétel miatt érvénytelen lett. Viszont ahogy látjuk a jogosultak közel ugyanakkora része szavazott a záróra mellett, mint most Terézvárosban az Airbnb tiltása mellett, azonban sokkal szűkebb keretek között. Amennyiben pedig a megjelentek szavazatainak eloszlását vizsgáljuk, úgy Erzsébetvárosban jóval nagyobb különbséggel nyert a tiltás, mint Terézvárosban. A szűk többség miatt tehát Soproni Tamásnak indítványának kisebb

lehet a legitimációja, mint a polgármester szeretné, a szállásadók érdekképviselete pedig akár erre támaszkodva érvelhet a szabályozás ellen.

Az ilyen megosztottságot, amit még a helyben népszerű polgármester sem tudott a betiltást támogatók jelentős többségévé fordítani, vélhetően a szabályozás kizárólagossága okozta. Az, hogy csak a tiltás és a szabályozatlanság között lehet választani, a már korábban kifejtett centralizált helyzet eredménye. A lakosság viszont joggal érezheti úgy, hogy bár mindenképp szükséges valamilyen szabályozás, azonban a teljes tiltás nem feltétlenül preferált megoldás. Erre a nehéz helyzetre a polgármester is reflektált több interjúban. A szavazáson viszont a betiltást támogatók alkottak viszonylag szűk többséget, így Soproni ígéretének megfelelően előterjeszti a szabálmódosításokat. Kérdéses viszont, hogy meddig lehetnek érvényben ezek, hisz a kormány már beszél egy lehetséges állami szintű szabályozásról, amely létrejötté esetén felülírja majd a helyi rendelkezéseket. Ennek tartalma viszont jelenleg nem ismert.

KONKLÚZIÓ

A terézvárosi helyzet tehát semmiképp sem egyszerű. A kerületben valóban nagymértékben vannak jelen az Airbnb-k, a sok, lakhatás szempontjából kihasználatlan ingatlan (aminek a rövidtávú szállások egy jelentős részét teszik ki) pedig hozzájárul az európai nagyvárosokat sújtó lakhatási válsághoz. A szavazást végül nagyjából 7 százalékpont különbséggel a betiltást támogatók nyerték, ennek azonban a legitimitása gyengébb lehet, mintha hagyományos népszavazási formában kérték volna ki a lakók véleményét. A polgármester viszont kezdeményezni fogja a rövidtávú lakásokra vonatkozó szabályok módosítását, fontos azonban, hogy ezek mellé valamilyen, a korábban Airbnb-ként működő ingatlanokat a hosszútávú lakáskiadás piacára átterelő szabályozást is hozzanak, hisz ezzel valóban növelhetik a kerületi albérletek számát, mérsékelve az árakat (vagy legalább azok növekedését) is.

