



A magán szállásadás helyzetének áttekintése, 1997–2009

Szerző: Koziel Miklós¹

A 110/1997. (VI. 25.) Kormányrendelet a magán szálláshelyek idegenforgalmi célú hasznosításáról közel 40 ezer legálisan működő magán szállásadó (fizetővendéglátó és falusi szállásadó) tevékenységét befolyásolta. A jogszabály pozitív és negatív hatásainak vizsgálata a szolgáltatással kapcsolatos, KSH által gyűjtött adatokon alapul, amelyeket a gyakorlati tapasztalatok, valamint a saját kutatások egészítenek ki. A cikk bemutatja, hogy a statisztikailag kimutatható folyamatos vendégszám-növekedéssel szemben hogyan csökken az egyes magán szálláshelyekre jutó árbevétel. Továbbá választ igyekszik adni arra, hogy a döntéshozói intézkedések mennyire hatékonyak a magán szállásadói szolgáltatás problémáinak megoldásában, illetve milyen mértékben veszik figyelembe a civil kezdeményezéseket. A tanulmány javaslatokat fogalmaz meg a szabályozás korszerűsítésére, a magán szállások egyszerűbb, hatékonyabb értékesíthetőségére, valamint a fejlesztési irányokra.

A 2009-ben hatálytalanított 110/1997 Kormányrendelet helyett a 239/2009 (X. 20.) Kormányrendelet egységesen szabályozza a hazai turisztikai célú szállásszolgáltatást.

Kulcsszavak: magán szállás, kapacitásadatok, forgalmi adatok, falusi szállásadó, fizetővendéglátó.

1. Bevezető

Folyamatosan változó világunkban az egyre nagyobb fogyasztói igények szükségessé teszik annak áttekintését, hogy a magán szállásadás területén mennyire tudunk lépést tartani a vendég elvárásaival. A statisztikai adatokból az látható, hogy bővül a vendégek és vendégfogadók száma, ugyanakkor a magán szállásadás jövedelmezősége reálértéken (azaz a pénzben kifejezett érték és az árindex hányadosával) számolva csökkenő tendenciát mutat, abszolút értéken is csak 2007-ben érte el az 1998. évi bevételi szintet. A magán szállások értékesítése egyre nehezebb és költségesebb. Lényegesen nem csökkent a papír alapú invitatív és informatív kiadványok jelentősége, illetve rohamosan nő az igény az internetes információszolgáltatásokra és az online foglalási rendszerekre. E tanulmány a változásokat elemzi, rámutat az utóbbi tíz évben tett állami intézkedések következményeire, valamint igyekszik a valós gondok megoldására javaslatokat tenni.

A tanulmány elkészítése során (a kétféle adatgyűjtés nagy mértékben eltérő elemszáma miatt tájékoztató jelleggel) összevetésre kerültek a Falusi Turizmus Centrum² kapacitás- és forgalmi adatai és a Központi

Statisztikai Hivatal (KSH) által publikált adatok, ami megerősítette, hogy a tanulmány KSH-adatokra alapozott elemzései és következtetései a valóságos helyzetet tükrözik.

2. Előzmények

Hazánkban a turisztikai célú magán szállásadás az 1930-as évekig nyúlik vissza. A jelentős természeti vonzerővel rendelkező Balaton, Mátra és Dunakanyar üdülőkörzetekben kezdtek működni az első falusi vendégfogadók (magán szállásadók), azaz azok a magán személyek, akik saját lakóházukban turisztikai céllal vendéget fogadtak.

A II. világháború utáni elszorvasztásukat követően csak az 1970-es években lett ismét jelentősége a magán szállásoknak. A korábban monopol helyzetben lévő IBUSZ mellett az Express és a Cooptourist is szervezett formában kialakította külföldi és hazai turisták részére a fizetővendéglátó-hálózatát.

1989-ben új színfoltként jelentkezett a falusi vendégfogadás, majd az 1990-es évek elején a magán szállásadás a tevékenység liberalizálása, a jogszabályi háttér deregulációja révén tovább erősödött. Megszűnt az addig kötelező „Fizetővendéglátó igazolvány”, aminek következtében átláthatatlanná vált a magán szállásadás.

Az alanyi jogon végezhető magán szállásadói tevékenység következtében szinte egy csapásra megszűnt a szervezett magán szállásadás, a 100–120 ezerre becsült fizetővendéglátó jelentős része „falusi turizmusnak” nevezte magát, az akkori divat szerint, és a 300 000 forint bevételig szóló adómentességgel „takaródzott”, felhagyott a szervezett szálláshely-közvetítés igénybevételével.

¹ A szerző a Magyar Turisztikai Egyesület (MATUR) Falusi Turizmus Tagozat elnöke, e-mail cím: ftur@ftur.hu.

² A Falusi Turizmus Centrum az országban az egyetlen, magán szállások értékesítésére szakosodott, 1995 óta működő iroda. Kifejezetten a magán szállásadók piacra segítésével, vendégszervezéssel foglalkozik. 1998-ban a falusi szállásadók 9%-át forgalmazta, 2007-ben pedig a falusi szállásadók 1%-a volt értékesítési kapcsolatban a Falusi Turizmus Centrummal (www.falutur.hu).



Az 1990. évi 192 ezres kereskedelmiszálláshely-kapacitást csúcsidőszakokban hozzávetőleg 500 ezer³ férőhelyet biztosító magánszállásadói kapacitás egészítette ki.

A magánszállásadás pontatlan, megtévesztő elnevezés. Több civil szervezet, így a MATUR is kezdeményezte 1995–96-ban, hogy a köztudatban elterjedt „falusi turizmus” – amelynek szolgáltatója az „alanyi jogán” tevékenykedő „falusi vendégfogadó” – elnevezés használatát szabályozzák. Az akkori szakmai irányítás ezt úgy valószínűsítette meg, hogy a magánszállásokra vonatkozó rendeletet kiterjesztette a fizetővendéglátásra. (A jogszabály mögött az a logika húzódott, hogy ha van már működési engedélyhez kötött „kereskedelmi szálláshely” fogalom, és a szállásadást külön engedélyezési eljárás nélkül is lehet gyakorolni, akkor ésszerű a „magánszálláshely” megkülönböztető gyűjtőnév bevezetése.)

A jogalkotó eredeti elképzelése az volt, hogy a magánszállásadás kategóriát fizetővendéglátókra és falusi vendéglátókra osztja fel. Az egyeztetések során a MATUR javasolta, hogy a rendelet használja a néhány év alatt közismertté vált, és a tevékenységet jobban tükröző „falusi vendégfogadó” kifejezést, és kifogásolta a „fizetővendéglátó” szóhasználatot, hiszen a fizetővendéglátó alanyi jogon nem szolgáltatathat étkezést, szemben a falusi vendégfogadóval, akinél kifejezetten támogatott volt a szállásadáshoz kapcsolt ellátás biztosítása.

A jogalkotói akarat győzött, a magánszálláshelyek idegenforgalmi célú hasznosítására vonatkozó, 1997-ben véglegesített 110/1997. sz. Kormányrendeletben maradt a „fizetővendéglátás”, és új kifejezést építettek be, a „falusi szállásadó” szókapcsolatot.

Rövidesen hatályba lépett a 45/1998. számú IKIM rendelet is, amely a magyarországi szálláshelyek besorolási követelményeit írta elő. E két rendelet „szelleme” szerint a magánszállásadás – alkalmi jellegénél fogva – statisztikai szempontból nem tartozik a kereskedelmi szálláshelyek közé. A KSH a mai napig külön kezeli a magánszállások statisztikai adatait, hiszen a rendelet a kapacitásról évente kétszer, míg a forgalmi adatokról évente egy alkalommal ír elő adatszolgáltatási kötelezettséget. Részben a kereskedelmi, illetve nem kereskedelmi státuszának tudható be, hogy a magánszállásadás a turizmus szakma „mostohagyereke”, lényegében a Nemzeti turizmusfejlesztési stratégia sem tér ki rá.

A fent említett rendeleteknél a jogalkotó a Falusi Turizmus Országos Szövetségének (FTOSZ, ma Falusi és Agroturizmus Országos Szövetsége, FATOSZ) falusi vendégfogadásra vonatkozó belső szabályozását, valamint a magánszállásadók 2%-át képviselő Budapesti Fizetővendéglátók Szövetsége előírásait és értékesítési

gyakorlatát vette figyelembe, ezt terjesztette ki országos hatályúvá. Megjegyzendő, hogy a közel 30 000 fizetővendéglátónak nincs országos érdeket képviselő civil szervezete. Ennek következményeként a magánszállásadáson belül két egymásnak is ellentmondó előírás jelent meg a rendeletekben annak ellenére, hogy marketing és értékesíthetőség szempontjából országos viszonylatban szinte azonos a magánszállásokkal szembeni vásárlói elvárás.

A Magyar Turisztikai Egyesület (MATUR) csak a megjelenést követően véleményezhette a rendeleteket, ezek lényege a következő volt:

- hiányolta a „falusi turizmus” értelmezésének szabatos meghatározását,
- helytelennek találta, hogy azonos szállásadási formán belül kétféle besorolási rendszer lépett életbe (napraforgós, illetve osztályba sorolás),
- kifogásolta, hogy a szabályozás kiforrotlan, általánosan nem alkalmazható, mivel egy szakmai szövetség minősítési rendszerére hivatkozik a kormányrendelet.

2003-ban a két rendelet felülvizsgálatánál a MATUR észrevételeit és javaslatait ismét figyelmen kívül hagyta a jogalkotó.

Ellentétben a hatályos szabályokkal, a Széchenyi-terv kiírásánál figyelmen kívül hagyták, hogy a „falusi turizmus” magánszemélyek alanyi jogú tevékenysége. A pályázaton csak a bejegyzett vállalkozások indulhattak, ezért 2005-ben – utólag – úgy módosult a rendelet, hogy a jogszabályalkotó a gazdálkodó szervezetekre is kiterjesztette a rendelet hatályát, egyben megszüntette a „legfeljebb 5 szoba, legfeljebb 10 ágy” kapacitáskorlátozást.

A MATUR a készülő „turizmus törvény” 2005. júliusi véleményezésében ismét összefoglalta a korábbi észrevételeket és javaslatokat, amelyeket elutasítottak, így e tanulmány azokat megismétli, egyben szorgalmazza a jogalkotó munkamódszerének finomítását a szakmai szervezetek irányában is.

3. Helyzetkép, 1997–2009

A kötelezően gyűjtött KSH-adatok elemzéséből ismerhető meg a magánszállásadás mai állapota tíz év tükrében. A rendelkezésre álló adatok alapján azonnal feltűnik, hogy az 1980-as évek elején 100–120 ezerre „taksált” magánszállásadói létszám az 1998. évi kötelező regisztráció idejére 34 ezerre csappant (illetve feltehetőleg sokan nem regisztráltatták magukat). Így alkalmilag (elsődlegesen az ünnepeken és a turisztikai főszezonban) 173 ezerrel egészítette ki a 192 ezer férőhelyes kereskedelmiszálláshely-kapacitást.

A kapacitásra (szálláshelyenként a szobák és az ágyak száma) és a vendégforgalomra (a vendégek és

³ Becslés a korabeli utazási irodai információk alapján, pontos adat nem áll rendelkezésre.



TÉNYEK ÉS ELŐREJELZÉSEK

a vendégéjszakák száma) vonatkozó adatokat, ahogy említettük, a KSH gyűjti és összesíti. Ahhoz azonban, hogy a magánzállásadáról világos képet lehessen alkotni, további adatok ismerete szükséges. Jelen tanulmány a Falusi Turizmus Centrumnál nyilvántartott és a nyilvános katalógusokban megjelent szállásáradatokat figyelembe véve vizsgálja a magánzállásadából származó éves bevételeket. E kétféle adattípus alapján már jó megközelítéssel lehet becsülni a magánzállásadás jövedelmezőségét és kiszámítani a kapacitáskihasználtságot is.

Mivel a magánzállásadás alkalmi szolgáltatás, megtévesztő lenne, ha az év 365 napjára vetítenénk az adatokat. A szálláshely-kihasználtság számításánál akkor kapunk reális képet, ha egy átlagos magánzállás nyitva tartását évi 280 napban határozzuk meg. Ez a becslés azt feltételezi, hogy az összes szállásadó 50%-a (a városi, a hegyvidéki, a gyógyfürdő vagy egyéb jelentős vonzerő közelében szolgáltató és helyben élő szállásadók) egész évben, és a szállásadók 50%-a (az olyan vízparti vonzerőre alapozó szolgáltató, aki nem helyben lakik vagy a családi üdülőjében biztosít szállást) csak a tavasztól őszig tartó időszakban fogad vendéget.

A KSH által gyűjtött kapacitás- és vendégforgalom-adatok alakulását mutatja be az 1. táblázat. A külföldiek és belföldiek arányát nem vizsgáljuk, mert az a szállásadási jövedelmezőséget lényegesen nem befolyásolja. (Az 1998. évi 376 ezer külföldi és 197 ezer belföldi aránya 2009-re megfordult, mintegy 681 ezer hazai vendég és 280 ezer külföldi turista vett igénybe magánzálláshelyet).

A számsorokból látható, hogy a szálláshelyek száma 2003-ig folyamatosan nő, majd csökkenő tendencia mutatkozik, így 2009-ben 15%-kal több magánzálláshelyet regisztráltak, mint 1998-ban. A férőhelykapacitás 2009-re 31%-kal bővült, a vendégszám pedig 68%-kal emelkedett 1998-hoz képest. A KSH-adatokból csak a vendégéjszakák számának alakulása figyelmeztet

a tennivalókra: a 2005-ös mélypont után némi javulás történt ugyan, de a 2009. évi adat csak 1%-kal magasabb, mint amennyi 1998-ban volt.

A KSH-adatok alapján kiszámítható a szállások éves kapacitáskihasználtsága, az egy vendégfogadó helyre jutó vendégéjszakák száma, valamint a szerző által gyűjtött szállásáradatok felhasználásával az egy szállásadóra eső éves szállásadásból származó bevétel. Ezek alakulását szemlélteti a 2. táblázat.

1998 és 2009 között az egy magánzállásadóra jutó átlagos vendégéjszakaszám éves szinten 109-ről 96 vendégéjszakára csökkent, az éves kapacitáskihasználtság (a szállások átlagos, 280 napos „szezont” figyelembe vételével korrigált kihasználtsága éves szinten) 7,6%-ról 6,0%-ra esett vissza. A magánzálláshelyek kapacitáskihasználtsága 1998-tól évről évre romlott. Csak 2008-ban mutatott javulást, ám az is elmaradt az 1998. évi eredménytől.

A magánzállásadók szolgáltatási árai 1990 és 1998 között lényegesen emelkedtek, a 300–500 forintos ágyár a település és vendégfogadó által biztosított szolgáltatástól függően 1000–3000 forintra nőtt. A magánzállás kategóriában ez az árszint az, amit a piac még elfogad. Az elmúlt tíz esztendőben szinte változatlanok maradtak a magánzállásadói szállásárak, az inflációs hatáskat csak a frekventált helyeken lehetett érvényesíteni, a Falusi Turizmus Centrum 2004-es szállaskatalógusa például még 2008-ban is használható volt.

A magánzállásadó – szállásadásból származó – éves bevétele a vizsgált időszak alatt 2005-ig csökkent, csak 2006-tól tapasztalható hullámzó növekedés. A Falusi Turizmus Centrum által átlagosnak becsült 2500 forintos ágy/éjszaka áron számolva az egy szállásadó családra jutó 1998-as 271 280 forintos bevétel 2009-re 238 934 forintra csökkent.

Természetesen óriási szórás mutatható ki a néhány száz, turisztikailag frekventált helyen működő

1. táblázat

A magánzállásadást jellemző fő mutatók alakulása, 1998–2009

	Magánzállásadók		Kapacitás		Vendégek száma		Vendégéjszakák száma	
	száma	1998=100%	ágy	1998=100%	fő	1998=100%	éjszaka	1998=100%
1998	34 132	100	173 408	100	572 556	100	3 703 737	100
1999	39 289	115	200 371	116	634 834	111	4 015 363	108
2000	42 658	125	219 229	126	624 728	109	3 867 684	104
2001	43 840	128	228 702	132	655 951	115	3 813 191	103
2002	45 323	133	242 188	140	635 031	111	3 488 500	94
2003	45 353	133	245 787	142	648 825	113	3 393 330	92
2004	43 889	129	240 376	139	680 264	119	3 094 224	84
2005	42 881	126	239 911	138	667 011	116	2 948 870	80
2006	40 508	119	230 425	133	719 691	126	3 094 296	84
2007	38 715	113	223 114	129	913 089	159	3 730 937	101
2008	39 203	115	226 190	130	970 718	170	3 892 490	105
2009	39 310	115	227 455	131	960 960	168	3 757 300	101

Forrás: KSH-adatok alapján saját számítás



Kapacitáskihasználtság, jövedelmezőség a magánszállásadás területén, 1998–2009

	Egy szállásadóra jutó vendégéjszakák száma	Egy szállásadóra jutó átlagos bevétel		Éves kapacitás**	Éves kapacitáskihasználtság	
	éjszaka	forint	1998=100%	férőhely	%	1998=100%
1998	109	271 280	100	63 293 920	5,85	100
1999	102	255 502	94	73 135 415	5,49	94
2000	90	226 217	83	80 359 130	4,81	82
2001	87	217 129	80	83 476 230	4,56	78
2002	77	192 424	71	88 398 620	3,95	67
2003	76	189 102	70	88 526 370	3,83	66
2004	71	176 253	65	87 737 240	3,53	60
2005	69	171 922	63	87 567 515	3,37	58
2006	76	190 968	70	84 105 125	3,68	63
2007	96	240 408	89	81 009 925	4,61	79
2008	99	248 234	92	83 014 505	4,69	80
2009	96	238 934	88	83 017 425	4,53	77

* 2500 forint/éj/ágy árral számítva.

** Kapacitás*365 nap.

Forrás: KSH-adatok alapján saját számítás

és magas színvonalú szolgáltatásra is képes, valamint a néhány ezer, kifejezetten hátrányos körülmények között tevékenykedő magánszállásadó között, hiszen a 39 310 magánszállásadó 2009-ben 1409 hazai település valamelyikén tevékenykedett.

A KSH-adatok szerint 1998-ban Magyarországon az összes szálláshely-kapacitásból (463 ezer férőhely) a kereskedelmi szálláshelyek részesedése 62%, a magánszállásoké 38% volt, illetve 2009-ben az 529 ezer férőhelyből 57% volt a kereskedelmi szálláshelyek és 43% a magánszállások kapacitásaránya, így – a főszezonban és az ünnepeken – a magánszállások kapacitása jelentősen segítette az ország vendégfogadási képességét.

Miután a jogalkotó 1997-ben két nagy csoportra bontotta a magánszállásadást⁴, az 1998. évi statisztika 31 734 fizetővendéglátót (86,6%) és 4893 (13,4%) falusi szállásadót regisztrált. Az eredeti rendelet, valamint a 2006-tól érvényes módosítás rendezési elvként taxatív felsorolást mellékel azokról a településekről, ahol nem alkalmazható a falusi szállásadás.

A 2009 októberéig hatályos magánszállás-rendelet szerint 2006-tól mintegy 3000 szállásadó vált fizetővendéglátóból falusi szállásadóvá. Ennek következtében 2009-ben 74%-26% a fizetővendéglátók-falusi szállásadók aránya, míg a KSH hivatalos adatai szerint

továbbra is 82%-18% ez az arány. E rendezetlenséget oldotta fel a 239/2009. Kormányrendelet, amely a magánszállásokat „egyéb szálláshelyek” közé sorolva a működésüket a kereskedelmi szálláshelyek között szabályozza.

A fizetővendéglátók létszámának növekedésével szemben szinte stagnált a vendégszám és folyamatosan csökkent a vendégéjszakák száma, aminek következtében sokan végképp tarthatatlannak találták a kedvezményes adóterheket is, így fejlesztés helyett inkább megszüntették a (legális) vendégfogadást. A többnyire kiemelt üdülőhelyen működő magánszállások visszaszorulását a kereskedelmi szálláshelyek öröndetes növekedése is befolyásolta.

A fizetővendéglátói kapacitás csökkenése és a 2006-tól tapasztalható erőteljesebb vendégszám-növekedés következtében valamelyest javult a fizetővendéglátás jövedelmezősége, ami pedig az egy szállásadóra vetített bevételt illeti, abszolút érteken számolva még mindig mintegy 11%-kal elmaradt az 1989-es bázistól. A rendelet szerint korrigált adatokat figyelembe véve a helyzet még rosszabb, tíz év alatt már 20%-kal kevesebb, mint 1998-ban volt.

Az átsorolás 1998-as szintre vitte a szállásadók számát, s habár 1998-hoz képest valamelyest még így is nőtt a vendégszám, de az átlagos tartózkodási idő csökkenése miatt a szálláshely-kihhasználtság nem érte el a tíz év előtti szintet.

Jövedelmezőség szerint is lényeges különbség mutatható ki a falusi szállásadók és a fizetővendéglátók „ágyára” között, amit a szolgáltatás helye befolyásol. A falusi szállásadók 1500–2500 Ft-os ágyarral fogadnak vendéget, míg az ismertebb fogadóterületen, városokban szolgáltató fizetővendéglátóknál 2000–3000 Ft volt az elfogadott szállásár.

⁴ A többször módosított 110/1997. Kormányrendelet hatályos változata 2006-tól érvényes. Egyik lényeges változtatás a tevékenység helyének meghatározása módosult, korábban „... fizetővendéglátás a városokban, kiemelt gyógyhelyeken, kiemelt üdülőhelyeken, a gyógy- vagy üdülőhelyeken folytatott magánszállásadói tevékenység” volt, 2006-tól pedig a rendelet 1. számú mellékletének taxatív felsorolása határozza meg, hogy mely településeken nem működhet falusi szállásadó.



TÉNYEK ÉS ELŐREJELZÉSEK

Az elmúlt tíz évben a fizetővendéglátókhöz képest valamivel kedvezőbben alakult a falusi vendégfogadók helyzete, amihez nagyban hozzájárult az alanyi adómentesség 800 000 forintos bevételéig, amit – tapasztalataink szerint – csak nagyon kevesen (néhány tucatra tehetően) közelítenek meg. (Az átlagos éves bevétel családonként az átlagos 1500–2500 forint/ágy/éjszaka ár mellett 150 000–250 000 forint.)

A falusi szállásadók összetétele az elmúlt húsz esztendőben alig változott a Falusi Turizmus Centrum információi szerint. Az értékesítésre kínált szállásait a használaton kívüli szobák (20%), a kialakított apartmanok (30%) és a családi kikapcsolódásra átalakított vendégházak (50%) alkotják. A falusi szállásadók foglalkozásukat tekintve főként adminisztratív területen dolgozók, illetve nyugdíjasok, akik csak saját célra vagy hobbi jelleggel tartanak állatot, művelik a kertjeiket.

A Falusi Turizmus Centrumnak csak a falusi szállásadás vendégkörének megoszlására vonatkozóan van információja, amely a 2003–2005 közötti felmérés szerint a következőképp alakult: 70% gyermekes családok (nyaralás, üdülés), 10% fiatal, kirándulást kedvelő társaságok (ősztől tavaszig, egy-két éjszakás tartózkodással), 10% párok (egész évben, egy-két éjszakás tartózkodással), 10% nyugdíjas-unoka (egész évben, ahol a szállásadó étkezést is tud biztosítani).

A falusi szállásadók bevétele csak 2006-ban közelítette meg az 1998-as bázisét, s csak 2007-ben volt 13%-kal (azaz csupán évi 15–20 ezer forinttal) több bevétele a falusi szállásadásból, mint 1998-ban.

A falusi szállásadók körébe átkerült volt fizetővendéglátók (kisvárosokban tevékenykedő magánzállásadók) pozitív irányba mozdították el a 2008. évi adatokat. Jobb lett ezáltal a kapacitáskihasználtság, így 12%-kal lett nagyobb az átlagos bevétel. Míg a vendégszám-növekedés a KSH statisztikában 241%-os volt az 1998. évihez képest, a volt fizetővendéglátókkal együtt 372%-os növekedés mutatható ki.

A 2006 óta falusi szállásadóvá lett 3000 fizetővendéglátó közel 43%-kal emelte a falusi szállásadók létszámát. Az átsorolt szállásadók túlnyomó többsége azonban nem tért át a „napraforgós” minősítésre, továbbra is a három csillag- és két apartmanosztály valamelyikét használta, ami rendkívül kedvezőtlen hatással volt a vendégkör magánzállásokkal kapcsolatos bizalmára. A szervezett magánzállás-értékesítésre pedig alkalmatlan a kialakult helyzet.

A rendeleti átsorolásokra tekintettel 2007-ben áttekintésre került a magánzállásadás területi megoszlása. Ennek ismétlésére a későbbi években nem került sor, mivel az összesített KSH-adatokban a magánzállás-helyek tekintetében lényeges elmozdulás nem történt.

Ha települések szerint vizsgáljuk a magánzállásadók adatait, akkor a 110/1997. Kormányrendeletet

figyelembe vevő adatbázis szerint 2007-ben 82 településen működött a 29 ezer fizetővendéglátó és 1342 településen a tizezer falusi szállásadó. Van néhány település az országnak, ahol a fizetővendéglátás és a falusi szállásadás egyaránt megtalálható (például Kecskemét tipikus fizetővendéglátó hely, de a Kecskeméthez tartozó tanyás térség a falusi szállásadás klasszikus színhelye).

A fizetővendéglátók településenkénti megoszlása a helyi vonzerő függvényében nagy szórást mutat. Az átlagos 353 fizetővendéglátó/településhez képest Siófokon 2686 szolgáltató működött 2007-ben, míg a legkevesebb fizetővendéglátó Salgótarjánban volt, mindössze öt. Tíz településen ezernél több fizetővendéglátó működött (nyolc balatoni üdülőhely, valamint Harkány és Hajdúszoboszló), a középmezőnybe (az átlagnál több, vagyis 353–1000 szállásadó) tizenöt település tartozik, míg az átlagot (100–353 szállás) megközelítő magánzállásadói létszám tizenhét településen volt 2007-ben.

A falusi szállásadók országos megoszlása az említett 2007-es elemzés szerint a következőképp alakult: 15 településen 101–500 falusi szállásadó működik, 20 településen 51–100, 20 településen 11–50, 622 településen 2–10, illetve 509 településen egy-egy falusi szállásadó található.

A falusi szállásadók települési megoszlásánál is a helyi vonzerő befolyásolta a szolgáltatók számát, jellemző, hogy a „vizes”, (élővízes, termálvízes stranddal, gyógyfürdővel rendelkező) községekben volt a legtöbb magánzállásadó. A 2007-es adatok szerint falusi szállás kategóriában 383 szálláshellyel Dombóvár áll az élen, és Bogács (313 szállás), Abádszalók (298 szállás), Mezőkövesd (217 szállás) az a három település, ahol kétszáznál több magánzállásadó szolgált.

Fejleszthetőség szempontjából kritikusnak tekinthető az a félezer település, ahol településenként mindössze egy-egy falusi szállásadó található. Reményt keltő, hogy ennél kicsit jobb helyzetben van az a hatszáz község, ahol a helyi összefogás eredményeként településenként már legalább kettő-tíz szállásadó tevékenykedik.

A 2009. október 26-tól hatályos rendelet egységesen szabályozza a magánzállásokat, továbbra is használja a „falusi szálláshely” fogalmát, de egységesen határozza meg az „egyéb szállásokra” alkalmazandó szolgáltatási feltételeket.

⁵ Falusi szálláshely: a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. törvény szerint kiemelt üdülőkörzethez nem tartozó települések, valamint a természetes gyógytényezőkről szóló külön jogszabály alapján törzskönyvezett gyógyhelyek kivételével az 5000 fő alatti településeken, illetve a 100 fő/km² népsűrűség alatti területeken található olyan egyéb szálláshely, amelyet úgy alakítottak ki, hogy abban a falusi életkörülmények, a helyi vidéki szokások és kultúra, valamint a mezőgazdasági hagyományok komplex módon, adott esetben kapcsolódó szolgáltatásokkal együtt bemutatásra kerüljenek.



A KSH és az általunk számított számsorok alapján megállapítható, hogy ha nem nő megfelelő ütemben a vendégforgalom (illetve, ha közben folyamatosan csökken a vendégek átlagos tartózkodási ideje és gyarapodik a szálláshelyek száma), akkor a magánszállásadás bevétele egyre kevesebb, amelyet csak a vendégfogadók számának drasztikus csökkenése (illetve valójában feltehetően a szürke gazdaságba vonulása) képes megállítani, vagy pozitív irányba fordítani.

A jelenleg még negatív irányba mutató kapacitáskihasználtsági, illetve jövedelmezőségi mutató pozitív irányba forduláshoz hozzájárulhat a turisztikai desztinációmenedzsmet (TDM) szervezetek megalakulása, mivel van remény arra, hogy hatékonyan sikerül feltárni az ország turisztikai lehetőségeit, és közös összefogással, tudatos tervezéssel sikerül a kapacitásokat kihasználni.

4. A magánszállásadás szabályozásának hatása, 1997–2009

A szabályozás pozitív hatásaira árnyékot vetnek a rendeletek negatívumai, amit a Matur annak idején (1997–98) azonnal észrevételezett. Mára bebizonyosodott, hogy megalapozott volt az akkor jelzett aggodalom.

A 110/1997. Kormányrendeletben nem lett körültekintően meghatározva a fizetővendéglátás és a falusi vendégfogadás (hivatalosan „falusi szállásadás” népszerűen „falusi turizmus”) közötti alapvető különbség. Máig nem tisztázott, hogy a két szolgáltatás között mi a szakmailag indokolható azonosság, és mi a különbség. Szakmai berkekben sem egyértelmű, hogy a magánszállásadás kereskedelmi szállások közé sorolandó-e, vagy sem. A rendeletben használt kifejezések nem lettek definiálva (például a „tanyás térség” fogalma alkalmazható-e a Salgótarjánhoz tartozó Rónafalu hegyvidéki település részén).

A Matur álláspontja szerint hibás döntés volt, hogy a 45/1998. IKIM rendelet alapvetően más elvek szerint határozta meg a fizetővendéglátás feltételeit és szabályait, mint a falusi szállásadásét. A Matur véleménye szerint az alapszolgáltatásnak azonosnak kell lenni, vagyis elnevezéstől függetlenül azonosan kell a szállás-szolgáltatás minőségi feltételeit meghatározni. A falusi szállásadás (falusi turizmus) abban különbözik a fizetővendéglátástól, hogy a falusi vendégfogadónak olyan többlet kötelezettségei (például pihenőkert biztosítása) vannak, ami a fizetővendéglátásnál nem feltétel, illetve a falusi vendégfogadó különleges jogosítványa, hogy vendégének ételt adhat, lovagoltathat, kézművességet, kismesterséget bemutathat, taníthat stb., ezeket alanyi jogon (mindennemű külön engedély nélkül) végezheti.

A Matur álláspontja szerint szakmailag nem védhető, hogy külön mellékletekben, kétféleképpen legyen besorolva két, lényegében azonos szolgáltatást nyújtó

tevékenység, az egyik ötféle osztályba legyen sorolva (1, 2, 3 csillag, apartman, apartman de lux besorolás) a másik pedig négy kategória szerint legyen (nem osztályba sorolva, amit a többi szállástípus használ hanem) minősítve (1, 2, 3, 4 napraforgó besorolás). Bebizonyosodott, hogy a felemás módon besorolt szállások marketingje megoldhatatlan, a vendég szempontjából értelmezhetetlen. A FATOSZ által – eredetileg – védjegyként kidolgozott „napraforgós” megjelölést egyre többen használják illetéktelenül (interneten, kiadványokban találkozhatunk azzal, hogy például panziók is használják a napraforgós besorolási jelölést).

A „falusi turizmust” – összesen a „falusi turizmusa” fogalommal – már kormányzati szinten is különbözőképp értelmezik, és rendre csak utólagos finomítással harmonizálják a jogalkotók.

Erre szolgáltat példát, hogy az első Széchenyi-terv kiírása idején a Pénzügyi Minisztérium az szja-törvényben – szerintünk is helyesen – például a falusi turizmus szolgáltatás alanyának a magánszállásadók közül ma is azt a magánszemélyt tekintette – és biztosított adómentességet a tevékenységre – aki az eredeti 110/1997. sz. Kormányrendelet értelmében alanyi jogon szolgáltat, és legfeljebb 5 szobában 10 ágy kapacitással rendelkezett.

Ugyanakkor az FVM a Széchenyi-terv pályáztatásánál falusi turizmus címszó alatt kizárólag a bejegyzett vállalkozásoknak adott lehetőséget szálláshely létesítésre, holott az akkori hatályos rendelet értelmében még a vállalkozásokra nem vonatkozott a magánszállás-rendelet.

Bizonytalan a jogalkalmazó önkormányzati hatóság is. Feltehetően ennek tudható be, hogy a 3000 fizetővendéglátó az éves statisztikai jelentésekben nem lett átsorolva falusi szállásadóvá.

A közigazgatási hely szerinti besorolás további zavarokat, félreértéseket, okoz például az, hogy „tanyás térségnek” neveznek egy hegyvidéki városhoz csatolt kistelepülést is.

Az új, 239/2009. Kormányrendelet a felsorolt anomáliákat részben rendezte, alapfeltételeket írt elő a szolgáltatásoknál, illetve bevezette a védjegyhasználatot, amelynek kidolgozását a szakmai szervezetekre bízta.

5. A falu turizmusa nem egyenlő a falusi turizmussal

Az 1989-ben alakult, a falusi vendégfogadást újra meghonosító Falusi-Tanyai Vendégfogadók Szövetsége alapító tagjaként, a kilencvenes évek elején végzett szövetségi kutatások (Észak-Magyarország vendégfogadóinak személyes felmérése) értékelése hívta fel a szakmai kormányzat figyelmét a falusi vendégfogadás fogalmi értelmezésének hiányosságaira. Az 1995-ben létrehozott



Falusi Turizmus Centrum vendégszervező iroda működése során szerzett tapasztalatok (2009-ig mintegy 700, az ország különböző területén szolgáltató falusi vendégfogadó tevékenységének részletes megismerése) megerősítették, hogy folytatni kell a „falusi turizmus” és a „falu turizmusa” fogalom közötti kapcsolatok és különbségek feltárását, valamint a különböző fogalmak definiálását (a szolgáltatásnak ki az alanya és mi a tárgya, a tevékenység milyen feltételek meglétéhez köthető).

A köznyelvben, a vendégek körében a kilencvenes évek elején terjedt el a „falusi turizmus” szóhasználat, az írott sajtó, illetve az elektronikus média intenzív „rászegetésével”. E kifejezés alatt a turisztikai szakmai vezetés is a falusi vendégfogadást értette. Ennek egyértelmű bizonyítéka a 110/1997. Kormányrendelet, ahol a falusi szállásadás feltételei úgy szerepeltek, hogy az a falun élő magánszemély, aki legfeljebb 5 szoba, 10 ágy kapacitásig, egyszerű jegyzői regisztráció alapján folytathatta legálisan a szállásadói tevékenységet.

A Falusi Turizmus Centrum szállásadó partnereitől bekért több száz jegyzői regisztráció során kiderült, hogy a jogalkalmazásban óriási az eltérés, szinte önkormányzatonként változott a lajstromba vétel módja. Keveredett a „falusi szállásadás”, a „falusi turizmus”, a „falusi vendégfogadás”, a „falusi vendéglátás” elnevezés, illetve a fizetővendéglátásnál és a kereskedelmi szálláshelyeknél alkalmazott „osztálybasorolás” a „minősítéssel”, ami a szállások értékesítésénél, a vendégek hiteles tájékoztatásánál jelentett gondot.

Tapasztalataink szerint az önkormányzatok, a hatóság, szakhatóság, a társadalmi szervezetek, vállalkozások vagy magánszemélyek, illetve a turizmus megszólítottja, a vendég a „falusi turizmus” szóösszetétel hallatán, a kiterjesztett értelmű falusi vendégfogadásra (falusi magánszállásadásra) asszociál. Ezt a „falusi turizmus” szókapcsolatot – éppen a pontos meghatározatlansága miatt („gumifogalom”) – a jogalkotó a rendeleteiben nem használta. Ugyanakkor a köznyelvben, *szövegmagyarázatokban, nyilatkozatokban, sajtóanyagokban* nap mint nap találkozunk a kifejezéssel.

A „falusi turizmus” értelmezésénél könnyen bizonyítható az eredeti döntéshozói szándék, miszerint a „falusi turizmus”, „falusi vendégfogadás”, „falusi szállásadás” egyenlő a magánszemély alanyi jogon végzett szállásadásával és az ahhoz kapcsolódó turisztikai szolgáltatásaival. Az utóbbi években egyre *gyakrabban mosódik össze a „falu turizmusa”, a „vidék turizmusa” és a „falusi turizmus” kifejezés. Leszögezhető, hogy a vidék turizmusának (legyen az tanyás térség, község, nagyközség, kisváros vagy város falusias környezete) csak része a falusi turizmus, illetve, a falusi vendégfogadás a magánszállásadáson belül is csak egy önálló, jól körülírható turisztikai szakterület.*

A vidéken (is) gyakorolt turisztikai szolgáltatás, mint a szervezett lovagoltatás, kézművesség tanítása,

hagyományőrzés, hagyományos mesterségek bemutatása, illetve egyéb kulturális szolgáltatás a községben sem nevezhető „falusi turizmusnak”. De, ha ezek közül bármelyiket a magánszállásadó a fő szolgáltatásához kapcsolva biztosítja a szállóvendégének, akkor az már a „falu turizmusához” tartozó és „falusi turizmusként” értelmezhető, különböző kedvezményekkel támogatandó. A „falu turizmusához” tartozó, de a magánszállásadástól függetlenül gyakorolható szolgáltatásokat a jogalkotó – a 136/2007. (VI. 13.) Kormányrendelet – szabályozta, ami a 2009. évi dereguláció folytán a hatályát veszítette.

6. Javaslat az átfogó szabályozás módosítására

A magánszállásadásra vonatkozó rendeletek 2003. évi felülvizsgálatakor a MATUR javaslatok annak ellenére nem kerültek elfogadásra, hogy a MATUR a Falusi és Agroturizmus Országos Szövetsége képviselőjével közösen egyeztetett a döntéshozóval, és a felvetett problémák tekintetében a felek részben egyezsége jutottak. A 2006. évtől hatályos módosítás szintén figyelmen kívül hagyta a MATUR javaslatokat. A MATUR ezért ismétlen javasolja a vonatkozó rendeletek felülvizsgálatát és a szükséges módosítások megtételét.

A MATUR javasolta, hogy a 110/1997. Kormányrendelet, valamint a 45/1998. IKIM rendelet egészüljön ki fogalmi meghatározásokkal, illetve legyen egységes a magánszállások besorolása.

A falusi szállásadó – besorolás szerinti szolgáltatása – mindennel rendelkezik, amit a fizetővendéglátó tud biztosítani. Ugyanakkor a falusi szállásadó többlet szolgáltatásainak szabályai az egységesített magánszállás rendelet azonos mellékletébe beépíthető.

Megyeszékhelyeken, megyei jogú városokban, egész évben működő gyógyfürdőhely környékén indokolt, hogy egész évre számítva adózzon a fizetővendéglátó. A vízparti vagy csak idényszerűen látogatható vonzerővel rendelkező településeken túladóztatott a fizetővendéglátó. A fizetővendéglátók kedvezményes adózása legyen az idényszerűséghez igazítva.

A turisztikai célú pályázati kiírásoknál – a javasolt fogalmakat használva – világosan legyen meghatározva és közzétéve a pályázatok célja és a pályázók köre. A pályázatok céljánál ne az új szálláshelyek kialakítása, hanem a meglévő szállások és szolgáltatások minőségi színvonalának emelése legyen a cél, a *pályázatok elbírálásánál a pályázó korábbi munkássága legyen előtérbe helyezve.*

A falusi turizmust illetően feladat továbbá, hogy a szálláshely egy olyan turisztikai termék legyen fejlesztve, amely a turistának megfelelő vonzerőt és élményt nyújt. Ezt a szállásadók külön-külön nem képesek megvalósítani, hanem csak a helyi, térségi közösség hozhatja létre, ezért célszerű a partnerség kialakítására



hivatott TDM-hálózat egyik kiemelt feladatává tenni, amit a magán szállásadók egyesületbe szervezésével célszerű megvalósítani.

A magán szállások értékesítése a nagyszámú egyedi kínálat miatt jelentősen eltér a kereskedelmi szállások piacra vitelétől. A magán szállások értékesítésénél fontos szerepe van a magán szállásokra szakosodott önálló vendégszervezésnek, ezek segítése szakmai teendő.

A magán szállások iránti belföldi kereslet növekedésében fontos szerepe van az üdülési csekknek, azonban csak a magán szállásadók 8-9%-a elfogadóhely. A csekk-elfogadást gátolja az elfogadással kapcsolatos, a magán szállásadói bevételekhez képest magas adminisztrációs költség, amit – ha biztosított a jogi háttér – szervezett csekkelfogadással lehet könnyíteni.

7. Összegzés

Magyarország szálláshely-kapacitásának jelenleg 43%-át biztosítják az időszakosan, alkalmi jelleggel működő magán szállások.

Magán szállásadással jelenleg mintegy 39 ezer család foglalkozik. Területi megoszlásban Somogy megye jeleskedik 11 ezer magán szállásadóval.

A gyarapodó szállodai beruházásokkal, fejlesztésekkel szemben a fizetővendéglátás esetében évek óta csökkenés tapasztalható (részben az átsorolás miatt, részben a bővülő szálloda- és panziókínálat következtében), miközben a falusi vendégfogadók száma 1998 és 2009 között megduplázódott.

A vendégszám növekedését az átlagos tartózkodási idő csökkenése kísérte. A vendégeken belül átrendeződés figyelhető meg: a külföldi vendégek száma csökkent, a belföldieké közel megháromszorozódott. A szállások (átlag 2500 forint/fő/éjszaka) nem követték az átlagos árszínvonal emelkedését, így a magán szállásadás jövedelmezősége abszolút értéken 2009-ben 11-12%-kal maradt el az 1998. évihez képest.

A fizetővendéglátóknál bekövetkezett erőteljes forgalomcsökkenés részben a magasabb szolgáltatási szintet biztosító kereskedelmi szálláshelyek bővülésével magyarázható, ami egészséges folyamatnak tekinthető. Azonban a fizetővendéglátásra továbbra is szükség van különösen a főszezonban, illetve azokon a településeken, településrészekben, ahol a kereskedelmi szálláshelyek nem lennének képesek rentábilisan működni.

A falusi vendégfogadás iránti igény lassan, de folyamatosan nő, ennek ellenére a megduplázódott szolgáltatói körnél erőteljes forgalomcsökkenés mutatható ki, ami szükségszerűen a szolgáltatási színvonal romlásához vezet. Tehát elsődlegesen nem a falusi szállások számának növelésére, hanem a meglévő kapacitás színvonalának emelésére, a szolgáltatások bővítésére van szükség.

A magán szállásadók 29%-a, azaz tízezer család falusi vendégfogadó. A szállásadók fele, mintegy 4500 család több mint tíz évvel ezelőtt kezdte el működését, szűkebb hazájában többnyire a falu turizmusának „motorja” volt. A folyamatos bevételcsökkenés miatt érthető az elkeseredettségük, a kívánatos fejlődés, fejlesztés helyett sok esetben a szolgáltatásuk szinten tartása is gondot okoz.

Véleményünk szerint a 239/2009. Kormányrendelet – azzal, hogy azonos feltételeket támaszt a szolgáltatással kapcsolatban – kedvező irányba terelte a magán szállásadást. Ha a jogszabály adta lehetőségekkel sikerül jól sáfarkodni (például bevezetésre kerülnek a civil védjegyzrendszerek), az a magán szállásoknak általánosságban csak az előnyére válhat, a falusi vendégfogadásnak pedig új perspektívát nyithat.

Ez különösen fontos a jelenlegi helyzetben, amikor a válság évek óta tartó gazdasági hatása a magán szállások területén is érzékelhető. A vendégszám ugyan lassú növekedést mutat, viszont a vendégéjszakák számának csökkenése jelentős, nem ritka a csupán két-három éjszaka „nyaralás”. A Falusi Turizmus Centrum tapasztalata szerint azokban az esetekben, amikor a szállásdíjak legalább 80%-át üdülési csekkben fizették, a szolgáltatás igénybevételének hosszát a birtokolt üdülési csekk értéke határozta meg. A vendégkör is némileg átrendeződött, az elmaradók egy részét pótolta az a réteg, akik korábban külföldre utaztak vagy hazai szállodai szolgáltatást vettek igénybe, ám most a lényegesen olcsóbb magán szállásokat választották.

A válságnak az utazások iránti érdeklődésre gyakorolt hatását jelzik számunkra internetes statisztikáink, a Google Analytics által előállított adatok, amelyek jellemzik a látogatókat, az egyes honlap elemek látogatottságát, hogyan, milyen forrásból talált meg a látogató, mennyi ideig maradt az oldalon, milyen információkat tekintett meg és vásárolt-e, vagy érdektelenség miatt távozott a honlapról. A Falusi Turizmus Centrum adatai szerint a korábbi dinamikus fejlődés 2007-ben érte el csúcspontját, 2008-ban 10%-kal, 2009-ben 14%-kal csökkent az utazás iránti érdeklődés az előző évhez képest. A realizálódott foglalások száma a két évben közel 50%-kal csökkent.

A nemzetközi tapasztalatok azt mutatják, hogy a válság hatása a turizmust csak átmeneti megtorpanásra kényszerítette, az iparág fejlődése folytatódni fog. Ha van fizetőképes kereslet, akkor elsődlegesen a jelentős vonzerővel rendelkező fogadóterületeken várható vendég- és vendégéjszakaszám-növekedés. Az elszórtan működő magán szállásadók számára ezért különleges fontossággal bír az összefogás, a TDM-ekbe tömörülés, hogy a kisebb jelentőségű turisztikai látnivalók, lehetőségek szakszerű csokorba szervezésével (az apró vonzerők erősítik egymást!) mielőbb képesek legyenek felzárkózni és a folyamatosan változó igényeknek megfelelni.