

Podlage za oblikovanje ukrepov v novem Zakonu o gostinstvu glede kratkoročnega oddajanja nastanitev



CPOEF (2020): Reference. Izdaja 27.10.2020. Center poslovne odličnosti Ekonomske fakultete, Ljubljana.

Projekt: »Podlage za oblikovanje ukrepov v novem Zakonu o gostinstvu glede kratkoročnega oddajanja nastanitev«
Naročnik: MGRT.

Izvajalec: CPOEF
Vodja projekta prof. dr. Ljubica Knežević Cvelbar
Ekspert: prof.dr. Damjan Vavpotič
Mednarodni eksperti (posvet): Sara Dolničar in Dorine Von Briel
Koordinacija projekta CPOEF: prof. dr. Ljubica Knežević Cvelbar

Vse pravice pridržane. Noben del gradiva se ne sme reproducirati ali kopirati v kakršni koli obliki: grafično, elektronsko ali mehanično, kar vključuje (ne da bi bilo omejeno na) fotokopiranje, snemanje, skeniranje, tipkanje ali katere koli druge oblike reproduciranja vsebine brez pisnega dovoljenja avtorja ali druge pravne ali fizične osebe, na katero bi avtor prenesel materialne avtorske pravice.

KAZALO

1. ANALIZA PONUDBE

Opis metodologije in podatkov	6
Ponudba namestitev kratkoročnega najema na ravni Slovenije na platformi Airbnb	7
Analiza osnovnih kazalnikov uspešnosti v letu 2019	10
Analiza petih destinacij z največjim številom ponudnikov na platformi Airbnb v letu 2019	12
Ljubljana	12
Piran	13
Bled	14
Koper	14
Kranjska Gora	15

2. MEDNARODNA PRIMERJAVA

	16
Nemčija, Berlin	18
Avstrija, Dunaj	21
Italija, Milano	23
Nizozemska, Amsterdam	25
Španija, Barcelona	27
Primerjava preučevanih primerov mednarodne prakse	29



1. ANALIZA PONUDBE

ANALIZA PONUDBE

Analiza ponudbe je skladno s projektno ponudbo in usklajevanjem z naročnikom strukturirana v štiri podpoglavja:

1. Opis metodologije in podatkov: podan s ciljem boljšega razumevanja analize in kakovosti ter obsega podatkov.
2. Analiza osnovnih parametrov ponudbe nepremičnin za kratkoročni najem na platformi Airbnb za obdobje 2015–2019 na ravni Slovenije: analiza zajema pregled števila nepremičnin, sob in ležišč v ponudbi na spletni platformi Airbnb.
3. Analiza kazalnikov »poslovanja« nepremičnin za kratkoročen najem turistov na platformi Airbnb v letu 2019 na ravni Slovenije: analiza zajema povprečno prodajno ceno, povprečen letni prihodek na najemnika ter povprečno število dni oddaje nepremičnine na platformi.
4. Analiza ponudbe nepremičnin za kratkoročen najem na platformi Airbnb v petih izbranih destinacijah – v analizi so zajete destinacije, ki imajo največje število nepremičnin na platformi Airbnb: Ljubljana, Piran, Bled, Koper in Kranjska Gora. V naštetih petih destinacijah je več kot polovica vseh ponudnikov na platformi Airbnb v Sloveniji. Za navedene destinacije je narejena ocena števila nepremičnin, ki se oddajajo v kratkoročni najem na platformi Airbnb, število sob, število ležišč, povprečne dnevne cene, povprečen letni prihodek na nepremičnino ter povprečno število dni oddaje nepremičnine na platformi.



OPIS METODOLOGIJE IN PODATKOV

Analiza je narejena na podlagi podatkov pridobljenih proti plačilu od podjetja AirDNA. Gre za hčerinsko podjetje Airbnb, ki se ukvarja s prodajo in analizo podatkov o nepremičninah za kratkoročni najem turistom, ki se oglašujejo na spletni platformi Airbnb. Nakup podatkov je bil pridobljen v novembru 2019.

Skupaj je v bazi **17.492 zapisov** o nepremičninah na območju Slovenije, ki se oddajajo na spletni platformi Airbnb in so bili zadnjič zajeti 16. 11. 2019. Zapisi z znanim datumom nastanka so nastali v letih med 2010 in 2019, z izjemo prvega zapisa, ki je nastal 19. 11. 2009 kot edini v letu 2009. Za namen te analize smo uporabili podatke od leta 2015 do 2019. Zadnji datum nastanka zapisa v bazi je 14. 11. 2019. Za vse podatke o cenah smo upoštevali poenotene vrednosti v USD, saj so originalne cene podane v štirih različnih valutah (v EUR, USD, GBP in CNY), v več zapisih pa so vrednosti na razpolago le v USD. Podatki v EUR so preračunani po referenčnem tečaju ECB na dan 9. 10. 2020 (1 USD = 1,1795 EUR).

Po prečiščevanju podatkov smo na koncu v analizo vključili **10.298 zapisov**. Zapise smo prečistili na način, ki je opisan spodaj:

1. Od 17.492 zapisov jih 2.184 ni imelo datuma nastanka, zato smo jih izločili iz nadaljnje analize.
2. Od preostalih 15.241 zapisov jih 4.878, v obdobju 12. mesecev pred datumom zadnjega zajema, ni imelo nobene rezervacije oz. podatka ni bilo. Te zapise smo iz nadaljnje obravnave izločili.
3. Od preostalih 10.363 zapisov jih 65 ni imelo podatka o povprečni dnevni ceni, skupnih prihodkih in zasedenosti. Te zapise smo iz nadaljnje obravnave izločili.

Po prečiščevanju je ostalo **10.298 zapisov**, ki so se uvrstili v nadaljnjo analizo.

Za izračun statistik cen, prihodkov, števila rezervacij in zasedenosti smo od 10.298 preostalih zapisov upoštevali zapise, ki so bili s spletnega mesta **zadnjič zajeti med 16. 11. 2018 in 16. 11. 2019**. Takih zapisov je skupaj **9.728 ali približno 94 % od 10.298 zapisov**. Pri tem pa je treba upoštevati, da:

1. Ocene **skupnih prihodkov, potencialnega števila nočitev in potencialnega števila gostov** so pripravljene na način, da na podlagi časa zadnjega zajema podatkov o nastanitvi izračunamo delež v velikosti, ki ga upoštevamo za skupne prihodke v **zadnjih 12. mesecev od zadnjega zajema**. Pri pripravi statistik je veljala predpostavka, da so bili ti podatki **v obdobju enega leta relativno stabilni** in so zato med seboj primerljivi.
2. Povprečje povprečne dnevne cene je izračunano na podlagi povprečne dnevne cene za nastanitve za zadnjih 12 mesecev.
3. Povprečna doba bivanja je izračunana kot skupno število dni oddaje nepremičnine/število rezervacij.
4. Podatke o številu sob in ležišč smo analizirali še ločeno po letih, od 2015 do 2018, pri čemer smo predpostavili, da so ti podatki tudi **skozi daljše obdobje relativno stabilni**. Pri tej analizi smo uporabili vseh **10.298 zapisov**.

PONUDBA NAMESTITEV KRATKOROČNEGA NAJEMA NA RAVNI SLOVENIJE NA PLATFORMI AIRBNB

Število nepremičnih, ki se oddajajo v kratkoročen najem turistom na platformi Airbnb v Sloveniji v obdobju od leta 2015 do 2019 izjemno raste. **V letu 2015 je bilo na platformi Airbnb oglaševanih 2.569 nepremičnin, leta 2019 pa 9.723 nepremičnih ali 3,8-krat več.**

Tudi število sob in postelj, ki se oglašujejo na platformi Airbnb strmo glavo raste. V letu 2015 je na platformi oglaševano 4.099 sob in 11.421 ležišč. **Ta številka se je v letu 2019 povzpela na 14.544 sob in 41.342 ležišč. Le za primerjavo v letu 2018 je bilo v hotelih in podobnih namestitvah v Sloveniji 22.908 sob (Hosting, 2020).** Pri tem je treba upoštevati dejstvo, da podatki pokrivajo le ponudbo kratkoročnega najema na platformi Airbnb. Ponudniki pa se oglašujejo tudi na drugih platformah (npr. na platformi Booking.com) in je končno število ponudnikov v praksi lahko višje kot zabeleženo na platformi Airbnb.

Ponudnik na platformi Airbnb oglašuje nepremičnino, ki ima v povprečju 1,5 sobe in 4,25 ležišč. Povprečne vrednosti števila sob in ležišč na nepremičnino, so skozi obdobje 2015 do 2019 stabilne (tabela 1).

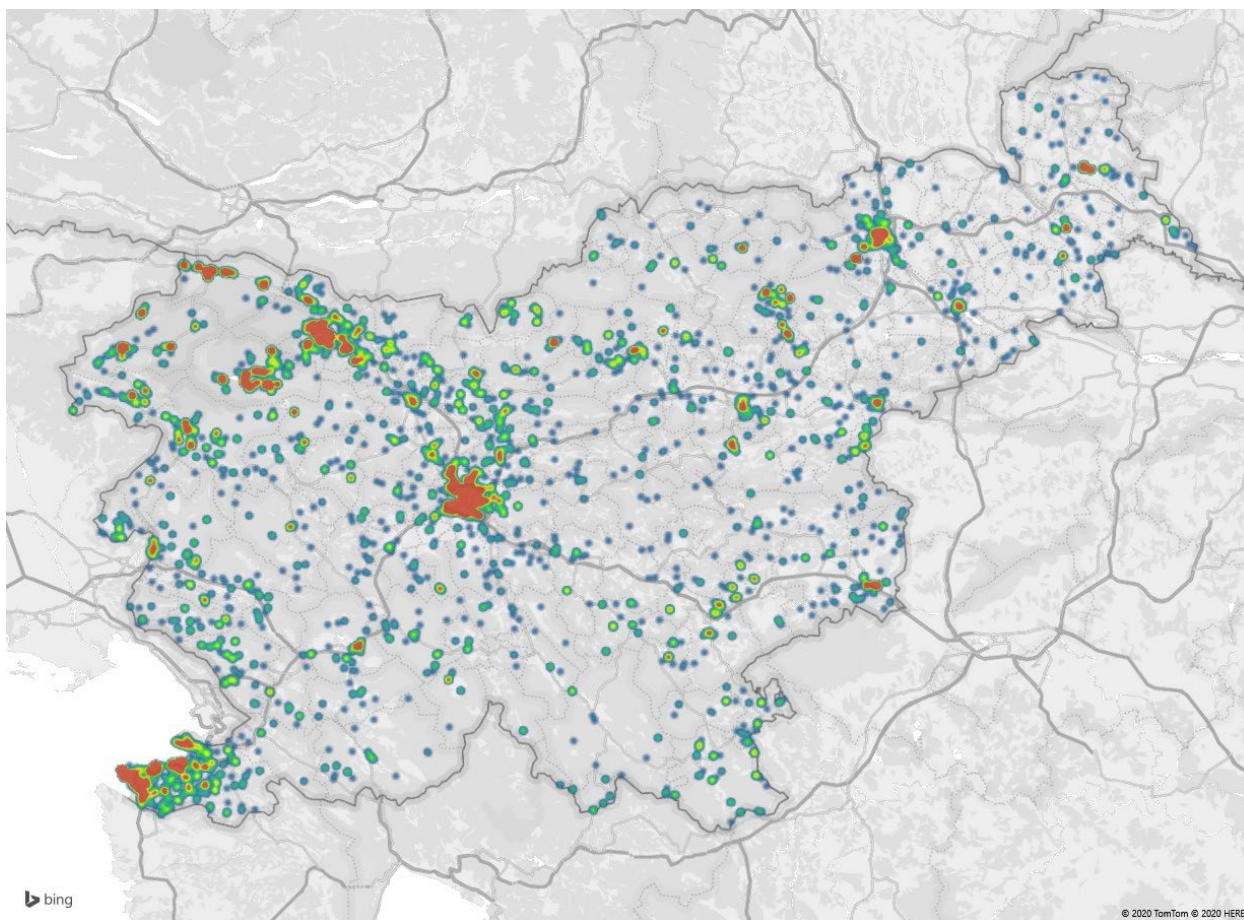
Tabela 1: Število nepremičnin, sob in ležišč na platformi Airbnb v obdobju 2015–2019 v Sloveniji

Kategorija/Obdobje	Nov 2015-Nov 2016	Nov 2016-Nov 2017	Nov 2017-Nov 2018	Nov 2018- Nov 2019
Število nepremičnin	2.569	4.470	7.277	9.728
Število sob	4.099	7.045	11.145	14.544
Število ležišč	11.421	19.711	31.471	41.342
Povprečno število sob na nepremičnino	1,60	1,58	1,53	1,50
Povprečno število ležišč na nepremičnino	4,45	4,41	4,32	4,25

Vir: AirDNA, 2019; lastna analiza.

Na sliki 1, ki sledi, je prikazana geografska razporejenost ponudnikov nepremičnin za kratkoročen najem v Sloveniji, ki so se oddajale v celotnem obdobju od 2015 do 2019. Vsaka nepremičnina je vpisana le enkrat, ne glede na čas, ko je bila vpisana v bazo AirDNA. Kot lahko vidimo, so namestitve neenakomerno razporejene. Največ jih je v redečih območjih, in sicer: Ljubljani, Alpski Sloveniji (Bled, Bohinj, Kranjska Gora in Dolina Soče) ter na obali, in sicer v Piranu/Portorožu. Na vzhodu Slovenije je nekoliko več ponudbe v Mariboru.

Slika 1: Geolokacijski pregled ponudnikov nepremičnin na platformi Airbnb v obdobju 2015–2019



Vir: AirDNA, 2019; Googlemaps, 2019; lastno delo.

ANALIZA OSNOVNIK KAZALNIKOV POSLOVANJA

Analiza osnovnih kazalnikov »poslovanja« ponudnikov kratkoročnega najema v turistične namene na platformi Airbnb kaže na relativno dobre rezultate. **V povprečju ponudnik na platformi Airbnb ustvari povprečno doseženo dnevno ceno na nepremičnino v znesku 83,35 EUR ali povprečno doseženo dnevno ceno (ADR) na sobo 55,56 EUR.** Po podatkih Hosting 2020 povprečna dosežena cena čiste sobne storitve na prodano sobo v hotelih in podobnih namestitvah v Sloveniji, je v letu 2019 znašala 57,54 EUR, kar je le 3,5-% nižje kot povprečna dosežena cena na platformi Airbnb v letu 2019.

Ponudnik ene nepremičnine na platformi Airbnb je v letu 2019 v povprečju ustvaril 6.836 EUR prihodka. **Skupaj so vsi ponudniki na platformi Airbnb v letu 2019 ustvarili 66.501.418 EUR prihodka iz naslova oddajanja nepremičnin v kratkoročni najem turistom.** Le za primerjavo, ta znesek je približno enak skupnim prihodkom podjetij Istrabenz Turizem in Terme Krka, ki upravljajo s 17. hoteli in v katerih ponujajo nekaj več kot 1.500 hotelskih sob, večinoma na ravni kakovosti štirih zvezdic.

V povprečju se na platformi Airbnb nepremičnine oddajajo 85 dni (zasedene pa so približno 50 % časa, na platformi pa so aktivne v povprečju 169 dni). Povprečna doba bivanja turistov v nepremičninah, namenjenih kratkoročnemu najemu turistom znaša 3,8 dneva. To je značilno dlje kot povprečna doba bivanja turistov v Sloveniji, ki po podatkih SURS znaša 2,7 dneva (tabela 2).

Tabela 2: Osnovni kazalniki poslovanja ponudnikov na platformi Airbnb v letu 2019

Skupno število enot	9.728
Povprečna dosežena dnevna ceno (ADR) na nepremičnino v EUR	83,35 €
Povprečen letni prihodek na nepremičnino v EUR	6.836,08 €
Povprečno število dni oddaje nepremičnine na platformi Airbnb	85,13
Povprečna doba bivanja	3,8

Vir: AirDNA, 2019; lastno delo.

Oddajanje nepremičnin na platformi Airbnb je zagotovo komercialni posel v Sloveniji in ne delitev proste sobe ali ležišča, ki ga ponudniki imajo na voljo. Temu priča tudi podatek, da ima ponudnik na platformi Airbnb v povprečju 2,15 nepremičnine, ki jih oddaja v kratkoročni najem turistom (tabela 3). Le za ilustracijo, v primeru Ljubljane ponudniki, ki imajo več kot šest nepremičnin, obvladujejo 36 % celotnega trga nepremičnin, namenjenih kratkoročnemu najemu turistov, ki se oglašuje na platformi Airbnb.

Tabela 3: Število enot/nepremičnin na ponudnika

Število različnih ponudnikov	4.535
(upoštevane so le nepremičnine, za katere je znan HostID – to je 9.728 nepremičnin od 10.811)	
Povprečno število nepremičnin na ponudnika –	2,15
(upoštevane so le nepremičnine, za katere je znan HostID – to je 9.728 nepremičnin od 10.811)	

Vir: AirDNA, 2019; lastno delo

ANALIZA PETIH DESTINACIJ Z NAJVEČJIM ŠTEVILOM PONUDNIKOV NA PLATFORMI AIRBNB V LETU 2019

Ponudba nepremičnin za kratkoročen najem turistom na platformi Airbnb v Sloveniji je koncentrirana v nekaj turističnih središčih, podobno kot v drugih državah EU. Pet ključnih destinacij, v katerih imamo visoko koncentracijo nepremičnin, so: **Ljubljana, Piran, Bled, Koper in Kranjska Gora** (tabela 4). V naštetih destinacijah je locirana več kot polovica (52 %) vseh nepremičnin na platformi Airbnb. Poleg naštetih destinacij je obremenjena tudi Dolina Soče, ki zajema tri destinacije: Tolmin, Bovec, Kobarid, v katerih ponujajo 566 nepremičnin, skupaj 1.040 sob in 2.789 ležišč (tabela 4).

Tabela 4: Pet **TOP** destinacij glede na število nepremičnin na platformi Airbnb v letu 2019

Mesto	Število aktivnih nepremičnin
Ljubljana	2.509
Piran	941
Bled	806
Koper	494
Kranjska Gora	392
Ostalo	4.586

Vir: AirDNA, 2019; lastno delo.

V nadaljevanju so povzeti ključni kazalniki obsega ponudbe nepremičnin, ki so na voljo za kratkoročen najem turistom v petih destinacijah, ki imajo največji obseg ponudbe v letu 2019.

Ljubljana

V letu 2019 je na platformi Airbnb oglaševanih 2.509 aktivnih nepremičnin v Ljubljani, kar predstavlja 25 % celotne ponudbe nepremičnin za kratkoročen najem turistom na platformi Airbnb v Sloveniji, v letu 2019. Skupaj je bilo na platformi Airbnb v letu 2019 turistom v Ljubljani na voljo 3.245 sob in 9.199 postelj. Povprečna dosežena dnevna cena na nepremičnino v letu 2019 v Ljubljani znaša 71 EUR, povprečna dosežena dnevna cena na sobo pa 59 EUR. V povprečju je ponudnik ene nepremičnine v Ljubljani na platformi Airbnb, v letu 2019 ustvaril letni prihodek v znesku 7.402 EUR. Povprečno število dni oddaje nepremičnine v letu 2019 pa je 109 dni (tabela 5).

Tabela 5: Opis ponudbe na platformi Airbnb za Ljubljano v letu 2019

Skupno število nepremičnin	2.509
Skupno število sob	3.245
Skupno število ležišč	9.199
Povprečna dosežena dnevna cena (ADR) na nepremičnino v EUR	71,23 €
Povprečen letni prihodek na nepremičnino v EUR	7.402,80 €
Povprečno število dni oddaje nepremičnine na platformi Airbnb	109,28
Povprečna doba bivanja	3,82
Povprečno število sob na nepremičnino	1,29
Povprečno število ležišč na nepremičnino	3,67

Vir: AirDNA, 2019; lastno delo.

Piran

Druga destinacija po številu nepremičnin za kratkoročni najem turistom na platformi Airbnb v Sloveniji je Piran z 941 nepremičninami v letu 2019. Te nepremičnine so ponujale v kratkoročen najem turistom 1.238 sob in 3.617 postelj. Povprečna dosežena dnevna cena na nepremičnino v letu 2019 v Piranu znaša 96 EUR. V povprečju je ponudnik na platformi Airbnb v letu 2019 ustvaril letni prihodek iz naslova kratkoročnega najema v znesku 7.168 EUR. Povprečno število dni oddaje nepremičnine v Piranu pa je bilo 78 dni (tabela 6).

Tabela 6: Opis ponudbe na platformi Airbnb za destinacijo Piran v letu 2019

Skupno število nepremičnin	941
Skupno število sob	1.238
Skupno število ležišč	3.617
Povprečna dosežena dnevna cena (ADR) na nepremičnino v EUR	96,64 €
Povprečen letni prihodek na nepremičnino v EUR	7.168,83 €
Povprečno število dni oddaje nepremičnine na platformi Airbnb	78,08
Povprečna doba bivanja	4,15
Povprečno število sob na nepremičnino	1,32
Povprečno število ležišč na nepremičnino	3,84

Vir: AirDNA, 2019; lastno delo.

Bled

V letu 2019 je bilo na platformi Airbnb oglaševanih 806 aktivnih nepremičnin na Bledu, ki so ponujale 1.217 sob in 3.294 postelj. Povprečna dosežena dnevna cena na nepremičnino v letu 2019 na Bledu znaša 112 EUR, povprečna dosežena dnevna cena na sobo znaša 75 EUR. Dosežene cene so podobne cenam, doseženim v Piranu. V povprečju je ponudnik na platformi Airbnb v letu 2019 ustvaril letni prihodek na najemnino v znesku 10.784 EUR, kar je največ v Sloveniji in značilno več kot v Ljubljani ali Piranu. Povprečno število dni oddaje nepremičnine na Bledu v letu 2019 je bilo 106 dni (tabela 7).

Tabela 7: Opis ponudbe na platformi Airbnb za destinacijo Bled v letu 2019

Skupno število nepremičnin	806
Skupno število sob	1.217
Skupno število ležišč	3.294
Povprečna dosežena dnevna cena (ADR) na nepremičnino v EUR	112,30 €
Povprečen letni prihodek na nepremičnino v EUR	10.784,82 €
Povprečno število dni oddaje nepremičnine na platformi Airbnb	106,19
Povprečna doba bivanja	3,59
Povprečno število sob na nepremičnino	1,51
Povprečno število ležišč na nepremičnino	4,09

Vir: AirDNA, 2019; lastno delo.

Koper

V letu 2019 je na platformi Airbnb oglaševanih 494 aktivnih nepremičnin v Kopru, ki so ponujale v kratkoročni najem turistom 755 sob in 2.166 ležišč. Povprečna dosežena dnevna cena na nepremičnino v letu 2019 v Kopru znaša 84 EUR, povprečna dosežena dnevna cena na sobo znaša 54 EUR. V povprečju je ponudnik na platformi Airbnb v letu 2019 ustvaril letni prihodek na najemnino v znesku 6.259 EUR. Povprečno število dni oddaje nepremičnine pa je bilo 75 dni (tabela 8).

Tabela 8: Opis ponudbe na platformi Airbnb za destinacijo Koper v letu 2019

Skupno število nepremičnin	494
Skupno število sob	755
Skupno število ležišč	2.166
Povprečna dosežena dnevna cena (ADR) na nepremičnino v EUR	83,60 €
Povprečen letni prihodek na nepremičnino v EUR	6.259,07 €
Povprečno število dni oddaje nepremičnine na platformi Airbnb	75,24
Povprečna doba bivanja	4,02
Povprečno število sob na nepremičnino	1,53
Povprečno število ležišč na nepremičnino	4,38

Vir: AirDNA, 2019; lastno delo.

Kranjska Gora

V letu 2019 je na platformi Airbnb v destinaciji Kranjska Gora oglaševanih 329 aktivnih nepremičnin, ki ponujajo v kratkoročen najem turistom 617 sob in 1.951 ležišč. Povprečna dosežena dnevna cena na nepremičnino v letu 2019 v Kranjski Gori znaša 110 EUR, povprečna dosežena dnevna cena na sobo pa znaša 69 EUR. V povprečju je ponudnik na platformi Airbnb v letu 2019 ustvaril letni prihodek na najemnino v znesku 8.985 EUR. Povprečno število dni oddaje nepremičnine pa je bilo 82 dni (tabela 9).

Tabela 9: Opis ponudbe na platformi Airbnb za destinacijo Kranjska Gora v letu 2019

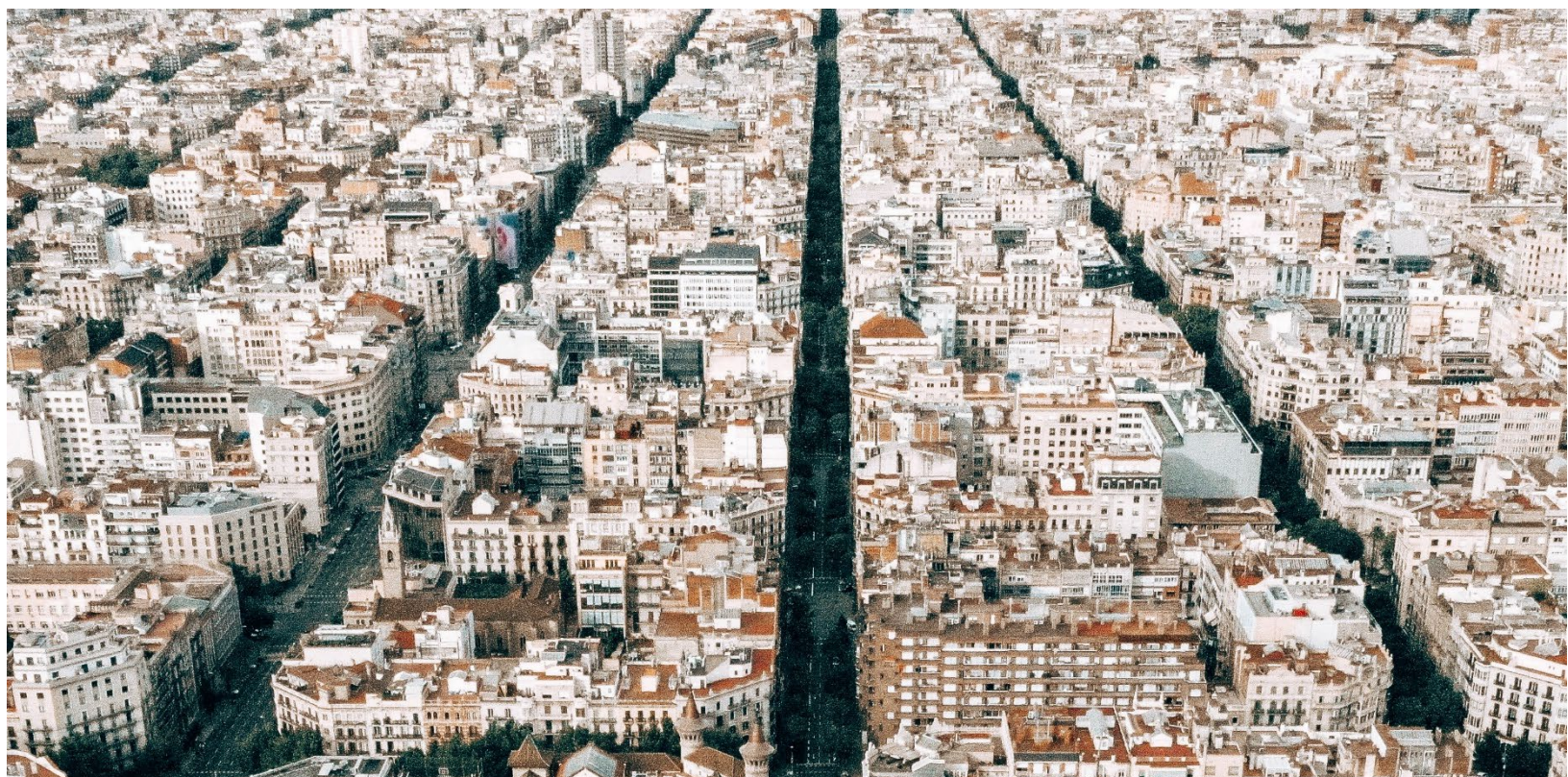
Skupno število nepremičnin	392
Skupno število sob	617
Skupno število ležišč	1.951
Povprečna dosežena dnevna cena (ADR) na nepremičnino v EUR	110,12 €
Povprečen letni prihodek na nepremičnino v EUR	8.985,83 €
Povprečno število dni oddaje nepremičnine na platformi Airbnb	82,39
Povprečna doba bivanja	3,87
Povprečno število sob na nepremičnino	1,58
Povprečno število ležišč na nepremičnino	4,98

Vir: AirDNA, 2019; lastno delo.

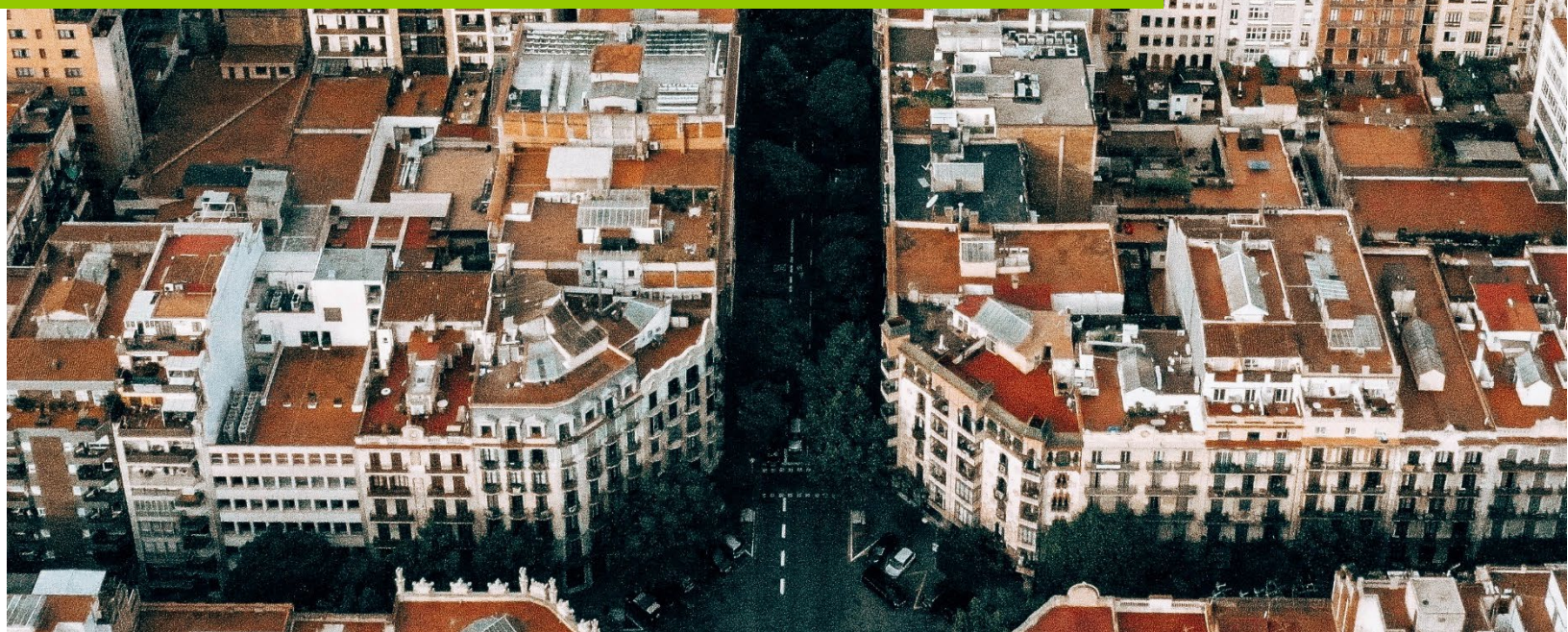
Analiza po destinaciji pokaže nekaj razlik, ki jih lahko strnemo v naslednjih točkah:

- Destinacije Bled, Piran in Kranjska Gora, ustvarjajo višje dosežene dnevne cene kot Ljubljana in Koper.
- Ljubljana ima absolutno največ nepremičnin v ponudbi, ki je enaka obsegu ponudbe nepremičnin v ostalih štirih destinacijah.
- Ljubljana in Bled imata najdaljši čas oddaje nepremičnine, kar kaže, da destinacije razvijajo ponudbo čez celo leto.
- Ponudnik nepremičnine na Bledu v povprečju doseže največji dohodek od oddaje nepremičnine, ki znaša 10.784 EUR.

Podatki hkrati pričajo izjemnem porastu oddajanja nepremičnim v kratkoročen najem turistom. Večina ponudnikov, ni registriranih kar kaže na potrebo po regulaciji.



2. MEDNARODNA PRIMERJAVA



MEDNARODNA PRIMERJAVA

Skladno z zahtevami in uskladitvijo z naročnikom smo v okviru mednarodne primerjave analizirali:

1. Primer Nemčije in mesta Berlin;
2. Primer Avstrije in mesta Dunaj;
3. Primer Italije in mesta Milano;
4. Primer Nizozemske in mesta Amsterdam;
5. Primer Španije in mesta Barcelona.

Analiza primerov je narejena v treh ključnih točkah:

- pregled oblik kratkoročnega najema nepremičnin za turistične namene.
- Pregled postopka registracije nepremičnin s poudarkom na zahtevah o objavi registracijske številke na spletnih platformah.
- Pregled postopka kontrole in odredene kazni za kršitelje.

Primeri se med seboj razlikujejo glede na pristop reševanja problematike od stimulatívno/liberalnih (Milano) do visoko restriktivnih (Berlin, Amsterdam). Pri tem pa je treba poudariti, da je v vseh primerih izpostavljen izziv regulacije in posebej kontrole tovrstne oblike najema. Podjetje Airbnb je leta 2019 na Evropskem sodišču zmagalo v sporu, ki pravi, da podjetju zaradi zaščite osebnih podatkov mestnim oblastem ni potrebno razkrivati informacij o ponudnikih nepremičnin za kratkoročen najem turistom. Zato se številna mesta v Evropi odločajo za oblikovanje lastne baze podatkov. **Česar ne moreš meriti, ne moreš upravljati.** Pomembno je, da poznaš velikost trga in ga lahko izmeriš, nato vpelješ ustrezen menedžment. Drugače se lokalne skupnosti najdejo v začaranem krogu nezmožnosti regulacije in kontrole trga, ki neizprosno raste.

Registracija je v veliki meri odvisna od kompleksnosti postopka. Bolj kompleksen je, manj lastnikov se bo odločilo za registracijo in s tem bodo tudi lokalne in nacionalne oblasti imele manj informacij. Drug bolj restriktiven način je kontrola. Berlin je ubral to pot in bili so uspešni v smeri zmanjševanja obsega trga. Veliko lastnikov nepremičnin se je zaradi učinkovite kontrole ter zaradi visokih kazni odločilo za umik s področja kratkoročnega najema turistom.

Airbnb pa je po drugi strani lokalnim oblastem v veliki meri ponudil roko v procesu obdavčitve najema in v velikem številu primerov (primer Milana in Amsterdama) so davki obračunani že v ceni najema. Določene destinacije, kot na primer Dunaj, pa so se odločile, da obdavčitev regulirajo same in jo izvajajo v sodelovanju z lastniki nepremičnin. V primeru Barcelone pa je sodelovanje šlo še stopničko višje in Airbnb v celoti deli podatke z mestnimi oblastmi. Oblikovanje regulative je torej odvisno od smeri, v katero se želijo usmeriti, in cilja, ki se želi doseči. Če je cilj omejevanje števila ponudnikov, je Berlin pravi primer. Če pa je cilj stimulacija v čim večji registraciji in hkrati pobiranje davkov iz naslova dejavnosti, je Dunaj primer, ki mu je dobro slediti.

Primeri se med sabo razlikujejo tudi glede ravni na kateri je narejena regulacija. V večini primerov je regulatorni okvir narejen na ravni države ali regije, nato pa so natančno določene smernice implementacije na ravni mesta ali destinacije. Berlin je zvezna država Nemčije in je regulativa sprejeta na ravni zvezne države. New York je tudi zvezna država in se regulativa sprejema na ravni zvezne države, nato velja za mesto in mestne oblasti lahko dodatno urejajo podrobnosti regulacije. V primeru Barcelone je regulativni okvir sprejet na ravni regije Katalonija. Imamo tudi primere kjer država zastavi grob regulativni okvir, ki se nato dodatno razdela na ravni posameznih mest. Primeri takšne ureditve so: Francija (Paris), Japonska (Tokyo), Islandija (Reykjavík) in Velika Britanija (London). So pa tudi primeri v katerih se regulativni okvir v popolnosti oblikuje na ravni mesta, primer Amsterdama na Nizozemskem ali San Franciska v ZDA.

NEMČIJA

V Nemčiji se kratkoročen najem nepremičnin za turistične namene ureja na ravni lokalnih oblasti. V osnovi je kratkoročen najem nepremičnin za turistične namene koncentriran v določenih mestnih območjih, ki se s problematiko ustrezno sovpadajo. Za namen te primerjave smo natančno analizirali ureditev na primeru mesta Berlin.

Berlin

OBLIKE NAJEMA

Področje kratkoročnega najema v Berlinu ureja ZwVbG (2013), ki prepoveduje uporabo bivalnih prostorov za neavtorizirane dejavnosti. Regulativa hkrati določa načine uporabe bivalnih prostorov in je bila dopolnjena maja leta 2018 in je neposredno nagovorila kratkoročno oddajanje dela nepremičnin ali celotne nepremičnine v turistične namene.

Regulativa razlikuje med tako imenovano pravo delitveno ekonomijo in komercialno dejavnostjo oddajanja nepremičnin v kratkoročen najem turistom.

▪ Delitvena ekonomija ali najem dela nepremičnine

Oddajanje dela nepremičnine se obravnava kot sprejemljiva dejavnost, ki ni ostro regulirana. V tem primeru gre za oddajo dela nepremičnine npr. sobe v nepremičnini, v kateri živi lastnik z namenom pridobitve dodatnega dohodka in se ne zahteva pridobitve posebnega dovoljenja. Pogoj pa je, da v nepremičnini lastnik prebiva (ima registrirano prebivališče) in da se ne oddaja več kot 50 % skupne površine nepremičnine. Posameznik, ki se odloči za tovrsten najem, lahko brez stroškov o tem obvesti lokalne oblasti in pridobi registracijsko številko.

▪ Kratkoročni najem za turistične namene

Najemnine, ki se na trgu oddajajo v kratkoročen najem za turistične namene v celoti (torej stanovanje, apartma, hiša) sodijo v kategorijo kratkoročnega najema, ki je restriktivno uravnavan in se deli na:

- nepremičnine, v katerih je prijavljeno bivanje (primarna nepremičnina) lastnika. V primeru, da se oddaja nepremičnina, v kateri ima posameznik prijavljeno prebivališče, se oddajanje v kratkoročni namen za turiste časovno ne omejuje. Posamezniki, ki oddajo nepremičnino, pa morajo pridobiti dovoljenje.
- Sekundarna nepremičnina ali nepremičnima, v kateri lastnik nima prijavljenega bivanja. Za vse, ki oddajajo nepremičnino, v kateri nimajo prijavljenega bivanja, pa veljajo pravila, ki veljajo za tiste, ki oddajajo primarne nepremičnine – kar pomeni, da se morajo prijaviti. Poleg tega je oddajanje teh nepremičnin časovno omejeno na 90 dni na leto. Omejitev je usklajena z Airbnb in se po 90. dneh oglas samodejno zapre.

REGISTRACIJA IN DOVOLJENJA

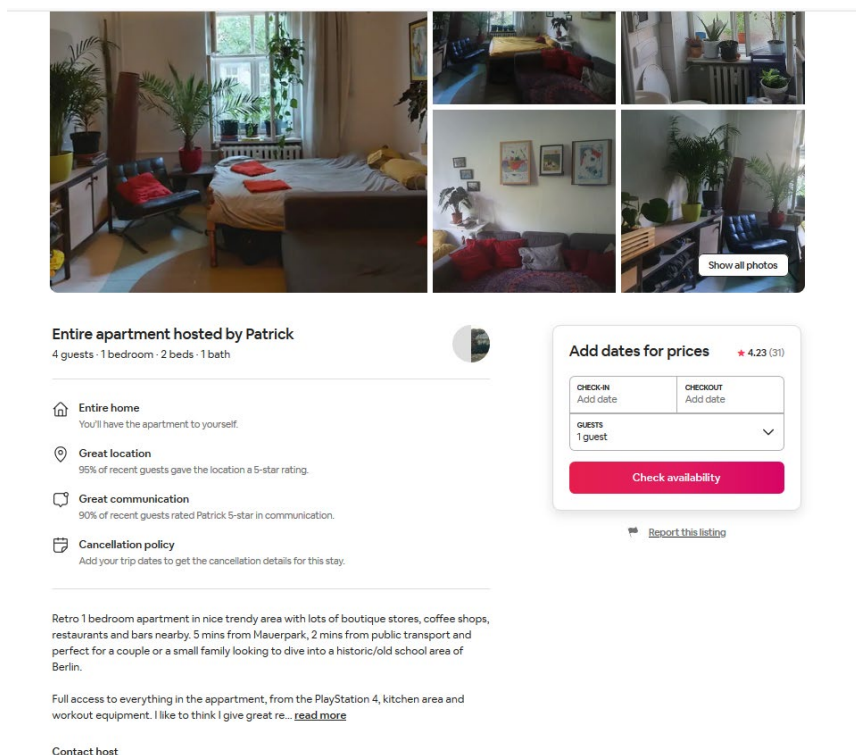
Postopek pridobitve dovoljenja ni kompleksno z vidika birokracije. Potrebne informacije so: ime in priimek, natančna lokacija nepremičnine, oznaka, da gre za primarno/sekundarno nepremičnino, oznaka časa, ko bo lastnik nepremičnino oddajal (v primeru primarne nepremičnine), potrdilo o lastništvu, kvadratura nepremičnine).

Proces pridobitev dovoljenja je plačljiv. Najnižji znesek od 100 EUR plačujejo le tisti, ki oddajajo celotno primarno nepremičnino; znesek od 150 EUR plačajo tisti, ki oddajajo sekundarno nepremičnino; od 231 do 693 EUR pa plačujejo posamezniki, ki so zaradi nelegalne oddaje bili kaznovani in morajo pridobiti dovoljenje za delovanje. Ob zaključku procesa registracije se pridobi registracijska številka.

REGISTRACIJSKA ŠTEVILKA

Od avgusta 2018 vse nepremičnine, ki se oddajajo v kratkoročen najem, morajo pridobiti registracijsko številko. Registracijska številka mora biti vidno navedena na vseh oglasih za kratkoročen najem nepremičnine v turistične namene. V praksi pa dober del nepremičnin, ki se oddajajo kratkoročno za turistične namene na Airbnb platformi, v oglasu nimajo navedene ID številke (slika 2 primer v katerem ID ni naveden). Vnos ID številke pa je obvezno polje v »host dashboard-u«.

Slika 2: Primer izpiska nepremičnine na platformi Airbnb v Berlinu



KONTROLA IN KAZNI

Berlin aktivno izvaja kontrolo nepremičnin, ki se oddajajo v kratkoročen najem turistom. Oblikovali so poseben oddelek za kontrolo, ki zaposluje šest inšpektorjev in vodjo oddelka. Oddelek ima 2,5 mio. EUR proračuna. Večinoma pa se financirajo iz zneskov kazni, v letu 2019, ko so zaračunali 2,6 milijona EUR kazni.

Treba se je zavedati, da je kontrola oddajanja nepremičnin v kratkoročen najem turistom težka naloga. Airbnb ima kontrolo nad podatki in jih zaradi zagotavljanja varnosti osebnih podatkov v večini primerov ne deli z

lokalnimi oblastmi. Zato so potrebni inovativni in učinkoviti pristopi. V Berlinu **so omogočili telefonsko linijo in usposobili spletni sistem, po katerem lahko sosede stopijo v stik z oblastmi in podajo prijavo o morebitnem nelegalnem najemu.** Za Berlin je to bil izjemno učinkovit mehanizem, s katerim so 4.000 nepremičnin legalizirali.

Kazni za nelegalno oddajanje so v Berlinu izjemno visoke, najvišja kazen je v letu 2018 znašala 500.000 EUR. Tako visoka kazen je zastavljena kot dejanje države, da bo trg kratkoročnega oddajanja nepremičnin turistom, uredila.

AVSTRIJA

Tudi v Avstriji se kratkoročen najem nepremičnin za turistične namene ureja na ravni lokalnih oblasti. Za to primerjavo smo natančno analizirali ureditev na primeru Dunaja. Za razliko od Nemčije/Berlina so v Avstriji/Dunaju imeli nekoliko drugačen pristop, ki je bil manj restriktiven, bolj prijazen uporabniku, saj registracija v celoti poteka po spletu. Cel proces je usmerjen na stimulacijo registracije lastnikov ter obračunavanja davkov iz naslova najema.

Dunaj

OBLIKE NAJEMA

V primeru Dunaja ločijo naslednje oblike kratkoročnega najema:

- **Delitvena ekonomija oziroma oddajanje postelje ali sobe** v kratkoročen najem. Tovrsten najem ni reguliran in je dovoljen tudi v rezidenčnih območjih. V tovrstnih območjih je prepovedan kratkoročen najem nepremičnin za turiste. Prepoved ne velja v primeru delitvene ekonomije, torej če se oddaja del nepremičnine, v kateri lastnik živi, z namenom ustvarjanja dodatnega dohodka.
- **Oddajanje celotne nepremičnine v kratkoročen najem turistom.** Ponudnik mora biti registriran, voditi knjigo gostov in mesečno plačevati davke iz prihodkov najema. Oddajanje nepremičnin v določenih področjih mesta, ki so opredeljeni kot rezidenčni, ni mogoče.
- **Oddajanje nepremičnine, ki je del etažne lastnine.** Če je nepremičnina, ki se oddaja, del etažne lastnine, je oddajanje možno le ob soglasju etažnih lastnikov. V pogovoru z zaposlenimi v lokalni upravi mesta Dunaj smo bili seznanjeni, da je implementacija te zahteve v praksi izjemno težavna.
- **Oddajanje neprofitnih stanovanj** za kratkoročen najem turistom je prepovedan.
- **Oddajanje že najetih nepremičnin** ni eksplicitno prepovedano, ampak je odločitev v rokah lastnika, ali bo kratkoročni najem turistom dovolil. To se uredi v najemni pogodbi.
- **Poslovni ali komercialni najem** – če ponudnik nepremičnine ali več nepremičnin na trgu z deset ali več ležišči oddaja v kratkoročen najem turistom, mora biti registriran kot podjetje. Tovrstna podjetja nato pridobijo licenco za delovanje. To licenco je relativno lahko pridobiti. Predvsem je proces manj kompleksen kot v primeru hotela.

V večjem številu Evropskih prestolnic so najprej regulirali komercialne ponudnike. Tiste, ki upravljajo večje število sob in bi bili lahko kvalificirani kot hoteli, to niso zaradi davčnih ugodnosti. Tovrstni ponudniki kontrolirajo pomemben del trga. V Sloveniji en ponudnik v povprečju oglašuje dve nepremičnini. V Ljubljani pa ponudniki, ki imajo v lasti več kot šest nepremičnin, obvladujejo 36 % trga.

REGISTRACIJA IN DOVOLJENJA

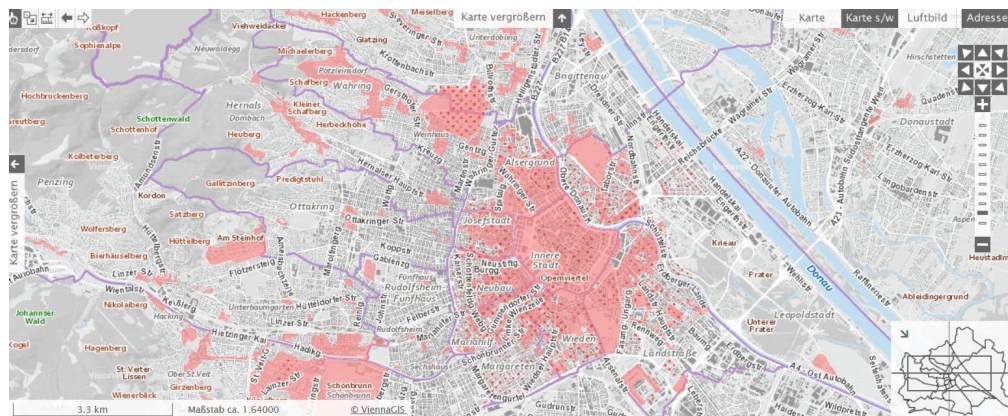
Registracija ponudnikov nepremičnin kratkoročnega najema za turiste je preprosta in se v celoti opravi po spletu. Poleg registracije je treba pridobiti tudi davčni račun, ki je osnova za vplačilo davka iz naslova oddajanja nepremičnine v kratkoročen najem turistom.

Za vse najemnike na Dunaju je pomembna tudi registracija gostov, in sicer v **registru gostov**. Lastniki nepremičnin morajo urejati register gostov v spletni obliki, ki je na voljo s strani lokalne uprave. V registru je treba vnesti informacije o gostih, predvsem o dobi bivanja in prihodku iz naslova oddajanja (za vsakega

gosta/oddajo posebej). Sistem je podoben recepciji v hotelu in lokalnim oblastem služi kot osnova za obračun davka. Vsak gost se mora prijaviti do 24 ur po prihodu. Podatki iz registra se oddajajo enkrat na mesec. Lokalne oblasti morajo register potrditi in podpisati. Podatki o gostih pa se hranijo za obdobje treh let.

Od decembra 2018 pa je Dunaj vpeljal sistem 'coniranja' in opredelil območja za rezidente, v katerih je prepovedana dejavnost oddajanja nepremičnin v kratkoročen najem turistom. Na primer zgodovinski center Dunaja je opredeljen kot rezidenčno območje. V območju za rezidente pa je mogoč kratkoročni najem za turiste, če lastnik oddaja le del nepremičnine ali oddaja stanovanje med lastnim dopustom. V sliki spodaj so območja za rezidente označena z rdečo barvo (slika 3).

Slika 3: Območja za rezidente na Dunaju



Nekaj Evropskih mest se je odločilo za sistem 'coniranja'. Sistem je strateški in poda širšo sliko razvoja mesta. Izziv pa je ločevanje turistov od lokalnega prebivalstva in ustvarjanje posebnih območij za turiste. Turizem temelji na interakciji med turisti in lokalnim prebivalstvom. Obe skupini bi morali sobivati v simbiozi s ciljem ustvarjanja zadovoljstva in kakovosti življenja. To so argumenti, ki ne gredo v korist 'coniranju'.

KONTROLA IN KAZNI

Na Dunaju nimajo posebnih inšpektorjev za kontrolo na terenu, ampak se združijo skupine inšpektorjev iz različnih služb. Logika za ureditev je v spodbudi, da se čim več lastnikov registrira v sistem, ki ga upravljajo mestne oblasti. Poleg tega se stimulira tudi registracija gostov in plačilo davka.

V regulaciji imajo opredeljene kazni za kršitelje, in sicer: ukaz o prenehanju oddajanja ali kazen do največ 50.000 EUR.

ITALIJA

V Italiji so smernice zastavljene na nacionalni ravni. Izvedbene načrte pa lahko prikrojijo mestne oblasti. Opis regulative v Italiji je prikazan na primeru Milana.

Milano

OBLIKE NAJEMA

Pravila regulacije in registracije ne razlikujejo med oblikami kratkoročnega najema nepremičnine turistom. V okviru regulative se ne razlikuje med komercialnim najemom, kratkoročnim najemom cele nepremičnine ali kratkoročnim najemom dela nepremičnine v turistične namene.

REGISTRACIJA IN DOVOLJENJA

Oddaja nepremičnine v kratkoročen najem v Milanu sledi predpisom na nacionalni ravni in zajema naslednje korake registracije:

- potrebna izpolnitev in oddaja registracijskega obrazca SCIA, ki je možna po spletu.
- Na podlagi oddane prijave mestne oblasti izdajo dovoljene za oddajo nepremičnine v kratkoročen najem za turistične namene.
- Pridobljeno dovoljenje se potrdi po spletnem portalu Turismo5 in se v postopku potrditve prosilcu izda CIR koda.
- CIR alfanumerična koda mora biti prikazana na vseh oglasih za kratkoročni najem nepremičnine turistom.

Za potrebe tega projekta smo preverili vzorec nepremičnin, ki se oddajajo v kratkoročen najem turistom po platformi Airbnb. Na platformi smo našli velik delež oglasov, ki nima objavljene CIR kode. Primer oglasa, ki ima objavljeno CIR kodo, je prikazan spodaj (slika 4).

Slika 4: Primer oglasa s platforme Airbnb iz Milana z objavljeno CIR kodo

Entire flat hosted by Filiberto
2 guests · 2 bedrooms · 3 beds · 1 bathroom
[Show business details >](#)

Entire home
You'll have the apartment to yourself.

Self check-in
Check yourself in with the lockbox.

Clean and tidy
10 recent guests said this place was sparkling clean.

Cancellation policy
Cancel before 12:00 PM on 18 Oct and get a full refund. [Get details](#)

M.R. BETULLA - sub.850: 015146-CIM-03169

The space
Beautiful 80sqm apartment in a beautiful building of the 30's

The property is located 200 meters from the central station main entrance and close to 2 metro line stops which connect the apartment with Duomo in 10 minutes and with NAVIGLI district in 20 minutes

€40 €35 / night ★ 4.68 (25)

CHECK-IN	CHECKOUT
25/10/2020	28/10/2020

GUESTS
2 guests

Reserve

You won't be charged yet

€35 x 3 nights	€105
Cleaning fee	€50
Service fee	€27
Occupancy taxes and fees	€18
Total	€200

Lower price. Your dates are 12% less than the median nightly rate of the

Mesto Milano in Airbnb sta se leta 2018 dogovorila, da bo Airbnb poenostavil plačevanje in pobiranje turistične takse. Airbnb po novem vključuje turistično takso v znesku 3,00 EUR na osebo pri oblikovanju končne cene najema. Airbnb poskrbi za obračun pristojbine in nato nakazilo mestu.

KONTROLA IN KAZNI

Kontrola je dokaj šibka in se večinoma nanaša na kontrolo objave CIR registracijske številke. Tiste, ki svojih CIR niso objavili na oglasih za kratkoročni najem, lahko doleti kazen v znesku od 500 do 2.500 EUR. Izvedba tega ukrepa na terenu je težavna, saj je težko pridobiti lokacijo ponudnika.

NIZOZEMSKA

Na Nizozemskem tudi prevladuje urejanje najema nepremičnin za kratkoročni najem na ravni mestnih oblasti. Za potrebe tega projekta analiziramo primer Amsterdama, enega izmed najbolj izpostavljeni primerov regulacije trga nepremičnin za kratkoročen najem turistom in enega izmed prvih mest, ki je začelo urejati to problematiko.

Amsterdam

OBLIKE NAJEMA

Kratkoročen najem nepremičnin za turistične namene v Amsterdamu se razlikuje glede na kategorije nepremičnine:

- **Ponudniki dela nepremičnin v kratkoročen najem turistov** ali tako imenovana prava delitvena ekonomija, ki vključuje najem proste sobe ali postelje turistom v stanovanju, v katerem biva lastnik, so del ponudbe, ki ni strogo regulirana. Nasprotno mora ponudnik izpolniti obrazec in pridobiti dovoljenje, s katerim lahko opravlja dejavnost kratkoročnega najema dela nepremičnine turistom. V juliju 2020 je tudi ta oblika najema regulirana, in sicer s številom dovoljenj, ki jih mestne oblasti izdajo za posamezna območja mesta. Torej če je v določenem delu mesta izdano načrtovano število dovoljenj, se vse nadaljnje prošnje zavrnejo. V kratkoročni najem se lahko odda največ 40 % nepremičnine v lastništvu posameznika, površina najema pa je omejena na največ 61 m². Za turiste mora biti namenjena »stalna soba«, ki nima svojega vhoda, stranišča ali kuhinje. Poleg tega v oglasih na spletnih platformah mora biti jasno navedeno, da se oddaja del nepremičnine. S tem želijo preprečiti, da posamezniki preuredijo stanovanje ali ga razdelijo na manjši del - »apartma« in oddajajo v kratkoročen najem turistom.
- **Ponudniki celotne nepremičnine v kratkoročen najem.** Tovrsten najem je zmerno reguliran in se omejuje. Ponudniki za potrebe kratkoročnega najema nepremičnine turistom morajo pridobiti dovoljenje, ki je veljavno za obdobje enega leta. Na podlagi tega dovoljenja je možno oddajati celotno nepremičnino za obdobje največ 30 dni na leto. Pri tem posamezniki, ki zaprosijo za takšno dovoljenje, morajo imeti prijavljeno bivanje na naslovu nepremičnine, za katero prosijo za izdajo dovoljenja. Ta ukrep komunicira stališče mesta Amsterdam, da je oddajanje nepremičnine, ko je ta prazna oziroma ko je lastnik na dopustu, dovoljeno dejanje, zato je omejitev števila dni izjemno nizka. Poleg navedenega so mestne oblasti pred kratkim (julija 2020) k omejitvam dodale tudi tri območja mesta (Burgwallen Oude Zijde, Burgwallen Nieuwe Zijde in Grachtengordel Zuid) v katerih kratkoročen najem nepremičnin ni možen.
- **Profesionalni ponudniki celotne nepremičnine v kratkoročen najem turistom.** Posamezniki, ki želijo oddajati nepremičnino v kratkoročen najem turistom in nimajo prijavljenega bivanja v tej nepremičnini (drugotna nepremičnina), se obravnavajo kot komercialni ponudniki. Tovrstni ponudniki zapošajo za »komercialna dovoljena« (obravnavajo se podobno profesionalnim ponudnikom namestitvev) in lahko zaprosijo za umik omejitve števila dni najema. Za lastnike nepremičnin je oddajanje v kratkoročen najem v tej obliki manj zanimivo, saj je dejavnost ustrezno obdavčena.

REGISTRACIJA IN DOVOLJENJA

Registracija je potrebna za ponudnike celotne nepremičnine, ki jo oddajajo v kratkoročen najem turistom in znaša 45 EUR. Postopek registracije je preprost, ne zahteva veliko potrdil in se izvede po spletu. Lokalne

oblasti vse prošnje obravnavajo izjemno hitro in dovoljenje se pridobi v času petih dni. Treba je dodati, da posameznik ne more zaprositi za dovoljenje oddajanja nepremičnine v kratkoročen namen turistom za dve lokaciji oziroma nepremičnini. Možno je zaprositi za dovoljenje za kratkoročen najem le ene nepremičnine, tiste, v kateri ima prijavljeno bivanje.

Ponudnik mora nato pred vsakim obiskom gostov, obvestiti lokalne oblasti o njihovem prihodu in poslati zahtevane podatke. Podobno kot v primeru registra gostov na Dunaju. V primeru stornacije oziroma odpovedi obiska pa je treba to nemudoma vnesti v register in hraniti potrdila o odpovedi.

Airbnb v sodelovanju z lokalnimi oblastmi omogoča kratkoročen najem nepremičnin v Amsterdamu v predvidenem zakonskem roku, torej največ 30 dni na leto. Po tem obdobju se nepremičnina oziroma ponudnik ne oglašuje več na spletni platformi, do naslednjega leta.

KONTROLA IN KAZNI

Podobno kot v primeru Berlina so tudi v Amsterdamu ustanovili linijo ali klicni center in so vzpostavili telefonsko številko, na katero lahko sosede pokličejo, če opazijo nekaj nenavadnega. Anonimne prijave so v veliki meri pomagale kontroli trga in iskanju.

V primeru kršitev zakonsko določenih pravil se kršitelj kaznuje v znesku med 6.000 do 20.750 EUR kazni za vsako nepremičnino, za katero je dokazano, da so zakonsko določena pravila bila prekršena. V določenih primerih so inšpektorji izdali tudi kazni v znesku več kot 100.000 EUR na posameznika, ki je imel pet nepremičnin za namen oddaje v kratkoročen najem turistom in vse neprijavljene.

ŠPANIJA

Peti mednarodni primer je Španija. Turistično izjemno razvita država z destinacijami, ki so se resno soočale s preturizmom. V pogled smo vzeli destinacijo Barcelona.

Barcelona

Lokalne oblasti v Španiji so imele nekoliko drugačen pristop in prišle do dogovora z Airbnb o tesnem sodelovanju. Na podlagi tega sodelovanja je v letu 2018 platforma Airbnb odstranila 2.577 oglasov za kratkoročen najem turistom, ki so delovali brez registracije in soglasja mesta. V letu 2018 je Airbnb mestu omogočil tudi uraden dostop do vseh podatkov. To je tako rekoč izjema v Evropi. Podoben primer imamo v ZDA v mestu San Francisco. Gre za izjemo učinkovit pristop, saj je le na podlagi podatkov o aktivnih nepremičninah, njihovih lokacijah in lastnikih ter na podlagi informacij o registracijskih številkah aktivnih nepremičnin možen učinkovit nadzor. Lokalne oblasti poleg sodelovanja z Airbnb imajo visoko raven kontrole in visoke kazni za prestopnike. Na ta način je Barcelona vzpostavila red na trgu, ki je vrsto let povzročal visoko stopnjo nezadovoljstva lokalnega prebivalstva z razvojem turizma.

OBLIKE NAJEMA

V Barceloni se kot nepremičnine, ki se kratkoročno oddajajo v najem turistom, opredelijo vse tiste, ki gredo skozi proces registracije in se ocenijo kot nepremičnine, ki so primerne za »turistične namene«. V teh nepremičninah je možen kratkoročen najem turistom za največ 31 dni na leto. Gre za oddajanje cele nepremičnine in ne dela nepremičnine. Oddajanje dela nepremičnine časovno ni omejeno.

REGISTRACIJA IN DOVOLJENJA

Registracija nepremičnine je dokaj preprosta in se izvede v naslednjih korakih:

- Najprej se mestne oblasti prosijo za preveritev oziroma oceno primernosti nepremičnine za kratkoročen najem turistom (Cédula d'habilitat). Proces znaša 144,45 EUR.
- Na podlagi oddane prošnje lokalne oblasti izvedejo pregled nepremičnine, s katero potrdijo, ali je nepremičnina ustrezna za kategorizacijo.
- Sledi registracija nepremičnine, ki je ocenjena kot ustrezna za kratkoročen najem turistom. Proces registracije znaša 227 EUR.
- Objava registracijske številke je obvezna na vseh oglasih za kratkoročen najem nepremičnine za turiste.
- Vodenje registra gostov (podobno kot v primeru Dunaja) je obvezno in zajema vpis: imena, številke potnega lista ter časa bivanja gosta v nepremičnini.
- Lastnik nepremičnine mora imeti tudi vidno označeno registracijsko številko za goste, ki bivajo na lokaciji.

Za potrebe tega projekta smo naključno preverili nekaj nepremičnin, ki oglašujejo možnost kratkoročnega najema turistom v Barceloni. Velik delež ponudnikov v oglasih navaja številko registracije, ne pa vsi. Na sliki 5, ki sledi, je predstavljen primer nepremičnine, ki v svojem oglasu navaja registracijsko številko.

Slika 5: Primer oglasa nepremičnine na platformi Airbnb v Barceloni

[Photos](#) [Amenities](#) [Availability](#) [Reviews](#) [Location](#)

€48 €31 / night



Hosted by Danny
Joined in February 2020

★ 20 Reviews ✓ Identity verified ✓ Superhost

Hola soy una persona muy extrovertida, me encanta planificar, organizar y gestionar, me gustan los animales deportes y la música y los viajes por supuesto!! El lema de la vida "Siempre sale el sol"

Co-hosts
 Abdel

During your stay
El huésped siempre que cumpla con las normas de la casa que son muy básicas: Fumar en el área de fumadores, respetar el vecindario con el ruido a partir de las 00:00 depositar la basura...
[read more](#)

Danny is a Superhost
Superhosts are experienced, highly rated hosts who are committed to providing great stays for guests.

Policy number: HUTB-989927

Languages: English, Italiano, Español

Response rate: 100%

Response time: within an hour

Contact host

 To protect your payment, never transfer money or communicate outside of the Airbnb website or app.

KONTROLA IN KAZNI

Mestne oblasti v Barceloni so uporabljale različne pristope v procesu kontrole. Oblikovale so inšpekcijsko službo, ki intenzivno išče nelegalne aktivne nepremičnine. Poleg tega so uvedle visoke, kazni, in sicer do 60.000 evrov za tiste, ki neregistrirano oddajajo svojo nepremičnino.

Poleg tega so naredile kampanjo med turisti s ciljem dviga ozaveščenja, da ne le lokalni prebivalci, ampak tudi turisti lahko pomagajo v boju s sivo ekonomijo in lahko prijavijo oddajanje neregistrirane nepremičnine. Vsak lastnik mora imeti registracijsko številko v svoji nepremičnini na vidnem mestu. Če gost številke ne najde, lahko o tem obvesti lokalne oblasti, ki nato prevzamejo primer in kaznujejo neregistrirane ponudnike.

PRIMERJAVA PREUČEVANIH PRIMEROV MEDNARODNE PRAKSE

Preučevana mesta se s problematiko regulacije spopadajo različno. Restriktivna primera sta zagotovo Berlin in Amsterdam. Obe mesti sta bili dokaj uspešni v regulaciji kratkoročnega najema nepremičnin v turistične namene. Po drugi strani je Barcelona ubrala nekoliko drugačen, ampak tudi dokaj restriktiven pristop. Posebnost primera Barcelone je tesno sodelovanje z Airbnb, ki z mestom deli podatke o najemnikih in hkrati izvaja visoko raven kontrole.

Kot razvidno iz tabele, večina mest razlikuje med najemom sobe ali delom nepremičnine, kratkoročnim najemom celotne nepremičnine turistom in komercialnim ali poslovnim najemom nepremičnine. Ločnico med profesionalnimi najemniki imata Dunaj in Amsterdam.

Berlin, Milano in Barcelona zahtevajo tudi javno objavo registracijske številke na vseh platformah, na katerih se oglašuje nepremičnina. V primeru Berlina je potreben vnos registracijske številke pri samem vpisu oglasa na platformo, ampak dover del ponudnikov še zmeraj nima navedene registracijske številke v oglasu na spletni platformi AirBNB. V primeru Milana pa smo zaznali veliko število nepremičnin, ki registracijske številke ne razkrivajo na spletnih platformah. Ponudniki v Barceloni so bolj dosledni in zaznali smo večje število aktivnih ponudnikov, ki razkrivajo registracijsko številko, sicer pa so še vedno primeri, ki tega ne upoštevajo.

Berlin, Barcelona in Amsterdam časovno omejujejo kratkoročen najem nepremičnin turistom; Amsterdam in Barcelona za 30 oziroma 31 dni, časovna omejitev v primeru Berlina pa je 90 dni.

Nekaj mest se v zadnjem času odloča tudi za določitev območij, v katerih je kratkoročen najem nepremičnin za turiste prepovedan. Dunaj in Amsterdam sta primera, kjer so opredeljena tako imenovana redeča območja, v katerih je kratkoročen najem nepremičnin prepovedan. Tovrsten pristop je učinkovit, ampak tudi nevaren s stališča nadaljnjega razvoja turizma, kjer se loči lokalno prebivalstvo od turistov. Turizem se mora razvijati na trajnostnih temeljih in v sožitju z lokalnim prebivalstvom in ne v smeri postavljanja meja med območji za turiste in za lokalne prebivalce.

V večini mest je registracija preprosta in jo je možno v celoti opraviti na spletu. Nekoliko bolj zapleteni postopki registracije so v Berlinu in Barceloni.

Skoraj v vseh mestih je prisotna kontrola oddajanja nepremičnin v kratkoročen najem turistom. Najbolj organizirana kontrola je v Berlinu in Amsterdamu, dokaj učinkovita je tudi v primeru Barcelone, ki uporablja podatke Airbnb v procesu kontrole. Vsa mesta razen Milana imajo izjemno visoke kazni za posameznike, ki neregistrirano nepremičnino nelegalno oddajajo na spletnih platformah turistom. Vsa mesta hkrati navajajo, da je postopek preverjanja težaven ter da inšpektorji potrebujejo veliko spretnosti pri iskanju ter kaznovanju nelegalnih ponudnikov.

Povzetek primerjave med mesti je prikazan v tabeli 10 v nadaljevanju.

Tabela 10: Povzetek mednarodne primerjave

Država	Regulacija na ravni mesta ali regije	Oddajanje dela nepremičnine	Posebej obravnavan komercialni najem	Potreben ID za registracijo, ki mora biti javno viden	Kompleksnost procesa registracije/pridobitve	Časovna omejitev kratkoročnega najema	Območja v katerih je oddajanje prepovedano	Kontrola	Kazni
Nemčija	DA – primer Berlin	DA – registracija je potrebna; ni potrebno dovoljenje.	NE	DA	Srednje komplicirano (ni spletnega sistema); dovoljenje plačljivo odvisno od tipa nepremičnine, znaša med 100 in 693 EUR.	DA – 90 dni za nepremičnine, v katerih lastnik nima prijavljenega bivanja.	NE	Visoka, urad s šestimi zaposlenimi in proračunom 2,5 mio EUR. Telefonska linija za anonimne prijave.	Izjemno visoke kazni najvišja 500.000 EUR
Avstrija	DA – primer Dunaj	DA	DA	NE	Preprosta, celoten proces voden po spletu.	NE	DA	Nizka, več poudarka na obveščanju in dvigu zavedanja.	Relativno visoke najvišja 50.000 EUR
Italija	DA – primer Milano	NE	NE	DA	Enostavna, večina procesa voden po spletu.	NE	NE		Nizke med 500 in 2.500 EUR.
Nizozemska	DA – primer Amsterdam	DA	DA	NE	Enostavna, celoten proces voden po spletu.	DA – 30 dni	DA	Visoka, imajo redarje na terenu in telefonsko linijo za anonimne prijave.	Visoke od 6.000 do 20.500 EUR.
Španija	DA – primer Barcelona	NE	NE	DA – številko je tudi nujno postaviti na vidno mesto v nepremičnini.	Srednje kompleksna, saj je potreben inšpekcijski nadzor, ki potrdi, da je nepremičnina primerna za kratkoročen najem turistom.	DA – 31 dni	NE	Visoka kontrola oz. tesno sodelovanje z Airbnb, ki z mestom deli podatke. Posebna skupina inšpektorjev za nadzor. Kampanja za ozaveščanje turistov in poziv, da prijavijo ponudnike, ki ne razkrijejo registracijske številke na vidnem mestu.	Izjemno visoke kazni do 60.000 EUR.

Vir: Lastno delo; Von Briele in Dolničar, 2020.