

A lakásmegosztás helyzete Magyarországon a nemzetközi szabályozási tendenciák tükrében

Dr. Szigeti Cecília

egyetemi docens, Széchenyi Egyetem, szigetic@sze.hu

A tanulmány célja, hogy bemutassa a sharing economy koncepciójának megjelenését, formáit és hatását a lakásmegosztás területén, valamint felmérje a jelenleg alkalmazott szabályozási törekvéseket, a kialakult jó gyakorlatokat és a fejlődés várható útjait Magyarországon. A tanulmányban a nemzetközi folyamatok ismertetése a magyar szabályozási környezet bemutatásának háttéréül szolgál. Koncepciónk szerint a kategorikus tiltás és a teljesen szabályozatlan működés között számos átmeneti lehetőség van. A megosztáson alapuló gazdaságban résztvevők száma dinamikusan nő és ezzel elér egy olyan kritikus tömeget, ahol a szabályozás elkerülhetetlen és jelentős feladatokat ró a központi kormányzatra és az önkormányzatokra is.. A nemzetközi tapasztalatok áttekintése csupán mintákat jelenthet, de nem helyettesítheti nemzeti szinten az érintettekkel történő egyeztetést és felmerülő problémák egyedi kezelését olyan módon, hogy közben a megosztásból származó lehetőségeket ne korlátozza.

Kulcsszavak: sharing economy, Airbnb, szabályozás

1. Bevezetés

A „megosztáson alapuló”, vagy „együttműködő” gazdaság megjelenése és gyors elterjedése napjaink egyik legjelentősebb társadalmi – gazdasági kihívása. A koncepció sikere a válságra vezethető vissza, a visszaesés által megindított fejlődési irány középpontjában a használat és nem a javak mindenáron való birtoklása áll. Míg a tartós fogyasztási cikkek (például túrafelszerelések, vagy fűrógépek) közös használata csökkenti a családi kiadásokat és a felesleges fogyasztást, addig az autómegosztástól a parkolási problémák csökkenését és a csúcsforgalomban a dugók enyhülését várhatjuk. A koncepció lényege az a ráébredés, hogy nem autó birtoklására van szükségünk, hanem mobilitásra és nem fűrógépre, hanem annak a lehetőségére, hogy fel tudjunk szerelni egy polcot a falunkra. Sokan remélik, hogy a megosztáson alapuló gazdaság lesz a fenntarthatóság felé vezető út, amely a túlfogyasztás mérséklésén keresztül

csökkenti a környezetterhelést, miközben az alacsonyabb jövedelműek számára is biztosítja a hozzáférést az eddig elérhetetlen javakhoz és szolgáltatásokhoz. Míg a „sharing economy” megjelenését elősegítette a gazdasági válság, addig az elterjedését az okos eszközök és ezen keresztül az internet általános és egyszerű elérhetőségének köszönhette. A pozitív hatások mellett aggasztó jelenségeket is tapasztalhatunk. Ha szálloda helyett egyre többen választják azt a megoldást, hogy alkalmi vendéglátójuk kanapéján töltik az éjszakát, akkor a város adóbevételei csökkennek, a tevékenységek egy része átkerül a szürkegazdaságba. Ha nincsenek munkaszerződések, akkor foglalkoztatottak jogait sem könnyű megvédeni. Óriási lehetőséget ad ez a piaci forma az (ön)kizsákmányolásra, kérdésessé válik a biztonsági előírások betartása és az érintettek érdekeinek figyelembevétele. Ez utóbbinak jó példája, hogy a rövid távú lakásmegosztás a tömegturizmus növelésével hozzájárul a „bulinegyedek” kialakulásához, amely komoly konfliktusokat okoz a belvárosok lakosai és a lakásaikat kiadók között. A megosztáson alapuló gazdaság fő kihívása jelenleg az, hogy milyen módon lehet az együttműködés előnyeit úgy kihasználni, hogy közben meg tudjuk őrizni a szabályozott piacok nyújtotta biztonságot.

2. Módszertan

Az irodalomkutatás eredményeként egyértelműen megállapítható, hogy a megosztáson alapuló gazdaságban jelentős bővülés következett be, ami több oldalról is szükségessé tette a részletes szabályozás kialakítását. Ezért áttekintettük az egyes államok illetve városok és az Airbnb között kötött önkéntes megállapodások tartalmát. Ennek eredményeiről még nem lehet beszámolni mivel többségük egy - két éven belül jött létre, ugyanakkor a 400 megállapodás tartalma alapján következtetni tudunk ennek várható hatásaira. A megállapodások és az Airbnb 10 esettanulmányának valamint a Deloitte jelentéseinek felhasználásával bemutatjuk a szabályozások speciális eseteit és okait is valamint felmértük azokat a megoldásokat, ahol a megosztáson alapuló gazdaság kihívásait a közösség érdekeit szolgáló lehetőségként fogják fel.

3. Sharing economy koncepciója, elterjedése

A megosztáson alapuló gazdaság (sharing economy) egy olyan társadalmi-gazdasági rendszer, amely peer-to-peer (P2P) alapon koordinálja a javakhoz és szolgáltatásokhoz való hozzáférést (Hamari 2015). Martin (2016) vizsgálatai szerint a megosztáson alapuló gazdaság rendkívül sokszínű, magába foglalja az online P2P – vagyis kitüntetett csomópont nélküli – hálózatokon alapuló gazdasági tevékenységeket, mint az ingatlan bérlet (Airbnb), a forprofit szolgáltatások (Uber) valamint az ajándékozás (Freecycle). Az Airbnb és az Uber

sikertörténete miatt kialakult vitában a média, az érintett iparágak, a vállalkozók civil aktivisták és a lakosság is részt vett. Ezen a diskurzuson a megosztáson alapuló gazdaságról ellentmondásos kép alakult ki a szerző által áttanulmányozott cikkek és Twitter bejegyzések alapján. Egyrészt a fenntarthatóság felé vezető útnak, másrészt a „neoliberalizmus rémálmának” is tartják ezt a gazdasági modellt. Közös álláspont alakult ki viszont arról, hogy a sharing economy decentralizálta és megzavarta a kialakult társadalmi-technikai és gazdasági struktúrákat. Ennek a gazdasági modellnek a cikkekben a szerző 6 jellemzőjét azonosította:

- gazdasági lehetőség;
- fenntarthatóbb fogyasztási forma;
- a decentralizált, méltányos és fenntartható gazdaság felé vezető út;
- szabályozatlan piacok létrehozása;
- a neoliberális paradigma megerősítése;
- az inkoherens innovációs terület.

Bár a hiperfogyasztás kritikája központi szerepet játszott a megosztáson alapuló gazdasági elmélet kialakulásában (2), a szervezetek ezt sikeresen átformálták tisztán gazdasági lehetőségként (1). Ha a megosztási gazdaság követi ezt a vállalati együttműködést, valószínűleg nem fogja segíteni a fenntarthatóságra való áttérést. A hagyományos- és a megosztáson alapuló gazdaság főbb jellemzőit mutatja be az 1. táblázat.

Összehasonlítás szempontja	Megosztáson alapuló gazdaság	Hagyományos gazdaság
Kompenzáció formája	Változatos (barter, kereskedelmi, ajándékozás, pénzügyi tranzakció)	Egyfajta. Kizárólag pénzügyi tranzakció.
Tranzakció helye	Piac	Piac
Tranzakció fókusza	Erőforrások újraelosztása és elérése.	Termelés és az erőforrások újraelosztása és elérése
Partnerek	Egyének	Szervezetek, egyének
Infrastruktúra	Szervezetek által működtetett digitális platformok.	Elosztási csatornák egyének és szervezetek között. Szervezetek által működtetett digitális platformok.

1. táblázat: Megosztáson alapuló és a hagyományos gazdaság összehasonlítása
Forrás: Meir-Reischauer (2017)

A sharing economy fogalma helyett Gansky (2011) a mesh vállalkozások fogalmát használja. „A mesh olyan hálózatot jelent, amely lehetővé teszi, hogy minden csomópont minden irányban összekapcsolódjon a rendszer bármely más csomópontjával, ráadásul minden rész az összes többivel összekapcsolódik és együtt mozog” (Gansky, 2011, 30.).

Miért éppen ez a gazdasági modell és miért pont most jött létre? - fogalmazza meg Gansky a kérdést. Véleménye szerint „a mai gazdasági környezetben a mesh modell öt különböző tényező miatt különösen életképes és vonzó:

- a gazdasági válság bizalmatlanságot szült a régi vállalatokkal szemben,
- a válság arra ösztönözte az embereket, hogy gondolják át újra, mi értékes és fontos számukra,
- az éghajlatváltozás felhajtja az üzleti tevékenység költségeit, ideértve az eldobható termékek gyártását és értékesítését,
- a népesség növekedése és a fokozott városiasodás magas népsűrűséget eredményez,
- a különféle információs hálózatok olyan szintre fejlődtek, ahol a vállalkozások jobb és személyre szabott szolgáltatásokat tudnak nyújtani pontosan akkor, amikor szükséges” (Gansky, 2011, 86-87.).

Gansky felsorolása kiegészíthető azzal, hogy az e-kormányzat létrejötte, az online adóhatósági regisztráció lehetősége is segítheti a modell elterjedését. Észtországban a bürokratikus folyamatok jelentős része elérhető az e-estonia.com rendszerében, amely azt is lehetővé teszi, hogy az Uber sofőrjei, ha belépnek az online rendszerbe, jövedelemadataik közvetlenül az adóhivatalhoz kerülnek és automatikusan hozzáadódnak az adóbevalláshoz (reuters.com, 2016). E területen a modell elterjedése fontos mellékhatásként jelentősen hozzájárulhat a gazdaság kifelhérvítéséhez is (Varga 2017, Varga 2017a).

Belényesi (2015) elemzése szerint a P2P elterjedéséhez nélkülözhetetlenek a digitális platformok. A platform biztosítja a technikai kapcsolódási lehetőséget a szolgáltatást generáló vállalkozás és a fogyasztó között. Ez lehet egy tisztán technikai kapcsolódási pont (Uber, Airbnb, ill. gyakorlatilag minden olyan szolgáltatás, ami a megosztáson alapuló gazdaság működését biztosítja), vagy egy aggregátor (Facebook), vagy egy algoritmus-rendszert működtető, szerteágazó hálózat (Google, Samsung, Apple, Microsoft). Mindegyik platformra jellemző, hogy a fogyasztóhoz való hozzáférést több csatornán keresztül biztosítja és maga a platform is egy többoldalú piac, amely a felhasználók figyelmére építi üzleti modelljét. Vagyis a digitális platformok nélkülözhetetlen részei a megosztáson alapuló gazdaságnak, de egy P2P platform önmagában nem jelenti azt, hogy megosztáson alapuló gazdasági modelltől van szó.

A digitális platformok tehát olyan termékek vagy szolgáltatások, amelyeken keresztül kiegészítő termékek, szolgáltatások, információ és applikáció tud kapcsolódni úgy, hogy az minden résztvevőnek jólétnövekedést okoz. A jólét növekedésére általában úgy kerül sor, hogy a platform tevékenységeket gyűjt össze

és azokat feldolgozva, átalakítva, hasznosabbá téve, kínálja a felhasználóknak. A digitális platformok a vállalkozás-oldali innováció fontosabb letéteményesei is, mert össze tudják kapcsolni a kereskedőket a nagyobb számú fogyasztóval, jelentősen megkönnyítve ezáltal a piacra kerülés költségeit. Továbbá a célközönség is értékeli és felárral díjazza a digitális innovációkat (Kurucz-Kovács, 2019).

4. P2P lakásmegosztó platformok

Az UNWTO (World Tourist Organization) 2016 évi jelentése is kiemeli a változó piacok szerepét a turizmusban, véleményük szerint az online platformok megjelenése lehetőségeket és kihívásokat is jelent a turizmus szereplői számára (2017). A digitális turizmusban az értékesítés fő helyszíne az online/virtuális tér, és az online kommunikáció lép az első helyre a fogyasztóval való kapcsolatépítésben, kapcsolattartásban (Happ-Ivancsóné Horváth 2018).

Az online turisztikai platformok néhány példáját tartalmazza a 2. táblázat. Látható, hogy a piacvezető Airbnb és a HomeAway mellett speciális igényeket kielégítő platformok is létrejöttek, mint például a SabbaticalHome, amely kifejezetten a tudományos munkákhoz kapcsolódó lakásbérlet és otthoncserét kívánja megkönnyíteni.

platformok	jellemzők
Airbnb airbnb.com	Online piactér, amely lehetővé teszi a magánemberek és az ingatlanok kezelői számára, hogy felesleges helyiségeiket bérbe adják
CouchSurfing www.couchsurfing.com	Szállásmegosztási lehetőség
Vacation Rentals by Owner (VRBO) vrbo.com	Nyarlótulajdonsok meghirdethetik ingatlanjaikat. Jelmondatuk: „Rent a whole house for half the price of a hotel.” Vagyis: Béreljen egy teljes házat a hotelszoba árának feléért.
HomeAway www.homeaway.com	A HomeAway felvásárolta a VRBO-t, majd az Expedia online utazásközvetítő 3900 millió USD áron a HomeAway-t, amely az AirBnB legnagyobb versenytársa.
SabbaticalHome sabbatical.homes.com	Tudományos munkákhoz kapcsolódó lakásbérlet, otthoncseréhez, házfelügyeleti szolgáltatásokhoz kapcsolódó platform.

VirginLimitedEditon virginlimitededition.com	Luxusszállások bérbéradása
---	----------------------------

2. táblázat: Online turisztikai platformok

Forrás: Gansky (2011) alapján saját szerkesztés

Az Airbnb és a HomeAway egyaránt alkalmas arra, hogy segítségével kereshetünk szállást a világ szinte bármely országában. A két koncepció különbségét a 3. táblázat mutatja: az Airbnb az ingatlanok szélesebb körét, akár extrém igényeket is ki tud elégíteni, rajta keresztül bérelhetünk lakóautót, vagy akár egy jurtát is. Másik fontos koncepcionális különbség, hogy sem a szállást kínálóknak, sem pedig a vendégeknek nem szükséges csatlakozási díjat fizetni, hanem a költségek a tranzakciókhoz kötődnek.

Jellemzők	Airbnb	HomeAway
vendégfogadók költségei	Foglalási díj 3%-a	éves díj \$349 - \$999 és a foglalási díj 10 - 13%-a
vendégek költségei	6-12%	Lemondás és a károk elleni biztosítás
ingatlanok köre	rendkívül széleskörű	hagyományos

3. táblázat: Airbnb és a HomeAway

Forrás: tripping.com/industry/rental-companies/homeaway-vs-airbnb alapján saját szerkesztés

Az Airbnb és a CouchSurfing legjelentősebb különbsége, hogy míg a CouchSurfing segítségével a saját magunk által lakott lakást osztjuk meg egy vendéggel, alapvetően nem piaci alapon, addig az Airbnb egyértelműen egy piaci modell (4. táblázat).

Jellemzők	Airbnb	CouchSurfing
Alapítás ideje	2008	2004
Alapítók	Brian Chesky, Joe Gebbia Nathan Blecharczyk	Izlandi diákcsoport
Elterjedése	190 ország, 34 ezer város	200 ezer város világszerte

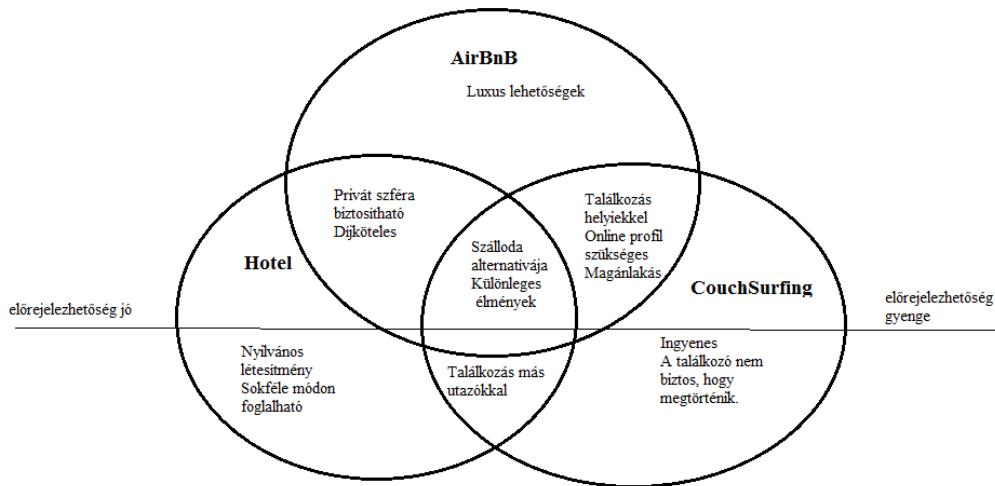
Mások jelenléte a szálláshelyen	Választható	Minden esetben
---------------------------------	-------------	----------------

4. táblázat: Airbnb és a Couchsurfing

Forrás: tripping.com/industry/rental-companies/airbnb-vs-couchsurfing alapján saját szerkesztés

Azt, hogy az Airbnb egy rendkívül sikeres üzleti modell, az is bizonyítja, hogy 2016-ban a Forbes „negyvenen negyven alatt” listájában – amely az USA legnagyobb vagyonnal rendelkező fiatal vállalkozóit mutatja be – az Airbnb három alapítója, fejenként 3800 millió dolláros vagyonával a megosztott negyedik helyet foglalta el. A siker tartósnak bizonyul, 2018-ban is a lista élvonalában vannak, a megosztott 5. helyen, 3700 millió dolláros vagyonukkal. Az Airbnb sikere alátámasztja Martin (2016) meglátását, miszerint a sharing economy ebben a formában elsősorban egy sikeres üzleti modellnek tekinthető.

Ha hagyományos szálloda, az Airbnb és a CouchSurfing koncepcióját összehasonlítjuk, a közös tulajdonságuk, hogy otthonuktól távol szállást biztosítanak az utazónak. Az Airbnb abban hasonlít a szállodára, hogy mindkét esetben díjfizetés ellenében kapunk szállást és a privát szféra (saját szoba, fürdőszoba) biztosítható. Ezzel ellentétben a CouchSurfing ingyenes, ám addig ismeretlen emberek kanapéján alhatunk, ami kevésbé garantálja az egyedüllétet vagy akár szokásaink követésének lehetőségét. Az ötlet mégis életképes, mert a XXI. század neonomádjai pont ilyen „cool” helyzetekre, kalandra vágynak – ezért lehet sikeres az innovációban designgondolkodás módszere (Kurucz, 2019). A hagyományos szálloda és a CouchSurfing abban hasonlít egymásra, hogy biztosan kapcsolatba kerülünk más utazókkal, addig az Airbnb esetén ez nem garantálható, hiszen csak egy lakást bérelünk egy távoli településen vagy országban. A CouchSurfing és az Airbnb közös tulajdonsága, hogy egy online profil létrehozása szükséges, a szállás egy magánlakásban van, ezért biztosan kapcsolatba kerülünk helyiekkel. Ezzel szemben a szálloda nyilvános létesítmény ahol hagyományos módon is foglalható szállás (1. ábra). A különbségek ellenére az online utazásközvetítők (pl. booking.com vagy a HomeAwayt felvásárló Expedia) megjelenése a hagyományos szállodák piaci magatartására is hatással van. A közvetlen, online rendszereken keresztül történő (saját honlap vagy e-mail) foglalást szívesen használják a fogyasztók, de napjainkban a leggyakrabban használt csatornák már az OTA-k, Magyarországon leginkább a Szállás.hu és a Booking.com (Happ et al 2020).



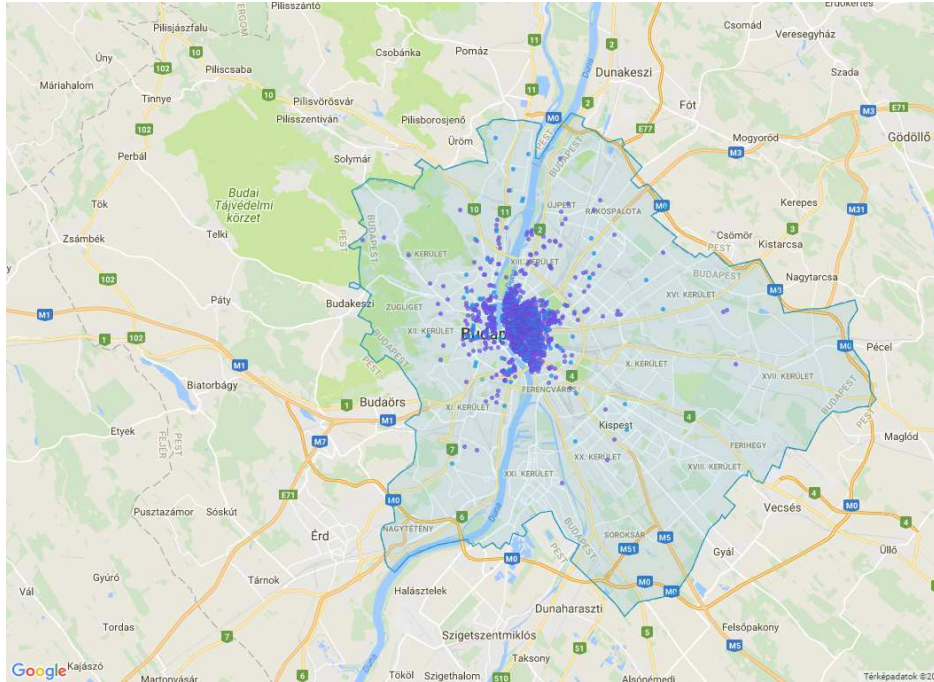
1. ábra: Airbnb és a Couchsurfing összehasonlítása

Forrás: tripping.com/industry/rental-companies/airbnb-vs-couchsurfing alapján saját szerkesztés

5. Airbnb Szálláshelyek megoszlása Budapesten

Az Airbnb-nek az a jellemzője, hogy magánlakásokat adnak ki rövid időtávra, komoly konfliktusok forrása is lehet, mert az állandó lakosok életvitele és a „bulinegyedek” szórakozó fiataljainak igényei nehezen összehangolhatók. Budapesten az Airbnb szálláshelyek koncentrációját mutatja a 2. ábra.

Vállalkozásfejlesztés a XXI. században 2020/2. kötet
A környezeti változások és az új kihívások hatásai a szervezetek működésére



2. ábra: Airbnb szálláshelyek megoszlása Budapesten

Forrás: airdna.co/market-data/app/hu/default/budapest/overview

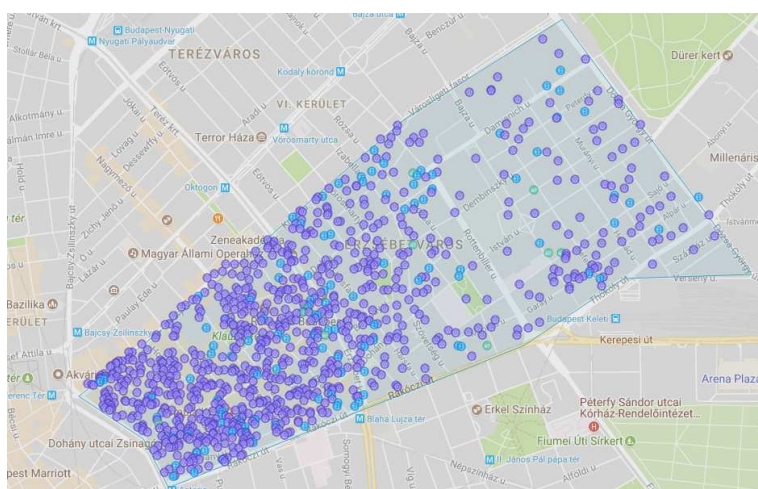
A 2017. decemberi helyzethez képest 2019. januárig 23%-kal nőtt a szálláshelyek száma Budapesten, de alapvetően nem változott meg a területi eloszlásuk (6. táblázat). Továbbra is az 5. 6. 7. kerületben található az Airbnb szálláshelyek kétharmada, de a korábbiakhoz képest a 7. kerület aránya tovább növekedett. A 3. ábrán az Erzsébetvárosban elérhető Airbnb szállások láthatók. Itt a nagyon jelentős koncentráció miatt folyamatos konfliktus van önkormányzat, az állandó lakosok, a szórakozóhelyek tulajdonosai között. Hosszú hónapok óta húzódik a vita arról, hogyan szigorítsa a 7. kerület, Belső-Erzsébetváros csendrendeletét. Még 2013-ban döntött úgy az önkormányzat, hogy a Király utca, a Károly körút, a Rákóczi út és az Erzsébet körút páratlan oldala által határolt területen reggel hatig lehetnek nyitva a vendéglátóhelyek. A lakók egy része viszont évek óta tiltakozik a rendelet ellen (24.hu 2017). Az Airbnb-vel összefüggő problémák megoldására irányuló kísérletnek tekinthető, hogy a 2019. január 6-án hatályba lépett 25/2018. (XII. 21.) számú, Erzsébetváros Építési Szabályzatáról szóló rendelet, a parkolóhelyek szabályozásán keresztül kívánja korlátozni a szálláskiadási tevékenység gyors növekedését. 2020-ban a veszélyhelyzet, a bevezetett korlátozások kismértékű visszaesést okoztak a meghirdetett szálláshelyek

Vállalkozásfejlesztés a XXI. században 2020/2. kötet
A környezeti változások és az új kihívások hatásai a szervezetek működésére

számában Budapesten. Ennek ellenére a 7. kerületben további növekedés figyelhető meg.

Területi egység	szállás-helyek száma (2017. december)	szállás-helyek száma (2019. január)	szállás-helyek száma (2020. június)	megoszlás (%) (2017. december)	megoszlás (%) (2019. január)	megoszlás (%) (2020. június)	változás (%) 2017-2019	változás (%) 2017-2019
5. kerület	1745	1947	1741	20	18	17	12	-11%
6. kerület	1851	2138	1983	21	20	19	16	-7%
7. kerület	1998	2992	3143	23	28	30	50	5%
Budapest összesen	8628	10631	10542	100	100	100	23	-1%

5. táblázat: Budapesti Airbnb szálláshelyek megoszlása Forrás: airdna.co/market-data/app/hu/default/budapest/overview (2017, 2019, 2020)



3. ábra : Airbnb szálláshelyek megoszlása Erzsébetvárosban (7. kerület)

Forrás: airdna.co/market-data/app/hu/default/budapest/erzsebetvaros---district-vii/overview

Egy budapesti kutatás eredményei (Dudás et al. 2016) azt is megmutatják, hogy az Airbnb-n kínált szállások elsősorban a turisztikailag népszerű helyeken jelennek meg, ezzel a szállodaláncoknak jelentős konkurenciát támasztva. Budapest esetében a szállodák és az Airbnb kínálta szállások koncentrációja hasonló, ez a

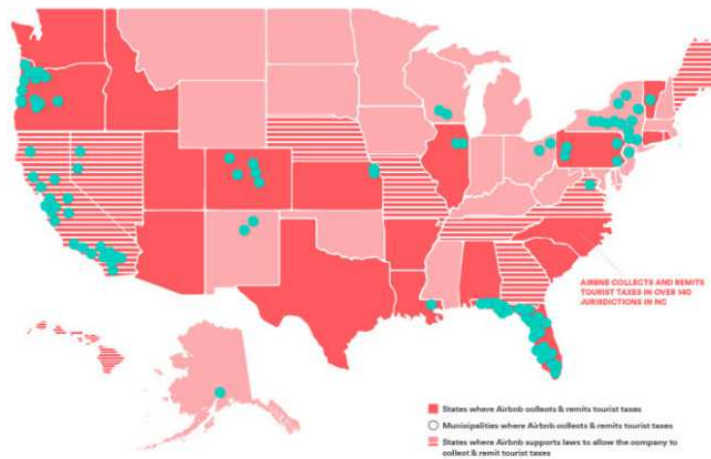
főváros városszerkezetével és történelmével magyarázható. A térbeli közelség erősíti az üzleti és közösségi szálláshelyek versenyét. A közösségi szálláshelyek terjedése nem csak a hagyományos turizmus számára jelent nagy kihívást, hanem a kerületi illetve a fővárosi önkormányzat és a magyar állam számára is, mert a közösségi szállásadásból jelentősen kevesebb adó folyik be, mint amennyit a hagyományos hotelek fizetnek, miközben sokkal több konfliktust gerjesztenek a környezetükben. Az árakat tekintve látható, hogy a közösségi szállásadás elsősorban a magasabb kategóriájú szállodák számára jelent versenytársat – különösen abban az esetben, amikor több férőhelyre van szüksége az utazóknak. Az eredmény azért is érdekes, mert más kutatások eredményei (Gutiérrez 2017) szerint az Airbnb szálláshelyek és a hotelek lokációja jelentősen eltér egymástól. Az Airbnb rugalmasan alkalmazkodott a veszélyhelyzet okozta változásokhoz, online élményprogramokat kínál és a frontvonalhoz közeli szállások révén az Airbnb a házigazdákkal együttműködve 100 ezer egészségügyi dolgozónak, segélymunkásnak és készenléti dolgozónak keres szálláshelyet, ahol a betegek közelében lehetnek – saját családjuktól pedig biztonságos távolságra.

6. Sharing economy szabályozása

A sharing economy pontosabb szabályozásának igénye az Európai Unióban is megfogalmazódott (europarl.europa.eu 2017), mivel az unió polgárainak átlagosan 17%-a részt vesz valamilyen formában a megosztáson alapuló gazdaságban. Legtöbbször (36%) Franciaországban és Írországban (35%) legkevesebben Máltán (4%) és Cipruson (2%) használják ezeket a lehetőségeket. A szektorok közül egyértelműen legjelentősebb a szálláshely szolgáltatás. A piac méretét jól mutatja, hogy az Airbnb 2008 és 2014 között mintegy 35 millió vendégéjszakát tartott nyilván, ez az érték 2015-ben és 2016-ban is megduplázódott, így a legutóbbi kimutatásuk szerint 140 millió vendégéjszakáról van szó. A piac nem csak jelentős mértékű, hanem a növekedése is meghatározó. A piac bővülésével együtt a konfliktusok is megjelentek a világ számos pontján. Így 2017-ben az Airbnb a különböző üdülőhelyi, idegenforgalmi, szoba- és egyéb adók beszedésének és átutalásának megkönnyítésére egy önkéntes kollektív megállapodás tervezetet (VCA) készített. Ha a joghatóság (állam vagy önkormányzat) aláír egy VCA-t az Airbnb-vel, akkor a cég vállalja, hogy összegyűjti a helyi adókat a foglaló ügyletek részeként, és átutalják az adóbevételt közvetlenül a megfelelő adóhatóságnak a házigazdák nevében. 2017. május 1-jéig megállapodást kötöttek több mint 275 joghatósággal és több mint 240 millió dollár szállodai és idegenforgalmi adót gyűjtöttek össze és utaltak át világszerte az adóhatóságoknak. 2018. decemberi közlésük szerint a megállapodások száma 400-ra növekedett és a beszedett adók összege elérte az 1 milliárd dollárt. Brazíliában is megkötötték az első megállapodást, valamint Franciaország szinte egész területén, több mint 20 ezer

városban az Airbnb szedi be a szálláskiadáshoz kapcsolódó adókat (Airbnb 2018). Chicagóban és Los Angelesben például, az új bevétel egy részéből megfizethető lakhatást biztosítanak és támogatást nyújtanak a hajléktalanoknak (Airbnb 2016). A projekteket kiterjesztették San Franciscora is, ahol egy speciális területre koncentrálnak, az egyik legnagyobb problémát jelentő ifjúsági hajléktalanság kezelésére (Airbnb 2019a). San Franciscóban ezen kívül a bevételek egy részét a művészetek támogatására fordítja (Airbnb 2016). Kanadában nagy hangsúlyt fektetnek a „felelősségteljes adózás” elősegítésére, amelynek keretében az Airbnb harmadik éve adózási emlékeztetőket küld a szállásadóknak. Ezekben a közleményekben az éves jövedelmeken kívül megtalálhatók a releváns kormányzati weboldalakra mutató linkek is, segítve ezzel az adózással kapcsolatos ügyintézését (Airbnb 2019b).

Starting May 1, 2017, Airbnb will collect and remit tourist taxes in over 250 jurisdictions across the U.S.



4. ábra: Airbnb által beszedett idegenforgalmi adók

Forrás: www.airbnb-citizen.com/airbnb-tax-facts

A legtöbb megállapodást az USA tagállamaival illetve megyéivel kötötték (4. ábra). A megállapodások keretében az Airbnb a listaár meghatározott százalékában szedi be az állami illetve helyi adókat és ezeket átutalják az adóhatóságnak. Bár tartalmában hasonlóak a megállapodások, de mégis jelentős különbségeket láthatunk a rövid távú lakásbérlet felső időhatárának megállapításában. Jellemzően egy hónapos (29-30 napos), vagy annál rövidebb időtartamra vonatkozó ingatlankiadás szerepel a megállapodásokban de Puerto Ricóban (89 nap) negyedéves, Alabama államban (179 nap) és Floridában (182 nap) vagyis fél éves maximális időtartam szerepel. Az adó alapja szinte minden esetben a takarítási díjjal megnövelt listaár, de az adók elnevezése államonként és gyakran megyénként is különböző.

7. Esettanulmányok

Az Airbnb tíz esettanulmány segítségével országok (Portugália), államok (Arizona), és városok (pl. Amszterdam) példáján mutatja be a megállapodások jelentőségét. Az esettanulmányok 2016-ban készültek, azóta nem frissültek. Az esettanulmányban szereplő országok és települések Airbnb-vel kapcsolatos összefoglaló adatait tartalmazza a 6. táblázat.

	Meghirdetett szálláshelyek száma	Vendéglátók átlagos jövedelme (USD)	Átlagos tartózkodási idő (nap)	teljes lakások (%)	szoba kiadás (%)	vendégek száma 2015-ben (1000 fő)
Portugália	51000	3600	4,3	78	21	899
London	36000	5200	4,4	52	47	1106
New South Wales, Ausztrália	26000	3200	4	66	34	502
<i>Amszterdam</i>	<i>17000</i>	<i>4000</i>	<i>3,2</i>	<i>83</i>	<i>17</i>	<i>574</i>
<i>Arizona állam</i>	<i>10000</i>	<i>4800</i>	<i>3,6</i>	<i>72</i>	<i>28</i>	<i>269</i>
Chicago, Illinois	8000	3800	3,4	62	38	356
Philadelphia, Pennsylvania	8000	4700	2,9	68	31	102
Jersey City, New Jersey	2000	4800	5,1	60	36	26
San Jose, California	1900	6000	5,2	48	45	25
Tacoma, Washington	381	7000	3,6	60	39	9

6. táblázat: Az Airbnb esettanulmányában szereplő összefoglaló adatok

Forrás: Airbnb 2016

7.1. Amszterdam

Amszterdamban 2014-től az amszterdami Városi Tanács olyan politikát folytat, amely megkönnyíti a helyi lakosok számára, hogy megosszák az elsődleges lakóhelyüket. Az Airbnb és Amszterdam városa egyetértési megállapodást írt alá a felelősségteljes otthoni megosztás előmozdítása érdekében, amely magába foglalta az illegális szállodák elleni szabályok érvényre juttatását és az idegenforgalmi adók befizetésének egyszerűsítését. Ezzel Amszterdam lett az első európai város, amellyel az Airbnb megkötötte az önkéntes kollektív megállapodást (VCA-t). Új automatizált korlátokat vezettek be, amely szerint a teljes lakás nem osztható meg másokkal évente 60 napnál hosszabb időre.

A politika sarokkövei:

- új kategóriát hoztak létre, az úgynevezett „magánkölcsonzést”, amely lehetővé teszi a helyi lakosok számára, hogy évente legfeljebb 60 napig bérbe adhassák lakóhelyüket,
- a rövid távú bérleti díjak csak a városban regisztrált személyek számára engedélyezettek,
- az egyes lakásokban házigazdáknak biztosítaniuk kell, hogy az egységek megfeleljenek a tűzvédelmi és biztonsági előírásoknak,
- az Airbnb beszedi és befizeti az 5%-os idegenforgalmi adót.

2015. február 2-án Amszterdamot az első európai „sharing economy city”-nek nyilvánították. Ezzel Amszterdam vezető szerepet tölt be a megosztó (vagy „együtműködő”) gazdaság területén (sharenl.nl/amsterdam-sharing-city). A város együtműködési cselekvési terve öt intézkedést vázol fel:

- a megosztáson alapuló gazdaság ösztönzése - például autómegosztó platformokkal való együtműködéssel, amellyel az amszterdami parkolási problémák kezelése megoldható,
- saját kísérleti projekt indítását az állampolgárok számára a városi eszközök, például a járművek, az irodaterületek és egyéb eszközök ingyenes eléréséhez.
- minden amszterdami lakos számára biztosítani a részvételt a megosztáson alapuló gazdaságban például a Thuisafgehaald (étkezés-megosztás) és a Peerby (eszköz-megosztás) szervezeteivel való együtműködés, olyan módon, hogy a megosztási platformokat összekapcsolják a városkártyával (Stadspas), amelyen keresztül 180 000 lakos – idősek vagy alacsony jövedelműek – is részesülhetnek a megosztáson alapuló gazdaságban,
- szabályok és előírások létrehozása, például a lakáskölcsönzési piac szabályozása és a monopóliumok vagy kartellek kialakulásának megakadályozása, szükség esetén a nemzeti és az európai kormányzatokkal való együtműködéssel,

Amszterdamot megosztáson alapuló városként pozícionálni a világban, létrehozva egy kerekasztal megbeszélést más városokkal és együttműködni például New York polgármesteri hivatalával, hogy szabályozási alapelveket dolgozzanak ki a lakásmegosztás területén.

A program sikere nehezen megítélhető, 2016 óta a honlapot nem frissítették.

7.2. Arizona

Arizona államban 2016-ban Doug Ducey kormányzó aláírta az SB1350 törvényt, amely biztosítja a helyi lakosoknak a jogot, hogy kiadják otthonaikat. Az utasok széles választékban férhetnek hozzá a szálláslehetőségekhez. Az államok és az önkormányzatok így képesek kezelni közösségeik szükségleteit, miközben biztosítják a kiszámítható adóbevételeket.

A jogszabály főbb pontjai:

- megakadályozza a helyi önkormányzatokat abban, hogy megtiltsák a lakóingatlanok rövid távú bérbeadását,
- lehetővé teszi az önkormányzatok számára, hogy saját egészségügyi- és biztonsági-, a zaj-, parkolási-, a forgalomirányítási- és szennyvízelvezetési rendeleteket alkossanak,
- egyszerűsíti a regisztrációs folyamatokat,
- lehetővé teszi az online platformok számára, hogy állami szinten összegyűjtsék és befizessék az adókat.
- Arizona példája azért is érdekes, mert a kormányzó óriási lehetőségnek tartja a megosztáson alapuló gazdaságot, véleménye szerint ez olyan lehetőség Arizona számára, mint Texasnak az olaj. 3 év múltán jelentős eredményekről, nagy sikerekről itt sem tudunk.

7.3. Portugália

Portugáliában pontosították és egyszerűsítették a rövid távú ingatlan bérlettel kapcsolatos szabályokat. Az otthonukat megosztani kívánók egyszerű és online bejelentési folyamaton keresztül kínálhatják fel megosztásra otthonaikat. A szabályozás egységes az egész országban, véget vetve az ingatlanjaikat kiadni szándékozók bizonytalanságának, hogy melyik tevékenység és hol megengedett és hol nem.

Összefoglalás

A sharing economy sokszínűségét a rövid távú lakásmegosztó platformok is igazolják. Míg a CouchSurfing elsősorban új fogyasztói csoportok számára kínál

szálláslehetőséget, addig az Airbnb a hagyományos szállodáknak is jelentős versenytárs. Ezek a megoldások a szállásadóknak egyedileg jó lehetőséget kínálnak a költségmegosztásra, a válságból való kilábalásra, az anyagi biztonság elérésére, ugyanakkor a tömeges turizmushoz való hozzájárulásukkal negatív externáliákat okozhatnak az érintettek széles köre számára.

2018. decemberig 400 joghatósággal kötött megállapodást az Airbnb. A közel egy időben megkötött megállapodások az USA-ban jellemzően a rövid távú lakáskiadások időbeli határát és az Airbnb által, az ügylet keretében beszedett adók körét és mértékét rögzítették. Ez egyszerűsíti a szállásadók helyzetét és garantálja az adóhatóság felé az adóbevétel befizetését. Az államok közül kiemelkedik Arizona, amely stratégiai lehetőségként kezeli a megosztáson alapuló gazdaság szerepét.

Az első európai város Amsterdam, amely szerződést kötött az Airbnb-vel. Ez a megállapodás része a város „sharing economy” akciótervének, amelynek segítségével a megosztáson alapuló gazdaság lehetőségeit a város fejlesztésének érdekében kívánja felhasználni. Amszterdamban és Londonban, is jelentős elemként jelenik meg a lakáskiadás éves felső határának korlátozása. Portugáliában illetve Olaszországban is széles körű megállapodásokat kötöttek az elmúlt időszakban. Ma már Franciaországban szinte minden településen az Airbnb szedi be a turizmushoz köthető adókat. Az észtországi minta szerint az e-kormányzás széleskörű elterjedése a bürokrácia csökkentésével segítheti a sharing economy megoldások elterjedését és ellenőrizhetőségét anélkül is, hogy az a cégeknél különösebb kapacitásokat lekötne.

Az eddigi tapasztalatok alapján megállapítható, hogy a kategorikus tiltás és a teljesen szabályozatlan működés között számos átmeneti lehetőség van. A megosztáson alapuló gazdaságban résztvevők száma dinamikusan nő és ezzel elér egy olyan kritikus tömeget, ahol a szabályozás elkerülhetetlen. A nemzetközi tapasztalatok áttekintése csupán mintákat jelenthet, de nem helyettesítheti nemzeti szinten az érintettekkel történő egyeztetést és felmerülő problémák egyedi kezelését olyan módon, hogy közben a megosztásból származó lehetőségeket ne korlátozza.

Hivatkozások

- [1.] 25/2018. (XII. 21.) számú rendelet Erzsébetváros Építési Szabályzatáról
- [2.] Airbnb (2019a): A commitment to help end youth homelessness in San Francisco. airbnb.org/citizen/commitment-to-help-end-youth-homelessness-in-san-francisco/
- [3.] Airbnb (2016): Airbnb Policy Tool Chest. airbnb.org/citizen/airbnb-tax-facts
- [4.] Airbnb (2019b): Tax tools for Canadian Airbnb hosts. <https://www.airbnb.org/citizen/tax-tools-for-canadian-airbnb-hosts-2/>
- [5.] Belényesi P. (2015): A digitális piacok időszerű versenyjogi vonatkozásai. [gvh.hu/data/cms1033315/12_Belenyesi_Pal_a_digitalis_piacok.pdf](https://www.gvh.hu/data/cms1033315/12_Belenyesi_Pal_a_digitalis_piacok.pdf)

- [6.] Deloitte (2017): Developments in the Collaborative Economy in NSW. f2.deloitte.com/au/en/pages/economics/articles/review-collaborative-economy-nsw.html
- [7.] Deloitte (2018): Economic effects of Airbnb in New Zealand. press.airbnb.com/wp-content/uploads/sites/4/2018/05/dae-economic-contribution-Airbnb-new-zealand.pdf
- [8.] Dudás G., Boros L., Pál, V. (2016): Közösségi szállásadás Budapesten - Az Airbnb térnyerése. *Településföldrajzi Tanulmányok* 5: (3-4) pp. 66-83. (2016)
- [9.] Flores, O.- Ryle. L. (2017): How cities use regulation and innovation the case of Uber, Lyft and Sidecar in San Francisco. *Transportation Research Procedia*. (25) pp.:3756-3768.
- [10.] Gansky, L. (2011): Mesh vállalkozások. Miért a megosztásra épülő üzleteké a jövő? HVG Kiadó
- [11.] Gutiérrez, J., García-Palomares, J.C., Romanillos, G. Salas-Olmedo, M. H. (2017): The eruption of Airbnb in tourist cities: Comparing spatial patterns of hotels and peer-to-peer accommodation in Barcelona. *Tourism Management* (62) pp.278-291.
- [12.] Hamari, J., Sjöklint, M., Ukkonen, A. (2015): The sharing economy: Why people participate in collaborative consumption. *Journal of the Association for Information Science and Technology*. 67, (9) pp. 2047–2059.
- [13.] Happ, É., Ivancsóné Horváth, Zs.(2018): A digitális turizmus a jövő kihívása – új szemléletmód a turizmusban In: Csapó, János; Gerdesics, Viktória; Töröcsik, Mária (szerk.) *Generációk a turizmusban. I. Nemzetközi Turizmusmarketing Konferencia: Tanulmánykötet Pécs, Magyarország* : PTE KTK, pp. 237-246.
- [14.] Happ, É, Ivancsóné Horváth Zs., Kupi, M. (2020): Digitális eszközök és módszerek használatának marketingszemponútú feltáró elemzése a magyar turisták körében. *Turizmus Bulletin* 20 (2) pp.4-13
- [15.] Kurucz, A. (2019): digitális módszerek vállalatoknál: designgondolkodás, *Magyar Minőség* 28 : 12 pp. 15-21., 7 p.
- [16.] Kurucz, A., Kovács, E. (2019): Digitális alapú logisztikai innováció fogadtatása a fiatalok körében, *Logisztikai trendek és legjobb gyakorlatok* 5 : 2 pp. 29-31., 3 p.
- [17.] Mair, J., Reinschauer, G. (2017): Capturing the dynamics of sharing economy: Institutional reserch on the plural forms and practices of sharing economy organizations. *Technological Forecasting and Social Change* (125) pp.:11-20.
- [18.] Martin, J. C. (2016): The sharing economy: A pathway to sustainability or a nightmarish form of neoliberal capitalism? *Ecological Economics* (121) pp.141-151.
- [19.] Varga, J. (2017): Az adóteher-csökkentés és a gazdaság kifehéritésének pályája Magyarországon 2010 után *Pénzügyi Szemle/Public Finance Quarterly* 62:(1) pp. 7-20.
- [20.] Varga, J. (2017a): A magyarországi adószervezet átalakításának aktuális kérdései. In: Bozsik Sándor (szerk.) *Pénzügy-számvitel-statisztika füzetek II.:* 2016. 107 p. Konferencia helye, ideje: Miskolc-Egyetemváros, Magyarország,

Vállalkozásfejlesztés a XXI. században 2020/2. kötet
A környezeti változások és az új kihívások hatásai a szervezetek működésére

2016.12.01 (Miskolci Egyetem Gazdaságtudományi Kar) Miskolc-
Egyetemváros: Miskolci Egyetemi Kiadó, 2017. pp. 81-87. (Pénzügy-
számvitel-statisztika füzetek; 2.) (ISBN:978-615-80543-2-4)

[21.] World Tourism Organization (2017): 2016 Annual Report. UNWTO

Hivatkozott honlapok

- [1] 24.hu/kultura/2017/10/03/dontottek-a-bulinegyed-sorsarol/
- [2] Letöltés ideje: 2017. december 30.
- [3] airbnb.hu/help/article/653/in-what-areas-is-occupancy-tax-collection-and-remittance-by-airbnb-available Letöltés ideje: 2019. február 5.
- [4] airbnbucitizen.com/airbnb-tax-facts Letöltés ideje: 2019. február 5.
- [5] airdna.co/market-data/app/hu/default/budapest/erzsebetvaros---district-vii/overview Letöltés ideje: 2017. dec. 27.
- [6] airdna.co/market-data/app/hu/default/budapest/overview Letöltés ideje 2017. dec. 27. és 2019. január 30.
- [7] e-estonia.com Letöltés ideje: 2019. február 5.
- [8] europarl.europa.eu/news/en/press-room/20170609IPR77014/sharing-economy-parliament-calls-for-clear-eu-guidelines
- [9] Letöltés ideje: 2017. december 30.
- [10] forbes.com/sites/luisakroll/2016/12/12/americas-richest-entrepreneurs-under-40-2016 Letöltés ideje: 2017. dec. 23.
- [11] forbes.com/sites/kathleenchaykowski/2018/10/03/americas-youngest-billionaires-in-2018-meet-the-12-under-age-40/#507245dc16b9
- [12] Letöltés ideje: 2019. február 5.
- [13] reuters.com/article/us-estonia-uber/embracing-uber-estonia-shows-tax-neednt-be-an-issue-idUSKCN0YV1PS Letöltés ideje: 2017. dec. 27.
- [14] sharenl.nl/amsterdam-sharing-city Letöltés ideje: 2019. február 5.
- [15] tripping.com/industry/rental-companies/homeaway-vs-airbnb Letöltés ideje: 2019. február 5.
- [16] tripping.com/industry/rental-companies/airbnb-vs-couchsurfing Letöltés ideje: 2019. február 5.