

## A sharing economy két globálisan elterjedt területének jellemzői (az Airbnb és a Couchsurfing)

### 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 okoseszközöknek és ezeken 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 a 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, ami 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.

A tanulmány célja, hogy bemutassa a sharing economy koncepciójának megjelenését és hatását a lakásmegosztás területén, valamint felmérje a jelenleg alkalmazott szabályozási törekvéseket, a kialakult jó gyakorlatokat és a fejlődés várható útjait.

## 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 tíz 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.

### A 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.<sup>1</sup> Martin<sup>2</sup> vizsgálatai szerint a megosztáson alapuló gazdaság rendkívül sokszínű, magába foglalja az online P2P – vagyis kitüntetett csomópont nélküli – hálózatokon alapuló gazdasági tevékenységeket, mint az ingatlanbérlet (Airbnb), a forprofit szolgáltatások (Uber), valamint az ajándékozás (Freecycle). Az Airbnb és az Uber sikertörténetei 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 hat 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.

<sup>1</sup> Juho Hamari et al.: The Sharing Economy: Why People Participate in Collaborative Consumption. *Journal of the Association for Information Science and Technology*, 67. (2015), 9.

<sup>2</sup> Chris J. Martin: The Sharing Economy: A Pathway to Sustainability or a Nightmarish Form of Neoliberal Capitalism? *Ecological Economics*, 121. (2016).

Bár a hiperfogyasztás kritikája központi szerepet játszott a megosztáson alapuló gazdasági elmélet kialakulásában (2.), a szervezetek ezt sikeresen átformálták tisztán gazdasági lehetőséggé (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.

1. táblázat: A megosztáson alapuló és a hagyományos gazdaság összehasonlítása

| 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 |

*Forrás:* Mair, Johanna – Georg Reinschauer: Capturing the Dynamics of Sharing Economy: Institutional Research on the Plural Forms and Practices of Sharing Economy Organizations. *Technological Forecasting and Social Change*, 125. (2017), 11–20.

A sharing economy fogalma helyett Gansky<sup>3</sup> 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.”<sup>4</sup>

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:

1. a gazdasági válság bizalmatlanságot szült a régi vállalatokkal szemben,
2. a válság arra ösztönözte az embereket, hogy gondolják át újra, mi értékes és fontos számukra,
3. az éghajlatváltozás felhajtja az üzleti tevékenység költségeit, ideértve az eldobható termékek gyártását és értékesítését,
4. a népesség növekedése és a fokozott városiasodás magas népsűrűséget eredményez,

<sup>3</sup> Lisa Gansky: *Mesh vállalkozások. Miért a megosztásra épülő üzleteké a jövő?* Budapest, HVG Könyvek, 2011.

<sup>4</sup> Gansky (2011): i. m. 30.

5. a különféle információs hálózatok olyan szintre fejlődtek, ahol a vállalkozások jobb és személyre szabott szolgáltatásokat tudnak nyújtani pontosan akkor, amikor szükséges”.<sup>5</sup>

Gansky felsorolása kiegészíthető azzal, hogy az e-kormányzat létrejötté, 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.<sup>6</sup>

Belényesi<sup>7</sup> 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, illetve gyakorlatilag minden olyan szolgáltatás, ami a megosztáson alapuló gazdaság működését biztosítja) vagy egy aggregátor (Facebook), vagy egy algoritmusrendszert működtető, szerteágazó hálózat (Google, Samsung, Apple, Microsoft). Mindegyik platformra jellemző, hogy a fogyasztókhoz 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 vállalkozásoldali innováció fontosabb letéteményesei is, mert össze tudják kapcsolni a kereskedőket a nagyobb számú fogyasztóval, jelentősen megkönnyítve ezáltal a piaca kerülés költségeit.

## P2P lakásmegosztó platformok

Az UNWTO (World Tourist Organization) 2016. évi jelentése<sup>8</sup> is kiemeli a változó piacok szerepét a turizmusban, véleményük szerint az online platformok megjelenése lehetőségeket és kihívásokat is jelent a turizmus szereplői számára. 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

<sup>5</sup> Gansky (2011): i. m. 86–87.

<sup>6</sup> Davide Mardiste: Embracing Uber, Estonia Shows Tax Needn't Be an Issue. *Reuters*, 2016. június 9.

<sup>7</sup> Belényesi Pál: *A digitális piacok időszzerű versenyjogi vonatkozásai*. Budapest, Gazdasági Versenyhivatal, 2015.

<sup>8</sup> World Tourism Organization: *2016 Annual Report*. Madrid, UNWTO, 2017.

például a SabbaticalHome, amely kifejezetten a tudományos munkákhoz kapcsolódó lakásbérlet és otthoncserét kívánja megkönnyíteni.

2. táblázat: Online turisztikai platformok

| Platformok                                                                     | Jellemzők                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Airbnb<br>airbnb.com                                                           | Online piactér, amely lehetővé teszi a magánemberek és az ingatlanok kezelői számára, hogy felesleges helyiségeiket bérbe adják                                                 |
| Couchsurfing<br><a href="http://www.couchsurfing.com">www.couchsurfing.com</a> | Szállásmegosztási lehetőség                                                                                                                                                     |
| Vacation Rentals by Owner (VRBO)<br>vrbo.com                                   | Nyarlótulajdonosok meghirdethetik ingatlanjaikat. Jelmondatuk: „Rent a whole house for half the price of a hotel.” Vagyis: Bérljen egy teljes házat a hotelszoba árának feléért |
| HomeAway<br><a href="http://www.homeaway.com">www.homeaway.com</a>             | A HomeAway felvásárolta a VRBO-t, majd az Expedia online utazásközvetítő 3900 millió USD áron a HomeAway-t, amely az Airbnb legnagyobb versenytársa                             |
| SabbaticalHome<br>sabbatical.homes.com                                         | Tudományos munkákhoz kapcsolódó lakásbérlet, otthoncseréhez, házfelügyeleti szolgáltatásokhoz kapcsolódó platform                                                               |
| VirginLimitedEditon<br>virginlimitededition.com                                | Luxusszállások bérbeadása                                                                                                                                                       |

Forrás: Gansky (2011): i. m. alapján a szerző szerkesztése

Az Airbnb és a HomeAway egyaránt alkalmas arra, hogy segítségével szállást keressünk 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.

3. táblázat: Az Airbnb és a HomeAway

| Jellemzők             | Airbnb                | HomeAway                                           |
|-----------------------|-----------------------|----------------------------------------------------|
| Vendéfgadók 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 széles körű | Hagyományos                                        |

Forrás: a [Tripping.com](http://Tripping.com) adatai alapján a szerző szerkesztése

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).

4. táblázat: *Airbnb és a Couchsurfing*

| Jellemzők                       | Airbnb                                         | Couchsurfing               |
|---------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------|
| Alapítás ideje                  | 2008                                           | 2004                       |
| Alapítók                        | Brian Chesky, Joe Gebbia<br>Nathan Blecharczyk | Izlandi diákcsoport        |
| Elterjedése                     | 190 ország, 34 ezer város                      | 200 ezer város világszerte |
| Mások jelenléte a szálláshelyen | Választható                                    | Minden esetben             |

*Forrás:* a [Tripping.com](http://Tripping.com) adatai alapján a szerző szerkesztése

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 (5. táblázat). Az Airbnb sikere alátámasztja Martin meglátását,<sup>9</sup> miszerint a sharing economy ebben a formában elsősorban egy sikeres üzleti modellnek tekinthető.

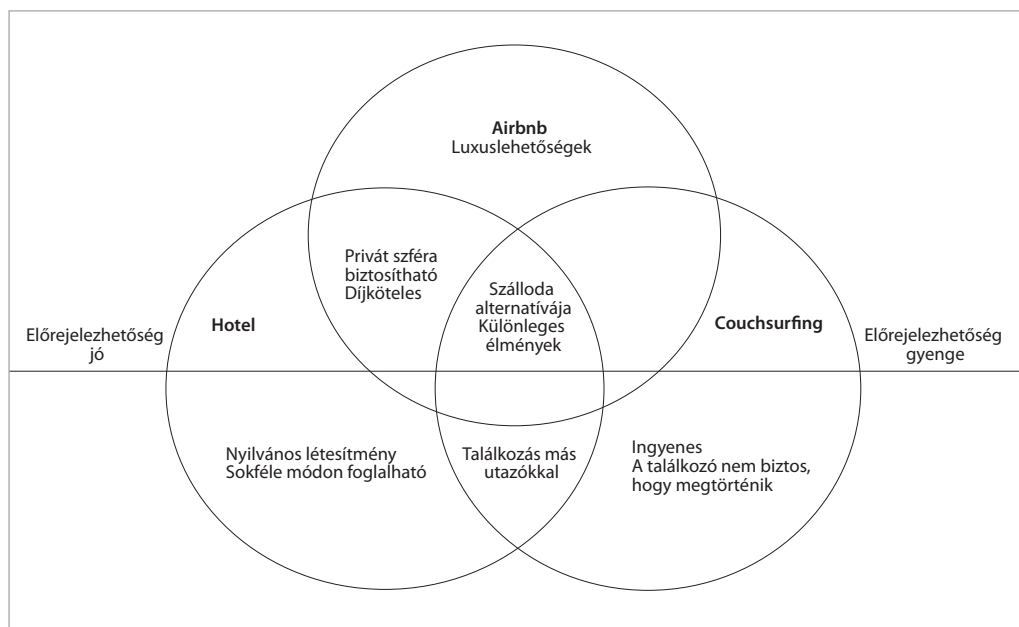
5. táblázat: *Az USA legnagyobb vagyonnal rendelkező fiatal vállalkozói*

| 2016     |                           |                              |                   |                  |
|----------|---------------------------|------------------------------|-------------------|------------------|
| Helyezés | Név                       | Nettó vagyon<br>(millió USD) | Vagyon forrása    | Életkor 2016-ban |
| 1.       | Mark Zuckerberg           | 50 000                       | Facebook          | 32               |
| 2.       | Dustin Moskovitz          | 9 600                        | Facebook          | 32               |
| 3.       | Garrett Camp              | 6 300                        | Uber Technologies | 38               |
| 4.       | <i>Nathan Blecharczyk</i> | <i>3 800</i>                 | <i>Airbnb</i>     | <i>33</i>        |
| 4.       | <i>Brian Chesky</i>       | <i>3 800</i>                 | <i>Airbnb</i>     | <i>35</i>        |
| 4.       | <i>Joe Gebbia</i>         | <i>3 800</i>                 | <i>Airbnb</i>     | <i>35</i>        |
| 2018     |                           |                              |                   |                  |
| Helyezés | Név                       | Nettó vagyon<br>(millió USD) | Vagyon forrása    | Életkor 2018-ban |
| 1.       | Mark Zuckerberg           | 61 000                       | Facebook          | 34               |
| 2.       | Lukas Walton              | 15 300                       | Walton            | 32               |
| 3.       | Dustin Moskovitz          | 10 900                       | Facebook          | 34               |
| 4.       | Scott Duncan              | 6 200                        | öröklés           | 35               |
| 5.       | <i>Nathan Blecharczyk</i> | <i>3 700</i>                 | <i>Airbnb</i>     | <i>35</i>        |
| 5.       | <i>Brian Chesky</i>       | <i>3 700</i>                 | <i>Airbnb</i>     | <i>37</i>        |
| 5.       | <i>Joe Gebbia</i>         | <i>3 700</i>                 | <i>Airbnb</i>     | <i>37</i>        |

*Forrás:* Luisa Kroll: America's Richest Entrepreneurs Under 40. *Forbes*, 2016. december 12.; Kathleen Chaykowski: 12 Under 40. Meet the Youngest Billionaires on the Forbes 400. *Forbes*, 2018. október 3.

<sup>9</sup> Martin (2016): i. m.

Ha a hagyományos szálloda, az Airbnb és a Couchsurfing koncepcióját összehasonlítjuk, a közös tulajdonságuk, hogy otthonunktól 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 egyedülletet vagy akár szokásaink követésének lehetőségét. 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 (például a booking.com vagy a HomeAwayt felvásárló Expedia) megjelenése a hagyományos szállodák piaci magatartására is hatással van.



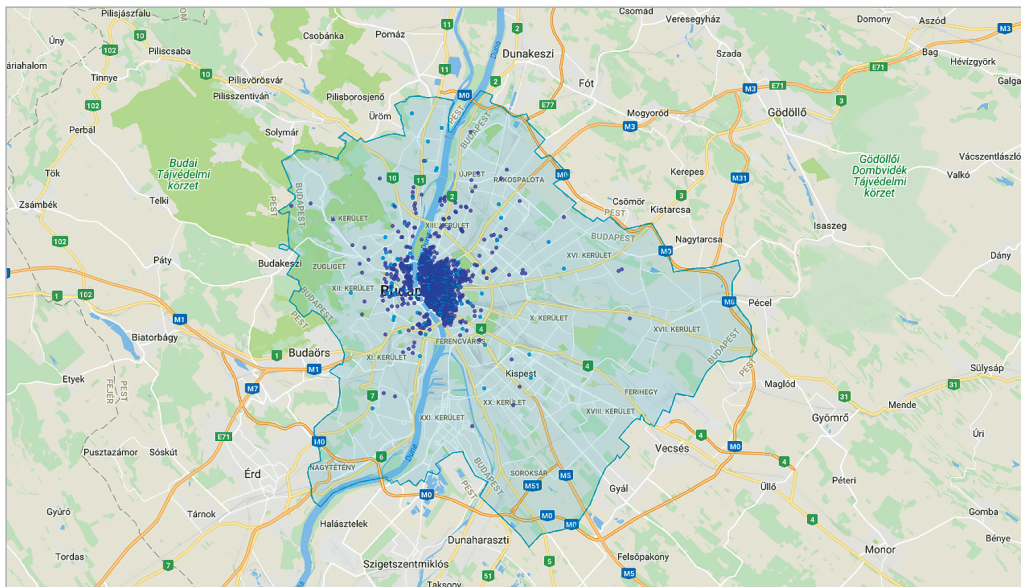
1. ábra: Az Airbnb és a Couchsurfing összehasonlítása

Forrás: a [Booking.com](https://www.booking.com) adatai alapján a szerző szerkesztése

## 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 hangolhatók össze. Budapesten az Airbnb-szálláshelyek koncentrációját mutatja a 2. ábra.



2. ábra: Airbnb-szálláshelyek megoszlása Budapesten

Forrás: Airdna. MarketMinder – Budapest

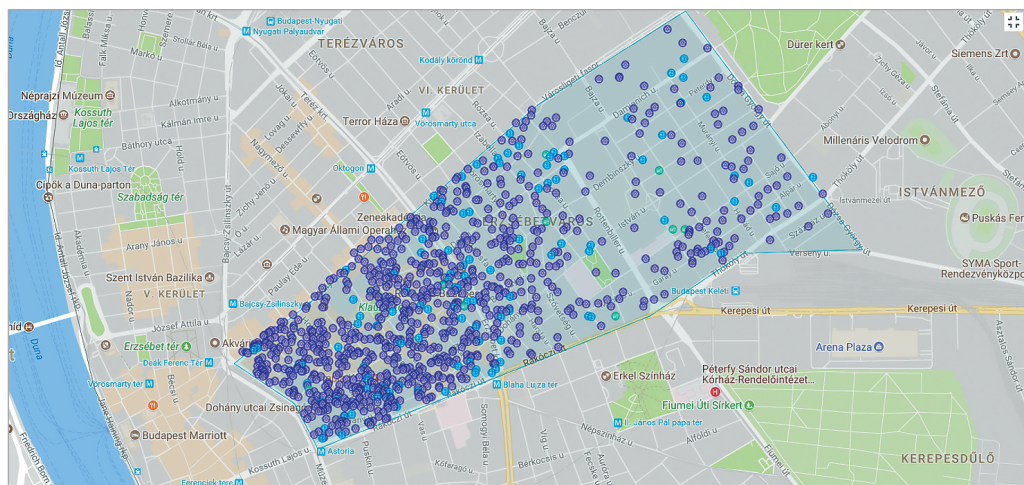
A 2017. decemberi helyzethez képest 2019. januárig 23%-kal nőtt a szálláshelyek száma Budapesten, de alapvetően nem változott meg a területi eloszlásuk (6. táblázat). Továbbra is az 5., 6. és a 7. kerületben található az Airbnb-szálláshelyek kétharmad része, de a korábbiakhoz képest a 7. kerület aránya tovább növekedett. A 3. ábrán az Erzsébetvárosban elérhető Airbnb-szállások láthatók. Itt a nagyon jelentős koncentráció miatt folyamatos konfliktus van az önkormányzat, az állandó lakosok és a szórakozóhelyek tulajdonosai között. Hosszú hónapok óta húzódik a vita arról, hogyan szigorítsák 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.<sup>10</sup> 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.

<sup>10</sup> Jánossy Villó: Döntöttek a bulinegyed sorsáról. *24.hu*, 2017. október 3.

6. táblázat: Budapesti Airbnb-szálláshelyek megoszlása

| Területi egység   | Szálláshelyek száma<br>(2017. december) | Szálláshelyek száma<br>(2019. január) | Megoszlás (%)<br>(2017. december) | Megoszlás (%)<br>(2019. január) | Változás (%) |
|-------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|--------------|
| 5. kerület        | 1 745                                   | 1 947                                 | 20                                | 18                              | +12          |
| 6. kerület        | 1 851                                   | 2 138                                 | 21                                | 20                              | +16          |
| 7. kerület        | 1 998                                   | 2 992                                 | 23                                | 28                              | +50          |
| Budapest összesen | 8 628                                   | 10 631                                |                                   |                                 | +23          |

*Forrás: Airdna. MarketMinder – Budapest. 2017; 2019*



3. ábra: Airbnb-szálláshelyek megoszlása Erzsébetvárosban, 7. kerület

*Forrás: Airdna. MarketMinder – Budapest, Erzsébetváros*

Egy budapesti kutatás eredményei<sup>11</sup> 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 kínált szállások koncentrációja hasonló, ez a főváros városszerkezetével és történelmével magyarázható. A térbeli közelség erősíti az üzleti és közösségi szálláshelyek versenyét. A közösségi szálláshelyek terjedése nemcsak 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

<sup>11</sup> Dudás Gábor et al.: Közöségi szállásadás Budapesten – az Airbnb térnyerése. *Településföldrajzi Tanulmányok*, 5. (2016), 3–4.

érdekes, mert más kutatások eredményei<sup>12</sup> szerint az Airbnb-szálláshelyek és a hotelek lokációja jelentősen eltér egymástól.

### A sharing economy szabályozása

A sharing economy pontosabb szabályozásának igénye az Európai Unióban is megfogalmazódott,<sup>13</sup> mivel az unió polgárainak átlagosan 17%-a részt vesz valamilyen formában a megosztáson alapuló gazdaságban. Legtöbben (36%) Franciaországban és Írországban (35%), a 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 nemcsak 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 üdülöhelyi, 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 foglalkoztatottak részeként, és átutalja az adóbevétel közvetlenül a megfelelő adóhatóságnak a házigazdák nevében. 2017. május 1-jéig megállapodást kötöttek több mint 275 joghatósággal (7. és 8. táblázat), 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. Chicagóban és Los Angelesben például az új bevétel egy részéből megfizethető lakhatást biztosítanak, és támogatást nyújtanak a hajléktalanoknak.<sup>14</sup> A projekteket kiterjesztették San Franciscóra is, ahol egy speciális területre koncentrálnak, az egyik legnagyobb problémát jelentő ifjúsági hajléktalanság kezelésére.<sup>15</sup> San Franciscóban ezenkívül a bevételek egy részét a művészetek támogatására fordítják.<sup>16</sup> Kanadában nagy hangsúlyt fektetnek a „felelősségteljes adózás” elősegítésére, aminek 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.<sup>17</sup>

<sup>12</sup> Javier Gutiérrez et al.: The Eruption of Airbnb in Tourist Cities: Comparing Spatial Patterns of Hotels and Peer-to-Peer Accommodation in Barcelona. *Tourism Management*, 62. (2017).

<sup>13</sup> European Parliament: *Sharing Economy: Parliament Calls for Clean EU Guidelines*. 2017.

<sup>14</sup> Airbnb: *Airbnb Policy Tool Chest*. 2016.

<sup>15</sup> Airbnb: *A Commitment to Help end Youth Homelessness in San Francisco*. 2019a.

<sup>16</sup> Airbnb (2016): i. m.

<sup>17</sup> Airbnb: *Tax Tools for Canadian Airbnb Hosts*. 2019b.

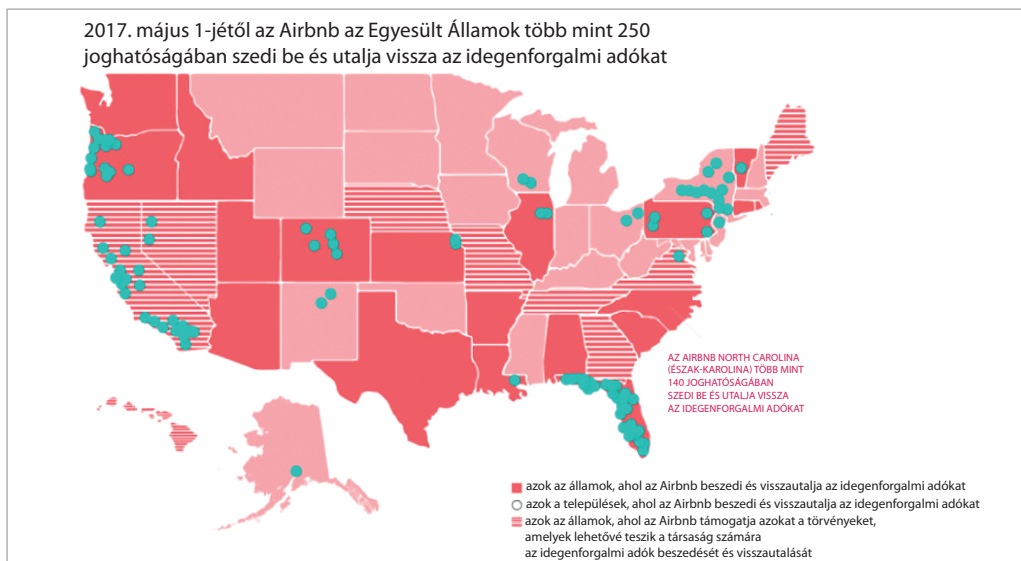
7. táblázat: Az Airbnb által beszedett és átutalt adók az Amerikai Egyesült Államokon kívül

| Ország        | Régió, város                                                                                                    | Adó                                                                                                                                                                                             |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bermuda       |                                                                                                                 | Idegenforgalmi hivatali díj (Tourism Authority Fee) 4,5%.                                                                                                                                       |
| Brazília      | Porto Seguro                                                                                                    | Idegenforgalmi adó 2,6 R\$/fő/éjszaka                                                                                                                                                           |
|               | Province of Québec                                                                                              | Szálláshelyi adó (Lodging Tax) 3,5%                                                                                                                                                             |
| Kanada        | Province of British Columbia                                                                                    | Tartományi adó: a listaár 8%-a. Önkormányzati és regionális adó: a listaár 2–3%-a                                                                                                               |
|               | Brockville, Cornwall, Greater Sudbury (Ontario)                                                                 | Városi szálláshelyi adó (Municipal Accomodation Tax) 4%                                                                                                                                         |
| Franciaország | 2018. július 1-től az Airbnb szedi be az idegenforgalmi adót Franciaország 22 821 városában                     | Városonként különböző mértékű idegenforgalmi adó (Tourist Tax). Az összegyűjtött idegenforgalmi adó összege tartalmazza a város által kivetett idegenforgalmi adót és a közigazgatási járulékot |
|               | Dortmund                                                                                                        | 7,5% idegenforgalmi adó                                                                                                                                                                         |
| Németország   | Drezda                                                                                                          | 6% idegenforgalmi adó                                                                                                                                                                           |
|               | Frankfurt am Main                                                                                               | 2 euró/fő/éjszaka idegenforgalmi adó                                                                                                                                                            |
| India         | Arunachal Pradesh, Assam, Manipur, Meghalaya, Mizoram, Nagaland, Sikkim, Tripura, Himachal Pradesh, Uttarakhand | Áru- és szolgáltatási adó (Goods and Service Tax – GST): a szállásdíj 0–28%-a, beleértve a takarítási díjat. Az Airbnb a vendégektől beszedett GST-t közvetlenül az adóhatósághoz továbbítja.   |
|               | Bergamo                                                                                                         | Idegenforgalmi adó, a listaár 5%-a                                                                                                                                                              |
|               | Bologna                                                                                                         | Idegenforgalmi adó, a listaár 5%-a, maximum 5 euró                                                                                                                                              |
|               | Firenze                                                                                                         | Idegenforgalmi adó: 3 euró személyenként és éjszakánként, maximum 7 euró személyenként és foglalásonként. 2018. január 1-től                                                                    |
|               | Genova                                                                                                          | Városi idegenforgalmi adó: maximum 1 euró személyenként és éjszakánként, maximum 8 éjszakára személyenként és foglalásonként                                                                    |
|               | Golfo Aranci                                                                                                    | Idegenforgalmi adó, a listaár 5%-a, maximum 5 euró                                                                                                                                              |
|               | La Spezia                                                                                                       | 2,5 euró/fő/éjszaka legfeljebb 5 éjszakás foglalások esetén                                                                                                                                     |
|               | Lucca                                                                                                           | 1,5 euró/fő/éjszaka legfeljebb 3 éjszakás foglalások esetén                                                                                                                                     |
| Olaszország   | Milánó                                                                                                          | 3 euró/fő/éjszaka legfeljebb 14 éjszakás foglalások esetén                                                                                                                                      |
|               | Nápoly                                                                                                          | 2 euró/fő/éjszaka legfeljebb 14 éjszakás foglalások esetén                                                                                                                                      |
|               | Olbia                                                                                                           | Idegenforgalmi adó, a listaár 5%-a, maximum 5 euró                                                                                                                                              |
|               | Palermo                                                                                                         | 1,5 euró/fő/éjszaka legfeljebb 4 éjszakás foglalások esetén                                                                                                                                     |
|               | Posada                                                                                                          | 3% maximum 5 euró/fő/ éjszaka, legfeljebb 30 éjszakás foglalások esetén                                                                                                                         |
|               | Rimini                                                                                                          | 4%, maximum 5 euró/fő/éjszaka legfeljebb 7 éjszakás foglalások esetén                                                                                                                           |
|               | Santa Teresa Gallura                                                                                            | 3% maximum 5 euró/fő/éjszaka                                                                                                                                                                    |
|               | Siena                                                                                                           | 2 euró/fő/éjszaka legfeljebb 4 éjszakás foglalások esetén                                                                                                                                       |
|               | Turin                                                                                                           | 2,3 euró/fő/éjszaka legfeljebb 7 éjszakás foglalások esetén                                                                                                                                     |

| Ország     | Régió, város                                                                                      | Adó                                                                                                      |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mexikó     | Mexico City, Quintana Roo, Baja California (Norte), Baja California Sur, Oaxaca, Sinaloa, Yucatan | Szállásszolgáltatási adó (Lodging Services Tax) a listaár 3%-a                                           |
| Hollandia  | Amszterdam                                                                                        | Idegenforgalmi adó: a listaár 7%-a                                                                       |
| Portugália | Lisszabon                                                                                         | Idegenforgalmi adó: 1 euró személyenként és éjszakánként, maximum 7 euró személyenként és foglalásonként |
| Svájc      | Zug kanton                                                                                        | Idegenforgalmi adó: 0,90–1,50 CHF személyenként és éjszakánként                                          |
|            | Basel-Landschaft kanton                                                                           | Idegenforgalmi adó: 3,5 CHF személyenként és éjszakánként, az első 30 éjszaka után                       |
|            | Basel-Stadt kanton                                                                                | Városi adó 4 CHF személyenként és éjszakánként                                                           |
|            | Schaffhausen kanton                                                                               | Idegenforgalmi adó: 2,5 CHF személyenként és éjszakánként                                                |

*Forrás: In What Areas is Occupancy Tax Collection and Remittance by Airbnb Available? é. n.*

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, 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 (8. táblázat).



4. ábra: Az Airbnb által az USA-ban beszedett idegenforgalmi adók

*Forrás: AirbnbCitizen.com*

8. táblázat: Az Airbnb által, a bérleti díjjal együtt beszedett és átutalt adók az Amerikai Egyesült Államokban

| Tagállam             | Adó                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Alabama              | Országos (4–5%), megyei (1–6%) és városi (2–12%) szállásszolgáltatási adó beszedése, amelynek alapja jellemzően a takarítási díjjal megnövelt listaár, 179 éjszakára vagy ennél rövidebb időre történő foglalások esetén.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Alaszka              | Szobaadó (Room Tax) 12%, amelyet 29 naposnál rövidebb foglalások után kell fizetni, az adó alapja a takarítási díjjal megnövelt listaár.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Arizona              | Tranzakciós illeték (Transaction Privilege Tax) 5,5%-a takarítási díjjal megnövelt listaárnak, 29 napos vagy annál rövidebb tartózkodási idő esetén.<br>Fogyasztási adó (Excise Tax), amely a listaár 0,28–6,5%-a.<br>Helyi átmeneti tartózkodási adók közül egy vagy több alkalmazható: tranzakciós illeték, átmeneti szállásadó (Transient Lodging Tax), ágyadó (Bed Tax) vagy hotel-motel adó (Hotel-Motel Tax). A helyi adókulcs városonként változik. Általában a listaár 1,5–6,0%-a, beleértve a takarítási díjat. A tranzakciós illeték jellemzően minden foglalásra érvényes függetlenül a tartózkodás időtartamától.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Arkansas             | Bruttó bevételt terhelő adó (Gross Receipts Tax) 6,5%.<br>Idegenforgalmi adó 2%-a takarítási díjjal megnövelt a listaárnak, 29 napos vagy annál rövidebb tartózkodás esetén.<br>Helyi forgalmi adó és használati adó (Local Sales and Use Tax), a listaár 0,5–3,5%-a.<br>Városonként eltérő nagyságú 2–3%-os reklámadó (Advertising & Promotion Tax) terhelheti a 29 napnál rövidebb foglalásokat.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Kalifornia           | Megyéenként és városonként különböző mértékű, jellemzően a listaár 7–14%-át jelentő rövid távú szobakiadást terhelő adót (Transient Occupancy Tax, TOT) szednek, amelynek alapja a takarítási díjjal megnövelt listaár, 30 napos vagy annál rövidebb tartózkodás esetén. A szabályozás a következő területi egységeket érinti: Amador County, Butte County, Calaveras County, Culver County, El Dorado County, Humboldt County, Madera County, Marin County, Nevada County, Plumas County, San Bernardino County, San Joaquin County, San Luis Obispo County, Santa Cruz County, Siskiyou County, Sonoma County, Tuolumne County, Berkeley, Carlsbad, Coachella, Corona, Cupertino, Davis, Desert Hot Springs, Dunsmuir, Indio, Los Angeles, Malibu, Morgan Hill, Oakland, Orinda, Pacific Grove, Palm Desert, Palo Alto, Pinole, Pittsburg, Rancho Cucamonga, Rancho Mirage, Redwood City, Richmond, Riverside, Sacramento, San Diego, San Francisco, San Jose, San Luis Obispo, Santa Clara, Santa Monica, Sebastopol, Sunnyvale, Twentynine Palms, Union City, Winters, Yucca Valley. |
| Colorado             | Coloradói forgalmi adó: 2,9%; szálláshelyi adó: 2–9%; helyi marketingadó (Local Marketing District Tax) 1,4–4%-a a takarítási díjjal megnövelt listaárnak, 29 napos vagy annál rövidebb tartózkodás esetén, helyi forgalmi adó: 1–5%.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Connecticut          | Szoba-igénybevételi adó (Room Occupancy Tax) 15%-a a takarítási díjjal megnövelt listaárnak 30 napos vagy annál rövidebb tartózkodás esetén.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| District of Columbia | Forgalmi adót szednek, amely a takarítási díjjal megnövelt listaár 14,5%-a 29 napos vagy annál rövidebb tartózkodás esetén.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

| Tagállam      | Adó                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Florida       | <p>A rövid távú lakásbérlet után fizetendő adó (Transient Rental Tax): a listaár 6%-a, amelyet 182 éjszakás vagy annál rövidebb időtartamra szülő foglalások esetén kell fizetni.</p> <p>Egyedi értékesítést terhelő kiegészítő adó (Discretionary Sales Surtax) a listaár 0,5–1,5%-a.</p> <p>Megyei idegenforgalmi fejlesztési adó (County Tourist Development Taxes) a listaár 2–5%-a, beleértve a takarítási díjat 182 éjszaka és rövidebb foglalás esetén. Az állam 24 megyében alkalmazza ezt az adót, köztük: Bradford, Citrus, Columbia, Desoto, Dixie, Flagler, Franklin, Gadsden, Gilchrist, Glades, Hamilton, Hardee, Hendry, Holmes, Jackson, Jefferson, Levy, Madison, Okaloosa, Okeechobee, Sumter, Wakulla és Washington.</p> <p>Megyéenként különböző nagyságú, jellemzően 5%-os megyei turizmusfejlesztési (County Tourist Development) adót is szedhetnek.</p> |
| Idaho         | <p>6%-os forgalmi adó fizetendő a listaár után a 30 napos vagy annál rövidebb foglalások esetén. További adók a takarítási díjjal megnövelt listaár után: Greater Boise Auditorium District Tax 5%, Travel Convention Tax: 2%.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Iowa          | <p>5%-os állami hotel-motel adó a 31 naposnál rövidebb foglalások után, az adó alapja a takarítási díjjal megnövelt listaár. Helyi hotel-motel adó további 2–7% lehet.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Illinois      | <p>Szállodaüzemeltetői adó (Hotel Operators Occupation Tax) 5,98–6,17% a 29 napnál rövidebb foglalásokra. Alapja a takarítási díjjal megnövelt listaár.</p> <p>Illinois állam által kezelt egyéb chicagói adók: a listaár 5,73% -a.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Kansas        | <p>Kiskereskedelmi értékesítési adó (Kansas Retailers' Sales Tax): a listaár 6,5%-a beleértve a takarítási díjat minden foglalásra. Az adó nagysága a hálósobák számától függ.</p> <p>Helyi forgalmi adó (Local Sales Tax): a helyi adókulcsok városonként és megyénként változhatnak. A díj jellemzően 1–7%-a a takarítási díjjal növelt listaárnak.</p> <p>A helyi átmeneti vendégadók (Transient Guest Tax) mértéke változó. Az átmeneti vendégadót kivétő városokban vagy megyékben az adókulcs jellemzően a listaár 2–9%-a a 28 napos és annál rövidebb időre vonatkozó szállásfoglalásokra.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Kentucky      | <p>Kentucky értékesítési adó: a listaár 6%-a beleértve a takarítási díjat a 29 éjszakás vagy annál rövidebb foglalásokra.</p> <p>Átmeneti szobaadó (Transient Room Tax) a listaár 1%-a.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Louisiana     | <p>4,45%-os forgalmi és használati adó (Sales and Use Tax).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Maine         | <p>Állami forgalmi adó: 9%.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Maryland      | <p>Szobabérleti adó: 7% a 30 napos vagy annál rövidebb időtartamra vonatkozó foglalásokra.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Michigan      | <p>Használati adó, a listaár 6%-a beleértve a takarítási díjat 30 éjszakás és annál rövidebb foglalás esetén.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Mississippi   | <p>Állami forgalmi adó 7%.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Montana       | <p>Szálláshelyadó (Lodging Facility Use Tax): a listázási ár 4%-a beleértve a takarítási díjakat 29 napos vagy rövidebb foglalások esetén.</p> <p>Forgalmi adó (Lodging Sales Tax): a listaár 3%-a beleértve a takarítást és a vendégdíjakat 29 napos vagy rövidebb foglalások esetén.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Nevada        | <p>Szálláshelyadó: 13–13,5%-a takarítási díjjal növelt listaárnak a 27 napos vagy annál rövidebb foglalások esetén.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| New Hampshire | <p>Étel- és szobaadó, ami a takarítási díjjal megnövelt listaár 9%-a 184 napos vagy annál rövidebb távú foglalások esetén.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

| Tagállam        | Adó                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| New Jersey      | Állami forgalmi adó: 6,625%-a takarítási díjjal növelt listaárnak 89 napos vagy annál rövidebb időtartamú foglalások esetén.<br>Foglaltsági díj (Occupancy Fee): 5%-a (1% Atlantic Cityben, Newarkban és Jersey Cityben, 3,15% Wildwoodsban) a listaárnak beleértve a takarítási díjakat a foglalásonként 89 éjszaka vagy ennél rövidebb foglalás esetén. |
| Új-Mexikó       | Albérleti adó (Lodger Tax), ami 5%-a a takarítási díjjal növelt listaárnak (Santa Fe: 7%) 29 napos vagy annál rövidebb időtartamú foglalások esetén.                                                                                                                                                                                                      |
| New York        | Szoba-igénybevételi adó (Room Occupancy Tax), amely megyénként különbözően 2–5%-a a takarítási díjjal növelt listaárnak 14–89 napos vagy annál rövidebb időtartamú foglalások esetén.                                                                                                                                                                     |
| Észak-Karolina  | Forgalmi adó, ami 6,75–7,5%-a a takarítási díjjal növelt listaárnak 90 napos vagy annál rövidebb időtartamú foglalások esetén. Az állam mind az országos 4,75%-os adót, mind a helyi 2–2,75%-os adót előírja, ez utóbbi megyénként változó nagyságú.                                                                                                      |
| Ohio            | Cuyahoga County: ágyadó, ami 5,5%-a a takarítási díjjal növelt listaárnak 29 napos vagy annál rövidebb időtartamú foglalások esetén.<br>Cleveland: szálláshelyi adó, ami 3%-a a takarítási díjjal növelt listaárnak 29 napos vagy annál rövidebb időtartamú foglalások esetén.                                                                            |
| Oklahoma        | Állami forgalmi adó, ami 4,5%-a a takarítási díjjal növelt listaárnak, megyénként változó nagyságú helyi forgalmi adó, amely 1–5,5%-a a takarítási díjjal növelt listaárnak. Ehhez kapcsolódik egy jellemzően 5%-os helyi albérleti adó (Local Lodging Tax).                                                                                              |
| Oregon          | Átmeneti szállásadó, ami 1,8%-a a takarítási díjjal növelt listaárnak 29 napos vagy annál rövidebb időtartamú foglalások esetén. Ezen felül megyénként különböző nagyságú 2,5–10%-os helyi adót kell fizetni a kibérelt ingatlan után.                                                                                                                    |
| Pennsylvania    | Hotel-igénybevételi adó (Hotel Occupancy Tax), ami 6%-a a takarítási díjjal növelt listaárnak 29 napos vagy annál rövidebb időtartamú foglalások esetén, és forgalmi adó, ami 1%-a a takarítási díjjal növelt listaárnak 29 napos vagy annál rövidebb időtartamú foglalások esetén.                                                                       |
| Puerto Rico     | Szobaadó, ami 7%-a a takarítási díjjal növelt listaárnak 89 napos vagy annál rövidebb időtartamú foglalások esetén.                                                                                                                                                                                                                                       |
| Rhode Island    | Forgalmi adó, ami 7%-a a takarítási díjjal növelt listaárnak 30 napos vagy annál rövidebb időtartamú foglalások esetén.                                                                                                                                                                                                                                   |
| Dél-Karolina    | Forgalmi adó, ami 5%-a a takarítási díjjal növelt listaárnak 89 napos vagy annál rövidebb időtartamú foglalások esetén. Helyi szálláshelyi adó, ami 2%-a a takarítási díjjal növelt listaárnak 30 napos vagy annál rövidebb időtartamú foglalások esetén. Különböző helyi adók: 0,5–8%.                                                                   |
| Dél-Dakota      | Forgalmi adó, ami 7%-a a takarítási díjjal növelt listaárnak 30 napos vagy annál rövidebb időtartamú foglalások esetén. Ehhez adódik hozzá az 1–5%-os hoteladó 30 napos vagy annál rövidebb időtartamú foglalások esetén.                                                                                                                                 |
| Tennessee       | Állami forgalmi adó 7%, helyi forgalmi adó 1,5–2,75%-a a listaárnak.                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Texas           | Hotel-igénybevételi adó (Hotel Occupancy Tax), ami 6%-a a takarítási díjjal növelt listaárnak 29 napos vagy annál rövidebb időtartamú foglalások esetén.                                                                                                                                                                                                  |
| Virgin-szigetek | Hotelszobaadó 12,5%-a a listaárnak 89 napos vagy annál rövidebb időtartamú foglalások idején.                                                                                                                                                                                                                                                             |

| Tagállam   | Adó                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Utah       | Utah kombinált forgalmi adója 5,95–8,35%, amelynek alapja a takarítási díjjal megnövelt listaár 29 napos vagy ennél rövidebb foglalások esetén. Ehhez adódik hozzá a 0,32%-os átmeneti szobaadó.                                               |
| Vermont    | Étel- és szobaadó a listaár 9%-a (opcionálisan +1%), amelynek alapja a takarítási díjjal megnövelt listaár 29 napos vagy ennél rövidebb foglalások esetén.                                                                                     |
| Washington | Washingtoni kombinált forgalmi adó (Washington Combined Sales Tax) 7,0–9,6%, speciális adók 1–5%, amelyek alapja a takarítási díjjal megnövelt listaár 29 napos vagy ennél rövidebb foglalások esetén.                                         |
| Wisconsin  | Forgalmi adó 5%, megyei adó 0,5%, helyi adók (Local Exposition Taxes) 2,5%, prémium üdülőhelyi adó 0,5%, „baseballstadion”-adó 0,1%, amelynek alapja a takarítási díjjal megnövelt listaár 29 napos vagy ennél rövidebb foglalások esetén.     |
| Wyoming    | Állami forgalmi adó 4%, helyi forgalmi adó 1–2%, szálláshelyi adó 1–4%, adminisztrációs adó (State-Administered Resort District Tax) 2%, amelynek alapja a takarítási díjjal megnövelt listaár 29 napos vagy ennél rövidebb foglalások esetén. |

Forrás: *In What Areas is Occupancy Tax Collection and Remittance by Airbnb Available?* É. n.

## Esettanulmányok

Az Airbnb tíz esettanulmány segítségével országok (Portugália), államok (Arizona) és városok (például Amsterdam) példáján mutatja be a megállapodások jelentőségét. Az esettanulmányok 2016-ban készültek, azóta nem frissültek.

*Amszterdamban* 2014-től az amszterdami városi tanács olyan politikát folytat, amely megkönnyíti a helyi lakosok számára, hogy megosszák az elsődleges lakóhelyüket. Az Airbnb és Amsterdam 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 Amsterdam lett az első európai város, amellyel az Airbnb megkötötte az önkéntes kollektív megállapodást (VCA-t). Új automatizált korlátokat vezettek be, amelyek 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.<sup>18</sup> A város együtműködési cselekvési terve öt intézkedést vázol fel:

1. a megosztáson alapuló gazdaság *ösztönzése* – például autómegosztó platformokkal való együtműködéssel, amivel az amszterdami parkolási problémák kezelése megoldható;
2. saját *kísérleti projekt* indítása az állampolgárok számára a városi eszközök, például a járművek, az irodaterületek és egyéb eszközök ingyenes eléréséhez;
3. *minden amszterdami* lakos számára biztosítani a részvételt a megosztáson alapuló gazdaságban; például a Thuisafgehaald (étkezőmegosztás) 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;
4. *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;
5. Amszterdamot *megosztáson alapuló városként pozicionálni a világban*, létrehozva egy kerekasztal-megbeszélést más városokkal, és együtműködni például New York polgármesteri hivatalával, hogy szabályozási alapelveket dolgozzanak ki a lakásmegosztás területén.

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

*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, zaj-, parkolási, 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. Három év múltán jelentős eredményekről, nagy sikerekről itt sem tudunk.

<sup>18</sup> [Amsterdam sharing city.](#)

*Chicagóban* a 2016-ban elfogadott új rendelet progresszív szabályokat vezetett be a rövid távú bérleti díjakra vonatkozóan, amelyben nem szerepel a lakáskiadás időtartamának korlátozása. Egyszerű regisztrációs rendszert hoz létre, amely biztosítja a személyes adatok védelmét. A lakáskiadásból származó bevételek 4%-át a hajléktalanok ellátására fordítják.

*Jersey városában* a rövid távú lakáskiadás engedélyezése a városnak a várakozások szerint 600 ezer – 1 millió USD többletbevételt fog jelenteni évente, 300 ingatlanal nő a kiadásra kínált ingatlanok száma. Öt kiadásra kínált ingatlanig nem kell speciális engedélyt kérni.

*Londonban*, a világ egyik legdrágább városában az ingatlankiadás segítséget nyújt abban, hogy a bérleti díjak a lakáskiadók megélhetési költségeit fedezzék. A londoni vendéglátók évente legfeljebb 90 napig oszthatják meg otthonukat, és az elsődleges lakhelyük megosztásából származó bérleti díj 7500 fontig adómentes. A teljes ingatlan kiadásából származó bevételnél ez az összeg 1000 font.

Ausztráliában, *New South Walesben* (NSW) az „együttműködő gazdaság” olyan jelentős fejlődésen ment keresztül, hogy az NSW pénzügyi, szolgáltatói és innovációs osztálya (DFSI) megbízta a Deloitte-t, hogy tekintse át az NSW-ban az együttműködő gazdaság fejleményeit az előző évben készített tanulmányhoz képest. A vizsgált időszakban az együttműködő gazdasághoz köthető bevételek növekedése 68%-os, ami 1000 millió dollárt jelent (9. táblázat).

9. táblázat: Együttműködő gazdaság bővülése NSW-ban a 2014–15-ös évhez képest 2015–2016 között

| Iparág                     | Példa      | Bevétel<br>(millió USD) | Növekedés (%) | Felhasználók | Növekedés (%) |
|----------------------------|------------|-------------------------|---------------|--------------|---------------|
| Szállítás                  | Uber       | 132                     | 242           | 10 200       | 47            |
| Szállásszolgáltatás        | Airbnb     | 180                     | 55            | 39 500       | 139           |
| Pénzügyi szolgáltatás      | SocietyOne | 16                      | 345           | 6 500        | 164           |
| Tárgyak cseréje            | e-Bay      | 1 589                   | 67            | 10 000       |               |
| Szolgáltatások és munkaerő | Hipages    | 724                     | 57            | 26 300       | 50            |
| Összesen                   |            | 2 640                   | 68            | 92 400       | 108           |

Forrás: Deloitte: *Developments in the Collaborative Economy in NSW*. 2017

*Pennsylvániában* 2015-ben egy különleges esemény, a pápa látogatása miatt növekedett meg hirtelen a szálláshelyek iránti igény, és tették lehetővé a lakosság számára a rövid távú szobakiadást. A lakáskiadóknak nyilvántartást kell vezetniük, az elsődleges otthonát 180 napig oszthatja meg másokkal, más esetekben ez 90 napig lehetséges. Fontos kitétel, hogy környezetvédelmi és biztonsági előírásokat is elfogadtak: a vendéglátók kötelesek megismertetni vendégeikkel a hulladékkezelésre és az újrahasznosításra vonatkozó utasításokat, valamint a gázüzemű készülékeiket szén-monoxid-detektorokkal és tűzjelzőkkel kell felszerelni.

*Portugáliában* pontosították és egyszerűsítették a rövid távú ingatlanbérlettel 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 hol megengedett, és hol nem.

*San Joséban* olyan átfogó szabályokat fogadtak el, amelyek egyszerűek, alkalmasak a lakosság számára kellemetlenségek kiküszöbölésére, és nem követelik meg, hogy a város új végrehajtó bürokráciát hozzon létre.

2016 augusztusában *Tacoma* városi tanácsa elfogadta a város tervezési bizottságának ajánlását arra, hogy legalizálja a rövid távú ingatlanbérleti rendszert, ami eddig szabályozatlan volt. Az új törvény lehetővé teszi a lakók számára, hogy kiadják a teljes otthonukat akár kilencszobás méretig. Az ingatlanok kiadásának engedélyezését két tényező befolyásolja: a kiadásra kínált szobák száma és a lakóövezeti besorolás.

Az esettanulmányban szereplő országok és települések Airbnb-vel kapcsolatos összefoglaló adatait tartalmazza a 10. táblázat.

10. táblázat: Az Airbnb esettanulmányában szereplő összefoglaló adatok

|                             | Meghirdetett szálláshelyek száma | Vendéglátók átlagos jövedelme (USD) | Átlagos tartózkodási idő (nap) | Teljes lakások (%) | Szobakiadás (%) | Vendégek száma 2015-ben (1000 fő) |
|-----------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|--------------------|-----------------|-----------------------------------|
| Portugália                  | 51 000                           | 3 600                               | 4,3                            | 78                 | 21              | 899                               |
| London                      | 36 000                           | 5 200                               | 4,4                            | 52                 | 47              | 1 106                             |
| New South Wales, Ausztrália | 26 000                           | 3 200                               | 4,0                            | 66                 | 34              | 502                               |
| Amszterdam                  | 17 000                           | 4 000                               | 3,2                            | 83                 | 17              | 574                               |
| Arizona állam               | 10 000                           | 4 800                               | 3,6                            | 72                 | 28              | 269                               |
| Chicago, Illinois           | 8 000                            | 3 800                               | 3,4                            | 62                 | 38              | 356                               |
| Philadelphia, Pennsylvania  | 8 000                            | 4 700                               | 2,9                            | 68                 | 31              | 102                               |
| Jersey City, New Jersey     | 2 000                            | 4 800                               | 5,1                            | 60                 | 36              | 26                                |
| San Jose, California        | 1 900                            | 6 000                               | 5,2                            | 48                 | 45              | 25                                |
| Tacoma, Washington          | 381                              | 7 000                               | 3,6                            | 60                 | 39              | 9                                 |

Forrás: Airbnb (2016): i. m.

Az előbbi esettanulmányokhoz hasonlóan a Deloitte tanulmánya<sup>19</sup> kimutatja, hogy *Új-Zélandon* az Airbnb-n keresztül fogadott vendégek 2017-ben 781,4 millió dollárt költöttek, ami a helyi turizmus bevételeinek 2,8%-át teszi ki. Az Airbnb 6000 munkahely

<sup>19</sup> Deloitte: *Economic Effects of Airbnb in New Zealand*. 2018.

létrejööttét támogatta, és 660 millió dollárral járult hozzá a GDP-hez, vagyis az Airbnb meghatározó szereplője lett Új-Zéland gazdaságának is.

### **Összegzés, következtetések, javaslatok**

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. Amsterdamban 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 széles körű 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 részt vevők 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.

# Irodalomjegyzék

- Airbnb: *Airbnb Policy Tool Chest*. 2016. Online: [www.airbnbccitizen.com/airbnb-tax-facts](http://www.airbnbccitizen.com/airbnb-tax-facts)
- Airbnb: *A Commitment to Help end Youth Homelessness in San Francisco*. 2019a. Online: [www.airbnbccitizen.com/commitment-to-help-end-youth-homelessness-in-san-francisco/](http://www.airbnbccitizen.com/commitment-to-help-end-youth-homelessness-in-san-francisco/)
- Airbnb: *Tax Tools for Canadian Airbnb Hosts*. 2019b. Online: [www.airbnbccitizen.com/tax-tools-for-canadian-airbnb-hosts-2/](http://www.airbnbccitizen.com/tax-tools-for-canadian-airbnb-hosts-2/)
- Airdna. *MarketMinder – Budapest*. Online: [www.airdna.co/market-data/app/hu/default/budapest/overview](http://www.airdna.co/market-data/app/hu/default/budapest/overview)
- Airdna. *MarketMinder – Budapest, Erzsébetváros*.
- Amsterdam sharing city. Online: [www.sharenl.nl/amsterdam-sharing-city](http://www.sharenl.nl/amsterdam-sharing-city)
- Belényesi Pál: *A digitális piacok időszerű versenyjogi vonatkozásai*. Budapest, Gazdasági Versenyhivatal, 2015. Online: [www.gvh.hu/data/cms1033315/12\\_Belenyesi\\_Pal\\_a\\_digitalis\\_piacok.pdf](http://www.gvh.hu/data/cms1033315/12_Belenyesi_Pal_a_digitalis_piacok.pdf)
- Chaykowski, Kathleen: 12 Under 40. Meet the Youngest Billionaires on the Forbes 400. *Forbes*, 2018. október 3. Online: [www.forbes.com/sites/kathleenchaykowski/2018/10/03/americas-youngest-billionaires-in-2018-meet-the-12-under-age-40/#507245dc16b9](http://www.forbes.com/sites/kathleenchaykowski/2018/10/03/americas-youngest-billionaires-in-2018-meet-the-12-under-age-40/#507245dc16b9)
- Deloitte: *Developments in the Collaborative Economy in NSW*. 2017. Online: <https://www2.deloitte.com/au/en/pages/economics/articles/review-collaborative-economy-nsw.html>
- Deloitte: *Economic Effects of Airbnb in New Zealand*. 2018. Online: [www.press.airbnb.com/wp-content/uploads/sites/4/2018/05/dae-economic-contribution-Airbnb-new-zealand.pdf](http://www.press.airbnb.com/wp-content/uploads/sites/4/2018/05/dae-economic-contribution-Airbnb-new-zealand.pdf)
- Dudás Gábor – Boros Lajos – Pál Viktor: *Közösségi szállásadás Budapesten – az Airbnb térnyerése. Településföldrajzi Tanulmányok*, 5. (2016), 3–4. 66–83.
- E-estonia. Online: [www.e-estonia.com](http://www.e-estonia.com)
- European Parliament: *Sharing Economy: Parliament Calls for Clean EU Guidelines*. 2017. Online: [www.europarl.europa.eu/news/en/press-room/20170609IPR77014/sharing-economy-parliament-calls-for-clear-eu-guidelines](http://www.europarl.europa.eu/news/en/press-room/20170609IPR77014/sharing-economy-parliament-calls-for-clear-eu-guidelines)
- Gansky, Lisa: *Mesh vállalkozások. Miért a megosztásra épülő üzletek a jövő?* Budapest, HVG Könyvek, 2011.
- Gutiérrez, Javier – Juan Carlos García-Palomares – Gustavo Romanillos – María Henar Salas-Olmedo: The Eruption of Airbnb in Tourist Cities: Comparing Spatial Patterns of Hotels and Peer-to-Peer Accommodation in Barcelona. *Tourism Management*, 62. (2017), 278–291.
- Hamari, Juho – Mimmi Sjöklint – Antti Ukkonen: The Sharing Economy: Why People Participate in Collaborative Consumption. *Journal of the Association for Information Science and Technology*, 67. (2015), 9. 2047–2059.
- In What Areas is Occupancy Tax Collection and Remittance by Airbnb Available? É. n. Online: [www.airbnb.hu/help/article/653/in-what-areas-is-occupancy-tax-collection-and-remittance-by-airbnb-available](http://www.airbnb.hu/help/article/653/in-what-areas-is-occupancy-tax-collection-and-remittance-by-airbnb-available)
- Jánosy Villő: *Döntöttek a bulinegyed sorsáról*. 24.hu, 2017. október 3. Online: [www.24.hu/kultura/2017/10/03/dontottek-a-bulinegyed-sorsarol/](http://www.24.hu/kultura/2017/10/03/dontottek-a-bulinegyed-sorsarol/)
- Kroll, Luisa: America's Richest Entrepreneurs Under 40. *Forbes*, 2016. december 12. Online: [www.forbes.com/sites/luisakroll/2016/12/12/americas-richest-entrepreneurs-under-40-2016](http://www.forbes.com/sites/luisakroll/2016/12/12/americas-richest-entrepreneurs-under-40-2016)
- Mair, Johanna – Georg Reinschauer: Capturing the Dynamics of Sharing Economy: Institutional Research on the Plural Forms and Practices of Sharing Economy Organizations. *Technological Forecasting and Social Change*, 125. (2017), 11–20.

Mardiste, Davide: Embracing Uber, Estonia Shows Tax Needn't Be an Issue. *Reuters*, 2016. június 9. Online: [www.reuters.com/article/us-estonia-uber/embracing-uber-estonia-shows-tax-neednt-be-an-issue-idUSKCN0YV1PS](http://www.reuters.com/article/us-estonia-uber/embracing-uber-estonia-shows-tax-neednt-be-an-issue-idUSKCN0YV1PS)

Martin, Chris J.: The Sharing Economy: A Pathway to Sustainability or a Nightmarish Form of Neoliberal Capitalism? *Ecological Economics*, 121. (2016), 141–151.

World Tourism Organization: *2016 Annual Report*. Madrid, UNWTO, 2017.

*Tripping.com*. Online: [www.tripping.com](http://www.tripping.com)

## **Jogszabály**

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 25/2018. (XII. 21.) számú rendelete Erzsébetváros Építési Szabályzatáról