



BUDAVÁRI
ÖNKORMÁNYZAT



Döntsünk közösen az I. kerületi rövid távú lakáskiadásról!



Szavazás időpontja:
2026.08.31 – 2026.09.30.

További részletek:
szavazas.budavar.hu



Polgármesteri felhívás

Online véleménynyilvánító szavazás a rövidtávú lakáskiadás (Airbnb) kerületi szabályozásáról

Tisztelt Budavári Polgár!

Budavár nem csupán a főváros egyik leglátogatottabb turisztikai célpontja, hanem mindenkéltől közös otthonunk. Kerületünk számára közös kihívás az élhető környezet, a nyugalom és a harmonikus együttélés megőrzése. Ennek érdekében őszintén kell beszélnünk a rövidtávú lakáskiadás hatásairól, valamint arról, hogyan alakíthatjuk úgy a jövőt, hogy Budavár különleges karaktere és az itt élők életminősége hosszú távon is megmaradjon.

A rövidtávú lakáskiadás kérdése ma az egyik legfontosabb ügy, amely hosszú időre meghatározhatja Budavár jövőjét. Tudom, hogy ez sokféle élethelyzetet érint: van, akinek a rövidtávú lakáskiadás fontos bevételi lehetőséget jelent, mások számára ugyanakkor a mindennapi együttélést, a lakhatást vagy a környezet nyugalmát érintő kihívásokat okozhat. Éppen ezért olyan szabályozásra van szükség, amely a különböző szempontokat mérlegelve, igazságosan és hosszú távon is működőképes módon szolgálja Budavár közösségét.

A jelenlegi, 2026 végéig tartó országos moratórium lehetőséget ad arra, hogy a helyi közösség bevonásával időben döntsünk a rövidtávú lakáskiadás jövőjéről, és Budavár sajátosságaihoz igazodó megoldást alakítsunk ki. **A szeptemberben online zajló véleménynyilvánító szavazás ezért kiemelt jelentőségű:** a közösen megfogalmazott vélemények segítségével olyan döntést készíthetünk elő, amely **a budavári közösség egészének érdekeit szem előtt tartva** teremti meg az egyensúlyt a turizmus, a helyi gazdaság és az itt élők



életminősége között. **Szeptemberben Ön is elmondhatja a véleményét!**

A Budavári Önkormányzat online véleménynyilvánító szavazást indít, mert ebben a kérdésben a budaváriak véleménye a legfontosabb. Kérem, olvassa el kiadványunkat, gondolja át a benne bemutatott szempontokat, beszélgessen róla családjával, szomszédaival és ismerőseivel, majd vegyen részt az online véleménynyilvánító szavazáson!

Döntsünk közösen Budavár jövőjéről!

Tisztelettel,
Bőröcz László
polgármester

szavazas.budavar.hu

Miért most?

Budapest I. kerülete egyszerre otthon az itt élők számára és kiemelt turisztikai célpont. A kérdés ezért nem az, hogy érkezzenek-e turisták Budavára, hanem az, hogy milyen keretek között.

Budapesten 2026 végéig moratórium van érvényben, ezért új rövid távú szálláshelyek (Airbnb) nyilvántartásba vételére jelenleg nincs lehetőség. A moratórium lejártá után ismét lehetőség nyílna új szálláshelyek regisztrációjára. Ezért fontos, hogy már most, a budaváriak véleményét figyelembe véve döntsünk arról, **milyen szabályok szolgálnak leginkább kerületünk élhetőségét és közösségének érdekeit 2027-től.**

Mi a moratórium lényege?

2026. december 31-ig Budapesten nem vehetők nyilvántartásba új magánszálláshelyek és új egyéb szálláshelyek.

Mit NEM jelent a moratórium?

A moratórium nem jelenti azt, hogy a már nyilvántartásba vett szálláshelyeknek automatikusan be kell zárniuk. A szabályozás kizárólag új szálláshelyek nyilvántartásba vételére vonatkozik.

Mi várható a moratórium után?

A jelenlegi törvényi szabályozás értelmében a rövid távú lakáskiadás helyi szabályozásáról az önkormányzatok dönthetnek. A kerület meghatározhatja, hogy egy évben hány napon keresztül hasznosíthatók rövid távú szálláshelyként a magán- és egyéb szálláshelyek. Bizonyos esetekben a rövid távú kiadást társasházi hozzájáruláshoz is kötheti. Ugyanakkor jelenleg nincs lehetőség arra, hogy az önkormányzat a kiadható engedélyek vagy a nyilvántartásba vehető szálláshelyek számát korlátozza. A döntés tehát nem csupán gazdasági kérdés. Az itt élők életminőségét, a lakóházak nyugalmát és biztonságát, valamint azt is befolyásolja, hogyan alakul a lakó- és a szálláshelyfunkciók aránya a kerületben.

Idővonal

- ◆ **2025. január 1.**
A budapesti Airbnb-moratórium kezdete
- ◆ **2026. december 31.**
A moratórium vége
- ◆ **2027. január 1-től**
Ekkortól újra lehetőség nyílna új Airbnb-szálláshelyek regisztrációjára. Ezért fontos, hogy Budavár addigra saját, a helyi közösség érdekeit szolgáló szabályozással rendelkezzen.

A budai vár és a vári lakások speciális helyzete

A kerület, és különösen a Budai Várnegyed egyedi helyzetben van. A vári lakások korábban jellemzően önkormányzati bérlemények voltak, ami gyakorlatilag kizárta az Airbnb típusú szálláshelyek létrehozását. Mostanra azonban jelentős számú korábban önkormányzati ingatlan került magántulajdonba. A tulajdonosváltás a moratórium lejártával utat nyithat az Airbnb-k robbanásszerű elszaporodásának a Budai Várban. Ez olyan hatással lehet a lakhatásra, a helyi közösségre és a Várnegyed élhetőségére, mely később nehezen visszafordítható. Ezért is különösen fontos, hogy időben felkészüljünk a 2027 utáni időszakra.

De mi is a rövid távú lakáskiadás?

A rövid távú lakáskiadás azt jelenti, hogy egy lakást vagy apartmant néhány napra, jellemzően turisták számára adnak ki online felületeken keresztül. Eredetileg ezek a platformok arra jöttek létre, hogy az emberek időnként kiadhassák szabad szobájukat vagy lakásukat, így olcsóbb szálláslehetőséget kínáljanak az utazóknak. Az elmúlt években azonban megváltozott a helyzet. Ez a kezdetben közösségi alapú, rugalmas és fiatalos pezsgést hozó modell a jelentős profit lehetőség miatt gyorsan átalakult. Egyre több lakást már nem az ott élők adnak ki alkalmanként, hanem kifejezetten befektetési céllal vásárolják meg azokat, és egész évben turisták számára üzemeltetik. Egyes városrészekben ezek szálláskapacitása már a szállodai férőhelyekkel is vetekszik.

Egy másik elterjedt módszer, hogy a rövid távú kiadást az életvitelszerű ottlakáshoz kötik – ahogyan Koppenhágában is. Ez azt jelenti, hogy csak az adhatja ki a lakását, aki ténylegesen ott is él.

A lakóközösségek nyugalmának védelmében egyre gyakoribbak a fizikai és jogi korlátok is. Madridban megkövetelik a külön bejáratot és a szomszédok jóváhagyását. Velencében betiltották a személyes találkozó nélküli, kulcsszékkel történő vendégfogadást. Másol – például Svédországban – maguk a társasházak kapják meg a jogot arra, hogy saját hatáskörben engedélyezzék vagy tiltsák a rövid távú kiadást az épületen belül.

Európa számos nagyvárosa vezetett már be szabályozást

A világ számos kiemelt turisztikai központjában már felismerték a problémát, és különböző szabályozási eszközökkel igyekeznek keretek között tartani a jelenséget. Számos európai nagyvárosban – például Amszterdamban, Londonban vagy Párizsban – egyszerűen maximalizálták az évente kiadható napok számát. Másol a szigorú engedélyztetés bizonyult bevált megoldásnak: Lisszabonban például teljesen leállították az új szálláshelyek regisztrációját.



Miről dönthet a kerület?

A jelenleg hatályos jogszabályok alapján a kerületi önkormányzat rendeletben meghatározhatja, hogy a magánszálláshelyek és egyéb szálláshelyek egy naptári éven belül legfeljebb hány napon használhatók szálláshely-szolgáltatás céljára. A kerület a helyi szabályozás kialakításakor a rövid távú lakáskiadás feltételeiről is dönthet. Ilyen feltétel lehet például a társasházi hozzájárulás előírása, vagy annak meghatározása, hogy egy társasházon belül legfeljebb a lakások mekkora aránya használható rövid távú szálláshely-szolgáltatásra.



Ez alapján többféle szabályozási lehetőség áll rendelkezésre:

- ◆ Ha nincs helyi korlátozás, a szálláshely-szolgáltatási tevékenység időbeli megkötés nélkül folytatható éppúgy, mint jelenleg, csak lehetőség nyílik új szálláshelyek bejegyzésére.
- ◆ A kiadható napok számának korlátozása esetén a szálláshely évente csak a helyi rendeletben meghatározott számú napon működhet.
- ◆ A 0 napos korlátozás azt jelenti, hogy a szálláshely-szolgáltatási tevékenység az adott kerületben nem folytatható.
- ◆ Más önkormányzatok gyakorlata alapján a helyi, önkormányzati szabályozás további feltételeket is meghatározhat, így például
 - társasházi hozzájáruláshoz kötheti a tevékenység folytatását,
 - vagy korlátozhatja a rövid távú kiadásra használható lakások arányát egy-egy társasházon belül,
 - esetleg az épület hasznos területének arányához, vagy a lakás épületen belüli elhelyezkedéséhez kötheti a nyilvántartásba vételt.

Ez nem az albérletek szabályozásáról szól

A hosszú távú lakásbérlet – vagyis amikor egy ingatlant tartós tartózkodás céljára (albérletként) adnak bérbe – nem minősül szálláshely-szolgáltatásnak. Erre a szálláshely-szolgáltatásra vonatkozó szabályozás nem terjedne ki. Ezért egy esetleges kerületi szabályozás nem érintené a hagyományos, hosszú távú lakásbérletet: a lakások továbbra is kiadhatók tartós lakhatás céljára.

Miért támogatják sokan a szigorítást?

Megfizethetőbb lakhatás és mérséklődő bérleti díjak

A szigorítás hatására több, jelenleg rövid távú szálláshelyként hasznosított ingatlan kerülhet vissza a hosszú távú bérleti piacra. Ez növelheti a kiadó lakások kínálatát, és hozzájárulhat a lakásárak, valamint a bérleti díjak emelkedésének mérséklődéséhez.

Nyugodtabb lakóközösségek

A korlátozás csökkentheti a folyamatos éjszakai jövés-menést, a gurulós bőröndök zaját és a turisták által tartott bulik számát. Ez hozzájárulhat a társasházak nyugalmanak megőrzéséhez, vagy helyreállításához.

Nagyobb biztonság a társasházakban

Ha kevesebb, folyamatosan cserélődő, a lakóközösség számára ismeretlen vendég fordul meg az épületekben, csökkenhet annak kockázata, hogy a kapukódok vagy kulcsok illetéktelen kezekbe kerüljenek. Ez erősítheti a lakók biztonságérzetét.

A közös infrastruktúra védelme

A kevesebb átutazó vendég mérsékelheti a liftek, a lépcsőházak és más közös területek használatából eredő terhelést. Ez hosszabb távon csökkentheti a takarítási, karbantartási és javítási költségeket is.



A helyi üzletek és szolgáltatások megőrzése

Ha több lakás marad meg életvitelszerű tartózkodás céljára, az hozzájárulhat a helyi lakosság megtartásához. A stabil lakóközösség pedig hosszú távon a mindennapi szükségleteket kiszolgáló helyi vállalkozások – például pékségek, zöldségesek és különféle szolgáltatók – és a jelenlegi intézményrendszer - bölcsődék, óvodák, iskolák - fennmaradását is segítheti. A kerület valódi közösségének megőrzése A szigorúbb szabályozás hozzájárulhat ahhoz, hogy a történelmi lakónegyedek ne váljanak kizárólag turisztikai célponttá. Segíthet megőrizni az élő, egymásra figyelő lakóközösségeket, és azt, hogy az ingatlanok hosszú távon is elsősorban otthonként szolgáljanak.

Miért ellenzik sokan a szigorítást vagy a tiltást?

Kiegészítő jövedelmet jelenthet és könnyebb megélhetést

A rövid távú lakáskiadás nemcsak a nagybefektetők számára jelent bevételi forrást. Sok budapesti család és magánszemély számára a belőle származó jövedelem hozzájárulhat a megélhetéshez, vagy fedezheti az ingatlan fenntartásának költségeit.

A helyi gazdaság és a vendéglátás élénkítése

Az apartmanokban megszálló turisták a környék éttermeiben, kávézóiban és üzleteiben is költenek. Ez bevételt jelenthet a kerületi vállalkozások számára, és hozzájárulhat a helyi munkahelyek fenntartásához.

Jelentős adó- és turisztikai bevétel az önkormányzat számára

A jogszerűen és szabályozott keretek között működő rövid távú szálláshelyekhez kapcsolódó idegenforgalmi adó és egyéb helyi adóbevételek fontos forrást jelenthetnek az önkormányzat számára. Ezek a bevételek hozzájárulhatnak a közszolgáltatások finanszírozásához és a kerületi fejlesztések megvalósításához.

A jelenlegi számítások szerint az önkormányzat évente összesen mintegy 147 millió forint bevételhez juthat a rövid távú szálláshely-szolgáltatáshoz kapcsolódó adókból. Ez az éves költségvetés jelentős, ugyanakkor nem nélkülözhetetlen bevételi eleme.

Változatos turisztikai igények kiszolgálása

A szállóvendégek, a többgyermekes családok, a fiatalok és a digitális nomádok gyakran kifejezetten a kedvezőbb árú, konyhával felszerelt apartmanokat keresik. Ha ezek a szálláslehetőségek jelentősen visszaszorulnak, egyes utazók más városokat választhatnak úti célként, vagy Budapest más kerületeiben költöthetik el az utazásra szánt pénzük egy részét.



Ki és hogyan szavazhat?

A szavazás időtartama

2026. augusztus 31. – 2026. szeptember 30.

Ki szavazhat?

A véleménynyilvánító szavazáson minden 18. életévét 2026. augusztus 31-ig betöltő, Budapest I. kerületében állandó lakcímmel rendelkező állampolgár részt vehet.

Hogyan kapom meg a szavazáshoz szükséges hitelesítő kódot?

A szavazás biztonsága és hitelessége érdekében minden jogosult számára egyedi azonosítót biztosítunk. A hitelesítő kódot a szavazás megkezdése előtt juttatjuk el az érintettekhez, postai úton. A kód kizárólag a jogosultság ellenőrzésére és a városrész (Gellérthegy, Krisztinaváros, Tabán, Vár vagy Víziváros) beazonosítására szolgál. Személyazonosításra nem alkalmas, így a válaszadás anonim.

Hol lehet szavazni?

Szavazni kizárólag online lehetséges, a **szavazas.budavar.hu** oldalon keresztül.

A szavazáshoz adja meg a levélben megkapott egyedi hitelesítő kódját, majd töltsse ki a kérdőívet. A kitöltés mindössze 2–3 percet vesz igénybe.

Amennyiben segítségre van szüksége az online felület használata során, hozza magával a hitelesítő kódját tartalmazó levelet, és kollégáink a Budavári Önkormányzat ügyfélszolgálatain (1014 Budapest, Kapisztrán tér 1., illetve 1013 Budapest, Attila út 65.) készséggel állnak rendelkezésére!

Kérdése van?

Kérjük, vegye fel velünk a kapcsolatot!

E-mail: airbnb@budavar.hu

Fontos tudnivaló

Ez a kezdeményezés véleménynyilvánító szavazás, amelynek célja a budavári közösség álláspontjának megismerése. Jogi értelemben nem minősül helyi népszavazásnak.

Kiadó:



Budavári
Közösségi
Nonprofit
• KFT •

További részletek:
szavazas.budavar.hu

