

Rövid távú lakáskiadás szabályozása Budapesten

Vezetői kivonat

MAKE · FATOSZ · FMKE · FSZKSZ | 2026. október 9.

Átlátható lakhatási adatok nélkül nincs felelős döntés

Nincs olyan nyilvános budapesti adatsor vagy ellenőrizhető módszertanú tanulmány, amely a további korlátozások lakhatási eredményét alátámasztaná. Felelős döntéshez a várható lakhatási előnyt a munkahelyekre, keresetekre, turizmusra és közbevételekre gyakorolt hatással együtt kell igazolni.

Három intézkedést kérünk

- 1. Moratórium 2027. december 31-ig.** Hosszabbítsák meg az új budapesti magán- és egyéb szálláshelyek létesítésének moratóriumát az adatpótlás és az egységes szabályozás előkészítése érdekében.
- 2. A napkorlátozási jog megszüntetése.** Szűnjön meg az önkormányzati napkorlátozási felhatalmazás és a már elfogadott korlátok alkalmazhatósága.
- 3. Egyértelmű önkormányzati hatáskörök.** Rendezzék a helyi szabályozás határait, a lakásban nyújtott szolgáltatás építészeti megítélését és a településképi eljárás eseteit; biztosítsák a meglévő jogszerű szálláshelyek védelmét.

A javaslatot alátámasztó fő érvek

A korlátozások társadalmi mérlege erősen megkérdőjelezhető. A turizmus kiesése csökkenti a munka- és vállalkozói jövedelmeket, a szolgáltatások iránti keresletet és a közbevételeket. A várt lakhatási előnnyel együtt a lakhatás után megmaradó jövedelmet és a teljes társadalmi, gazdasági mérleget kell vizsgálni.

Minden szálláshelytípus érinthet lakáscélú ingatlant, a lakásfunkció megőrzése előny. A lakóépületekből kialakított szállodáknál jóval nehezebb a lakhatási használatba való visszatérés, míg a magán- és egyéb szálláshelyeknél ez sokkal könnyebben megoldható, ha gazdasági, politikai vagy társadalmi okból szükségessé válik. E két típus esetében ezért különösen nem indokolt a korlátozás.

A kiadható napok korlátozása nem ad lakhatási előnyt, és gazdaságilag is tévút. Egy 180 napos korlátnál a tulajdonos megtarthatja a lakást a keresettebb időszakokra. Ebben az esetben nincs új tartós bérlakás, a vendégforgalom és a közbevétel viszont csökken: lakhatási és nemzetgazdasági előny nem mutatható ki.

A lakhatási alternatívákat is vizsgálni kell. Az üres lakások hasznosítását és a tartós bérbeadás feltételeinek javítását a szálláshelyek korlátozásával azonos mérce szerint kell értékelni. Az üres lakások bevonása adóelőnyt jelent, a szálláshelyként használt lakások kivonása a szálláshelypiacról viszont adóbevétel-kieséssel jár.

Nem igazolt a VI. kerületi tiltás lakhatási eredménye. Az első év eddigi nyilvános adatai nem mutatnak a terésvárosi tiltásnak tulajdonítható lakbér-csökkenést vagy ingatlanárhatást.

A turisztikai visszaesés mérhető. A KSH szerint 2026 január-augusztusában a külföldi vendégéjszakák a VI. kerületben 31,9%-kal csökkentek, Budapest többi kerületében 5,1%-kal nőttek az előző év azonos időszakához képest. Az összes vendégéjszakára számított nettó budapesti kiesés becslése a tiltáshoz kapcsolódóan ugyanerre az időszakra mintegy 443 ezer.

A VI. kerületi helyzetet a jogorvoslati eljárások befejeződése előtt rendezni kell. Álláspontunk szerint várható, hogy valamely jogorvoslati szinten megállapítják: a tiltás nem felel meg a megalapozottság, szükségesség és arányosság alapvető követelményeinek. Az elhúzódás növeli a károkat, ezért a rendezés nem várhat az eljárások lezárásáig.

Az építési és településképi követelmények tisztázása sürgős. Egy kúriai döntés nyomán bizonytalanná vált a magán- és egyéb szálláshelyek viszonya e követelményekhez. Országosan tisztázni kell, mikor jelent a lakás turisztikai használata rendeltetés-változást, mikor szükséges településképi eljárás, és milyen helyi feltételek alkalmazhatók.

Az uniós megfelelés közös alapkövetelmény

Minden intézkedésnél igazolni kell a 2006/123/EK irányelvnek és az (EU) 2024/1028 rendeletnek való megfelelést. A döntést előzze meg nyilvános módszertanú kutatás, az arányosság és a kevésbé korlátozó megoldások vizsgálata.

Amit az egységes szabályozásban támogatunk

Szerző szervezetek: Magyar ApartmanKiadók Egyesülete (MAKE); Falusi és Agroturizmus Országos Szövetsége (FATOSZ); Felelős Magán szálláshely Kiadók Egyesülete (FMKE); Felelős Szállaskiadók Szövetsége (FSZKSZ).

A tiltás és napkorlát helyett ellenőrizhető, szabályozott, a lakókkal együttműködő szálláshelypiacot és az alábbi eszközöket javasoljuk.

Kiszámítható működés. Az eltérő, változó kerületi előírásokat egységes, világos keret váltsa fel, hogy a jogszerű szolgáltatók foglaltsaikkal, munkatársaikkal és beruházásaikkal tervezhessenek.

Társasházi együttélés. Zajvédelmi és házirendi szabályok, vendégtájékoztató és a vendégek ott-tartózkodása alatt állandóan elérhető kapcsolattartó segítse a gyors panaszkezelést.

Területi feltételek. Új engedélyek területi korlátozását csak helyi adatokkal kimutatott lakhatási szükséglet alapján javasoljuk. Szakpolitikai garanciaként kérjük a meglévő jogszerű szálláshelyek védelmét az utólagos tiltástól és napkorláttól.

A szabálytalan működés visszaszorításához támogatjuk a nyilvántartások, hatósági ellenőrzések és uniós platform adatok összehangolt használatát; kínálati hatásokról a 7. fejezet szól. [19, 33]

A moratórium a kerületeknek is biztosíték: az új belépés a vizsgálatok alatt korlátozott marad, a meglévő jogszerű kapacitás működése tervezhető.

Az uniós megfelelés közös alapkövetelmény

Mindhárom intézkedésnél és az országos, helyi szabályozásnál igazolni kell a hatályos uniós irányelvekkel és rendeletekkel való összhangot, összehangolva a kereskedelmi, építési, településrendezési és társasházi előírásokat. A szükségesség, arányosság és átláthatóság követelményeit az 1., az önkormányzati aggályokat és rendezési feladatokat a 8. fejezet részletezi. [17–19]

Hiányzó lakhatási adatok és elégtelen átláthatóság

Szervezeteink szerint nincs olyan nyilvános budapesti adatsor vagy ellenőrizhető módszertanú tanulmány, amely a további korlátozások lakhatási eredményét és társadalmi mérlegét alátámasztja. A probléma súlyossága, piaci közlések és összesített mutatók nem bizonyítják a korlátozás önálló hatását. A források, módszertanok és következtetések sem mindig ellenőrizhetők. A döntéshez nyilvános források, világos fogalmak, összehasonlítható időszakok és ellenőrizhető számítások kellenek.

A piaci közlések ellenőrzése

Az ingatlan.com évek óta meghatározó forrás a rövid távú lakáskiadás hazai lakhatási hatásairól. Az FSZKSZ GVH-beadványai 54 nyilvános megjelenés KSH-adatokkal tételesen összevetett elemzésén alapulnak. A Szövetség szerint több következtetés ellenőrizhetetlen vagy ellentmondásos, vélhetően torz képet ad; a beadványok ezek vizsgálatát kérik. [35]

A bemutatott nemzetközi adatok és tudományos kutatások nem igazolják a rövid távú kínálatszűkítés szükségszerűen jelentős lakbér-csökkentő hatását. Egyesek csekély vagy nem egyértelműen kimutatható, mások nagyobb változást jeleznek; az eltérő eredmények nem helyettesítik a budapesti vizsgálatot. [5–9, 34]

A tisztázandó területek

Lakbérek és megfizethető lakások. Nem ismert pontosan a korlátozás önálló budapesti lakbérhatása és a tartósan, megfizethető áron elérhetővé váló lakások száma. [5–9, 34]

Lakóterület és szállástípusok. Hiányzik a szállástípusok és új fejlesztéseik tényleges lakóterület-igényének, illetve lakáscélú használatra váltásuk rugalmasságának összehasonlítása.

Üres lakások és költségek. Tisztázandó a valóban üres, illetve piacra vihető állomány nagysága, az üresség oka, a felújítás, garancia és kezelés társadalmi költsége és finanszírozása. [12–15]

Népességfogyás és életminőség. A demográfiai változások és lakóhelyválasztás hatását el kell különíteni a turizmusétól; tisztázni kell a munkahelyek és szolgáltatások helyi lakosság-megtartó szerepét. [3–4]

Megélhetés és közbevételek. Hiányzik a lakhatási megtakarítás és a kieső kereset, szolgáltatás, turistaköltség, export- és adóbevétel teljes mérlege, az adatellenőrzés kínálati hatásával együtt. [19, 27–28, 32–33]

A fenti hatások ellenőrizhető bemutatása nélkül további lakhatási célú korlátozás felelősen nem indokolható. A meghosszabbított moratórium a meglévő jogszerű kapacitás megőrzésével adjon időt az adatpótlásra, az átlátható előzetes hatásvizsgálatra és az alternatívák összevetésére. [16–18]

1 Az uniós megfelelés és a döntés megalapozása

Minden országos és önkormányzati megoldásnál átlátható, ellenőrizhető lakhatási adatokkal kell igazolni a helyi szükségletet, az eszköz szükségességét, előnyét a kevésbé korlátozó megoldásokhoz képest és megfelelését a hatályos uniós irányelveknek, rendeleteknek. A várható lakhatási és jövedelmi hatások bizonyításának hiányát az előző rész ismerteti. [17–18]

A szolgáltatási irányelv követelményei

A 2006/123/EK szolgáltatási irányelv 9–10. cikke az engedélyezést közérdekű indokhoz, megkülönböztetésmentességhez, arányossághoz és világos, előre megismerhető feltételekhez köti. A 15. cikk szerinti mennyiségi, területi követelményeknél azt is vizsgálni kell, elérhető-e a cél kevésbé korlátozó eszközzel. A szabály jellege dönti el az alkalmazandó rendelkezéseket; az uniós bejelentési kötelezettségek is tisztázandók. [17]

A Cali Apartments ítélet szerint a hosszú távú lakáskínálat hiánya közérdekként igazolhat helyi körülményekhez igazodó engedélyezést, de nem ad általános felhatalmazást tiltásra. A konkrét hiányt és az eszköz szükségességét érdemben alá kell támasztani. [18]

Nem kötelező minden ügyben azonos külső kutatás vagy minden szállástípusra azonos szabály. A tényleges lakóterület-igény összevetését szakmai eszközként javasoljuk az eltérő bánásmód indokolásához; a konkrét rendelkezés jogi megfelelését külön kell értékelni. [17–18]

Az uniós adatmegosztási rendelet és a helyi szabályozás

Az (EU) 2024/1028 rendelet a regisztrációt, a platformadatok továbbítását és hatósági adatellenőrzést szabályozza. A 2. cikk (2) a) és (3) e) pontja szerint a helyi piacra jutási és működési szabályoknak továbbra is meg kell felelniük az uniós jognak, különösen a szolgáltatási irányelvnek. Végrehajtását az országos és önkormányzati korlátozások uniós megfelelésének vizsgálatával együtt kell előkészíteni. [17, 19]

Az előzetes hatásvizsgálat jogszabályi kötelesség

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a a várható hatásokhoz igazodó részletességű előzetes hatásvizsgálatot ír elő, a döntéshozó tájékoztatásával. Vizsgálandók a társadalmi, gazdasági, költségvetési, adminisztratív hatások, a szabályozás szükségessége, elmaradásának következményei és végrehajtási feltételei. A 17/A. § a hatások mérlegelését, a 17/B. § a KSH közreműködését rögzíti; mindez a kért intézkedésekre is vonatkozik. [16]

A napkorlát megszüntetésének jogalkotói rendezése

A napkorlátozási felhatalmazás eltörlése önmagában nem rendezi a kihirdetett napkorlátokat és átmeneti ügyeket: a Kertv. 6/D. § (3)–(5) és 12. § (5a) rendelkezéseit, a kapcsolódó helyi rendeleteket és folyamatban lévő ügyeket együtt kell szabályozni a meglévő szálláshelyek jogszerű működésének helyreállításához. [1, 16]

A készülő uniós szabályozás szakmai szempontjai

Az Európai Bizottság 2026. szeptember 9-i Affordable Housing Act javaslata, COM(2026) 599 final, még nem hatályos jog; alábbi feltételei egybeesnek szakmai javaslatunk lényeges adat- és arányossági igényeivel. [20, 47]

A javaslat fő feltétele	A budapesti előkészítés feladata
Ellenőrizhető helyi lakhatási adatok; legalább három évre igazolt jelentős kedvezőtlen hatás (6. és 9. cikk)	A lakhatási nyomás és a rövid távú szálláskiadás önálló szerepének elkülönítése.
Területi arányosság, kevésbé korlátozó alternatívák és jogbiztonság (10. cikk)	Üreslakás-programok, célzott közterhek, együttélési és ellenőrzési eszközök összevetése.
Az elsődleges lakóhely kiadásának kivétele a lakhatási indokú intézkedésből (5. cikk)	Az elsődleges lakóhelyen nyújtott szolgáltatás elkülönítése más ingatlanok turisztikai használatától.
A platformadat-rendelet végrehajtása és megfelelő átmenet (10. cikk)	Az adatellenőrzés, a jogszerű helyzetek és a végrehajtás összehangolása.
Legfeljebb öt éves időtáv és nyilvános indokolás (12–13. cikk)	Az intézkedések időtávjának, feltételeinek és a hosszabbítás indokainak rögzítése.

Szervezeteink szerint nincs olyan nyilvános budapesti adatsor vagy ellenőrizhető módszertanú tanulmány, amely e mérce alapján alátámasztja a VI. kerülethez hasonló általános tiltás szakmai indokolását. Hiányzik a tartós többletlakások, az önálló lakbérhatás, az alternatívák és a teljes megélhetési mérleg együttes bemutatása; enélkül az ígért lakhatási eredmény nem bizonyított döntési alap.

A javaslat 14. cikke kivételként kezeli a korábban elfogadott intézkedéseket; ebből nem következik a VI. kerületi tiltás automatikus megszűnése. Feltételeit az egységes szabályozás szakmai előkészítéséhez javasoljuk, a hatályos hazai és uniós jog külön értékelésével. [20]

A várható tartós többletlakásokat, lakbérhatást, háztartási jövedelmet és nettó közbevételt azonos területre és időtávra kell bemutatni. A turisztikai szakterületen túlterjedő döntéshez lakáskutatók, demográfusok, közgazdászok és jogi szakértők szükségesek.

2 A lakosok havi kerete a szabályozás mércéje

A budapesti megélhetést a lakbér mellett a nettó munkajövedelem és a vállalkozói kereset határozza meg. A szálláskiadás szűkítésének hatását a turisztikai dolgozókra, a vendéglátásra, a kereskedelemre és a beszállítókra is fel kell mérni.

A lakhatás után havonta megmaradó nettó összeg legyen a mérce. A bérlők, saját lakásukban élők és turisztikai keresetből élők helyzete külön bemutatandó: a lakbér csökkenés és a jövedelemvesztés másokat is érinthet.

A helyben elérhető szolgáltatások értéke

A vendégkereslet fogyó lakosságú utcákban is fenntarthat üzleteket és munkahelyeket. Egy madridi kutatás 2409 területi egység hatéves adataiban a rövid távú szálláskiadás bővüléséhez kapcsolódó vendéglátóhely- és foglalkoztatásnövekedést talált. Ez budapesti vizsgálatot indokol, lakosságmegtartást önmagában nem bizonyít. [4]

Az életminőséghez a zaj, a közterületi terhelés és a szolgáltatások elérhetősége együtt tartozik. Üzlet vagy munkahely elvesztése többlettutazást, időráfordítást és kiadást okozhat.

A budapesti vendégforgalom országos jelentősége

2025-ben az országos turisztikai külföldi vendégéjszakák 64,8%-a, a magán- és egyéb szálláshelyekénél 72,5%-a jutott Budapestre. [26] A külföldi költés szolgáltatásexport; a turizmus országos külkereskedelmi többlete 4,409 milliárd euró volt. A fővárosi kapacitás megőrzése ezért exportbevételi szempontból is nemzetgazdasági érdek. [27–28]

A 2024-es vendégéjszakák és területi GDP arányából a turizmus budapesti GDP-hozzájárulása mintegy 12,7%-ra becsülhető. Ez nagyságrendi becslés, nem önállóan mért helyi mutató; a fajlagos költés és a helyi teljesítmény eltérései pontosítandók. [21, 25–26]

A lakhatási megtakarítás és a keresetvesztés együtt számít

A döntés akkor javítja a megélhetést, ha a lakhatási és életminőségi előny meghaladja az elvesző munkahelyek, jövedelmek és szolgáltatások terhét. A turizmus visszaesése a havi megélhetési keretet a lakbértakarításnál nagyobb összeggel is csökkentheti; budapesti nagyságrendjét vizsgálni kell.

A közpénzügyi mérleg számolja a ténylegesen elvesző turistaköltség adó- és járulékbevételét és az új lakáshasználat bevételét. Országosan is követendő a külföldi kereslet átrendeződése: a budapesti kapacitásvesztés részben más hazai úti célhoz, részben külföldre terelheti.

3 A lakóterület használata és megőrzése

Mérni kell, mennyi lakás és lakóterület válik tartósan elérhetetlenné, és ebből egy intézkedés mennyit adhat vissza a lakóknak. A szolgáltató jogi kategóriája ehhez nem elegendő.

Budapesten lakóingatlanokat is alakítanak át szállodává, lakóházakban panziók és közösségi szálláshelyek is működnek; magán- és egyéb szálláshely más rendeltetésű ingatlanból is létrejöhet. Bármely szállástípus érinthet eredeti lakóterületet. Csak a magán- és egyéb szálláshelyek korlátozását ezért tényleges ingatlanhasználati különbséggel kell igazolni.

Szállástípus	A lakhatási összehasonlítás lényegi adatai
Szálloda	A korábbi lakóterület és a tartós átalakítás; az új fejlesztések helyigénye; a lakófunkció visszaállításának költsége.
Panzió és közösségi szálláshely	A felhasznált lakások és négyzetméterek; a férőhelyek kihasználtsága; a más használatra váltás feltételei.
Magán- és egyéb szálláshely	A korábbi rendeltetés; az önálló lakásfunkció megőrzése; a részleges használat; a tartós bérbeadásra váltás lehetősége.

A megőrzött lakásfunkció tervezési előny

A lakásként megmaradó szálláshely a kereslet változásával építészeti visszaalakítás nélkül is visszakerülhet a lakhatásba. Az MNB 2020. júniusi jelentése hazai előzmény: a turizmus visszaesésekor rövid távra kiadott lakások jelentek meg a hosszú távú bérleti piacon. [24]

A lakóépületből kialakított szállodánál a beruházás és átszervezés tartósan rögzítheti a rendeltetést, nehezítve a lakhatási visszaalakítást. A megőrzött lakófunkció az új fejlesztéseknél is érték. A szállodai átalakításokat érintetlenül hagyó lakhatási szabálynál lakhatási eredménnyel kell igazolni, miért csak a magán- és egyéb szálláshelyeket szűkíti.

Az ezer vendégéjszakára jutó lakóterület és a használatváltás költsége 5–10 éves időtávon is összehasonlítható. A más szállástípusra terelt kereslet lakhatási mérlege függ attól, meglévő szabad kapacitás fogadja-e be, vagy új lakóterületet alakítanak át. Jegyzői, NTAK-, ingatlan-nyilvántartási és építésügyi adatok összekapcsolása, helyszíni minta szükséges.

A magán- és egyéb szálláshely jogszabályi kategória, az Airbnb értékesítési platform. Az ingatlanvizsgálat minden értékesítési csatornára terjedjen ki. [2]

4 Az üres lakások hasznosításának költsége és bevétele

A 2022-es népszámlálás 167 ezer nem lakott budapesti lakást rögzített, míg havonta 7500 szabályosan működő, NTAK-ban jelentő lakást adnak ki rövid távra. Ez indokolja a kihasználatlan állomány kiemelt vizsgálatát a lakhatási kínálat bővítéséhez.

Ha a nem lakott állomány fele, 83 500 lakás ténylegesen üres, 4,5%-ának hasznosítása mintegy 3758, 9%-éé mintegy 7515 lakást jelentene. A 83 500 becslés; a tartós üresség és piacra vihetőség helyben vizsgálandó. A nem lakott, üres és bérbe adható lakás eltérő fogalom; a turisztikai használat és az eltérő adatidőpontok tisztázandók.

A lakhatási eredmény ára lakásonként mérhető

A segítség az üresség okához igazodjon: műszaki felújítás, tulajdonjogi rendezés, bérbeadói garancia vagy közvetítés lehet szükséges. Az eredményt tartósan használatba vett lakásokban és lakásonkénti közkiadásban kell mérni. Az IMF görög lakáspiaci elemzése is a felújítás, az ösztönzők és az intézményi segítség összehangolását támogatja. [15]

A garantált bérleti díj, a kezelt bérbeadás, a felújításért vállalt többéves kiadás és a célzott üreslakás-adó közös költségértékelést igényel. A rövid távú tiltás nem teremt automatikusan 7500 megfizethető bérlakást: más használat, kivárás vagy értékesítés is választható.

Példa	Adómérték és lakhatási eredmény
Franciaország	Az 1997–2001 közötti adatokra épülő kutatás az adónak tulajdonítható 13%-os ürességcsökkenést becsült. Az akkori kulcsok az éves számított bérleti érték 10 / 12,5 / 15%-a; a jelenlegi TLV 17%, majd 34%. Az alap nem az ingatlan forgalmi értéke. [12–13]
Vancouver	2021-től a megállapított ingatlanérték 3%-a. A 2025-ös jelentés szerint a 2024-es adóév 30,6 millió CAD beszedett adót és 24,5 millió CAD lakhatási allokációt adott. A 97 szociális lakáshoz nyújtott 5,37 millió CAD részfinanszírozás volt. [14]

Az új használat mellett további lakhatási forrás is keletkezhet

Az üreslakás-adó lakbértámogatást, felújítást vagy lakásépítést finanszírozhat, külön felhasználási döntéssel és a programköltség levonásával. Tisztázni kell a jogalapot és a mentességeket; a sikeres használatba vétel csökkenti az adóalapot.

Az üres állomány hasznosítása új lakhatási forrást teremthet, a működő turisztikai szálláshely korlátozása a ténylegesen elvesző vendégköltséssel adó- és járulékbevételt csökkenthet. A két kínálatbővítési út lakhatási előnye mellett eltérő közpénzügyi, finanszírozási hatásuk is mérendő.

Az üres lakások piacra lépésének feltételei

Az üres állomány tartós hasznosításához javítani kell a hosszú távú magánbérbeadás feltételeit. A rövid távú működés korlátozása önmagában nem oldja fel a tartós bérbeadástól visszatartó akadályokat.

A hosszú távú bérleti szabályok felülvizsgálata

A szerződésteljesítés, a díjkövetelés és a birtok visszaszerzésének szabályait az eljárások idejével, költségével és kiszámíthatóságával együtt kell vizsgálni. Az állagmegőrzés, a kárrendezés, a bérleti garancia és a kezelt bérbeadás célzott támogatása növelheti a tulajdonosi bizalmat.

Vizsgálni kell, mennyire ösztönöz többéves bérbeadásra az adózás, a felújítási támogatás és az önkormányzati vagy más közvetítő garanciája. A bérlővédelem és a tulajdonosi biztonság együtt erősítendő: tartós piacra lépést mindkét félnek vállalható szerződés biztosít.

A lakhatási célhoz finanszírozást is rendelni kell

A megfizethető lakhatás közpolitikai feladat, nem magántulajdonosi szociálpolitikai kötelezettség. Álláspontunk szerint költségét nem indokolt ingatlanhasznosítási korlátozással vagy aránytalan bérbeadói terhekkel a tulajdonosokra hárítani; átlátható közösségi finanszírozás, garancia és szükség esetén kompenzáció kell.

Ha közérdekű intézkedés a szerződés megszűnése vagy nemfizetés ellenére fenntartja a lakáshasználatot, a tulajdonosi veszteség közösségi kezelését javasoljuk. E finanszírozási és szabályozási ajánláshoz a hatályos bérleti és végrehajtási szabályok szakértői áttekintése szükséges.

A bevonható állomány tényleges eredménye

A program mutassa meg, hány lakás, kiknek, milyen áron használható tartósan, mekkora felújítási, jogi, kezelési és garanciális ráfordítással. A közkiadás, tulajdonosi költség, az üreslakás-adó lehetséges bevétele és lakhatási felhasználása a korábbi mérleg része legyen.

5 Mekkora lakbérjavulás várható

A tiltás első évének eddigi budapesti lakbéradatai nem igazolnak a terézvárosi tiltásnak tulajdonítható lakbér csökkenést. [36–39, 60] Önálló budapesti lakbér- és társadalmi hatásáról nincs részletes, naprakész helyi kutatás, ezért a külföldi eredmények adhatnak támpontot. A négy példa közül a New York-i munkatanulmány még szakmai elbírálás alatt áll; a többi elbírált tudományos publikáció. [5–7, 34]

Kutatás és adatbázis	Döntési szempontból fontos eredmény
Barron–Kung–Proserpio Egyesült Államok, 2021	Országos adatbázis: a medián tulajdonosi lakottságú körzetben 1% hirdetésszám-növekedéshez 0,018% lakbér- és 0,026% lakásár-emelkedés tartozik. A tényleges éves Airbnb-bővülés a lakbéremelkedés mintegy ötödét magyarázta. A kis marginális hatás nem azonos a teljes kínálat eltüntetésének eredményével. [5]
Duncan–Ross 2738 amerikai megye, 2026	A 2017-es napfogyatkozás által ösztönzött, főként alkalmi kiadói belépés után lakásár-emelkedést találtak, a hosszú távú lakbéreknel statisztikailag kimutatható hatást nem. A lakásár- és a lakbérhatás eltérhet; a vizsgált helyzet budapesti alkalmazhatóságát mérlegelni kell. [6]
Franco–Santos 106 portugál önkormányzat, 2021	A települési Airbnb-részarány 1 százalékpontos növekedéséhez átlagosan 3,7%-os lakásár-emelkedést becsültek; az idegenforgalmi központok hatása erősebb. Ez lakásáreredmény, amelyből önmagában nem számítható budapesti lakbér csökkenés. [7]
Alexander Marsella New York és 250 összehasonlító város, 2026	Az érintett Airbnb-hirdetések 87%-os csökkenése után az első éves hirdetési lakbérhatás becslése –0,1%. Egyértelmű javulás nem igazolható. Ez friss, még szakmai elbírálás alatt álló munkatanulmány. [34]

Az eltérő piacokat, időszakokat és intézkedéseket vizsgáló nemzetközi eredmények óvatosan alkalmazhatók Budapest kínálati, keresleti és szabályozási sajátosságaira. A négy válogatott példa nem helyettesíti a helyi hatásvizsgálatot: a külföldi százalék nem budapesti előrejelzés, a lakásárváltozás pedig nem lakbérváltozás. [5–7, 34]

Barron eredményét az IMF és az Európai Bizottság hatásvizsgálata is idézi; széles adatbázisa és intézményi felhasználása szakmai viszonyítási ponttá teszi. Kis kínálatváltozás becsléséből a teljes tiltás hatása egyszerű szorzással nem számítható ki. [10–11]

Révész Gábor doktori kutatása korlátozott, átmeneti budapesti lakásárhatást talált. E helyi előzmény nem helyettesíti a tervezett korlátozás lakbér-, kínálati és társadalmi hatásvizsgálatát. [9]

2026 eddigi budapesti lakbéradatai

Adatforrás és időszak	A közölt változás
Ingatlan.com, VI. és V. kerület, 2024–2026	A VI. kerületi átlaglakbér az ingatlan.com szerint 2025 és 2026 májusában egyaránt 280 ezer forint volt, a tiltás nélküli V. kerületé 2024 szeptemberében és 2026 májusában egyaránt 350 ezer. [36, 46]
Ingatlan.com, 2026 szeptember eleje	A budapesti medián lakbér 2026 szeptember elején 260 ezer forint volt, az ingatlan.com szerint „ugyanannyi, mint augusztus elején és egy évvel korábban”. [37]
Guest.Guru, éves kerületi összevetés	A Guest.Guru elemzése szerint egy év alatt a hirdetési medián lakbér a VI. kerületben 6,7%-kal, a tiltás nélküli VIII. kerületben 6,5%-kal csökkent, a kínálat pedig az V. és a VI. kerületben egyaránt közel 25%-kal nőtt. [37, 39, 60]
Alberlet.hu, 2026 január–augusztus	Az Alberlet.hu szerint a terézvárosi lakbérek a tiltás óta éves alapon körülbelül 7%-kal nőttek, gyorsabban, mint a budapesti átlag (4,7%), a szeptember közepén sikerként bemutatott nyár végi csökkenés pedig a VII. kerületben is szinte azonos mértékben megjelent. [38]

A hirdetési medián középérték, az átlag és a lakásösszetételre igazított lakbérindex más mutató. A stagnáló 260 ezer Ft-os medián mellett a KSH-ingatlan.com index 2026 augusztusára 5,2%-os éves budapesti emelkedést közölt. Ezek eltérő, nem összevonható adatok. [37]

A nyilvános adatokból nem különíthető el a terézvárosi tiltás önálló lakbér- és ingatlanárhatása. További szigorítás lakhatási eredményét részletes, nyilvános módszertanú kutatással kell igazolni és társadalmi, gazdasági költségeivel összevetni. [36–39, 60–61]

6 A belvárosi népességfogyás önálló okai

Budapest lakossága 2001–2011 között 1,778 milliőról 1,729 millióra csökkent; a KSH városmagjában 8,6%-os fogyás történt a platformalapú szálláskiadás széles elterjedése előtt. A turizmus lakhatási szerepét ennek időrendjében kell értékelni. [3]

Az évtized mintegy 74,8 ezer fős természetes fogyását körülbelül 25,9 ezer fős pozitív vándorlási egyenleg részben ellensúlyozta; a népességcsökkenés tehát nem egészében elköltözés. Az átlagos háztartásméret Budapesten 2,25-ről 2,05 főre, a városmagban 1,99-ről 1,78 főre csökkent. [3]

A népesség és a lakásigény eltérően is változhat

A születési-halálozási egyenleg, a költözés és a háztartásszám külön vizsgálendő. Kisebb háztartás azonos népesség mellett több lakást igényelhet, önmagában nem magyarázza az üresedést. Lakosság, háztartás és lakott lakás együtt követendő. [3]

A lakóhelyválasztást a lakás mérete, állapota, a lift, a zöldterület, a közlekedés, az energiahatékonyság és a családi élethelyzet is befolyásolhatja. Lakossági adatfelvétel mérje súlyukat a kerületek közötti és agglomerációs költözésben, továbbá hogy a turisztikai használat követte-e a korábbi kihasználatlanságot, vagy megelőzte a lakófunkció megszűnését.

A gazdasági aktivitás megtartó erejét is vizsgálni kell

Vizsgálni kell, hogy az üres ingatlanokat használó látogatók fenntarthatnak-e a lakóknak is hasznos üzleteket és munkahelyeket. A madridi gazdasági összefüggés mellett a budapesti lakosságmegtartó hatás külön bizonyítandó. [4]

A belvárosi lakók érdeke nem mérhető csak szálláshelyszámmal. A helyi kereset, szolgáltatás, lakhatási költség és környezeti terhelés együttes változása mutathatja meg, hogy a turizmus szűkítése segíti-e a belvárosban maradási, vagy további megélhetési és szolgáltatási nehézséget okoz.

7 A budapesti turisztikai veszteség

A KSH adatai a VI. kerületi forgalom visszaeséséről

A KSH 2026 első nyolc hónapjában a VI. kerületben 1 396 093 vendégéjszakát mért, az előző év azonos időszakának 2 041 968 éjszakájánál 645 875-tel, 31,6%-kal kevesebbet. A külföldi forgalom szállástípusonként az alábbi táblázatban szerepel. [40]

Külföldi vendégéjszakák január-augusztus	2025	2026
VI. kerület: magán- és egyéb szálláshelyek	870 781	22 029
VI. kerület: szállodák	923 819	1 058 164
VI. kerület: panziók	28 365	107 386
VI. kerület: minden szállástípus	1 883 686	1 282 681
Budapest: minden szállástípus	10 065 076	9 884 474

A VI. kerületi magán- és egyéb szálláshelyeken a külföldi vendégéjszakák 848 752-vel (97,5%) csökkentek, a szállodákban 134 345-tel, a panziókban 79 021-gyel nőttek. Budapest VI. kerületén kívül e forgalom 420 403-mal (5,1%) nőtt, a VI. kerületben 601 005-tel (31,9%), Budapest összesen 180 602-vel (1,8%) csökkent. Az összevetés mindkét év január–augusztusára, minden szállástípusra vonatkozik. [40]

A fővárosból nettó elmaradó vendégéjszakák

A VI. kerületi tiltáshoz kapcsolódó nettó budapesti kiesés a KSH adataiból megalapozottan becsülhető: 2026 január–augusztusában mintegy 443 ezer, egész évre várhatóan 670–700 ezer vendégéjszaka. A becslés számol a más budapesti szálláshelyeken megmaradt forgalommal, az árfolyamváltozással és a környező turisztikai piacok alakulásával. A számítás az október 2-án elérhető, a fenti táblázat az október 7-én ellenőrzött, frissített KSH-adatokon alapul. [32, 40]

A tiltás lakhatási eredménye nem mutatható ki

Nyilvános adatokból nem mutatható ki a terézvárosi tiltásnak tulajdonítható lakbér- vagy ingatlanárváltozás. [36–39, 60–61] Álláspontunk szerint enyhébb szigorítástól a teljes tiltásnál is kisebb lakhatási hatás várható. További korlátozás előtt részletes, nyilvános módszertanú kutatásnak kell összevetnie a várható lakhatási eredményt a társadalmi és gazdasági költségekkel.

A Medián felmérése szerint a lakosság nem támogatta a teljes tiltást

A Medián 2024. szeptember 23–26-i reprezentatív felmérésében a VI. kerületi lakosság többsége szigorítási lehetőség mellett nem támogatta a teljes tiltást: 57% szigorúbb, 19% változatlan feltételű működést (összesen 76%), 21% tiltást választott. A vizsgált belsőkerületi lakosság egészében: szigorítás tiltás nélkül 60%, változatlan működés 21%, tiltás 12%. [42–43]

Ugyanezen felmérés tényleges szavazási kérdésénél (két válaszlehetőség) a VI. kerületben 46% ellenezte, 45% támogatta a tiltást, 9% bizonytalan volt. A szoros eredmény nem mutatott többségi támogatást. A kerületi véleménynyilvánító szavazás részvétele 20,52% volt, 3265 igennel és 2818 nemmel; a távolmaradók álláspontja ebből nem állapítható meg. [41–43, 45]

A reprezentatív felmérésben jelzett igény indokolja a szabályozott működés fenntartásának vizsgálatát és a lakók nyugalmát védő célzott előírások, valamint az ellenőrzés erősítését.

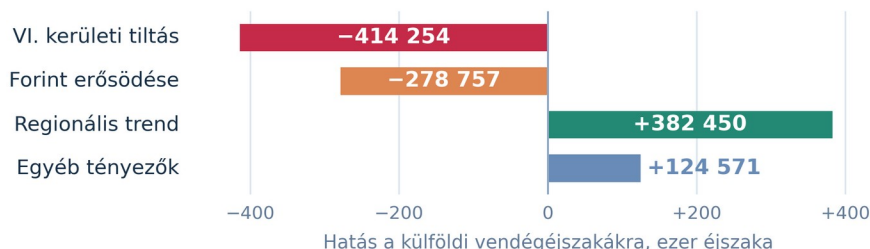
A VI. kerületi tiltás becsült budapesti hatásai A 2026. október 2-án elérhető KSH-adatok alapján

Budapest külföldi vendégéjszakáinak változása

2026. január–augusztus • A fő változások becsült hatása

Megfigyelt teljes budapesti változás

–185 990 külföldi éjszaka (–1,85%)



Negatív érték: csökkenés. Pozitív érték: növekedés.

A nettó hiány a helyi típusváltást és a más kerületben megtartott forgalmat is figyelembe veszi.

Egyéb tényezők: önállónak feltételezett VI. kerületi hotelbővülés.

VI. KERÜLETI TILTÁS

Becsült nettó budapesti elmaradás • 2026. január–augusztus

–414 254

Külföldi vendégéjszaka

–442 603

Összes vendégéjszaka

A magánszálláshelyi külföldi hiány felosztása

Magán- és egyéb szálláshelyek együtt • január–augusztus



- Elmarad Budapesten
414 254 éjszaka • 48,3%
- VI. kerületi típusváltás
112 499 éjszaka • 13,1%
- Más kerületi magánszálláshely
110 187 éjszaka • 12,8%
- Más budapesti szállástípus
220 745 éjszaka • 25,7%

Becsült megoszlás; a tanulmány nem követi egyenként a vendégek mozgását.

2026. TELJES ÉV • ELŐREJELZÉS

–670–700 ezer

Összes vendégéjszaka

Ebből külföldi: 627–655 ezer

Főbb gazdasági hatások

	Jan.–aug.	Milliárd forint Teljes év
Becsült elmaradás		
Bruttó szállásdíj	–6,33	–(9,56–9,99)
Külföldi turistaköltés	–(17,4–21,9)	–(26,3–34,7)
Utazásexport	–(15,7–19,8)	–(23,7–31,3)
Közvetlen hozzáadott érték	–(8,0–10,2)	–(12,2–16,1)

A sorok nem adhatók össze. A feltüntetett hatások becslések.

Adóérték január–augusztusra, millió forint

VI. kerületi IFA: –(433,7–455,4), mentességek előtt

Turizmusfejlesztési hozzájárulás: –(241,1–253,2)

Forrás: Hanti Gergely tanulmánya (2026. október 2.).

Az ábra az érdekvédelmi szervezetek számára átdolgozva.

A tanulmány adatforrásai: KSH GB2012; MNB; MTÜ; NAV; Terézváros.

A budapesti vendégéjszakák a KSH havi adataiból származnak.

Az egész éves adatok előrejelzések.

Országos becslés: nem számol a más magyar úti célokhoz átkerülő forgalommal.

A tanulmány elérhetősége: https://bnbinfo.hu/VI_kerulet_tiltas_hatas_becsles-Hanti_Gergely.pdf

1. ábra. A turisztikai kiesés becslése az október 2-án elérhető KSH-adatok alapján [32]. Az egész éves számok becslések; a frissített KSH-adatok az előző táblázatban szerepelnek.

A jogszerű forgalom megőrzésének feltételei

A 2026. január 1-jétől hatályos VI. kerületi nullanapos tiltás alkalmazkodásra kényszerítette a meglévő szolgáltatókat. [29] A februári kerületi beszámoló panzióvá alakulást, engedély-visszaadást, kivárást, szabálytalan működés miatti eljárást és tartós bérbeadást rögzített. [30]

A kényszerű alkalmazkodás után a vendégéjszakák egy része nem veszett el azonnal. Az engedély és adatszolgáltatás nélküli működés csökkenti a hivatalos turisztikai statisztikák lefedettségét; a jogszerű típusváltás forgalma jelenthető, de a vendég által nem igényelt többlétszolgáltatást kívánhat. Átmeneti bezáráskor az ingatlan turisztikai jövedelem és többletlakhatás nélkül üresen maradhat.

Turisztikai szakmai tévútnak tartjuk a kényszerű átalakulást, bezárást és szabálytalan továbbműködést. Végleges bezárással vállalkozási érték és munkahelyek veszhetnek el. A szabályozás őrizze meg a meglévő szolgáltatók jogszerű, kiszámítható működését.

A kerületi bizonytalanság a teljes budapesti piacot terheli

A kerületenként eltérő, újra változtatható napkorlátok növelik a többéves foglalási, foglalkoztatási és beruházási döntések költségét, nehezítik a vendégeknek áttekinthető kínálatot, csökkenthetik Budapest turisztikai versenyképességét. A felhatalmazás hatályon kívül helyezésével a már elfogadott napkorlátok alkalmazhatóságát is rendezni kell.

Az árfolyam és az adatellenőrzés miatt további veszteség várható

Változatlan forintárcsúszásnál a forinterosódás euróban drágítja Budapestet. A KSH- és árfolyam adatokon alapuló becslés mintegy 9,5%-os drágulás miatt körülbelül 279 ezer külföldi vendégéjszaka elmaradásával számol, a VI. kerületi tiltás kiesésén felül. Álláspontunk szerint ezért különösen indokolt kerülni a jogszerű kínálat szabályozás okozta további veszteségét. [32, 10–11. o.]

A 2026. május 20-tól alkalmazandó (EU) 2024/1028 rendelet platformadatai segítik az engedély nélküli szolgáltatók azonosítását; alkalmazása becslések szerint a budapesti magán- és egyéb szálláshely-kínálat 15–33%-át érintheti. A visszaszorítás a VI. kerületi engedély nélkül tovább működőket is eléri; korábban megmaradt forgalmuk kieshet. A nem jelentett forgalom visszaesését az NTAK és a KSH nem mutatja meg teljesen, miközben tényleges városi költségvesztéséget jelenthet. [19, 33]

Támogatjuk a szabálytalan működés visszaszorítását; turisztikai hatását a jogszerű VI. kerületi kapacitás helyreállítása ellensúlyozhatja. Ez a vendégek igényeinek megfelelő kategóriában őrizheti meg a kínálatot; versenyképes, szabályos budapesti alternatívát kell biztosítani.

Napkorlátozás helyett az együttélési előírásokat, az ellenőrzést és a szabályos szolgáltatók versenyképességét kell erősíteni.

A jogorvoslatok lezárásáig is szükséges a rendezés

Az Alkotmánybíróság előtt több alkotmányjogi panasz támadja a VI. kerületi nullanapos tiltást; a IV/00836/2026. és IV/01038/2026. ügy nyilvános adatlapján az ellenőrzéskor nem szerepelt lezáró döntés. A közigazgatási bíróságon is több eljárás van folyamatban az ügyben. [57–58]

Az uniós jog érvényesítése a hazai eljárásokban, a jogorvoslatok lezárása előtt is felmerülhet. Ide tartozik az uniós joggal való összhang vizsgálata és szükség esetén előzetes döntéshozatali eljárás kezdeményezése. [17–18, 59]

Meggyőződésünk, hogy a teljes tiltás elleni alapjogi és uniós jogi kifogásoknak helyt kell adni; a jogorvoslatban jogsértés megállapítását várjuk. A beadványok elbírálásának, az eljárások lezárásának idejét nem befolyásolhatjuk. Kedvező döntés rendezhetné a helyzetet, de addig a szolgáltatók továbbra is viselik a korlátozás következményeit.

A jogvita elhúzódásával nő a vállalkozási érték, a munkahelyek, a turistaköltés és a közbevételek vesztesége. Az elvesztett működési időt kedvező ítélet sem pótolja. A felhatalmazás és a meglévő napkorlátok megszüntetését ezért a jogorvoslatok lezárásától függetlenül, mielőbb kérjük.

8 Az önkormányzati szabályozás határainak tisztázása

A szálláshely-nyilvántartás, az építésjogi rendeltetés, a helyi építési szabályzat és a településképi eljárás kapcsolatát országosan egyértelműen rendezni kell. A napkorlátok megszüntetése önmagában nem teremt kiszámítható működési környezetet.

Nem elfogadható, hogy egyes önkormányzatok a lakásban működő magánszálláshely-szolgáltatást önmagában rendeltetésmódosításnak tekintik, településképi eljárást követelnek meg vagy helyi építési szabályokkal korlátozzák, míg más településeken ugyanehhez a tevékenységhez ilyen követelmények nem kapcsolódnak.

A hasznosítás módja és az építésjogi rendeltetés nem azonos

A TÉKA különbséget tesz a lakás és a szállás jellegű rendeltetés között. E kategóriák létezéséből azonban önmagában nem következik, hogy a lakás magánszálláshelyként történő hasznosítása megváltoztatja építésjogi rendeltetését. A rendeltetési kategóriák elkülönítése és a rendeltetésmódosítás feltételeinek meghatározása **két külön kérdés**. [50]

A magánszálláshely a szálláshely-szolgáltatás jogszabályi kategóriája. A kereskedelmi törvény lakás, üdülő, emberi tartózkodásra alkalmas gazdasági épület vagy ezek lehatárolt részének ilyen célú hasznosítását is lehetővé teszi. **Álláspontunk szerint** e hasznosítási módot világosan el kell választani az ingatlan építésjogi rendeltetésétől. [1–2]

Álláspontunk szerint a lakás használati célja attól nem változik meg, hogy a tulajdonos vagy hosszú távú bérlő helyett rövidebb időre érkező vendég használja. A lakás ugyanazokat az alapvető lakásfunkciókat biztosítja. A használó személye, a tartózkodás időtartama és jogcíme, valamint a hasznosítás üzleti jellege önmagában nem változtatja meg az építésjogi használati célt.

A lakás lehatárolt része is működhet magánszálláshelyként, miközben a többi rész a tulajdonos lakhatását szolgálja; ugyanaz a lakás az év során hosszabb és rövidebb tartózkodásra is hasznosítható. [1–2] **Az automatikus rendeltetésmódosítás értelmezése** ezért nehezen kezelhető következményekhez vezetne a településképi eljárásban, az ingatlan-nyilvántartásban, a társasházi alapító okiratnál és a szállás jellegű rendeltetés építési követelményeinek alkalmazásakor.

A soproni példa és a kúriai döntések jelentősége

Sopronban a jegyző egy társasházi lakás magánszálláshelyének nyilvántartásba vétele után településképi eljárást folytatott le. A hatóság a használatot lakásból szállásra történő rendeltetésmódosításnak minősítette, majd a szálláshelyhasználat megszüntetésére és bírságfizetésre kötelezte a tulajdonosokat. [48, indoklás 14–15. pont]

Az ügyből kiinduló 14/2024. kúriai jogegységi határozat azt tisztázta, hogy **ha rendeltetésmódosítás történik**, az építési és településképi követelményeket építési tevékenység nélkül is alkalmazni kell. Nem állapított meg olyan általános szabályt, amely minden lakás magánszálláshelyként történő hasznosítását automatikusan rendeltetésmódosításnak minősíti. **Külön kérdés tehát**, hogy történt-e rendeltetésmódosítás, és hogy ilyen esetben milyen követelmények alkalmazandók. [48, indoklás 28., 32–34. pont]

A jogegységi határozat meghaladta a Kfv.IV.37.829/2020/7. számú, 2021. február 2-án hozott ítélet álláspontját; arra többé nem lehet kötelező erejűként hivatkozni. Ez a változás is indokolja az országos szabályozás és a hatósági gyakorlat egyértelmű rendezését. [48–49]

Az önkormányzati követelmények határai

A TÉKA a településközponti vegyes területen külön szabályozza a lakóépületen belüli szállás jellegű rendeltetést, 14. § (4) bekezdése pedig általános helyi szabályozási lehetőséget ad. A speciális szabály nem zárja ki más övezetekben az önkormányzati feltételszabást. A helyi követelményeknek azonban az országos felhatalmazás, a szükségesség és az arányosság keretei között kell maradniuk. [17–18, 50–51]

A jelenlegi bírói gyakorlat a lakásban működő szálláshelyekre is alkalmazhatónak tekint helyi építési követelményeket. [55–56] Szervezeteink ezért **országos jogszabályi pontosítást kérnek** a hasznosítási mód és az építésjogi rendeltetés elhatárolására. Sürgősen felül kell vizsgálni a lakásban működő szálláshelyet kizáró vagy meglévő épületben gyakorlatilag teljesíthetetlen helyi előírásokat: van-e megfelelő jogalapjuk, valóban építési vagy településképi célt szolgálnak-e, és elérhető-e céljuk kevésbé korlátozó eszközzel.

A régen működő szálláshelyek helyzetét is rendezni kell

Külön rendezendő a korábban nyilvántartásba vett, több mint egy vagy három éve működő szálláshelyek helyzete. A bejelentés pótlásának, a türelmi időnek, a szankcionálásnak és a nyilvántartási döntés felülvizsgálatának eltérő, előre megismerhető szabályai és határidői vegyék figyelembe a jóhiszeműen megszerzett és gyakorolt jogokat. Az időmúlás nem ad automatikus mentességet vagy korlátlan bírságolási, döntés-visszavonási lehetőséget; régi formai hiányból sem következik automatikus bezárás. [51–54]

Egyértelmű országos szabályozást kérünk

A szabályozás világosan válassza el a lakás hasznosításának módját az építésjogi rendeltetésétől. **A magánszálláshely-szolgáltatás megkezdése önmagában ne eredményezzen rendeltetismódosítási vagy településképi eljárási kötelezettséget.** Országosan határozzák meg, milyen tényleges használatváltozás jelent rendeltetismódosítást, és hol húzódnak a helyi építési és településképi szabályozás határai.

A jogszabályi pontosítást egységes hatósági útmutató, átmeneti szabályok és a helyi rendeletek törvényességi ellenőrzése kísérje. A nyilvántartási, építési és településképi eljárás működjön összehangoltan, a meglévő jogszerű szálláshelyek védelmével és az uniós követelmények betartásával. Az országos keret más helyi eszközzel se legyen megkerülhető. [17–18, 51–54]

9 Az előkészítés eredményei

Az előkészítés időigénye és jogi garanciái

Az egyéves, Budapest egészére kiterjedő, 2027. december 31-ig tartó előkészítés munkaigényét a nyilvántartások összekapcsolása, a lakásállomány helyi felmérése, a hasznosítási költségek értékelése és a szakmai egyeztetés adja. Az új belépés korlátozása mellett biztosítandó a meglévő jogszerű vállalkozások tervezhető működése. [1]

Az átmeneti szabályok és ügyek rendezése a kihirdetett korlátok alkalmazhatóságának megszüntetését és a meglévő szálláshelyek jogszerű működésének helyreállítását is biztosítsa. [1, 16, 29]

A 8. fejezet jogi bizonytalanságainak gyors feloldását a moratórium alatti vizsgálatokkal párhuzamosan kell megkezdeni, uniós összhangban. A napkorlátozás más helyi jogi eszközzel se legyen visszaállítható. [17–19]

A szakértői munka eredményei

Lakóterület és használati rugalmasság. Ingatlanonkénti adatbázis rögzítse az eredeti és jelenlegi funkciót, a lekötött lakóterületet, a használatváltás költségét és az új fejlesztések igényét, a helyi lakhatási hiánnyal együtt értékelve.

Hasznosítható üres lakások és programköltség. Tulajdonosi és helyszíni mintával vizsgálандók az üresség okai, a ténylegesen bevonható lakások és tartós bérbeadásuk feltételei; a felújítás, garancia és kezelés költsége; a tulajdonosi biztonság, adóösztönzők és az üreslakás-adó bevételeinek felhasználása.

Háztartási és turisztikai mérleg. Együtt becsülendő a lakhatási kiadások után megmaradó havi jövedelem, a munkahelyek és szolgáltatások elérhetősége. A vendégkereslet átrendeződéséből különítendő el a Budapestről és Magyarországról ténylegesen elvesző költség, valamint az export- és adóbevételei hatás.

Nyilvános hatásvizsgálat és uniós megfelelés. A jogszabálytervezetek indokolása igazolja a helyi szükségességet, arányosságot, a kevésbé korlátozó megoldások vizsgálatát, végrehajthatóságot és megfelelést a hatályos uniós irányelveknek és rendeleteknek. Döntés előtt közzéteendő az adatforrások, összesített alapadatok, az adatállomány köre és időszaka, a módszertan, számítási feltevések és bizonytalanságok; független szakértők és érintettek is ellenőrizhessék a lakhatási eredményt és társadalmi mérleget. [17–19]

Önkormányzati hatáskörök és meglévő szálláshelyek. A rendeltetésváltozás, településképi eljárás és helyi építési szabályzatok alkalmazásának külön jogi felmérése eredményezzen konkrét jogszabály-módosítási és átmeneti szövegeket, egységes hatósági útmutatót.

Közös mércével, minden változatnál az uniós adatellenőrzés hatásával együtt értékelendő az üreslakás-program, a tényleges lakóterület-veszteség kezelése, a magán- és egyéb szálláshelyek korlátozása, valamint a további korlátozás nélküli jogszerű működés. A megalapozott budapesti szabályozás 2027 végére legyen elkészíthető.

Az előkészítés kapcsolja össze a lakáskutatók, demográfusok, közgazdászok és jogi szakértők munkáját a turisztikai és önkormányzati szereplők, valamint a lakók tapasztalataival. Az új szabályozás előfeltétele legyen az elegendő, transzparens és ellenőrizhető lakhatási adat, amely nélkül nem hozható felelős korlátozó döntés.

Számítási melléklet a költség és a közbevételek nagyságrendjéről

A számítási feltevéseken alapuló példák a közpénzügyi súlyt szemléltetik; nem helyettesítik a nettó budapesti hatásbecslést.

A ténylegesen elvesző költség meghatározása

Lakásonként havi 3–4 millió Ft vendéglátást feltételezve a 7500 szabályos lakás évi 270–360 milliárd Ft forgalmat képviselne. Ha 25%-a megszűnne, a többi pedig más fővárosi szálláshelyen megmaradna, a városi költségvesztés 67,5–90 milliárd Ft lenne. A tényleges arány a vendégszám, árszint, szezon és alternatív kapacitás alapján határozandó meg.

Áfa és munkához kapcsolódó közterhek

Feltevések: a bruttó költség felére 5%-os, felére 27%-os áfa; az áfa nélküli forgalom 25%-a teljes munkáltatói bérköltség. Kedvezmények nélkül: 15% szja, 18,5% munkavállalói járulék, 13% munkáltatói szociális hozzájárulás. A kiadások és bérköltség összetétele feltételezés. [22–23]

Tétel	Havi összeg egy lakás vendégeire
A költség áfatartalma	390–520 ezer Ft
A kapcsolódó bérköltség közterhei	268–358 ezer Ft
Együtt, e feltételezésekkel	659–878 ezer Ft

Az áfatartalom: költség $\times [0,5 \times 5/105 + 0,5 \times 27/127]$. A bér közterhe: áfa nélküli költség $\times 25\% \times 46,5/113$. A teljes bérköltség tartalmazza a munkáltatói terhet, ezért az nem szerepel kétszer.

A forgalom és kapcsolódó foglalkoztatás 25%-os tényleges megszűnése lakásonként évi 1,98–2,64 millió Ft, a 7500 lakásnál 14,8–19,8 milliárd Ft közteher-kiesést jelentene. A nettó eredményhez figyelembe veendő az adókedvezmények, eltérő adózási formák, új foglalkoztatás és tartós lakáshasználat bevételei.

A budapesti GDP-hozzájárulás nagyságrendje

A közelítő becslés: országos turisztikai GDP-hozzájárulás $\times$ Budapest vendégéjszaka-részesedése / Budapest GDP-részesedése. A 2024-es KSH-arányok: 36,6% (16,434 / 44,868 millió vendégéjszaka), illetve 38,9% (31 703,324 / 81 447,664 milliárd Ft GDP). Eredmény: mintegy 12,7%. [21, 25–26]

A költség, hozzáadott érték és adóbevétel összefügg, nem összeadható. NAV- és KSH-adatokkal elkészítendő az intézkedések teljes nettó társadalmi és költségvetési mérlege.

Hivatkozások és számítási megjegyzések

Forrásellenőrzés: 2026. október 6-7.; kiadás: 2026. október 7. A szervezeti javaslatokat, nemzetközi kutatásokat és a KSH szobafoglaltsági, vendégforgalmi adatait ellenőriztük. A becslések és számítási feltevések nem mért adatok. A nemzetközi eredmények szakmai támpontok; budapesti százalékos előrejelzéshez helyi vizsgálat kell.

- [1] [2005. évi CLXIV. törvény a kereskedelemről, 6/D. § \(3\)-\(5\), 11/H. § és 12. § \(5a\). A napkorlátozás és a moratórium jogalapja.](#)
- [2] [239/2009. \(X. 20.\) Korm. rendelet a szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatásának részletes feltételeiről. Fogalmak és nyilvántartás.](#)
- [3] [KSH \(2013\): 2011. évi népszámlálás – Területi adatok, Budapest. Népeségváltozás és háztartásszerkezet.](#)
- [4] [Hidalgo, A. – Riccaboni, M. – Velázquez, F. J. \(2024\): The effect of short-term rentals on local consumption amenities: Evidence from Madrid. Journal of Regional Science, 64\(3\), 621–648.](#)
- [5] [Barron, K. – Kung, E. – Proserpio, D. \(2021\): The Effect of Home-Sharing on House Prices and Rents: Evidence from Airbnb. Marketing Science, 40\(1\), 23–47.](#)
- [6] [Duncan, D. – Ross, J. \(2026\): The Effect of Airbnb on Housing Prices: Evidence From the 2017 Solar Eclipse. Journal of Regional Science.](#)
- [7] [Franco, S. F. – Santos, C. D. \(2021\): The impact of Airbnb on residential property values and rents: Evidence from Portugal. Regional Science and Urban Economics, 88, 103667.](#)
- [8] [Chen, W. – Wei, Z. – Xie, K. \(2022\): The Battle for Homes: How Does Home Sharing Disrupt Local Residential Markets? Management Science.](#)
- [9] [Révész Gábor \(2022\): Essays on Housing and Media Markets, 2. fejezet: Short-term rentals and house prices: evidence from a policy change. CEU doktori értekezés.](#)
- [10] [IMF \(2021\): Affordable Rental Housing: Making It Part of Europe's Recovery. Departmental Paper. Barron és szerzőtársai eredményének intézményi hivatkozása.](#)
- [11] [Európai Bizottság \(2022\): SWD\(2022\) 350 final. Impact Assessment Report, 1. rész, 4. oldal, 21. lábjegyzet.](#)
- [12] [Segú, M. \(2020\): The impact of taxing vacancy on housing markets: Evidence from France. Journal of Public Economics, 185, 104079.](#)
- [13] [Francia adóhatóság: Taxe sur les logements vacants \(TLV\) et taxe d'habitation sur les logements vacants \(THLV\). Aktuális kulcsok és adóalap.](#)
- [14] [City of Vancouver \(2025\): Empty Homes Tax Annual Report. Adómérték, beszedett bevétel és lakhatási allokáció.](#)
- [15] [Jardak – Cai / IMF \(2026\): Greece, Selected Issues Paper 2026/066. A lakhatási kínálat, a turizmus jövedelmi hatásai és az üres lakások mozgósítása.](#)
- [16] [2010. évi CXXX. törvény a jogalkotásról, 13. § \(1\), 15. § \(2\), 17–17/B. §. A végrehajtási szabályok és az átmenet rendezése; előzetes hatásvizsgálat.](#)
- [17] [2006/123/EK irányelv a belső piaci szolgáltatásokról, különösen 9., 10. és 15. cikk.](#)
- [18] [EU Bírósága \(2020\): Cali Apartments, C-724/18 és C-727/18 egyesített ügyek, ECLI:EU:C:2020:743, különösen 65–76. pont.](#)
- [19] [Az Európai Parlament és a Tanács \(EU\) 2024/1028 rendelete a rövid távú szálláshely-szolgáltatáshoz kapcsolódó adatgyűjtésről és adatmegosztásról, különösen 2. cikk \(2\) a\) és \(3\) e\), 6–7., 9–10., 15. és 19. cikk; \(4\) preambulumbekzdés. Alkalmazandó: 2026. május 20-tól.](#)
- [20] [Európai Bizottság \(2026. szeptember 9.\): Affordable Housing Act, COM\(2026\) 599 final, 2026/0268\(COD\). Rendeletjavaslat, nem hatályos jog.](#)
- [21] [Turizmus.com \(2025. június 3.\): IMEX Frankfurt 2025: rekordszámú társkiállító a Visit Hungary standján. A Visit Hungary közlése az országos turisztikai hozzájárulásról.](#)
- [22] [OECD \(2026\): Taxing Wages 2026 – Hungary. A standard, kedvezmények nélküli munkát terhelő adóék 41,2% a teljes munkáltatói bérköltség arányában.](#)
- [23] [NAV \(2026\): Hasznos tudnivalók kezdő áfaalanyoknak. 14. információs füzet, az áfa általános és kedvezményes kulcsai.](#)

- [24] MNB (2020. június): Lakáspiaci jelentés, 10–11. oldal. A korábban rövid távra kiadott lakások megjelenése a hosszú távú bérleti piacon.
- [25] KSH STADAT 21.1.2.1. Bruttó hazai termék vármegye és régió szerint. A 2024-es budapesti és országos GDP.
- [26] KSH STADAT 27.1.1.20. A turisztikai szálláshelyek vendégforgalma Budapesten és turisztikai térségenként. A 2024–2025-ös vendégéjszakák; a külföldi forgalom 2025-ös budapesti aránya.
- [27] KSH: Szolgáltatások külkereskedelmi forgalma – Módszertan. A turizmus exportjának meghatározása. Frissítve: 2026. május 26.
- [28] KSH STADAT 17.1.1.33. Szolgáltatások külkereskedelmi forgalma szolgáltatáscsoportonként, euró alapon. 2025-ös turizmus-egyenleg; frissítve: 2026. szeptember 10.
- [29] Terézváros 26/2024. (X. 31.) önkormányzati rendelete, 2. és 7. §. A 2026. január 1-jétől alkalmazandó nullanapos korlát.
- [30] Csepregi Botond (2026. február 4.): Érvényt szereznek. Terézváros önkormányzati magazin, 9. oldal. A kereskedelmi osztály beszámolója.
- [31] KSH STADAT 27.2.1.19. A turisztikai szálláshelyek vendégéjszakái Budapesten, havonta. A fővárosi havi vendégforgalom időszaka.
- [32] Hanti Gergely (2026. október 2.): A hatodik kerületi magán- és egyéb szálláshelyek tiltásának turisztikai és gazdasági hatásainak becslése. Budapest és Magyarország 2026. január–augusztus. Kutatási tanulmány, 30 oldal. Különösen 7–18. és 23–24. oldal.
- [33] Európai Bizottság, DG GROW (2026. május 20.): New rules bring increased transparency to the short-term rentals sector. Az adatmegosztás, a regisztrációs ellenőrzések és a hatósági hirdetéseltávolítás kerete.
- [34] Marsella, Alexander (2026): Short-Term Rental Restrictions and Rents: Evidence from New York City. SSRN 7341298. Közzétéve: augusztus 25.; frissítve: augusztus 29. Munkatanulmány.
- [35] FSZKSZ (2026. szeptember 21.): A Versenyhivatalhoz fordult a Felelős Szálláskiadók Szövetsége az ingatlan.com Airbnb-elemzései miatt. Sajtóközlemény és háttéranyag, 1–3. és 10. oldal. A közlemény nyilvános ismertetése: Mfor, 2026. szeptember 22.
- [36] Ingatlan.com Tudástár (2026. május 20.): Véget érhet a budapesti Airbnb-aranykorszak? Még mindig duplaannyit hoz a lakáshotel, mint az albérlet. A közölt kerületi lakbérek.
- [37] Ingatlan.com Tudástár (2026. szeptember 10.): Augusztusban tovább lassult az albérletárak emelkedése. Hirdetési mediánok, kerületi térkép és KSH-ingatlan.com lakbérindex.
- [38] Alberlet.hu Ingatlan Kft. (2026): Airbnb-tiltás Terézvárosban: mennyiben formálta át a VI. kerületi bérleti piacot? Saját hirdetési adatok; a lezárt 2026. január–augusztusi hónapok éves összevetése.
- [39] Zenga.hu 2026. júliusi közlése: Zenga.hu-albérletkörkép ponthatárhirdetés előtt. Nyilvános ismertetés: Üzletem, 2026. július 20. Az V. és VI. kerület kínálatának éves változása.
- [40] KSH Tájékoztatói adatbázis, GB2012: Turisztikai szálláshelyek vendégforgalma. Vendégéjszakák, külföldi és belföldi vendégéjszakák; Budapest és VI. kerület, szállástípus szerint, 2025 és 2026 január–augusztusa. A havi darabszámú adatok összege. Budapest a VI. kerület nélkül: 2025-ben 8 181 390, 2026-ban 8 601 793 külföldi vendégéjszaka; a fővárosi és a VI. kerületi összesen különbsége. Adatfrissítés: 2026. szeptember 30.; ellenőrizve: 2026. október 7.
- [41] Terézváros közleményének ismertetése: Telex (2024. szeptember 16.): Az Airbnb kitiltására szavaztak a VI. kerületiek, bár csak 20 százalék volt a részvételi arány. A szavazás eredménye.
- [42] Medián (2024. szeptember 23–26.): Reprezentatív belsőkerületi felmérés a rövid távú lakáskiadás megítéléséről. A VI. kerületi al minta és az V–IX. kerület eredményei; eredeti ábrák nyilvános közlése: Társasházi Háztartás, 2024. október 7.
- [43] Index (2024. október 4.): Olyan témában kérdezték eddig a budapestieket, amiben még sosem, meglepő eredmények is születtek. A Medián felmérésének módszertana: 1264 fős minta, ebből 583 fős VI. kerületi al minta.
- [44] KSH: Tájékoztató – a KSH új adatforrást használ a szálláshely-statisztikáihoz. A havi szálláshely-statisztikák NTAK-adatátvételre épülnek; a magán- és egyéb szálláshelyekre is kiterjednek. A tárgyhavi működő kapacitás fogalma. Ellenőrizve: 2026. október 6.
- [45] Terézváros Képviselő-testülete (2025. július 31.): 6/2025. számú jegyzőkönyv, PDF 13. oldal. A Medián kétválaszos kérdésének 45:46-os eredményét rögzítő hozzászólás.

- [46] Privátbankár (2024. szeptember 5.): Három ingatlanos hatása lehet a terézvárosi Airbnb-szavazásnak, az egyik sokaknak fájhat. Az V. és VI. kerület korabeli lakbéradatai.
- [47] EUR-Lex: 2026/0268(COD) eljárási adatlap. Az Affordable Housing Act rendeletjavaslatának folyamatban lévő jogalkotási eljárása. Ellenőrizve: 2026. október 5.
- [48] Kúria: 14/2024. jogegységi határozat, Jpe.III.60.067/2023/11., 2024. október 21. Építkezés nélküli rendeltetésváltás; a soproni magánszálláshely-ügy; különösen rendelkező rész és indoklás 14–18. pont.
- [49] 7/2024. (IV. 3.) AB határozat, indoklás 9–10. pont. A Kfv.IV.37.829/2020/7. számú kúriai ítélet előzménye és 2021. február 2-i dátuma.
- [50] 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet, TÉKA: 14. § (4), 19. § (4). A helyi rendeltetési feltételek általános és településközponti vegyes területre szóló szabályai.
- [51] 2023. évi C. törvény a magyar építészetéről: 81. § (1), (4); 99–100. §. A HÉSZ keretei, településképi ellenőrzés és kötelezés.
- [52] 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet: 46. § (1), 47–49. §. Településképi eljárás, rendeltetésváltás, ellenőrzés és az elmulasztott bejelentés rendezése.
- [53] 2016. évi CL. törvény, Ákr.: 120–123. §. A nyilvántartási döntés saját hatáskörű módosításának, visszavonásának és további felülvizsgálatának korlátai.
- [54] 2017. évi CXXV. törvény a közigazgatási szabályszegések szankcióiról: 2. § (3), 5–6. §. A figyelmeztetés és a szankcionálás elévülési szabályai.
- [55] Kúria: Köf.5.054/2024/3., 2025. január 21. Budapest VII. kerület: a HÉSZ követelményei a lakás szálláshelyhasználatára is alkalmazhatók.
- [56] Kúria: Köf.5.068/2024/3., 2025. február 18. Budapest V. kerület: a szálláshelyszám helyi építési szabályzatban meghatározott korlátozásának normakontrollja.
- [57] Alkotmánybíróság: IV/00836/2026. A terézvárosi 26/2024. (X. 31.) rendelet 2. §-a elleni alkotmányjogi panasz. Első irat: 2026. március 9.; nyilvános ügyadatlap, ellenőrizve 2026. október 6.
- [58] Alkotmánybíróság: IV/01038/2026. A terézvárosi 26/2024. (X. 31.) rendelet 2. §-a elleni alkotmányjogi panasz. Első irat: 2026. március 25.; nyilvános ügyadatlap, ellenőrizve 2026. október 6.
- [59] Az Európai Unió működéséről szóló szerződés, 267. cikk. Az uniós jog értelmezésére és az uniós jogi aktusok érvényességére vonatkozó előzetes döntéshozatali eljárás.
- [60] Turizmus.com (2026. szeptember 17.): Guest.Guru: hibás következtetés, hogy az Airbnb-tiltás miatt javult a lakáskínálat Terézvárosban. A VI. és VIII. kerületi lakbérek, valamint az V. és VI. kerületi kínálat összevetése.
- [61] KSH (2026. július 31.): Lakáspiaci árak, lakásárindex, 2026. I. negyedév. Tranzakciós lakásárak és budapesti kerületcsoportok; a közlés nem különíti el a VI. kerületi tiltás önálló hatását. Ellenőrizve: 2026. október 7.

Állományi kiinduló adatok: KSH, 2022. évi népszámlálás, 167 ezer nem lakott budapesti lakás; havi 7500, NTAK-ban jelentő, szabályosan működő rövid távú lakás. A turistaköltésre és a kapcsolódó közterhekre vonatkozó példák külön számítási feltevések.