



Támogatói tartalom

Átrendeződés a hotelpiacon az Airbnb szabályozás kezdetével

2026. 3. 2.

4 perc

Megosztás

Mentés

A Forestay szerint a nemzetközi példák alapján a szálláshely kereslet többsége a szállodák felé terelődik. A cég májusban nyitja meg a Moxy Budapest Downtown hotelt.

00:00

00:08



1.00 x ▾

Forbes Hangoscikk — [Regisztrálj, lépj be és hallgasd!](#)

Az egyes európai nagyvárosokban tapasztalható túlturizmus és lakhatási feszültségek Budapesten is szabályozásokat szülnek a rövid távú lakáskiadási piacon, helyzetbe hozva a szállodapiacot. A hotel- és lakófejlesztési termékeket kínáló **Forestay Alapkezelő** vezérigazgatója, **Botos Bálint** és a cégcsoport hotel fejlesztési igazgatója, **Tóbiás Gábor** kifejtette: az Airbnb szabályozása nem elsősorban turisztikai, hanem lakáspiaci és társadalmi okokból áll érdekében a fővárosnak.

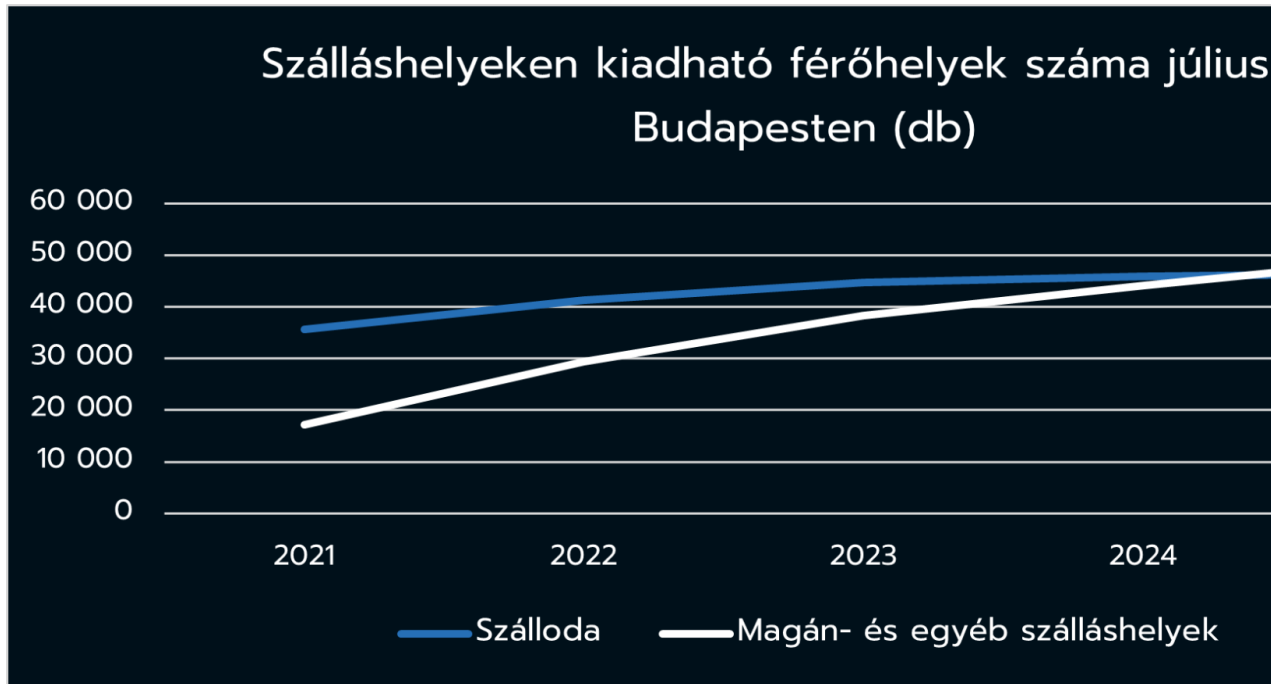
A lakásmegosztásra épülő platform ugyanis túllépett eredeti misszióján: felverte a lakás bérleti díjakat egy olyan piacon, ahol

amúgy is szűkösen állnak rendelkezésre bérlakások. A magánszállások nagyságrendileg a hosszú távú bérleti lakáskapacitás 15%-t foglalják Budapesten, bizonyos városrészekben ez akár 30-40%-os arányt is képvisel. Ez a kapacitás kiesés emelte a lakás bérleti díjakat; de a fordítottja is igaz: a VI. kerületi szabályozás bevezetése óta a kerületi bérleti árak stagnáltak szemben a Budapestre jellemző emelkedéssel.

Tóbiás Gábor emlékeztetett: több nagyvárosban évekkal ezelőtt bevezettek a budapestihez hasonló korlátozásokat, hogy az üzletszerű lakáskiadást visszatérítse a szabályozott szállodai működés keretei közé, és az Airbnb-t – azaz az alkalmi, privát lakáskiadást – meg hagyják fontos kiegészítő kapacitásnak. A szabályozás tehát „nem öncélú: azért vált szükségessé, mert az Airbnb a lakáspiacra kedvezőtlen hatásokat is gyakorolt, így indokoltá váltak azok az eszközök, amelyek a lakáspiac kiegyensúlyozottabb működését szolgálják és a turizmust visszatérítik a hotel kapacitás irányába” – magyarázta az igazgató.

Miért tartja erősnek a magyar hotelpiacot a Forestay?

Botos Bálint rámutatott: Budapesten az elmúlt 15 évben mindössze 20%-kal nőtt a szállodai kapacitás, miközben magánszálláshelyből 10x annyi áll rendelkezésre, „a vendégéjszakák száma pedig nagyjából megduplázódott, amit elsődlegesen az Airbnb-jellegű kínálat szívott fel”.



Forrás: KSH adat, becsléssel kiegészítve

A mostani szabályozások hatására a kereslet egy része visszatér a szállodák felé, így véget érhet a budapesti hotelpiacot fékező bizonytalanság. Ez tervezhetővé teszi a hotelfejlesztéseket, és így a befektetők előrelátható környezetben hozhatnak kulcsfontosságú döntéseket.

A Forestay szerint a nemzetközi tapasztalatok alapján az Airbnb-szabályozás után gyors felfutás következhet a hotelszektorban, ráadásul a nemzetközi szállodaláncok franchise-hálózatai és többértékesítési csatornái, mint például a **Mariott Moxy** márkája és a Bonvoy hűségprogramja, további stabil alapokat tudnak teremteni az új szállodák fejlesztéséhez.



Tóbiás Gábor és Botos Bálint

Moxy Budapest Downtown és további fejlesztések

„Biztonságosabb környezet, garantáltan magas szolgáltatási színvonal, egyedi, mégis otthonos dizájn – ezekkel lehet visszacsábítani a hotelszektorba az Airbnb-ből érkező látogatókat” – jellemezte Tóbiás Gábor a Forestay májusban, a budapesti Kazinczy utcában nyíló, 281 szobás **Moxy Budapest Downtown** szállodáját. A koncepció a Marriott „selected service” márkájára épül: nincs szobaszerviz, wellness részleg vagy nagy a la carte étterem, viszont hangsúlyos a megbízhatóság, a jó ár-érték arány és a dizájn, hiszen „nem standardizált hotel, hanem a város szövetéhez kapcsolódó otthonos tér” került kialakításra.

„A Marriott kifejtette az Airbnb konkurenciáját” – vezette le Botos Bálint, megerősítve, hogy a Váci utcában is épül egy új Moxy, kiegészülve egy, a klasszikus és az apartmanszálloda átmeneteként konyhával

felszerelt, hosszabb tartózkodásra is alkalmas nagyobb szobákat kínáló Residence Inn hotellel, összesen 290 szobával.

A Váci utcai beruházással az Airbnb-turisták azon rétegét is szeretnék megszólítani, aki értékeli, ha „egy egész kis lakást kap, nem csak egy szobát” és további fejlesztési lehetőségeket is vizsgálnak. „A projektjeink jellemzően „mixed-use” fejlesztések, mindig több lábon állnak, akár a fő funkció is lehet kétfajta: hotel + aparthotel, majd ezek kiegészülnek kiskereskedelmi egységekkel, parkolókkal, valamint multifunkcionális közösségi terekkel.”

A Forestay úgy látja, a szabályozott környezet és a kereslet átrendeződése egyszerre támogatja a szállodafejlesztéseket és a lakáspiac tehermentesítését. Éppen ezért „egy hosszú távú, előrelátó Airbnb-szabályozást tudunk támogatni” – fogalmazott a vezérigazgató.



A cikket támogatta: [Forestay](#)
[Részletek a támogatói tartalmakról](#)

2026. 3. 2.

4 perc

Megosztás

Mentés

Kapcsolódó cikkek



**Az első napu
sokan nem hi
piacon**

Vaszkó Iván 05.0