Budapest Főváros IX. Kerület
Ferencváros Önkormányzata
Képviselője

159. számú előterjesztés

Előterjesztés
a Képviselő-testület részére
a ferencvárosi önkormányzati autonómia védelméről, valamint a rövid távú lakáskiadás (Airbnb) moratóriumának lejárta miatti kerületi szabályozás és lakossági konzultáció előkészítéséről

I. Tartalmi összefoglaló

Budapesten a rövid távú lakáskiadási (Airbnb) engedélyek kiadására vonatkozó kétéves kormányzati moratórium 2026. december 31-én lejár. Amennyiben a kerületi önkormányzatok addig nem alkotnak saját, helyi szabályozást, 2027. január 1-jétől a piac korlátozás nélkül megnyílik, ami beláthatatlan következményekkel járhat a helyi ingatlan- és albérletpiacra, valamint a lakóközösségek mindennapi nyugalmára.

A fővárosi belső kerületek többsége már felismerte a haladéktalan cselekvés szükségességét. A VI. kerület (Terézváros) a teljes betiltás mellett döntött, míg az I. kerületben (Budavár) a lakosság szintén a teljes tiltást támogatta a közelmúltban lezajlott ügydöntő szavazáson. A szomszédos Józsefvárosban (VIII. kerület) a teljes tiltás helyett egy olyan differenciált modellt fogadtak el, amely kerületi szinten maximalizálja a kiadható lakások számát, területi kvótákat szab meg a leginkább leterhelt negyedekben, és vétójogot biztosít a társasházi lakóközösségek számára a problémás szálláshelyek működésének korlátozására vagy megszüntetésére.

Ferencváros belső zónái (Belső-Ferencváros), valamint a Corvin negyed közvetlen szomszédságában lévő rehabilitációs területek a leginkább kitettek a turisztikai célú lakáskiadásnak. Ha a szomszédos kerületek szigorításai és tiltásai életbe lépnek, a moratórium lejárta után a teljes budapesti Airbnb-befektetői piac Ferencvárosra fog zúdulni, mint az utolsó szabályozatlan belső kerületre. Ez a folyamat brutálisan elszívná a hosszú távú bérlakáspiac kínálatát, radikálisan megemelné a kerületi fiatalok és családok albérletárait, és állandó konfliktusforrást teremtene a társasházakban.

Meggyőződésem, hogy a történelmi és lakókörnyezeti autonómiánk megőrzése érdekében Ferencváros nem maradhat szabályozatlanul. A kerület lakóinak joga van beleszólni a környezetük alakításába. Ezért elengedhetetlen, hogy a többi belső kerület tapasztalatait és különböző szabályozási opcióit elemezve haladéktalanul megkezdődjön a ferencvárosi Airbnb-rendelet kidolgozása. Ezzel párhuzamosan a terézvárosi és budavári mintára egy reprezentatív kerületi lakossági konzultációt kell kiírnunk, ahol a ferencvárosiak maguk dönthetnek a korlátozások mértékéről vagy a teljes tiltásról.

Javaslom, hogy a Képviselő-testület a 2026. december 31-i moratórium lejárta előtt indítsa el a ferencvárosi Airbnb-szabályozás kidolgozását, kérje fel a polgármestert a különböző fővárosi korlátozási modellek – különös tekintettel a józsefvárosi többszintű kvótarendszer szakmai tapasztalataira – elemzésével egy egyedi ferencvárosi rendelettervezet előkészítésére, valamint egy átfogó kerületi lakossági konzultáció és véleménynyilvánító szavazás megszervezésére.

II. Hatásvizsgálat

A rövid távú lakáskiadás önálló kerületi szabályozása közvetlenül hozzájárul a ferencvárosi lakáspiac stabilizálásához, megfékezi az albérletárak drasztikus növekedését, és védi a helyi fiatalok és családok lakhatási esélyeit.

A helyi lakásspecifikus korlátozások és a lakóközösségi döntési mechanizmusok bevezetése garantálja a kerületi lakosok mindennapi pihenéshez és biztonsághoz való jogát, csökkentve a turizmusból eredő belső konfliktusokat a lakóépületekben.

A környező kerületek gyakorlatát elemző koncepció és a lakossági konzultáció jogi és társadalmi legitimációt biztosít az önkormányzat döntéseinek, megelőzve a moratórium lejárta utáni kontrollálatlan piaci rohamot.

A döntés költségvetési hatása szabályozási szinten minimális, a helyi adóbevételek esetleges átrendeződését a lakossági életminőség javulása és a kerületi lakhatási válság megelőzése egyértelműen ellensúlyozza.

III. A végrehajtás feltételei

A döntés végrehajtásának feltételei a Polgármesteri Hivatalban biztosítottak.

IV. Döntési javaslat

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete meghozza az előterjesztés 1. mellékletében foglalt határozatot.

Budapest, 2026. november 5.

Gyurákovics Andrea s.k.
képviselő
Pénzügyi Ellenőrzési Bizottság elnöke

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:

Dr. Enyedi Mária
jegyző

1. melléklet az előterjesztéshez

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026. (... ...) határozata a ferencvárosi önkormányzati autonómia védelméről, valamint a rövid távú lakáskiadás (Airbnb) moratóriumának lejárta miatti kerületi szabályozás és lakossági konzultáció előkészítéséről

1. Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete – figyelemmel a budapesti lakhatási válságra, a kormányzati moratórium 2026. december 31-i lejártára, valamint a környező belső kerületek szabályozási döntéseire – elrendeli a rövid távú szálláshely-szolgáltatás (Airbnb) ferencvárosi korlátozását célzó rendeletalkotási folyamat megindítását.
2. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a Polgármesteri Hivatal bevonásával dolgozza ki a ferencvárosi sajátosságoknak megfelelő egyedi rendelettervezetet, amelynek előkészítése során – mintaként és elemzési alapként – vizsgálja meg és vegye figyelembe Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat vonatkozó szabályozási modelljét (kvótarendszerét), a területi alapú korlátozások bevezetésének lehetőségét, valamint a társasházi lakóközösségek számára biztosítandó korlátozó vagy megszüntető döntési jogkört.
3. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a rendelettervezet véglegesítése előtt gondoskodjon a ferencvárosi lakosság véleményének megismeréséről, és szervezzen meg egy kerületi szintű lakossági konzultációt, valamint véleménynyilvánító szavazást a szabályozás irányainak és szigorúságának (beleértve a teljes tiltás lehetőségét is) meghatározására.
4. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a lakossági konzultáció eredményeit és az egyedi rendelettervezetet a moratórium lejárta előtt, legkésőbb a Képviselő-testület 2026. decemberi rendes ülésére terjessze a testület elé elfogadásra.

Határidő:	1-3. pont azonnal 4. pont tekintetében a 2026. decemberi testületi ülés
Feladatkörében érintett:	Pénzügyi Ellenőrzési Bizottság elnöke Aljegyző