

# TURISZTIKAI ÁTTEKINTÉS

2025. JÚNIUS





Hospitality

A turisztikai áttekintés bemutatja a jelenlegi turisztikai trendeket, illetve azok számszerű alakulása mellett a nemzeti turizmusfejlesztő stratégia által potenciálisan generált impulzusokat, amelyek hatással lehetnek egy balatoni régióban épülő apartmanház komplexum kihasználtságára, illetve ezáltal annak üzleti sikerességére.

# Tartalom

01 Magyarország turizmusa



02 Utazási motivációk



03 Szálláshelyek

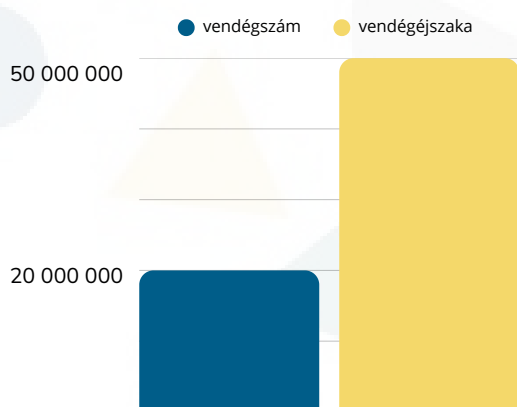


# Magyarország turizmusa

AMELLETT, HOGY A TURIZMUSNAK KOMOLY HOZZÁADOTT ÉRTÉKE VAN AZ ADOTT ORSZÁG MARKETINGJÉHEZ, EZZEL KÖZVETLEN KAPCSOLATBAN AZ EURÓPAI ÁTLAGHOZ HASONLÓAN MAGYARORSZÁG GAZDASÁGÁBAN IS KIMONDOTTAN FONTOS SZEREPET TÖLT BE.

A magyarországi turizmus 2030-ig terjedő fejlesztési időszakának stratégiája a Turizmus 2.0, nemzeti turizmusfejlesztési stratégia.

A stratégia részeként kitűzött célok közé tartozik többek közt a 20 milliós vendégszám, az 50 millió vendégéjszaka, valamint a 16%-os GDP hozzájárulás 2030 végére.



Ezen célok felé haladva, sikeresnek mondható évet zárt a magyar turizmus 2024-ben. 2023-hoz viszonyítottnan 11%-os növekedést mutatva, **18 millió turista érkezett Magyarországra**, összesen **44,2 millió vendégéjszakát itt töltve**, ami 6%-os előrelépés az előző évi adatokhoz képest.

Ez a szám 10%-kal haladta meg a régiós átlagot, míg az Eurostat adatai szerint, az év nagy részében az átlag európai növekedést jócskán meghaladva, **150%-kal előzzük meg a kontinens többi szereplőjét.**

A megnövekedett utazási kedv (illetve természetesen az ár növekedés is) nagyban hozzájárul a szálláshelyek majdnem 90 milliárd forintos extra bevételéhez, ami 22,3%-kal volt több, mint 2023-ban.

**EZ A BEVÉTEL MINDEN IDŐK LEGMAGASABBJA, EMELLETT A MAGYAR VENDÉGEK HAZAI UTAZÁSAINAK SZÁMA ÉS AZ EHEZ KAPCSOLÓDÓ VENDÉGÉJSZAKASZÁM IS REKORD.**

# Budapest

„A BEUTAZÓ FORGALOM KIUGRÓ NÖVEKEDÉSE A FOLYÓ FIZETÉSI MÉRLEGRE IS JELENTŐS POZITÍV HATÁST GYAKOROLT. A 2024-RE VÁRHATÓ 5 MILLIÁRD EURÓ KÖRÜLI AKTÍVUM KÖZEL 80%-A TURIZMUSBÓL SZÁRMAZIK MAJD. AZ ÁGAZAT KIMAGASLÓ TELJESÍTMÉNYE NÉLKÜL EZ A TÖBBLET ELENYÉSZŐ LENNE” – HANGSÚLYOZTA GULLER ZOLTÁN, A MAGYAR TURISZTIKAI ÜGYNÖKSÉG ELNÖKE.

A 2024-es új rekordév eredményéhez jelentősen hozzájárult a főváros. Budapest tavaly minden korábbit meghaladó módon 24%-kal több, csaknem 6 millió külföldi turistát vonzott, közel 14 milliós külföldi szálláshelyi forgalma pedig majdnem 15%-kal emelkedett. Mindez azért is fontos, mivel itt keletkezik az összes magyarországi nemzetközi vendégéjszaka mintegy 60%-a.

## turizmuscsúcs 2024

Mindemellett a belföldi vendégforgalom is jelentős, közel 5%-os növekedést ért el, a 9,3 millió hazai turista minden korábbinál több, összesen 22 millió vendégéjszakát töltött el pihenéssel a magyarországi szálláshelyeken. Mindezt amellet, hogy sokan üdültek a határon túl is, amit a charterjáratok száma és azok magas utasforgalma mutat.

EU statisztikai hivatalának adatai alapján **2024-ben Magyarország a 6. legjobb vendég és a 9. legmagasabb vendégéjszaka növekedési eredményt érte el.**

# Balaton turizmusa

A BALATON, AMELYET GYAKRAN "MAGYAR TENGERKÉNT" EMLEGETNEK, A MAGYAR TURIZMUS EGYIK ALAPPILLÉRE, VALAMINT A HELYIEK ÉS A NEMZETKÖZI UTAZÓK ÁLTAL IS KEDVELT CÉLPONT. EZ A HATALMAS ÉDESVÍZI TÓ, AMELY KÖZÉP-EURÓPA LEGNAGYOBB TAVA, EGYEDÜLÁLLÓ KEVERÉKÉT KÍNÁLJA A TERMÉSZETI SZÉPSÉGNEK, KULTURÁLIS GAZDAGSÁGNAK ÉS SZABADIDŐS LEHETŐSÉGEKNEK.

A Balaton térség az év nagyrésztében tartalmas és szerteágazó kikapcsolódást kínál. A vízpart természetes közelsége mellett az aktív, kulturális és gasztronómiai élményt kereső turisták kedvelt úticélja. Emellett nem elhanyagolható a turisztikai régió egészségsturisztikai jelentősége sem.

A térség gazdaságát, társadalmi működését alapjaiban határozza meg a földrajzi egység turizmusa. Egyúttal az ágazat erőteljesen befolyásolja a tó és környezete ökológiai, táji értékeinek állapotát, a helyi lakosok életminőségét, jövedelmi viszonyait. Ugyanakkor a Balaton térség turizmusgazdasága összességében éppen a természeti-környezeti és táji értékek miatt alakulhatott ki, következésképp a térség idegenforgalma erősen függ és szoros kölcsönhatásban van a térség környezeti állapotával, eltartóképességével.

A turizmusgazdaság és a természeti-táji környezet, valamint azzal együtt élő helyi társadalom harmonikus együttműködésének biztosítása érdekében az idegenforgalom területén folytonos beavatkozásokra van szükség. Azonban a korábbi időszakban megvalósult fejlesztésekhez képest némileg eltérő hangsúlyokkal kell megtervezni a 2021 utáni időszak intézkedéseit, előtérbe helyezve a mértéktartó fejlesztést. A turizmus fejlesztése nem gátolhatja a térségi népességmegtartó-képesség erősítését. A fentiekben túl az ágazattal kapcsolatos beavatkozásokat indokolja, hogy a szektor nagyon érzékenyen éli meg a válságidőszakokat. A 2008-2009-es recessziót követően 2010 óta, bár strukturális nehézségekkel, kihívásokkal küzd ugyan az ágazat, mégis felívelő pályát írtak le a Balaton Kiemelt Üdülőkörnyezet turisztikai teljesítménymutatói. Azonban a 2020. évi pandémia a turisztikai ágazat gazdasági érzékenységét drasztikus mértékben igazolta. (Balaton Region, 2025)

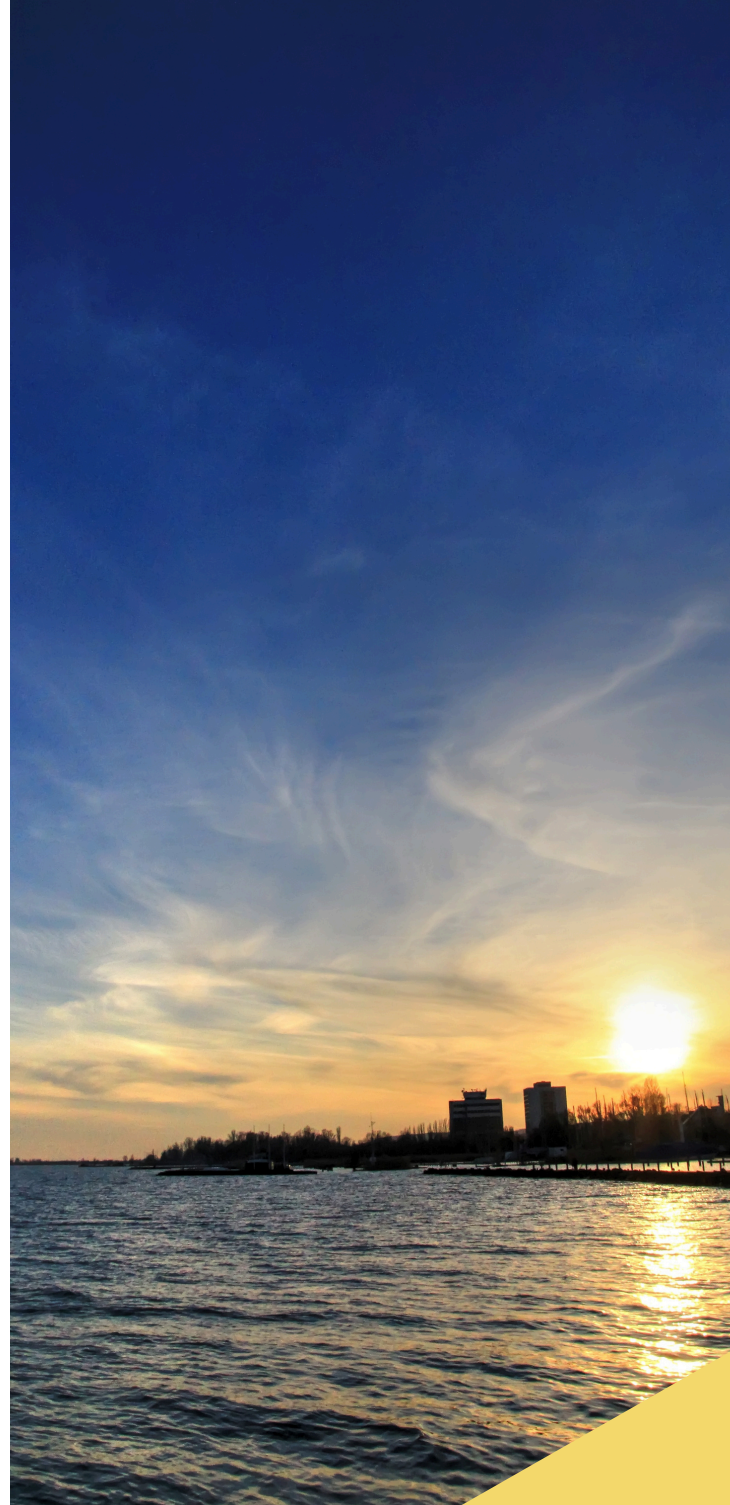


A jövőbeni fejlesztéseknek olyan fenntartható turizmusgazdasági rendszert kell megalapoznia a Balatonnál, amely rugalmasan képes reagálni a XXI. század környezeti és társadalmi kihívásaira, megbízható és magas színvonalú, biztos megélhetést nyújt a szektorban dolgozók számára, ugyanakkor a működésének természeti-környezeti hátterét biztosító balatoni ökológiai rendszert megőrzi. A fenti célok és feladatok komplex, tervszerű, széleskörű partnerségen és transzparencián alapuló fejlesztési beavatkozások végrehajtásával érhetőek el.

Míg a Balaton továbbra is releváns opció a külföldi vendégek körében, a térség elsődleges célcsoportja az elmúlt években a belföldi turisták voltak. Ezt hivatott alátámasztani a Turizmus 2.0 Stratégia erre vonatkozó része is.

A Balaton vendégéjszakáinak külföld-belföld összetétele közelít az országos átlaghoz, ezzel egyidőben a fürdőtelepülések esetében jelentősen a külföldiek felé billen az arány – ez Hévíz esetében az elmúlt évek átlagában 60%-ot jelent. A küldőpiacok nagyrészt a német, cseh, osztrák, lengyel és orosz vendégek teszik ki. Előbbiek leginkább a vízparti üdülés motivációjával érkeznek, amíg az orosz turisták leginkább egészségutisztikai célokkal.

A Balaton térség egész éven át tartalmas kikapcsolódást kínáló trendi üdülőhelyként pozícionálható, ahol a vízparti kikapcsolódás mellett aktív, kulturális, gasztronómiai és egészségutisztikai termékek is színesítik a turistaélményt. A Balatonon az elsőszámú prioritás a belföldi kereslet kielégítése, nem pedig újabb nemzetközi célszegmensek bevonása. (Igyutazunk, 2025) (Turizmus.com, 2025)



## A TERÜLET DEMOGRÁFIAI CÉLCSOPORTJAI:

- családok vízparti nyaralási fókusszal;
- kisgyermekes vagy többgenerációs családok wellness céllal;
- gyógyszállodákat kereső szenior vendégek;
- fiatalok, akik vízparti nyaralással egybekötött szórakozásra, fesztiválokra és bortúrákra érkeznek.

## KESZTHELY

Keszthely, az Észak-Nyugat Balaton régió legnagyobb városa, a történelem és a kultúra központja. A város legismertebb látnivalója a Festetics-kastély, egy pompás barokk stílusú épület, amely múzeumnak és történelmi kincsekkel teli könyvtárnak ad otthont. A látogatók végig sétálhatnak a kastély gyönyörűen gondozott kertjein, vagy élvezhetik az itt rendezett eseményeket és koncerteket.

## HÉVÍZ

Keszthelytől rövid távolságra található Hévíz, amely híres termáltaváról, a világ legnagyobb biológiailag aktív természetes termáltaváról. Hévíz a wellness szerelmeseinek paradicsoma, ahol a látogatók pihenhetnek és feltöltődhetnek a meleg, ásványi anyagokban gazdag vízben. A város számos gyógyfürdőt, wellness-központot és kezelést kínál, amelyek minden igényt kielégítenek.

## BADACSONY

Bár technikailag az északi parthoz tartozik, Badacsony könnyen elérhető az északnyugati régióból, és kötelező állomás a borok szerelmeseinek. A terület híres vulkanikus hegyeiről, amelyek Magyarország legjobb borait termelik, mint például az Olaszrizling és a Szürkebarát.

TERMÉSZETI  
LÁTNIVALÓK

Az északnyugat-balatoni régió lenyűgöző tájai közé tartozik a Kis-Balaton természetvédelmi terület, amely madármegfigyelést és békés túraútvonalakat kínál. Ez a terület tökéletes azoknak a természetkedvelőknek, akik el szeretnének menekülni a forgalmasabb turistalátványosságok zajától. A régió kerékpárútajai különböző városokat és falvakat kötnek össze, festői lehetőséget biztosítva a vidék felfedezésére.

FESZTIVÁLOK ÉS  
PROGRAMOK

A Balaton ezen része tele van fesztiválokkal, beleértve borfesztiválokat, zenei és hagyományőrző rendezvényeket. Keszthely gyakran ad otthont piacoknak, kiállításoknak és vásároknak, amelyek a helyi művészeteket, kézműves termékeket és gasztronómiát ünneplik. A látogatók emellett élvezhetik a csónakázást, horgászatot és a kellemes tóparti sétahajózásokat.

# Szezonális

## A SZEZONÁLIS TURIZMUS-INTENZITÁS TRENDJEI KAPCSÁN KÖZISMERT TÉNY, AHOGY A MAGYARORSZÁGI TURIZMUST ÁLTALÁBAN, ÚGY A BALATON ÜDÜLŐTÉRSÉGÉNEK VENDÉGFORGALMI JELLEMZŐIT IS A SZEZONALITÁS JELLEMZI.

A Balaton-régió turisztikai szezonális jellege már régóta tárgyalt kérdéskör, de még a 2020-as évek elején is jelentős problémát okoz a tóparti települések gazdaságában.

A turisztikai kereslet szezonális jellege vidéken erősebb, mint a fővárosban. A fővárosi városlátogatások növekvő népszerűségének köszönhetően a budapesti turisztikai kereslet ingadozása az elmúlt években mintegy negyedével csökkent, de a nyári hónapok forgalma még mindig duplája a januári és februári mélypontoknak. A kereslet időbeni kiegyensúlyozásában fontos szerepet játszik a MICE (Meetings, Incentives, Conventions, Exhibitions - rendezvényturizmus), melynek a tavaszi és őszi időszak a csúc szezonja. Mivel a vidéki desztinációk forgalmát alapvetően a belföldi kereslet hajtja, itt a szezonális csökkenése is csak 10% körül alakult, így a nyári hónapok csúc sforgalma még mindig közel négyszerese a holt szezonnak. A Balaton térségében a szezonális jelleg az országosnál is markánsabb. Nagy átlagban vendégéjszakák közel fele július és augusztus hónapokban regisztrálódott, ugyanakkor országosan ez az arány 30% alatt volt. A turisztikai főszezonon túli forgalmi gyakoriság jelenségeit a 2010-es évtizedben, illetve a COVID lecsengése utáni időszakot követve azt látjuk, hogy a Balaton körül megjelent vendégek és a vendégéjszakák aránya, kis mértékben, de rendre magasabb a turisztikai főszezonon kívül, mint azon belül.

A fentebb említett időszakban összesen a vendéggyakoriság **58,5%-a, a vendégéjszakák közel 53%-a generálódott július és augusztus hónapokon kívül.**

Fontos megemlíteni itt, ennek a számnak az aránytalanságát, mert a főszezon vizsgálat 2 hónapról van szó még a szezonon kívüli időszak így 10 hónapot tesz ki.

Az aránytalanság egyik fő következménye, hogy a július-augusztus hónapok forgalmi tömege óriási, átlagosan a vendégek több mint 2/5-e, és a vendégéjszakák közel fele ezekben a hónapokban kerül regisztrálásra. A főszezonon kívüli időszak részesedése a 2010-es évek szezonális csúcsokat tompítani igyekvő turizmuspolitikájának köszönhetően fokozatosan szélesedik.

A térség szempontjából alapvetően kedvező, szezonhosszabbítást célzó folyamatot vágta ketté a koronavírus-járvány, ami korlátozási szükségességek, és ezek szintén szükségesszerű feloldásából következően a főszezonra koncentrálna a vendégforgalmat.

A jelenség átmenetinek bizonyult, a járványügyi korlátozásokat követően visszarendeződtek a korábbi trendeknek megfelelő adatok. A folyamatok részletes követése érdekében megvizsgáltuk a külföldi és belföldi vendégek és vendégéjszaka gyakoriságok alakulását havonkénti megoszlásban, 2020 januárja és 2023 decembere között.

# Balatoni főszezon

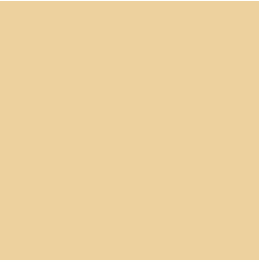
2023-ban, hasonlóan az előző évihez, a teljes vendégforgalom több mint harmada, 37,3%-a érkezett a Balaton térségébe az idegenforgalmi főszezon két kiemelt hónapjában, júliusban és augusztusban. A belföldi vendégek vonatkozásában 2022 évhez képest nagyobb a nyári időszak vendégaránya (41,7%), a külföldiek metszetében változatlanul 45-46% közötti érték. A főszezon ismételt csökkenését számos tényező együttes hatása okozhatja. Ezek között említhető az utazási szokások megváltozása, az átlagos tartózkodási idő csökkenése, hiszen rövidebb időtartamú utazásokat a főszezonon kívül is meg lehet tenni. Emellett a költséghatékonyság szempontjainak előtérbe kerülése is hangsúlyossá válhatott, hiszen a mérsékeltebb árszínvonalat kínáló elő- és utószezon az ár érzékeny vendégkör számára prioritást élvezhet.

A fenti tapasztalati jelenségek összegzése alapján a belföldi vendégek fokozatosan növekvő aránytöbblete miatt a Balaton ma már kevésbé tekinthető olyan klasszikus nyári nyaralóhelynek, mint évtizedekkel ezelőtt, mint inkább rendszeres hétvégi, akár hétköznaponkénti utazási célnak. Ez azzal együtt is rendkívül lényeges következtetés, hogy 2020 évben nyilvánvaló módon a koronavírus-járvány következtében elrendelt turisztikai korlátozások miatt ellentétes aránymegoszlást látunk, ebben az évben a vendégéjszakák mintegy 60%-a generálódott júliusban és augusztusban, és a Balaton körüli kereskedelmi szálláshelyeken megjelenő vendégek gyakorisága is ebben a két nyári hónapban alkotott abszolút többséget.

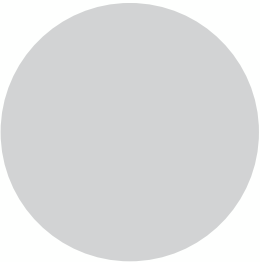
A Balaton térségi idegenforgalom elmúlt évtizedbeli jelenségeit egyben értékelve, az üdülőkörzetben kibontakozó kedvező folyamatokat 2020-2021-ben a koronavírus-járvány megszakította. A turizmus kényszerű leállásai, illetve a 2020 és 2021 nyarán generált újra indulásai által keltett, többek között jelentős áremelkedésben is megragadható gazdasági extrémítások hatásainak semlegesítése még akkor is éveken át tartó munka eredménye lehet, ha a koronavírus-járvány a közelebbi és a távolabbi jövőben már nem indukál újabb, a turizmusszektor működését meghatározó módon érintő anomáliát.

# Utazási motivációk

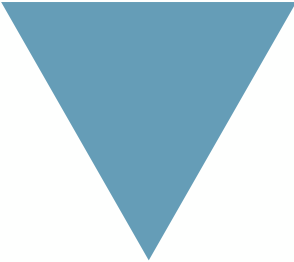
Az utazói attitűd igencsak komoly változáson esett át az elmúlt években, ahol a már 2019 előtt kezdődő folyamatok csak tovább erősödtek a pandémia okán, illetve annak lecsendesedése után.



Az utazások élményközpontúsága vált a fő motivációvá. Emellett a potenciális helyszínek biztonsága felé még nagyobb figyelem fordult, bár ez leginkább a külföldre történő utazások során merül fel szempontként. Az utazási döntések meghozatalának időtartama nagyon lerövidült, az elvárások még a korábbi magas szintet is meghaladják, a negatív élmények könnyű megosztása és elérhetősége megnőtt, ezek befolyásoló értéke az utazók szálláshely kiválasztására komoly hatással van. A digitalizáció befolyása a turizmusra is, aminek tényreése az egész vendégélmény folyamatát befolyásolja, mind direkt (foglalás) mind indirekt (marketing) módon. A küldőpiacok fizetőképes keresleti áttrendeződései miatt, egyre tágul a potenciális utazók köre. Ez diverzifikáció megfigyelhető az utazók átlagéletkorában, ahol ma már sokkal szélesebb életkori spektrumon találunk potenciális utazókat, akiknek igencsak eltérő az igénye.



Bármennyire is fontosak a külföldi beutazók, mint korábban láttuk a Balaton mentén komolyan erősödött a belföldi turizmus aránya az elmúlt években, ez a lakosság utazási kiadásinak belföldöntartása végett komoly gazdasági prioritás. A külföldi turistákat leginkább megcélzó desztináció marketing, szintén lényeges a belföldi turizmus szempontjából is, hiszen ez támogatja, hogy a magyarok előnyben részesítsék a belföldi célpontokat. Ez támogathatja a szezonális csökkenését és egy egyenletesebb kereslet kialakulását. Az egyik kulcsfontosságú kérdés a belföldi turizmus marketing terén a hazai utazások presztízsének növelése és azok magasabbra pozicionálása.



Az utazások jellege 5 csoportra bontható, amelyeket a pandémia utáni időszakra vetítve vizsgáltunk:

## WELLNESS ÉS GYÓGYFÜRDŐZÉS

Leginkább az őszi és a téli időszakra jellemző és ezek az utazások teszik ki a belföldi utak 13%-át. Az átlagos egy vendégéjszakára eső költség itt a legmagasabb, melynek több mint 60%-át a szállásköltségek teszik ki.

## VÍZPARTI NYARALÁS

A természetes vizek látogatása az utazások 44%-át adja. Ezeken az utakon jellemzően többen vesznek részt a háztartásból és sok esetben az utazás célja kiegészül városlátogatással, aktív tevékenységekkel is.

## KULTURÁLIS PROGRAM

Kulturális programok adják az utazások közel 8%-át és főként tavasszal és ősszel jellemzőek. Az átlagos költség ezeken az utakon kissé a wellness jellegű utazások alá esik, melyből a közlekedéshez és a vendéglátáshoz kapcsolódó költségek tesznek ki körülbelül 20-20%-ot.

## GASZTRO-UTAZÁSOK

A február-márciusi idő szakban népszerűek, és az utak közel 3%-át adják. A vendéglátóhelyek és gasztronómiai programok meglátogatása a városi, fiatalabb korosztályokra jellemző. Itt a vendégéjszakára való költség fejenként körülbelül 80-85%-a a wellness utazásokhoz viszonyítottan.

## MICE

Az üzleti rendezvények és kongresszusok piaca, vagy MICE, négy alszegmenst, alterméket foglal magában: ezek a vállalati találkozók, ösztönzőutak, konferenciák és kongresszusok, illetve kiállítások. A MICE szegmens jól kiegészíti a szabadidős turizmust: míg a szabadidős turisták körében a hétvégék népszerűbbek, az üzleti rendezvények és kongresszusok általában a hétköznapokon töltik fel a szálláshely kapacitásokat. A MICE események jelentős multiplikátor hatással bírnak, az általuk generált tovagyűrűző gazdasági reakciók az egész nemzetgazdaságra pozitívan hatnak.





A térségben az elmúlt években számos fejlesztés történt, aminek eredményeként a turisztikai élménykínálat jelentősen bővült és a szolgáltatásminőség színvonala is emelkedett. A fejlesztések turisztikai attrakciókra és desztinációkra, településekre egyaránt kiterjedtek.

A turisztikai termékek oldaláról nézve, a vízhez közvetlenül kapcsolható termékfejlesztés (például kikötők, vízi sportok) és a víztől független élmények bővülése (például bor és gasztronómia, kulturális turizmus, aktív turizmus) figyelhető meg. A fejlesztések háttérében az állam (például településkép, szálláshelyek, strandok) és a magánszféra (például új élmények, vállalkozások) is szerepet vállalt, az elmúlt években jelentősen nőtt a pályázati tevékenység is a Balaton térségében. Ehhez társul a turizmusban érintett aktorok marketingkommunikációs tevékenysége, aminek eredményeként a célterület az év egészében, széles körű célcsoport számára vonzó. Mindezen folyamatok eredményeként a térség imázsa is változáson megy keresztül, ami indokolja annak időről időre történő vizsgálatát.

A hat legforgalmasabb Balaton-parti helység szálláshelykínálatának és a Gini-index (A Gini-index egy közgazdasági mérőszám, ami a statisztikai eloszlások egyenlőtlenségeit méri) által számszerűsített szezonálisának összehasonlításából azt a következtetést lehet levonni, hogy a minősített szálláshelyek fejlesztése nem csak egy eszköze a turisztikai kereslet időbeni széthúzásának, de szükséges feltétele is.

Önmagában a programturizmus kínálatának bővítése kisebb mértékű csökkenést okoz csak a turisztikai desztinációk szezonálisában, mint az összefogást, nagyobb pénzügyi erőforrást igénylő szálláshelyfejlesztés. Azaz amíg egy város vezetősége nem támogatja, nem tartja prioritásnak a vendégforgalom időbeli széthúzását, addig az alulról jövő kezdeményezések kisebb eredményességet fognak csak elérni. De megjegyezzük azt is, hogy napjainkban a balatoni szállodafejlesztésnek a környezeti oldalról való megítélése nem mindig pozitív, továbbá kérdéses, hogy jelen helyzetben valóban fenn tudná-e magát tartani a vizsgált két településen egy magasabb minőségű szálloda egész évben.

**Összességében elmondhatjuk, hogy a szezon meghosszabbítása összetett fejlesztéseket igényel. Egy szolgáltatáselem bővítése önmagában nem elegendő, azaz a programkínálat diverzifikálása főszezonon kívüli eseményekkel nem elegendő, a szálláshelykínálat fejlesztése is szükséges egy egész éves Balaton kialakításához. Jelen körülmények is jól mutatják, hogy hosszú távon csak a gazdasági szereplők összefogásával lehetséges a szezonális hatékony csökkentése.**

# Szálláshelyek

## Balatoni régió szálláshelytípusai



### Apartman/apartmanház

Manapság az idegenforgalom jelentős forgalmát ez a szálláshely típus bonyolítja le. Nagyobb, kényelmesebb és általában olcsóbb a szállodai szobánál. Lehetőséget ad legtöbbször a főzésre, hiszen saját konyhával rendelkezik, és általában saját, zárt udvarrésze van, ahol lehet parkolni.

### Kemping

A kemping egy olyan elkerített terület, amely sátrak, illetve lakókocsik befogadására alkalmas. Lehet ez vadkemping, illetve kereskedelmi szálláshely. Ha a kereskedelmi szálláshelyet nézzük, magyarországi viszonylatban minimum 9 lakóegységgel kell rendelkeznie. Ezek nagysága körülbelül 40 négyzetméter. Sok helyen épített üdülőházak, vagy akár mobilházak is megtalálhatóak a kempingekben

### Nyáraló/vendégház

Különálló családi ház, mely nyaraltatás és házkiadás céljából épült vagy lett kialakítva utólag. Nevezhetjük az apartman nagy testvérének is. A ház teljesen felszerelt, akár egy otthoni családi ház, zárt udvaron belül helyezkedik el.

### Panzió/Fogadó

Általában egész évben nyitva tartó kereskedelmi szálláshely, amely a szállás mellett egyéb szolgáltatást is nyújt. (pl. reggeli, minibár). Másik elnevezése fogadó, ez inkább a vidéken jellemző. A panzióknak minimum 6, de legfeljebb 10 szobával kell rendelkeznie.

### Szálloda/Hotel

A szálloda más nevéen hotel a legnagyobb forgalmat lebonyolító szálláshely. Definiálhatjuk úgyis, hogy otthonunkon kívül akár átutazás esetén is könnyedén eltölthetünk pár éjszakát, illetve általában emellett étkezhethetünk is.

A tó környéki települések nemcsak a természeti szépségük, hanem egyre kifinomultabb szálláshelyeik és turisztikai létesítményeik révén válnak vonzó célpontokká mind a belföldi, mind a külföldi látogatók számára. Az ingatlanpiac, különösen a luxus apartmanok és prémium nyaralók szegmense, komoly növekedést mutat, amelyet a modern technológiák alkalmazása és a vendégek igényeinek szélesebb körű kielégítése is támogat. A szolgáltatások fejlődése három fő területre összpontosul.

# 01

**Modern kényelmi megoldások:** Az újonnan épült prémium apartmanok olyan innovatív technológiákkal vannak felszerelve, mint az okosotthon-rendszerek. Ezen túlmenően a wellness szolgáltatások, például privát szaunák és pezsgőfürdők, alapvető elemeivé váltak a prémium szállások kínálatának.

# 02

**Exkluzív szolgáltatások és hozzáférési lehetőségek:** A tóparti elhelyezkedéssel rendelkező ingatlanok gyakran saját stéget, privát strandot és panorámás kilátást kínálnak. Az olyan szálláshelyek, mint a Zen Garden Zánka vagy a Casa Christa, kiemelkedő példák az exkluzivitásra és a luxus életérzésre.

# 03

**Fenntarthatósági szempontok:** A környezettudatos megoldások egyre nagyobb teret nyernek. Számos prémium ingatlan napenergiát használ, környezetbarát anyagokból épült, és a természeti környezet megóvására helyezi a hangsúlyt. Ez nemcsak a bérlők számára vonzó, hanem hozzájárul a régió hosszú távú fenntarthatóságához is.

A minőségi szolgáltatások növekedése nemcsak az ingatlanpiacot, hanem a teljes turisztikai szektort is fellendíti. Az ilyen típusú ingatlanok vendégei jellemzően magasabb minőségi igényekkel rendelkeznek, és hajlandóak többet fizetni a prémium élményekért.

A következő években a prémium szálláshelyek iránti kereslet várhatóan tovább növekedni fog, ez mind a belföldi mind a külföldi turisták számára igen vonzó lehet. Az árak további emelkedése mellett a szolgáltatások színvonalának javítása, az innovatív technológiák alkalmazása és a környezetvédelem hangsúlyozása kulcsszerepet játszik majd.

# KÉT KIEMELKEDŐ PÉLDÁJA A MINŐSÉGI SZÁLLÁSHELYEKNEK

Az utóbbi években a Balaton környéki luxus apartmanházak bérbeadási piaca jelentős fejlődésen ment keresztül. Az olyan kiemelkedő fejlesztések, mint a Zen Garden Zánka és a Casa Christa (vagy akár a Cozy Homes Balatonlelle, Villa Oliver Tihany, Villa Kabala Badacsonyörs), új szintre emelték a régió prémium szálláshelyeinek minőségét, miközben a turizmus fejlődésére és a helyi gazdaságra is pozitív hatást gyakoroltak.

Ezek mellett az AirBnB ajánlata továbbra is jelentős szerepet tölt be a régióban, bár természetesen kevesebb komfortot nyújthat a szolgáltatási különbségek miatt, ellenben gyakran nagyobb létszám esetén is jó választás. Ezen szálláshelyek ára a mérettől és lokációtól függően akár napi 80 000 (EUR 215) és 130 000 HUF (EUR 345) között is lehet.

Két példánkat tekintve, a Zen Garden Zánka apartmanjai esetében az átlagos bérleti díjak 400 000 HUF (1 055 EUR) körül mozognak heti szinten, különösen a nyári főszezonban, még a Casa Christa hasonlóan magas árszínvonalat képvisel, ahol egy-egy apartman napi bérleti díja akár 50 000 HUF (132 EUR) is lehet rövid távú bérbeadás esetén.

Az egész Balatonra vetítve, a hasonló színvonalú apartmanok átlag bérleti díjai az utóbbi két évben átlagosan 20%-kal emelkedtek. A színvonal emelkedésére jó példa, hogy ezek a prémium apartmanházak sokszor nem csak modern építészeti megoldásokkal tűnnek ki, hanem olyan exkluzívabb szolgáltatásokkal mint a privát szaunák, tóparti panorámás teraszok, különleges wellness-termékek valamint okosotthon technológiák amik nagyban hozzájárulnak a vendégélmény növeléséhez.

A prémium bérlemények iránti kereslet nem csupán a belföldi turisták körében nőtt, hanem az olyan külföldi látogatók között is, akik Németországból, Ausztriából és az Egyesült Királyságból érkeznek.

A külföldi turisták körülbelül 30%-kal nagyobb hajlandóságot mutatnak a magasabb árú szállások bérlésére, különösen azok esetében, amelyek wellness-szolgáltatásokat és privát kikapcsolódási lehetőségeket kínálnak.



Hospitality













## Vedd fel velünk a kapcsolatot!

**Varga Ádám**

Hospitality Lead

[adam.varga@socialcapitaltech.com](mailto:adam.varga@socialcapitaltech.com)

Ádám a vendéglátás terén Hollandia és az Egyesült Királyság szállodáiban és éttermeiben szerezte tapasztalatát. Munkái során részt vett új vendéglátási helyek megnyitásában, meglévő létesítmények felújításában és menedzselésében. Ádám munkájának elengedhetetlen részei voltak a sikeres üzemeltetéshez olyan folyamatok, mint például a személyzet toborzása és képzése, az üzleti folyamatok optimalizálása, valamint a minőségellenőrzés és vendéglégedettség biztosítása.

-  [Hungarian Conservative: Hungary's Tourism Sector Reaches New Heights in 2024](#)
-  [Etias: Hungary Sees Tourism Boom in Early 2025](#)
-  [Hungary Today: Tourism Sector's Growth Fuels Economic Recovery](#)
-  [Infostrat: Hasít a turizmus - landoltak a KSH legfrissebb adatai](#)
-  [Visit Hungary](#)
-  [MTÜ: Turizmus 2.0](#)
-  [Balaton Region: Balaton Kiemelt Térség Fejlesztési Programja](#)
-  [Balatonszemes Program](#)
-  [Hungary Today: Housing Market Continues to Boom on the Shores of Lake Balaton](#)
-  [Daily News Hungary: Rental prices increased drastically around Lake Balaton](#)

A dokumentumban szereplő statisztikák és adatok, a megadott referenciák mellett a KSH és Eurostat számainak felhasználásával volt támogatva.