Helyi lakosok a múlt nyomában: élmények a budapesti funkcióváltott luxusszállodákban[1]

Local residents in the footsteps of the past: experiences in the adaptive-reuse luxury hotels of Budapest

Szerzők: Szabó Adél[2] – Juhász-Dóra Katalin[3]

A történelmi épületek új funkciókat tölthetnek be egy város szövetében a múlt és a jelen találkozásával megvalósuló adaptív újrahasznosítás eredményeképpen, modern köntösben megőrizve a helyi örökséget és a kultúrát. A kutatás célja olyan különleges múlttal rendelkező, Budapesten található történelemi épületek vizsgálata, amelyek a funkcióváltás és az adaptív újrahasznosítás eredményeképpen napjainkban luxusszállodákként üzemelnek. A kutatás fő célkitűzése annak a feltérképezése, hogy a vizsgált épületek történelmi múltja és előző funkciói milyen módon jelennek meg a luxusszállodai környezetben, a szolgáltatásokban és a vendégélményben. Jelen tanulmányban közölt kutatási eredmények gyakorlati megvalósításra vonatkozó útmutatást nyújtanak arról, hogy a luxusszállodák különböző idő- és térbeli rétegeinek reprezentálása milyen módon járulhat hozzá a vendégélmény növeléséhez és a helyi lakosok megszólításához.

Historic buildings can fulfill new functions in the urban setting as a result of adaptive reuse, bringing together the past and the present, preserving heritage and local culture in a modern setting. This research aims to investigate the historical buildings in Budapest boasting with unique past, which, as a result of the conversion and adaptive reuse, currently operate as luxury hotels. The main objective of the research is to explore how the historical past and previous functions of the buildings under investigation are reflected in the luxury hotels' current servicescape, services and guest experiences. The research results of this study provide guidance for practical implementation how the representation of different temporal and spatial layers of luxury hotels can contribute to enhancing the guest experiences and targeting local residents at the same breath.

Beérkezett/Received: 2026.01.03. Elfogadva/Accepted: 2026.02.28.

Kulcsszavak: luxusszálloda, történelmi múlt, funkcióváltás, adaptív újrahasznosítás, vendégélmény.
Keywords: luxury hotel, historical past, conversion, adaptive reuse, guest experience.

1. Bevezetés

A múlt és a jelen találkozásának keretében megvalósuló adaptív újrahasznosítás eredményeképpen a történelmi épületek új funkciókat tölthetnek be egy város szövetében, modern köntösben megőrizve a helyi örökséget és a kultúrát.

A múlt, az örökség iránti vizsgálódás oka elsősorban az, hogy a jelen sok esetben nem képes a kulturális-társadalmi igényeket kielégíteni, ezért az érdeklődők a történelem segítségével a múltba tekintenek (LAENEN 1989). Az örökségattrakciók napjainkban nagy népszerűségnek örvendenek, mivel a dinamikusan változó világban az állandóságot képviselik (PUCZKÓ–RÁTZ 2011). Az örökségturizmus, továbbá az örökségekhez kapcsolódó szabadidő-eltöltés napjaink aktuális trendje, mely az elmúlt évtizedek egyik legdinamikusabban fejlődő jelenségei közé tartozik (TIMOTHY–BOYD 2003). Az örökségattrakció felkeresése képezheti egy desztináció meglátogatásának elsődleges célját, de megjelenhet egyéb attrakció vonzerejének felerősítő tényezőjeként is (PUCZKÓ–RÁTZ 2011). Az örökségértékek jelentős szerepet játszanak a

[1] A dolgozat egyaránt bemutatásra került a 2024. évi intézményi TDK Turizmus Szekciójában és a 2025. évi OTDK Közgazdaságtudományi Szekció Turizmus, vendéglátás – Szálloda és vendéglátás Tagozatán. A tanulmány a tudományos diákköri munkához kapcsolódó kutatás alapján készült.

[2] egyetemi hallgató, Budapesti Gazdaságtudományi Egyetem, szboadel@gmail.com, https://orcid.org/0009-0000-9394-3005
[3] főiskolai docens, Budapesti Gazdaságtudományi Egyetem, juhasz-dora.katalin@uni-bge.hu, https://orcid.org/0000-0001-7564-858X

gazdasági fejlődésben, a regionális vonzerők fejlesztésében, továbbá kiemelt szerepük van a hanyatló ipari térségek újjáélesztésében is (TIMOTHY–BOYD 2003). TUNBRIDGE és ASWORTH (1996) szerint az örökség fogalmának a következő típusai azonosíthatóak: a múlt fizikai maradványának szinonimája; egyéni és kollektív emlékek – a múlt nem fizikai összetevői; a kulturális és művészeti alkotómunka eredményeinek összessége; a természeti környezet; az örökségipar (PUCZKÓ–RÁTZ 2011). Az *örökség* kifejezés az elmúlt időkből származó értékekre utal, amelyet az egyik generáció megőrzésre érdemesnek tart, és így továbbad a következőnek, magába foglalva az értékek felfedezését, fenntartását és átörökítését, miközben gazdasági és kulturális hatása is van. Az örökségattrakciók iránti érdeklődés rendszerint magasabb a helyi lakosok és a hazai turisták, mint a nemzetközi turisták körében, ugyanis ők képesek leginkább megérteni az attrakciók alapját képező kultúrát (PUCZKÓ–RÁTZ 2011). Alapvetően a közösség megítélésétől függ, hogy az adott közösségben, országban mi számít örökségnek, hiszen bármilyen épület, szokás vagy múltbéli tárgy akkor válik örökséggé, ha azt az érintettek annak tartják. A kutatás célja olyan különleges múlttal rendelkező, Budapesten található történelmi épületek vizsgálata, amelyek a funkcióváltás és az adaptív újrahasznosítás eredményeképpen napjainkban luxusszállodákként üzemelnek. Nemzetközi szinten egyre jelentősebb a törekvés a történelmi épületek megóvására, rekonstruálására és az őrzött értékek továbbadására a következő nemzedék számára. Az adaptív újrahasznosítás – azaz egy meglévő épület új célra történő felújítása – nem kizárólag a szállodaiparban alkalmazott módszer, egyre több építőipari vállalkozás választja ezt a megoldást a költségmegtakarítás, a fenntarthatóság, az autentikusság és a vonzó dizájnelemek okán. Az ilyen módszerrel létrehozott szállodák esetében a fejlesztők általában alulhasznosított irodaterületeket vagy elavult történelmi épületeket – például régi bankokat, irodaházakat, raktárakat vagy akár börtönöket – alakítanak át. Az adaptív újrahasznosítási projektek többsége nagyvárosokban valósul meg, ahol a szállodák megfelelő megoldást jelentenek a meglévő épületek történelmi jellegének megőrzésére, miközben új életre keltik a teljes potenciáljukat nem kihasználó városrészeket vagy belvárosi területeket (GRABER 2025).

2. Történelmi épület mint vonzerő

Turizmusban betöltött szerepük szerint a történelmi épületek egyik lehetséges megjelenési formája a vonzerő, azaz az attrakció. MICHALKÓ (2012) az ember alkotta képződményekhez kapcsolódó vonzerőket három fő csoportra bontotta: a mesterséges, a keletkezésük óta a szabadidő eltöltését szolgáló és a funkcióváltáson átesett (várak, kastélyok, paloták és kúriák) létesítmények. A kutatásban érintett épületeket az utolsó kategóriába, a funkcióváltáson átesett turisztikai vonzerők csoportjába lehet besorolni. Jelen kutatásban a történelmi épületek a különböző korokat idéző építészeti stílusuk, díszítésük vagy éppen a betöltött funkciójuk miatt válhatnak vonzerővé. Az épületek vonzerőként való újrahasznosítása egy lehetséges alternatív eszközt kínál az épület megőrzéséhez mind gazdaságfejlesztés, mind munkahelyteremtés, mind örökségvédelem szempontjából (REN–HAN 2018). DHEWI és szerzőtársai (2024) kutatásukban felhívják a figyelmet az újrahasznosítási projektek gazdasági és társadalmi hatásaira, mivel az ilyen projektek nemcsak a turizmust és a közvetlenül hozzá kapcsolódó munkahelyek létrehozását ösztönzik, hanem a kézműves iparágakat, a gasztronómiát és a helyi kultúrát is befolyásolják. LAW (1993) szerint a városok az örökségi helyszínek felkarolásával növelhetik a turizmusból származó bevételeiket, azonban az adott turisztikai szolgáltatónak kifejezetten törekednie kell a történelmi hűségre, az örökség megőrzésére és ápolására, hiszen ez az egyik fő vonzereje az adott helyszínnek (THIRUMARAN et al. 2023).

3. Adaptív újrahasznosítás a gyakorlatban

A régi épületek turisztikai hasznosítása nem napjaink találmánya. Az esetek többségében leginkább kastélyok, paloták és kúriák kerülnek a turizmus által ismét forgalomba. Az adaptív újrahasznosítás magába foglalja a felújtást, az átépítést és a funkcióváltást is (PLEVOETS–VAN CLEEMPOEL 2011). A történelmi épületek turisztikai hasznosításának egyik jellemző formája a szállodaipari funkció kialakítása, amely által az épület eredeti funkciója megváltozik, így az épület az attrakció kategóriából átkerül a szálláshely-szolgáltatás kategóriájába. A szálláshelypiaci befektetők és ingatlanszakértők szerint a legtöbb adaptív újrahasznosítási projekt a városi központokban található alacsony kihasználtságú irodaházakban és történelmi épületekben végbemenő tőkeigényes épületrenoválás és jelentős pénzügyi forrást igénylő ingatlanfelújítási folyamatok eredményeként valósul meg (GRABER 2025), mely során bontás helyett a már meglévő épületek funkciójának megváltoztatása és korszerűsítése megy végbe. A már meglévő épületállomány megőrzése fenntartható gyakorlatot képvisel, amely révén a fejlesztők minimalizálhatják az

ingatlanokkal kapcsolatos szén-dioxid-kibocsátást, a bontási hulladékok mennyiségét, az építkezést, beleértve az anyagok kitermelését, gyártását és szállítását. Az adaptív újrahasznosítás során a kihasználatlan vagy nem megfelelően működő épületeket új, életképes funkciókkal bővítve vonzó épületté alakítják át a jelenkori felhasználói elvárásoknak megfelelően, a múltbeli értékek megőrzése, valamint a város szövetének és a környék meghatározó kulturális örökségének újjáélesztése céljából. Az *1. táblázat* a teljesség igénye nélkül a világ különböző országaiból listáz luxusszállodai példákat, amelyek funkcióváltott létesítményekben nyitották meg kapuikat. Az egykoron filmstúdió, vadászkastély, vasútállomás, terménytároló, cukorgyár, színház, templom és börtön funkciókat betöltő létesítmények napjainkban már luxusszállodaként üzemelve, a helyi kultúrát megőrizve, korszerű környezetben luxusszolgáltatásokkal és autentikus élményekkel várják a külföldi turistákat és a helyi lakosokat, miközben emléket állítanak az épület egyedi történelmi múltjának.

Az épületek tulajdonosai ugyanakkor számos alkalommal mégsem az épület megmentése mellett döntenek, helyére inkább új épületet emelnek, amely jobban tükrözi a jelenkor szükségleteit és építészeti stílusát. Ha egy meghatározó és stabil finanszírozási háttérrel rendelkező vállalkozás az épület megtartása helyett az épület elbontása és/vagy átalakítása mellett dönt, azzal végső soron elveszik az épített emlék és a történelmi múlt (KUKELY et al. 2006). Az adaptív újrahasznosítás célja a fenntarthatóság növelése mellett a kulturális örökség megőrzése. PUCZKÓ (1999) a turisztikai céllal újrahasznosított és turisztikai igényeket kielégítő épületeket új turisztikai funkcióval való megtöltésnek nevezi, melyre példaként a múzeummá alakított épületeket emelte ki. Hasonló példaesetek, amikor régi gyárépületet alakítanak át lakóházakká, irodaházakká vagy éppen szállodává. Budapesten számos ipari örökséget karoltak fel, amelyeket új kulturális funkcióval láttak el, így tovább tudták örökíteni az épületek történelmét. Ilyen adaptív újrahasznosítás például a budai Ganz Villamossági Művek helyén kialakított Millenáris Park vagy a Trafó, amely kortárs művészeti központként funkcionál (KUKELY et al. 2006). TAMASKA (2011) szerint az új funkciók és az új szolgáltatások még különlegesebbé válhatnak azáltal, hogy az épületek régi külsőt kölcsönöznek

1. táblázat

Adaptív újrahasznosított luxusszállodai példák a világ körül és a létesítmények előző funkciói

Nyitás éve	*Luxusszálloda neve*	*Előző funkció*	*Lokáció*
2024	*Rosewood Schloss Fuschl*	*Vadászkastély*	*Hof bei Salzburg, Ausztria*
2023	*The Rebello*	*Kikötői raktárépület*	*Porto, Portugália*
2023	*Asher Adams, Autograph Collection*	*Vasútállomás épülete*	*Salt Lake City, Utah, Amerikai Egyesült Államok*
2020	*Riggs Washington DC*	*Bank*	*Washington DC, Amerikai Egyesült Államok*
2019	*Dexamenes Seaside Hotel*	*Borászat, bortartály*	*Kourouta, Görögország*
2018	*The Paramount House Hotel*	*Filmstúdió*	*Sydney, Ausztrália*
2017	*The Silo Hotel*	*Siló, terménytároló*	*Fokváros, Dél-afrikai Köztársaság*[1]
2017	*The Warehouse Hotel*	*Raktárépület*	*Szingapúr, Szingapúri Köztársaság*
2017	*Yangshuo Sugar House Hotel*	*Cukorgyár*	*Yangshuo, Kína*
2017	*The KRANE*	*Szénrakodó daru*	*Koppenhága, Dánia*
2014	*CAP Menorca*	*Katonai bázis*	*Camino de Llucalari, Baleár-szigetek, Spanyolország*
2012	*QT Sydney*	*Színház*	*Sydney, Ausztrália*
2010	*Town Hall Hotel & Apartments*	*Városháza*	*London, Egyesült Királyság*
2009	*Martin's Paterhof*	*Templom*	*Mechelen, Belgium*
2007	*The Liberty, a Luxury Collection Hotel*	*Börtön*	*Boston, Massachutes, Amerikai Egyesült Államok*
2006	*Mandarin Oriental, Prague*	*Kolostor*	*Prága, Csehország*
2005	*Convento do Espinheiro*	*Kolostor*	*Évora, Portugália*
2003	*Kruisherenhotel Maastricht*	*Kolostor*	*Maastricht, Hollandia*

Forrás: saját szerkesztés

[1] Zeitz Kortárs Afrikai Művészeti Múzeum épületkomplexumának a 6. emeletén található a luxusszálloda.

nekik. Ez a megközelítés, az örökségmegóvásban hozzájárult ahhoz, hogy a nemzetközi gyakorlatban is fontosabbá váljon az ipari és történelmi építészet örökségének megőrzése (ARANDELOVIC et al. 2022). Azok a luxusszállodák, amelyek gazdag történelmi múltú épületekben üzemelnek gyakran magukban hordozzák az idő és a hely kulturális szimbólumait (THIRUMARAN et al. 2023). A régi épületek szállodává alakítása során a természeti és környezeti hatások, a változó gazdasági, politikai és társadalmi környezet mind befolyásoló tényezőkké válnak (MÁHR et al. 2022). A nyugati világban egyre szignifikánsabb trend bontakozik ki a történelmi szállodák piacán. MUNSTER és FREUND de KLUMBIS (2021) kutatásukban megállapították, hogy az életkor előrehaladtával nő az érdeklődés a történelem és a kultúra iránt, a történelmi épületekben funkcionáló szállodák iránti érdeklődéshez hasonlóan. Kutatási eredményeikben kiemelték, hogy a helyi lakosok egyre nagyobb érdeklődést mutatnak a helyi, a regionális és a nemzeti történelem és kultúra iránt, amelyre saját identitásuk kifejezésének egyik formájaként tekintenek (MUNSTER–FREUND de KLUMBIS 2021). A legtöbb újonnan létesülő szálloda különböző programok ajánlásával és időszakos promóciók alkalmazásával igyekszik nyitni a helyi lakososok felé (JUHÁSZ-DÓRA 2022). Ilyen promóció lehet például a szálloda különböző vendéglátó egységeibe szóló kedvezmény, a spa- és wellnessrészleg napi vagy bérlet alapú használati lehetősége vagy éppen kifejezetten a helyi lakosokat célzó rendezvények szervezése. Egy szállodavállalat hosszútávú sikerének titka, ha minél jobban beépül a helyi környezet üzleti és társadalmi életébe, ha a lokális kapcsolatok többirányú kiépítésével és erősítésével a helyi közösség társadalmi életének központjává, kiemelt találkozóhelyévé válik (JUHÁSZ-DÓRA 2023). A kortárs építészeti koncepciók a történelmi múlt értékeire alapozva, a kulturális és helyi értékeket megőrizve nyújtanak szolgáltatásokat a vendégek számára. JUHÁSZ-DÓRA (2023) kutatásában több városi luxusszálloda közösségi tereit vizsgálta, és megállapította, hogy számos városi szálloda a történelmi múlt és a helyi kultúra elemeit felsorakoztatva művészeti vagy múzeumi térként rendezi be a lobbit vagy annak egy részét. Ez legtöbbször azon városok esetében történik meg, ahol a művészet, a kultúra, a dizájn kiemelkedő szereppel bír, ilyen módon a szállodai lobbik a helyi értékeket is tükrözik.

Hazánkban a szállodafejlesztések során egyre többször döntenek egy régi épület újrahasznosítása, mintsem kifejezetten új épületek építtetése mellett. Nemzetközi viszonylatban a turisztikai funkciót betöltő történelmi épületek száma – kastélyok, erődök, kúriák, templomok vagy akár ipari műemlékek – folyamatosan növekszik a restaurálások vagy felújítások eredményeként (MUNSTER–FREUND de KLUMBIS 2021). VARDOPOULOS és szerzőtársai (2023) szintén optimális megoldásnak tekintik a kulturális örökséghez tartozó épületek szállodává alakításának lehetőségét. Az átalakítás alternatív megoldást kínál az örökségvédelem megvalósításához, és hozzájárul a turisztikai szolgáltatások bővítéséhez. TIMOTHY és TEYE (2009) megállapítása szerint az olyan szálláshelyek, amelyek korábban más funkciót betöltő történelmi épületek voltak, a turisztikai szállások egyik legkeresettebb típusai közé tartoznak. Az üzleti élet, a szálláshelypiac szereplői és a befektetők körében népszerű megoldás a nemzetközileg elismert szállodaláncok márkáival együttműködésben egyedi helyszíneken különleges történelmi múlttal rendelkező épületek átalakítása és figyelemfelkeltő szálláshelyek létrehozása (YABANCI 2022). A leggyakoribb információ, ami a turisták eszébe jut egy városi helyszín kapcsán, az az építészeti stílus és a történelmi jellemzők (HOLLOWAY–HUMPHREYS 2012). Azáltal, hogy a szálloda a történelmi jelentőségét hangsúlyozza, versenyelőnyt érhet el a piacon, továbbá a kínált szolgáltatásainak minősége is magasabb színvonalú az egyedi jellemvonásainak köszönhetően (DHEWI et al. 2024). A kulturális örökségi elemekkel és egyedi történelmi múlttal rendelkező szállodák könnyebben meg tudják magukat különböztetni a versenytársaiktól, miközben a márkahűséget is növelhetik (XIE–SHI 2019). Az olyan szállodaépületek, amelyek történelmi múlttal rendelkeznek, gyakran alkalmi rendezvények (például bálok, koncertek, estélyek) és események (például filmforgatás) helyszínei (JUHÁSZ-DÓRA 2022).

4. Élmények a funkcióváltott luxusszállodákban

A vendégélmény vizsgálata kiemelten fontos szállodamenedzsment szempontból, mivel összefügg a vendégek költésével, elégedettségével, visszatérési szándékával és a szájreklámmal (MURRAY et al. 2025). A luxusszállodai élmény dimenzióit számos kutató vizsgálta különböző modellek felállításával, majd empirikus kutatással ellenőrizték az egyes elméleti keretek érvényességét (WALLS et al. 2011, SHAHID–PAUL 2022, MURRAY et al. 2025). A luxusszolgáltatások és luxustermékek mindig is kiemelkedő színvonalat és értéket képviseltek, azonban a vendégélmény szempontjából a luxusélmény fókusza eltéréseket mutat a különböző vendégtípusok esetében. A mai trendek szerint a luxus már nem a feltűnő luxusban rejlik, egyre nagyobb népszerűségnek örvend az úgynevezett új luxus

(TÖRŐCSIK 2011). Ennek megjelenési formái a prémium minőség, az élmények és az értéket képviselő anyagi javak. A luxus már nemcsak a materiális javakban kereshető, hanem az élményekben, a szolgáltatásokban is, hiszen a fizikai környezetben fellelhető tárgyi javakat nem minden fogyasztó tekinti luxusnak. A luxusturizmus egy olyan utazási lehetőség, amelynek résztvevői megtehetik, hogy magasabb összeget költsenek magas minőségű szolgáltatásokra, termékekre egy adott desztinációban (THIRUMARAN–RAGHAV 2017). A luxusutazások alkalmával különleges, egyedi termékek és szolgáltatások igénybevétele jellemző, amely során a vendég exkluzív módon tölti el szabadidejét. Budapesten számos történelmi múlttal rendelkező épület található, így a régi épületek rehabilitálása vagy teljes funkcióváltása egyre jobban elterjedt az elmúlt években. Budapest egyszerre emelkedik ki történelmi emlékeivel és folyamatosan megújuló modernitásával, amelynek kettőssége tökéletesen tetten érhető a régi budapesti épületekben, főleg a ma luxusszállodaként funkcionáló létesítményekben, ami illeszkedik egy nemzetközileg is növekvő trendbe. Minden generáció másképpen definiálja a luxus fogalmát. Az idősebb generációknál még megfigyelhető, hogy inkább a materiális javak, státusszimbólum termékek dominálnak, ezzel ellentétben a fiatalabb generációknál már az élmények, így az utazások, személyre szabott programok kerülnek előtérbe. A szálláshely-szolgáltatás szektorban megfigyelhető trend, hogy a luxusszálloda nemcsak a vendégéjszakát eltöltő vendégeket szolgálja ki, hanem a helyi lakosokat is (BETTATI 2023). Mindemellett a szálláshelyhez tartozó vendéglátó egység sokszor kulturális-szociális térré is formálódhat a helyi lakosok számára (JUHÁSZ-DÓRA 2022), sok helyi lakos válhat törzsvendéggé.

5. Alkalmazott módszertan és eredmények

Nemzetközi és hazai viszonylatban is dinamikus fejlődést mutat a szálláshely-szolgáltatás szektorban növekedése. Az elmúlt 5 évben hazánkban számos új szálláshely nyitotta meg kapuit, ezen belül is figyelemre méltó a luxusszállodák magas száma. Az elmúlt 5 évben megnyílt luxusszállodák túlnyomó többsége neves nemzetközi szállodaláncok vagy szállodacsoportok tagjaként üzemel, többségük

2. táblázat

Budapesten található luxusszállodák a nyitásuk szerinti kronológiai sorrendben

Szálloda neve	*Minősítés*	*Nyitás éve*	*Nemzetközi szállodalánc vagy szállodacsoport neve*	*Funkcióváltás, történelmi vonatkozás*
InterContinental Budapest	*5**	*1981*	*InterContinental Hotels Group*	*-*
Kempinski Hotel Corvinus Budapest	*5*superior*	*1992*	*Kempinski Hotels*	*-*
Budapest Marriott Hotel	*5**	*1997*	*Marriott International*	*-*
Four Seasons Hotel Gresham Palace Budapest	*5*superior*	*2004*	*Four Seasons Hotels and Resorts*	*Gresham Life Insurance székház*
Anantara New York Palace Budapest	*5**	*2006*	*NH Hotel Group*	*New York Life Insurance Company székház*
Corinthia Hotel Budapest	*5*superior*	*2013*	*Corinthia Hotels International Limited*	*Grand Hotel Royal (szálloda)*
Hotel Clark Budapest	*5**	*2018*	*Continental Group*	*Budai Takarékpénztár*
Párisi Udvar Hotel Budapest	*5**	*2019*	*Hyatt Hotels Corporation*	*Belvárosi Takarékpénztár székház*
Mystery Hotel Budapest	*5**	*2019*	*Preferred Hotels & Resorts*	*Szabadkőműves központ*
Kozmo Hotel Suites & Spa	*5**	*2020*	*Small Luxury Hotels of World*	*József telefonközpont*
Matild Palace, a Luxury Collection Hotel, Budapest	*5*superior*	*2021*	*Marriott International*	*Matild-palota*
Verno House	*5**	*2022*	*BDPST Group*	*Bérház*
Aurea Ana Palace Hotel	*5**	*2022*	*Eurostars Hotels*	*Lakóépület és osztrák delegáció székháza*
W Budapest	*5*superior*	*2023*	*Marriott International*	*MÁV nyugdíjbiztosító*
Dorothea Hotel, Budapest, Autograph Collection	*5*superior*	*2023*	*BDPST Group és Marriott International*	*MAHART-székház, Futura Rt. Székház és az Egyesült Budapesti Fővárosi Takarékpénztár*
Pullman Budapest	*5**	*2024*	*Accor Group*	*-*
Kimpton BEM Budapest	*5*superior*	*2024*	*InterContinental Hotels Group*	*Radetzky-laktanya*
Al Habtoor Palace	*5* superior*	*2025*	*Al Habtoor Group és Preferred Hotels & Resorts*	*Adriai Biztosítótársulat székház, The Ritz-Carlton Budapest (hotel)*

Forrás: saját szerkesztés a Magyar Turisztikai Minőségtanúsító Testület (2025) adatai alapján

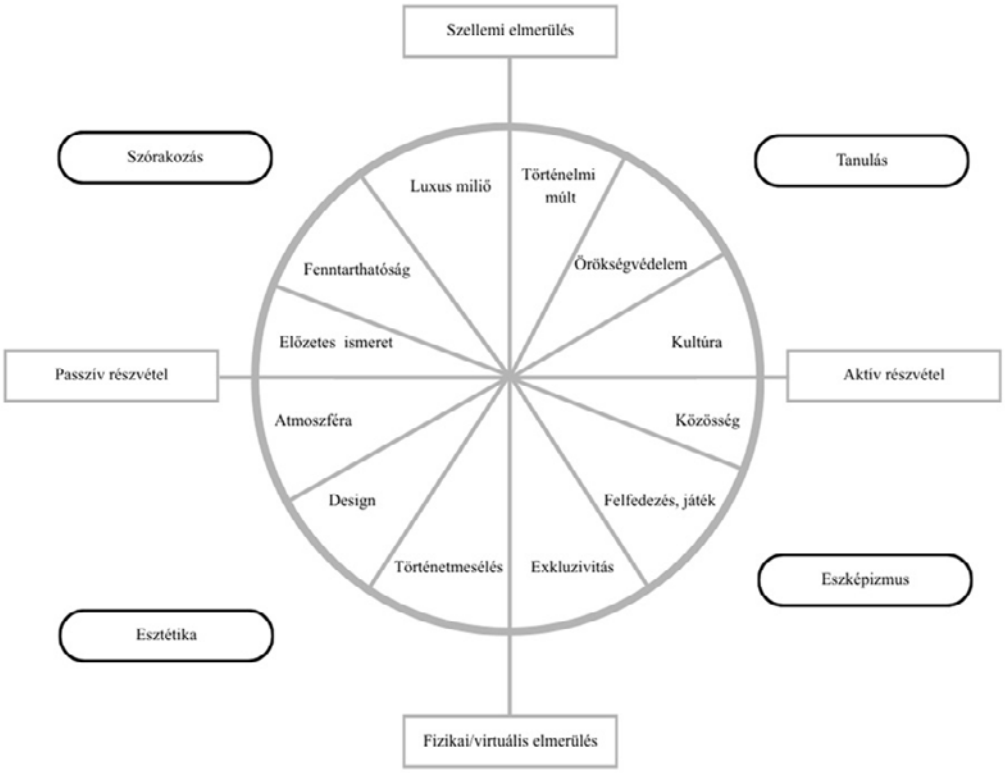
a fővárosban található funkcióváltott történelmi épületben nyitotta meg kapuit *(2. táblázat).* A Budapesten található összes luxusszálloda nemzetközi szállodalánc tagja. A magas minőségű szállodák üzemeltetése jelentős tőkebefektetést igényel és magas működési költségekkel jár, amelyek fedezését a globális szállodaláncok erőforrásai könnyebben képesek biztosítani. A nemzetközi láncok márkaneve és nemzetközi ismertsége lehetővé teszi számukra, hogy hatékonyabban érjék el a célközönségüket, ezáltal gyorsabb ütemben érhetik el a befektetett tőke megtérülését. A műemlékvédelem alatt álló történelmi épületek felújítása a luxuspiacon is hosszabb megtérülési időt igényel, de az ikonikus helyszín egyedülálló és emlékezetes vendégélményt nyújt. A kutatás célja annak a jelenségnek a feltérképezése, hogy a vizsgált épületek történelmi múltja és előző funkciói milyen módon jelennek meg a luxusszállodai környezetben, a szolgáltatásokban és a vendégélményben. A vizsgált kutatási kérdés komplex megválaszolásához elengedhetetlen több különböző kutatási módszer alkalmazása. Mivel a kutatás feltáró jellegű, a vizsgálat kevésbé alapozható statisztikai adatokra, így módszerként a mélyinterjú és a megfigyelés került alkalmazásra.

A félig strukturált szakmai interjúk segítették a kutatás humán kapcsolati vonatkozásainak feltérképezését és a szállodai alkalmazottak álláspontjának vizsgálatát. Ezeket az eredményeket egészítette ki a megfigyelés, ami vendéglátó egységek meglátogatásával, továbbá több esetben szállodai bejárással párosult. A vendégélmény dimenzióinak vizsgálatára PINE és GILMORE (1998) élménymodelljének elméleti kerete alapján került sor. Az élménymodellt több turisztikai témájú kutatás elméleti hátteréként alkalmazták, BODNÁR (2019) például a látogatói élményt vizsgálta múzeumi kontextusban. Az elméleti modell alapján az élményt két fő jellemző mentén lehet tipizálni. Az egyik a részvétel jellege (aktív, passzív), a másik az eseményt az egyénnel összekötő kapcsolat jellege (szellemi vagy fizikai/virtuális elmerülés).

A részvétel és az elmerülés jellemzők mentén PINE és GILMORE (1998) egy négydimenziós modellt állítottak fel, amelynek minden dimenziójában az élmény egy-egy meghatározó típusa – szórakozás, tanulás, esztétika, eszképizmus – jelenik meg. A kutatási eredmények vizuális megjelenítése az *1. ábrán* látható. A funkcióváltott létesítményekben

1. ábra

A vendégélmény dimenziói a funkcióváltott luxusszállodákban



Forrás: saját szerkesztés a kutatási eredmények, illetve PINE és GILMORE (1998) négydimenziós élménymodellje alapján

lehetőség nyílik arra, hogy mind a négy – szórakozás, tanulás esztétika és eszképizmus – dimenzióba beépítsék a funkcióváltott szálloda történelmi múltját. A kutatás eredményeinek gyakorlatba való átültetése segítséget nyújthat olyan turisztikai szakembereknek, akik a magyar fővárosban luxusszállodai alkalmazottak és a szolgáltatások fejlesztése a mindennapi feladataik részét képezi, vagy olyan befektetőknek, akik akár tulajdonosként luxusszálloda nyitását tervezik a közeljövőben. A kutatási eredményekből arra lehet következtetni, hogy a történelmi épületek luxusszállodává alakítása az épületek megóvása szempontjából is jó megoldásként szolgál, mivel nemcsak az átalakítandó épület újulhat meg, hanem a közvetlen környék is, ami a szálloda számára akár a vendégkör további növekedését is jelentheti. A történelmi múlt nem csak a múlt fizikai környezetének megőrzéséről szól, múltbeli történetek beemelésével izgalmas és interaktív programok létrehozása is lehetségessé válik. Erre példa a nosztalgia alapú menütervezés, amikor egy szálloda limitált ajánlatként a hajdani vendéglátó egység kínálatából időutazást szimulálva egy helyi tradicionális ételt vagy alapanyagot jelenít meg az éttermi kínálatban.

6. Gyakorlati implementáció és következtetések

A történelmi helyszínek és épületek egyre nagyobb népszerűségnek örvendenek. A történelmi épületek turisztikai hasznosítása a kulturális turizmus által nyújtott lehetőség is lehet. A történelmi épületek turisztikai funkcióváltására egyre nagyobb kereslet van, ami az épület eleve adott potenciális vonzerejének köszönhető, és a fenntarthatóság, valamint az egyediség növelését is biztosítja. A történelmi épületek részesei maradhatnak a turizmusnak azáltal, hogy az épület turisztikai hasznosítás eredményeképpen vonzerővé válik, jelen esetben szálláshely-szolgáltatási funkció révén. A létesítmények luxusszállodaként történő hasznosítása hozzájárulhat új munkahelyek létrehozásához, miközben örökségvédelem részeként az épület megőrzésre kerül. Az ilyen renoválási projektek a helyi kultúrát és gasztronómiát is felélénkíthetik, így a turizmuson keresztül az adott létesítmények környezete is magasabb bevételre számíthat. Viszont ahhoz, hogy ez a hatás hosszútávon is fennmaradjon, törekedni kell az épület történelmi-kulturális értékeinek megőrzésére. Ennek köszönhetően sokszor megmarad a kulturális érték, sőt kifejezetten figyelembe is veszik azt a felújítások során. Ezeknek az új szállodaprojekteknek hatása van a helyi közösségekre, hiszen az adott helyszín egyre érdekesebbé és vonzóbbá válik a turisták számára is. Az elmúlt 5 évben több, mint 10 öt- vagy ötcsillag superior minősítésű szálloda nyílt a magyar fővárosban, a luxusszállodák sem képeznek kivételt az adaptív újrahasznosítás tekintetében. A kulturális érték megőrzésére a legtöbb esetben kiemelt figyelmet fordítanak a felújítás és az átalakítás során. Ezek a szállodák mindegyike magas minőségű, egyedi szolgáltatásokkal rendelkezik. Budapest, mint turisztikai desztináció, egyre nagyobb mértékben válik ismertté a turisták körében, amit a vendégéjszakák és a vendégérkezések növekvő száma is jelez. Mindezek mellett egyre több turisztikai és vendéglátó egység nyílik városszerte. A helyi közösség ambivalens módon viszonyul a turisztikai szolgáltatásokhoz mind a turisztikai szolgáltatókhoz, annak ellenére, hogy az egyes luxusszállodai szolgáltatásokat, mint a szállodák wellness-, spa és vendéglátó szolgáltatásait igénybe vehetik.

A kutatás azt vizsgálta, hogy Budapesten a helyi társadalom (a helyi turisztikai vállalatok és a helyi közösség) hogyan viszonyul a történelmi épületben való szállodanyitáshoz, továbbá, hogy milyenek a múltbéli funkció megjelenési formái és azok hatásai a vendégélmény dimenzióinak keretében. A múltbéli funkció a jelenlegi luxusszállodákban finom utalásokkal és megőrzött építészeti elemekkel jelenik meg, amelyek harmonizálnak a modern dizájnnal. Az épület történelme és régisége egyedülálló atmoszférát teremt, ami mélyebb és autentikusabb vendégélményt biztosít. Budapesten a helyi társadalom általában pozitívan viszonyul a történelmi épületben való szállodanyitáshoz, mivel az hozzájárul a város kulturális örökségének megőrzéséhez és gazdagításához. A kutatás korlátozó tényezői közé tartozik a kutatási terület Budapest fókusza, hiszen Magyarország egyéb térségeiben és azon túl Európában is több hasonló történelmi múlttal rendelkező épület található, amelyet luxusszállodává alakítottak.

Köszönetnyilvánítás

A kutatás a BGE KVIK szakmai tudományos ösztöndíj keret (2024) terhére a TDK dolgozat készítésének hallgatói támogatásának finanszírozásában valósult meg.

Felhasznált irodalom

ARANDELOVIC, M. – VIDENOVIC, A. – GADZIC, N. – TOMANIVIC, D. (2022): Repurposing and the impact of new facilities on the potential presentation of industrial heritage. *Sustainability.* 14(10). 5915. https://doi.org/10.3390/su14105915

BETTATI, A. (2023): Hotels in the 2023s: Perspectives from Accor's C-suite. In: *McKinsey & Company The Next Normal, The Future of Hotels: Customized experiences, sustainable practices.* pp. 4–6.

BODNÁR D. (2019): Múzeumi látogatói élmény. *Turizmus Bulletin.* 19(3). pp. 38–51. https://doi.org/10.14267/TURBULL.2019v19n3.5

DHEWI, T. S. – NARMADITYA, B. S. – MUKHLIS, I. – RIDZUAN, A. R. (2024): What drives the revisit intention of heritage hotel consumers? A systematic literature review. *Tourism and Hospitality Management.* 30(2). pp. 239–247. https://doi.org/10.20867/thm.30.2.7

HOLLOWAY, J. C. – HUMPHREYS, C. (2012): *The Business of Tourism*. Pearson Education, Harlow.

JUHÁSZ-DÓRA K. (2023): Tradíció és innováció a városi szállodák közösségi tereiben. *Multidiszciplináris kihívások, sokszínű válaszok – Gazdálkodás- és Szervezéstudományi folyóirat*. pp. 88–116. https://doi.org/10.33565/MKSV.2023.KSZ.01.04

JUHÁSZ-DÓRA K. (2022): A luxusszállodai miliő transzformációjának időbeli dimenziói. *Turizmus Bulletin.* 22(1). pp. 13–26. https://doi.org/10.14267/TURBULL.2022v22n1.2

KUKELY GY. – BARTA GY. – BELUSZKY P. – GYŐRI R. (2006): Barnamezős területek rehabilitációja Budapesten. *Tér és Társadalom.* 20(1). pp. 57–71.

LAENEN, M. (1989): Looking for the Future Through the Past. In: Uzzel, D. L. (ed): *Heritage Interpretation*. 1. Belhaven Press, London. pp. 88–95.

LAW, C. M. (1993): *Urban tourism: Attracting visitors to large cities.* Mansell Publishing Limited, London.

MÁHR T. – KELLER K. – BIRKNER Z. (2022): *Innováció a turizmusban*. Budapest: Akadémiai Kiadó. https://doi.org/10.1556/9789634547921

MICHALKÓ G. (2012): *Turizmológia*. Akadémiai Kiadó, Budapest.

MUNSTER, W. – FREUND de KLUMBIS, D. (2021): *Culture as a component of the hospitality product*. Maastricht Hotel Management School, University of Professional Education Zuyd, Maastricht.

MURRAY, J. C. – HARRINGTON, R. J. – CHATHOTH, P. K. – KHAN, M. S. (2025): Exploring memorable experiences in luxury hotels. *International Journal of Contemporary Hospitality Management.* 37(1). pp. 296–315. https://doi.org/10.1108/IJCHM-03-2023-0428

PINE, B. J. II. – GILMORE, J. H. (1998): Welcome to the experience economy. *Harvard Business Review.* 76(4). pp. 97–105.

PLEVOETS, B. – VAN CLEEMPOEL, K. (2011): Adaptive reuse as a strategy towards conservation of cultural heritage: a literature review. In: Brebbia, C. A. – Binda, L. (eds): *Structural Studies, Repairs and Maintenance of Heritage Architecture XII.* 118. pp. 155–164. https://doi.org/10.2495/STR110131

PUCZKÓ L. (1999): *Turizmus és környezet.* Egyetemi doktori disszertáció. Budapesti Közgazdaságtudományi Egyetem.

PUCZKÓ L. – RÁTZ T. (2011): *Az attrakciótól az élményig – A látogatómenedzsment módszerei.* Akadémiai Kiadó, Budapest.

REN, W. – HAN, F. (2018): Indicators for Assessing the Sustainability of Built Heritage Attractions: An Anglo-Chinese Study. *Journal of Sustainability.* 10(7). pp. 1–20. https://www.mdpi.com/2071-1050/10/7/2416

SHAHID, S. – PAUL, J. (2022): Examining guests' experience in luxury hotels: evidence from an emerging market. *Journal of Marketing Management.* 38(13–14). pp. 1278–1306. https://doi.org/10.1080/0267257X.2022.2085768

TAMASKA L. (2011): Turizmus környezeti hatásai. In: Rédey Á. (szerk.): *Földünk állapota*. Veszprém: Pannon Egyetem – Környezetmérnöki Intézet. pp. 136–176.

THIRUMARAN, K. – MOHAMMADI, Z. – AZZALI, S. – EIJDENBERG, E.L. – DONOUGH-TAN, G. (2023): Transformed landscapes, tourist sentiments: the place making narrative of a luxury heritage hotel in Singapore. *Journal of Heritage Tourism.* 18(2). pp. 243–264. https://doi.org/10.1080/1743873X.2023.2169151

THIRUMARAN, K. – RAGHAV, M. (2017): Luxury tourism, developing destinations: research review and trajectories. *Asian Journal of Tourism Research.* 2(2). pp. 137–158. https://doi.org/10.12982/AJTR.2017.00013

TIMOTHY, D. – TEYE, V. (2009): *Tourism and the Lodging Sector.* Routledge, London. https://doi.org/10.4324/9780080942810

TIMOTHY, D. J. – BOYD, S. W. (2003): *Heritage Tourism.* Pearson Education Limited, Harlow.

TÖRŐCSIK M. (2011): *Fogyasztói magatartás*. Akadémiai Kiadó, Budapest.

TUNBRIDGE, J. E. – ASHWORTH, G. J. (1996): *Dissonant Heritage: The Management of the Past as a Resource in Conflict*. Belhaven Press, London.

VARDOPOULOS, I. – GIANNOPOULOS, K. – PAPAEFTHYMIOU, E. – TEMPONERA, E. – CHATZITHANASIS, G. – GOUSSIA-RIZOU, M. – KARYMBALIS, E. – MICHALAKELIS, C. – TSARTAS, P. – SDRALI, D. (2023): Urban buildings sustainable adaptive reuse into

tourism accommodation establishments: a SOAR analysis. *Discover Sustainability.* 4(50). https://doi.org/10.1007/s43621-023-00166-2

WALLS, A. – OKUMUS, F. – WANG, Y. R. – KWUN, D. J-W. (2011): Understanding the Consumer Experience: An Exploratory Study of Luxury Hotels. *Journal of Hospitality Marketing & Management.* 20(2). pp. 166–197. http://dx.doi.org/10.1080/19368623.2011.536074

XIE, P. F. – SHI, W. L. (2019): Authenticating a heritage hotel: Co-creating a new identity. *Journal of Heritage Tourism.* 14(1). 67–80. https://doi.org/10.1080/1743873X.2018.1465062

YABANCI, O. (2022): Historic Hotel Buildings in Istanbul City. *Tourism and Heritage Journal.* (4) 1–17. https://doi.org/10.1344/THJ.2022.4.1

Internetes források

Asher Adams, Autograph Collection (2025): https://www.marriott.com/en-us/hotels/slcau-asher-adams-autograph-collection/ Letöltve: 2025. augusztus 10.

CAP Menorca (2025): https://capmenorca.com/en/ Letöltve: 2025. augusztus 10.

Convento Do Espirenho (2025): https://www.conventodoespinheiro.com/en/ Letöltve: 2025. augusztus 10.

Dexamenes Seaside Hotel (2025): https://dexamenes.com/the-story/ Letöltve: 2025. augusztus 10.

GRABER, J. (2025): A guide to adaptive reuse in the hotel industry, *Hotel Dive, Deep Dive.* https://www.hoteldive.com/news/adaptive-reuse-hotel-industry-guide/753500/ Letöltve: 2025. augusztus 10.

Kruisherenhotel Maastricht (2025): https://www.hotelsone.com/maastricht-hotels-nl/kruisherenhotel-maastricht.hu.html Letöltve: 2025. augusztus 10.

Mandarin Oriental Prague (2025): https://www.mandarinoriental.com/en/prague/malastrana?search=prague Letöltve: 2025. augusztus 10.

Martin's Paterhof (2025): https://www.martinshotels.com/en/page/martins-patershof/martins-patershof.11057.html Letöltve: 2025. augusztus 10.

QT Sydney (2025): https://www.qthotels.com/sydney-cbd/ Letöltve: 2025. augusztus 10.

Riggs Washington DC (2025): https://www.riggsdc.com/about/our-history/ Letöltve: 2025. augusztus 10.

Rosewood Schloss Fuschl (2025): https://www.rosewoodhotels.com/de/schloss-fuschl-salzburg Letöltve: 2025. augusztus 10.

MAGYAR TURISZTIKAI MINŐSÉGTANÚSÍTÓ TESTÜLET (2025): https://szallashelyminosites.hu/minositett-szallashelyek Letöltve: 2025. április 22.

The KRANE (2025): https://thekrane.dk/home/ Letöltve: 2025. augusztus 10.

The Liberty, a Luxury Collection Hotel (2025): https://www.marriott.com/en-us/hotels/boslc-the-liberty-a-luxury-collection-hotel-boston/overview/ Letöltve: 2025. augusztus 10.

The Paramount House Hotel (2025): https://paramounthousehotel.com/ Letöltve: 2025. augusztus 10.

The Rebello (2025): https://www.therebello.com/ Letöltve: 2025. augusztus 10.

TheSiloHotel(2025):https://www.theroyalportfolio.com/the-silo-hotel/accommodation/rooms/ Letöltve: 2025. augusztus 10.

The Warehouse Hotel (2025): https://www.thewarehousehotel.com/ Letöltve: 2025. augusztus 10.

Town Hall Hotel & Apartments (2025): https://www.townhallhotel.com/home Letöltve: 2025. augusztus 10.

Yangshuo Sugar House Hotel (2025): https://sugar-house.hotel-yangshuo.com/ Letöltve: 2025. augusztus 10.