

TÖBB MINT HÁROMSZOROS KÜLÖNBSÉG A LAKÁSÁRAKBAN A LEGDRÁGÁBB ÉS A LEGOLCSÓBB BORRÉGIÓ KÖZÖTT

MBH Index: Tokajban drágultak a leginkább, a Felső-Magyarország borrégióban a legkevésbé a négyzetméterárak

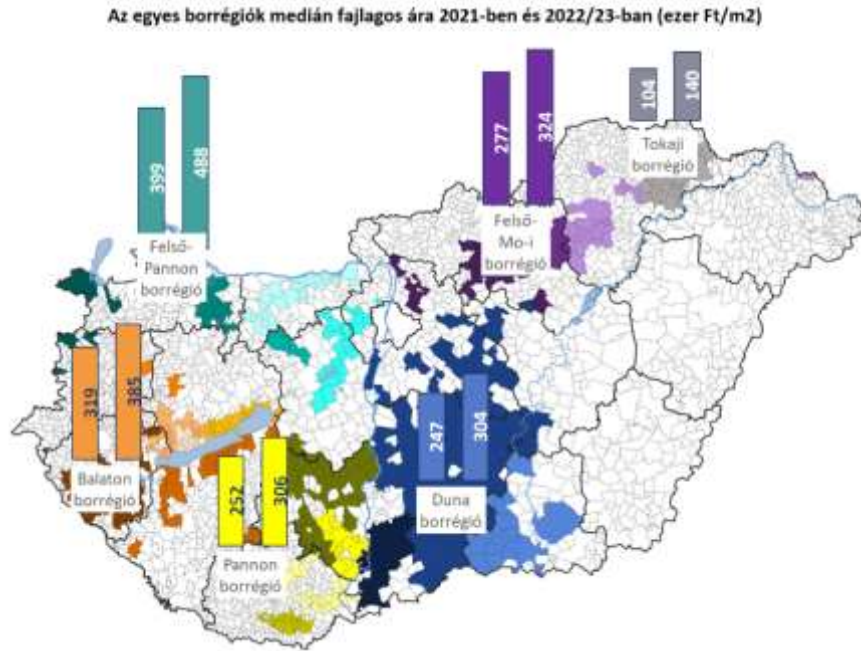
Magyarország hat borrégiója közül az Etyek-Budai, a Móri, a Neszmélyi, a Pannonhalmi és a Soproni borvidéket magában foglaló Felső-Pannon borrégióban volt a legdrágább, csaknem 500 ezer forint a lakások négyzetmétere 2022-2023-ban. A legalacsonyabb, négyzetméterenkénti 140 ezer forintos áron Tokajban lehetett ingatlanhoz jutni, vagyis több mint háromszoros különbség mutatkozott az árakban. A legnagyobb mértékű drágulás viszont épp Tokajban ment végbe – derül ki az MBH Indexből, az MBH Jelzálogbank elemzéséből.

Magyarország hat borrégiójának ingatlanpiacát vizsgálva a szakértők többek közt arra is kíváncsiak voltak, hogy érdemes-e borvidékre költözni, és van-e összefüggés a borok és az ingatlanok ára között. „Az elmúlt években az otthoni munkavégzés terjedésével sokan már nemcsak másodlagos, hanem elsődleges otthonukat keresik vidéken. Az MBH Index már korábban is foglalkozott a hazai lakásárakban jelentkező jelentős különbségekkel, ami most így más nézőpontok alapján is megfigyelhető lehet” – mondta Dr. Nagy Gyula, az MBH Jelzálogbank vezérigazgatója.

Borrégió	Borvidék	Szín	Borrégió	Borvidék	Szín
Balaton borrégió	Badacsonyi borvidék	[Sárga]	Duna borrégió	Csongrádi borvidék	[Kék]
	Balatonfüred-Csopaki borvidék			Kunsági borvidék	
	Balaton-felvidéki borvidék			Hajós-Bajai borvidék	
	Nagy-Somlói borvidék			Bükki borvidék	
	Balatonboglári borvidék			Egri borvidék	
Felső-Pannon borrégió	Zalai borvidék	[Zöld]	Felső-Magyarország borrégió	Mátrai borvidék	[Lila]
	Neszmélyi borvidék		Pannon borrégió	Pécsi borvidék	
	Etyek-Budai borvidék		Móri borvidék	Szekszárdi borvidék	
	Pannonhalmi borvidék		Villányi borvidék	Tolnai borvidék	
	Soproni borvidék		Tokaji borrégió	Tokaji borvidék	

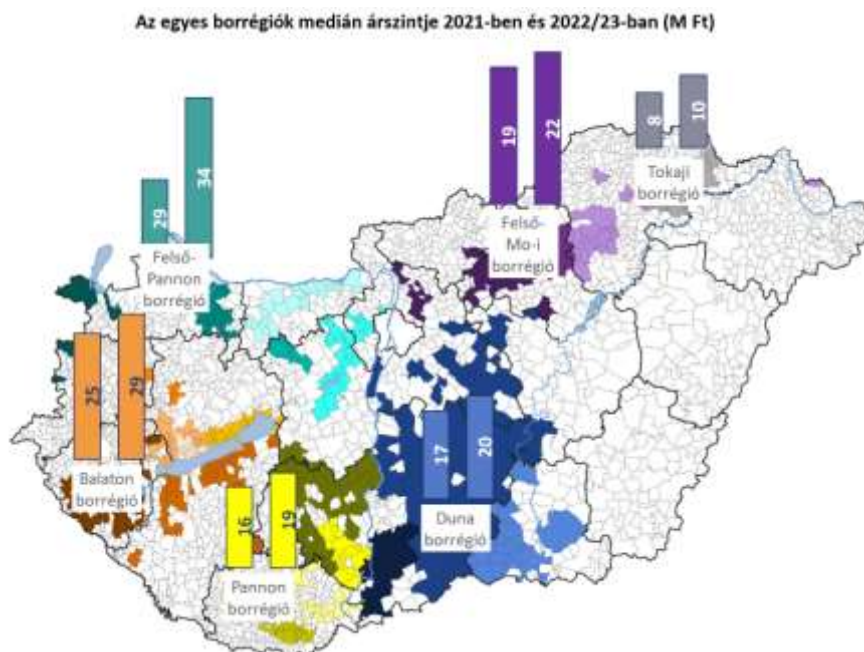
Ingatlanárakban a Felső-Pannon, turizmusban a Balatoni borrégió volt a legerősebb

Az elemzés szerint a Balaton borrégióban volt a második legdrágább, megközelítőleg 400 ezer forint a lakások négyzetmétere. Ezt követte a felső-magyarországi, a Pannon és a Duna borrégió mintegy 325 ezer, illetve egyaránt valamivel több mint 300 ezer forintos négyzetméterárral. Tokaj annak ellenére bizonyult ilyen olcsónak a többi területhez képest, hogy 2021 és 2022-2023 között ott volt a legnagyobb, több mint 30 százalékos a medián árnövekedés. Utóbbi mértéke a felső-magyarországi borrégióban volt a legalacsonyabb, 17 százalékos. (1. ábra)



1. ábra. A fajlagos medián lakóingatlanárak Magyarország berrégióiban 2021-ben és 2022/23-ban (ezer Ft/m²; Forrás: MBH Index)

Az árszinteket nézve is hasonló kép rajzolódik ki, a Felső-Pannon berrégióban voltak a legdrágábbak az ingatlanok, 34 millió forint volt a medián ár 2022-2023-ban. A Balaton környékén 29 millió forintot kellett fizetni egy tipikus ingatlanért. A Pannon, a Duna és a felső-magyarországi berrégióban 19, 20, valamint 22 millió forint volt a medián ár, a sort pedig e tekintetben is Tokaj zárta, az ország területileg legkisebb berrégiójában átlagosan mindössze 10 millió forintért lehetett ingatlanhoz jutni. (2. ábra)



2. ábra. A medián lakóingatlan-árszintek Magyarország berrégióiban 2021-ben és 2022/23-ban (millió Ft; Forrás: MBH Index)

Az MBH Jelzálogbank szakértői kiemelték: a lakásárak alakulására számos tényező hat, de az egyik legjelentősebb ezek közül a jövedelmeké. „A Felső-Pannon borrégióban tapasztalható magas árakban például szerepet játszhat a nyugati határ közelsége, és az, hogy a régió bővelkedik a munkalehetőségekben, része ugyanis Győr környéke” – mutattak rá, hozzátéve, hogy hiába híres azonban egy-egy térség a borairól, ha ezt nem tudja egyebek közt a turizmus révén magasabb jövedelemre váltani, alacsonyabb maradhat az ingatlanok értéke. Az e tekintetben élen járó balatoni borrégióban például több mint egymillió vendég fordult meg 2022-ben. A második helyre a dunai, a harmadikra pedig a felső-magyarországi borrégió került, a sort pedig Tokaj zárta. Az egyes településekre jutó vendégszámokat nézve kissé más kép rajzolódik ki: a Balaton borrégiót ez esetben a Pannon és a Felső-Pannon borrégió követte szinte holtversenyben, a Tokaji régió pedig a negyedik volt.

A pálinkák gyengébbek turizmusban, mint a borok

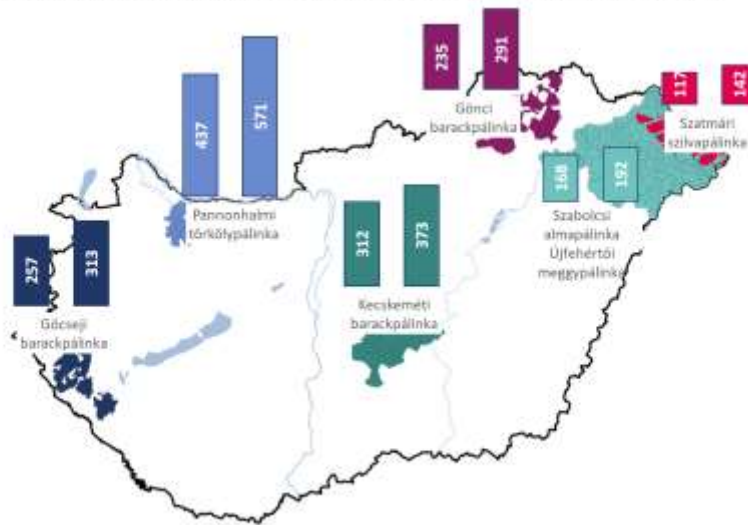
A borvidékek mellett az MBH Index elemzői megvizsgálták a leghíresebb hazai pálinkák¹ alapjául szolgáló gyümölcsök termőterületeit is: azon tájakat, ahol a göcseji körtepálinka, a gönci és a kecskeméti barackpálinka, a pannonhalmi törkölypálinka, a szabolcsi almapálinka, a szatmári és békési szilvapálinka, illetve az újfehértói meggypálinka alapját adó gyümölcsöket termesztik.

A pálinkákhoz kapcsolódó területek többségének turisztikai jelentősége eltörpül a borrégiókéhoz képest. A vendégek száma csak a gönci, szabolcsi/újfehértói és pannonhalmi pálinkák alapjául szolgáló gyümölcsök termőterületein lépte át a 170 ezret 2022-ben. A borrégiók közül csak Tokaj fogadott ennél kevesebbet. Az egy településre jutó vendégek számában pedig egyedül Pannonhalma volt képes leghagyni, Kecskemét pedig beérni a borrégiók közül a Dunait. A többi bortermő területtől ugyanakkor ezek is elmaradtak. A többi pálinka gyümölcstermő területe turisztikai szempontból még csekélyebb jelentőségűnek bizonyult. A legrosszabb eredményekkel a szatmári szilvapálinka termőterületei rendelkeztek.

Az ingatlanárakat nézve Pannonhalmán kellett a legtöbbet fizetni 2022-2023-ban, a négyzetméterenkénti összeg meghaladta az 570 ezer forintot, Kecskemét környékén pedig hozzávetőleg 370 ezer forint volt a fajlagos ár. Szabolcs-Szatmár-Beregben voltak a legalacsonyabbak az árak, nem érték el a 200 ezer, sőt a szatmári részeken még a 150 ezer forintot sem. (3. ábra)

¹ <http://www.hungarikum.hu/hu/hungarikumok>

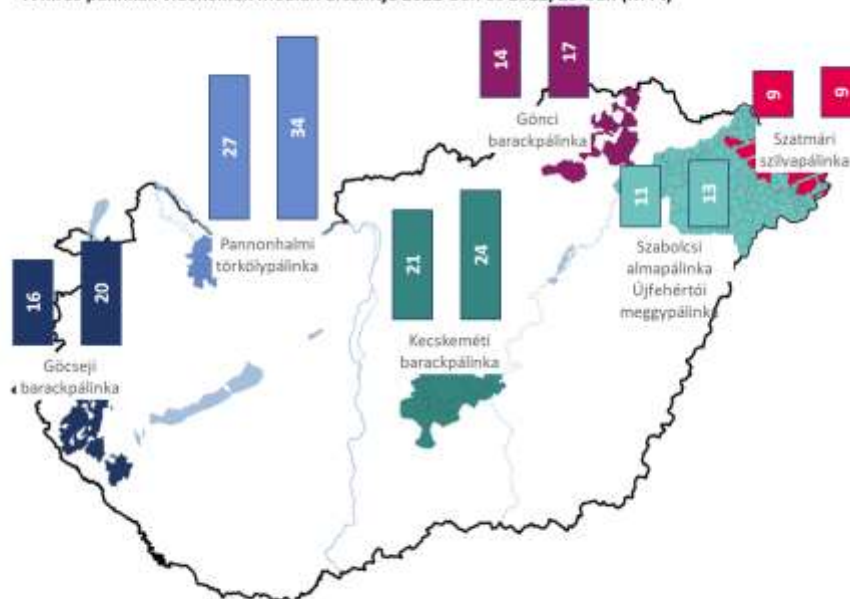
A híres pálinkák vidékeinek fajlagos medián lakóingatlanárai 2021-ben és 2022/23-ban (ezer Ft/m²)



3. ábra. A fajlagos medián lakóingatlanárak Magyarország híres pálinkáinak gyümölcsstermő vidékén 2021-ben és 2022/23-ban (ezer Ft/m²; Forrás: MBH Index)

A tipikus ingatlanokért fizetett árak közti különbségek is a fentiekhez hasonlóan alakultak, a legtöbbet Pannónhalma környékén adtak a vevők 2022-2023-ban egy ingatlanért, átlagosan 34 millió forintot, a második pedig Kecskemét környéke lett. A szatmári területeken voltak messze a legalacsonyabbak az árak, a 10 millió forintot sem érték el a medián összegek. (4. ábra)

A híres pálinkák vidékeinek medián árszintje 2021-ben és 2022/23-ban (M Ft)

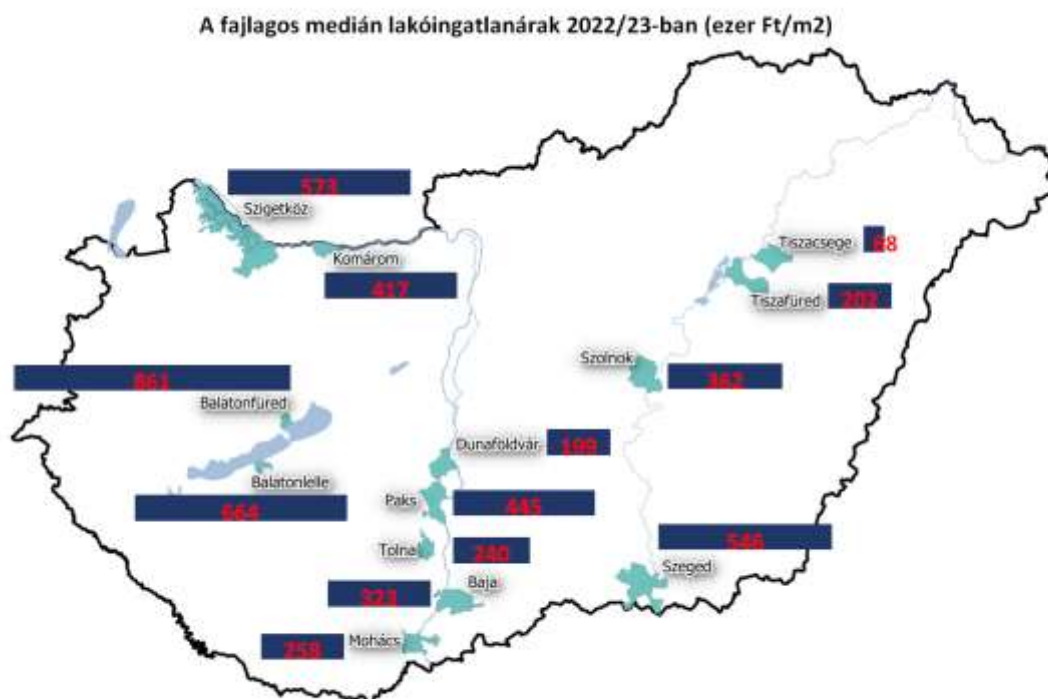


4. ábra. A medián lakóingatlan árszintek Magyarország híres pálinkáinak gyümölcsstermő vidékén 2021-ben és 2022/23-ban (millió Ft; Forrás: MBH Index)

A halászlévidékek közül lakásárakban Szeged legyőzte Baját

A halászlé fontos eleme a magyar konyhának, és bár számtalan receptje létezik, alapvetően három nagy csoportja van, a Balaton környéki, a tiszai és a dunai. A leghíresebb halászléfajták térképre helyezése megmutatja azt is, hogy az egyes tavak, folyók mentén milyen ingatlanárakkal lehet találkozni az országnak ezen a részein. Itt is lehetnek azonban jelentős különbségek attól függően, hogy kisebb településről, vagy nagyvárosról van szó. Az előbbieket közül a lakóingatlanárakat nézve kiemelkedik a jelentős turizmust is bonyolító Balatonfüred, ahol a 800 ezer forintot is meghaladták a 2022-2023-ban fizetendő négyzetméterárak. De szintén drágának számított Balatonlelle. Vagyis a négyzetméterenkénti árban a Balaton állt az élen.

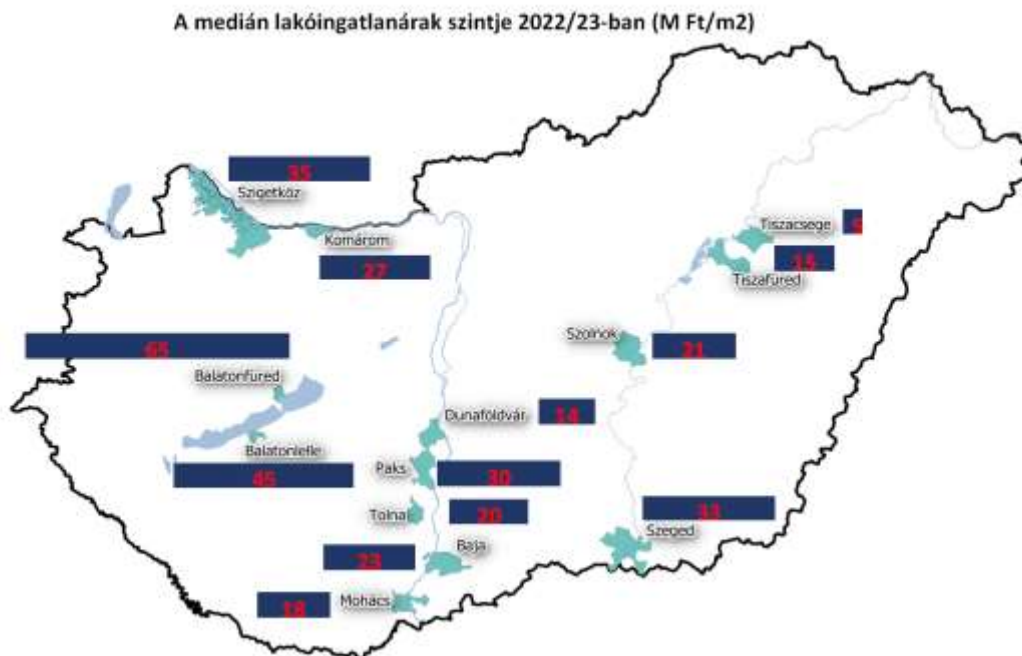
A híres halászléhelyszínek esetében összességében a fajlagos medián lakóingatlanárak átlaga magasabbnak bizonyult a Dunánál, mint a Tiszánál, de az egyes folyók mentén is erős eltérések tapasztalhatók. Míg például a Szigetközben meghaladták az 570 ezer forintot a négyzetméterárak, addig Dunaföldváron nem érte el a 200 ezer forintot a medián fajlagos ár. A Tisza mentén ennél is jelentősebb eltérések mutatkoztak: míg Tiszacsegén 70 ezer forint alatt maradt a fajlagos medián lakásár 2022-2023-ban, addig Szegeden megközelítette az 550 ezer forintot. Ha tehát halászlében nem is, lakásárakban Szeged messze legyőzte Baját (323 ezer Ft/m²). (5. ábra)



5. ábra. A fajlagos medián lakóingatlanárak Magyarország híres halászléfajtáinak helyszínein 2022/23-ban (ezer Ft/m²; Forrás: MBH Index)

A vizsgált helyek közül Balatonfüreden fizették a legtöbbet, 65 millió forintot egy tipikus ingatlanért, 2022-2023-ban, a második helyen pedig Balatonlelle állt 45 millió forinttal. A Tisza mellett ugyanakkor

már jóval alacsonyabb árakkal lehetett találkozni, a két legolcsóbb helyszínen, Tiszafüreden és Tiszacsegén csak 15, illetve 5 millió forintot kellett fizetni egy tipikus ingatlanért. (6. ábra)



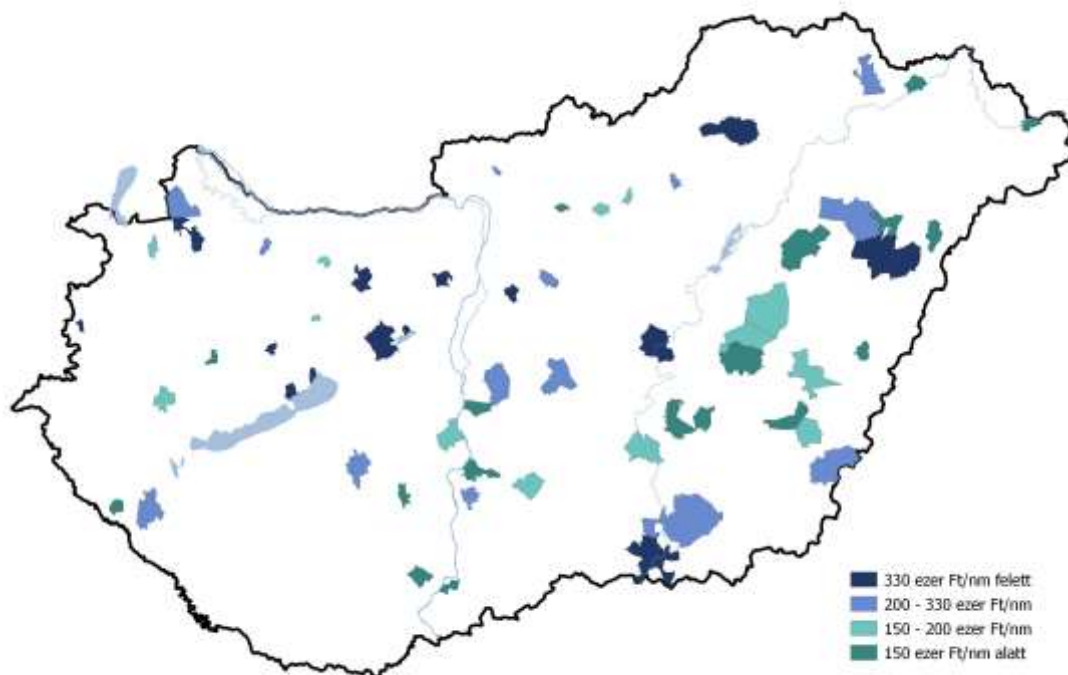
6. ábra. A medián lakóingatlanárszintek Magyarország híres halászléfajtáinak helyszínein 2022/23-ban (millió Ft; Forrás: MBH Index)

Hiába a különleges ételek, ha nincs turizmus

Magyarországon számos település büszkélkedhet azzal, hogy olyan helyi specialitásokat és finomságokat lehet ott kóstolni, amelyek a hazai nemzeti értékek közé kerültek. A teljesség igénye nélkül ezek közé tartozik például a vecsési savanyúkáposzta, a debreceni és a nyíracádi töltött káposzta, a toronyi kenyér, a hortobágyi húspalacsinta, a karcagi birkapörkölt, az egerszalóki krumplis túróslepény, a bánki pogácsa, a furta babgulyás vagy a szeghalmi orjaleves, és még sorolni lehetne. Ahogy a 7. ábra mutatja, a különleges ételek behálózzák az országot.²

Az MBH Index elemzői ezek mentén is megnézték, hogy milyen területi különbségek jellemzik a lakásárakat hazánkban. A legdrágább csoportba, ahol 2022-2023-ban a fajlagos árak meghaladták a 330 ezer forintot, olyan települések kerültek, amelyek valamilyen különleges turisztikai helyhez kapcsolódnak, mint a Balaton, illetve nagyobb városokhoz vagy azok agglomerációjához tartoznak. Ez a csoport jellemzően turizmusban is nagyon erős. A legolcsóbb kategóriába tartozó települések esetében a vendégek száma viszont töredéke volt a legdrágább területek vendégszámának, és a lakásárak négyzetméterenként 150 ezer forint alatt maradtak.

² Forrás: <http://www.hungarikum.hu/hu/hungarikumok>



7. ábra. A hazai nemzeti értékek közé került ételek településeinek 2022/23-as fajlagos medián lakóingatlanárak szerinti csoportosítása (Forrás: MBH Index)

A legdrágább csoportba tartozó települések esetében az átlagos ár meghaladta az 540 ezer forintot négyzetméterenként, a második legdrágább csoportban 260 ezer forint körül mozgott az átlagos fajlagos ár, a harmadik csoport átlaga körülbelül 170 ezer forint volt négyzetméterenként, míg a legolcsóbb területeken átlagosan körülbelül 90 ezer forintot kellett fizetniük a vevőknek négyzetméterenként, vagyis a legdrágább és legolcsóbb térségek között hatszoros volt az árkülönbség.