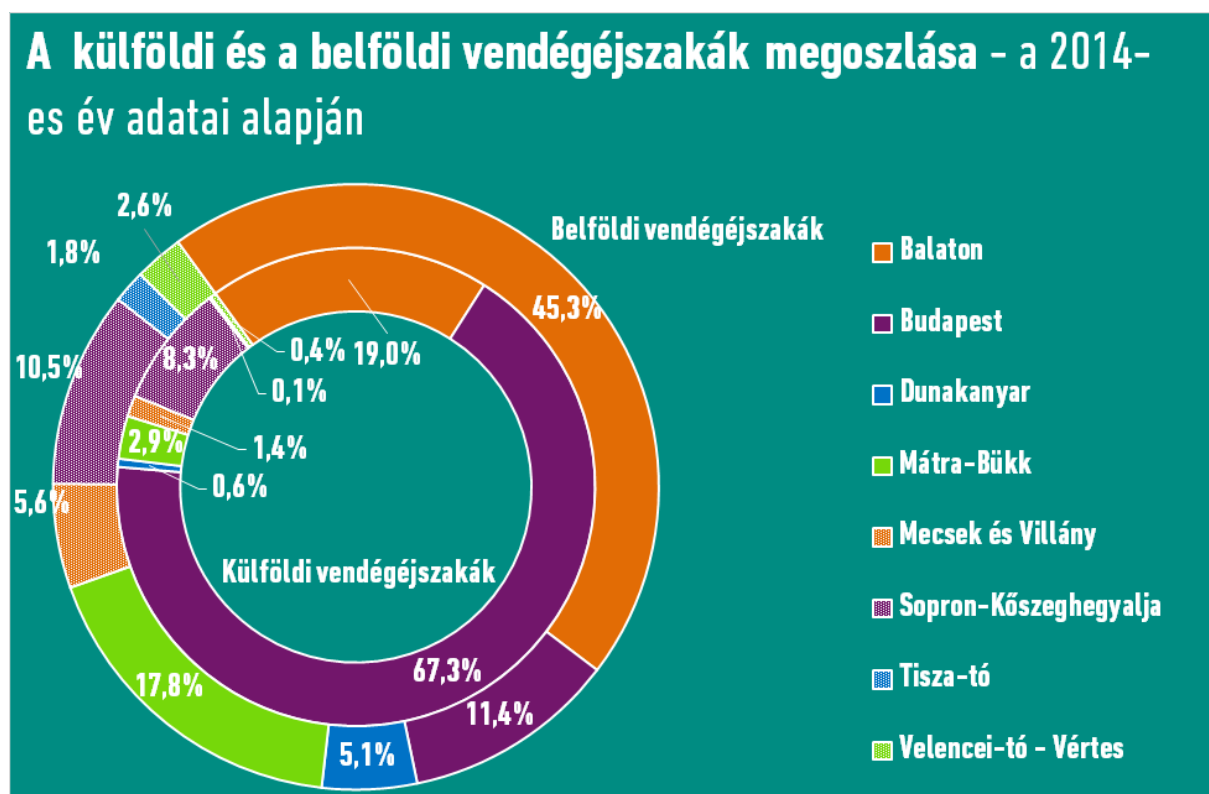


Nyaralópiac

A szocializmus éveiben alig volt elérhető befektetési lehetőség a hazai lakosság számára, így sokaknak az egyik legkézenfekvőbb megoldásnak egy második ingatlan vásárlása számított. Egyre többen vásároltak nyaralót valamelyik vízpart közelében, tavaink közül kiemelt szerep jutott a Balatonnak. Ingatlanba történő befektetésként a mostani lakáspiaci élnküléskor is többekben felmerült a nyaraló vásárlása. A következőkben a hazai tavaink környéki ingatlanpiacokat mutatjuk be különböző szempontok szerint.

A magyar kiemelt üdülőkörzetek

Hazánk kiemelt üdülőövezetei közül a legmagasabb vendég számmal, illetve vendégéjszaka számmal Budapest rendelkezik, míg a fent bemutatott **tavakhoz kapcsolódó üdülőkörzetek közül messze a legjelentősebbnek a Balaton számít.** A kiemelt üdülőkörzetek közül **a belföldi vendégéjszakák szempontjából a legnagyobb szereppel a Balaton bír,** ahol a hazai vendégek a pihenésük 45,3 százalékát töltötték el. **Budapest a külföldi vendégéjszakákban áll az első helyen,** több mint kétharmados részesedéssel, míg a Balatonon a külföldiek éjszakái 19 százalékát töltötték 2014-ben. **A belföldi vendégéjszakák számában jól teljesített a Mátra-Bükk üdülőkörzet is,** 17,8 százalékos eredményével, valamint a Sopron-Kőszeghegylja térség 10,5 százalékos arányával (1. ábra).



1. ábra. A külföldi és a belföldi vendégéjszakák megoszlása a kiemelt üdülőövezetekben Magyarországon a 2014-es év adatai alapján (Forrás: KSH)

A vendégéjszakák száma a legnépszerűbb településeken		
Helyezés	Város	Vendégéjszaka
1.	Budapest	8 767 826

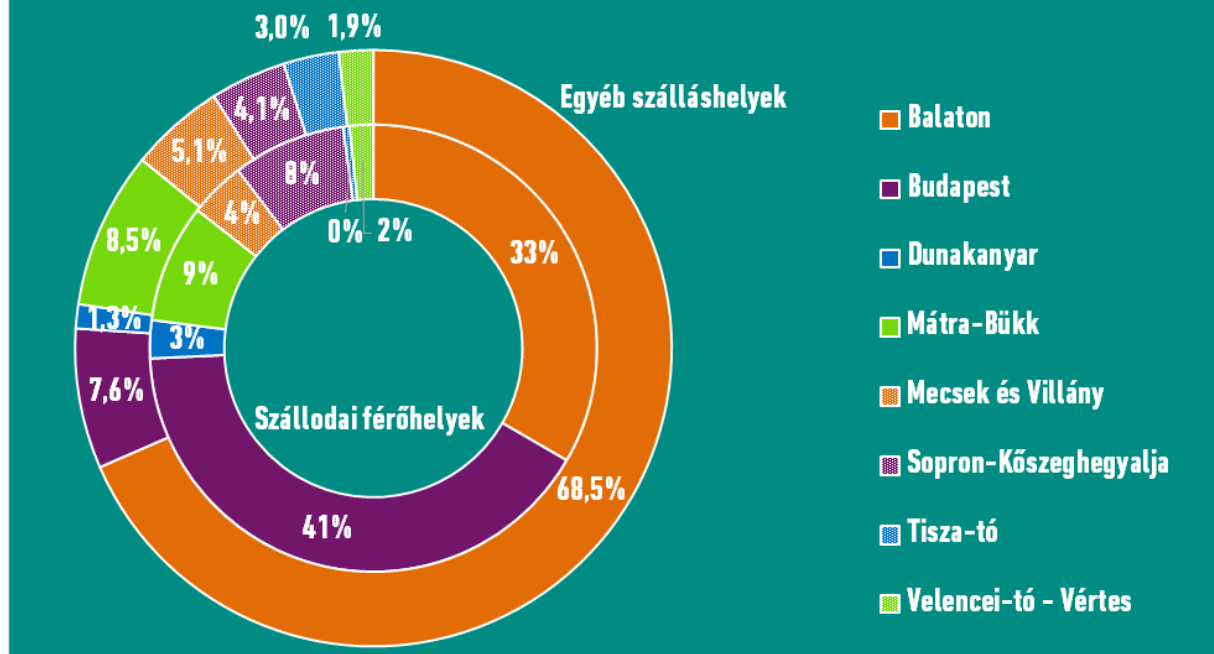
2. Hévíz	972 465
3. Hajdúszoboszló	862 765
4. Siófok	713 545
5. Bük	675 063
6. Balatonfüred	595 922
7. Sárvár	458 749
8. Eger	448 095
9. Sopron	379 361
10. Gyula	355 132
11. Debrecen	352 140
12. Szeged	334 089
13. Miskolc	322 640
14. Pécs	227 821
15. Visegrád	214 710

1. táblázat. A vendégéjszakák száma Magyarország idegenforgalom szempontjából legnépszerűbb településein 2015-ben. (Forrás KSH)

Ha az egyes települések szintjét nézzük, akkor az előbbieket megerősítve szembeötlő Budapest kimagasló eredménye, ahol 2015-ben több mint 8,7 millió vendégéjszakát töltek el a turisták, melyből 7,78 millió a külföldi vendégekhez kötődik. A második legjelentősebb vendégforgalmat Hévíz érte el, ahol közel 1 millió vendégéjszakát töltek a belföldi és külföldi utazók. Jellemző, hogy hazánk fürdővárosainak idegenforgalmi teljesítménye kiemelkedőnek számít, ezt bizonyítja Hévíz második helye, de az első 10-be, Hajdúszoboszló, Bük, Sárvár és Gyula is bekerült. Jól szerepeltek a Balaton legnépszerűbb városai is, Siófok a 4., Balatonfüred a 6. helyet szerezte meg a listán (1. táblázat).

Azt is megvizsgáltuk, hogy a különböző üdülőkörzetekben milyen típusú szállások várják a vendégeket. Budapest után a második legnagyobb vendégforgalmat bonyolító Balaton esetében például az egyéb szállások a jellemzőbbek, **itt található az egyéb szálláshelyek jelentős része, a terület részesedése a kiemelt üdülőkörzetek összes egyéb szálláshelyén belül 68,5 százalékos**, míg a szállodai férőhelyek csupán 33 százalékkal rendelkeznek. Budapest esetében pont ennek fordítottja a jellemző, míg **az összes szállodai kapacitás 41 százaléka található a fővárosban**, addig az egyéb szálláshelyekből csak 7,6 százalék, legalábbis a 2014-es adatok alapján. Azóta a rövid távú szálláshely szolgáltatás népszerűsödésével párhuzamosan vélhetően a fővárosi egyéb szálláshelyek aránya erőteljesen növekedett. A többi üdülőkörzet esetében az egyéb szálláshelyek és a szálloda férőhelyek aránya hasonló, egyedül a Tisza-tónál figyelhető meg jelentős különbség. Szálloda alig található a tó környékén, ugyanakkor az egyéb szálláshelyeket illetően 3 százalékos a részesedése, így megelőzi a Velencei-tó-Vértesszentkereszt üdülőkörzetet (2. ábra).

A kereskedelmi szálláshelyek és egyéb szálláshelyek férőhelyeinek megoszlása - a 2014-es adatok alapján



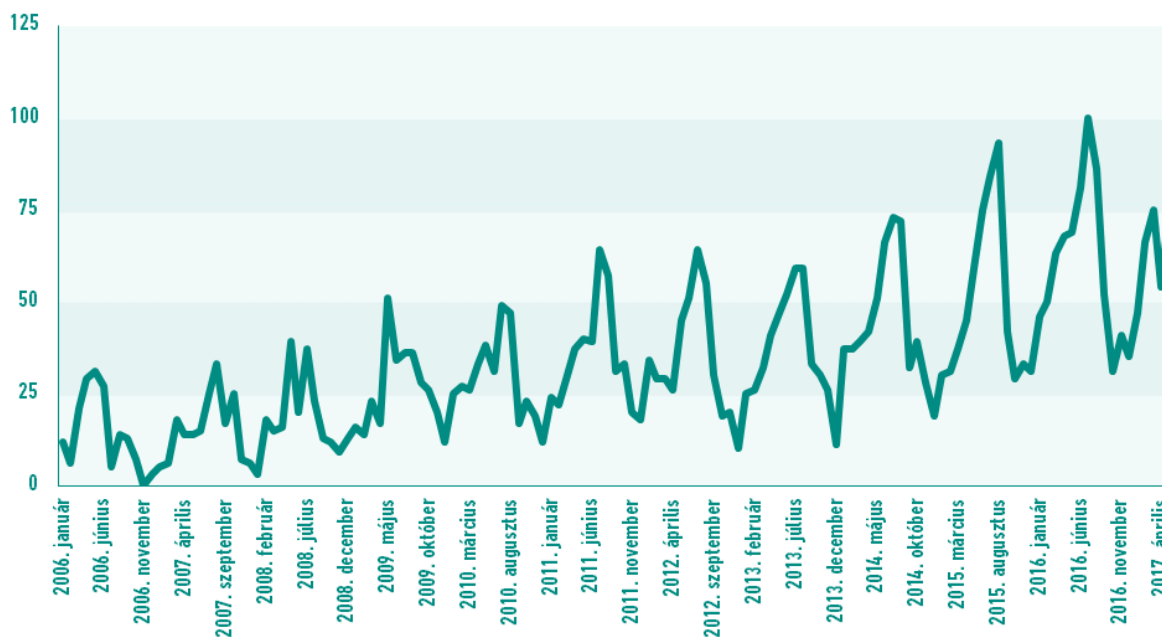
2. ábra. A kereskedelmi szálláshelyek és az egyéb szálláshelyek férőhelyeinek megoszlása a kiemelt üdülőkörzeteken belül 2014-ben
(Forrás: KSH)

Szezonálitás a vásárlók számában

A nyaralók iránti kereslet erőteljes szezonálitást mutat, általában a jó idő beköszöntével élénkül meg, míg az őszi és téli időszakban kevesen vásárolnak üdülőt. Ennek egyik oka, hogy az igény a kellemesebb időjárás beköszöntével támad fel egy privát kikapcsolódási helyszín iránt, másrészt egy ősszel megvásárolt ingatlan először csak viszi a pénzt és „nem termel hasznot”. A tél közeledtével gondoskodni kell a megfelelő téliesítésről, a számlákat ekkor is fizetni kell, majd tavasszal pedig el kell végezni a szükséges karbantartást, mielőtt valóban birtokba vennék a nyaralót.

A 3. ábra a Google Trends adatait mutatja, az eladó nyaraló szóra futtatott internetes keresések magyarországi alakulását. A keresések száma normalizálásra került, így az ábrán bemutatott adatok nem abszolút, hanem relatív mennyiségek. A diagramról leolvasható, hogy az eladó **nyaraló keresések** erőteljes szezonálitást mutatnak. **Minden év június-július-augusztus hónapjaiban érik el csúcspontjukat, míg a téli hónapokra erőteljes visszaesés következik be.** Ráadásul, míg az év első felében a keresések fokozatos növekedése látható, addig az év második felében a csökkenés szinte egy függőleges vonallal írható le, amely alátámasztja a korábban bemutatott nyaralóvásárlást érintő szokásokat.

Az eladó nyaraló szóra történő keresések relatív alakulása



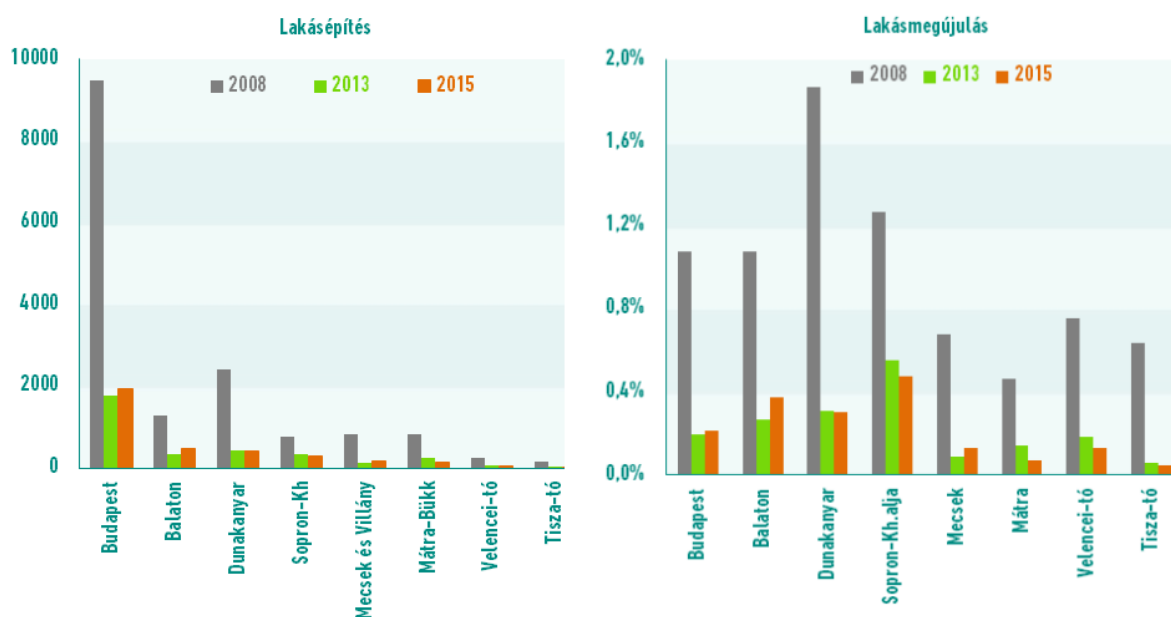
3. ábra. Az eladó nyaraló szóra történő keresések relatív alakulása (Forrás: Google Trends)

A lakás és üdülő építések alakulása az üdülőkörzetekben

Egy piac állapotát nem csak a lakásárak alakulása mutatja, hanem a fejlesztői aktivitás is jó jelzője. A kiemelt üdülőkörzetek esetében elérhető **2015-ös adatok szerint a legtöbb lakás Budapesten épült** a megadott időszakban, számuk 2000 környékén mozgott, **a második helyen a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet állt**, ahol közel 500 lakás épült. **A sor végén álló Velencei-tó – Vértes KÜ és a Tisza-tó KÜ esetében viszont alig került sor új ingatlan átadására 2015-ben**, előbbi esetében mindössze 49, utóbbinál pedig összesen csak 11 lakást adtak át. Bár egyelőre településbontásban csak a 2015-ös adatok érhetőek el, azt azonban tudjuk, hogy Budapesten azóta jelentős építési boom vette kezdetét a 2016-os áfacsökkenésnek köszönhetően. Az átadott lakások száma ugyan még nem mutatja ezt a drasztikus növekedést a projektek időbeli átfutása miatt, de már 2016-ban is közel 2800 lakás kapott használatbavételi engedélyt. A többi üdülőkörzet esetében is vélhetően élenkülés tapasztalható, de ennek mértéke elmaradhat a fővárost jellemzőtől (4. ábra).

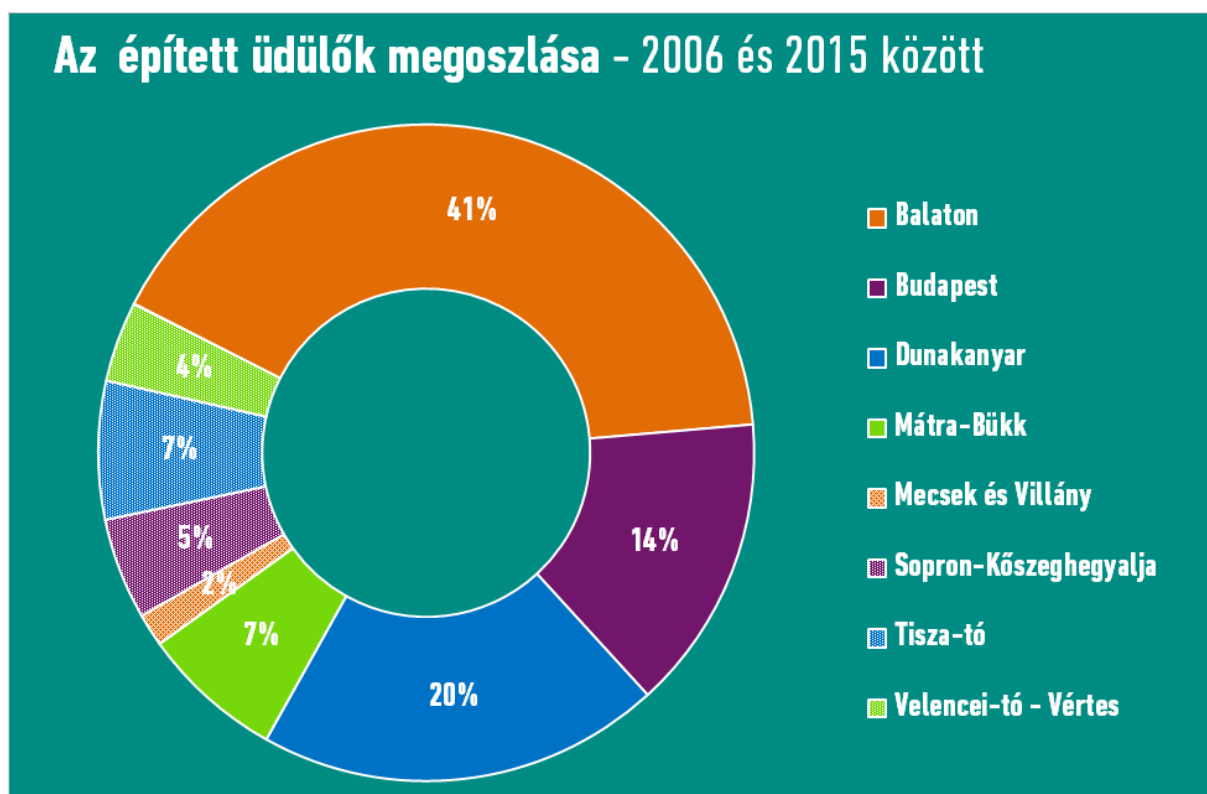
A kiemelt üdülőkörzetek lakáspiacának nagysága nagy különbséget mutat, ezért szintén érdemes a lakásépítési adatokat a lakásállomány nagyságának figyelembe vételével is vizsgálni. Bár a **Sopron-Kőszeghegylja Kiemelt Üdülőkörzetben** kevés lakás épült 2015-ben, de **a lakásállomány megújulása** mégis itt volt a **legmagasabb** 0,48 százalékos, vagyis itt volt a legnagyobb az új lakások aránya az összes lakóingatlanhoz viszonyítva. Az eredmény nem meglepő, a turisztikai jelentőségétől függetlenül a Sopron környéki térség lakáspiacán komoly keresletélenkülés volt tapasztalható. Ennek egyik oka, hogy sok Ausztriába ingázó választotta letelepedése helyszínéül. **A második helyen** a fenti összehasonlításban **a Balaton áll**, ahol a lakásmegújulás rátája 0,38 százalékos. Budapest mindössze a 4. volt 2015-ben, ahol a ráta 0,21 százalék körül alakult. **A lista végén a Tisza-tó foglal helyet**, ahol az összes lakóingatlan csupán 0,05 százalékanak megfelelő új lakás készült el 2014-ben. Az előbbi sorrendet azonban átrendezheti a lakásépítési hullám, melynek – ahogy a korábbiakban már felhívtuk a figyelmet – Budapest a fő helyszíne.

A lakásépítések és a lakásállomány megújulási rátájának alakulása az üdülőövezetekben



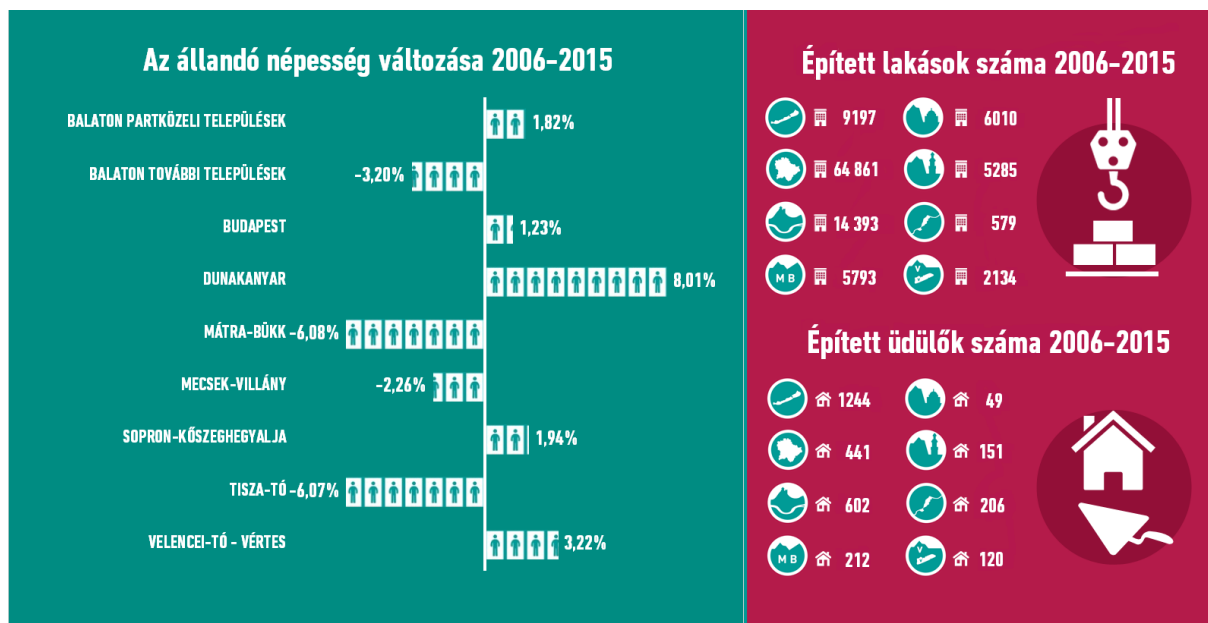
4. ábra. A lakásépítések és a lakásállomány megújulási rátájának alakulása a kiemelt üdülőövezetekben (Forrás: KSH)

A 2008-as értékekhez képest 2015-ben még mindenhol elmaradt a lakásállomány megújulásának mértéke, és nem biztos, hogy ezt a szintet ismét eléri a piacok például a Dunakanyarban, Budapesten, vagy a Balatonnál, még az áfacsökkentés miatti jelentős élénkülés ellenére sem.



5. ábra. Az épített üdülők számának megoszlása 2006 és 2015 között (Forrás: KSH)

Megvizsgáltuk azt is, hogy az egyes üdülőkörzetekben hogyan alakult az épített üdülők mennyisége. A számukat tekintve élen jár a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet, 2006 és 2015 között a nyaralók 41 százaléka, összesen 1244 ingatlan itt készült el, ezen belül is a parthoz közeli építkezések a jellemzőek, ahol közel 1100 nyaralót adtak át, vagyis az összes üdülő 35,3 százalékát (5. ábra). A nyaralóépítéseket illetően második helyen a Dunakanyar áll, jó eredménye azonban vélhetően annak is köszönhető, hogy több terület is csak üdülőépítésre van kijelölve az árterületek miatt. **A legkevesebb üdülő a Velencei-tónál és a Tisza-tónál épült,** előbbi részesedése a nyaralóépítésekben mindössze 4 százalékos volt a 2006-2015 közötti időszakban, összesen csak 120 ingatlan készült el, míg a Tisza-tónál csak 49 nyaralót adtak át 10 év alatt.



1. grafika. Az állandó népesség változása és az épített lakások és üdülők száma a kiemelt üdülőkörzetekben (Forrás: [FHB Index](#))

A környezet szerepe a lakásokban

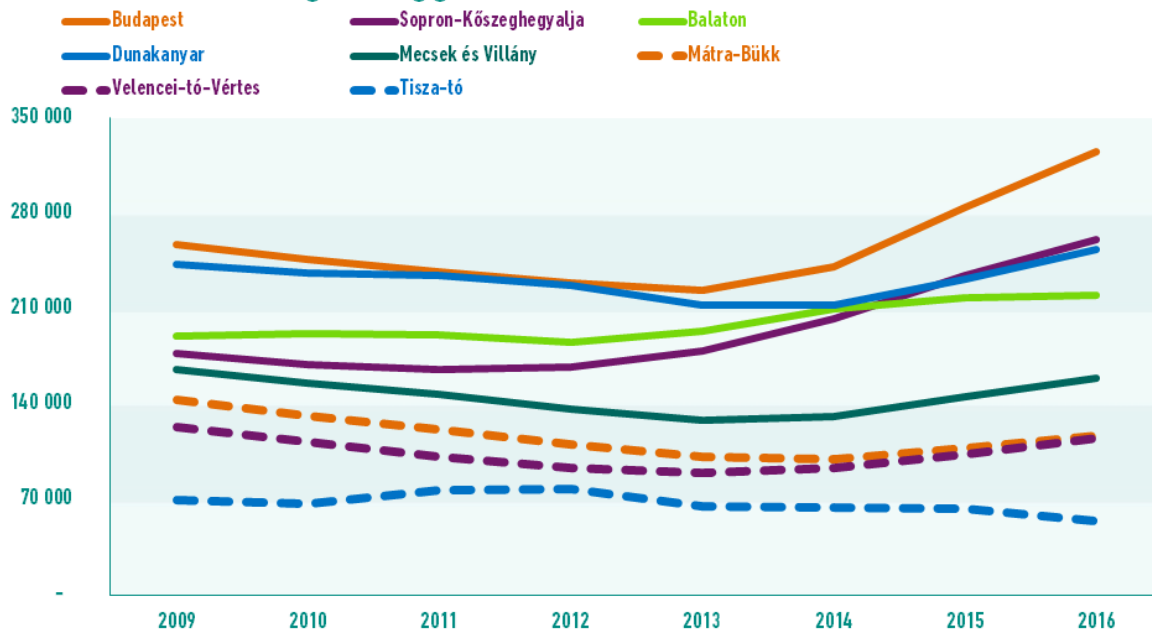
A vízpart közelségének árfelhajtó erejével már többször foglalkoztunk elemzéseink során¹. **A vonzó természeti környezet, mint amilyen egy szép vízpart, nagyobb keresletet eredményezhet az ottani ingatlanok iránt, és így az árak emelkedését hozhatja.** Szintén az árak növekedésének irányába hat a fenti kedvelt természeti környezetre épülő turizmus, amely a munkalehetőségek javulásán keresztül a lakosság jövedelmének bővülését hozza. **A nagyobb jövedelem pedig nagyobb lakáspiaci keresletben csapódik le, így szintén drágítja az ingatlanokat.** Hüvelykujj szabály szerint 1 százalékkal magasabb jövedelem 1 százalékkal magasabb lakásokat eredményez. **A természeti környezet megóvása, valamint a kapcsolódó szolgáltatások szintén árfelhajtó erővel bírnak.** A sétányok, strandok, parkok, valamint a turisták szállásigényének kielégítése érdekében felhúzott egységek csökkentik a lakásépítések rendelkezésére álló telkeket, ez a szűkösség pedig szintén magasabb árakat eredményezhet. **Fontos azonban megjegyezni, hogy a vízpartnak az árakra gyakorolt jelentős hatása a távolsággal párhuzamosan veszít az erejéből.**

Az előbbieket során bemutatott tényezők magyarázhatják, a hazánk tavainak árazásában meglévő jelentős különbségeket. A Tisza-tavat például a legelmaradottabb kistérségek szegélyezik, ami alacsonyabb jövedelem szinttel párosul, így a lakásokra is csökkentőleg hat. Mivel a vízpart a tavat övező gátrendszer miatt csak közvetetten érhető el, és nincsenek parti ingatlanok, az árakban kevésbé érvényesül a természeti környezeti prémium. Ráadásul a térség turisztikai jelentősége is messze elmarad a Balatontól, vagy a Velencei-tótól, így a kevés szálloda valamint a korlátozott szolgáltatások a területi szűkösséget sem hozták el, ami hozzájárul az árak alacsony tarthatóságához. A Velencei-tó, ugyan turisztikai jelentőségét tekintve nem sokkal áll előkelőbb helyen a Tisza-tónál, de a magasabb árak irányába hat a magasabb jövedelmi szint, ráadásul a térség a főváros közelsége miatt agglomerációs funkciót is betölt.

¹ [Duna hatása a lakóingatlan-árakra](#), a [Balaton Kiemelt Üdülőkörzet lakóingatlan-piacának elemzése](#)

A kiemelt turisztikai üdülőkörzetek árazása

Az üdülőkörzetek fajlagos lakóingatlan-árainak változása - mozgóátlaggal

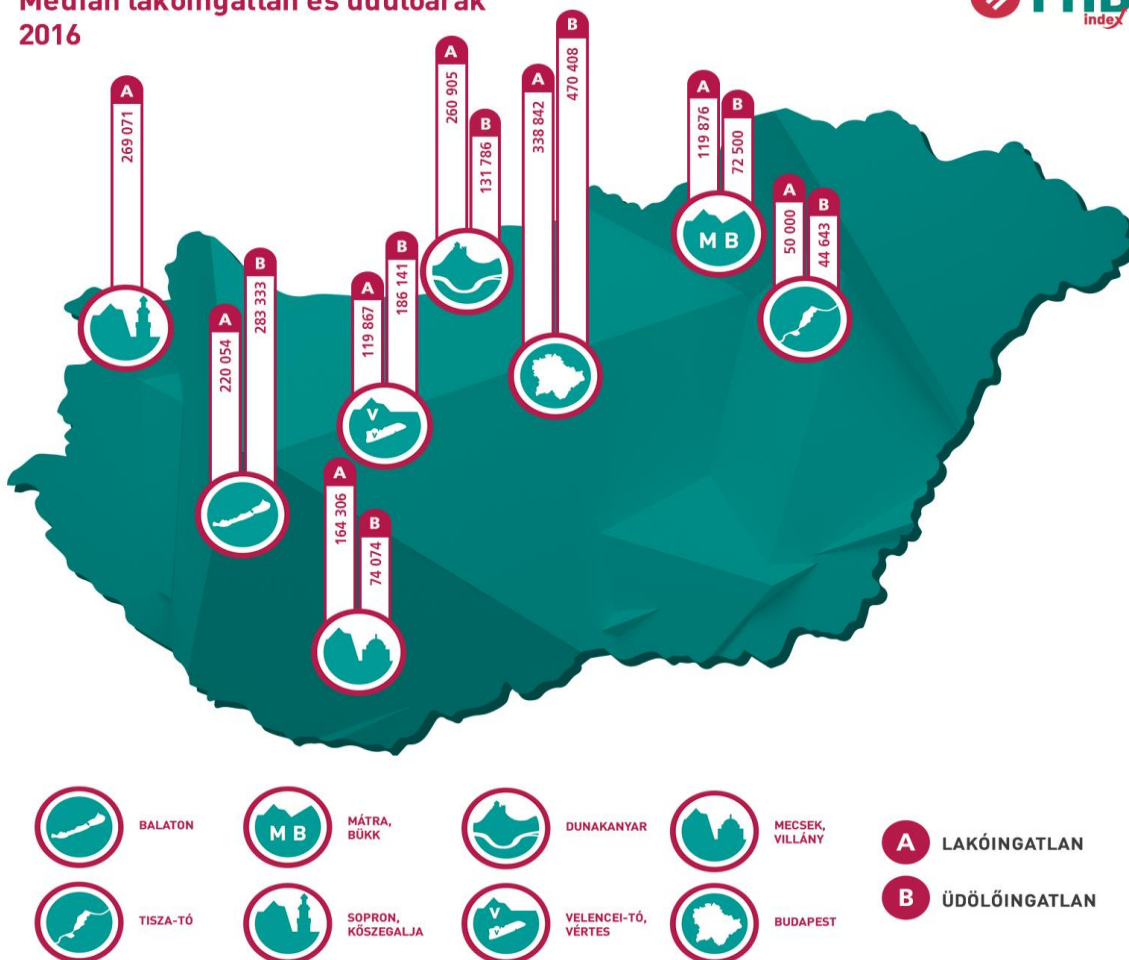


6. ábra. A medián fajlagos lakóingatlanárak változása a kiemelt üdülőkörzetekben (mozgóátlagolással) (Forrás: FHB Index)

A kiemelt turisztikai körzetek közül a drágulást illetően élen jár a Sopron-Kőszeghegyaljai térség, ahol már 2012 óta folyamatosan emelkednek az árak, így több mint 66 százalékkal kellett többet fizetni 2016-ban a lakásokért, mint 2012-ben. Vélhetően azonban ez az áremelkedés nem az üdülővezeti besorolásnak köszönhető, hanem az osztrák határ közelsége miatt választják sokan otthonul Sopron környékét. Szintén jól szerepel még a Budapest Kiemelt Üdülőkörzet, ahol az elmúlt három évben volt tapasztalható jelentős lakáspiaci élénkülés, több mint 56 százalékos árnövekedést okozva. Megállapítható, hogy a kiemelt üdülőkörzetek többségében sor került a piaci fordulatra 2013-2014-ben. Kivételt ez alól csak a Tisza-tó környéke jelent (6. ábra, 3. grafika).

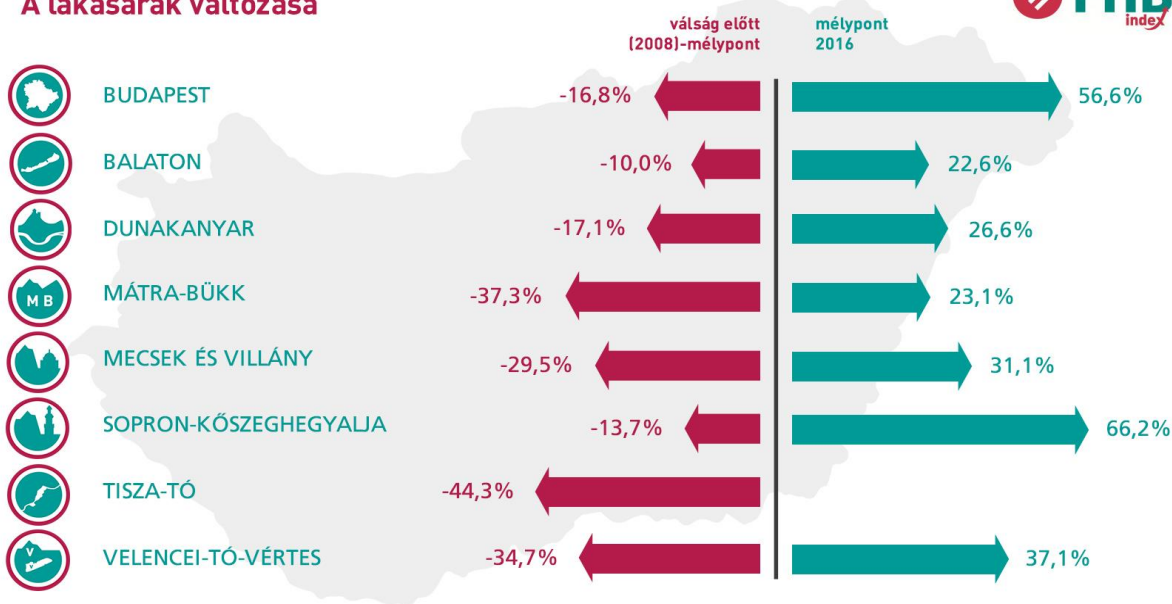
A nyaralóárakat csak azokban az üdülőkörzetekben vizsgáltuk, ahol az üdülők tényleg kikapcsolódás célját szolgáló ingatlant jelentenek, illetve ahol megfelelő adatok álltak rendelkezésre. Így a fentiekhez képest kihagytuk Budapestet, és Sopron környékét. A többi kiemelt üdülőkörzet közül a legmagasabb üdülőárak a Balatonnál találhatóak, ahol több mint 283 ezer forintot kellett fizetni egy tipikus nyaraló négyzetméteréért 2016-ban. A második helyen szintén vízpart, a Velencei-tó környéke szerepel, 186 ezer forint négyzetméterárával. A tópartok közül a Tisza-tó Kiemelt Üdülőkörzet erős lemaradást mutat, még az 50 ezer forintot sem érte el a 2016-ban gazdát cserélt ingatlanok fajlagos ára. Hozzá kell azonban tenni, hogy utóbbi helyen nagyon kevés nyaralótranzakció történik, így az árak évről évre erősen ingadoznak (2. grafika).

Medián lakóingatlan és üdülőárak 2016



2. grafika: A fajlagos medián lakóingatlan- és nyaralóárak a kiemelt üdülőkörzetekben (Forrás: [FHB Index](#))

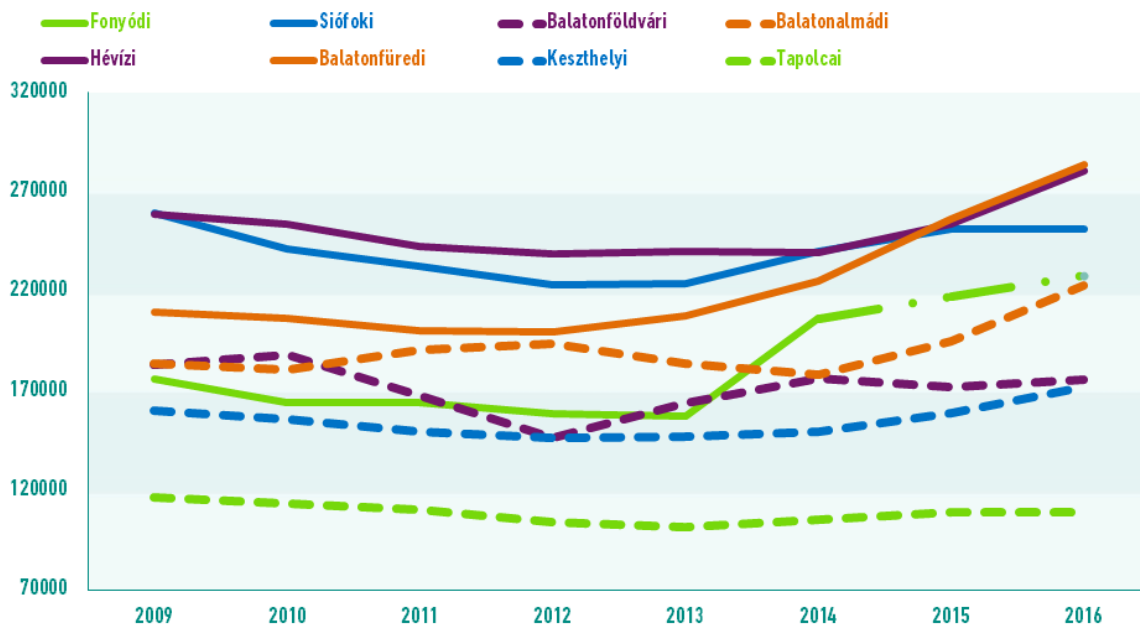
A lakásárak változása



3. grafika: A lakásárak változása az egyes kiemelt üdülőkörzetekben Magyarországon (Forrás: [FHB Index](#))

Balaton részletesen

A fajlagos lakóingatlanárak alakulása a Balatoni kistérségekben - mozgóátlaggal

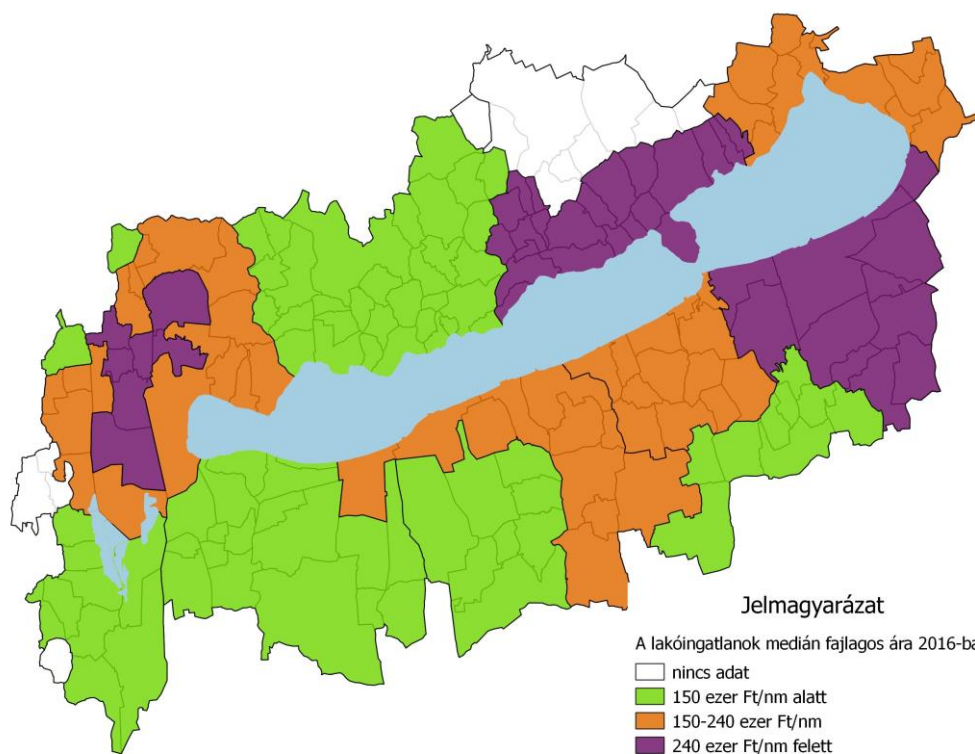


7. ábra. A fajlagos medián lakóingatlan-árak alakulása a Balatonnál mozgóátlaggal (Forrás: [FHB Index](#))

A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet különböző kistérségei közül a lakóingatlan-árak alakulása nagyon hasonló, kivételt ez alól a Balatonföldvár környéke képez, ahol az árak nagyot zuhantak a válság éveiben, illetve Tapolca térsége, ahol az árak inkább stagnáltak az elmúlt években (7. ábra). **Az elmúlt pár évben a legnagyobb drágulás Balatonfüred, Balatonalmádi és Fonyód kistérségében zajlott le**, előbbi esetében már 2012 óta növekednek az árak, közel 50 százalékos az emelkedés.

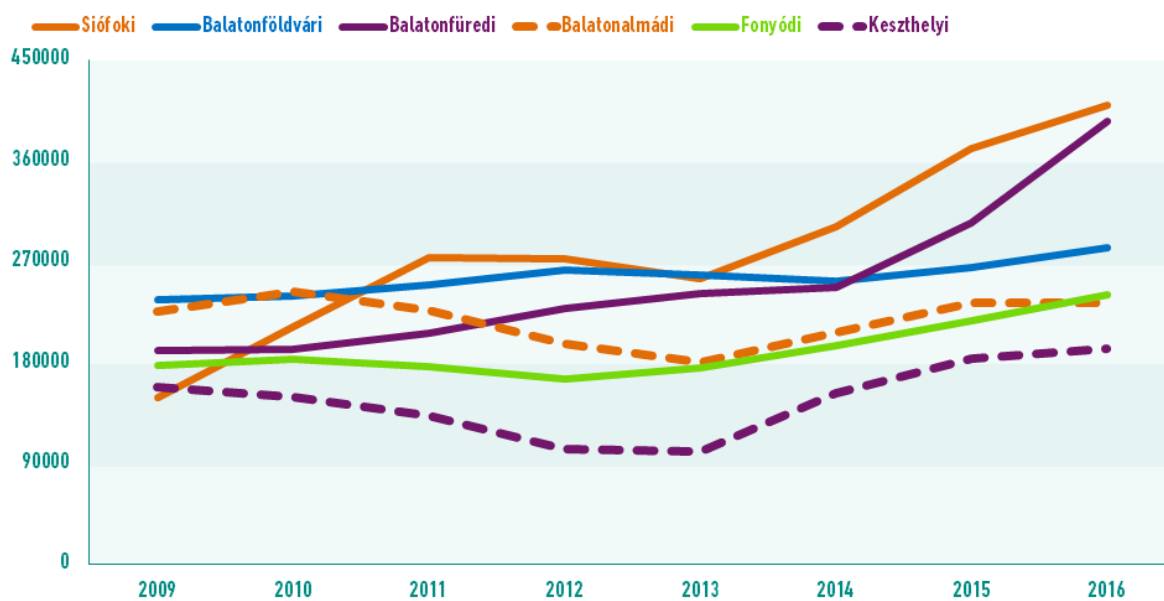
A Balaton mellett a legtöbbet Siófok és Balatonfüred környékén kellett fizetni a parthoz közeli kistérségek közül, de összességében az üdülőkörzetben a legdrágábbnak a Hévízi térség számított. Utóbbi kettő esetében már közelítette a 300 ezer forintot a vásárlók által tavaly a lakóingatlanok négyzetméteréért fizetendő összeg. **Az árak jellemzően magasabbak voltak az Északi-parton, mint a tó déli részén** (1. térkép).

A nyaralóárak esetében magasan a legdrágábbnak Siófok és Balatonfüred kistérsége, több mint 400 ezer forintos üdülőáraival. Jellemző, hogy a Balaton mellett található kistérségek jelentős része esetében a medián árak emelkedése már legalább 3-4 éve tart, de például Balatonfüred környékén az árak már 2010 óta folyamatosan növekednek (8. ábra).

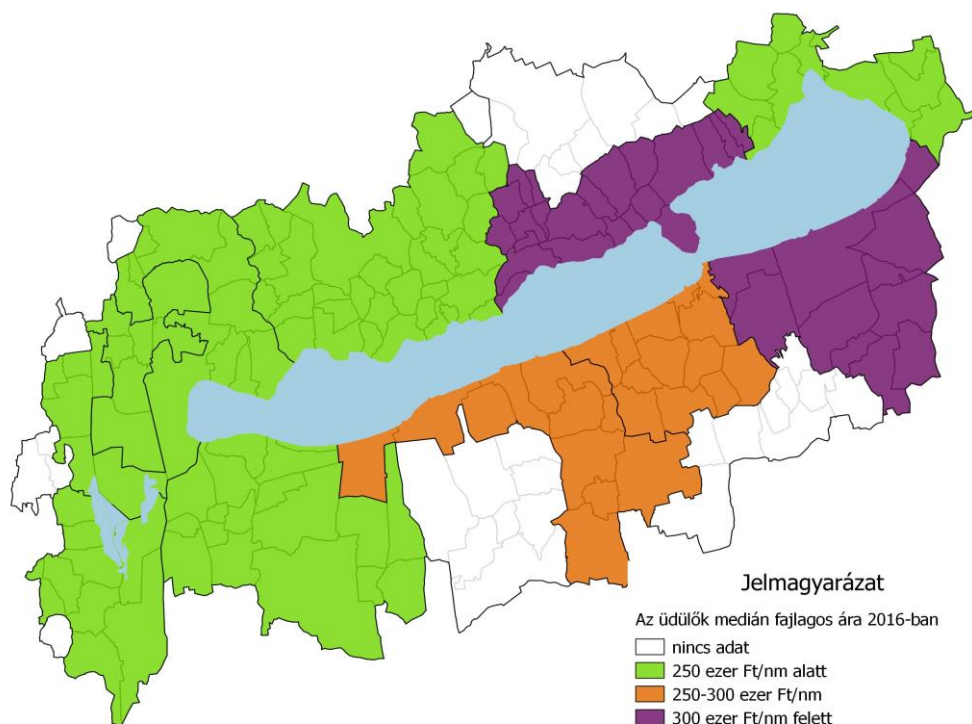


1. térkép. A medián fajlagos lakóingatlanárak 2016-ban a Balaton Kiemelt Üdülőkörzetben (Forrás: [FHB Index](#), KSH)

A fajlagos nyaralóárak alakulása a Balatoni kistérségekben - mozgóátlaggal



8. ábra. A fajlagos medián nyaralóárak a Balaton környékén – mozgóátlaggal (Forrás: [FHB Index](#))



2. térkép. A fajlagos medián üdülőárak 2016-ban a Balaton Kiemelt Üdülőkörzetben (Forrás: [FHB Index](#), KSH)

Az üdülőárak a lakóingatlanok esetében megfigyelhetőhöz hasonlóan alakultak, **a Budapesttől könnyebben megközelíthető területek többre kerülnek**. Legdrágább Balatonfüred kistérsége, ahol a 434 ezer forintot is meghaladta a fizetendő üdülőár a 2015-2016-os átlag alapján. Jellemző, hogy ennél is sokkal magasabb, 600 ezer forint feletti volt a 2016-os medián tranzakciós ár a városban, ez azonban valószínűleg az elkészült fejlesztéseknek köszönhető, amelyekről elképzelhető, hogy átmenetileg emelték meg jelentősen az átlagárakat. A drágasági sorrend második helyén Siófok áll, itt a 2016-os tranzakciók alapján 424 ezer forint volt a nyaralók fajlagos ára. Több kistérségre vonatkozóan a nyaralóárak meghatározásához nem állt rendelkezésre megfelelő mennyiségű adat, ami ugyanakkor mutatja, hogy ezeken a területeken az üdülőpiac kisebb jelentőségű, nagyságú, ahol nagyon kevés tranzakcióra került sor (2. térkép).

A fajlagos medián árak 2016-ban		
Város	Lakóingatlan	Üdülők
Hévíz	292 854	234 615
Balatonfüred*	292 608	451 248
Siófok	249 861	427 419
Keszthely	177 018	178 788
Fonyód	167 639	208 941

4. táblázat. A fajlagos lakóingatlan és üdülő medián árak 2016-ban a Balaton környéki fontosabb településeken (Forrás: [FHB Index](#))*
*Balatonfüred esetében a 2015-2016 átlagos üdülőár

A lakóingatlan és üdülőárakat a települések szintjén is megvizsgáltuk a Balaton környékén. **A lakásokért és házakért Hévízen, Balatonfüreden és Siófokon kértek a legtöbbet, 250-300 ezer forint körül alakultak a négyzetméterárak**. Drágaságuk vélhetően összefügg azzal, hogy az említett települések idegenforgalmi jelentősége a legnagyobb a térségben. **Keszthely és Fonyód esetében jóval alacsonyabb volt az otthonok ára, 167-177 ezer forint/nm volt a tipikus ár esetükben (4. táblázat)**. **Az üdülőket illetően a legdrágábbnak számító Siófokon és Balatonfüreden, a lakóingatlanoknál sokkal drágábban lehetett üdülőhöz jutni, míg Hévízen és Keszthelyen a lakóingatlanokhoz hasonló összegeket kértek el az üdülőkért**. Jelentősen

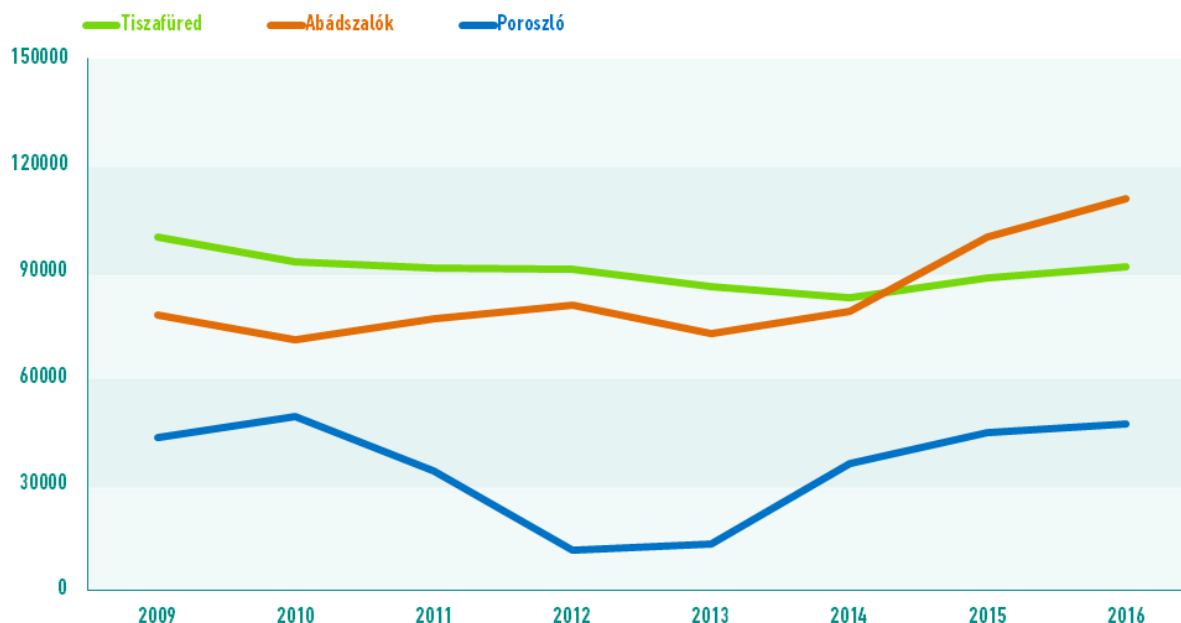
drágábbak ugyanakkor a nyaralók Fonyódon a lakóingatlanokhoz képest, 200 ezer forintot is meghaladta a 2016-os medián áruk.

Az árkülönbségek és a lakóingatlanokhoz relatíve drága üdülők háttérében a települések eltérő adottságai állhatnak. Mint korábban már kitértünk rá a vízpart közelsége jelentős árpriumot biztosíthat a lakásoknak, attól távolodva ez a prémium csökken. **Hévíz esetében a termálfürdő közelsége emelheti meg bizonyos mértékig egy ingatlan értékét,** de a vízpart hatása nem érvényesül. Itt az üdülőárak mediánja alacsonyabb volt, mint a lakóingatlanoké, melynek oka lehet, hogy Hévízen nincs kiemelkedő fekvésbeli előnyük a nyaralóknak a lakóingatlanokhoz képest.

Bár Balatonfüred és Siófok esetében az üdülőárak egyaránt jelentősen meghaladták 2016-ban a lakóingatlanokért fizetendőt, ennek a két város esetében eltérő okai vannak. Előbbi esetében a korábbi években jóval kisebb különbség volt megfigyelhető, csak 2016-ban ugrott meg az értékesített üdülők medián fajlagos ára jelentősen, vélhetően néhány elkészült új lakásnak és értékesített nagyértékű ingatlanok köszönhetően. Balatonfüred esetében a part jelentős részét a szállodák, a kemping, a strand és a sétány foglalja el, bár az utóbbi években apartmanházak is épülnek a part mentén, jellemzően a magán üdülők csak több utcával távolabb találhatóak a Balatontól, míg a hétvégi házas terület a város szélén helyezkedik el. A város magjában inkább szolgáltató és lakóövezet található, ami így ráadásul közelebb is esik a Balatonhoz a hétvégi házaknál. Az előbb említett tényezők hatása eredményezi, hogy a nyaraló és lakóingatlan-árak nagyon hasonlóan alakultak a városban az elmúlt években. **Siófokon ezzel szemben a tóhoz közeli terület jelentős része üdülőövezet.** Az üdülőárak magasságát pedig magyarázza, hogy itt a magáningatlanok sokkal közelebb helyezkednek el a tóhoz még ott is, ahol például szállodák foglalják el a közvetlen parti sávot, illetve számos üdülő rendelkezik saját partszakasszal. Hasonló jelenség okozhatja Fonyód esetében az üdülők drágaságát a lakóingatlanokhoz képest: e városban a part mentén jórészt üdülőövezet húzódik (például Fonyódliget).

Tisza-tó:

A fajlagos lakóingatlan árak alakulása a Tisza-tónál - mozgóátlaggal



9. ábra. A fajlagos medián lakóingatlan árak alakulása a nagyobb Tisza-tó melletti városokban – mozgóátlaggal (Forrás: [FHB Index](#))

A Tisza-tavi városok közül kiemelkedik Abádszalók és Tiszafüred, melyek áraikkal messze felülmúlják Poroszlóét. Előbbiben a fajlagos medián lakóingatlan ár meghaladta a 111 ezer forintot, míg Tiszafüreden 90 ezer forintot, ezzel szemben Poroszlón 50 ezer forint volt az értékesített lakások és házak négyzetméterára

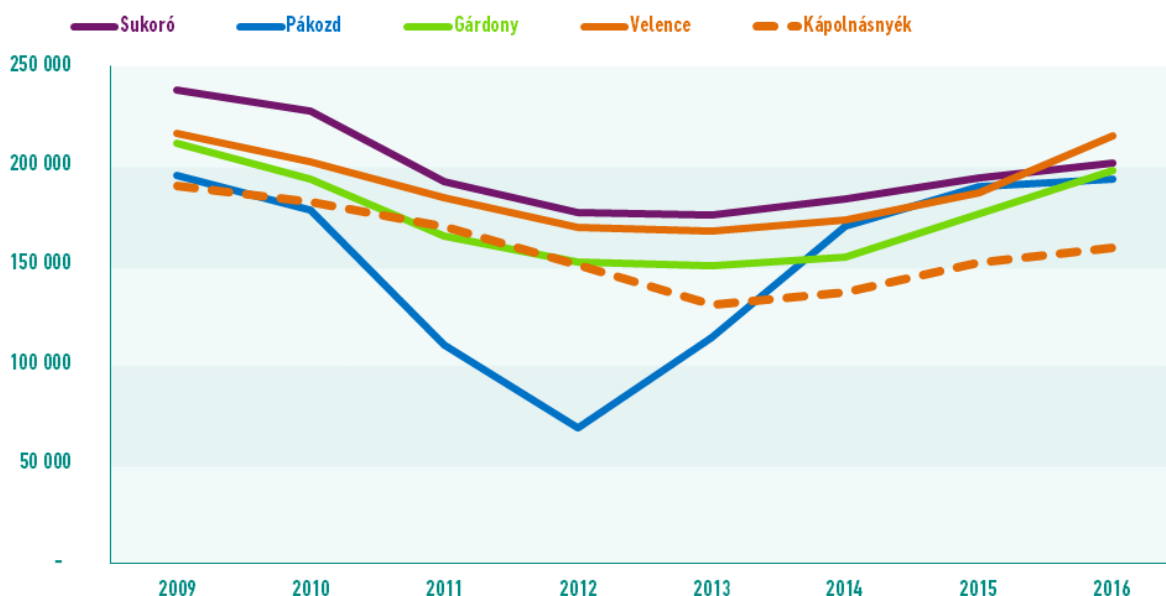
tavaly (5. táblázat). Abban azonban mind a három település hasonlít, hogy 2014-ben végre bekövetkezett a piaci fordulat, és az árak elindultak felfelé (9. ábra).

Medián fajlagos árak 2016-ban	
Település	Ár (Ft/nm)
Abádszalók	111 111
Tiszafüred	90 773
Poroszló	50 000

5. táblázat. A medián fajlagos lakóingatlan-árak a Tisza-tó környéki nagyobb településeken (Forrás: FHB Index)

Velencei-tó:

A fajlagos lakóingatlanárak alakulása a Velencei-tónál - mozgóátlaggal



10. ábra. A medián fajlagos lakóingatlan-árak alakulása a Velencei-tónál – mozgóátlaggal (Forrás: FHB Index)

A Velencei-tó környékén a válság minden település lakáspiaccát megviselte, a legjobban Pákozdot érintette, de az árak végül itt már 2012 után emelkedésnek indultak. A szintén jelentős zuhanást átélte Kápolnásnyék mellett Velencén drágultak leginkább a lakóingatlanok az elmúlt években, közelíti az 50 százalékot az áremelkedés mértéke (10. ábra). A lakóingatlanokhoz hasonlóan üdülőt is olcsóbban vásárolhatunk a Velencei-tó partján, mint a Balatonnál. Ráadásul a nyaralóárak Gárdonyban még a lakóingatlanokét sem érik el, annak ellenére, hogy az üdülőövezet a part mentén található. Ez két okkal magyarázható, **egyrészt a vízpart nyújtotta prémium a közvetlen partkapcsolat hiánya miatt alacsonyabb, mint a magyar tengernél, másrészt valószínűleg ezt az ingatlanok minőségében lévő különbségek is előidézik.** A Velencei-tó melletti üdülők rosszabb műszaki paraméterekkel rendelkeznek, mint a kicsit a vízparttól távolabb található lakóingatlanok.

Összefoglaló: településeket összevetve a különböző körzetekből

A vízpartok közelében a legdrágább Hévíz, ebben valószínűleg nagy szerepe van, hogy a város a külföldi ingatlanvásárlók körében is népszerű. Az EU-s vásárlókról nem állnak rendelkezésre statisztikák, az azonban bizonyos, hogy az EU-n kívül számos orosz vásárlója is volt a településen lévő ingatlanoknak az elmúlt években. Hévízt további két Balaton környéki település követi: **hazánk legnagyobb tavának közelsége a**

lakóingatlanoknál komoly felárt jelent, egyedül Fonyód és Keszthely csúszott valamivel lejjebb a listán. A bemutatott tavak által az árakra gyakorolt hatásokat támasztja alá a **Velencei-tó** példája is. **Adottságai ugyan valamivel elmaradnak a Balatonétól, így a vízpart nyújtotta árprémium kisebb lehet, de például a Keszthelyhez és Fonyódnál képesti árak közötti különbség eltűnik, sőt meg is előzik a Balaton melletti településeket.** A Velencei-tónál ugyanis, a főváros kedvező agglomerációs hatása érvényesül, továbbá Székesfehérvár közelsége is fokozhatja a keresletet, magasabb árakat előidézve. Pont ezek a tényezők azok, amelyek jelenleg még a Tisza-tavi településeket a lista aljára utasítják, a térség gazdasági ereje gyengébb és a vízpart közelségének sincs kiemelkedő felára (6. táblázat).

Települések összehasonlítása	
Lakóingatlanok fajlagos ára 2016-ban	
Település	Ár (Ft/nm)
Hévíz	292 854
Balatonfüred	292 608
Siófok	249 861
Velence	231 472
Sukoró	207 317
Gárdony	203 369
Pákozd	190 637
Keszthely	177 018
Fonyód	167 639
Kápolnásnyék	161 578
Abádszalók	111 111
Tiszafüred	90 773
Poroszló	50 000

6. táblázat. A medián fajlagos lakóingatlanárak 2016-ban a vízpartok közelében található települések esetében (Balatonfüreden a 2015-2016 átlagos üdülőár; Forrás: FHB Index)

Települések összehasonlítása	
Üdülők fajlagos ára (Ft/nm)	
Település	Ár (Ft/nm)
Balatonfüred	451 248
Siófok	427 419
Hévíz	234 615
Fonyód	208 941
Gárdony	190 385
Keszthely	178 788

7. táblázat. A medián fajlagos üdülőárak 2016-ban a vízpartok közelében található településeken (Forrás: FHB Index)

Milyen lakáshitellel lehet vásárolni?

A lakáspiaci fordulatot követően a népszerű üdülőhelyek piaca is követte az áremelkedést. **Ezzel egyidejűleg a hitelfelvétel egyszerűbbé és olcsóbbá vált**, így azoknak, akik ingatlant kívánnak vásárolni Magyarország bármely üdülőövezetében, érdemes lehet a hitelfelvétel lehetőségével is kalkulálnia. Akár 3 százalék alatti THM mellett is igényelhető napjainkban piaci árazású lakáshitel. Az FHB Hatos Referencia Kölcsön konstrukció ingatlanlancélra például már 2,51%-os (THM: 2,81% - 5,44%), az FHB Ötös Fix Kölcsön 3,74%-os (THM: 4,10% - 6,76%) kamattól igényelhető, a még hosszabb távra rögzített kamatért és a törlesztőrészletért pedig választhatjuk az FHB Tízés Fix Kölcsönt 4,99%-os (THM: 5,42% - 8,11%) kamattól.

A hitel nyújtotta lehetőségek mérlegelésekor az MNB által meghatározott feltételeknek megfelelő, ún. **Minősített fogyasztóbarát lakáshitellel is érdemes számolni, amely szintén választható üdülő vásárlásánál**, igaz jelenleg kizárólag a Takarékszövetkezetek 51 tagja nyújthatja, az FHB Bankban július 3-tól igényelhető. Az 5 évre rögzített kamatozású Ötös Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel vásárlásra akár 4,06%-os induló kamattól (THM: 5,05% - 6,31%), a Tízés Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel pedig 5,34%-os kamattól (THM: 5,61% - 7,67%) elérhető². Érdemes a banktól számlavezetési ajánlatot is kérni a kedvezőbb költségek érdekében.

Például egy 20 millió forintba kerülő balatoni üdülőt, 10 millió forintos, 20 éves futamidejű hitellel, havi 150.000 forint jóváírás vállalásával az alábbi feltételekkel vásárolhatunk meg:

Konstrukció	FHB Hatos Referencia Kölcsön ingatlanlancélra	FHB Ötös Fix Kölcsön ingatlanlancélra	FHB Tízés Fix Kölcsön ingatlanlancélra	Ötös Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel ingatlanlancélra	Tízés Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel ingatlanlancélra
Hitelkamat típusa	6 havonta változhat a kamatozás	5 évente változhat a kamatozás	10 évente változhat a kamatozás	5 évente változhat a kamatozás	10 évente változhat a kamatozás
Hitel összege	10 000 000 Ft	10 000 000 Ft	10 000 000 Ft	10 000 000 Ft	10 000 000 Ft
Hitelkamatláb mértéke	3,01%	4,24%	5,49%	4,06%	5,34%

² A THM-ek meghatározása az aktuális feltételek, illetve a hatályos jogszabályok figyelembevételével történt, a 2017. júliusi adatok alapján. A feltételek változása esetén a THM mértéke módosulhat. A THM mutató értéke nem tükrözi a változó kamatozású hitel kamatkockázatát. Jelzáloghitel igényléséhez a fedezetül bevont ingatlanra vonatkozóan vagyonszámvetés megkötése vagy megléte szükséges. A tájékoztatás nem teljes körű, a további részleteket és feltételeket a www.fhb.hu honlap termékoldalai, valamint a vonatkozó Lakossági Jelzáloghitel Hirdetmények, Általános Szerződési Feltételek és az Üzletszabályzat tartalmazzák.

Reprezentatív példa: A 2017. július 01. napján hatályos feltételek alapján: FHB Hatos Referencia Kölcsön ingatlanlancélra esetén: 5 000 000 Ft összegű, változó kamatozású forint hitel esetén, 20 éves futamidővel, legalább 150.000 Ft vállalt havi rendszeres jóváírás mellett a hitelkamatláb éves mértéke 3,51%. A havi törlesztőrészlet 29 157 Ft, az ügyfél által visszafizetendő teljes összeg 7 125 856 Ft, a hitel teljes díja 2 125 856 Ft, a THM: 3,85%. FHB Ötös Fix Kölcsön ingatlanlancélra esetén: 5 000 000 Ft összegű, változó kamatozású forint hitel esetén, 20 éves futamidővel, legalább 150.000 Ft vállalt havi rendszeres jóváírás mellett a hitelkamatláb éves mértéke 4,74%. A havi törlesztőrészlet 32 475 Ft, az ügyfél által visszafizetendő teljes összeg 7 924 576 Ft, a hitel teljes díja 2 924 576 Ft, a THM: 5,15%. FHB Tízés Fix Kölcsön ingatlanlancélra esetén: 5 000 000 Ft összegű, változó kamatozású forint hitel esetén, 20 éves futamidővel, legalább 150.000 Ft vállalt havi rendszeres jóváírás mellett a hitelkamatláb éves mértéke 5,99%. A havi törlesztőrészlet 36 048 Ft, az ügyfél által visszafizetendő teljes összeg 8 784 736 Ft, a hitel teljes díja 3 784 736 Ft, a THM: 6,49%. Ötös Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel vásárlásra esetén: 5 000 000 Ft összegű, 5 éves kamatperiódusokban rögzített kamatozású forint hitel esetén, 20 éves futamidővel, legalább 150.000 Ft vállalt havi rendszeres jóváírás mellett a hitelkamatláb éves mértéke 4,56%. A havi törlesztőrészlet 31 977 Ft, az ügyfél által visszafizetendő teljes összeg 8 158 848 Ft, a hitel teljes díja 3 158 848 Ft, a THM: 5,57%. Tízés Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel vásárlásra esetén: 5 000 000 Ft összegű, 10 éves kamatperiódusokban rögzített kamatozású forint esetén, 20 éves futamidővel, legalább 150.000 Ft vállalt havi rendszeres jóváírás mellett a hitelkamatláb éves mértéke 5,84%. A havi törlesztőrészlet 35 609 Ft, az ügyfél által visszafizetendő teljes összeg 9 030 528 Ft, a hitel teljes díja 4 030 528 Ft, a THM: 6,92%. A hitelt az FHB Bank Zrt./ FHB Jelzálogbank Nyrt. nyújtja. Törlesztőrészletek száma: 240 db. Jelen tájékoztatás nem minősül ajánlattételnek. **A Bank a bírálat jogát fenntartja.**

THM	3,26%	4,55%	5,89%	4,42%	5,78%
Törlesztőrészlet összege	55 730 Ft	62 200 Ft	69 185 Ft	61 228 Ft	68 326 Ft
A teljes visszafizetett összeg	13 541 267 Ft	15 098 722 Ft	16 780 043 Ft	14 908 647 Ft	16 617 046 Ft
A hitel teljes díja	3 541 267 Ft	5 098 722 Ft	6 780 043 Ft	4 908 647 Ft	6 617 046 Ft

2. táblázat. 20 millió forintos balatoni üdülő megvásárlásához 10 millió Ft hitel 20 éves futamidővel és havi 150.000 Ft jóváírás vállalásával
(Forrás: [FHB Bank](#))

Az FHB Indexhez kapcsolódó szolgáltatásaink

Az FHB Lakásárindexet negyedéves gyakorisággal tesszük közzé. A hazai ingatlanpiaci gyakorlatban ez a mutató mind időintervallumában, mind adatminőségében, mind módszertani megalapozottságában kiemelkedik a magyar lakáspiaci adatok közül. Az első, 2009-es publikálás óta az MNB (Magyar Nemzeti Bank), az RICS nemzetközi szervezete (The Royal Institution of Chartered Surveyors), az IMF, a European Mortgage Federation és az Európai Bizottság is kiemelt lakáspiaci mutatóként hivatkozott már az FHB Indexre.

Rendszeresen publikáljuk az FHB egyedi témát feldolgozó speciális lakáspiaci elemzéseit, az FHB Termőföldindexet és a Lakásárprognózist. Lakáspiaci előrejelzésünk modellen alapuló módszertana az alábbi pillérré támaszkodik:

- I. Nemzetközi és magyar tapasztalatok alapján azonosítunk összefüggéseket a kiválasztott magyar makrogazdasági indikátorok, pénzügyi és hitelpiaci környezet mutatószámai, lakáspiaci forgalmi adatai és a lakásárak között. (A makrogazdasági és pénzügyi környezet várható alakulásáról főként a Magyar Nemzeti Bank kiadványaiban szereplő előrejelzések alapján alakítjuk ki képünket.)
- II. Az FHB Bankcsoport közel két évtizede egyik meghatározó szereplője a magyar lakásfinanszírozási piacnak. Működésünk földrajzilag lefedi az országot, a meghatározó ingatlanértékelők széles körétől jutunk információkhoz, melyhez az FHB Ingatlan Zrt. saját szakértői tapasztalata is hozzájárul. Ezért előrejelzéseinkben felhasználjuk a feldolgozott és ellenőrzött lokális helyzetértékeléseket is.

Az FHB Indexhez felhasznált teljes körű magyarországi adatbázis és az Index előállításához elvégzett módszertani fejlesztés lehetővé teszi, hogy a pénzügyi szektor számára kötelező, a fedezeti portfólióban lévő ingatlanok értékének monitorozására, és felülvizsgálatára, gyors és költséghatékony megoldást biztosítson.

Az Európai Parlament és Tanács 575/2013/EU rendelete (2013. június 26.), amely a hitelintézetekre és befektetési vállalkozásokra vonatkozó prudenciális követelményeket szabályozza (CRR), írja elő a fedezeti portfólióban lévő ingatlanok értékének monitorozását, és a rendeletben meghatározott időközönkénti érték felülvizsgálatát. Büszkék vagyunk rá, hogy szolgáltatásunkat már több jelentős hazai pénzintézet is igénybe vette. A bankoknak a jövőben is meg kell felelniük a szigorú felügyeleti követelményeknek, ezért hasznos alkalmazni a nemzetközi standardoknak megfelelő, a hatóságok felé is megfelelően dokumentálható módszertannak megfelelő eljárást.

Számos egyedi igényre készülő elemzési megbízást teljesítünk. Ezekben lakás-, telek- és termőföldpiacról szóló helyi információkat, a prognózisunk mértékére, dinamikájára vonatkozó részletesebb magyarázatot, valamint a teljesülést övező kockázatok vizsgálatát is kínáljuk.

Az FHB Jelzálogbank Nyrt. a szövetkezeti hitelintézeti integráció tagja.

Készséggel állunk rendelkezésükre részletes ajánlattal és további kérdésekkel kapcsolatban.


Molnár Zsolt
vezérigazgató-helyettes

dr. Nagy Gyula
vezérigazgató



FHB Ingatlan Zrt.
Telefon: +36(1)452-9208
E-mail: molnar.zsolt@fhb.hu

FHB Jelzálogbank Nyrt.
Telefon: +36(1)452-9107
E-mail: nagy.gyula@fhb.hu

Az  **MELTINGA** az FHB Index kizárólagos kutatási partnere.
