

Üdülők 2018

Összefoglaló

Az elmúlt években jelentős növekedés volt megfigyelhető a hazai turizmusban. Míg 2010-ben kevesebb, mint 23 millió vendégéjszakát töltöttek a turisták hazánkban a kereskedelmi szálláshelyeken és az üzleti célú egyéb szálláshelyeken (korábban: magánszállásokon), addig 2017-ben ez a szám már meghaladta a 38 milliót. A növekedés a kereskedelmi és az egyéb üzleti célú szállások esetében is megfigyelhető volt, a bővülés mértékében azonban jelentős különbség figyelhető meg. **Míg a kereskedelmi szállások esetében 55 százalékkal bővült a vendégéjszakák száma, addig az üzleti célú egyéb (korábban magán-) szálláshelyeken több mint 2,5-szeresére növekedett az eltelt 7 évben az eltöltött vendégéjszakák száma.**

Hogyan változtak az árak a kiemelt üdülőövezetekben?

A TakaréK Index elemzői részletesen elemezték az egyes hazai kiemelt üdülőövezetek lakóingatlanárainak alakulását. **A különböző helyszínek közül a drágulásban élenjár a Budapest Kiemelt Üdülőkörzet mellett a Sopron-Kőszeghegyljai térség, előbbi esetében több mint 70 százalékkal növekedtek az átlagos fajlagos négyzetméterárak a 2013-as mélypontjukhoz képest, míg utóbbi esetében a 2011-es mélypontot követően 63 százalékos volt a drágulás mértéke, bár Sopron és környéke ezt elsősorban nem a térség turisztikai szerepének, mind inkább az osztrák határ közelségének köszönheti.**

A lakóingatlanok és üdülők fajlagos átlagára 2017-ben Magyarország kiemelt üdülővezeteiben



1. ábra. A 2017-ben gazdát cserélt lakóingatlanok és üdülők fajlagos átlagára Magyarország kiemelt üdülővezeteiben
(Forrás: [Takarék Index](#))

Magyarország kiemelt üdülővezetében a legdrágábban Budapest környékén lehetett lakóingatlant vásárolni, közel 420 ezer forintos átlagos fajlagos áron cseréltek gazdát az ingatlanok. A drágaságban a második helyen Sopron és Kőszeghegység állt több mint 270 ezer forintos négyzetméterenkénti árral, míg a harmadik helyen a 2017-es tranzakciós árak alapján a Balaton végzett 257 ezer forinttal. A legolcsóbbnak a lakóingatlanokat illetően a kiemelt üdülővezetek közül a Tisza-tó környéke bizonyult, ahol a tavalyi évben az 50 ezer forintot sem érte el az eladott ingatlanok fajlagos átlagára. (1. ábra)

A nyaralóárakat a klasszikusabb üdülőkörzetek esetében vizsgáltuk, így kihagytuk Budapestet valamint Sopron és környékét. A fennmaradó térségek közül a legmagasabb nyaralóárak a Balatonnál találhatóak, ahol az átlagos fajlagos ár több mint 270 ezer forint volt 2017-ben. A második helyen a Dunakanyar állt 180 ezer forinttal, míg a harmadik a Velencei-tó környéke volt több mint 162 ezer forintos négyzetméterárral. A többi helyszínen nagyon hasonló árakon cseréltek gazdát az üdülők, 88-96 ezer forint környékén kellett fizetnie a vevőknek átlagosan négyzetméterenként. Hozzá kell azonban tenni, hogy üdülőtranzakciókból meglehetősen kevés van, így a tranzakciók alapján számolt négyzetméterárak évről évre erős ingadozást mutatnak.

Balaton

A Balaton mellett több járásban is jelentősen emelkedtek az átlagos fajlagos lakóingatlanárak 2017-ben. **A mozgóátlagolt négyzetméterárak alapján a legnagyobb drágulás a Marcali járást jellemezte**, ahol 17 százalékkal emelkedtek az árak az egy évvel korábbihoz képest. Hozzá kell azonban tenni, hogy itt meglehetősen alacsony bázisról indultak az árak. **A második legnagyobb növekedés Balatonalmádi és környékén volt megfigyelhető**, ahol 16 százalékkal nőttek a fajlagos árak egy év alatt. **A Siófoki járás esetében 12, a Keszthelyi esetében pedig 10 százalékos drágulásra került sor** a mozgóátlagolt lakóingatlanárak alapján.

A legmagasabb árakat továbbra is Balatonfüred és Siófok környékén találják a vásárlást fontolgatók. 344-368 ezer forint környékén mozogtak az átlagos négyzetméterárak. De **a 250 ezer forintot a fizetendő fajlagos ár Fonyód és környékén is meghaladta.** A többi part menti járás esetében 120-250 ezer forint között mozogtak az árak 2017-ben a gazdát cserélt ingatlanok esetében, a legolcsóbbnak a Tapolcai járás számított a közvetlen part melletti járások közül, ahol mindössze 120 ezer forint körüli átlagos négyzetméterenkénti összegben cseréltek gazdát a lakóingatlanok.

A legdrágábban 2017-ben Siófok és Balatonalmádi környékén vásároltak üdülőket, ahol a 300 ezer forintot is átlépte az átlagos négyzetméterár. **A Balatonfüredi járásban ugyanakkor hanem is sokkal de 300 ezer forint alatt marad a gazdát cserélt nyaralók ára 2017-ben.** A legkedvezőbbben pedig a közvetlen part mellett található járások közül Marcali és környékén lehetett üdülőt vásárolni ahol 100 ezer forint alatt maradt a négyzetméterár.

Város	Átlagos fajlagos lakóingatlanárak	Átlagos fajlagos üdülőárak
Siófok	367 970	408 015
Balatonfüred	367 116	400 932
Hévíz	342 931	280 048
Fonyód	211 018	288 025
Keszthely	187 826	182 106

1. táblázat. A vizsgált nagyobb Balaton parti városok átlagos fajlagos lakóingatlan és üdülő árai 2017-ben (Forrás: [Takarék Index](#))

A települések esetében a legdrágábbnak továbbra is Siófok és Balatonfüred számított, előbbi esetében közel 370 ezer forintot kellett fizetni a lakóingatlanok négyzetméteréért, és itt voltak a legmagasabbak a fajlagos üdülőárak is, amelyek meghaladták a 408 ezer forintot is. **Balatonfüred esetében az átlagos négyzetméterárak szintén nagyon hasonlóak voltak, 367 ezer forintot kellett fizetni a lakóingatlanok egy négyzetméteréért, és több mint 400 ezer forintot az üdülők négyzetméteréért.** A vizsgált települések közül a legkedvezőbb árakkal Keszthely rendelkezett, ahol még a 200 ezer forintot sem érték el a fajlagos árak sem a lakóingatlanok sem pedig az üdülők esetében. (**1.táblázat**)

Velencei-tó és Tisza-tó

Továbbra is nagyon kevés lakóingatlan adásvétel jellemzi a Tisza-tó melletti településeket, az alacsony tranzakció szám miatt ezért nem lehetett átlagos lakóingatlanárát meghatározni Abádszalók esetében, de **Poroszló és Tiszafüred** esetében is csak körülbelüli árak határozhatóak meg. A TakaréK Index elemzőinek számításai szerint 2017-ben az előbb említett két településen **a medián fajlagos ár körülbelül 64 illetve 87 ezer forint volt.** (**2.táblázat**)

Város	Átlagos fajlagos lakóingatlanárak	Átlagos fajlagos üdülőárak
Velencei-tó		
Gárdony	216 611	157 571
Velence	271 175	
Tisza-tó*		
Poroszló	64 286	
Tiszafüred	86 667	

2. táblázat. A vizsgált nagyobb Balaton parti városok átlagos fajlagos lakóingatlan és üdülő árai 2017-ben (* a Tisza-ó melletti települések esetében a medián fajlagos árak; Forrás: [Takarék Index](#))

A Velencei-tónál nem csak a tópart hatása érvényesülhet, de többek számára a Budapesti agglomerációs szerepet is betöltöttek ezek a települések. **Az árak Gárdony esetében 217 ezer forint környékén mozogtak négyzetméterenként átlagosan, Velence esetében azonban ennél már jóval mélyebben kellett a zsebébe nyúlnia a vásárlóknak, a fajlagos árak meghaladták a 270 ezer forintot is. Nyaralóárakat az elérhető adatok szűkössége miatt csak Gárdony esetében tudtak számolni a TakaréK Index elemzői, ez 2017-es elérhető adatok alapján 157 ezer forint körül alakult. (2.táblázat)**

Város	Átlagos fajlagos lakóingatlanárak	Átlagos fajlagos üdülőárak
Siófok	367 970	408 015
Balatonfüred	367 116	400 932
Hévíz	342 931	280 048
Velence	271 175	
Gárdony	216 611	157 571
Fonyód	211 018	288 025
Keszthely	187 826	182 106
Tiszafüred*	86 667	
Poroszló*	64 286	

3. táblázat. A vizsgált vízparti vagy ahhoz közeli városok átlagos fajlagos lakóingatlan és üdülő árai 2017-ben (* a Tisza-ó melletti települések esetében a medián fajlagos árak; Forrás: [Takarék Index](#))

Az árak alapján tehát ha valaki hazánk vízpartjaira vágyik, akkor hétvégi házhoz a legolcsóbban a Tisza-tónál juthat, ugyanakkor a Velencei-tó mellett található települések árai megközelítik, sőt meg is haladják a Keszthelyen és Fonyódon fizetendőket, nyaraló besorolású ingatlanhoz azonban még olcsóbban lehet hozzájutni. (3.táblázat)

Részletes elemzés

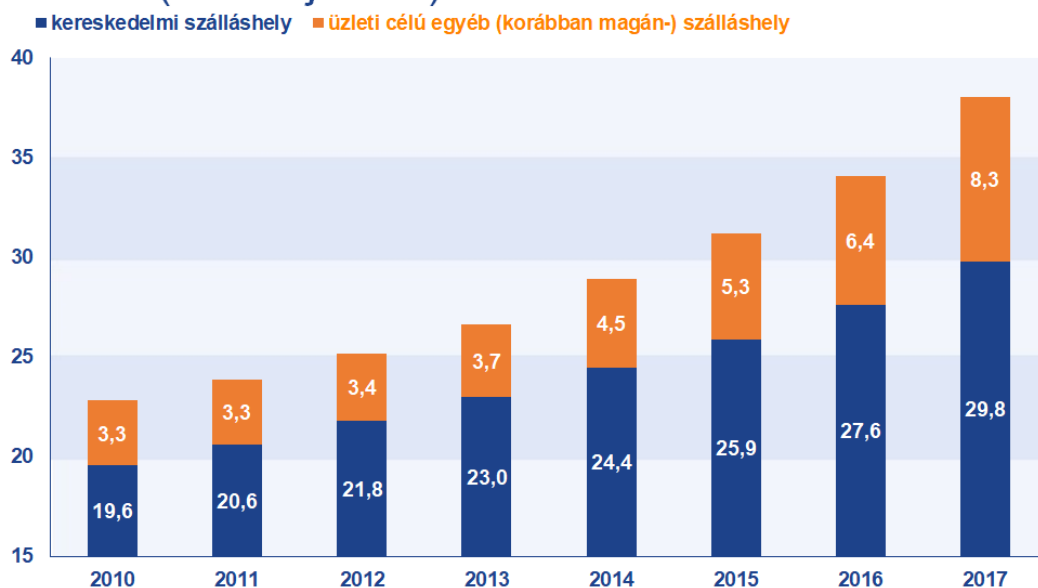
Turizmus alakulása

Az elmúlt években jelentős növekedés volt megfigyelhető a hazai turizmusban, a vendégéjszaka forgalom folyamatos emelkedést mutatott 2010 óta. Míg akkor kevesebb, mint 23 millió vendégéjszakát töltöttek a turisták hazánkban a kereskedelmi szálláshelyeken és az üzleti célú egyéb szálláshelyeken (korábban: magánszállásokon), addig 2017-ben ez a szám már

¹ <https://ingatlanhitek.hu/archivum/velencei-to-lepusztult-nyaralok-vevok-nelkul/>
www.takarekindex.hu

meghaladta a 38 milliót. **Az eltöltött vendégéjszakák száma közel 67 százalékkal növekedett.** A növekedés a kereskedelmi és az egyéb üzleti célú szállások esetében is megfigyelhető volt, a bővülés mértékében azonban jelentős különbség figyelhető meg. A rövid távú lakáskiadás, vagyis a lakások szálláshelyként történő üzemeltetésének térnyerése egyértelműen látszik az adatokból. **Míg a kereskedelmi szállások esetében 55 százalékkal bővült a vendégéjszakák száma, addig az üzleti célú egyéb (korábban magán-) szálláshelyeken több mint 2,5-szeresére növekedett az eltelt 7 évben az eltöltött vendégéjszakák száma.** Ezen szálláshelytípus egyre nagyobb térnyerése különösen **2014 után** gyorsult fel, az addigi pár százalékos bővülést követően ettől az évtől kezdődően **évente 19-28 százalékkal növekedett** az ilyen szállásokon eltöltött éjszakák száma. **Az egyre nagyobb népszerűségnek köszönhetően, 3,25 millióval szemben már 8,26 millió éjszaka során szálltak meg ilyen szállásokon a vendégek 2017-ben.** (1. ábra)

A vendégéjszaka forgalom szállástípus szerint (millió éjszaka)

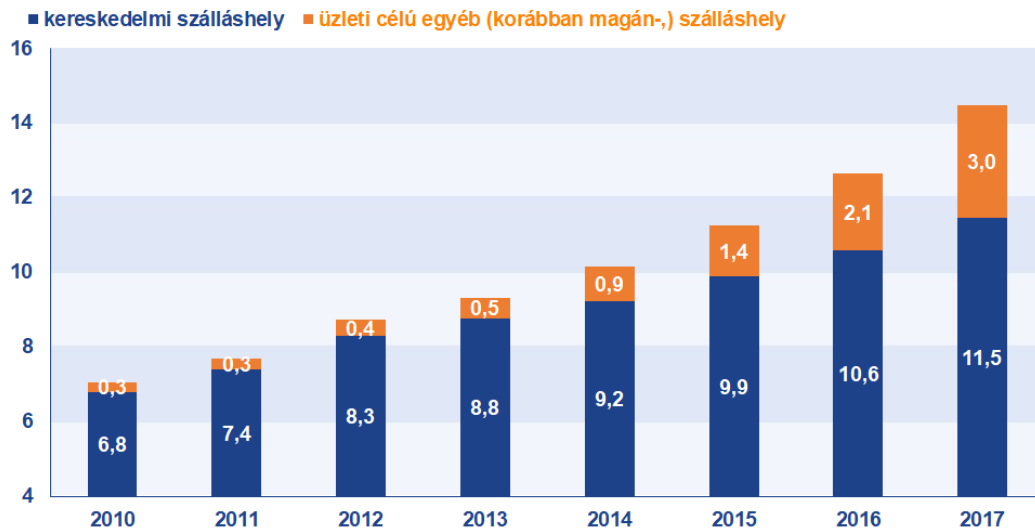


1. ábra. Az adott évben eltöltött vendégéjszakák száma a kereskedelmi szálláshelyeken és az üzleti célú egyéb (korábban magán-) szálláshelyeken (Forrás: KSH)

A rövid távú lakáskiadás erősödik

Nem minden üdülőkörzetben erősödött azonban ugyanolyan mértékben az üzleti célú egyéb szálláshelyek szerepe. **A legnagyobb növekedés a Budapest és Közép-Duna vidék régióban volt tetten érhető.** Itt az üzleti célú egyéb szálláshelyeken eltöltött vendégéjszakák száma **11,5-szeresére növekedett 2010 és 2017 között.** A jelentős felfutás már 2012-től kezdődött, az elmúlt 6 évben pedig **29-72 százalékkal több vendégéjszakát töltöttek a turisták évente, mint az azt megelőző évben ilyen szálláshelyeken.** (2. ábra)

A vendégéjszaka forgalom a Budapest és Közép-Duna vidék régióban szállástípus szerint (millió éjszaka)



2. ábra. Az eltöltött vendégéjszakák száma a Budapest és Közép-Duna vidék régióban a szállás típusa szerint 2010 és 2017 között (Forrás: KSH)

A legnépszerűbb települések (hol töltik a legtöbb vendégéjszakát)

Magyarországon a legnagyobb turisztikai forgalmat magasan a kereskedelmi szálláshelyeken a főváros bonyolítja, ahol 2017-ben több mint 10 millió vendégéjszakát töltöttek el, ami az előző évhez képest több mint 8 százalékos bővülést is jelentett. **Budapest** nagy szerepet játszik a külföldi turizmus, a 10 millióból ugyanis közel 8,85 millió éjszakát más országból érkezett vendégek töltöttek el. Az összes vendégéjszaka számot tekintve népszerűségben a második helyen Hévíz, a harmadikon pedig Hajdúszoboszló állt, a 4. helyre pedig Bük tudott bekerülni. A KSH számai szerint a 10 legnépszerűbb település a teljes hazai vendégéjszaka szám több mint 54 százalékát adta, az első 20 helyezett város, pedig a teljes kereskedelmi szálláshelyeken eltöltött turisztikai forgalom közel 65 százalékát, vagyis szinte kétharmadát.² (3. ábra)

Kecskemét és Keszthely esetében kiemelkedő volt a vendégéjszakák számának növekedése 2016 és 2017 között. Előbbi esetében 40 százalékos, míg utóbbinál 35 százalékos bővülés volt megfigyelhető. Keszthely esetében tehát az egy évvel korábbi 21 százalékos vendégforgalom növekedést is sikerült túlszárnyalnia a városnak. A Balaton parti településen a belföldi és a külföldi vendégéjszakák száma egyaránt jelentősen bővült, a belföldi 38 százalékkal, a külföldi pedig 27 százalékkal. Az eltöltött vendégéjszakák számának növekedésben elsősorban a több vendég érkezése játszotta a fő szerepet, az egy vendég által eltöltött éjszakaszám ugyanis nem változott 2016 és 2017 között.

Kecskemét esetében a jelentős bővülés hátterében részben a külföldiek által eltöltött vendégéjszakák számának megugrása állt, a növekedés ebben a szegmensben 60 százalékos volt, míg a kereskedelmi szálláshelyeken a belföldi vendégek 26 százalékkal töltöttek el több napot. De szintén hozzájárult a város jó teljesítményéhez, hogy a vendégek egyre több időt töltenek el településen, az átlagosan egy vendég által eltöltött vendégéjszakák száma folyamatos növekedést mutat, a vendégek átlagos tartózkodási ideje 2,4 napra bővült 2017-ben a 2016-os 2-ről, illetve a 2015-ös 1,8-ről.

² https://mtu.gov.hu/documents/prod/Magyarország_legnépszerűbb_települései_2017.pdf

	Város	Vendégéjszakák száma	Változás 2016-2017
1	Budapest	10 071 847	8%
2	Hévíz	1 130 399	7%
3	Hajdúszoboszló	956 292	2%
4	Bük	742 016	6%
5	Siófok	718 834	-7%
6	Balatonfüred	694 931	12%
7	Zalakaros	554 271	11%
8	Sárvár	483 782	0%
9	Eger	443 131	-2%
10	Győr	417 491	13%
11	Szeged	415 092	10%
12	Gyula	388 510	8%
13	Miskolc	388 418	8%
14	Sopron	376 038	3%
15	Debrecen	374 016	7%
16	Visegrád	255 184	4%
17	Pécs	249 618	12%
18	Keszthely	223 630	35%
19	Kecskemét	222 207	40%
20	Velence	209 981	13%

3. ábra. Az eltöltött vendégéjszakák száma 2017-ben és annak változása 2016 és 2017 között a legnépszerűbb hazai településeken (Forrás: Magyar Turisztikai Ügynökség³)

Fontos azonban megjegyezni, hogy ezek a számok a kereskedelmi szálláshelyeken eltöltött vendégéjszakákat mutatják, és például nem szerepel bennük a korábban már említett üzleti célú egyéb szálláshelyeken eltöltött vendégéjszakák száma.

Hogyan változtak az árak a kiemelt üdülőövezetekben?

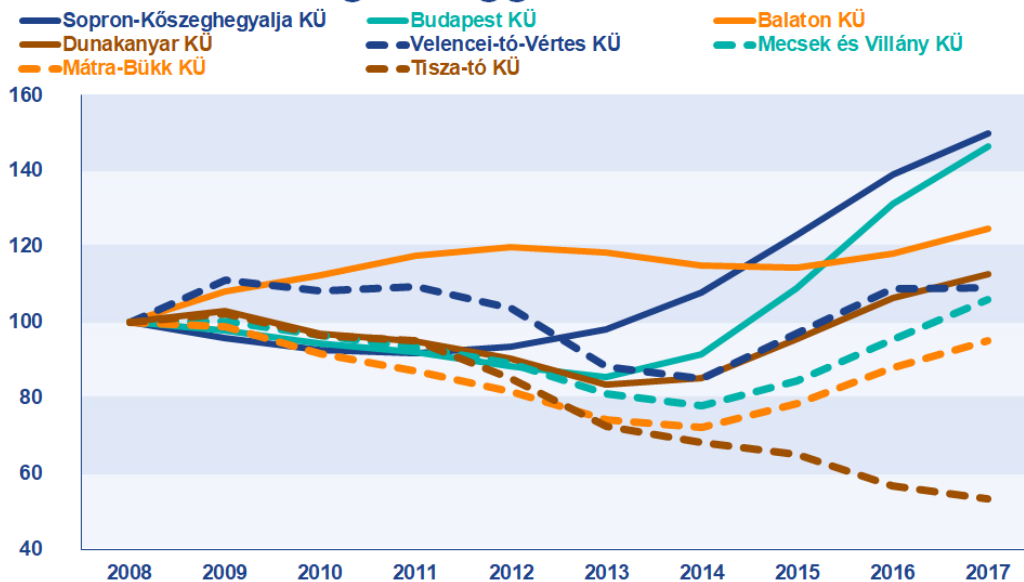
A TakaréK Index elemzői részletesen elemezték az egyes hazai kiemelt üdülőövezetek lakóingatlanárainak alakulását. A különböző helyszínek közül a drágulásban élenjár a Budapest Kiemelt Üdülőkörzet mellett a Sopron-Kőszeghegyaljai térség, előbbi esetében több mint 70 százalékkal növekedtek az átlagos fajlagos négyzetméterárak a 2013-as mélypontjukhoz képest, míg utóbbi esetében a 2011-es mélypontot követően 63 százalékos volt a drágulás mértéke. Sopron és környéke esetében azonban nem elsősorban turisztikai szerepének erősödésének köszönhető a jelentős felfutást, az osztrák határ közelsége, és így a külföldi munkavégzés lehetősége növelte meg jelentősen a keresletet a térség iránt. (4. ábra)

2017-ben a legnagyobb drágulás még továbbra is a Budapest Kiemelt Üdülőkörzetet jellemezte, ahol 12 százalékkal emelkedtek az árak 2016-hoz képest (mozgóátlaggal számolva). Ez jelentős visszalépést jelentett a 2016-os 20 százalékos és a 2015-ös 19

³ https://mtu.gov.hu/documents/prod/Magyarország_legnepszerebb_telepulesei_2017.pdf

százalékos növekedéshez képest. A drágulásban a második helyet a Mecsek-Villány Kiemelt Üdülőkörzet szerezte meg 11 százalékos áremelkedéssel. A többi térség esetében 6-8 százalékos árnövekedés volt megfigyelhető. Kivéve a Tisza-tó és a Velencei-tó-Vértes üdülőkörzeteket, ahol inkább stagnáltak a fajlagos átlagárak. Felhívjuk azonban a figyelmet, hogy a fajlagos árak vizsgálata során nem került kiszűrésre az összetételhatás, vagyis a stagnálás és visszaesés háttérében utóbbi két helyszín esetében az állhat, hogy a vásárlók az olcsóbb ingatlanok felé fordultak, vagy alacsonyabb áru településeken vásároltak.

Az átlagos fajlagos lakóingatlanárak alakulása - mozgóátlaggal



4. ábra. Az átlagos fajlagos lakóingatlanárak alakulása Magyarország kiemelt üdülőövezeteiben – mozgóátlaggal számolva, 2008=100 (Forrás: [Takarék Index](#))

Magyarország kiemelt üdülőövezetiben a legdrágábban Budapest környékén lehetett lakóingatlant vásárolni, közel 420 ezer forintos átlagos fajlagos áron cseréltek gazdát az ingatlanok. A drágaságban a második helyen Sopron és Kőszeghegyalja állt több mint 270 ezer forintos négyzetméterenkénti árral, míg a harmadik helyen a 2017-es tranzakciós árak alapján a Balaton végzett 257 ezer forinttal. A legolcsóbbnak a lakóingatlanokat illetően a kiemelt üdülőövezetek közül a Tisza-tó környéke bizonyult, ahol a tavalyi évben az 50 ezer forintot sem érte el az eladott ingatlanok fajlagos átlagára (mozgóátlagolt ár). (5. ábra)

A lakóingatlanok és üdülők fajlagos átlagára 2017-ben Magyarország kiemelt üdülővezeteiben

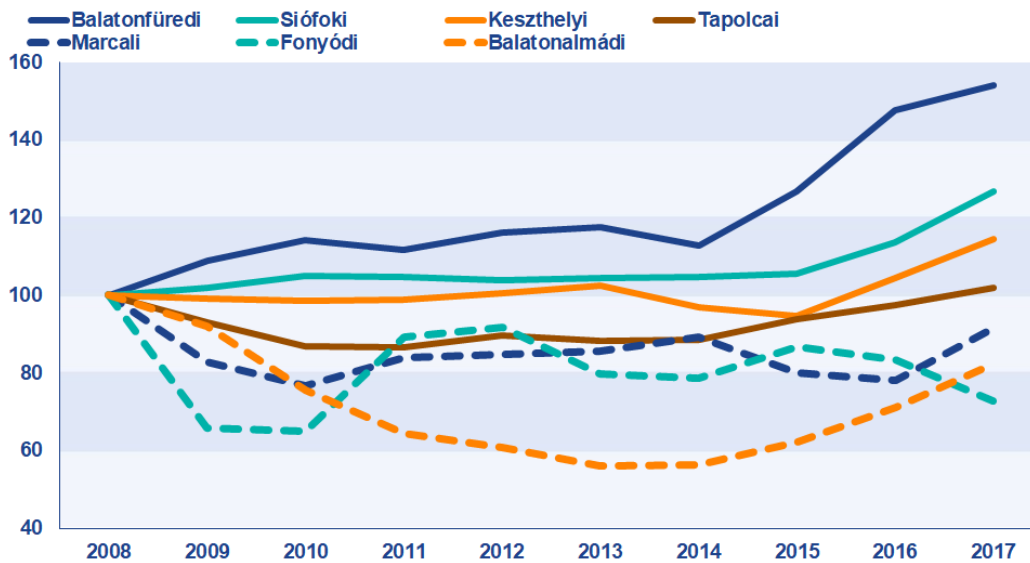


5. ábra. A 2017-ben gazdát cserélt lakóingatlanok és üdülők fajlagos átlagára Magyarország kiemelt üdülővezeteiben (Forrás: [Takarék Index](#))

A nyaralóárakat a klasszikusabb üdülőkörzetek esetében vizsgáltuk, így kihagytuk Budapestet valamint Sopron és környékét. A fennmaradó térségek közül **a legmagasabb nyaralóárak a Balatonnál találhatóak, ahol az átlagos fajlagos ár több mint 270 ezer forint volt 2017-ben.** A második helyen a **Dunakanyar** állt **180 ezer** forinttal, míg a harmadik a **Velencei-tó környéke** volt több mint **162 ezer** forintos négyzetméterárral. A többi helyszínen nagyon hasonló árakon cseréltek gazdát az üdülők, 88-96 ezer forint környékén kellett fizetnie a vevőknek átlagosan négyzetméterenként. Hozzá kell azonban tenni, hogy üdülőtranzakciókból meglehetősen kevés van, így a tranzakciók alapján számolt négyzetméterárak évről évre erős ingadozást mutatnak.

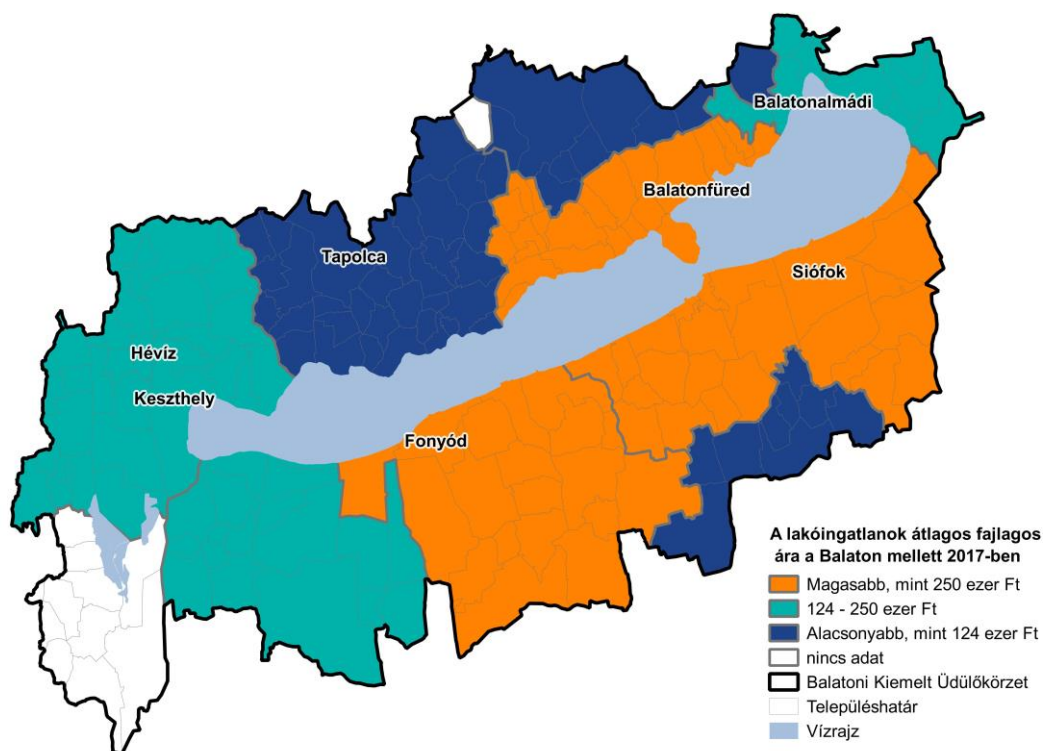
Balaton

Az átlagos fajlagos lakóingatlanárak alakulása a balatoni járásokban



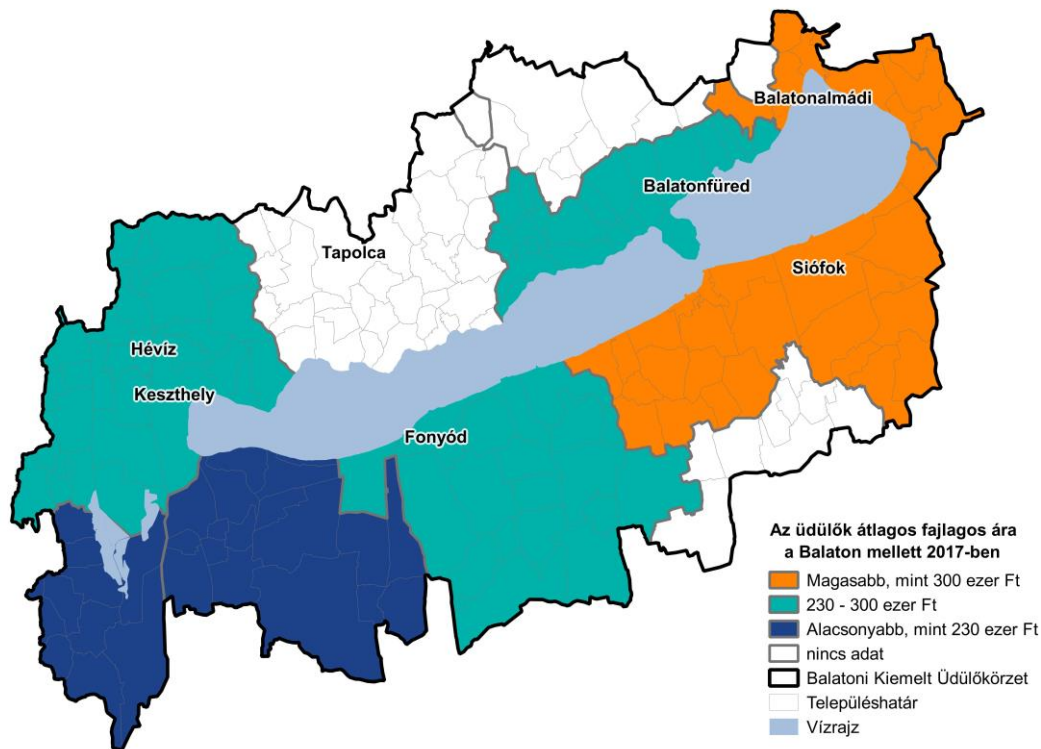
6. ábra. Az adott évben gazdát cserélt lakóingatlanok fajlagos árának változása a Balatoni járásokban mozgóátlaggal
(Forrás: [Takarék Index](#))

A Balaton mellett több járásban is jelentősen emelkedtek az átlagos fajlagos lakóingatlanárak 2017-ben. **A mozgóátlagolt négyzetméterárak alapján a legnagyobb drágulás a Marcali járást jellemezte**, ahol 17 százalékkal emelkedtek az árak az egy évvel korábbihoz képest. Hozzá kell azonban tenni, hogy itt meglehetősen alacsony bázisról indultak az árak. **A második legnagyobb növekedés Balatonalmádi és környékén volt megfigyelhető**, ahol 16 százalékkal nőttek a fajlagos árak egy év alatt. **A Siófoki járás esetében pedig 12, a Keszthelyi esetében pedig 10 százalékos drágulásra került sor** a mozgóátlagolt lakóingatlanárak alapján. A Balatonfüredi járás esetében ennél szerényebb, mindössze 4 százalékos árváltozás volt megfigyelhető. **(6. ábra)** A Fonyódi járás volt az egyedüli ahol a 2017-ben és a 2016-ban gazdát cserélt ingatlanok esetében a fajlagos árak csökkenését látjuk, de ennek háttérében inkább az olcsóbb ingatlanok felé fordulás állhat, vagyis nem tényleges ármérséklődésről lehet szó.



1. térkép. A 2017-ben gazdát cserélt lakóingatlanok átlagos fajlagos ára a Balatonnál (Forrás: [Takarék Index](#))

A legmagasabb árakat továbbra is Balatonfüred és Siófok környékén találják a vásárlást fontolgatók. 344-368 ezer forint környékén mozogtak az átlagos négyzetméterárak. De **a 250 ezer forintot a fizetendő fajlagos ár Fonyód és környékén is meghaladta.** A többi part menti járás esetében 120-250 ezer forint között mozogtak az árak 2017-ben a gazdát cserélt ingatlanok esetében, a legolcsóbbnak a Tapolcai járás számított a közvetlen part melletti járások közül, ahol mindössze 120 ezer forint körüli átlagos négyzetméterenkénti összegben cseréltek gazdát a lakóingatlanok.



2.térkép. A 2017-ben gazdát cserélt üdülők átlagos fajlagos ára a Balatonnál (Forrás: [Takarék Index](#))

A legrágábbban 2017-ben Siófok és Balatonalmádi környékén vásároltak üdülőket, ahol a 300 ezer forintot is átlépte az átlagos négyzetméterár. A Balatonfüredi járásban ugyanakkor hanem is sokkal de 300 ezer forint alatt marad a gazdát cserélt nyaralók ára 2017-ben. A legkedvezőbbben pedig a közvetlen part mellett található járások közül Marcali és környékén lehetett üdülőt vásárolni ahol 100 ezer forint alatt maradt a négyzetméterár. (**2.térkép**)

Város	Átlagos fajlagos lakóingatlanárak	Átlagos fajlagos üdülőárak
Siófok	367 970	408 015
Balatonfüred	367 116	400 932
Hévíz	342 931	280 048
Fonyód	211 018	288 025
Keszthely	187 826	182 106

1. táblázat. A vizsgált nagyobb Balaton parti városok átlagos fajlagos lakóingatlan és üdülő árai 2017-ben (Forrás: [Takarék Index](#))

A települések esetében a legrágábbnak továbbra is Siófok és Balatonfüred számított, előbbi esetében közel 370 ezer forintot kellett fizetni a lakóingatlanok négyzetméteréért, és itt voltak a legmagasabbak a fajlagos üdülőárak is, amelyek meghaladták a 408 ezer forintot is. Balatonfüred esetében az átlagos négyzetméterárak szintén nagyon hasonlóak voltak, 367 ezer forintot kellett fizetni a lakóingatlanok egy négyzetméteréért, és több mint 400 ezer forintot az üdülők négyzetméteréért. A vizsgált települések közül a legkedvezőbb árakkal Keszthely rendelkezett, ahol még a 200 ezer forintot sem érték el a fajlagos árak sem a lakóingatlanok sem pedig az üdülők esetében. (**1.táblázat**)

Mint már korábbi elemzésünkben részletesen bemutattuk az üdülőáruk lakóingatlanokhoz képesti alakulásában megfigyelhető különbségek háttérében a települések eltérő szerkezete áll. A vízparthoz közeli üdülőövezetekben az üdülők ára jelentősen meghaladhatja a lakóingatlanok árát, például Fonyód és Siófok esetében. Ahol azonban a nyaraló ingatlanok inkább város szélén helyezkednek el, vagy távolabb a parttól, a vízparti prémium nem érvényesül, sőt rosszabb elhelyezkedésük miatt az üdülők jellemzően olcsóbbak. Erre példa Hévíz esete. Szintén érdekesség, hogy néhány járás esetében, mint a Fonyódi és a Keszthelyi a legnagyobb város átlagos árai elmaradtak járási átlagtól. Ennek háttérében az állhat, hogy az adott városban alacsonyabb minőségű lakások is gazdát cserélhettek, a város kiterjedése miatt a parttól távolabbi ingatlanok esetében kevésbé érvényesül a víz prémium hatása, vagy elképzelhető, hogy a kisebb települések esetében pont a parthoz közeli ingatlanok képezték az adásvételek tárgyát, így ezzel indokolható a magasabb fajlagos árak.

Velencei-tó és Tisza-tó

Továbbra is nagyon kevés lakóingatlan adásvétel jellemzi a Tisza-tó melletti településeket, az alacsony tranzakció szám miatt ezért nem lehetett átlagos lakóingatlanárát meghatározni Abádszalók esetében, de **Poroszló** és **Tiszafüred** esetében is csak körülbelüli árak határozhatóak meg. A Takaré Index elemzőinek számításai szerint 2017-ben az előbb említett két településen **a medián fajlagos ár körülbelül 64 illetve 87 ezer forint volt.** (2.táblázat)

Város	Átlagos fajlagos lakóingatlanárak	Átlagos fajlagos üdülőárak
Velencei-tó		
Gárdony	216 611	157 571
Velence	271 175	
Tisza-tó*		
Poroszló	64 286	
Tiszafüred	86 667	

2. táblázat. A vizsgált nagyobb Balaton parti városok átlagos fajlagos lakóingatlan és üdülő árak 2017-ben (* a Tisza-tó melletti települések esetében a medián fajlagos árak; Forrás: [Takarék Index](#))

A Velencei-tónál nem csak a tópart hatása érvényesülhet, de többek számára a Budapesti agglomerációs szerepet is betöltöttek ezek a települések. **Az árak Gárdony esetében 217 ezer forint környékén mozogtak négyzetméterenként átlagosan, Velence** esetében azonban ennél már jóval mélyebben kellett a zsebébe nyúlnia a vásárlóknak, a fajlagos árak **meghaladták a 270 ezer forintot is.** Nyaralóárakat az elérhető adatok szűkössége miatt csak **Gárdony** esetében tudtak számolni a Takaré Index elemzői, ez 2017-es elérhető adatok alapján **157 ezer forint körül alakult.** (2.táblázat)

Az árak alapján tehát ha valaki hazánk vízpartjaira vágynak, akkor hétvégi házhoz a legolcsóbban a Tisza-tónál juthat, ugyanakkor a Velencei-tó mellett található települések árai megközelítik, sőt meg is haladják a Keszthelyen és Fonyódon fizetendőt, nyaraló besorolású ingatlanhoz azonban még olcsóbban lehet hozzájutni. (3.táblázat)

Város	Átlagos fajlagos lakóingatlanárak	Átlagos fajlagos üdülőárak
Siófok	367 970	408 015
Balatonfüred	367 116	400 932
Hévíz	342 931	280 048
Velence	271 175	
Gárdony	216 611	157 571
Fonyód	211 018	288 025
Keszthely	187 826	182 106
Tiszafüred*	86 667	
Poroszló*	64 286	

3. táblázat. A vizsgált vízparti vagy ahhoz közeli városok átlagos fajlagos lakóingatlan és üdülő árai 2017-ben (* a Tisza-ó melletti települések esetében a medián fajlagos árak; Forrás: [Takarék Index](#))

Legnépszerűbb városok

A belföldi turisták körében a legnépszerűbbnek Budapest mellett a Balatonpart számít, azon belül is Siófokot és Balatonfüredet keresték fel a legtöbben 2017-ben, de sok vendégéjszakát töltöttek a hazai vendégek Hévízen és Hajdúszoboszlón is. Ha valaki szeretne ingatlant is venni a pihenés helyszínén, ezt nagyjából hasonló áron teheti meg a Balaton előbb említett települései és Hévíz esetében is, a legtöbbet azok tudják megspórolni, akik a szintén fürdőváros Hajdúszoboszlón vásárolnak egy kislakást, ahova pihenni érkeznek. **A fürdővárosok közül egyébként Hévizt drágaságban Egerszalók követi, a harmadik helyen az előbb említett Hajdúszoboszló áll, amit Bük és Sárvár követ, a legolcsóbban pedig Gyulán és Miskolcon juthatnak a pihenni vágyók ingatlanhoz.** Miskolc összességében is magasan a legkedvezőbb árakkal várja a vásárlókat a belföldi turisták körében legnépszerűbb települések közül.

Ársorrend	Turisztikai sorrend	Város	Átlagos fajlagos lakóingatlanár	Vendégéjszakák száma
1	1	Budapest	400 000	10 071 847
2	5	Siófok	367 970	718 834
3	6	Balatonfüred	367 116	694 931
4	2	Hévíz	342 931	1 130 399
5	14	Sopron	302 352	376 038
6	10	Győr	274 574	417 491
7	20	Velence	271 175	209 981
8	15	Debrecen	268 543	374 016
9	19	Kecskemét	258 769	222 207
10	11	Szeged	221 029	415 092
11	3	Hajdúszoboszló	211 552	956 292
12	8	Sárvár	202 906	483 782
13	17	Pécs	201 382	249 618
14	9	Eger	200 651	443 131
15	4	Bük	190 193	742 016
16	18	Keszthely	187 826	223 630
17	12	Gyula	161 254	388 510
18	13	Miskolc	130 013	388 418
n.a.	16	Visegrád*	n.a.	255 184
n.a.	7	Zalakaros*	n.a.	554 271

4. táblázat. A belföldi turisták körében legnépszerűbb magyar városok átlagos fajlagos lakóingatlan árai 2017-ben és a belföldi turisták által eltöltött vendégéjszakák száma (* Visegrád és Zalakaros esetében a kevés rendelkezésre álló tranzakcióinformáció nem tette lehetővé a négyzetméterárak meghatározását; Forrás: [Takarék Index](#))

A TakarékJelzálogbank Indexhez kapcsolódó szolgáltatásaink

Lakásárindexét negyedéves gyakorisággal teszi közzé a TakarékJelzálogbank. Az elmúlt majd tíz évben az FHB Index elnevezéssel publikált mutatók 2018 júniusától már a TakarékJelzálogbank Index márka alatt jelennek meg, ezzel is jelezve a TakarékJelzálogbankba történt integrálódás folyamatát. 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 a TakarékJelzálogbank Indexre.

Rendszeresen publikálja a TakarékJelzálogbank az egyedi témát feldolgozó speciális lakáspiaci elemzéseit, a Termőföldindexet és a Lakásárprognózist. Lakáspiaci előrejelzése modellen alapuló módszertana az alábbi pillérré támaszkodik:

- I. Nemzetközi és magyar tapasztalatok alapján azonosítanak 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 alakítják ki képüket.)
- II. A TakarékJelzálogbank két évtizede egyik meghatározó szereplője a magyar lakásfinanszírozási piacnak. Működése földrajzilag lefedi az országot, ingatlanértékelők széles körétől jutunk információkhoz, melyhez hozzájárul a TakarékJelzálogbank saját szakértői tapasztalata. Ezért előrejelzéseikben egyaránt felhasznál feldolgozott és ellenőrzött lokális helyzetértékeléseket.

A TakarékJelzálogbank Index teljes körű magyarországi adatbázisa és az Index előállításához elvégzett módszertani fejlesztés a névváltást követően is 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), előírja a fedezeti portfólióban lévő ingatlanok értékének monitorozását, és a rendeletben meghatározott időközönkénti érték felülvizsgálatát. A TakarékJelzálogbank büszke arra, hogy a TakarékJelzálogbank szolgáltatását több jelentős hazai pénzintézet igénybe veszi. A bankoknak a jövőben is meg kell felelniük a szigorú felügyeleti követelményeknek, ezért hasznos alkalmazni a nemzetközi standardok szerinti, a hatóságok felé is megfelelően dokumentálható módszertannak megfelelő eljárást.

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

Az TakarékJelzálogbank Nyrt. a szövetségi hitelintézeti integráció tagja.

Készséggel áll rendelkezésükre részletes ajánlattal és további kérdésekkel kapcsolatban:

Molnár Zsolt
főosztályvezető
TakarékJelzálogbank Nyrt.
Telefon: +36 (1) 452-9208
E-mail: molnar.zsolt@takarek.hu

Incze Zsombor
TakarékJelzálogbank projektvezető
TakarékJelzálogbank Nyrt.
Telefon: +36 (1) 452-6487
E-mail: incze.zsombor@takarek.hu

Az



az *TakarékJelzálogbank Index* kizárólagos
kutatói partnere.

Adatforrások

Az TakarékJelzálogbank Nyrt.-t vagy a TakarékJelzálogbank Csoport bármely más tagjának saját adatait érintő, valamint a Nemzeti Adó és Vámhivatal ingatlantranzakciós adatbázisából származó információkat leszámlítva az TakarékJelzálogbank Index elemzések (továbbiakban: TI) nyilvános vagy a nyilvánosság által megvásárolható információkra alapulnak. Habár a TI meggyőződése, hogy ezek az információforrások hitelesek és megbízhatóak, sem az TI sem pedig a TakarékJelzálogbank Csoport bármely más tagja nem feltételez bármilyen felelősséget vagy kötelezettséget az információk pontosságával, teljességével, méltányosságával, illetve az esetleges kihagyásokkal kapcsolatban. Az TakarékJelzálogbank Nyrt. mindent megtesz annak érdekében, hogy megbízható, átfogó információt használjon, de nem állítja, hogy minden felhasznált információ pontos és teljes.

A felhasznált információ (beleértve a tényeket, véleményeket, becsléseket vagy előrejelzéseket is) pénzügyi, gazdasági, piaci és egyéb olyan feltételeken alapul, amelyek az elemzés dátumáig rendelkezésre álltak. Ebből adódóan az információ a jövőben bármikor változás tárgya lehet. TI nem vállal kötelezettséget arra, hogy bármilyen frissítést vagy kiegészítést nyújtson jelen elemzéshez a jövőben, az új információk megjelenése okán.

Az elemzést készítő elemzők

Az elemzést készítő elemzők kijelentik, hogy az elemzésben a nézeteik pontosan kifejtésre kerültek, valamint hogy nem kaptak és nem is fognak kapni semmilyen közvetlen vagy közvetett ellentételezést azért, hogy bizonyos ajánlásokat tettek vagy nézeteket kommunikáltak ebben az elemzésben.

A TI kutatások elkészítéséért elsősorban felelős elemzők és közgazdászok munkájának ellentételezése számos tényezőtől függ, beleértve az elemzések minőségét, pontosságát és értékét. A TI elemzéseket készítő elemzők és közgazdászok ellentételezése nem kapcsolódik a TakarékJelzálogbank Nyrt. által végzett refinanszírozási, hitelezési vagy tőkepiaci tranzakciókhoz, és nem függ közvetlenül a TakarékJelzálogbank Nyrt. illetve a TakarékJelzálogbank Csoport más tagja által működtetett üzleti terület jövedelmétől vagy profitabilitásától.

Személyes adatok védelme

A TI elemzések elérésével és/vagy használatával Ön kifejezett hozzájárulását adja a TakarékJelzálogbank Nyrt. részére az Ön személyes adatainak kezelésére és cookie-k (süti) alkalmazására az Adatkezelési Nyilatkozatunk (elérhető például a <https://www.takarek.hu/tarsasag/Sajto-szoba/Jogi-nyilatkozat> oldalról) valamint a cookie (süti) kezeléssel kapcsolatos tudnivalóink szerint (https://www.takarek.hu/Dokumentumtar/ContentLink/01b_35_2010_BU <https://www.takarek.hu/maganszemelyek/Fontos-tudnivalok/Cookie>).

Amennyiben Ön nem kíván hozzájárulni ahhoz, hogy a TakarékJelzálogbank Nyrt. személyes adatait kezelje és/vagy sütiket használjon, kérjük, ne látogassa a TI weblapját, ne nyissa meg elemzéseinket.

Szerzői jogok

Jelen elemzés letöltésével illetve fogadásával Ön hozzájárul, hogy az ilyen elemzések (beleértve bármely adat, elemzés, közzététel vagy egyéb információ, valamint minden szóbeli információ, amelyet az TakarékJelzálogbank Nyrt. rendelkezésre bocsát a TI elemzésekkel kapcsolatban) nem kerülnek az eredeti TI forrástól eltérő reprodukálásra vagy bármely más módon a TI forrás megjelölésétől eltérő megosztásra bármely más természetes vagy jogi személlyel egészben vagy részben, a TI előzetes hozzájárulása nélkül.

A TI elemzések által tartalmazott védjegyek és szolgáltatási védjegyek a tulajdonosaik tulajdonát képezik.

Előrejelzések és előre tekintő információk

A múltbeli teljesítmény nem szükségszerűen jelent bármilyen útmutatást a jövőbeli teljesítmény vonatkozásában. A jövőbeli teljesítményre vonatkozó becslések olyan feltételezéseken is alapulhatnak, amelyek esetlegesen nem válnak valósággá. Az elemzésben kifejtett nézetek és vélemények természetesen spekulatív, változhatnak, esetlegesen nem történnek meg, és semmi esetre sem célozzák bármely befektetés jövőbeni teljesítményének előrejelzését.

Az TI elemzései tartalmaznak előrejelzéseket és egyéb előre tekintő információkat. Bármely olyan állítás, amely nem korábban megtörtént tény, előre tekintő információnak minősül, amely kockázatokat hordoz magában és szükségszerűen bizonytalan. Olyan mondatok vagy kifejezések, amelyek esetlegesen a következő, vagy azokhoz hasonló szavakat tartalmaznak („úgy gondoljuk”, „hiszük”, „várjuk”, „tervezük”, „esetleg”, „várhatóan”, „talán”, „fog”, „cél”, „előrejelzés”, „prognózis”, stb.) szintén előre tekintő állításoknak minősülnek, ugyanakkor hiányuk nem szükségszerűen jelenti azt, hogy egy állítás nem előre tekintő.

Az előrejelzések és egyéb előre tekintő állítások, beleértve a TI piaci elemzéseit, szintén természetesen bizonytalanok, hiszen a valós realizált hozamok, átváltozások vagy más előre jelzett eredmények gyorsan változhatnak többek között előre nem látható piaci mozgások, kamatváltozások, jogalkotási vagy szabályozási fejlemények, hibás stratégia végrehajtás, vagy egyéb eszköz szintű fejlemények függvényében.

Semmi nem biztosítja, hogy az előrejelzések és más előre tekintő információk nem fognak megváltozni későbbi (bármilyen értesítés nélkül bekövetkező) fejlemények hatására, így semmilyen bizonyosság nem garantálható az eredmény vonatkozásában. Ennek okán szükséges, hogy az előrejelzések és a piaci elemzések kapcsán Ön ne támaszkodjon indokolatlan mértékben az előre tekintő állításokra, amelyek kizárólag az elemzés kiadásának időpontját

megelőző állapotokat tekintve informatív. Felhívjuk a figyelmet, hogy az elemzés tartalma nem jelent olyan pénzügyi, jogi, számviteli vagy adó tanácsadást vagy információ megosztást, amely szükségszerűen alkalmazható lenne az elemzés olvasóinak saját pénzügyi helyzetére vonatkozásában.

Befektetési tanácsadás és befektetési elemzés

A TI elemzéseit kizárólag informatív célokra kerülnek publikálásra, és nem jelentenek ajánlást, ajánlatot, kérelmet, vagy azokra való felhívást semmilyen ingatlan, értékpapír vagy más eszköz megvásárlására vagy eladására. A TakarékJelzálogbank Nyrt. nem végez befektetési tanácsadást és elemzést, a jelen elemzésben kifejtett vélemények és nézetek így nem alkotnak a Bszt. (2007. évi CXXXVIII. törvény) szerinti befektetési tanácsadást vagy befektetési elemzést.

Egyéb felelősségi kérdések

Bármilyen befektetés hordoz kockázatokat, beleértve a tőke elvesztését is. Az ingatlanbefektetéssel kapcsolatos kockázatok közé sorolható többek között az ingatlanok értékének változása, a bérlők nemfizetése, a piac telítettsége, az általános és/vagy helyi gazdasági feltételekben bekövetkező változások, a piaci bérleti díjak csökkenése, a verseny növekedése, az ingatlanadóztatás változása, tőke vagy operációs költségek, és egyéb gazdasági, politikai vagy szabályozói változások, amelyek befolyásolják az ingatlanszektort.

A TakarékJelzálogbank Nyrt. vagy a TakarékJelzálogbank Csoport más tagja esetlegesen hozhat olyan befektetési döntéseket vagy vehet fel olyan saját pozíciókat, amelyek nem konzisztensek jelen elemzésben foglaltakkal.

A TI elemzések azok olvasóinak egyedi körülményeit és céljait figyelembe nem véve készülnek. A TakarékJelzálogbank Nyrt. azt ajánlja, hogy jelen elemzés minden olvasója keresse fel független pénzügyi tanácsadóját, ügyvédjét, könyvelőjét, adózási szakértőjét a jogi, adózási és esetlegesen ide tartozó ügyekkel kapcsolatban.

A TI elemzéseket a TakarékJelzálogbank Index saját weboldalán, a www.takarekindex.hu címen teszi közzé, valamint elektronikus úton kiküldi azokat a TakarékJelzálogbank Nyrt. és a TakarékJelzálogbank Csoport partnerei, ügyfelei részére. A TI elemzések eléréséhez kérjük, keresse fel tanácsadóját vagy látogassa meg a honlapunkat (www.takarekindex.hu)!