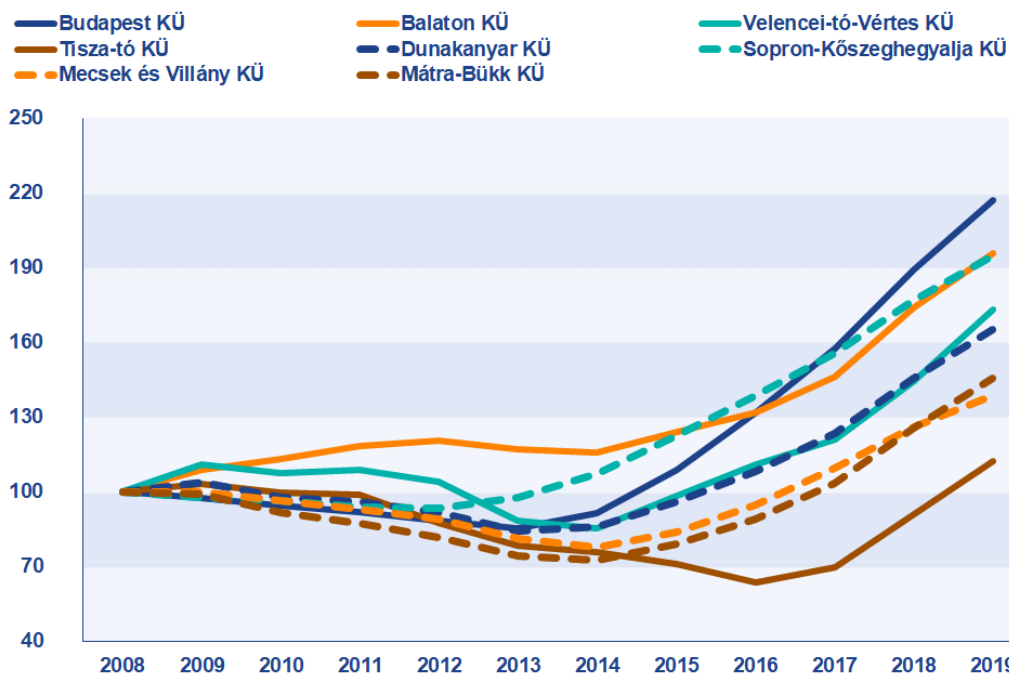


Többszörösére nőttek a különbségek az üdülőkörzetek ingatlanárai között

Balatonlelle a legdrágább üdülőtelepülés

Fonyód környékén megháromszorozódtak a lakó- és üdülőingatlanárak az elmúlt tíz évben, és a Balaton-parton átlagosan is majdnem kétszeresére emelkedtek, miközben a Velencei-tónál 50 százalékkal, a Tisza-tónál pedig 9 százalékkal nőttek – derült ki a Takaréék Index elemzéséből. A Balaton és a Tisza-tó között már több mint négyszeres az átlagos árkülönbség. Míg több Balaton-parti településen félmillió forint feletti, addig Poroszlón 70 ezer forint az ingatlanok átlagos négyzetméterára.

Tavaly lassult a lakó- és üdülőingatlanok drágulása a kiemelt üdülőkörzetekben, hasonlóan az országos lakásárak megtorpanásához. A legnagyobb áremelkedés (23 százalék) a Tisza-tó környékét jellemezte 2018-ról 2019-re, amit a Velencei-tó-Vértes üdülőkörzet követett (20 százalék). A legkevésbé a Sopron-Kőszeghegyalja környékén, valamint a Mecsekben és Villányban változtak az árak (10 százalék). (1. ábra)



1. ábra. Az átlagos fajlagos lakóingatlan- és üdülőárak alakulása együtt Magyarország kiemelt üdülőkörzeteiben (mozgóátlaggal számolva) 2008=100 (Forrás: [Takarék Index](#))

A Takaréék Index elemzői a korábbi évektől eltérően most együtt vizsgálták az üdülőkörzetekben a lakóingatlanok és az üdülők árát. Összesítésük szerint az üdülőövezetek közül továbbra is a főváros a legdrágább, ahol átlagosan több mint 600 ezer forintot kellett fizetni tavaly négyzetméterenként. A második helyen a Balaton és környéke állt több mint 400 ezer forintos átlaggal, melyet a Dunakanyar, illetve Sopron-Kőszeghegyalja környéke követett. A jelentős drágulás ellenére továbbra is a Tisza-tó számított a legolcsóbbnak, ahol mintegy 100 ezer forintos átlagáron lehetett ingatlanhoz jutni. (2. ábra)



2. ábra. A gazdát cserélt lakóingatlanok és üdülők fajlagos átlagárai együtt 2019-ben Magyarország kiemelt üdülőkörzetiben (Forrás: [Takarék Index](#))

Tíz év alatt megduplázódtak az árak

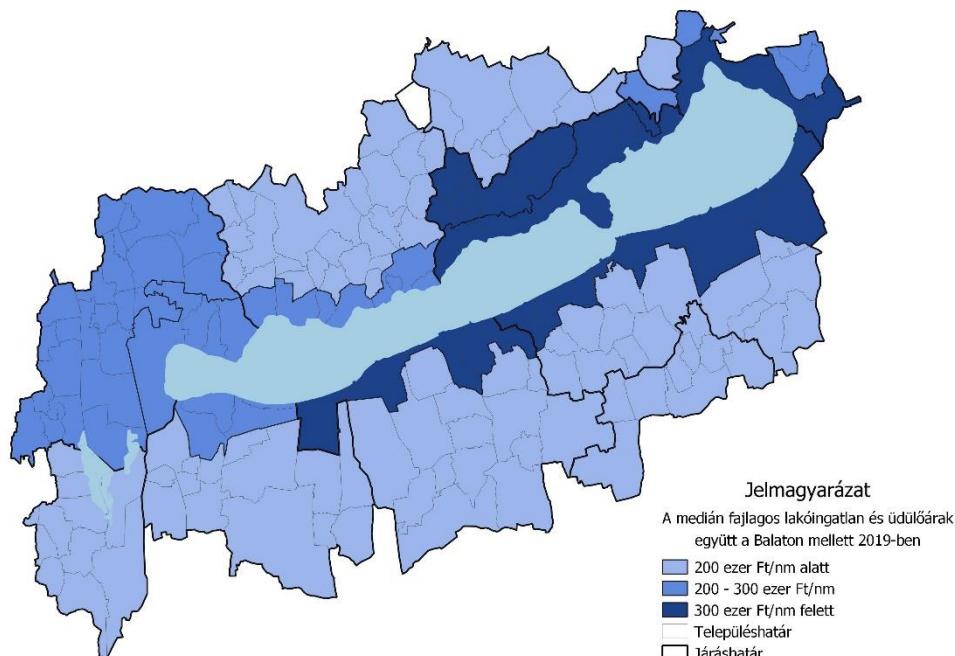
A TakaréK Index elemzőinek vizsgálata szerint az elmúlt tíz évben a budapesti üdülőövezetben emelkedtek a leginkább az ingatlanárak, tíz év alatt több mint megkétszereződtek. Majdnem a duplájára növekedtek Sopron-Kőszeghegyalja környékén, a Balatonnál pedig 80 százalékos növekedést mértek. Eközben a Tisza-tó környékén csak 9 százalékkal kellett többet fizetni a lakó- és üdülőingatlanokért tavaly, 2009-hez képest. Ez azt jelenti, hogy nyílik az áröllő a Balaton és a Tisza-tó között: míg 2009-ben átlagosan valamivel több, mint két és félszeres, addig tavaly már több mint négyszeres volt az átlagárak különbsége, a Balaton javára. (3. ábra)



3. ábra. A gazdát cserélt lakóingatlanok és üdülők fajlagos átlagárainak változása együtt 2009 és 2019 között Magyarország kiemelt üdülőkörzeteiben (mozgóátlagokkal számolva) (Forrás: [Takarék Index](#))

A Balatonnál Siófok térsége a legdrágább

A Balatonnál a siófoki járás parti része számított a legdrágábbnak 2019-ben, a második helyen a balatonfüredi járás parti része, míg a harmadikon a fonyódi parti része állt, ezekben a térségekben 510-560 ezer forint között mozogtak a tipikus négyzetméterárak. A parthoz közelebb eső részek közül a marcali járás számított a legolcsóbbnak (200 ezer forint). (1. térkép)



1. térkép. A 2019-ben gazdát cserélt lakó- és üdülőingatlanok medián fajlagos ára a Balatonnál az egyes járások part menti és parttól távolabbi részei esetében (A Balatonalmádi járás parttól távolabbi része esetében a 2018-as árat tüntettük fel, Forrás: [Takarék Index](#))

A Balatonnál 2009 és 2019 között a fonyódi járásban drágultak legnagyobb mértékben a lakóingatlanok és az üdülők átlagos árai, megháromszorozódtak, de szintén jelentős volt az árnövekedés Balatonfüreden és környékén (179 százalék). A marcali járásban viszont az elmúlt tíz évben csak negyedével nőttek átlagosan az árak.

Balatonlelle vezet

Az üdülőkörzetekbe tartozó települések közül a legdrágábbak a Balaton mellett találhatóak, az élen Balatonlelle, Siófok, Zamárdi, Alsóörs, Balatonfüred és Balatonalmádi állt. A legolcsóbban pedig a Tisza-tó mellett lehet ingatlant vásárolni, töredékáron a Balatonhoz és a Velencei-tóhoz képest. (1. táblázat)

A fajlagos medián lakóingatlan és üdülőárak (együtt) az egyes településeken				
Település	Árak (ezer Ft/m ²)	Az ingatlanok árváltozása		
		2009-2019	2014-2019	
Balatonlelle	649	225%	88%	
Siófok	576	164%	110%	
Zamárdi	526	83%	66%	
Alsóörs	510	142%	na	
Balatonfüred	487	132%	135%	
Balatonalmádi	412	202%	130%	
Gárdony*	378	86%	134%	
Fonyód**	374	149%	132%	
Velence***	371	52%	43%	
Balatonszemes***	364	7%	13%	
Balatonboglár	346	136%	161%	
Keszthely	300	90%	126%	
Hévíz	286	na	na	
Badacsonytomaj	278	59%	85%	
Tapolca	205	86%	121%	
Tiszafüred	135	24%	59%	
Abádszalók	110	28%	51%	
Poroszló	70	na	na	

*Gárdony 2013-2019, ** Fonyód 2015-2019, ***Velence és Balatonszemes 2008-2019

1. táblázat. Vízparti vagy ahhoz közeli települések medián fajlagos lakóingatlan és üdülő árai együtt 2019-ben, illetve ezek változása 2009-2019, valamint 2014-2019 között (Forrás: [Takarék Index](#))

Az elmúlt tíz évben a Balaton mellett található települések közül nagyon sok esetben kiemelkedő áremelkedés volt megfigyelhető, különösen a Tisza-tó mellettiékhöz képest. A legnagyobb áremelkedés a medián fajlagos árakkal számolva Balatonlellét és Balatonalmádit jellemezte, ahol 200 százaléknál is magasabb növekedés volt megfigyelhető, szemben a Tisza-tónál mérhető kevesebb mint 30 százalékkal.

Egymillió feletti négyzetméterárak

Az utóbbi időben a Balaton-part jelentős fejlesztések helyszíne. Az ELTINGA vidéki újlakás-adatbázisa alapján a több mint tíz lakásos projekteken jelenleg 2300 lakás épül, vagy kezdődik hamarosan az építése, ezek közül ezer lakás még szabad.

Az árak meglehetősen nagy különbségeket mutatnak, nemcsak az számít, hogy mely település ad otthont a fejlesztésnek, hanem számít a távolság a parttól, és a beruházás által kínált szolgáltatások is. Jelenleg a legdrágábban új lakáshoz jutni az átlagos árak alapján Balatonbogláron lehet, de Szántódon, Balatonfüreden, Alsóörsön, Balatonszemesen, Csupakon és Zamárdiban is találni egymillió forint feletti négyzetméterárakat. A legolcsóbban új lakást vásárolni ma a Balatonnál Vonyarcvashegyen lehet az elérhető árakat alapján. (2. táblázat)

Az átlagos újlakás-négyzetméterárak a Balaton mellett			
Település	Ár (ezer Ft/m ²)	Település	Ár (ezer Ft/m ²)
Balatonboglár	1 458	Hévíz	775
Szántód	1 354	Balatonföldvár	772
Balatonfüred	1 102	Keszthely	756
Alsóörs	1 084	Fonyód	749
Balatonszemes	1 067	Balatonlelle	748
Csopak	1 045	Balatonalmádi	726
Zamárdi	1 008	Balatonkenese	694
Balatonberény	917	Balatonfűzfő	663
Siófok	859	Vonyarcvashegy	623

2. táblázat. Az átlagos fajlagos újlakás-négyzetméterárak az egyes balatoni településeken a több mint 10 lakást tartalmazó, még szabad lakást kínáló projektekben (Forrás: ELTINGA vidéki újlakás-adatbázis)

Késleltetett kereslet

A koronavírus-járvány az üdülőkörzetek lakáspiacain is nyomot hagyott. A nyaralók iránti kereslet jellemzően tavasszal élénkül meg, idén azonban ez némileg csúsztatva jelentkezett, a Google Trends adatai szerint. Az eladó nyaralóra történő keresések az előző évhez képest március közepén mélypontra zuhantak, májusban azonban már jelentős növekedést mutattak és meghaladták az előző évek keresési eredményeit is.

A szezon ugyan elindulhat a járvánnyal összefüggő korlátozások részbeni feloldásával, de a vásárlók és nyaralók dolgát így is több tényező nehezíti. A TakaréK Index elemzői szerint a vásárlók elbizonytalanodhatnak, ugyanis a megtakarításaikat megtépzázhatta a járvány, illetve a szezon sikeressége is kérdéses lehet. Ugyanakkor a Balaton még a válság során is az egyik leginkább értékálló területnek számított, így a befektetők megláthatják benne a lehetőségeket.

Segítheti a hazai üdülőövezeteket, hogy idén várhatóan kevesebben választják a külföldi nyaralást, már csak azért is, mert nem szívesen fizetnek be előleget egy más országban található úti cél kedvéért, félve attól, hogy a helyzet romlásával mégsem tudnak elutazni.

Ugyanakkor a járvány a belföldi turizmusra is csapást mért, sokan veszítették el munkájukat, tartalékaik lecsökkentek, így kevesebb pénzből tudnak nyaralni, ha egyáltalán el tudnak utazni. Ráadásul a karantén idején sokak szabadsága megcsappant, ami szintén az utazások mérséklődésének irányába hat. Ellentétes hatást fejthet ki azonban, hogy a külföldi helyszínek helyett népszerűek lehetnek hazánk vízpartjai, amit a SZÉP-kártya is támogathat.