

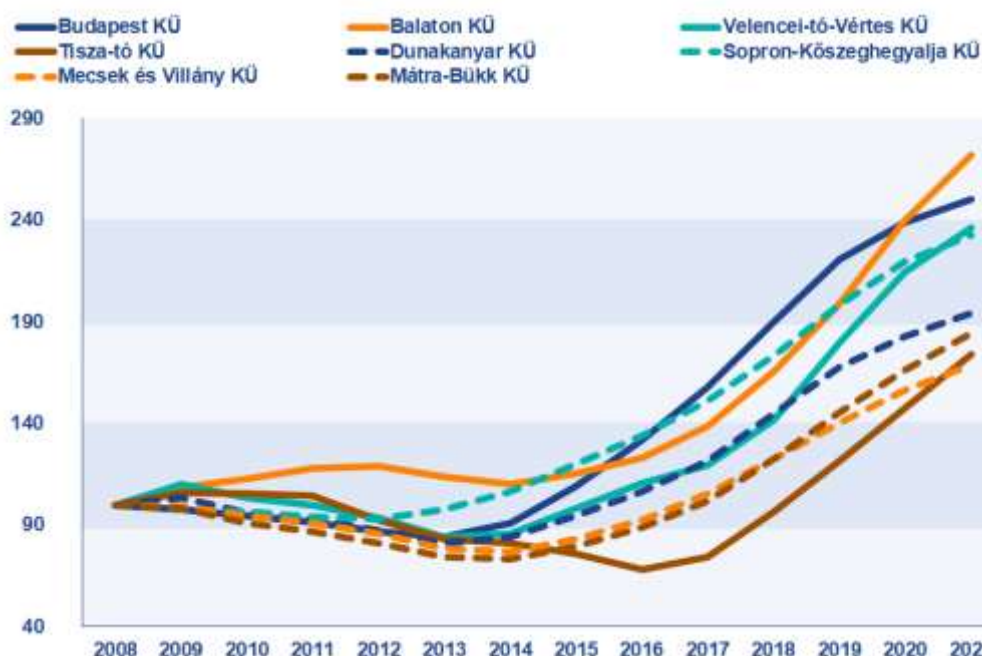
Emelkedtek az ingatlanárak a kiemelt üdülőövezetekben

Takarék Index: a Tisza-tónál volt a legnagyobb, Sopron-Kőszeghegyaljánál a legkisebb drágulás 2021-ben

A hazai kiemelt üdülőkörzetek lakóingatlan- és üdülőpiacain együttesen 12 százalékkal emelkedtek a fajlagos árak tavaly az egy évvel korábbihoz képest – derül ki a TakaréK Indexből, a Magyar Bankholdinghoz tartozó TakaréK Jelzálogbank elemzéséből. A kiemelt üdülőövezetek közül a Tisza-tónál emelkedtek legnagyobb mértékben a négyzetméterárak 2021-ben, és jelentős volt a növekedés a Mátra-Bükk üdülőövezetben is. A Tisza-tónál ugyanakkor még mindig jóval alacsonyabbak a négyzetméterárak, mint a Balatonnál, amelynek környékén sokan már nem csak másodlagos, hanem elsődleges lakásukat vagy házukat vásárolták meg az otthoni munkavégzés terjedésével.

Jelentős drágulás a Tisza-tónál és a Mátra-Bükk térségében

A kiemelt üdülőövezetek közül a legnagyobb, több mint 30 százalék feletti mértékben a Tisza-tónál emelkedtek a négyzetméterárak 2021-ben, viszont itt kevesebb tranzakciót is bonyolítottak le, vagyis az összetételhatás erősen befolyásolhatta a fajlagos árakban bekövetkező növekedést. Számottevő, 20 százalék körüli volt az emelkedés a Mátra-Bükk üdülőövezetben is. A legkevésbé Sopron-Kőszeghegyalján és Budapest körzetben nőtt a négyzetméterenkénti ár: 7, illetve 8,6 százalékkal. A többi helyszínen, így a Velencei-tónál, a Dunakanyarnál, illetve Mecsek és Villány környékén átlagosan 11,7-16,3 százalékos növekedést mértek. (1. ábra)



1. ábra: Az átlagos fajlagos lakóingatlan- és üdülőárak alakulása együtt Magyarország kiemelt üdülőövezeteiben (KÜ) – mozgóátlaggal számolva, 2008=100 (Forrás: [Takarék Index](https://www.takarekindex.hu))

Továbbra is a budapesti a legdrágább kiemelt üdülőövezet

Hétszázézer forintos átlagos négyzetméteráraival továbbra is a Budapest kiemelt üdülőkörzet a legdrágább, ezt követi a Balaton vidéke, ahol átlagosan hozzávetőleg 570 ezer forintot kellett fizetni egy üdülő vagy lakóingatlan négyzetméteréért 2021-ben. A harmadik a Dunakanyar, a negyedik pedig Sopron-Kőszeghegyalja. Mindkét helyszínen négyzetméterenkénti 420 ezer forint körül volt az átlagár. A lakások és üdülők négyzetméterenkénti ára továbbra is a Tisza-tónál a legalacsonyabb, még a kiugró drágulás ellenére is: 140 ezer forintos négyzetméterárak a jellemzők. A Balatonnál és a Tisza-tónál mért árak ugyan közeledtek egymáshoz tavaly, de még így is négyszeres a különbség közöttük. (2. ábra)

A lakóingatlanok és üdülők átlagára együtt 2021-ben Magyarország kiemelt üdülőövezeteiben



2. ábra: A gazdát cserélt lakóingatlanok és üdülők fajlagos átlagárai (ezer Ft/nm) együtt 2021-ben Magyarország kiemelt üdülőövezeteiben (Forrás: [Takarék Index](#))

A települések közül Zamárdi volt a legdrágább

A különböző üdülőkörzetekbe tartozó települések közül továbbra is a Balaton mellettieken a legmagasabbak a négyzetméterárak. 2021-ben Zamárdi volt a legdrágább csaknem egymillió forintos átlagos négyzetméterárral, de a kevés tranzakció miatt az összetételhatás erősen befolyásolhatta az árak alakulását. (Vélhetően jó minőségű, újszerű, illetve parthoz közeli ingatlanok cserélhettek nagyobb arányban gazdát.) A második legdrágább településnek négyzetméterenkénti 850 ezer forinttal Balatonlelle bizonyult, amelyet Balatonföldvár, Siófok, Fonyód és Balatonfüred követett 802 ezer, 752 ezer, 741 ezer, illetve 675 ezer forintos négyzetméterárral. De Keszthelyt például, amely a maga 389 ezer forintos átlagos négyzetméterárával tavaly a legolcsóbb volt a Balaton melletti települések közül, már megelőzte a Velencei-tó partján fekvő Gárdony. Utóbbi településen 480 ezer forint volt az átlagos négyzetméterár. Nagy tavaink közül továbbra is a Tisza-tónál a legalacsonyabbak a

négyzetméterárak, Tiszafüreden a balatoni árak töredékének számító 200 ezer forintot kell fizetni egy lakóingatlan vagy üdülő négyzetméteréért. (1. táblázat)

A fajlagos medián lakóingatlan és üdülőárak (együtt) az egyes településeken				
Település	Árak (ezer Ft/m ²)	Az ingatlanok árváltozása		
		2011-2021	2016-2021	
Zamárdi	996	261%	151%	
Balatonlelle	850	123%	171%	
Balatonföldvár	802	249%	185%	
Siófok	752	174%	206%	
Fonyód	741	353%	262%	
Balatonfüred	675	242%	118%	
Hévíz	591	127%	123%	
Balatonboglár	558	279%	180%	
Velence	542	222%	50%	
Balatonalmádi	533	222%	140%	
Gárdony	480	227%	138%	
Keszthely	389	167%	133%	
Tapolca	289	189%	179%	
Tiszafüred	200	129%	174%	
Zalakaros	150	na	na	

1. táblázat. Vízparti vagy ahhoz közeli városok medián fajlagos lakóingatlan és üdülő árai együtt 2021-ben, illetve ezek változása 2011-2021, valamint 2016-2021 között (Forrás: [Takarék Index](#))

Az új lakások árában háromszoros különbség is lehet a Balaton és a Tisza-tó között

Az elmúlt években sok új lakás építése kezdődött meg a kiemelt üdülőkörzetekben, például a Balatonnál, ahol az árak sok esetben veteksznek a fővárosi, azon belül is a budai elit kerületekben tapasztalható árakkal. Az adott projekt elhelyezkedése, a vízparti prémium azonban jelentős hatással van az árazásra. A Balatonnál 2022 első negyedében Balatonakarattyan lehet a legdrágábban új ingatlant vásárolni, itt a kétmillió forintot is átlépték a négyzetméterenként fizetendő összegek, de Balatonakaliban, Alsóörsön és Balatonfenyvesen is meghaladták a másfél millió forintot. Hasonló összeget kértek az ugyan nem Balaton-parti, de elhelyezkedése miatt különleges Zalacsányban is. A Velencei-tónál Gárdonyban 922 ezer, Velencén 806 ezer forint volt az új lakások fajlagos négyzetméterára, de itt alapvetően nem a parton helyezkednek el az ingatlanok. A Tisza-tó mellett a használt lakásokhoz hasonlóan új lakást is olcsóbban lehet venni, de itt is meghaladja a 700 ezer forintot az aktuálisan kínált otthonok fajlagos ára. (2. táblázat)

„Legyen szó bármilyen élethelyzetről, például lakóingatlan, nyaraló vásárlásáról, vagy felújításáról, munkatársaink személyre szabott termékpallettával és magas színvonalú kiszolgálással várják az ügyfeleket. Bár a piacon általános kamatemelési trendek tapasztalhatók, a Magyar Bankholding bankjai június elején csökkentették egyes jelzáloghitelek és Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitelek kamatait. Célunk ezzel, hogy ellensúlyozzuk a hitelfelvételi kedv várható csökkenését, illetve hogy meglévő és leendő ügyfeleink még kedvezőbb feltételek mellett tudjanak jelzáloghitelt igényelni” – nyilatkozta Somogyi Péter, a Magyar Bankholding lakossági üzletfejlesztési ügyvezető igazgatója.

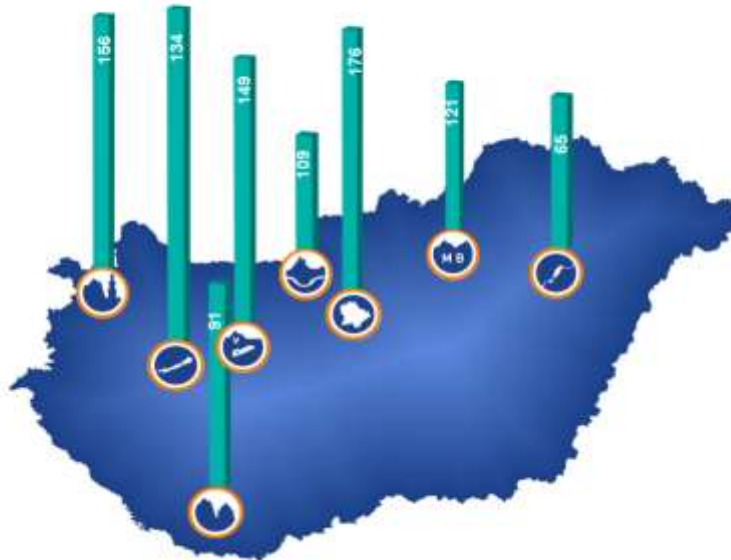
Az átlagos újlakás-négyzetméterárak nagy tavaink mellett			
Település	Ár (ezer Ft/m ²)	Település	Ár (ezer Ft/m ²)
Balatonakarattya	2 191	Balatonszemes	1 202
Balatonakali	1 722	Balatonmáriafürdő	1 173
Zalacsány	1 684	Balatonlelle	1 138
Alsóörs	1 638	Zamárdi	1 106
Balatonfenyves	1 526	Fonyód	1 103
Keszthely	1 442	Badacsonytomaj	1 035
Siófok	1 418	Gárdony	922
Balatonföldvár	1 415	Velence	806
Balatonfűzfő	1 341	Zánka	723
Balatonalmádi	1 290	Tiszafüred	702

2. táblázat. Az átlagos fajlagos újlakás-négyzetméterárak az egyes településeken a több mint 10 lakást tartalmazó, még szabad lakást kínáló projekteken, azon településeken, ahol a szabad lakások száma legalább 5
(Forrás: Eltinga vidéki újlakás-adatbázis 2022-Q1)

Tízéves időtávon a budapesti körzet drágult a leginkább az üdülőövezetek közül

Az éves árváltozások mellett az elemzők tízéves időtávon is vizsgálták az üdülőkért és lakóingatlanokért átlagosan fizetendő árak alakulását a kiemelt üdülőkörzetekben. E szerint a legnagyobb, 176 százalékos drágulás a budapesti övezetet jellemezte, majd 156 százalékos emelkedéssel Sopron-Kőszeghegyalja, utána pedig a Velencei-tó és a Vértes alkotta övezet következett a sorban 149 százalékkal. A Balatonnál 134 százalékos árnövekedést mértek 2011 és 2021 között az üdülők és a lakóingatlanok fajlagos árában. A legkisebb, 65 százalékos emelkedés a Tisza-tónál volt tapasztalható. Érdekesség, hogy az egyre nagyobb agglomerációs szerepének köszönhetően a Velencei-tó-Vértes kiemelt üdülőkörzet még a Balatonhoz képest is relatíve felértékelődött az elmúlt tíz évben. (3. ábra)

A lakóingatlanok és üdülők fajlagos átlagos árának változása együtt 2011 és 2021 között Magyarország kiemelt üdülőövezeteiben (%)



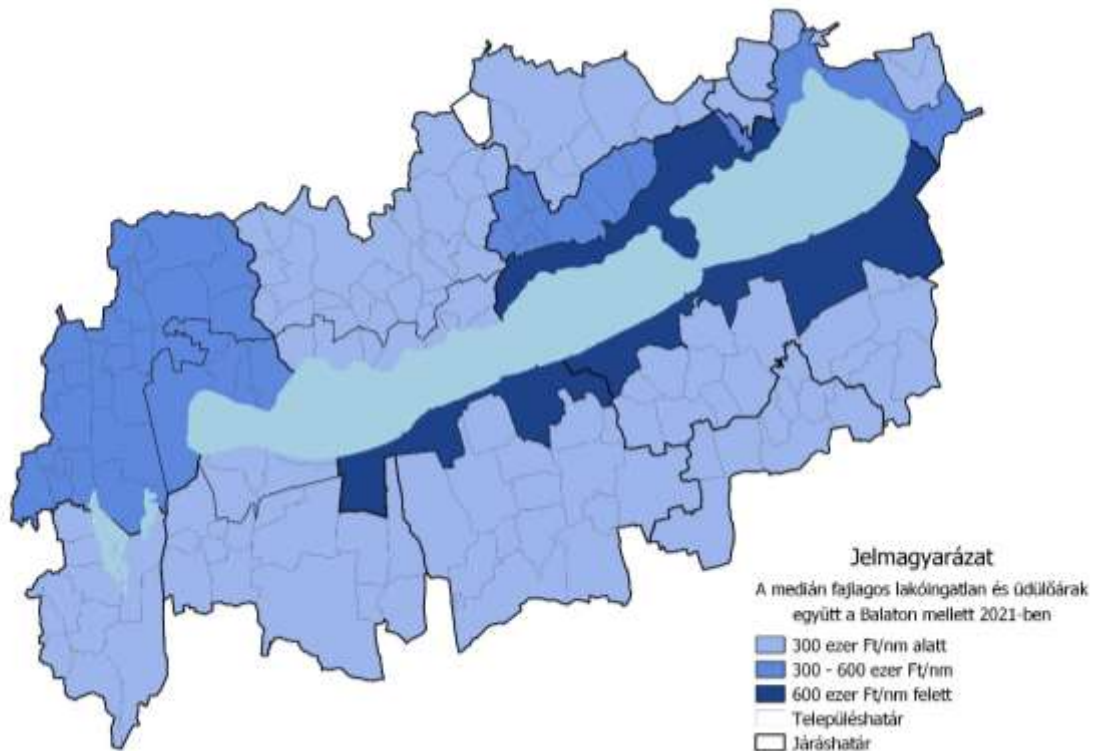
3. ábra. A gazdát cserélt lakóingatlanok és üdülők fajlagos átlagárainak (ezer Ft/nm) változása együtt 2011 és 2021 között Magyarország kiemelt üdülőövezeteiben (Forrás: [Takarék Index](#))

Települési szinten a Balaton környéke drágult leginkább tíz év alatt

Az elmúlt tíz évet települési bontásban vizsgálva az látszik, hogy a Balatonnál emelkedtek a legnagyobb mértékben a négyzetméterárak: Fonyódon, Balatonbogláron, Zamárdiban, Balatonföldváron és Balatonfüreden három és félszeres-négy és félszeresükre nőttek az összegek. A Velencei-tó partján is jelentős volt az üdülők és lakóingatlanok négyzetméterének drágulása: Gárdonyban és Velencén is több mint háromszorosukra emelkedtek. A Tisza-tónál, Tiszafüreden szerényebb mértékű volt a drágulás, de így is duplázódtak az árak tíz év alatt. (lásd feljebb: 1. táblázat)

Balatoni kitekintés: Fonyód és Siófok part menti részei a legdrágábbak

Az ország talán legnépszerűbb üdülőkörzetét, a Balatont külön vizsgálva Fonyód és Siófok térségének part menti részein kellett a legmagasabb, négyzetméterenkénti csaknem 800 ezer forintos medián árat fizetni az üdülőkért és lakóingatlanokért 2021-ben. Őket a Balatonfüred környékének part menti része követte 660 ezer forintot meghaladó összeggel. A nem part menti területeket nézve Keszthely térségében voltak a legmagasabbak a négyzetméterárak, többek között Hévíz húzta felfelé az átlagot. (1. térkép)



1. térkép. A 2021-ben gazdát cserélt lakó- és üdülőingatlanok fajlagos medián ára a Balatonnál az egyes járások part menti és parttól távolabbi részei esetében (A Balatonfüredi járás parttól távolabbi része esetében a 2020-2021-es átlagos fajlagos árat tüntettük fel a kevés tranzakció miatt, Forrás: [Takarék Index](#))

A Balaton melletti járásokban fekvő ingatlanok drágulását tízéves visszatekintésben elemezve Fonyód környékén volt a legnagyobb az emelkedés, csaknem 250 százalékkal nőttek az árak. Valamivel alacsonyabb mértékű, 223 százalékos növekedést jegyeztek fel a négyzetméterenkénti árakban Balatonfüred térségében. Tapolca környékén 206, Siófok térségében pedig 202 százalékos árnövekedés ment végbe. A Balaton üdülőkörzetben a parttal rendelkező járások közül a Fonyódi, a Siófoki és a Tapolcai tízéves időtávon relatíve fel-, Keszthelyi és Marcali övezete pedig relatíve leértékelődött. Érdekes, hogy Balatonalmádi, illetve Balatonfüred térsége tízéves visszatekintésben fel-, ötéves időtávon nézve viszont leértékelődött. (3. táblázat)

	A lakóingatlanok és üdülők fajlagos medián ára (ezer Ft/m ²) valamint drágulása (együtt) az egyes balatoni járásokban az elmúlt 10, illetve 5 év alatt					Fel- illetve leértékelődés a BKÜ-n belül	
	2011	2016	2021	2011-2021	2016-2021	2011-2021	2016-2021
Fonyódi	229	243	789	244%	225%	↑	↑
Siófoki	261	265	788	202%	198%	↑	↑
Tapolcai	90	102	274	206%	168%	↑	↑
Balatonalmádi	168	184	438	161%	138%	↑	↓
Marcali	120	96	227	90%	137%	↓	↓
Keszthelyi	161	175	393	144%	125%	↓	↓
Balatonfüredi	206	301	667	223%	122%	↑	↓

3. táblázat. A lakó- és üdülőingatlanok medián fajlagos árainak alakulása 2011, 2016 és 2021-ben, valamint a drágulás mértéke 10, illetve 5 éves időtávon az egyes balatoni járásokban (Forrás: [Takarék Index](#))



Ahogy arra az áprilisi TakaréK Index is rávilágított, az elmúlt években sokan már nemcsak másodlagos, hanem elsődleges otthonukat vásárolták meg a Balaton környékén, párhuzamosan az otthoni munkavégzés terjedésével. A TakaréK Index elemzői által vizsgált időszakban, 2016 és 2020 között a beköltözők száma végig meghaladta az elköltözőkét, az egyenleg eleinte 0,4-0,5 százalék körül mozgott, majd 2019-től tovább élénkülve 0,7 százalékra emelkedett, 2020-ban pedig – vélhetően a koronavírus-járvány miatt is – ugrásszerűen nőtt, és meghaladta a 2,6 százalékot.