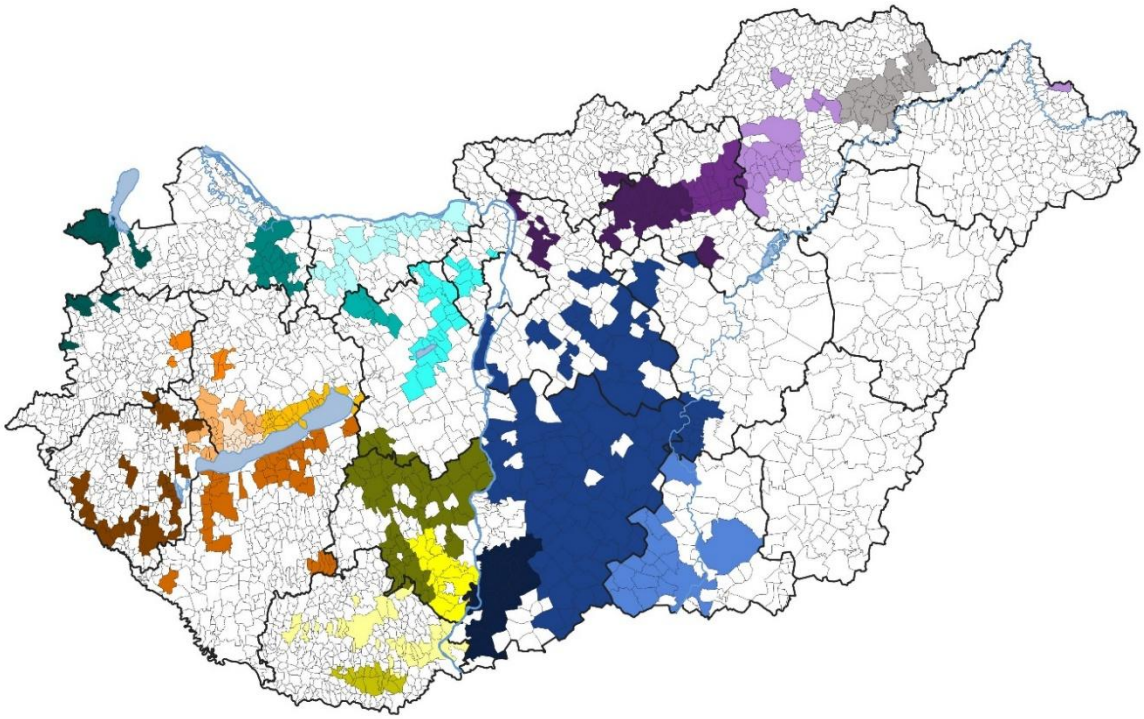
Mennyiért lehet lakást venni a magyar borvidékeken?

Magyarország borrégióinak ingatlanpiaca

Magyarországon a gazdasági célú szőlőültetvények 6 borrégióra – a Balaton, a Duna, a Felső-Magyarország, a Felső-Pannon, a Pannon és a Tokaji borrégióra –, és ezeken belül összesen 22 borvidékre tagolódnak. (*1. térkép*)



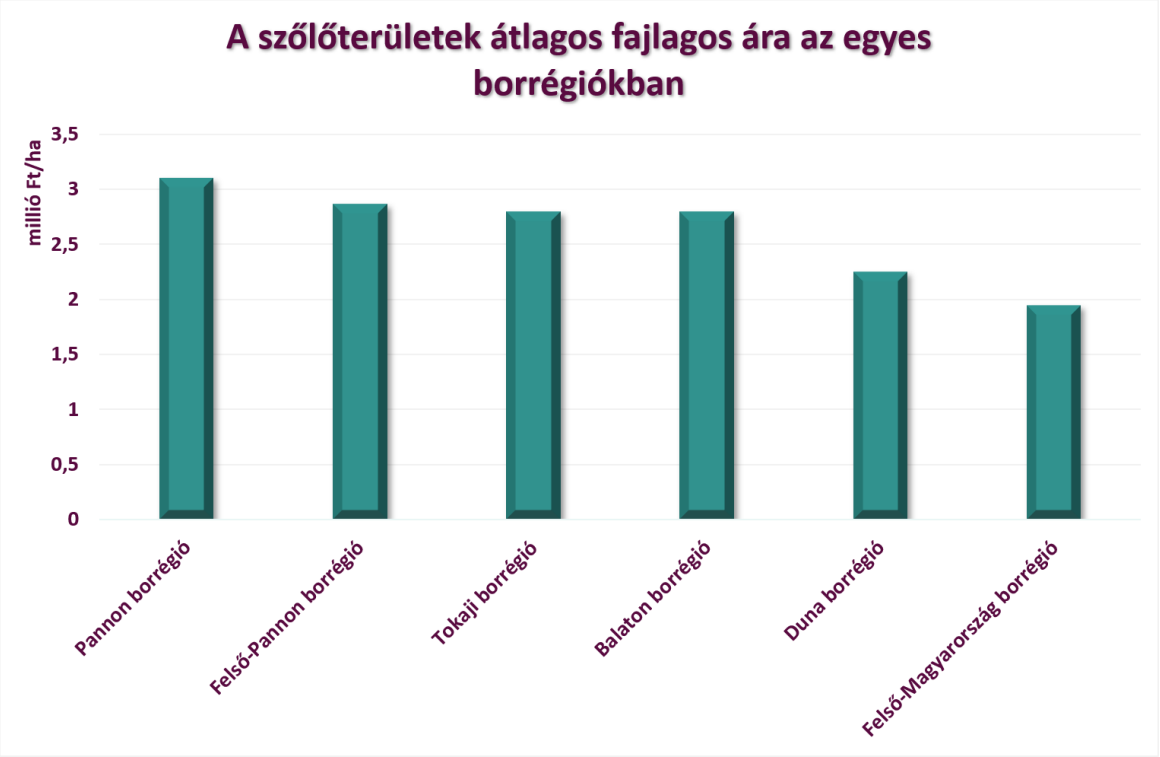
Borrégió	Borvidék	Szín	Borrégió	Borvidék	Szín
Balaton borrégió	Badacsonyi borvidék		Duna borrégió	Csongrádi borvidék	
	Balatonfüred-Csopaki borvidék			Kunsági borvidék	
	Balaton-felvidéki borvidék			Hajós-Bajai borvidék	
	Nagy-Somlói borvidék		Felső-Magyarország borrégió	Bükki borvidék	
	Balatonboglári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

1. térkép, ábra: Magyarország borvidékei (Forrás: KSH, MBH Index)

Bár az országban 22 borvidéket különböztetünk meg, ezek területüket tekintve óriási különbségeket mutatnak. A legnagyobb a Kunsági borvidék, amely a hazai szőlőterületek harmadát adta egy 2020-as felmérés szerint. Területe több mint háromszorosa még a második legnagyobb Mátrai borvidékének is. A harmadik és negyedik helyen a területét tekintve az Egri és a Tokaji borvidék állt, nem sokkal lemaradva a Mátraitól. A középkategóriát, területét nézve (2000 és 3400 hektár között) a Balatonboglári, a Villányi, a Szekszárdi és a Tolnai borvidék képviseli, míg a legkisebb borvidékek alig pár száz hektárosak.

A Pannon borrégió a legdrágább

A legfrissebb, 2025-ös adatok szerint a hat borrégió közül a Pannon borrégió számít a legdrágább termőterületnek, ahol a szőlőültetvények hektáronkénti ára megközelítette a 3,1 millió forintot. Szorosan a nyomában jár a Felső-Pannon borrégió, ahol 2,9 millió forint körüli áron lehetett szőlőterületet vásárolni, de a Tokaji, és a szintén népszerű Balaton borrégió sem sokkal maradt el ettől 2,79 millió forintos hektáronkénti áraival. A legolcsóbb szőlőterületek a Felső-Magyarország borrégióban (Bükki, Egri és Mátrai borvidék) találhatók, ahol a hektáronkénti ár nem éri el a 2 millió forintot, a Duna borrégió pedig 2,25 millió forint körüli áraival a második legolcsóbb.

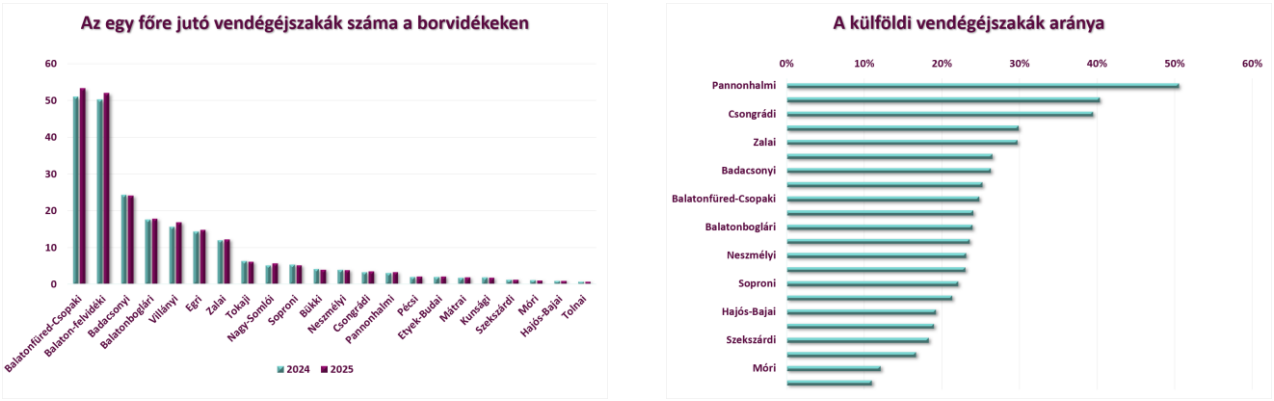


2. ábra: A szőlőterületek hektáronkénti ára Magyarország borrégióiban 2025-ben (Forrás: MBH Index)

A borvidékek vendégeket és betelepülőket vonzó képessége

A hazai borvidékek vonzereje túlmutat a szőlő- és bortermelésen, egyre többen fedezik fel ezeket a tájakat turistaként is.

A turisztikai vonzerejét nézve 2025-ben egyértelműen a Balatonfüred-Csopaki és a Balaton-felvidéki borvidék vezette a sort, amiben természetesen nagy szerepet játszik a Balaton közelsége. Az egy lakosra vetített vendégéjszakák száma mindkettő esetében meghaladta az 50-et - ami jóval magasabb a többi borvidéket jellemzőnél. A harmadik és negyedik helyen is Balaton melletti helyszín állt, a Badacsonyi borvidéken 24 vendégéjszaka, majd a Balatonboglárinál 18 vendégéjszaka jutott egy lakosra, amelyeket a Villányi és az Egri borvidék követett 14-17 vendégéjszakával. A turizmus a Tolnai borvidéken bizonyult a leggyengébbnek, ahol 2025-ben 1 alatt maradt a vendégéjszakák egy lakosra jutó száma, de a Hajós-Bajai, a Móri, a Szekszárdi és a Kunsági borvidék is alacsonyabb szinten állt 2 alatti számával. Az idei elemzésben az MBH Index szakértői a külföldi vendégek arányát is megvizsgálták az egyes borvidéken. A Pannonhalmi borvidéken a vendégéjszakák több mint fele külföldi turistáktól származott, de a Csongrádi és a Balaton-felvidéki borvidéken is 40 százalék körül volt ez az arány.



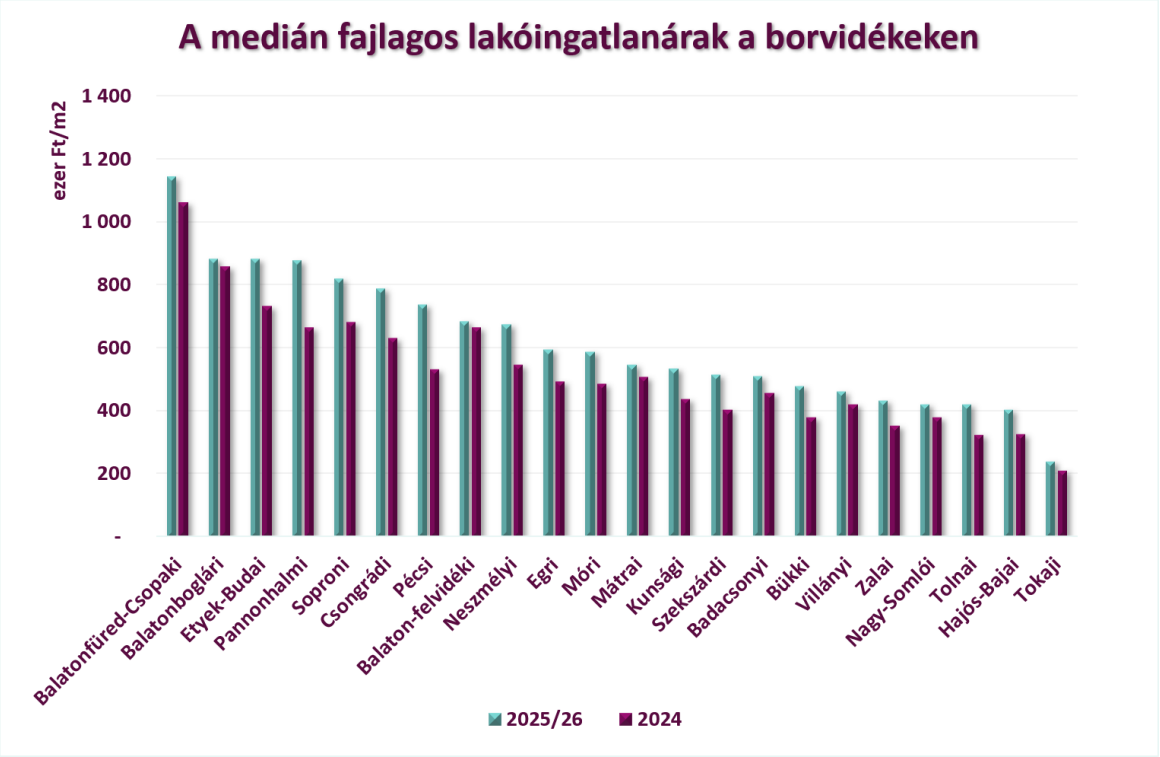
3. ábra: A lakosságszám alapján egy főre jutó vendégéjszakák száma 2024-ben és 2025-ben a hazai borvidékeken, és a külföldiek által eltöltött vendégéjszakák aránya 2025-ben (Forrás: KSH, MBH Index)

A borvidékek között jelentős különbségek vannak a vándorlási adatokban is, vagyis, hogy mennyire vonzzák a letelepedni szándékozókat, vagy milyen a lakosságmegtartó képességük. A 2020 és 2024 közötti időszakban arányaiban az Etyek-Budai és a Balatonfüred-Csopaki borvidék vonzotta a legtöbb új lakost, ahol a vándorlási egyenleg lakosságarányosan 8,1, illetve 7,5 százalékos volt. Előbbi esetében a budapesti agglomerációs elhelyezkedés, míg utóbbinál a Balaton közelsége, és annak második otthon szerepe jelentheti a magyarázatot. Pozitív, bár szerényebb egyenleget mutatott a Balaton-felvidéki, a Balatonboglári, a Mátrai, a Badacsonyi, a Neszmélyi, a Villányi, a Soproni, a Pannonhalmi és a Kunsági borvidék is. Ezzel szemben a többi borvidéket inkább elvándorlás jellemezte az elmúlt évek során, köztük a Tokaji borvidéket is, ahol a legjelentősebb, mintegy 3,2 százalékos volt a népességarányos lakosságcsökkenés, de a Bükki és a Szekszárdi borvidéken is számottevőnek mutatkozott az elvándorlás mértéke.

4. ábra: A lakosságarányos vándorlási egyenleg 2020-2024 között a hazai borvidékeken (Forrás: KSH, MBH Index)

Mennyiért lehet ingatlant vásárolni a borvidékeken?

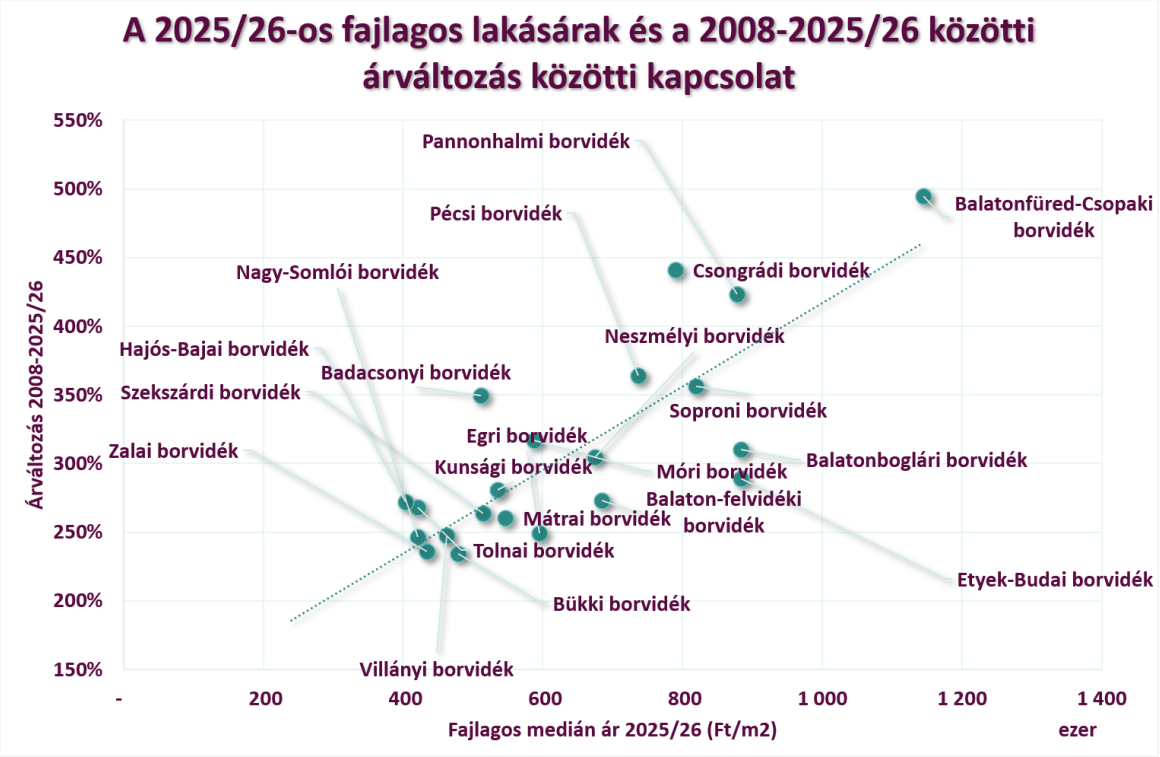
Az MBH Index elemzői azt is megvizsgálták, milyen lehetőségek várják azokat, akik borvidéken szeretnének ingatlant vásárolni. A legfrissebb, 2025/26-os adatok szerint a Balatonfüred-Csopaki borvidék a legdrágább, ahol a négyzetméterár átlépte az 1,1 millió forintot. A második helyen a Balatonboglári borvidék áll, szorosan a nyomában az Etyek-Budai és a Pannonhalmi borvidékkel, 870-885 ezer forint közötti fajlagos árakkal. A legolcsóbb ingatlanokat a Tokaji borvidéken lehet találni, ahol a négyzetméterár nem éri el a 250 ezer forintot. Ez alig egyötöde a legdrágább borvidéken mért fajlagos árszintnek. Szintén alacsonyabb áron, 400-425 ezer forint/négyzetméter között lehet lakást vásárolni a Hajós-Bajai, a Tolnai és a Nagy-Somlói borvidéken, de a Villányi borvidéken is még 500 ezer forint alatti a fajlagos medián ár.



5. ábra: A fajlagos medián lakóingatlanárak a hazai borvidékeken 2025/26-ban és 2024-ben (Forrás: MBH Index)

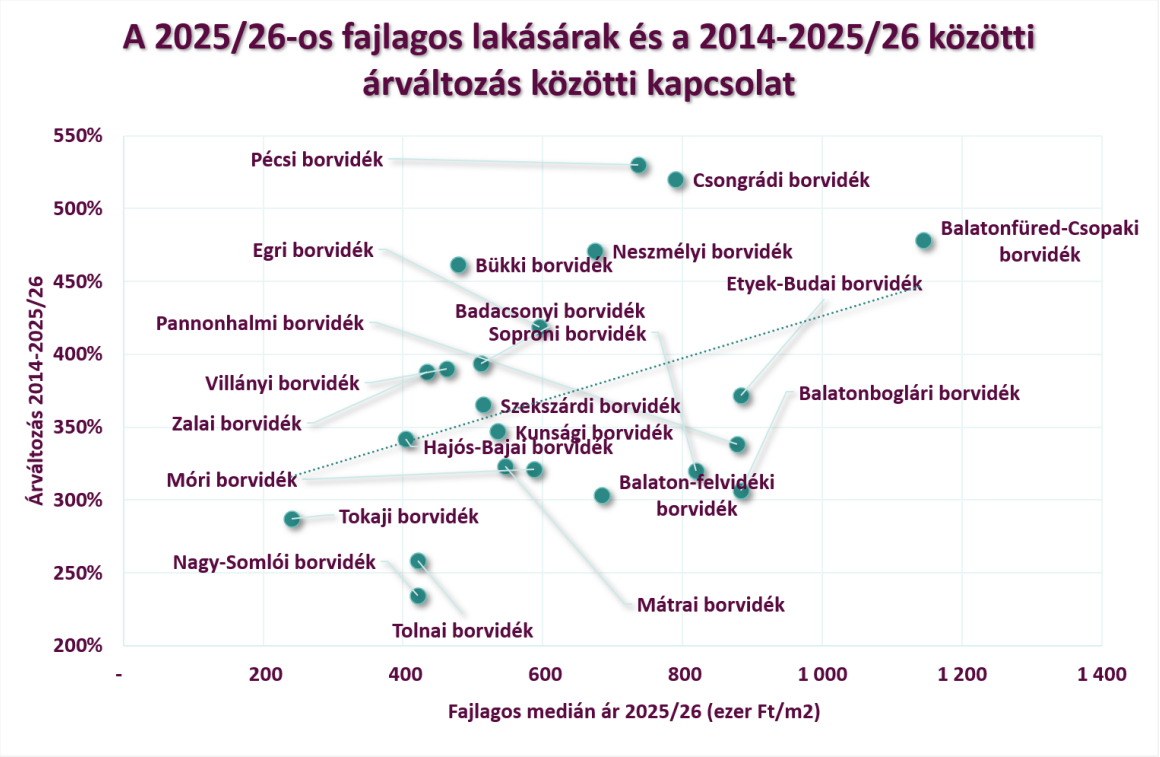
Hogyan változtak az árak?

A hosszabb távú, 2008 és 2025/26 közötti árváltozást vizsgálva a Balatonfüred-Csopaki borvidéket jellemezte a legnagyobb drágulás, ahol a négyzetméterár csaknem hatszorosára emelkedett mintegy két évtized alatt. A drágulást tekintve a második helyen a Csongrádi borvidék végzett 440 százalék körüli, a harmadik helyen a Pannonhalmi borvidék pedig valamivel több mint 420 százalékos áremelkedésével. Előbbi Szegedhez, utóbbi pedig Győrhöz esik közel, így agglomerációs helyzetük nagyobb szerepet játszhatott a felértékelődésükben. A vizsgált időszakban a legkevésbé a Tokaji borvidék drágult, de 2008 óta így is több mint két és félszeresükre nőttek az árak. A borvidékek közül a Bükkiben és a Zalaiban is a viszonylag alacsonyabb, 230-240 százalék körüli tartományban maradt a drágulás mértéke. Összességében megállapítható, hogy a hosszú távon is drágább térségek - a Balatonfüred-Csopaki, a Pannonhalmi és az Etyek-Budai borvidék - az áraik dinamikájában is az élmezőnyhöz tartoznak, míg az olcsóbb borvidékeken jellemzően mérsékeltebb volt az áremelkedés.



6. ábra: A kapcsolat a 2025/26-os fajlagos medián árak és az árak változása között a 2008-2025/26-os időszakban (Forrás: MBH Index)

A válságot követő felívelési időszakot, vagyis a 2014 és 2025/26 közötti árváltozást külön is megvizsgálva kicsit más kép rajzolódik ki. Ezen az időtávon már nem a Balatonfüred-Csopaki borvidék áll az élen: a legnagyobb drágulás a Pécsi borvidéken volt mérhető, ahol az árak több mint hatszorosukra, mintegy 530 százalékkal nőttek, amit a Csongrádi borvidék (520%) követett, és a harmadik helyre került a Balatonfüred-Csopaki borvidék 478 százalékos drágulással. A lista negyedik-ötödik helyén a Neszmélyi és a Bükki borvidék állt 460-470 százalék körüli árnövekedéssel. A legmérsékeltebb áremelkedés a Nagy-Somlói borvidéket jellemezte, ahol 2014 óta 235 százalékkal nőttek az árak, de a Tolnai és a Tokaji borvidéken is 300 százalék alatt maradt a drágulás mértéke, ugyanakkor ez azt is jelenti, hogy az ingatlanokért fizetendő fajlagos összegek több mint háromszorosukra nőttek még ezeken a borvidékeken is.



7. ábra: A kapcsolat a 2025/26-os fajlagos medián lakóingatlanárak és a 2014-2025/26-os időszakban bekövetkező árváltozás között (Forrás: MBH Index)

Települési szinten vizsgálva a bortermelő területeket, a 2025-2026-os árak szerint a legdrágábbnak a Balaton-parti települések számítanak, Balatonszemes, Alsóörs, Zamárdi, Balatonlelle, Tihany, Balatonalmádi, ahol 1,3 millió forint felett alakul a fajlagos medián ár.

Szintén 1 millió forint feletti összeget kell még fizetni a Budapesthez közeli helyszíneken, mint Üröm, Budakeszi, Biatorbágy és Veresegyház vagy az egyre erősebb agglomerációs szereppel rendelkező Gárdonyban, de magasak az árak Balatonfüreden is. (Fontos azonban megjegyezni, hogy a Balaton melletti településeken az elmúlt évek újlakás-fejlesztési hulláma is felfelé húzhatta a fajlagos árszintet.)

A skála másik végén, a legolcsóbb települések esetében a négyzetméterár nem éri el az 50 ezer forintot, de számos településen csak 1-2 tranzakcióra került sor, vagy nem is történt adásvétel, így fajlagos ár számolására nem volt lehetőség. (A számításnál csak azokat a településeket vettük figyelembe, ahol kellő számú tranzakció állt rendelkezésre az árak meghatározásához.)

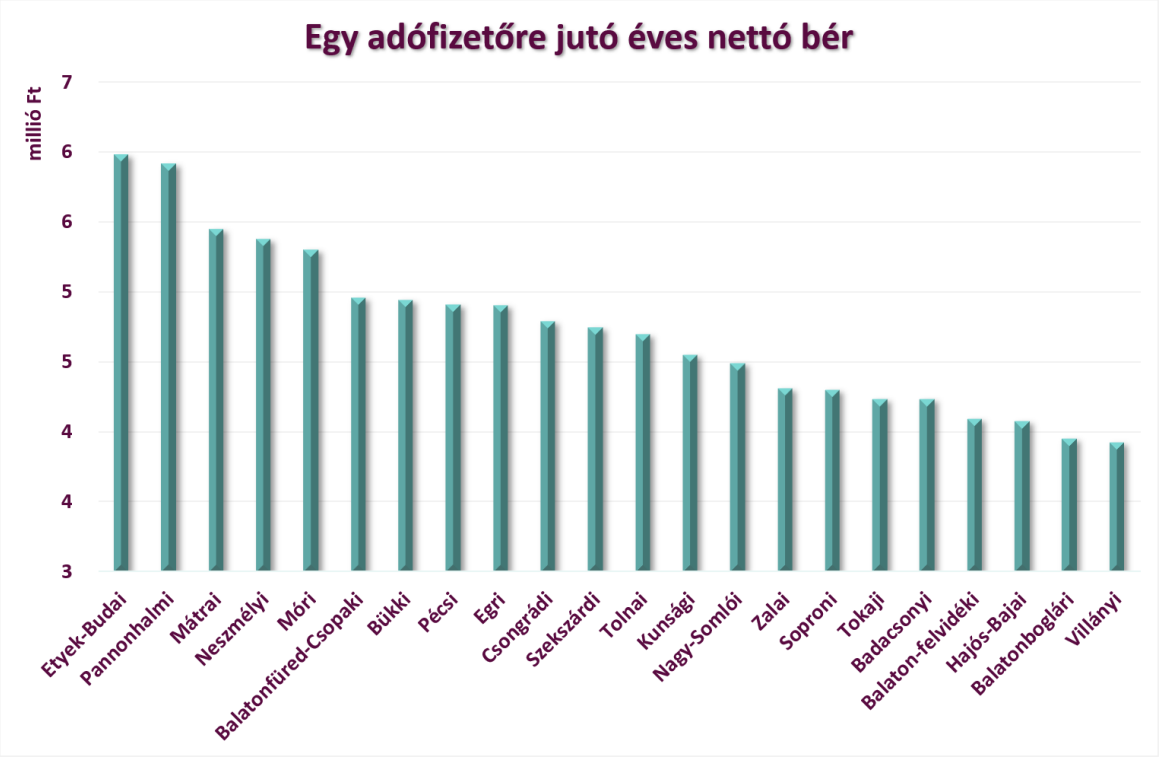
Mi befolyásolja a lakásárakat?

A borvidékek lakásárai közötti különbséget több tényező is befolyásolja, a korábban már említett turisztikai szerepük mellett meghatározóak a helyi munkaerőpiaci lehetőségek, illetve az egyes nagyobb városok elérhetősége.

Jövedelmek a borvidékeken

A NAV 2024-es adatai szerint az egy adófizetőre jutó nettó bérek esetében jelentős különbségek vannak a borvidékek között. A legmagasabb, csaknem 6 millió forintos éves nettó bérrel az Etyek-Budai borvidék rendelkezett, amit szorosan a Pannonhalmi borvidék követett 5,9 millió forint körüli értékével. Mindkét térség esetében kulcsszerepet játszhat, hogy jó lehetőségeket kínáló nagyváros közelébe esik: az Etyek-Budai borvidék a fővárosi agglomeráció része, míg a Pannonhalmi borvidék Győr ipari központjának vonzáskörzetében fekszik.

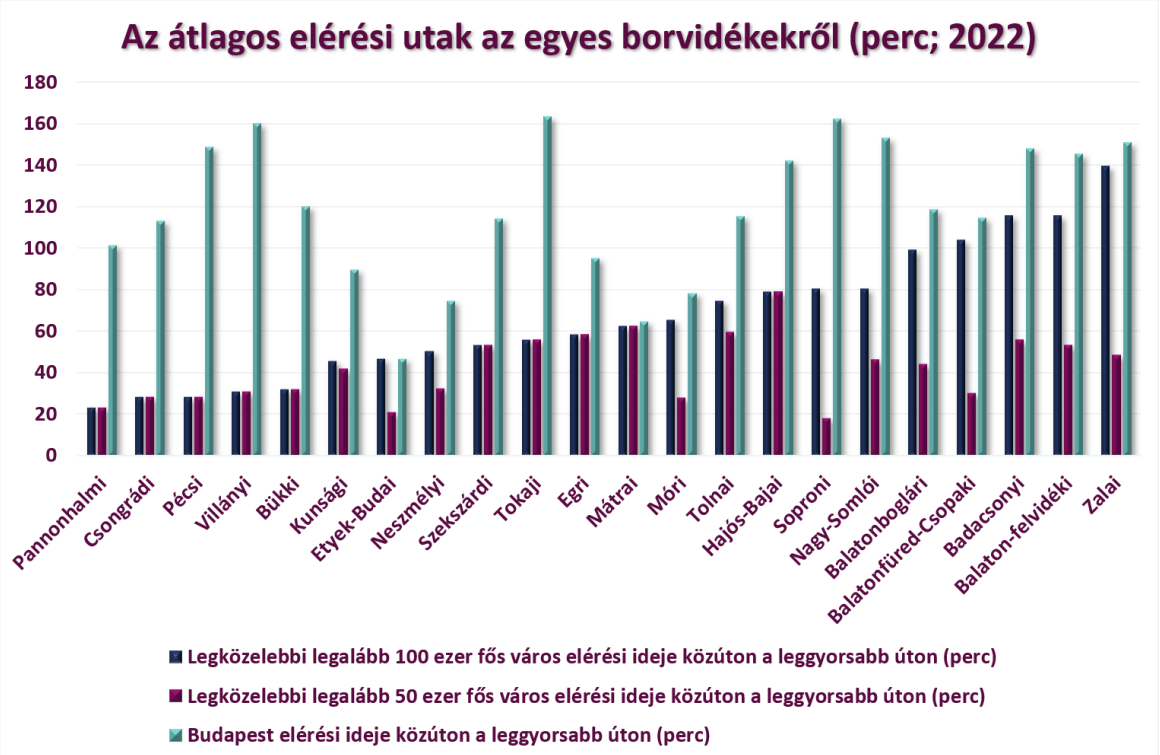
A rangsor másik végén inkább a kisebb, falusias térségek találhatók: az egy adófizetőre jutó legalacsonyabb éves nettó bérrel, alig 3,9 millió forintos szinttel, a Villányi borvidék rendelkezett 2024-ben, de a Balatonboglári és a Hajós-Bajai borvidéken is 4,1 millió forint alatti értékeket jegyeztek fel.



8. ábra: Egy adófizetőre jutó nettó éves bér (Forrás: TeiR)

A jövedelmi adatok alapján látható, hogy a Balaton környéki borvidékek speciális helyzetben vannak: a második otthont, illetve nyaralót kereső vásárlók miatt megjelenő nagyobb kereslet hatására a lakásárak magasak, miközben a jövedelmek relatíve alacsonyabbak. Miközben például a Balatonfüred-Csopaki borvidéken az ingatlanárak kiemelkedő szinten vannak, a helyi bérszínvonal a felső-középmezőnyben található, vagyis a helyi lakosok számára nehezebb ingatlant vásárolni, mint például az Etyek-Budai borvidéken, ahol a magas bérek valamelyest ellensúlyozzák a szintén magas árakat. A legkedvezőbb arány ezzel a Tokaji borvidéket jellemzi, ahol az alacsonyabb bérszínvonal (4,2 millió forint) mellett is jóval elérhetőbbek maradnak az ingatlanok, hiszen ott a legalacsonyabbak a lakóingatlan-árak is a borvidékek között.

Borvidékek elérhetősége



9. ábra: A különböző városok átlagos elérési ideje az adott borvidékhez tartozó településekről (Forrás: TeiR, 2022)

A borvidékek elérhetősége - vagyis, hogy mennyi idő alatt lehet eljutni a fővárosba, illetve a nagyobb városokba - szintén meghatározó tényező lehet mind a turisták, mind a letelepedni vágyók esetében, így közvetve a lakáspiaci keresletre is hatást gyakorol. A 2022-es TeIR-adatok szerint a legrövidebb autós menetidő a fővárosig egyértelműen az Etyek-Budai borvidéket jellemzi, ahonnan az egyes településekről átlagosan alig 46 és fél perc alatt Budapestre lehet érni. A skála másik végén a Tokaji borvidék áll, ahonnan a leggyorsabb úton is közel kettő és háromnegyed óra, 163 perc az út a fővárosig.

A legközelebbi nagyvárosok (minimum 100 ezer fő) elérhetőségét vizsgálva az egyes borvidékeken, a legkedvezőbb a helyzete a Pannonhalmi, a Csongrádi és a Pécsi borvidék lakóinak, akik mindössze átlagosan 23, illetve 28 perc alatt elérhetik Győrt, Szegedet vagy Pécset, vagyis annak ellenére, hogy ezek a térségek Budapesttől viszonylag messze fekszenek, a napi ügyintézéshez, munkába járáshoz szükséges városi infrastruktúra karnyújtásnyira van. Ezzel szemben a Zalai borvidék helyzete jóval eltérőbb: a legközelebbi, legalább 100 ezer fős várost 139 perc alatt lehet elérni, ami az ország borvidékei közül a leghosszabb menetidőt jelenti.

A legközelebbi 50 ezer fős várost átlagosan a legrövidebb idő alatt a Soproni, az Etyek-Budai és a Pannonhalmi borvidékek lakói érik el, 18-23 perc alatt, míg a Hajós-Bajai, a Mátrai, a Tolnai borvidékeken az elérési idő csaknem egy óra vagy ennél is hosszabb.