

Negyedével nőttek az ingatlanárak a kiemelt üdülőövezetekben

MBH Index: Mecsek-Villány drágult a leginkább, a Dunakanyarban viszont stagnáltak az árak

Nagymértékben, a 2021-ben mért 12 százalék után tavaly együttesen 25 százalékkal nőttek a fajlagos árak Magyarország kiemelt üdülőkörzeteinek lakóingatlan- és üdülőpiacain, Budapestet nem számítva pedig ennél is nagyobb, 28 százalékos volt az emelkedés – derül ki az MBH Indexből, az MBH Csoorthoz tartozó MBH Jelzálogbank legfrissebb elemzéséből. Az egyes üdülőövezetek között azonban jelentős különbségek mutatkoztak a drágulás mértékében: míg például Mecsek és Villány térségében 40 százalékkal nőtt a négyzetméterenként fizetett átlagár, addig a Dunakanyarban stagnáltak az árak. A nyolc kiemelt üdülőövezet közül valamivel több mint 170 ezer forintos árral a Tisza-tó vidéke a legolcsóbb.

Jelentős különbségek mutatkoztak a drágulás mértékében

Mecsek és Villány után a Balaton környékén ment végbe a legnagyobb, nagyjából 35 százalékos áremelkedés, a harmadik helyre pedig a Velencei-tó és a Vértes vidéke került 32 százalékos árnövekedéssel. A Mátra-Bükk térségében és a Tisza-tónál – ahol 2021-ben a legnagyobb, több mint 30 százalékos volt az áremelkedés – nagyjából 23 százalékkal nőtt a négyzetméterenkénti átlagár. Budapesten 21, míg Sopron-Kőszeghegyalján 19,5 százalékos volt az emelkedés, a Dunakanyarban pedig nem változott az árszint. Fontos azonban, hogy az árak alakulásában jelentős szerepet játszott az összetételhatás is: ha nagyobb arányban kerültek jobb minőségű ingatlanok a mintába, az általános drágulás nélkül is növekedés látszódik az árakban. (1. ábra)



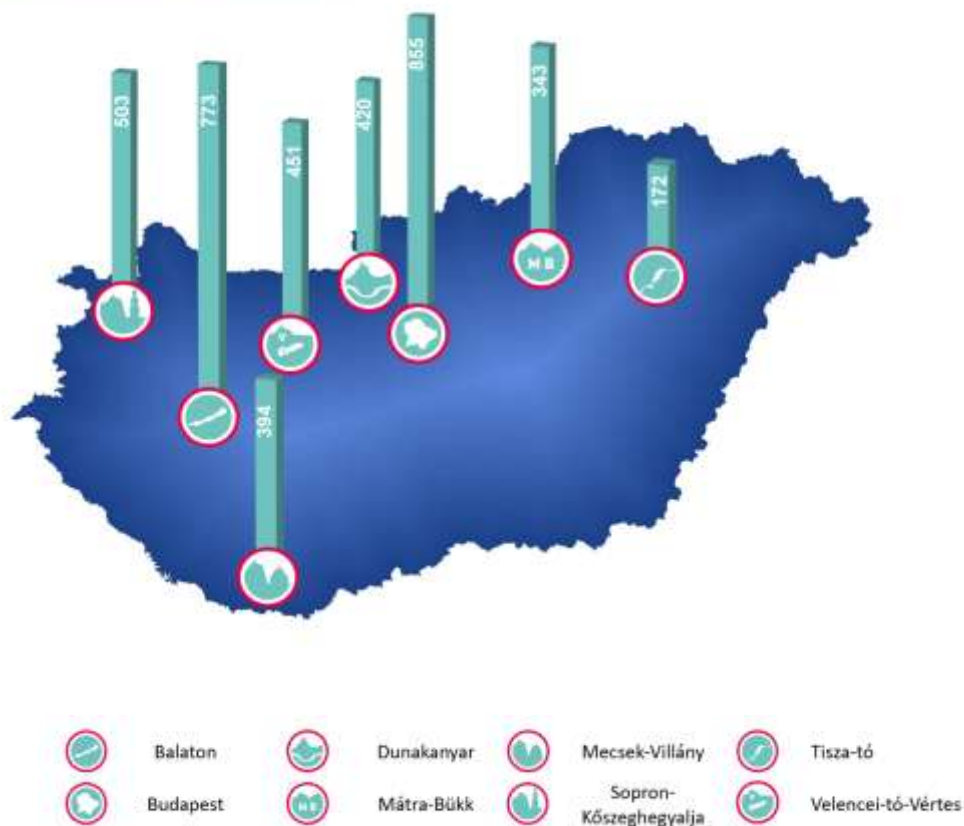
1. ábra. Az átlagos fajlagos lakóingatlan- és üdülőárak alakulása együtt Magyarország kiemelt üdülőövezeteiben (KÜ) – mozgóátlaggal számolva, 2008=100 (Forrás: [MBH Index](#))

Budapesten meghaladta a 850 ezer forintot a négyzetméterenkénti átlagár

Ahogy a korábbi években, úgy 2022-ben is Budapest bizonyult a legdrágábbnak a kiemelt üdülőövezetek közül. A fővárosban 850 ezer forint fölé emelkedett a négyzetméterenként átlagosan fizetett összeg, amely 2021-ben még 700 ezer forint körül volt. Tavaly a Balatonnál is meghaladta a 770 ezer forintot a négyzetméterenkénti átlagár, a harmadik legdrágább üdülőkörzet pedig Sopron-Kőszeghegyalja volt 500 ezer forint körüli átlagárral.

A Velencei-tó-Vértesnél átlagosan 450 ezer forintot kellett fizetni egy négyzetméterért, a Dunakanyarban 420 ezer forint körül alakultak az árak. A Mecsek és Villány körzetében megközelítette a 400 ezer forintot a fajlagosan fizetendő összeg, a Mátra-Bükk üdülőövezetben pedig körülbelül 340 ezer forintot fizettek a vevők az ingatlanok négyzetméteréért. A legolcsóbb továbbra is a Tisza-tó vidéke, ahol valamivel több mint 170 ezer forintba került a lakóingatlanok és üdülők egy négyzetmétere. Összességében a Balatonnál mért árak közeledtek a fővárosihoz, és a tó környéke a Tisza-tóhoz és a Velencei-tóhoz képest is drágult. (2. ábra)

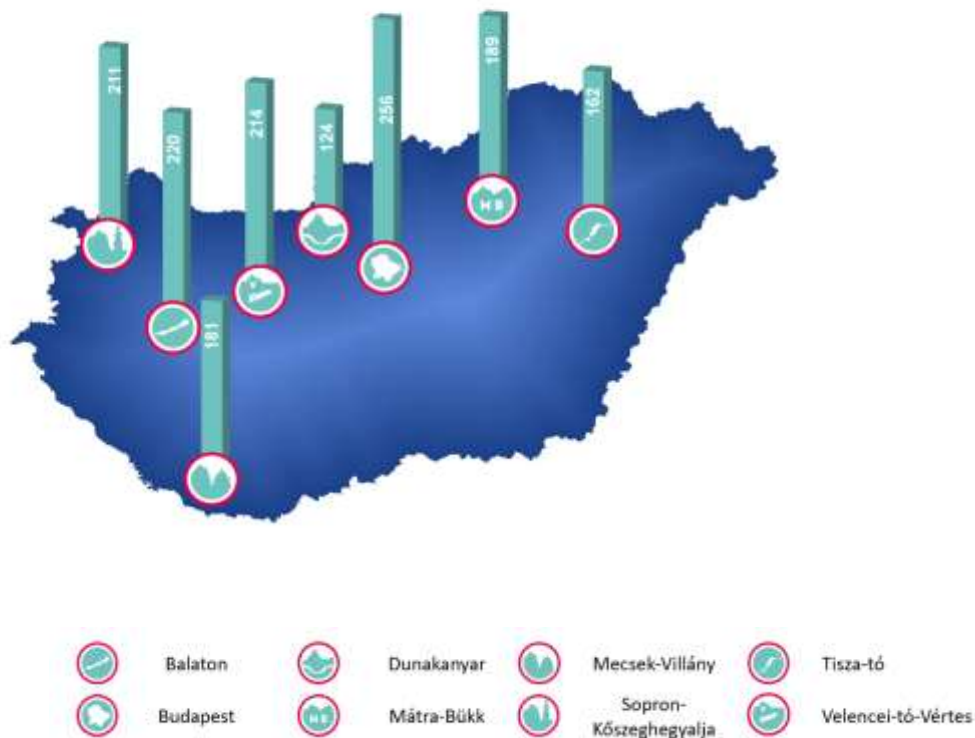
A lakóingatlanok és üdülők átlagára együtt 2022-ben Magyarország kiemelt üdülőövezeteiben



2. ábra. A gazdát cserélt lakóingatlanok és üdülők fajlagos átlagárai (ezer Ft/nm) együtt 2022-ben Magyarország kiemelt üdülőövezeteiben
(Forrás: [MBH Index](#))

Ahogy a korábbi években, úgy az MBH Index elemzői most is megvizsgálták a különböző üdülőövezetekben az ingatlanok árának tízéves időtávon mért változását. Az eredmények szerint 2012 és 2022 között a legnagyobb áremelkedés Budapestet jellemezte, több mint három és félszeresükre nőtték az árak. A második helyen a Balaton állt 220 százalékos növekedéssel, amit a Velencei-tó-Vértes üdülőövezet követett 214 százalékos áremelkedésével, de nem sokkal maradt el ettől Sopron-Kőszeghegyalja sem a 211 százalékos árváltozásával. Csaknem háromszorosukra nőtték az árak Magyarország különböző hegyi üdülőövezetei, a Mátra-Bükk (189 százalékos növekedés) és a Mecsek-Villány (181 százalékos) körzetében. A Tisza-tónál 162 százalékos emelkedés volt mérhető, míg a Dunakanyarban valamivel 120 százalékos felett nőtték az árak. Az elmúlt 10 évben hazánk tavai közül a Balaton felértékelődött a Tisza-tóhoz és a Velencei-tóhoz képest. (3. ábra)

A lakóingatlanok és üdülők fajlagos átlagos árának változása együtt 2012 és 2022 között Magyarország kiemelt üdülőövezeteiben (%)

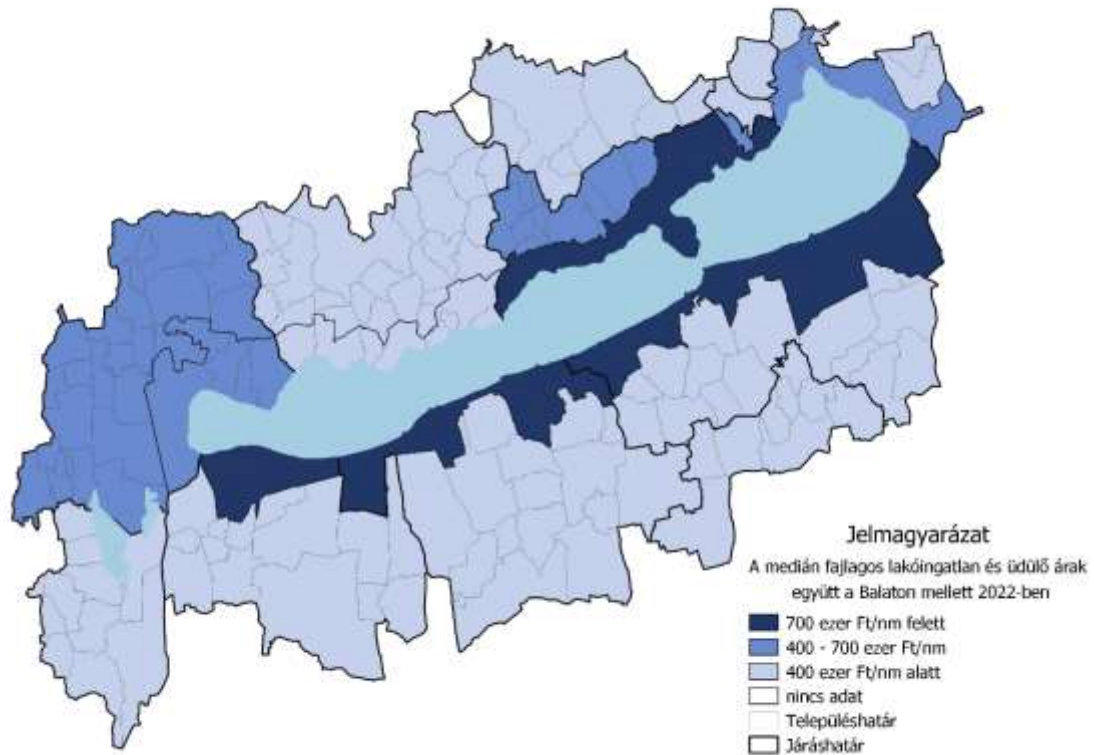


3. ábra. A gazdát cserélt lakóingatlanok és üdülők fajlagos átlagárainak (ezer Ft/nm) változása együtt 2012 és 2022 között Magyarország kiemelt üdülőövezeteiben (Forrás: [MBH Index](#))

Siófok és Fonyód környékén egymillió forint fölé nőtt a négyzetméterenkénti átlagár 2022-ben

A Balaton vidékének lakóingatlan- és üdülőpiacát külön vizsgálva jelentős különbségek mutatkoztak az egyes járások között a négyzetméterenkénti fizetendő átlagárakban tavaly. Míg Siófok és Fonyód környékén az egymillió forintot is meghaladták a négyzetméterenkénti fizetett összegek, addig például a Tapolcai járásban gazdát cserélt ingatlanok tipikus négyzetméterára 360 ezer forint volt. De nem sokkal kellett ennél többet fizetni a Marcali járásban sem (384 ezer forint). Balatonfüred környékén megközelítette a 900 ezer forintot a fajlagos ár, míg Balatonalmádi körzetében hozzávetőleg 650 ezer, Keszthely környékén pedig valamivel kevesebb mint 560 ezer forint volt a medián négyzetméterár.

Járásonként külön vizsgálva a part menti és parttól távoli területek fajlagos árát, a Siófoki és a Fonyódi járás parthoz közeli települései voltak a legdrágábbak, míg harmadik helyre Balatonfüred környékének parti része került csaknem 900 ezer forintos négyzetméterenkénti árral. A parti területek közül a legolcsóbban a Tapolcai járásban lehetett vásárolni 2022-ben, ahol a gazdát cserélt ingatlanok medián fajlagos ára nem érte el a 300 ezer forintot. A nem parti települések esetében a Balatonfüredi és a Keszthelyi járás volt a legdrágább. (1. térkép)



1. térkép. A 2022-ben gazdát cserélt lakó- és üdülőingatlanok fajlagos medián ára a Balatonnál az egyes járások part menti és parttól távolabbi részei esetében (Forrás: [MBH Index](#))

2017 és 2022 között a legnagyobb drágulás Fonyód környékét jellemezte a Balatonnál, itt csaknem négyszeresükre nőttek az árak. A második helyre Siófok körzete került 240 százalékos fajlagos árváltozásával, a harmadik pedig a Marcali járás lett 211 százalékos áremelkedéssel. Megháromszorozódtak az árak Tapolca környékén, és csaknem háromszorosukra nőttek a Balatonalmádi és a Balatonfüredi járásban is. A legkisebb árváltozás a Keszthelyi járásban volt mérhető, ahol mintegy 160 százalékkal nőttek a fajlagos medián árak az elmúlt öt éves időtávon.

2012 és 2022 között vizsgálva az árak alakulását a legnagyobb, 329 százalékos drágulás szintén a Fonyódi járást jellemezte, amelyet Siófok és Balatonfüred környéke követett körülbelül 310 százalékos medián árváltozással. Balatonalmádi körzetében 284 százalékkal nőttek az árak, míg a Marcali, a Tapolcai és a Keszthelyi járásokban nagyjából a három és félszeresükre emelkedtek a négyzetméterenként fizetett összegek. (1. 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 | 2012 | | 2017 | | 2022 | | 2012-2022 | | 2017-2022 | | Fel- illetve leértékelődés a BKÜ-n belül 2012-2022 | | Fel- illetve leértékelődés a BKÜ-n belül 2017-2022 | |
|--|------|----------|------|----------|-------|----------|-----------|----------|-----------|----------|--|----------|--|----------|
| | Ár | Drágulás | Ár | Drágulás | Ár | Drágulás | Drágulás | Drágulás | Drágulás | Drágulás | Drágulás | Drágulás | Drágulás | Drágulás |
| Fonyódi | 238 | 329% | 257 | 329% | 1 024 | 329% | 298% | ↑ | ↑ | ↑ | ↑ | ↑ | ↑ | ↑ |
| Siófoki | 258 | 240% | 310 | 240% | 1 056 | 310% | 240% | ↑ | ↑ | ↑ | ↑ | ↑ | ↑ | ↑ |
| Marcali | 108 | 211% | 124 | 211% | 384 | 211% | 211% | ↑ | ↑ | ↑ | ↑ | ↑ | ↑ | ↑ |
| Tapolcai | 103 | 201% | 120 | 201% | 360 | 201% | 201% | ↑ | ↑ | ↑ | ↑ | ↓ | ↓ | ↓ |
| Balatonalmádi | 170 | 195% | 221 | 195% | 653 | 284% | 195% | ↑ | ↑ | ↑ | ↑ | ↓ | ↓ | ↓ |
| Balatonfüredi | 214 | 181% | 313 | 181% | 879 | 310% | 181% | ↑ | ↑ | ↑ | ↑ | ↓ | ↓ | ↓ |
| Keszthelyi | 162 | 159% | 215 | 159% | 558 | 244% | 159% | ↓ | ↓ | ↓ | ↓ | ↓ | ↓ | ↓ |

1. táblázat. A lakó- és üdülőingatlanok medián fajlagos árának alakulása 2012, 2017 és 2022-ben, valamint a drágulás mértéke 10, illetve 5 éves időtávon az egyes balatoni járásokban (Forrás: [MBH Index](#))

Velence és Gárdony több balatoni települést is megelőzött tavaly

A különböző vízparti üdülőkörzetek vizsgált települései közül a Balaton mellett kellett a legtöbbet fizetni négyzetméterenként. 2022-ben Siófokon a medián fajlagos árak meghaladták az egymillió forintot, a második helyen Balatonfüred állt csaknem 900 ezer forintos négyzetméterárával, míg a vizsgált települések közül a harmadik helyre Fonyód került 800 ezer forintos négyzetméterenkénti árral. A vizsgált Balaton-környéki települések közül Hévíz, Keszthely és Tapolca számított olcsóbbnak, őket megelőzte a Velencei-tó mellett található két település, Velence és Gárdony a maga 660 és hozzávetőleg 640 ezer forintos áraival. A legalacsonyabb árak továbbra is a Tisza-tó mellett fekvő Tiszafüredet jellemezték, ahol mintegy 260 ezer forintot fizettek a lakó- és az üdülőingatlanok négyzetméteréért. Az összetételhatásnak azonban ez esetben is jelentős szerepe lehetett. (2. táblázat)

| A fajlagos medián lakóingatlan és üdülőárak (együtt) az egyes településeken | | | | |
|---|--------------------------------|---------------------------|-----------|--|
| Település | Árak (ezer Ft/m ²) | Az ingatlanok árváltozása | | |
| | | 2012-2022 | 2017-2022 | |
| Siófok | 1 031 | 316% | 248% | |
| Balatonfüred | 871 | 321% | 148% | |
| Fonyód | 800 | na | 220% | |
| Balatonalmádi | 719 | 233% | 162% | |
| Velence | 660 | 230% | 139% | |
| Gárdony | 637 | 184% | 204% | |
| Hévíz | 619 | 121% | 96% | |
| Keszthely | 561 | 312% | 189% | |
| Tapolca | 367 | 248% | 205% | |
| Tiszafüred | 264 | 173% | 199% | |
| Zalakaros | 150 | na | na | |

2. táblázat. Vízparti vagy ahhoz közeli városok medián fajlagos lakóingatlan- és üdülőárai együtt 2022-ben, illetve ezek változása 2012-2022, valamint 2017-2022 között (Forrás: [MBH Index](#))

A vízparti településeken végbement áremelkedést tízéves időtávon, 2012 és 2022 között vizsgálva kiderül: Balatonfüreden, Siófokon és Keszthelyen volt a legnagyobb, több mint 300 százalékos a drágulás, vagyis a négyzetméterenként fizetendő összegek több mint négyszeresükre nőttek. A legkisebb áremelkedés Hévízen, Tiszafüreden és Gárdonyban ment végbe, ahol 200 százalék alatt maradt a növekedés mértéke.

Ötéves időtávon, 2017 és 2022 között Siófokon drágultak leginkább az ingatlanok: csaknem három és félszeresükre nőttek a négyzetméterenként fizetett összegek. A második helyen Fonyód áll 220 százalékos növekedéssel, amelyet Tapolca és Gárdony követett 204-205 százalékos áremelkedéssel. A legkisebb növekedés az elmúlt öt évben Hévízt jellemezte, de itt is szinte duplázódtak a négyzetméterenként fizetett összegek. (2. táblázat)

Balatonakarattyán lehet legdrágábban új ingatlant vásárolni

Hazánk vízpartjai közül továbbra is a Balatonnál lehet a legmagasabb árakon új otthont vásárolni, ehhez részben az is hozzájárul, hogy a projektek között nagy számban vannak közvetlen vízparti vagy ahhoz nagyon közeli beruházások, amelyek panorámaprémiummal rendelkeznek.

2023 első negyedévében az értékesítés alatt álló projektek szabad lakásait a legdrágábban Balatonakarattyán kínálták, több mint kétfélmillió forint felett mozogtak a négyzetméterenként fizetendő összegek. A második helyen Alsóörs állt, ahol megközelítették a kétfélmillió forintot a fajlagos árak. A hirdetett új lakások négyzetméterára több Balaton melletti településen, így Zamárdiban, Balatonfenyvesen, Siófokon, Balatonalmádiban, Balatonföldváron, Keszthelyen és Balatonfüreden is meghaladta a fővárosi átlagárakat.

A Velencei-tó mellett fizetendő összegek is magasan alakultak, nem sokkal maradnak el a főváros külsőbb kerületeitől. A Tisza-tónál kell hazánk három nagy tava közül a legkevesebbet fizetni az új otthonokért, itt valamivel kevesebb mint 800 ezer forint volt az átlagos fajlagos ár 2023 első negyedében. (3. táblázat)

| Az átlagos újlakás-négyzetméterárak nagy tavaink mellett | | | |
|--|------------------------------|-------------------|------------------------------|
| Település | Ár (ezer Ft/m ²) | Település | Ár (ezer Ft/m ²) |
| Balatonakarattya | 2 320 | Balatonmáriafürdő | 1 329 |
| Alsóörs | 1 959 | Balatonboglár | 1 326 |
| Zamárdi | 1 810 | Balatonkenese | 1 281 |
| Balatonfenyves | 1 806 | Balatonfűzfő | 1 279 |
| Siófok | 1 750 | Balatonlelle | 1 270 |
| Balatonalmádi | 1 727 | Fonyód | 1 267 |
| Balatonföldvár | 1 670 | Velence | 900 |
| Keszthely | 1 665 | Gárdony | 879 |
| Balatonfüred | 1 554 | Tiszafüred | 790 |
| Balatonszemes | 1 461 | | |

3. táblázat. Az átlagos fajlagos újlakás-négyzetméterárak az egyes településeken a több mint 10 lakást tartalmazó, még szabad lakást kínáló projekteken, azon településeken, ahol a projektek összlakásszáma legalább 15 (Forrás: Eltinga vidéki újlakás-adatbázis 2023-Q1)