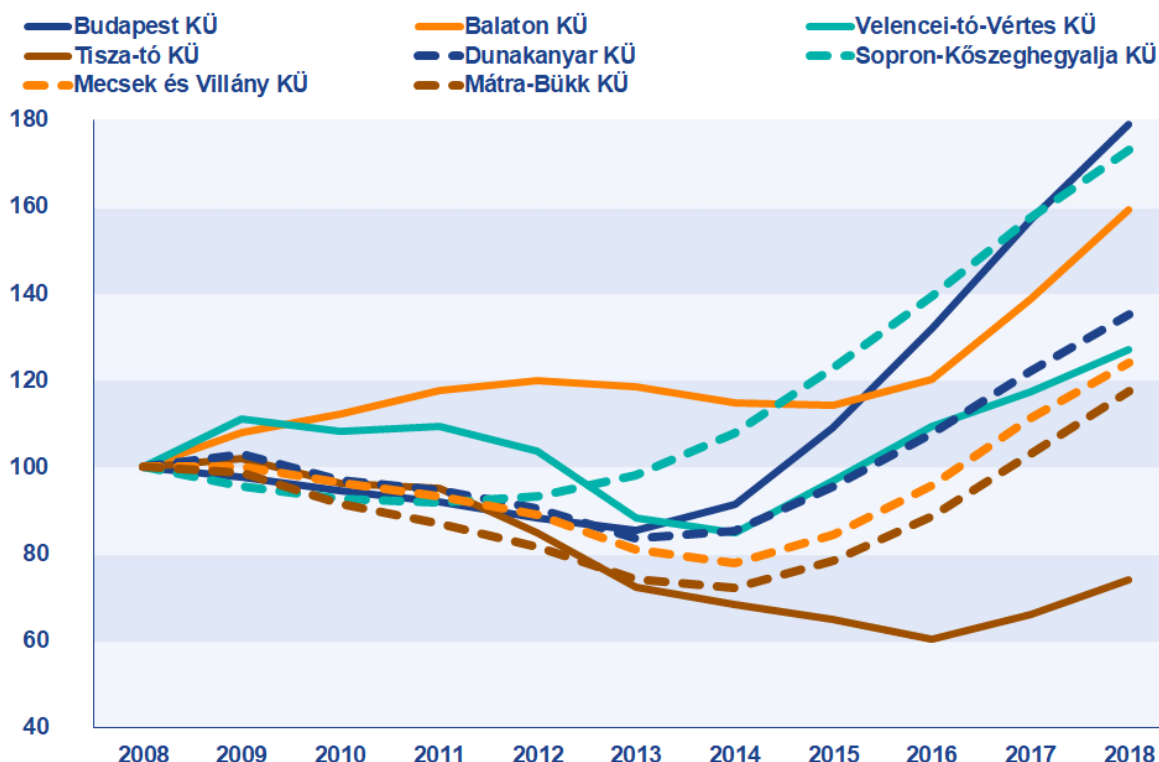


## Mélyen zsebbe kell nyúlni a nyaralókért

TAKARÉK Index: a balatoni a víkendházak drágábbak a lakóingatlanoknál

A Velencei-tó és a Vértes körzetében nőtt leginkább a gazdát cserélt ingatlanok ára tavaly a kiemelt üdülőkörzetek közül – derült ki a TAKARÉK Index elemzéséből. A legdrágábban továbbra is a Balaton mellett vásárolhatunk ingatlant, ahol a nyaralók a kedvezőbb fekvés miatt átlagosan magasabb négyzetméteráron cseréltek gazdát, mint a lakóingatlanok. A nagy tavak közül a Tisza-tónál lehet a legolcsóbban ingatlanhoz jutni. A TakaréK Index elemzőinek prognózisa szerint egyes körzetekben a falusi csok is felfelé hajthatja a nyaralók árát.

A TAKARÉK Index elemzői évről évre megvizsgálják a hazai üdülőövezetek lakóingatlan- és üdülőpiacának alakulását. Az adatok részletes elemzése során kiderült, hogy az elmúlt évekhez hasonlóan tovább drágultak az ingatlanok hazánk üdülőövezetiben is. A legnagyobb árnövekedés a tranzakciós fajlagos árak alapján a Velencei-tó–Vértes Üdülőkörzetet jellemezte, ahol a gazdát cserélt ingatlanokért fizetett átlagos négyzetméterárak 23,1 százalékkal emelkedtek. A második helyen a Mátra-Bükk Üdülőkörzet állt 22,8 százalékos áremelkedéssel, a harmadik pedig Budapest Üdülőkörzet lett 21,5 százalékos drágulásával, de nem sokkal maradt el tőle árnövekedésben a Balaton (21,1%) sem. A legkevésbé a Tisza-tó környékén változtak az árak, 12 százalékkal. (1. ábra)



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

A TAKARÉK Index elemzői 2019-ben erőteljes, országosan 10 százalék alatti, Budapesten inkább 10-15 százalék közötti növekedésre számítanak a lakóingatlanoknál. Véleményük szerint a nyaralópiacok tekintetében fontos árbefolyásoló tényezővé válhat a falusi csok, amely például számos Balaton környéki településen elérhető lesz, így adott esetben ezeken a településeken növekedhet az állandó lakosok száma, ez pedig felfelé hajthatja majd az otthonok árát.

### A lakóingatlanok ára a fővárosban a legmagasabb

A hazai kiemelt üdülőövezetek közül **a legmagasabb lakóingatlanárakat** az elmúlt években jelentősen megdrágult **fővárosban találjuk**, ahol 2018-ban a tranzakciós árak alapján átlagosan több mint 500 ezer forintot kellett fizetni négyzetméterenként. A második legdrágábbnak a **Balaton környéke** számított, ahol a fajlagos átlagárak 334 ezer forint körül alakultak, a **harmadik** helyre pedig a **Sopron, Kőszeghegyalja** térség került 320 ezer forinttal. **A legolcsóbban a Tisza-tónál lehetett lakóingatlant vásárolni üdülőövezetben**, ott alig valamivel haladta meg a 60 ezer forintot a négyzetméterenként fizetendő összeg. (2. ábra)



2. ábra – A 2018-ban gazdát cserélt lakóingatlanok és üdülők fajlagos átlagára Magyarország kiemelt üdülőövezetiben (Forrás: [Takarék Index](#))

## A Balatonnál drágábbak az üdülők, mint a lakóingatlanok

A lakóingatlanok mellett a TAKARÉK Index elemzői az üdülők áralakulását is megvizsgálták a klasszikusabb üdülőkörzetek esetében, az elemzésből kihagyva Budapestet, illetve Sopront és térségét.

A nyaralókat illetően a legmagasabb árak a Balaton környékét jellemezték, ahol 421 ezer forint körül alakultak az átlagos fajlagos árak, amely így magasabb volt a területet jellemző átlagos lakóingatlanáraknál. Ez azzal magyarázható, hogy a Balaton környékén sok nyaraló közel van a vízparthoz, így a tó prémiumot biztosít a számukra. A legmagasabb árak tekintetében **második** helyen álló **Velencei-tó** környékén átlagosan 264 ezer forintot kellett fizetni négyzetméterenként egy-egy nyaralóért, ez az ár szintén meghaladta az ugyanott a lakóingatlanokért fizetendő összegeket.

A Dunakanyarban átlagosan 209 ezer forintos négyzetméteráron cseréltek gazdát az üdülők, ami a harmadik legdrágább helyszínnek számított hazánkban. **A legolcsóbban nyaralóhoz jutni a Mecsek-Villány térségben lehetett**, ott a 100 ezer forintot sem érték el az ingatlanokért fizetendő átlagos négyzetméter árak.

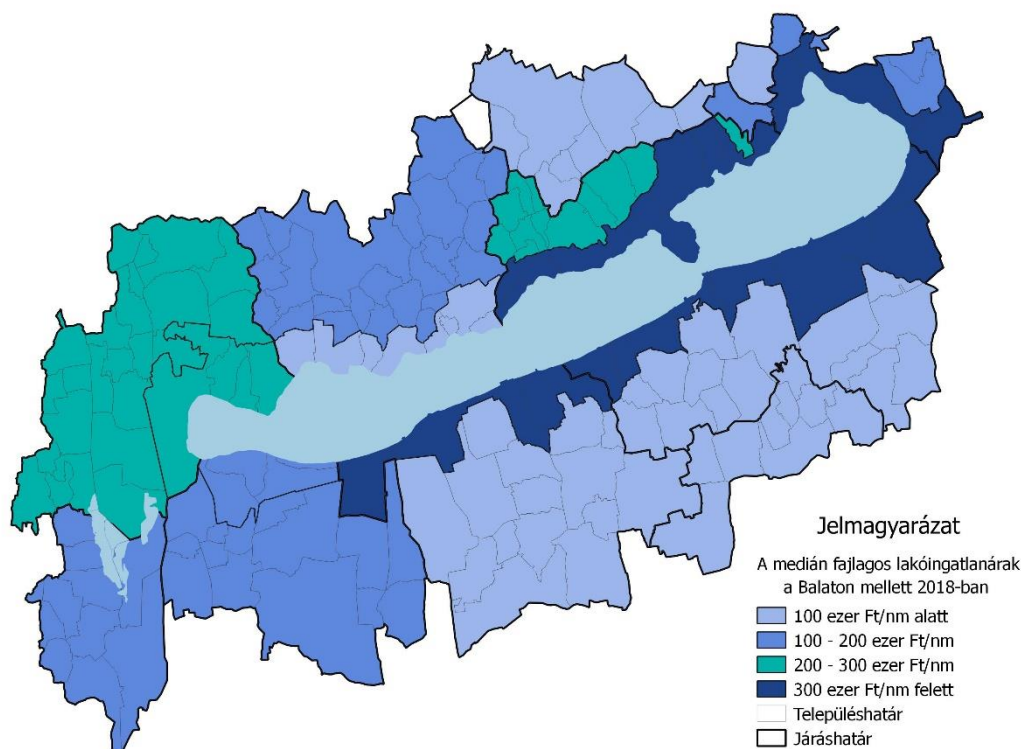
A TAKARÉK Index elemzői ugyanakkor felhívják a figyelmet arra, hogy üdülőtranzakcióból a lakóingatlanokhoz képest meglehetősen kevés van, ezért a négyzetméterárak évről évre jelentősen ingadoznak, és erősen befolyásolja az árakat az adott időszakban gazdát cserélt ingatlanok összetétele is. Például a Tisza-tó és a Velencei-tó környékén 2017-ről 2018-ra megfigyelt jelentős árugrás valószínűleg nagy mértékben ennek a ténynek volt köszönhető.

## A Balatonalmádi és a Balatonfüredi járásban drágultak leginkább a lakóingatlanok

A Balaton mellett a vízparttal is rendelkező járások közül **leginkább a Balatonalmádi és a Balatonfüredi járás lakóingatlanjai drágultak**, előbbi esetében a tranzakciók alapján számolt medián árak 32,4 százalékkal növekedtek 2017-ről 2018-ra, míg utóbbinál az árak 31,3 százalékkal emelkedtek. Hasonló drágulás volt tapasztalható a Fonyódi (21,6%), a Siófoki (20,2%) és a Keszthelyi (20,1%) járásokban is, míg a legkisebb növekedés a Tapolcai (13,1%) és a Marcali (7,1%) járásban volt megfigyelhető.

A TAKARÉK Index elemzői a járások közvetlen vízparti és attól távolabbi helyszínei esetében külön-külön is megvizsgálták az árak alakulását. Az eredmények azt mutatták, hogy a legnagyobb drágulás ellenére a legtöbb ingatlan a part menti területeken cserélt gazdát, a parttól távolabbi helyszíneket csak kevés tranzakció jellemezte. A fajlagos medián árak itt több helyen alacsonyabbak voltak 2018-ban, mint 2017-ben (véltetően az összetételhatásnak köszönhetően), vagy csak nagyon enyhe emelkedést mutattak. Az előbbiektől kivételt csak a Tapolcai járás jelentett.

A fajlagos medián árszintek esetében nem meglepő módon a legtöbb esetben a parthoz közeli területeknél találhatóak a magasabb árak, és a parttól távolodva csökken az ingatlanokért fizetendő fajlagos ár. Az árak a part közeli települések közül a Balaton keleti részein jellemzően magasabbak, akár az északi, akár a déli partot vizsgáljuk. (1. térkép)



1. térkép – A 2018-ban gazdát cserélt lakóingatlanok medián fajlagos ára a Balatonnál az egyes járások part menti és parttól távolabbi részei esetében (Forrás: [Takarék Index](#))

### Siófokon a legdrágábbak az üdülők

A Balaton mellett található településeket elemezve egyértelműen látszik, hogy a legmagasabb árakat Balatonfüreden, Zamárdiban, Balatonlellén, Balatonalmádiban és Siófokon kellett fizetni a lakóingatlanokért, 395 és 500 ezer forint között mozogtak a fajlagos medián árak 2018-ban. A vizsgált helyszínek közül a legolcsóbbnak Balatonföldvár számított, 178 ezer forintos négyzetméteráráival a 2017-2018 éves adatok alapján.

Az üdülők esetében a legdrágábban ingatlanhoz jutni Siófokon lehetett, a második helyen Balatonalmádi állt, míg a képzeletbeli dobogó harmadik helyére Balatonfüred került. A magyar tengernél legolcsóbban Keszthelyen lehetett nyaralót venni, 2018-ban 225 ezer forintos négyzetméteráron. (1. táblázat)

A Velencei-tónál Velence bizonyult a legdrágábbnak a lakóingatlanárakat vizsgálva 280 ezer forintos fajlagos medián áráival, míg Gárdonyban átlagosan 271 ezer forintot kértek egy lakás négyzetméteréért. A nyaralóárakat illetően viszont már utóbbi település bizonyult drágábbnak, hozzá kell azonban tenni, hogy Velence esetében nagyon kevés tranzakció alapján tudtak vizsgálni a TAKARÉK Index elemzői.

Település	Lakóingatlanok (ezer Ft/m <sup>2</sup> )	Üdülők (ezer Ft/m <sup>2</sup> )
Balatonfüred	500	421
Zamárdi*	485	331
Balatonlelle	472	366
Balatonalmádi	405	457
Siófok	395	581
Hévíz	384	469
Balatonboglár	323	256
Velence	280	175
Fonyód	274	333
Gárdony	271	309
Keszthely	236	225
Balatonföldvár*	178	390
Tapolca	140	na
Tiszafüred	101	na
Poroszló	64	na

\*2017 -2018-as lakóingatlanár

**1. táblázat** – Vízparti vagy ahhoz közeli városok átlagos fajlagos lakóingatlan és üdülő árai 2018-ban  
(a Tisza-tó melletti települések esetében a medián fajlagos árak; Forrás: [Takarék Index](#))

A Tisza-tónál az előbbieknél lényegesen alacsonyabb árakon lehet lakóingatlanokhoz jutni, Tiszafüred esetében például 101 ezer forint volt csupán a tipikusan egy négyzetméterért fizetendő összeg 2018-ban, míg Poroszlón ennél is kevesebbet kellett fizetni az ingatlanvásárlás során.

A vizsgálatból kiderül, ha valaki a nagy magyarországi tavak mellett szeretne házat vagy lakást vásárolni, akkor ezt a legolcsóbban a Tisza-tó mellett teheti meg. A Velencei-tó és a Balaton esetében már kicsit összetettebb a kép, a Balaton közelében akadnak ugyanis olyan települések, ahol kedvezőbb árakon hozzá lehet jutni ingatlanhoz, mint a Velencei-tónál. Például Balatonföldváron és Keszthelyen, de ide tartoznak még Fonyód lakóingatlanjai, vagy Balatonboglár üdülői. A többi esetben azonban lényegesen mélyebben kell a zsebébe nyúlania annak, aki a Balatonnál tervez saját házat vagy lakást venni.