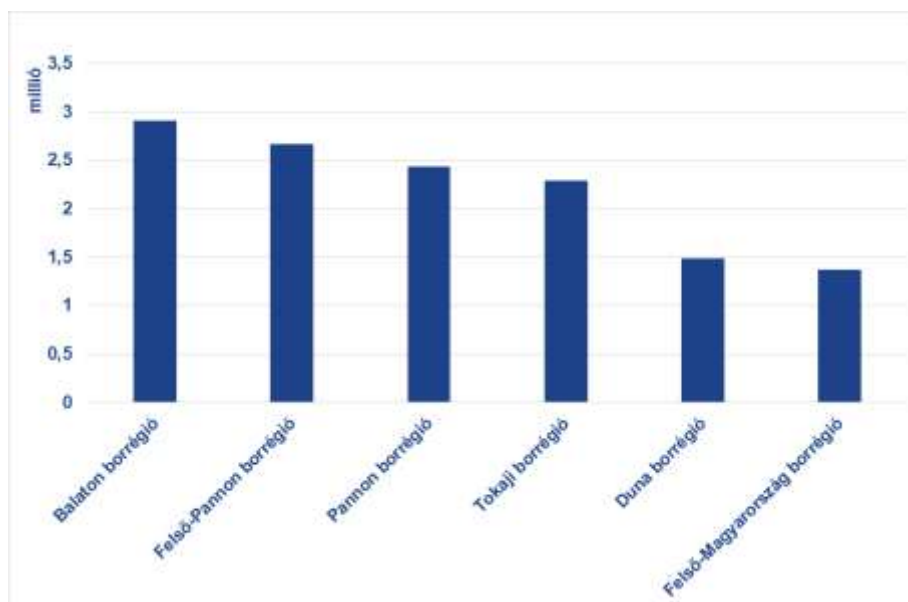


A Balatonnál a legdrágábbak a szőlők és a lakások

Takarék Index: több mint négyszeres különbség is lehet a borrégiók átlagos lakásáraitban

Majdnem hárommillió forintba kerül átlagosan egy hektár szőlő a Balatoni borrégióban, itt a legmagasabb az ár a hazai bortermő területek között. Ugyanígy a lakóingatlanoknál is élen jár a térség, a Balatonfüred-Csupaki borvidéken kérik átlagosan a legtöbbet a lakásokért és a házakért, tavaly négyzetméterenként csaknem 660 ezer forintot. Ez az ár éppen félmillióval több mint a legolcsóbb, Tokaji borvidéken. A legdrágább és a legolcsóbb bortermő település között pedig több mint tizennyolcszoros a különbség. A 2014 óta tartó ingatlanár-növekedés eltérő mértékben érintette a bortermő vidékeket, de mindenhol jelentős volt, még a legkevésbé dráguló térségekben is duplázódtak az árak.

A hazai borrégiók közül a legdrágább termőterületnek a Balaton borrégió számított, ahol a szőlők hektáronkénti ára a 2020/2021-es időszakban megközelítette a hárommillió forintot. A legolcsóbb a Felső-Magyarország borrégió (Bükki, Egri és Mátrai borvidék) volt, hektáronként kevesebb mint 1,4 millió forinttal, de nem sokkal kellett többet fizetni a Duna borrégióban sem, ahol 1,5 millió forint alatt mozogtak a hektáronként fizetendő összegek. (1. ábra)

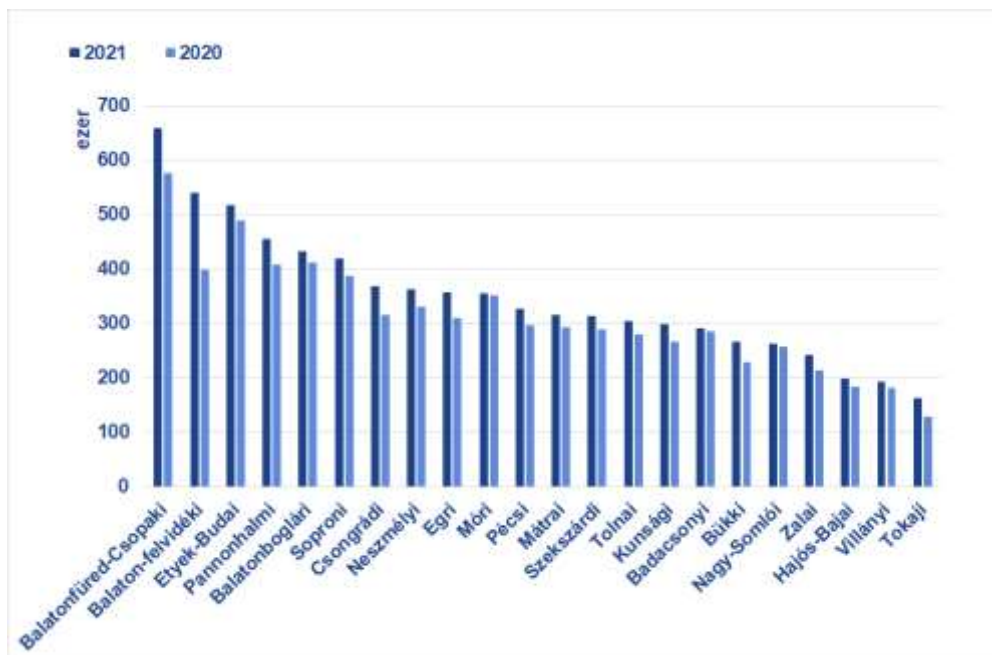


1. ábra. A szőlőterületek hektáronkénti ára a borrégiókban 2020-2021-ben (Forrás: TakaréK Index)

A hazai borvidékek azonban nem csak a bortermeléssel foglalkozók számára vonzóak. Több bortermő terület kiemelt turisztikai célpont, sokan keresik fel ezeket a térségeket szabadidős céllal. Ezen felül a városoktól elszakadni szándékozók is otthonra találhatnak a nyugodt, zöld környezetben, különösen az otthoni munkavégzés egyre nagyobb térhódításának köszönhetően.

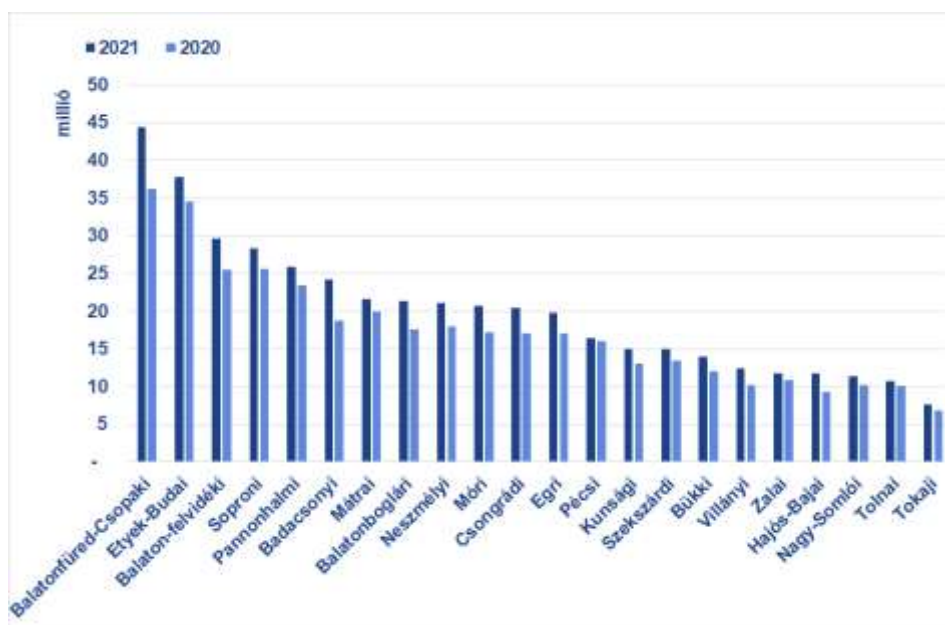
A Balaton-környéke a legdrágább, Tokaj a legolcsóbb

A TakaréK Index elemzői megvizsgálták, hogy a borvidékeken lakást vásárolni szándékozók milyen lehetőségek várják. Elemzésük szerint a legdrágábbnak a Balatonfüred-Csupaki számít, ahol csaknem 660 ezer forintot kellett fizetni négyzetméterenként 2021-ben. A második legdrágább Balaton-felvidéki borvidék 540 ezer forint körüli fajlagos medián árral, míg a harmadik az Etyeki-Budai borvidék majdnem 520 ezer forintos négyzetméterenkénti áraival. A legolcsóbb borvidéknek a Tokaji számít, ahol 160 ezer forint körül mozognak a fajlagos árak, és Villányin is a többihez képest olcsón lehet lakóingatlant vásárolni, kevesebb mint 200 ezer forintért négyzetméterét. (2. ábra)



2. ábra. A fajlagos medián lakóingatlanárak a hazai borvidékeken 2020-ban és 2021-ben (Forrás: TakaréK Index)

A TakaréK Index elemzői azt is megvizsgálták, hogy milyen árszintekkel szembesülnek azok, akik valamely borvidéken szeretnének ingatlant vásárolni. Ebben az esetben is a Balatonfüredi-Csepaki borvidék lett az első, ahol 2021-ben majdnem 45 millió forintért cserélt gazdát egy tipikus (medián) árazású ingatlan. Az Etyek-Budai borvidéken csaknem 38 millió forint, míg a Balaton-felvidéki borvidéken majdnem 30 millió forint volt tavaly az eladásra került ingatlanok medián ára. A legolcsóbb a Tokaji borvidék, ahol egy tipikus árazású ingatlanért kevesebb mint 8 millió forintot kellett adni. (3. ábra)

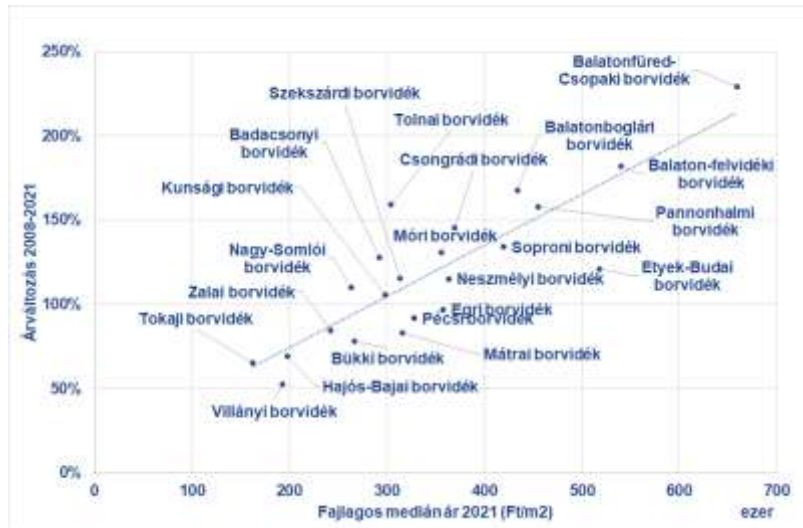


3. ábra. A medián lakóingatlan-árszintek a hazai borvidékeken 2020-ban és 2021-ben (Forrás: TakaréK Index)



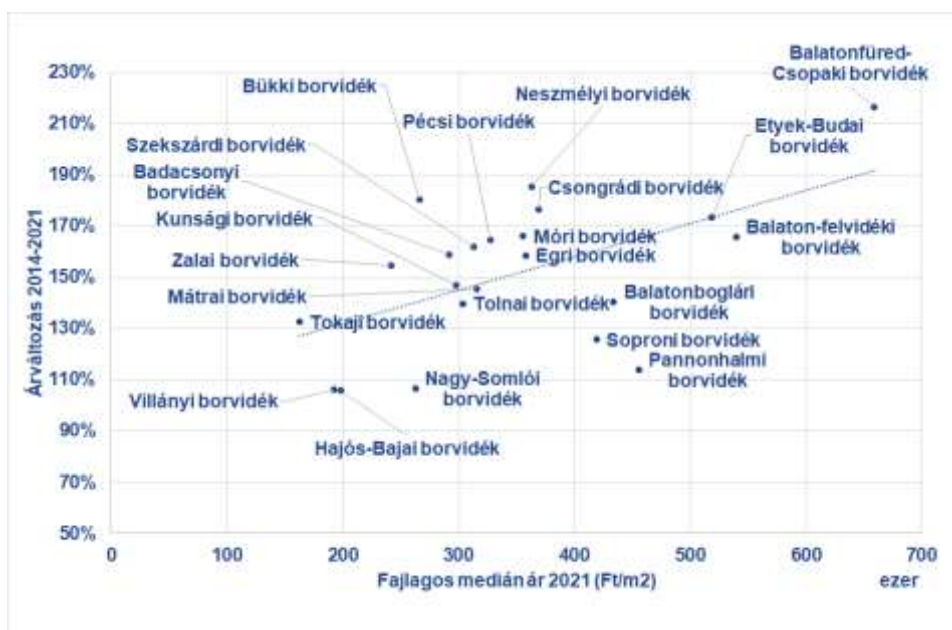
Jelentősen drágultak a borvidékek az elmúlt években

A borvidékek között a leginkább a Balatonfüred-Csopaki borvidéken drágultak az ingatlanok 2008-ról 2021-re, csaknem 230 százalékkal. A legkevésbé a Villányi borvidék árai nőttek, ahol 52 százalékos drágulás volt az elmúlt tizenhárom évben. Összességében a borvidékek közül a drágább helyszínek árai jobban nőttek, míg az olcsóbb területek kevésbé drágultak. Csak néhány kivétel van, az Etyek-Budai borvidék például a harmadik legdrágább volt tavaly, de az elmúlt bő egy évtizedben az áremelkedésben csak a középmezőnyhöz tartozott. Ezzel ellentétben a Tolnai borvidék ingatlanjai a fajlagos árszínhez képest relatív kicsit jobban drágultak. (4. ábra)



4. ábra. A kapcsolat a 2021-es fajlagos medián árak és az árak változása között 2008–2021 között. (Forrás: TakaréK Index)

A 2008-as válságot követő felívelési időszakban, 2014–2021 között is a Balatonfüred-Csopaki borvidéken drágultak leginkább az árak (216%), amit a Neszmélyi borvidék (185%) és a Bükk borvidék (180%) követett. Az elmúlt nyolc évben a legkevésbé a Hajós-Bajai borvidék, a Villányi borvidék és a Nagy-Somlói borvidék drágult, de ezen helyszíneken is duplázódtak az árak. (5. ábra)



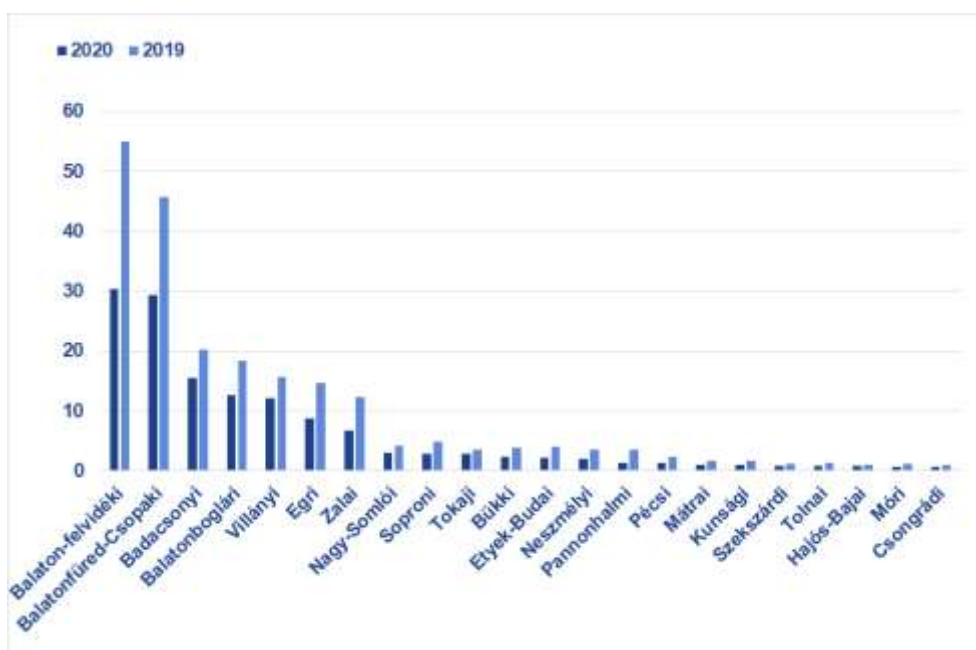
5. ábra. A kapcsolat a 2021-es fajlagos medián lakóingatlanárak és a 2014–2021 között bekövetkező árváltozás között. (Forrás: TakaréK Index)



A bortermő területek települései közül a legdrágábbnak a 2020-2021-es árak alapján a budai agglomerációhoz tartozó Üröm számított, csaknem 760 ezer forintos négyzetméterárával, a második Balatonszemes volt (715 ezer forint). A harmadiknak Biatorbágy bizonyult, amit több Balaton melletti település követett – Csupak, Balatonfüred, Badacsonytomaj, Zamárdi, Alsóörs és Balatonlelle –, több mint 600 ezer forintos medián négyzetméterárakkal. Ebben szerepet játszott, hogy a balatoni, illetve a budapesti agglomerációs településeknél az elmúlt évek jelentős újlakás-építési hulláma megemelte a négyzetméterárakat. A legolcsóbb helyszínek esetében a négyzetméterenként fizetendő összegek még az 50 ezer forintot sem érték el.

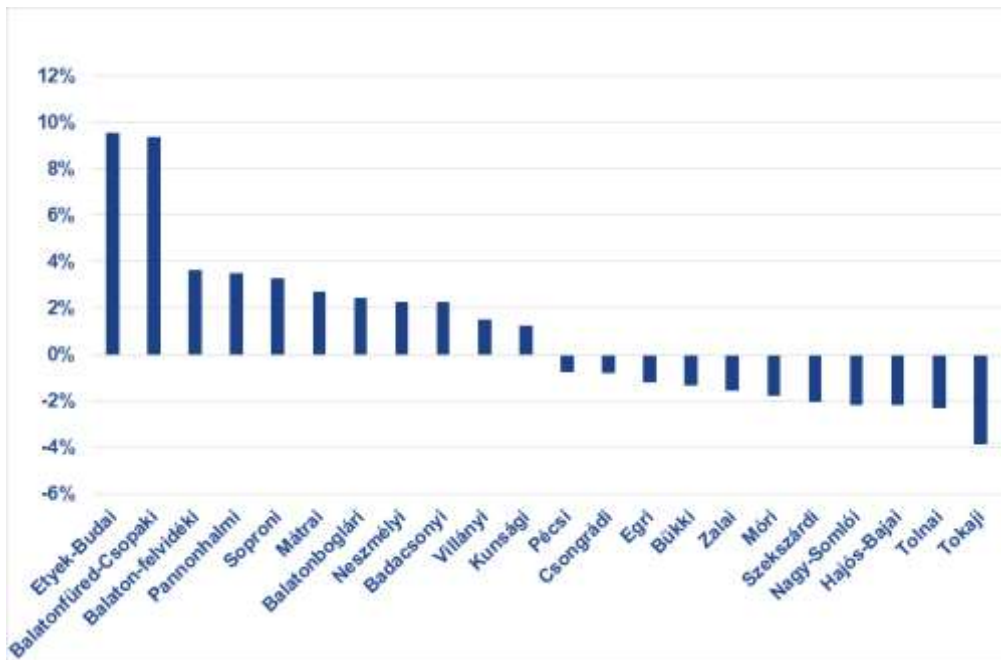
Turisták és letelepedők

A különböző borvidékek közül turisztikai szempontból a legjelentősebb a Balaton környéki területek szerepe, amit főként a tó közelsége támogat. Szintén előkelő helyen szerepel a lakosságra jutó vendégéjszakák számát nézve a Villányi és az Egri borvidék, de ide tartozik, elsősorban Zalakarosnak köszönhetően a Zalai borvidék is. A turizmus a legkevésbé a Csongrádi, a Móri, a Hajós-Bajai és a Tolnai borvidéken erős az egy lakosra jutó vendégéjszakák 2020-as adatai szerint. (6. ábra)



6. ábra. A lakosságszám alapján egy főre jutó vendégéjszakák száma a hazai borvidékeken 2019-ben és 2020-ban (Forrás: KSH, TakaréK Index)

Az elmúlt években több borvidék is jelentős számban vonzott új letelepedőket. Élen járt az Etyek-Budai borvidék a budapesti agglomerációs szerepe miatt, valamint a Balatonfüred-Csupaki borvidék, ahol a lakosságáryanos vándorlási egyenleg a 2016–2020 közötti időszakban 9–10 százalék között alakult. De többen költöztek a legtöbb balatoni borvidékre is, mint amennyien elhagyták, valamint a Pannonhalmi, a Soproni, a Mátrai, a Neszmélyi, a Villányi és a Kunsági borvidékre. Leginkább a Tokaji borvidéket hagyták el a lakosok, a vándorlási egyenleg 2016 és 2020 között -4 százalék volt. (7. ábra)



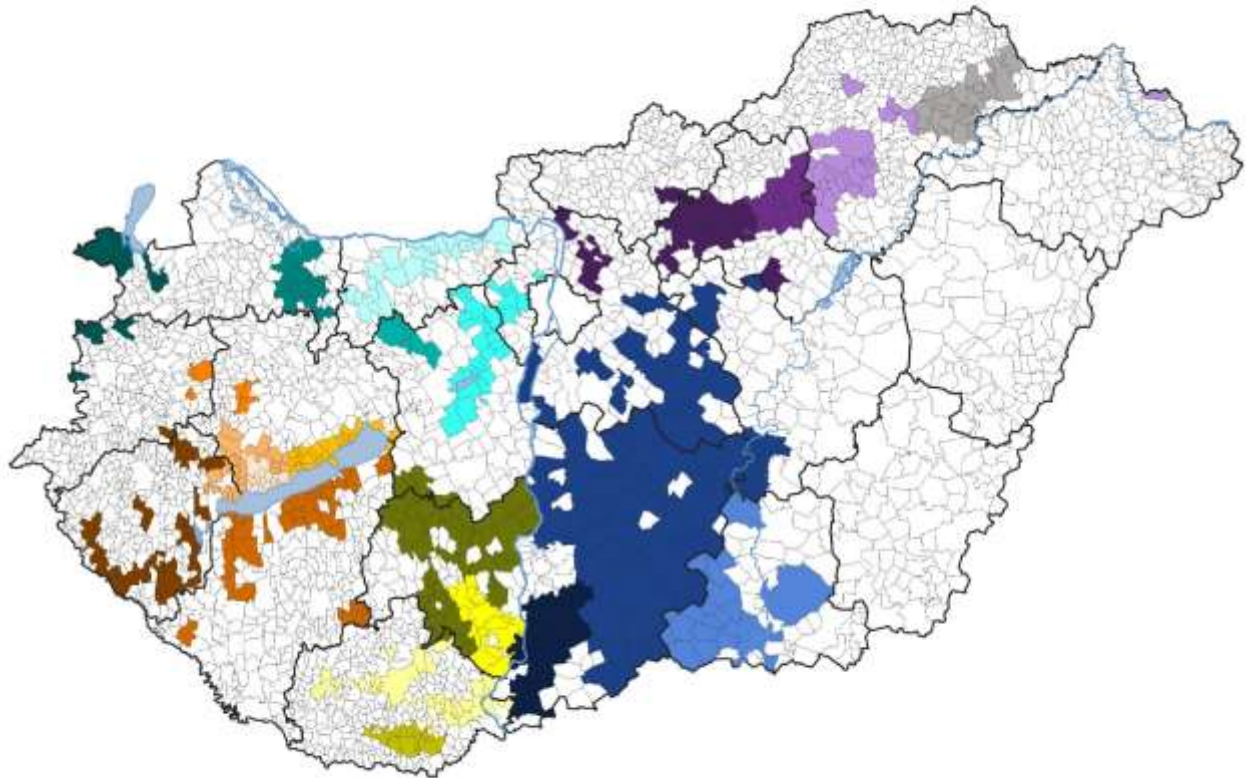
7. ábra. A lakosságárányos vándorlási egyenleg 2016-2020 között a hazai borvidékeken (Forrás: KSH, TakaréK Index)

Magyarország bortermő területei – háttérinformációk

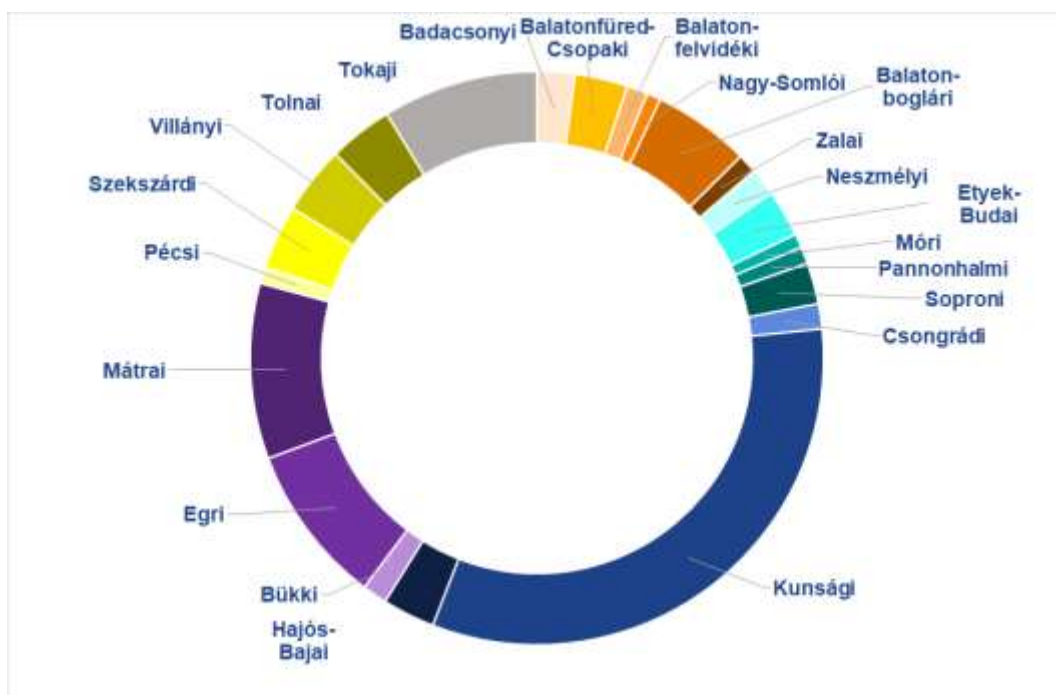
Magyarországon mintegy 62 ezer hektár az árutermelő szőlőültetvények összes területe a Hegyközségek Nemzeti Tanácsa (HNT) 2020-as adatai szerint. A hat borrégióban – Balaton, Duna, Felső-Magyarország, Felső-Pannon, Pannon és Tokaji – 22 borvidék található. A szőlőterületek eloszlása azonban meglehetősen egyenetlen az egyes borvidékek között. A legnagyobb Kunsági borvidék területe több mint 20 ezer hektár. A nagyobb területek közé tartozik még a Mátrai, az Egri és a Tokaji borvidék. (1. táblázat, 1. térkép, 8. ábra)

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

1. táblázat. Magyarország borrégiói és borvidékei (Forrás: KSH, TakaréK Index)



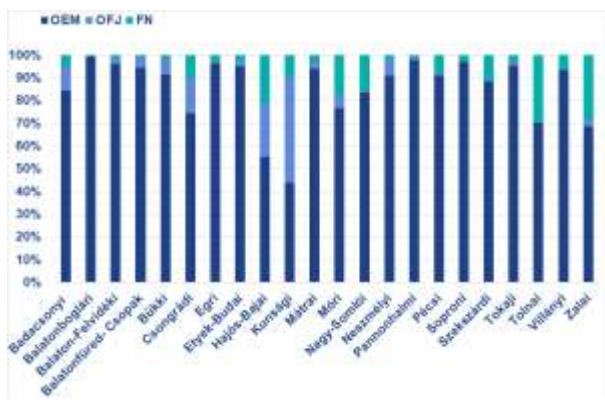
1. térkép. Magyarország borvidékei (Forrás: KSH, TakaréK Index)



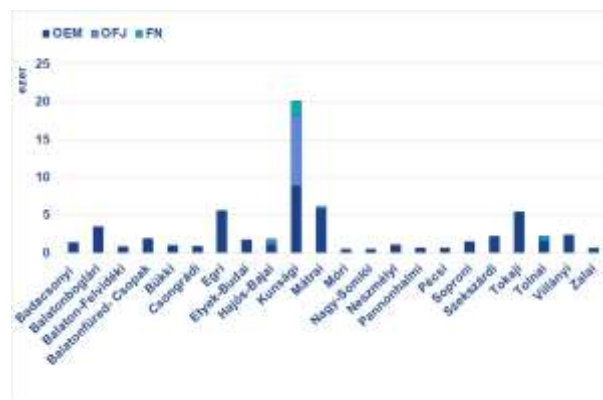
8. ábra. A szőlőterületek megoszlása hazánkban az egyes borvidékek között (Forrás: KSH, TakaréK Index)



Nemcsak a szőlőterületek nagyságában különböznek azonban hazánk bortermő térségei, hanem azok minőségi alkalmassága szerint is, vagyis, hogy a használt szőlőterületek milyen minőségű borok előállítására alkalmasak. Ezekből három fajtát különböztet meg a KSH a HNT termékleírásai alapján, az oltalom alatt álló eredetmegjelöléssel (OEM) ellátottat, az oltalom alatt álló földrajzi jelzéssel (OFM) ellátottat, és a földrajzi jelzés nélkülit (FN). (9. és 10. ábra)



9. ábra. A szőlőterületek minőségi megoszlási aránya (Forrás: KSH)



10. ábra. A szőlőterületek minőségi megoszlása földterület méret alapján (Forrás: KSH)

Országosan a borvidéki szőlőterületek 75 százaléká tartozik az OEM-es kategóriába. 17 százalék OFM-es besorolású és 7 százalék földrajzi megjelölés nélküli. A különböző borvidékek közül a legmagasabb az FN kategóriájú területek aránya, a Tolnai, a Zalai és a Hajós-Bajai borvidéken, 20–30 százalék közötti, míg az OEM minőségi osztályban arányaiban a legtöbb terület a Balatonboglári (99%), a Pannónhalmi (98%), a Soproni (97%), az Egri (97%), és a Balaton-felvidéki (96%) borvidéken belül tartozott. Területét tekintve az OEM minőségi osztályba tartozó területből a Kunsági borvidéken van a legtöbb, majdnem 9 ezer hektár, ugyanakkor a méretét tekintve az előbbinél jóval kisebb Egri, Mátrai és Tokaji borvidék esetében is meghaladja az OEM osztályba tartozó terület nagysága az 5 ezer hektárt.