



Fokozott érdeklődés a Balaton iránt, Balatonfüred környékén a legmagasabbak a négyzetméterárak

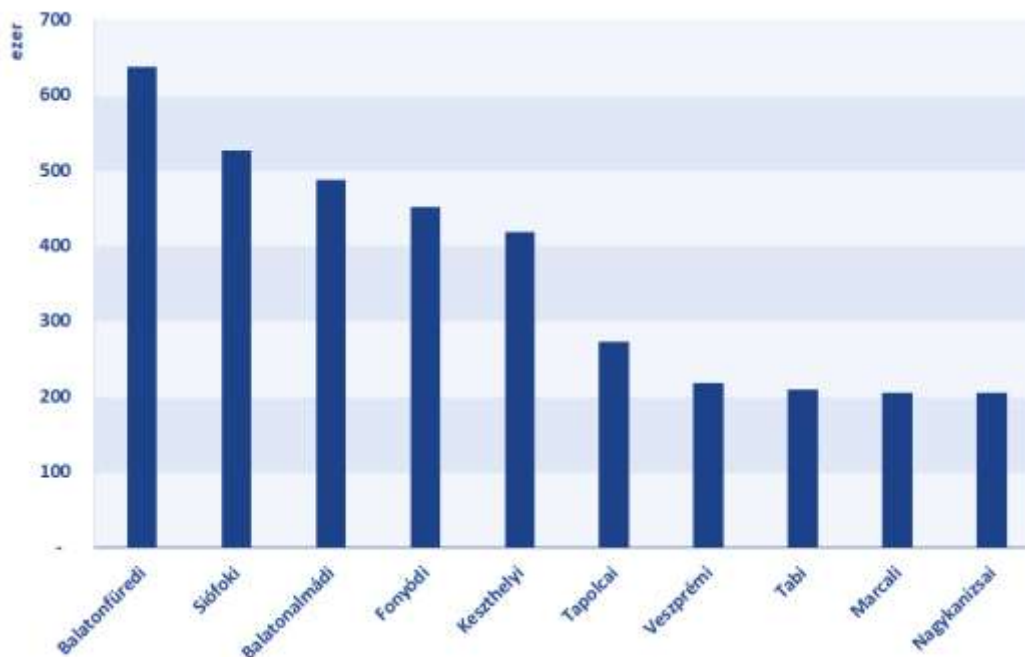
Takarék Index: nőtt a Balatonhoz és környékéhez költözők száma; jelentős különbségek vannak a négyzetméter- és a lakásárakban

Balatonfüreden és környékén kérték átlagosan a legtöbbet a használt lakásokért a Balaton környékén tavaly, négyzetméterenként átlagosan csaknem 640 ezer forintot, és a használt lakásokra jellemző árszint is itt volt a legmagasabb, majdnem 50 millió forint, derült ki a TakaréK Indexből, a Magyar Bankholdinghoz tartozó TakaréK Jelzálogbank kutatásából. A 2015 óta tartó ingatlanár-növekedés 90-200 százalékos volt a tó környékén, ahol az utóbbi években jelentősen nőtt a kereslet, az otthoni munkavégzés terjedésével párhuzamosan pedig a beköltözők száma, illetve a fejlesztési kedv és ennek nyomán a lakásmegújulási ráta is. Az átlagos négyzetméter- és lakásárak között azonban több mint háromszoros, de akár csaknem ötszörös különbségek is előfordulnak járásonként és településenként mind a használt, mind az új építésű lakóingatlanoknál. Jelentős, 25-60 százalék közötti a vízpart prémiuma.

A Balaton környékén a 2008-2009-es gazdasági válságot követően sem csökkentek az árak, az ottani ingatlanok tartották értéküket az országos visszaeséshez képest. 2014-2015-ben indult meg az azóta is tartó felívelés. Azóta például több mint 200 százalékkal emelkedtek az árak a Fonyódi, 180 százalékkal a Balatonfüredi, 172-175 százalékkal a Balatonalmádi és a Siófoki járásban. A legkisebb áremelkedés a parttal is rendelkező járások közül a Marcali járást jellemezte, de még itt is csaknem duplázódtak az árak (+90%). 2021-ben 10,4 százalékkal emelkedtek az átlagos lakásárak az egy évvel korábbihoz képest a Balatonon.

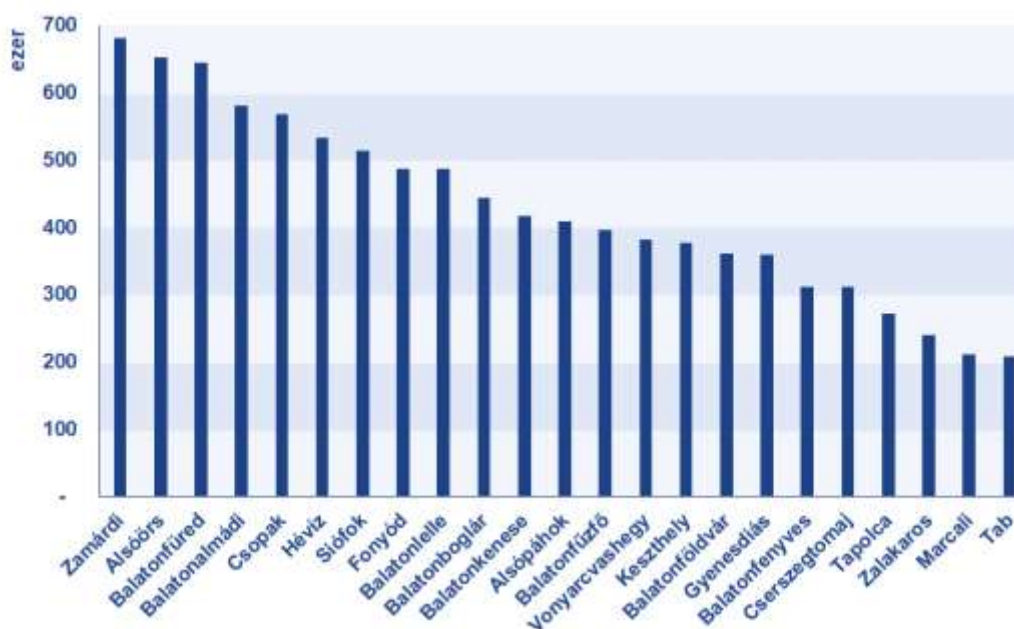
Balatonfüred a legdrágább járások és települések között

A használt lakások négyzetméterenkénti átlagos ára 205 ezer és 637 ezer forint között alakult a balatoni járásokban 2021-ben. A legdrágább, Balatonfüredi járásban csaknem háromszor annyit kellett fizetniük a vásárlóknak a lakások négyzetméteréért, mint a legolcsóbb, Nagykanizsaiban. A Balatonfüredi járást követő Siófoki, Balatonalmádi, Fonyódi és Keszthelyi járásban jellemzően 400 és 530 ezer forint között alakultak a négyzetméterárak, míg a legalacsonyabb, 205 és 218 ezer forint közötti árakkal a parttal közvetlenül nem érintkező vagy csak nagyon kicsi partszakasszal rendelkező járásokban, a Nagykanizsai mellett a Marcaliban, a Tabiban és a Veszprémiben találkozhattak a vevők. (1. ábra)



1.ábra. A használt lakások medián fajlagos ára a balatoni járásokban 2021-ben (Forrás: TakaréK Index)

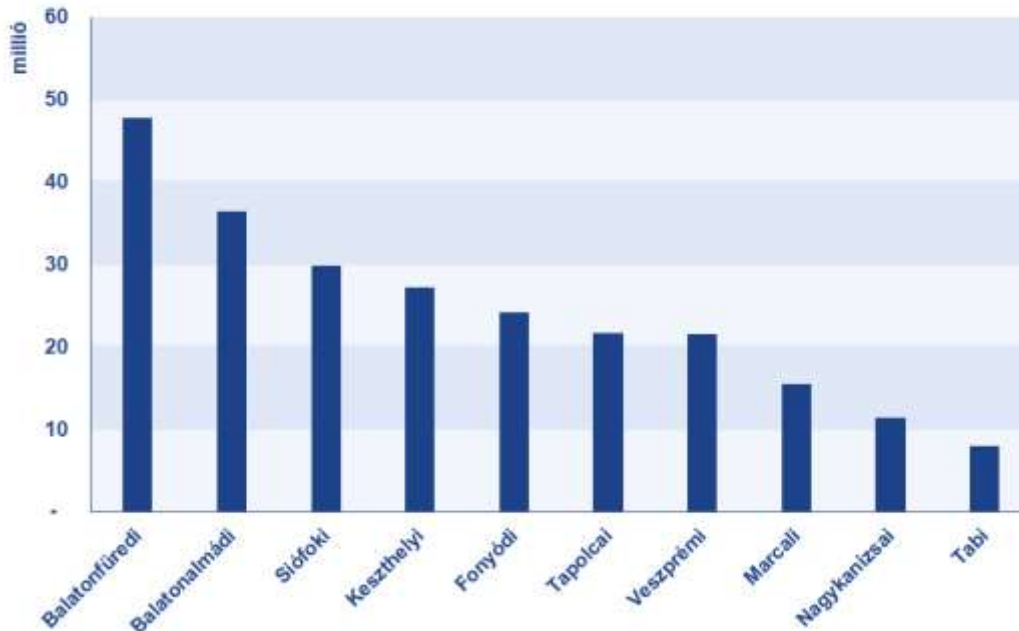
Hasonló mértékű különbségek mutatkoztak települési szinten is 2021-ben: 208 ezer és 682 ezer forint körül kellett fizetni egy lakás egy négyzetméteréért. A sort Zamárdi és Alsóörs vezette, átlépve a 600 ezer forintos fajlagos árat. Ezeken a településeken azonban lényegesen kevesebb tranzakcióra kerül sor, mint a nagyobb településeken, amelyek közül Balatonfüred lett a harmadik – szintén 600 ezer forint feletti négyzetméterárral –, megelőzve Csopakot, Hévízt és Siófokot, ahol mind 500 ezer forint felett voltak a négyzetméterárak. (2. ábra)



2.ábra. A használt lakások medián fajlagos ára a balatoni településeken 2021-ben (Forrás: TakaréK Index)

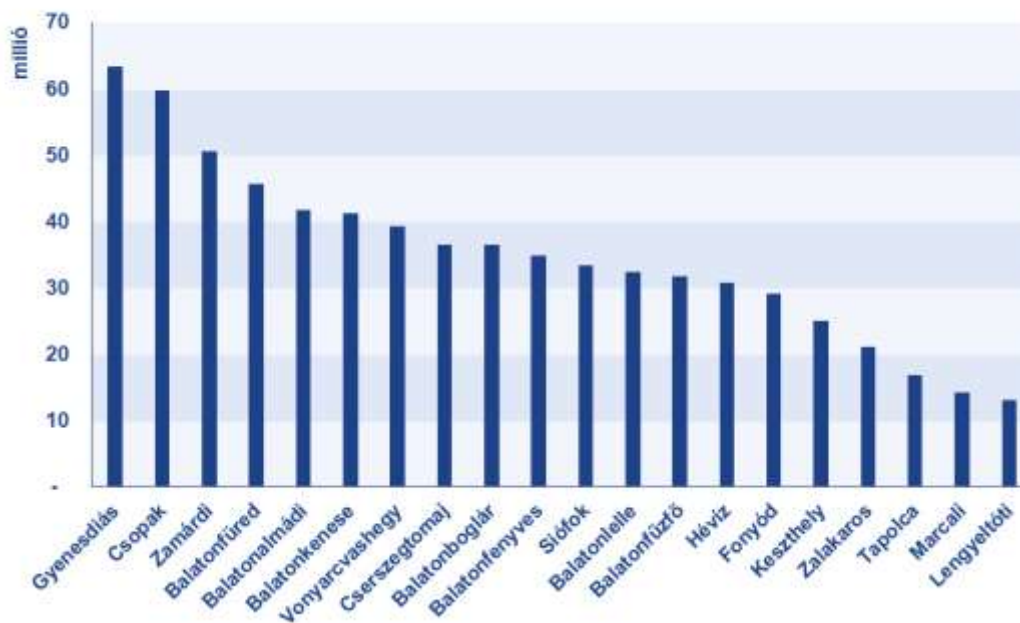


A használt lakásokra jellemző árszinteket járásokra nézve szintén a Balatonfüredi járás a legdrágább, ahol tipikusan majdnem 50 millió forintba került egy lakás 2021-ben, a Balatonalmádi és a Siófoki járásban pedig megközelítette vagy meghaladta a 30 milliót ez az összeg. A Tabi és a Nagykanizsai járásban ezzel szemben 10 millió forint körül, illetve alatt mozgott egy tipikus használt lakás ára. (3. ábra)



3.ábra. A használt lakások medián árszintje a balatoni járásokban 2021-ben (Forrás: TakaréK Index)

Települési bontásban vizsgálva a használt lakások 2021-es tipikus árszintjét, szintén jelentős különbségek mutatkoztak. A legolcsóbb Lengyeltótiiban 13 millió forintos ár volt jellemző, Gyenesdiáson azonban meghaladta a 60 millió forintot a tipikus árszint, és Csepelen is hozzávetőleg ennyit kellett fizetni. Ez csaknem ötszörös különbséget jelent. Tizennégy településen alakultak 30 millió forint felett az árak, Balatonfüred itt is a legdrágábbak közé tartozott. (4. ábra)



4.ábra. A használt lakások medián árszintje a balatoni településeken 2021-ben (Forrás: TakaréK Index)

Jelentős különbségek az új lakások áraiban is

A TakaréK Jelzálogbankkal együttműködő ELTINGA 2022 első negyedévre vonatkozó adatai szerint az új lakások települések szerinti átlagos árszintjei és fajlagos négyzetméterárai is jelentős különbségeket mutatnak: míg Zánkán átlagosan 723 ezer forint egy új építésű lakás négyzetméterenkénti ára, Balatonakarattyán a kínált projektek jellemzői miatt – mind vízparti – ez az összeg a kétmillió forintot is meghaladja. Az átlagos árszint Balatonszemesen volt a legmagasabb majdnem 280 millió forinttal, de a vizsgált 17 település csaknem felén több mint 100 millió forint volt. (5. ábra)



Újlakás-árak a Balatonnál			
Település	Átlagos árszint (M Ft)	Település	Átlagos fajlagos ár (M Ft/m ²)
Balatonszemes	278	Balatonakarattya	2,19
Alsóörs	184	Balatonakali	1,72
Balatonakarattya	153	Zalacsány	1,68
Zalacsány	142	Alsóörs	1,64
Balatonakali	138	Balatonfenyves	1,53
Balatonföldvár	109	Keszthely	1,44
Siófok	107	Siófok	1,42
Keszthely	100	Balatonföldvár	1,41
Balatonfűzfő	92	Balatonfűzfő	1,34
Balatonfenyves	83	Balatonalmádi	1,29
Zánka	80	Balatonszemes	1,20
Balatonlelle	77	Balatonmáriafürdő	1,17
Zamárdi	75	Balatonlelle	1,14
Badacsonytomaj	70	Zamárdi	1,11
Balatonmáriafürdő	61	Fonyód	1,10
Fonyód	56	Badacsonytomaj	1,04
Balatonalmádi	51	Zánka	0,72

5.ábra. Az egyes településeken a fajlagos újlakás-árak, és újlakás-árszintek a legalább 10 lakásos, szabad lakással rendelkező projektek alapján 2022 első negyedévében, ahol településenként legalább 10 lakás szabad (Forrás: ELTINGA vidéki újlakás-adatbázis)

Jelentős mértékű a Balaton-part prémiuma

A lakásokért fizetendő négyzetméterárak közötti különbségeket nagyban befolyásolja a Balaton-part prémiuma. A parton a használt lakások négyzetméterára csaknem 500 ezer forint volt tavaly, a parthoz közel, 15 percen belül elérhető helyszíneken azonban már kevesebb mint 360 ezret. Ez 28 százalékos különbség az árakban. A parttól távol alig voltak 200 ezer forintnál magasabbak az árak, ehhez képest a part prémiuma tehát 300 ezer forint, vagyis 60 százalék.

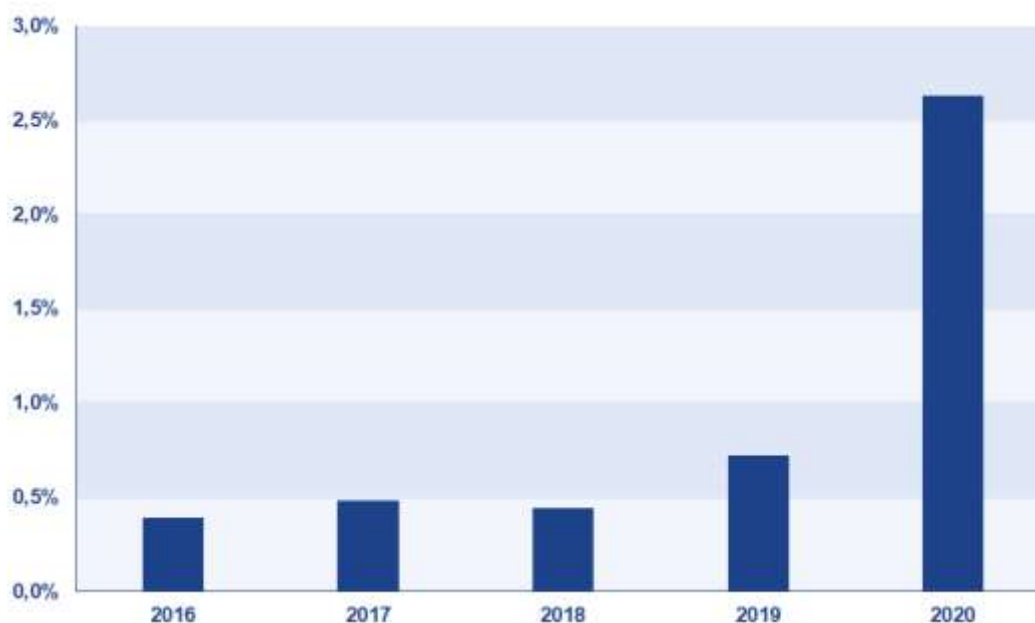
Az újlakás-projekteket a parttól való távolság szerinti kategóriákba sorolva szintén jól látszódik a vízparti prémium. A vízparti lakások átlagos négyzetméterára 1,5 millió forint körül alakult. A parthoz közeli (250 méteren belül fekvő) lakások négyzetmétere hozzávetőleg 200 ezer forinttal volt olcsóbb, míg a parttól 250 méternél távolabbi ingatlanok esetében már átlagosan 1,1 millió forintra mérséklődött ez az érték. Az első és a második kategória között tehát 14 százalékos, az első és a harmadik között pedig 25 százalékos különbség mutatkozik.

Fokozott érdeklődés a Balaton iránt

A Balaton környéke nem pusztán az ország egyik legfontosabb turisztikai helyszíne: az elmúlt években sokan már nemcsak másodlagos, hanem elsődleges otthonukat vásárolták meg a tő 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. Abban az évben – figyelembe véve az állandó és az ideiglenes



lakosokat is – több mint 6900-zal többen költöztek be, mint el a területről. A parthoz közeli települések népszerűsége végig meghaladta a parttól távolabbi helyszínekét, és elsősorban a Budapesthez közelebbi települések bizonyultak igazán vonzóknak. (6. ábra)



6. ábra. A lakosságarányos belső vándorlási egyenleg a Balaton Kiemelt Üdülőkörzetben (BKÜ) (Forrás: TakaréK Index számítás, KSH)

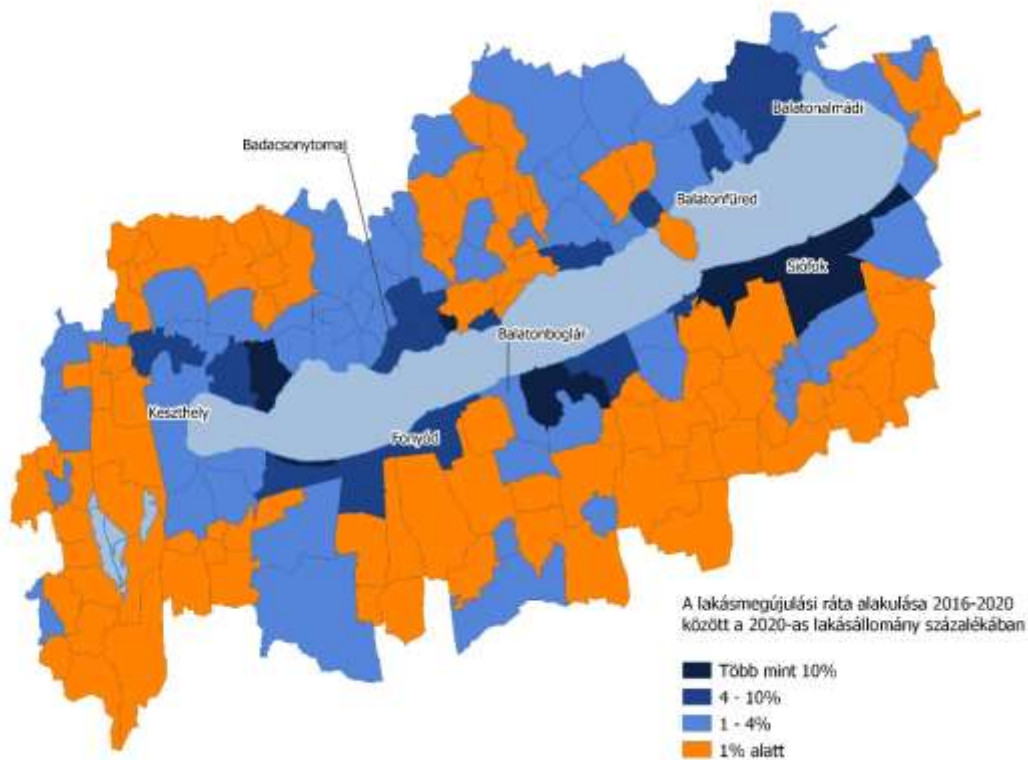
A fejlesztők is felfedezték maguknak a Balatont, nőtt a lakásmegújulási ráta

Az elmúlt években a nagy érdeklődést látva a fejlesztők is felfedezték maguknak a Balatont. 2016-tól látványosan megugrott az építési engedélyek száma. Abban az évben a korábbi 500-700-hoz képest meghaladta a kétezret, 2018-ban pedig a 2400-at is. 2017-ben, 2019-ben és 2020-ban is 1500 felett volt. Ennek nyomán az átadott lakások száma is növekedésnek indult: 2014 és 2016 között évente 500 vagy kevesebb lakást adtak át, 2020-ban már több mint 1700-at. (7. ábra)



7.ábra. Az épített lakások száma (kék) és az építési engedélyek száma (narancs), valamint a megújulási ráta (zöld vonal) a BKÚ-ben (Forrás: TakaréK Index számítás, KSH)

Mindez a Balaton környékének lakásmegújulási rátáját is jelentősen javította, a 2014-2016-os 0,4 százalékos szintről 2020-ra 1,4 százalékosra. Az elmúlt években a legnagyobb lakásmegújulási ráta Szántódot, Balatonlellét, Zamárdit és Siófokot jellemezte. A déli parton erősen a part menti területekre koncentrált a lakásépítési hullám, az északi parton viszont a parttól távolabbi helyeken is sok helyen alakult 1-4 százalék között a megújulási ráta. A Balatonnál jelenleg Siófokon van a legnagyobb kínálat az új lakásokból, a minimum 10 lakásos, legalább egy szabad lakással rendelkező projekteknél található lakások száma az ELTINGA adatai szerint 2022 első negyedévében meghaladta az ezret. Ez kimagasló a többi Balaton-parti településhez képest. (8. ábra)



8.ábra. A lakásmegújulási ráta alakulása 2016 és 2020 között a Balatonnál a 2020-as lakásállomány százalékában (Forrás: TakaréK Index számítás, KSH)

A TakaréK Jelzálogbank két évtizede az egyik meghatározó szereplője a magyar lakásfinanszírozási piacnak. A Jelzálogbank rendszeresen publikálja egyedi témákat feldolgozó speciális lakáspiaci elemzéseit. Az elemzések elkészítésében részt vesz az ELTINGA, a TakaréK Index kizárólagos kutatási partnere.