



A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet lakóingatlan-piacának vizsgálata

Tancsics Tünde

A 2022. őszi tanulmány
alapján

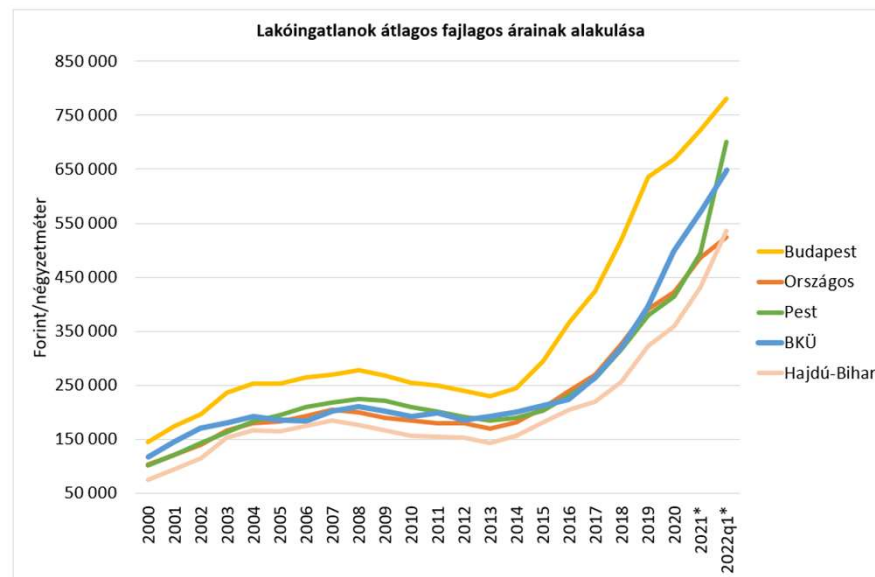
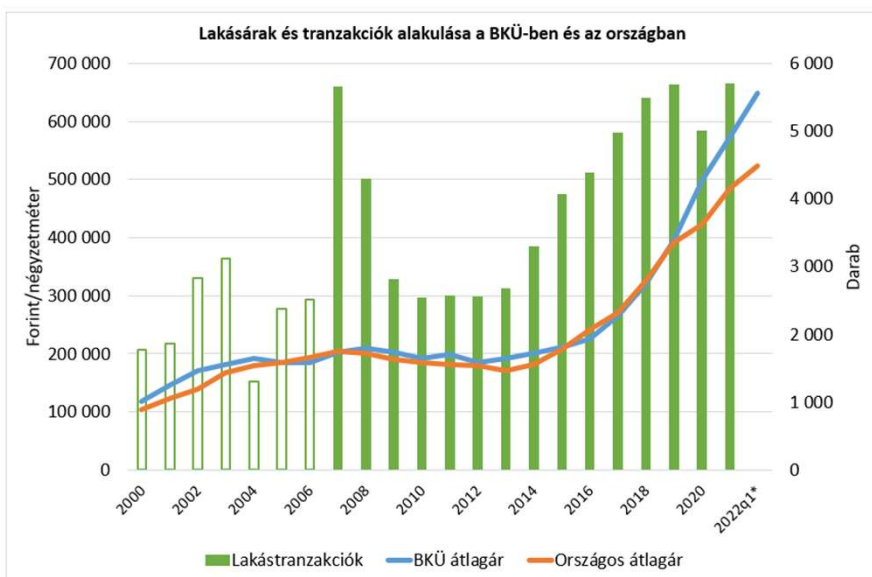
2023.02.17.

A LAKÁSÁRAK JELENTŐSEN NÖTTEK A BALATONNÁL



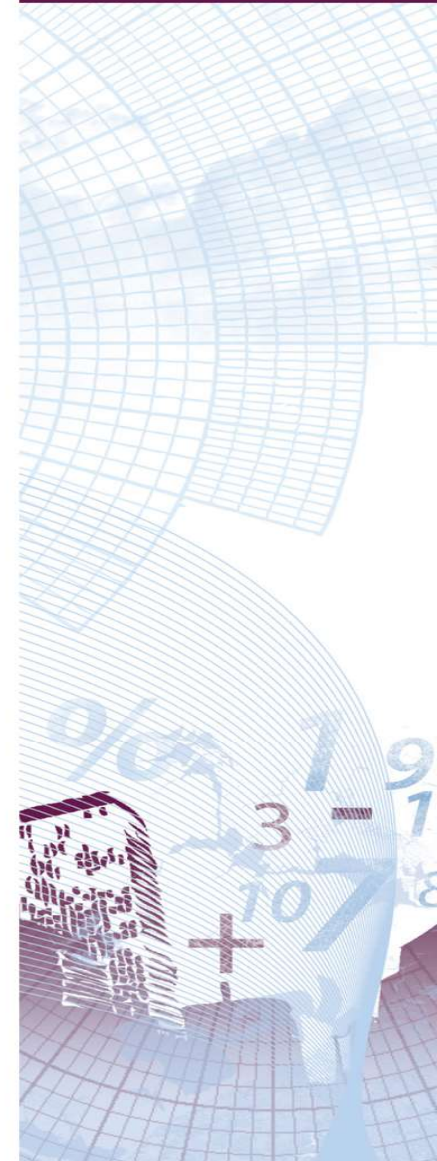
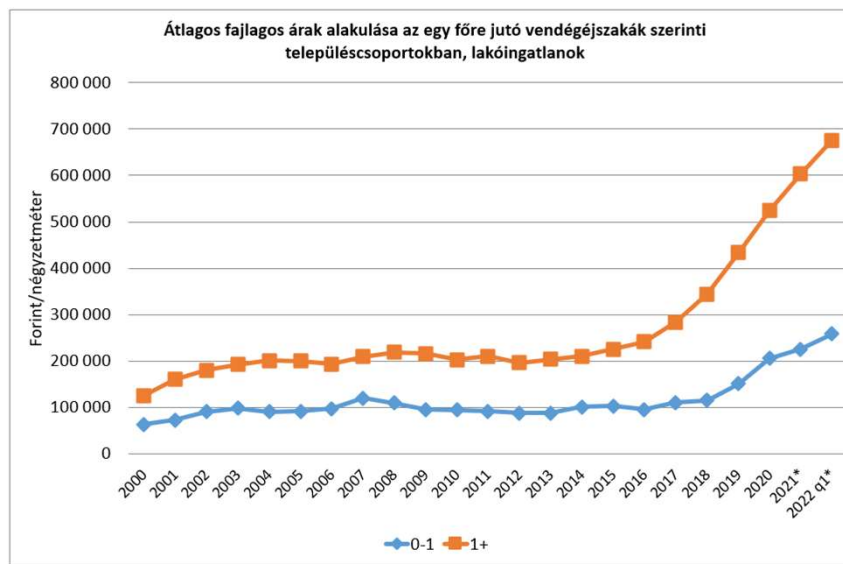
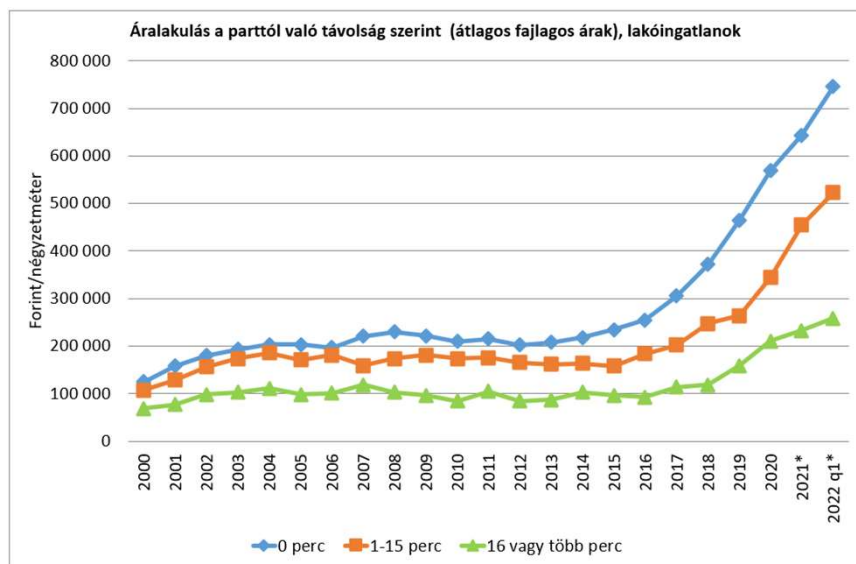
A Balaton árnövekedése kiemelkedő volt

- A BKÜ esetében a drágulás a covid időszak alatt is töretlen volt.
- A BKÜ a 2020 és 2022q1 közötti időszakot nézve felértékelődött az országos árakhoz képest, a növekedés mértékének különbsége 7 százalékpontos volt
- A Balaton környékén fizetett átlagos fajlagos árak közeledtek a Budapestet jellemzőhöz
- A BKÜ drágulása a környező megyékét is meghaladta.
- Az üdülőkörzetekénél is meredekebb áremelkedés volt jellemző, kivételt csak a Tisza-tó jelentett.



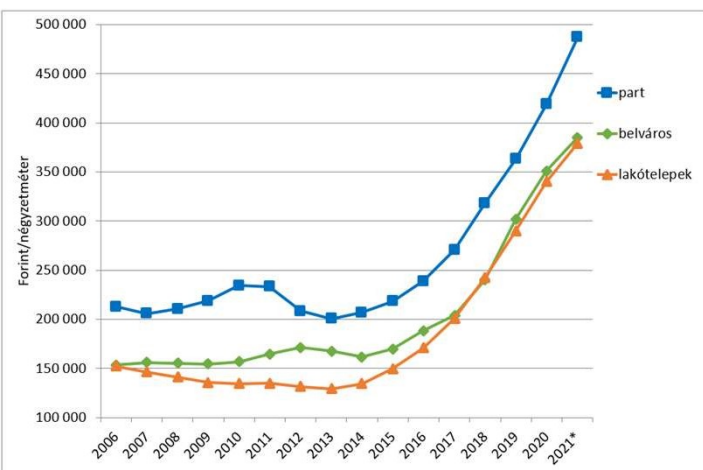
Part vs parttól távol

- A felívelés kezdetétől a parthoz közelebbi helyszínek jobban drágultak, 2014 és 2022 között a parttól legfeljebb 1 percre lévő területeken emelkedtek a leginkább az árak, amit az 1-15 percre lévő területek követtek
- Az utóbbi években azonban néhány parttól távolabbi terület is jelentős áremelkedést mutatott, és a turisztikai jellemzők alapján is hasonló folyamat volt megfigyelhető
- Abszolút értékben a különbségek nagyok maradtak a partmenti és távoli helyszínek között.

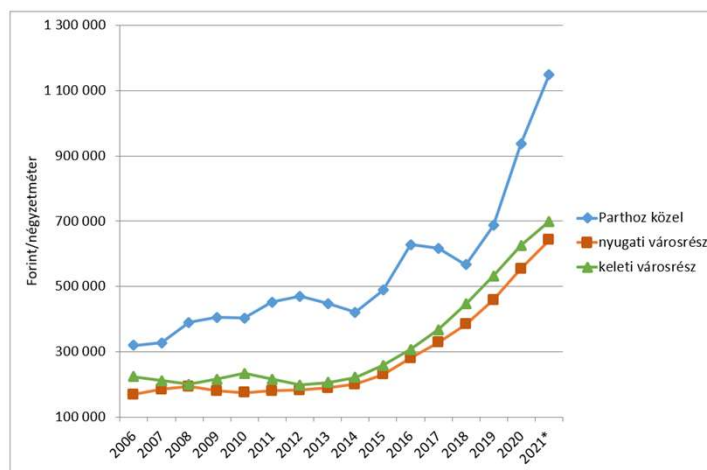


Keszthely, Balatonfüred, Siófok

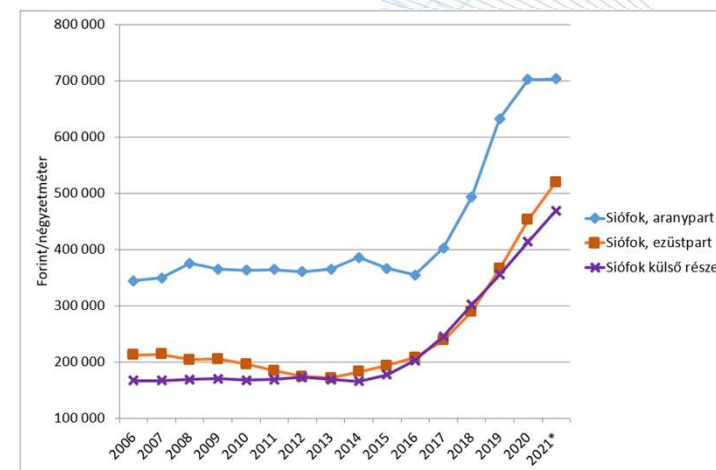
- Siófok, Keszthely és Balatonfüred esetében a parttól távolabbi helyszínek felzárkózása volt megfigyelhető a 2014 és 2021 között,
- 2019 és 2021 között azonban a partok ismét nagyobb mértékben drágultak Balatonfüred és Keszthely esetében, illetve Siófokon az ezüstparton.
- A partmenti területek utóbbi évekbeli árnövekedését részben magyarázhatják az új fejlesztések.



Keszthely



Balatonfüred



Siófok

ZÁRT KERTEK SZEREPÉNEK VÁLTOZÁSA



Zárt kertek, mint építési telkek

- A lakó- és üdülőingatlanok drágulásával újra előtérbe kerültek az olcsóbb lakhatást kínáló zártkerti ingatlanok
- A települések többségén találhatunk olyan részeket, amelyek (a ma már nem létező) zártkerti besorolás alá esnek.
- Kedvező árukat általában a tisztázatlan jogi helyzet, a szigorú beépítési mutatók, a gyengébb infrastrukturális adottságok (közmű, úthálózat) indokolják
- Nagy szélsőségek jellemzik a piacot, néhány millió forinttól a több száz millióig hirdetnek zárt kerteket

Balatonalmádi, Veszprém megye

Eladó családi ház

Térképen



+11 fotó

Ár
199 millió Ft

Alapterület
140 m²

Telekterület
1000 m²

Szobák
4

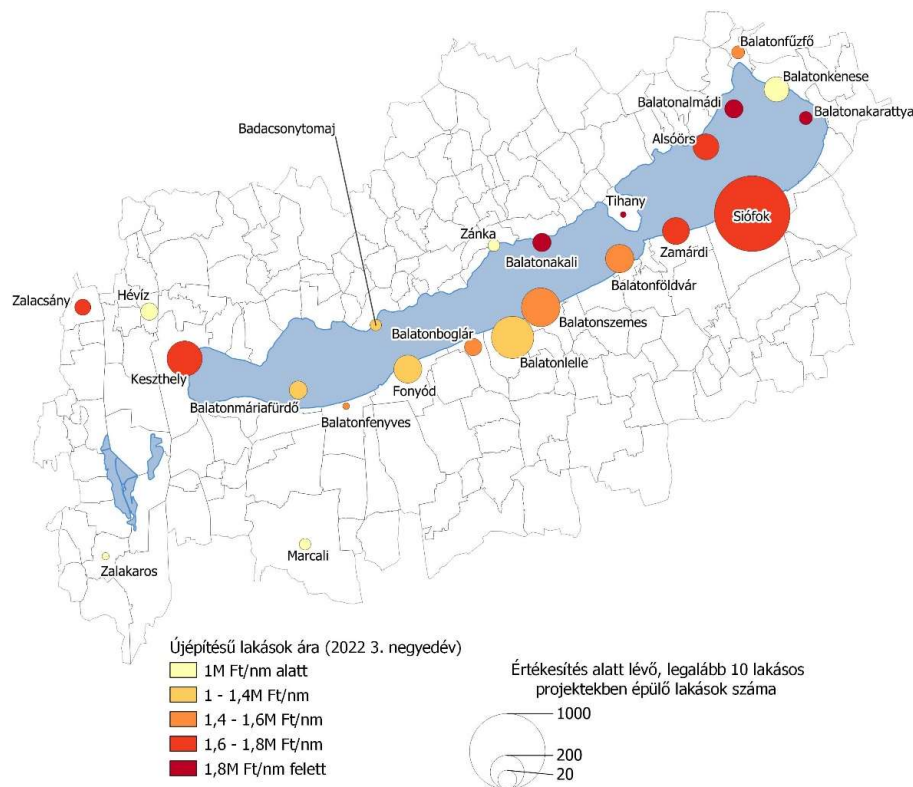


JELENTŐS ÉPÍTKEZÉSEK SZÍNTERE A BALATON



Pörgő új lakás fejlesztések

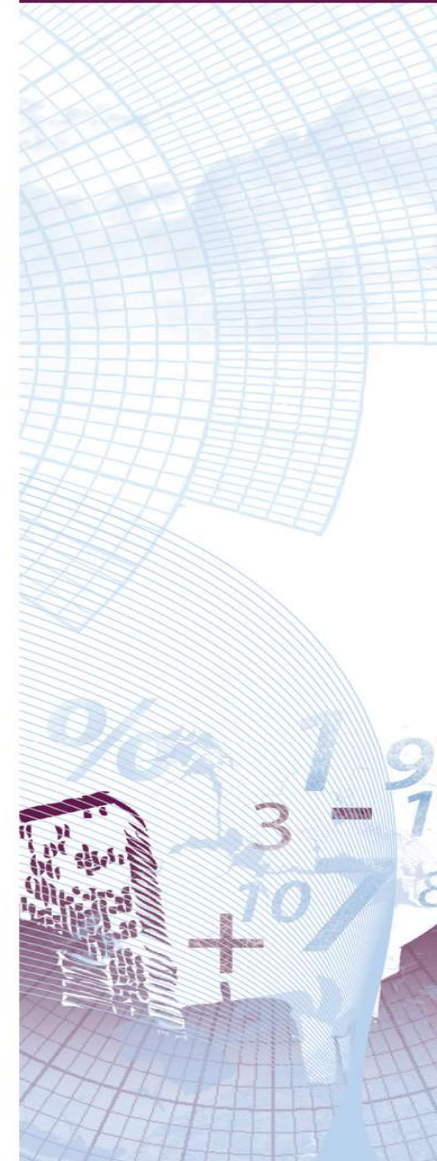
- Az elmúlt években kiemelt lakásfejlesztési helyszínnek számított a Balaton és környéke
- A legtöbb lakás Siófokon épült
- A lakásállomány megújulása Szántódon volt a legmagasabb (30%), Balatonlelle (17%), Balatongyörök és Zámárdi (13%) (országos megújulási ráta 2,2%, BP 2,8%)
- Jelenleg is számos fejlesztés zajlik, melyek főként a parti településeken koncentrálódnak, (ELTINGA VLR: 2022 harmadik negyedében értékesítés alatt álló, legalább 10 lakást tartalmazó projektekben több, mint 3300 lakás található BKÜ településen)



Nagyon magas az új lakások ára

- A megvásárolható új lakások ára Budapesthez viszonyítva is magas.
- Alsóörsön átlagos árszint 178 millió forint
- 13 településen az átlagos kínálati árszint meghaladja a 100 millió forintot
- A fajlagos árakat nézve a legolcsóbb Zánka, ahol a fajlagos ár 710 ezer forint volt
- A legdrágább Tihanyban 2 millió forint volt a négyzetméterár

Balatoni újlakás-piac főbb jellemzői				
Település	Projektek száma	Lakások száma	Átlagos árszint (M Ft)	Átlagos fajlagos ár (M Ft/m ²)
Tihany	1	12	121	2,02
Balatonalmádi	2	71	111	1,98
Balatonakali	1	71	100	1,93
Alsóörs	2	136	178	1,75
Zamárdi	4	147	134	1,75
Siófok	18	1157	125	1,69
Zalacsány	1	55	147	1,67
Keszthely	5	243	117	1,66
Balatonszemes	5	290	117	1,59
Balatonföldvár	3	161	124	1,53
Balatonfenyves	1	14	85	1,52
Balatonboglár	3	63	108	1,51
Balatonfűzfő	1	37	104	1,49
Balatonmáriafürdő	2	68	76	1,36
Fonyód	3	158	61	1,24
Balatonlelle	11	341	91	1,21
Badacsonytomaj	1	30	71	1,04
Balatonkenese	1	127	110	0,99
Hévíz	1	63	56	0,95
Marcali	2	30	53	0,91
Zalakaros	1	15	67	0,84
Zánka	1	32	78	0,71

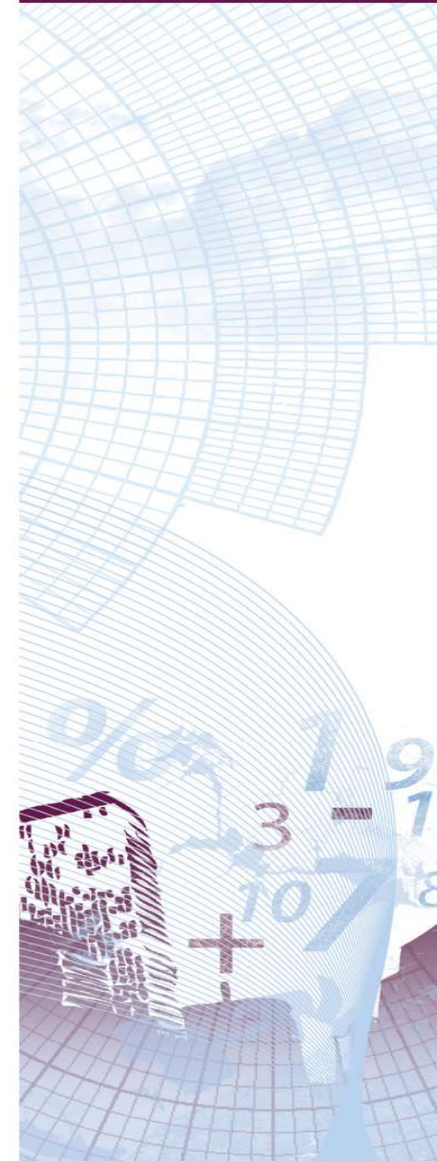


A KIVÁLASZTOTT FEJLESZTÉSEK TAPASZTALATAI



A fejlesztések és a környék kapcsolata

- A Balaton környéki fejlesztések beépítetlen, gyakran zöldfelület helyén készülnek, a több emeletes építmények megváltoztatják a táj képét
- A fejlesztések használják a helyi infrastruktúrát, de túlnyomó többségük a helyi közösség számára kevés előnyt biztosít
- 3 település 3 fejlesztését vizsgálva jellemző volt, hogy zárt területeket hoznak létre, és csak a lakók számára kínálnak szolgáltatásokat
- Az energetikai korszerűség jellemző rájuk, a korszerű technológiai megoldások és az egyedi helyszínek országos szinten azonban kiemelkedő árszinteket eredményeznek.
- Még az apartmanként hirdetett lakások is alkalmasak tartós életvitelszerű tartózkodásra.



Siófok

- **SunSet Villapark II-III.**

A fejlesztési telken korábban zöldfelület volt

Összesen 4 épület és 84 apartman

Az épületek között parkosított terület kap helyet, de a köztől teljesen elzárt formában üzemel majd, kerítéssel elválasztva

A projekt szolgáltatást nem kínál a környék számára

- **Dragon Társasház**

A telken régebben egy üdülő kapott helyet, ami később lebontásra került

A projekt közvetlen vízparti épületében 100 lakás épül

A lakópark területére csak egyedi azonosítást követően lehet belépni

Az épülő gyermekjátszóteret és medencét a tulajdonosok használhatják

A fejlesztés előtti partszakaszon egy szabadstrand található, amit a továbbiakban is bárki használhat

- **Wave Lakópark I. és II.**

Évekkel ezelőtt a telken egyszintes épületek voltak közöttük egy abc és egy étterem

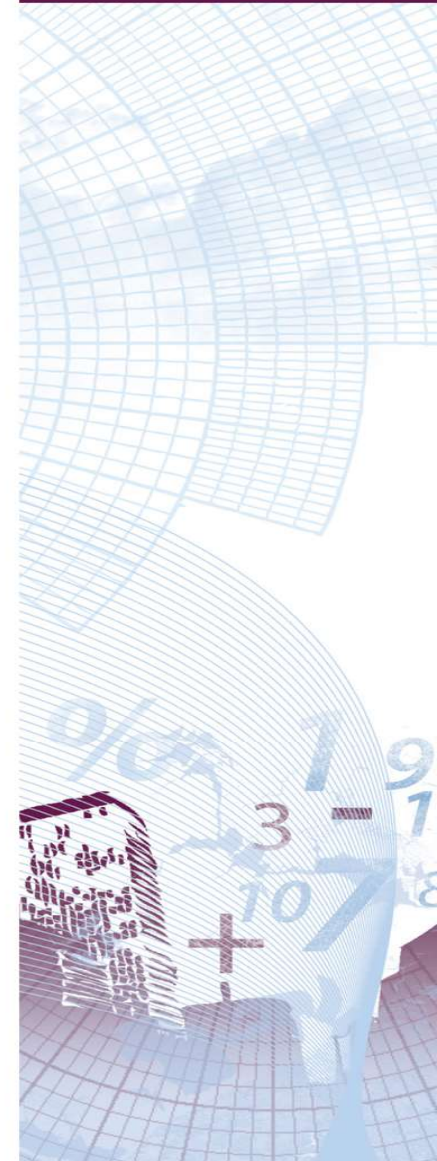
A fejlesztés két ötszintes épületből áll, az elsőben 67, a másodikban 62 lakás kerül kialakításra

Az épületekhez 1-1 medence tartozik majd

A lakópark körbe lesz kerítve, területén beléptetőrendszer fog működni

Az épületek közötti parkosított rész csak a lakók számára lesz elérhető

Az előtte fekvő partszakasz szabadon látogatható marad



Keszthely

- **Helikon Terasz**

Egy korábban beépítetlen területen épül

5 épület, egyenként 14 lakás

A fejlesztés előtti partszakasz továbbra is a köz számára látogatható marad

A lakópark területe zárt rendszerben fog működni

A felkínált szolgáltatások csak az ott lakóknak lesznek elérhetőek

- **Keszthely Bay Resort I. ütem**

A fejlesztés egy korábban beépítetlen területen valósul meg 1 percre a parttól

Összesen 6 épület épül, az első ütemben 2 épület értékesítése kezdődött meg, melyek 15, illetve 27 lakásosak

A társasház területén zárt rendszer valósul meg

A környéken élőknek nem nyújt extra szolgáltatásokat

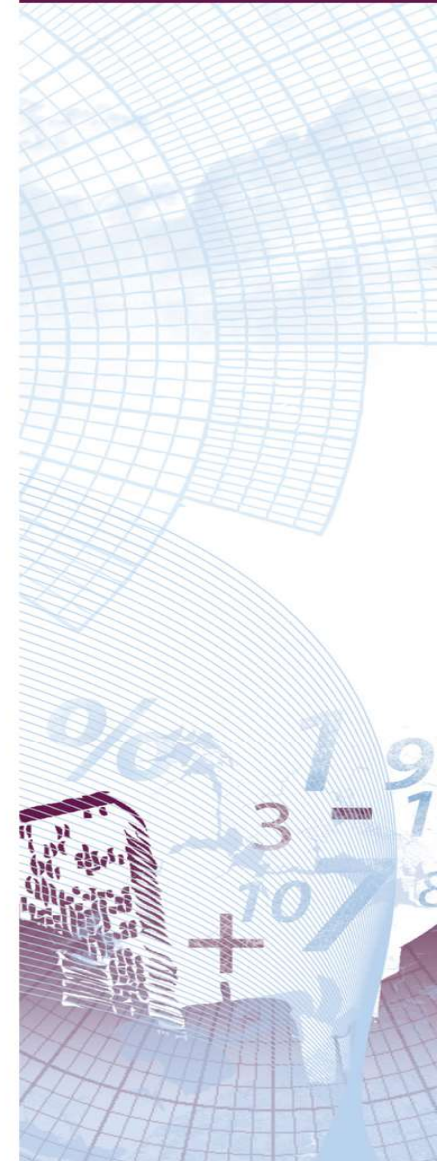
- **Royal Homes Lakópark IV-V. ütem**

Korábbi zöldfelületen épül

A fejlesztés 5 ütemben épül, az értékesítés jelenleg a négyemeletes, 52 lakásos IV. ütemben, és a szintént négyemeletes, 57 lakásos V. ütemében folyik

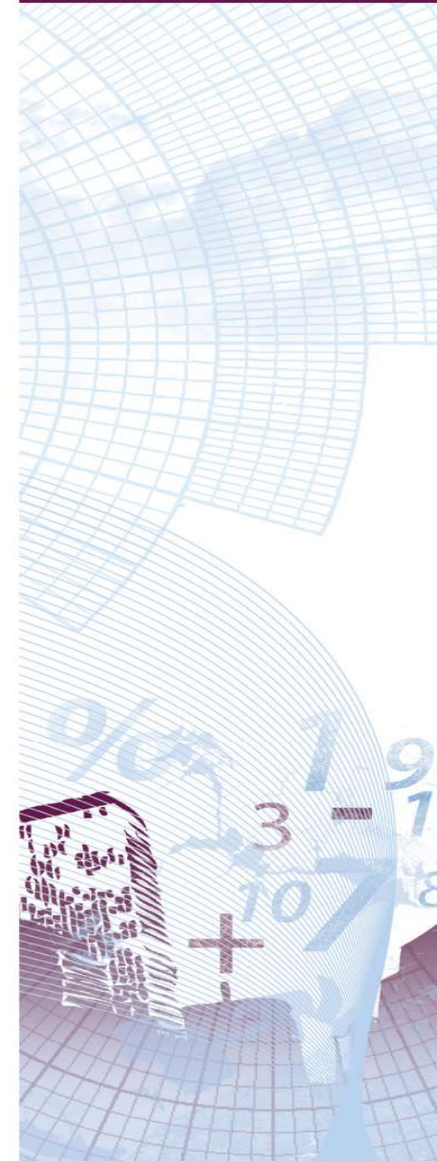
A projekt wellness és fitness szolgáltatásokat nyújt lakóinak, továbbá az épületek előtt egy saját használatú mólót biztosít a tulajdonosoknak

Zárt rendszerű lakópark



Balatonszemes

- **Balaton Sunrise**
Beépítetlen területen épül, nem közvetlen vízparton
3 épületben 39 lakás
Kerítés veszi körbe
Játszótér és medence épül, az épületek között közös kert kerül kialakításra
A köz számára is elérhető funkciókat a projekt nem kínál
- **Szemesbay**
Vízparton épül, korábban beépítetlen zöldfelületen
2 épületben 153 lakás
A lakók számára kültéri medence is elérhető lesz, azonban a fejlesztés nem kínál extra szolgáltatásokat a környék számára
- **Szemespart III.**
Közvetlenül a vízparton épül
A fejlesztés közelében szabadstrand és a kikötőig vezető sétány található, az előtte lévő partszakasz továbbra is látogatható
III. üteme 60 lakást és 25 üdülőt kínál



KÖSZÖNÖM A FIGYELMET!

