

# Balaton Kiemelt Üdülőkörzet lakóingatlan-piacának vizsgálata

A Balatoni Integrációs és Fejlesztési Ügynökség Közhasznú Nonprofit Kft.  
megbízása alapján készítette a Lokáció Kft.



ELTINGA Ingatlanpiaci Kutatóközpont

[eltinga.hu](https://eltinga.hu)

[eltinga@eltinga.hu](mailto:eltinga@eltinga.hu)

Készítették:

Barát Dóra

Horváth Áron

Madurovicz-Tancsics Tünde

Révész Gábor

Sápi Zoltán

Készült: 2022. október

A tanulmányból csak a forrás megjelölésével idézzon!

# Tartalomjegyzék

|                                                                                                |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Vezetői összefoglaló .....</b>                                                              | <b>1</b>  |
| <b>1. Ártendenciák.....</b>                                                                    | <b>3</b>  |
| 1.1 A lakásárak változása.....                                                                 | 3         |
| 1.1.1 A BKÜ lakóingatlan-árainak viszonyulása az országos átlaghoz .....                       | 3         |
| 1.1.2 A BKÜ lakóingatlan árainak viszonyulása a megyei átlaghoz .....                          | 3         |
| 1.1.3 A BKÜ lakóingatlan és üdülőárainak viszonyulása más kiemelt üdülőkörzetek átlagához .... | 5         |
| <b>1.2 BKÜ tendenciák.....</b>                                                                 | <b>7</b>  |
| <b>1.3 Családi házak és társasházak árai és tranzakciószámok.....</b>                          | <b>12</b> |
| <b>1.4 Lakáspiaci adatok vizsgálata a BKÜ településein .....</b>                               | <b>14</b> |
| 1.4.1 Keszthely.....                                                                           | 17        |
| 1.4.2 Balatonfüred.....                                                                        | 18        |
| 1.4.3 Siófok.....                                                                              | 19        |
| <b>2. Zártkertek árazása, tranzakciók .....</b>                                                | <b>20</b> |
| 2.1 A zártkert fogalma .....                                                                   | 20        |
| 2.2 Zártkertek kínálata a hirdetések alapján.....                                              | 21        |
| 2.3 Zártkertek az Illetékhivatali statisztikákban .....                                        | 23        |
| <b>3. Új fejlesztések a Balatonnál .....</b>                                                   | <b>26</b> |
| <b>4. Kiemelt települések vizsgálata (Siófok, Balatonszemes, Keszthely) .....</b>              | <b>29</b> |
| 4.1 Település adatok .....                                                                     | 29        |
| 4.2 Fejlesztések .....                                                                         | 33        |
| 4.2.1 Siófok.....                                                                              | 33        |
| 4.2.3 Keszthely.....                                                                           | 35        |
| 4.2.3 Balatonszemes.....                                                                       | 37        |
| 4.3 Településenként 3 kiemelt fejlesztés részletes vizsgálata .....                            | 38        |
| 4.3.1 Siófok.....                                                                              | 39        |
| 4.3.2 Keszthely.....                                                                           | 42        |
| 4.3.3 Balatonszemes.....                                                                       | 45        |

## Ábrajegyzék

|                                                                                                                                                            |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. ábra: Lakásárak és tranzakciószámok alakulása a BKÜ-ben és az országban (2000-2022q1). Forrás: KSH, NAV .....                                           | 3  |
| 2. ábra: Lakóingatlanok átlagos négyzetméterárainak alakulása a BKÜ-ben és egyes megyékben (2000-2022q1). Forrás: KSH, NAV .....                           | 4  |
| 3. ábra: Lakóingatlanok átlagos négyzetméterárainak alakulása a BKÜ-ben és a szomszédos megyékben (2000-2022q1). Forrás: KSH, NAV .....                    | 5  |
| 4. ábra: Kiemelt üdülőkörzetek Magyarországon .....                                                                                                        | 5  |
| 5. ábra: Lakóingatlanok átlagos négyzetméterárainak alakulása egyes kiemelt üdülőkörzetekben (2000-2022q1). Forrás: KSH, NAV .....                         | 6  |
| 6. ábra: Lakóingatlanok átlagos négyzetméterárainak alakulása egyes kiemelt üdülőkörzetekben (2000-2022q1). Forrás: KSH, NAV .....                         | 6  |
| 7. ábra: Kibővített kistérségek fajlagos átlagárának alakulása, Somogy megye. Forrás: KSH.....                                                             | 8  |
| 8. ábra: Kibővített kistérségek fajlagos átlagárának alakulása, Veszprém megye. Forrás: KSH.....                                                           | 8  |
| 9. ábra: Kibővített kistérségek fajlagos átlagárának alakulása, Zala megye. Forrás: KSH .....                                                              | 8  |
| 10. ábra: Fajlagos átlagárak alakulása az egyes településtípusokban. Forrás: KSH .....                                                                     | 8  |
| 11. ábra: Átlagos árszintek alakulása az északi és a déli parthoz tartozó településeken. Forrás: KSH ...                                                   | 9  |
| 12. ábra: Átlagos fajlagos árak alakulása az északi és a déli parthoz tartozó településeken. Forrás: KSH .....                                             | 9  |
| 13. ábra: Átlagos fajlagos árak alakulása a parttól való távolság szerint. Forrás: KSH.....                                                                | 10 |
| 14. ábra: Átlagos fajlagos árak alakulása az egy főre jutó vendégéjszakák szerinti településcsoportokban. Forrás: KSH .....                                | 11 |
| 15. ábra: Lakóingatlan tranzakciók darabszáma a BKÜ településein (2019-2021). Forrás: KSH.....                                                             | 11 |
| 16. ábra: A családi házak és lakások átlagos árszintjének alakulása a BKÜ-ben. Forrás: KSH.....                                                            | 12 |
| 17. ábra: A családi házak és lakások átlagos fajlagos árának alakulása a BKÜ-ben. Forrás: KSH .....                                                        | 12 |
| 18. ábra: Az átlagos fajlagos árak alakulása a BKÜ járásaiban 2021-ben, ingatlantípus szerint. Forrás: KSH .....                                           | 13 |
| 19. ábra: A tranzakciószámok alakulása a BKÜ-ben 2015 és 2021 között, ingatlantípus szerint. Forrás: KSH .....                                             | 13 |
| 20. ábra: A tranzakciók számának alakulása a BKÜ járásaiban 2015 és 2021 között. Forrás: KSH .....                                                         | 14 |
| 21. ábra: Az átlagos árszintek alakulása a BKÜ településein 2021-ben. Forrás: KSH.....                                                                     | 15 |
| 22. ábra: Átlagos fajlagos árak alakulása a BKÜ településein 2021-ben. Forrás: KSH .....                                                                   | 16 |
| 23. ábra: A keszthelyi városrészek medián fajlagos árainak alakulása. Forrás: KSH Ingatlanadattár ...                                                      | 18 |
| 24. ábra: A balatonfüredi városrészek medián fajlagos árainak alakulása. Forrás: KSH Ingatlanadattár .....                                                 | 18 |
| 25. ábra: A siófoki városrészek medián fajlagos árainak alakulása. Forrás: KSH Ingatlanadattár .....                                                       | 19 |
| 26. ábra: Zártkerti kínálati árak megoszlása az ingatlan típusa szerint. Forrás: ingatlan.com.....                                                         | 21 |
| 27. ábra: Újépítésű, zártkerti családi ház Balatonalmádin. Forrás: <a href="https://ingatlan.com/32995533...">https://ingatlan.com/32995533...</a>         | 23 |
| 28. ábra: Zártkerti tranzakciók száma a NAV Illetékhivatali adatbázisában 2008-2021 között. Forrás: NAV .....                                              | 24 |
| 29. ábra: Tranzakciószámok alakulása a BKÜ településein. Forrás: KSH, NAV Illetékhivatali adatbázis                                                        | 25 |
| 30. ábra: Zártkerti ingatlanok átlagos ára a BKÜ településein, művelési ág szerint. Forrás: NAV Illetékhivatali adatbázis .....                            | 25 |
| 31. ábra: Az épített lakások száma a BKÜ-ben part menti és nem parti települések szerint (Forrás: KSH) .....                                               | 26 |
| 32. ábra: Az újépítési lakások elhelyezkedése és a lakások fajlagos ára a BKÜ-ben 2022 harmadik negyedében (Forrás: Eltinga Vidéki Lakáspiaci Riport)..... | 27 |

|                                                                                                                                                                 |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 33. ábra: Vándorlási egyenlegek alakulása a 3 városban. Forrás: KSH.....                                                                                        | 29 |
| 34. ábra: Lakásépítési engedélyek alakulása a 3 városban. Forrás: KSH.....                                                                                      | 30 |
| 35. ábra: Lakásépítések számának alakulása a 3 városban. Forrás: KSH.....                                                                                       | 30 |
| 36. ábra: Épített lakások megoszlása az épület típusa szerint a 3 városban. Forrás: KSH .....                                                                   | 31 |
| 37. ábra: A lakásállomány megújulási rátája a 3 városban. Forrás: KSH .....                                                                                     | 31 |
| 38. ábra: Az épített lakások átlagos alapterületének alakulása a 3 városban. Forrás: KSH .....                                                                  | 32 |
| 39. ábra: Újépítésű projektek nagysága és átlagos kínálati ára Siófokon 2022 3. negyedében. Forrás: Eltinga Vidéki Lakáspiaci Riport.....                       | 35 |
| 40. ábra: Újépítésű projektek nagysága és átlagos kínálati ára Keszthelyen 2022 3. negyedében. Forrás: Eltinga Vidéki Lakáspiaci Riport.....                    | 37 |
| 41. ábra: Újépítésű projektek nagysága és átlagos kínálati ára Balatonszemesen 2022 3. negyedében. Forrás: Eltinga Vidéki Lakáspiaci Riport .....               | 38 |
| 42. ábra: A Sunset Villapark látványterve. Forrás: <a href="http://sunset-villapark.hu/">http://sunset-villapark.hu/</a> .....                                  | 39 |
| 42. ábra: A Dragon Társasház látványterve. Forrás: <a href="https://almainyaraloja.hu/dragon/">https://almainyaraloja.hu/dragon/</a> .....                      | 40 |
| 43. ábra: A Wave lakópark látványterve. Forrás: <a href="https://coralhomes.hu/lakopark/wave-lakopark....">https://coralhomes.hu/lakopark/wave-lakopark....</a> | 41 |
| 45. ábra: A Helikon Terasz látványterve. Forrás: <a href="https://helikonterasz.hu/">https://helikonterasz.hu/</a> .....                                        | 42 |
| 46. ábra: A Keszthely Bay Resort látványterve. Forrás: <a href="https://kbrimmo.hu/">https://kbrimmo.hu/</a> .....                                              | 43 |
| 47. ábra: A Royal Homes Lakópark látványterve. Forrás: <a href="https://royalhomesexclusive.eu/">https://royalhomesexclusive.eu/</a> .....                      | 44 |
| 48. ábra: A Royal Homes lakópark és környezetének változása 2006 és 2022 között. Forrás: Google Earth .....                                                     | 44 |
| 50. ábra: A Balaton Sunrise látványterve. Forrás: <a href="https://www.balatonsunrise.hu/">https://www.balatonsunrise.hu/</a> .....                             | 45 |
| 51. ábra: A Szemesbay Resort látványterve. Forrás: <a href="https://szemesbay.hu/">https://szemesbay.hu/</a> .....                                              | 46 |
| 52. ábra: A Szemespart III. látványterve. Forrás: <a href="https://szemespart.hu/">https://szemespart.hu/</a> .....                                             | 46 |

## Táblázatok jegyzéke

|                                                                                                                                                                                    |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. táblázat: Lakások átlagos négyzetméterárai a kiemelt üdülőkörzetekben (2022q1). Forrás: KSH .....                                                                               | 7  |
| 2. táblázat: Legmagasabb átlagos lakásárak a BKÜ településein (2021) (*Kevés tranzakció). Forrás: KSH .....                                                                        | 15 |
| 3. táblázat: A fajlagos lakásárak változása a BKÜ egyes településein (2015/2016 és 2020/2021 között). Forrás: KSH .....                                                            | 17 |
| 4. táblázat: A balatoni újlakás-piac főbb jellemzői a legalább 10 lakásos, szabad lakással rendelkező projektek alapján 2022q3-ban (Forrás: Eltinga Vidéki Lakáspiaci Riport)..... | 28 |
| 5. táblázat: Legalább 10 lakásos, értékesítés alatt lévő újlakás projektek 2022q3-ban Siófokon. Forrás: Eltinga Vidéki Lakáspiaci Riport.....                                      | 34 |
| 6. táblázat: Legalább 10 lakásos, értékesítés alatt lévő újlakás projektek 2022q3-ban Keszthelyen. Forrás: Eltinga Vidéki Lakáspiaci Riport.....                                   | 36 |
| 7. táblázat: Legalább 10 lakásos, értékesítés alatt lévő újlakás projektek 2022q3-ban Balatonszemesen. Forrás: Eltinga Vidéki Lakáspiaci Riport .....                              | 38 |

## Vezetői összefoglaló

A lakásárak emelkedése a BKÜ esetében már 2012-től elkezdődött, de növekedésük 2016 után gyorsult fel jobban, így a meredekebb drágulás valamivel később vette kezdetét a Balaton környékén, mint az országosan megfigyelhető. Jelentős különbség az országos tendenciákhoz képest, hogy a BKÜ drágulása a covid időszak alatt is töretlennek bizonyult, annak ellenére, hogy a lakástranzakciók némileg visszaestek és országosan megtorpanás volt tapasztalható a lakáspiacon. Így összességében a BKÜ a 2020 és 2022q1 közötti időszakot nézve megdrágult az országos árakhoz képest, a növekedés mértékének különbsége 7 százalékpontos volt, abszolút értékben a négyzetméterenként fizetett összegek közötti eltérés pedig 50 ezer forinttal lett magasabb.

A Balaton környékén fizetett átlagos fajlagos árak közeledtek a Budapestet jellemzőhöz 2018 után. De a BKÜ drágulása a környező megyékét is meghaladta a 2016 és 2022q2 közötti időszakban. Az utóbbi két-három évben a BKÜ árdinamikája az üdülőkörzeteket jellemzőtől is eltért, sokkal meredekebb áremelkedés volt jellemző esetében 2019 után, egyedül a Tisza-tó tudta ezt túlszárnyalni, bár utóbbi esetében nagyon alacsony bázisról indultak az árak.

A felívelés kezdetétől nézve megfigyelhető, hogy a parthoz közelebbi helyszínek jobban drágultak a BKÜ-n belül, az utóbbi években azonban néhány parttól távolabbi terület is jelentős áremelkedést mutatott. A parttól való időbeli távolság szerint elmondható, hogy 2014 és 2022 között a parttól legfeljebb 1 percre lévő területeken emelkedtek a leginkább az árak (242 százalék), amit az 1-15 percre lévő területek követtek (221 százalék), ennél távolabb pedig 151 százalékkal változtak az átlagosan négyzetméterenként fizetett összegek. Ugyanakkor az utóbbi 2-3 évben a parttól távolabbi területek felértékelődése volt jellemző. 2019 és 2022q1 között a parti területek 60 százalékkal, a parttól távoli területek 63 százalékkal, míg a parttól 1-15 percre lévő térség 98 százalékkal drágult. A turizmus alapján képzett településcsoportok esetében is hasonló jelenség figyelhető meg, 2014 és 2022q1 között a nagyobb vendégéjszaka számmal rendelkező településeken jobban nőttek az árak, 2019 után azonban változott a dinamika. Továbbra is igaz azonban, hogy az utóbbi évek közeledése ellenére abszolút értékben nagy különbségek figyelhetők meg a partmenti és távoli helyszínek között.

Az északi és a déli part közötti árszint különbség nőtt 2014-től kezdődően, az északi parton fizetendő összegek jobban emelkedtek. A fajlagos árakat vizsgálva azonban ellentétes folyamat jellemezte a BKÜ-t, a déli területeken nagyobb drágulás volt megfigyelhető 2016 és 2022 első negyedéve között. Ebben azonban az is szerepet játszhat, hogy sok újépítésű projekt a Balaton déli partjára koncentrálódik, amelyek így jobban emelték a fajlagos árakat.

A 2021-es legmagasabb árszintek 60 millió forint körül vagy afelett mozogtak a Balatonnál. A 10 legdrágább településen a fajlagos árak átlépték, vagy közelítették a 700 ezer forintot négyzetméterenként.

Siófok, Keszthely és Balatonfüred esetében a parttól távolabbi helyszínek felzárkózása volt megfigyelhető a 2014 és 2021 közötti időtávon, 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 magyarázhatja, hogy az új fejlesztések is ezekre a helyszínekre koncentrálnak, amelynek következtében az új ingatlanok nagyobb arányú tranzakcióba kerülése felfelé húzta az árakat.

A lakó- és üdülőingatlanok felértékelődésével újra előtérbe kerültek az olcsóbb lakhatást kínáló zártkerti ingatlanok a Balaton Kiemelt Üdülőkörzetben. A települések többségén találhatunk olyan részeket, amelyek (a ma már nem létező) zártkerti besorolás alá esnek. Az ilyen ingatlanok kedvező árát a tisztázatlan jogi helyzet, a szigorú beépítési mutatók, a gyengébb infrastrukturális adottságok (közmű, úthálózat) indokolják. Az adásvételi és kínálati statisztikában sem lehet egyértelműen azonosítani a zártkerti ingatlanokat. Nagy szélsőségek jellemzik a piacot, akár már néhány millió forintért is lehet vásárolni jellemzően Balatontól távolabb található, mezőgazdasági jellegű telket, esetleg rosszabb minőségű felépítménnyel. A legdrágább zártkertekért akár több száz milliót is elkérnek a tulajdonosok, ezek a Balaton északi részén található, kedvező panorámával és hatalmas telekkel rendelkeznek, az épületek pedig állandó lakhatásra is alkalmasak.

Az elmúlt években kiemelt lakásfejlesztési helyszínnek számított a Balaton és környéke, közel 6000 lakást adtak át 2017 és 2021 között. A legtöbb lakás Siófokon épült, (közel 1700 lakás), míg a 2021-es lakásállomány legnagyobb arányában Szántódon épültek otthonok (30%), a második helyre Balatonlelle került (17%), amit Balatongyörök és Zamárdi követett (13%). Ugyanezen időszak alatt a megújulás ráta országosan 2,2 százalékos volt, a szintén sok fejlesztésnek otthont adó Budapesten 2,8, Pest megyében pedig 4,5 százalékon alakult.

A Balaton mellett jelenleg is számos fejlesztés zajlik, melyek főként a parti településeken koncentrálódnak, egy-két kivételtől eltekintve. Az ELTINGA vidéki újlakás-adatbázisa szerint a 2022 harmadik negyedében értékesítés alatt álló, legalább 10 lakást tartalmazó projektekben több, mint 3300 lakás található BKÜ településen. A legnagyobb kínálat a társasházi lakásokból Siófokot jellemzi.

A megvásárolható új lakások árszintje a BKÜ-ben még Budapesthez viszonyítva is magas. Az alsóörsi projektekben átlagosan 178 millió forintért kínálják az elérhető otthonokat. 13 településen az átlagos kínálati árszint meghaladja a 100 millió forintot. A fajlagos árakat nézve a legolcsóbbnak számító Zánkán 710 ezer forintot kértek a fejlesztők, a legdrágább Tihanyban pedig a 2 millió forintot is átlépte a négyzetméterenként kifizetendő összeg.

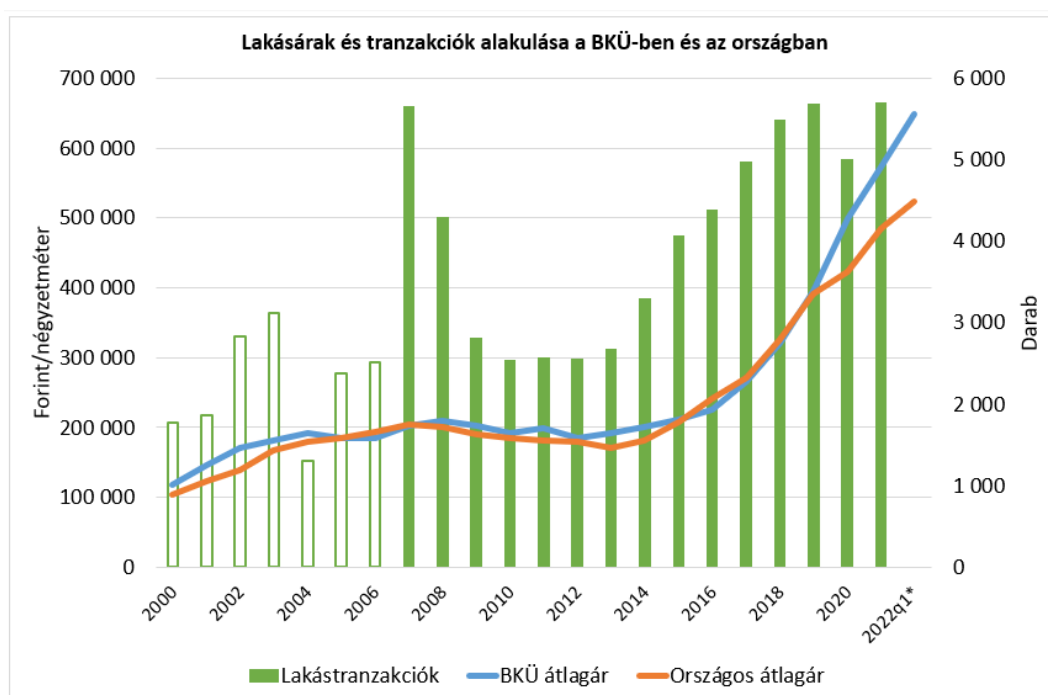
A Balaton környéki fejlesztésekkel kapcsolatban megállapítható, hogy beépítetlen, gyakran zöldfelület helyén több emeletes építmények készülnek, amik megváltoztatják a táj képét. A fejlesztések használják a helyi infrastruktúrát, de túlnyomó többségük a helyi közösség számára kevés előnyt biztosít majd. A jelen elemzésben 3 település 3 fejlesztését vizsgáltuk meg részletesen, lakásmix, a parthoz való kapcsolat, és a helyi közösséghez való viszony szerint. Az eredmények szerint mindre 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.

# 1. Ártendenciák

## 1.1 A lakásárak változása

### 1.1.1 A BKÜ lakóingatlan-árainak viszonyulása az országos átlaghoz

A BKÜ-ben a lakáspiaci élénkülés 2014-től látható volt a válságot követően, a tranzakciószámok emelkedése is ekkortól kezdődött, és évről évre folytatódott egészen 2020-ig. A lakásárak emelkedése a BKÜ esetében már 2012-től elkezdődött, de növekedésük 2016 után gyorsult fel jobban, vagyis a meredekebb áremelkedés valamivel később vette kezdetét a Balaton környékén, mint az országosan megfigyelhető. Jelentős különbség az országos tendenciákhoz képest, hogy a BKÜ drágulása a covid időszak alatt is töretlenül bizonyult, annak ellenére, hogy a lakástranzakciók némileg visszaestek és országosan megtorpanás volt tapasztalható a lakáspiacon. Így összességében bár a fajlagos árak 2017 és 2019 között együtt mozogtak a Balaton környékén az országos átlaggal, a BKÜ a 2020 és 2022q1 közötti időszakot nézve jelentősen megdrágult az országos árakhoz képest. (1. ábra)



1. ábra: Lakásárak és tranzakciószámok alakulása a BKÜ-ben és az országban (2000-2022q1).

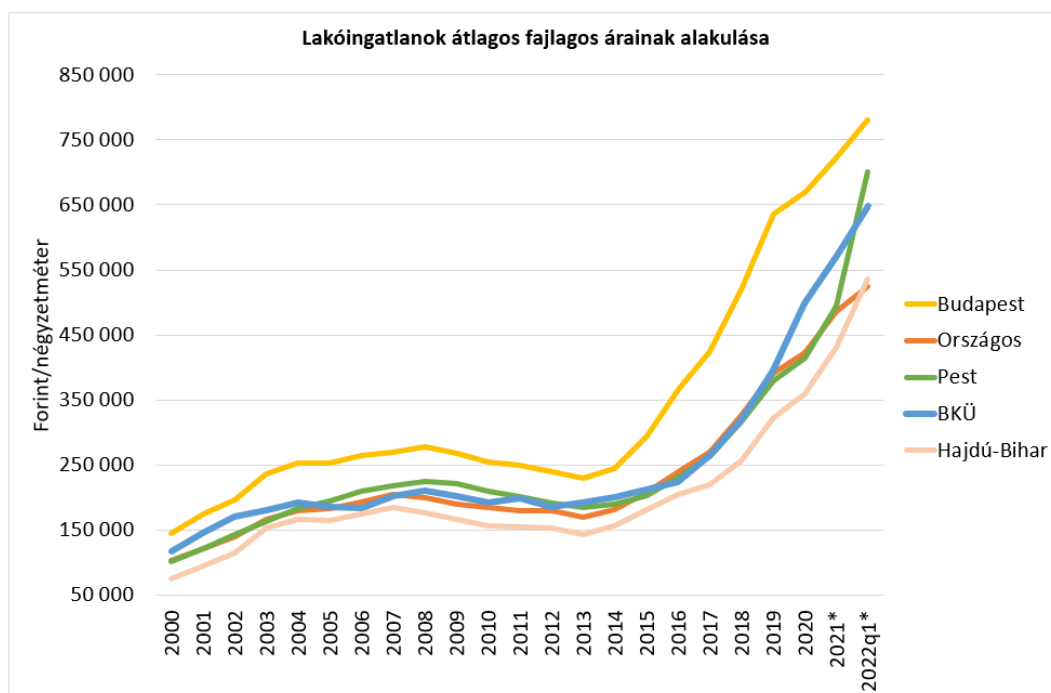
Forrás: KSH, NAV

2022 első negyedében az országos fajlagos átlagár 524 ezer forint körül alakult, míg a Balaton környékén már közelítette a 650 ezer forintot a négyzetméterenként fizetendő összeg. Így összességben a 2008-as árhoz képest 2022 első negyedévére országosan 161 százalékos emelkedés volt tetten érhető, míg a BKÜ esetében a fizetett összegek 209 százalékkal nőttek. 2013-hoz képest országosan 208 százalékkal emelkedett az átlagos fajlagos ár 2022 első negyedévére, a Balaton mellett a növekedés 237 százalékos volt ugyanezen időszak alatt.

### 1.1.2 A BKÜ lakóingatlan árainak viszonyulása a megyei átlaghoz

Az előzőekben már bemutattuk, hogy a Balaton környékének fajlagos árai 2019 után elszakadtak az országos átlagtól. A különböző megyékkel összehasonlítva látható, hogy a 2018 után némi megtorpanást tapasztaló fővároshoz is közeledtek a BKÜ árai. Pest megyében és Hajdú-Bihar megyében is megtorpanást hozott a járvány időszaka, utána azonban az árak emelkedése nagyobb

ütemben folytatódott és ismét közeledtek a Balatonnál megfigyelhetőhöz. Fel kell hívni azonban a figyelmet, hogy Pest megyére még nagyon kevés adat érkezett be 2022 első negyedéről, így a pontos változás mértéke még bizonytalan (2. ábra).

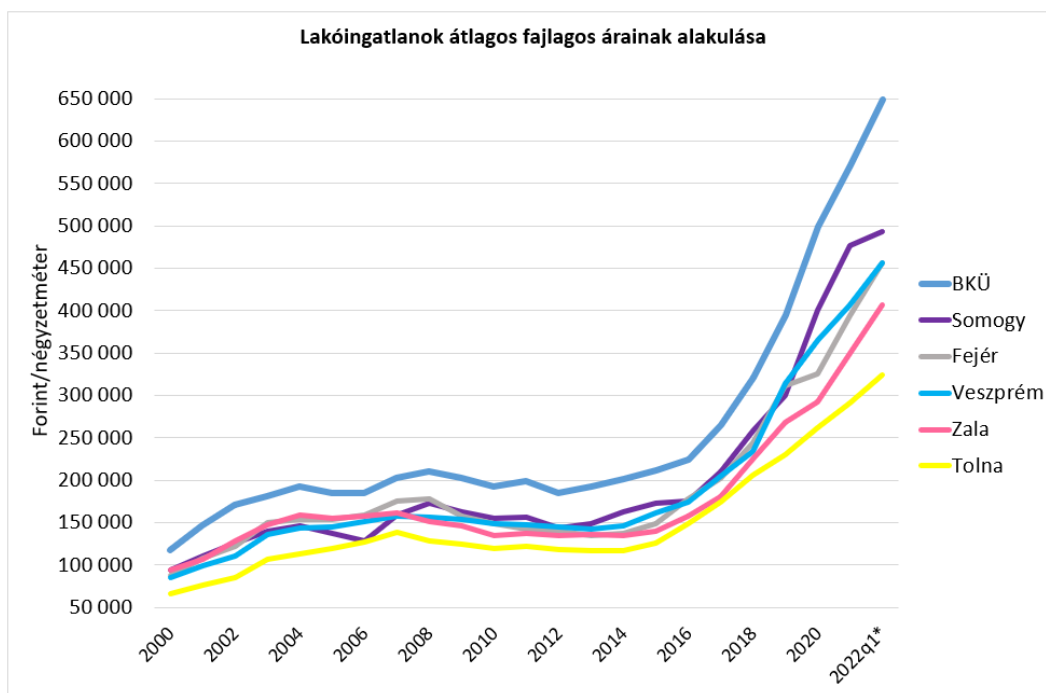


**2. ábra: Lakóingatlanok átlagos négyzetméterárainak alakulása a BKÜ-ben és egyes megyékben (2000-2022q1). Forrás: KSH, NAV**

Budapesten 2021-ben az átlagos fajlagos árak 720 ezer forint felett alakultak, Pest megyében közel 500 ezer forintot kellett fizetni, Hajdú-Biharban 430 ezer forintot, míg a BKÜ esetében 570 ezer forint felett alakult a négyzetméterenként fizetendő összeg.

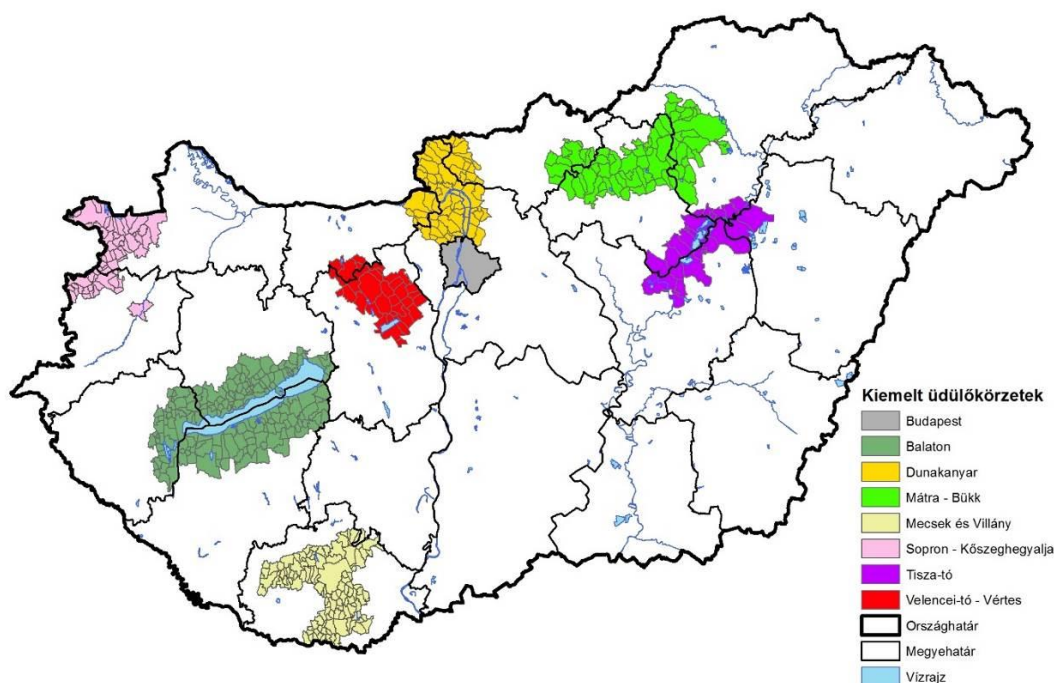
Ha a szomszédos megyékkel hasonlítjuk össze a BKÜ fajlagos átlagárát, látható, hogy a BKÜ esetében fizetendő átlagos négyzetméterárak jóval meghaladják a többi helyszínt jellemzőt. Az olló a 2016 és 2022q2 közötti időszakban nyílt a BKÜ és a környező megyék fajlagos átlagárát alapján, bár Somogy megye 2021-ig tartani tudta a lépést, és túlszárnyalta a drágulása a Balaton környékét jellemzőt. 2016 és 2022q1 között a BKÜ szinte megháromszorozódó áraival szemben, 118 és 162 százalékos fajlagos áremelkedés volt megfigyelhető a szomszédos megyékben, Somogy megye közelítette meg egyedül a Balatonnál jellemző növekedést 181 százalékos árváltozásával. (3. ábra)





**3. ábra: Lakóingatlanok átlagos négyzetméterárainak alakulása a BKÜ-ben és a szomszédos megyékben (2000-2022q1). Forrás: KSH, NAV**

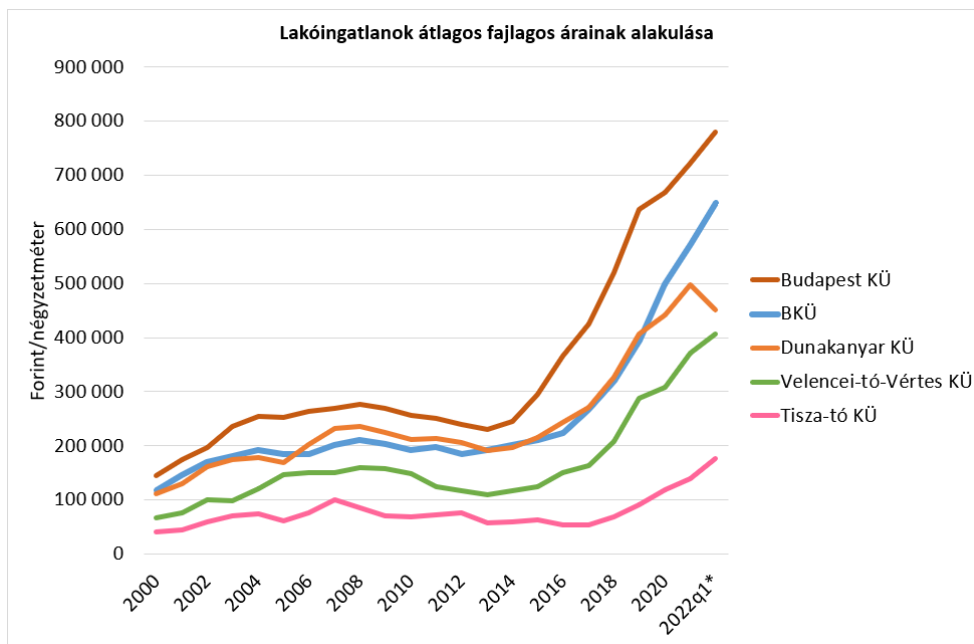
**1.1.3 A BKÜ lakóingatlan és üdülőárainak viszonyulása más kiemelt üdülőkörzetek átlagához**  
Ebben az alfejezetben a BKÜ-ben tapasztalható ártendenciák jellemzőit vetjük össze, más kiemelt üdülőkörzetekével. Hazánkban 8 kiemelt üdülőkörzetet tartanak nyilván, melyeket a 4. ábra mutat be. A kiemelt üdülőkörzetek az országban a Dél-Alföldi régiót nem számítva egyenletesen oszlanak el.



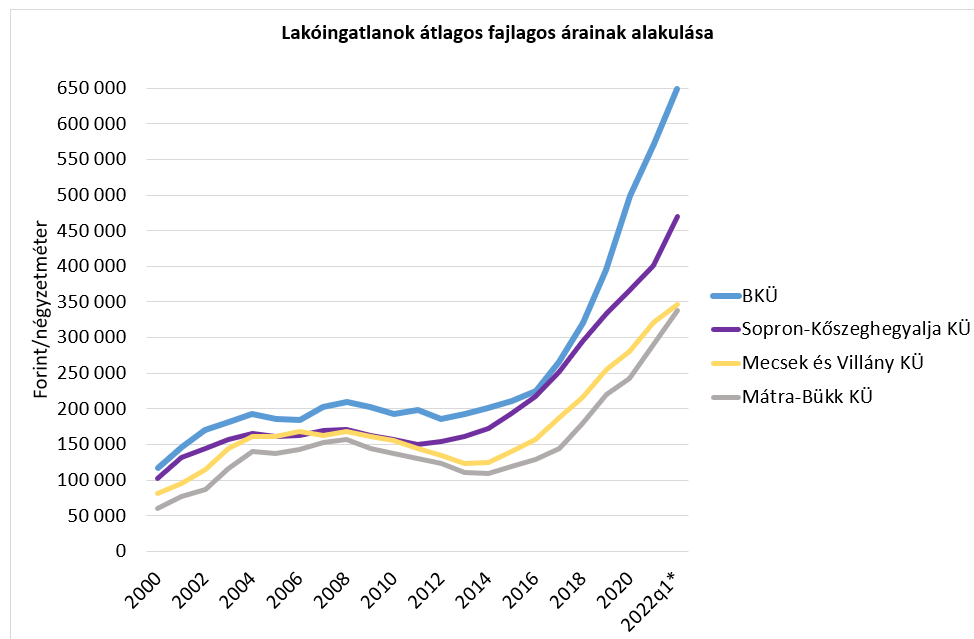
**4. ábra: Kiemelt üdülőkörzetek Magyarországon**

Az üdülőkörzetek lakóingatlan árai jelentős növekedést produkáltak az elmúlt években (5. ábra és 6. ábra). Az egyes helyszínek közül nagyon lényeges drágulás következett be Budapesten, a BKÜ-ben, a

Velencei-tó és Vértes Üdülőkörzetben, valamint a Mátra-Bükk és a Tisza-tó esetében. Ezek mindegyikében az árak legalább háromszorosukra növekedtek 2014 és 2022q1 között. A legnagyobb növekedés a Velencei-tó környékéhez kapcsolódott, a vizsgált időszakban 245 százalékos változással, míg a BKÜ-ben 222 százalékos emelkedésre került sor. Az utóbbi két-három évben látható, hogy a BKÜ árdinamikája eltért az üdülőkörzeteket jellemzőtől, sokkal meredekebb drágulás volt jellemző esetében 2019 után, egyedül a Tisza-tó tudta ezt túlszárnyalni, bár utóbbi esetében nagyon alacsony bázisról indultak az árak. A Balaton mellett 2019 után az árak 64 százalékkal emelkedtek.



**5. ábra: Lakóingatlanok átlagos négyzetméterárainak alakulása egyes kiemelt üdülőkörzetekben (2000-2022q1). Forrás: KSH, NAV**



**6. ábra: Lakóingatlanok átlagos négyzetméterárainak alakulása egyes kiemelt üdülőkörzetekben (2000-2022q1). Forrás: KSH, NAV**

2022 első negyedében a legdrágábban a korábbi évekhez hasonlóan lakóingatlant vásárolni a Budapesten lehetett az üdülőkörzetek közül (1. táblázat). A BKÜ-ben tapasztalt fajlagos áraknál 20 százalékkal kellett többet fizetni, a különbség azonban 2019-ben még 61 százalékos volt. A legkevesebbet továbbra is a Tisza-tónál kellett adni a lakóingatlanok négyzetméteréért, a BKÜ-ben fizetendő csupán 27 százalékát. A különbség a két terület között 2019-ben is nagy volt 77 százalékos. Az ároló tehát a többi üdülőkörzet és a Balaton környéke között növekedett 2019 és 2022 első negyedét nézve, kivéve a Tisza-tavat, illetve az olló összébb záródott a drágább Budapest és a BKÜ között.

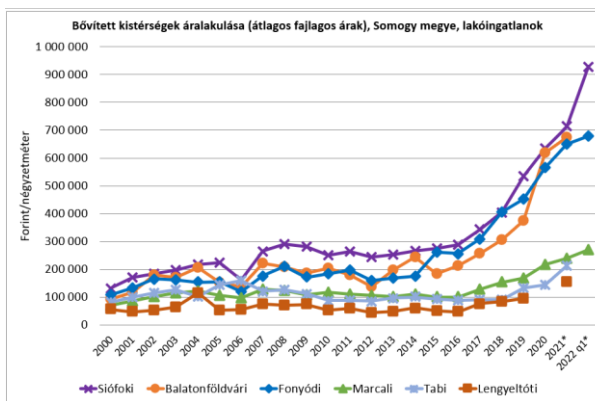
| Üdülőkörzet              | 2022q1  |
|--------------------------|---------|
| Budapest KÜ              | 780 215 |
| BKÜ                      | 648 802 |
| Dunakanyar KÜ            | 451 032 |
| Mátra-Bükk KÜ            | 338 034 |
| Mecsek és Villány KÜ     | 345 941 |
| Sopron-Kőszeghegyalja KÜ | 470 167 |
| Tisza-tó KÜ              | 176 318 |
| Velencei-tó-Vértes KÜ    | 405 872 |

**1. táblázat: Lakások átlagos négyzetméterárai a kiemelt üdülőkörzetekben (2022q1). Forrás: KSH**

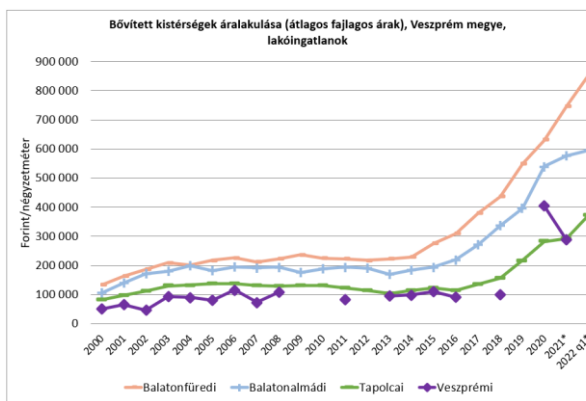
Abszolút értékben nézve 2022 első negyedében körülbelül 130 ezer forinttal kellett többet fizetni Budapesten az ingatlanok négyzetméteréért a BKÜ-höz képest. A Balaton környéke számított a második legdrágábbnak az üdülőkörzetek között. A harmadik helyen Sopron és környéke állt valamivel több, mint 470 ezer forintos fajlagos áraival. A legolcsóbbnak számító Tisza-tónál az árak 176 ezer forint körül alakultak négyzetméterenként.

## 1.2 BKÜ tendenciák

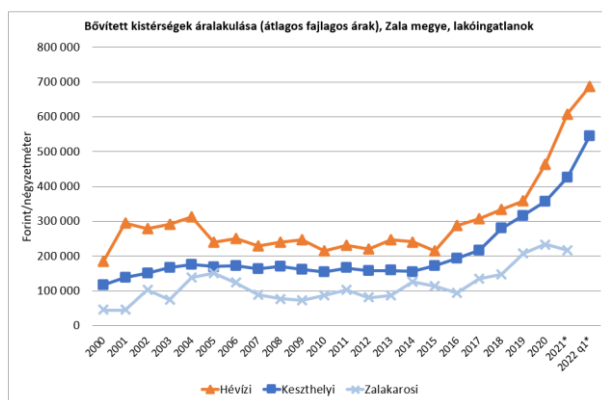
A felívelés kezdetétől nézve megfigyelhető, hogy a parthoz közelebbi helyszínek jobban drágultak a BKÜ-n belül. 2014-hez képest 2021-re (2022 első negyedére még nem állt rendelkezésre elegendő adat) a legnagyobb drágulás a kistérségek között a Fonyódit jellemezte, ahol 270 százalékos emelkedés volt mérhető, de 200 százalék felett emelkedtek az árak Balatonalmád, és Balatonfüred környékén is. A legkisebb áremelkedés Zalakaros környékét jellemezte, 72 százalékkal változtak a fajlagos átlagárak. Ha az utóbbi évek ártendenciáit nézzük, látható, hogy néhány parttól távolabbi terület is jelentősen drágult, 2019 és 2021 között a Lengyeltóiban, a Tabiban és Hévízi kistérségben is több parti helyszínt túlszárnyalt az árak növekedése. Hozzá kell azonban tenni, hogy ezekben jellemzően kevesebb tranzakció történik, így az árak nagyobb ingadozást mutatnak, ami részben magyarázhatja egy-egy év magasabb árait (7. ábra, 8. ábra és 9. ábra).



7. ábra: Kibővített kistérségek fajlagos átlagárának alakulása, Somogy megye. Forrás: KSH

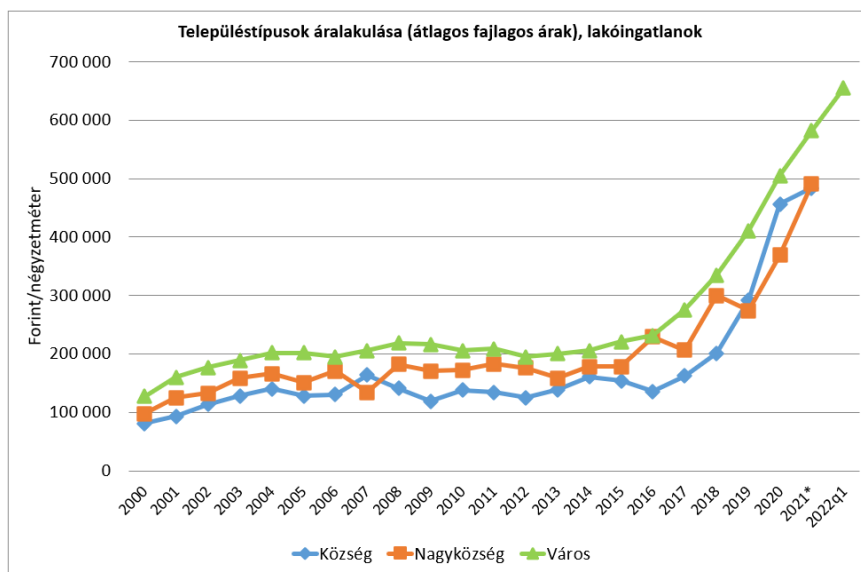


8. ábra: Kibővített kistérségek fajlagos átlagárának alakulása, Veszprém megye. Forrás: KSH



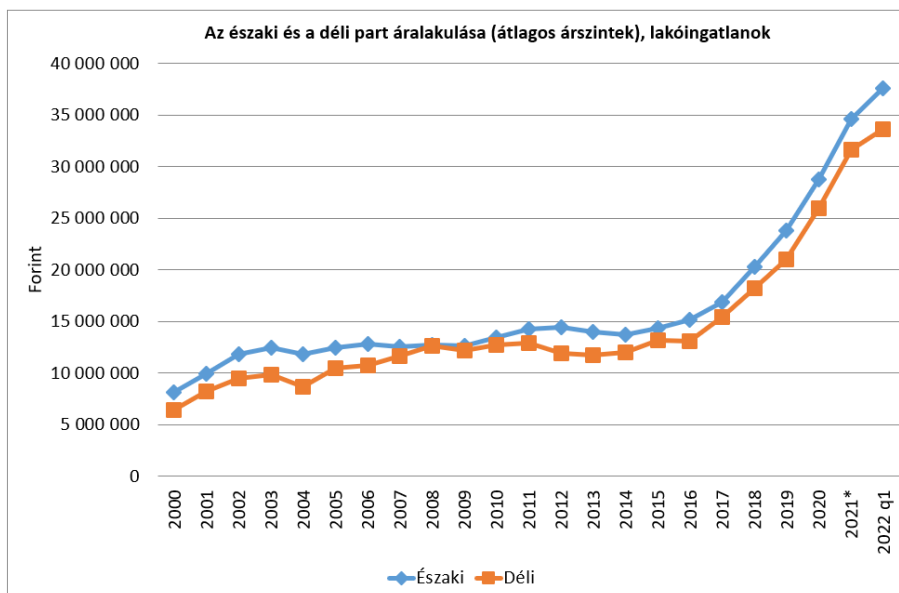
9. ábra: Kibővített kistérségek fajlagos átlagárának alakulása, Zala megye. Forrás: KSH

Az egyes településtípusok vonatkozásában 2014 és 2021 között összességében közeledtek egymáshoz a községek és nagyközségek, valamint a városok árai a BKÜ-n belül. Míg 2014-ben a városok fajlagos árai körülbelül 26 százalékkal voltak magasabbak, mint a községek és nagyközségek (együtt) esetében, addig 2021-ben a különbség már csak 20 százalékos volt (10. ábra). 2021-ben átlagosan több, mint 580 ezer forintot kellett adni négyzetméterenként a BKÜ városaiban, míg a községekben és nagyközségekben (együtt) az átlagos fajlagos ár körülbelül 485 ezer forint volt.



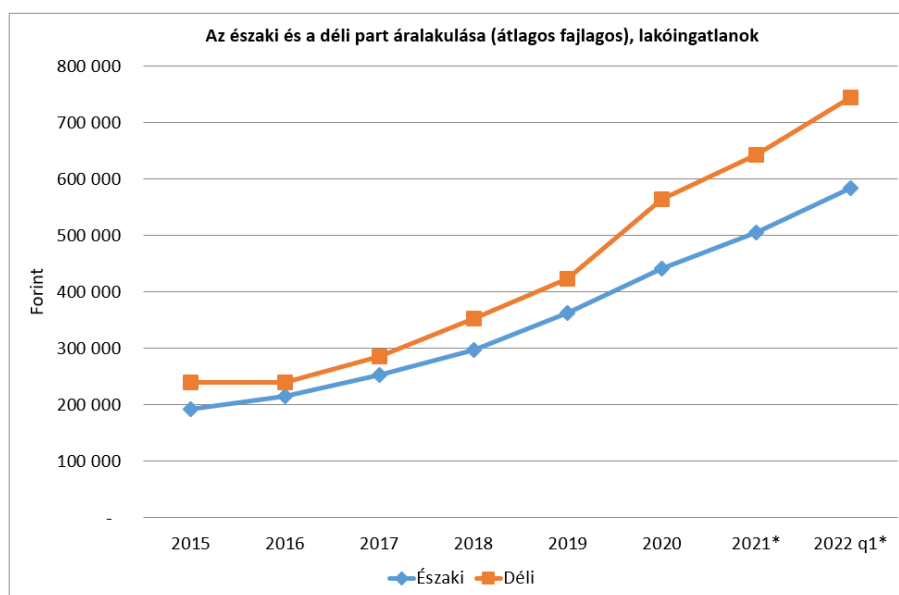
10. ábra: Fajlagos átlagárak alakulása az egyes településtípusokban. Forrás: KSH

Míg 2008-ban a déli és az északi part esetében hasonló árszinten cseréltek gazdát az ingatlanok, a válság sokkal kevésbé érintette az északi partot, mint a déli partot, a 2014 óta tartó lakáspiaci-felívelésben pedig szintén jobban nőttek az ingatlanokért fizetendő teljes összegek az északi parton a délihez képest. 2021-ben az átlagos árszint az északi part esetében 34,6 millió forint volt, míg a déli part esetében 31,6 millió forintot fizettek átlagosan a vevők. Bár 2022 első negyedévére még kevés adat áll rendelkezésre, az előzetes információk szerint a különbség ebben az időszakban tovább nőtt a két part árszintje között (11. ábra).



**11. ábra: Átlagos árszintek alakulása az északi és a déli parthoz tartozó településeken. Forrás: KSH**

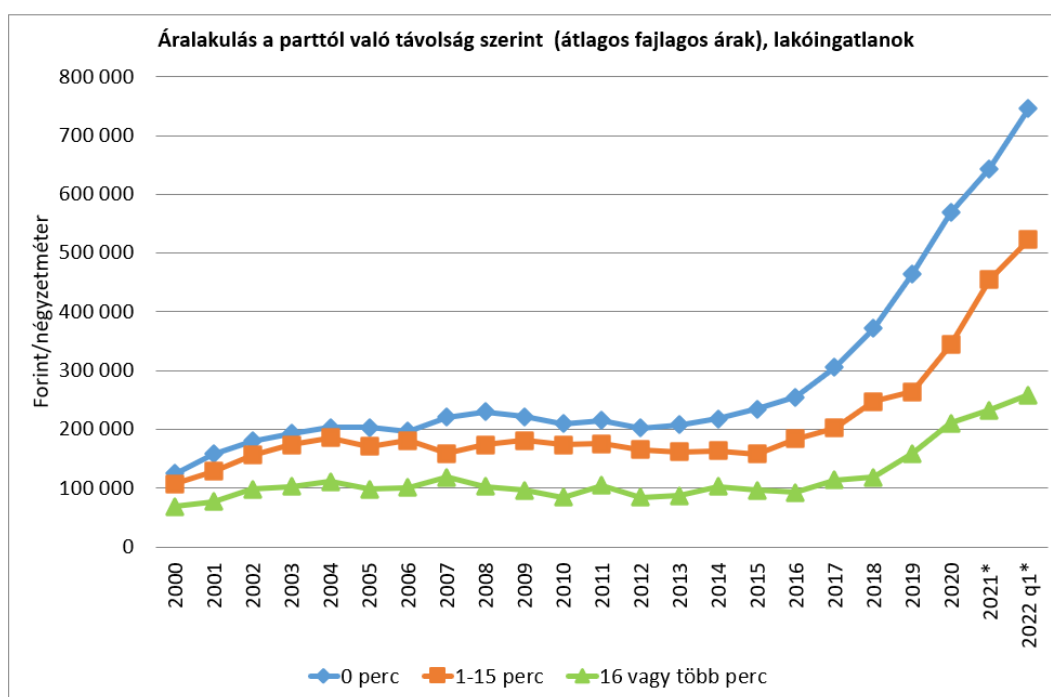
Bár az árszintek esetében az északi parton volt megfigyelhető nagyobb növekedés, a fajlagos árakat vizsgálva ellentétes folyamat jellemezte a BKÜ-t, a déli területeken nagyobb drágulás volt megfigyelhető 2016 és 2022 első negyedéve között. Ebben azonban az is szerepet játszhat, hogy sok újjépítésű projekt a Balaton déli partjára koncentrálódik, amelyek így jobban emelték a fajlagos árakat.



**12. ábra: Átlagos fajlagos árak alakulása az északi és a déli parthoz tartozó településeken. Forrás: KSH**

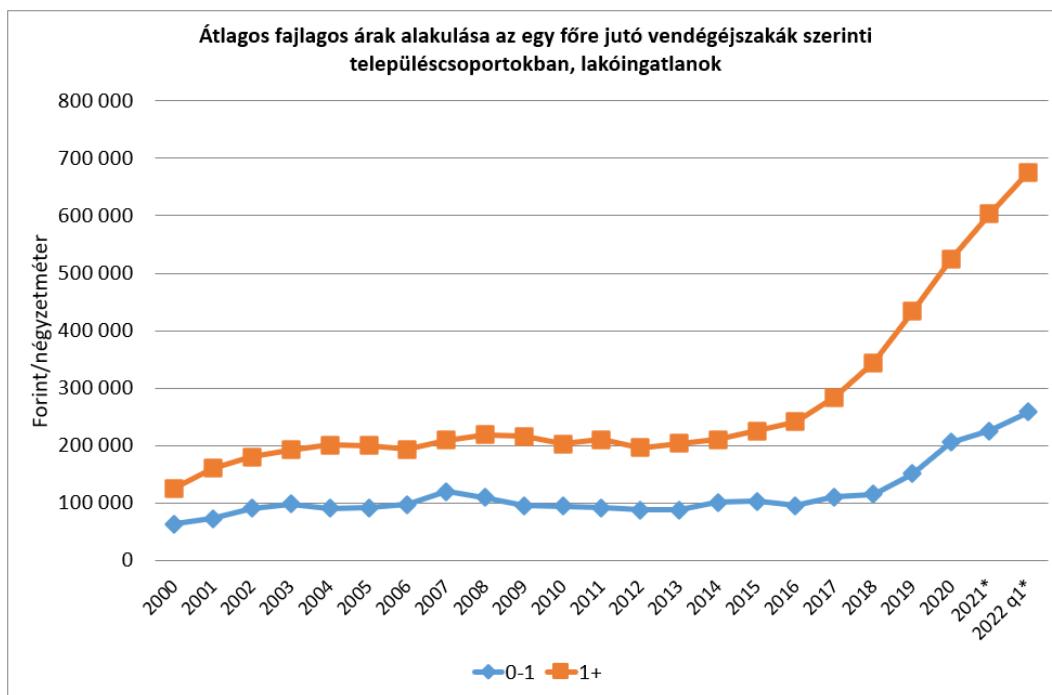
Szintén jellemző, hogy bár 2014 és 2022 első negyedéve között vizsgálva nagyobb mértékű áremelkedés volt megfigyelhető a Balatonhoz közelebb elhelyezkedő területek esetében, a parttól 0 percnyi távolságban 242 százalékkal növekedtek az árak, míg 1-15 percre 221 százalékos növekedés volt mérhető, ennél távolabb pedig 151 százalékkal változtak az átlagosan négyzetméterenként fizetett összegek. Ugyanakkor az utóbbi 2-3 évben a parttól távolabbi területek felértékelődése volt jellemző. 2019 és 2022q1 között a parti területek 60 százalékkal, a parttól távoli területek 63 százalékkal, míg a parttól 1-15 percre lévő térség 98 százalékkal drágult.

Abszolút értékben ugyanakkor továbbra is nagyon nagy különbségek figyelhetők meg a fajlagos átlagárakban a parttól való távolság szerint, míg az 1 percen belül elérhető helyszíneken 2022 első negyedévében átlagosan 745 ezer forintot kellett fizetni négyzetméterenként, addig 16 percnyi távolságtól kevesebb, mint 260 ezer forintot, a két terület között pedig átlagosan körülbelül 520 ezer forintos négyzetméteráron cseréltek gazdát az ingatlanok (13. ábra)



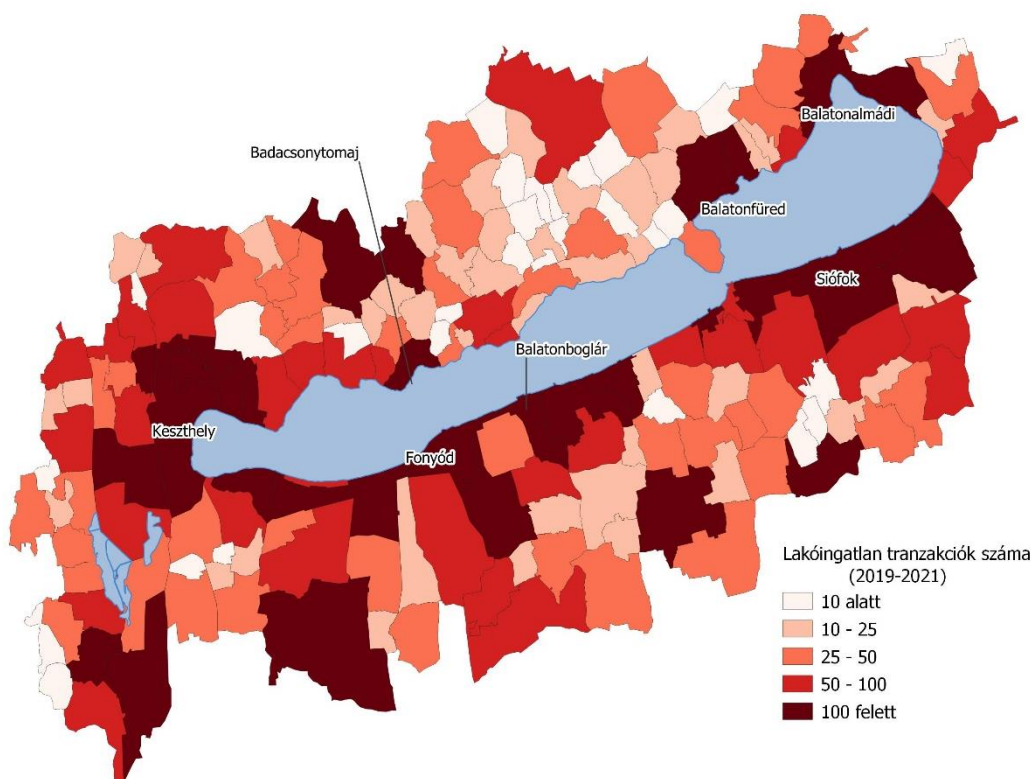
**13. ábra: Átlagos fajlagos árak alakulása a parttól való távolság szerint. Forrás: KSH**

A turizmus alapján képzett településcsoportok esetében is hasonló jelenség figyelhető meg, mint a korábbiakban bemutatott. 2014 és 2022q1 között vizsgálva a nagyobb vendégéjszaka számmal rendelkező településeken jobban nőttek az árak, míg a szerény turizmussal bírók kevésbé drágultak. Előbbiek esetében 221 százalékos emelkedés volt megfigyelhető, míg utóbbiaknál 156 százalékos. Ugyanakkor 2019 és 2022q1 között változott az árdinamika, a kisebb turisztikai jelentőséggel rendelkező területeken jobban növekedtek az árak, esetükben az emelkedés 71 százalékos volt, míg a turizmus szempontjából jobban teljesítő településeken 56 százalékkal mentek fel a négyzetméterenként fizetett összegek. (14. ábra) A közeledés ellenére azonban az abszolút és százalékos különbségek is nagyon jelentősek maradtak. Míg 2014-ben a vendégekkel jobban ellátott területeken 2-szeres árat kellett fizetni a turisztikailag nem jelentős településekhez képest, addig 2022q1-ben a különbség több mint két és félszeres volt. Bár hozzá kell tenni, hogy 2018-ban és 2019-ben közelítette a háromszorost is a fizetendő összegek közötti eltérés.



**14. ábra: Átlagos fajlagos árak alakulása az egy főre jutó vendégéjszakák szerinti településcsoportokban.**  
**Forrás: KSH**

A 2019 és 2021 között megvalósult tranzakciók száma elsősorban a nagyobb városokban, illetve a parti településeken volt magasabb, kivételt Keszthely környéke jelentett. Jellemzően némileg kevesebb adásvételre került sor az északi parton és környékén, mint a déli esetében. Az északi parton még a közvetlen vízparti települések esetében is alacsonyabb tranzakciószám volt jellemző.



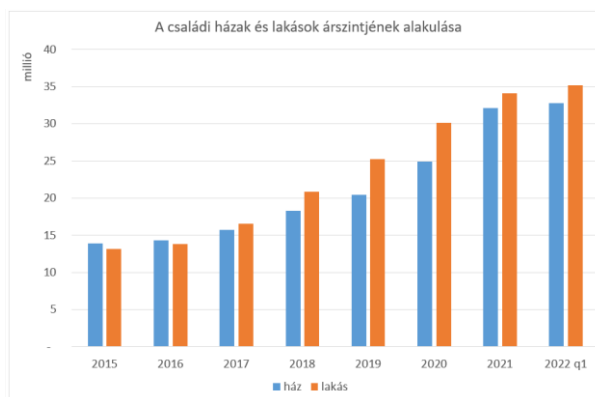
**15. ábra: Lakóingatlan tranzakciók darabszáma a BKÜ településein (2019-2021). Forrás: KSH**



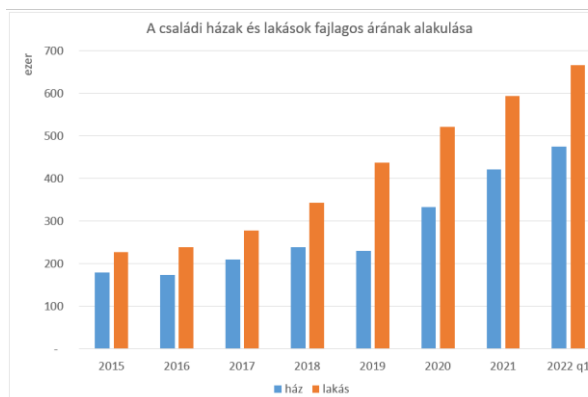
### 1.3 Családi házak és társasházak árai és tranzakciószámok

A családi házak árszintje 2015 és 2016-ban magasabb volt, mint a lakásokért fizetett átlagos összegek, 2017-től kezdődően ez azonban megváltozott, és tartósan így is maradt, az átlagosan egy lakásért kiadott összeg meghaladta az egy házért fizetettet. Ebben szerepet játszhatott az is, hogy az elkészült új építésű otthonok magasabb árai felfelé húzták a tranzakciós átlagárakat, még úgyis, hogy kisebb megvásárolt ingatlanokról volt szó a lakások esetében. Az egy otthonért kiadott összeg mind a két ingatlantípus esetében megsokszorozódott 2015 és 2022 első negyedéve között, a 13-14 millió forintról 33-35 millió forintra emelkedve.

A lakásokért fizetendő fajlagos árak erőteljesen emelkedtek 2015-től kezdődően a BKÜ-ben. Míg 7 évvel ezelőtt 227 ezer forintot kellett adni egy lakás egy négyzetméteréért, addig 2022 Q1-ben már a 666 ezer forintot is átlépte a kért összeg, ami 193,4 százalékos emelkedést jelentett. A házak fajlagos árai is emelkedtek az előbbieken említett időszakban, de ennek mértéke elmaradt a lakások esetében megfigyelttől. Esetükben körülbelül 165,8 százalékos változás látszott 2015 és 2022 első negyedéve között, 2022 első három hónapjában átlagosan 476 ezer forintot kellett fizetnie a vásárlóknak négyzetméterenként.



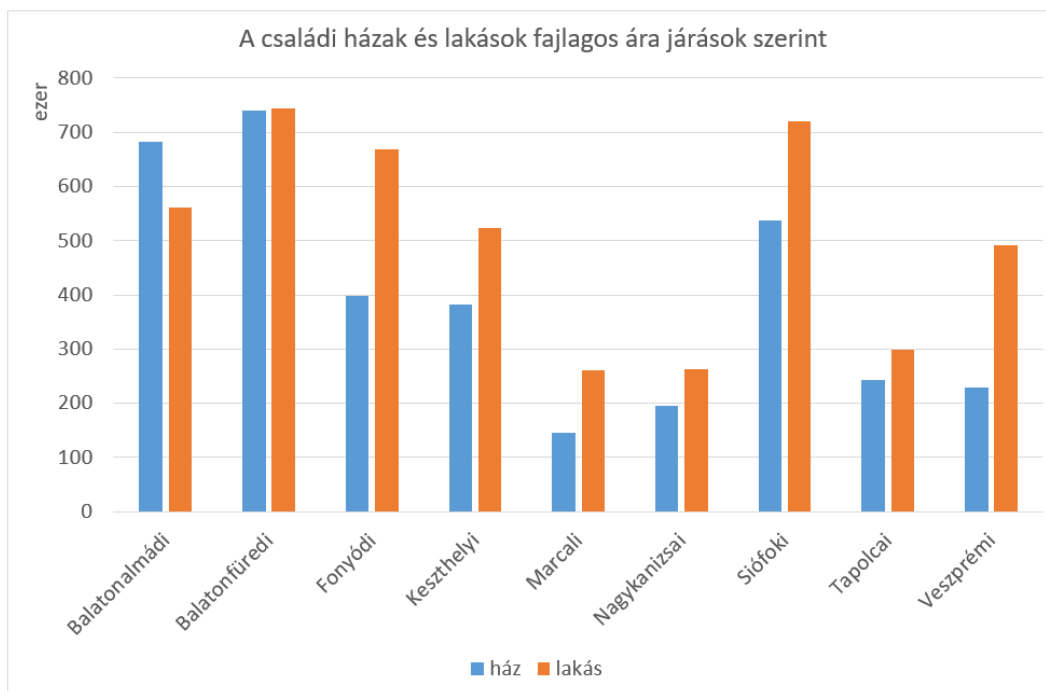
**16. ábra: A családi házak és lakások átlagos árszintjének alakulása a BKÜ-ben. Forrás: KSH**



**17. ábra: A családi házak és lakások átlagos fajlagos árának alakulása a BKÜ-ben. Forrás: KSH**

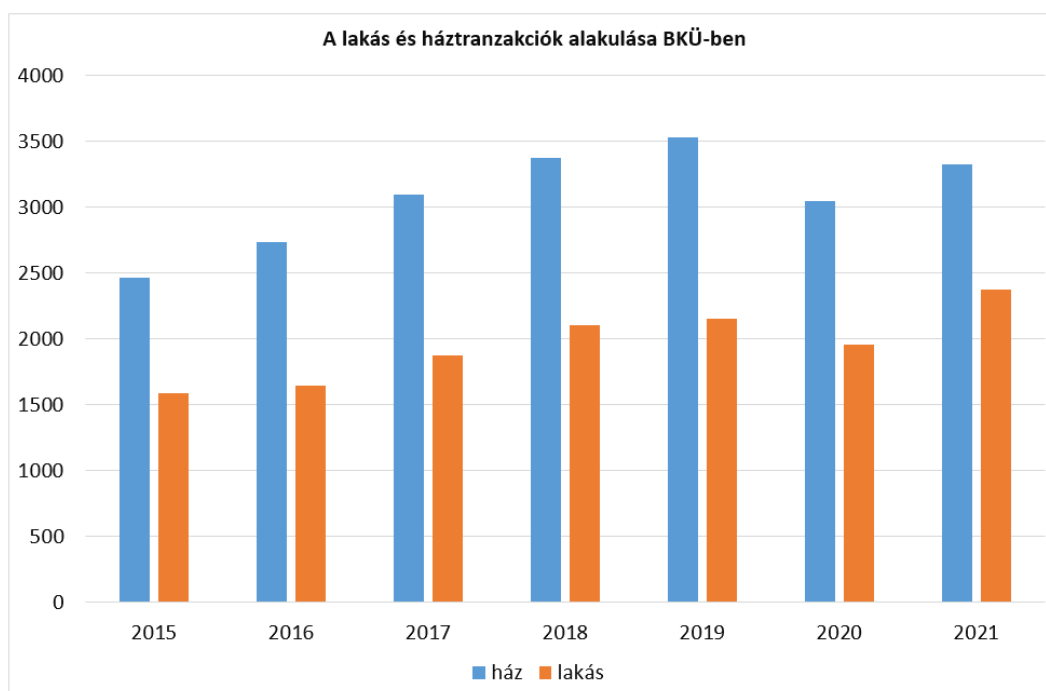
A házak és lakások fajlagos árait járássok szerint is megvizsgáltuk, a 2022 első negyedévére rendelkezésre álló kevés tranzakció miatt 2021-re vonatkozóan. Az eredmények azt mutatták, hogy a lakások és házak esetében is a legdrágábbnak a Balatonfüredi járás bizonyult, ahol 740 ezer forint körüli összeget kellett fizetni mind a két otthontípus esetében. A lakásokat nézve a Balatonfüredi fajlagos áraktól nem sokkal maradt el a Siófoki járás sem, míg a házak esetében a Balatonalmádiban fizetendő összegek bizonyultak a második legmagasabbnak négyzetméterenként. A legalacsonyabb ház és lakásárakkal a Marcali járás rendelkezett, itt a házak négyzetméteréért kevesebb, mint 150 ezer forintot a lakásokért pedig kevesebb, mint 260 ezer forintot kellett adni, de a Marcalinál nem sokkal bizonyult drágábbnak a Nagykanizsai járás sem. (A Tabi járásban nem volt megfelelő mennyiségű tranzakciós adat a számítások elvégzéséhez.)





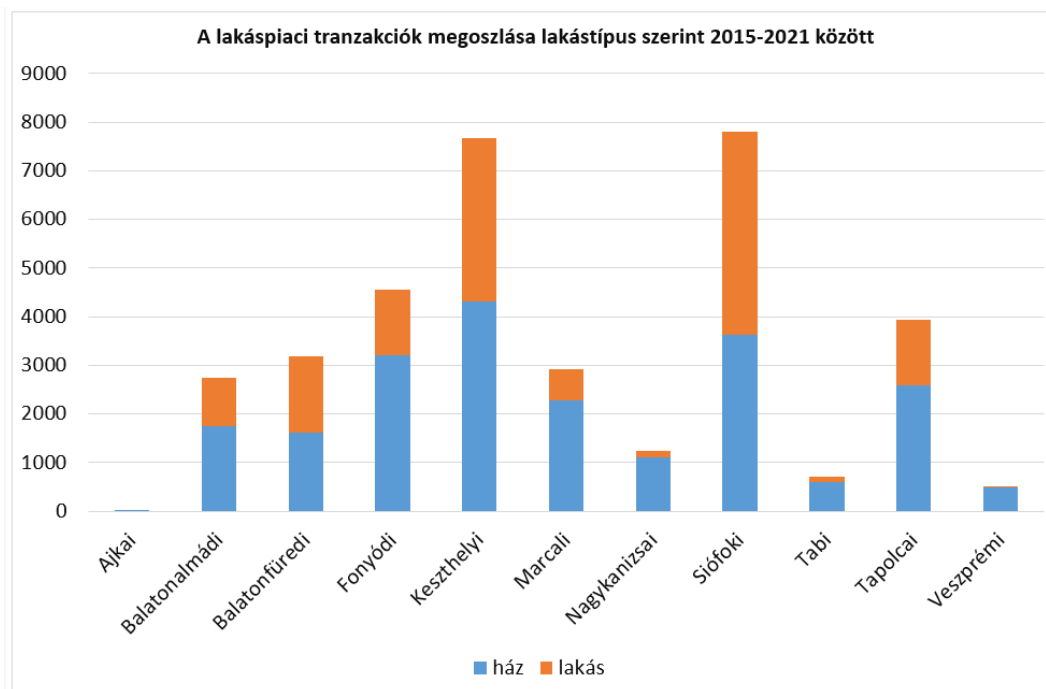
**18. ábra: Az átlagos fajlagos árak alakulása a BKÜ járásaiban 2021-ben, ingatlantípus szerint. Forrás: KSH**

A BKÜ-ben 2015 és 2021 között összesen körülbelül 21600 ház és valamivel kevesebb, mint 14 ezer lakás cserélt gazdát. A házak és lakások esetében is jellemző, hogy az adásvételek száma 2015 és 2019 között folyamatos növekedés mutatott, de az emelkedés mértéke eltérő volt. 2019-ben házból 43 százalékkal adtak el többet, mint 2015-ben, míg a lakások esetében 35 százalékos bővülés volt tapasztalható. A koronavírusjárvány 2020-ban mind a két ingatlantípus esetében visszaesést hozott, majd a tranzakciószámok 2021-ben ismét növekedést mutattak. A tavalyi évben ugyanakkor a lakások esetében volt nagyobb bővülés a megelőző évekhez képest, a 2015-ös évinél 49 százalékkal történt több adásvétel, míg házból 35 százalékkal értékesítettek többet.



**19. ábra: A tranzakciószámok alakulása a BKÜ-ben 2015 és 2021 között, ingatlantípus szerint. Forrás: KSH**

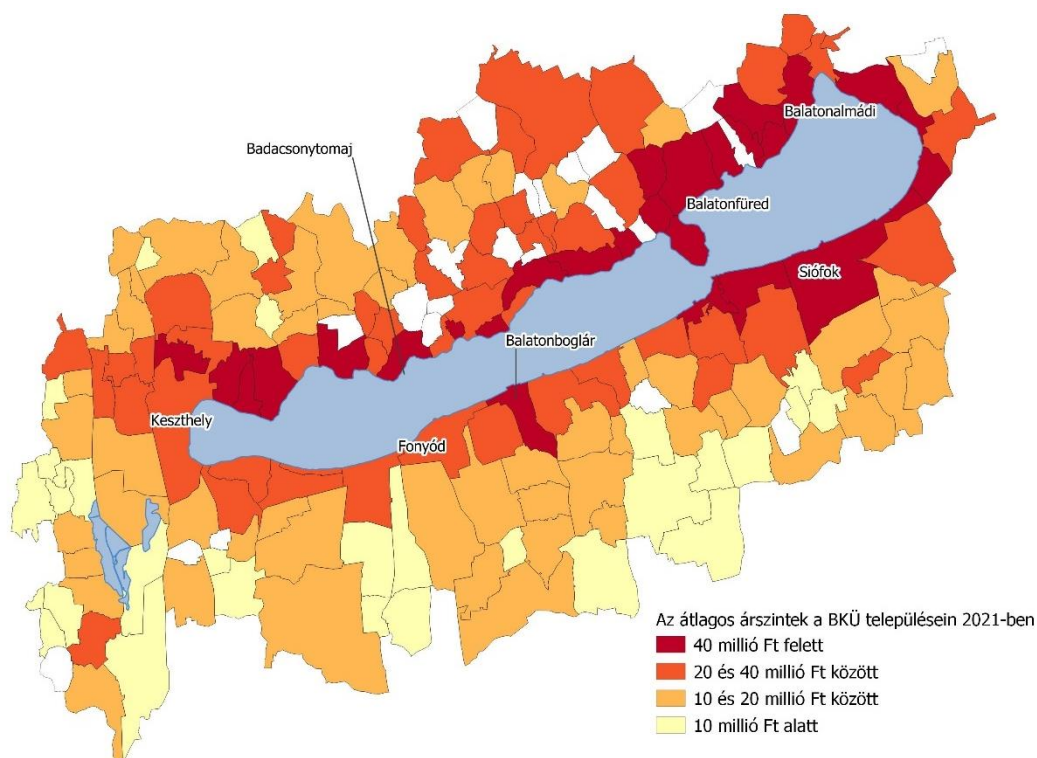
A legtöbb tranzakcióra a járások közül a Siófokiban és a Keszthelyiben került sor, melyekben közelítette a 8 ezret a gazdát cserélt ingatlanok száma 2015 és 2021 között. A legkevésbé aktívnak az Ajkai, a Veszprémi, a Tabi és a Nagykanizsai számított, ahol a gazdát cserélt ingatlanok teljes mértékben, vagy nagytöbbségben családi házak voltak. A tranzakciókon belül a Siófoki, a Balatonfüredi és a Keszthelyi járásban voltak a legnagyobb arányban lakások, részesedésük 44 és 54 százalék között mozgott. A Siófoki és a Balatonfüredi járásban szintén jellemző, hogy 2020/2021-ben a gazdát cserélt ingatlanok között magasabb arányt képviseltek a lakások, mint 2015/2016-ban.



20. ábra: A tranzakciók számának alakulása a BKÜ járásaiban 2015 és 2021 között. Forrás: KSH

## 1.4 Lakáspiaci adatok vizsgálata a BKÜ településein

2021-ben a legdrágább ingatlanok a BKÜ-ben a part melletti területeken keltek el, de a 21. ábraáról az is leolvasható, hogy az árszintekben mutatkozott különbség a déli és az északi part között, előbbi valamivel olcsóbbnak bizonyult, amit a korábbi összesített számok is mutattak. Az északi part esetében ráadásul a nem közvetlen vízparti helyszíneken is lehetett magas árszintekkel találkozni, míg a déli részek esetében a parttól távolabbi helyszínek is olcsóbbnak bizonyultak a szemben oldaliakhoz képest.



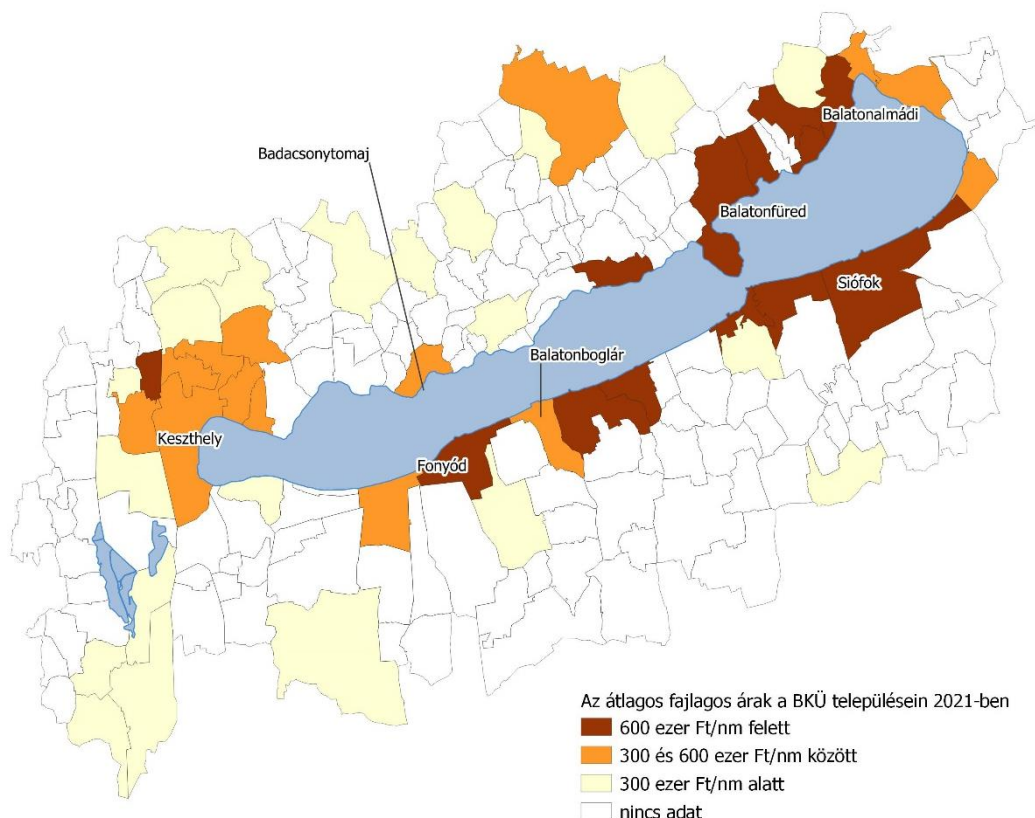
**21. ábra: Az átlagos árszintek alakulása a BKÜ településein 2021-ben. Forrás: KSH**

A legdrágább településeket összehasonlítva látható, hogy Felsőörs mind a legmagasabb árszint mind pedig a legmagasabb fajlagos ár első 10 helyezettje között szerepel, annak ellenére, hogy Balatonparttal nem rendelkezik. Ennek hátterében állhat ugyanakkor, hogy a településen összességében nagyon kevés otthon cserélt gazdát 2021-ben, így könnyen okozhatta a magas árakat néhány nagyobb, illetve értékesebb ingatlan eladása. A településről ugyanis panoráma nyílik a tóra, amelyek esetében prémium érvényesülhet (2. táblázat). Szintén nagyon kevés tranzakció történt Tihany esetében, ahol hasonló hatás érvényesülhet, vagyis néhány értékesebb ingatlan árfelhajtó ereje magyarázhatja az elszálló árakat. A 2021-es legmagasabb árszintek 60 millió forint körül vagy afellett mozogtak a Balatonnál. A 10 legdrágább településen a fajlagos árak átlépték, vagy közelítették a 700 ezer forintot négyzetméterenként. Hozzá kell azonban tenni, hogy egyes települések esetében az elkészülő újlakások felfelé húzták a gazdát cserélt ingatlanok átlagos árait.

| Helyezés | Átlagos árszint | Átlagos fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> ) |
|----------|-----------------|------------------------------------------|
| 1        | Tihany          | 119 844 448                              |
| 2        | Csopak          | 74 551 064                               |
| 3        | Felsőörs        | 68 950 000                               |
| 4        | Szántód         | 65 682 072                               |
| 5        | Gyenesdiás      | 64 936 020                               |
| 6        | Zamárdi         | 62 414 396                               |
| 7        | Alsóörs         | 59 662 916                               |
| 8        | Szigliget       | 59 227 184                               |
| 9        | Balatonfüred    | 57 819 492                               |
| 10       | Révfülöp        | 56 656 664                               |

**2. táblázat: Legmagasabb átlagos lakásárak a BKÜ településein (2021) (\*Kevés tranzakció). Forrás: KSH**

A 22. ábraán látható, hogy a kevés tranzakció miatt sok Balatontól távoli településen, és a kisebb parti helyszíneken sem lehetett meghatározni az átlagos fajlagos árakat. A rendelkezésre álló információk alapján azonban kitűnik, hogy a négyzetméterárak a parthoz közelebbi helyszíneken magasabbak, mint a Balatontól távolabb, de szintén megfigyelhető, hogy a Budapesthez közelebbi helyszínek esetében is magasabb árakat kell fizetni, ez alól csak néhány kivétel akad, mint Balatonlelle és Balatonszemes környéke, illetve Fonyód, vagyis a fejlesztések szempontjából is kiemelt területek. Igaz azonban, hogy ezek esetében a megépült új ingatlanok is húzzák felfelé az átlagárakat.



**22. ábra: Átlagos fajlagos árak alakulása a BKÜ településein 2021-ben. Forrás: KSH**

Az elemzés részeként megvizsgáltuk, hogy miként alakultak a fajlagos átlagárak a BKÜ egyes települései esetében 2015-2016, illetve 2020-2021 között. A legnagyobb árnövekedés Balatonszemesen volt tetten érhető, ahol közel 4 és félszeresére emelkedett a négyzetméterenként fizetendő összeg. Ugyanakkor számos más település esetében is megháromszorozódtak az árak az eltelt évek alatt. A felívelés ideje alatt nem csak a partmenti települések teljesítettek jól, de több a parttól távolabb elhelyezkedő helyszín esetében is nagyon jelentős drágulásra került sor, mint Nagyvázsonyban, Várvolgyben, Felsőörsön, Lengyeltóiban vagy Reziben, Alsópáhokon és Sármelléken, amelyek mind bekerültek a 20 legnagyobb árnövekedéssel jellemezhető település közé (3. táblázat). Sok esetben ugyanakkor a kevés tranzakció nagyobb kilengéseket okozott a fajlagos árakban, ezért a drágulás nagyobbak volt mérhető a ténylegesnél, másrészt az elkészülő új lakások is felelé torzíthatták a mért növekedést egyes helyszíneken.

| A legnagyobb átlagos fajlagos lakásár-változással jellemezhető települések a BKÜ-ben 2015/2016 és 2020/2021 között |            |                |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|------------|
| Település                                                                                                          | Árváltozás | Település      | Árváltozás |
| Balatonszemes                                                                                                      | 346%       | Rezi           | 186%       |
| Várvolgy                                                                                                           | 270%       | Alsópáhok      | 184%       |
| Nagyvázsony                                                                                                        | 263%       | Balatonkenese  | 172%       |
| Fonyód                                                                                                             | 235%       | Csopak         | 172%       |
| Felsőörs                                                                                                           | 232%       | Balatonföldvár | 171%       |
| Lengyeltóti                                                                                                        | 224%       | Balatonalmádi  | 157%       |
| Balatonlelle                                                                                                       | 210%       | Badacsonytomaj | 156%       |
| Tihany                                                                                                             | 203%       | Alsóörs        | 149%       |
| Szántód                                                                                                            | 191%       | Sármellék      | 146%       |
| Balatonfűzfő                                                                                                       | 187%       | Gyenesdiás     | 145%       |

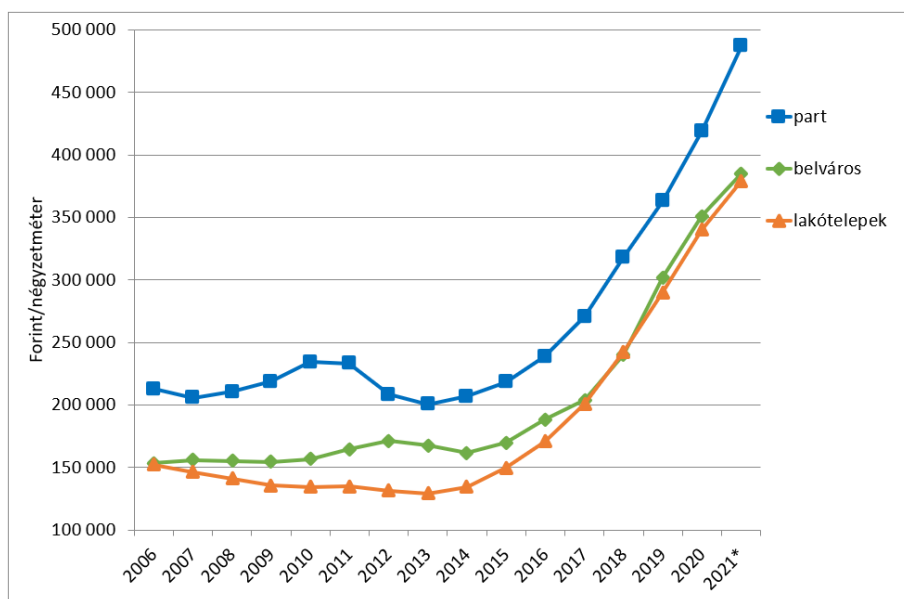
3. táblázat: A fajlagos lakásárak változása a BKÜ egyes településein (2015/2016 és 2020/2021 között).

Forrás: KSH

#### 1.4.1 Keszthely

Keszthelyen 2014 és 2021 között (2022 q1-re még nem állt rendelkezésre elegendő adat) bár jelentősen drágultak a part menti területek, a belváros és a lakótelepek áremelkedése ezt túlszárnyalta. A belváros esetében az előny ugyan mérsékelt volt a parthoz képest, a lakótelepek ugyanakkor jelentősen lehagyták drágulásban a partot. 2014 és 2021 között a parton két és félszeresükre növekedtek a fajlagos medián árak, a belvárosban a drágulás 165 százalékon alakult, míg a lakótelepeken fizetendő négyzetméterárak megháromszorozódtak. Az utóbbi években, 2019 és 2021 között vizsgálva ugyanakkor ismét a parti területek drágulása volt a legmagasabb, ahol az emelkedés 41 százalékos volt, a belváros és lakótelepek 21 (belváros) illetve 35 (lakótelepek) százalékos árváltozásával szemben. 2021-ben valamivel kevesebb, mint 520 ezer forintot kellett fizetni négyzetméterenként a parti területeken Keszthelyen, a belvárosban körülbelül 400 ezer forintot,

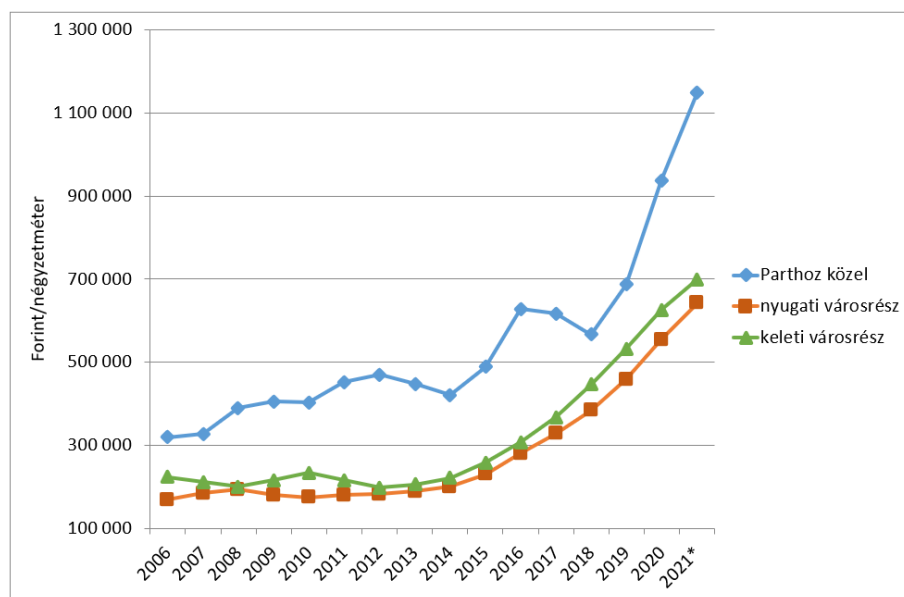
ahogy a lakótelepek esetében is utóbbihoz nagyon hasonló fajlagos árakkal lehetett találkozni. (23. ábra)



23. ábra: A keszthelyi városrészek medián fajlagos árainak alakulása. Forrás: KSH Ingatlanadattár

#### 1.4.2 Balatonfüred

Balatonfüred esetében 2014 és 2021 között mind a nyugati, mind pedig a keleti városrész felértékelődött a part menti helyszínekhez képest, a kettő közül a gyorsabb felzárkózás a keleti városrészt jellemezte. Ugyanakkor 2019 és 2021 között nézve ismét a partközeli helyszínek esetében volt megfigyelhető nagyobb drágulás, a növekedésben második helyet a nyugati terület szerezte meg, és árnövekedésben a harmadik helyre a keleti városrész került. A 2021-es medián fajlagos ár a part közelében körülbelül 1,2 millió forint volt, a nyugati városrészben 680 ezer forint alatt maradt a fizetendő összeg, míg a keleti városrészben némileg meghaladta 720 ezret. (24. ábra).

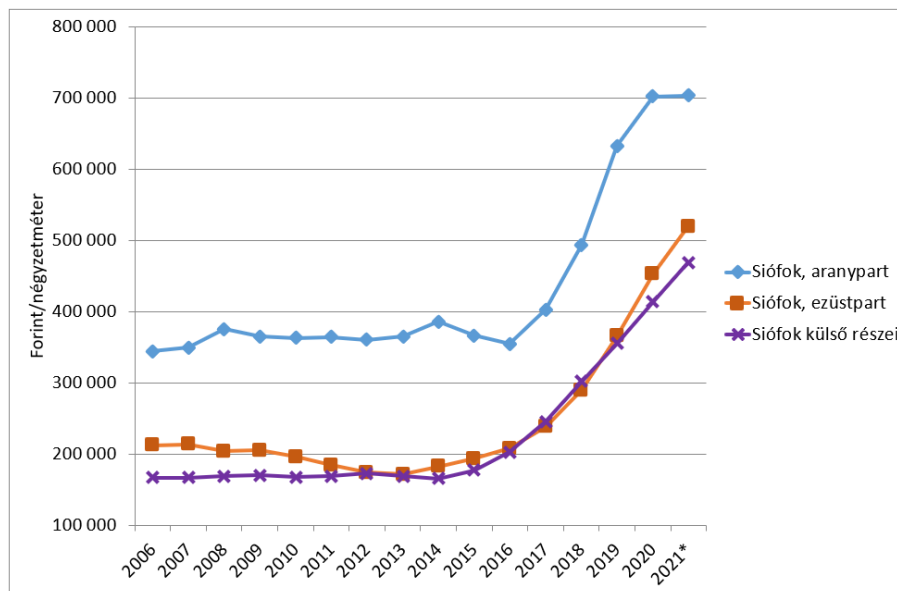


24. ábra: A balatonfüredi városrészek medián fajlagos árainak alakulása. Forrás: KSH Ingatlanadattár

### 1.4.3 Siófok

Siófokon a 2014 és 2021 közötti időszakban a legnagyobb drágulás a külső területek esetében következett be, ahol a medián fajlagos árak több mint háromszorosukra növekedtek. Szintén jelentősen emelkedtek az árak a Siófoki ezüstparton, ahol a drágulás a 200 százalékot közelítette. Ezzel szemben a Siófoki aranyparton nagyjából duplázódtak az otthonok négyzetméteréért fizetendő összegek. 2019 és 2021 között a legnagyobb drágulás a Siófoki ezüstparton volt tetten érhető, amit Siófok külső területei követtek, míg az Aranyparton inkább stagnáltak az árak (25. ábra).

Összességében Siófok, Keszthely és Balatonfüred esetében a parttól távolabbi helyszínek felzárkózása volt megfigyelhető a 2014 és 2021 közötti időtávon, a fizetendő négyzetméterárak közeledtek egymáshoz. Ugyanakkor az utóbbi években, vagyis 2019 és 2021 között a partok ismét nagyobb mértékben drágultak Balatonfüred és Keszthely esetében, illetve Siófokon az ezüstparton. Utóbbi városban az Aranyparton ugyanakkor ez a jelenség nem érvényesült, ennek magas árai inkább más területek felé terelhették a vásárlókat. Szintén magyarázhatja a partmenti területek utóbbi évekbeli árnövekedését, hogy az új fejlesztések is ezekre a helyszínekre koncentrálnak, amelynek következtében az új ingatlanok nagyobb arányú tranzakcióba kerülése felfelé húzza az árakat.



25. ábra: A siófoki városrészek medián fajlagos árainak alakulása. Forrás: KSH Ingatlanadattár

## 2. Zártkertek árazása, tranzakciók

### 2.1 A zártkert fogalma

A zártkert egy, ma már hivatalosan nem használt jogi fogalom, amelynek pontos meghatározásához az 1967. évi IV. törvény (a földtulajdon és földhasználat továbbfejlesztéséről) nyújt segítséget. A törvény szerint a zártkert a település külterületéhez tartozó, nagyüzemi mezőgazdasági művelésre alkalmatlan része. A szocializmusban a mezőgazdaság átalakítása során a termelőszövetkezeti rendszer kiépítése volt a prioritás, azonban voltak olyan termények is, amelyek ebben a keretben nem voltak észszerűen művelhetők. Ezek megtermelésére szolgáltak a háztáji gazdaságok, amelyek a tipikus színtereinek a zártkertek számítottak. Jogi szempontból az ingatlan-nyilvántartás tulajdoni lapjain külterület helyett zártkert szerepelt területfelhasználási kategóriaként. Mivel az eredeti elképzelések szerint mezőgazdasági földként funkcionáltak volna ezek a területek, így a tulajdoni lapokon valamely művelési ág (pl. szántó, szőlő, gyümölcsös, kert) is rögzítésre került, így speciális agrárjogi szabályozás hatálya alá estek.<sup>1</sup>

A zártkertek funkcionális átalakulása hamar elkezdődött, az ingatlanokat kezdetben hétvégi telekként kezdték hasznosítani, majd megkezdődött a kisebb házak, nyaralók építése, amelyet aztán életvitelszerűen is elkezdtek használni a tulajdonosok. A beépülés a magas helyzeti energiával rendelkező térségekben fokozódott leginkább, azaz az üdülőkörzetekben és a nagyvárosok környékén, míg az infrastruktúrától, településektől távolabb eső részeken a mezőgazdasági művelés felhagyása, így a földek parlagra kerülése vált elterjedtté. A zártkertek fejlődését a szabályozás csak nehezen tudta követni, általában alapterületi korlátozásokkal próbálták visszaszorítani a nem kívánt túlépítéseket. Ezek alól a tulajdonosok úgy próbáltak kibújni, hogy az építmények területét a föld szintje alá, vagy felfelé növelték, esetleg teljesen figyelmen kívül hagyták az előírásokat. A 90-es években gyorsult fel a kiköltözés a zártkerti ingatlanokba, a legtöbbször hiányosan közművesített területekre a rosszabb anyagi körülmények között élők kezdtek el kiszorulni. Az 1994. évi LV. Termőföldről szóló törvény megszüntette a zártkertet, mint területfelhasználási kategóriát, azóta elhelyezkedése miatt külterületi ingatlanokként vannak nyilvántartva a zártkertek.<sup>2</sup>

A zártkerti ingatlanok népszerűségének elsődleges oka továbbra is a kedvező árban keresendő. A belterületi ingatlanokkal szembeni árelőny okai a sokszor rendezetlen jogi helyzet, a szigorúbb beépítési szabályzás és a gyengébb infrastrukturális ellátottság. Az agrárjogi szabályzás miatt jelenleg a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény mellett a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvényt is vonatkozik a zártkertekre, hiába nem folytattak évtizedek óta mezőgazdasági tevékenységet az ingatlanon. A zártkerti ingatlanok művelés alóli kivett területté minősítésével lehet mentesülni a Földforgalmi törvény különböző korlátozásai (pl. az adásvétel folyamatát elnyújtó kifüggesztési eljárás), valamint a művelési kötelezettség alól. Erre 2015 és 2017 között egyszerűsített eljárás keretében volt lehetősége a tulajdonosoknak, ma viszont csak akkor van rá lehetőség, ha az átlagosnál rosszabb minőségű a termőföld, valamint a földvédelmi járulék megfizetésre kerül. Sikeres eljárás esetén a tulajdoni lapon is rögzítésre kerül a művelés alól kivett terület megnevezés, mint művelési ág<sup>3</sup>, ami növeli az ingatlan értékét.

<sup>1</sup> <https://arsboni.hu/a-zartkertekrol-kozerthetoen/>

<sup>2</sup> <http://epiteszforum.hu/a-kertsegek-es-a-kertmuveles-szerepe-es-jovoje-iii>

<sup>3</sup> <https://arsboni.hu/a-zartkertekrol-kozerthetoen/>

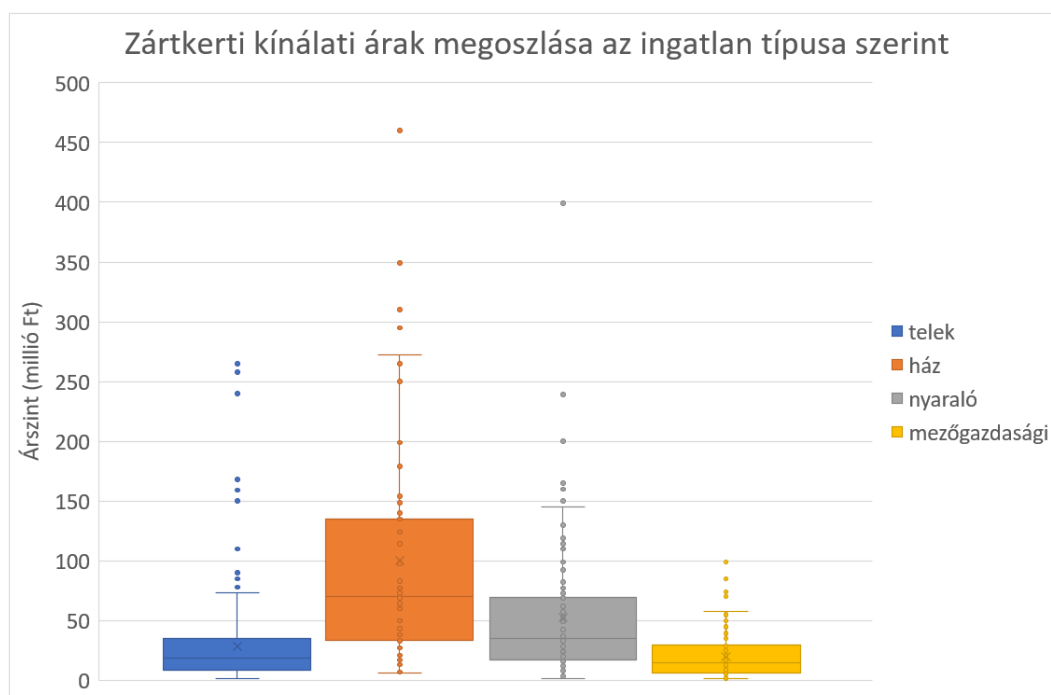


A zártkertek beépíthetősége jóval alacsonyabb, mint a belterületi ingatlanoké. Ha a telek mérete legalább 720 négyzetméter, a beépíthetőség általában legfeljebb 3% lehet. Ennél kisebb telek esetén a felépítmény területe nem haladhatja meg a 30 négyzetmétert<sup>4</sup>. Egyes helyeken annyira tömegessé vált a kiköltözés a zártkertekbe, hogy a település belterületébe vonás is megtörtént, így az ott élők mentesültek a szigorú beépítési szabályok alól. Hitelezés szempontjából elmondható, hogy jóval nehezebb banki forrást találni egy zártkerti ingatlan adásvételéhez, ami szintén értékcsökkentő tényező egy belterületen fekvő ingatlannal összehasonlítva. Amennyiben piacképes az ingatlan, rosszabb feltételekkel ugyan, de lehet finanszírozó bankot találni, viszont fontos, hogy a tulajdoni lap és a térképmásolat is a valóságot tükrözze. A területen lévő ingatlan besorolása sok esetben gazdasági épület szokott lenni a zártkerteken, de ha lakóingatlan szerepel a tulajdoni lapon, akkor a Családok Otthonteremtési Kedvezménye is felvehető rá<sup>5</sup>.

## 2.2 Zártkertek kínálata a hirdetések alapján

A hirdetések között a megvalósult tranzakciókhoz hasonlóan nem egyértelműen határozható le a zártkerti övezetben fekvő ingatlanok. A legnagyobb ingatlanhirdetési portálon, az ingatlan.com-on nincs külön zártkerti kategória, így azokra a hirdetésekre tudunk elemzésünk során hagyatkozni, melyeknél a hirdetési szövegben a zártkert szó feltüntetésre került. Négy kategóriában vizsgáltunk: lakóingatlanok, építési telkek, nyaralók és mezőgazdasági ingatlanok.

A duplikációsűrések elvégzését követően 19 települést találtunk a BKÜ-ben, ahol legalább 10 zártkerti hirdetés fellelhető volt 2022 október végén. A települések 40 százalékánál nem volt azonosítható ilyen hirdetés. A legtöbb hirdetés Balatonalmádin (43), Marcalin (27) és Ságváron (23) található, Marcalin főként mezőgazdasági jellegű ingatlanokat, a másik két településen pedig leginkább telkeket hirdettek.



26. ábra: Zártkerti kínálati árak megoszlása az ingatlan típusa szerint. Forrás: ingatlan.com

<sup>4</sup> <https://tudastar.money.hu/ismerteto/zartkerti-ingatlan-ezekre-figyeljunk-az-adasvetelnel/>

<sup>5</sup> <https://dh.hu/hirek-zartkerti-kisokos-mire-figyeljunk-ingatlanvasarlasnal>

A kínálati árak széles tartományban oszlanak meg, a négy kategóriából a telek és mezőgazdasági típusúként hirdetetteket lehet átlagosan kedvezőbb áron megvásárolni, a nyaralókat, és főként a házként hirdetett zártkerti ingatlanokat már drágábban. A mezőgazdasági ingatlanok számítanak a legolcsóbbnak, ahol a hirdetések kínálati árának átlaga nem éri el a 20 millió Ft-ot. Ebben a kategóriában is találunk felépítménnyel rendelkező ingatlanokat, de leginkább kis alapterületűeket, amelyek nem kifejezetten állandó lakhatás céljára, hanem mezőgazdasági tevékenység végzésére (pl. prэшáz) épültek. A kategória legdrágább ingatlanjai a Balaton-felvidéken találhatóak, panorámásak, és nagyobb telekterülettel (akár 10-20 ezer nm), állandó lakhatásra is alkalmas felépítménnyel rendelkeznek, jellemzően szőlő művelési ágba sorolhatók. A történelmi borvidéken található szőlő művelési ágú zártkertek beépítésére szigorúbb szabályok vonatkoznak, amelyet több hirdetésnél is feltüntettek.<sup>6</sup> Pár millió forintért pedig a Balatontól távolabb, a déli oldal településein (Marcali, Ságvár, Siójut) lehet zártkertet vásárolni, amelyek vegyes művelési ágúak, közművesítetlenek, esetleg teljesen gondoztatlanokká váltak az évek során.

A telekként hirdetett zártkerti ingatlanok átlagos kínálati ára meghaladja a 28 millió forintot. A legdrágább ingatlanok kínálati ára meghaladja a 100 millió forintot is. Ezek a Balaton-felvidék településein, panorámás környezetben találhatók, ahol akár több telek összevonásával nagyobb felépítményt is lehet építeni. A nagyobb értékű telkeknél már a művelésből való kivonás is megtörtént, de találtunk olyan hirdetést is, amely a belterületbe vonás lehetőségét is taglalta. Az olcsóbb telkek kevésbé vonzó településen, rosszabb megközelíthetőséggel rendelkeznek vagy elvadult környezetben találhatók, ahol a közművesítés és művelésből való kivonás többnyire még nem történt meg. Ilyen ingatlant akár 1-5 millió Ft között is lehet már vásárolni a BKÜ településein.

A nyaralóként hirdetett zártkerti ingatlanok beépítettek, a felépítmény mérete átlagosan 65 nm, a kínálati átlagár pedig 52 millió Ft. A legdrágább ingatlanok vételára meghaladja a 100 millió forintot, és ezek téliesítettek, balatoni panorámával rendelkeznek, legtöbbjük 100 nm feletti felépítménnyel. Némelyikükönél megfigyelhető, hogy több épület is található a telken belül: egy újabb építésű, és egy régebbi, egykoron mezőgazdasági (pl. borospince) funkciót ellátó. A kisebb értékű zártkertek ebben a típusban is inkább a Balatontól délre vagy északnyugatra lévő településeken helyezkednek el, rosszabb állapotúak, közművel hiányosan ellátottak.

A családi házként szereplő zártkerti ingatlanok értékében található a legnagyobb szórás, az ingatlanok felét 33 és 135 millió Ft közötti értékben hirdetik, negyedüket pedig 135 millió Ft felett kínálják. Új építésű házakat is találunk a kínálatban, amelyek nem sokban különböznek egy belterületi családi háztól, hivatalosan viszont gazdasági épület besorolásúak. A legolcsóbb családi házas zártkerti ingatlanok a Kis-Balaton melletti településeken (Garabonc, Nagyrada), valamint Ságváron találhatóak, ahol már 10M Ft alatt is kínálnak kisebb alapterületű felépítményeket.

---

<sup>6</sup> Például az övezetben gazdasági épület létesítése csak abban az esetben engedélyezhető, ha a telek legalább 80 %-a szőlőműveléssel hasznosított, de az épület megjelenését is szabályozhatják azzal, hogy kizárólag a helyi építési hagyományoknak megfelelő, tájba illő építészeti kialakítással létesíthető.

## Balatonalmádi, Veszprém megye

Eladó családi ház

Térképen



+11 fotó

Ár  
**199 millió Ft**

Alapterület  
**140 m<sup>2</sup>**

Telekterület  
**1000 m<sup>2</sup>**

Szobák  
**4**

BALATONALMÁDI zártkerti részén, Tobruk(Balatonfűzfő) és Budatava között, zártkerti 1000nm-es SAROKTELKEN lévő TÉGLAépület eladó emelt szerkezetkész állapotban.

Az ingatlan gazdasági épület besorolású, AZONNAL BIRTOKBA VEHETŐ, nincs kifüggesztés. Pár utcával arrébb már BELTERÜLETI rész található állandó lakosokkal. A környéken nagy számban találhatóak nyaralók, hétvégi házak. BALATON 500M!

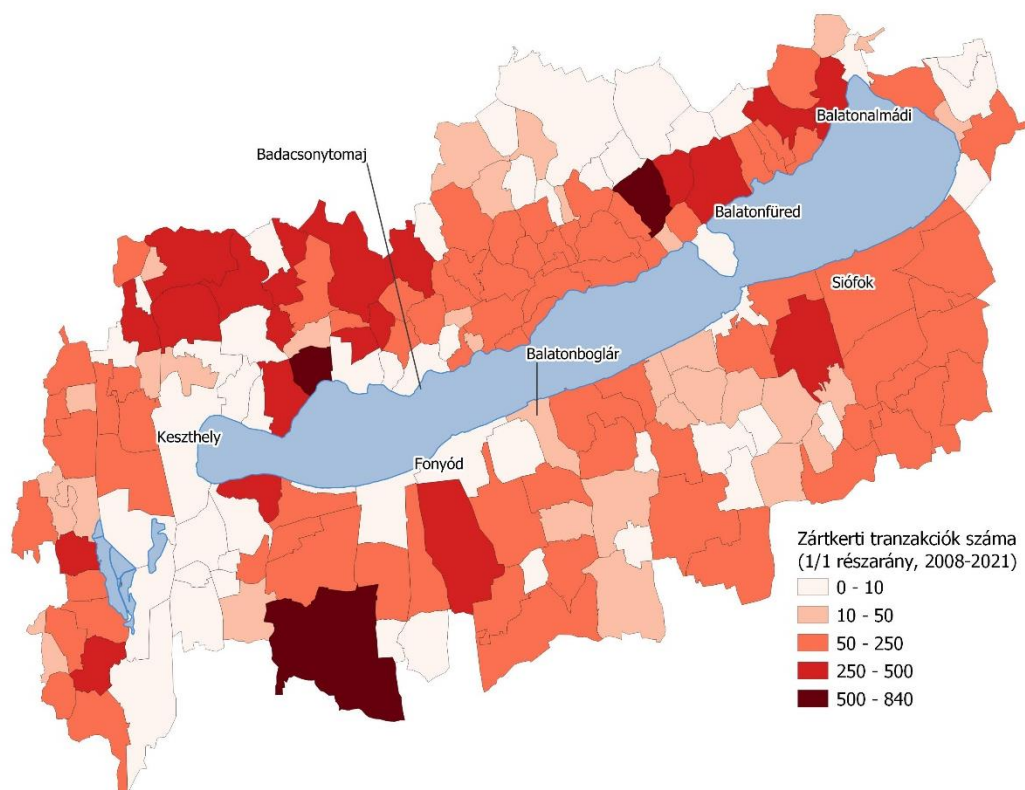
A ház fűtése HŐSZIVATTYÚRÓL lesz megoldott. Víz, villany van.

**27. ábra: Újépítésű, zártkerti családi ház Balatonalmádin. Forrás: <https://ingatlan.com/32995533>**

### 2.3 Zártkertek az Illetékhivatali statisztikákban

A zártkerti tranzakciók az Illetékhivatali adatbázisban nem egyértelműen azonosíthatók. A tranzakciók tárgyát képező ingatlanok tulajdoni lapjáról rögzítésre kerül a fekvés, ezek alapján megkülönböztetünk belterületi, külterületi és zártkerti fekvésű ingatlant. Azonban a belterületi és külterületi fekvésű ingatlanok között az épület típusa alapján szintén azonosíthatók zártkertként rögzítettek, így ezt a két feltételt használva határoltuk le az elemzés tárgyát jelentő tranzakciókat a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet településein. Emellett azon adásvételek vizsgálatától eltekintettünk, amelyek nem 1/1 tulajdont érintettek (összes tranzakció 22,5%-a).

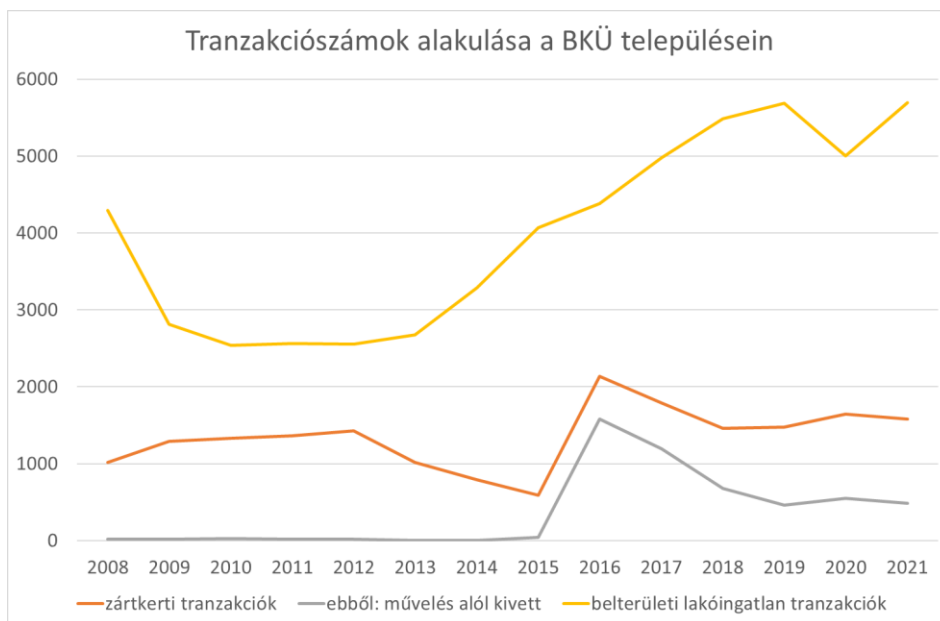
Zártkertek a Balaton északi és déli oldalán lévő településeken egyaránt megfigyelhetők. Van néhány település, ahol egyáltalán nem jellemző, vagy csak elvétve történt zártkerti adásvétel az elmúlt 15 évben, ilyen térség például a Kis-Balatontól keletre és északkeletre, vagy a Balaton-felvidék keleti részén található. Nagy számú zártkerti tranzakciót bonyolítanak le a Balaton északi partvidékén Pécselytől Balatonalmádiig (kivételek Tihany), valamint Tapolca térségében is, délen pedig leginkább Marcali emelhető ki.



**28. ábra: Zártkerti tranzakciók száma a NAV Illetékhivatali adatbázisában 2008-2021 között. Forrás: NAV**

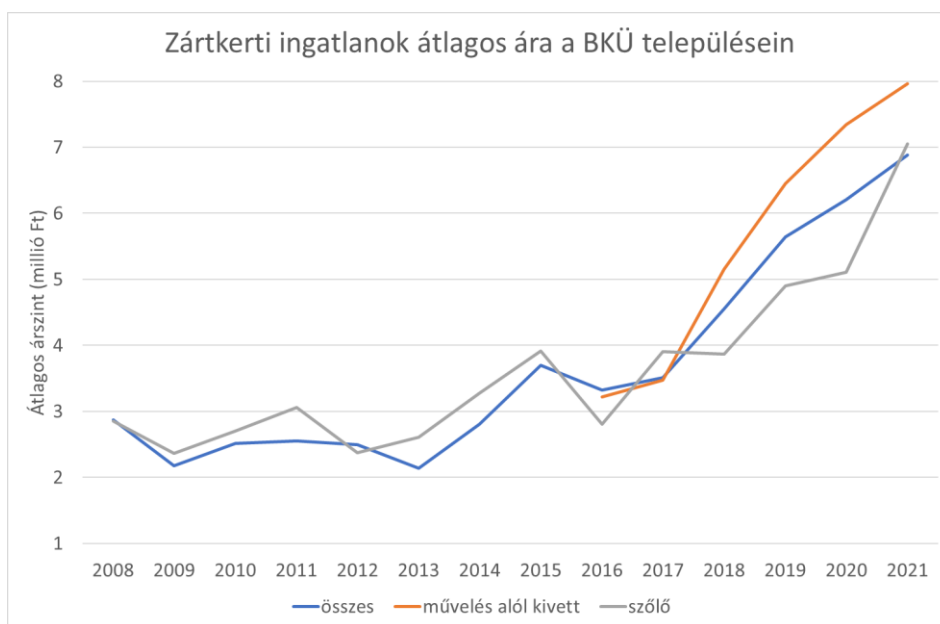
A zártkerteknél a tranzakciók többségénél (89%) a művelési ág is feltüntetésre kerül, ezek alapján a BKÜ településein 2008 és 2021 között az adásvételek közel harmada művelés alól kivett zártkerti ingatlan volt, negyede szőlő, 15%-a szántó. 5 és 10 százalék közötti részesedést értek el a rét, kert vagy gyümölcsös művelési ágú ingatlanok.

A tranzakciók időbeli alakulását összehasonlítottuk a lakóingatlanok tranzakciószámával is. Az Illetékhivatali adatbázis az adatvédelmi törvények miatt nem teljeskörű, de a trendek szemléltetésére ennek figyelembevételével is alkalmas. A zártkerti tranzakciók száma 2008 és 2012 közötti időszakban minimálisan nőtt, a lakóingatlan tranzakciók száma viszont az időszak kezdetéhez viszonyítva jócskán bezuhant. A lakó adásvételek száma 2013-at követően kezdett el meredeken emelkedni, míg a zártkertiekénél 2012 és 2015 között visszaesés volt tapasztalható. 2015 és 2017 között éles felfutás történt az adásvételek számában, éppen azokban az években, amikor egyszerűsített eljárás keretében lehetett művelés alól kivonni a zártkerteket. Ez jól látszódik a művelés alól kivett zártkerti adásvételek számában is, amelyek 2008-2015 között pár tíz darabra korlátozódtak, ezt követően viszont 1600 darabra lőttek ki 2016-ban, ami után lassú lecsengés és a korábbinál jóval magasabb szinten történő stagnálás követett. Nyilvánvaló tehát, hogy az egyszerűsített minősítési eljárással sokan éltek a Balaton környékén is, ami az így vonzóbbá tett zártkerti ingatlanok növekvő számában is látható. 2018-tól kezdve pedig az előző két évnél alacsonyabb szinten stabilizálódott a zártkerti adásvételek száma, mialatt a belterületi lakóingatlanok tranzakciószáma a korábbinál jóval magasabb szinten, évi 5-6 ezer között ingadozott.



**29. ábra: Tranzakciószámok alakulása a BKÜ településein. Forrás: KSH, NAV Illetékhivatali adatbázis**

A rendelkezésre álló adatok hiányosságai miatt nem lehet egyértelműen lehatárolni, melyek azok a zártkerti ingatlanok, amelyek állandó lakhatásra alkalmasak, pedig a megfelelően téliesített, vízzel és árammal ellátott zártkerti ingatlanok alacsonyabb árak miatt a belterületi lakóingatlanok versenytársainak tekinthetők. A vizsgált időszak során az átlagos árszintek kezdetben stagnáltak: 2008 és 2014 közötti 2,2-2,8 millió Ft közötti szinten ingadoztak. Ezt követően viszont mérsékelt, majd erőteljesebb emelkedés kezdődött, így 2021-re már majdnem 7 millió Ft-ig drágult egy átlagos, Balaton környéki zártkert. A szőlő művelési ágba tartozó zártkertek átlagos árszintje nagyjából hasonló pályát járt be, de az alacsonyabb tranzakciószámok miatt nagyobb ugrásokat téve. A művelés alól kivett ingatlanokat 2016-tól lehet érdemben vizsgálni a darabszámok miatt, és az eltelt 5 év alatt az látható, hogy a zártkerti átlaghoz viszonyítva gyorsabb drágulás ment végbe: 2021-ben már több mint 1 millió Ft-os különbség látható az átlagos árszintekben.

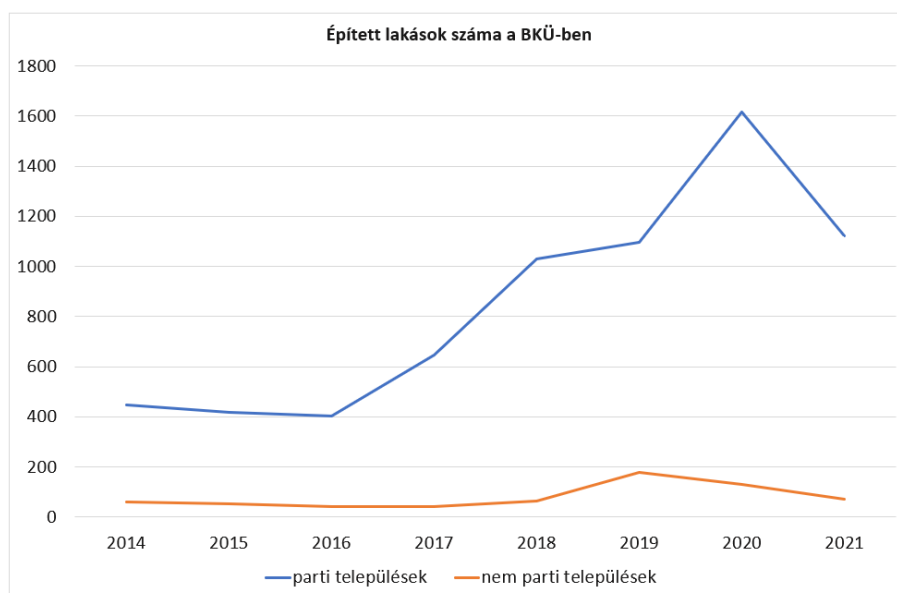


**30. ábra: Zártkerti ingatlanok átlagos ára a BKÜ településein, művelési ág szerint. Forrás: NAV Illetékhivatali adatbázis**

### 3. Új fejlesztések a Balatonnál

Az elmúlt években nagyon jelentős lakásfejlesztési helyszínnek számított a Balaton és környéke. Az elindított projekteknek köszönhetően az átadott lakások száma 2017-től növekedésnek indult. Míg 2014-2016-ban összesen csak körülbelül 1400 lakást adtak át, addig 2017 és 2021 között közel 6 ezer otthon készült el. A csúcsnak 2020 számított több mint 1700 elkészült lakóingatlannal. 2021 ugyan némi visszaesést hozott a használatbavételi engedélyek számát tekintve, de továbbra is magasan, 1100 db felett alakult. A növekvő lakásépítések nagyobb megújulási rátát is hoztak, a 2021-es állomány mindössze 1,1 százaléka épült csak meg 2014-2016-ban, ezzel szemben 2017 és 2021 között a 4,6 százaléka.

Az építkezési kedv azonban nem egyformán érintette a BKÜ part menti és parttól távoli településeit, az építések elsősorban a Balaton közvetlen környékére koncentráltak. 2017 és 2021 között a part menti helyszíneken összesen több mint 5500 használatbavételi engedélyt adtak ki, ami a BKÜ-ben épített lakások több mint 92 százalékát jelentette. A megújulási ráta ezen időszak alatt a parthoz közel 6,7 százalékos volt, míg a parttól távol a 2021-es lakásállomány mindössze 1 százaléka épült 2017 és 2021 között.

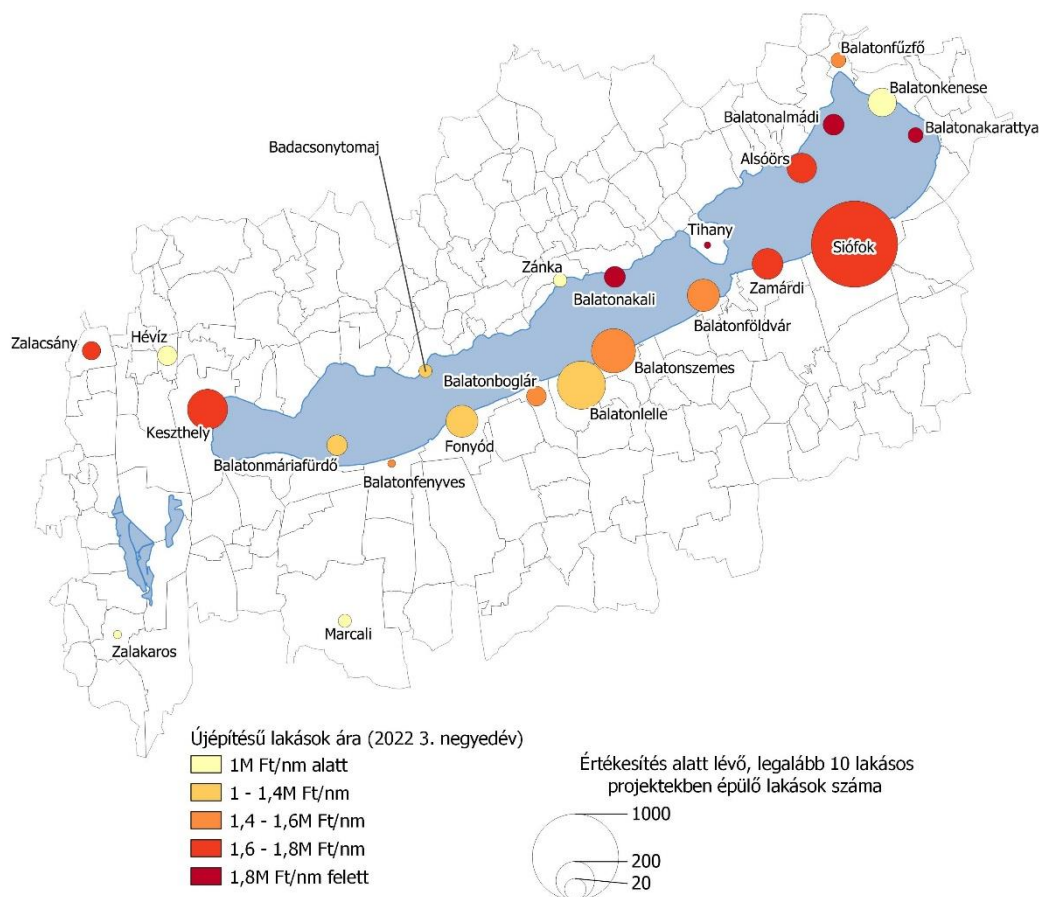


**31. ábra: Az épített lakások száma a BKÜ-ben part menti és nem parti települések szerint (Forrás: KSH)**

2017 és 2021 között a legtöbb lakás Siófokon épült, itt közel 1700 lakást adtak át, a második helyen álló Balatonlellén körülbelül 550 lakás készült el, Keszthelyen pedig 336 darab. Az elemzés további részében kiemelt településnek számító Balatonszemesen összesen 100 lakás átadása történt meg a 2017 és 2021 közötti időszakban, amivel a balatoni települések sorában 15.-nek számított.

Az elmúlt években a 2021-es lakásállomány legnagyobb arányában Szántódon épültek otthonok, ahol a 2017 és 2021 közötti ingatlanok a teljes állomány 30 százalékát jelentették. A második helyen álló Balatonlellén az elmúlt évek megújulási rátája szintén magas, 17 százalékos volt, amit Balatongyörök és Zamárdi követett körülbelül 13 százalékos aránnyal. A megújulási ráta Balatonmárfiafürdőn, Balatonrendesen, Siófokon, Csopakon és Balatonakaliban is meghaladta a 10 százalékot, de nem sokkal maradt el ettől szinttől Balatonszemes sem 9,2 százalékos arányával.





**32. ábra: Az újépítési lakások elhelyezkedése és a lakások fajlagos ára a BKÜ-ben 2022 harmadik negyedévében (Forrás: Eltinga Vidéki Lakáspiari Riport)**

A korábbi évekhez hasonlóan a Balaton jelenleg is nagyon sok fejlesztés van folyamatban, amelyek a következő években készülhetnek el, és jelentősen növelni fogják a lakásállományt. Ezek, ahogy a korábbi években is jellemző volt, főként a Balaton környéki településeken koncentrálódnak, egy-két kivételtől eltekintve, mint Zalacsány és Hévíz vagy Zalaegerszeg és Marcali. Az ELTINGA vidéki újlakás-adatbázisa szerint a 2022 harmadik negyedévében értékesítés alatt álló, legalább 10 lakást tartalmazó projektekben több, mint 3300 lakás található BKÜ településen. A legnagyobb kínálat a társasházi lakásokból Siófokot jellemzi, több mint 1100 lakással messze az első helyen áll a város. A második helyezett Balatonlellén a legalább egy szabad lakással rendelkező projektekben 341 lakás épül, míg a harmadik Balatonszemesen 290 darab (egy nagy lakásszámú projektnél azonban nem volt pontos információ az épülő lakások mennyiségéről). Bár a települések sorában Balatonfüred a legnagyobbak között van, jelenleg oda nagyon kevés fejlesztés koncentrálódik, és a 2022 harmadik negyedévében nem volt értékesítés alatt lévő otthon a minimum 10 lakásos társasházi szegmensben. Az előbb említett projektekben értékesítésre kínált lakások jelentős része már vevőre talált, a szabad lakások száma kevesebb mint 1000 darab volt 2022 szeptemberben.

A Balaton mellett megvásárolható új lakások árszintje országos viszonylatban meglehetősen magasnak számít. Az ELTINGA 2022 harmadik negyedéves vidéki újlakás-adatbázisa alapján a legmagasabb átlagos árszinttel az alsóörsi projektek jellemezhetők, ahol átlagosan 178 millió forintért kínálják az elérhető otthonokat. 13 településen az átlagos kínálati árszint meghaladja a 100 millió forintot a vizsgált szegmensben. A legalacsonyabb átlagos árat Marcaliban és Hévízen találjuk, ahol átlagosan 53-56 millió forintért kínálták szeptemberben az újépítésű lakásokat.

De nem csak az árszintekben mutatkozik jelentős különbség az egyes települések között, a fajlagos árak is nagy szórást mutatnak a Balaton mellett. A legolcsóbbnak számító Zánkán 710 ezer forintot kértek 2022 szeptemberben az új ingatlanokért, a települések jelentős részén azonban már 1 millió forint felett alakultak a szabad lakások fajlagos árai a legalább 10 lakásos projektekben. A legdrágább Tihanyban pedig a 2 millió forintot is átlépte a négyzetméterenként kifizetendő összeg. A Balaton melletti újlakás-árak Budapesttel összehasonlítva is meglehetősen magasnak számítanak, a fővárosban ugyanis az átlagos fajlagos ár nem érte az 1,4 millió forintot 2022 harmadik negyedévében, azonban 13 BKÜ településen meghaladta az átlagos fajlagos ár ezt a szintet.

| Balatoni újlakás-piac főbb jellemzői |                 |                  |                        |                                            |
|--------------------------------------|-----------------|------------------|------------------------|--------------------------------------------|
| Település                            | Projektek száma | Lakások száma    | Átlagos árszint (M Ft) | Átlagos fajlagos ár (M Ft/m <sup>2</sup> ) |
| 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 <sup>7</sup> | 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                                       |
| Balatonmárfiafürdő                   | 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                                       |

**4. táblázat: A balatoni újlakás-piac főbb jellemzői a legalább 10 lakásos, szabad lakással rendelkező projektek alapján 2022q3-ban (Forrás: Eltinga Vidéki Lakáspiari Riport)**

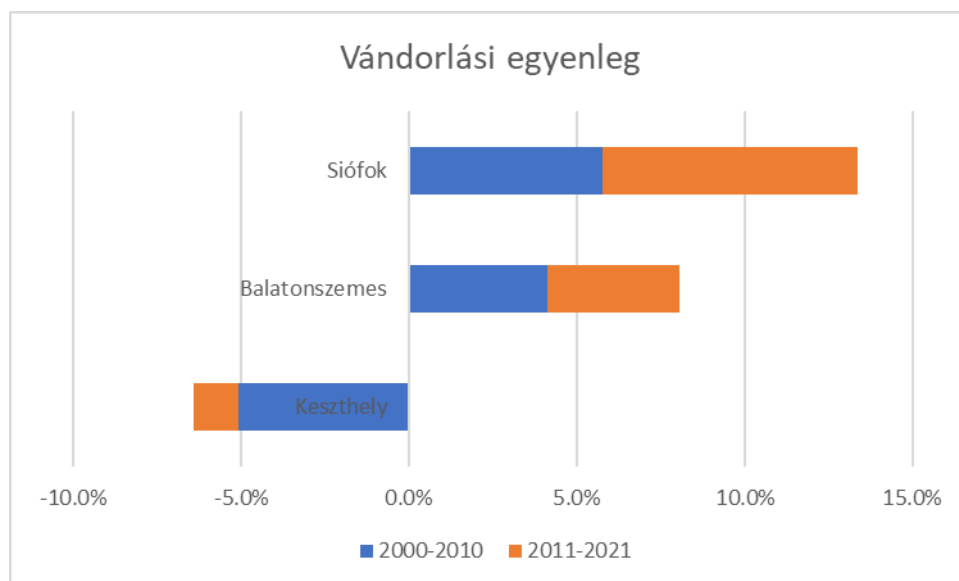
<sup>7</sup> Egy projekt esetén nem volt pontos információ az épülő lakásszámról vonatkozóan



## 4. Kiemelt települések vizsgálata (Siófok, Balatonszemes, Keszthely)

### 4.1 Település adatok

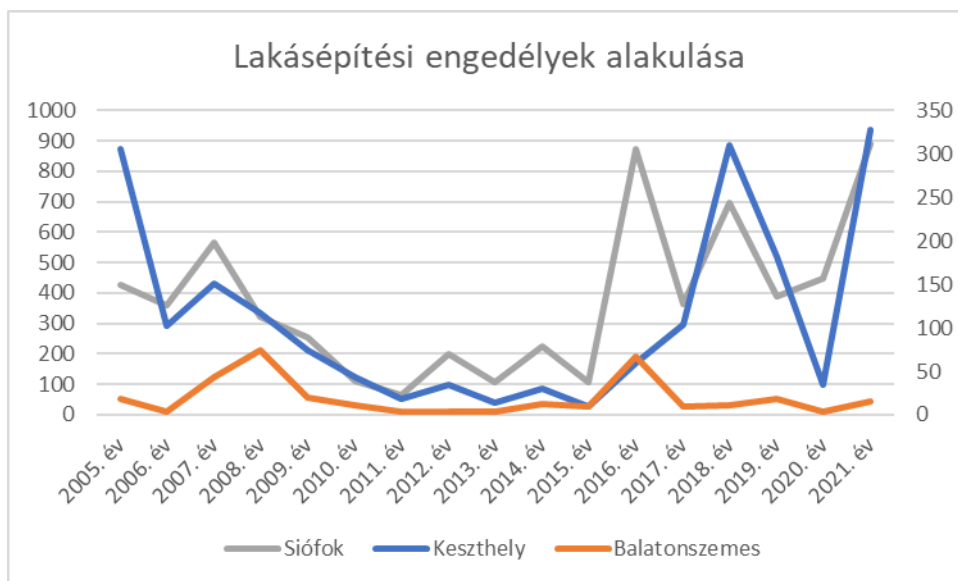
A három település közül Siófok vándorlási egyenlege volt a legmagasabb mind a 2000-2010 közötti (5,8%), mind a 2011-2021 közötti (7,6%) időszakban, ami azt jelenti, hogy aránylag itt nőtt a legjobban a népesség a belső vándorlás következtében. Balatonszemest is pozitív egyenleg jellemezte a két vizsgált időszakban, de valamivel alacsonyabb értékekkel, mint Siófokon. Itt mindkét évtizedben hasonló nagyságú volt a vándorlási arányszám, az első 10 évben 4,1%, a másodikban pedig 3,9%. Keszthelyről az előző két településsel szemben többen vándoroltak el, mint oda, 2000 és 2010 között 5,1 százalékkal, 2011 és 2021 között pedig 1,3 százalékkal csökkent a lakónépesség.



33. ábra: Vándorlási egyenlegek alakulása a 3 városban. Forrás: KSH

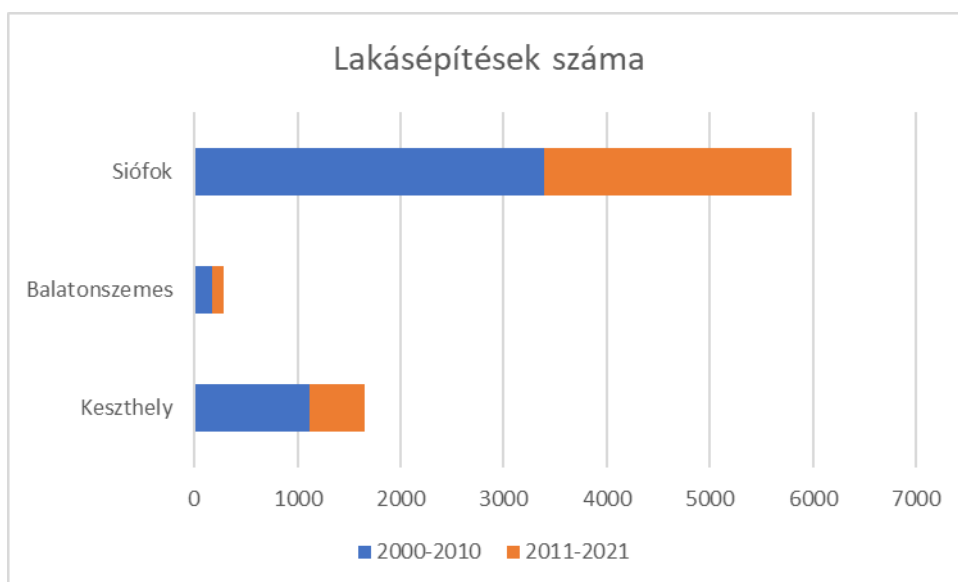
A lakásépítési engedélyek száma különbözőképpen változott a három vizsgált településen 2005 és 2021 között. Siófokon a 2007-es kiugrást (567) követően a válság idején 2015-ig csökkent a kiadott engedélyek száma, csak két olyan év volt, ahol több engedélyt adtak ki, mint a megelőző évben. A leggyengébb év 2011 volt, ahol mindössze 65 lakás kapott építési engedélyt. 2016-ra azonban hatalmas növekedés következett be, a 2015-ös alig több, mint 100 után több, mint nyolcszorosára, 872-re nőtt a lakásépítési engedélyek száma. Azóta sem történt akkora visszaesés, mint ami 2008 és 2015 között volt látható. 2015 után hullámvázis jellemezte a kiadott építési engedélyek számát, 2019 óta azonban növekvő tendenciát mutat, 2021-ben pedig 891 engedélyt adtak ki, ami az elmúlt 15 év legmagasabb értéke Siófokon.

Keszthelyen 2005-ben 306 építési engedélyt adtak ki, innentől kezdve 2015-ig folyamatos csökkenő trend jellemezte az engedélyek számának alakulását, ez egyben a mélypontot is jelentette, ebben az évben csupán 10 lakás kapott engedélyt. A következő három évben jelentősen növekedett a számuk, egészen 310-ig, ami egészen addig az elmúlt évek legmagasabb értéke volt, ennél csak 2021-ben láttunk magasabb számot (310) a 2020-as zuhanás után, amikor mindössze 34 lakásépítési engedélyt adtak ki.



**34. ábra: Lakásépítési engedélyek alakulása a 3 városban. Forrás: KSH**

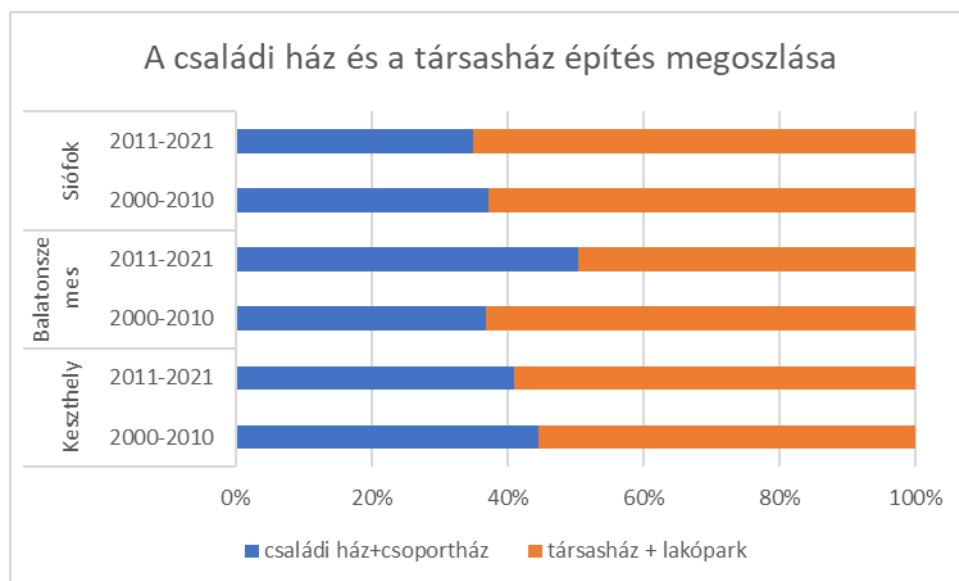
Balatonszemesen a másik két településhez képest sokkal alacsonyabb a kiadott lakásépítési engedélyek száma, ami nem meglepő a település jóval kisebb mérete miatt. A városban 2008-ban volt a legmagasabban az engedélyek száma (74), utána a másik két településhez hasonlóan 2015-ig csökkenés látszódott, ami alatt 2013-ban csupán 3 engedély került kiadásra. 2016-ra itt is számottevő növekedés következett be, ekkor 67 volt a lakásépítési engedélyek száma az előző évi 9 után, majd 2017-ben a két évvel azelőtti szintre, 10-re esett vissza, és azóta is meglehetősen alacsony számok jellemzik a települést. (Érdekes jelenség, hogy bár a lakásépítési engedélyek számában egyelőre nem látszik, a település jelentős fejlesztéseknek ad otthont, amelyek ezek szerint vagy még nem kaptak engedélyt és tervasztalról hirdetik a lakásokat, vagy az idei évben készülhettek el az engedélyeztetéssel.)



**35. ábra: Lakásépítések számának alakulása a 3 városban. Forrás: KSH**

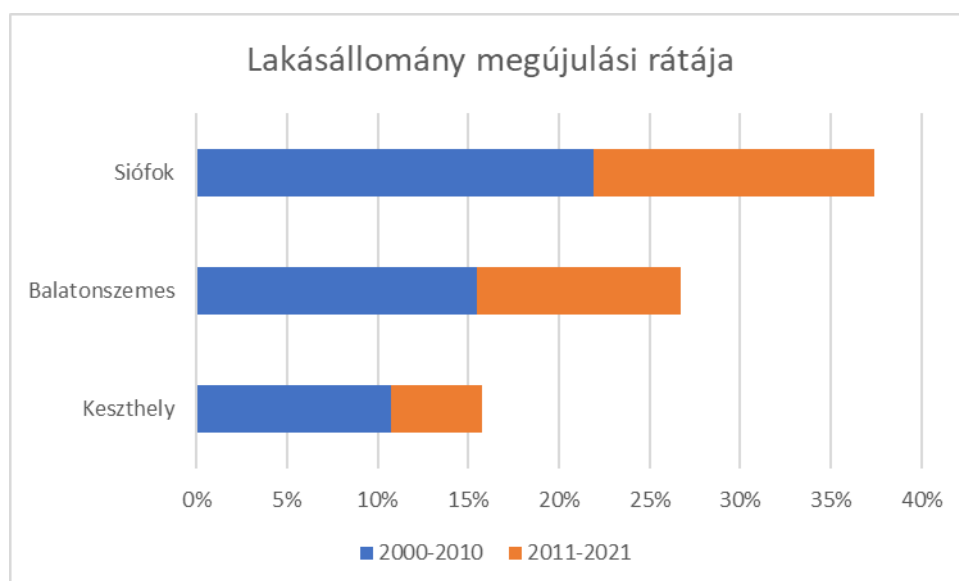
A lakásépítések száma messze Siófokon volt a legmagasabb mind 2000 és 2010, mind 2011 és 2021 között. Az első időszakban 3391 új lakás épült a településen, a következő 10 évben pedig további 2404.

Keszthelyen eközben 1119, illetve 529 új lakást adtak át, összesen kevesebb, mint harmadannyit, mint Siófokon. Balatonszemesen, méretéből adódóan ennél is sokkal kevesebb lakás épült, a 2000-rel kezdődő évtizedben 168, a következő 10 évben pedig 122.



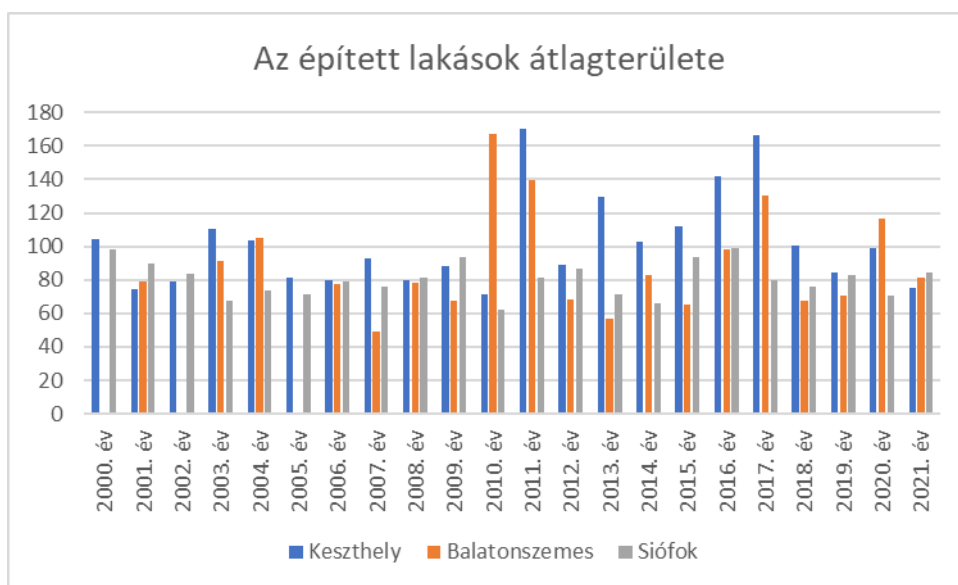
**36. ábra: Épített lakások megoszlása az épület típusa szerint a 3 városban. Forrás: KSH**

Az újjépítésű lakások megoszlását tekintve elmondható, hogy arányaiban több társasház és lakópark épül, mint családi ház és csoportház. Siófokon előbbieik aránya mindkét időszakban hasonló, 63, illetve 65 százalék volt. Keszthelyen valamivel alacsonyabb, 55 és 59 százalékos volt a társasházban és lakóparkban épült lakások aránya 2000-2010 és 2011-2021 között. Vagyis mind a két helyszínen növekedett a lakások részesedése az új ingatlanok körében. Balatonszemesen ugyanakkor ennek ellenkezője volt megfigyelhető, míg az első vizsgált évtizedben társasházakban és lakóparkokban épült több lakás (63%), a 2010 utáni 10 évben kiegyenlítődték az arányok, és családi házból, illetve csoportházakból is ugyanannyi készült el.



**37. ábra: A lakásállomány megújulási rátája a 3 városban. Forrás: KSH**

A lakásállomány megújulási rátája szintén Siófokon volt a legmagasabb mindkét időszakban. 2000 és 2010 között a 2021-es lakásállomány 21,9 százalékának megfelelő mennyiségű új lakás épült, ugyanez az arány 2011 és 2021 között 15,5 százalék volt. Balatonszemesen valamennyivel alacsonyabb volt mind a két évtizedre jellemző lakásállomány megújulási ráta, az elsőben 15,5 százalék, míg a másodikban 11,2 százalék. Mindkét településnél alacsonyabb arányszámok jellemezték Keszthelyt a két vizsgált időszakban. A 2000-rel kezdődő évtizedben itt a 2021-es lakásállomány 10,7 százaléka készült el, 2011 és 2021 között azonban csupán az 5,1 százaléka. Általánosságban elmondható, hogy mindhárom településen arányaiban több új építésű lakás épült 2000 és 2010 között, mind az utána következő 10 évben. Ugyanakkor míg Siófokon a teljes, 20 éves időszak alatt a 2021-es lakásállomány több, mint 37 százaléka épült, Keszthelyen ez az érték kevesebb, mint feleakkora, 16 százalék.



**38. ábra: Az épített lakások átlagos alapterületének alakulása a 3 városban. Forrás: KSH**

Évről évre Siófokon a legkevésbé változó az újonnan épített lakások átlagos alapterülete, a legalacsonyabb érték 62 volt 2010-ben, míg a legmagasabb 99, 2016-ban. Ez feltehetően annak köszönhető, hogy Siófokon épül a legtöbb lakás a három települést figyelembe véve, így például egy nagy alapterületű, luxus apartmanokból álló projekt súlya kisebb, mint Balatonszemesen, ahol eleve sokkal alacsonyabb az újépítések száma. Ennek megfelelően Balatonszemesen a legalacsonyabb éves átlag 49, a legmagasabb pedig 167 volt, és itt történnek a legnagyobb változások is évente, például 2009-ben az újépítésű lakások átlagos alapterülete 68 négyzetméter volt, egy évvel később pedig a már előbb is említett 167 négyzetméterre nőtt, ami valószínűleg egy nagyobb fejlesztésnek tulajdonítható. Keszthelyen az újépítésű lakások átlagos mérete kevésbé változó, mint Balatonszemesen, de a siófokinál nagyobb kiugrások jellemzik. A településen 2010-ben volt a legalacsonyabb a lakások átlagos alapterülete, 71 négyzetméter, az utána következő évben pedig rendkívül magas, ekkor ugyanis átlagosan 171 négyzetméteres lakások épültek.

Összességében a 2006-2008 közötti időszakhoz képest nagyobb lakások épültek mind a három településen 2018-2021 között.

## 4.2 Fejlesztések

### 4.2.1 Siófok

Ahogy a korábbiakban már bemutatuk a legtöbb új lakás, értékesítés alatt álló 10 lakásos projektekben Siófokhoz köthető, számuk több mint 1100. A lakások egy része már befejezett beruházásban található, de az otthonok jelentős része csak 2023-2024-ben készülhet el. A 2023-ban átadásra kerülő fejlesztésekben összesen több mint 540 lakás épül, a 2024-es várható befejezéssel rendelkezőkben pedig 227.

A lakások közül már sok gazdára talált, bár még így is 500 körül mozog a szabad, vagyis megvásárolható otthonok mennyisége a városban. Ezek jelentős része 2023-2024-ben készülhet el, a 2024-es átadási dátummal rendelkező projektek lakásainak jelentős része vár még vevőre, esetükben a legalacsonyabb az értékesítettség.

| Siófok                     |                            |                |            |                         |                |                                    |
|----------------------------|----------------------------|----------------|------------|-------------------------|----------------|------------------------------------|
| Projekt neve               | Cím                        | Várható átadás | Lakás-szám | Becsült értékesítettség | Árszint (M Ft) | Fajlagos ár (M Ft/m <sup>2</sup> ) |
| Allegró                    | Ezüspart                   | 2023q3         | 53         | NA                      | 309            | 2,22                               |
| Arany Apartmanok           | Beszédes József sétány     | befejezett     | 10         | 80%                     | 132            | 1,89                               |
| Coral Homes                | Beszédes József sétány 71. | befejezett     | 65         | 98%                     | 224            | 1,47                               |
| Dingi Apartmanok           | Liszt Ferenc sétány 2-10   | 2023q3         | 71         | 25%                     | 122            | 1,78                               |
| Dragon Társasház           | Liszt Ferenc sétány 16.    | 2024q2         | 100        | 23%                     | 125            | 1,82                               |
| Erkel Ferenc utca 4b       | Erkel Ferenc u. 4/B        | befejezett     | 83         | 99%                     | 94             | 1,36                               |
| Fregatt Társasház          | Liszt Ferenc sétány 2-10   | 2023q2         | 100        | 84%                     | 112            | 1,50                               |
| Galerius Panoráma Wellness | Szent László u. 183.       | 2023q4         | 140        | 36%                     | 81             | 1,64                               |
| Karma Garden               | Molnár István u.           | 2023q4         | 32         | NA                      | 119            | 1,26                               |
| Lido Ház Lakópark          | Vámház u. 13.              | 2023q2         | 16         | 31%                     | 63             | 1,12                               |
| Napóra Apartments Siófok   | Akácfa u. 2.               | befejezett     | 34         | 97%                     | 140            | 1                                  |
| Panoráma Part Siófok       | Erkel Ferenc u.            | befejezett     | 148        | 99%                     | NA             | NA                                 |
| PS Residence               | Petőfi sétány 21.          | 2022q4         | 23         | 65%                     | 116            | 1,96                               |
| Silverbay Residence        | Deák Ferenc sétány 8.      | 2024q4         | 69         | NA                      | 85             | 1,64                               |
| Villa Park I.              | Liszt Ferenc Sétány 14     | 2022q4         | 26         | 92%                     | 254            | 1,89                               |

|                              |                           |        |    |     |     |      |
|------------------------------|---------------------------|--------|----|-----|-----|------|
| <b>Villa Park II-III.</b>    | Liszt Ferenc<br>Sétány 14 | 2024q3 | 58 | 19% | 148 | 1,57 |
| <b>Wave<br/>Lakópark</b>     | Beszédes József<br>sétány | 2023q2 | 67 | 58% | 104 | 1,63 |
| <b>Wave<br/>Lakópark II.</b> | Beszédes József<br>sétány | 2023q3 | 62 | 52% | 100 | 1,62 |

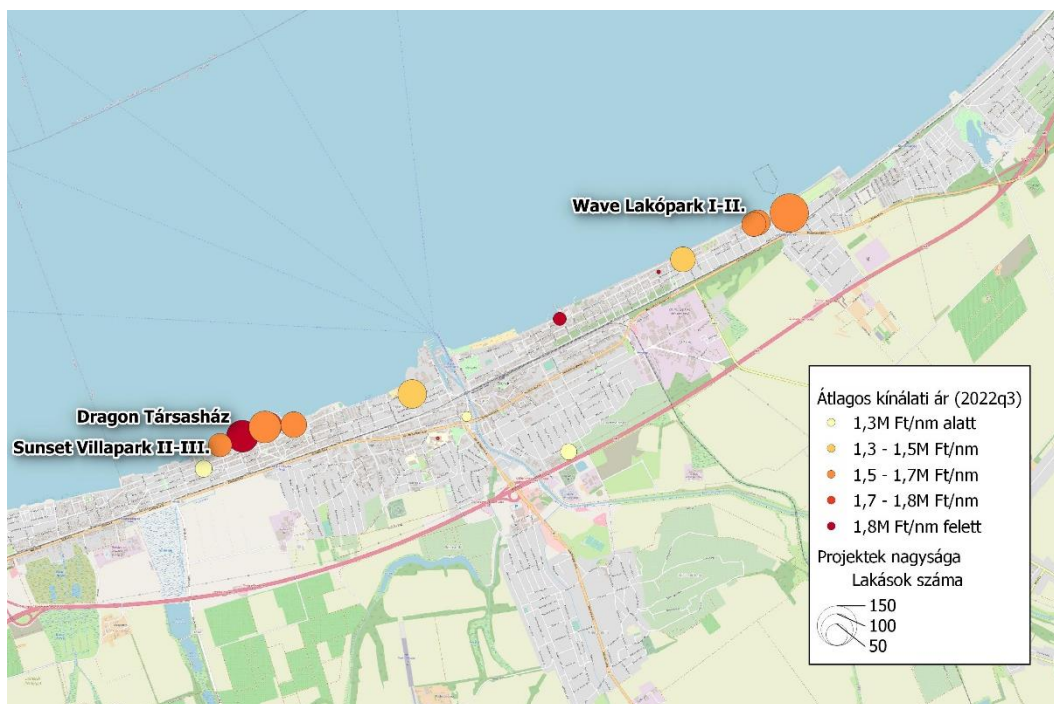
**5. táblázat: Legalább 10 lakásos, értékesítés alatt lévő újlakás projektek 2022q3-ban Siófokon.**

**Forrás: Eltinga Vidéki Lakáspiaci Riport**

Siófokon a még értékesítés alatt álló projektek között a legnagyobb beruházás a 148 lakásos Panoráma Part Siófok, a már elkészült beruházásban azonban már alig található szabad lakás. Az utána következő Galerius Panoráma Wellness 140 lakását 2023 végén adhatják át, a 100 lakásos Fregatt Társasház átadása is 2023-ra várható, míg a Dragon Társasház már 2024-es átadási céldátummal rendelkezik. A városban 50 és 100 lakásos beruházásból is sok van, összesen 8 darab, míg 50 lakás alatti projektből csupán 6 darab, ami az összes fejlesztés harmadát jelenti.

Az átlagos újlakás árszintek 2022 harmadik negyedében az Allegró elnevezésű beruházásban voltak a legnagyobbak, ahol átlagosan 309 millió forintot kellett fizetni az otthonokért. A második legdrágább projekt a Villa Park I. (254 millió Ft), míg a harmadik helyen álló Coral Homes-ban 224 millió forintért kínálták átlagosan az új lakásokat. Összességében elmondható, hogy az átlagos árszintek a város összes projektjében magasaknak számítanak, mindössze 4 olyan található, ahol az átlagos árszint 100 millió forint alatti. A legolcsóbbnak számító Lido Ház Lakóparkban átlagosan 63 millió forintért kínálták az otthonokat.

Siófokon a hirdetett új lakóingatlan projektek mindegyikében elérték az átlagos fajlagos árak az 1 millió forintot. A legalacsonyabb négyzetméterárat a Napóra Apartments Siófok esetében kell a vevőknek fizetni, a második Lido Ház Lakóparkban már átlagosan 1,12 millió forintos négyzetméteráron lehet lakáshoz jutni. A budapesti átlagos fajlagos árszint alá még egy beruházás, a Karma Garden fért be. A legdrágább beruházásban, az Allegróban 2 millió forint feletti négyzetméterárral kell számolniuk a vevőknek, de ezt a szintet közelítették a fajlagos árak a PS Residence esetében is, és közel 1,9 millió forintot kellett fizetni a Villa Park I.-ben és az Arany Apartmanok esetében is.



**39. ábra: Újépítésű projektek nagysága és átlagos kínálati ára Siófokon 2022 3. negyedévében.**  
**Forrás: Eltinga Vidéki Lakáspiari Riport**

Siófokon a fejlesztések jelentős része a parkozeli helyszínekre koncentrálódik, vagy ha nem is közvetlen a part mentén található, akkor a Balatontól sétatávolságra lévő utcában. Alig akad csak egy-két olyan fejlesztés, amely a város Balatontól távolabbi lokációiban épül, ezek pedig jellemzően kisebb beruházások. A legdrágábban kínált lakások a parthoz közel helyezkednek el, míg a parttól távolabb alacsonyabbak a négyzetméterárak. De a lokáció prémiumán kívül a magas kínálati árakat a jobb minőségű műszaki tartalom, valamint egyes szolgáltatások (pl. lakók által használható wellness-részleg) is okozhatják.

#### 4.2.3 Keszthely

Keszthelyen Siófokhoz képest kevesebb lakás épül jelenleg a legalább 10 lakásos fejlesztésekben, számuk nem éri el a 250-et. Akadnak közöttük kisebb projektek, mint a 18 lakásos Phoenix Garden Lakópark, de a kínálat jelentős részét két nagyobb projekt különböző ütemei jelentik. A parton épülő Royal Homes Lakóparkban már a IV. és V. ütem lakásai elérhetőek, míg a Keszthely Bay Resort nemrégiben indította el az első ütemét. A szabad lakások száma a városban valamivel 130 alatt mozog, legtöbbjük 2024-ben készülhet el, de még 2023-as átadású otthonok vásárlására is van lehetőség.

Az átlagos árszintek 2022 harmadik negyedévében minden projekt esetében meghaladták a 100 millió forintot. 128-129 millió forintot kértek átlagosan az új lakásokért a Royal Homes két elérhető ütemében, valamint a Keszthely Bay Resortban is. A legolcsóbbnak a Phoenix Garden Lakópark számított, 101 millió forintos árszintjével.

A városban a fajlagos árak nagyon magasak alakultak minden projekt esetében, messze meghaladták a budapesti átlagot. A legolcsóbb Keszthely Bay Resort esetében is 1,47 millió forintot kértek négyzetméterenként, míg a legdrágábbnak a Royal Homes Lakópark V. üteme bizonyult (1,84 millió Ft/nm).



| Projekt neve             | Cím                     | Várható átadás | Lakás-szám | Becsült értékesítettség | Árszint (M Ft) | Fajlagos ár (M Ft/m <sup>2</sup> ) |
|--------------------------|-------------------------|----------------|------------|-------------------------|----------------|------------------------------------|
| Helikon Terasz           | Csárda u.               | 2023q1         | 70         | 31%                     | 109            | 1,66                               |
| Keszthely Bay Resort I.  | Festetics György u. 42. | 2024q1         | 42         | 36%                     | 128            | 1,47                               |
| Phoenix Garden Lakópark  | Vitorlás sétány         | 2022q4         | 18         | 11%                     | 101            | 1,61                               |
| Royal Homes Lakópark IV. | Vitorlás sétány 8.      | 2022q4         | 56         | 96%                     | 129            | 1,70                               |
| Royal Homes Lakópark V.  | Vitorlás sétány 10.     | 2024q3         | 57         | 42%                     | 128            | 1,84                               |

**6. táblázat: Legalább 10 lakásos, értékesítés alatt lévő újlakás projektek 2022q3-ban Keszthelyen.**

**Forrás: Eltinga Vidéki Lakáspiaci Riport**

Siófokhoz hasonlóan Keszthelyen is partközelségben koncentrálódnak a fejlesztések, vagy közvetlenül a parton találhatóak. A legdrágább Royal Homes közvetlenül a vízparton helyezkedik el, a lokációs prémium a magasabb fajlagos árakban is jól megmutatkozik. Szintén látható némi különbség a vitorlaskikötő melletti helyszínen és a Helikon strand melletti területen épülő projektek árazásában.



**40. ábra: Újépítésű projektek nagysága és átlagos kínálati ára Keszthelyen 2022 3. negyedévében.**  
**Forrás: Eltinga Vidéki Lakáspiaci Riport**

#### 4.2.3 Balatonszemes

Balatonszemes a település méretéhez képest jelentős építkezések színtere lehet a következő években. Több nagyobb projekt is értékesítés alatt áll, mint a Szemesbay Resort (153 lakás), vagy a III. üteménél tartó Szemespart (85 db). Szintén egy nagyobb lakásszámú fejlesztés lesz az előértékesítés alatt álló Resort Club Szemes, amelynek pontos lakásszáma egyelőre nem ismert. A fejlesztéseket nemrégiben kezdték el értékesíteni, így többségében vannak a 2024-es átadási dátummal rendelkezők, a Resort Club Szemes várható átadása viszont már 2025-ben esedékes. A többi településsel összehasonlítva az itt épülő projektek értékesítettsége alacsony, mivel a nagyobb projektek lakásainak árusítása és munkálatai csak mostanában kezdődtek el.

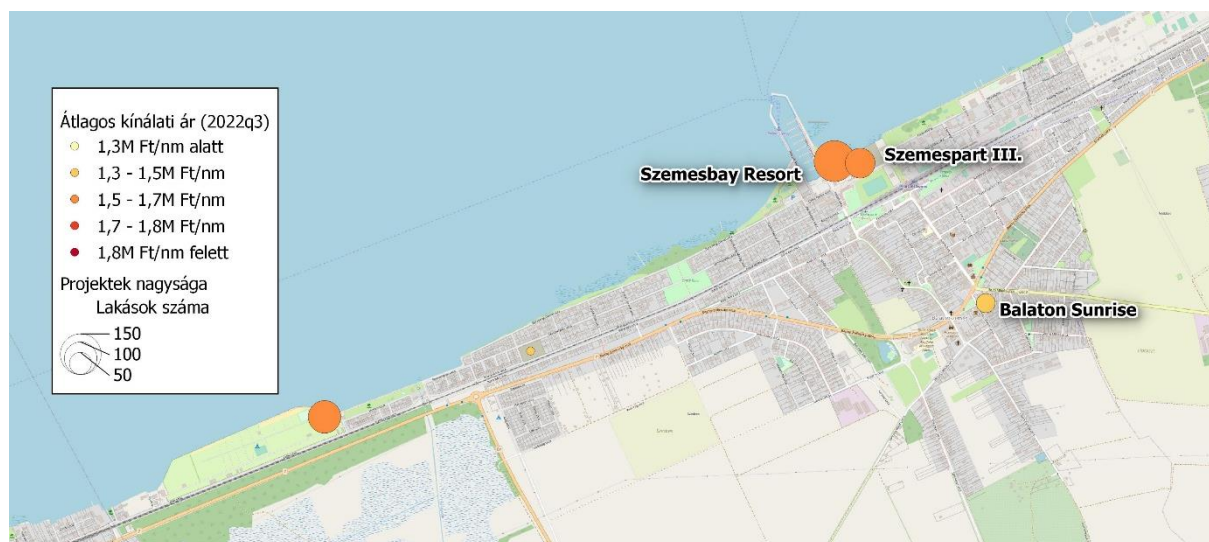
Az árak ezen a relatíve kicsi településen is magasak: az átlagos kínálati árszintek 84 és 322 millió forint között mozognak. A legalacsonyabb áron jelenleg a Resort Club Szemesben lehet vásárolni, itt ugyanis több kisebb lakást hirdetett meg az előértékesítés során a fejlesztő. A legmagasabb átlagos árszint pedig a Zöld Park 100 beruházást jellemezte a településen, ahol villaházak vásárlására van lehetőség a Balatontól 80 méterre.

Balatonszemesen a fajlagos árak a 10 lakásos, szabad otthonnal rendelkező beruházások a Zöld Park 100 kivételével meghaladták a Budapesten jellemző átlagos újlakás-négyzetméterárat, és 1,32-1,63 millió forint között mozogtak. A település 5 projektje közül 3-at is azonos fajlagos árak jellemeztek, így a Resort Club Szemesben, a Szemesbay Resortban és a Szemespart III.-ban is 1,63 millió forintos összeget kellett adni átlagosan négyzetméterenként a szabad lakásokért.

| Balatonszemes      |                    |                |            |                          |                |                                    |
|--------------------|--------------------|----------------|------------|--------------------------|----------------|------------------------------------|
| Projekt neve       | Cím                | Várható átadás | Lakás-szám | Becsült értékesíthettség | Árszint (M Ft) | Fajlagos ár (M Ft/m <sup>2</sup> ) |
| Balaton Sunrise    | Rákóczi Ferenc u.  | 2024q4         | 39         | 3%                       | 90             | 1,42                               |
| Resort Club Szemes | Vadvirág kemping   | 2025q2         | NA         | NA                       | 84             | 1,63                               |
| Szemesbay Resort   | Kikötő u. 1.       | 2024q4         | 153        | 20%                      | 109            | 1,63                               |
| Szemespart III.    | Ady Endre u. 6     | 2024q3         | 85         | 8%                       | 122            | 1,63                               |
| Zöld Park 100      | Semmelweis út 100. | 2023q4         | 13         | 31%                      | 322            | 1,32                               |

7. táblázat: Legalább 10 lakásos, értékesítés alatt lévő újlakás projektek 2022q3-ban Balatonszemesen.  
Forrás: Eltinga Vidéki Lakáspiari Riport

A fejlesztések Balatonszemes esetében is többségében a part környezetére koncentrálnak, kivételt a Balaton Sunrise jelent, melynek árai az egyik legalacsonyabbak a településen. Szintén nem közvetlen parti elhelyezkedésű, a Zöld Park 100, ahol az átlagos négyzetméterárak a legalacsonyabbak. De a Balaton Sunrise-hoz képest a különbség inkább azzal magyarázható, hogy ebben a fejlesztésben nagy alapterületű ingatlanok épülnek, amelyek a kisebb lakásokhoz képest mindig alacsonyabb fajlagos áron kerülnek értékesítésre.



41. ábra: Újépítésű projektek nagysága és átlagos kínálati ára Balatonszemesen 2022 3. negyedévében. Forrás: Eltinga Vidéki Lakáspiari Riport

#### 4.3 Településenként 3 kiemelt fejlesztés részletes vizsgálata

A Balaton mentén nagy léptékben haladó beépítést kis léptékben is érdemes megismerni. Az országos sajtót megjáró beépítésekben - a tihanyi kastélyszállótól a Balatonmáriafürdőre tervezett Balaton

Coaston<sup>8</sup> keresztül a Zamárdi és Szántód közti hotelfelesztésig<sup>9</sup> - közös a fejlesztések helyben érzékelhető nagysága. A beépítetlen, gyakran zöldfelület helyén több emeletes építmények készülnek megváltoztatni a tájképet. Teljes kihasználtság esetén az új ingatlanok jelentős használói lesznek a helyi infrastruktúrának: a csatorna és vízvezeték rendszernek, az elektromos rendszernek, a közutaknak. És a mérleg másik serpenyőjébe vajmi kevés kerül. Az új építmények gyakran nem átjárhatók a köz számára, a települési kínálatot gazdagító boltok, szolgáltatások éppen ezért már a tervek szintjén sem jelennek meg. Ilyen körülmények között nem csoda, ha a helyiek még a part közös használatának lehetőségét is féltik, mint a balatonvilágosi Club Aliga átépítése vagy éppen a keszthelyi Zala kemping esetén.

Az alábbiakban három település nagyobb fejlesztéseit mutatjuk be ezt a helyzetképet. Ezek az ingatlanfejlesztések a nagyobbak közé tartoznak, és jellemzőek rájuk a zárt területek, a csak a lakók számára kínált szolgáltatások. Kisebb projektek esetén mérethatékonysági okok miatt még kevésbé valószínű, hogy közfejlesztések kapcsolódnak hozzájuk. Az energetikai korszerűség jellemző rájuk, de különböző megoldásokkal valósulnak meg: napenergiát hasznosító rendszer és gázkazán is megjelenik bennük. A korszerű technológiai megoldások és az egyedi helyszínek országos szinten kiemelkedő árszinteket eredményeznek. Még az apartmanként hirdetett lakások is alkalmasak tartós életvitelszerű tartózkodásra.

#### 4.3.1 Siófok

##### SunSet Villapark II-III.



42. ábra: A SunSet Villapark látványterve. Forrás: <http://sunset-villapark.hu/>

A SunSet Villapark a siófoki Ezüstparton, a Liszt Ferenc sétányon épül, az építési munkálatokat a Sunset Kft. végzi. A projektet csak egy sétány/bicikliút választja el a víztől. A fejlesztési telken korábban zöldfelület volt megtalálható. Az apartmanok a nyaraló funkció mellett második otthonként egész évben lakásra alkalmasak. A lakások okos otthon rendszerrel ellátva épülnek, mindegyikhez tartoznak teraszok, a társasház tetején pedig exkluzív panorámás tetőteraszok kerülnek kialakításra. Az apartmanok hűtése-fűtése VRF inverteres levegő-levegő hőszivattyús rendszerrel valósul meg. A

<sup>8</sup> <https://telex.hu/belfold/2022/08/06/tiltakozasok-ellenere-nagy-esellyel-megepul-a-balaton-parti-lakokomplexum>

<sup>9</sup> <https://index.hu/belfold/2021/10/18/balaton-zamardi-ingatlanfejleszt-es-beruhazas-lakossagi-tiltakozas/>



fejlesztés összesen 4 épületből és 84 apartmanból áll, ebből az első ütemben épül a kétemeletes, 13 lakásból álló A és B épület, amely várhatóan 2022 év végére készül el, a második és harmadik ütem keretein belül pedig a C és D épületek kerülnek kivitelezésre, melyek szintén kétemeletesek, de épületenként 29 lakásból állnak. Az épületek között parkosított terület kap helyet, ez azonban a köztől teljesen elzárt formában üzemel majd, kerítéssel elválasztva. A földszinten is lakófunkciók kapnak helyet, a projekt egyéb szolgáltatást nem kínál a lakók számára, illetve a környék számára sem. A munkálatok várhatóan 2024 harmadik negyedévében fejeződnek be.

Mind a C, mind a D épület földszinti és 1. emeleti lakásai 64 vagy 66 négyzetmétereseek, a második emeleten pedig leginkább 120 négyzetméter körüli az otthonok alapterülete, de 60 és 139 négyzetméter között többféle méretű lakás kerül kialakításra. Az apartmanok jellemzően 2+1 szobásak (83%), de a 2. emeleten előfordulnak 3+1 szobás (17%) lakások is. A szabad lakások átlagos árszintje 148 millió forint, amely meghaladja a Siófokra jellemző átlagos árszintet, amely 125 millió forint. Az apartmanok átlagos fajlagos ára 1,58 millió forint, ez az árszinttel szemben alatta marad a települési átlagnak (1,7 millió Ft/nm). 100 millió forint alatti lakást nem találunk, a legdrágább apartman ára pedig meghaladja a 300 millió forintot. 2022 harmadik negyedévéig a lakások 19 százalékát értékesítették.

#### **Dragon Társasház**



**43. ábra: A Dragon Társasház látványterve. Forrás: <https://almainyaraloja.hu/dragon/>**

A Dragon Társasház fejlesztője az Aranypart Ingatlanfejlesztő Alap, a társasház pedig Siófokon, a Liszt Ferenc sétányon épül. A telken régebben egy üdülő kapott helyet, ami később lebontásra került. A befejezés várható negyedéve 2024 második három hónapjára tehető. A projekt panorámás, közvetlen vízparti épületében 100 lakás épül. A Dragon Társasház második otthonként hirdeti lakásait. Az ötemeletes épület tetején exkluzív panorámás grill- és napozó terasz kerül kialakításra, illetve mindegyik lakás külön-külön rendelkezik fog kisebb teraszokkal. A lakópark területére csak egyedi azonosítást követően lehet belépni, így az a lakóközösségen kívüliek számára nem elérhető, az épülő gyermekjátszóteret és medencét a tulajdonosok használhatják. A fejlesztés előtti partszakaszon egy szabadstrand található, amit a továbbiakban is bárki szabadon látogathat.

A lakások átlagos alapterülete 60 négyzetméter, de 47 és 116 négyzetméter között változnak az otthonok méretei. Két lakásméret gyakran előfordul az épületben, a 46-48 négyzetméteres, valamint a 61-63 négyzetméteres, ezek a lakások kb. 40-40 százalékát teszik ki. A társasházban 2, 3 és 4 szobás lakások épülnek, melyek közül a 3 szobás a leggyakoribb (47%), utána következnek a 2 szobásak (42%), 4 szobás lakásból (11%) pedig relatíve kevés kerül kialakításra. Az épület fűtését-hűtését központi hőszivattyús hűtő-fűtő rendszer biztosítja, gázt nem vezetnek be az épületbe.

A fejlesztés lakásai átlagosan 125 millió forintba kerülnek, ami megfelel a Siófokon jellemző árszintnek, a lakások átlagos fajlagos ára azonban 1,82 millió forint, ami a települési átlagot (1,7 millió Ft/nm) meghaladó nagyságú. 2022 harmadik negyedévi adatok alapján eddig a lakások 23 százaléka került értékesítésre.

#### **Wave Lakópark I. és II.**



**44. ábra: A Wave lakópark látványterve. Forrás: <https://coralhomes.hu/lakopark/wave-lakopark>**

A Wave (by Coral) luxus lakópark Siófokon épül az Aranyparton, a Beszédes József sétányon. Évekkel ezelőtt a telken egyszintes épületek voltak megtalálhatóak, közöttük egy abc és egy étterem. A kivitelezést a PORTÉP Kft. folytatja le, a két ütemből álló projekt első üteme várhatóan 2023 második, míg a második üteme a harmadik negyedévében kerül átadásra. A fejlesztés két ötszintes épületből áll, az elsőben 67, a másodikban 62 lakás kerül kialakításra, okos otthon megoldásokkal gazdagítva. Az épület padlófűtéses, ötrétegű csővel, a használati meleg vizet gázkazán biztosítja. A lakások szinte mindegyikéhez tartozik terasz, az épületekhez pedig 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 azonban szabadon látogatható marad. A projekt nem kínál egyéb szolgáltatást sem a lakók, sem a köz számára.

Az ingatlanok átlagos alapterülete 60 négyzetméter körüli, de 35 és 150 négyzetméter közötti lakások épülnek. A fejlesztés első ütemében 1-4 szobás lakásokat találunk, melyek fele háromszobás, további 36 százaléka pedig kétszobás. Az egy-és négyszobás lakások csupán a lakásmix 15 százalékát teszik ki,

melyből az utóbbiak aránya pár százalék. A második ütemben a háromszobás lakások dominálnak, a lakások több, mint fele ilyen, míg a kétszobás lakások aránya 32 százalék, és csak az ingatlanok 16 százaléka egyszobás. Az első ütem még elérhető lakásai átlagosan 104, a másodiké pedig 100 millió forintba kerülnek, amely a Siófoki átlag alatti, a fajlagos árak azonban szinte megegyeznek azzal. Mindkét ütem esetén kb. 1,63 millió forintba kerül a lakások négyzetmétere, ami a települési átlaghoz (1,7 millió Ft/nm) közeli. Az első ütemben a lakások 58 (64), míg a másodikban 52 (63) százalékát értékesítették eddig.

#### 4.3.2 Keszthely

##### Helikon Terasz



45. ábra: A Helikon Terasz látványterve. Forrás: <https://helikonterasz.hu/>

A Helikon terasz társasház Keszthelyen, az Entz Géza sétányon kapott helyet, egy korábban beépítetlen területen. Az NGCS Residence Kft. által kivitelezett projekt több ütemen keresztül, 5 épülettel épül, melyekben egyenként 14 lakás kerül kialakításra. Az első ütem várható átadása 2023 első negyedévére tehető. A projekt alapvetően otthonokat kínál, amelyek nyaralóként is jól funkcionálnak. Az épületek teljesítik a 7/2006. TNM rendelet közel nulla energiaigényű épületekre vonatkozó követelményeit. A lakások fűtése és hűtése a folyamatos tartózkodásra szolgáló helyiségekben mennyezeti fűtő és hűtő rendszerrel valósul meg. A szükséges hőenergiát egy Mitsubishi levegő-víz hőszivattyú alkalmazásával állítják elő. A fejlesztés előtti partszakasz továbbra is a köz számára látogatható marad, a lakópark területe azonban zárt rendszerben fog működni, a felkínált szolgáltatások csak az ott lakóknak lesznek elérhetőek.

A fejlesztés lakásainak alapterületei egy nagyobb lakást leszámítva 40 és 60 négyzetméter között változnak, és a legtöbbhez 10 és 20 négyzetméter közötti terasz tartozik, csak a 4. emeleten találhatóak ennél jóval nagyobb teraszok is. Az első ütemben épülő három épületre elérhető adatok szerint a lakások több, mint fele (56%) háromszobás, és egy négyszobás lakás kivételével az összes többi 2 szobával kerül kialakításra. A lakások átlagosan 109 millió forintban kerülnek, ami alig alacsonyabb, mint a települési átlag (119 millió forint), a négyzetméterre vetített ár viszont megegyezik a



Keszthelyen jellemzővel (1,7 millió Ft/nm). A lakások 31 százaléka került értékesítésre 2022 harmadik negyedévéig.

#### **Keszthely Bay Resort I. ütem**

A Keszthely Bay Resort Keszthelyen, a Festetics út, Csárda utca, Napsugár utca által határolt tömb északi részén helyezkedik el, amely 1 perc sétára található a parttól. A fejlesztés egy korábban beépítetlen területen valósul meg. A kivitelezési munkálatokat a KBR-Immo Kft. végzi, a befejezés várható negyedéve 2023 harmadik negyedévére tehető. A projekt állandó lakásra, második otthonnak, vagy befektetési célra kínálja a lakásokat. Összesen 6 épület fog épülni, ebből jelenleg az első ütem keretein belül 2 épület értékesítése kezdődött meg, melyek 15, illetve 27 lakásosak. A társasház területén zárt rendszer valósul meg, a környéken élőknek nem nyújt extra szolgáltatásokat. Mivel a fejlesztés nem közvetlenül vízparti, a projekt kivitelezése a partszakaszt nem érinti.



**46. ábra: A Keszthely Bay Resort látványterve. Forrás: <https://kbrimmo.hu/>**

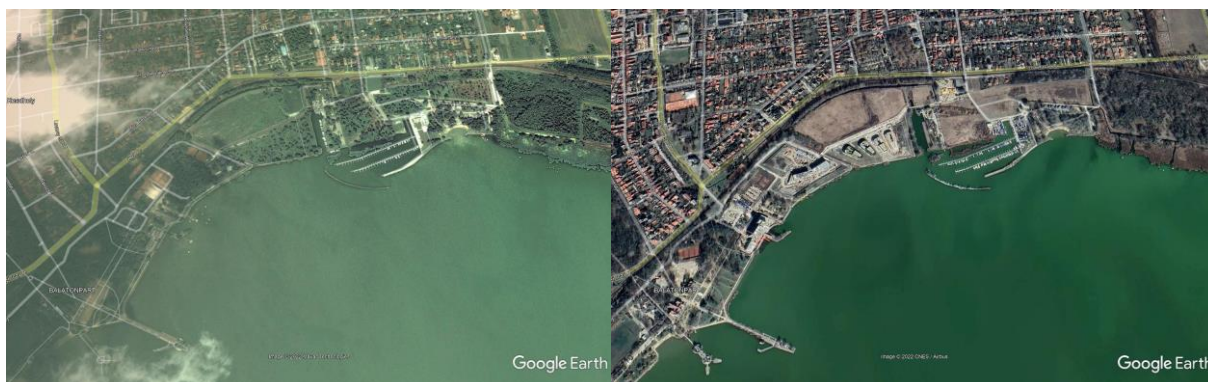
A társasházban 5 lakástípus közül lehet választani, amelyek a kb. 60 négyzetméteres, 10 négyzetméter terasszal rendelkező „comfort” elnevezésű lakástól a penthousokig terjednek, melyek alapterülete kb. 95 négyzetméteres és tartozik hozzá egy 32 vagy 65 négyzetméteres nagyságú terasz. A fűtési rendszer mennyezet hűtés-fűtés rendszerrel készül hőszivattyúval és a kiegészítő gázkazánnal, hőmennyiség mérőkkel. A használati melegvíz elkészítését is a kiegészítő gázkazán szolgáltatja. Mind az öt típusról elmondható, hogy teraszt kínálnak hozzá, ezek nagy része 10-20 négyzetméter közötti. A lakások szobaszáma vegyes, kb. 30-30 százalékos arányban kerülnek kialakításra két-, három-, és négyszobás otthonok. Az ötszobás lakások aránya 10 százalék, stúdió lakások pedig nem találhatóak a kínálatban. Átlagosan 128 millió forintba kerül egy lakás, ez valamivel a keszthelyi átlag (117 millió forint) feletti, a fajlagos árak (1,47 millió Ft/nm) azonban alacsonyabbak a városra jellemzőnél (1,67 millió Ft/nm), amiben szerepet játszhat, hogy a fejlesztés nem közvetlenül a vízparton helyezkedik el. 2022 harmadik negyedévéig a lakások 36 százalékát értékesítették.

## Royal Homes Lakópark IV-V. ütem



47. ábra: A Royal Homes Lakópark látványterve. Forrás: <https://royalhomesexclusive.eu/>

A Royal Homes Lakópark Keszthelyen épül a Vitorlás sétányon, a Royal Homes & Properties Kft. fejlesztésében. A telken az építkezéssel korábbi zöldfelületet számoltak fel. A projekt prémium balatoni nyaralóingatlanokat kínál örökpanorámával befektetési lehetőségként, de elsődleges otthonként is megállják a helyüket. Az épület AA+ energetikai szintet valósít meg. A fűtési és hűtési energiát, valamint a használati melegvízellátást környezetbarát levegő-víz rendszerű hőszivattyú biztosítja, fan-coil fali egység látja el az ingatlanok hűtését. A fűtőegység villamos energia ellátása H tarifás mérőről történik. Az épület közös tereinek teljes energiaellátását napenergia biztosítja. A belső közösségi terek: lift, folyosók, fűtött lépcsők; továbbá a külső épület- és kert világítás, öntözés energia igényét a napelemek által nyert energia teljesen fedezi. A fejlesztés 5 ütemben épül, az értékesítés jelenleg a négyemeletes, 52 lakásos IV. ütemben, és a szintén 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. A IV. ütemet 2022 év végén, míg az V. ütemet 2024 harmadik negyedévében tervezik átadni.



48. ábra: A Royal Homes lakópark és környezetének változása 2006 és 2022 között. Forrás: Google Earth

A IV. és V. ütem lakásai jellemzően 65 négyzetméter körüliek, az emeleti lakásokhoz terasz tartozik, míg a földszinti lakásokhoz saját kert. A szobaszámokat illetően mindkét ütemben a hámszobás lakások dominálnak, a IV. ütemben az otthonok 94 százaléka ilyen formában épül, és az V. ütemben is



négyötöd az arányuk. A IV. ütemben a maradék 6, az V. ütemben pedig a maradék 21 százalék kétszobás lakás. A szabad lakások átlagára mindkét ütemben 128 millió forint körül alakul, ami magasabb, mint a keszthelyi átlagos árszint, ez pedig a fajlagos árakra is jellemző. A IV. ütemben az átlagos fajlagos ár 1,7 millió Ft/nm, míg az V. ütemben ez az érték, 1,84 millió Ft/nm, amelyek közül utóbbi jelentősen magasabb, mint a települési átlag (1,66 millió Ft/nm) . A fejlesztés lakásainak áraiban tükröződhet a közvetlen vízparti fekvésük miatti prémium. Az ütemek becsült értékesítettsége 96, illetve 42 százalékon áll 2022 harmadik negyedévi adatok szerint.

#### 4.3.3 Balatonszemes

##### Balaton Sunrise



49. ábra: A Balaton Sunrise látványterve. Forrás: <https://www.balatonsunrise.hu/>

A Balatonszemesen, a Rákóczi utcában épülő Balaton Sunrise fejlesztője a Royal Homes & Properties Kft., a projekt elsősorban állandó otthonokat kínál. Az építkezés egy beépítetlen területen indul meg. 3 épületben 39 lakás kerül kivitelezésre, ezek mindegyikéhez fog tartozni terasz, a fejlesztés hőszivattyús passzív házként hirdeti magát. A projekt várható átadása 2024 év végére tehető. A fejlesztés területét a látványtervek szerint kerítés veszi körbe, azon játszótér és medence épül, az épületek között közös kert kerül kialakításra. További szolgáltatásokat, illetve a köz számára is elérhető funkciókat a projekt nem kínál. A fejlesztés nem közvetlenül a vízparton épül.

A lakások alapterülete 30 és 100 négyzetméter között változik, de ezek 70 százaléka 60 négyzetméter alatti. Az otthonok döntő többsége, 60 százaléka kétszobás, ezt követik a hámszobás lakások 26 százalékos aránnyal, a maradék 13 százalék pedig egy-, illetve négyszobás. Az projekt lakásai átlagosan 90 millió forintba kerülnek, ami majdnem 30 millió forinttal elmarad a Balatonszemesen jellemző árszinttől, ezzel párhuzamosan pedig a fajlagos árak (1,43 millió Ft/nm) is alacsonyabbak, mint a települési átlag (1,6 millió Ft/nm). Ebben nagy szerepet játszhat, hogy a fejlesztés nem közvetlenül vízparton helyezkedik el. 2022 harmadik negyedévéig a projekt lakásainak 3 százalékát értékesítették.

##### Szemesbay

Balatonszemesen, közvetlenül a kikötő mellett, a vízparton épül a Szemesbay Resort a Kikötő utcában, a Biggeorge Property fejlesztésében. A telek, amely egy korábban beépítetlen zöldfelület volt, a kikötőre néz, amely mellett két szabadstrand fekszik. A projekt a tervek szerint 2 épületben 153 lakást tartalmaz, melyek mindegyikéhez terasz kerül kialakításra, néhány ingatlanhoz pedig privát kert is fog

tartozni. A lakók számára kültéri medence is elérhető lesz, azonban a fejlesztés nem kínál extra szolgáltatásokat a környék számára. A lakások várhatóan 2024 második félévében kerülnek átadásra.



**50. ábra: A Szemesbay Resort látványterve. Forrás: <https://szemesbay.hu/>**

Alapterületüket tekintve a lakások változatosak, 33 és 107 négyzetméter közötti méretek lesznek megtalálhatóak a kínálatban. A teljes lakásmixről bővebb információ nem áll rendelkezésre, de az elérhető típusok alapján egy-, két-, és háromszobás lakások is kialakításra kerülnek. A 6 elérhető lakás alapján átlagosan 109 millió forintos árral lehet számolni, ami alacsonyabb a települési átlagnál (116 millió forint), a fajlagos árak azonban a vízparti elhelyezkedésnek köszönhetően valamivel meghaladják azt (1,6 millió Ft/nm), átlagosan 1,64 millió forintba kerül egy lakás egy négyzetméterére. 2022 harmadik negyedévéig a lakások 20 százaléka került értékesítésre.

### **Szemespart III.**



**51. ábra: A Szemespart III. látványterve. Forrás: <https://szemespart.hu/>**

A Szemespart fejlesztés Balatonszemesen, az Ady Endre utcában található, közvetlenül a vízparton, egy egykori zöldfelület helyén. A projekt három ütemben épül, fejlesztője a B.Szem-es Kft., a befejezés várható ideje 2024 harmadik negyedéve. A projekt vegyesen kínál elsődleges otthonokat, illetve üdülőket. A fejlesztés közelében szabadstrand és a kikötőig vezető sétány található, az előtte lévő partszakasz továbbra is bárki számára látogatható.

A projekt legújabb, III. üteme 60 lakást és 25 üdülőt kínál hőszivattyús hűtés – fűtéssel az érdeklődőknek. A lakások mérete 41 és 107 négyzetméter között változik, míg a nyaralók 36 és 94 négyzetméter közöttiek. A lakások többsége, 57 százaléka háromszobás, harmaduk kétszobás, és csupán 11 százaléka rendelkezik négy vagy öt szobával. Garzonok nem találhatóak a kínálatban. Az ingatlanok mindegyikéhez tartozik terasz, ezek 80 százaléka 35 négyzetméter alatti. A lakások átlagosan 122 millió forintba kerülnek, fajlagos áruk pedig átlagosan 1,64 millió Ft/nm, ezek az értékek a Balatonszemesre jellemző áraknál magasabbak, feltehetően a vízpart közelsége miatt. 2022 harmadik negyedévéig a lakások 8 százaléka került értékesítésre.