

2013/2

OTP
Lakóingatlan
és Telek
Értéktérkép

OTP

Lakóingatlan Értéktérkép 2013/2

Aktuális elemzésünkben az OTP Lakóingatlan Értéktérkép eddigi őszi megjelenéseihez képest újszerű tematikával állunk elő. A féléves forgalmi adatok regionális volumen és ár elemzése helyett a lakóingatlan-forgalom korábban még nem vizsgált területi jellemzőit (lakosság-szám-arányos forgalom, területi forgalmi részesedés, átlagméretek és átlagárak települési jogállás és ingatlantípus szerinti különbségei) mutatjuk be a legfrissebb adatok alapján.

Lakóingatlan-piaci elemzésünk módszertanáról röviden

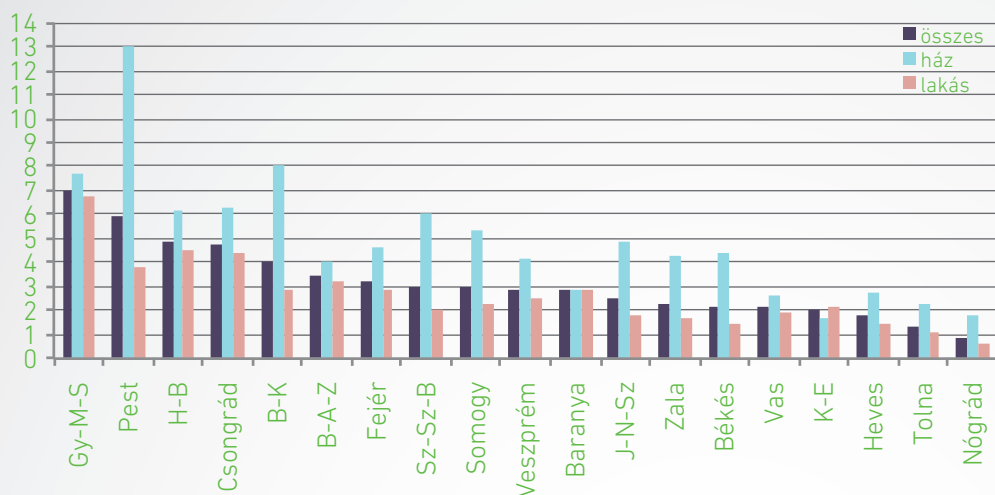
Adataink kizárólag megvalósult lakóingatlan-tranzakciókon alapulnak. Forrásuk a Nemzeti Adó- és Vámhivataltól (NAV, korábban APEH) megvásárolt, és a jogszabályi előírásoknak megfelelően szűrt adatbázis. Budapesten a 160 irányítószám-körzet, míg országosan az idén újonnan kialakított – fővárosi kerületekkel együtt – 198 járás, illetve a 19 megye és 18 megyeszékhely képezték elemzésünk területi alapját. A NAV-adatbázis feldolgozhatóvá tételéhez először több lépcsőben – területi limiteket alkotva, illetve tapasztalati úton – kiszűrtük a hibásan vagy hiányosan rögzített tranzakciókat. A területi átlagárak és átlagméretek képzéséhez szükségesnek tartott esetszám eléréséhez az adathiányos területeken statisztikai adatpótlással egészítettük ki az értéket. Elemzésünkbe csak a teljes (1/1) tulajdoni hányadot érintő adásvételeket vontuk be. Vizsgálati időszakunk az elmúlt bő másfél évet (2012-2013. I. félév, illetve a III. negyedévre eddig beérkezett adatok) öleli fel.

Lakásforgalomban Győr-Moson-Sopron, házadásokban Pest megye az élen

A lakóingatlan-forgalom az elmúlt négy évben 90 ezer tranzakció közelében stagnált, s ebben pozitív irányú elmozdulás – az előzetes évközi adatok alapján – idén sem várható. Tavaly a megyék közül 7-ben nőtt, 12-ben csökkent az adásvételek száma. Budapesten összességében bő 7%-kal, 21 ezer darab fölé nőtt tavaly a tranzakciószám; kerületi szinten nézve 16-ban nőtt a forgalom, míg 7-ben csökkent.

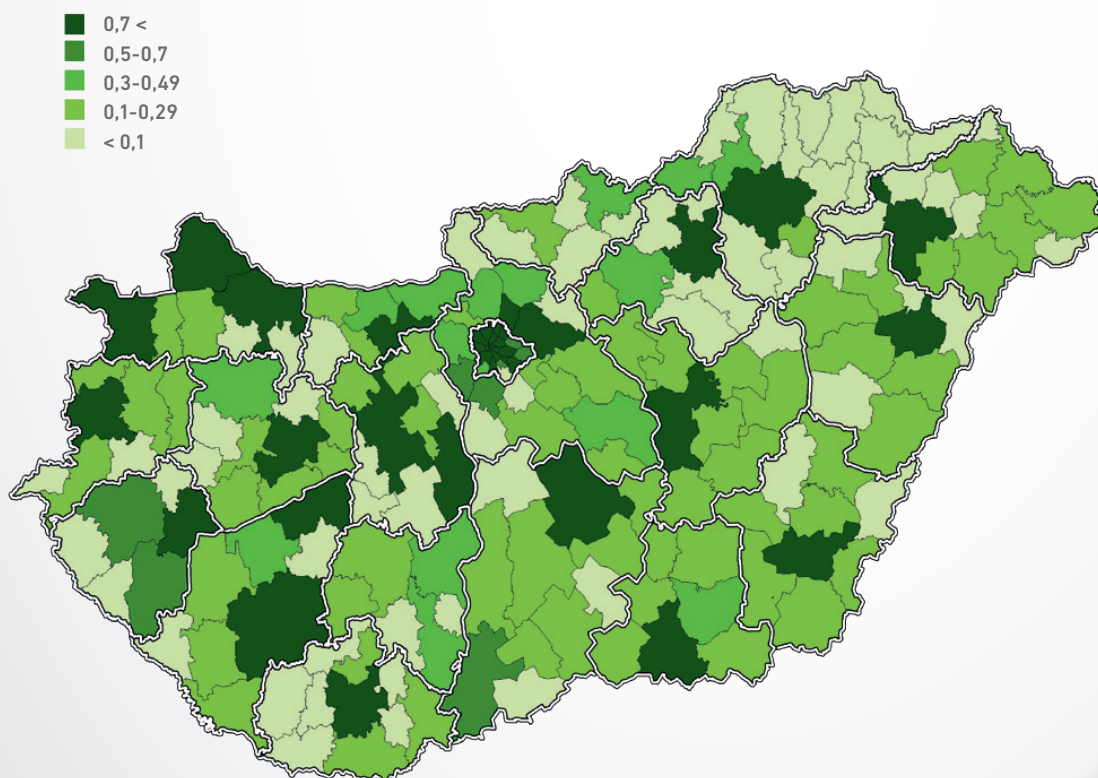
Az OTP Lakóingatlan Értéktérkép tavaszi, mindig az előző teljes évet bemutató elemzéseiben már meghonosított, a lakóingatlan-piac területi intenzitásának bemutatására alkalmas forgási sebesség mutató (éves forgalom és lakásállomány hányadosa) mellett a piac volumenének regionális eltéréseit egy egyszerűbb módszerrel is szemléltethetjük. Az **1. diagram** azt ábrázolja, hogy az egyes megyék milyen részesedéssel bírnak az országos összes lakóingatlan-forgalomból, illetve külön-külön a lakás- és házforgalomból (ez utóbbihoz a családi házak mellett az iker- és sorházakat is hozzáértjük). (Budapest adatai: 40% összforgalomból, 7% házforgalomból, 49% lakásforgalomból.) A megyék összforgalom szerinti sorrendben szerepelnek. Míg a házas ingatlanoknál Pest (13%), Bács-Kiskun (8%) és Győr-Moson-Sopron (7,7%) állnak az élen, lakásoknál Győr-Moson-Sopron (6,8%), Hajdú-Bihar (4,5%) és Csongrád (4,4%) van az élmezőnyben. A lakások országos forgalmi részesedése csak két megyében, a megyeszékhelyen kívül más városokban is kiterjedt lakótelepi állománnyal rendelkező Baranyában és Komárom-Esztergomban magasabb a házakénál.

1. diagram: Összes lakóingatlan, illetve lakás és ház eladások részesedése az országos forgalomból külön megyénként (2012-2013. I. fé., %)



Az **1. térképen** járási szinten ábrázoltuk a lakóingatlan-forgalom részesedését az országos adásvételi volumenből. Három budapesti kerület (sorrendben a XIII., XI. és XIV.) mellett a Debreceni, a Győri és a Szegedi járás forgalmi részesedése haladja meg a 3%-ot. Általában a megyeszékhelyeket tartalmazó járások jól kirajzolódnak sötét foltjaikkal. Emellett az adatokból kiolvasható egyfajta nyugat-keleti megosztottság. A legélénkebb forgalmat jelölő legsötétebb színezésű 40 járásból mindössze nyolc nem dunántúli vagy Pest megyei. Ugyanakkor 22 járás részesedése marad 0,05% alatt, s ebből nyolc az észak-magyarországi régióban található.

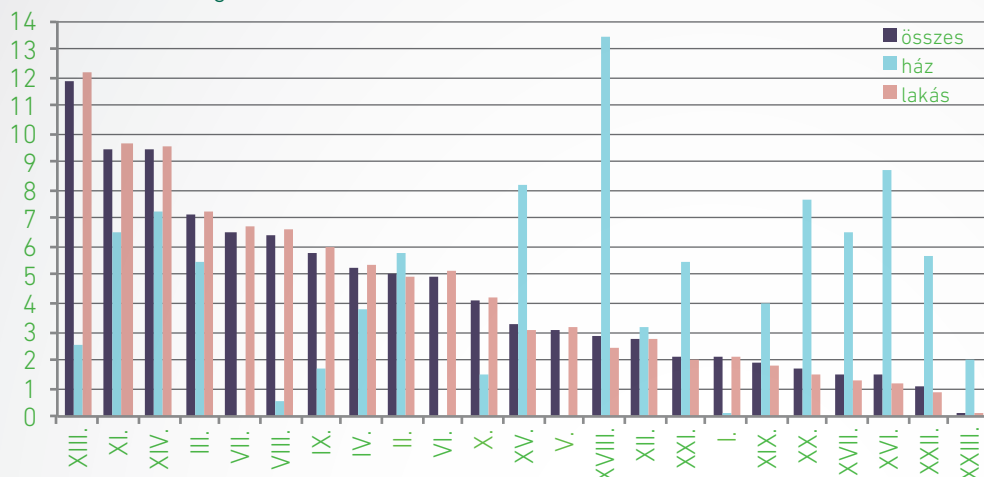
1. térkép: Járások részesedése az országos lakóingatlan-forgalomból (2012-2013. I. félév, %)



Budapest: minden nyolcadik lakóingatlant a XIII. kerületben adják el

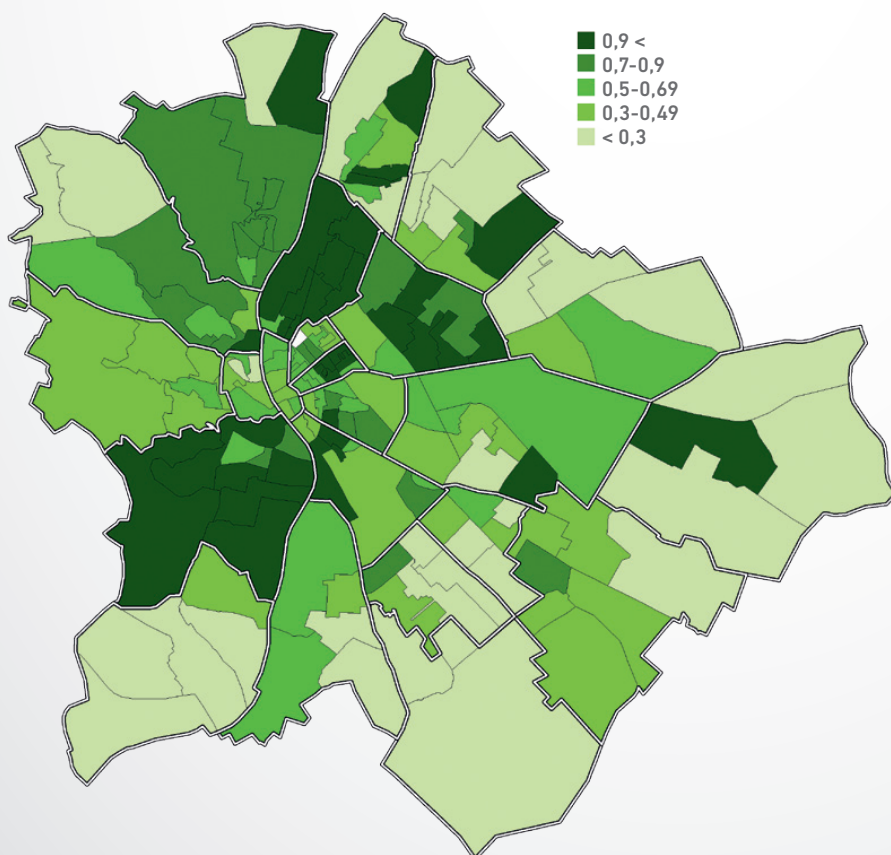
Az előzőekben részletezett vizsgálatokat Budapestre is elvégeztük. A **2. diagramon** kerületenként ábrázoltuk a fővárosi összforgalomból, illetve külön a ház- és lakásforgalomból való százalékos részesedést. A XIII. kerületben kel el majdnem minden nyolcadik lakóingatlan, míg a XXIII. kerületben csak minden hatszázadik. A házforgalom a XVIII. kerületben a legélénkebb (a budapesti eladások 13,4%-a). Ezt a XVI. és XV. kerület követi. Az összforgalom 96%-át adó lakásoknál a sorrend ismét: XIII., XI. és XIV. kerület, egyenként 10-12%-os részesedéssel.

2. diagram: Összes lakóingatlan, illetve külön lakás és ház eladások részesedése a fővárosi forgalomból kerületenként (2012-2013. I. fé., %)



A diagram adatait a **2. térkép** is alátámasztja. A 34 legnagyobb (a térképen 0,9% feletti) forgalmi részesedésű kategóriába került irányítószám-körzetből 19 XIII., XI. vagy XIV. kerületi. Ezek mellett – ugyanígy sötét színezéssel – jól kirajzolódnak a legnagyobb lakótelepek is (Újhegy – X. kerület, Újpalota – XV. kerület, Újpest és Káposztásmegyer – IV. kerület, Rákoskeresztúr – XVII. kerület, Békásmegyer – III. kerület). A legcsekélyebb forgalmi részarányú kategóriába túlnyomórészt a XXII. kerülettől a IV. kerületig húzódó városperemi sáv körzetei esnek. Ide tartoznak emellett az I. kerületi budai Vár és a Víziváros egy része, a X. kerületi Óhegy, a III. kerületi Békásmegyer-Ófalu, valamint a II. kerületi Pesthidegkút-Ófalu és Budaliget kerületrészek is.

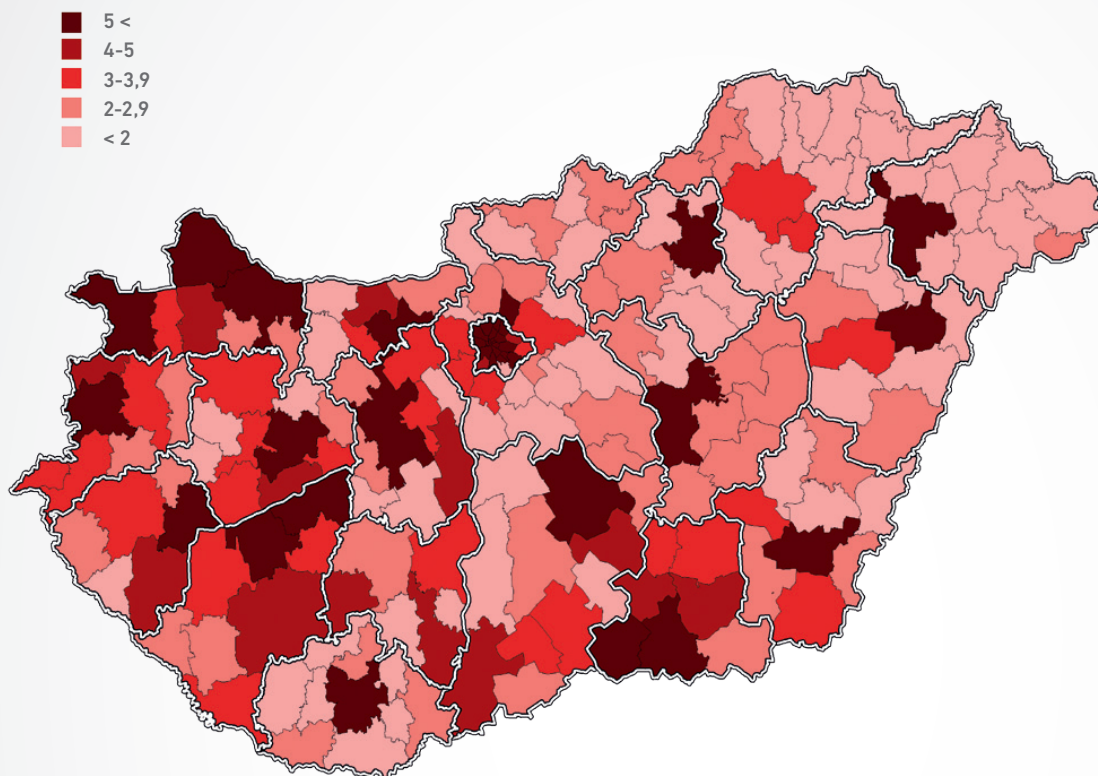
2. térkép: IRSZ-körzetek részesedése a budapesti lakóingatlan-forgalomból (2012-2013. I. félév, %)



Érdekesképpen megnéztük azt is, hogy hogyan alakul járásonként a lakóingatlan-forgalom, ha a népességszámhoz viszonyítjuk (ld. **3. térkép**). A színárnyalatokban természetesen nagy a hasonlóság az **1. térképpel**. A leglátványosabb eltérést a Balaton környékén (illetve tágabban általában a nyugati határszél közelében) látjuk, ahol a népességszámhoz viszonyított forgalom nagyobb, mint azt az eladási volumen országos részesedése indokolná. Ennek alapja nyilván a tő déli és északi részén egyaránt országos viszonylatban is aktív befektetési célú, illetve másodlagos ingatlanvásárlás.

Nem meglepő, hogy a járási rangsort Budapest belső kerületei vezetik. A VI., IX., VII., V. és XIII. kerületben ezer főre éves szinten 20 feletti adásvétel jut. Budapesten kívül a 10 feletti kategóriába a Soproni és a Győri járás férnek még bele. 14 járás értéke van 1 tranzakció/ezer fő alatt, ebből öt Borsod-Abaúj-Zemplén, három pedig Szabolcs-Szatmár-Bereg megyei.

3. térkép: Népességszám-arányos lakóingatlan-forgalom (2012, tranzakciószám/ezer fő)



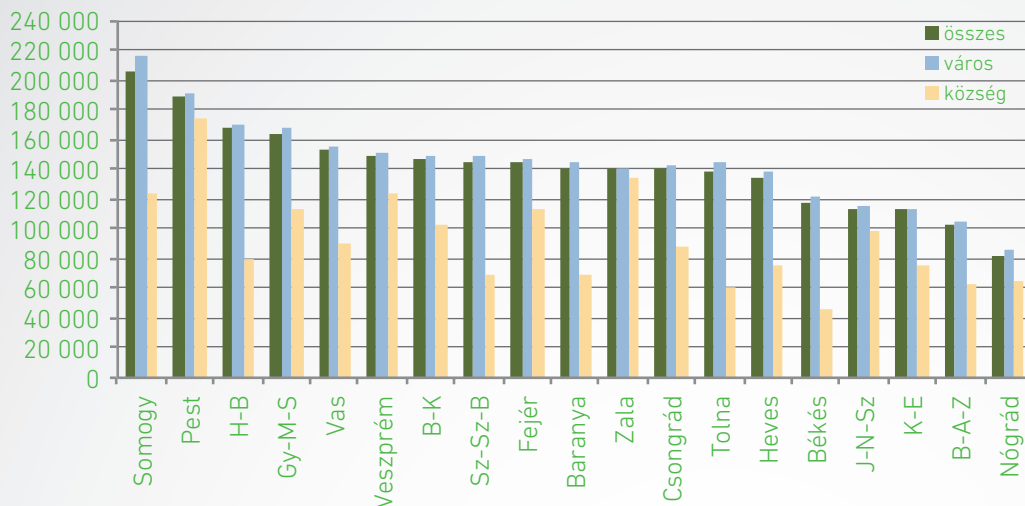
A vidéki városi átlagár 27%-kal haladja meg a községi árszintet

Tavaly folytatódott az átlagos értékvesztés ütemének három éve tartó lassulása, így 2012-ben országosan már csak bő 2%-kal csökkent a lakóingatlanok átlagára. Érdekes, hogy Budapesten a 2011-es évvel szemben tavaly az országos átlagot meghaladó volt a visszaesés; itt bő 3%-kal csökkentek az árak. Ami a vidéket illeti, 2012-ben összesen hét megyében volt pozitív irányú árváltozás az előző évihez képest. Az előzetes évközi adatok alapján idén továbbra is negatív előjelű átlagos árváltozás valószínűsíthető, ám ennek mértékét egyelőre nem lehet megbecsülni.

A **3. diagramon** az elmúlt bő másfél év adatai alapján közlünk megyei lakóingatlan átlagár rangsort. Somogy megye – jelentős részben Balaton-parti új lakóprojektek lakáseladásai által – vezeti a listát; egyedül itt megy 200 ezer Ft fölé az átlagos négyzetméterár. Az ársorrend másik végén pedig – egyedülként 100 ezer Ft/m² alatti értékkel – Nógrád megye áll. Külön ábrázoltuk a városi (megyeszékhelyekkel és megyei jogú városokkal együtt) és községi átlagokat is. Mivel – 2005 óta egyre csökkenő részesedéssel – a tavalyi évben már csak minden 10. lakóingatlant adtak el községekben, nem meglepő, ha a teljes átlagár nagyjából a városi árszintet reprezentálja. Országos átlagban (Budapesttel nem számolva) a községi tranzakciós átlagár 27%-kal van a városi árszint alatt. Érdekes, hogy megyeszékhelyek és megyei jogú városok nélkül a differencia 28%. Ennek magyarázata minden bizonnyal – bár a NAV adatbázisából erre vonatkozó információ nem nyerhető ki – a legnagyobb városokban a jelentős panelállomány miatti alacsonyabb árszínvonal. A községi árszint Zala és Pest megyében közelíti meg legjobban az össz-városi szintet (5, illetve 9% a városok javára). Békés megyében ugyanakkor a községi átlagár csupán a városi 38%-a.

Az átlagos vidéki lakóingatlan eladási ár az elmúlt másfél évben 9,37 millió Ft, Budapesten 13,76 millió Ft volt.

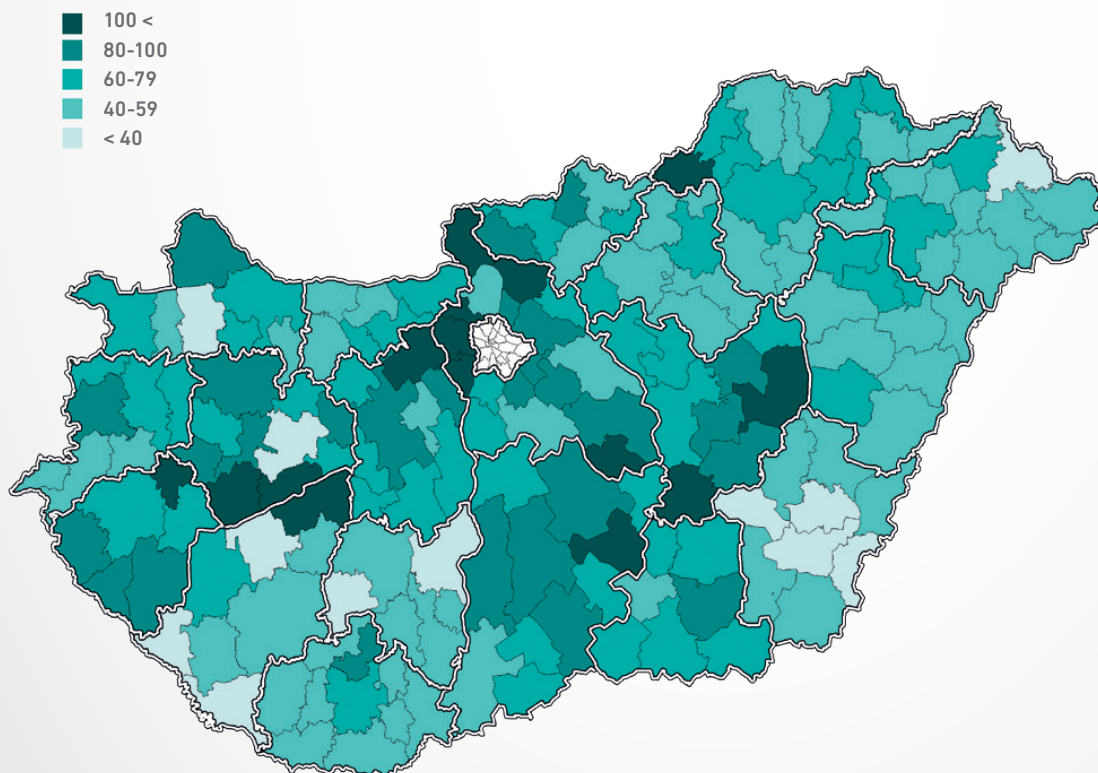
3. diagram: Összes lakóingatlan, illetve városok és községek lakóingatlan átlagára külön megyénként (2012-2013. I. fé., Ft/m²)



Megjegyzés: Városok megyei jogú városokkal és megyeszékhelyekkel együtt.

Ugyanígy a települési jogállás szerinti átlagár különbséget ábrázolja járási szinten a **4. térkép**. Érdekes, hogy 15 járásban a községi átlagár meghaladja a városit (ld. a legsötétebb színezést a térképen). Ide tipizálva olyan térségek tartoznak, ahol vagy egy-két, esetleg néhány kitüntetett idegenforgalmi szerepű községnek meghatározó ingatlanpiaci szerepe van (pl. Kehidakustány a Zalaszentgróti járásban vagy Balaton-parti községek a Siófoki járásban), vagy magas presztízsű agglomerációs községeket tartalmaznak Budapest környékén (pl. Nagykovácsi és Telki a Budakeszi járásban). Egy harmadik csoportot pedig azok a járások alkotják, ahol a város(ok) ingatlanárai részben vagy egészben a jelentős panelállomány miatt amúgy is igen alacsonyak (pl. Ózdi járás).

4. térkép: Községek átlagárának városokhoz viszonyított aránya járásonként (2012-2013. I. félév, Ft/m², város=100)



Megjegyzés: Városok megyei jogú városokkal és megyeszékhelyekkel együtt.

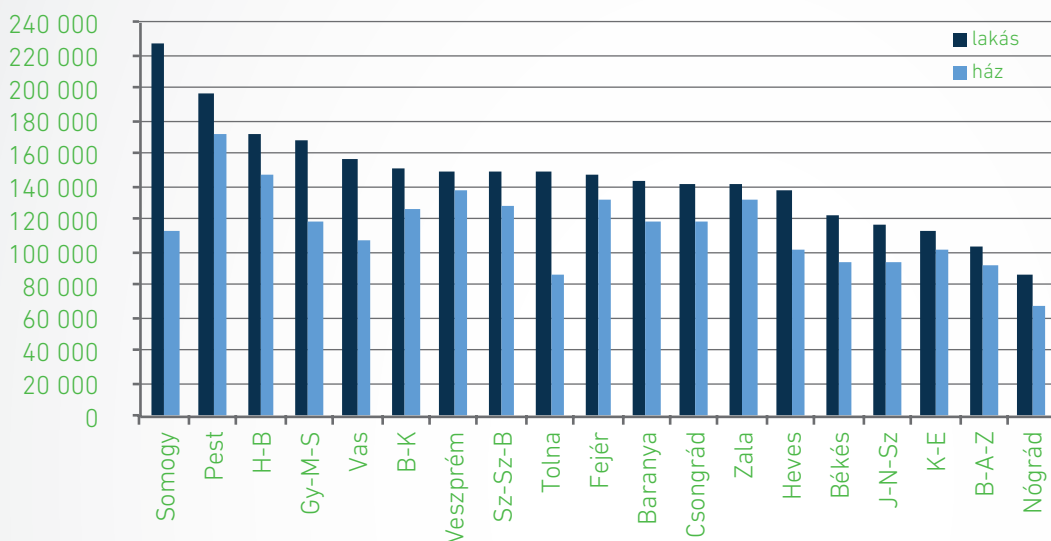


Budapesti átlaglakás áráért vidéki átlagház kapható

Érdemes ingatlantípus szerint is külön vizsgálni a területi átlagárakat. Míg a vidéki átlagos lakásár 8,6 millió Ft (Budapesten 13,47 millió Ft) volt, a tipikus házár 13,65 millió Ft (a fővárosban 30,45 millió Ft) körül alakult. A **4. diagram** a lakások szerint sorba rendezett, Ft/m²-ben megadott megyei rangsort mutatja. Ilyen megbontásban is Somogy, Pest és Hajdú-Bihar megye állnak a dobogón, míg Komárom-Esztergom, Borsod-Abaúj-Zemplén és Nógrád megyék a sereghajtók. A házak ársorrendjében viszont Somogy megyét tíz másik is megelőzi; az élen Pest megye áll.

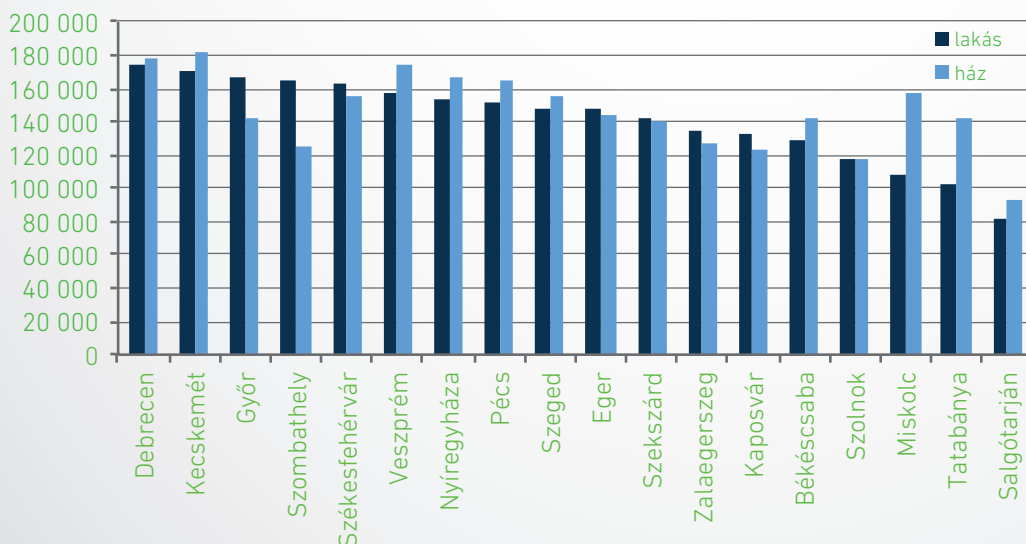
A házak fajlagos ára mindenhol alacsonyabb a lakásokénál (az itt nem ábrázolt Budapesten viszont hajszálnyival a házak m²-ára magasabb). Négyzetméterárban számolva, országos átlagban közel 30% a lakások árelőnye a házakkal szemben. Zala, Veszprém és Borsod-Abaúj-Zemplén megyében – részben a lakótelepi lakások jelentős súlya miatt – csak 10% alatti az árdifferencia a lakások javára. Ugyanakkor Somogyban a – nagy arányban Balaton-parti, újíépítésű – lakások eladási m²-ára pont kétszerese a házakénak.

4. diagram: Eladott lakások és házak átlagára megyénként (2012-2013. I. fé., Ft/m²)



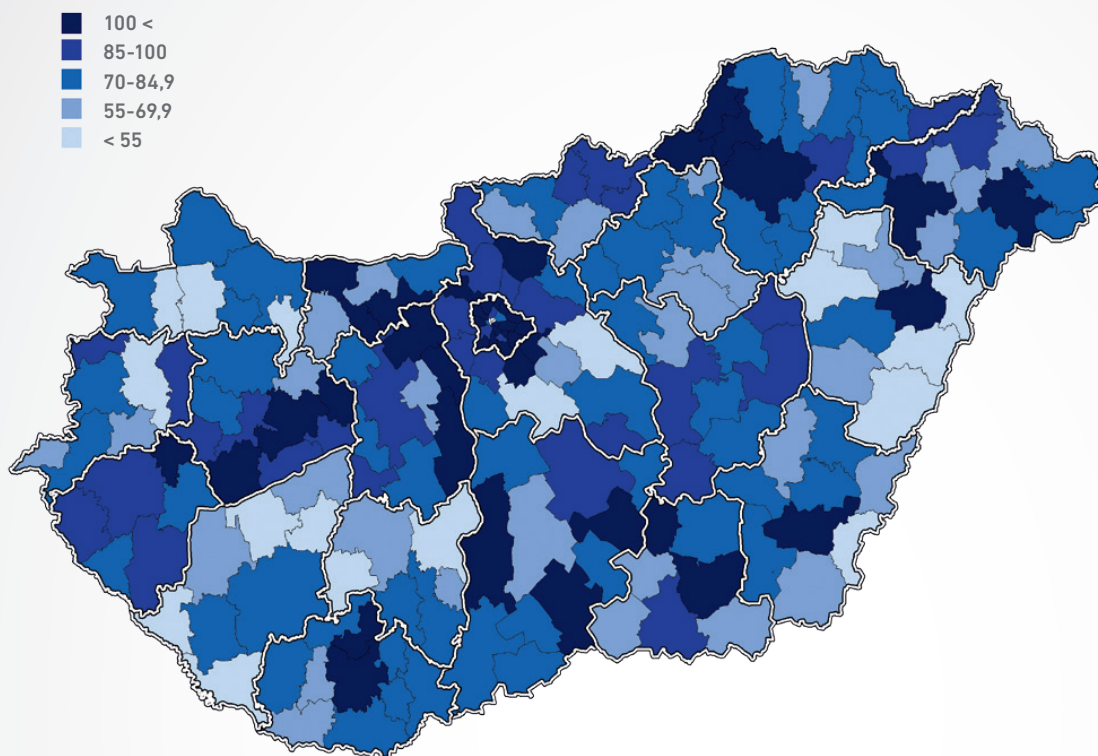
A ház- és lakásárak egymáshoz való viszonya másként alakul a megyeszékhelyeken (ld. a lakásárak szerint sorba rendezett **5. diagramon**). Az átlagos lakásár csak hét nagyvárosban magasabb a házárak átlagánál, s ezek közül Eger kivételével mindegyik dunántúli megyeszékhely. Látványos szoros összefüggés van ebben az átlagnál olcsóbb lakótelepi állománnyal, ugyanis a lakások házakhoz mért negatív árkülönbsége a jelentős panelállományú Miskolcon és Tatabányán a legnagyobb, 40-44%-os.

5. diagram: Eladott lakások és házak átlagára a megyeszékhelyeken (2012-2013. I. fé., Ft/m²)



Ugyanezt a ház-lakás árdifferenciát mutatja be járási szinten az **5. térkép**. A házak átlagára 44 járásban haladja meg a lakásokét. Az előzőekben említett összefüggés a lakótelepi állománnyal itt is szépen követhető. Ebbe a kategóriába ugyanis a fővárosból általában a legnagyobb lakótelepi állománnyal (és így forgalommal), ugyanakkor relatíve alacsony árszínvonalú családi házas övezetekkel jellemezhető kerületek kerültek bele, úgy, mint a IV., X., XV., XVII., XVIII., XIX. és XXI. kerület. Vidéken ugyancsak egykori ipari központok sorjáznak az élen: Komló, Miskolc, Ózd, Kazincbarcikai, Oroszlány, Várpalota, Tatabánya és Dunaújvárosi járások. A másik végletben (lakásokhoz képest relatíve legolcsóbb házak) kevésbé mutatható ki bármilyen magyarázó szabályszerűség.

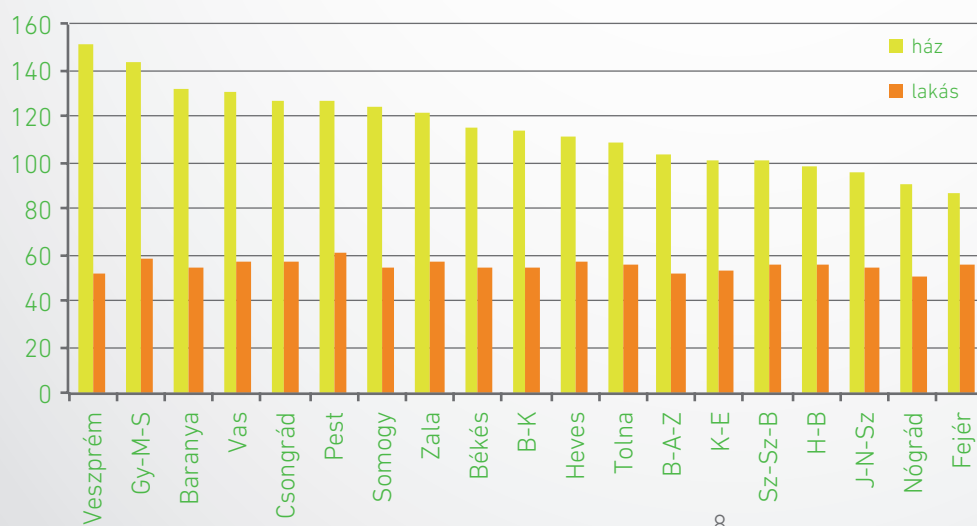
5. térkép: Házak átlagárának lakásokhoz viszonyított aránya járásonként (2012-2013. I. félév, Ft/m², lakás=100)



Az eladott házak átlagmérete 119 m², a lakásoké 55 m²

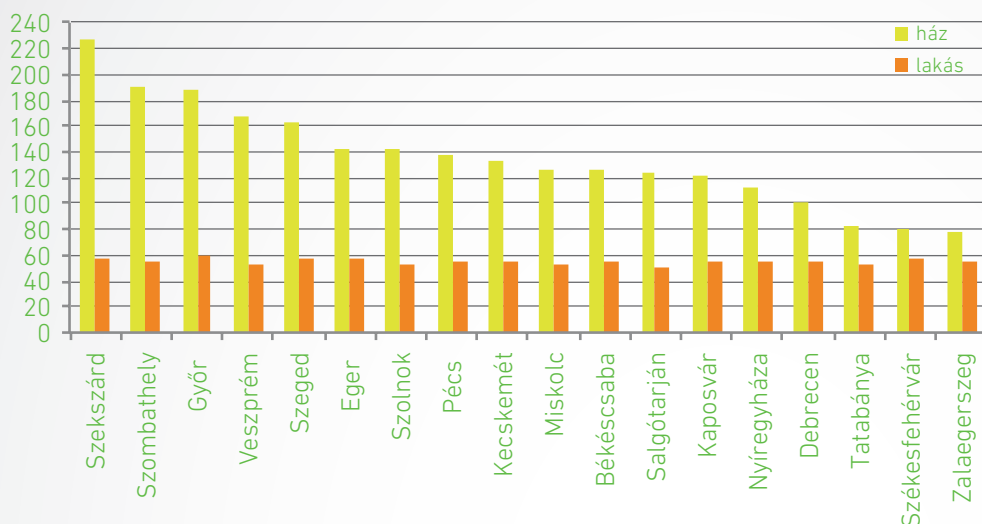
Az elmúlt másfél év során eladott lakóingatlanok átlagmérete országosan 61 m² volt. Az átlagos eladott ház 119 m², lakás 55 m² volt. A megyei statisztikák a házméretek szerint sorba rendezett **6. diagramról** olvashatók le. A lista elején Veszprém megye áll, 151 m²-es átlagos házmérettel, majd három újabb dunántúli megye (Győr-Moson-Sopron, Baranya és Vas) következik. A legkisebb Fejér megye ház adata, 86 m²-rel. Míg házak között közel kétszeres a megyék közti különbség, lakásoknál kicsi a szórás: Nógrád megye értéke a legkisebb 50 m²-rel, míg a 60 m²-t egyedül Pest megye haladja meg (61 m²). Ennek fő oka – a házakhoz képest eleve kisebb méretek mellett – az eladásokban nagy súllyal szereplő lakótelepi lakások homogén, 53 m²-es átlagos méret összetétele.

6. diagram: Eladott házak és lakások átlagmérete megyénként (2012-2013. I. fé., m²)



Ugyanezt a sorrendet a megyeszékhelyekre felállítva a **7. diagram** értékeit kapjuk. Itt már közel háromszoros különbség adódik a házak között: míg Szekszárdon 220 m² feletti az átlagméret, Zalaegerszegen 80 m² alatti. A rangsor élén itt is dunántúli megyék állnak, ugyanakkor ebből nem szűrhető le országosan kelet-nyugati differenciálódás, hiszen a három legkisebb ház átlagméretű város is dunántúli. Lakásoknál Salgótarjáné a legkisebb átlagméret 49 m²-rel, míg a másik véglet Győr 58 m²-rel.

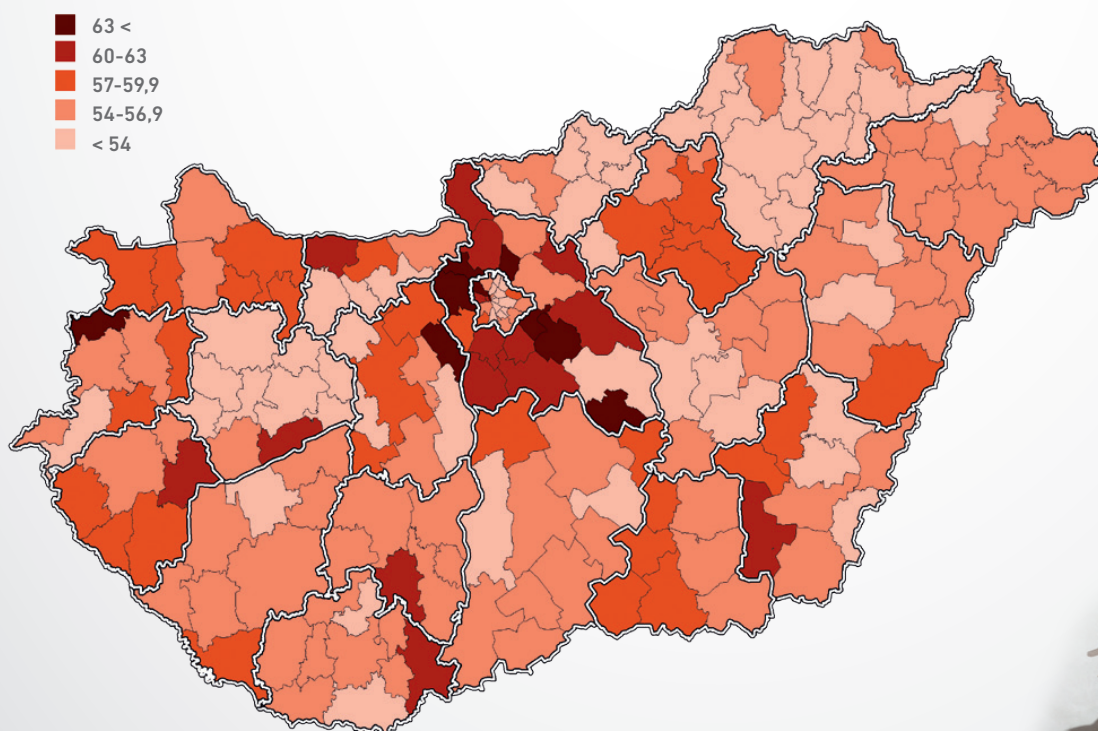
7. diagram: Eladott házak és lakások átlagmérete a megyeszékhelyeken (2012-2013. I. fév., m²)



Járási szinten öt bátonyterenyei átlaglakás fér el egy érdi átlagházban

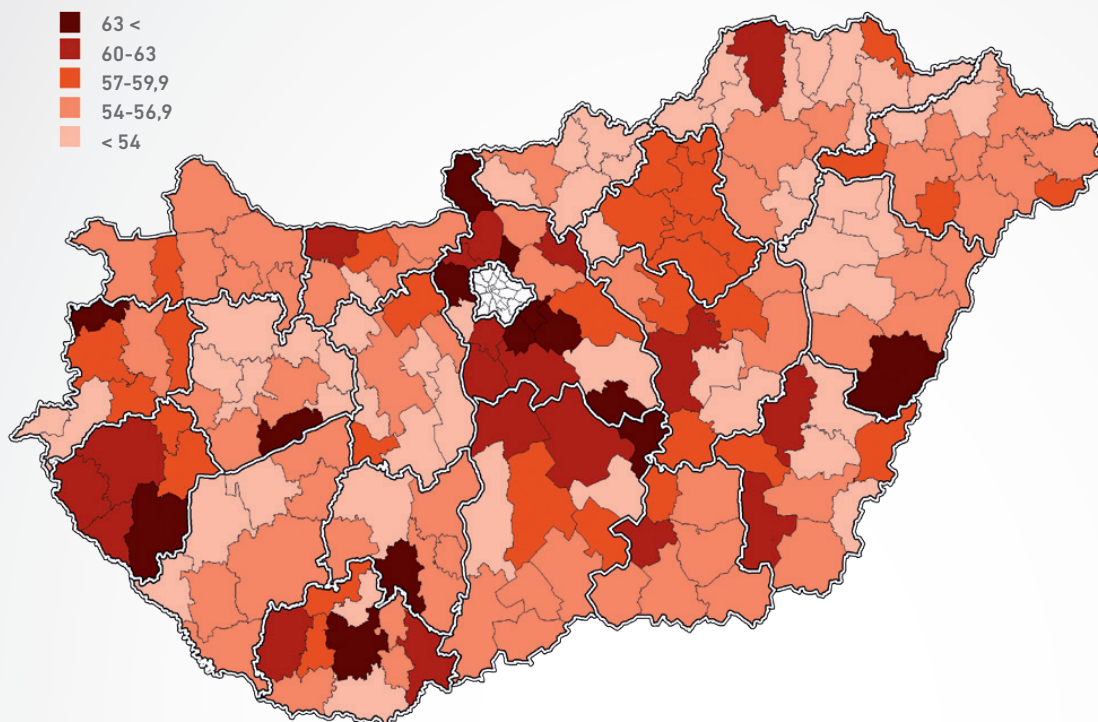
Az eladott lakások járásonkénti átlagméretét a **6. térképen** ábrázoltuk. A legnagyobb átlagméretet jelölő két legsötétebb színezésű kategóriába többnyire budapesti kerületek és Pest megyei járások kerültek. A legkisebb méreteket jelölő kategóriába az ország minden részéről került járás, ám koncentrációjuk – a főváros pesti oldalán kívül – Borsod-Abaúj-Zemplén, Veszprém és Nógrád megyében a leglátványosabb. A legkisebb átlagos lakásméretű csoportba tartoznak például a jelentős lakótelepi állománnyal rendelkező egykori nehézipari központjaink: Ajkai, Ózdi, Salgótarjáni, Komlói, Dunaújvárosi, Várpalotai, Kazincbarcikai, Oroszlányi, Tatabányai, Tiszaújvárosi és Miskolci járások.

6. térkép: Eladott lakások átlagmérete járásonként (2012-2013. I. félév, m²)



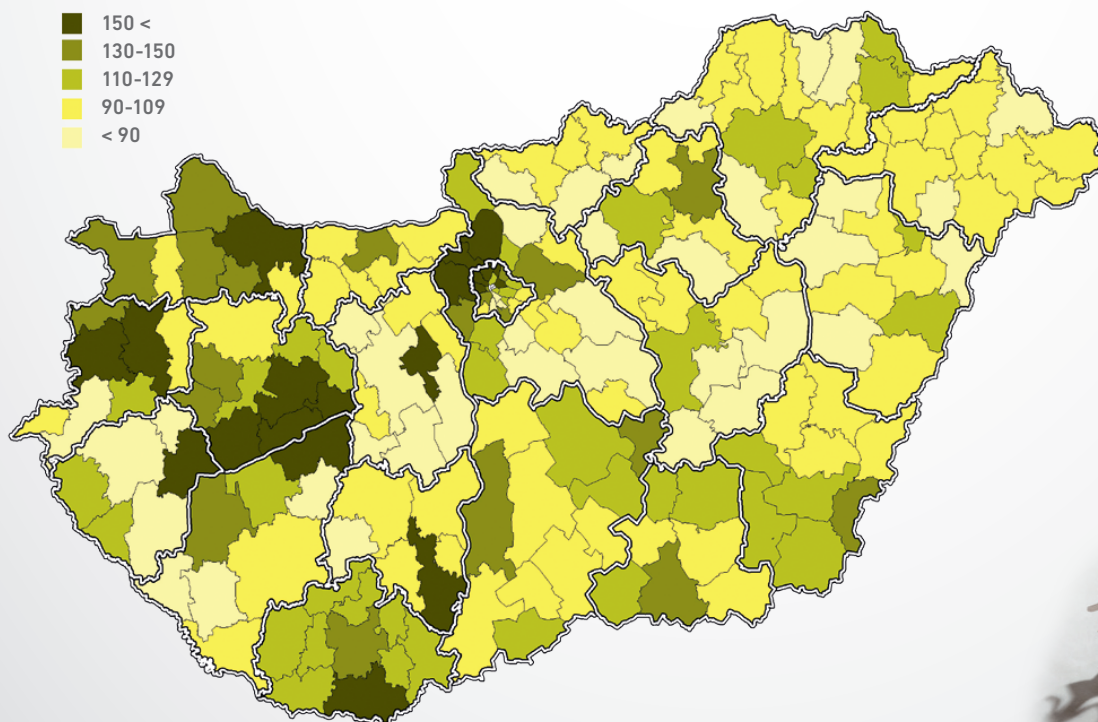
A mélyebb elemzés igénye nélkül, csak érdekességképpen, a tipikusan városokban koncentrálódó lakáseladásokról egy községektől „megtisztított” térképváltozatot is bemutatunk. Így a **7. térkép** alapadatai csak a városi jogállású településeket (ide értve a megyei jogú városokat és megyeszékhelyeket is) tartalmazzák. Az előző térképpel való összehasonlítás kedvéért a kategóriák limit beosztását is megtartottuk. A legnagyobb és legkisebb méreteket jelölő kategóriákba a két térképen nagyjából hasonló számú járás került. A két véglet a Pécsi járás 79 m²-e és a Bányaterenyi járás 44 m²-e.

7. térkép: Eladott lakások átlagmérete járásonként (városok, 2012-2013. I. félév, m²)



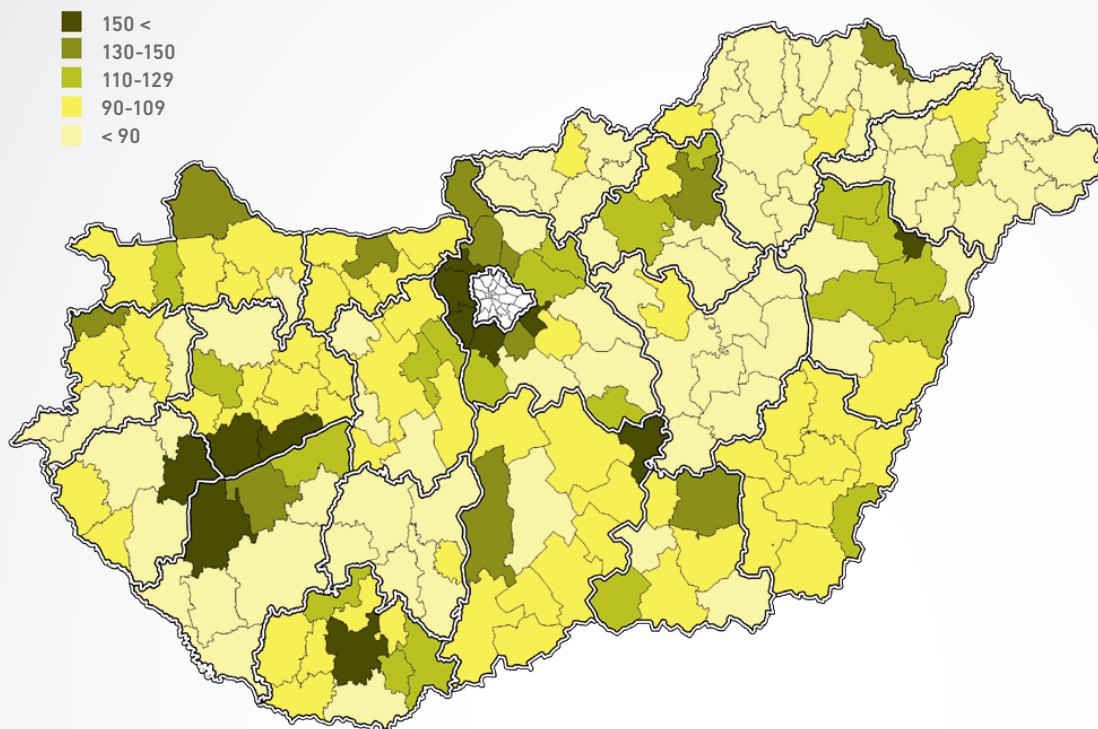
A házak átlagméretét vizsgálva országos szinten a **8. térkép** járási különbségei rajzolódnak ki. Szembetűnő, hogy a legnagyobb méretkategóriát jelölő sötét színezés két kivétellel (IV. és XIV. kerület) a Dunától nyugatra fordul csak elő; a főváros budai oldalán, Pest megyei budai agglomerációs részén, a Balaton környékén és az északnyugati megyékben koncentrálódik. Az ennél kisebb kategóriákban nem mutatható ki ilyen tisztán kelet-nyugati különbség.

8. térkép: Eladott házak átlagmérete járásonként (2012-2013. I. félév, m²)



Míg a lakásoknál a városokra szűrve mutattunk egy külön térképet, a házaknál a községi jogállású települések adatait ábrázoljuk a **9. térképen**, ugyancsak változatlan kategória beosztással. A községekre jellemző kisebb házméret szépen kirajzolódik: míg városokkal együtt mutatva 40 járás tartozott a legkisebb méretet jelölő kategóriába, a csak a községeket tartalmazó térképen már 73 járás kapta a legvilágosabb színezést. A Budapest és a Balaton környéki nagyobb méretek itt is jól látszanak. A két szélsőérték az Érdi járás 221 m²-e és a Kunszentmártoni járás 57 m²-e.

9. térkép: Eladott házak átlagmérete járásonként (községek, 2012-2013. I. félév, m²)



OTP Telek Értéktérkép 2013/2

Az OTP Értéktérképek sorozatában eddig megjelent lakóingatlan, termőföld, lakótelep és újlakás szegmensek mellett újdonságként OTP Telek Értéktérképünket indítjuk útjára. A telekpiaci tranzakciókról ilyen mélységben most először megjelenő elemzésben a forgalom, az átlagárak és az átlagméretek aktuális szintjeit, időbeli változását és regionális különbségeit mutatjuk be többféle területi szinten.

Telekpiaci elemzésünk módszertanáról röviden

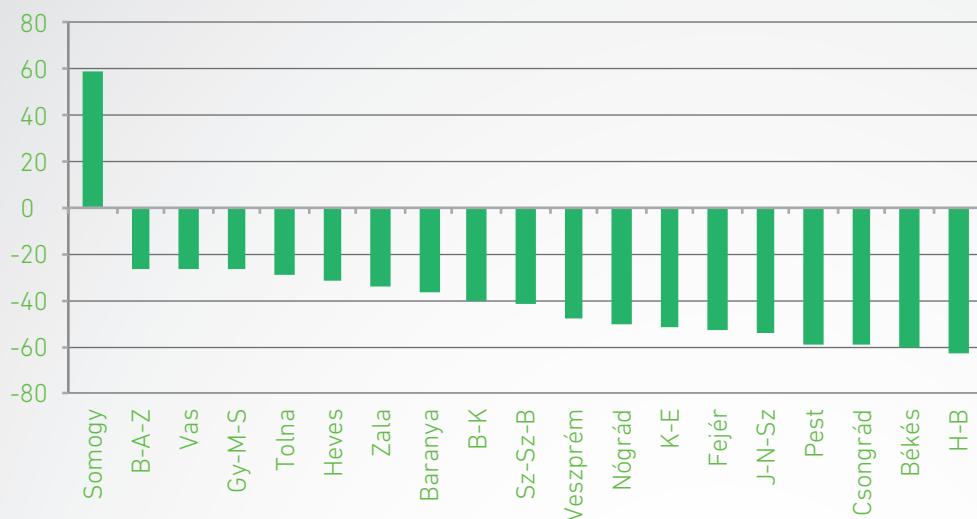
Adataink kizárólag megvalósult építési telek tranzakciókon alapulnak. Forrásuk a Nemzeti Adó- és Vámhivaltól (NAV, korábban APEH) megvásárolt, és a jogszabályi előírásoknak megfelelően szűrt adatbázis. Országosan az idén újonnan kialakított – fővárosi kerületekkel együtt – 198 járás, illetve a 19 megye és 18 megyeszékhely képezték elemzésünk területi alapját. A NAV-adatbázis feldolgozhatóvá tételéhez először több lépcsőben – területi limiteket alkotva, illetve tapasztalati úton – kiszűrtük a hibásan vagy hiányosan rögzített tranzakciókat. A területi átlagárak és átlagméretek képzéséhez szükségesnek tartott esetszám eléréséhez az adathiányos területeken statisztikai adatpótlással egészítettük ki az értéket. Elemzésünkbe csak a teljes (1/1) tulajdoni hányadot érintő adásvételeket vontuk be, s az ár és méret szerinti vizsgálatainknál nagyjából a családi ház építésre alkalmas limitek közé szűkítettük az adatbázist. A tranzakciókat 2003-tól 2013. III. negyedévéig dolgoztuk fel, de egyes megyék látványos adathiánya miatt részletes regionális elemzést a 2007 utáni időszakról tudtunk végezni.

Lassuló ütemű forgalomcsökkenés

A telekpiaci forgalom a válság éveiben eddig nagyjából együtt mozgott a lakáspiac egészével. Míg a Nemzeti Adó- és Vámhivatal (NAV) jogszabályi előírásoknak megfelelően szűrt adatbázisában 2008-ban még 24 ezer 1/1 tulajdoni hányadot érintő telektranzakció szerepelt országosan, 2010-ben ez 15,2 ezerre, a tavalyi évben pedig 13,7 ezerre csökkent. (Összehasonlításképp: 2003-ban az éves forgalom még bőven 30 ezer felett alakult.) A piac zsugorodása évről-évre nem egyenletes: míg 2008 és 2010 között közel kétötödével csökkent az adásvételek száma, 2010 és 2012 között már csak 10%-kal szűkült a piac. Érdekes, hogy ez a tendencia milyen feltűnő hasonlóságot mutat ugyanezen lakóingatlanos statisztikával: 2008-2010 között -41%, 2010-2012 között -5% forgalomcsökkenés.

Pozitív irányú kereslet-elmozdulást az elmúlt négy év során egyedül Somogy megyében mutat a statisztika, ahol a 2007-ben meghosszabbított autópálya-szakasz növelte a környező, elsősorban a Balaton déli partján lévő települések vonzerejét. A csökkenés Borsod-Abaúj-Zemplén megye mellett három dunántúli megyében (Győr-Moson-Sopron, Tolna és Vas) maradt 30% alatt 2008 és 2012 között (ld. **8. diagram**). Érdekes, hogy az amúgy marginális forgalmú Budapest a diagramon az utolsó helyre kerülne; a fővárosban öt év alatt kerekén harmadára esett vissza a telekforgalom.

8. diagram: Telekforgalom változása megyénként (2008-2012, %)

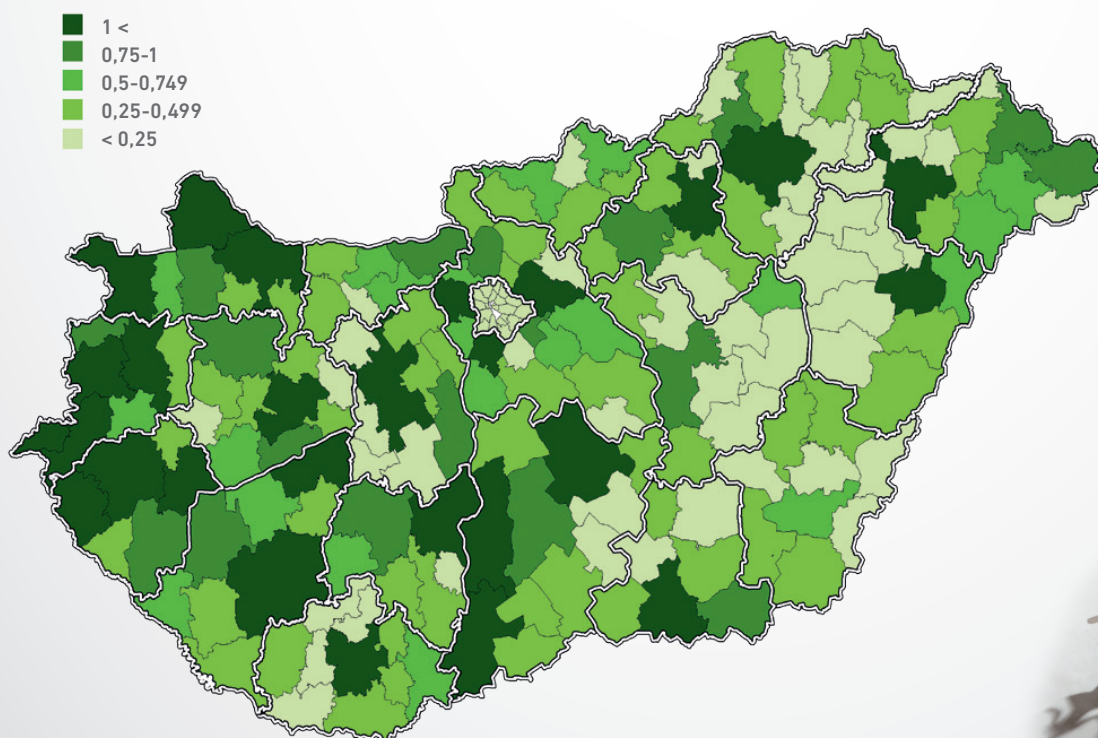


Az idei előzetes adatokból még nem tudunk következtetni, hogy vajon 2013-ban megáll-e a piac zsugorodása. Ehhez mindenesetre az önálló házak iránti, 2007 óta jelentősen visszaesett kereslet újbóli élénkülésére lenne szükség. A házvásárlási csúcs 2005-ben volt, amikor a családi-, iker- és sorházak forgalma 52% volt az összes eladáson belül. Ez már 2008-ra is 40%-ra csökkent, majd az utolsó négy év további zuhanást hozott. Így tavaly kevesebb, mint minden negyedik eladott lakóingatlan volt házaspáros ingatlan, a 2013-ban eddig beérkezett adásvételek pedig már csupán 18%-os forgalmi részesedést mutatnak.

A telek adásvételek tizede három Győr-Moson-Sopron megyei járásban koncentrálódik

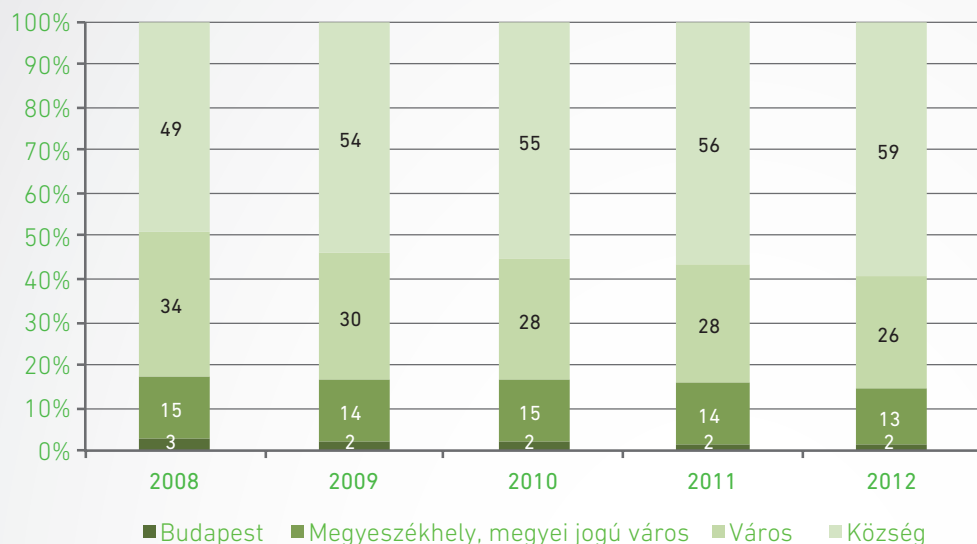
A telekpiacra az országos forgalom közel negyede a családi ház forgalomban is „élen jár” Győr-Moson-Sopron és Pest megyékben koncentrálódik. Együtt vizsgálva a 2012-es és az előzetes 2013-as adatokat, a járások sorrendjében a dobogón álló Győri, Soproni és Mosonmagyaróvári járásban kötik meg összességében minden tizedik adásvételi szerződést. Az országos forgalomból 1% felett részesedő 27 járásból mindössze nyolc nem dunántúli vagy Pest megyei (ld. 10. térkép). A – fővárosi kerületeket nem számolva – 50, 0,25% alatti forgalmi részesedéssel bíró járásból ugyanakkor nyolc Borsod-Abaúj-Zemplén, hat Hajdú-Bihar, öt-öt pedig Szabolcs-Szatmár-Bereg és Jász-Nagykun-Szolnok megyei.

10. térkép: Járások részesedése az országos telekforgalomból (2012-2013. I. félév, %)



Érdemes megvizsgálni, hogy hogyan változott a telekforgalom összetétele települési jogállás szerint. Az elmúlt öt év során szembetűnő átrendeződés figyelhető meg az amúgy zsugorodó telek piacon. Míg Budapest és a nagyvárosok forgalmi részaránya nagyjából változatlan, a forgalom közel 60%-át adó községek részesedése a városi jogállású települések rovására fokozatosan nő (ld. **9. diagram**). Ennek alapja minden bizonnyal a családi házak iránti kereslet általános visszaesése. Községekben viszont marginális a lakáskínálat, így ott továbbra is az önálló házak jelentik a forgalom túlnyomó részét.

9. diagram: Telekforgalom települési jogállás szerint (%)

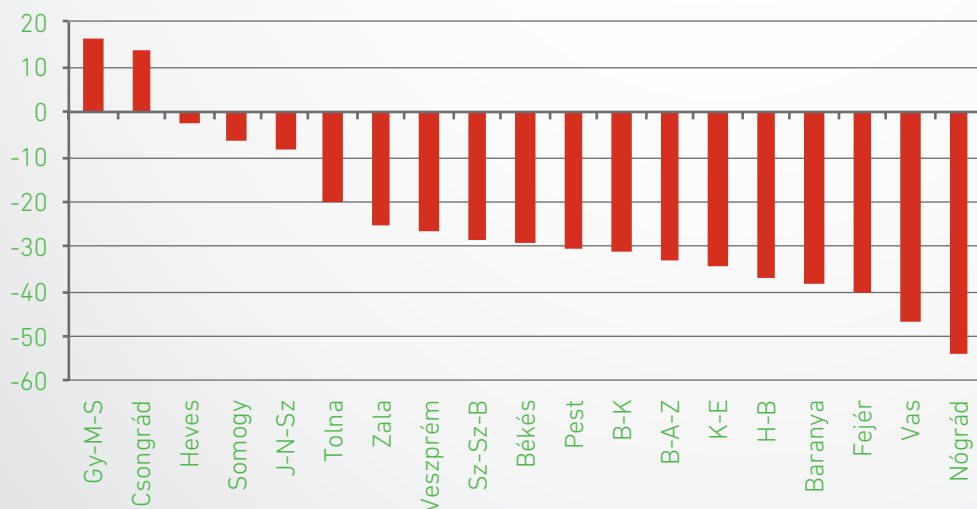


A lakáspiacihoz képest kétszeres értékvesztés a telek piacon

A válság alatt eddig bekövetkezett árváltozás mértékét tekintve már nem állítható fel olyan egyértelmű párhuzam a telekpiac és a lakáspiac között, mint a forgalomváltozás esetében. Országos átlagban 30% értékvesztésről beszélhetünk 2008 és 2012 között, ami kétszer akkora visszaesés, mint ami a lakáspiacon volt tapasztalható. A 2008-2010 és 2010-2012 közötti egyenlő időszakok között az országos átlagban nincs látványos különbség: -13, illetve -19% az árváltozás, ami jelentősen meghaladja a lakások értékvesztésének mértékét. Bár az adatok azt mutatják, hogy 2013-ban eddig tovább folytatódott ez a csökkenő tendencia, a viszonylag kisszámú regisztrált tranzakció miatt egyelőre ez csak előzetes helyzetképnek tekinthető.

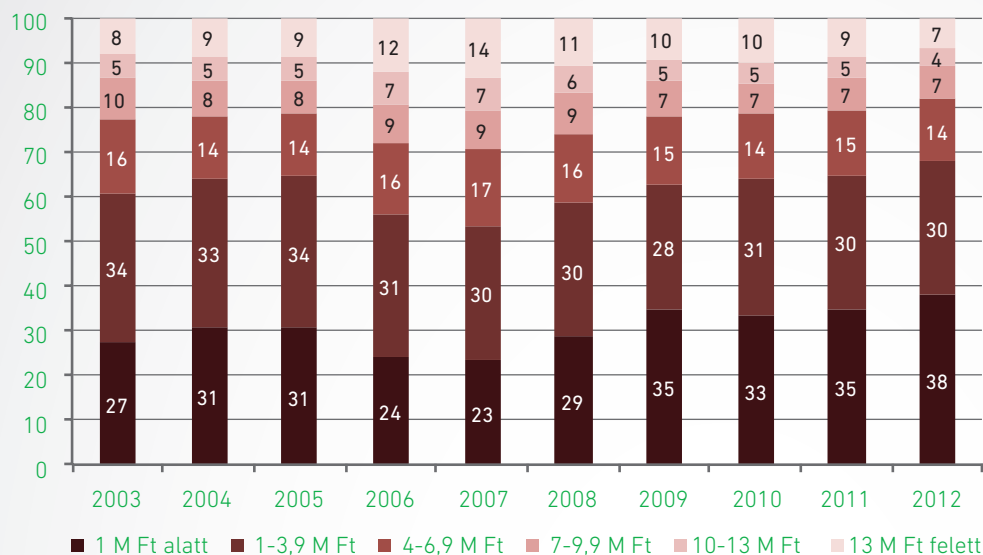
Az eladott telekingatlanok pozitív, 14-16% közötti átlagos drágulását csak Csongrád és Győr-Moson-Sopron megyékben figyelhetjük meg az elmúlt öt év során. A másik véglet Nógrád megye, ahol kevesebb, mint felére esett az átlagár (ld. **10. diagram**). A diagramon nem ábrázolt Budapesten pedig kerekén negyedével csökkent az eladott telkek átlagára.

10. diagram: Eladott telkek átlagárának változása megyénként (2008-2012, %)



Hosszabb távon, 2003-tól indítva is megvizsgáltuk, hogy hogyan változott a telekforgalom összetétele árkategóriák alapján. Látványosabb változást 2007-től, illetve a válság éveiben látunk. Az elmúlt hat év során a legolcsóbb, egymillió forint alatti kategória részaránya 23%-ról 38%-ra nőtt. Mindeközben a 4 millió Ft-nál – ezen belül is az általunk legdrágábbnak jelölt, 13 millió Ft-nál – drágább telkek eladása esett vissza leginkább (ld. **11. diagram**). Természetesen az árkategóriák eltolódásában jelentős szerepe van a vevők megnövekedett alkupotenciáljának, ugyanakkor ennek hatását számszerűsíteni nem tudjuk.

11. diagram: Telekforgalom árkategóriák szerint (%)



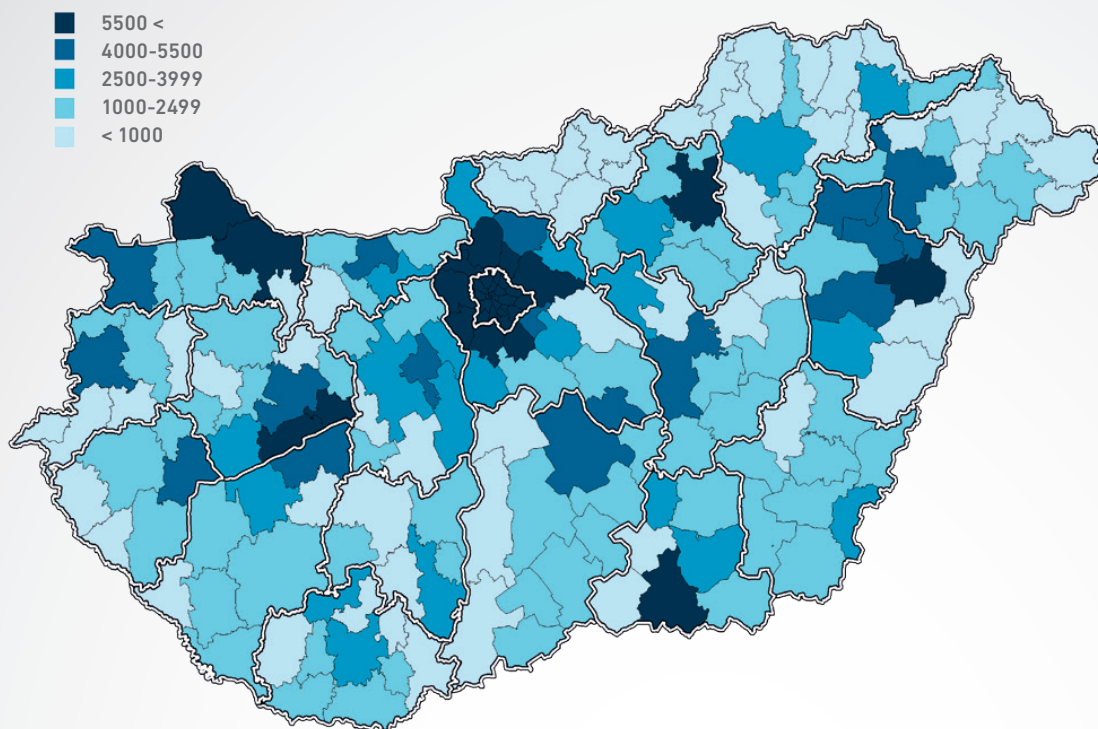
8,5-szeres megyei árkülönbség

Együtt vizsgálva a 2012-es és a 2013-ban eddig regisztrált eladásokat, megyei szinten 8,5-szeres különbséget látunk az eladott telkek átlagárai között. Vidéken átlagosan 3600 forintot kell szánni egy négyzetméter telek megvásárlására, míg Budapesten közel 28 ezer Ft/m² volt az átlag. A megyei sorrendet Pest vezeti 6330 Ft/m²-rel, s még Győr-Moson-Sopron, Csongrád és Hajdú-Bihar értéke van 4000 Ft/m² felett. A sor végén pedig – Békés és Tolna után – Nógrád megye áll, egyedülként ezer forint alatti fajlagos árral (740 Ft/m²). A vidéki átlagos telekár 3,7, míg Budapesten 31 millió forint volt az elmúlt bő másfél évben.

Járási szinten vizsgálva az átlagárat nem meglepő, hogy a legmagasabb árkategóriába (a **11. térképen** 5500 Ft/m²-nél húztuk meg ezt a határt) a fővárosi kerületek mellett nyolc Pest megyei járás került. Emellett sorrendben a Szegedi, Debreceni, Balatonalmádi, Balatonfüredi, Győri, Mosonmagyaróvári és Egri járások átlagára haladja meg ezt a szintet. Bár országosan kimutatható nyugat-keleti árlejtő – az ezer Ft/m² alatti kategóriába sorolt 55 járás közül 34 alföldi és észak-magyarországi –, a telekpiacra ez kevésbé szembetűnő, mint a lakáspiac esetében.



11. térkép: Járási szintű telek átlagár (2012-2013. I. félév, Ft/m²)

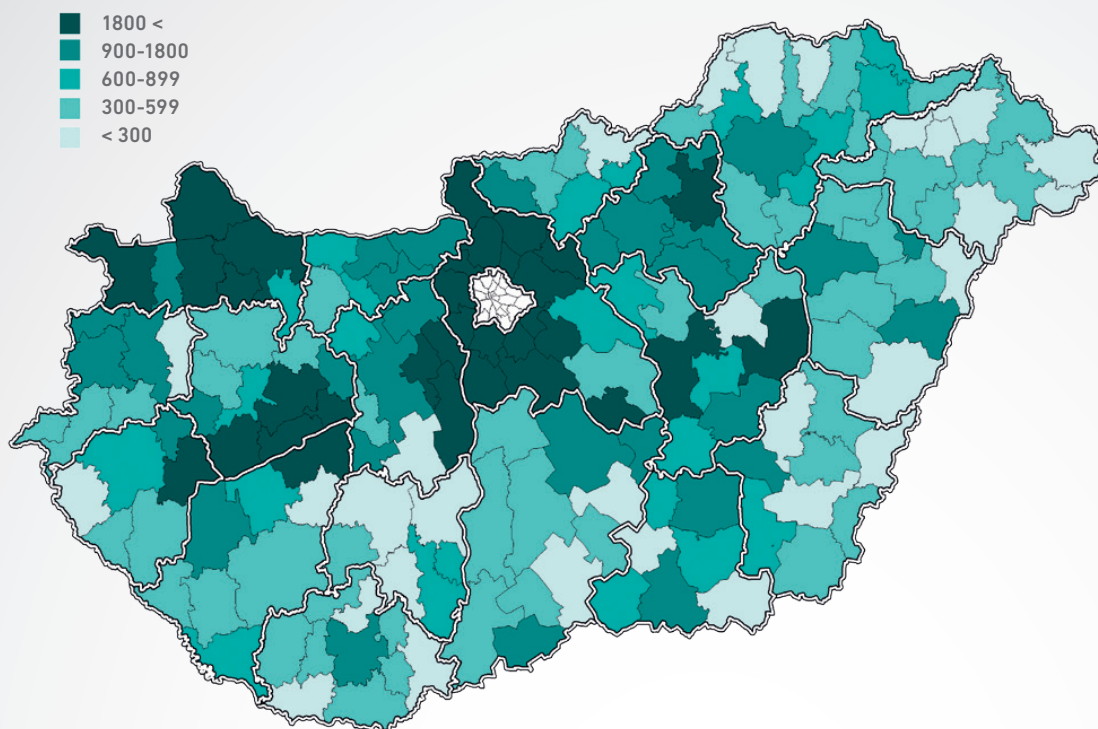


Ahhoz, hogy a járási átlagokat ne torzíthassa az eladások települési szintű összetétele, községi és városi jogállású településekre szűrve is megrajzoltuk az átlagárakat mutató térképet (ld. **12. és 13. térkép**). (A megyeszékhelyeket és megyei jogú városokat – mivel ezek önmagukban a járási szintű adásvételek jelentős, és az átlagnál jóval drágább részét adják, így az adatokat torzítanák – nem soroltuk a városok közé; azokat külön vizsgáljuk.) Községek esetében 2000 Ft/m², városokban 5400, míg a megyeszékhelyeken és megyei jogú városokban 7900 Ft/m² az elmúlt bő másfél év során országosan eladott telkek átlagára.

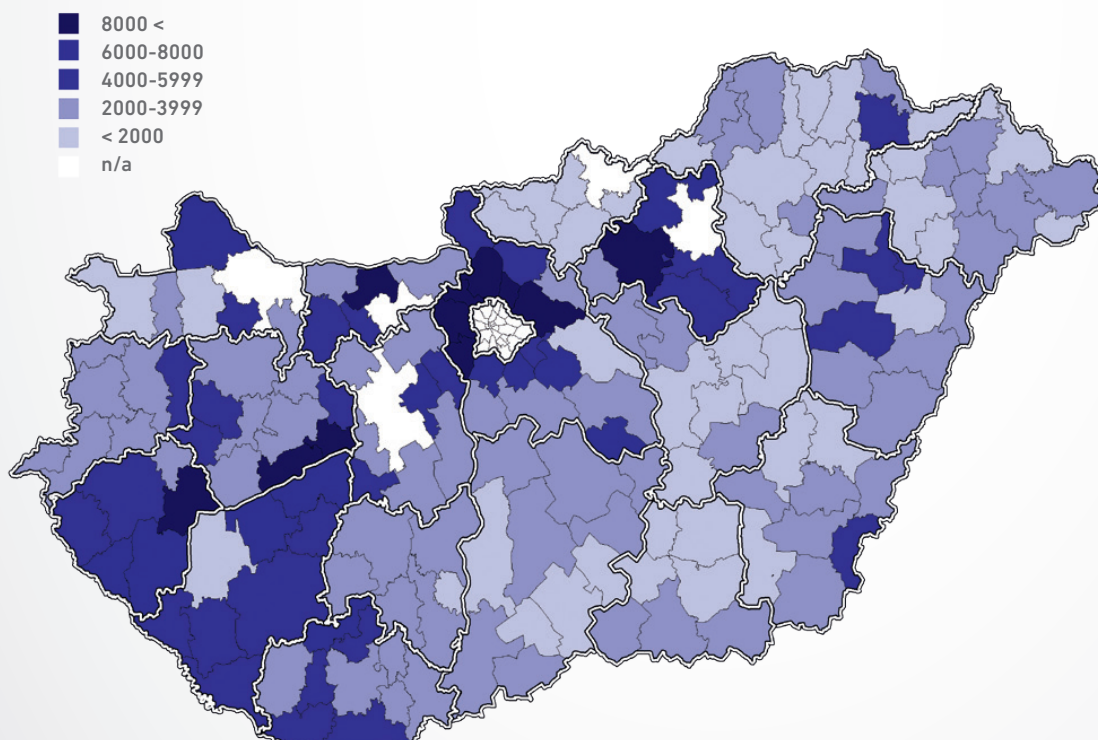
A két térkép színezésekor természetesen különböző árkategóriákat alkalmaztunk. Míg községek esetében Pest megyét Győr-Moson-Sopron, Veszprém, Heves és Fejér megyék követik, városokra szűrve Pest megye után Zala, Heves, Somogy és Veszprém a sorrend. Községeknél az ársorrend sereghajtói Tolna, Szabolcs-Szatmár-Bereg és Hajdú-Bihar megyék, ugyanezt a hármast városok esetében Nógrád, Csongrád és Borsod-Abaúj-Zemplén megyék alkotják. A járási szintű térképeken a legdrágább területeknél a közös metszetet a főváros körüli északi és nyugati agglomeráció, valamint a Balaton északi partjának járásai adják, míg a legalacsonyabb átlagárakat jelző világos színezés nagyjából féltucatnyi alföldi járásnál mutat egyezést. Ettől eltekintve igencsak eltérő képet látunk, ami alátámasztja vélekedésünket, hogy érdemes települési jogállás szerint külön is bemutatni az átlagárak területi különbségeit.



12. térkép: Járási szintű telek átlagár (községek, 2012-2013. I. félév, Ft/m²)



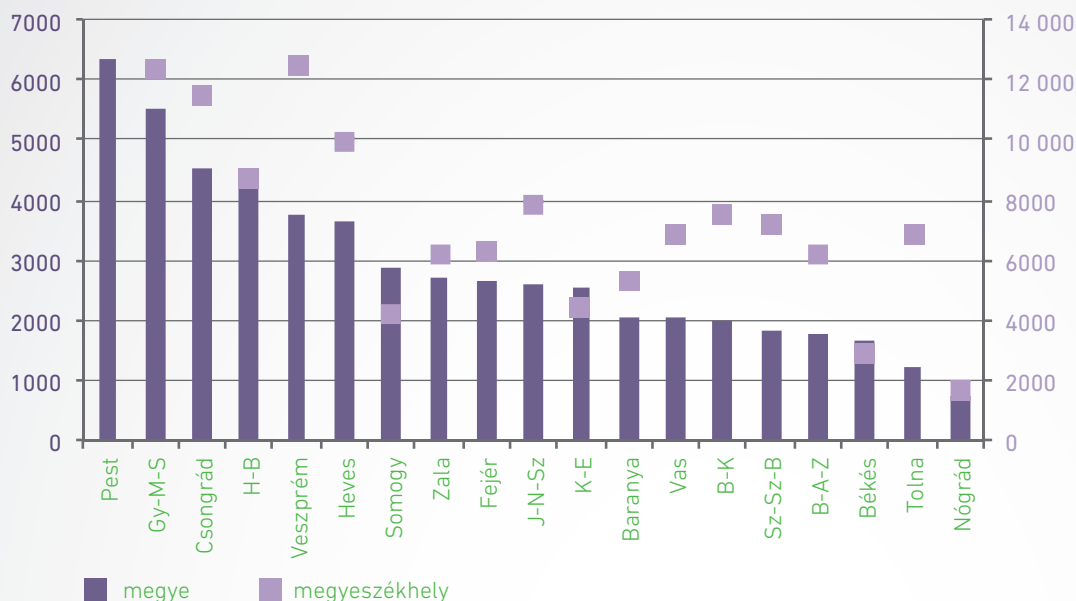
13. térkép: Járási szintű telek átlagár (városok, 2012-2013. I. félév, Ft/m²)



Megjegyzés: Megyei jogú városok és megyeszékhelyek nélkül. Öt járásban (Győri, Székesfehérvári, Tatabányai, Salgótarjáni és Egri) a megyeszékhelyen kívül nincsen más városi jogállású település, így ezeket – az itt ugyancsak értelmezhetetlen budapesti kerületekkel együtt – fehérén hagytuk.

Külön vizsgálva a megyeszékhelyek telekárait, az elmúlt bő másfél évben Veszprém bizonyult a legdrágábbnak, 12,5 ezer Ft/m²-es átlaggal (ld. **12. diagram**). Ezután hajszállal lemaradva Győr következik, majd Szeged, 11,5 ezer forintos fajlagos átlagértékkel. A lista végén pedig Békéscsaba és – bőven kétezer forint alatti átlagos négyzetméterárral – Salgótarján állnak.

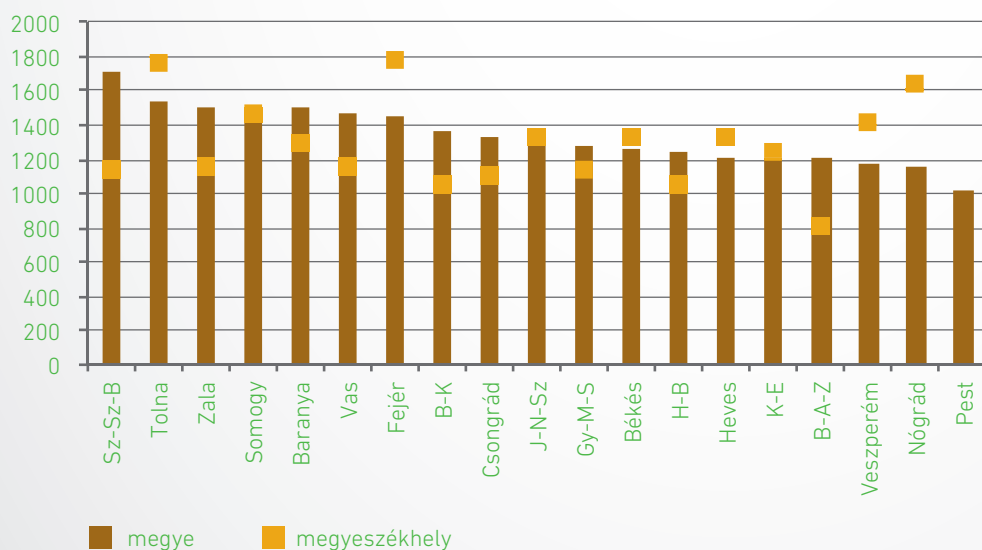
12. diagram: Megyék és megyeszékhelyek átlagos telekára (2012-2013. I. fé., Ft/m²)



1300 négyzetméteres az eladott átlagtelek

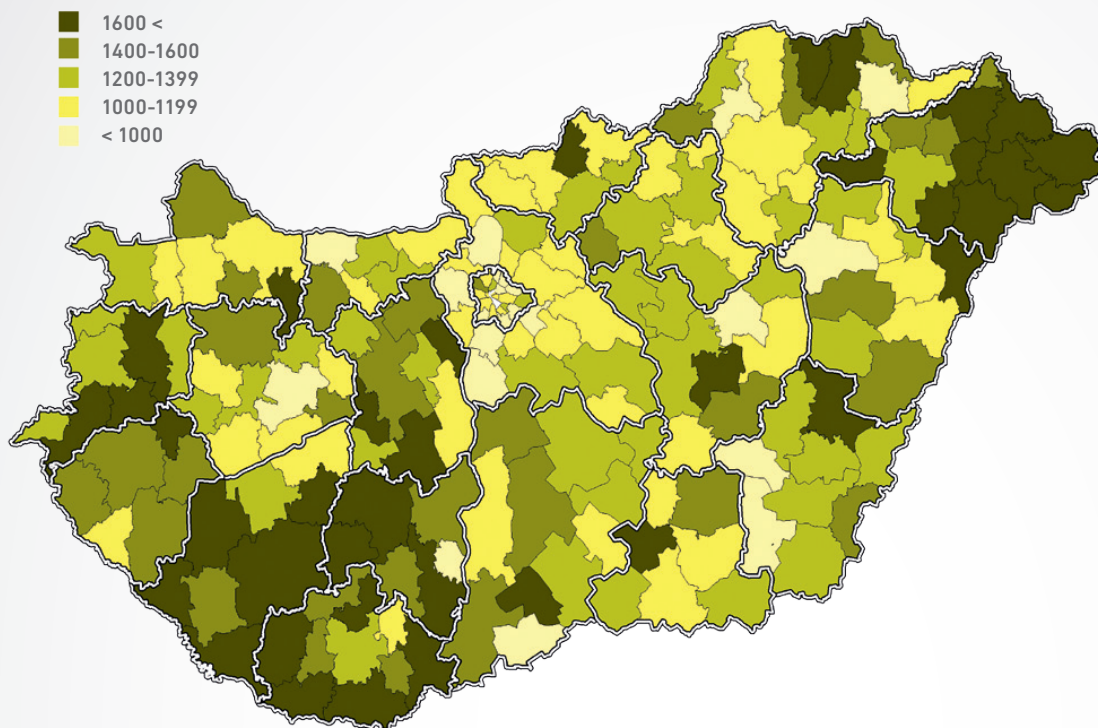
Az elmúlt bő másfél évben eladott telkek átlagmérete országosan 1300 m² volt. Jogállás szerint nincsenek látványos különbségek: a két szélsőérték Budapest 1040 m²-rel, illetve a községek 1400 m²-rel. Megyék között már közel 70%-os az eltérés a legnagyobb (Szabolcs-Szatmár-Bereg, 1700 m²) és a legkisebb (Pest, 1000 m²) tranzakciós átlagméret között. Megyeszékhelyek között pedig 2,2-szeresre nő a különbség: míg Miskolcon 800 m², Székesfehérváron 1800 m² volt az átlagméret (ld. **13. diagram**).

13. diagram: Megyék és megyeszékhelyek átlagos telekmérete (2012-2013. I. fé., m²)



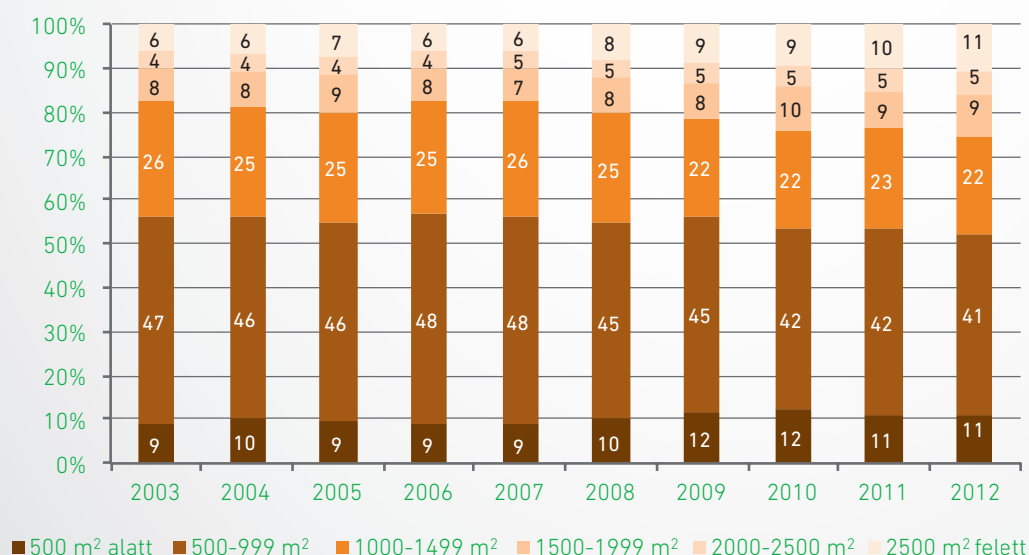
A járási szintű átlagméreteket mutató **14. térkép** színezése jól szemlélteti a megyei szintű különbségeket is. Érdekes, hogy Szabolcs-Szatmár-Bereg megye mellett Nyugat- és Dél-Dunántúlon vannak összefüggő sötéttel színezett területek, ami a színskálánk alapján az 1600 m² feletti átlagos eladott telekterületet jelöli. Ugyanakkor a legkisebb, az ezer m² alatti kategória a budapesti kerületek mellett a Pest megyei járásokra jellemző. Ennek oka egyrészt az eltérő településfejlődési, beépítési sajátosságok, másrészt szoros fordított korreláció figyelhető meg a telekárak és a telekméretek között (ld. összehasonlításképpen a **11. térképet**).

14. térkép: Eladott telkek átlagmérete járásonként (2012-2013. I. félév, m²)



Hosszabb időtávon vizsgálva az eladott telkek méretkategóriák szerinti megoszlását – csakúgy, mint azt az árkategóriák esetében –, 2007-től látunk érdemi változást (ld. **14. diagram**). Az 500 m² alatti, az 1500-1999 m² közötti és leginkább a 2500 m² feletti kategória részaránya az általunk kreált megoszlás szerinti másik három csoport rovására egyre nagyobb részét adja az adásvételeknek. Ez a tendencia azonban nem olyan jelentős és kevésbé egyértelműen magyarázható, mint ahogy azt az árkategóriáknál láttuk. Ugyanakkor, a családi házak forgalmának ugyanilyen méretkategória-vetületű elemzésével (ld. OTP Lakóingatlan Értéktérkép 2013/1 kiadványunkat) való összevetés a ház- és telekforgalom közötti evidens kapcsolatra világít rá.

14. diagram: Telekforgalom méretkategóriák szerint (%)





Kapcsolatfelvétel:

Fischl Ákos főosztályvezető,
e-mail: fischla@otpbank.hu

Valkó Dávid ingatlanpiaci vezető elemző,
e-mail: valko.david@otpjzb.hu

www.otpjzb.hu