



Budapesten majdnem ötször annyi ideig kell dolgozni egy lakásért, mint Nógrádban

Takarék Index: jelentős regionális különbségek a lakások megfizethetőségében

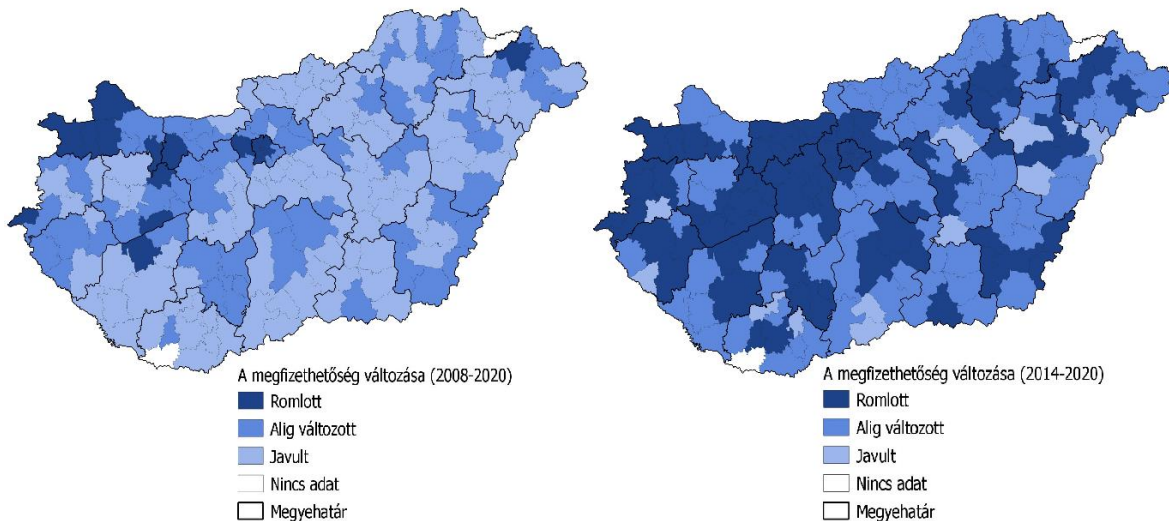
A koronavírus-járvány okozott ugyan némi megtorpanást, de a lakásárak emelkedése nem áll meg, és a nemzetközi trendeket követve elsősorban a nagyvárosokban élőknek hosszabb ideig kell spórolniuk egy lakásra. A TakaréK Index elemzése szerint míg több megyében (például Nógrádban, Hevesben, Békésben) három-öt évi nettó átlagbérből lehet venni egy 60 négyzetméteres lakást, addig más megyékben (Somogy, Hajdú-Bihar) akár nyolc évnyi bért is össze kell gyűjteni, a fővárosban pedig átlagosan több mint tizenegy évit.

Ez elmúlt években jelentősen emelkedtek a lakásárak Magyarországon, bár tavaly a koronavírus-járvány hatására megtorpanás, enyhe visszaesés volt tapasztalható. Összességében azonban 2014 eleje óta a lakóingatlanok értéke nominálisan 146 százalékkal, míg reálértelmenben több mint 121 százalékkal növekedett 2020-ra, és jóval meghaladta a 2008-as válság előtt árszintet. A jövedelmek is emelkedtek, de kisebb mértékben: a bruttó átlagkereset 2014-ről 2020 harmadik negyedévére mintegy 66 százalékkal nőtt. A TakaréK Index elemzői legfrissebb kutatásukban azt elemezték, miként alakult a lakások megfizethetősége a jövedelmek és a lakásárak változása alapján.

2008-hoz képest könnyebb, 2014-hez viszonyítva nehezebb a helyzet

Az elemzők vizsgálata szerint a 2008-as és a 2020-as lakásmegfizethetőséget (hány havi átlagjövedelemből lehet megfizetni egy átlagos lakás egy négyzetméterét) járási szinten összehasonlítva látható, hogy alig van olyan járás, ahol a vásárlók helyzete romlott volna 2020-ra 2008-hoz képest, azaz általában egy négyzetméternyi lakásért kevesebbet kellett dolgozniuk 2020-ban, mint a 2008-as válság előtt. A főváros nagy részén, és néhány térségben, a Fonyódi, Pannonhalmi, a Balatonfüredi és a Soproni járásban, Szentgotthárd és környékén, Kapuvár és környékén kellett többet dolgozni egy lakásért mint 2008-ban. Ha viszont a 2014-es adatokat hasonlítjuk össze a 2020-assal, akkor szinte minden járásban jobban drágultak a lakásárak, mint amennyivel nőttek a jövedelmek. (1. térkép)

A TakaréK Index elemzői szerint ugyanakkor a megfizethetőség romlása – elsősorban a városokban – nem magyar sajátosság, hanem nemzetközi szinten jellemző trend.



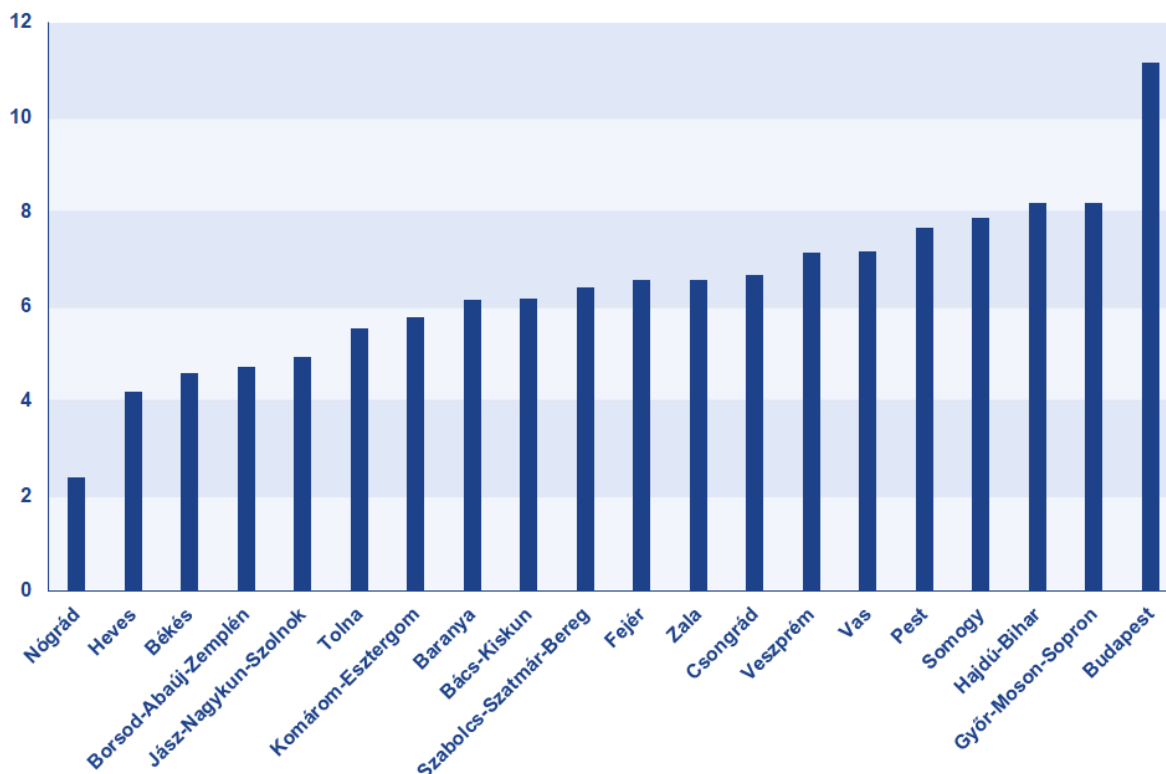
1. térkép. A megfizethetőség változása (az egy négyzetméternyi lakásért fizetendő havi jövedelem abszolút értékű változása) 2008 és 2020, illetve 2014 és 2020 között (Forrás: TakaréK Index számítás, a TakaréK Index medián fajlagos árai és a NAV egy adózóra jutó adózott jövedelem adata alapján. A 2020-as jövedelmi szint kalkulált. Az alig változott kategóriába azok a járások tartoznak, ahol a négyzetméterár/jövedelem hányados $-0,15$ és $0,15$ között változott csupán, romlott az ennél nagyobb mértékű pozitív változásnál, és javult az ennél kisebb mértékű negatív változás esetén.)

A kevesebb mint egyhavi jövedelemtől a többhaviig mozog a négyzetméterár

Lakáshoz jutni 2019-ben és 2020-ban megyei szinten a legnehezebb Budapesten, valamint Somogy, Hajdú-Bihar, Győr-Moson-Sopron és Pest megyében volt. Ezekén a helyszíneken legalább másfél havi nettó átlagjövedelmet kellett kifizetni egy otthon egy négyzetméterének megvételéhez. Ami azt is jelenti, hogy egy 60 négyzetméteres lakás megszerzéséhez legalább 7 és félévnnyi jövedelemre volt szükség, Budapesten pedig a 10-11 évinél is többre.

A legkedvezőbb helyzetben a megfizethetőség alapján a Nógrád, Heves, Békés, Borsod-Abaúj-Zemplén és Jász-Nagykun-Szolnok megyében élők voltak, ahol a lakás egy négyzetméteréért kevesebb mint egy havi nettó jövedelmet kellett adni, így egy 60 négyzetméteres lakást akár kevesebb mint ötévnnyi jövedelemből is meg lehetett venni. (1. ábra)

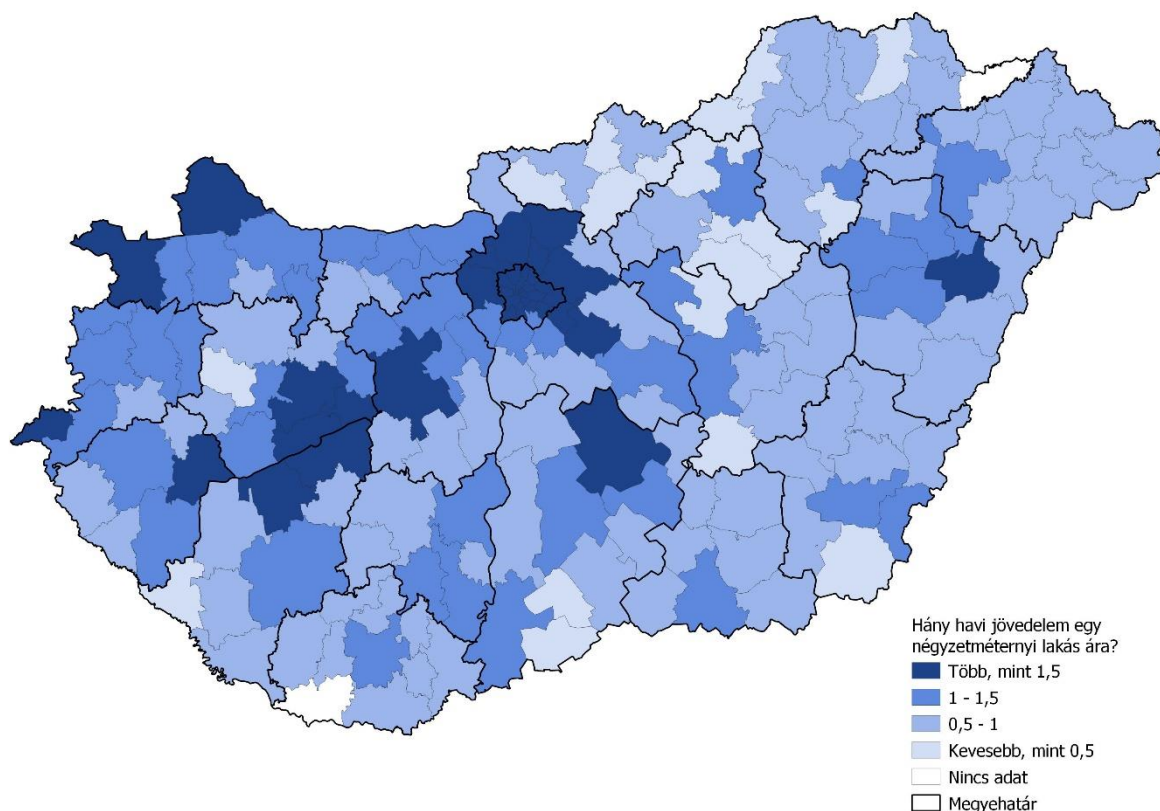
A különbség jelentős, Budapesten több mint négy és félszer annyi jövedelmet kell félretenni a lakásvásárláshoz, mint Nógrádban, de Hajdú-Bihar és Győr-Moson-Sopron esetében is csaknem három és félszeres az eltérés.



1.ábra. Megfizethetőség (megyei, 2019) – hány évi átlagjövedelem egy 60 négyzetméteres lakás ára (Forrás: TakaréK Index számítás, a TakaréK Index medián fajlagos árai és a NAV egy adózóra jutó adózott jövedelem adata alapján, 2019-re kalkulált jövedelmi adattal.)

A főváros mellett a Balaton és fejlett ipari–szolgáltató központok állnak az élen

A TakaréK Index elemzői járási szinten is megvizsgálták, hogy mennyire könnyű lakáshoz jutni az ország különböző pontjain. A 2019-es adatok alapján a legnehezebb lakást vásárolni Budapesten és környékén, a Balatonnál, Győr, Kecskemét, Debrecen, valamint Sopron, Mosonmagyaróvár és Szentgotthárd környékén, ez utóbbi helyszíneken vélhetően az osztrák határ közelsége erős szerepet játszhat a lakásárak magas szintjében, sokan az Ausztriában megkeresett jövedelmükből vásárolhatnak itt otthon. Lényegesen könnyebb helyzetben vannak a lakásvásárlás előtt állók Észak-Magyarország járásában, ahol nagyrészt kevesebb mint egyhavi jövedelemből megvásárolható egy négyzetméternyi lakás. (2. térkép) Jellemző, hogy a nagyobb városok környéke megfizethetőségben rosszabbul teljesít, mint a kicsit távolabbi környék. Az eredmény nem meglepő, a jobb munkalehetőségekhez és szolgáltatásokhoz közelebb magasabbak a lakások árai, miközben a jövedelmek kiegyenlítettebbek, sokan éppen ezekben a nagyvárosokba járnak dolgozni a megyék más részeiről is.



2.térkép. Megfizethetőség (járási, 2019) – hány havi jövedelem egy négyzetméternyi lakás ára (Forrás: TakaréK Index számítás, a TakaréK Index medián fajlagos árai és a NAV egy adózóra jutó adózott jövedelem adata alapján, 2019-re kalkulált jövedelmi adattal.)

Szektorálisan eltérő lehetőségek

A TakaréK Index elemzői megvizsgálták, hogy milyen lehetőségei vannak a különböző szektorokban dolgozóknak az egyes megyékben. Ha valaki például a legmagasabb átlagos nettó bérű szektorban dolgozik, a legkönnyebben Nógrád (járműgyártás), Tolna (villamosenergia-, gáz-, gőzellátás), Borsod-Abaúj-Zemplén (vegyianyag, termék gyártás), Heves (számítógép, elektronikai, optikai termék gyártása) és Jász-Nagykun-Szolnok (bányászat) megyében juthat lakóingatlanhoz, ahol a legjobban fizető gazdasági szektor alkalmazottai nagyjából félhavi bérükből képesek megvásárolni egy lakás egy négyzetméterét, vagyis egy 60 négyzetméteres otthonra körülbelül három évi jövedelmet vagy még annál is kevesebbet kell félretenniük.

Hiába dolgozik azonban valaki szintén a legjövedelmezőbb szektorban, lényegesen többet kell ennél félreraknia Budapesten és Pest megyében (villamosenergia-, gáz- és gőzellátás), Somogy (szállítás, raktározás) megyében, vagy Hajdú-Biharban (villamosenergia-, gáz- és gőzellátás), ahol mintegy egyhavi jövedelembe kerül egy négyzetméternyi lakás, ami azt jelenti, hogy egy 60 négyzetméteres otthon megszerzéséhez öt, vagy Budapest esetében több mint hatévi bért kell megtakarítani, még úgy is, ha a lakásvásárló fizetése a top kategóriába tartozik. (1. táblázat)



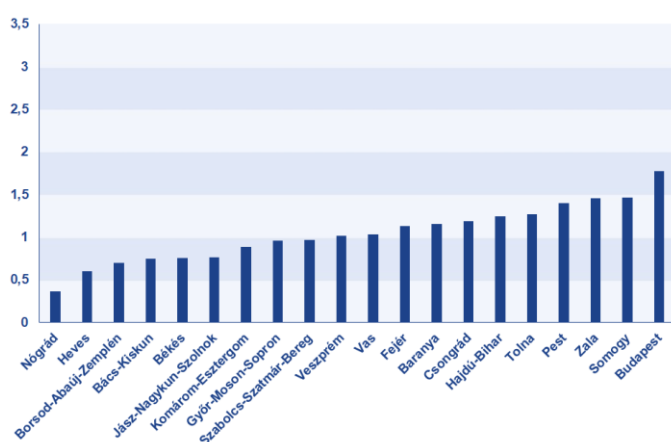
Megfizethetőség - Hány havi jövedelem egy négyzetméternyi lakás ára?

Megye	A legtöbb embert foglalkoztató szektor	Nm.ár/bér (havi)	A legmagasabb nettó bérű szektor	Nm.ár/bér (havi)
Nógrád	Humán-eü-i, szociális ellátás	0,73	Járműgyártás	0,37
Győr-Moson-Sopron	Járműgyártás	0,96	Járműgyártás	0,96
Komárom-Esztergom	Gumi-, műanyag és nemfém ásványi termék gyártása	0,98	Energia	0,70
Baranya	Oktatás	1,00	Energia	0,72
Veszprém	Járműgyártás	1,01	Vegyí anyag, termék gyártása	0,90
Vas	Járműgyártás	1,03	Vegyí anyag, termék gyártása	0,74
Csongrád	Oktatás	1,17	Energia	0,77
Heves	Humán-eü-i, szociális ellátás	1,19	Számítógép, elektronikai, optikai termék gyártása	0,49
Békés	Humán-eü-i, szociális ellátás	1,24	Pénzügyi, biztosítási tevékenység	0,67
Bács-Kiskun	Kereskedelem, gépjárműjavítás	1,26	Járműgyártás	0,75
Hajdú-Bihar	Oktatás	1,33	Energia	0,99
Fejér	Kereskedelem, gépjárműjavítás	1,33	Művészet, szórakoztatás, szabadidő	0,78
Jász-Nagykun-Sz.	Humán-eü-i, szociális ellátás	1,36	Bányászat, kőfejtés	0,59
Tolna	Humán-eü-i, szociális ellátás	1,47	Energia	0,41
Zala	Humán-eü-i, szociális ellátás	1,55	Energia	0,75
Borsod-Abaúj-Z.	Humán-eü-i, szociális ellátás	1,58	Vegyí anyag, termék gyártás	0,47
Pest	Kereskedelem, gépjárműjavítás	1,63	Energia	0,98
Budapest	Közig., védelem, kötelező tb.	1,74	Energia	1,26
Somogy	Humán-eü-i, szociális ellátás	1,97	Szállítás, raktározás	1,12
Szabolcs-Sz.-B.	Humán-eü-i, szociális ellátás	1,99	Energia	0,81

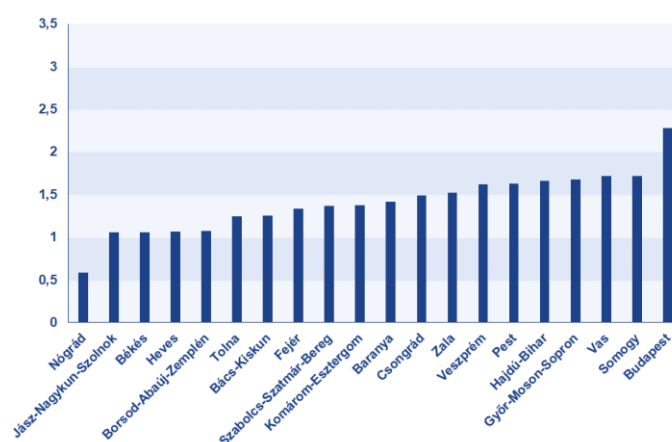
1. táblázat. Megfizethetőség 2019 - Hány havi nettó bér egy négyzetméternyi lakás ára a legtöbb embert foglalkoztató és a legmagasabb jövedelmet kínáló szektorokban dolgozók esetében (Forrás: TakaréK Index számítás a TakaréK Index medián fajlagos lakásárai és a KSH szektorokra vonatkozó nettó átlagbérek alapján; A gazdaság különböző főszektorai kerületek figyelembevételre, a feldolgozóipar estén tovább bontva alszektorokra. Az Energiaként jelzett szektor hivatalos megnevezése: Villamosenergia-, gáz-, gőzellátás, légkondicionálás.)



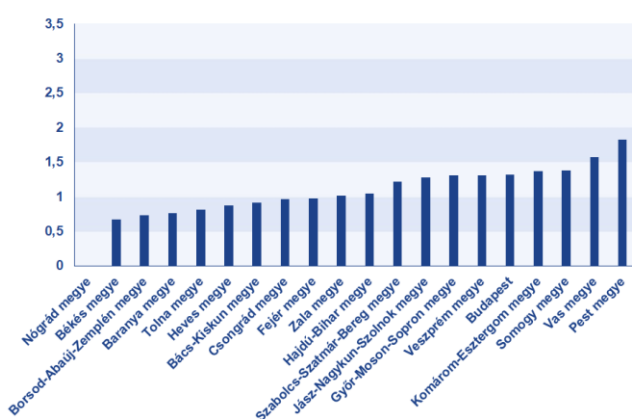
Lényegesen más eredményt mutat a megfizethetőség a legtöbb embert foglalkoztató szektorok esetében. Ebben az esetben is Nógrádban (humánegészségügyi, szociális ellátás) a legkönnyebb lakáshoz jutni, a második azonban már Győr-Moson-Sopron (járműgyártás), a harmadik pedig Komárom-Esztergom (gumi-, műanyag és nemfém ásványi termék gyártása). Mindhárom megyében kevesebb mint egyhavi bér egy tipikus lakás négyzetméterének ára. A legtovább Szabolcs-Szatmár-Bereg és Somogy megyében (humánegészségügyi, szociális ellátás) kell spórolniuk a legtöbb embert foglalkoztató szektorokban dolgozóknak. Budapest (közigazgatás) ezen összehasonlítás alapján csak a harmadik. (1. táblázat)



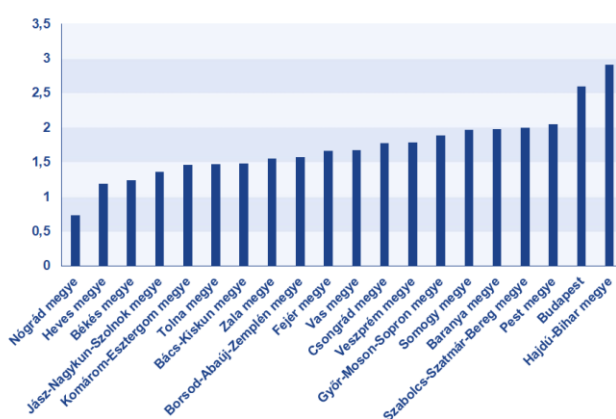
3. ábra. Megfizethetőség – **járműgyártás** 2019 - Hány havi nettó bér egy négyzetméternyi lakás ára a járműgyártás szektorban dolgozók esetében (Forrás: TakaréK Index számítás a TakaréK Index medián fajlagos lakásárai és a KSH szektorokra vonatkozó nettó átlagbérek alapján)



4. ábra. Megfizethetőség – **kereskedelem** 2019 - Hány havi nettó bér egy négyzetméternyi lakás ára a kereskedelmi szektorban dolgozók esetében (Forrás: TakaréK Index számítás a TakaréK Index medián fajlagos lakásárai és a KSH szektorokra vonatkozó nettó átlagbérek alapján)



5. ábra. Megfizethetőség – **pénzügyi biztosítási tevékenység** 2019 - Hány havi nettó bér egy négyzetméternyi lakás ára a pénzügyi biztosítási szektorban dolgozók esetében (Forrás: TakaréK Index számítás a TakaréK Index medián fajlagos lakásárai és a KSH szektorokra vonatkozó nettó átlagbérek alapján)



6. ábra. Megfizethetőség – **humán egészségügy, szociális ellátás** 2019 - Hány havi nettó bér egy négyzetméternyi lakás ára a humán egészségügyben és szociális ellátásban dolgozók esetében (Forrás: TakaréK Index számítás a TakaréK Index medián fajlagos lakásárai és a KSH szektorokra vonatkozó nettó átlagbérek alapján)



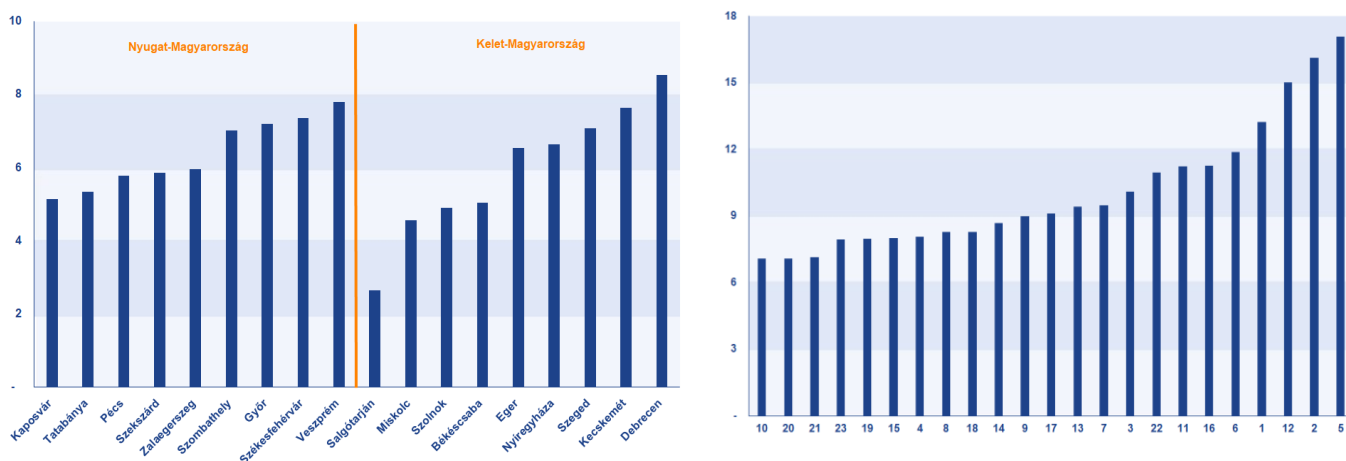
A TakaréK Index elemzői kiemelten vizsgálták néhány szektort, összehasonlítva, milyen lehetőségei vannak az ott dolgozóknak a lakáshoz jutás szempontjából az ország különböző pontjain (3-6. ábra). A járműgyártásban legkönnyebben a Nógrád megyében alkalmazottak tudnak megyéjükben a bérükből megfizetni egy lakást, míg a sort Budapest zárja. Ugyanez a helyzet a kereskedelemben. Az egészségügyi és szociális ellátásban dolgozók a legkönnyebben Nógrád megyében juthatnak lakáshoz, míg a legnehezebben Hajdú-Biharban.

A pénzügyi, biztosítási tevékenységet végzők számára a bérükből a legegyszerűbb a lakásvásárlás Békésben, míg a legnehezebb Pest megyében. Érdekes, hogy bár Budapest magas lakásárai miatt általában a sor végén található a megfizethetőségi számokat illetően, a pénzügyi szektor magas bérei jól tudják ellensúlyozni az otthonok drágaságát, így ebben a szektorban a főváros megelőzi Komárom-Esztergom, Somogy, Vas és Pest megyét.

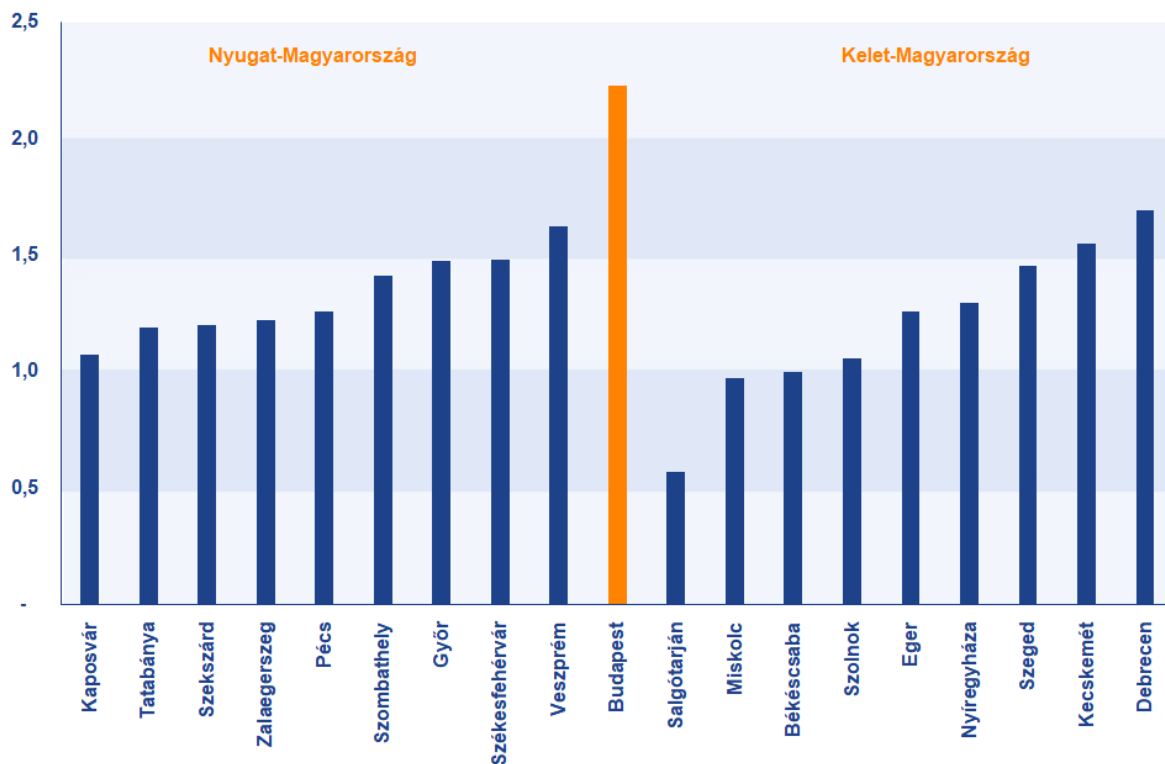
Az összesítésből az is kiderült, hogy a járműgyártásban és a pénzügyi szektorban dolgozók általánosságban könnyebb helyzetben vannak a lakásvásárlás során, mint a kereskedelemben vagy az egészségügyben, szociális ellátásban alkalmazottak.

Megyeszékhelyek: három–nyolc évnyi bér

A megyeszékhelyek esetében Kelet-Magyarországon a legkönnyebb lakáshoz jutni Salgótarjánban lehet, ahol egy tipikus árszintű, vagyis a leggyakrabban vásárolt árkategóriába eső otthonért mindössze kevesebb, mint háromévnnyi bért kell megspórolni, míg a legtávolabbi Debrecenben és Kecskeméten kell gyűjteni. Nyugat-Magyarországon a legkedvezőbb a helyzet Kaposváron, itt több mint ötévnnyi jövedelemre van szükség egy tipikus árszintű lakás megvásárlásához a 2019-es adatok alapján, a legtávolabbi pedig a Veszprémben és Székesfehérváron lakásvásárlást tervezőknek kell félretenniük a bérüket. A vidéki helyzethez képest sokkal rosszabbnak tekinthető a fővárosiaké, itt kerülettől függően 7 és 17 év közötti jövedelemre van szükség egy tipikus otthon megvételéhez. (7-9. ábra)



7-8. ábra. Megfizethetőség (2019*) – hány évi jövedelem egy tipikus lakás ára a megyeszékhelyeken és Budapest kerületeiben (Forrás: TakaréK Index számítás, a TakaréK Index medián árszintje és a NAV egy adózóra jutó adózott jövedelem alapján, 2019-re kalkulált jövedelmi adattal.)



9.ábra. Megfizethetőség (2019*) – hány havi jövedelem egy lakás négyzetmétere (Forrás: TakaréK Index számítás, a TakaréK Index medián fajlagos lakására és a NAV egy adózóra jutó adózott jövedelem alapján, 2019-re kalkulált jövedelmi adattal.)