

Nyugat-Magyarországon könnyebb községből városba költözni

Takarék Index: település- és ingatlantípusok szerint is jelentős eltérések lehetnek a lehetőségekben

Magyarországon nemzetközi összehasonlításban is magas az ingatlantulajdonlási arány, nehezebben költöznek az emberek, ami nehezíti a mobilitást. A TakaréK Indexből, a Magyar Bankholdinghoz tartozó TakaréK Jelzálogbank elemzéséből kiderült: hazánkban Győr-Moson-Sopronban és Zalában a legkönnyebb községből városba vagy megyeszékhelyre költözni. A városba költözésnél - országosan tekintve - így is negyedével, megyeszékhelyen pedig több mint felével kisebb családi ház vásárolható az eladott ingatlan árából, lakásba költözés esetén pedig még kedvezőtlenebb ez az arány. A váltás városból megyeszékhelyre már egyszerűbb lehet, szintén főként a nyugati megyékben, a megyeszékhelyen belüli költözés azonban az ország egyik keleti városában, Miskolcon a legkönnyebb.

A megugró energiaárak miatt az elmúlt hónapokban előtérbe került az ingatlanok energiahatékonysága, annál is inkább, mert a magyar lakásállomány túlnyomó része elavult energetikai szempontból. Többekben emiatt is felmerülhetett, hogy eladja a nagy alapterületű, energiapazarló ingatlanát, és könnyebben fenntartható, kisebb vagy jobb energetikai jellemzőkkel bíró lakást vagy házat vásároljon helyette.

A szakértők példaként bemutatták: egy „Kádár-kocka” típusú, 1946 és 1980 között épült 100 négyzetméteres és II, vagyis rossz energiaosztályú családi ház éves feltételezett energiaköltsége hozzávetőleg 1,3 millió forint körül mozoghat. Egy 2001 után épült, 4-9 lakásos társasházban lévő 68 négyzetméteres és CC energiabesorolású, azaz korszerű lakás esetében azonban a fizetendő összeg ennek a töredéke, mintegy 90 ezer forint körül alakulhat a fajlagos primer energiafogyasztás alapján.¹

A korszerűbb vagy könnyebben fenntartható ingatlanokat kínáló nagyobb településeken azonban a több szolgáltatás és a jobb munkaerőpiaci feltételek miatt jellemzően eleve nagyobb a kereslet és magasabbak az árak, így ezek a hatások együttesen nehezebb helyzetbe hozhatják azokat, akik a kisebb településekről városba és könnyebben fenntartható ingatlanba költöznének.

A községekben tapasztalt kisebb drágulás is nehezíti a városba költözést

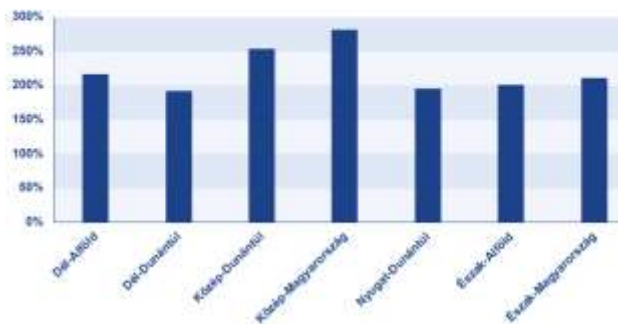
Az elmúlt években jelentős növekedés ment végbe a magyar lakáspiacon, ez azonban eltérő mértékben érintette az ország különböző részeit, és ingatlantípusok szerint is mutatkoztak különbségek. A lakáspiaci felívelés kezdete, vagyis 2014 óta az ingatlanok árának emelkedését mutató TakaréK Index értéke nominálisan csaknem 260 százalékkal, reálértéken pedig mintegy 180 százalékkal nőtt 2022 második negyedévéig.

A fajlagos árakat tekintve Közép-Magyarországon volt a legnagyobb a drágulás: több mint 280 százalékos növekedés ment végbe a gazdát cserélő ingatlanok négyzetméterárban 2013 és 2022 első fél éve között. De a legkevesbé dráguló régiókban is szinte háromszorosukra nőttek az árak, a Nyugat-Dunántúlon 195, a Dél-Dunántúlon 192 százalékos volt az áremelkedés.

¹ A Csoknyai-féle lakóingatlancsoportok szerint becsült fajlagos primer energiafelhasználás alapján

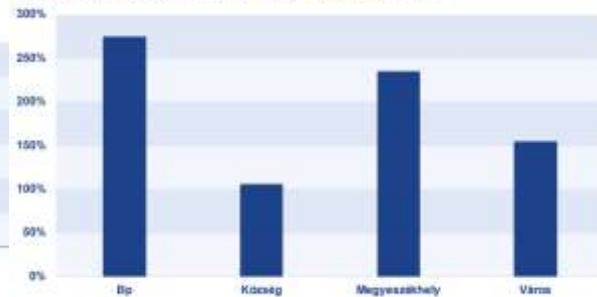
Településtípusok szerint vizsgálva az árak növekedését, a főváros állt az első helyen, 275 százalékos növekedés volt megfigyelhető. A községekben ez jóval alacsonyabb mértékű, 100 százalék körüli volt, ami ugyan duplázódást jelent, de így is jelentősen elmaradt a többi településtípus esetében feljegyzett emelkedéstől. Ez egyúttal azt is jelenti, hogy a községekben lévő ingatlanok leértékelődtek a vizsgált időszakban a megyeszékhelyi és a városi ingatlanokhoz képest, ami nehezíti a kistelepülésekről a nagyobbak irányába költözést. (1-2. ábra)

A fajlagos lakásárak változása 2013 és 2022 q1-q2 között



1. ábra. Az átlagos fajlagos lakásárak változása 2013 és 2022 első fél éve között Magyarország különböző régióiban (forrás: TakaréK Index)

A fajlagos lakásárak változása településtípus szerint 2013-2022 q1-q2



2. ábra. Az átlagos fajlagos lakásárak változása 2013 és 2022 első fél éve között Magyarország különböző településtípusain (forrás: TakaréK Index)

Városba költözésnél negyedével, megyeszékhelyen több mint felével kisebb ház vásárolható

A TakaréK Index elemzői 2021-2022-es adatok alapján megvizsgálták, hogy mennyire könnyű *községből városba vagy megyeszékhelyre költözni* Magyarországon. Általánosságban a községekben eladott ingatlanok árából sokkal könnyebb városban, mint megyeszékhelyen másikat vásárolni.

A fajlagos árak általában a családi házak esetében alacsonyabbak, mint a lakásoknál, így egy községi családi ház eladásából egy másik családi ház megvásárlása esetén lehet a legnagyobb alapterületű ingatlanhoz jutni. Városba költözésnél körülbelül az eredeti otthon alapterületének 73 százalékára futhatja, a megyeszékhelyeknél azonban csak az előző ingatlan 45 százalékának megfelelő területű családi ház vásárolható.

Lakások esetén tovább nő a különbség az eladott és a megvásárolt ingatlan alapterülete között: egy községi családi ház árából a kisebb városokban az eredeti alapterület 43-50 százalékának megfelelő tégl- vagy panelotthon vásárolható, megyeszékhelyen azonban csak 35-39 százalék ez az érték.

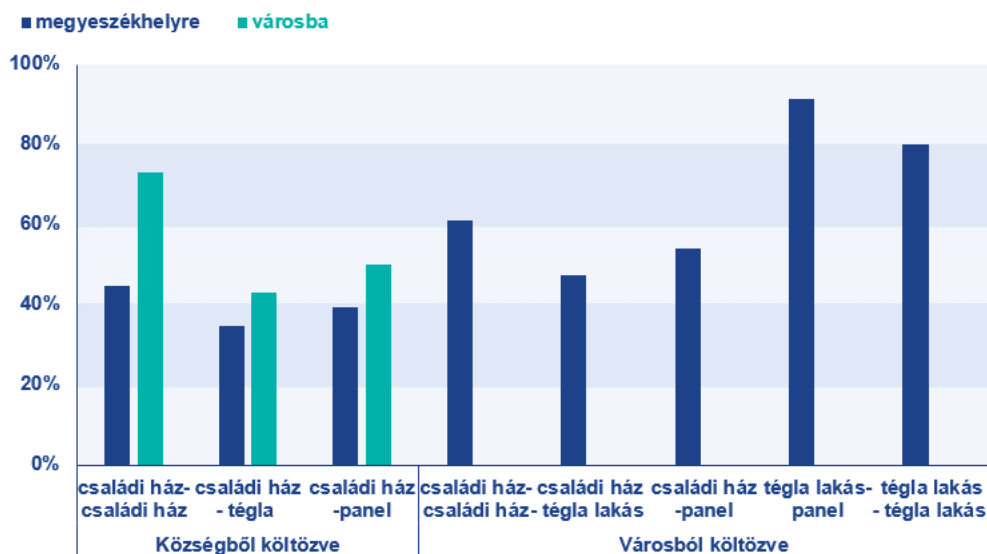
Ez azt jelenti, hogy egy 120 négyzetméteres községi ház eladásából városban hozzávetőleg egy 88 négyzetméteres ház, illetve egy 52 vagy 60 négyzetméteres tégl- vagy panellakás

jöhet ki, míg megyeszékhelyre költözve 41 és 54 négyzetméter közötti alapterületű ingatlan vásárolható.

A szakértők vizsgálták azt is, hogy *városból megyeszékhelyre költözve* milyenek a lehetőségek. Az egyetlen eset, amikor az eredeti megközelítő alapterületű ingatlan is elérhető lehet, az, ha téglalakást cserélnek panelre. Családi ház értékesítése esetén azonban csak az eladott ingatlan alapterületének 47-61 százalékát kitevő ingatlan érhető el plusz forrás bevonása nélkül. Tehát egy 120 négyzetméteres városi családi ház árából a fajlagos átlagárak alapján egy nem egészen 74 négyzetméteres ház vagy egy nagyjából 57, illetve 65 négyzetméteres tégl- vagy panellakás vásárolható a megyeszékhelyeken. (3. ábra)

A fenti számokból azonban az is kitűnik, hogy a városokból a kisebb települések irányába költözve nagyobb ingatlanok megszerzésére nyílik lehetőség, vagyis akár egy panellakás eladásából származó összeg is elég lehet egy közepes méretű családi ház megvásárlásához. Egy megyeszékhelyi 60 négyzetméteres panellakás árából egy 150 négyzetméteres községi vagy egy 110 négyzetméteres városi családi ház is vásárolható – világítottak rá a Takarékos Index elemzői.

Mekkora ingatlant lehet vásárolni a korábbi eladásával?



3. ábra. A korábbi ingatlan árából a községből városba és megyeszékhelyre, illetve városból megyeszékhelyre költözve megvásárolható lakásalapterületek aránya az eredeti ingatlan alapterületének százalékában (forrás: Takarékos Index, 2022-es fajlagos átlagárak alapján)

Győr-Moson-Sopronban és Zalában a legkönnyebb városba vagy megyeszékhelyre költözni

A szakértők megyei szinten is megvizsgálták a községből kisebb városba vagy megyeszékhelyre költözés lehetőségeit.

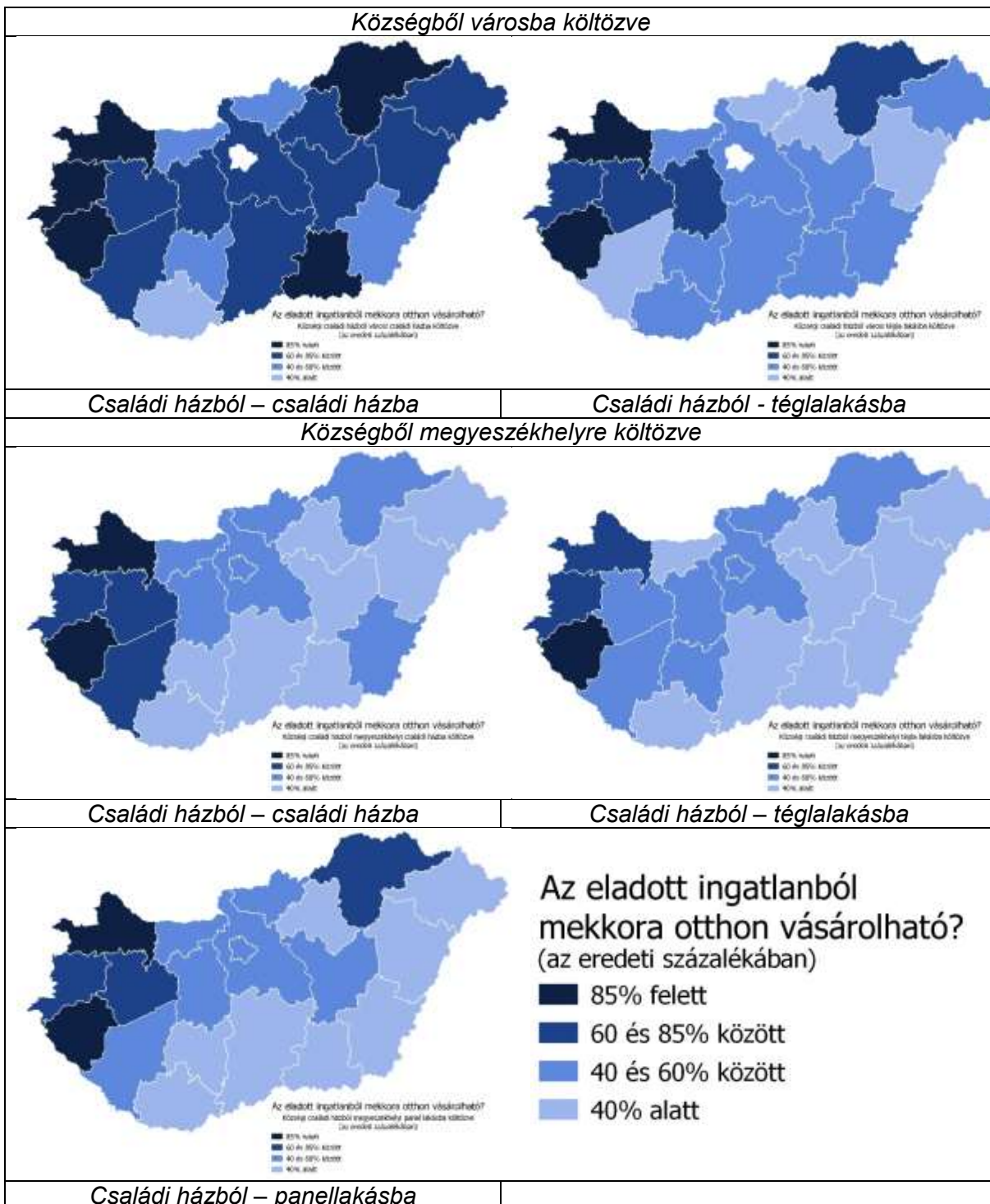
Községből városba költözve és családi háznál maradva az átlagos fajlagos árak alapján a Győr-Moson-Sopronban, Vasban és Zalában élők helyzete a legkedvezőbb: hasonló vagy akár egy kicsit nagyobb házhoz is hozzá lehet jutni egy ház eladását követően, de Borsod-Abaúj-Zemplénben és Csongrád-Csanádban is 85 százalék felett mozgott az eladást követően elérhető új ingatlan területének nagysága. A legnagyobb csoportot azok a megyék alkották, ahol 60 és 85 százalék között alakult a korábbi és az új ingatlan alapterületének aránya, ugyanakkor például Baranya megyében nem érte el a 40 százalékot sem.

Községből városba és házból lakásba költözve szintén Zalában és Győr-Moson-Sopronban a legjobbak a lehetőségek, ebben a két megyében lehet a kiinduló ingatlan alapterületének arányában a legnagyobb téglalakást vásárolni, egy 100 négyzetméteres házból 86-91 négyzetméteres lakást. A legtöbb megyében azonban egy 100 négyzetméteres ingatlanért kapott összeg csak egy 40-60 négyzetméteres otthon megvételére lenne elég, míg Somogyban, Nógrádban, Hevesben és Hajdú-Biharban kevesebb mint 40 négyzetméteres téglalakás lenne megvásárolható.

Ennél nehezebb lehet *családi háznál maradva községekből megyeszékhelyre költözni*, az eladott ingatlan vételárát jelentősebb összeggel is ki kell egészíteni, ha ugyanakkora négyzetméteren szeretne élni a család. E tekintetben is Zalában és Győr-Moson-Sopronban a legkedvezőbb a cserén gondolkozók helyzete, e két megyében 85 százalék felett mozgott az eladott ingatlanból megvásárolható otthon nagysága az eredeti százalékában. Az ország nyugati részén összességében 60 százalék felett mozgott ez az érték, míg Dél- és Kelet-Magyarországon ennél alacsonyabb: több megyében egy 100 négyzetméteres ház ára egy 40 négyzetméteres házra sem elég a megyeszékhelyen.

Községből megyeszékhelyre és családi házból lakásba költözni a lakásárak magasabb fajlagos ára miatt még nehezebbnek bizonyulhat, de itt is eltérések mutatkoznak az ország egyes részei között. Dél- és Kelet-Magyarországon jellemzően jobban ki kell egészíteni a korábbi ingatlanért kapott vételárát, ha hasonló alapterületű lakást szeretne vásárolni valaki község helyett megyeszékhelyen. Egy korábbi 100 négyzetméteres községi családi ház árából 8-9 megyében a megvásárolható tégl- és panellakások nagysága nem éri el a 40 négyzetmétert sem. (4. ábra)

Budapesten egy pest megyei 100 négyzetméteres községi családi házért kapott összeg jellemzően egy 51 négyzetméteres házra, 41 négyzetméteres téglalakásra, vagy 54 négyzetméteres panellakásra lehetne elég.

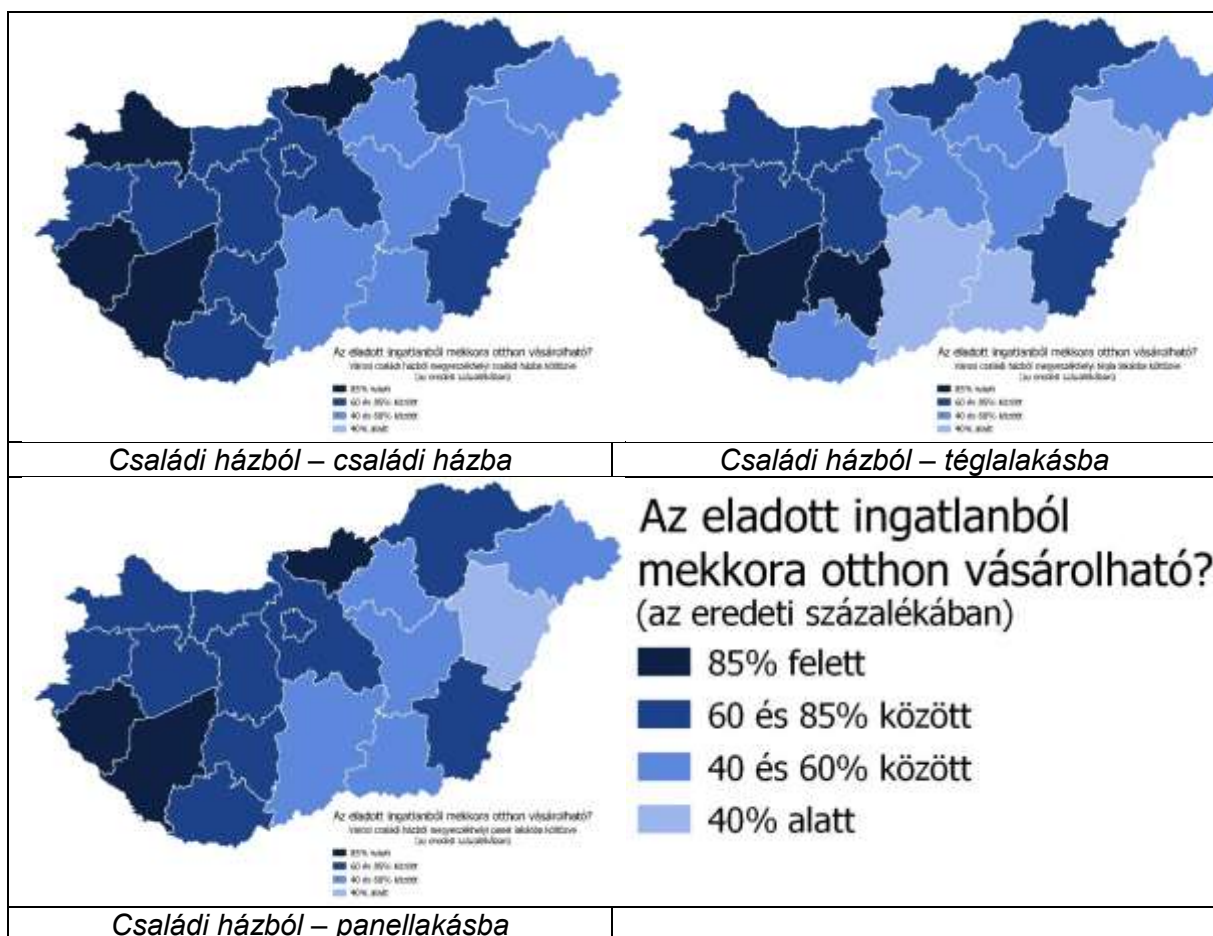


4. ábra. A korábbi ingatlan árából az adott megyén belül községből városba és megyeszékhelyre költözve megvásárolható ingatlan alapterületének aránya az eredeti ingatlan alapterületének százalékában (forrás: TakaréK Index, 2021-2022-es fajlagos átlagárak alapján)

Városból megyeszékhelyre könnyebb költözni, főként a nyugati megyékben

Könnyebb helyzetben vannak a kisebb városokban élők, akik a megyeszékhelyre költözés mellett döntenek. Ebben az esetben is megfigyelhető azonban, hogy a keleti megyékben a nagyobb fajlagos árkülönbségek miatt nehezebb a dolguk, ugyanakkor a községekhez képest sokkal kevesebb esetben fordul elő, hogy egy kisvárosi családi ház árából még az eredeti alapterület 40 százalékának megfelelő ingatlanra sem futja. Családi ház után ismét családi házat vásárolva nincs is ilyen megye, de téglalakást vásárolva is csupán Bács-Kiskunban, Csongrád-Csanádban és Hajdú-Biharban lehet ezt tapasztalni, panellakások esetén pedig csak Hajdú-Biharban. A nyugati megyékben ezzel szemben általában egy 100 négyzetméteres városi családi ház árából legalább egy 60 négyzetmétereset lehet vásárolni megyeszékhelyen, több esetben akár minimum 85 négyzetmétert is.

Budapest és Pest megye viszonylatában a megvásárolható ingatlan körülbelül 70 százaléka volt az eredetinek családi ház után ismét családi házat választva. Amennyiben a családi házat panellakásra cserélik, úgy 75 négyzetmétereshez lehet hozzájutni plusz forrás bevonása nélkül egy 100 négyzetméteres kisvárosi ház eladásából, téglalakásból pedig 56 négyzetméterre futja. (5. ábra)



5. ábra. Az eladott ingatlan árából az adott megyén belül, városból megyeszékhelyre költözve megvásárolható ingatlan alapterületének aránya az eredeti alapterületének százalékában (forrás: TakaréK Index, 2021-2022-es fajlagos átlagárak alapján)

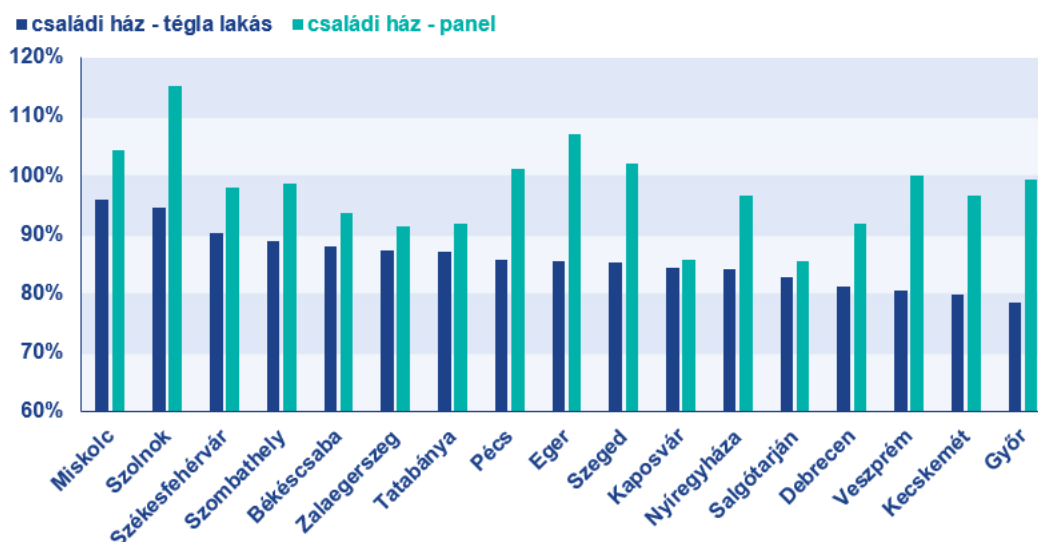
Ezt megfordítva a számok alapján az is megállapítható, hogy jellemzően az ország keleti megyéiben sokkal nagyobb ingatlanban élhetnek azok, akik a megyeszékhelyi lakhatást cserélik kisebb városra vagy községre, hiszen egy panellakás értékesítését követően akár több mint kétszer akkora családi házat vásárolhatnak az érte kapott összegből.

A megyeszékhelyek közül Miskolcon a legkedvezőbb házból lakásba váltani

A TakaréK Index elemzői megvizsgálták azt is, hogy milyen lehetőségeik vannak azoknak, akik megyeszékhelyen belül cserélnék családi házukat lakásra. E tekintetben Miskolcon a legkedvezőbbek a körülmények a váltásra, a borsodi megyeszékhelyen lehet a legnagyobb területű téglalakást vásárolni a családi ház árából, szinte ugyanakkora ingatlan is megszerezhető, mint az eredeti otthon volt. De 90 százalék körül vagy felette mozog a megvásárolt és az értékesített ingatlan területének aránya Szolnokon és Székesfehérváron is. A legnehezebb helyzetben a győri és kecskeméti háztulajdonosok lehetnek téglalakás vásárlása esetén, itt valamivel 80 százalék alatti alapterületű otthon szerezhető meg az eredeti ingatlan arányában. Ez egyben azt is jelenti, hogy drasztikus különbség nincs az egyes megyeszékhelyek között, egy 100 négyzetméteres családi ház árából nagyjából 79-96 négyzetméteres téglalakás vásárolható az adott városban.

Panellakások esetében pedig 86 és 115 négyzetméter között ingadozhat a 100 négyzetméteres családi ház árából megvásárolható ingatlan. A legkisebb alapterület Salgótarjánhoz, Kaposvárhoz és Szekszárdhoz kapcsolódott, míg a legnagyobb panellakás Szolnokon, Egerben, és Miskolcon volt elérhető a fajlagos árak alapján. (6. ábra)

Költözés megyeszékhelyen belül házból lakásba (Mekkora ingatlan vásárolható az eredeti százalékában)



6. ábra. A megyeszékhelyeken a családi ház árából ugyanazon városban megvásárolható lakás alapterületének aránya az eredeti ingatlan alapterületének százalékában panel- és téglalakás megvétele esetén (forrás: TakaréK Index, 2021-2022-es fajlagos átlagárak alapján)



Új építésű lakásba költözni Győrben a legkedvezőbb

Ha valaki új lakást szeretne megvásárolni a megyeszékhelyeken, plusz forrás bevonására van szüksége. Az eladott ingatlan ára ugyanis helyszíntől függően csupán az eredeti alapterületének 46-76 százalékával megegyező alapterületű lakásra lehet elegendő. A legnagyobb különbség az új építésű és az eladott használt otthonok árában Békéscsabán, Szekszárdon és Szolnokon volt, míg a legközelebb egymáshoz Győrben álltak, utóbbi esetében azonban hozzá kell tenni, hogy az árak jelentős része csak fűtőkész állapotra vonatkozik, vagyis további összeg szükséges a lakás befejezéséhez. Egerben, Tatabányán és Veszprémben és Miskolcon nagyon hasonló arány volt kimutatható a használt és új építésű ingatlanok között: egy 100 négyzetméteres használt otthonból 68-69 négyzetméteres új építésű lakás vásárolható meg.