

VIDÉKI ÉPÍTŐIPARI BOOM – MAGASABB LAKÁSÁRAK?

TAKARÉK Index: az ingatlanberuházások befolyásolják a lakásárak emelkedését a megyeszékhelyeken

Jobban emelkedtek a lakásárak 2014 és 2018 között azokon a megyeszékhelyeken, ahol nagyobb volumenű iroda-, ipari ingatlan- és oktatási beruházások készültek el – derült ki a TAKARÉK Index elemzőinek vizsgálatából. A legnagyobb mértékben, átlagosan 115 százalékkal, Tatabányán drágultak a lakóingatlanok, míg Salgótarjánban csak kevesebb mint 27 százalékkal.

I. Jelentős építőipari beruházások

Az elmúlt években jelentős építőipari fejlesztések színtere volt Magyarország. **Nagy összegű projektek valósultak meg nem csak Budapesten, hanem vidéken is.** A magasépítés kiemelt ágai, mint a lakásépítés, a szálloda-, iroda-, és ipari ingatlan-fejlesztések, valamint az oktatási és kutatás-fejlesztési célú, már elkészült projektek többsége a fővároson kívül a megyeszékhelyekhez volt köthető, a beruházási összegek 44 százaléka érintette ezeket a településeket. A fent említett építőipari ágakba tartozó, 2014 és 2018 között befejezett projektek összértéke a megyeszékhelyek esetében megközelítette **a 880 milliárd forintot** az ibuild.info építőipari projektadatbázis szerint.

A fejlesztési volumenek azonban jelentős különbséget mutatnak a különböző megyeszékhelyek között. (1. ábra) A befejezett beruházások a legnagyobb értékben Győrben valósultak meg. A város részesedése a mintegy 880 milliárd forintból 19 százalékos volt. Győrben a legnagyobb beruházások között több ipari ingatlan-fejlesztés szerepelt, így például az Audi projektjei, de oktatási jellegű jelentős fejlesztések is elkészültek, mint a Széchenyi István Egyetem multifunkcionális épülete vagy a Felsőoktatási és Ipari Együttműködések Központja.



Forrás: PHARMAFLIGHT Zrt.

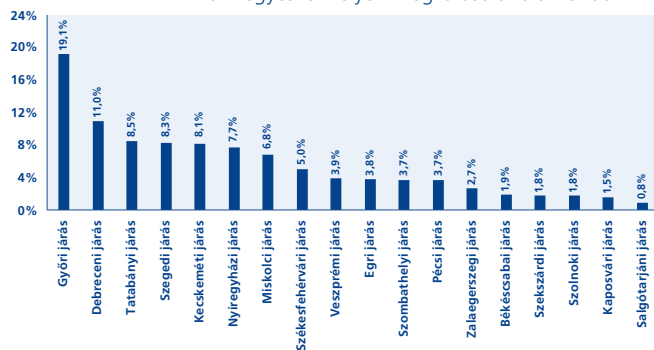
A befejezett fejlesztések tekintetében a második helyen Debrecen állt, 11 százalékos részesedéssel, amelyet Tatabánya, Szeged és Kecskemét követett 8,5-8,1 százalék közötti aránnyal. Debrecen esetében ipari ingatlanok, oktatási célú és irodaberuházások tartoztak a legnagyobb befejezett projektek közé, például a Forest Offices Debrecen és az NI Irodaházak vagy a ThyssenKrupp autóalkatrész-gyártó üze me, de szintén jelentős értékű beruházásnak számított a Pharma Flight pilótaképző központ létrehozása is. Tatabányához és Kecskeméthez köthetően a legnagyobb fejlesztések között ipari ingatlan-beruházásokat találunk, előbbi esetében például a Környén megvalósuló Bridgestone gumiabroncsgyár II. üteme vagy az Otto Fuchs üzemépülete, míg Kecskeméten

II. A lakáspiaci hatások

Hazánkban a válság utáni lakáspiaci felívelés erősen szegmentált, jelentősek a különbségek a drágulásban mind területi szinten, mind pedig a lakástípus szerint. A lakásárak alakulását számos tényező befolyásolja, így például a területi különbségek vagy a város fejlődése.

A városokban zajló fejlesztéseknek jelentős szerepe van az adott település lakosságmegetartó vagy lakosságvonzó erejében. A különböző beruházások hatására növekedhet az elérhető szolgáltatási színvonal, vagy javulhatnak a munkaerőpiaci feltételek. A jelentősen fejlődő városok több ember számára lehetnek vonzóak, így akár más településekről is szívesen költözhetnek oda, vagy saját lakosaik nem választják az elköltözést. A lakáspiaci kereslet

A befejezett lakás, ipari ingatlan, szálloda, iroda és oktatási jellegű fejlesztések aránya – a megyeszékhelyen megvalósult volumenből



1. ábra. A 2014-2018 között befejezett lakás-, iroda-, ipari ingatlan és oktatás/kutatás-fejlesztés beruházások összértékének aránya a megyeszékhelyek környékén megvalósult összehozólóval
(Forrás: ibuild.info, TakaréK Index)

a Mercedes karosszéria üze me, illetve az SMR lökhárítógyártó üze me. A szintén az élmezőnybe tartozó Szegeden az egyik legnagyobb volumenű befejezett beruházás 2014-2018 között az Extreme Light Infrastructure (ELI) K+F központja volt, emellett két jelentős irodaház-fejlesztés is elkészült, a BP irodaház és a SZGD Innovation Incubator I. üte me.



Fotó: ELI-ALPS

Az iroda, szálloda és ipari ingatlanokkal kapcsolatos, valamint lakás és oktatás/kutatás-fejlesztési célú beruházások a megyeszékhelyek esetében a legkisebb volumenben Salgótarjánban fejeződtek be a vizsgált időszakban, de 2 százalék alatt maradt a részesedése a megyeszékhelyek fejlesztési értékéből Békéscsabának, Szekszárdnak, Szolnoknak és Kaposvárnak is.

szempontjából fontos, hogy miként alakul a város lakosság száma, a pozitív belföldi vándorlási különbözet nagyobb lakáspiaci igényt is jelenthet, ami az árak növekedésére hathat.

Az 1. táblázat mutatja, hogy jellemzően a 2014-2018 között alacsonyabb befejezett fejlesztési volumennel rendelkező megyeszékhelyeken volt negatív a belföldi vándorlási különbözet. Érdekeség, hogy a Nyíregyházi és Miskolci járás szintén ezen csoportba került, annak ellenére, hogy a beruházási összegeket tekintve az élmezőnyhöz tartozott a két terület. Hozzá kell azonban tenni, hogy a várossal kapcsolatos fejlesztések hosszabb távon fejtik ki hatásukat, ezért idővel csökkenhet az elvándorlás Nyíregyházán és Miskolcon is.

A belföldi vándorlási különbözet 2014-2017 között a lakosságszám arányában

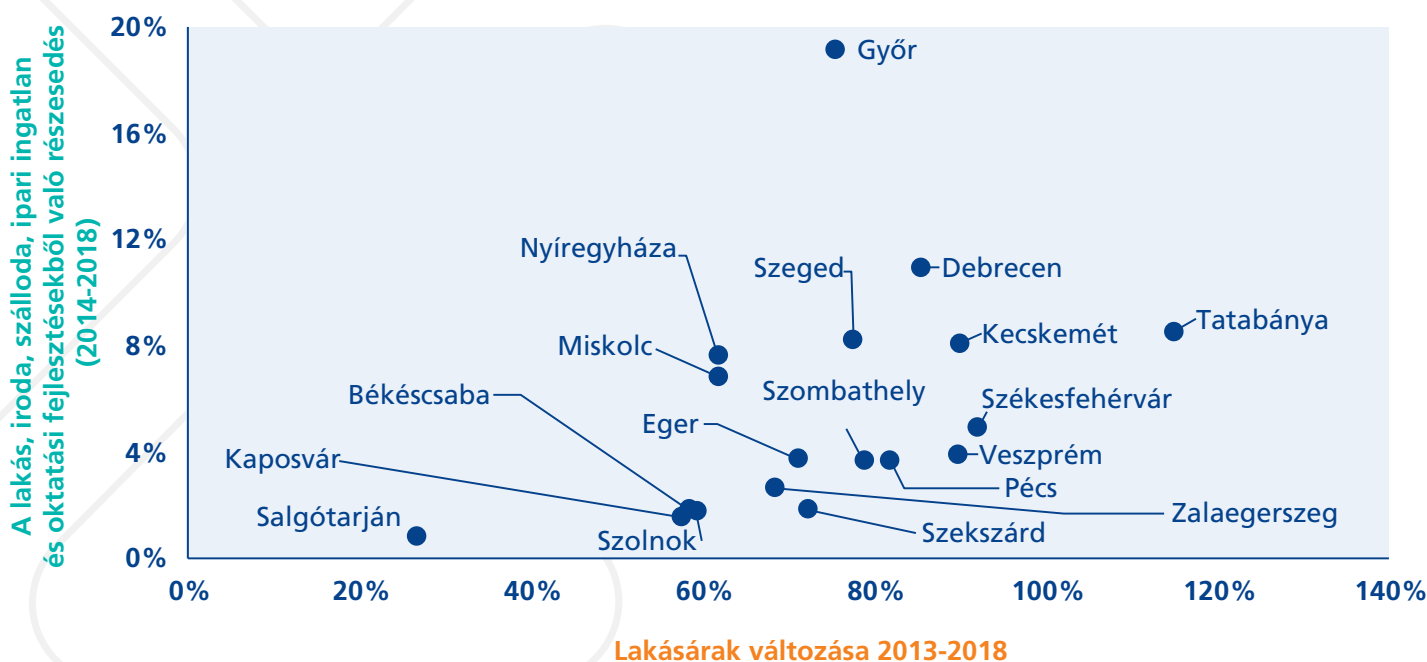
Járás	Lakosságszám-változás	Járás	Lakosságszám-változás
Győri járás	2,78%	Szolnoki járás	-0,05%
Szombathelyi járás	1,70%	Veszprémi járás	-0,21%
Tatabányai járás	0,45%	Debreceni járás	-0,91%
Egri járás	0,39%	Miskolci járás	-1,05%
Szegedi járás	0,25%	Szekszárdi járás	-1,13%
Kecskeméti járás	0,21%	Nyíregyházai járás	-1,20%
Békéscsabai járás	0,16%	Zalaegerszegi járás	-1,35%
Székesfehérvári járás	0,08%	Kaposvári járás	-1,58%
Pécsi járás	0,01%	Salgótarjáni járás	-2,44%

1. táblázat. A belföldi vándorlási különbözet 2014-2017 között a 2018. január 1-i lakosságszám arányában (Forrás: KSH)

A TAKARÉK Index elemzői összevetették, hogy a korábban bemutatott jelentős beruházásoknak helyet adó városokban miként alakultak a lakásárak a kevésbé fontos fejlesztési gócpontnak tekinthető megyeszékhelyekhez képest. Hozzá kell azonban tenni, hogy a különféle beruházások eltérő mértékben hathatnak a lakáspiacra, az új gyárak és üzemek létesítése – ami új munkahelyeket teremt – rövidebb időtávon, nagyobb mértékben élénkítheti a lakáspiaci keresletet, mint például az oktatási jellegű beruházások.

Össességében, mint az a 2. ábrából látható, a nagyobb beruházások színhelyéül szolgáló városok esetében a lakásárak emelkedése is jelentősebb volt, míg az alacsonyabb befejezett beruházási értékkel rendelkező városokban kisebb drágulás volt tapasztalható a 2014-2018-as időszakban.

Kapcsolat a lakásárak változása és a városok lakás, iroda, szálloda, ipari ingatlan, és oktatási fejlesztésekből való részesedése között



2. ábra. A kapcsolat a városok megyeszékhelyeket érintő befejezett lakás-, iroda-, szálloda-, ipari ingatlan- és oktatás/kutatás-fejlesztési beruházások összértékéből való részesedése, valamint a lakásárak változása között (Forrás: TAKARÉK Index, ibuild.info)

A befejezett, vizsgált körbe tartozó beruházások összértékét tekintve élenjáró Győrben 75 százalékkal drágultak a lakóingatlanok 2013-tól 2018-ig, Debrecenben 85 százalékkal, Tatabányán 115 százalékkal, Szegeden 78 százalékkal, Kecskeméten pedig 90 százalékkal. Ugyanakkor a korábban bemutatott lista alján található városok közül Salgótarján esetében az emelkedés kevesebb mint 27 százalékos volt, Kaposváron, Szolnokon és Békéscsabán pedig 58, illetve 60 százalék alatt maradt. Egyedül Szekszárd esetében volt kiemeltebb, 72 százalékos drágulás tetten érhető, ez is azonban főként a 2018-as évnek volt köszönhető, amely 28 százalékos árnövekedést hozott, előtte a város lakáspiaca a lista alján szereplő településekhez hasonlóan teljesített.

Szintén látható, hogy a magasabb fejlesztési volumen ellenére Nyíregyházán és Miskolcon relatíve kisebb volt a lakóingatlanok drágulása, ebben szerepet játszhat, hogy a város lakosságszámahoz képest jelentős volt az elvándorlás a 2014-2017-es időszakban, és ezt a nagy fejlesztéseknek egyelőre nem sikerült megállítaniuk.

Fontos megjegyezni, hogy a beruházások volumene csak egy faktort jelent, amely hatással van egy adott város lakáspiaci keresletére és így áraira is, számos egyéb tényező befolyásolja a drágulás mértékét. A mostani lakáspiaci felívelés során például jelentős szerep jutott a befektetési céllal vásárlóknak is, akik akár egy város turisztikai jelentősége vagy egyetemei miatt, a jó kiadhatóság reményében döntenek az ingatlan vásárlás mellett, így növelve a lakáspiaci keresletet.