



A Balaton és a Velencei-tó környékén élőknek a legkönnyebb budapesti otthonhoz jutni

Takarék Index: minimális az árkülönbség a legdrágább járások és a főváros között

A Balaton és a Velencei-tó környékén lévő ingatlanok árából a legkönnyebb Budapesten vagy a fővárosi agglomerációban ingatlant venni – derül ki a TakaréK Index elemzőinek vizsgálatából. A magyarországi járások 80 százalékában azonban a lakás értékéhez még legalább ugyanannyit hozzá kell tenni egy azonos méretű fővárosi otthon megvásárlásához, és vannak olyan járások, ahol az ingatlanok átlagos értéke a budapesti otthonok árának 20 százalékát sem éri el.

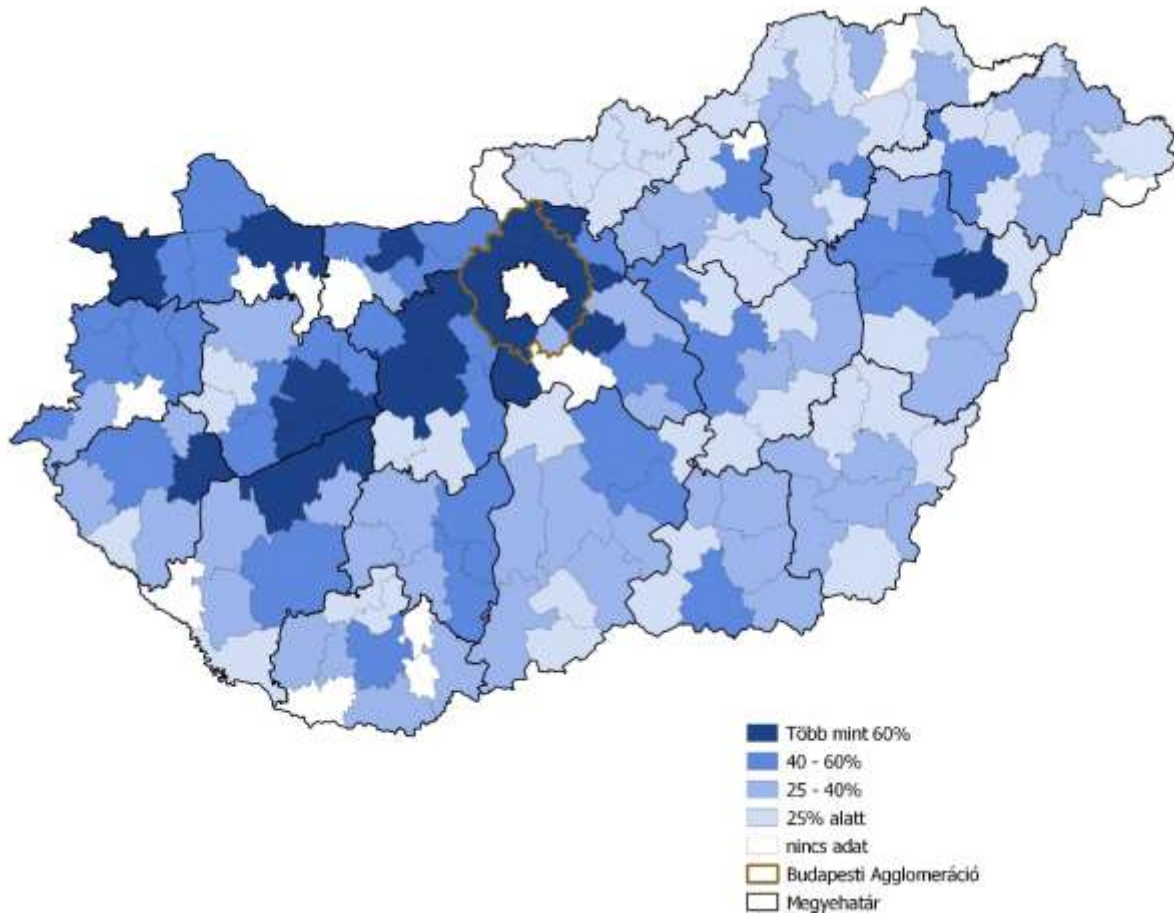
Jelentősek a különbségek Magyarországon a lakásárakban, jellemzően a nagyobb városok és környékük számítanak a legdrágább helyszíneknek, ezen belül is kiemelten magas árakkal találkozni Budapesten és agglomerációjában. Ha valaki az ország más részeiről szeretne a fővárosba vagy közelébe költözni, sokszor az addigi ingatlana eladásából csak a megvásárolni kívánt otthon vételárának kisebb része jön ki. A TakaréK Index elemzői megvizsgálták, hogy Magyarország egyes járásából hogyan lehet Budapestre vagy környékére költözni.

Minimálisak a különbségek a legdrágább járások és a főváros között

A legdrágábbnak számító járások és Budapest között a négyzetméterárakban csak minimális a különbség. Budakeszi esetében például a fajlagosan fizetendő összeg némileg meg is haladta a budapestit tavaly, míg Balatonfüreden hasonló szinten mozgott a fővárosihoz, de Siófok sem sokkal maradt el. Némileg árnyalja a képet, hogy a Balaton két nagyvárosában sok új lakást adhattak el tavaly, ami felfelé húzhatta a medián fajlagos árakat, így a használt ingatlanok ára ennél kisebb lehet.

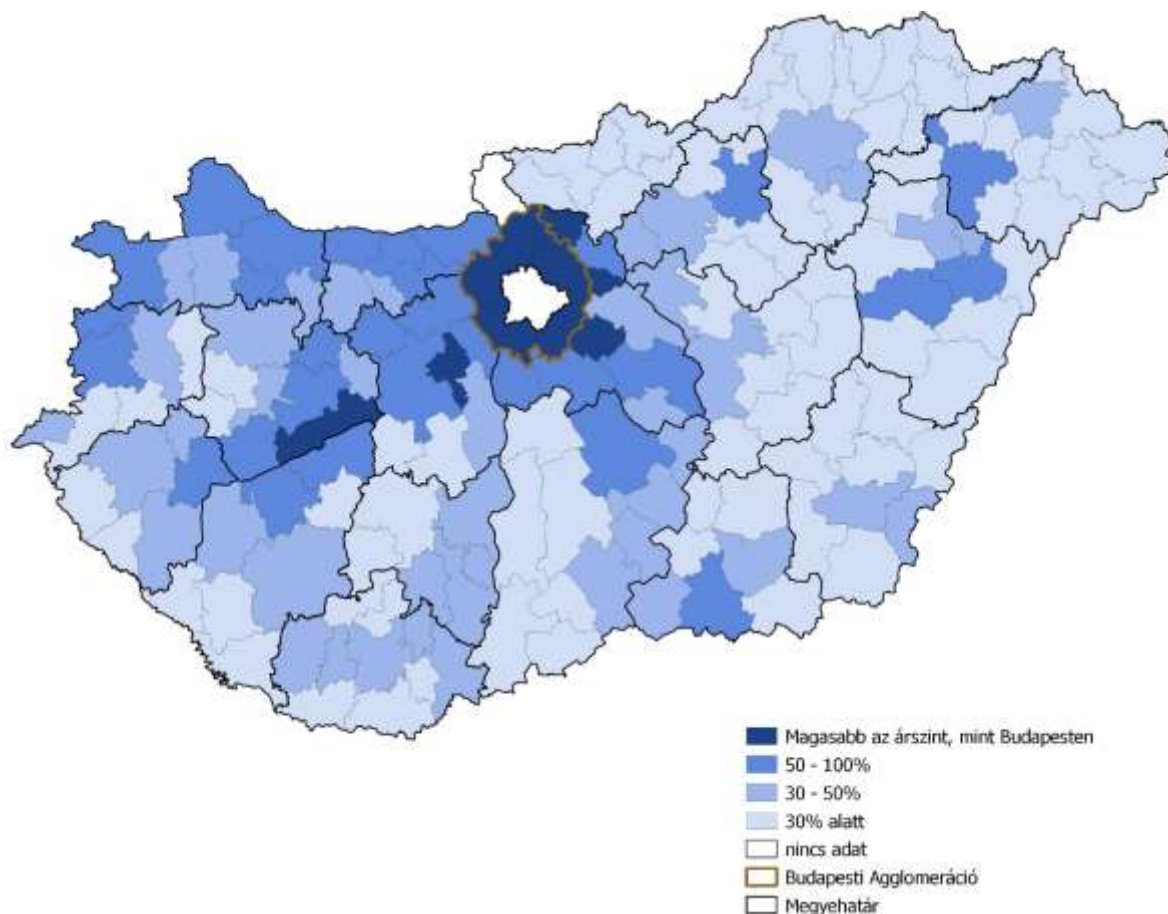
Összességében jellemző, hogy a korábbi otthon értékéből a Balaton és a Velencei-tó környékéről, valamint a fővárosi agglomerációból egyszerűbb Budapestre költözni, mint az ország más térségeiből. 16 járásban a korábbi lakásért négyzetméterenként kapott összeg a fővárosi több mint 70 százalékát teszi ki.

Számos járásból ugyanakkor még a saját ingatlan eladásával is nagyon nehéz otthont vásárolni a fővárosban. A vizsgált 173 járás csaknem 80 százalékában az eladott ingatlanért kapott összeghez még legalább ugyanannyit hozzá kell tenni egy azonos alapterületű otthon megvásárlásához Budapesten. A legolcsóbb helyszínekkel összehasonlítva pedig a budapesti fajlagos ár hét-kilencszerezes különbséget mutat.



1. térkép. Mekkora tipikus árazású budapesti otthon vásárolható meg a korábban értékesített ingatlan területének arányában a fajlagos medián árak alapján 2021-ben (Forrás: TakaréK Index)

A TakaréK Index elemzői nemcsak a fajlagos árakat hasonlították össze, hanem a tipikus otthonok árszintjeit is, vagyis, hogy az adott helyszínen gazdát cserélt lakóingatlanok átlagos ára miként alakult. Ezek alapján több olyan járás is akadt, ahol drágább ingatlanokat adnak el, mint Budapesten. Ez vélhetően a lakásterületi különbségekből is fakad, valamint a lakástípusok különbözősége is szerepet játszhatnak benne. Sok helyen ugyanis a nagyobb családi házak jellemzőek az értékesített ingatlanok között, míg Budapesten inkább kisebb alapterületű lakást vásárolnak a vevők.

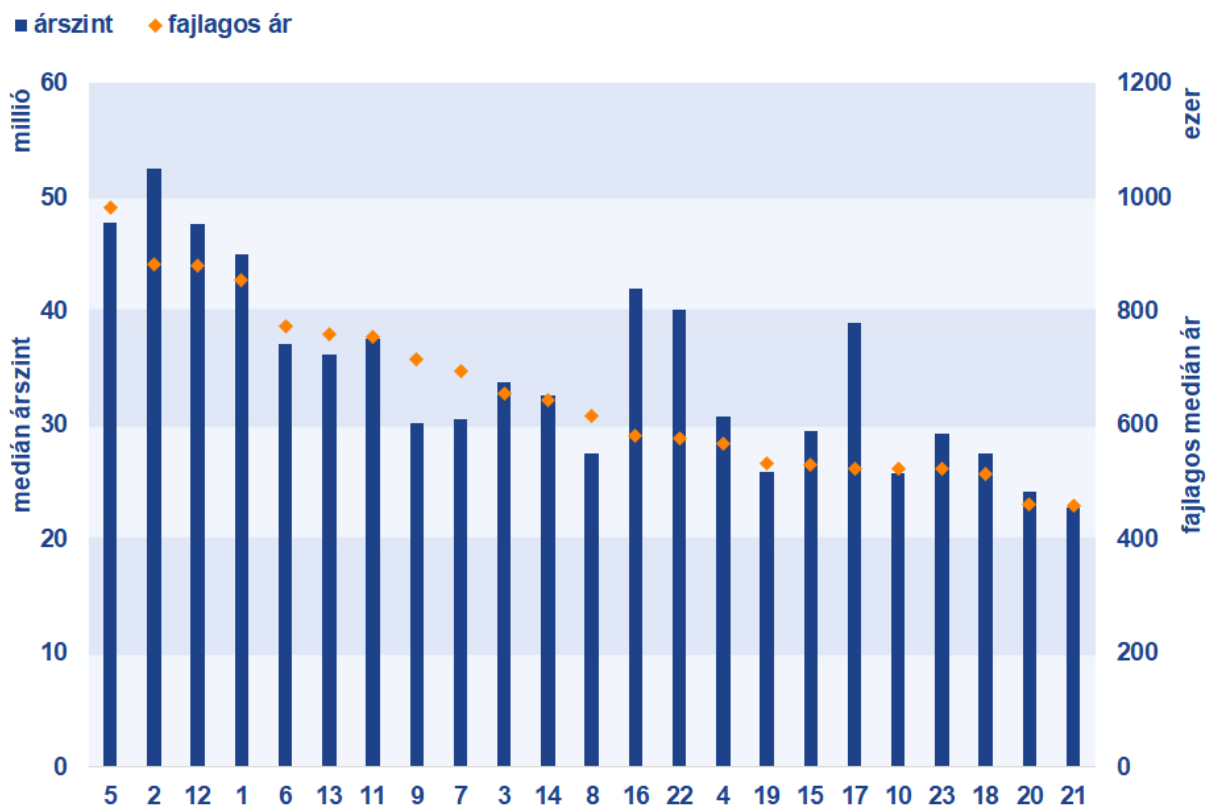


2. térkép. Egy tipikus árszintű budapesti otthon hány százaléka finanszírozható a korábban értékesített ingatlan eladási árából a medián árszintek alapján 2021-ben (Forrás: TakaréK Index)

Az elemzés szerint a fővárosi agglomerációban, a Balatonnál vagy a Velencei-tó környékén eladott tipikus ingatlan értékesítésével már hozzá lehet jutni egy – valószínűleg kisebb méretű – fővárosi tipikus ingatlanhoz. A legolcsóbb térségekben viszont az ingatlanokért kapott összegek csupán 6–14 százalékát teszik ki egy tipikus fővárosi lakásnak. A járásként csaknem háromnegyedében egy tipikus ingatlanért kapott ár nem éri el egy fővárosi tipikus otthon értékének felét.

A budapesti kerületek között is jelentősek az eltérések

Budapesten nagy a különbség az egyes kerületek árazásában. Míg például a legolcsóbbnak számító 21. kerületben a 2021-es medián fajlagos ár körülbelül 460 ezer forint volt négyzetméterenként, a 20. kerületben pedig 462 ezer forint, addig a legdrágább 5. kerületben több mint 980 ezer forint, a 2. kerületben pedig több mint 880 ezer forint. A 21. kerületben egy tipikus ingatlan majdnem 23 millió forintba került, a 20. kerületben körülbelül 24 millióba, míg a legmagasabb árszintű 2. kerületben csaknem 52,5 millió forintba, az 5. kerületben pedig 47,8 millióba.

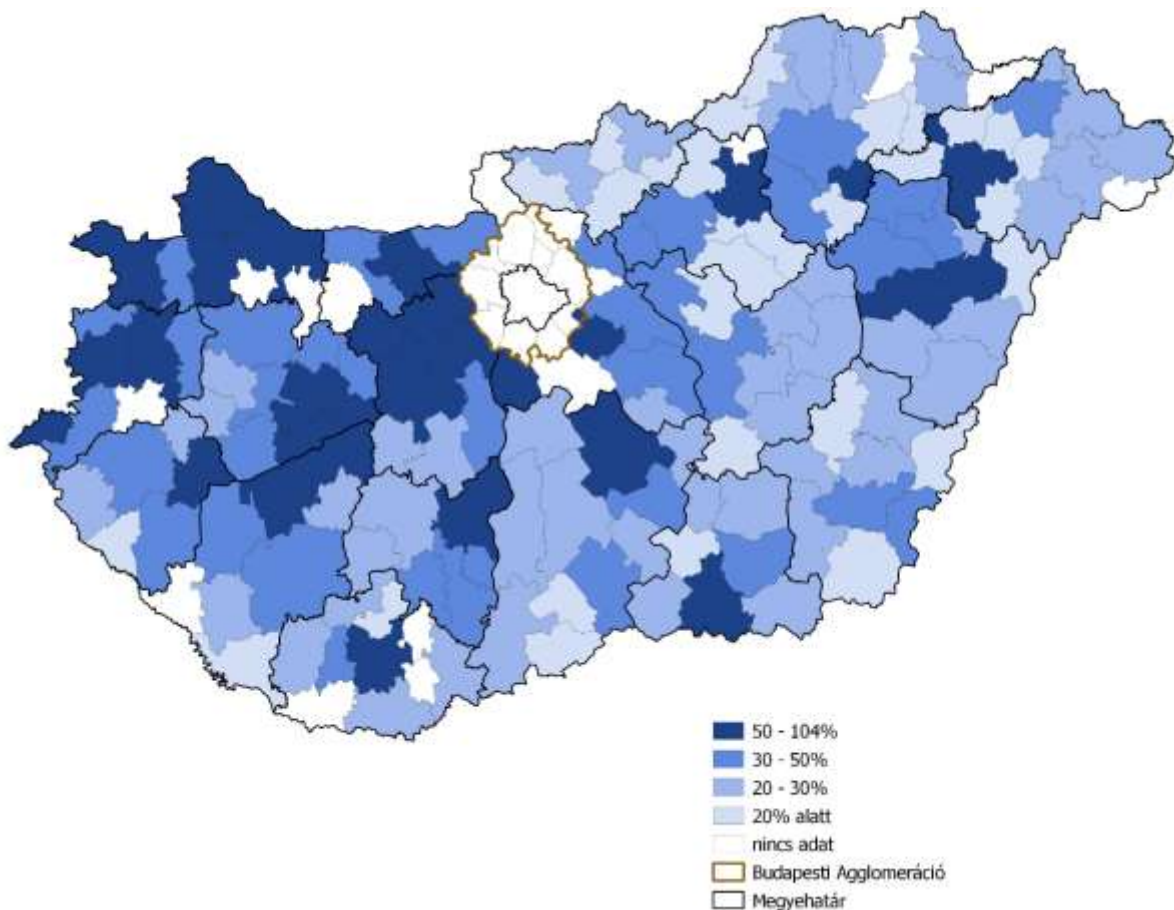


1. ábra. A medián fajlagos árak és medián árszintek Budapest egyes kerületeiben (2021, Forrás: TakaréK Index)

Egy olcsóbb kerület választása ugyan közelebb hozhatja egy budapesti lakás megvásárlásának lehetőségét, de ez elsősorban csak a magasabb árfekvésű járások lakói számára jelent érdembeli különbséget. A 21. kerület fajlagos árának 70 százalékát 40 járásnál éri el az eladott lakás négyzetméterára, míg a járások mintegy felében az ár a 21 kerület fajlagos árának 30-70 százaléka között mozog.

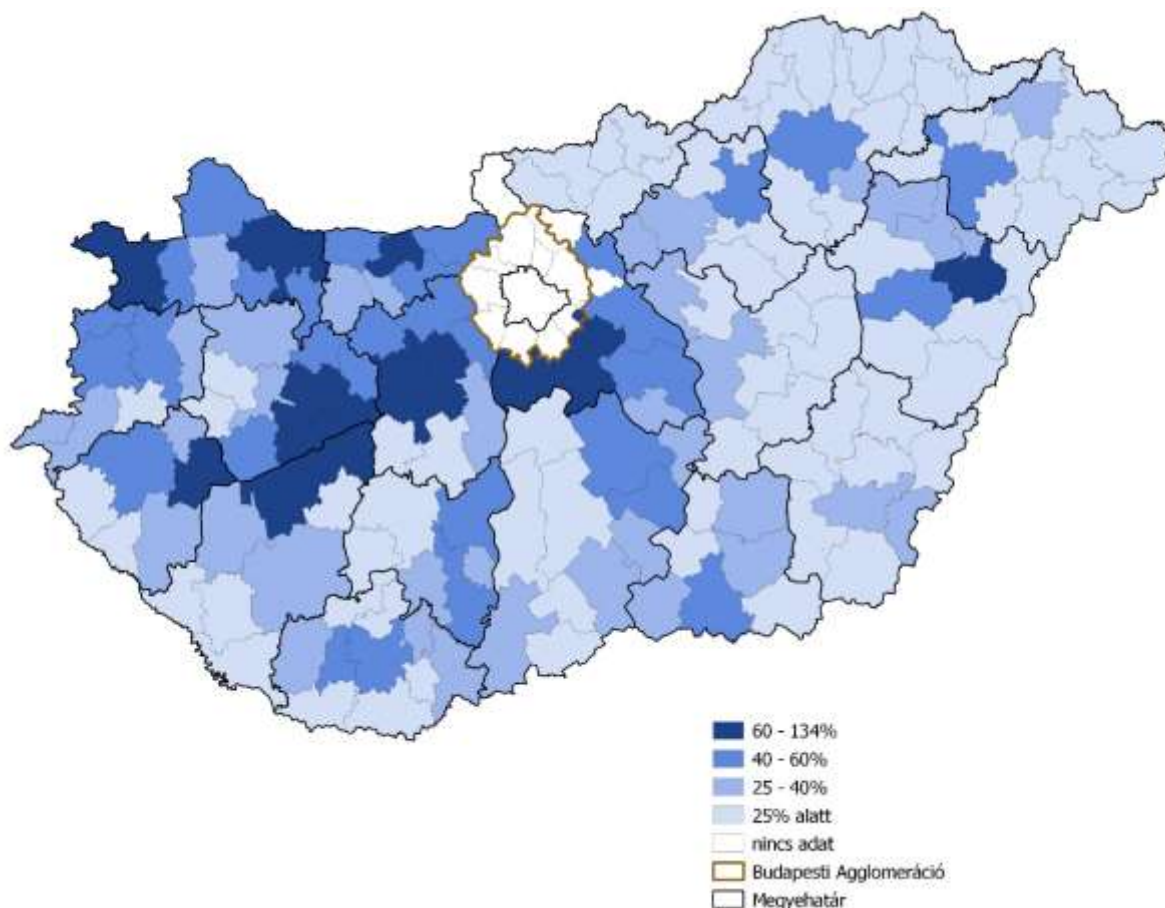
A legdrágább járások közelítik csak meg a fővárosi agglomeráció árait

A budapesti agglomerációban sem könnyű egy korábbi ingatlan árából új otthon találni, az árak itt is meglehetősen magasak. A legdrágább járásokban, mint a Balatonfüredi, a Siófoki, a Fonyódi és a Balatonalmádi a budapesti agglomerációs fajlagos ár 90 százaléka felett mozognak a négyzetméterenként kapott összegek. Azonban kevesebb, mint húsz járásról mondható el, hogy a fajlagos lakóingatlanárak elérik a budapesti agglomerációt jellemző fajlagos ár 70 százalékát.



3. térkép. Mekkora átlagos árú, a budapesti agglomerációban található otthon vásárolható meg a korábban értékesített ingatlan területének arányában a fajlagos átlagárak alapján 2021-ben (Forrás: TakaréK Index)

Hasonló kép rajzolódik ki az árszintek alapján is. Hiába alacsonyabb a négyzetméterár a fővárosihoz képest a környező településeken, mivel az agglomerációban a fővárosinál nagyobb alapterületű, sok esetben kertes ingatlanokat kínálnak, így az ingatlanokért fizetendő teljes összeg magasabb a budapestinél. Az országban mindössze öt olyan járás van, ahol az árak szintje eléri a főváros környéki agglomeráció átlagszintjének 70 százalékát, további tizben pedig a felét. Nyolcvan járásban ugyanakkor az értékesített ingatlanok átlagos árszintje kevesebb, mint a budapesti agglomerációban eladottak árszintjének 20 százaléka.



4. térkép. Egy átlagos árszintű, a budapesti agglomerációban található otthon hány százaléka finanszírozható a korábban értékesített ingatlan eladási árából az átlagos árszintek alapján 2021-ben
(Forrás: TakaréK Index)

Az agglomeráción belül is jelentősek a különbségek, a legrágább nyugati területen csaknem 670 ezer forintot, míg a déli részeken 500 ezer forintnál is kevesebbet kértek négyzetméterenként tavaly. Az északnyugati agglomerációban körülbelül 70 millió forintért lehetett megvásárolni egy tipikus ingatlant, szemben a délkeleti terület kevesebb mint 43 millió forintos átlagával. Északnyugaton még a legrágábbnak számító Balatonfüredi járásban eladott ingatlan is csupán az átlagos árszintű otthon vételárának 74 százalékára elég. Ugyanakkor a délkeleti területen sem sokkal könnyebb a vásárlás, alacsonyabb árai ellenére még így is akad 60 olyan járás, amelyek árszintje a vizsgált agglomerációs terület 20 százalékánál is alacsonyabb.