

Sajtóközlemény
2020. november 2.

Milliókba kerülhet a gyorsabb bejutás fővárosba az agglomerációból

Takarék Index: a közlekedés és az ár a döntő a lakásvásárlásnál

Az elmúlt tíz évben nemcsak Budapesten, hanem a főváros környéki agglomerációban is jelentősen drágultak az ingatlanok. A TakaréK Index elemzőinek vizsgálata szerint az árakat leginkább a megközelíthetőség befolyásolja, tíz perccel gyorsabb bejutás a fővárosba akár nyolcvanezer forintot jelenthet négyzetméterenként a lakásárakban.

A koronavírus-járvány okozta bezártság, valamint az otthoni munkavégzés terjedése nyomán ismét erősödhet a kiköltözési kedv a budapesti agglomerációba. A TakaréK Index elemzői megvizsgálták, miként változtak a lakásárak és a népesség a fővároshoz közeli agglomerációs településeken, és ezen települések hogyan teljesítettek a lakhatás szempontjából fontos körülményekben, mint a közlekedési vagy bevásárlási lehetőségek.

Az elemzés során a Budapest környéki agglomerációt hat fő szektorra bontották: északi, keleti, délkeleti, déli, nyugati és északnyugati, illetve ezeken belül a kicsi, közepes és nagy településeket különítették el a könnyebb vizsgálhatóság érdekében. (1. térkép)



1. térkép. Az agglomerációs szektorok felosztása (Forrás: TakaréK Index)

Jelentős bővülés

Míg 2009 és 2019 között Budapest lakossága majdnem 20 ezerrel csökkent, az agglomerációban szinte minden településen nőtt a népesség. A bővülés összességében meghaladta a 85 ezret, ami több mint 10 százalékos emelkedést jelent tíz év alatt. Legnagyobb mértékben a déli kicsi települések lakosság bővült, majdnem 30 százalékkal, míg a legkisebb növekedés az északi

területek kistélepüléseit jellemezte. A népességnövekedésben települési szinten 58 százalékkal Délegyháza vezetett, de jelentős, 25 százalék feletti volt még a népességbővülés Remeteszőlősen, Nagytarcsán, Pócsmegyeren és Herceghalmon is. Ugyanakkor Sződ esetében 14 százalékkal csökkent a népesség, illetve szintén kevesebben éltek 2019-ben Pilisszentkereszten, Vácott, és Tökön, mint 2009-ben.

Kétszeres különbségek

A budapesti agglomeráción belül messze a legdrágábbnak a nyugati szektor nagy települései számítottak, ahol kétszer annyit kellett fizetni a lakások négyzetméteréért, mint a legolcsóbb keleti kistélepüléseken. Míg az előbbieket esetében az átlagos lakásárak 569 ezer forintot jelentettek 2019-ben, az utóbbiak esetében csak 274 ezer forintot kellett fizetni a lakások négyzetméteréért.

Települések szerint vizsgálva, a legtöbbet Üröm és Budaörs esetében kellett fizetni, ahol négyzetméterenként 630 ezer forint felett voltak a fajlagos árak 2019-ben. De az első tíz település közé került még árázását tekintve Dunakeszi, Biatorbágy, Nagykovácsi, Budakeszi, Diósd, Budakalász, Szentendre és Telki is, mindegyik esetében 490 ezer forint feletti összegekkel.

Majdnem 80 százalékos árnövekedés

A budapesti agglomeráció ingatlanárai átlagosan 79 százalékkal növekedtek a 2009-2019 között, ami messze elmarad a fővárosi, 135 százalékos áremelkedésétől. Leginkább az északnyugati szektor drágult (86 százalék), de nem sokkal maradt el az északi (84 százalék) és a nyugati (82 százalék) szektor sem. A legkevésbé a délkeleti szektorban nőttek az árak, itt 68 százalékos volt a változás mértéke.

A területi elrendeződés mellett a településtípust is figyelembe véve, kimagaslónak számított a déli agglomerációs terület kistélepüléseinek árváltozása, ahol duplázódtak az árak, míg a drágulásban a második helyet az északnyugati nagy települések (96,5 százalék) a harmadikat pedig a nyugati nagy települések (96,4 százalék) szerezték meg. Szintén 90 százalék felett volt a keleti nagy települések esetében tapasztalt változás is. A legnagyobb árnövekedés Délegyházán, Százhalombattán és Szentendrén volt. (1. ábra)

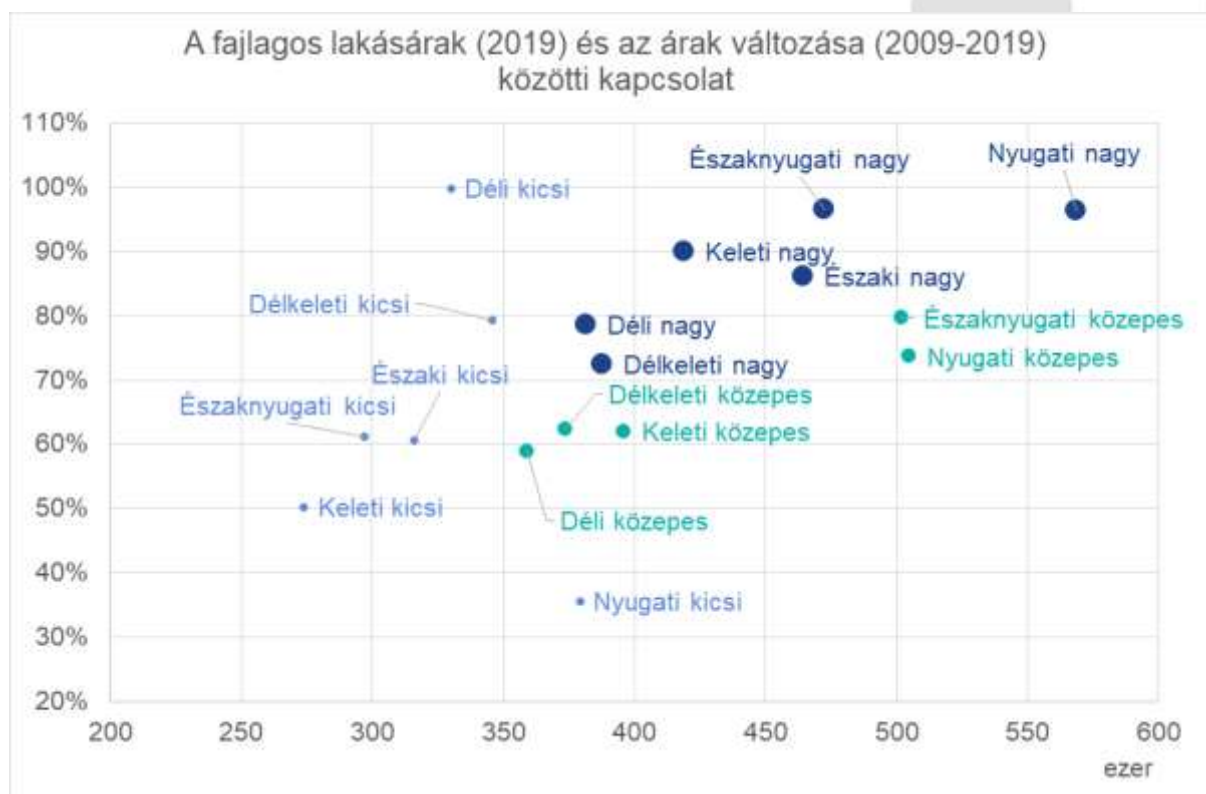
Település	Szektor	Település típus	Árváltozás 2009-2019	Árak (2019, ezer Ft/m ²)
Délegyháza	Déli	kicsi	113%	346
Százhalombatta	Déli	nagy	113%	399
Szentendre	Északnyugati	nagy	107%	505
Budaörs	Nyugati	nagy	106%	635
Budakeszi	Nyugati	nagy	99%	519
Veresegyház	Keleti	nagy	99%	458
Vác	Északi	nagy	98%	394
Solymár	Északnyugati	közepes	97%	478
Dunakeszi	Északi	nagy	96%	536
Göd	Északi	nagy	91%	434

1. ábra. A 2009 és 2019 között legtöbb drágult tíz település a budapesti agglomerációban (Forrás: TakaréK Index)

Új otthonok, új árak

Az agglomerációban 32 ezer új otthont adtak át az elmúlt tíz évben, ami a teljes állomány csaknem 10 százalékát jelenti. Ez jelentősen meghaladta a fővárost jellemzőt, ahol csak az állomány 4,6 százaléka épült 2009 és 2019 között. A legtöbb lakás az említett időszakban Herceghalmon, Nagytarcsán és Délegyházán készült el, ahol körülbelül 30 százalékos az új otthonok aránya. Az első tízbe került még Remeteszőlős, Gyömrő, Szada, Nagykovácsi, Telki, Halásztelek és Veresegyház is.

A jelenlegi árak és az árnövekedés nagysága összefügg: a magasabb árakkal rendelkező helyszínek jobban drágultak. A nyugati nagy településeknél a 290 ezres négyzetméterenkénti ár majdnem 570 ezer forintra növekedett, az északnyugati nagy településeknél pedig 241 ezer forintról 473 ezer forintra. Kivételt képeztek a déli kistelepülések, amelyek az árváltozási sort úgy vezették (100 százalékos változás), hogy az egyik legolcsóbb helyszíneknek számítottak (330 ezer forint). (2. ábra)



2. ábra. Az árak változása a budapesti agglomerációban 2009 és 2019 között, szektoronként és településtípusonként, valamint a kapcsolat a 2019-es fajlagos árakkal (Forrás: TakaréK Index)

Évente legalább kilenc napot utaznak

Az agglomerációnál elengedhetetlen szempont a közlekedés. A TakaréK Index elemzői kétféle bejutási módot vizsgáltak, a közösségi közlekedés lehetőségeit, illetve a főváros közúti megközelíthetőségét.

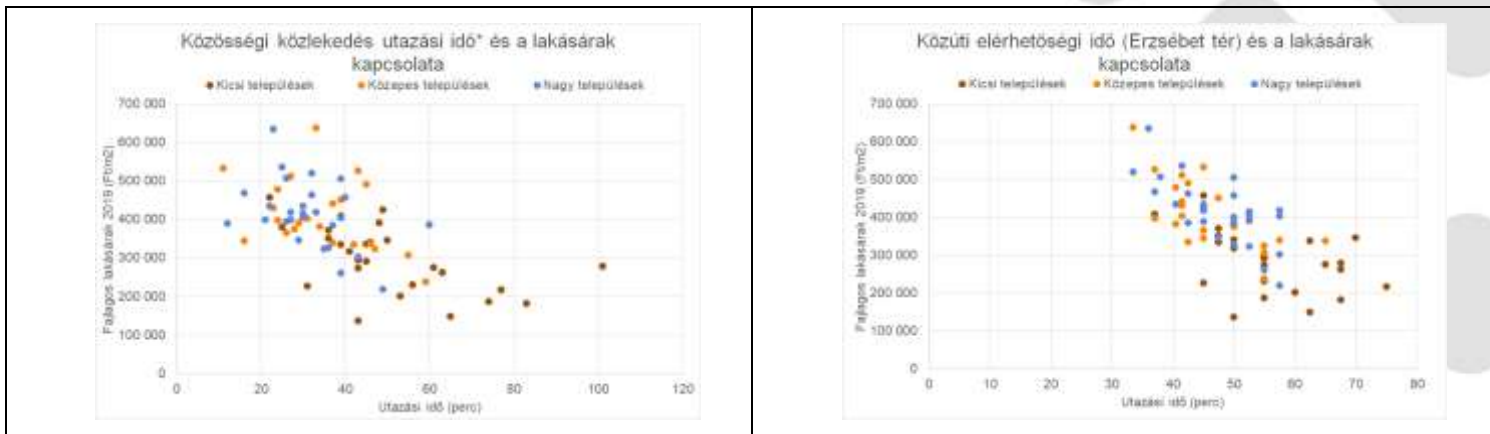
Előbbi esetben egy feltételezett hétfő reggel fél 8-8 órai érkezésnél az adott település központi megállójától vagy vasútállomásától elérhető leggyorsabb útvonalakat hasonlították össze, ahol a fővárosba érkezési pont attól függően változott, hogy az adott irányból a főváros mely csomóponti helyére (például Széll Kálmán tér, Nyugati pályaudvar, Kelenföld, Árpád-híd, Őrs vezér tere) közlekednek járatok. A közúti közlekedés esetében az vizsgálták, hogy az adott település központjából mennyi idő alatt lehet beérni hétfő reggel 8 órára a budapesti Erzsébet térre.

Az eredmények alapján az agglomerációban élők jelentős időt töltenek közlekedéssel. Még a leggyorsabban elérhető északi nagy települések ingázói is átlagosan évente több mint 9 napot töltenek tömegközlekedési járatokon. A nehezebben elérhető északnyugati kistelepülések esetében pedig több mint 22 napra nő az utazásra fordított idő.

Nem meglepő, hogy az agglomerációs települések relatív közelsége Budapesthez, vagyis a fővárostól vett távolságuk és a fővárossal való közlekedési kapcsolatuk egyértelműen megjelenik az ingatlanárakban. Az utazási idő erőteljes negatív kapcsolatot mutat a lakásárakkal.

Tíz perc, nyolcvanezer forint

A közösségi közlekedést tekintve, a 30 perc alatt elérhető településekhez képest a 30-40 perc alatt elérhető ingatlanjai jellemzően 77 ezer forinttal voltak olcsóbbak négyzetméterenként, 40-45 perc menetidőnél a különbség már közelítette a 150 ezer forintot, míg a 60 perc alatt elérhető helyszín 185 ezer forinttal bizonyult olcsóbbnak. A közúti elérhetőség időtartama alapján is jelentős különbségek fedezhetők fel az árazásban. Ahonnan az Erzsébet tér csak 45-50 perc alatt közelíthető meg a 40-45 perc helyett, átlagosan 74 ezer forinttal olcsóbban lehetett 2019-ben ingatlant vásárolni, míg az 50-60 perces menetidő 100 ezer forintos különbséget jelentett. (3. a és b ábra)



3.a és b ábra. A közösségi közlekedéssel, illetve a személygépkocsiban töltött utazási idő és a lakásárak kapcsolata településtípusok szerint a Budapesti agglomerációban (Forrás: TakaréK Index)

Jellemzően a kicsi településekről való ingázás során van szükség a legtöbb időre a bejutáshoz mind közúton, mind közösségi közlekedéssel, míg a nagy és közepes településekről lehet a leggyorsabban a fővárosba érni. A területi szektorokat nézve a déli-délkeleti-keleti hármashból, főleg a nagy és közepes települések esetében, átlagosan hosszabb időbe telik Budapestre jutni, mint a nyugati, északi és északnyugati irányokból. Ennek oka a TakaréK Index elemzői szerint a főváros keleti és déli irányú nagyobb mértékű szétterültsége lehet. Ez a különbség pedig az alacsonyabb árakban is megmutatkozik.

A koronavírus-járvány kapcsán egyre gyakoribbak az otthoni vagy részben otthoni munkavégzési lehetőségek, amelyek befolyásolják a ténylegesen ingázással töltött időt. A nehezen elérhető északnyugati kistelepülések esetében nagyjából heti három nap otthoni munkavégzés már ugyanazt az éves ingázással töltött időt eredményezi, mint a legközelebbieken esetében a mindennapos bejárás.

Bevásárlási lehetőségek

A lakhelyválasztásnál szintén fontos szempontot jelenthetnek a bevásárlási lehetőségek. A nagyobb üzletláncok alaposan átgondolt stratégia mentén nyitják meg üzleteiket, figyelembe véve az adott településen megjelenő keresletet. Így nem csoda, hogy a népesebb települések jobban ellátottak az élelmiszer- és egyéb áruházak terén, míg a legkisebb településeken sok esetben kisebb élelmiszerboltok szolgálják csak az ott lakókat.

Különleges helyzetben vannak a jó közlekedési kapcsolattal rendelkező, a fővároshoz nagyon közel eső települések, mint Budaörs, Maglód, Fót, Budakalász, Csömör, Dunakeszi, Solymár, Törökbálint,

Szigetszentmiklós, Dunakeszi, Budakeszi és Vecsés. Itt a nagy hipermarketek mellett egyéb üzletekkel kiegészített bevásárlóparkok kaptak helyet, amelyek nem csak az adott település igényeit, mindinkább az egész környéket, akár Budapest kerületeit hivatottak kiszolgálni, így adott esetben sportbolttal, bútorbolttal, és még sok más kiskereskedelmi egységgel rendelkeznek. Sok esetben azonban a helyi tömegközlekedés hiánya miatt ezek is csak autóval érhetőek el, ami így kisebb előnyt jelent egy-egy közeli, de boltokkal kevésbé ellátott kisebb településhez képest.

Sajtókapcsolat

Gianone Péter

Pressinform Kft.

Tel: +36 30 655 4996

e-mail: gianone@pressinform.hu