

5.5. LAKÁSPIACI ÁRKÜLÖNBSÉGEK A MUNKAHELYRE INGÁZÁS SZEMSZÖGÉBŐL

HORVÁTH ÁRON & SÁPI ZOLTÁN

Bevezetés

A munkahelyek földrajzi eloszlása eltér a lakóhelyekétől, azaz nem mindenki ott él, ahol dolgozik. A lakóhely és munkahely közötti napi ingázás márpedig időt és pénzt emészt fel, ezért egyéni és társadalmi szinten is fontos kérdés, hogy mi akadályozza a munkavállalókat abban, hogy közelebb költözzenek munkahelyükhöz. Ebben az elemzésben a költözés lakáspiaci szerkezetből adódó korlátait mutatjuk be. Természetesen az egyedi lakóhelyválasztási döntéseket élethelyzetek, családszerkezet és egyedi lakókörnyezeti igények is befolyásolják, azonban ezekkel ebben a tanulmányban nem foglalkozunk. Itt arra a feltételezésre építünk, hogy könnyebben találnak munkát és időt spórolnak azok, akik közelebb laknak a munkahelyekhez. Ugyanakkor a munkahelyekhez közelebb fekvő lakások drágábbak is, ami akadályozza a munkahelyhez közelebb költözést.

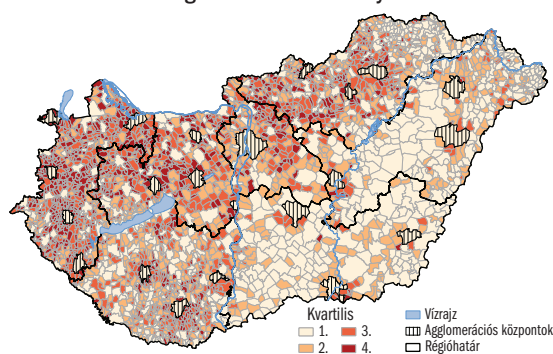
Tanulmányunkban bemutatjuk, hogy a munkahelyekhez közelebb és távolabb fekvő települések lakásárai nagyban különböznek Magyarországon. A kisebb településekhez képest több munkahelyet kínáló nagyvárosok lakásárai több tízmillió forinttal magasabbak. Ehhez a megfigyeléshez képest kevésbé közhely, hogy a kisebb települések körében is igen nagy eltérések mutatkoznak a lakásárak között. A kisebb települések körén belül az alacsony jövedelmi szintet és alacsony ingázást mutatók között nincs agglomerációs település. Figyelemre méltó módon, az olyan községek között, amelyek magas ingázással és jövedelemmel jellemezhetők, számos olyan település van, amely nem tartozik nagyvárosok jelenlegi agglomerációs vonzáskörzetébe. A két településtípus között akkora különbség mutatkozik a lakásárakban, mint az utóbbi településcsoport és a nagyvárosok között, jelentős akadályt görgetve a költözni szándékozók elé. Ez a különbség a lakásépítésben is meg-

mutatkozik. Azokban a községekben, ahol alacsony a jövedelem, és alacsony a más településre történő ingázás, alig épül új lakás. Azokban a községekben viszont, amelyekre magas jövedelem és magas ingázási ráta jellemző, a nagyobb településeket meghaladó intenzív lakásépítés zajlik, növelve a vásárlók számára elérhető kínálatot.

Településcsoportok az ingázási arányok alapján

Az 5.5.1. ábra azt mutatja, hogy a 2022. évi népszámlálás idején milyen arányban utaztak más településre dolgozni az egyes településeken élő foglalkoztatottak. A hazai települések felében 70 százalék (felső kvartilis) feletti az ingázók aránya. A magas értékek az ország északnyugati felében, a nagyobb foglalkozási központok környezetében fekvő kisebb települések körében jellemző, míg a nagyvárosok a legalsó negyedbe tartoznak.

5.5.1. ábra: A más településen dolgozó foglalkoztatottak aránya



Megjegyzés: A sötétebb árnyalatok olyan településeket jelölnek, ahol magasabb azoknak az aránya, akik más településre járnak át dolgozni.

Forrás: Saját számítás a KSH 2022. évi népszámlálása alapján.

A településméret szerinti különbséget támasztja alá a jogállások szerinti csoportokat mutató 5.5.1. táblázat.

5.5.1. táblázat: Az ingázók aránya szerinti kvartilisekben lévő települések száma településtípus szerint, 2022

Ingázók szerinti kvartilisek	Az ingázók aránya (százalék)	Budapest	Megyei jogú város	Város	Község
1. negyed	0-59	1	22	231	535
2. negyed	59-70	0	1	65	723
3. negyed	70-78	0	0	27	761
4. negyed	78-	0	0	1	788

Forrás: Saját számítás a KSH 2022. évi népszámlálása alapján.

A megyei jogú városok közül Érd esik ki a legkisebb ingázási kvartilis csoportjából, ahonnan sokan ingáznak Budapestre. A városok közül a nagyobb ingázók közé azok tartoznak, amelyek részei az agglomerációknak.¹ Figyelemre méltó, hogy a községek megoszlása változatos ingázási arány szerint: alacsony és magas ingázási arány is jelen van ebben a körben. Azokról a településekről, ahonnan arányaiban többen eljárnak dolgozni, vélhetően a nagyobb jövedelem reményében teszik ezt. Ezért az 5.5.2. táblázatban a települési jövedelemszinttel való kategóriákat mutatjuk meg.

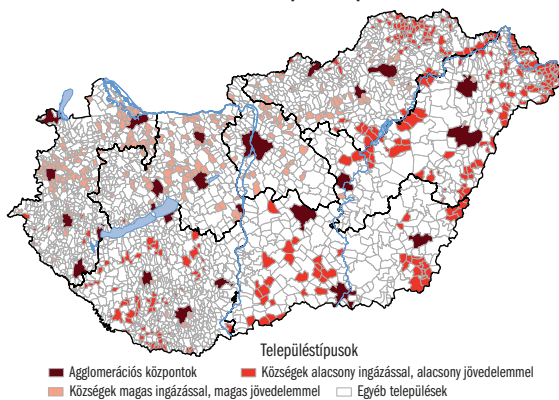
5.5.2. táblázat: Az ingázók aránya szerinti kvartilisekben lévő települések és az egy szja-fizetőre jutó települési nettó jövedelemszint (szja-alap – szja) szerinti kvartilisek.

Ingázók szerinti kvartilisek	Az ingázók aránya (százalék)	Jövedelem szerinti kvartilisek (ezer forint)			
		1. negyed	2. negyed	3. negyed	4. negyed
		0-2524	2524-2963	2963-3422	3422-
1. negyed	0-59	331	120	63	21
2. negyed	59-70	247	241	154	81
3. negyed	70-78	133	199	219	210
4. negyed	78-100	68	162	239	319

Forrás: Saját számítás a KSH 2022. évi népszámlálása és a TEIR NAV-adatbázisa alapján.

A kvartilisek keresztáblájában a két legnagyobb csoport az alacsony jövedelemmel és alacsony ingázással jellemezhető 331 község (amelyek között egy agglomerációs település sincs), illetve a magas jöve-

delemszinttel és magas ingázással jellemezhető 319 község, amelyek közül a hivatalos besorolás szerint 157 nem agglomerációs település. Az eredmény megerősíti Tóth (2024) eredményeit, miszerint az agglomerációs körzetek jelenlegi lehatárolásának bővítése időszerű. Ez alapján három csoportra bontottuk a településeket: nagy települések, ahová jellemző a befelé ingázás, és gazdagok a munkalehetőségek. Másrészt, azok a községek, amelyekről sokan ingáznak és magas jövedelemszinttel jellemezhetők. Harmadrészt, azok a községek, ahonnan arányaiban kevesen ingáznak, és alacsony a jövedelemszint. Az egyes településosztályok területi mintázatait az 5.5.2. ábra mutatja.

5.5.2. ábra: Az ingázás és jövedelem alapján lehatárolt településtípusok

Forrás: Saját számítás a KSH 2022. évi népszámlálása alapján.

Ezeket a településkategóriákat hasonlítjuk össze a lakhatás ára szempontjából, azaz megvizsgáljuk, hogy az egyik településosztályból a másikba való költözésnek mekkora pénzügyi akadályai mutatkoznak.

Lakáspiaci különbségek településcsoportok szerint

A következőkben a településcsoportok közötti lakáspiaci különbségeket mutatjuk be. Magyarország településeinek lakásárainak szintje számos tényező szerint vizsgálható (például Békés–Bisztray, 2019). Ebben az alfejezetben azonban csak arra a kérdésre keressük a választ, hogy mekkora terhet jelent a jöve-

¹ Ingázás szerint a 3. és 4. kvartilisebe tartozó városok: Alsózsolt, Bodajk, Budakalász, Diósd, Dunavarsány, Emőd, Gyömrő, Gyöngyöspata, Hajdúsámson, Halásztelek, Isaszeg, Kerepes, Kistarcsa, Kozármisleny, Lőrinci, Maglód, Nyékládháza, Onga, Órbottyán, Pilis, Rácalmás, Rákóczi, Rákóczi, Sajószentpéter, Sülly, Szigethalom, Tát, Velence, Vép.

delmi és ingázási szempontból másik településkategóriába költözni. Két esetet vizsgálunk. Az első eset az alacsonyabb jövedelmű településekről a hasonló méretű, de magasabb jövedelemszintű településekre való költözés, a második eset pedig a magas jövedelmű és magas ingázási arányú településekről a nagyvárosokba történő költözés. Az 5.5.3. táblázatban a négyzetméterárakat hasonlítjuk össze. A településméretbeli különbségeket kiszűrendő az első két oszlopban a községeket hasonlítjuk össze, illetve lényeges információ, hogy az ingatlantípusok közötti áreltérések csökkentése miatt a családi házakra vonatkozó adatokat használtuk.

5.5.3. táblázat: Jellemző családi ház négyzetméterárak (2022–2024-es tranzakciók alapján 2024-es árszinten, állománnyal súlyozott regionális átlag)

Régiók	Községek alacsony ingázással, alacsony jövedelemmel	Községek magas ingázással, magas jövedelemmel	Agglomerációs központok
Közép-Magyarország	–	397 999	769 824
Közép-Dunántúl	276 695	315 141	604 535
Nyugat-Dunántúl	132 392	311 481	521 479
Észak-Alföld	76 804	323 778	516 530
Dél-Dunántúl	87 370	301 068	437 241
Dél-Alföld	85 214	–	435 828
Észak-Magyarország	67 143	205 657	353 391

Forrás: Saját számítás a KSH Ingatlanadattár adatbázisa alapján.

Az alacsony ingázással és jövedelemmel jellemezhető települések négyzetméterárai minden régióban alacsonyabbak, mint a méretre hasonló, de magasabb jövedelmű települések négyzetméterárai. A legnagyobb különbség Észak-Alföld esetében mutatkozik (250 ezer forint). A legkisebb különbség Közép-Dunántúlon figyelhető meg (38 ezer forint), azonban megjegyzendő, hogy az első oszlop mindössze két települést (Tagyon és Káptalantóti) tartalmaz. Az agglomerációs központok ingatlanárai minden régióban magasabbak. További 200 ezer forinttal nagyobb négyzetméterárakkal kell szembenéznie annak, aki a munkahelyeket sűrítő nagyvárosokba kíván költözni. Ezek a különbségek Közép-Magyarország ré-

gión belül a leginkább szembeötlők: átlagosan négyzetméterenként 372 ezer forintos az eltérés a főváros és a környékbeli magas jövedelmű községek között. Érdemes megemlíteni, hogy majdnem pont ennyivel magasabb Dél-Alföldön a nagyvárosok fajlagos lakására a kisebb településekhez képest.

A négyzetméterárak különbsége már önmagában is megmutatja a különbségeket, de az árszintek még jobban számszerűsítik azokat a pénzügyi akadályokat, amelyekkel a más településcsoportba költözők szembesülnek.

Az 5.5.4. táblázat szerint a keleti országrészben és Dél-Dunántúlon 10 millió forint alatti értékű ingatlanból kellene 20–30 millió forintos ingatlanba költözni ahhoz, hogy magasabb jövedelmi lehetőségekkel kecsegtető környékre költözzön valaki. Ahhoz pedig, hogy a jól jövedelmező munkahelyeket kínáló nagyvárosokba költözzön a munkavállaló, további 10–20 millió forintos beruházásra van szükség.

5.5.4. táblázat: Jellemző családiház-árak (2022–2024 közötti tranzakciók alapján 2024. évi árszinten, állománnyal súlyozott regionális átlag)

Régió	Községek alacsony ingázással, alacsony jövedelemmel	Községek magas ingázással, magas jövedelemmel	Agglomerációs központok
Közép-Magyarország		42 739 123	83 140 276
Árkülönbség			40 401 153
Közép-Dunántúl	34 753 891	33 004 689	65 885 727
Árkülönbség	–1 749 201	32 881 037	
Nyugat-Dunántúl	14 307 316	32 262 541	56 310 090
Árkülönbség	17 955 226	24 047 549	
Észak-Alföld	5 740 616	34 874 199	53 441 480
Árkülönbség	29 133 584	18 567 281	
Dél-Alföld	7 686 542	–	46 968 659
Árkülönbség		39 282 117	
Dél-Dunántúl	8 194 680	33 495 561	45 319 354
Árkülönbség	25 300 881	11 823 793	
Észak-Magyarország	5 598 648	20 842 142	37 947 482
Árkülönbség	15 243 494	17 105 340	

Forrás: Saját számítás a KSH Ingatlanadattárának adatbázisa alapján.

Az 5.5.5. táblázat a lakáspiaci különbségeket a lakásépítések szempontjából mutatja meg. Nyugat-Dunántúl mindhárom településkategóriában az élen áll.

5.5.5. táblázat: Új építésű lakások és üdülők aránya az állományhoz képest, 2019–2023 közötti éves átlag (százalék)

Régió	Községek alacsony ingázással, alacsony jövedelemmel	Községek magas ingázással, magas jövedelemmel	Agglomerációs központok
Nyugat-Dunántúl	0,24	0,99	0,75
Dél-Alföld	0,03		0,68
Közép-Magyarország		1,10	0,67
Észak-Alföld	0,04	1,39	0,65
Dél-Dunántúl	0,04	0,36	0,52
Közép-Dunántúl	0,24	0,43	0,36
Észak-Magyarország	0,07	0,29	0,17

Forrás: Saját számítás a KSH települési adatbázisa a 2022-évi népszámlálás alapján.

A munkapiaci szempontból legnehezebb kategóriába tartozó települések (alacsony ingázás és alacsony jövedelem) új építési rátái tízezredekben mérhetők. Ezen a településeken alig van új építésű lakás. Kivételt képez ez alól Közép-Dunántúl, ahol azonban mindössze két település tartozik ebbe a településosztályba. A jövedelmi szempontból kedvezőbb helyzetben lévő községek új építési aránya változatos képet mutat. Három régióban is 1 százalék feletti az arány a lakásállományhoz képest, további három régióban pedig 0,29–0,43 százalék között mozog. A legalacsonyabb értéket Észak-Magyarországon találjuk. A magasabb

jövedelemmel, de magas ingázással jellemezhető községekben majdnem minden régióban magasabb az új lakások aránya, mint a nagyobb városok esetében. Az egyetlen kivétel Dél-Dunántúl, ahol az új építésű lakások aránya az agglomerációs központokban magasabb, mint a kisebb községekben. Igaz, ezek között a városok között Siófok is megtalálható. A Balaton környékének ingatlanpiaca kiemelkedően erős volt az utóbbi években. Mindezek alapján elmondható, hogy a lakáspiaci kínálat rugalmasabban reagál az agglomerációs központokat körülvevő községekben, mint a központokban. Az új építésű lakásokat keresők számára ez is vonzóerőt jelenthet a lakóhely választása során. Azokon a településeken, ahol a jövedelem alacsony, és a foglalkoztatottak kisebb arányban ingáznak a munkahelyükre, az új építésű lakások kínálata elhanyagolható.

Hivatkozások

- BÉKÉS GÁBOR–BISZTRAY MÁRTA (2019): [Területi egyensúly – a munkaerőpiac és az ingatlanárak kapcsolata Magyarországon](#). MTA Közgazdaság- és Regionális Tudományi Kutatóközpont Közgazdaság-tudományi Intézet, MT-DP, No. 10.
- TÓTH GÉZA (2024): [Agglomerációk, településegységek és vonzáskörzetek Magyarországon, 2024](#). Területi Statisztika, 2024, 64. évf. 3. sz. 356–379 o.