

A TELEKÁRAK VÁLTOZÁSA A GYŐR KÖRNYÉKI TELEPÜLÉSEKEN 1998 ÉS 2001 KÖZÖTT

(The Change of Land Prices in the Settlements in the Environs
of Győr between 1998 and 2001)

EDELÉNYI BÉLA

Kulcsszavak:

telekár Győr agglomeráció ingatlan

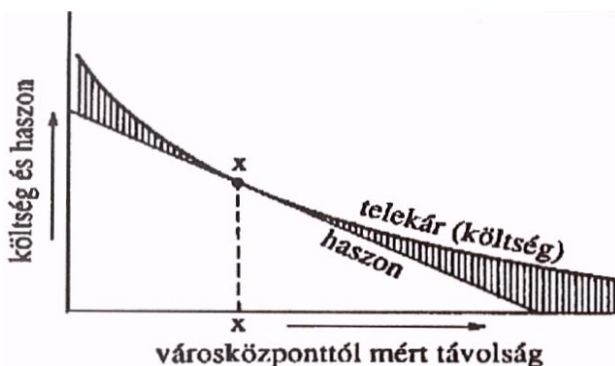
A kutatás abból a szempontból vizsgálta meg a Győr környéki települések ingatlanhelyzetét. Az egyik szempont, hogy van-e hasonlóság egy magyarországi regionális központ és egy társadalmi-gazdasági szempontból fejlett ország nagyvárosa között a telekárak szempontjából. Jelen tanulmány a Győr Megyei Jogú Város megbízásából készített "Az agglomeráció létező és lehetséges működési rendszerének feltárása" című kutatás keretében készült részeredményeken alapul.

Bevezetés

A telekárkutatások klasszikus esetei egy adott város telephely-létesítési és terület-hasznosításával függenek össze. W. Alonso szerint egy telephely kiválasztásánál (1. ábra) az adott tevékenység költségminimalizálása és a bevételek maximalizálása a két fő meghatározó érv (Cséfalvay 1994).

1. ÁBRA

*A telephelyek létesítésének szuboptimális helye Alonso szerint
(Suboptimal Place of Locations by Alonso)*



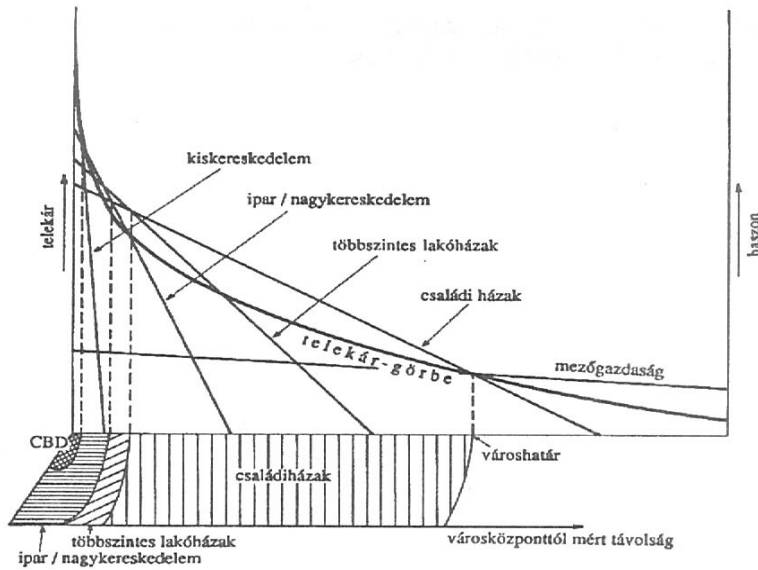
Forrás: Cséfalvay 1994, 228.

A telephelyek kiválasztásánál így a legfontosabb tényező a telekár, amely az elméleti szempontok alapján, homogén térben a városközponttól távolodva folyamatosan csökken. Így kialakul a városon belül a telephelyek által meghatározott tevékenységekhez kötődő területhasznosítási rend (2. ábra) (Berry 1980). A telekárkör-

bét Hagget három dimenzióban ábrázolta (Cséfalvay 1994). A háromdimenziós ábrázolásnál kirajzolódnak a tér olyan kitüntetett, jobban elérhetőbb pontjai, ahol a telekárak a környezetüktől eltérően magasabb értékekkel jelentkeznek (3. ábra).

2. ÁBRA

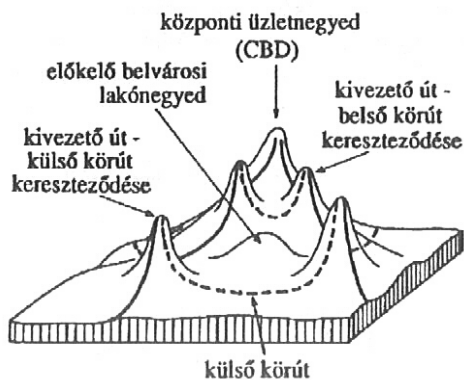
*A nagyvárosi területhasznosítás rendszere Berry szerint
(The System of Urban Land Utilisation by Berry)*



Forrás: Cséfalvay 1994, 229.

3. ÁBRA

*A fejlett országok nagyvárosainak tipikus telekár térképe Hagget nyomán
(The Typical Land Price Map of Developed Countries' Urban by Hagget)*



Forrás: Cséfalvay 1994, 225.

A kutatás hipotézise az volt, hogy a belterületi lakótelkek ára is hasonlóan viselkedik az üzleti célú telephelyek árának kialakításával. Az Alonso szerinti költség-minimalizálási, illetve bevétel-maximalizálási elv ebben az esetben másként jelentkezik. Ugyanis a kiadás nem a telek bérleti, illetve vásárlási értéke, hanem az utazási költségeket (üzemanyagköltség, gépjármű amortizáció, illetve az utazással kiesett szabadidő). A bevétel szintén haszon, mégpedig a telek értékének növekedése, tehát az ingatlanbefektetés.

A vizsgálat célja – a hipotézis igazolásán túl – annak a folyamatnak a bemutatása, amely a Győrt környező települések belterületi építési telekárjai esetében volt megfigyelhető az elmúlt években.

Az agglomerációs kutatás során egyaránt vizsgáltuk az önkormányzati és a magán belterületi lakótelkek árának kialakítását. Azonban jelen publikáció esetében el kell tekintenünk az önkormányzati lakótelkek vizsgálatától, mert több esetben a telkek árának kialakításában a piaci viszonyokon túl népesedéspolitikai tényezők is közrejátszottak.

A vizsgálat több elméleti és gyakorlati problémába ütközött. Az elméleti probléma az, hogy Magyarországon a szuburbanizációs (Timár 2000; 2001; Dövényi–Kovács 1999) és panellakás (Tóth–Keserű 2001) vizsgálatok gyakoriak, de a belterületi lakótelkek árának kialakulásával speciálisan, hazai körülményekre még nem történt kutatás.

A gyakorlati probléma a magyar ingatlan értékesítési szokásokban jelentkezik. A hirdetési árak rendszerint magasabbak, mint a valós vételár¹. A kialakult vételár gyakorlatilag titkos, hiszen a magyar adózási és illetékszabályoknak megfelelően mindkét fél érdekelt a valós vételárnál jóval alacsonyabb árat megjelölni a szerződésekben. A kutatás során ezért a hirdetési árakat vettük alapul.

A hirdetési árakat a Magyar Bazar hirdetési újság 1998-as és 2001-es teljes évfolyamából –évi 104 szám – válogattuk ki. Az újság regionális hirdetőújságnak tekinthető, hiszen Győr-Moson-Sopron, Vas, Veszprém és Zala megyében vesz fel hirdetéseket.

A kiválasztott 110 település és településrész mindegyike Győr központjától számított 30 kilométeres körön belül található. A vizsgálat során a 110 településből összesen 64 településről származó 765 hasznosítható hirdetést tudtunk figyelembe venni.²

A belterületi építési telkek hirdetésének legfontosabb jellemzői

Az 1998-ban meghirdetett telkek átlagos ára 1 720 338 Ft, az átlagos teleknagyság 1916 m², az egy négyzetmétere eső értéke 1 187 forint volt. 2001-re a telkek és a telkek négyzetméterenkénti ára megközelítőleg kétszeresére emelkedett, ezzel szemben a telekméretük átlagosan 120 m²-el csökkentek. A minimum értékek 2001-re csökkentek. Ennek oka, hogy a hirdetési körbe Győrtől távolabbi, más megyébe tartozó települések is beléptek. A legalacsonyabb árú hirdetést Lovászpontonán adták fel, amely település Győrtől közúton 32 kilométerre fekszik, 42 perc

alatt érhető el. A maximális értékek ezzel szemben 2001-re növekedtek, a minimum értékeknél megfigyelhető aránynál nagyobb mértékben. Az 1. táblázatban szereplő 22 milliós telket Győrújbaráton kínálták eladásra, amely a legfrekvenciáltabbnak tartott település Győr környékén.

1. TÁBLÁZAT

A Győr környéki településeken feladott telekhirdetések legfontosabb statisztikai jellemzői

(The Most Important Statistics of the Land Advertisements in the Settlements in the Environs of Győr)

	Év	Telekár (Ft)	Teleknagyság (m ²)	Ft/m ²
Átlag	1998	1 720 338,0	1 916,6	1 187,9
	2001	3 503 807,0	1 795,4	2 402,3
Minimum érték	1998	110 440,0	234,0	73,0
	2001	88 880,0	100,0	40,0
Maximum érték	1998	17 395 000,0	11 000,0	9 664,0
	2001	22 272 000,0	14 000,0	17 964,0
Különbség	1998	17 284 560,0	10 766,0	9 591,0
	2001	22 183 120,0	13 900,0	17 924,0

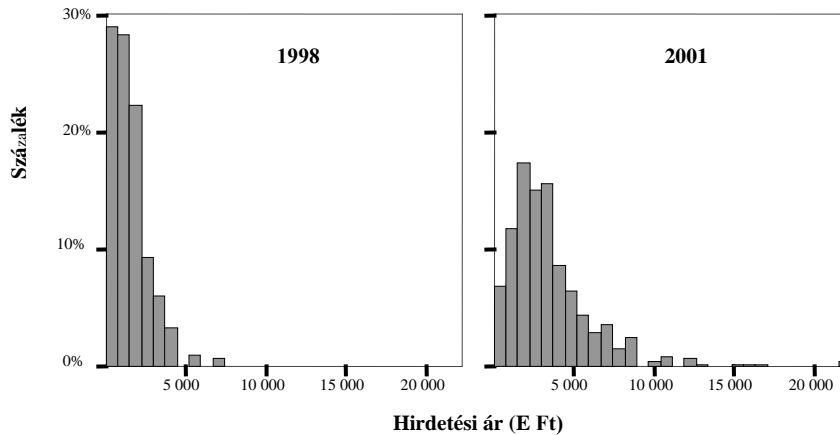
Forrás: Saját számítás.

A hirdetési árak megoszlását a 4. ábra mutatja be. 1998-ban a hirdetési árak döntő tömege 5 millió forintos határ alatt volt.

4. ÁBRA

A hirdetési árak megoszlása évenként százalékban

(The Distribution of Advertisement Prices in Percentage by Years)



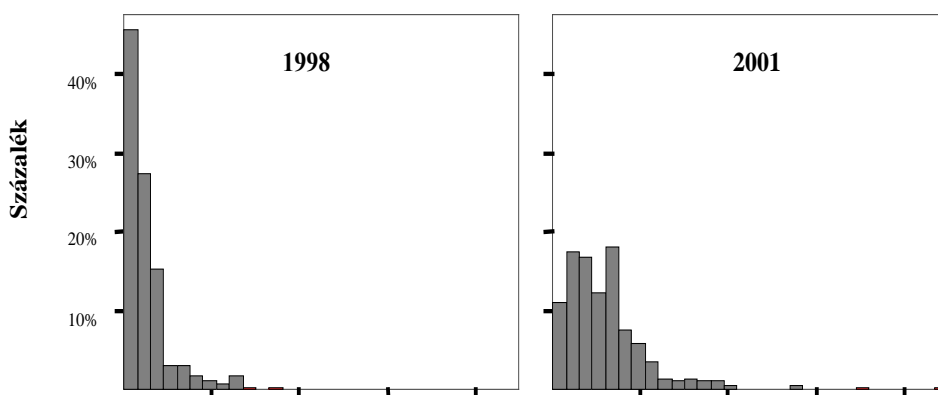
Forrás: Saját számítás alapján.

Látható, hogy többségben voltak az 1 millió forint alatti hirdetések. 2001-re jelentősen megnövekedett az 5 és 10 millió forint közötti kínálati árak aránya. Másik fontos különbség, hogy egyetlen érték kategória aránya sem éri el a 20%-os határt, ami azt mutatja, hogy ár tekintetében differenciálódtak a hirdetések.

A meghirdetett négyzetméterenkénti telekárak vonatkozásában is differenciálódás figyelhető meg. Míg 1998-ban 500–1000 forintért árulták négyzetméterét a legtöbb teleknek, addig 2001-re a négyzetméterenkénti ár a telekárakkal azonos módon differenciálódott (5. ábra).

5. ÁBRA

*Az egy négyzetméterre vonatkozó telekárak megoszlása évenként százalékban
(The Distribution of the Advertisement Prices in Square Meter
in Percentage by Years)*



Forrás: Saját számítás alapján.

A Győr környéki települések telekár görbéje

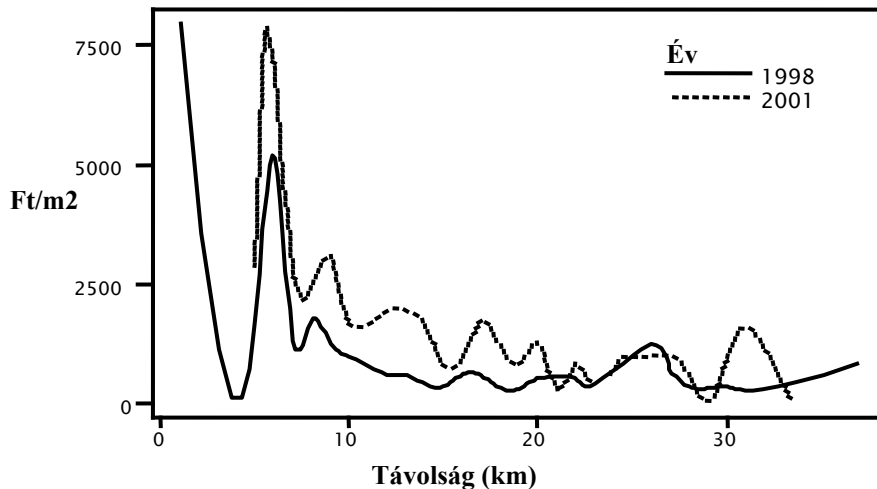
A távolság és az egy négyzetméterre eső telekár viszonyát a telekár görbe diagramm mutatja meg (6. ábra). A telekár görbék a két vizsgált év adatait jelenítik meg. Az 1998-as görbe 7500 Ft/m²-es ára a történelmi Győr központi részénél jelentkezik. A kezdeti drasztikus, 1500 Ft/m²-re történő visszaesés Győrújfalun jelentkezik. Ennek, illetve az újbóli magas értékek jelentkezésének az az oka, hogy Győrújfalu, bár közelebb fekszik Győr központjához, nem része közigazgatásilag a városnak. Ezzel szemben a hetvenes években csatolt településrészek építési telkei (Győr-Bácsa, Győr-Gyórszentiván, Győr-Kismegyer, Győr-Ménfőcsanak és Győr-Gyirmót) magasabb (4–5–6000 Ft/m²) árral rendelkeznek.

A kisebb visszaesések 7–8 km-es távolságnál tapasztalhatók, ahol az abdai, vámoszabadi telkek jelennek meg. Az ismételt nagy ugrást a győrújbaráti hirdetések megjelenése eredményezi.

A 17 km-es távolságnál a görbe ismét magasabb értékeket jelez, ezek a pannonhalmai hirdetések értékei, majd a kisebb visszaesés a pázmándfalui, bönyi és ravazdi hirdetések értékeit jelzi. 20 km-nél ismét enyhe emelkedés tapasztalható. Ezek Ásványráró, Kóny és Tét hirdetései, majd a kimlei árak jelentkeznek 1500 Ft/m² értékkel. 30 km-en túl a bakonyaljai, rábaközi települések alacsonyabb árai mutatkoznak, majd Kisbodak egyetlen, de 800 Ft/m² értékű hirdetése húzza fel a görbét.

6. ÁBRA

*A Győr környéki települések telekár görbéje 1998-ban és 2001-ben
(The Land Price Curve of Settlements in the Environs of Győr in 1998 and 2001)*



Forrás: Saját számítás alapján.

A 2001-es görbére általánosan jellemző, hogy döntő többségében magasabb értékeket mutat, mint az 1998-as görbe. Feltűnő azonban a győri hirdetések hiánya. Az 1998-as görbétől való első jelentős pozitív eltérés 13–15 km-es távolságnál jelentkezik. Ez Öttevény, Koroncó és Dunaszentpál települések telekárainak értékei. Az újabb, feltűnően magas kiugrás Pannonhalma hirdetési árainak nagyobb értékeit jelenti. A 20 kilométeres távolságnál Ásványráró átlagosnál nagyobb árai jelentkeznek. A következő kiugró értéket a tétai hirdetések okozzák. A 27 kilométeres távolságnál a Ft/m²-es érték csökkenésének oka az, hogy Kimle nem szerepel az adatbázisban. Szintén az adatbázis hiányosságának oka a 30 km-nél jelentkező nagyobb érték, amely Csorna megjelenése miatt következik be.

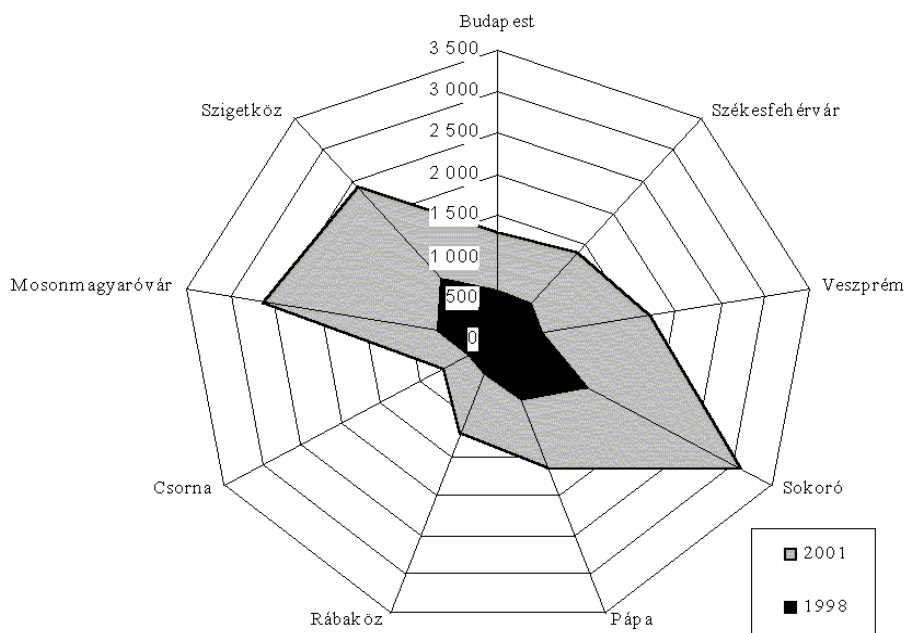
A fentiekből látható, hogy az azonos távolságra lévő, de más tájon fekvő települések hirdetési árai között jelentős különbség van. Erre példa a kimlei vagy a csornai eset. Megvizsgáltuk a különböző irányban található települések adatait is. Kilenc fontosabb irányt határoztunk meg. Ezek a Szigetközben, Rábaközben, Sokoróalján, illetve Mosonmagyaróvár (1-es út), Csorna (85-ös út), Pápa (83-as út), Veszprém

(82-es út), Székesfehérvár (81-es út) és Budapest (1-es út, M1) irányában található települések.

Mindegyik irányban növekedés tapasztalható. Leginkább frekvenciált irány mindkét évben a sokorólajai, melynek magas értékét Győrújbarát és az időközben felértékelődött Tényő okozza.

7. ÁBRA

*A fontosabb irányokban található települések Ft/m² árai 1998-ban és 2001-ben
(Ft/m² Prices in Settlements by the Important Directions in 1998 and 2001)*



Forrás: Saját számítás alapján.

Érdekes helyezésváltás következett be a szigetközi és a mosonmagyaróvári irányban található települések között, 1998-ban még a Szigetköz jelentkezett a második legjobb helyen. Ezt a helyezést átvették a Mosonmagyaróvár irányában található települések. A növekedés tekintetében a mosonmagyaróvári és a sokorólajai irány hasonló, 1500 Ft/m² feletti értékeket mutat. Jelentősen felértékelődtek még a Szigetköz hirdetési árai (Ásványráró, Dunaszentpál) és a Veszprém irányában található települések (Nyúl, Écs, Pannonhalma, Ravazd). Itt az értéknövekedés 1000 és 1500 Ft/m² közötti érték. 500 és 1000 Ft/m² között növekedett a rábaközi, a pápai, a székesfehérvári és a budapesti irány. A legkevésbé tudta értékeit növelni a csornai irány. Itt az értéknövekedés 500 Ft/m² alatt van.

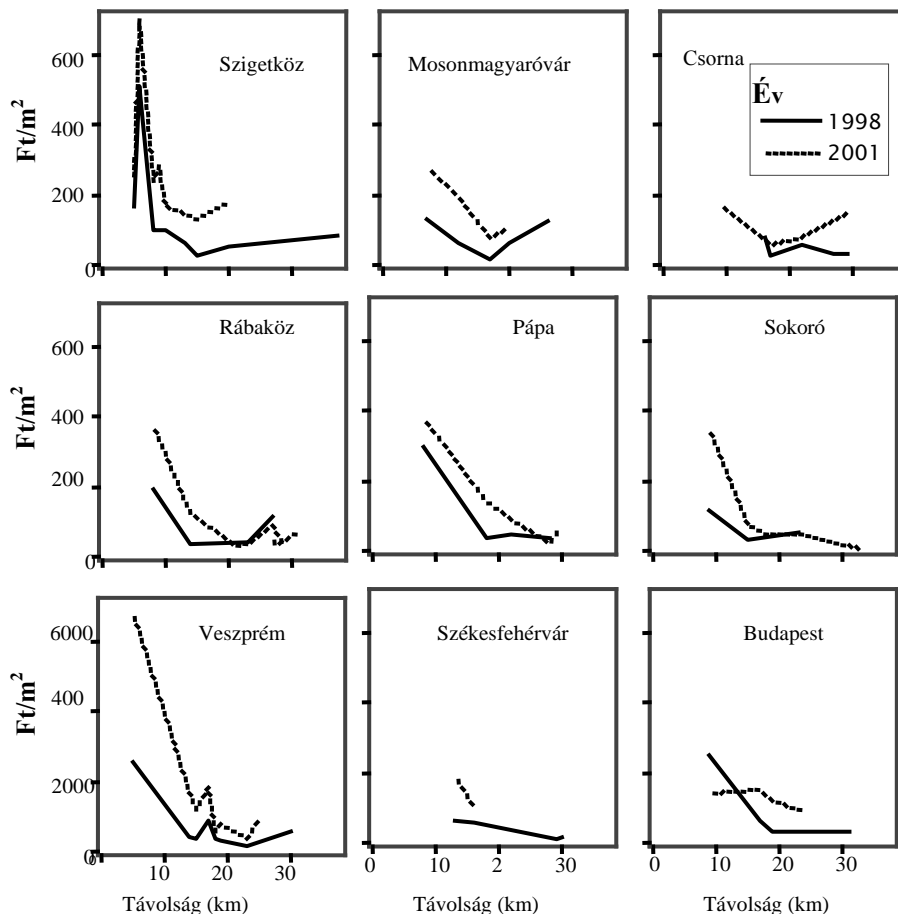
Az irányonkénti telekár görbék is a fenti diagramm (7. ábra) állításait igazolják. Szigetköz esetében a jelentősebb árakat Győr-Bácsa, illetve Vámoszabadi értékei jelentik. A görbe 20 km-es végénél Ásványráró húzza fel a görbét 2001-ben.

Mosonmagyaróvár irányában Abda és Öttevény emelik az értékeket. A 85-ös út melletti települések esetében Ikrény és Csorna jelentik a nagyobb kiugrásokat. A Rábaköz irányában Koroncó és Győr-Gyirmót emelik az értékeket. A stagnáló értékek a kis rábaközi települések esetében jelentkeznek. A 83-as út viszonylatában Győr-Ménfőcsanak magas értékekkel indít. A jelentős változás Tét esetében jelentkezik, amely értékek a görbét kiegyenlítetté teszik. Sokoróalja esetében Győrújbarát jelentősen emelte hirdetési árait. Tényőnél jelentkeznek nagyobb értékek. Megjelentek a kisebb sokoróaljai települések is áraikkal, igaz a mértékük alacsony 500–1000 Ft/m² közöttiek.

Megvizsgáltuk a hirdetéseket a megjelent hirdetések darabszáma alapján is. Az eredményt a 9. ábra mutatja be.

8. ÁBRA

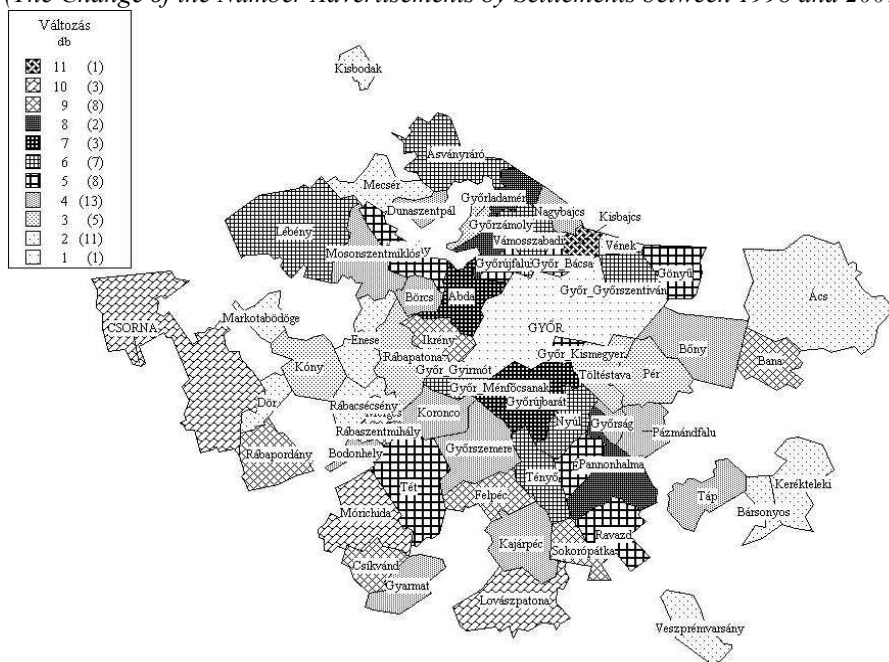
*Telekár görbék irányonként 1998-ban és 2001-ben
(The Land Price Curves by Directions in 1998 and 2001)*



Forrás: Saját számítás alapján.

9. ÁBRA

*A hirdetések darabszámának változása településenként 1998–2001 között
(The Change of the Number Advertisements by Settlements between 1998 and 2001)*



1. 8 db. hirdetés 1998-ban*; 2. 2 db. hirdetés 1998-ban*; 3. 5–2 db. hirdetés; 4. stagnálás (-1–1 db. hirdetés); 5. +2–5 db. hirdetés; 6. +6–7 db. hirdetés; 7. +10–15 db. hirdetés; 8. +18–22 db. hirdetés; 9. +1–2 db. új hirdetés**; 10. +3–4 db. új hirdetés**; 11. +9 db. új hirdetés**.

*=2001-ben nem volt hirdetés ezeken a településeken

**=1998-ban nem volt hirdetés ezeken a településeken

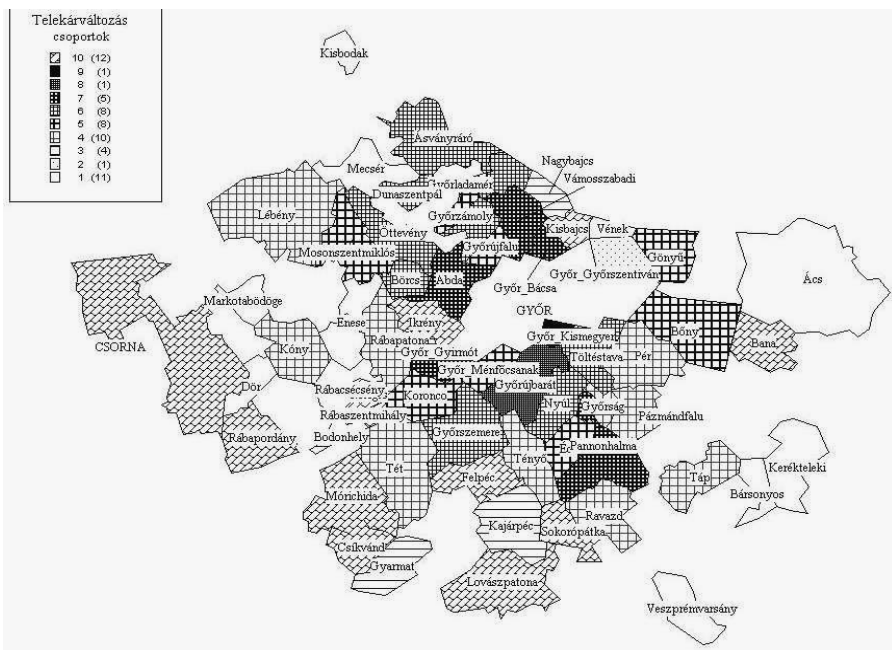
Forrás: Saját számítás alapján.

Az egyik feltűnő jelenség Győr eltűnése a hirdetési piacról. Ennek oka az lehet, hogy a telkek már nem a hirdetési piacon kelnek el. A másik feltűnő jelenség az „új belépők”, amelyek déli, illetve délnyugati irányban jelentkeznek.

A legnagyobb telekforgalom változás Pannonhalmán és Győrzámolyon tapasztalható. Győrújbaráton, Abdán és Győr-Ménfőcsanakon volt a második legnagyobb kategóriájú telekforgalom. A harmadik legforgalmasabb kategória Győr-Győrszentiván, Lébény, Tényő, Ásványráró, Nyúl, Győr-Gyirmót és Vámoszabadi településeken jelezhető.

A települések Ft/m² alapján történő telekárváltozásait a 10. ÁBRA mutatja be. A legnagyobb változás Győr-Kismegyeren történt. Itt a hirdetési árak 4300 Ft/m²-rel növekedtek. A következő kategóriában található Győrújbaráton az árak 2000 Ft/m²-rel alacsonyabbak. A harmadik kategóriában Abda, Pannonhalma, Vámoszabadi, Győr-Bácsa, Győr-Gyirmót, található. Itt 1500 és 2000 Ft/m² között emelkedtek az árak.

10. ÁBRA

A telekárak változása 1998–2001 között
(The Change of the Land Prices between 1998 and 2001)

1. nincs hirdetés; 2. $-1000 > \text{Ft/m}^2$; 3. $-500 - 0 \text{ Ft/m}^2$; 4. $0 - 500 \text{ Ft/m}^2$; 5. $500 - 1000 \text{ Ft/m}^2$; 6. $1000 - 1500 \text{ Ft/m}^2$; 7. $1500 - 2000 \text{ Ft/m}^2$; 8. $2000 - 2500 \text{ Ft/m}^2$; 9. $4000 < \text{Ft/m}^2$; 10. új hirdetés*.

*= Csak 2001-ben volt erről a településről hirdetés.

Forrás: Saját számítás alapján.

Érdekességgént érdemes egy-két frekvencián tartott hely helyezését kiemelni. Nyúl csak a negyedik, Győr-Ménfőcsanak, Győrújfalun csak az ötödik kategóriában található. A két új város közül Pannonhalma a harmadik, Tét viszont csak a hatodik kategóriában helyezkedik el. A hirdetési árak alapján csupán egyetlen csökkenés figyelhető meg Győr-Györszentiván esetében. Végezetül egy táblázatot mutatunk be, amelyben azon települések találhatók, amelyekről mindkét vizsgált évben találtunk elemezhető hirdetést. A 2. táblázatban a telekárak Ft/m²-es árának százalékos változását tüntettük fel. Gyakorlatilag abban az esetben, ha egy telekvásárlást befektetésnek tekintünk, akkor a hozam településenként a 2. táblázatban közöltek szerint változott.

A hirdetési árak alapján a legjobb befektetések nem a klasszikus, frekvencián tartott, Győrben jól elfogadott településrészekben történtek, hanem egy kis szigetközi településen Dunaszentpálon. A második, harmadik és negyedik kategóriában a Győrt körülvevő települések második gyűrűje található, az első gyűrűs Városszabadi kivételével. Itt jelentősen emelkedtek az árak. A további települési kategóriák szétosztva helyezkednek el, Győr-Györszentivánon a hirdetések alapján 55%-os csökkenés következett be.

2. TÁBLÁZAT

*A telekárak százalékos változása a magasabb hirdetési forgalmú települések esetén
1998–2001 között*

*(The Percentage Change of the Land Prices in Case of the Settlements with Higher
Circulation between 1998 and 2001)*

Település	Medián 1998 (Ft)	Medián 2001 (Ft)	Változás (%)	Kategória
Dunaszentpál	230	1314	571	1
Győrszemere	353	1395	395	2
Nyúl	431	1700	394	2
Koroncó	334	1252	375	2
Bőny	319	1190	374	2
Écs	384	1222	318	3
Töltéstava	614	1932	315	3
Öttevény	631	1948	309	3
Győrújbarát	1150	3500	304	3
Pannonhalma	887	2416	272	4
Tényő	286	740	259	4
Vámosszabadi	966	2500	259	4
Ravazd	304	775	255	4
Gönyű	623	1514	243	4
Győrság	299	650	218	5
Abda	1304	2832	217	5
Rábapatoná	268	579	216	5
Győr-Gyirmót	1917	3781	197	6
Győrladamér	879	1695	193	6
Pér	581	972	167	7
Győrújfalu	1657	2407	145	8
Kóny	555	775	140	8
Győr-Bácsa	5138	6998	136	8
Győr-Ménfőcsanak	2978	3800	128	8
Győr-Győrszentiván	2528	1389	55	9
Összes vizsgált település	828	2222	268	

Forrás: Saját számítás.

Összefoglalásként elmondható, hogy a Győr környéki települések telekágörbéje (4. ábra) alakulása hasonló az Alonso (1. ábra) és Berry) által megállapítottakkal. A görbe futásának trendvonala a központtól a távolság növekedésével folyamatosan csökken. Amennyiben a Haget (3. ábra) által megállapítottakkal vetjük össze a telekárak alakulását, akkor látható, hogy a 8. ábra ábrázolt adatok közül vannak olyan térbeli pontok, amelyek telekáraikat tekintve kiemelkednek környezetükből. Nem minden esetben az elérhetőség a meghatározó tényező, előfordul, hogy kedvelt pihenőtelepülés, vagy valamilyen okból preferált helyről van szó. A legmagasabb

hirdetési árak a Györhöz csatolt és Győr közvetlen közelében lévő településeken jelentkeznek, majd fokozatosan csökkennek az árak. Kisebb árnövekedés a nagyobb településeken tapasztalható. Frekvenciált irányként a sokoróaljai, a mosonmagyaróvári, a szigetközi és a veszprémi irány emelhető ki. A telekárváltozás számszerűen a történelmi Győr közvetlen közelében található településrészekben és településeken, valamint Pannonhalmán volt a legmagasabb. Arányaiban azonban a Győrt körülvevő második településgyűrű növelte értékét a legnagyobb mértékben. Az időben lejátszódott folyamatokat tekintve a Győr környéki települések belterületi lakótelek hirdetési alapján jelentős differenciálódás ment végbe.

Összefoglalás

A kutatás alapján elmondható, hogy a telekárak a Győr környéki települések esetében nagy hasonlóságot mutatnak a társadalmi–gazdasági szempontok szerint fejlett országok nagyvárosainak telekárörbájével. Telekárörbe folyamatosan laposodva csökken, azonban pár kivételes tulajdonságú település esetében a környezetétől magasabb értékekkel jelentkezik. Az agglomerációs települések esetében az elmúlt négy évben jelentős változások történtek, ugyanis a telekárak emelkedése elérte a Győrt körülvevő második településgyűrűt. A vizsgálat alapján elmondható, hogy a Györből kivezető utak mentén egyes irányok szerint eltérőek a telekárak. Kiugróak a szigetközi települések, a mosonmagyaróvári irányban fekvő települések és a sokoróaljai települések adatai. Azonban a kiugró értékeket egy-két Győr közvetlen közelében lévő település adatai eredményezik.

Jegyzetek

¹ Ingatlanközvetítők tapasztalatai alapján 10%-kal magasabb a hirdetési ár, mint a remélt maximális eladási ár.

² A hirdetések alacsony számának egyik oka, hogy a folyamatosan feladott hirdetések nem kerültek be az adatbázisba. A másik ok az, hogy a telekeladások jelentős rész ki sem kerül a regionális hirdetési piacra, hanem magánúton vagy ingatlanügynökségen keresztül kerül hirdetésre. Harmadrészt a kutatáshoz kizárólag belterületi, építési telkeket vettünk figyelembe.

Irodalom

- Berry J. L. (1980) Inner city futures: an American dilemma revisited. – *Transactions of the Institute of British Geographers, New Series* 5. 1–28. o.
- Cséfalvay Z. (1994) *A modern társadalomföldrajz kézikönyve* – Budapest IKVA Könyvkiadó 226–230. o.
- Dövényi Z.–Kovács Z. (1999) A szuburbanizáció térbeni-társadalmi jellemzői Budapest környékén. – *Földrajzi Értesítő*. 1-2. 33–58. o.
- Timár J.–Váradi M. (2000.) A szuburbanizáció egyenlőtlen fejlődése az 1990-es évek Magyarországon. (szerk.) Horváth Gy.–Rechnitzer J., *Magyarország területi szerkezete és folyamatai az ezredfordulón*. – Pécs, MTA RKK 153–175. o.
- Tóth K.–Keserű I. (2001.) A lakótelepi panellakások árainak területi különbségei Szegeden. –Dormány G.–Kovács F.–Péti M.–Rakonczai J. (szerk.) *A földrajz eredményei az új évezred küszöbén*. Magyar Földrajzi Konferencia. Szeged, 2001. október 25–27. Szeged: SZTE TTK Természeti Földrajzi Tanszék, 2001. CD-ROM.