

Az ingatlanok áreltérése és árdinamikája Hajdú-Bihar megye sűrűbben lakott és alacsony népsűrűségű területein

Fischl Ákos Ferenc

OTP Jelzálogbank Zrt., Budapest

fischla@otpbank.hu

ÖSSZEFOGLALÁS

Az ingatlanok árával, árváltozásával és az ezek gazdasági összefüggéseivel kapcsolatos kutatások a fejlett piacgazdaságokban folyamatosan jelen vannak. Az eddigi elemzések – legalábbis hazai környezetben, a külföldi kiterjedt vizsgálati fókusszal szemben – a gazdasági összekapcsolódásokat, hatásmechanizmusokat és ezek térbeli eltéréseit nem vizsgálták. Jelen kutatás e téren kíván új szemléletet hozni. A kutatás eredményei – noha a téma mind térben, mind időben további kiterjedt vizsgálatot igényel – segítenek rávilágítani arra, hogy a nemzetgazdaság egyik, ha nem legjelentősebb vagyonelemével történő felelős, tervezett gazdálkodás megvalósulása a vidék tudatos fejlesztésének fontos eszköze lehet.

A vizsgálati eredmények alapján kimutatható összefüggés van a lakások és valamely település lakosságszáma között, e kapcsolat viszont jelentősen eltér községek, illetve városok összehasonlításánál: míg előbbinél kevésbé érezhető, addig a városok esetén erős a kapcsolat. A lakások és a keletkezett SZJA között az eddig publikáltakkal szemben az eredeti várakozások visszaigazolása helyett bonyolultabb, területileg eltérő összefüggési eredmények adódtak. A vizsgált célterületen és időszakban nem sikerült markáns összefüggést kimutatni az ingatlanárak és az egy főre eső SZJA között sem a városok, sem községek esetében. Makrogazdasági szinten bár igaznak bizonyul ez az összefüggés, a vizsgálatból mégis kiderül, hogy mikrokörnyezeti vizsgálatokkal az ingatlanok árképzésének, áralakulásának komplexitása mutatható ki. E kutatás folytatásával remélhetőleg kimutathatóvá válnak olyan, az ingatlanok ára ható faktorok, amelyek feltérképezése elősegítheti a tudatos vidékfejlesztés irányába történő elmozdulást.

Kulcsszavak: ingatlan, ingatlan gazdaságtan, városfejlődés, árszínvonal, árdinamika

SUMMARY

In modern market economies residential real estate prices, price shifts and their correlations with macroeconomic factors are surveyed quite frequently. However, in contrast with the wide scope of foreign examples, so far existing analyses in Hungary have ignored examining relation and extensity of macroeconomic indicators and failed to examine their effect on real estate pricing. The scope of this survey is to highlight these potential correlations and thus develop new aspects of analysis. Although the examination needs further extension both in time and space, the results of this survey may help to understand the importance of the responsible management of the most precious element of national wealth from the perspective of sustainable rural development.

Based on my preliminary results, there exists a strong correlation between the number of inhabitants of a settlement and the average real estate prices. Nevertheless, the correlation seems to be significant only for cities. In the case of smaller settlements the correlation still exists but at a lower level. As opposed to the results of former publications and my own expectations, no direct link could be tackled between the amount of income tax paid by private individuals and real estate prices either in the cities or in the villages within the territory and time span examined in my analysis. Although this correlation is measurable on a macro-economic level, my micro-regional analyses revealed the complexity of asset pricing and price volatility. Continuing this survey, my goal is to identify the hidden factors influencing real estate prices, whose thorough mapping may promote conscious rural development.

Keywords: real estate, real estate economics, urban development, price level, price dynamics

AZ INGATLANOK ÁRELTÉRÉSE ÉS ÁRDINAMIKÁJA SŰRŰBBEN LAKOTT ÉS ALACSONY NÉPSŰRŰSÉGŰ TERÜLETEKEN, NEMZETKÖZI ÉS HAZAI ÖSSZEHASONLÍTÁSBAN

Nemzetközi helyzetkép

A témában keletkezett nemzetközi szakirodalom részletes megismerése után a kérdésre általános érvényű, területileg – nemzetközi szinten – egységesen érvényes, egyszerű válasz nem adható. Egészen más mozgatórugók befolyásolják az ingatlanok árát az USA területén, mint az Egyesült Királyságban, de jelentős eltérések lehetnek még akár országhatáron belül is, amennyiben az adott gazdaság több, egymástól eltérő gazdasági adottsággal rendelkező gazdasági súlyponttal bír, mint amilyen Németország.

Az ingatlan gazdaságtan tudományterületén – mely szakterület tudományos szinten sajnálatosan hazánkban

még nem rendelkezik kialakult struktúrával, oktatási és kutatási rendszerrel, a hazai viszonyokra adaptált módszerekkel – több elterjedt elmélet foglalkozik az ingatlanok területi árkülönbségeivel, illetve a területileg eltérő abszolút és relatív árszínvonal dinamikájával.

Ezen elméletek talán egyik elismert közös őseként tekinthetünk a szektorelméletre (Hoyt, H.), mely elsőként igazolta hosszú vizsgálati időszak és számos nagyváros mintája alapján az ingatlanok árszínvonala és az elhelyezkedés közötti közvetlen összefüggést, illetve a városfejlődés nyomán folyamatosan, már-már törvényszerűen kimutatható árkülönbségeket. Az elmélet megállapításai szerint a magasabb árszínvonalú területek egy városon/területen belül több helyen is kialakulhatnak, a kedvező természeti adottságokat keresik, gyakran a fontosabb közlekedési útvonalak mentén terjeszkednek közvetlen kapcsolatot tartva a belvárossal, továbbá terjeszkedésüknél gyakran fontos orientációs szempont az elit lakóterületeinek helye.

Az elmélet publikálását követően az 1940-es évek jelentették a városelméletek területén a következő fontos mérföldkövet. több magvú városelméletének (Harris és Ullmann, 1945) eredményei és levonható tanulságai segítettek rávilágítani, hogy a városfejlődés nem kizárólag egyetlen központi, igen értékes városmag köré történhet koncentrikusan, hanem több külön központi jelentőségű és magas árfekvésű terület is kialakulhat egyetlen városon belül.

Megkérdőjelezték a városi telekhasználás jövőjének megjósolhatóságát és bizonyították, hogy minden várost sajátos történelmi, kulturális és gazdasági helyzetek formálnak és nem általános érvényű terület-felhasználási minták, s ahogy ezek a helyzetek változnak, úgy rendeződik át a város térszerkezete is. A zóna-, szektor- és a több magvú város elméletének közös vonása és egyben fő eredménye, hogy az egyes lakóövezetek elkülönülését társadalmi és gazdasági tényezők különbségére, ill. változására vezették vissza.

A városelméletek fentiekben vázolt alapvetései mellett napjaink gazdasága eltérő folyamatokat mutat a fejlett piacgazdaságokban az ingatlanárak azon összefüggéseiben, melyek nem csupán a városok egyes részterületeinek árszínvonalára fókuszálnak, sokkal inkább igyekeznek megérteni a vidék és város összefüggést az ingatlanok ára szempontjából.

A legszemléletesebb eltérés talán az alábbiakon keresztül mutatható be (elsőként az Egyesült Királyság területén észlelt folyamatokkal illusztrálva):

Árszínvonal:

A Halifax Bank 2012-es lakásár-statisztikája szerint egy átlagos vidéki otthon ára 202 ezer £, szemben a 172 ezer £ városi átlaggal. A különbség nagyobb egy éves átlagkeresetnél. Az elemzés vidéki körzetnek jelölte a 10 ezer fő alatti településeket. A legdrágább körzet Chilterns–Buckinghamshire, ami már idilli, sokak által vágyott vidéki környezetben van, de Londonhoz kellő közelségben ahhoz, hogy valaki naponta a fővárosba járjon dolgozni. Itt az elmúlt évtizedben az átlagos házár havonta 1107 £ növekményt mutatott, és mára 428 ezer £ szintre nőtt. A Halifax elemzése a 111 brit vidéki önkormányzati körzet közül mindössze ötben volt az ingatlanár/éves jövedelem aránya a hosszútávú átlagos 4 alatt. A vidéki átlag 6,3, a városi pedig 4,9. A magas vidéki ingatlanárak egyre gyakrabban a vidéki közösségek felbomlásával fenyegetnek, ahogy egyre kevesebben engedhetik meg maguknak, hogy ott vegyenek ingatlant, ahol felnőttek. Nem meglepő, hogy ez az első ingatlanjukat vásárlókat érinti inkább, s ezért a vidéki területeken ők a vásárlók kisebb hányadát teszik ki (40%, szemben a városi körzetekkel, ahol ez az arány 52%). Piaci szakemberek a folyamat lassításának egy lehetséges eszközének a lakásépítési programok beindítását tartják (Barrow, 2012).

Árdinamika:

Az árváltozás irányában, város-vidék viszonylatban már árnyaltabb kép rajzolódik ki. 2009 és 2013 között a Halifax adatai szerint, míg a vidéki árszint 2%-kal nőtt, a városi drágulás üteme 10% volt (London torzító hatása nélkül 6%). Tízéves periódusban vizsgálva, a két érték 36% (vidék) és 40% (város) volt. Ebben szerepe lehet annak, hogy az első lakást vásárlók

aránya 2010 óta nő, és ez a csoport elsősorban a városi lakhatást keresi. Míg az első lakást vásárlók a városi jelzáloghitelből finanszírozott vásárlások 52%-át adják, vidéken az arányuk csak 40% (Warren, 2013a,b).

Fenti folyamatokkal teljes ellentmondásban ugyan-ezen időszakban érdekesség, hogy az Egyesült Államokban az ingatlanok árszínvonala és árdinamikája egészen más tendenciát követett:

Árszínvonal:

A Trulia ingatlanos adatbázis szerint a városi területek ingatlan átlagára jellemzően magasabb a vidéki áraknál. A városok sűrűbb beépítése eleve drágábbá teszi itt az építésre alkalmas telkeket. Emellett a munkahelyek iparvárosokban való összpontosulása is nagy népességvonzó erővel bír. A magasabb jövedelmek végül magasabb ingatlanárakban testesülnek meg. Míg pl. 2012 júniusában New York Cityben 2,05 millió \$ volt az átlagos ingatlanár, Sheridan–Kansas átlagára 47 000 \$ volt. Az elemzés kitér az egyéb vidék vs. város megélhetési költségekre is, melyek hatással lehetnek az ingatlanárakra. Megállapítja, hogy a közlekedési költségek a nagyobb távolságok miatt vidéken magasabbak. Annak ellenére, hogy a sűrűn beépített városi körzetekben jóval több erőszakos bűncselekménynek és szennyezésnek vagyunk kitéve, az egészségügyi statisztikák szerint a legegészségesebb megyék 48%-a városias vagy elővárosias terület, míg a legegészségtelegebbek 84%-a vidéki körzet. (Ennek fő okai a városokban jobban működő egészségmegőrző programok, illetve a kórházakhoz, orvosi rendelőkhez való könnyebb hozzáférés.) 2010-es jövedelmi adatok szerint a vidéki körzetekben 47 548 \$ volt az éves átlag, ugyanakkor városokban 57 510 \$. A legtöbbet mégis az elővárosokban keresnek: adózás előtt 66 866 \$-t. Mindazonáltal látványos előny a vidéken lakóknak, hogy őket a városinál jóval kevesebb stressz éri, így kevésbé jellemzőek a mentális betegségek (Roennevig, 2013).

Árdinamika:

Míg Nagy-Britanniában a magasabb vidéki árszint lassabb elmúlt időszakbeli növekedéssel járt együtt, addig az USA-ban fordított a helyzet. Az USA Mezőgazdasági Minisztériumának adatai szerint, 2006 és 2011 között a városi telekárak 70%-kal csökkentek, a vidéki változás +20% volt. Ennek háttérében jelentős részben az agrárium és az élelmiszeripar felértékelődése, befektetési célponttá válása áll (Hawkes, 2011).

Az USA Foglalkoztatás Statisztikai Hivatalának fogyasztói vizsgálatának legfrissebb elemzése külön vizsgálja a városi és vidéki területek háztartási kiadásait. A vidéki háztartások lakás tulajdonlasi részaránya 83%, míg a városi területeken ugyanez 63%. Mindemmellett, míg a vidéki lakástulajdonosok 49%-ának volt jelzáloghitel, ugyanez a városi tulajdonosok 63%-ára volt jellemző. A főbb megállapítások között szerepelt, hogy a városi háztartások 18%-kal többet költenek a vidékieknél. Jövedelmük ugyanakkor 32%-kal haladta meg a vidéki háztartásokét. A lakással kapcsolatos kiadások a fogyasztásbeli eltérés kétharmadáért voltak felelősek, itt most ezt a kiadási szegmenst elemezzük bővebben. A lakhatással kapcsolatos főbb kiadások, mint a hiteltörlesztés és a bérleti díj számos tényező függvénye, de a lényegi alapját a kereslet és a kínálat vi-

szonyai magyarázzák, valamint erősen elhelyezkedés-függők.

A városi körzetekben a földterület korlátozottan áll rendelkezésre és az emberek az ugyancsak limitált lakóterületekért versengenek. Mindezekből kifolyólag a bérleti díjak magasabbak, az ingatlanok drágábbak. Vidéken általában bőven van szabad építési terület, így az árak alacsonyabbak. A felmérésben a városi tulajdonos háztartások átlagosan 153 147 \$-ra, a vidékiek 129 111 \$-ra értékelték ingatlanjukat. A városi bérlők 699, a vidékiek 354 dollár átlagos havi bérleti díjat jelentettek. A városi háztartások kétszer nagyobb arányban bérelnek, mint tulajdonolnak ingatlant. Mindezek ellenére, a városi tulajdonosok a legtöbb lakhatással kapcsolatos kiadási szegmensben (adók, rezsi, fenntartási költségek, berendezések) többet költenek vidéki társaiknál. Mindez a lakhatási költségek átlagiövedelemhez viszonyított arányának fontosságára világít rá. Míg ezek a költségek együttesen a városi háztartások jövedelmének 34,2%-át vitték el, ugyanez az arány a vidéki háztartásoknál 28,5% volt. Nagyon lényeges mutató, hogy a városi háztartások éves átlagos 17 226 \$ lakhatással kapcsolatos kiadása több, mint a ruházkodásra, közlekedésre, egészségügyre és szórakozásra fordított kiadások együttesen. Bár a költési arányok eltérnek, mind a városi, mind a vidéki háztartások költségvetéséből a legnagyobb összeget a lakhatási költségek viszik el (Hawk, 2013).

Hazai viszonyok

Hazánkban a rendszerváltás után kialakult „modern” lakóingatlan-piacon több trendforduló is megfigyelhető volt. Az elmúlt évek során jelentősen megváltoztak a fogyasztói preferenciák, ami nagymértékben hozzájárult az árváltozáshoz valamint az ingatlanok árának egymáshoz viszonyított aránya eltolódásához. A témával számos hazai kutató, illetve pénzintézet is folyamatosan, saját érdeklődési céljuknak, orientációjuknak megfelelően foglalkozik.

Születnek társadalomkutatások, melyek a fejlesztői opportunitizmust vizsgálják, s ezen keresztül mutatják be a városi ingatlanpiacok átalakulását (Nagy és Timár, 2007).

- „*A professzionális fejlesztők (kihasználva a változó lakáspolitikában és a banki szolgáltatások fejlődésében, ill. a növekvő jövedelmekben rejlő potenciált) a belső kerületek átalakulásának meghatározó szereplőivé váltak nagyobb léptékű, a méretgazdaságosság elvén alapuló (és a helyi építési szabályzatok által is támogatott) társasház-építkezéseikkel, valamint a városperemi („zöldmezős”) családi házfejlesztéseikkel. A fejlesztések széles – térbeli és minőségbeli – spektruma a piac (keresleti oldal) lehető legszélesebb körének lefedését szolgálta a járadékkülönbözet maximális kiaknázásával. Mind ezt a városkörnyéki települések ingatlanpolitikája is „támogatta” (differenciálódási folyamatot elindítva az érintett falvak körében, és konfliktusokkal is terhelve város és környéke kapcsolatrendszerét).*
- *A nagyléptékű fejlesztésekkel „beindított” mechanizmusok (így a térben differenciáltan jelentkező felértékelődés) a „lakó-fejlesztők” körét (elegendő*

pénztőke, tudás/információ, kapcsolatok) és mozgásterét is meghatározták. E csoport befektetésnek tekinti az ingatlanvásárlást, fontos motiváció számukra a várható haszon (pl. a telek értékének aránya a felújítandó/felépítendő épület árában). Döntéseikkel hozzájárulnak a megújuló/felértékelődő belső kerületek lassú, de hosszútávon jelentős mértékű átalakulásához, illetve aktív résztvevői lehetnek a szuburbanizációs folyamatnak is – akár egyszerre, belváros-lakóként, a városperemi zöldmezős telephelyen vállalkozást működtetve.” (Nagy és Timár, 2007).

Az elemzésekben, tanulmányokban a számszaki adatokon túl, melyek bizonyos esetekben – bár korrekten adatfeldolgozáson alapulnak, eltérő módszertanuk miatt – komoly eltérésekkel mutatnak be egy-egy adott térséget, mégis felfedezhetőek közös irányok, a városi és „vidéki” ingatlanok megítélése közötti hasonló folyamatok.

Árszínvonal:

2012-ben, országosan nominálisan szűk 1%-kal csökkent az eladott lakóingatlanok átlagára, míg a tiszta árváltozás -2,2% volt egy év alatt. Immár harmadik éve lassuló ütemben zajlik az átlagos értékvesztés. Hét megyében volt pozitív irányú elmozdulás 2011-hez képest. Ezek, és a másik végletet jelentő legnagyobb ütemű árcsökkenést produkáló térségek között nem mutatható ki földrajzi (kelet-nyugati) meghatározottság. Bár továbbra is fontosnak tartjuk megjegyezni, hogy az ár és forgalom változása között nincsen minden esetben egymásból következő kapcsolat; feltűnő, hogy Vas, Somogy és Hajdú-Bihar megyék mindkét mutató szerint az első ötben szerepelnek, Tolna és Komárom-Esztergom megyék pedig a tavalyi ár- és forgalomváltozás alapján is a megyei sorrend végén állnak (Fischl és Valkó, 2013).

Árdinamika:

Az elmúlt másfél év eladásai alapján Somogy megye – jelentős részben Balaton-parti új lakóprojektek lakáseladásai által – vezeti a megyei ársorrendet; egyedül itt megye 200 ezer Ft fölé az átlagos négyzetméterár. A lista másik végén pedig – egyedülként 100 ezer Ft/m² alatti értékkel – Nógrád megye áll. Külön vizsgáltuk a városi (megyeszékhelyekkel és megyei jogú városokkal együtt) és községi átlagokat is. Mivel – 2005 óta egyre csökkenő részesedéssel – a tavalyi évben már csak minden 10. lakóingatlant adtak el községekben, nem meglepő, ha a teljes átlagár nagyjából a városi árszintet reprezentálja. Országos átlagban (Budapesttel nem számolva) a községi tranzakciós átlagár 27%-kal van a városi árszint alatt. Érdekes, hogy megyeszékhelyek és megyei jogú városok nélkül a differencia 28%. Ennek magyarázata minden bizonnyal – bár a NAV adatbázisából erre vonatkozó információ nem nyerhető ki – a legnagyobb városokban a jelentős panelállomány miatti alacsonyabb árszínvonal. A községi árszint Zala és Pest megyében közelíti meg legjobban az össz-városi szintet (5, illetve 9% a városok javára). Békés megyében ugyanakkor a községi átlagár csupán a városi 38%-a (Fischl és Valkó, 2013).

TERÜLETI KUTATÁS

Szemben az egyes külföldi példákkal, Magyarországon közismert és néhány kivételes helyzettől eltekintve általános érvényű az a tény, hogy a vidéki ingatlanárak alacsonyabbak az urbánus övezetekénél. Ezt a tényt empirikus vizsgálatok támasztják alá, viszont az eltérés mértéke számos dilemmát vet fel, elsősorban az elmúlt két évtized vidékfejlesztési program-

jainak hatékonysága tekintetében. Vajon a vidéki ingatlan – elsősorban lakóingatlan – árak különbségének mértéke, a piaci értékítélet alul- vagy (bizonyos esetekben) túlértékelttsége összefüggésben és összhangban van-e mérhető módon valamely makrogazdasági indikátorral? Az empirikus vizsgálat keretében az eltérés mértékének meghatározására tett kísérlet további vizsgálatok elvégzésére adhat támpontot (1. ábra).

1. ábra: Összes lakóingatlan, illetve városok és községek lakóingatlan átlagára külön megyénként (2012–2013, I. fé., Ft/m²)

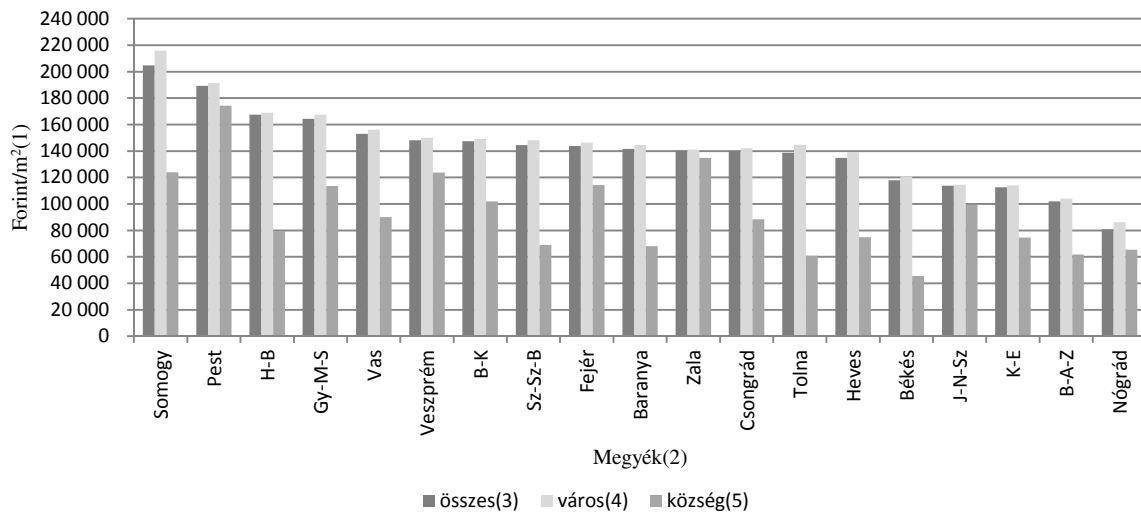


Figure 1: Difference of Residential property prices in Hungary (2012–2013, H1, HUF/sqm)
Average price of Real estate (HUF/sqm)(1), Counties(2), All together(3), Cities(4), Villages(5)

ANYAG ÉS MÓDSZER

A vizsgálat keretében a NAV visszterhes ingatlan-átruházásokat tartalmazó adatok alapján Hajdú-Bihar megyei települések ingatlanárait vizsgáltam, összehasonlítva a városok és községek fajlagos lakásárait, továbbá kerestem az összefüggéseket a lakosságszám illetve a településen keletkezett személyi jövedelemadó mértéke szempontjából.

A felmérésben a teljes településállomány, azaz megyeközpont, 8 járásközpont 12 városi és 61 községi rangú település adatait elemeztem. A fajlagos lakásárak a 2007–2013 évek átlagát jelentik, a népességi adatok pedig a 2007–2011 állandó lakosságszám átlagát. A településen keletkezett SZJA a 2007–2011 alatti időszak átlagát reprezentálja, melynek fajlagos értéke az átlagos (2007–2011 évi) lakosságszámból került levezetésre. A teljes mintából 9 település adata nem került a mintába, mivel a vizsgált időszakra vonatkozóan a NAV nem közölt adatokat (nem volt ingatlanforgalom).

Az összefüggés vizsgálatok keretében korreláció és regresszió számítását végeztem az egyes hatótényezők mértékének számszerűsítése céljából egyrészt a lakásárak és lakosságszámra valamint a lakásárak és a településen keletkezett SZJA-ra vonatkozóan, MS Office-Excel segítségével.

EREDMÉNYEK

Az elvégzett vizsgálat szerint a megyében található járásközpontok árainak átlaga 35%-kal alacsonyabb a

Debreceni átlagtól, a járásközpontok nélkül a városok átlagára pedig közel fele (54%) ennek. A városok átlagára az adott járásközpontokhoz képest jelentősen nem tér el, viszont a szélső értékek kirívóak (52%, ill. 174%). A községek megyei átlagára a megyeközpont kb. 40%-át éri el és kb. ugyanennyivel alacsonyabb az adott járásközpont átlagárához képest. A kirívó maximum értéket mutató település Debrecen egyik peremvidékéhez tartozik, viszont közigazgatásilag önálló település (1. táblázat).

A vizsgálat következő lépésében arra kerestem a választ, hogy van-e összefüggés a lakásárak és a település mérete (lakosságszáma) között. A közel 233 ezer fős lakosságszámú megyei városok átlagára (megyeközpont kivételével) és a népesség száma között van összefüggés (korreláció értéke 0,7) viszont regresszióval nem sikerül kimutatni meghatározó kapcsolatot (r^2 0,49). A mintegy 106 ezer fős összlétszámú községek esetében a korrelációs érték 0,3 volt, az r^2 pedig mindössze 0,1.

A vizsgálat második részében a lakásárak és a településen keletkezett SZJA viszonyát vizsgáltam.

Annak ellenére, hogy az adatsor ábrázolásában (2. ábra) hasonlóság látható, a korrelációs számítás nem támasztotta alá az összefüggést. Amíg a megyeközpontokhoz képest a városok átlagára közel 60%-ot ért el, a befizetett 1 főre jutó SZJA mindössze 38%-ot tesz ki. A községek esetében a korrelációs értéke közepes kapcsolatot jelez. A megyeközpontokhoz képest mind a lakásár, mind a befizetett SZJA 40% alatti, a térségközpontok átlagához képest a községek elérik a 66%-ot, SZJA tekintetében pedig a 70%-ot.

Települések átlagára megyeközponthoz és járásközponthoz viszonyítva

	Megyeközponthoz viszonyítva(1)	Min.	Max.	Járásközponthoz viszonyítva(2)	Min.	Max.
Megyeközpont(3)	100%					
Járásközpontok átlagára(4)	65%	44%	96%	100%		
Városok átlagára(5)	54%	40%	76%	99%	52%	174%
Városok együtt(6)	59%					
Községek átlagára(7)	39%	14%	81%	64%	22%	185%

Forrás: NAV (2007–2011) adatok alapján saját számítás

Table 1: Average price of real estates compared to County Seat and Centres of Microregions

Compared to county seat(1), Compared to centre of microregion(2), County seat(3), Average price of centres of microregions(4), Average price of cities(5), Cities altogether(6), Average price of villages(7)

2. ábra: Lakásárak és az 1 főre jutó SZJA mértéke Hajdú-Bihar megye városaiban (Debrecen nélkül)

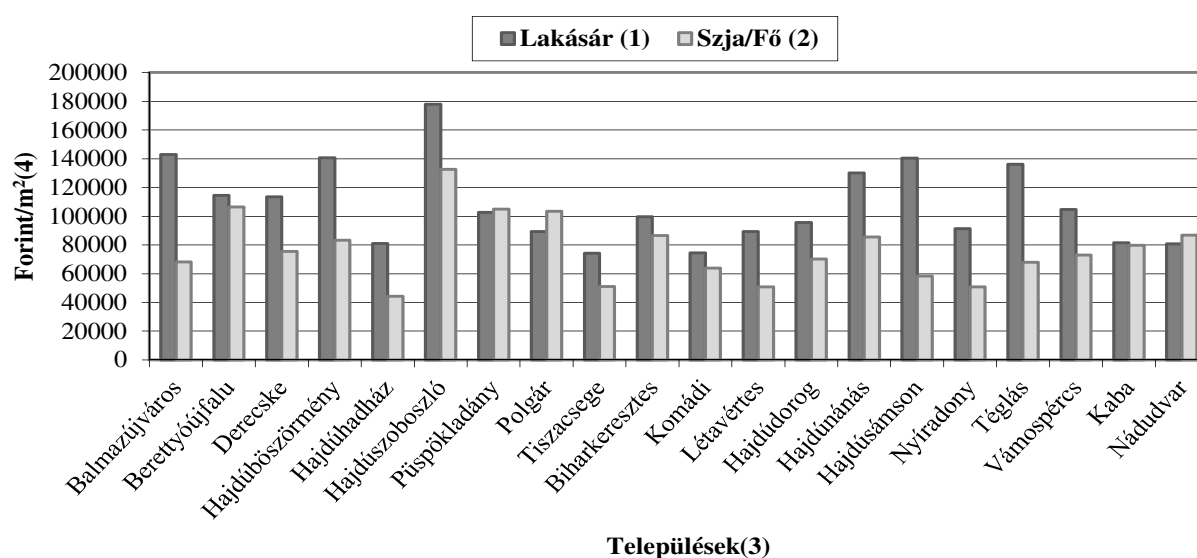


Figure 2: Average price of residential real estates and per capita income tax paid by private individuals in Cities of Hajdú Bihar county (excluding Debrecen)

Average price of real estate (HUF/sqm)(1), Income tax per capita (HUF)(2), Cities(3), Average price of real estate and in HUF/sqm(4), Income tax per capita in HUF(5)

KÖVETKEZTETÉSEK

A megyei településállomány szintjén végzett vizsgálatok szerint a megyeközpontokhoz képest a járásközpontok átlagára 65%-ot, a városoké 54%-ot, a községeké pedig mindössze 40%-ot tesz ki. Városok ese-

tében a lakásárak és a lakosság száma között jelentős korreláció mutatható ki, viszont községek esetében ez alig jelentkezik. A lakásárak és a keletkezett SZJA között nem lehet szignifikáns összefüggést kimutatni sem a városok, sem községek esetében.

IRODALOM

Annals of the American Academy of Political and Social Science. Building the Future City. 242: 7–17. <http://www.jstor.org/discover/10.2307/1026055?uid=3738216&uid=2133&uid=2134&uid=2&uid=70&uid=4&sid=21103353354863>

Barrow, B. (2012): Urban vs. rural house prices: Average country home comes with £30,000 'rural premium'. <http://www.thisismoney.co.uk/money/mortgageshome/article-2206566/Urban-vs-rural-house-prices-Average-country-home-comes-30-000-rural-premium.html>, <http://www.independent.co.uk/property/rural-homes-are-more-expensive-than-urban-ones-in-every-region-8894389.html>

Fischl Á.–Valkó D. (2013): OTP Jelzálogbank Lakóingatlan Értéktérkép 2013/1; 2013/2. https://www.otpbank.hu/OTP_JZB/file/Ertekterkep_lakoingatlan_2013.pdf, https://www.otpbank.hu/OTP_JZB/file/Ertekterkep_lakoingatlan_2013_2_v2.pdf

Halifax Press Team (2013): Rural homes are more expensive than urban homes in all regions. Press release. http://www.lloydsbanking-group.com/media/pdfs/halifax/2013/1910_House_Prices.pdf

Harris, C. D.–Ullman, E. L. (1945): Nature of cities.

Hawk, W. (2013): Expenditures of urban and rural households in 2011. Prices & Spending. 2: 5. <http://www.bls.gov/opub/btn/volume-2/expenditures-of-urban-and-rural-households-in-2011.htm>

- Hawkes, L. (2011): Urban land values fall as rural values rise. <http://southwestfarmpress.com/management/urban-land-values-fall-rural-values-rise>
- Nagy E.–Tímár J. (2007): A vidéki városi terek átalakulása Magyarországon – szuburbanizáció és dszentifikáció az átmenet korszakában. http://real.mtak.hu/1108/1/43510_ZJ1.pdf
- RICS (2012): The Value of Rural Amenities. <http://www.rics.org/bz/knowledge/research/research-reports/value-of-rural-amenities/>
- Roennevig, M. (2013): City vs. Rural Life. <http://budgeting.thenest.com/city-vs-rural-life-24750.html>
- Warren, L. (2013a): Rural homes are more expensive than urban homes in all regions. <http://www.propertyreporter.co.uk/view.asp?ID=12465>
- Warren, L. (2013b): Rural property values avoid house price pain. <http://www.telegraph.co.uk/finance/personalfinance/9555140/Rural-property-values-avoid-house-price-pain.html>