

Berczeli Péter

Apróhirdetés-elemzés

Az ingatlanpiac felmérésének célja a helyi lakóingatlanok piaci kínálatának és sajátosságainak feltárása városnegyedenként, illetve ingatlantípusonként. A legfontosabb feladat, hogy az eredmények tükrözzék, hogy milyen típusú ingatlanok iránt mutatkozik kereslet, melyek iránt állt meg az érdeklődés és mik azok a városjellegzetességek, amelyek hatással vannak az ingatlanpiacra. Ezek az eredmények pontosíthatják a tervezői munkát. Az ingatlanpiaci elemzésnél legfőképp az ingatlanközvetítő cégek munkatársaira lehet hagyatkozni, hiszen ők azok, akik megfelelő rálátással rendelkeznek a helyi ingatlanigényekre, lehetőségekre és piaci árakra. A másik fontos adatszerzés a térséghez tartozó illetékhivatal ingatlan adás-vételi összesítésének vizsgálata. A harmadik, amellyel most bővebben is foglalkozni kívánok, az apróhirdetés-vizsgálat. Mindegyik adatszerzésnek megvannak az előnyei és a hátrányai is. A legfontosabb hátrányok mindig azok, hogy a tényleges ingatlanpiaci árak alacsonyabbak, vagy magasabbak a vizsgált adatoknál, hiszen a hirdetett ingatlanárak általában irányárak, amelyek a tapasztalatok alapján átlagosan 15-20 százalékkal magasabbak a valós ingatlanértéknél. Az illetékhivatal adatai legtöbbször alacsonyabbak, hiszen az illetékek és adók mértéke miatt a legtöbbször alacsonyabb adásvételi árat szoktak megadni az ingatlaneladásnál. Ha azonban ezeket a módszereket vegyesen használjuk, meglehetősen pontossággal megismerhetjük a helyi ingatlanpiaci szerkezetet és ennek jellegzetességeit.

Az apróhirdetés-elemzés készítésénél az első feladat, hogy megtaláljuk azokat a hirdetőlapokat akár az Interneten, akár a helyi sajtóban, amelyekből elő tudjuk halászni a számunkra fontos adatokat. A nagyobb városokban több, kifejezetten ingatlanhirdetéssel foglalkozó lapot is találhatunk, a kisebb helységekből pedig leginkább a helyi lapokból informálódhatunk. A megfelelő lapok megtalálása

után lehetőség szerint több év apróhirdetéseit kell megvizsgálni évszakos bontásban. A ingatlanpiaci tendenciákhoz érdemes az aktuális éven kívül a kettő, illetve öt évvel (pl.: 2005, 2003, 2001) korábbi adatokat is összegyűjteni, hiszen a változások feltérképezése segíthet bennünket egyes városrészek leszakadásának vagy épp felemelkedésének jelzésében. Az egyes évek vizsgálata során mind a négy évszak adataiból kell szemezgetni (pl.: január, április, július és október 2 hete), mert az ingatlanvásárlás szezonjától függően változhatnak az árak. A tapasztalatok szerint a legtöbb ingatlanvásárlás tavasszal és nyár végén történik, ebből kifolyólag az árak tavasszal és nyáron magasabbak, az őszi és téli szezonban viszont alacsonyabbak.

Az adatok rögzítése

Az adatok rögzítése során sok energiát takaríthatunk meg, ha eleve tudjuk, hogy az ingatlantípusokat hogyan szeretnénk kódolni. A rögzítést végezhetjük Excel-ben, vagy Spss-ben, illetve más táblázatkezelő programokban is. A táblázat váza a következő:

Dátum	Ingatlan típusa	m ²	Telek (m ²)	Komfort	Mentális tér	Utca	Új/használt	Ft/m ²
-------	-----------------	----------------	-------------------------	---------	--------------	------	-------------	-------------------

Sorszám: értelemszerűen 1-től fölfelé

Év, hónap, nap: a lejegyzett hirdetés megjelenési dátuma

Ingatlan típusa:

- panellakás
- téglablokkos lakás
- téglalapítású társasházi lakás
- lakóparki lakás/ház
- sorház
- ikerház
- családi ház
- üzlethelység/iroda
- egyéb, éspedig:

Természetesen ezeket a kategóriákat lehet bővíteni, illetve szűkíteni is. A lényeg, hogy minden olyan ingatlantípus felsorolásra kerüljön, amely jellemző a vizsgált településre.

Az ingatlan mérete:

Az ingatlanok árait az apróhirdetésekből nem négyzetméterre bontva adják meg (Ft/m²), hanem a teljes összeget szokták megjeleníteni. Az összehasonlításához a Ft/m²-adatra mindenképp szükségünk van. Jelenleg Magyarországon a kisebb, 25-55 m²-es lakások árai jóval magasabbak, mint a nagyobb lakások/házak árai. Ez azonban változhat és változik is.

Telek:

A hozzá tartozó telek mérete m²-ben megadva. Ha nincs megjelölve a telek mérete, akkor értelemszerűen nincs telek az ingatlanhoz. Az önálló építési telek a mai magyar városokban rettentően ritka. A legtöbb régi, illetve rossz állapotú házakat ezért leginkább már csak telekárban szokták eladni. Fontos értékemelő tényező, ha az aktuális városrendezési szabályzat megengedi a társasházak építését, hiszen ez komoly ingatlanérték-növekedést produkál.

Komfortfokozat: (már majdnem mind összkomfortos)

- összkomfort (központi fűtés + minden egyéb)
- komfort (egyedi fűtés + minden egyéb)
- félkomfort (WC, vagy fürdő hiányzik)
- komfort nélküli (semmi nincs)

A komfortfokozatok jelölése/elnevezése nem változott, azonban jelentése sokat. A panelépítések során az összkomfortos alatt a központi fűtéssel és minden egyéb közművel ellátott lakásokat értették. Azonban ma már szinte minden ingatlant, legyen akár egyedi, akár központi fűtése, összkomfortosnak jelölhetünk. A nagyobb városokban már elenyésző azoknak az ingatlanoknak a száma, amelyekbe a csatornán kívül ne vezettek volna be mindent, de kisebb települések vizsgálatakor fontos lehet ez a lehetőség is. A komfortfokozatok nem jelölnek értéksorrendet. Az összkomfortos nem automatikusan jobb vagy rosszabb a komfortos lakásoknál. Ezt jól lehet mérni, ha az ilyen típusú ingatlanok árait összehasonlítjuk.

Mentális tér: a megjelölt városrész neve

A mentális tér akkor fontos, ha a társadalmi hatástanulmányban külön foglalkozunk ezzel a módszerrel. Ha nem, akkor elég a hivatalos városrészeket megjelölni.

Utca: utcanév

Új/használt: a lakás állaga

A lakás állaga lehet sokkal árnyaltabb is, azonban az apróhirdetésekből ez ritkán körvonalazódik. Az ingatlanárakban viszont komolyan megjelennek például kormányzati döntések is, hiszen a lakásvásárlás támogatása ma Magyarországon szinte csak az új lakásokat érinti.

Ft/m²: négyzetméterár

A legtöbb táblázatkezelőben lehet olyan parancssorokat használni, amelyekkel ennek kiszámítása nagyon egyszerű az ár, illetve az ingatlan méretének ismeretében.

Az apróhirdetés-elemzés legfontosabb jelentősége, hogy minden városrészre/mentális térre lebontva megismerhetjük az ingatlanszerkezetet, és ugyanezt visszafelé, tehát a bejött adatokból megállapíthatunk különböző ingatlanspecifikus területeket is, amelyeket felhasználhatunk a településfejlesztési munkálatokhoz.