



 **otp** Jelzálogbank

**OTP Értéktérkép
2011**



Az OTP Jelzálogbank, mint a hazai piac vezető jelzáloghitel-intézete, megalakulása óta kiemelt hangsúlyt fordít a tevékenységi köréhez szorosan kapcsolódó ingatlanszakmai kérdések magas szintű megválaszolására. Úgy véljük, jelen gazdasági környezetben az információk széles körének minél teljesebb ismerete különösen fontos mind a háztartások – így a lakosság –, mind a kereskedelem és befektetők számára. Ennek okán úgy érezzük, a közösség számára most a leghasznosabb, hogy kutatási eredményeinket megismerje, s döntései meghozatalakor ezeket eredménnyel felhasználja.

Munkánk kapcsán az elmúlt évtizedben az ország legnagyobb ingatlan érték-adatbázisát építettük ki, kiterjedt területi hálózatunk és partnerkapcsolataink segítségével pedig igen értékes lokális és idősoros tapasztalatokat gyűjtöttünk az ország valamennyi területéről.

Ezen adatsorok felhasználásával készítettük el új piacelemzési termékünket, az OTP Értéktérképet, melyet most nagy örömmel ajánlok figyelmébe. Az OTP Értéktérkép azt a hiányt hivatott pótolni, mely a korábbi, elsősorban a szakma részére készülő elemzésekből az információ értékéből fakadóan nem volt mindenki számára elérhető.

Az OTP Értéktérkép – a hazai piaci környezet sajátosságait figyelembe véve – az ingatlanpiaci elemzésekhez széles körben használt, **nemzetközi metodikákon alapul**. A mindeddig nem alkalmazott – vagy nem bemutatott – módszerekkel, vizuális eszközökkel életre hívott termékünkkel szándékunk az eddigi árelemzéseknél **közérthetőbb** formátumú, a hasonló alapokon nyugvó elemzésekhez mérten **megbízható**, ám azoknál **szélesebb körű adatbázisokra támaszkodó termék/érték megteremtése** volt. Termékünk kialakításakor egyaránt figyelembe vettük a NAV (illetékhivatal) több milliós rekordot tartalmazó részletes adatbázisát, az OTP csoport valamennyi ingatlanüzleti területe által az évek alatt felhalmozott többszázezer rekordot tartalmazó tranzakciós és egyéb adatbázist, valamint szakértői hálózatunk által évente gyűjtött és rendszerezett adatsorokat, területi analitikákat, trend és tendenciaelemzések összefüggéseit.

Az értéktérkép, mint fogalom természetesen igen széles spektrumon értelmezhető az ingatlanpiacon; kutatásunkat a teljes körűség igényével folytattuk, így a rendelkezésünkre álló ismeretanyag valamennyi ingatlanágazati szektorra, lokációra, méretre kiterjeszthető és igény szerint aggregálható. Az OTP Értéktérkép ennek megfelelően nem pusztán egy termék, sokkal inkább termékcsalád márkanéve, melyet minőség és megbízhatóság fémjelez.

Jelen bemutatkozó elemzésünk témaválasztása – a helyzet aktualitása miatt – a lakóingatlanok piaci helyzetére, azok változásának bemutatására fókuszál egy eddig még nem látott aspektusból megközelítve a témát.

Célunk egy olyan közérthető, mindenki számára egyszerűen hozzáférhető, megbízható és hivatkozható információs bázis megteremtése, mely új távlatot nyit az ingatlantudatos gazdálkodásban, rendszeres megjelenése eredményeként pedig kiszámítható alapot teremt a gazdasági döntéshozatalok során.

Az OTP Értéktérkép féléves frissítéssel, évente átfogó elemzéssel készül, a folyamatosan megújuló időszaki és idősoros elemzések elérhetőek az OTP Jelzálogbank honlapján.

A megtisztelő érdeklődést megköszönve, üdvözlettel

Gyuris Dániel
elnök-vezérigazgató
OTP Jelzálogbank Zrt.

A lakáspiaci válság regionális hatásai

Az elmúlt két és fél év során az ingatlanpiaci hírek fő témája a válság szektorra gyakorolt hatásának leírása és elemzése volt, legtöbbször különböző részpiacok bemutatásával. Az OTP Jelzálogbank ingatlanpiaci elemzése most az ország egész területét lefedő értéktérképen keresztül mutatja be az árak és a forgalom regionális alakulását, a válság területenként eltérő hatását.

Az, hogy a lakásárak 2008 óta összességében csökkentek, a forgalom pedig jelentősen visszaesett, nem újdonság. De vajon a válság hatása területileg milyen különbségeket mutat? Vannak-e olyan térségek, ahol a piac rendületlenül pörög? Hol a legmagasabbak jelenleg a lakásárak, és hol lassult legszámottevőbben az ingatlanpiac? Ezekre a kérdésekre is választ ad az OTP Értéktérkép.

Jelen elemzésünkben azt vizsgáltuk, hogy a lakáspiaci válság területileg milyen eltérő hatással járt, s mindezt térképeken ábráztuk. Két jól megfogható, és a piac működését szinte teljes egészében leíró mutató, az árak és a tranzakciószámok változása állt elemzéseink középpontjában. Budapesten néhány esetben célszerűnek tartottuk külön vizsgálni a forgalom 93%-át adó – és a NAV adatbázisában egyértelműbb paraméterekkel rögzített – lakásokat, míg országos szinten a forgalom 81%-át adó városi jogállású településeket vettük esetenként külön górcső alá.

...a vizsgálat módszeréről röviden...

Adataink kizárólag megvalósult piaci lakóingatlan-tranzakciókon alapulnak. Forrásuk a Nemzeti Adó- és Vámhivaltól (NAV, korábban APEH) megvásárolt adatbázis. Jelen tanulmányunkban a válság hatását vizsgáltuk; Budapesten a 161 irányítószám-körzet, míg az ország egészén a – fővárossal együtt – 174 statisztikai kistérség képezte elemzésünk területi alapját.

A NAV-adatbázis feldolgozhatóvá tételéhez először több lépcsőben – területi limiteket alkotva, illetve tapasztalati úton – kiszűrtük a hibásan, vagy hiányosan rögzített tranzakciókat. A területi átlagárak képzéséhez szükségesnek tartott esetszám eléréséhez az adathiányos területeken polinomális interpolációval, valamint az összetételhatás kiszűrésével pótoltuk az információt.

Vizsgálatunk reprezentativitása céljából az árváltozás elemzéséhez a 2008-as bázist tekintettük kiindulási alapnak, mivel az árak tendenciózusan ettől az évtől csökkentek egyértelműen. 2010-re vonatkozóan az illetékhivatali adatbázis a NAV adatfeldolgozásának átfutási ideje miatt jelen pillanatban nem tekinthető teljes körűnek, így ezt az évet a forgalom változásának bemutatásánál nem tartjuk célravezetőnek, a piaci forgalom változását ennek megfelelően 2007 és 2009 évekre folytattuk. Az árváltozás bemutatásához ugyanakkor a kellő adatszámosság meglétével figyelembe vettük a 2010 évet is. A kistérségi és fővárosi irányítószám-körzet szintű ár- és tranzakciószám-változások százalékos értékeit kvintilisek képzésével öt egyenlő részre osztottuk, majd ezeket összevonva, ún. „válsághatás kategóriákat” alkotva mutatjuk be, hogy az adott területi szint lakáspiacát milyen mértékben érintette a válság.

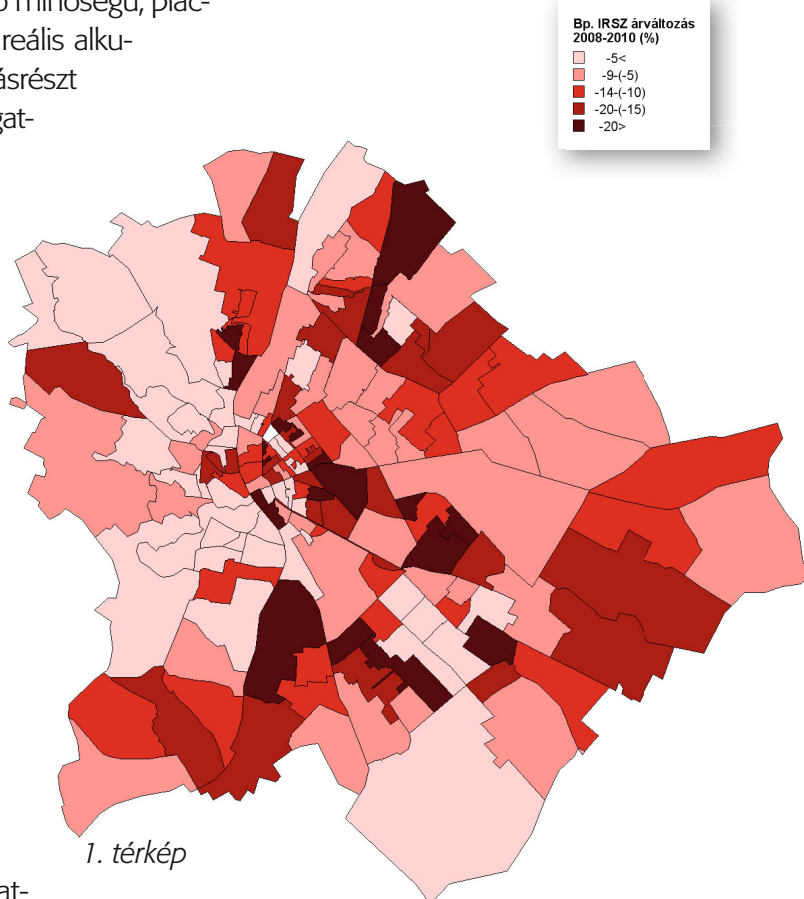
Szignifikáns áresés - Érezhető felértékelődés

Az országos és budapesti árváltozás is jelentős területi különbségeket takar. Az összes lakóingatlant egységesen kezelve, a területi átlagokat középértékén számolva, a fővárosban hozzávetőleg 8%-os nominális árcsökkenést mértünk 2008 és 2010 között, az ország egészére érvényes mutató ettől kissé kedvezőbb, -6,9%-os eredményt mutat. (Az alaptézis, miszerint az eredetileg is magasabb árú területeken nagyobb mértékű csökkenést hozott a válság, illetve, hogy a bővebb kínálat nagyobb árversenyt eredményez, vizsgálatunk során több esetben bizonyítást nyert.)

Fontosnak tartjuk megjegyezni, hogy a forgási sebesség – azaz a forgalom lakásállományra vetített aránya – a fővárosban az országos értéknél magasabb, vagyis a válság okozta ársokk véleményünk szerint a piac nagyobb felvevőképessége miatt hamarabb és nagyobb mértékben tudott érvényesülni, mint a kisebb településeken.

Ezek a nagyobb, fővárosi és országos szintre vonatkozó aggregált átlagok kisebb területi vetületben ugyanakkor jelentős eltéréseket mutatnak. A budapesti 161 irányítószám-körzet közül például a vizsgált időintervallumban a válság ellenére 16 körzetben emelkedett az ingatlanok fajlagos tranzakciós ára (további 25-nél pedig az árcsökkenés 5% alatt maradt). Ezen körzetek az 1. térképen a világos színnel jelölt városrészek, közel egyforma arányban budai és pesti kerületekben. Kerületi szinten a XI. bizonyul a legértékállóbbnak, hiszen itt 8 (egy híján az összes) irányítószám-körzet is ebben a legkedvezőbb kategóriában szerepel. Az 1112-es irányítószám alatt például az eladott lakások négyzetméterenkénti átlagára több mint harmadával volt magasabb tavaly, mint 2008-ban. Ezzel kapcsolatban fontos hangsúlyozni egyrészt a statisztikai összetételhatásnak azt a vetületét, miszerint a válságban az amúgy is értékállóbb, valóban jó minőségű, piac-képes ingatlanok – ahol a vevők gyakran nincsenek reális alku-helyzetben – adják a tranzakciók nagyobb részét. Másrészt egy-egy nagyobb lakásszámú, az átlagnál drágább ingatlanokat tartalmazó új fejlesztés eladott lakásai egyik évről a másikra látványos hatással lehetnek még az egyébként nagy forgalmú területek átlagára is. A XI. kerület ebből a szempontból talán országos viszonylatban is a legjobb példa több, jelenleg is futó beruházással.

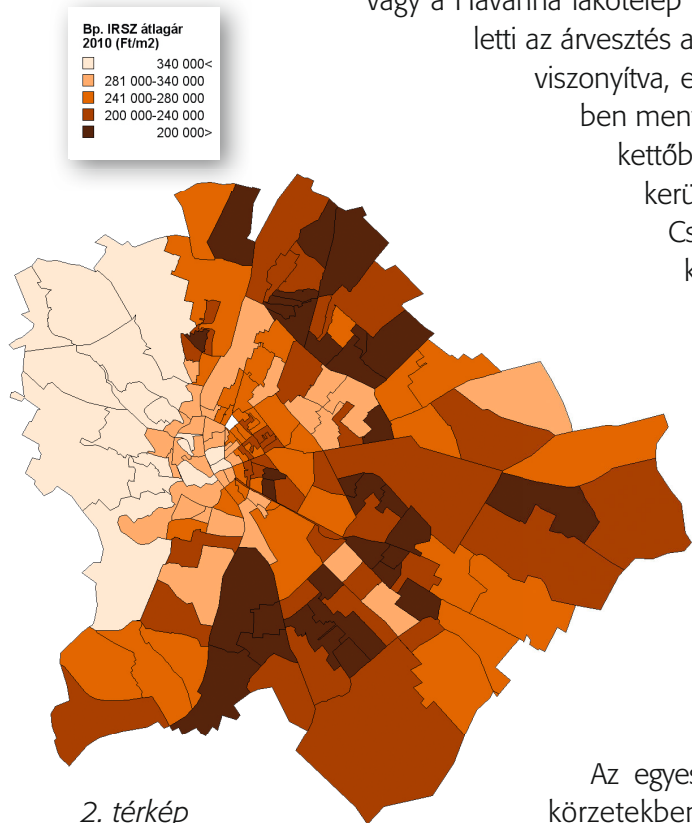
Egy másik sajátos piaci helyzet húzódhat a másik véglet közelében álló 1065 és 1062 irányítószám-körzetek nagyarányú, egyharmados áresésének hátterében. A válság előtt a pesti belváros a külföldi vevők tömeges befektetési célú vásárlásának színtere volt, a piaci várakozások okán mesterségesen felpumpált árakkal. 2008 végére azonban ez a vevőréteg szinte teljesen megszűnt, s ennek eredményeképp megindult az árak lefelé korrigálása. Szintén említést érdemel a belvárosi fejlesztésekben jelentős szereppel rendelkező szintráépítési új fejlesztésű ingatlankínálat, mely a válság okán volumenében az összes tranzakciószámhoz hasonlóan csökkent. 1. térkép



1. térkép

A térképen környezetüktől általában jól elütnek a válság negatív hatásait leginkább megérző panel lakótelepek (jó példa a XI. kerületben az 1119-es irányítószám alatti Kelenföldi lakótelep, Pesterzsébet, Csepel, Kőbánya-Újhegy vagy a Havanna lakótelep a XVIII. kerületben). Összességében, kerületi szinten 15% feletti az árvesztés a VI., X., XV., XX. és XXI. kerületekben. A fővárosi átlag -8%-hoz viszonyítva, ezt több mint kétszeresen meghaladó árcsökkenés 43 körzetben ment végbe, ebből mindössze nyolc budai. Az árak kerületi szinten kettőben, a XI. és – kertvárosi körzeteinek köszönhetően – a XIX. kerületekben emelkedtek minimálisan.

Csak a lakásokat vizsgálva, 9,5%-os volt az áresés a fővárosban két év alatt. Bár a családi ház forgalom elég csekély, esetükben 2008 és 2010 között inkább az árak stagnálásáról beszélhetünk, így a két típus eltérő árváltozása adja eredőként a fővárosi 8%-os átlagot. A házak értékállósága az összetételhatással magyarázható, azaz a válságban vélhetően a jobb környéken lévő, jobb minőségű házak találnak nagyobb arányban vevőre ezen az amúgy is visszafogott piacon.



2. térkép

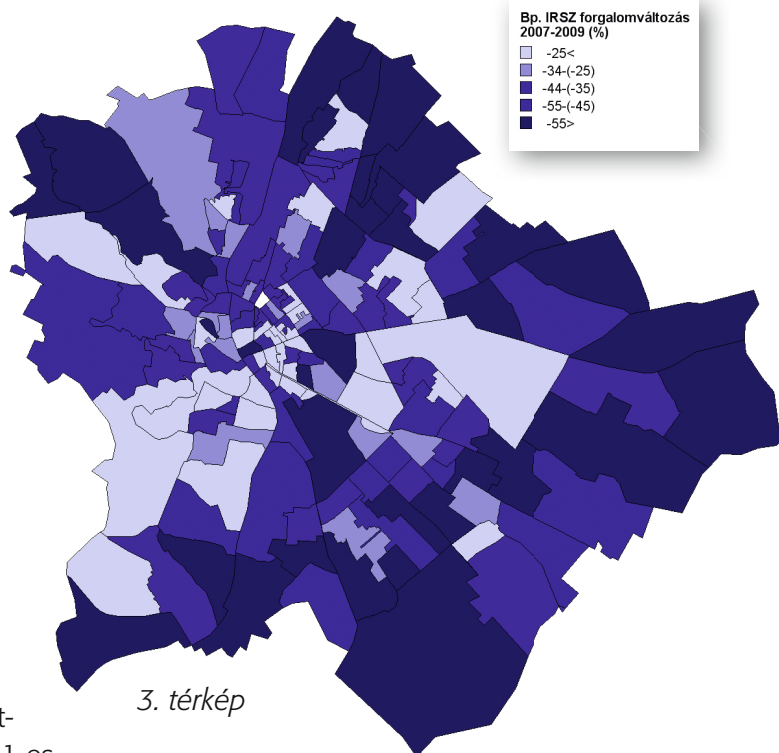
Az egyes körzetekben a tavalyi évben mért fajlagos értékesítési árakról a 2. térkép ad tájékoztatást. E tekintetben igen nagy, több mint 425 000 Ft a különbség a legolcsóbb (1156) és legdrágább (1014) irányítószám-körzetek között. A Budai Vár területén található ingatlanok 584 000 forintos m²-áráért az úpalotai lakótelepen közel 4 m²-nyi lakást kaphatunk. A budai és pesti megosztottság természetesen nem meglepő. A lista élén a legdrágább pesti irányítószám-körzetek a 11. helyen álló 1052 (397 000 Ft/m²) és a 12. helyezett 1051 (394 000 Ft/m²). Budán a legolcsóbb a hátulról 18. helyezett 1039-es körzet (Békásmegyér) átlagosan 182 000 Ft/m²-rel. Ár alapján a 1115-ös körzet esik legközelebb a fővárosi 262 000 Ft-os fajlagos átlagához. 2. térkép

A fentiekben felsorolt számadatok aggregált átlagok, melyek az ingatlan állapota, elhelyezkedése, valamint adottságai függvényében eltérést mutatnak, ugyanakkor ezekről a minőségi tényezőkről az egyes tranzakciók szintjén nem rendelkezünk területi alapú elemzést lehetővé tevő információkkal.

Budapest	2008 év. Átlag fajl. ár Ft/m ²	2009 év. Átlag fajl. ár Ft/m ²	2010 év. Átlag fajl. ár Ft/m ²
1. kerület	420 223	367 535	380 505
2. kerület	406 807	403 104	399 095
3. kerület	290 419	270 864	253 829
4. kerület	227 970	223 797	202 346
5. kerület	398 419	394 923	350 305
6. kerület	324 647	298 040	273 708
7. kerület	279 181	266 257	242 008
8. kerület	253 011	256 605	221 755
9. kerület	295 810	273 102	263 019
10. kerület	242 472	218 433	200 649
11. kerület	283 294	305 059	292 989
12. kerület	371 947	365 406	357 835
13. kerület	305 836	296 600	281 531
14. kerület	289 906	270 744	260 827
15. kerület	237 621	209 054	196 012
16. kerület	287 987	283 076	262 243
17. kerület	256 972	234 042	225 135
18. kerület	270 934	261 795	235 651
19. kerület	217 499	228 597	231 939
20. kerület	231 220	213 075	194 929
21. kerület	209 372	188 911	178 135
22. kerület	281 914	271 465	246 038
23. kerület	215 292	227 966	203 637

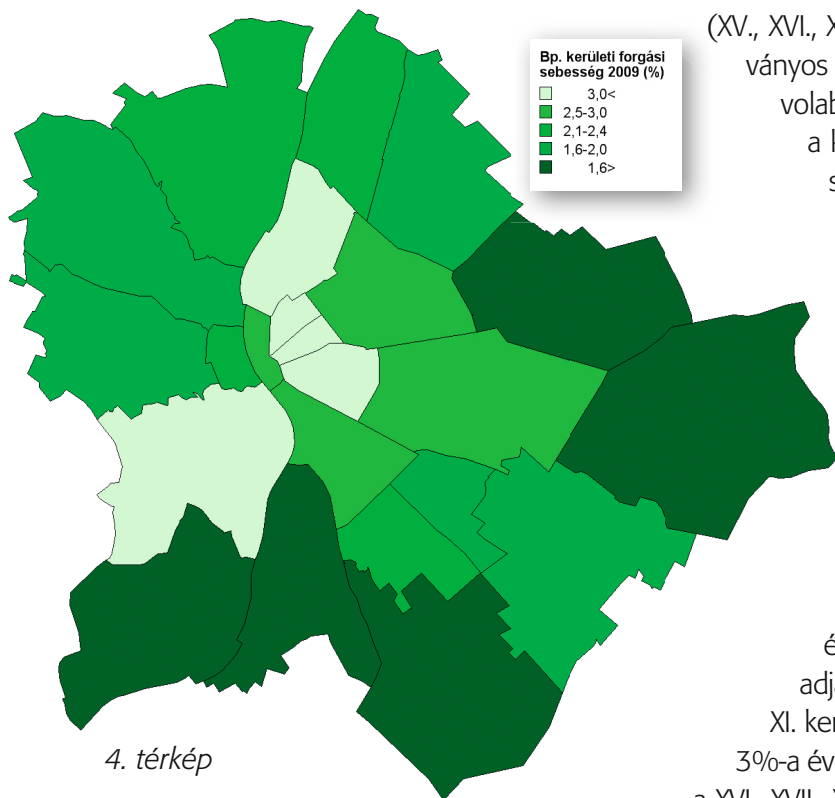
Hol nőtt a forgalom válságban?

A 3. térkép arról tájékoztat, hogy az egyes irányítószám-körzetekben hány százalékkal változott a tranzakciószám 2007 és 2009 között. A legvilágosabb színnel jelölt kategória irányítószám-körzeteiben a forgalom legfeljebb 25%-kal csökkent, sőt, 8 területen növekedést mutatnak a számok (ebből öt pesti körzet). A 1082-es körzet 50%-feletti növekedése az ott zajló Corvin Sétány projekt új lakásainak, illetve a még válságban is jelentős befektetői érdeklődésnek köszönhető. Ugyancsak egy tradicionálisan keresett környék a fokozatosan megújuló Palotanegyed (1085) is, ahol közel 20%-kal növekedett a forgalom. Pozitív szaldóval még az 1118-as (Gellért-hegy, Sasad, Gazdagrét, nagy számú új lakással), 1081-es (Középső-Józsefváros), 1107-es (Kőbánya egy része, ugyancsak több új projekttel), 1071-es (Erzsébetváros Városligethez közeli része), 1224-es (Budatétény kertvárosi része) és a 1021-es (II. kerületi hegyvidék) körzetek állnak.



3. térkép

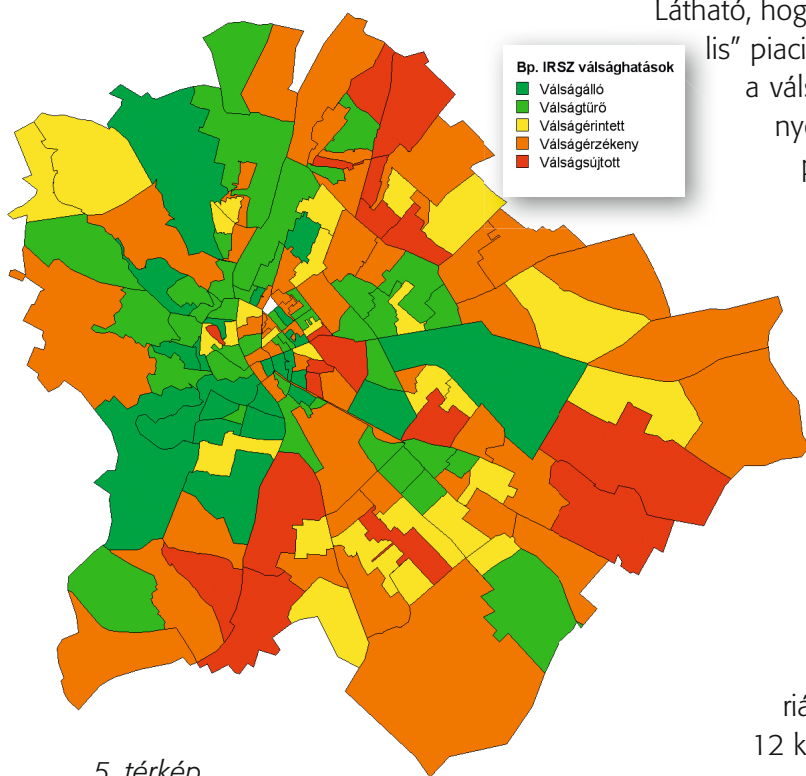
Sötét színnel jelöltük a legnagyobb forgalom-visszaesést elkönyvelő területeket. Ezek leginkább a pesti oldal peremkerületeit fedik (XV., XVI., XVII., XVIII., XX., XXI., XXIII.), ugyanakkor egy látványos összefüggő terület a II. kerület központtól távolabbi részét is fedi. A válságban a kereslet tehát a külvárosi, családi házas övezetben esett vissza szembetűnően. 3. térkép



4. térkép

Az adatszolgáltatásban az utolsó, teljesnek tekinthető 2009-es évet érdemes még egy mutató alapján megvizsgálni. Bár irányítószám-körzetek szintjén nem állnak rendelkezésre lakásállományi adatok, kerületi szintre aggregálva a 4. térképen arról tájékozódhatunk, hogy hogyan viszonyul egymáshoz a 2009-es éves forgalom és a lakásállomány (2010. január 1-i állapot szerint). A forgási sebesség tehát azt mutatja, hogy egy év alatt a kerület ingatlanjainak hány százalékát adják el. A leginkább a VI., VII., VIII., XI. és XIII. és XI. kerület lakáspiaca pezseg (az állomány több mint 3%-a évente tulajdonost cserél). A másik végletet pedig a XVI., XVII., XXI., XXII. és XXIII. kerületek jelentik (1,6%-a alatti forgással), tehát a fentebb is említett peremi övezet. 4. térkép

Válságálló és válság sújtott körzetek



5. térkép

Látható, hogy a forgalom és az árak változása – bár „normális” piaci környezetben egymást magyarázó tényezők –, a válság idején nem mindig mutatnak egyenes arányosságot. Az általunk alkotott, a válságban ható piaci folyamatokat összességében leíró kategóriák e két tényező együttes alakulását mutatják. Az ár- és forgalomváltozás mutatói alapján az irányítószám-körzeteket kvintilisekkel öt egyenlő csoportba osztottuk, s e két értéket ötvözve alkottunk öt „válsághatás kategóriát” (ld. 5. térkép).

„Válságállónak” kerületi szinten leginkább a XI. és talán a VIII. tekinthető, ahonnan 7, illetve 3 irányítószám-körzet került a legmagasabb, legjobb kategóriába. Ebben a csoportban mind az árak, mind a tranzakciószámok változása esetében a két legmagasabb kategóriába tartoznak a körzetek. Ugyanakkor összesen 12 kerületben van képviselője ennek a csoportnak.

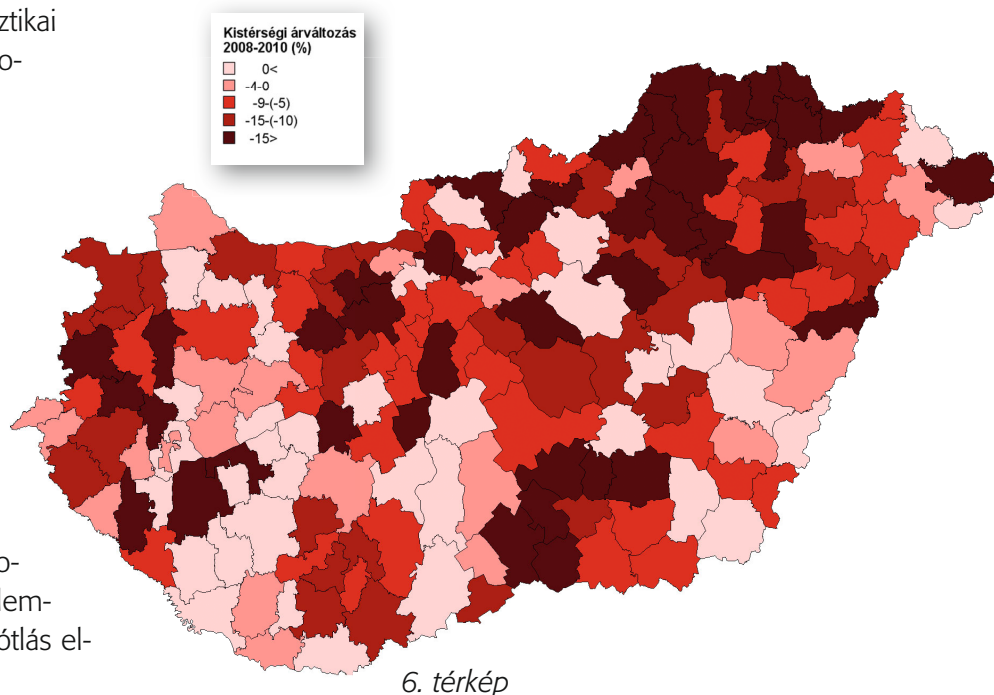
„Válságtűrő” hatással jellemezhető kerületek a II., IX., XIV. és a XIX., egyenként 4-5 irányítószám-körzettel. Ebben a kategóriában előfordulnak ugyanakkor érdekességek, mint pl. a 1021-es irányítószám-körzet, amely árváltozás alapján a második legalacsonyabb érték kategóriájú csoportba került -17%-kal, viszont a forgalom alapján a legmagasabbba, 3%-os bővüléssel. Egy fordított eset a 1016-os körzeté, ahol közel felével csökkenő tranzakciószámmal szemben 9%-os áremelkedés áll. 5. térkép

A „válságerintett”, azaz az átlagot leginkább bemutató kategóriának nincsen kifejezett reprezentánsa, 19 kerületből került ide egy-két körzet. Itt azonban az előzőekben említettél is különlegesebb esetek fordulnak elő. (Pl. 1131-es körzet, mely a legalacsonyabb árváltozás-, de a legmagasabb forgalomváltozás-csoportba esik, illetve a fordított helyzet a 1154, vagy a 1194-es körzetek esetében.) A lakásukat eladni szándékozók ilyen területeken szembesülhetnek leginkább az alapigazsággal, hogy a gyors eladás alapja a reális piaci áron való hirdetés (azaz árendemény). Vagy épp ellenkezőleg, vannak területek, ahol a csökkenő forgalomból nagyobb arányban részesednek a drágább, jobb minőségű ingatlanok, mivel ezek iránt van kereslet.

A válságra leginkább a IV., VI. és XVI. kerületek érzékenyek, ahonnan 4-4 körzet került ebbe a csoportba. A leginkább „válságsújtott” pedig a XV. kerület, ahol a nyolc irányítószám-körzetből négy került a válság negatív hatásaival leginkább jellemezhető csoportba. Érdekes a VIII. kerület helyzete, ahonnan 3-3 körzet került a legsós és legfelső kategóriába is, mutatva Józsefváros igencsak ambivalens lakáspiari helyzetét. A budai oldalról csak a 1014-es körzet, az árrekordnál már említett Budai Vár területe, valamint az 1222-es képviseli ezt a kategóriát.

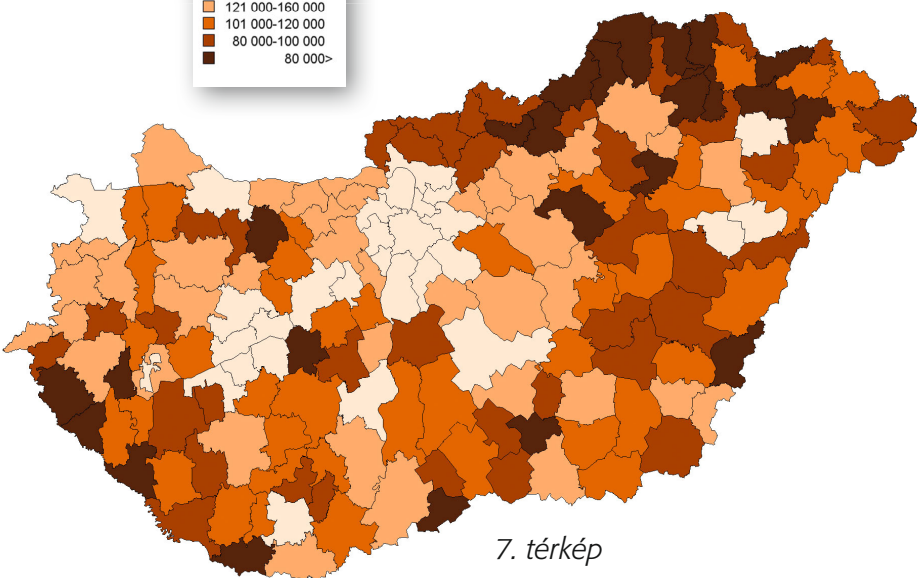
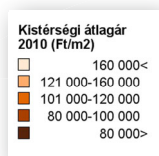
Árváltozás országos léptékben

A – Budapesttel együtt – 174 statisztikai kistérség szintjén vizsgálva az árak változását, nem feltétlenül (vagy legalább is nem tisztán) a várt kelet-nyugati megosztottságot tapasztaljuk. Az ingatlanpiaci válságban nagy szerepe van a helyi sajátosságoknak, úgy, mint a lakásállomány összetétele, a foglalkoztatás és munkanélküliség változása, vagy a turisztikai vonzerők. Bár a módszertani részről említett NAV-adatbázis országos léptékű elemzésnél szembetűnőbb problémákat hordoz – jellemzően a családi házak vonatkozásában –, a budapestihez hasonló elemzések elvégzésére a statisztikai adatpótlás elvégzése után már alkalmassá tehető.



A kistérségek közül 38 esetében tapasztaltunk mérhető, igaz kismértékű áremelkedést a válság kezdete óta (ld. a legvilágosabb foltokat a 6. térképen), ebből 21 a dunántúli megyékben és Pest megyében található. A legjelentősebb növekedést a Somogy megyei balatonföldvári kistérség könyvelheti el. Ezzel együtt még a veresegyházi, sarkadi és barcsi kistérségekben nőttek az árak 20%-ot meghaladóan 2008 és 2010 között. E két utóbbiban ugyanakkor még így is 100 000 Ft/m² alatti átlagokról beszélhetünk, tehát igen alacsony volt a 2008-as bázis. 6. térkép

Az országos átlagos árcsökkenésnél nagyobb értékvesztés 94 kistérségben volt, ezt háromszorosan is meghaladó esés pedig 10 térségben. A térkép sötét foltjai leglátványosabban Borsod-Abaúj-Zemplén megyében sokasodnak (a 15 borsodi kistérségből 12 esetében csökkentek az árak 15%-ot meghaladóan), de elszórva az ország szinte egész területén előfordulnak.



Amennyiben csak a városi jogállású települések adatait elemezzük, azt láthatjuk, hogy vannak kistérségek, ahol az összes települést egyben vizsgálva csökkennek az árak, míg csak a városok (ami lehet egyedül a kistérségi központ is) esetében árnövekedést tapasztalunk (ilyen például a hévízi, vagy a Csongrád megyei kisteleki kistérség).

Érdekesebb a fordított helyzet, amit pl. a pilisvörösvári kistérségben látunk. Itt a nagyobb, térségükön belül is magas presztízzsel bíró községek, mint Solymár, Nagykovácsi és Üröm tartották, néhol növelni tudták értéküket a válságban, míg a városi jogállású kistérségi központban és Zsámbékon csökkentek az árak. Ráadásul a községek forgalma a városokénál jelentősebb.

A 2010. év átlagos fajlagos árait bemutató 7. térkép a várakozásunknak megfelelő helyzetet tükrözi, amely szerint a főváros és környéke, valamint a Balaton térsége emelkednek ki az árszínvonal tekintetében. A legmagasabb kategóriába (160 000 Ft/m² felett) emellett még néhány nagyvárosunk térsége (Nyíregyháza, Debrecen, Pécs, Győr, Veszprém, Székesfehérvár, Kecskemét és Sopron), kedvelt üdülőhelyek, mint a gárdonyi, hévízi és hajdúszoboszlói kistérség, illetve a paksi kistérség kerültek. 7. térkép

A statisztikai adatkorrekció nélkül is megbízhatóan elemezhető kistérségek közül a lakóingatlanok a balatonföldváriban a legdrágábbak; egyedül itt lépi át az átlagár a 300 000 Ft/m²-t, jóllehet, ezt a képet alapvetően az új, tóparti fejlesztések javítják. A fővárost emellett még a siófoki (270 000 Ft/m²) és a budaörsi (266 000 Ft/m²) kistérség előzi meg, előbbi szintén üdülő célú apartman fejlesztései, míg az utóbbit az országos szinten is magas presztízse emeli ki környezetéből. A másik végletet képviselő kistérségek közül kilencnek a fajlagos átlagára jelenleg is 70 000 Ft alatti. Ebből öt borsodi, például a bodrogközi kistérség átlagosan 42 000 Ft/m²-rel. Az országos átlagot leginkább megközelítő kistérség a tatabányai, 122 000 Ft/m²-es átlagértékkel.



Eltérő mértékben csökkenő forgalom

A 8. térkép a 2007 és 2009 közötti ingatlaneladások számossága közötti százalékos eltérést mutatja.

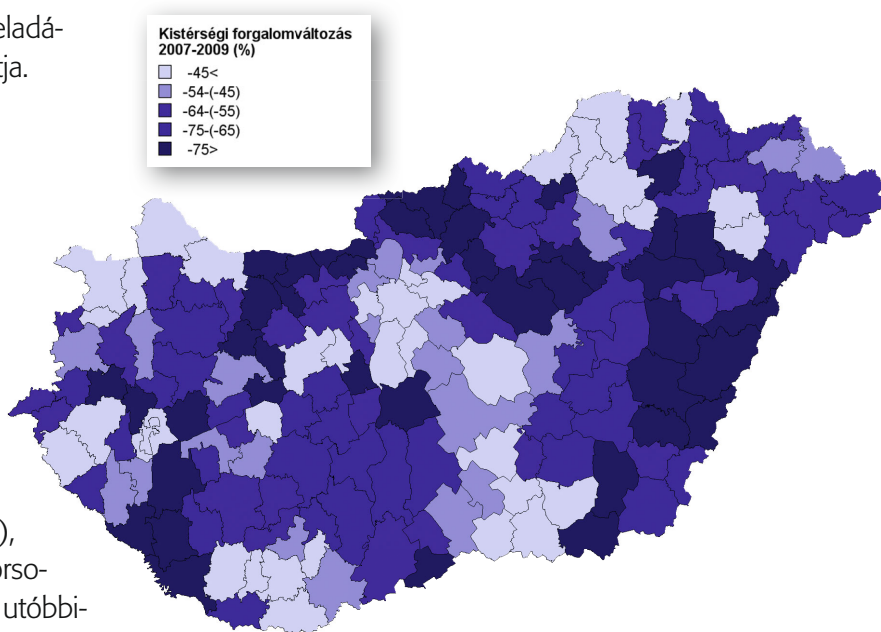
Kistérségi szinten ez a Pest megyei ráckevei kivételével mindenhol csökkenést mutat. Ez persze nem jelenti azt, hogy ne lenne számos olyan település, ahol nőtt a forgalom – mint azt a budapesti irányítószámok esetében is láttuk, egyszerűen, ez a térségi szint elfedi a települési szintű eltéréseket.

A legkisebb mértékű csökkenést mutató kategóriába (45% alatt) 37 kistérség került, melyek közül 24 dunántúli és Pest megyei.

A már említett ráckevei mellett az első ötben van még a dunakeszi és gödöllői (Pest megye), valamint a Baranya megyei pécsváradi és a borsodi Abaúj-hegyközi kistérség. Ugyanakkor e két utóbbinál évente csak néhány tucatnyi eladásról beszélhetünk. A legnagyobb csökkenést elszenvedő kistérségek előfordulása nem

utal azonosítható regionális összefüggésekre, az mindenesetre megállapítható, hogy az ilyen kistérségek nagyobb arányban koncentrálódnak az ország keleti harmadában. Méréseink szerint

a belpátfalvai, dorogi és füzesabonyi kistérségekben esett sokkal alacsonyabb szintre a forgalom. 8. térkép



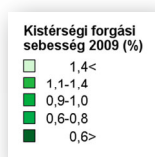
8. térkép

Amennyiben vizsgálatunkat csak városi rangban álló településekre korlátozzuk, a 45%-nál kisebb csökkenést jelző kategóriába már több, 44 kistérség kerül. A ráckevei mellett pedig forgalomnövekedést mutatnak még a csepregi, hévízi, mórhalmai, tiszaujvárosi és pécsváradi kistérségek is.

Forgási sebesség alapján a tranzakciószám-változáshoz nagy vonalaiban hasonló képet kapunk (ld. 9. térkép).

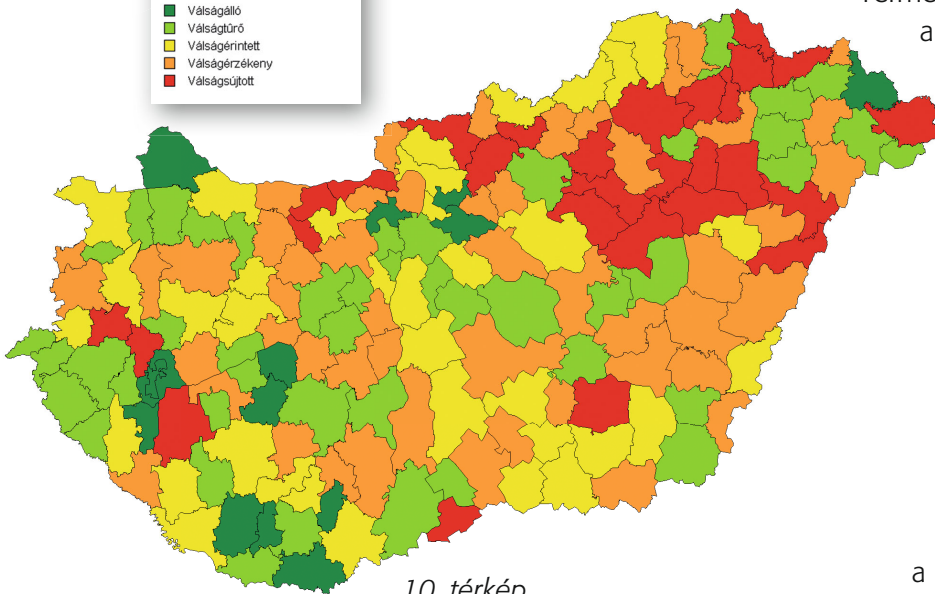
A lakóingatlan-piac a legjobban a siófoki és dunakeszi kistérségben, – nem meglepő módon – Budapesten, illetve a szegedi és a sopron-fertődi kistérségben pörög (2,0% feletti mutató). Ezeket leginkább a nagyvárosainkat tartalmazó, illetve Balaton-parti térségek követik.

A másik végletet a polgári (Hajdú-Bihar), belpátfalvai (Heves), szerencsi (Borsod-Abaúj-Zemplén) és vasvári (Vas) kistérségek adják. Ezekben évente a lakásátlomány 0,4%-nál kisebb része kerül eladásra. Mivel a városi jogállású települések adják a lakásforgalom több mint negyötödét, ezeket külön vizsgálva csak néhány helyen találtunk szignifikáns eltérést. 9. térkép



9. térkép

A válság kistérségi hatásai



10. térkép

Természetesen országos léptékben is besoroltuk a kistérségeket a budapesti résznél már bemutatott öt „válságállósági kategóriába”. Ennek eredményét a 10.-11. térképek szemléltetik.

Elemzésünket az ingatlanpiac településtípustól és méretből fakadóan eltérő jellege miatt (árszínvonal, ingatlanállomány, forgalom, lakosságszám) két változatban készítettük el. Elsőként a megyei jogú városok ingatlanpiaci torziós hatásától megtisztítva a vizsgálat alapjául szolgáló adatbázisokat, az a kép körvonalazódott, mely szerint a válsággal szemben legellenállóbb kistérségek a főváros környékén, a Balaton, illetve néhány nagyvárosunk vonzásában találhatók. Baranya megyéből 4, Pest és Zala megyéből 3-3,

Somogy megyéből 2, Győr-Moson-Sopron megyéből a mosonmagyaróvári, míg az ország keleti részéről Szabolcs-Szatmár-Bereg megye területéről – minimális áremelkedésével, valamint az országos átlaghoz képest mérsékelt forgalomcsökkenésével – a vásárosnaményi kistérség érdemelte ki a „válságálló” jelzőt.

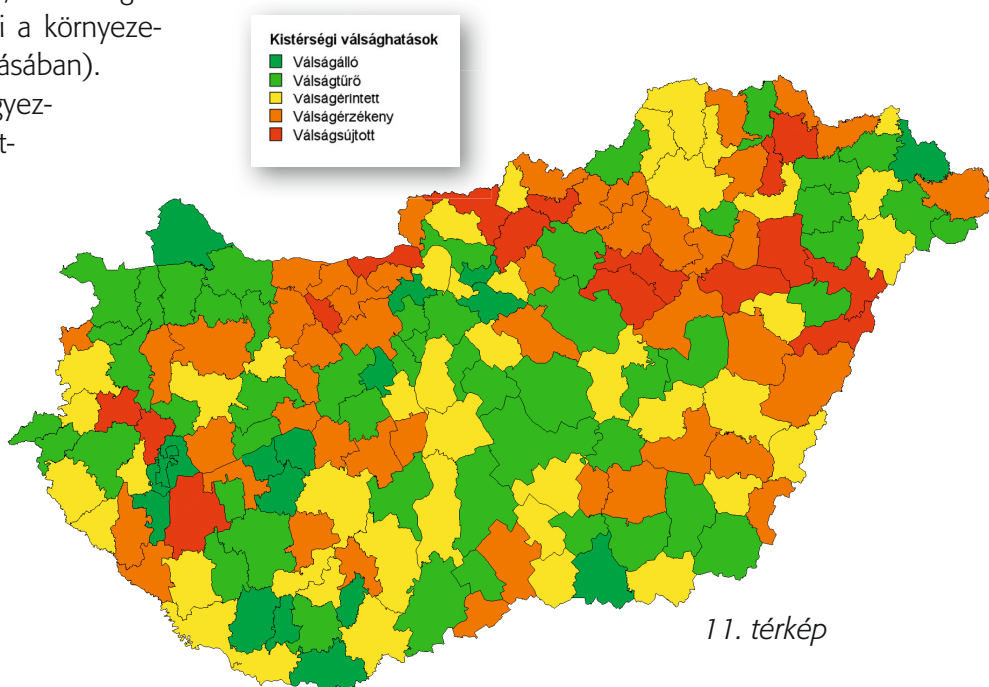
Szórványosan és többnyire csak kismértékű növekedést mutató árak a „válságtűrő” és „válságérzékeny” kategóriában is előfordulnak, ugyanakkor ez legfeljebb átlagos, vagy átlag alatti forgalmi csökkenéssel párosul. A „válságtűrő” kategóriába került Győr-Moson-Sopron megye területéről 4, Pest megyéből 5, míg Szabolcs-Szatmár-Bereg megyéből 6 kistérség. Ez utóbbiban a bázisnak tekintett 2008-as évben is, és azóta is gyakran csupán 80-100 ezer forintos átlagos fajlagos árak viszonylagos stabilitásával érték el jó helyezést a kistérségek. Érdekes a helyzet pl. a balatonfüredi és sümegi kistérségekben, vagy több nagyváros esetén (Békéscsaba, Zalaegerszeg, Paks, Gyöngyös), melyek az árak mérsékelt emelkedése alapján előkelő helyen végeztek, ugyanakkor ez átlag feletti forgalomcsökkenéssel párosult. Ellentétes trendet mutatva Nyíregyháza, vagy Pécs kistérsége átlagnál nagyobb forgalmuk alapján került a második legkedvezőbb kategóriába, de fontos említést tenni arról, hogy ez a „magas forgalom” mérsékelt áresés mellett realizálódott. A vizsgált szempontok alapján „legátlagosabb” megyének talán Pest, esetleg Csongrád tekinthető, ahonnan 4-4 kistérség került a „válságérzékeny” kategóriába.



A „válságérzékeny” és „válságújított” területek Baranya és Győr-Moson-Sopron kivételével mindenhol megtalálhatók. A válságra érzékeny kistérségek közül a legtöbb Bács-Kiskun, illetve Szabolcs-Szatmár-Bereg megyékben található. A legkedvezőtlenebb piaci folyamatokkal jellemezhető kategória pedig Borsod-Abaúj-Zemplén és Hajdú-Bihar megyékben képviselteti magát 7, illetve 5 kistérséggel. *10. térkép*

A megyei jogú városok adatsorainak figyelembevételével készített elemzésünk a fentiekben bemutatottaktól eltérő képet mutatnak az egyes kistérségek, körzetek esetén. Érzékelhető eltérés Borsod-Abaúj-Zemplén, Békés és Bács-Kiskun és Győr-Moson-Sopron megyék területein figyelhető meg, ezen területek azok, ahol a megyeszékhely még a visszafogott gazdasági környezet és ingatlanpiaci lehetőségek, kilátások ellenére is, kistérségi szinten képes volt kedvezően befolyásolni a környeztet (akár több kistérség vonatkozásában).

Fontosnak tartjuk azonban megjegyezni, hogy az összes piaci lakóingatlan értékesítés jelentős hányada a megyeszékhelyeken - megyei jogú városokban történt, így ezen adatok bevonásával kistérségi szintre vonatkozó általános, országos érvényű következtetések, trendek véleményünk szerint sikerrel nem vonhatóak le. *11. térkép*



11. térkép

Összegzés

A lakáspiaci válság hatásainak területi vetületeit véleményünk szerint térképi ábrázolással tudjuk legszemléletesebben bemutatni. Fenti elemzésünkben a két legfontosabb mennyiségi paramétert, az árak és a forgalom változását vettük alapul. Tökéletes piaci környezetben egyértelmű összefüggést találnánk a tranzakciószámok növekedése és az áremelkedés között. Lakáspiac esetében, ráadásul a 2007 és 2010 közötti változásokat elemezve nem beszélhetünk tökéletes piacról. Válságban a döntések gyakran kényszerhelyzetben születnek, így például a forgalom szinten tartásához gyakran jelentős árengedmény érvényesülése szükséges, vagy épp ellenkező irányú különbség is kirajzolódhat bizonyos területeken és helyzetekben, amikor a forgalom jelentős visszaesése mögött emelkedő árak is megjelenhetnek. Az árak és a forgalom változását bemutató térképek ezért nem feltétlenül fedik egymást, az egyes területi egységek a két paraméter alapján különböző besorolást kaphatnak.

Az eddig piacon megjelent elemzések másik prekonceptiója/megállapítása valamilyen egyértelmű nyugat-keleti (vagy akár budai-pesti) tengely/választóvonal kirajzolódása lehetne, mely a térképeken közel homogén színezéssel párosulna. Az általunk vizsgált területi szinteken – irányítószám-körzetek és kistérségek – azonban a helyi sajátosságok, mint például presztízs, úthálózat fejlettsége, munkanélküliség változása, lakásállomány minősége, lakásépítési folyamatok vagy turisztikai vonzerők felülírhatják ezt az idealizált képet.

Mindezek mellett, elemzésünk végkövetkeztetéseként el lehet különíteni azokat a területi egységeket, melyeket a válságban ható folyamatok összességében jelentősen sújtottak, vagy éppen, hogy azokkal szemben ellenállónak bizonyultak.

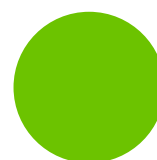
Míg országos léptékben ez a területi egység a kistérség, addig Budapest esetében az irányítószám-körzet az, melyen véleményünk szerint kellő pontossággal és megalapozottsággal elemezhető a lakáspiaci válság hatása. A különbségek ezeken a szinteken már szépen kirajzolódnak, és olyan, sajátos piaci folyamatokkal rendelkező területek is jól elkülöníthetők, mint a panellakótelepek, vagy a külföldiek befektetési célú vásárlásainak elmaradását megsínylő belvárosi területek.

A klasszikus Buda-Pest (illetve belváros-külváros) kettősség talán jobban megmutatkozik, mint országos léptékben a nyugat-keleti megosztottság. Természetesen itt is előfordulnak olyan körzetek, melyek vagy az árváltozás, vagy a forgalom változása terén kedvező mutatókkal rendelkeznek, míg a másikon jelentős visszaesést szenvedtek el.

Országos szinten egyértelműen kirajzolódik egy Hajdú-Bihar, Heves és Nógrád megyéken át húzódó válságérzékeny terület. Hasonlóan negatívan érintett megye Komárom-Esztergom, emellett Borsod-Abaúj-Zemplén keleti része, Vas és Zala ugyancsak keleti kistérségei, Fejér megye déli része, illetve az Alföld középső része azok a térségek, ahol a válság negatív hatásai jobban érvényesültek.

Csak az árváltozást vizsgálva a Szeged-Budapest tengely mentén mutatkozik jelentős csökkenés, ugyanakkor ez az átlagnál csekélyebb forgalmi visszaeséssel párosul. Ugyanez a helyzet Vas és Zala megye határ menti térségében, Baranya és Csongrád megye nagy részén, illetve Nyugat-Borsodban is. Békés és Hajdú-Bihar szomszédos területein, a keleti határszélen pont fordított a helyzet, itt a forgalom jelentősen visszaesett, ugyanakkor nagy áresés nem látható.

Elmondható, hogy a válságot nagyvárosaink általában jobban vészelik át, bár sok esetben jelentős áreséssel, ugyanakkor átlagnál csekélyebb forgalmi csökkenéssel. Érvényes ez a budapesti agglomeráció keleti és nyugati szektorára, mely válságállóan bizonyult, csakúgy, mint Győr-Moson-Sopron megye nagy része. A Balaton térségében vegyes a kép, bár többségében vannak a válságot jobban tűrő kistérségek, kedvező piaci helyzetben inkább a kitüntetett turisztikai, rekreációs és üdülőtérületek, mint a Velencei-tó, Hévíz és Zalakaros környéke van.



Kapcsolatfelvétel:

Fischl Ákos főosztályvezető,
e-mail: fischla@otpbank.hu

Valkó Dávid ingatlanpiaci vezető elemző,
e-mail: valko.david@otpjzb.hu

www.otpjzb.hu

