

OTP Értéktérkép 2011/2



Az ingatlanpiaci válság eddigi három éve alatt az ingatlan tulajdonosok átlagosan mintegy 12%-os nominális értékvesztést könyvelhettek el, ám az ár- és hosszabbodó eladási folyamatot generáló keresletcsökkenés területileg differenciáltan jelentkezik. Az értékesítési nehézségek miatt ugyanakkor továbbra is jó helyzetben vannak, és az esetek döntő részében több-kevesebb engedményre számíthatnak a vevők. Különösen igaz lehet ez abban a négy budapesti kerületben, ahol a forgalomhoz képest több mint három évre elegendő készlet halmozódott fel, így a beruházók vélhetően az átlagosnál nagyobb erőfeszítéssel tudják csak eladni lakásaikat. Ha a végtörlesztéssel generált új kíná-

lathoz fizetőképessé kereslet és a hitelezést ösztönző kormányzati intézkedések társulnak, a lakáspiac jövőre kibillenhet a jelenlegi mélypontjáról.

Az OTP Értéktérkép aktuális elemzésében, folytatva az előző számban megkezdett hagyományt, a lakáspiaci árakat és forgalmat elemezzük területi egységenként, térképi ábrázolással. Vizsgálati alapnak ezúttal az elmúlt egy évet, pontosabban a **2010. I. félév és 2011. I. félév közötti időszakot** tekintjük. Külön fejezetben foglalkozunk emellett a budapesti újlakás-piacon zajló, és számokkal kifejezhető folyamatokkal. Végezetül felvázoljuk a piaci körülményeket és reakciókat illető várakozásainkat.

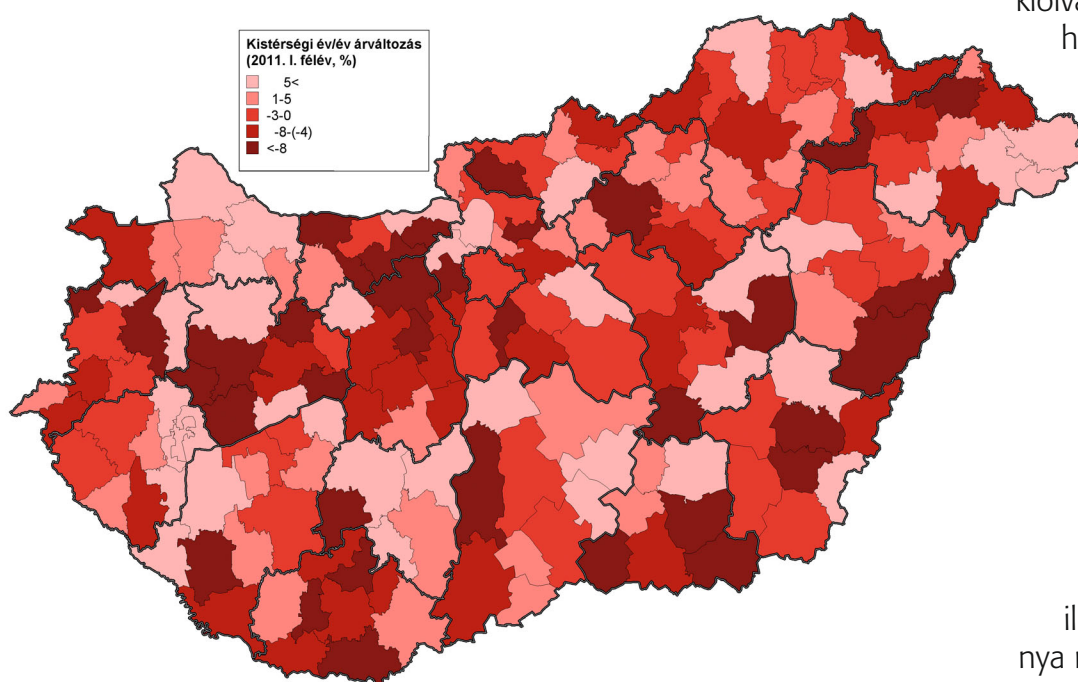
A területi ár- és forgalomelemzés módszertanáról röviden

Adataink kizárólag megvalósult piaci lakóingatlan-tranzakciókon alapulnak. Forrásuk a Nemzeti Adó- és Vámhivaltól (NAV, korábban APEH) megvásárolt adatbázis. 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 pótoltuk az információt.



Árváltozás: mozaikos kép

Országosan, 2008-tól 2011. I. félévéig nominálisan ~12%-kal csökkent az eladott lakások átlagára, ugyanakkor az elmúlt egy évre ebből csak – Budapesten és vidéken hasonló arányú, és a korábbi időszaknál alacsonyabb mértékű – átlagosan 2%-os, regionálisan differenciáltan megjelenő értékvesztés jut. Területileg mélyebb szinteken vizsgálva a különbségek nőnek.



1. térkép

Míg öt megyében (Bács-Kiskun, Győr-Moson-Sopron, Somogy, Tolna és Zala) 1-4% közötti áremelkedést mutatnak a számok, Fejér megyében 9,4%-os a visszaesés.

Kistérségi szinten nagyon változatos kép rajzolódik ki, melyet az 1. térkép jól szemléltet. 71 esetben látunk áremelkedést, és több mint a felénél ez meghaladja az 5%-ot. A legtöbb ilyen kistérség Zala megyében (5 db) és Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében (4 db) van. Hasonló területi rendezetlenségben helyezkednek el a legnagyobb mértékű áreséssel sújtott kistérségek, a legtöbb,

5 db Veszprém megyében. Kelet-nyugat megosztottságot nem lehet

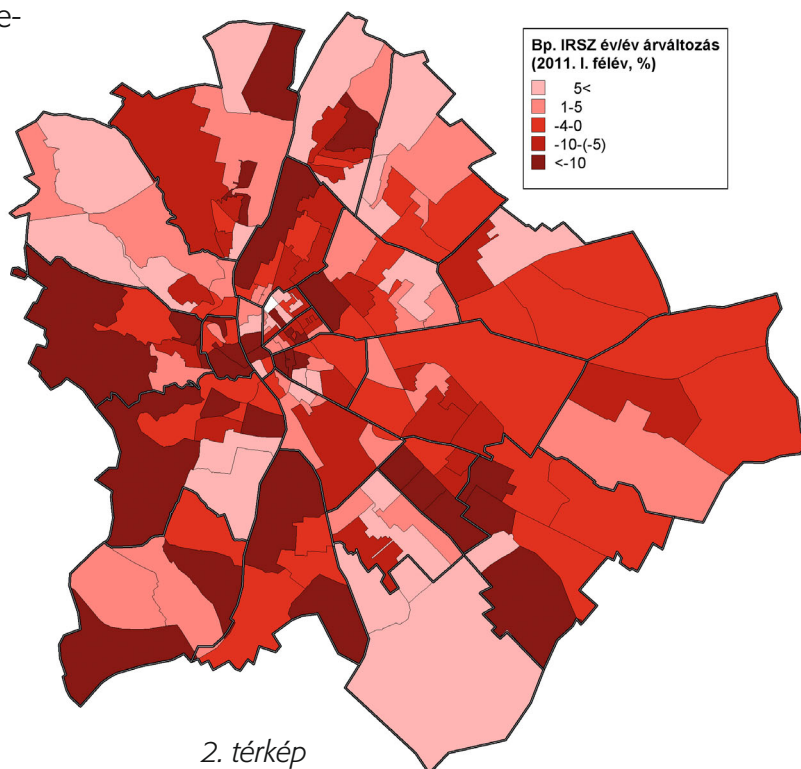
kiolvasni, ugyanakkor néhány homogén terület kirajzolódik: emelkedő árak

Győr-Moson-Sopron, Veszprém és Vas, illetve Zala és Somogy megye szomszédos területein, valamint Szabolcs-Szatmár-Bereg keleti részén; átlagnál jobban csökkenő

árak Fejér, Komárom-Esztergom és Pest határos területein, illetve Veszprém és Baranya megyében.

Természetesen az árváltozás önmagában nem elégséges indikátor a lakáspiac teljesítményének értékeléséhez, kistérségi szinten a helyi sajátosságok (pl. munkahelyteremtés, idegenforgalom) jelentősen befolyásolják a keresletet, és így az árakat.

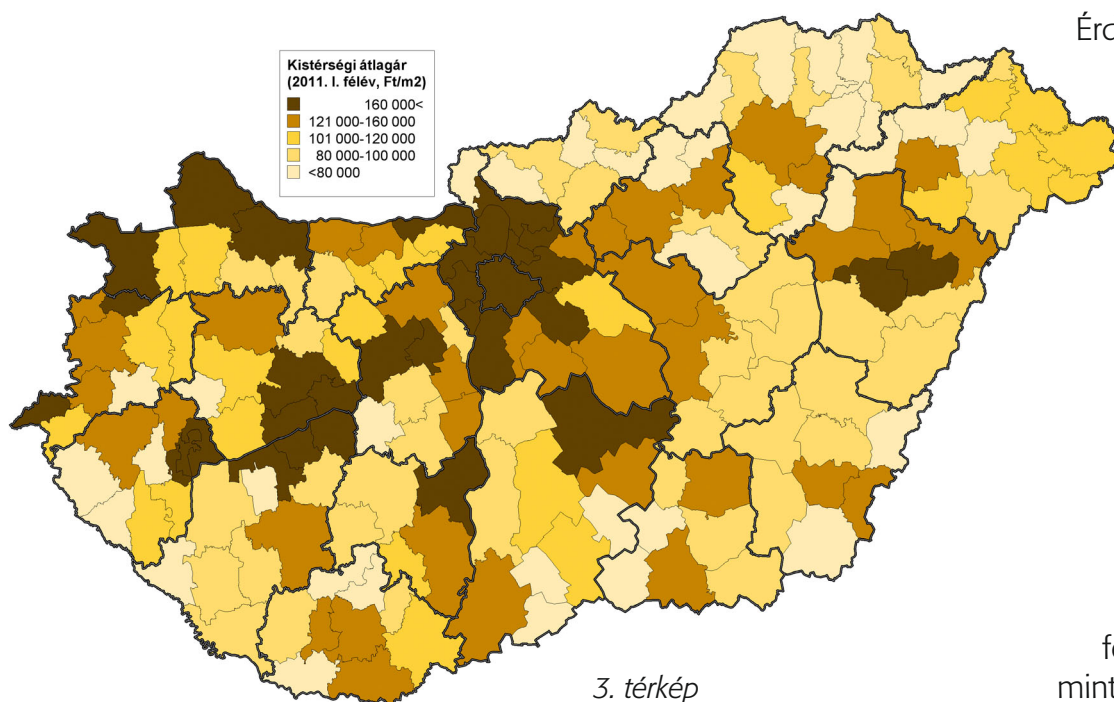
A budapesti irányítószám-körzeteket vizsgálva ugyancsak nagyon változatos képet kapunk (ld. 2. térkép). Budán a II., míg Pesten az V., VI., IX., XV., XX. és XXIII. kerületek körze-
teinek legalább felében nőtt az el-
adott lakások átlagára az elmúlt
évben. Ugyanakkor az I., XII.,
XVI., XVII., XVIII. kerületek-
ben egy kivétellel min-
den körzetben, a XIX.
és XXI. kerületben
pedig egyöntetűen
csökkentek az árak.
31 körzet átlagá-
ra csökkent 10%-ot
meghaladóan (ebből
13 budai), ugyanak-
kor 11 körzet esetében
legalább ilyen mértékű a
növekmény, s ezek közül
mindössze a 1038-as van
a budai oldalon.



Országosan nyolcszoros, Budapesten négyszeres árkülönbség

Az aktuális, 2011. I. félévi átlagárak alapján kirajzolódó kép (ld. 3. térkép) megfelel az általános prekonceptciónak. Budapest és az agglomerációja, a Balaton környéke, illetve a nagyvárosokat tartalmazó kistérségek a legdrágábbak. Megyei szinten 2,3-szoros különbség van a legolcsóbb Nógrád (86 ezer Ft/m²), és Pest (200 ezer Ft/m²) tranzakciós átlagárai között.

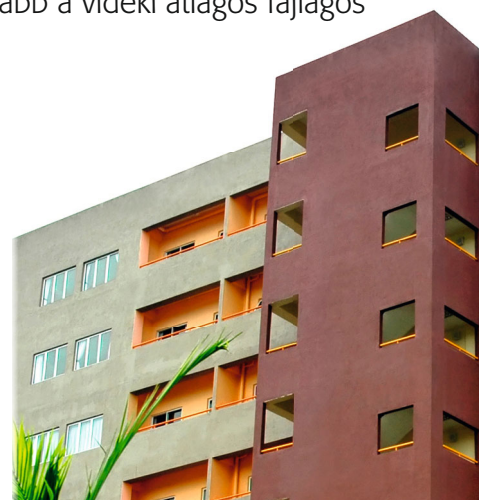
forintot sem éri el, tíz esetében meghaladja a 200 ezer Ft/m²-t, és a balatonföldvárié a 300 ezres limitet is átlépi (amiben nyilvánvalóan a tóparti ingatlanok nagyobb részaránya, illetve az új fejlesztések átadása is szerepet játszott). A legdrágábbak közül öt kistérség a fővárossal határos (monori, szentendrei, dunakeszi, budaörsi és pilisvörösvári), négy Balaton-parti (fonyódi, balatonfüredi, siófoki és balatonföldvári), a tizedik pedig a hévízi kistérség.



3. térkép

Kistérségi szinten azonban már nyolcszoros az abszolút különbség a két véglet között. Míg öt kistérség (bodroközi, sarkadi, encsi, jánoshalmai, lengyeltóti) fajlagos átlagára az 50 ezer

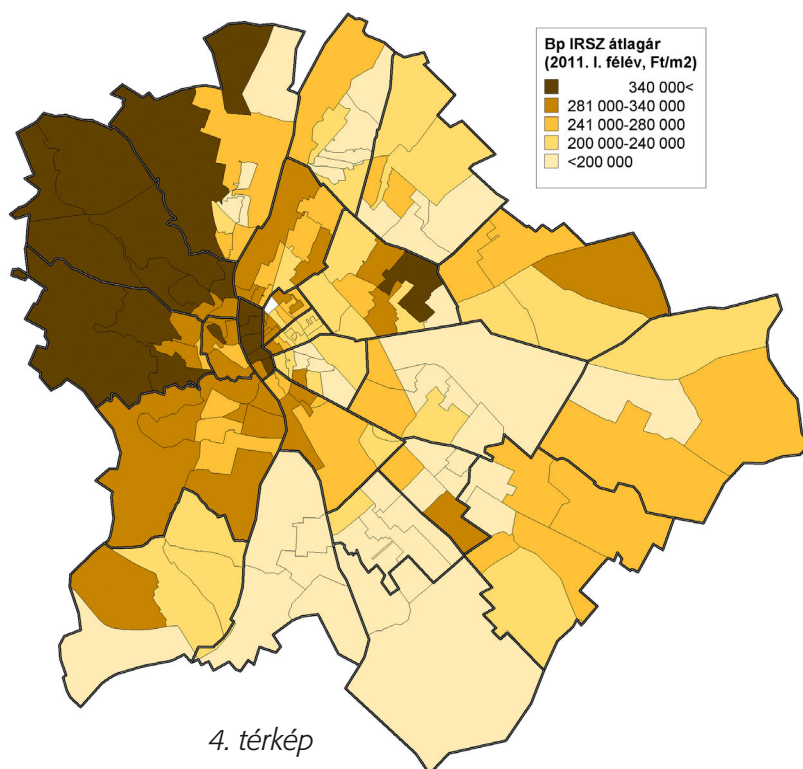
Érdekes helyzet, amikor akár egy megyén belül is egymás szomszédságában helyezkednek el a legolcsóbb és legdrágább kategóriába sorolt kistérségek. Ilyenek a már említett lengyeltóti és fonyódi (Somogy), a szobi és váci (Pest), az enyingi és székesfehérvári (Fejér), valamint a pacsai és keszthelyi (Zala) kistérségek párosai. Ez az ingatlankeresleti vonzerők és értéknövelő tényezők gyakran csak lokális jelentőségét mutatja. Az egri kistérség 152 ezer Ft/m²-es átlaga reprezentálja leginkább a vidéki átlagos fajlagos ingatlanárát.



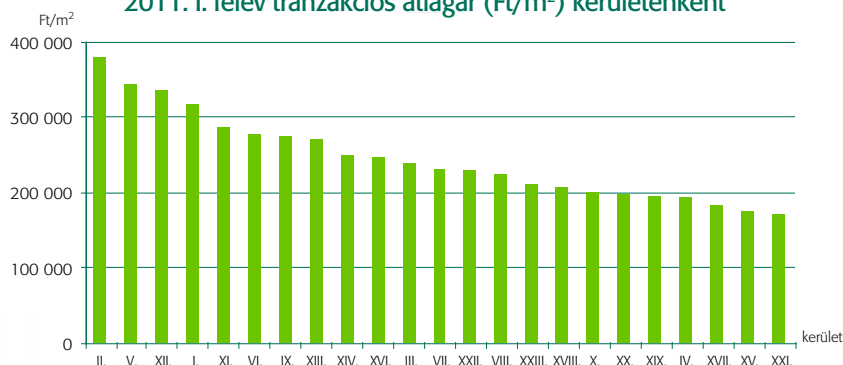
A budapesti irányítószám-körzetek esetében területileg viszonylag homogén árszint szerinti elrendeződést mutat a 4. térkép. Kerületi szinten a megyeivel majdnem megegyező, 2,2-szeres abszolút különbség van a legolcsóbb (XXI., 171 ezer Ft/m²) és legdrágább (II., 380 ezer Ft/m²) között. Irányítószám-körzeteket vizsgálva már négyszeres a különbség a 1211-es (147 ezer Ft/m²) és a 1014-es (589 ezer Ft/m²) között.

A legdrágább pesti körzet, a 1052-es (357 ezer Ft/m²) 13. a listán, ám rögtön ezt követi a 1051, 1054 és 1053, így a Duna bal partján egyértelműen az V. kerület a legdrágább.

A legmagasabb árszintű kategóriába még a XIV. kerületből került egy irányítószám-körzet (1141, Zugló zöldövezeti része). A legolcsóbb budai körzet (1039, nagyrészt a békásmegyeri lakótelep) hátulról a tizedik a listán 167 ezer forintos fajlagos átlaggal. A 256 ezer Ft/m²-es budapesti átlagot a legjobban a 1145-ös körzet közelíti meg.



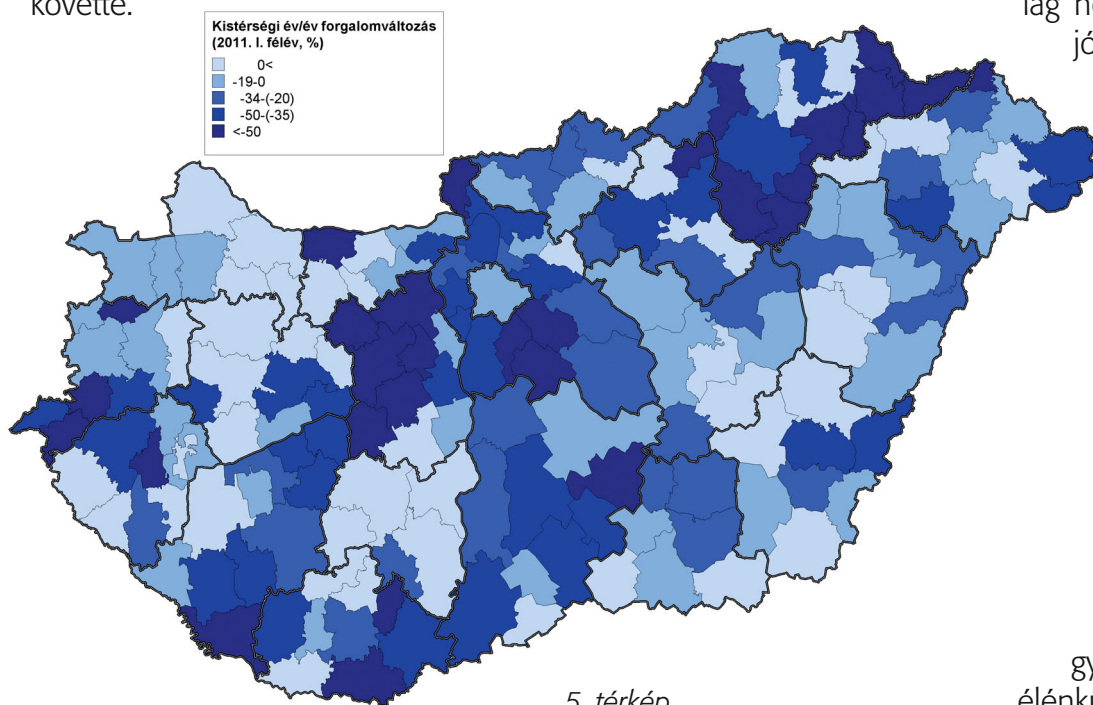
2011. I. félév tranzakciós átlagár (Ft/m²) kerületenként



Ötödével csökkenő forgalom

2010. I. félév és 2011. I. félév között mintegy 21%-kal csökkent a tranzakciószám Magyarországon, vidéken és Budapesten majdnem hasonló arányban. Az éves változás félév alapon hektikus mozgást takar, ugyanis a 2010. II. félévi jelentős forgalomcsökkenést az idei első hat hónapban emelkedés követte.

ben 46%, Fejérben 41% a visszaesés. Érdekes visszautalni rá, hogy Győr-Moson-Sopron áremelkedésével, míg Fejér megye nagymértékű árcsökkenésével is kitűnt az 1. térképen. A két mutató (ár és forgalom változása) között ugyanakkor természetesen nincs minden esetben pozitív kapcsolat.



Három megyében (Győr-Moson-Sopron, Tolna és Veszprém) néhány százalékkal bővült a forgalom a vizsgált időszakban, ugyanakkor Borsod-Abaúj-Zemplén-

A fent említett megyék, viszonylag homogén színezetükkel jól ki is rajzolódnak az 5. térképen. 32, fele arányban dunántúli kistérségben 50%-ot eléri a forgalomcsökkenés. 45 kistérségben maradt szinten, vagy nőtt a tranzakciószám, és itt már enyhe dunántúli többség mutatkozik.

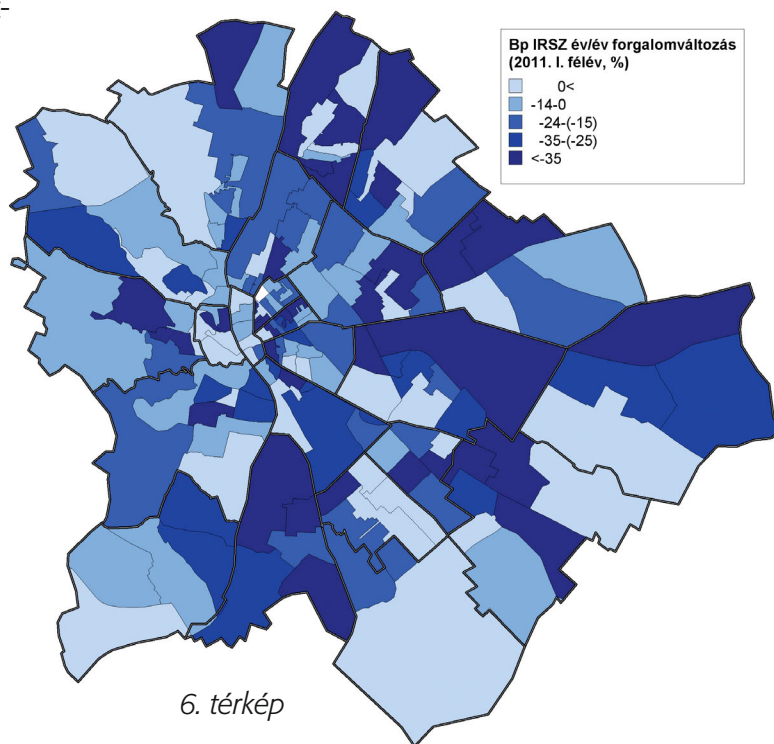
A statisztika a legnagyobb arányú forgalmi élénkülést az ajkai kistérségben mutatja, ugyanakkor itt a vörösiszap-katasztrófát követő, és nagyrészt 2011. I. félévére eső devecseri és kolontári újjáépítés okolható a több mint megnégyesződő forgalomért.

Budapesten az V. kerület az egyetlen, ahol összességében nőtt a forgalom a vizsgált időszakban, ám itt is mindössze 4%-kal. Emellett 5% alatt marad a visszaesés az I. és II. kerületben. A 6. térképen is viszonylag jól követhető Pest peremi részen, a XVI.-tól a XXI. kerületig húzódó sávban ugyanakkor 27-36% közötti a csökkenés; kivétel a XXIII. kerület -10%-kal, ám itt félévente mindössze néhány tucatnyi ingatlaneladást mutatnak a statisztikák.

Az ár és forgalom változásával leírható piaci működés kettősségét jól példázza tehát a tradicionális pesti belváros és Csepel. Míg az V. kerületben egyöntetűen növekvő forgalom nagyrészt áremelkedéssel párosul, addig a XXI. kerület sötét foltjaival (jelentős ár- és forgalomcsökkenés) különül el a 2. és 6. térképen is.

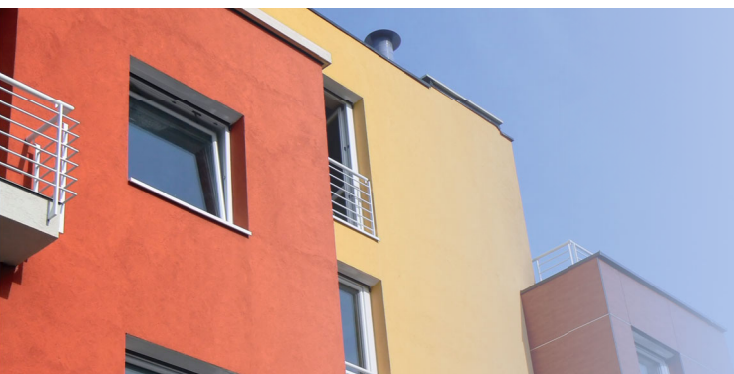
Irányítószám-körzetek szintjén vizsgálva, 11 esetben haladja meg a forgalomcsökkenés az 50%-ot, s ezek

közül mindössze kettő budai (a legjelentősebb budai áremelkedésnél a már kiemelt



6. térkép

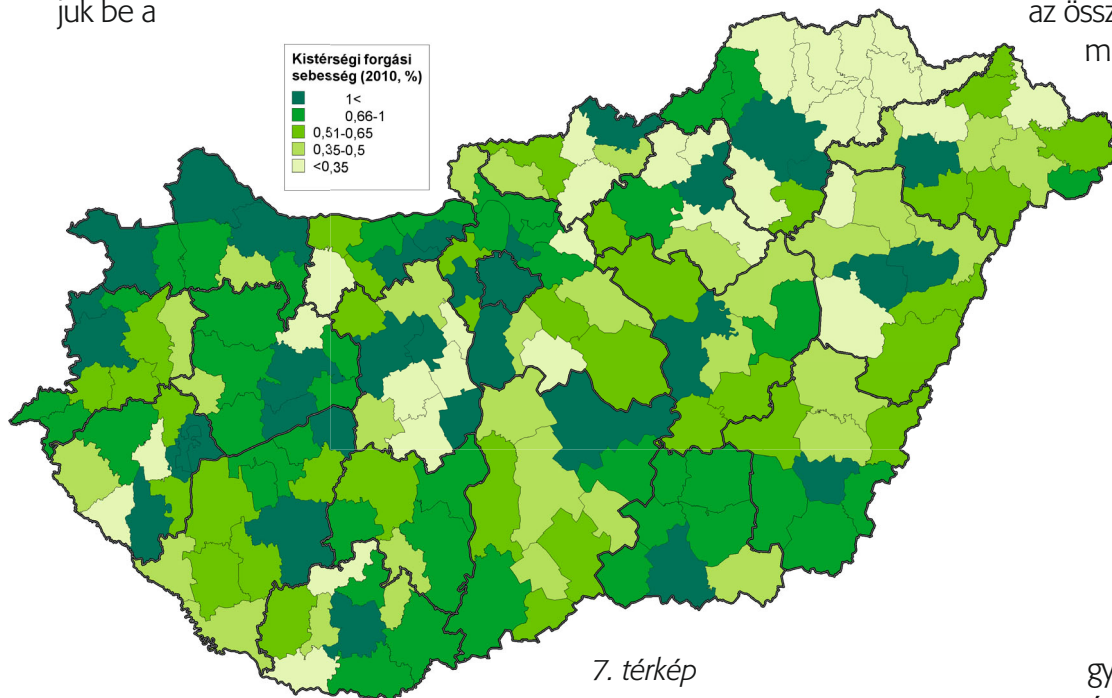
1038-as, és a korábban legdrágábbként definiált 1014-es). 16 körzetben ugyanakkor 20%-ot meghaladóan nőtt a tranzakciószám, ám ezekből ugyancsak csupán 3 budai (1012, 1016 és 1026).



Élénk piac a veszprémi kistérségben és a IX. kerületben

A forgalom helyi adottságokhoz mért intenzitását a forgási sebességgel mutathatjuk be szemléletesen. Ez egy viszonyszám, az adott időszak alatt eladott lakóingatlanok számának és az aktuális lakásállománynak a hányadosa. Mivel a 2010-es NAV-adatbázis az előző OTP Értéktérkép készítése óta vált teljessé, így most a tavalyi év statisztikái alapján mutatjuk be a

Közép- és Nyugat-Dunántúlon, még szembetűnőbbek a kiterjedt világos árnyalatú térségek Borsod-Abaúj-Zemplén és Fejér megyékben. Itt, a legkisebb forgási sebességű kategóriában az állomány kevesebb, mint 0,35%-a került eladásra 2010-ben. Ezen belül is a 0,3% alatti 13 kistérségből hét Borsod-Abaúj-Zemplén megyei. A bodrogi kistérség 0,14%-os mutatója azt jelenti, hogy 2010-ben az összes ingatlan közül csupán minden 714. cserélt tulajdonost.

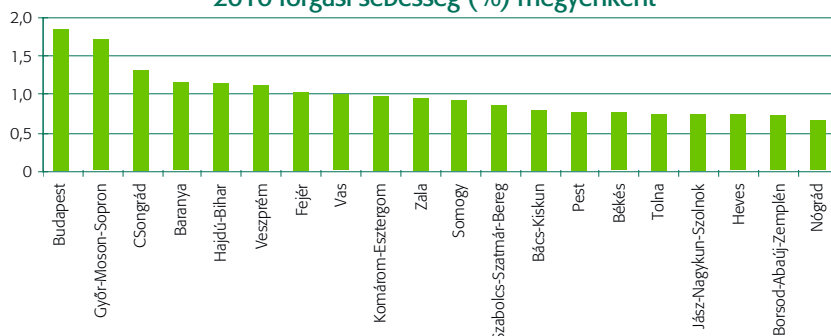


forgási sebesség területi különbségeit.

Bár az élénkebb forgalmú területek is mutatnak bizonyos fokú koncentrációt a 7. térképen, elsősorban

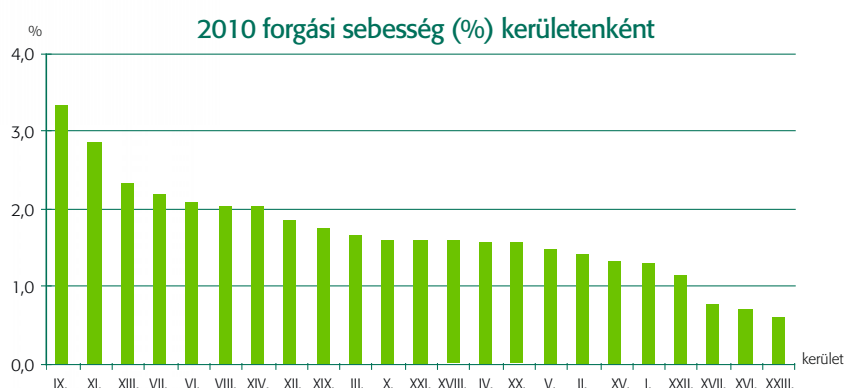
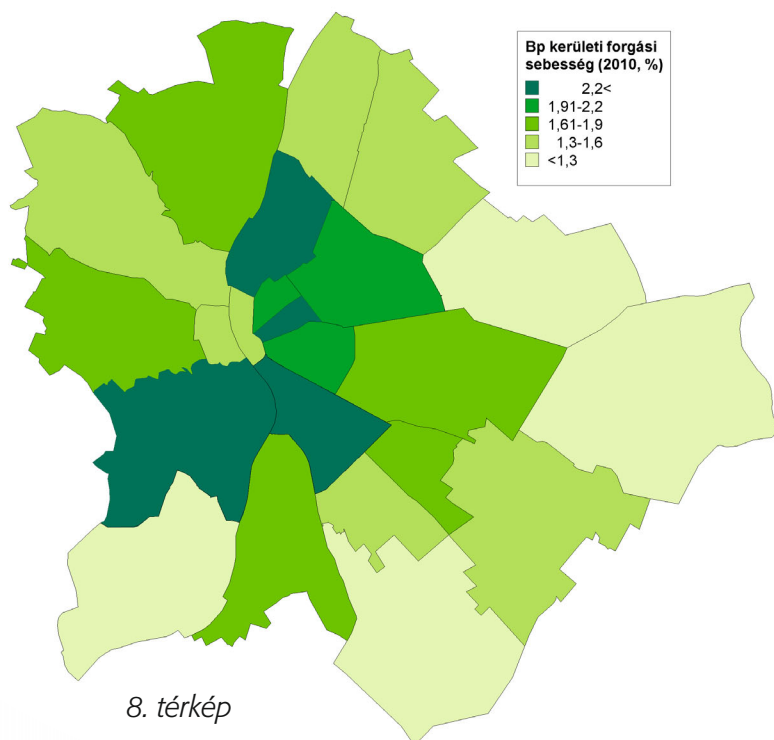
A másik végletet természetesen a nagyvárosokat és üdülőkörzeteket (pl. Hévíz) tartalmazó, vagy a Balaton, illetve Budapest mellett fekvő kistérségek jelentik. 33 térség forgási sebessége nagyobb 1%-nál, tizenháromé 1,5%-nál. A veszprémi kistérséget jellemző 2,3%-os forgási sebesség alapján kikalkulálható, hogy tavaly ott minden 43. ingatlant értékesítettek. A forgási sebesség 2010-es országos átlaga 1,1%, csak a vidéket vizsgálva (Budapest nélkül) 0,9%.

2010 forgási sebesség (%) megyénként



Budapesten nem áll rendelkezésre irányítószám-körzet szerinti lakásállomány adat, így itt kerületi szinten elemezzük a forgási sebességet.

A két véglet a XXIII. kerület 0,6%-kal, illetve a IX. kerület 3,3%-kal (azaz minden 30. ingatlan eladva egy év alatt). A 8. térképről leegyszerűsítve a csekély forgalmú Pest peremi részek és a még válságban is aktívabb lakáspiacú belvárosi kerületek kettősségét lehet leolvasni. A 2010-es összesített budapesti mutató 1,8%.



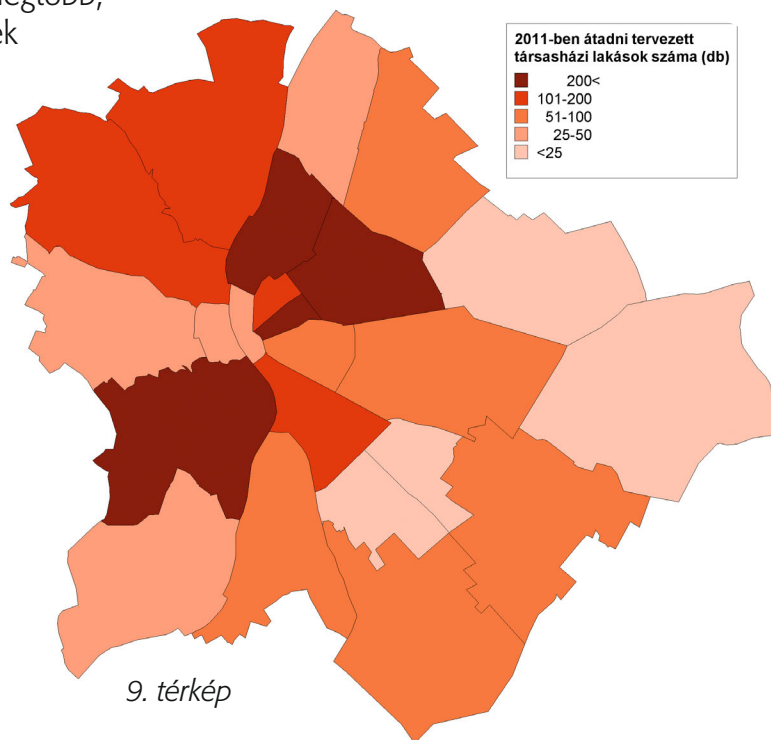
Kitekintés a budapesti újlakás-piacra

A 2010-es 37%-os visszaesést is valamivel meghaladhatja az értékesítési céllal épített (társasházi) lakások számának csökkenése idén a fővárosban. 2011-ben mintegy 3000 lakás átadásával számolunk Budapesten. Az előző évtized közepén ez a

szám még 10 ezer felett volt, majd a 2004-ben bevezetett hitelszigorítások és telek-áfa miatti keresletcsökkenés hatására 2006-ra 6600-ra csökkent. Kis emelkedés után 2010-ben következett be jelentősebb visszaesés, amit idén újabb zuhanás követ.

Kerület	2011-ben átadni tervezett projektek száma	2011-ben átadni tervezett lakások száma	2011-ben átadni tervezett projektek átlagos lakásszáma
I.	4	28	7
II.	22	199	9
III.	13	116	9
IV.	5	43	9
V.	4	27	7
VI.	5	134	27
VII.	6	217	36
VIII.	3	83	28
IX.	2	159	80
X.	3	59	20
XI.	26	746	29
XII.	8	37	5
XIII.	7	303	43
XIV.	20	405	20
XV.	8	72	9
XVI.	3	11	4
XVII.	5	22	4
XVIII.	6	95	16
XIX.	2	19	10
XX.	3	13	4
XXI.	4	72	18
XXII.	11	32	3
XXIII.	11	95	9

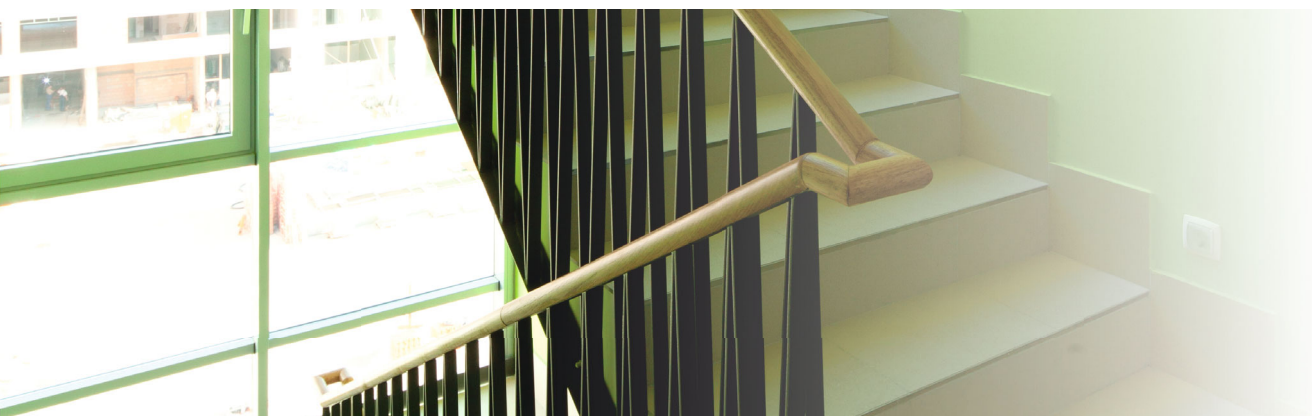
Idén 181 projekt valósulhat meg; a legtöbb, 26 a XI. kerületben (a városrészek közül a legtöbb, 700 feletti lakásszámmal), ezt a II. kerület követi 22-vel, majd a XIV. kerület hússzal (lakásszám szerint *ld. a 9. térképet*). A beruházók kockázatkerülését mutatja, hogy drasztikusan csökkent a megépülő beruházások mérete: míg a válság előtti években rendre 30-40 lakás között alakult az átlagos projektméret, addig a 2011-es átadásúaknál 18 lakásos a tipikus volumen.

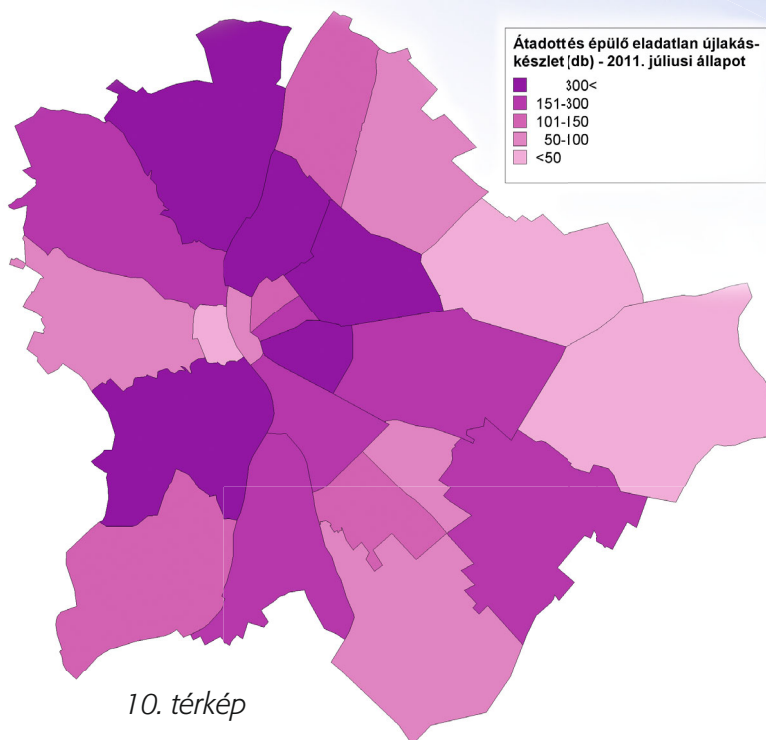


9. térkép

Évközi felmérésünk szerint mintegy 3400, azonnal költözhető lakás vár tulajdonosra a fővárosban, mindemellett 1700 ingatlan áll építés alatt. Még ha ezek egy része nem is fog végül megépülni, mivel évről-évre több megkezdett beruházás áll le

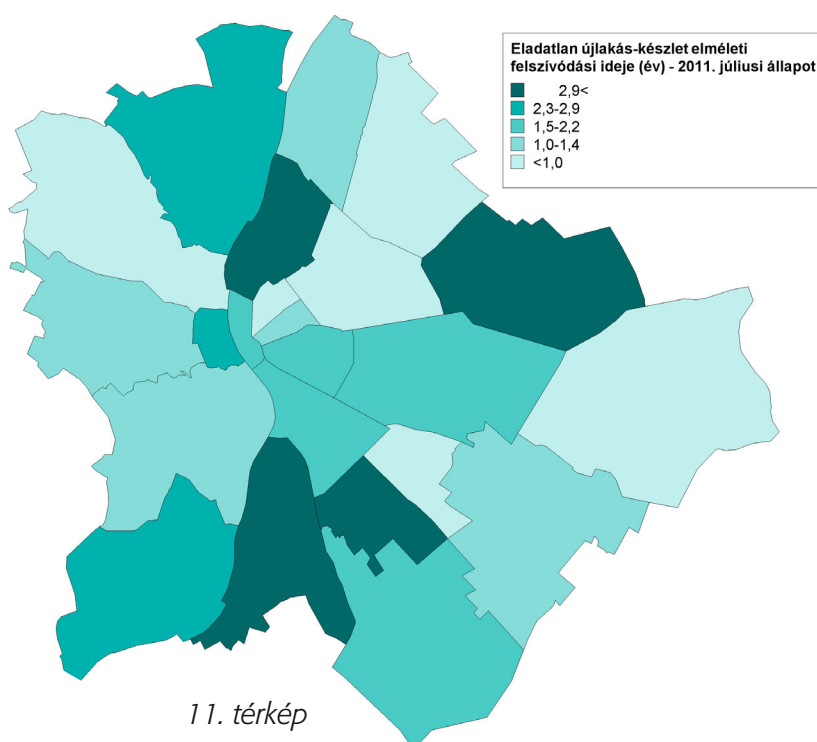
menet közben, vagy halasztódik tulajdonoscseré miatt, így is ötezer feletti az új lakások száma, melyből most válogatni lehet. Ebből a XI., XIII. és XIV. kerületekre összesen 2200 jut (*részletesen ld. a 10. térképen*).





Az idei év első felében élénkület látszik a kereslet. 1500 feletti új lakás eladását mértük, ami egész évre előrevetítve meghaladhatja az újonnan piacra kerülő mennyiséget; ez 2006 óta nem látott jelenség. Elméleti számítással élve, a jelenlegi keresleti volument feltételezve a következő időszakban, és nem számolva új kínálattal, a mos-

tanra felhalmozott újlakás-készlet szűk két év alatt nullázódhatna le Budapesten. A legtöbb beruházó mára több-kevesebb kedvezmény nyújtására kényszerül; a kereslet és kínálat viszonyait tekintve, a 11. térképen sötétebb árnyalatokkal színezett kerületekben járhat nagyobb erőfeszítéssel az értékesítés.



Várakozásaink

A fő lakáspiaci indikátorok eddig megismert, idei évre vonatkozó statisztikái alapján 2011-ben egyértelmű mélypontról beszélhetünk. A forgalom, az építési és használatba vételi engedélyek száma, az árak, a hitelezés volumene és a hitelfortfólió minőségi összetétele mind sokéves, akár évtizedes minimumon áll. Az idei év a bajba jutott hitelesek megmentését célzó programok bevezetéséről szól, melyek hatása egyelőre nem mérhető, ugyanakkor összességében bizakodásra adnak okot, hogy jövőre elindulhat a kilábalás.

Addig is, bár rövidtávon piactorzító hatással járna, ha tömegesen élnének a devizahitel-adósok a rögzített áron való végtörlesztés lehetőségével, reálisan nem várjuk a kínálat ezen okból való jelentős felduzzadását, illetve ez által az árak hosszan tartó meredek zuhanását sem. A hitelüket visszafizetni, vagy átváltani szándékozók nagy része ugyanis felhalmozott megtakarításait, családi vagy baráti kölcsönöket használ fel forrásul, és lakásuk eladásáig csak kevesen jutnak el. A valamilyen szinten bővülő kínálat ugyanakkor a jó vételekben reménykedő növekvő kereslettel járhat, ami azonban pár hónap alatt lecsenghet.

Középtávon, 1-3 év távlatában várakozásaink szerint lassan indulhat újra az újlakás-építés, hiszen engedélyekhez a válság előtti szint töredék volumenében folyamodnak idén. A visszaeső kereslet az áfa emeléssel sújtott újlakás-piacot jobban

érintheti majd. A lakáspiacot eddig alapjában megbénító valós kereslethiány azonban mérséklődhet a kedvező finanszírozási lehetőségek (szocpol és támogatott hitel) bevezetésével. A vevőkön túl a kényszerben lévő eladóknak jelenthetnek majd nagy segítséget a visszahozott támogatási elemek. Az alapjában forgalomképes ingatlannal rendelkezők, akik kisebb, olcsóbb lakásba költöznének, vagy inkább bérlelssel oldanák meg lakhatásukat, könnyebben találhatnak majd vevőt. Ezáltal oldódhat a piaci benuultság, s megjelenhetnek olyan (területi, termék) szegmensek, melyek egy hosszabb távon jelentkező piaci fellendülés első indikátorai lehetnek, s tovább nyílhat a nem keresett, hanyatló ingatlanpiacú és az akár ma is jó befektetést jelentő, közép- és felső-közép kategóriás termékekkel jellemezhető részpiacok közötti olló.

Hosszútávon a legfontosabb cél a lakásvásárlás iránti bizalom visszaállítása. Erre alapot a javuló makrogazdasági környezet adhat, mely erősítheti és javíthatja a bankszektor hitelezési hajlandóságát és lehetőségeit. A lakáspiac keresleti oldalát vizsgálva a foglalkoztatási és jövedelmi viszonyok, valamint a kamat- és árfolyamszintek szerepét emelnénk ki. Nem elhanyagolható tényező lenne emellett, ha sikerülne lassítani a jelenleg drasztikusan romló demográfiai folyamatokat. Ezek viszont egyelőre nehezen előre jelezhető, ráadásul globális környezetben ható tényezők.



Kapcsolatfelvétel:

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

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

www.otpjzb.hu