



2014/1

OTP
Lakóingatlan
Értéktérkép

OTP

Lakóingatlan Értéktérkép 2014/1

Az idén eddig megjelent, az első hónapok tapasztalatairól szóló, illetve a publikált statisztikákat kommentáló lakáspiari híreket, elemzéseket olvasva az elmúlt évekhez képest alaposabb okunk van abban reménykedni, hogy 2014 pozitív trendfordulóként fog bevonulni a szakmai köztudatba. Az elmúlt öt év ingatlanpiaci válsága országos átlagban eddig bő 17%-os áresést hozott, ugyanakkor ezzel párhuzamosan több, mint két évvel rövidült az átlagos lakásár és jövedelem hányadosából adódó elméleti lakáshoz jutási idő. Az országos átlagok azonban nagy különbségeket takarnak: megyei, nagyvárosi és kerületi szinten, a forgalom és ár változása alapján látványosan elkülönülnek a válságálló és az azt jobban megsínylő területek.

Az OTP Lakóingatlan Értéktérkép jelenlegi számában – ideiglenesen szakítva az eddigi év/év alapú elemzési tematikával – a válság egészének, azaz az elmúlt öt évnek a területi lakáspiari folyamatait vesszük górcső alá. A többé-kevésbé kerek „évforduló” mellett az idei év eddig eltelt időszakában érkező pozitív – és talán egy felívelő időszak kezdetét jelző – piaci hírek (élénkülő kereslet, lakásépítés, hitelezés; bár mindez alacsony bázisról indulva!) adják az apropóját egy hosszabb időtávú kitekintésnek. Arra keressük a választ, hogy az eladott lakóingatlanok forgalma és átlagos árszintje hogyan alakult a különböző területi szinteken összehasonlítva. Melyik megyék, megyeszékhelyek, fővárosi kerületek bizonyultak válságállóknak, illetve hol hagyott a legmélyebb nyomot az elmúlt öt év piaci pangása? Emellett az OTP nyolc leánybanki országának példáján megvizsgáljuk, hogy a hazai piaci helyzet hogyan viszonyul a regionális lakáspiachoz.

A területi ár- és forgomelemzés módszertanáról röviden

Magyarországra vonatkozó adataink kizárólag megvalósult piaci lakóingatlan-tranzakciókon alapulnak. Forrásuk a Nemzeti Adó- és Vámhivataltól (NAV, korábban APEH) megvásárolt, a jogszabályi előírásoknak megfelelően szűrt adatbázis. Budapesten a 160 irányítószám-körzet, illetve a 23 kerület, míg az ország egészén a tavaly újonnan kialakított – fővárosi kerületekkel együtt – 198 járás, illetve a 19 megye és a 18 megyeszékhely képezték 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 statisztikai adatpótlással egészítettük ki az értéket. Elemzésünkbe csak a teljes (1/1) tulajdoni hányadot érintő adásvételeket vontuk be. Vizsgálati időszakunk az elmúlt öt évet (2008-2013) öleli fel.



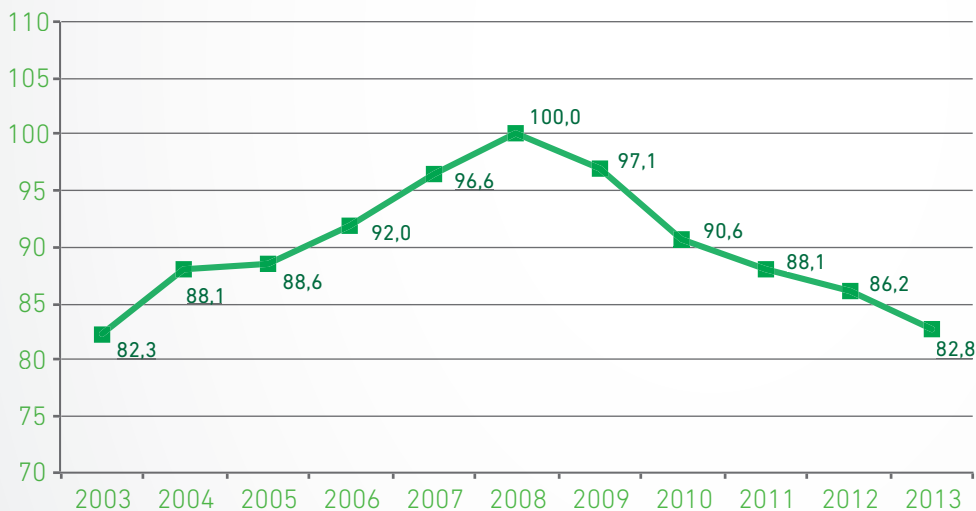
OTP Lakóingatlan Érték Index: 17,2%-os nominális értékvesztés a válság időszaka alatt

A négyzetméter-ár alapján számított OTP Lakóingatlan Érték Index 2013-ban az előző évit meghaladó mértékben, 3,9%-kal csökkent. A 2012-t követő tavalyi nagyobb áresést minden bizonnyal az élénkülő aktivitású Nemzeti Eszközkezelő által a piaci árnál jelentősen olcsóbb lakások nagy tömegben való megvétele okozta. A válság öt éve során összesen 17,2%-os volt az országos nominális értékvesztés mértéke (ld. **1. diagram**). A nominális árszint jelenleg a 2003-as mértéket idézi.

Leegyszerűsített – és több szempontból elméleti – számítással élve, ha a 4,4 milliós lakóingatlan-állományt egyenként az eladási árak alapján becsült 9 millió forintos átlagértékkel számoljuk, akkor a 17,2%-os árcsökkenés 6,8 ezer milliárd forintos értékvesztést jelent. Azaz egy főre vetítve nagyjából 690 ezer forintnyi lakóingatlan-vagyon tűnt el öt év alatt.

Az **OTP Lakóingatlan Érték Index** a területi (járási szintű) értékesítési arányok összetétel-hatásától megtisztított **elméleti mutatószám**. Számításánál egyrészt a 2008-as évet, mint a válság előtti utolsó – és nominálisan mérve a legmagasabb árszintű – évet vettük bázisnak, így jól követhető a válságban ható visszaesés, illetve majd a kilábalás áremelő hatása is első pillantásra szembetűnő lehet. Másrészt a 2008-as év járási forgalmi részarányaival súlyoztuk az adott évre kalkulált területi átlagárat. A 2008-as évre történő standardizálás egyik oka, hogy a NAV tranzakciós adatbázisának leíró jellegű információi 2007-ig meglehetősen alacsony részletezettségűek voltak, 2008-ban viszont látványosan javult az adatközlés minősége. Másrészt 2008-at lakáspiaci szempontból talán az előző évtized „legnormálisabban” működő évének tekinthetjük, amikor már túl volt a piac a boom időszakán, és a nagyarányú befektetési célú vásárlások lecsengtek. Az akkori tranzakciók nagy része mögött vélhetően egyéni élethelyzet-változásokból fakadó költözés volt. (A területi alapon 2008-ra történő standardizálással az OTP Lakóingatlan Érték Indexet nem torzíttja például az a jelenség, hogy a válság első évében, 2009-ben, a hirtelen 40%-kal zuhanó forgalmon belül látványosan megnőtt a három legdrágább térség, Budapest, illetve Pest és Somogy megye részaránya.)

1. diagram: OTP Lakóingatlan Érték Index (nominál, tiszta árváltozás, 2008=100)



Ha azt vizsgáljuk, hogy a válság hogyan hatott a különböző árkategóriájú ingatlanok átlagára, érdekes összefüggést tapasztalunk. Öt egyenlő részre osztva az adott év ingatlaneladásait, azt látjuk, hogy míg az első kvintilis (legolcsóbb ötöd) átlagára 18%-kal csökkent 2008 és 2013 között, az ötödik kvintilisé (legdrágább ötöd) csak 8% alatt. A kettő között pedig folyamatos a csökkenés (ld. **1. táblázat**). Azaz gyakorlatilag a leginkább árérzékeny vevők által keresett kategóriában volt a leglátványosabb az értékvesztés, míg a legdrágább ingatlanok ára jóval csekélyebb mértékben csökkent.

1. táblázat: Eladott lakóingatlanok átlagára (Ft) és ennek %-os változása
2008 és 2013 között eladási ár alapján rendezett kvintilisek szerint

	Átlagár (2013, Ft)	Átlagár-változás (2008-2013, %)
1. kvintilis	4 162 144	-18,0
2. kvintilis	6 347 085	-16,5
3. kvintilis	8 239 950	-14,2
4. kvintilis	11 544 447	-12,6
5. kvintilis	22 889 867	-7,9

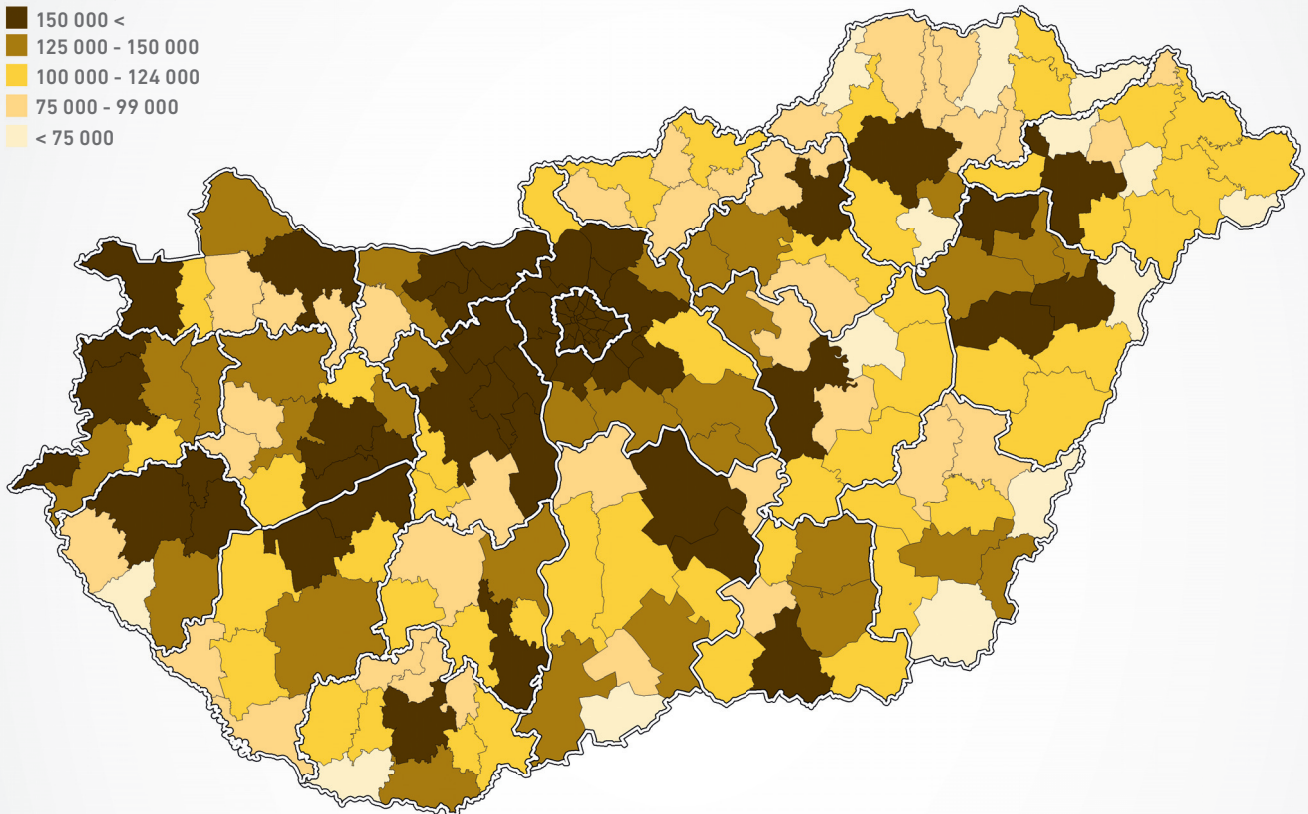
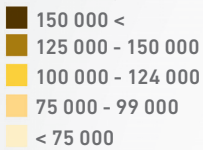


Keresletben Győr-Moson-Sopron, árban Somogy megye a leginkább válságálló

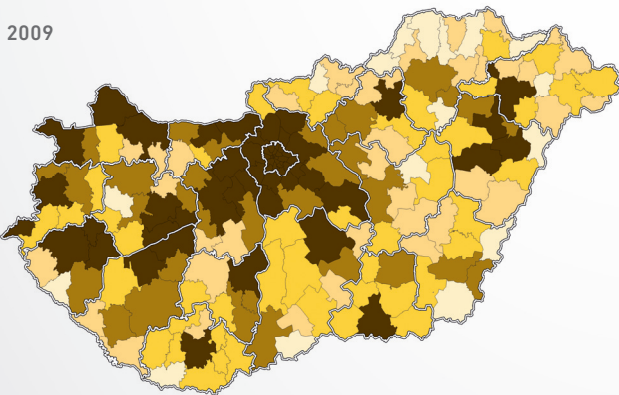
Az átlagos árszint területi változását az OTP Értéktérkép kiadványokban már megszokott térképekkel szemléltetjük. Az **1. térképen** időrendi sorrendben 2008-tól 2013-ig egymás mellé raktuk a járási tranzakciós átlagárakat bemutató tematikus térképeket. Az összehasonlíthatóság, illetve a változások egyértelművé tétele érdekében mindenhol a 2013-as évnél alkalmazott kategórialimiteket és színezéseket használtuk.

Míg 2008-ban még 67 járásban volt 150 ezer Ft/m² felett az átlagár, 2013-ban már csak 48-ban. Ráadásul a budapesti XXI. kerület ki is került ebből a körből. Öt éve még 15 megyeszékhely központú járás átlagára esett a legdrágább kategóriába, tavaly már csak a győri, kecskeméti, debreceni és székesfehérvári járásoké. Ugyanígy, 2008-ban a legolcsóbb, térképünkön 75 ezer Ft/m² alattinak kategorizált csoportba 14 – jellemzően az ország északkeleti és déli határ menti részén fekvő – járás tartozott. Tavaly ugyanakkor már Győr-Moson-Sopron, Vas, Tolna, Pest és Csongrád megye kivételével mindenhol megtalálható volt a 37, legalacsonyabb átlagárú járásból.

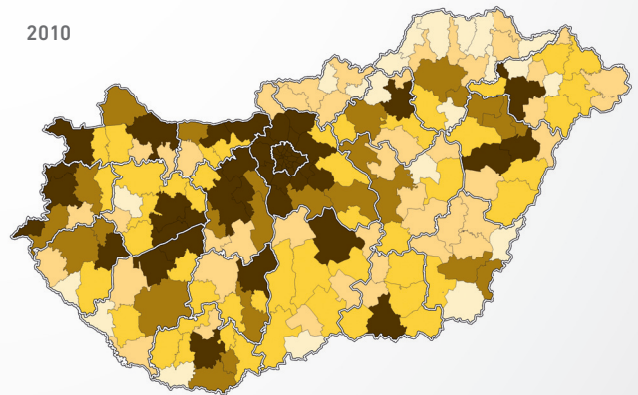
Járási átlagár (2008, Ft/m²)



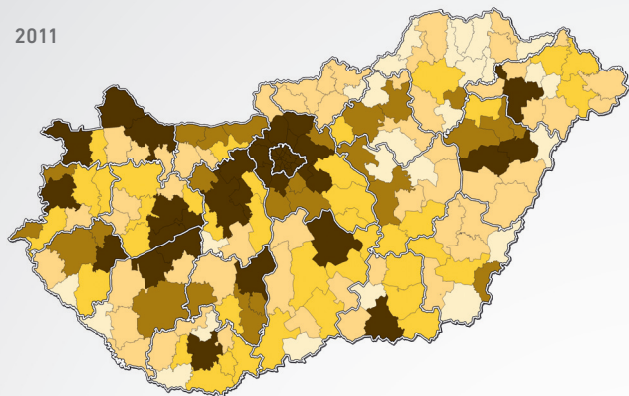
2009



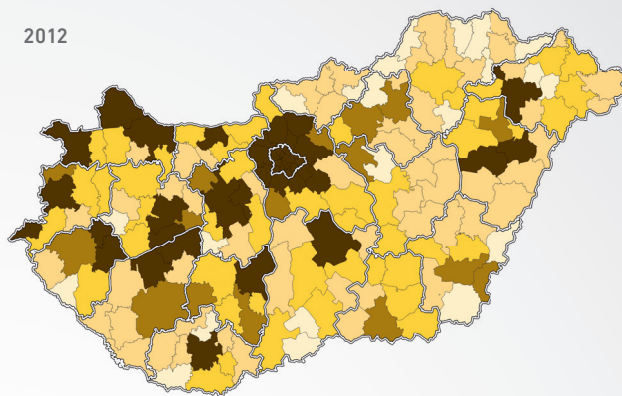
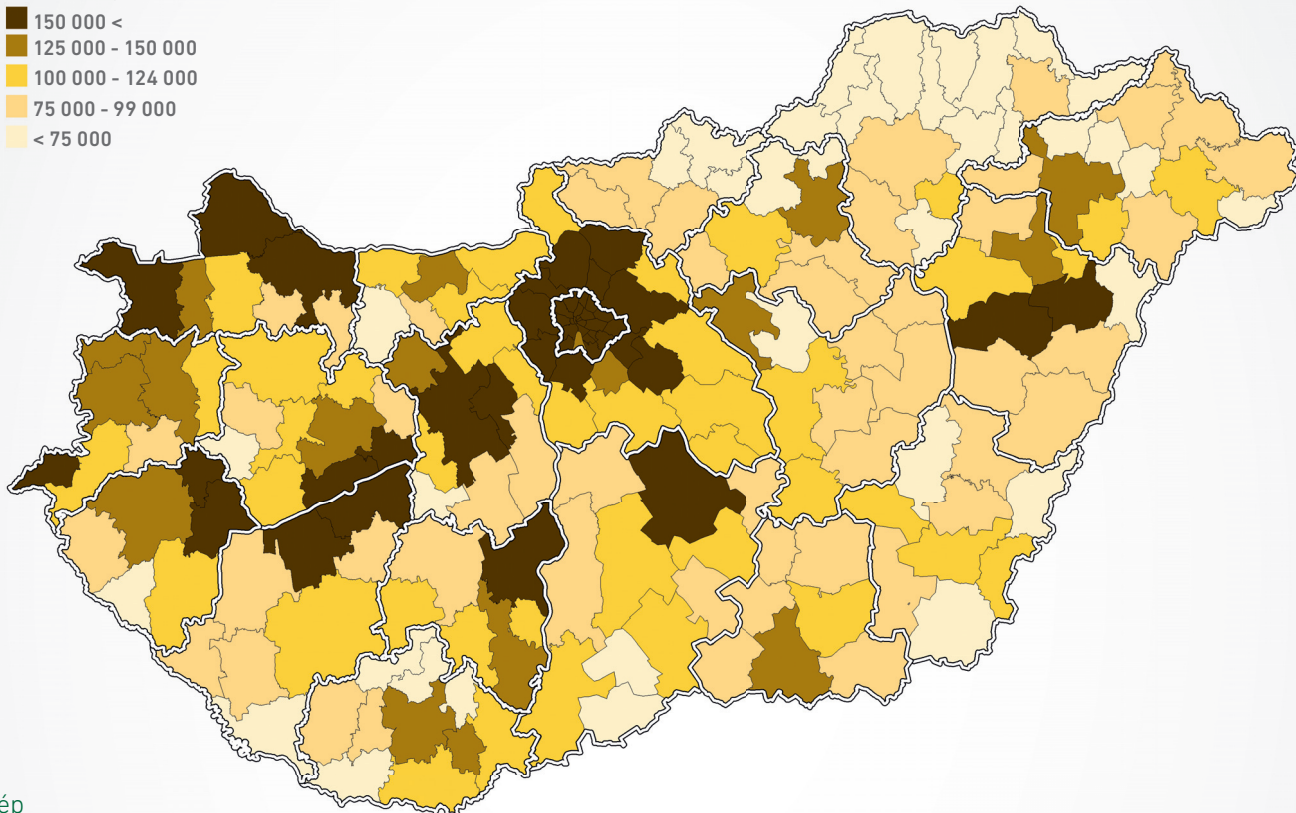
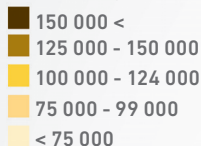
2010



2011



2012

Járási átlagár (2013, Ft/m²)

1. térkép

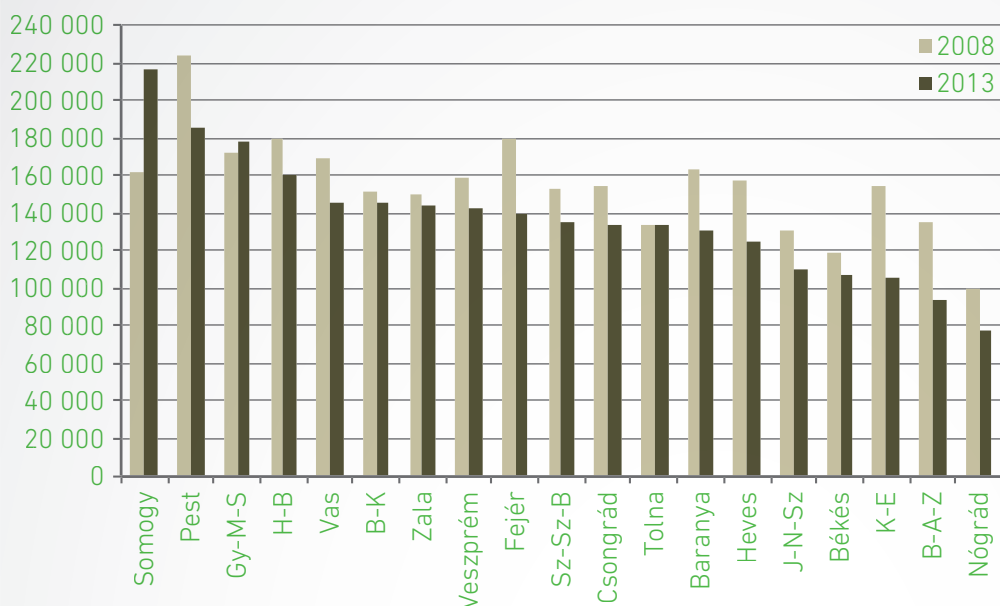
A **2. diagram** a megyei átlagárakat mutatja 2008-ban és 2013-ban a tavalyi év szerinti csökkenő sorrendbe rendezve. A 200 ezres átlagot egyedül Somogy megye éri el (2008-ban viszont Pest megye haladta csak meg), míg 100 ezer forint alatti egy átlagnégyzetméter Borsod-Abaúj-Zemplén és Nógrád megyékben (2008-ban csak az utóbbi volt e limit alatt). A két szélsőérték konkrét árakkal: Somogy megye 216 ezer Ft/m², illetve Nógrád 78 ezer Ft/m².

A **3. diagramon** ehhez kapcsolódóan a válság alatt bekövetkező százalékos árváltozást tüntettük fel, a megyei szint mellett az adott megyék székhelyein is. (Technikailag, hogy mérsékeljük az egy-egy adott év adásvételeinek mennyiségéből és összetételéből eredő torzító hatást, 3-3 év – 2006-2007-2008, mint válság előtti évek, illetve 2011-2012-2013, mint a válság utolsó három éve – átlagértékeit vettük figyelembe.) Rögtön szembetűnő a jelentős, 41%-os árszintemelkedés Somogy megyében. Ennek oka, hogy az eladásokban manapság a korábbinál jóval nagyobb részesedést hasítanak ki a jó minőségű, drágább, gyakran közvetlen Balaton-parti ingatlanok, a korábbinál jelentősebb arányban újjépítésű apartmanok. Áremelkedés még Tolna, Békés, illetve minden bizonnyal a kecskeméti Mercedes-beruházásnak köszönhetően Bács-Kiskun, valamint az elsősorban az Audi beruházásai és a nyugati határszél miatt folyamatos ingatlankeresletet produkáló Győr-Moson-Sopron megyében ment végbe a válság során.



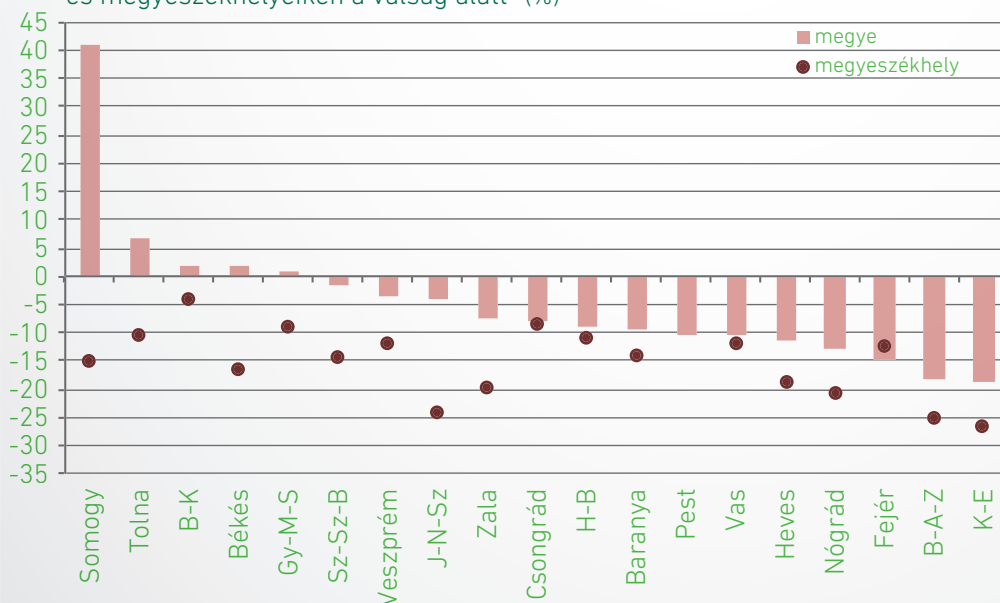
A legnagyobb, közel 20%-os áresés ezzel szemben Komárom-Esztergom és Borsod-Abaúj-Zemplén megyében történt. Talán nem véletlen, hogy a hátulról a harmadik helyezett Fejér megyével együtt ezek a térségek hazánk hagyományos ipari övezetei, ahol a válságban több tényező – például a lakáshitel-felvételhez, így a hosszú távú elköteleződéshez kapcsolódó – bizonytalanság az átlagnál jobban hathatott. Összességében a válság alatt a regionális ároló kinyílt: a legolcsóbb és legdrágább megyék közti átlagár-különbség a 2008-as 2,2-szeresről 2013-ra 2,8-szorosra nőtt.

2. diagram: Eladott lakóingatlanok átlagára megyénként (Ft/m²)



A megyeszékhelyeken mért – minden esetben negatív – árváltozás gyakran jelentősen eltér az adott megye mutatójától (ld. **3. diagram**). A legszembetűnőbb a különbség Somogy megyében, lényegében a fentebb említett piaci kettősség miatt: a visszaeső forgalom mellett a megye átlagát jócskán felhúzzák a Balaton-parti luxusingatlanok, míg Kaposváron a tó áremelő hatása már nem érvényesül. Annak, hogy egyetlen megye (Fejér) kivételével rendre a megyeszékhelyek szenvedtek el átlagosan nagyobb értékvesztést, oka lehet egyrészt az, hogy a nagyvárosokban eleve magasabb árszintről indult a csökkenés, másrészt a túlnyomórészt a megyeszékhelyeken koncentrálódó panellakás-állomány árszint-esése meghaladta a tranzakciók egészének mutatóját. Ugyanakkor pont Székesfehérvár rendelkezik összességében a legnagyobb arányban – lényegében teljes egészében – felújított panelállománnyal. Az árak a válság éveitől legkevesebbé, csupán 4%-kal Kecskeméten estek vissza. A másik véglet pedig Tatabánya, ahol -27% ugyanez a mutató.

3. diagram: Eladott lakóingatlanok árváltozása a megyékben és megyeszékhelyeiken a válság alatt* (%)



*2006-2008. és 2011-2013. évi hároméves átlagértékek közötti különbség

Megjegyzés: A megyei változást megyeszékhely nélkül kalkulálva Somogy megyében 68%-os áremelkedést látnánk, az utolsó helyen pedig Fejér megye állna -22%-kal.

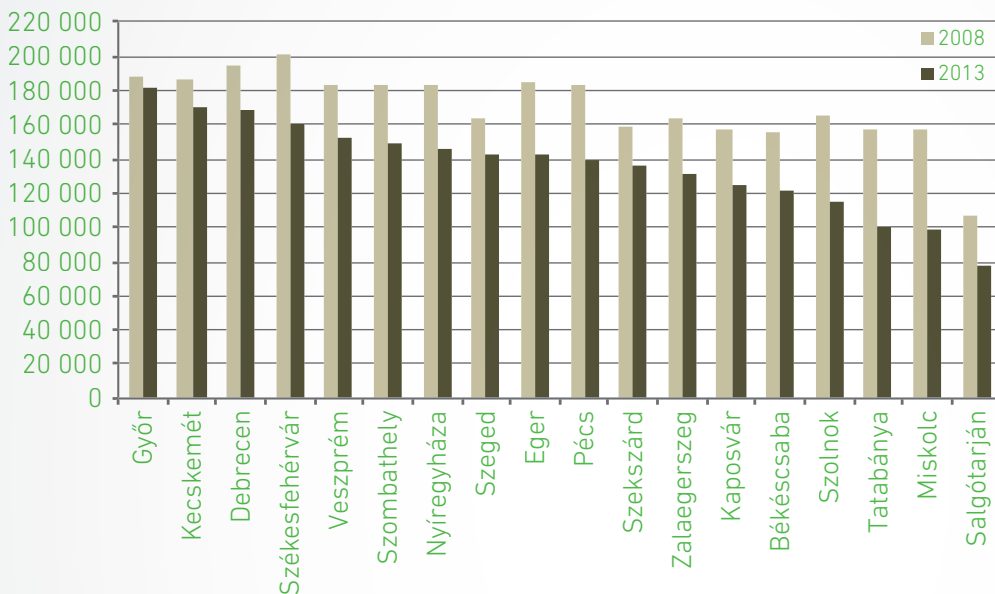


Győr és Kecskemét az ipari beruházásoknak köszönhetően a válság „nyertesei”

A megyeszékhelyek átlagos aktuális és 2008-as árszintjét a **4. diagramon** mutatjuk be. Érdekes, hogy 2008-ban még Székesfehérvár és Debrecen is megelőzték Győrt az ársorrendben (az előbbi egyedülként 200 ezer forintot éppen meghaladó négyzetméterárral). A legtöbb helyezést, ötöt Szolnok csúszott hátra, míg Veszprém négy helyet ugrott előre. Míg megyéknél Borsod-Abaúj-Zemplén és Nógrád nem érte el tavaly a 100 ezres limitet, megyeszékhelyeknél is Miskolc és Salgótarján azok, ahol ez alatt marad az átlagár. A két szélsőérték konkrét átlagárakkal: Győr 182 ezer Ft/m², illetve Salgótarján 77 ezer Ft/m².

Érdekes, hogy négy megyében (Somogy, Zala, Komárom-Esztergom és Nógrád) a megyei árszint magasabb a megyeszékhely átlagánál. Ez ugyanakkor Somogy és Zala esetében a – Balaton, a nyugati határszél, illetve a fürdővárosok miatt – magas vidéki árszinttel, míg Komárom-Esztergom és Nógrád esetében a megyeszékhely alacsony áraival egyszerűen magyarázható.

4. diagram: Eladott lakóingatlanok átlagára a megyeszékhelyeken (Ft/m²)

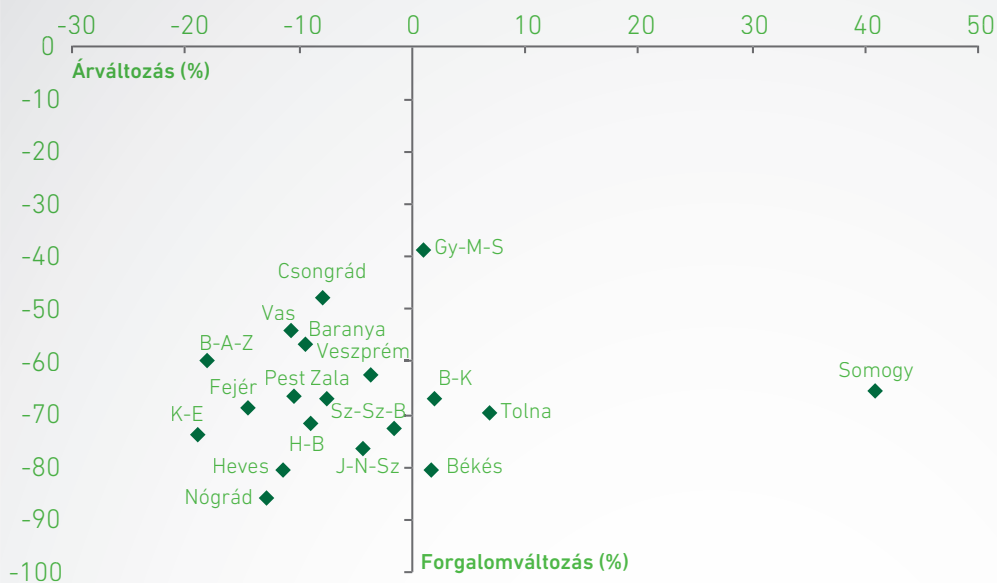


Ahhoz, hogy több dimenzióból is valós képet kapjunk a lakáspiac teljesítményéről, érdemes a két fő indikátort, az árak mellett a forgalom változását együtt vizsgálni. Az **5. diagram** a válság periódusában, az éves forgalom összetétel-hatásának mérséklése céljából hároméves időszakokra (2006-2008, illetve 2011-2013) kalkulált százalékos elmozdulásokat mutatja megyénként. Míg a forgalom mindenhol csökkent, az átlagos árszint – ahogy korábban már említettük – Somogy, Tolna, Bács-Kiskun, Békés és Győr-Moson-Sopron megyében emelkedett a válság alatt. A leginkább, 20%-ot közelítő mértékben pedig Komárom-Esztergom és Borsod-Abaúj-Zemplén megyében csökkent az eladott lakóingatlanok átlagára.

Az ár és forgalom változása között melleleg nem mutatható ki egyenes arányosság. Somogy megye messze kimagaslik bő 40%-os – és évről-évre nagyjából egyenletes tendencia mentén alakuló – áremelkedésével. Kétharmados forgalomcsökkenése viszont átlagosnak mondható. A kereslet legkevésbé, 40% alatt az ugyancsak értéktartó Győr-Moson-Sopron megyében esett vissza. Ezt Csongrád, Vas és Baranya megyék követik nagyjából 50-60% közötti forgalomcsökkenéssel. Négy megyében – az amúgy tranzakciós ár emelkedéssel jellemezhető Békés mellett Nógrád, Heves és Jász-Nagykun-Szolnok megyében – viszont az adásvételek száma kevesebb, mint negyedére zuhant a válságban.



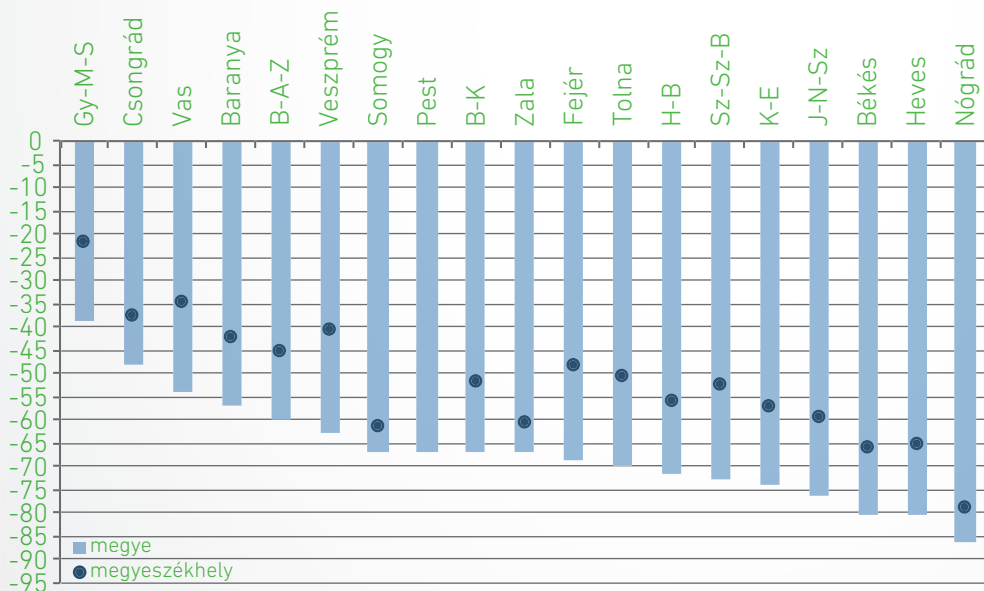
5. diagram: Megyei ár- és forgalomváltozás a válság alatt*



*2006-2008. és 2011-2013. évi hároméves átlagértékek közötti különbség

A megyék és megyeszékhelyek forgalmi változásának mértéke közötti szoros kapcsolat teljesen egyértelmű (ld. **6. diagram**), hiszen a legnagyobb városok a forgalom jelentős részét adják megyei szinten. A nagyvárosok forgalma mindenhol kevésbé esett vissza, mint a megye egészén, beleszámítva a kisebb városokat, községeket. Abszolút értékben a legjelentősebb különbség Szabolcs-Szatmár-Bereg, Veszprém és Fejér megye és megyeszékhelyeik forgalomcsökkenésének mértékében van.

6. diagram: Eladott lakóingatlanok forgalomváltozása a megyékben és megyeszékhelyeiken a válság alatt* (%)



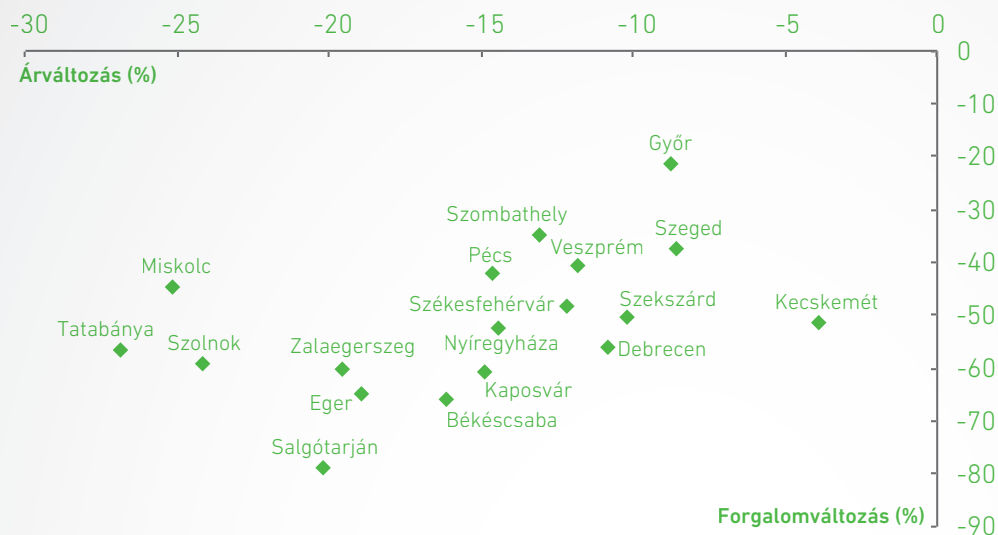
*2006-2008. és 2011-2013. évi hároméves átlagértékek közötti különbség

Megjegyzés: A megyei változást megyeszékhely nélkül kalkulálva Győr-Moson-Sopron megyében 49%-os forgalomcsökkenést látnánk, az utolsó helyen álló Nógrád megye mutatója pedig -89% lenne.



Megyeszékhelyekre is elkészítettük az ár és forgalom válság alatt bekövetkezett százalékos változását együtt ábrázoló diagramot (ld. **7. diagram**). Győr csupán 22%-os forgalmi visszaesésével, valamint Kecskemét 4%-os áresésével jellemezhető a legkedvezőbb értékekkel. Forgalomban emellett Szombathely és Szeged marad 40% alatt, míg árban Szeged és Győr értéke mutat még csupán 10% alatti csökkenést. A másik végletet árcsökkenésben (20%-ot meghaladó esés) Tatabánya, Miskolc, Szolnok és Salgótarján képviselik, míg forgalomban Salgótarján, Békéscsaba és Eger esett vissza leginkább (65%-ot meghaladó mértékben) a vizsgált időszakban.

7. diagram: Ár- és forgalomváltozás a megyeszékhelyken a válság alatt*



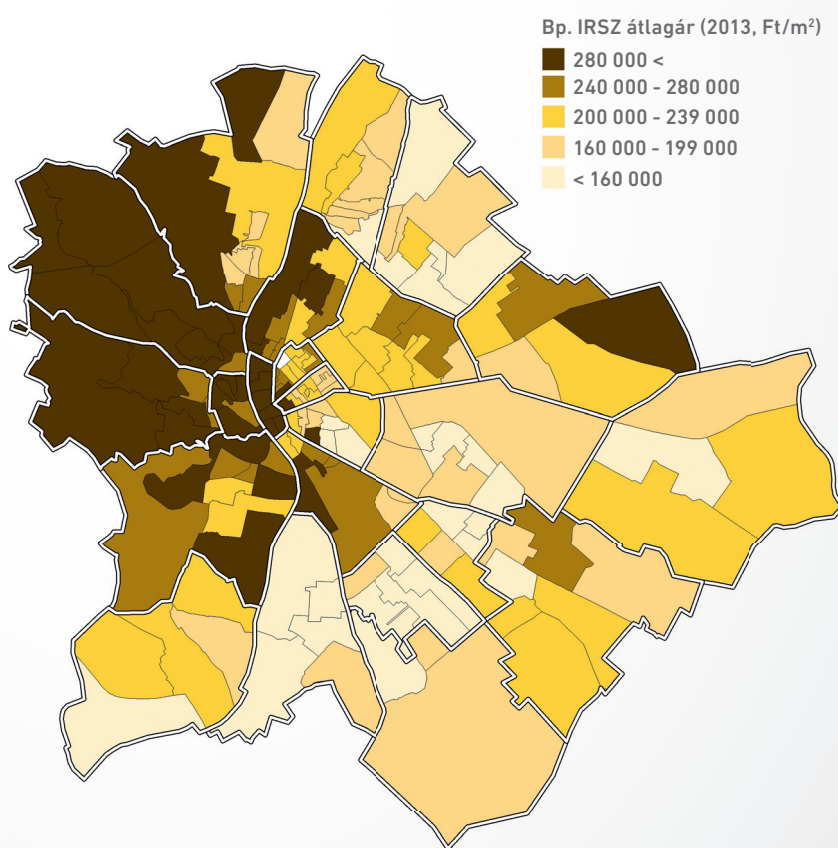
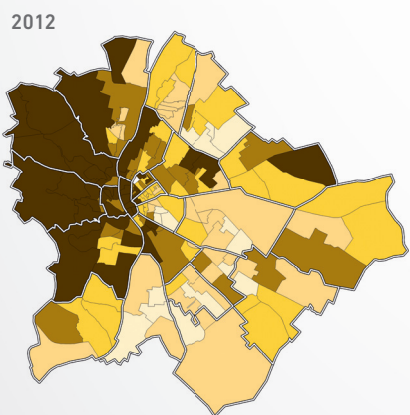
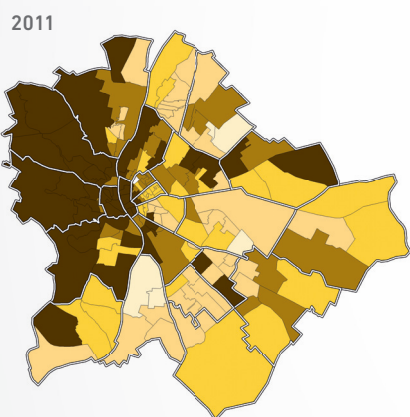
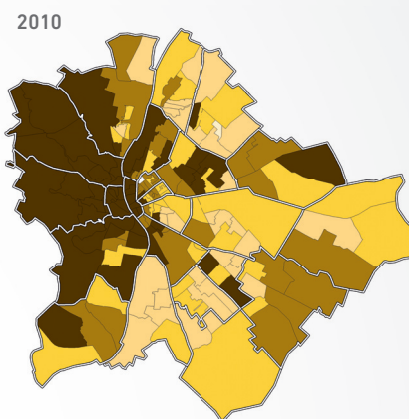
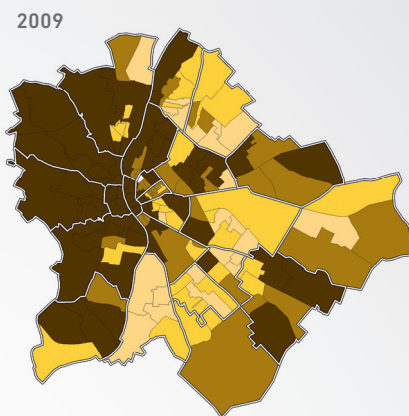
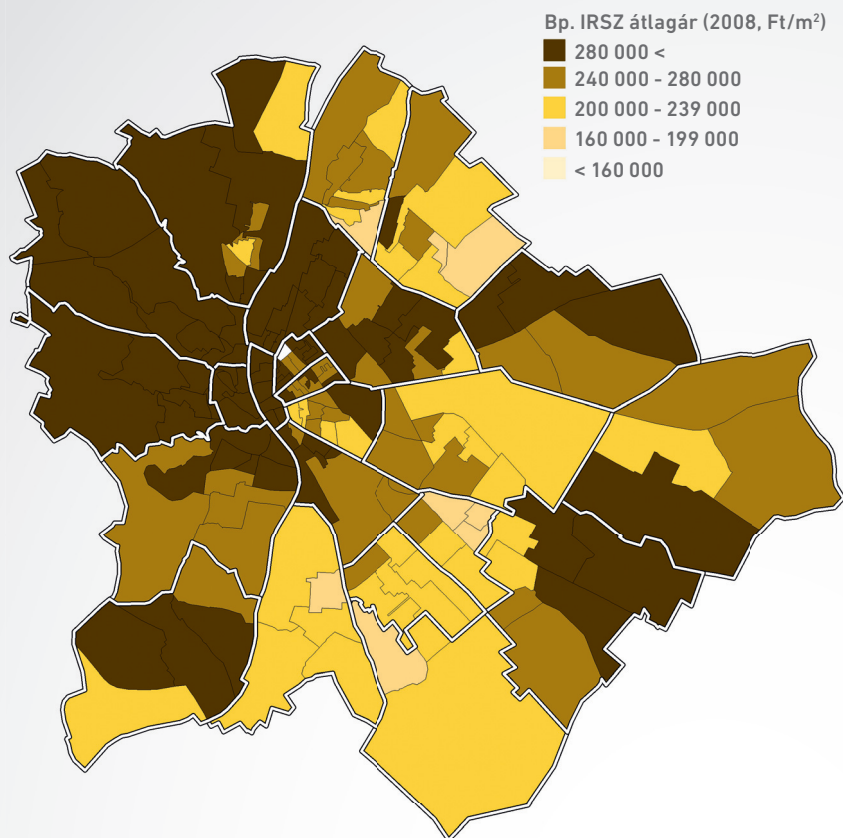
*2006-2008. és 2011-2013. évi hároméves átlagértékek közötti különbség

Tovább nyílt az árolló a fővárosi kerületekben

Az **1. térképhez** hasonlóan Budapestre, irányítószám-körzetek szintjén is elkészítettük az átlagárakat 2008 és 2013 között bemutató tematikus térképeket. Az összehasonlíthatóság érdekében itt is közös,- nagyjából a 2013-as értékekre szabott jelmagyarazatot használtunk (ld. **2. térkép**). Míg 2008-ban a 160-ból még 76 körzet átlagára haladta meg a 280 ezer Ft/m² limitet, addig 2013-ban már csak 36-ban érte ezt el. A pesti oldal részaránya a legdrágább kategórián belül pedig csökken: a válság előtt még 55%-kal, tavaly már csak 39%-kal részesedtek Duna bal parti irányítószám-körzetek (Pest peremi részéről egyedül a 1164-es került ide).

Míg 2008-ban a budai oldalon az I., II. és XII. kerület, a pesti oldalon pedig az V. és XIII. kerület teljes egészében a legdrágább kategóriába esett, tavaly már csak egyedül az V. kerület „tartotta magát”. A másik végletet vizsgálva, az árváltozás tendenciáját jól jellemzi, hogy 2008-ban még nem volt olyan irányítószám-körzet, ahol az átlagár 160 ezer Ft/m² alatt maradt volna, tavaly viszont már 28 ilyen területi egység volt; a XX. és XXI. kerület szinte teljes egészében ide esett.



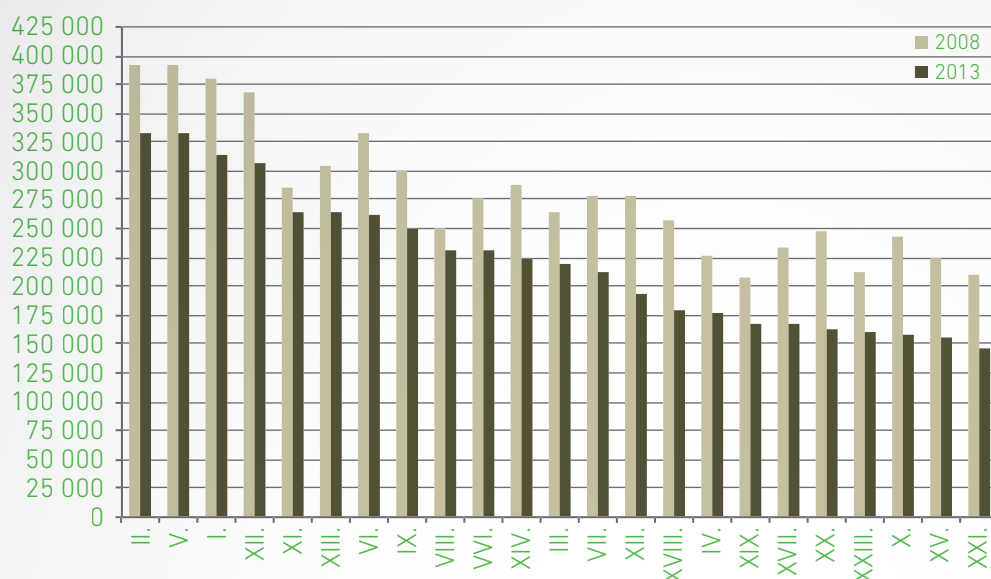


2. térkép



Az átlagár a válság öt éve alatt minden kerületben csökkent. A **8. diagramon** a tavalyi év adatai alapján kialakuló csökkenő sorrendet mutatjuk. A legolcsóbb és legrágább kerületek közti árolló – csakúgy, ahogy a megyék esetében is említettük – kinyílt 2008 és 2013 között. Az öt éve még 1,9-szeres különbség tavaly a 2,3-szorosára nőtt. A két szélsőérték a II. kerület 333 ezer forinttal négyzetméterenként, illetve a XXI. kerület 146 ezer forinttal.

8. diagram: Eladott lakóingatlanok átlagára a fővárosi kerületekben (Ft/m²)

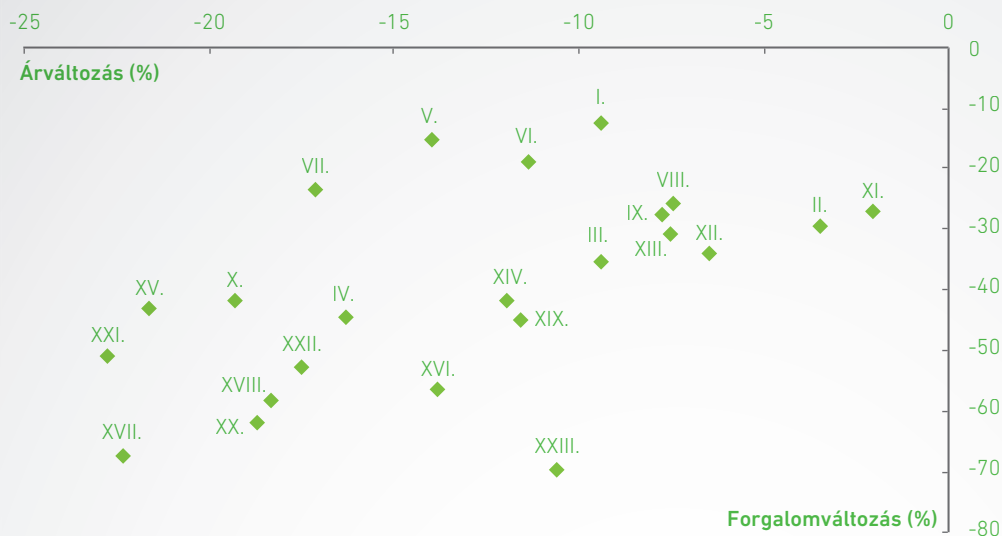


A **9. diagramon** együtt ábrázoltuk az ár és a forgalom százalékos elmozdulását a vizsgált időszakban kerületenként (az eladási összetétel torzító hatását mérséklendő itt is hároméves – válság előtti és válság alatti – átlagokat vetettünk össze). A válságban a leginkább értékertő kerületeknek a XI. és a II. bizonyult, ahol nagyjából öt év alatt csupán 2-3%-kal csökkentek az átlagárak. A harmadik helyen a XII. kerület áll, tehát a dobogót budai kerületek foglalják el. A másik véglet, 20%-ot meghaladó áreséssel a XXI., XVII., valamint a XV. kerületek. A negyedik helyen álló X. kerülettel együtt ezek jelentős – és az átlagnál nagyobb értékvesztést elkönyvelő – panelállománnyal rendelkező városrészek.

Bár a megyéket és a megyeszékhelyeket hasonló módon bemutató **5. és 7. diagramhoz** képest a fővárosi kerületeknél a legegységelműbb az ár és a forgalom változása közötti egyenes arányosság, a szoros, magyarázó korreláció szintjét még ez sem éri el. A „szabálytól” látványosan eltérnek ugyanis a jelentős panelállománnyal rendelkező kerületek, hiszen az elmúlt években a lakótelepi lakások ára az átlaghoz képest jobban csökkent, ugyanakkor (talán pont emiatt) forgalmuk kevésbé esett. A legjobb példák erre talán a XXI., vagy még inkább a XV., X. és IV. kerületek, ahol az átlagot jóval meghaladó áresés a forgalomban csak átlag közeli visszaesést okozott. A forgalmának a 70%-át elvesztő XXIII. kerület ugyancsak jelentősen kiesik a képzeletbeli trendvonalból. A legkisebb forgalmi visszaesést (20% alatt) az I., V. és VI. kerületek könyvelhetik el. A sorrendben ezeket követő városrészekkel (VII., VIII., XI., IX., II., XIII. kerület) együtt ez egyértelműen a befektetési célú vásárlások fő célpontját jelentő – pesti és budai – tágabb belvárost fedli le.



9. diagram: Ár- és forgalomváltozás a fővárosi kerületekben a válság alatt*



*2006-2008. és 2011-2013. évi hároméves átlagértékek közötti különbség

Tíz év alatt közel tízről alig hat évre csökkent az elméleti lakáshoz jutási idő

Az idén eddig megjelent, az első hónapok tapasztalatairól szóló, illetve a megjelent statisztikákat kommentáló lakáspiaci híreket, elemzéseket olvasva az elmúlt évekhez képest alaposabb okunk van abban reménykedni, hogy 2014 trendfordulóként fog bevonulni a szakmai köztudatba. Öt év mélyrepülés és stagnálás után a forgalom növekedésnek indulhat, a lakásépítések volumene pozitív irányban mozdulhat el, illetve – időben ezekhez képest késleltetve – az átlagos árszint emelkedhet. Az okok sokrétűek, talán a legfontosabbak: ahogy korábban már értekeztünk róla, az alacsony árak, valamint a kedvező hitelkamat-szint, a magas hozamú befektetési lehetőségek, illetve az emelkedő reáljövedelmek. Mindezek mellett egy további, kevésbé megfogható kereslet-élénkítő tényező lehet az évek óta százezres nagyságrendűre duzzadt, „normális” életmenetből származó elhalasztott kereslet aktivizálódása.

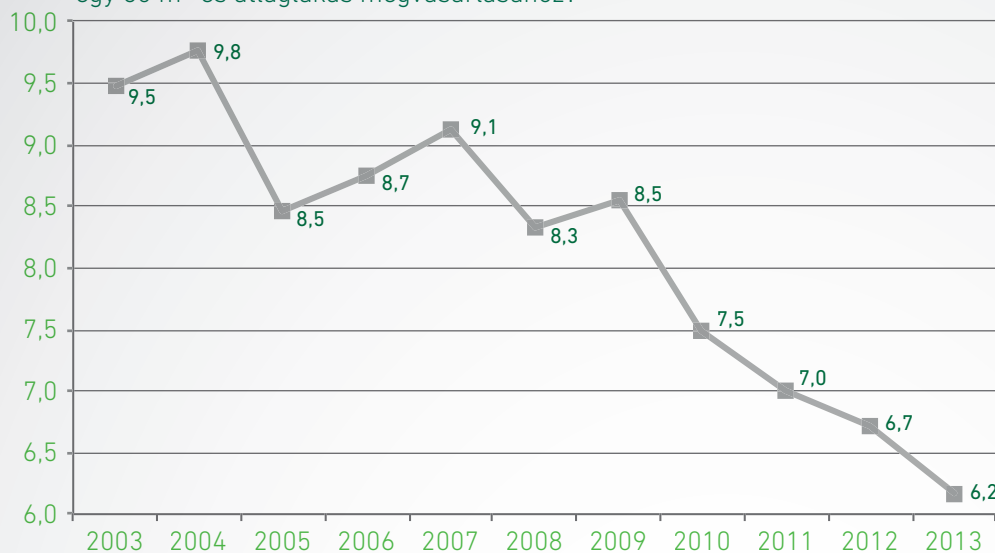
A Magyar Nemzeti Bank adatai szerint a lakáshitelezés – nagyon mély bázisról indulva – csaknem két és fél éves csúcsot ért el áprilisban: 18,6 milliárd forintnyi forintalapú lakáshitelt helyeztek ki a bankok. Ezzel párhuzamosan a háztartások hiteltartozása (6802,6 milliárd forintos teljes lakossági hitelállomány; nagyjából felerészben lakáscélú hitel) a válság kitörése óta a legkisebb szintre csökkent. A hitelfelvételi hajlandóságot minden bizonnyal erősíti, hogy az új lakáshitelek átlagos kamatszintje tovább mérséklődik, s a legfrissebb adatok szerint 7%-os szinten áll. Emellett ugyanakkor kormányzati szinten hozott döntések keretében – pl. a szocpol feltételeinek módosításával, a használt lakások vásárlására félszocpol bevezetésével, illetve új lakások esetén az áfaszint mérséklésével – a lakáspiaci kereslet jelentősen élénkíthető lenne.

A kedvező árszint, valamint a válságban megerősödő bérleti kereslet folyamánként az ingatlanvásárlás hozamszintje mára egyértelmű versenytársává vált a klasszikus – ugyanakkor a legkevésbé kockázatosnak tekintett – pénzügyi befektetésekének. Jól megválasztott, központi helyen lévő lakások esetében (és itt a panel is szóba jöhet!) 4-7%-os, adózott és amortizáció levonása utáni hozam könnyűszerrel elérhető. A bérbeadási birtokvédelem jogszabályban leírt erősítésével a befektetési (kiadási) célú vásárlás kockázata mérsékelhető lenne, ami egyértelműen élénkítené a lakáspiaci keresletet.

A KSH adatai szerint az átlagos nettó reálkereset tavaly 2006 óta a legnagyobb ütemben, 3,1%-kal nőtt. A gazdasági előrejelzések idénre hasonló ütemű bővülést vetítenek előre. Függetlenül attól, hogy ez a növekedési ütem meddig marad fenn, a lakásárak csökkenésével párhuzamosan 2009 óta folyamatosan javuló jövedelem/lakásár mutató önmagában meggyőző érv lehet a lakásvásárlás mellett. Hangsúlyozzuk, hogy ez egy elméleti mutatószám, amely azt fejezi ki, hogy hány évi nettó átlagjövedelmet kell teljes egészében félretenni egy átlagos (a tavalyi eladások alapján kerekítve 60 m²-es) lakóingatlan hitelfelvétel nélküli megvásárlásához. A **10. diagramon** látszik, hogy míg 2003-2004-ben, a lakáspiaci boom csúcán 9,5-10 év volt a vizsgált mutató, ez a válság elejére 8,5 évre, majd azóta – a csökkenő áraknak és a növekvő kereseteknek együttesen köszönhetően – alig 6 évre esett.



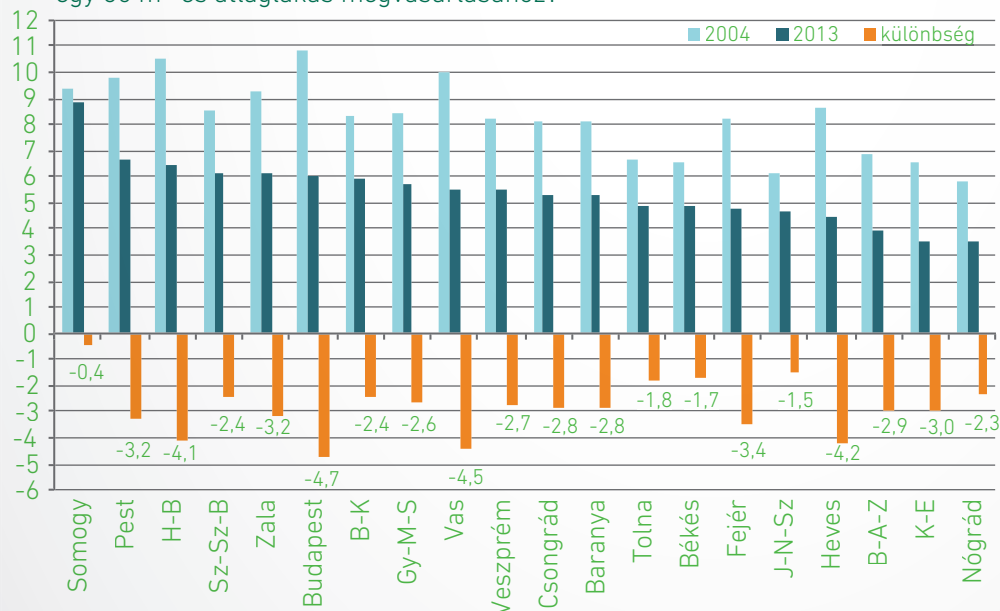
10. diagram: Hány évi, teljes egészében félretett nettó átlagkereset szükséges egy 60 m²-es átlaglakás megvásárlásához?



Megjegyzés: Lakásáraknál a valós tranzakciókat vettük figyelembe, nem az elméleti indexet.

Regionálisan, megyei szinten megvizsgálva ugyanezt az összefüggést nagy eltéréseket tapasztalhatunk (ld. **11. diagram**). A 2004-es évet – amikor a legmagasabb volt a viszonyszám – vetettük össze a tavalyi legkedvezőbb helyzettel. Budapest példáján szemléltetve: míg 2004-ben a leghosszabb időt, 10,8 évet – azaz nagyjából 10 év 10 hónapot – itt kellett egy átlaglakáshoz spórolni, addig 2013-ban már csak nagyjából hat év volt ugyanez. Tavaly Nógrádban volt a legkedvezőbb a viszonyszám. A megyék közül a legalacsonyabb átlagárnak köszönhetően itt csupán 3,5 év spórolásra van szükség ingatlanvásárlás előtt. A másik végtel Somogy megye, ahol a megyék közül a legmagasabb átlagár, átlag alatti keresettel párosul. 2004 és 2013 között a legnagyobb javulást különben Budapest érte el, ahol 4,7 évvel (nagyjából 4 év 8 hónappal) csökkent a lakáshoz jutási idő. A fővárosban 2004 óta az árak az átlagnál jobban csökkentek, ellenben a jövedelmek az országos átlag felett emelkedtek. Somogy megyében ugyanakkor csak nagyjából öt hónappal rövidült ez az időtáv.

11. diagram: Hány évi, teljes egészében félretett nettó fizetés szükséges egy 60 m²-es átlaglakás megvásárlásához?

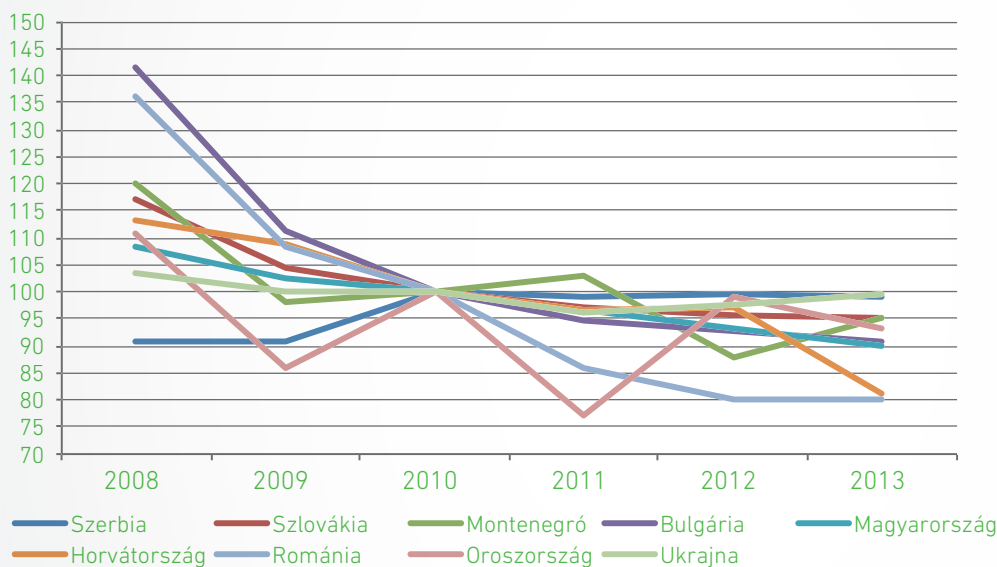


Trendfordulós várakozások – nem csak nálunk

Vajon a környező országokhoz képest, a távolról akár közel egységesnek tűnő, Magyarországon kívül nyolc országot tartalmazó „OTP régió” belül hogyan állunk ezzel az – egyelőre még csak erősen remélt, mindenesetre mérhető jeleket mutató – lakáspiaci trendfordulóval? Irányt mutatunk, vagy esetleg követjük a többieket? Egyáltalán, a két fő mutató, az árak és a forgalom alakulása alapján a magyar lakáspiac jobban, vagy kevésbé sínylette meg a válságot az OTP leánybanki országoknál?

Az árak alakulásáról rajzolt országos görbék lefutása az ingatlanpiaci válság első évének jelentősebb esése után többnyire igen változatos, de nagyjából egyöntetűen ereszkedő lefutású (ld. **12. diagram**). Lakásárakban a csúcsev – Szerbia kivételével – mindenhol 2008 volt. A zuhanás mértéke Romániában és Bulgáriában a legnagyobb: 2008 és 2013 között eddig 41, illetve 36%-os volt a nominális értékvesztés. A másik véglet Szerbia, ahol a 2010-es csúcsev óta inkább csak stagnálást mutatnak a számok. Ukrajnában 7% körüli, Magyarországon 17%-os, míg Szlovákiában, Montenegróban és Horvátországban 18 és 28% közé esett a csúcs- és mélypont közötti áresés. Oroszországban viszont a montenegróinál is hektikusabb az ármozgás: évről-évre csökkenések és emelkedések váltják egymást, akár 23%-os egy év alatti változással; a csúcsev és a mélypont közötti abszolút árkülönbség pedig elérte a 30%-ot. Ukrajnában már második éve, míg Montenegróban tavaly már emelkedő árszintet láthattunk. (Ez ugyanakkor sajnos nem feltétlenül jelenti stabil, hosszú távú tendencia kezdetét; elég a mai ukrán helyzetre gondolnunk.)

12. diagram: Lakóingatlan-árindex az OTP országokban (2010=100)



Forrás: OTP Jelzálogbank saját kutatás az Eurostat és az OTP leánybankok adatai alapján
Megjegyzés: az Eurostat által alkalmazott 2010-es bázison számolva

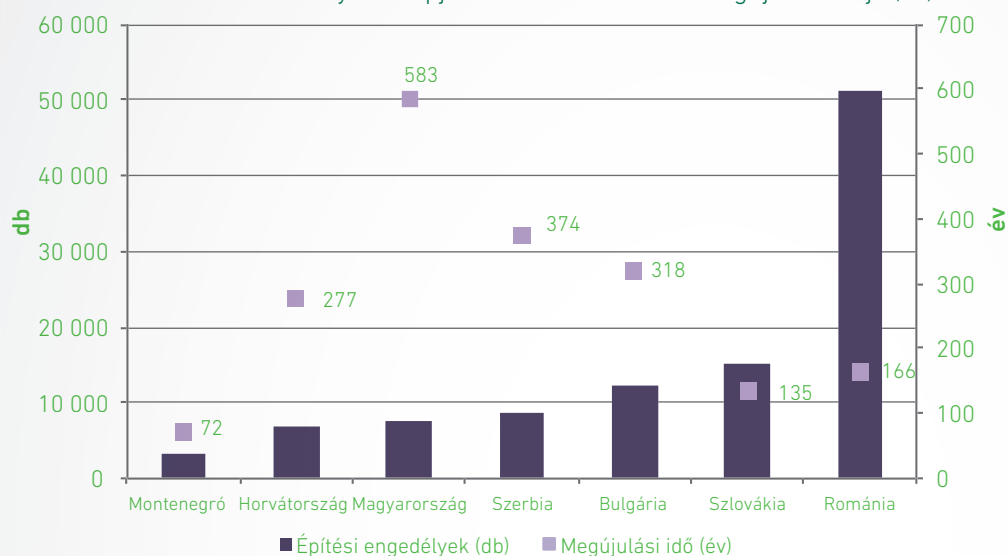
A másik fontos mutatóra, a forgalmi volumenre az OTP leánybanki országokban nincsen egységesen összehasonlítható, hazánkhoz hasonlóan publikusan könnyen hozzáférhető statisztika. Jó esetben szakmai konszenzusokból, becslésekből lehet kiindulni. Ezek alapján a különböző országok forgalmának alakulása az átváltozáshoz képest jóval egységesebb képet mutat. A lakóingatlan-forgalom csúcseve az OTP országokban 2006 és 2008 közé esett. Az abszolút számokat természetesen nincs értelme összehasonlítani. Érdekesebb azt észrevenni, hogy míg hazánkban és Ukrajnában stagnál az adásvételek száma, Horvátországban még inkább csökken, Romániában és Bulgáriában viszont már lassan növekedésnek indult a forgalom. Oroszország teljesítménye itt is különleges: évről-évre kétszámjegyű az adásvételek növekedési aránya.

A „forgási sebesség” mutatóval a meglévő lakásállomány arányában fejezzük ki az éves tranzakciószámot. Míg Horvátországban az állomány nagyjából 1,7%-a került eladásra, hazánkban évek óta 2% körüli az érték. Bulgáriában és Ukrajnában eléri a 2,5%-ot, Romániában pedig 3,4%-os a forgási sebesség. Oroszországban a legélénkebb a lakáspiac: itt 5,9%-os volt a vizsgált mutató 2012-ben, ami annyit jelent, hogy több mint 3,5 millió, azaz nagyjából minden 17. lakóingatlan tulajdonost cserélt abban az évben.



A különböző nemzeti lakáspiacok válságban való működése számtalan tényező függvénye: devizahitelezés részaránya, árfolyammozgások, gazdaság általános teljesítménye, válság előtti árbuborék megléte és mértéke (összefüggésben az EU-tagállamok esetében a csatlakozás időpontjával), stb. Emellett olyan egyszerű, és a piac működésére áttételesen hatással lévő arányszámokban is nagy különbségek adódnak, mint a laksűrűség, azaz az egy lakásra jutó lakosok száma. A két véglet a régióban Bulgária (1,86 fő/lakás), valamint Montenegró és Szlovákia (2,64 fő/lakás). Talán nem véletlen, hogy az előző évben kiadott építési engedélyek száma alapján e két utóbbi ország lakásállománya újulhatna meg leghamarabb (72, illetve 135 év alatt). (Oroszország és Ukrajna építési statisztikái lakásszám helyett általában m²-ben mért alapterületet adnak meg, így ezt a két országot nem vizsgáltuk.) A másik véglet pedig hazánk, 583 évvel (ld. **13. diagram**). Az ár és a forgalom mellett talán a harmadik legfontosabb „piaci bizalmi” tényező, a lakásépítési engedélyek száma ugyanis Bulgária és Horvátország mögött hazánkban esett vissza leginkább.

13. diagram: Kiadott lakásépítési engedélyek száma (db), és a lakásállomány ez alapján számított elméleti megújulási ideje (év)



Forrás: OTP Jelzálogbank saját kutatás az OTP leánybankok adatai alapján

Összességében tehát úgy látszik, hogy jellemzően azoknak az országoknak a lakáspiaci sínylette meg erősebben a válságot, ahol egyrészt a – részben az EU-csatlakozási várakozások fűtötte – külföldi kereslet korábban árbuborékot eredményezett. Bulgária, Románia és részben Horvátország tengerparti és nagyvárosi ingatlanjai egészségtelenül magasra verték fel az országos átlagárát, így a válság bekövetkezése után nagy volt a zuhanás. Másrészt a forgalom visszaesése inkább a hitelek iránt erőteljesen csökkent kereslettel hozható összefüggésbe (Bulgáriában például 61, hazánkban 55, Ukrajnában 45 százalékkal csökkent az adásvételek száma 2007-től 2012-ig). Ami a jelent illeti: Horvátország, Szerbia és Románia még lábadozik, ám bizonyos mutatókban Szlovákiában már vannak pozitív jelek, míg Bulgáriában egyértelműen élénkül a lakáspiac. A régió pozitív folyamatait rögzítve pedig talán már mi is erőteljesebben bízhatunk abban, hogy 2014 végre tényleg a trendforduló éve lesz.





Kapcsolatfelvétel:

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

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

www.otpjzb.hu