



ELADÓ

2014/2

OTP Lakóingatlan Értéktérkép

OTP

Lakóingatlan Értéktérkép 2014/2

A KÍNÁLAT ÉS A KERESLET ÖSSZEVETÉSE

Országos átlagban jóval magasabb volt 2014 harmadik negyedévében az éppen eladásra kínált ingatlanok átlagára, mint az elmúlt időszakban ténylegesen értékesített ingatlanoké – derül ki a friss OTP Lakóingatlan Értéktérkép elemzésből, amely az ingatlanpiaci kínálatot vetette össze a kereslettel. A lakások esetében 34 százalékos, míg a családi házaknál 39 százalékos volt a különbség az adott területen megvalósult ingatlanpiaci tranzakciók, valamint a hirdetések átlagára között. Jogállás szerint vizsgálva a legnagyobb differencia a községeknél adódik. Érdekes, hogy az ingatlanok méreténél is hasonló eltéréseket láthatunk: jóval kisebb az eladott ingatlanok átlagos alapterülete, mint az ingatlanhirdetésben szereplő lakásoké, házaké. Mindez azt is jelentheti, hogy az ingatlanpiaci kínálat nincs feltétlenül összhangban a kereslettel. Bár egy adott időszak hirdetési adatbázisa semmiképpen sem vethető össze egy az egyben az aktuális forgalmi statisztikákkal, s a kínálat felmérése számos nehézséget támaszt az elemzési munka során, a regionális különbségek vizsgálata sok érdekességgel szolgál.

Az OTP Lakóingatlan Értéktérkép jelenlegi számában a piaci kínálatot vetjük össze a megvalósult tranzakciókkal, azaz lényegében a kereslettel. Arra keressük a választ, hogy az eladásra kínált és a megvásárolt ingatlanok átlagárai hogyan viszonyulnak egymáshoz különböző területi szinteken, illetve ugyanezt az átlagméretnél is megvizsgáltuk.

Melyik megyékben, megyeszékhelyeken, fővárosi kerületekben, vagy járásokban van a legnagyobb eltérés a hirdetett és a megvásárolt lakóingatlanok paraméterei között, és ezeknek mi lehet az oka? Egyáltalán, mennyire használhatók a piaci ár előzetes becsléséhez irányadóként a hirdetési átlagárak? Emellett az OTP Lakótelep Értéktérkép aktuális elemzésében országos kitekintést adunk a lakótelepi lakások válságban bekövetkezett árváltozásáról és az egyes lakótelepek aktuális árszintjeiről.

A kínálati és a forgalmi adatok összehasonlításának módszertanáról röviden

Kínálati adatainkat a **legnagyobb ingatlanhirdetési gyűjtőportálokról** gyűjtöttük be, míg a forgalmi adatok kizárólag megvalósult piaci lakóingatlan-tranzakciókon alapulnak, forrásuk a **Nemzeti Adó- és Vámhivataltól (NAV)** megvásárolt, a jogszabályi előírásoknak megfelelően szűrt adatbázis. Budapesten 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 kínálati adatbázis tisztítása során több lépcsőben próbáltuk **kiszűrni az egyszerre több hirdetésben** is szereplő ingatlanokat. Mind a hirdetési, mind a tranzakciós adatok feldolgozhatóvá tételéhez – területi limiteket alkotva, illetve tapasztalati úton – **kiszűrtük a hibásan, vagy hiányosan** rögzített tételeket. A területi átlagárak képzéséhez szükségesnek tartott esetszám eléréséhez az **adathiányos területeken statisztikai adatpótlással** egészítettük ki az értéket. Elemzésünkbe a NAV adatbázisából **csak a teljes (1/1) tulajdoni hányadot érintő adásvételeket** vontuk be.

Vizsgálatunk során az aktuális viszonyokra fókuszálunk, így a **hirdetéseknél a 2014. III. negyedévének** egy pillanatnyi helyzetképét, míg a forgalmi adatoknál – figyelembe véve, hogy az árakban ezen időszak alatt csak minimális elmozdulást láthattunk – az utolsó adatteljes évet, **2013-at a 2014. első fél évében regisztrált adásvételekkel együtt** elemezzük.

Elemzésünk során preconcepciónk, miszerint a kínálati átlagár egy-egy területen magasabb, mint a valós piaci ár, néhány könnyen magyarázható kivételtől eltekintve bizonyítást nyert, az eltérés mértéke viszont meglepő részeredményekkel szolgált. Fontos tudatosítani azonban, hogy az alábbi okok miatt az eredményül kapott, számszerű eltérés a kínálati és a piaci árak között nem – vagy csak nagyon kis részben – a vásárlások során általánossá vált alkufolyamat következménye:

- Egyrészt a két vizsgált adatbázis nem ugyanazokat az ingatlanokat tartalmazza, tehát innentől a kettő közé tett reláció inkább elméleti síkon értelmezhető.
- Másrészt az elemzést nehezíti a kínálati adatbázisok, azaz a hirdetési gyűjtőportálok jellegzetessége, miszerint ott egy-egy lakóingatlan számtalan külön hirdetésben, akár eltérő ár és méret adatokkal megjelenhet, torzítva a területi adatokat. Hiába az adattisztítás mellett több lépésben végzett duplikációsűrés, az ismétlődéseket sajnos nem lehet teljes körűen törölni.
- Harmadrészt az internetes ingatlanhirdetési portfóliók összetétele (regionális, illetve minőségi, s így ár szerinti megoszlást tekintve) vélhetően nem reprezentatív, azokban a legolcsóbb kategóriák kevésbé vannak jelen. Ugyanakkor, bár a jogszabályi (adatvédelmi) előírások miatt az általunk feldolgozott NAV adatbázis sem teljes körű, az valószínűleg jobban leképezi a lakásállomány összetételét.
- A NAV adatbázisa tartalmazza a Nemzeti Eszközkezelő által a hitelüket fizetni nem tudóktól, jogszabályban előírt módon szabályozott, de a piacinál jóval nyomottabb árszinten megvásárolt ingatlanokat is. Ez tovább növeli a két összehasonlított adatbázis átlagárai közötti eltérést.

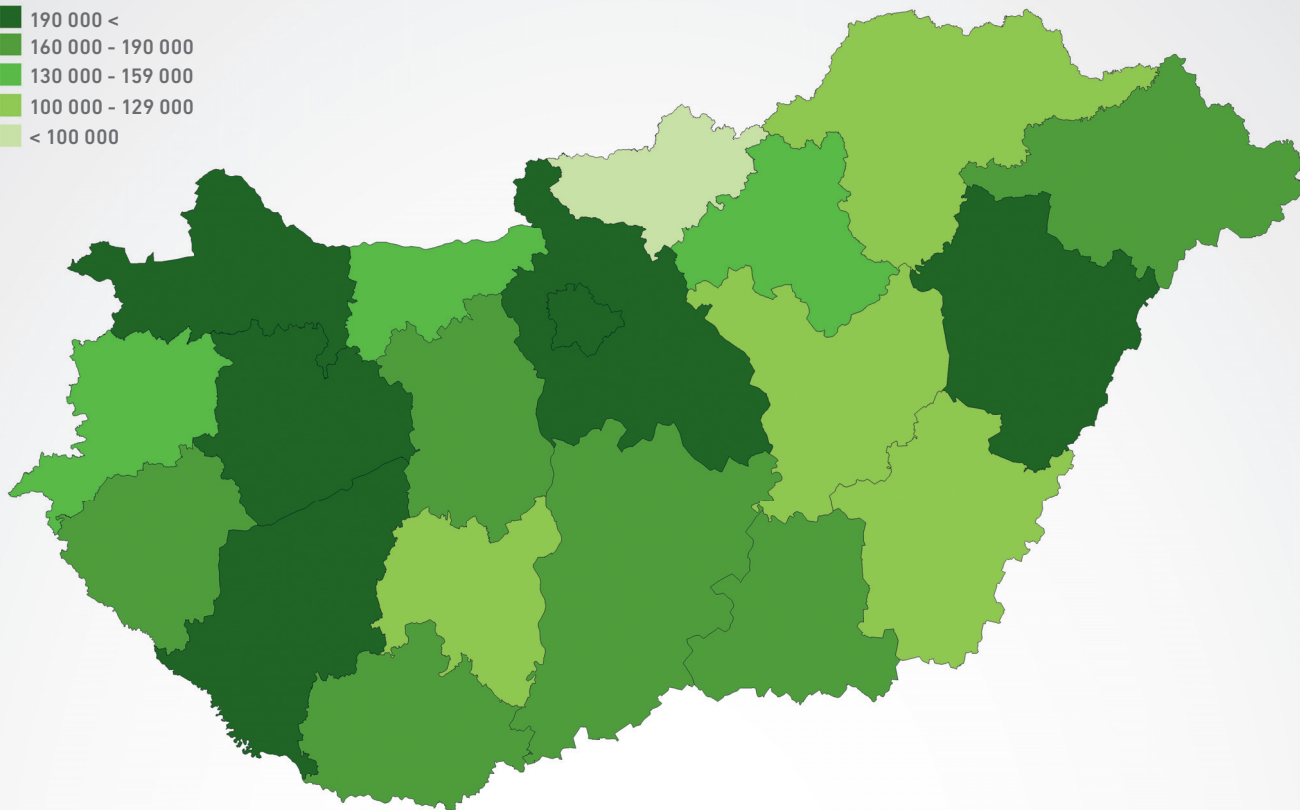
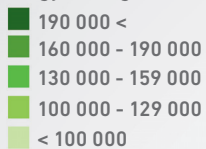
Községekben, családi házaknál mérhető a legnagyobb különbség a kínálat és az aktuális kereslet között

Országos átlagban, a lakások esetében 34 százalékkal, míg a házaknál 39 százalékkal magasabb az éppen eladásra kínált, ingatlanos portálokon hirdetett ingatlanok átlagára az adott területen az aktuális időszakban ténylegesen értékesített ingatlanokénál. Települési jogállásonként külön vizsgálva bizonyítást nyer a fentebb már említett véleményünk, miszerint a kínálati adatbázisokból vélhetően a legolcsóbb, általában községi ingatlanok forgalmukhoz képest alulreprezentáltak. Míg községeknél ugyanis 39 százalékkal alacsonyabbak a tranzakciós árak a hirdetési árakhoz képest, addig a megyeszékhelyeknél és megyei jogú városoknál ez az eltérés 25 százalék, az egyéb városoknál 27 százalék, Budapesten pedig 31 százalék. Érdekes ez annak fényében, hogy ezek a mutatók bő kétszeresen meghaladják az átlagos alkuszintekről a nagy ingatlanügynökségek piaci elemzéseiben időnként megjelenő számokat. Az eltérés részben magyarázható a bevezetőben taglalt elemzési nehézségekkel, melyek nagyrészt a kínálati adatbázisok összetételéből adódnak. Annyiban viszont most teljesebb képet kapunk a valóságról, hogy az általunk vizsgált kínálati adatbázis nem csak az ingatlanügynökségeknél lévő portfóliót tartalmazza, hanem a magánhirdetéseket is, azaz az ingatlanok ügynökséghez kerülését megelőző „életszakaszát” is lefedi.

Az **1. és 2. térképen** együtt ábrázoljuk a megyei kínálati (hirdetési) és tranzakciós (eladási) átlagárakat. Azért, hogy minél szembetűnőbbek legyenek az eltérések, direkt azonos kategóriákat alkalmaztunk, még ha így az egyes csoportokba igen eltérő darabszámú területi egység került. Első ránézésre is jól látszik (sötétebb színezés) a hirdetési árak általánosan magasabb szintje.

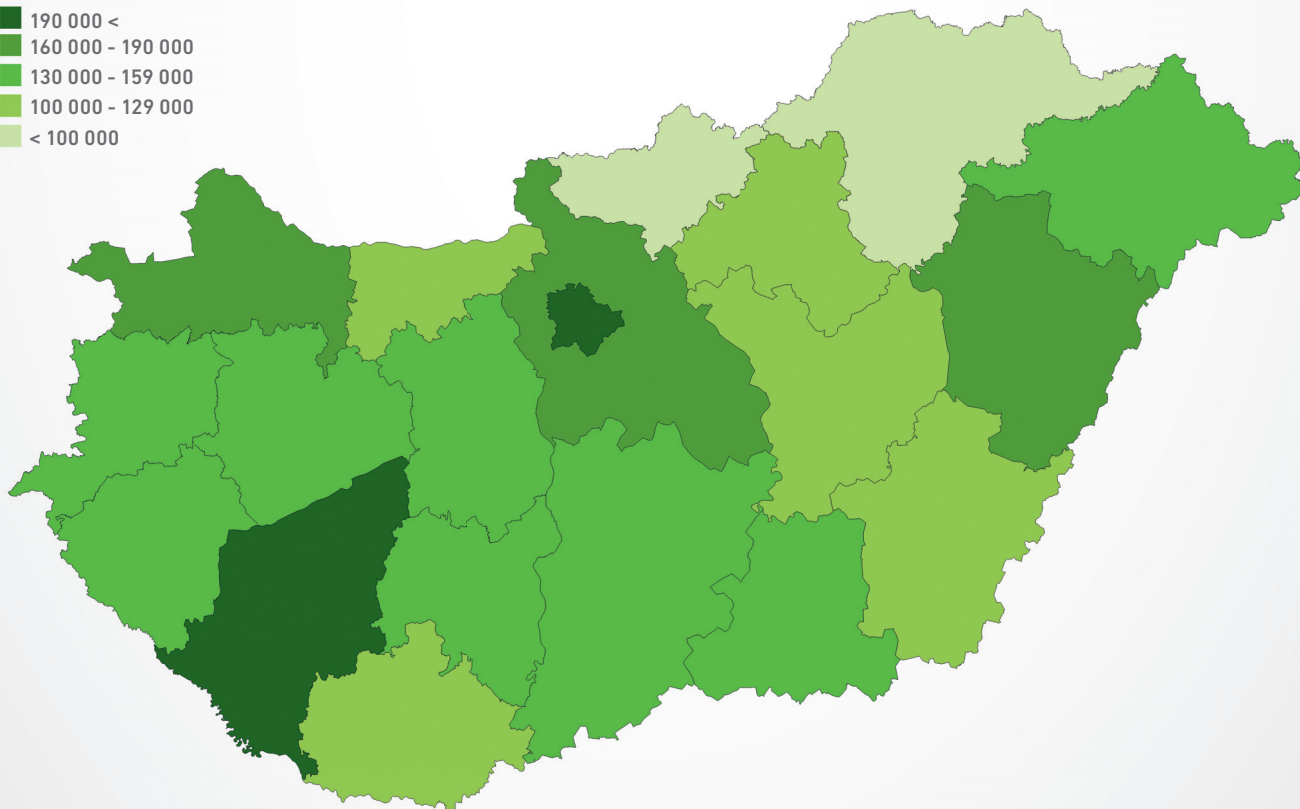


Megyei átlagár - KÍNÁLAT (2014. III. né., Ft/m²)



1. térkép

Megyei átlagár - TRANZAKCIÓK (2013-2014. I. fé., Ft/m²)

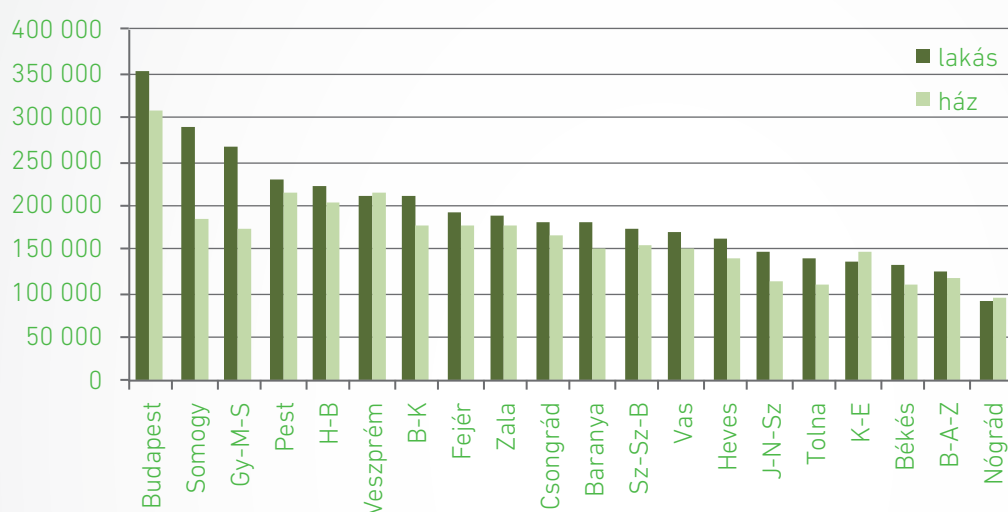


2. térkép

Budapesten a hirdetett lakóingatlanok átlagára 338 ezer forint négyzetméterenként. Megyék között az élen Pest áll 218 ezer Ft-tal, majd valamelyest 200 ezer Ft feletti szintekkel Veszprém, Somogy, Hajdú-Bihar és Győr-Moson-Sopron megyék következnek. A legolcsóbb – Borsod-Abaúj-Zemplén, Békés és Tolna mögött – Nógrád megye, 93 ezer Ft/m²-rel. Az eladási áraknál az élboly és a sereghajtók listája hasonló, annyi lényegi eltéréssel, hogy Veszprém hátrébb, Tolna pedig előrébb került (ez megjelenik a **2. diagramon** is).

Külön vizsgálva a lakások és házak kínálati átlagárait azt látjuk, hogy három megye, Veszprém, Komárom-Esztergom és Nógrád kivételével mindenhol a lakások négyzetméterára a magasabb (ld. **1. diagram**). A különbség a legnagyobb arányú Somogy és Győr-Moson-Sopron megyékben. Ennek oka Somogy megye esetében egyértelműen a Balaton-parti nagy értékű apartmanok bő kínálata, míg Győr-Moson-Sopronban (ezen belül is főleg a megyeszékhelyen) az amúgy is élénk lakáspiacon ugyancsak számtalan új társasházi projekt értékesítése zajlik. A három, kivételként említett megyére viszont – ahol a házak fajlagos ára magasabb a lakásokénál – az jellemző, hogy lakáskínálatuk jelentős hányada alacsony árú (panel) lakótelepi lakásokból áll.

1. diagram: Kínálati átlagárak megyénként és Budapesten, ingatlantípusonként (Ft/m²)

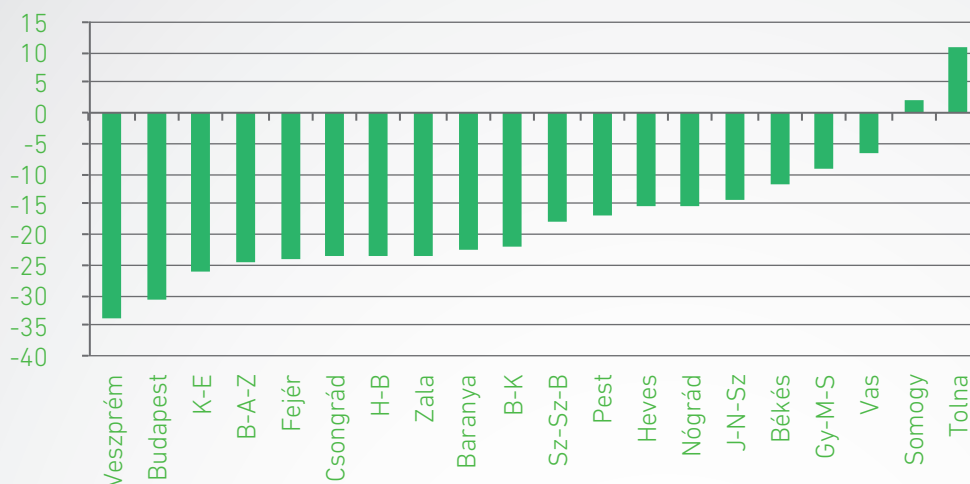


Somogy és Tolna megyében az eladási ár a magasabb

Vizsgálatunk fókuszában a kínálati és a tranzakciós adatbázisok abszolút átlagár-szintjei helyett most azok különbsége áll, így érdekesebb azt elemezni a **2. diagram** alapján. Az eladási árak két kivételtől eltekintve 7 százalék és 34 százalék közötti mértékben alacsonyabbak a hirdetési áraknál. 30 százalék feletti a kínálat árelőnye Budapesten és Veszprém megyében, míg Győr-Moson-Sopron és Vas megyében csak 10 százalék alatti. Érdekesebb ugyanakkor, hogy Somogy és Tolna megyében megfordul a reláció, és a tranzakciós ár a magasabb 2 százalékkal, illetve 11 százalékkal. Somogy esetében ez az országos viszonylatban is kiemelkedő árú, Balaton-parti, gyakran új építésű apartmanok forgalmon belüli nagy részarányával magyarázható. Tolna pedig az ország második legkisebb forgalmú megyéje, ahol már néhány tucatnyi átlagnál drágább ingatlan (akár egy nagyobb, új építésű társasház lakásainak) eladása felfelé torzíthatja a megyei tranzakciós átlagárát.



2. diagram: A tranzakciós átlagár eltérése a kínálati átlagártól megyei szinten és Budapesten (%)



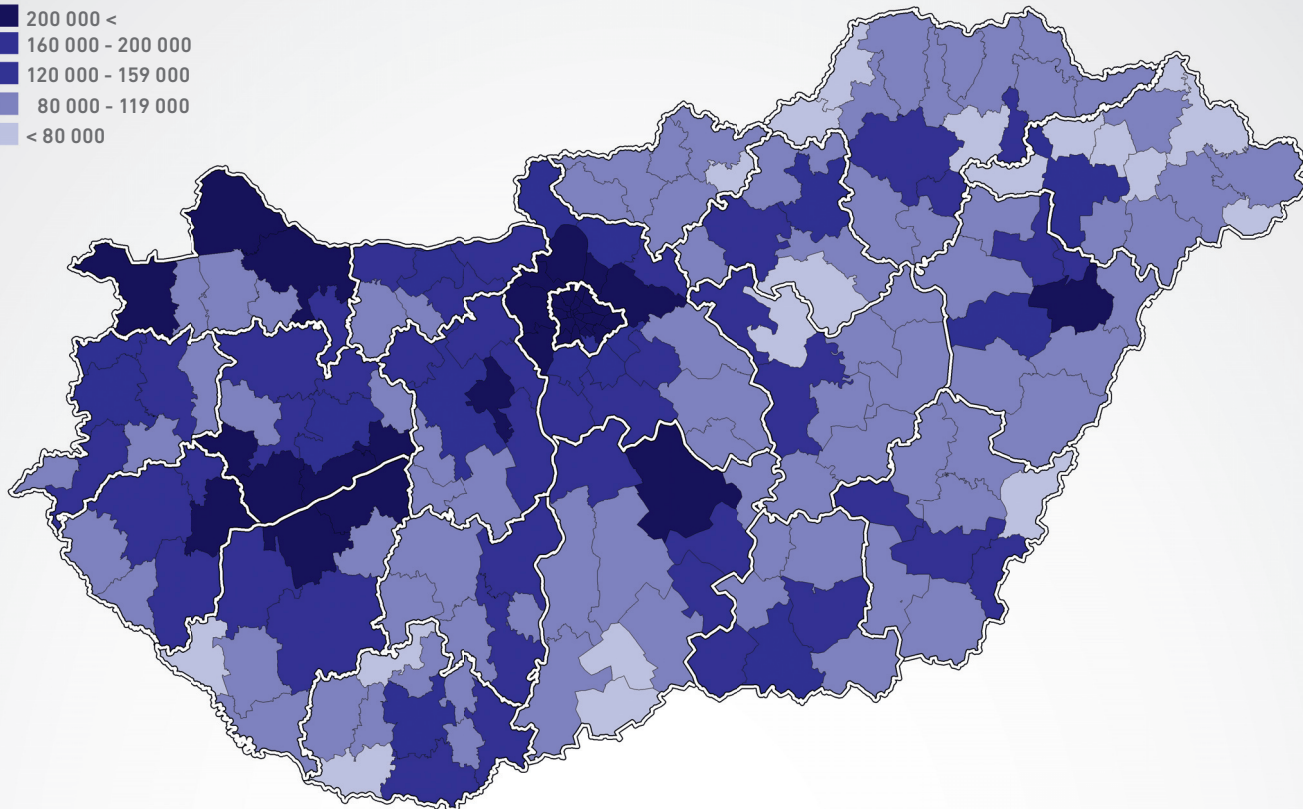
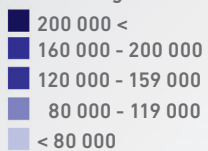
A házakat és a lakásokat a kínálati vs. tranzakciós ár relációban külön vizsgálva azt tapasztaljuk, hogy a házak piaci árai rendre jobban elmaradnak a hirdetési ártól, mint a lakások esetében. Bár itt ugyebár nem konkrét ingatlanok eredeti hirdetési árait hasonlítjuk össze későbbi tranzakciós áraikkal, az egyértelmű, hogy részben az amúgy is jócskán visszaesett házforgalom, részben a ház állomány lakásokénál heterogénebb összetétele, illetve alapból a házak „komplexebb” volta miatt még gyakorló szakembereknek is általában bonyolultabb a házas ingatlanok piaci értékének megállapítása a lakásokénál. Magánhirdetők esetében pedig minden bizonnyal gyakrabban fordul elő, hogy túl magasra lövik be eladó házuk vélt piaci értékét.

Megyeinél egyvel mélyebb, járási szinten is megvizsgáltuk a hirdetési és a tranzakciós árak közötti különbségeket. A **3. és 4. térképen** – a megyeinél alkalmazotthoz hasonlóan – egyforma skálázással mutatjuk a két értéket. Az adásvételek átlagára a legtöbb esetben alacsonyabb, így a második térkép színezése összességében világosabb.

A hirdetési árak átlagát tekintve a főváros V. kerülete a legdrágább, egyedül 500 ezer forintos négyzetméterár feletti értékkel. 400 ezer feletti a XII., II., I. és XI. kerületi átlag, míg a 300 ezret a VI., III., XIII., IX. és XIV. kerület haladja meg. Az első hét Budapesten kívüli járás a fővárosi agglomeráció része, vagy Balaton-parti (a legdrágább a Budakeszi járás átlaga 291 ezer Ft/m²-rel), majd megyeszékhelyek, megyei jogú városok következnek (Soproni, Győri és Debreceni járás). Az ársorrend végén, egyedülként 60 ezer Ft/m² alatti limittel a Sarkadi járás áll, majd jellemzően az ország keleti felének kistelepülései, nagyobb várost nem tartalmazó járásai következnek. A térképen a legalacsonyabb, 80 ezer forint alatti kategóriába került 19 járás közül hét Szabolcs-Szatmár-Bereg megyei. A tranzakciós átlagárak különböző kategóriáinak területi elhelyezkedése a hirdetési árakéhoz hasonló, csak egységesen alacsonyabb árszinten.

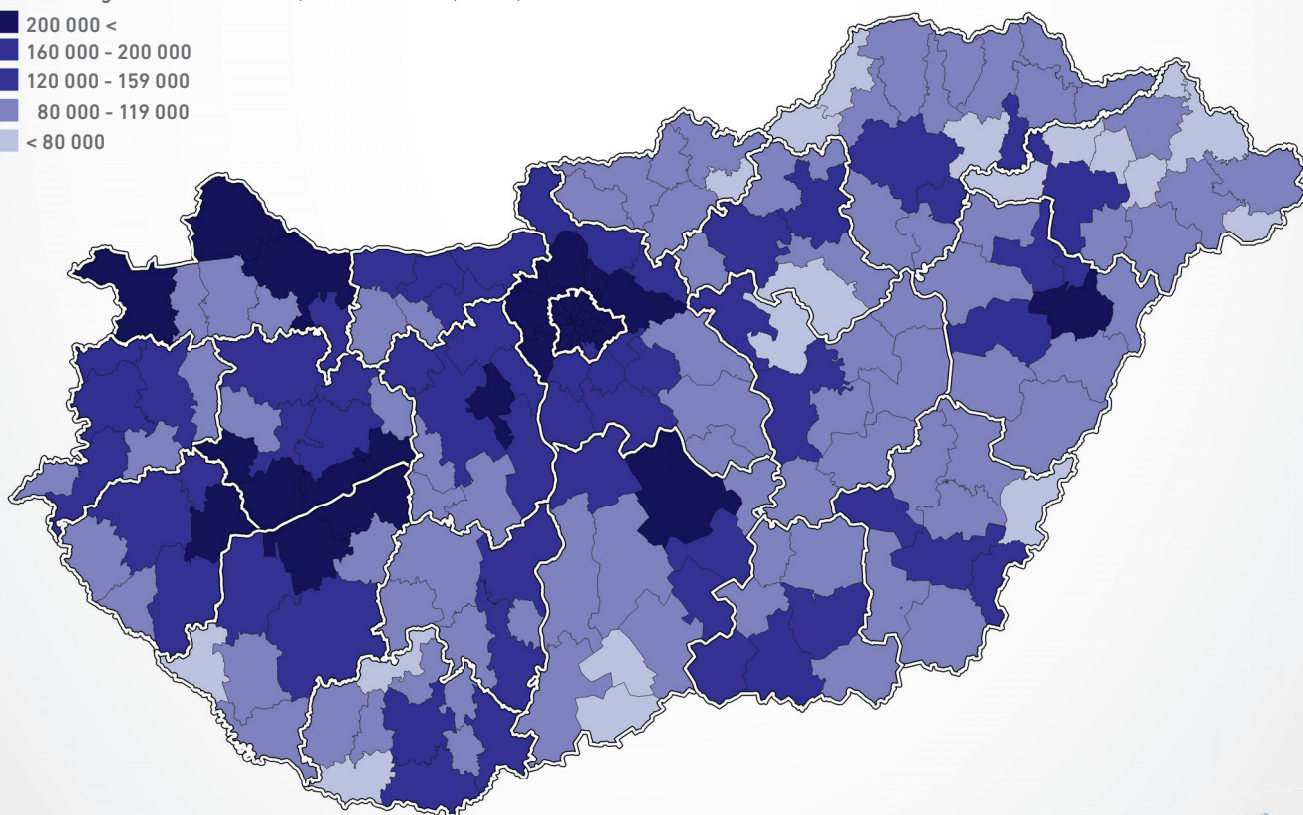
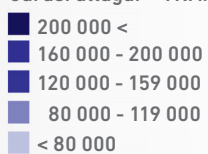


Járási átlagár - KÍNÁLAT (2014. III. né., Ft/m²)



3. térkép

Járási átlagár - TRANZAKCIÓK (2013-2014. I. fé., Ft/m²)



4. térkép



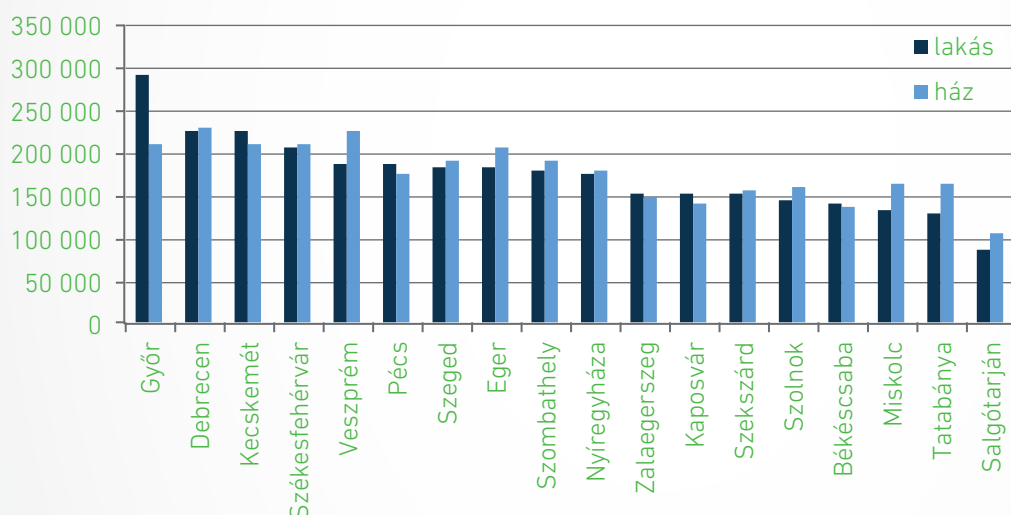
A 198 járásból 32 esetében magasabb a tranzakciós átlagár a kínálati átlagárnál. Ezek regionális megoszlása nem mutat szabályosságot, ugyanakkor budapesti kerületek és megyeszékhely központú járások nem kerültek ebbe a csoportba. A Fonyódi járásban a különbség meghaladja a 60 százalékot. Alapja pedig a már Somogy megye esetében is említett piaci helyzet lehet, miszerint a forgalom hirdetésnél nagyobb arányú részét adják az igen magas árú, gyakran úépítésű tóparti ingatlanok. Ugyanilyen mértékű, de ellenkező előjelű eltérés van a Sümegi járás két ár mutatója között. Itt a piaci átlagár bő 60 százalékkal alacsonyabb a hirdetések átlagáránál.

Közel 3,5-szeres árkülönbség a győri és a salgótarjáni lakáshirdetések között

A járások mellett a forgalom jelentős részét adó, s a nagyszámú tranzakció miatt megbízhatóbban elemezhető megyeszékhelyek adatait mutatjuk be alaposabban. A legmagasabb a győri hirdetési árak átlaga (252 ezer Ft/m²); emellett Debrecen, Kecskemét, Székesfehérvár és Veszprém mutatója haladja meg a kétszázézeres limitet. A rangsor másik végén – Tatabánya és Békéscsaba mögött –, egyedülként 100 ezer Ft/m² alatti fajlagos árral Salgótarján áll.

Szemben a megyéknél tapasztaltakkal (ld. **1. diagram**) – ahol a községek alacsony házárak általában lefelé nyomják a teljes megyei ház átlagárát –, a megyeszékhelyeken néhány kivételtől (a jelentős ipari beruházások miatt amúgy is élénk lakáspiacú Győr és Kecskemét mellett Pécs, Zalaegerszeg, Kaposvár és Békéscsaba) eltekintve a házak fajlagos kínálati ára magasabb a lakásokénál (ld. **3. diagram**). Miskolcon, Tatabányán és Salgótarjánban a házak „árelőnye” meghaladja a 20 százalékot. Ez nem véletlen, ugyanis ez a három megyeszékhely a sereghajtó lakásárakban, köszönhetően jelentős panelállományuknak.

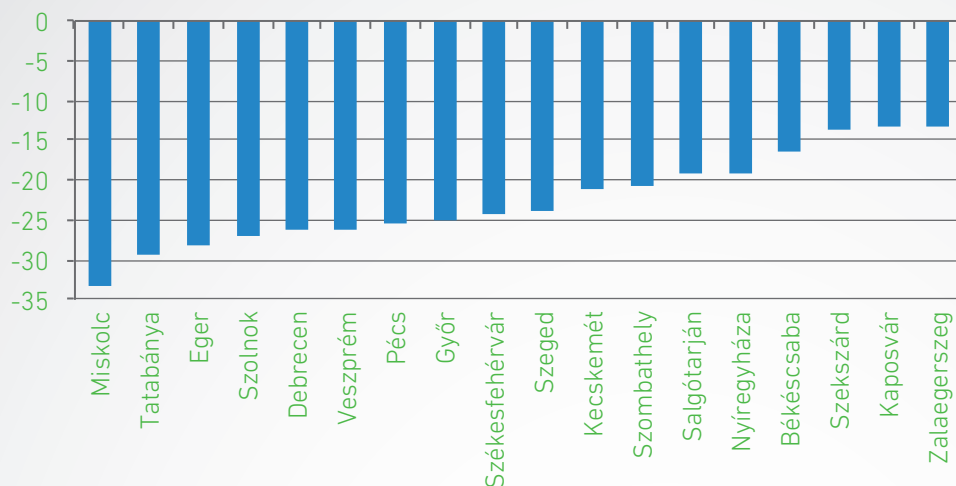
3. diagram: Kínálati átlagárak a megyeszékhelyeken ingatlantípusonként (Ft/m²)



Az eladási átlagár az egyes nagyvárosokban 13 százalék és 34 százalék közötti mértékben marad el a hirdetések átlagárától (ld. **4. diagram**). Ha ezt típusokra megbontjuk, azt látjuk, hogy Salgótarján, Székesfehérvár, Szombathely és Veszprém kivételével mindenhol a lakások esetében nagyobb az eltérés a hirdetési és a tranzakciós átlagárak között. Azt, hogy az „élen” Miskolc és Tatabánya állnak, magyarázhatja az, hogy míg a kínálatban fajsúlyosan vannak itt jelen az általában magasabb négyzetméterárú házak, a forgalomból már az átlagnál jóval kisebb arányban részesülnek, s az adásvételek nagy részét a legalacsonyabb fajlagos árú panellakások adják. A lista másik végén álló Zalaegerszegnél és Kaposvárnál viszont átlagot bőven meghaladó a házak forgalmon belüli részesedése.



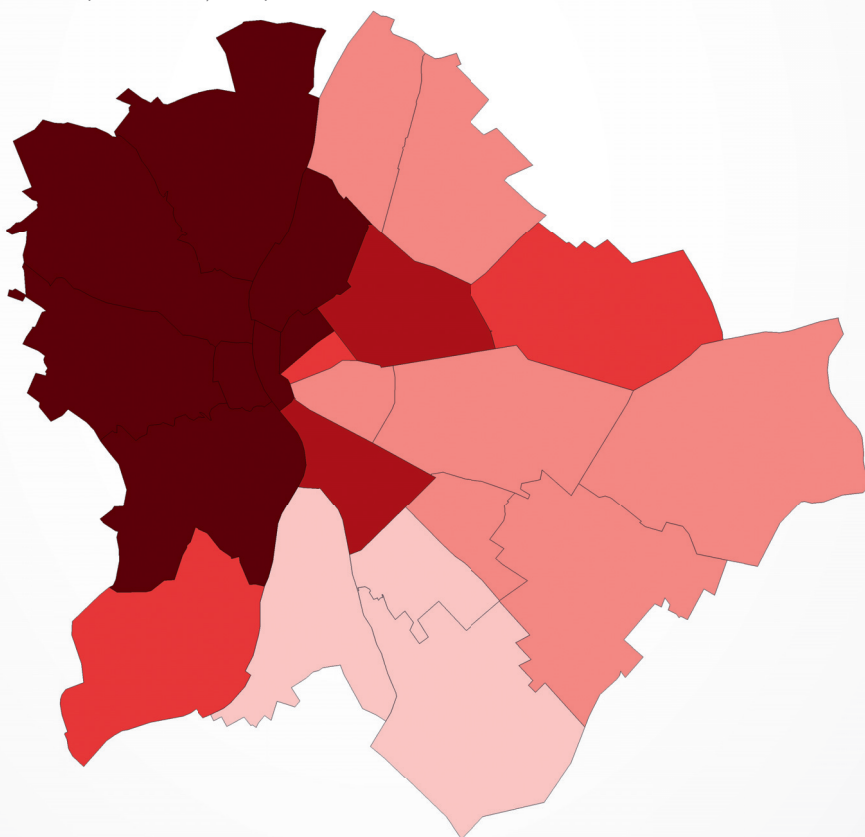
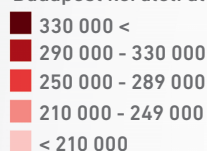
4. diagram: A tranzakciós átlagár eltérése a kínálati átlagártól a megyeszékhelyeken (%)



A VIII. kerületben 50 százalékkal drágább egy ház négyzetméterára egy lakásénál

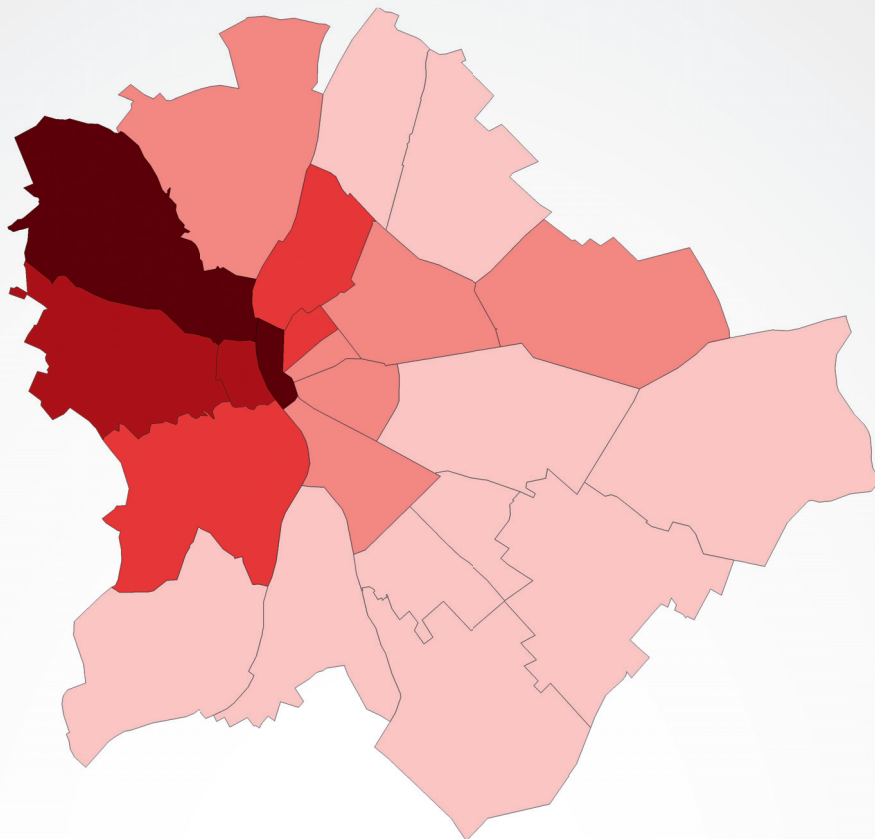
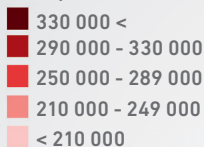
A megyei és járási szinten felrajzolt térképeket a kínálati és a tranzakciós árak azonos skálázásával elkészítettük a fővárosi kerületekre is. Az **5. és 6. térképet** összevetve ugyanúgy egyértelmű, hogy a hirdetési árak összességében magasabbak.

Budapest kerületi átlagár - KÍNÁLAT (2014. III. né., Ft/m²)



5. térkép





Kínálati árban messze az V. kerület a legdrágább, bőven félmillió forint feletti négyzetméterárral. A pesti belvárost négy budai kerület (sorrendben a XII., II., I. és XI.) követi, 400 ezer Ft/m² feletti átlagokkal. A legolcsóbbak ugyanakkor a dél-pesti kerületek (XXIII., XX. és XXI.), nagyjából 200 ezer forint körüli fajlagos átlagárral. A tranzakciós árak szerinti sorrend eleje és vége annyiban tér el, hogy a legdrágább kerületek közé bekerül a VI. és a XIII., míg a legolcsóbbak közé a XV. és a X.

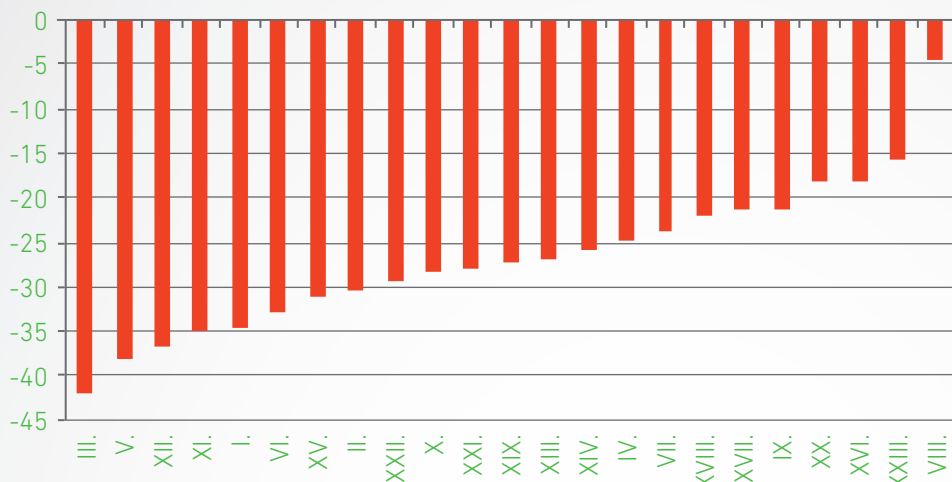
Az **5. diagramon** látszik, hogy a kerületek kétharmadában a házak hirdetési négyzetméterára magasabb a lakásokénál. Abszolút értékben a legnagyobb, 50 százalékot meghaladó mértékű különbség a VIII. kerületben fordul elő. Itt a házak magas fajlagos ára azok nagyon szűkös kínálatára vezethető vissza. Ugyanez igaz az I. kerületre is, ahol 33 százalékos az árszint-differencia, ami ráadásul a fővárosi szinten legmagasabb, közel 630 ezer forintos fajlagos ház átlagárral párosul. Ellenkező előjellel a II. kerületben a legnagyobb az árkülönbség a két főtípus között. Itt a lakások 12 százalékos árelőnyének oka a rengeteg újjépítésű, kis lakásszámú társasház a legkedveltebb hegyvidéki részeken, míg a házak a kerület (relatív) olcsóbb, peremi részein koncentrálódnak.

District	lakás	ház
V.	550 000	0
II.	500 000	450 000
I.	470 000	630 000
XII.	450 000	530 000
XI.	400 000	410 000
VI.	390 000	0
III.	380 000	380 000
XIII.	360 000	380 000
IX.	320 000	0
XIV.	310 000	300 000
XXII.	290 000	270 000
VII.	280 000	0
XVI.	270 000	280 000
IV.	240 000	250 000
VIII.	230 000	350 000
XV.	220 000	240 000
XXIII.	220 000	230 000
X.	210 000	230 000
XIX.	210 000	240 000
XXVII.	210 000	210 000
XX.	200 000	200 000
XXIII.	190 000	200 000
XXI.	180 000	220 000



A tranzakciós ár 4 százalék és 43 százalék közötti mértékben marad el a hirdetési áraktól az egyes kerületekben (ld. **6. diagram**). A legnagyobb eltérések között általában a drágább kerületeket találjuk, míg az olcsóbb városrészek az oszlopdiagram-sor második felében helyezkednek el, ugyanakkor nincsen szoros magyarázó kapcsolat az árszint, valamint a kínálati és eladási árak különbsége között.

6. diagram: A tranzakciós átlagár eltérése a kínálati átlagártól a fővárosi kerületekben (%)

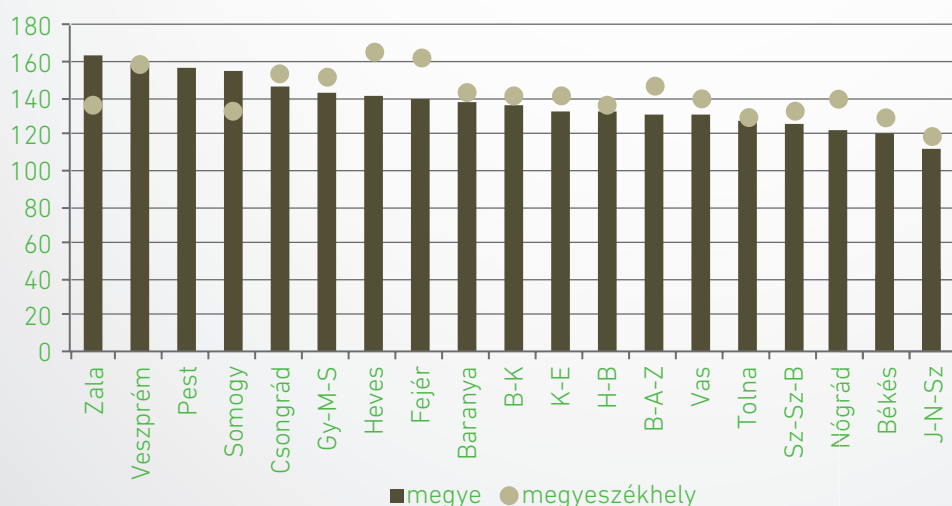


Veszprém megyében 43 százalékkal kisebb lakásokat vesznek, mint amekkorákat hirdetnek

Az árak mellett a másik fő paraméter, a méret alapján ugyanígy el lehet végezni az összehasonlító elemzést a hirdetett és eladott ingatlanok között. Ebben az esetben már nem volt szilárd preconcepciónk, ugyanakkor a kapott eredmények, miszerint minden regionális vetületben és területi szinten vizsgálva az eladott lakóingatlanok mérete kisebb, mint a hirdetési átlagok, magyarázható piaci körülményekkel. A válságban ugyanis a kereslet egyértelműen eltolódott a kisebb lakások irányába. Ennek egyik oka egyszerűen pénzügyi, azaz a vevők lehetőségei alakultak általában úgy, hogy csak alacsonyabb árú, s ezáltal jellemzően kisebb méretű ingatlant engedhetnek meg maguknak. Másrészt pedig a lakáspiac jelentős hajtóerejének tekinthető befektetési célú vásárlások is többnyire a kisebb lakások felé irányulnak. Az olló a kínálatban szereplő és az értékesített lakóingatlanok mérete között tehát vélhetően nyílt az elmúlt években, bár a korábbi időszakokkal való összehasonlításhoz nem áll rendelkezésünkre a mostanihoz hasonló, teljes körű, országos hirdetési adatbázis.

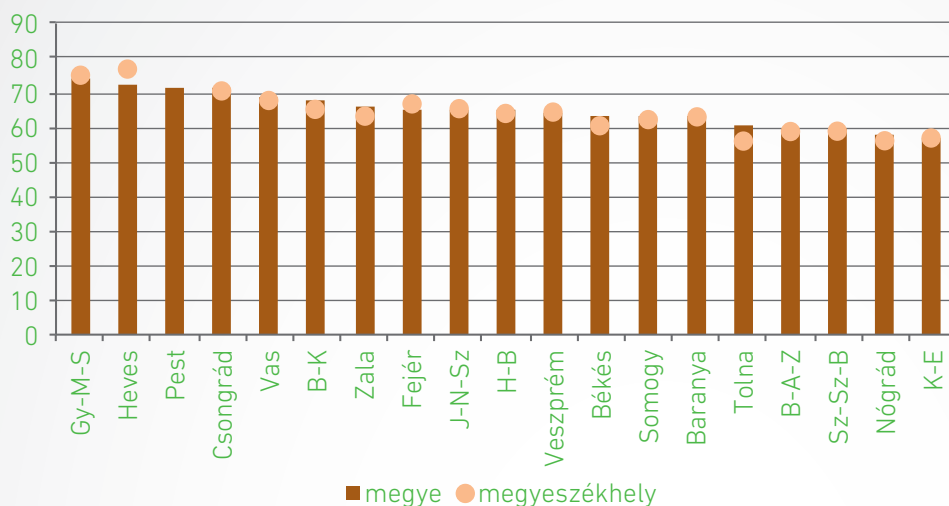
A jelentős méretbeli különbségek miatt adja magát, hogy a házakat és a lakásokat külön vizsgáljuk. A hirdetett házak mérete Zala megyében a legnagyobb, 164 m², míg Jász-Nagykun-Szolnok megyében csak 111 m² (ld. **7. diagram**). Bár nem teljesen szabályosan, de egy nyugat-keleti lejtő nagy vonalakban kirajzolódik ebben a mutatóban. Megyeszékhelyek között Eger áll az élen 166 m²-rel, míg a méretsorrend végén Szolnok van 119 m²-rel. A méret és a négyzetméterár között szoros korreláció van (0,77-es korrelációs együttható), tehát a drágább megyékben a házak mérete is általában nagyobb, illetve – hétköznapiiban, az egyes ingatlanok szintjén megfogalmazva – a méretnövekedés általában a minőség és felszereltség javulásával, s így egyértelmű árnövekedéssel jár együtt.

7. diagram: Eladásra kínált családi házak átlagmérete az egyes megyékben és megyeszékhelyeken (m²)



Lakások esetében, az eleve homogénebb összetételnek, s ezen belül is a lényegében tucatnyi típuslakásból álló közel nyolcszázazres lakótelepi állománynak köszönhetően kisebb méretkülönbségek adódnak regionális összehasonlításban. Az élen álló Győr-Moson-Sopron megyében 74 m² az átlagméret, míg Komárom-Esztergomban 57 m² (ld. **8. diagram**). Megyeszékhelyeknél – a házakhoz hasonlóan – Eger (77 m²), illetve Szekszárd (56 m²) a két végét. A házaknál mért, a fajlagos ár és a méret között kimutatható szoros kapcsolat a lakásoknál már nem érvényesül. Itt gyakran követhető ehelyett fordított arányosság, azaz, hogy a kisebb mérethez nagyobb négyzetméterár párosul. Ugyanakkor ez sem piaci törvényszerűség.

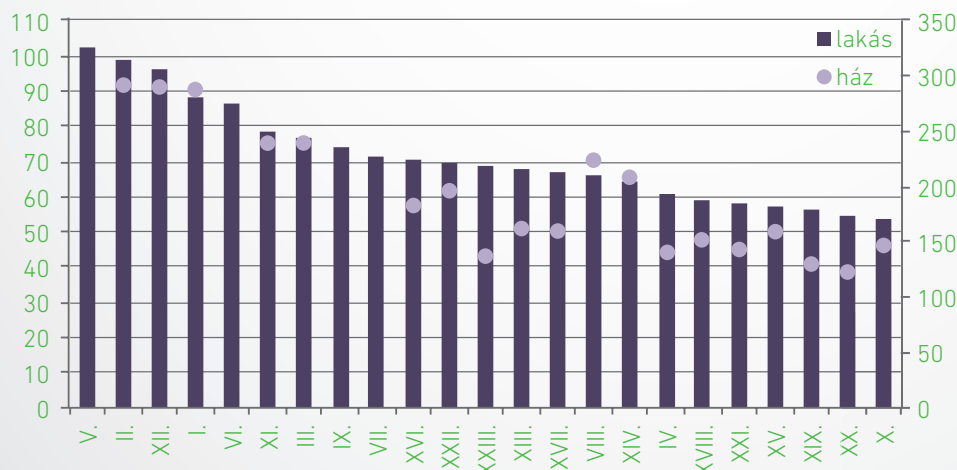
8. diagram: Eladásra kínált lakások átlagmérete az egyes megyékben és megyeszékhelyeken (m²)



Megyéenként vizsgálva, lakások esetén átlagosan 2 százalék (Komárom-Esztergom) és 43 százalék (Veszprém) közötti mértékben kisebbek az értékesített ingatlanok a hirdetettekénél. Családi házaknál szűkebb, 7 százalék (Komárom-Esztergom) és 23 százalék (Heves) közötti az intervallum. Megyeszékhelyeknél a szélső értékek a következők: társasházi lakások esetén 12 százalék (Salgótarján) és 35 százalék (Győr), illetve családi házaknál 3 százalék (Szekszárd) és 29 százalék (Salgótarján). Egyértelmű, piaci háttérű magyarázatot a regionális különbségekre nem adnak a számok, bár lakásoknál a lakótelepi otthonok nagy részaránya – azok bő kínálatából és forgalmából, valamint homogén összetételéből adódóan – könnyebb árazást tesz lehetővé, ami kis különbségben mutatkozik meg (ld. Komárom-Esztergom megye, illetve Salgótarján).

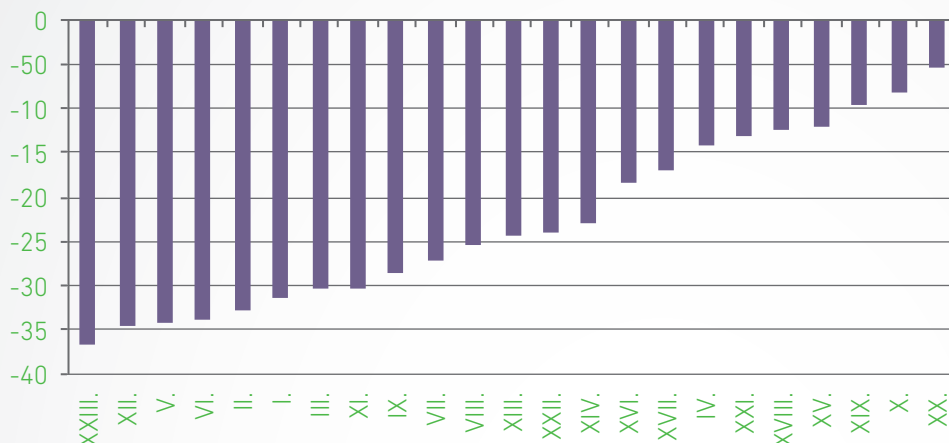
A fővárosi kerületek eladásra kínált lakásainak átlagméret szerinti rangsorában az V. kerület áll az élen 102 m²-rel, majd a három legnagyobb presztízsű budai kerület (II., XII. és I.) következik (ld. **9. diagram**). Nem meglepő, hogy a diagram utolsó harmadában külvárosi, nagy lakótelepekkel beépített kerületek állnak, ahol a kisebb panellakások méretben lehúzzák az átlagot. Házaknál öt budai kerület áll a sor elején 230 m² feletti átlagmérettel, s még a VIII. és XIV. kerületben éri el a 200 m²-t az érték. Pest peremén jóval kisebbek a házak: a lista végén a XX. kerület található 124 m²-rel, a XXI., IV., XXIII. és XIX. kerület mögött.

9. diagram: Eladásra kínált lakások (bal tengely) és házak (jobb tengely) átlagmérete a fővárosi kerületekben (m²)



A hirdetett és eladott ingatlanok közötti átlagméret-különbség nagyjából a megyéknél és megyeszékhelyeknél megszokott limitek között alakul Budapesten is. A **10. diagramon** – a hirdetések számához képest nagyon kevés fővárosi ház eladás miatt – csak a lakások méretkülönbségét ábrázoltuk. A legnagyobb eltérés az amúgy szinte teljes egészében családi házas, kertvárosi jellegű XXIII. kerületben mutatkozik, ahol a hirdetett lakások átlagosan 69 m²-éhez képest az eladottak átlagosan 44 m²-esek (37%-os különbség). Ezután felváltva budai, illetve pesti belvárosi kerületek következnek, míg a sorrend végén a **9. diagramnál** már említett okból (homogén összetételű, jellemzően kisebb lakásokból álló nagy lakótelepek) Pest peremi kerületei következnek.

10. diagram: Az eladott lakások átlagméretének eltérése az eladásra kínált lakások átlagméretétől a fővárosi kerületekben (%)



OTP LAKÓTELEP ÉRTÉKTÉRKÉP 2014

Az országos lakóingatlan-áresést valamivel meghaladó mértékben, hozzávetőleg 18 százalékkal csökkent az eladott lakótelepi lakások átlagára Magyarországon 2008 óta. Több nyugat-magyarországi városban ugyanakkor a válság előttinél magasabb árakat találunk jelenleg. A legolcsóbb és legdrágább lakótelepek átlagárai közötti olló mindeközben tovább nyílt, s már ötszörös a különbség.

Míg 2008-ban, az ingatlanpiaci válság előtti utolsó „békeévben” eladott lakótelepi lakások átlagára országosan 167 ezer Ft/m² volt, addig a Nemzeti Adó- és Vámhivatal (NAV) hivatalos ingatlan-tranzakciós adatbázisa alapján mára a négyzetméterár 137 ezer forintra csökkent. A 18 százalékos átlagos csökkenés valamivel meghaladja az országos teljes lakóingatlan áresés ütemét. Az összes eladáson belül ugyanakkor a lakótelepi lakások – nyilván éppen olcsóságuk miatt – mára nagyobb részt hasítanak ki, mint néhány éve. Míg a válság előtt egyértelmű volt a (panel) lakótelepi lakások presztízs-hátránya a téglalakásokhoz képest, mára egy panelprogramon átesett, egyedi mérőkkel és új nyílászárókkal felszerelt, szigetelt ház lakása jóval gyorsabban, és akár azonos áron elkelhet, mint egy környékbeli téglalakás. Ez persze nem mindenhol érvényes; helyi sajátosságok, mint például az adott város fekvése, lakásállománya, munkaerő-piaci helyzete, vagy a lakótelep városon belüli elhelyezkedése mind fontos tényezők.

Az OTP Lakótelep Értéktérkép módszertanáról röviden

Az OTP Lakótelep Értéktérkép keretében a hazai lakótelepi árakat és ezek változását elemeztük 2008 és 2014. I. féléve között. Mivel a NAV tranzakciós adatbázisában nincsen információ az eladott lakások építési módjáról, első körben saját lakótelep adatbázist építettünk. Szakmai publikációk és térinformatikai módszerek segítségével **Budapesten, a 23 megyeszékhelyen és megyei jogú városban**, illetve a 37, húszezer főnél népesebb városunkban összesen nagyjából 550, több épületből álló lakótelepet azonosítottunk, melyek mintegy 3250 közterületet számláló listáját vezettük rá a NAV ingatlan-tranzakciós adatbázisára. Mivel ez utóbbi házszámot nem tartalmaz, lakótelepi elemzésünkben az egyes ingatlanok típus kategorizálásához azt a mintegy 1480 közterületet használtuk csak fel, melyeken kizárólag lakótelepi épületek állnak. Elemzésünket **nem szűkítettük le a paneles építésű telepekre, hanem az összes, iparosított technológiával épült** egységet vizsgáltuk. A 2008-as évet a 2013-2014. I. félév együttes adataival vetettük össze.

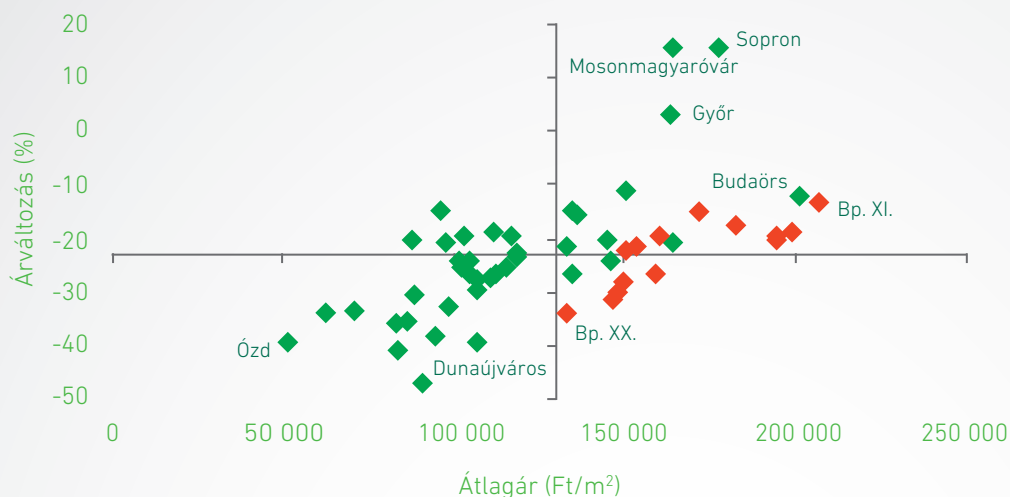
Növekvő lakótelepi árak a nyugati országrészben

A földrajzi helyzet és a regionális gazdaság meghatározó voltát jól mutatja, hogy a vizsgált városok közül csak három nyugat-magyarországi településen, Mosonmagyaróváron, Sopronban és Győrött nőtt 2008 óta az eladott lakótelepi lakások átlagára, mégpedig 16, 15, illetve 3 százalékkal. A másik végletet pedig elsősorban egykori iparvárosaink adják: Dunaújvárosban, Miskolcon, Ózdon, Esztergomban, Tatabányán, Nagykanizsán, Szolnokon, Komlón, Budapest XX. kerületében és Kazincbarcikán több mint egyharmados értékvesztést könyvelhettek el a lakótelepi lakások tulajdonosai a válság éveiben. Budapesten a XI. és III. kerületi lakótelepek a legértéktartóbbak (-13 és -15 százalék), míg a XX. kerület mellett a XXI.-ben és a XVIII.-ban is meghaladja a 30 százalékot a hat év alatt végbement árcsökkenés.

A **11. diagramon** szépen kirajzolódik a pozitív összefüggés az egyes városok / kerületek lakótelepi átlagára és ennek válságban végbe ment változása között. Általában az átlagnál olcsóbb lakótelepek átlagot meghaladó mértékben vesztek értékükből 2008 óta, míg a drágábbak értéktartóbbnak, azaz összességében válságállóbbnak bizonyultak. Az árólló tehát a lakótelepi lakások szegmensében tovább nyílt az elmúlt években. (A diagramon a kitüntetett értékű városokat és kerületeket nevesítettük.)



11. diagram: Eladott lakótelepi lakások aktuális átlagára és 2008-tól mért árváltozása budapesti kerületekben (piros) és 20 ezer főnél nagyobb városokban (zöld)

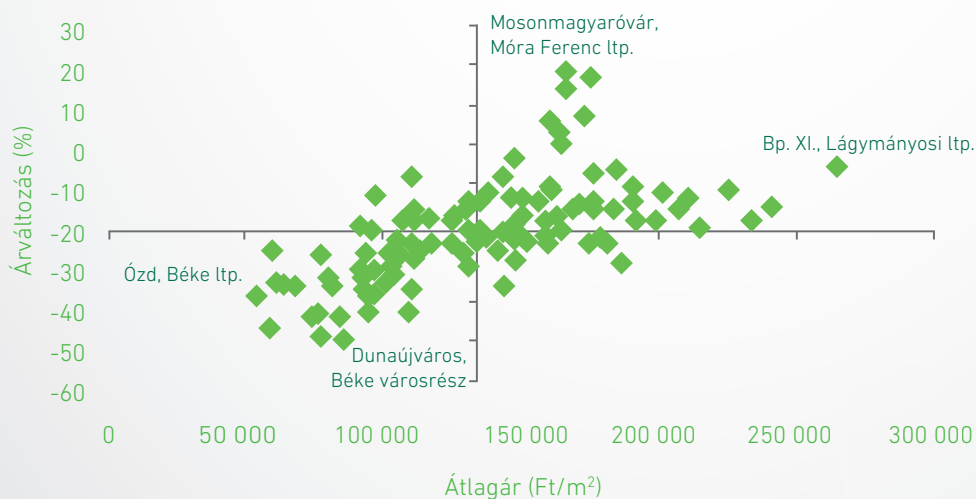


Megjegyzés: Tengelyek az átlagértékeket jelölik; nem csak paneles építésű lakótelepek; azok a városok / kerületek, ahol értékelhető számú tranzakció volt 2013-2014 folyamán; a teljes egészében lakótelepi utcák alapján

Az egyes lakótelepek szintjén, jellemzően a városon belüli fekvés, az építés éve és módja (panel, nagyblokkos, alagútsalús, stb.), a közlekedési kapcsolatok, presztízs, panelprogramban való részvétel alapján még nagyobb eltéréseket látunk. Az eladási darabszámok alapján értékelhető 144 lakótelepből mindössze hét olyan volt, ahol 2008 óta nőttek az árak. Ezek mindegyike a már említett három nyugat-magyarországi városban található. 10 százalék felett nőtt a mosonmagyaróvári Móra Ferenc és Kormos István, illetve a soproni Jereván lakótelepek ingatlanjainak átlagára. Ugyanakkor a dunaújvárosi Béke-, Római-, Ságvári városrész és Dunasor, a miskolci Diósgyőr, Avas és Bulgárföldi lakótelep, valamint a várpalotai Készenléti lakótelep lakásainak átlagárai 40 százalékot meghaladó mértékben csökkentek.

Budapesten a XI. kerületi Lágymányosi és Kelenföldi lakótelepek tűnhetnek akár befektetési céllal is a legjobb választásnak, hiszen itt az árak 2008 óta „csak” 6, illetve 10 százalékkal mérséklődtek, míg a XXI. kerületi Csepel-városközpont lakótelepen 30 százalék feletti áresést látunk. A XI. kerületben a 4-es metróvonal áprilisi átadása, kiegészítve a nagyrészt egyetemisták által generált nyári vásárlási lázzal érezhető árnövekedést indított el. Ezt ráadásul még nem mutatják a NAV legfrissebb statisztikái. Ugyanilyen, az említettek mellett a befektetési célú vásárlások által is generált pozitív fejleményről tudunk beszámolni például a főváros III. kerületében, illetve a nagyobb egyetemi városok felújított lakótelepein is. A már a **11. diagramon** is követhető összefüggés az aktuális árszint és az elmúlt évek során bekövetkezett árváltozás mértéke között az egyes lakótelepek szintjén készült **12. diagramon** is megjelenik. (A két vizsgált mutató szerinti szélsőértékű lakótelepeket nevesítettük.)

12. diagram: Eladott lakótelepi lakások aktuális átlagára és 2008-tól mért árváltozása budapesti és 20 ezer főnél nagyobb városokban található lakótelepeken



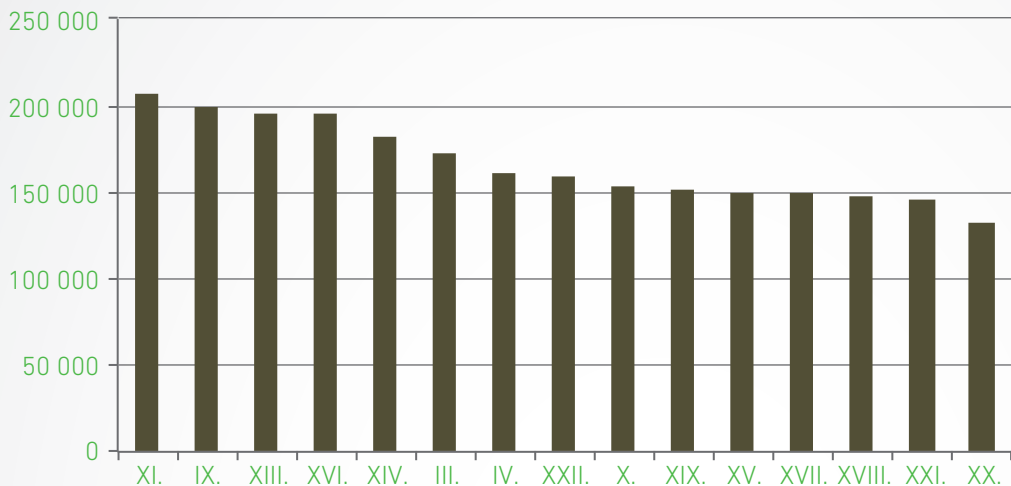
Megjegyzés: Tengelyek az átlagértékeket jelölik; nem csak paneles építésű lakótelepek; azok a városok / kerületek, ahol értékelhető számú tranzakció volt 2013-2014 folyamán; a teljes egészében lakótelepi utcák alapján



Országos ársorrend: Lágymányostól Ózdig

A kerületi / városi átlagárát a XI. kerület vezeti, egyedül 200 ezer Ft/m² feletti értékkel. Ez nem meglepő, hiszen Újbudán található a tíz legdrágább lakótelepből három (Lágymányosi, Mezőkövesd úti és Gazdagréti lakótelep). 190 ezer Ft/m² feletti fajlagos árral még a IX., XIII. és XVI. kerületek állnak (ld. **13. diagram**). A fővárosi sereghajtók a XX., XXI., XVIII. és XVII. kerületek 150 ezres négyzetméterár limit alatt, mindegyik kiterjedt, városperemi elhelyezkedésű, és a tömegtermelés idején, a hetvenes években épült panellakótelepekkel.

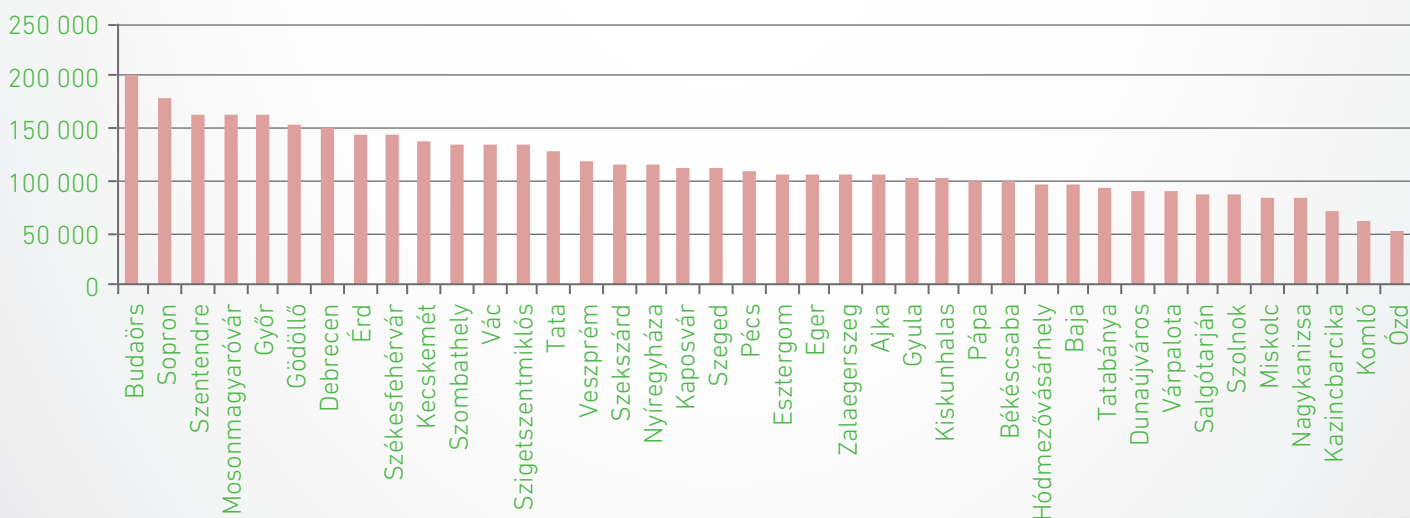
13. diagram: 2013-2014. I. fé. folyamán eladott lakótelepi lakások átlagára a fővárosi kerületekben (Ft/m²)



Megjegyzés: Nem csak paneles építésű lakótelepek; azok a kerületek, ahol értékelhető számú tranzakció volt 2013-2014 folyamán; a teljes egészében lakótelepi utcák alapján

A vizsgált vidéki városok rangsorát Budaörs vezeti 200 ezer Ft/m² feletti átlagárral, majd az áremelkedés kapcsán már említett három nyugat-magyarországi nagyváros mellett Szentendre került még be az első ötbe. A legolcsóbb lakótelepi lakások pedig a már ugyancsak említett egykori iparvárosok (Ózd, Komló, Kazincbarcika, Salgótarján, Várpalota és Miskolc) mellett Nagykanizsán és Szolnokon találhatóak, 90 ezer Ft/m² alatti átlagárakkal (ld. **14. diagram**).

14. diagram: 2013-2014. I. fé. folyamán eladott lakótelepi lakások átlagára a 20 ezer főnél nagyobb városokban (Ft/m²)



Megjegyzés: Nem csak paneles építésű lakótelepek; azok a városok, ahol értékelhető számú tranzakció volt 2013-2014 folyamán; a teljes egészében lakótelepi utcák alapján



Az egyes lakótelepek szintjén vizsgálva az aktuális átlagárakat, hasonlóan nagy különbségek láthatóak (ld. **1. táblázat**). Külön elemeztük azokat a jól elhatárolható, önálló egységet alkotó lakótelepeket, ahol az eladási statisztika megfelelő alapot adott átlagárak számításához. A legdrágább lakótelepek általában vagy az ötvenes-hatvanas években, blokkos építési móddal épült, 3-6 szintes épületekből állnak (pl. Budapesten a Lágymányosi, a Kerepesi úti, vagy a József Attila lakótelep), vagy már a nyolcvanas években, modernebb technológiával, eleve magasabb presztízsű területeken épültek (pl. Budapesten a Pók utcai, vagy a Gazdagréti lakótelep, illetve a győri Marcalváros II.).

A gazdasági válsággal küzdő térségeken kívül a legolcsóbb lakásokat ugyanakkor leginkább a hetvenes évek nagy, akár 10-15 ezer lakásos panellakótelepein találjuk meg (pl. Budapesten a Havanna, az Újhegyi, vagy a Békásmegyeri lakótelep, illetve a miskolci Avasi lakótelep). Manapság, a toplista legfelső szegmensében Budapesten akár 350 ezer forintot is fizetnek egy kisebb lakás négyzetméteréért, míg a fővárosi minimum ár az elmúlt másfél évben 70 ezer Ft/m² körül volt. A vidéki városokban négyzetméterenként nagyjából 25 ezer és 280 ezer forint a két szélső érték.

1. táblázat: A legdrágább és legolcsóbb budapesti és vidéki lakótelepek (átlagár, ezer Ft/m²)

Bp. XI., Lágymányosi lakótelep	265	Budaörsi lakótelep	201
Bp. XI., Mezőkövesd úti lakótelep	241	Győr, Szent István úti lakótelep	185
Bp. XIV., Kerepesi úti lakótelep	234	Veszprém, Cserhát lakótelep	177
Bp. III., Pók utcai lakótelep	226	Sopron, Jereván lakótelep	175
Bp. XIV., Egressy úti lakótelep	215	Győr, Marcalváros II.	173
Bp. XI., Gazdagréti lakótelep	211	Kecskemét, Alsószéktó	171
Bp. XIII., Fiastyúk utcai lakótelep	210	Mosonmagyaróvár, Kormos István lakótelep	166
Bp. XIII., Béke-Tatai lakótelep	208	Mosonmagyaróvár, Móra Ferenc lakótelep	166
Bp. XVI., Lándzsa utcai lakótelep	204	Győr, József Attila lakótelep	165
Bp. IX., József Attila lakótelep	199	Győr, Marcalváros I.	163
Bp. XVII., Rákoskeresztúr-városhelyi lakótelep	150	Dunaújváros, Római városrész	78
Bp. XXI., Csillagtelep	149	Kazincbarcika, Újkazinci lakótelep	78
Bp. III., Békásmegyeri lakótelep	148	Miskolc, Diósgyőri lakótelep	76
Bp. XIX., Kispesti lakótelep	146	Miskolc, Avasi lakótelep	76
Bp. XV., Mézeskalács téri lakótelep	145	Kazincbarcika, Építők útjai lakótelep	68
Bp. XXI., Csepel-városhelyi lakótelep	145	Komló, Alkotmány utcai lakótelep	65
Bp. X., Pongrácz út-Csilla utcai lakótelep	132	Komló, Kökönyös lakótelep	61
Bp. XX., Pesterzsébet-városhelyi lakótelep	130	Komló, Körtvélyes lakótelep	60
Bp. X., Újhegyi lakótelep	126	Várpalota, Készenléti lakótelep	59
Bp. XVIII., Havanna lakótelep	125	Ózd, Béke lakótelep	54

Megjegyzés: Nem csak paneles építésű lakótelepek; azok a lakótelepek, ahol értékelhető számú tranzakció volt 2013-2014 folyamán; a teljes egészében lakótelepi utcák alapján





Kapcsolatfelvétel:

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

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

www.otpjzb.hu