



OTP
Lakóingatlan
Értéktérkép

2015/1

OTP Lakóingatlan Értéktérkép 2015/1

A korábbi évek várakozásainak megfelelően a legfrissebb forgalmi adatok egyértelműen azt mutatják, hogy 2014 tényleg a fordulat éve volt a hazai lakáspiacon. A válság óta eltelt időszakban tavaly láttunk először országos szinten is pozitív változásokat mind a forgalom, mind az árak tekintetében. Az adásvételek számának bő egyharmados növekedése rendkívül jelentős a korábbi évek stagnálása után, szintje a válság előtti éveketől azonban még így is jócskán elmarad. Az árváltozásokban – ahol az elmúlt hónapok felfűtött piaci hangulata még nem képeződött le az elemezhető statisztikai adatokban – még meglehetősen vegyes képet láthattunk 2014-ben. Főként Budapesten és a nagyvárosokban indultak el pozitív irányú folyamatok, illetve messze kiemelkedik Győr-Moson-Sopron megye teljesítménye. Az árak év végén nominálisan még mindig az egy évtizeddel ezelőtti szinten álltak, így 2015-ben – előre vetítve az eddig eltelt hónapok felfűtött piaci folyamatait, s a befektetési célú vásárlók mellett a saját részre vásárlók jelentősebb aktivizálódásával – folytatódhat az akár a tavalyinál is nagyobb ütemű ár- és forgalomnövekedés.

Az OTP Lakóingatlan Értéktérkép jelenlegi számában – visszatérve a tavaly megszakadt év/év alapú elemzési tematikához – az immár teljesnek tekinthető 2014. évi tranzakciós adatok alapján mutatjuk be az elmúlt év területi ingatlanpiaci folyamatait. Vizsgálatunk középpontjában a forgalom és az árak alakulása állnak; ez utóbbit az OTP Lakóingatlan Érték Indexen keresztül bő évtizedes távlatban is szemléltetjük. Az elemzés választ ad arra, hogy az öt évig zuhanó-stagnáló ingatlanpiacon hol és milyen mértékben jelentek meg a tavaly már a válságból való kilábalásra utaló első pozitív jelek.

A területi ár- és forgalomelemzés módszertanáról röviden

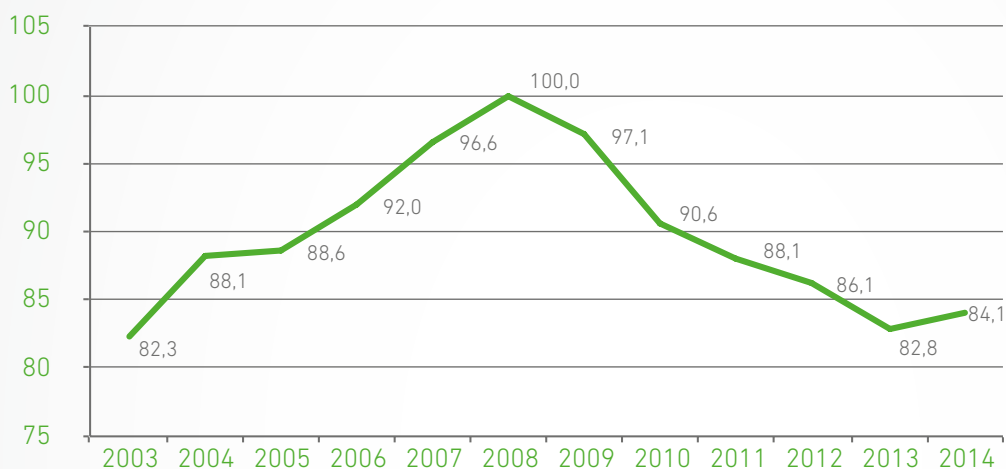
Adataink kizárólag megvalósult piaci lakóingatlan-tranzakciókon alapulnak. Forrásuk a Nemzeti Adó- és Vámhivaltól (NAV, korábban APEH) megvásárolt, a jogszabályi előírásoknak megfelelően szűrt adatbázis. Budapesten a 160 irányítószám-körzet, illetve a 23 kerület, míg az ország egészén a – fővárosi kerületekkel 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 adat-hiányos területeken statisztikai adatpótlással egészítettük ki az értéket. Elemzésünkbe csak a teljes (1/1) tulajdoni hányadot érintő adásvételeket vontuk be.

Egyharmados forgalombővülés, Budapesten és a nagyvárosokban már növekvő árak

A négyzetméter-ár alapján számított OTP Lakóingatlan Érték Index 2014-ben, öt év csökkenés után **1,6%-os emelkedést** produkált (ld. **1. diagram**). Mivel a NAV adatbázisa – az erre való szűrés lehetőség nélkül – tartalmazza a Nemzeti Eszközkezelő által a piaci árnál jelentősen olcsóbb lakások nagy tömegű vételét, a „valódi” áremelkedés ennek akár a **kétszerese is lehetett**. A nominális árszint jelenleg – figyelembe véve már a NAV 2015. első negyedéves előzetes adatait is – ugyanakkor még mindig nagyjából a 2004-es mértéket idézi.

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 volt a válságban ható visszaesés, illetve a kilábalás áremelő hatása is első pillantásra szembevetendő. Másrészt a 2008-as év járási forgalmi részarányaival súlyoztuk az adott évre kalkulált területi átlagárakat. 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 „legnormálisabb” 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 megyék részaránya.)

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



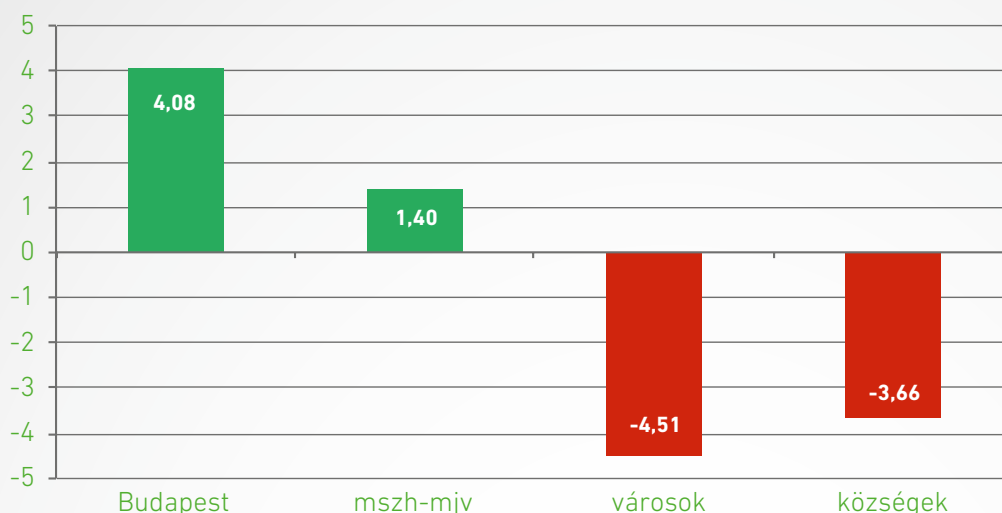
Megjegyzés: A Nemzeti Eszközkezelő nyomott áron történő vásárlásai nélkül a 2014-es növekmény minden bizonnyal meghaladja a 3%-ot is.

Országos átlagban megindult tehát az árak emelkedése, melyet a forgalom bő egyharmados bővülése generált. Az adásvételek számának növekedése települési jogállás szerint eltérően alakult: 40%-ot elérte Budapesten és a községekben, ugyanakkor valamivel ez alatti a városokban, míg a megyeszékhelyeken / megyei jogú városokban szűken 30% feletti mértékről beszélhetünk. (Ugyanakkor ez nem meglepő: a községek forgalma összességében a válság éveitől – összeforgalmon belüli részarányban és abszolút mértékben is – jócskán visszaesett, míg a nagyvárosok relatíve „jól tartották magukat”. Így a mostani éves változást ezekhez a bázisokhoz célszerű mérni.)

Árak alapján vizsgálva viszont látszik, hogy a forgalmi élénkülés még nem mindenhol mutatkozott meg drágulásban (ld. 2. diagram). Míg ugyanis az adásvételek döntő részét adó Budapesten látványosan, a megyeszékhelyeken / megyei jogú városokban pedig kisebb mértékben nőttek az árak, az egyéb városokban és a községekben 2014-ben még egyértelmű csökkenést mutattak a számok.



2. diagram: Éves árváltozás jogállásonként (2014, %)



Nem csak jogállásonként, hanem a különböző árkategóriájú ingatlanok esetében is eltérő volt az árváltozás mértéke. Öt egyenlő részre osztva az adott év ingatlaneladásait azt látjuk, hogy országosan a **középső árkategóriában lévő ingatlanok ára nőtt a legnagyobb mértékben** (ld. **1. táblázat**). A legolcsóbb és legdrágább kvintilisben volt ugyanakkor a legkisebb a növekedés. Ennek magyarázata lehet, hogy míg a legmagasabb kategóriában eleve kisebb volt a válság alatt bekövetkező árcsökkenés, aminek következtében a jelenlegi áremelkedés is szerényebb, addig a legalacsonyabb árkategóriában a fizetőképes kereslet hiánya magyarázhatja az áremelkedés csekély mértékét. Ugyanezt Budapesten vizsgálva érdekes összefüggést tapasztalunk (ld. **2. táblázat**). Ott a legolcsóbb kvintilisben nőttek leginkább az árak, majd a legdrágább felé haladva egyre kisebb a növekedés. Ezt a folyamatot – a fentebb említetteken túl – valószínűleg a fővárosban látványos méreteket öltő befektetési célú ingatlanvásárlások okozhatják. Az alacsony banki kamatok miatt egyre többen döntenek úgy, hogy ingatlanba fektetik megtakarított pénzüket, ami sok esetben a kisebb értékű lakások megvásárlását jelenti. Az itt bekövetkezett forgalomnövekedés húzhatta tehát felfelé ennek a szegmensnek az árait.

1. táblázat: Eladott lakóingatlanok átlagára (Ft) és ennek %-os változása 2013 és 2014 között eladási ár alapján képzett kvintilisek szerint országosan

	Átlagár 2013 (Ft)	Átlagár 2014 (Ft)	Év/év változás (%)
1. kvintilis	4 162 144	4 224 994	+1,51
2. kvintilis	6 347 085	6 582 696	+3,71
3. kvintilis	8 239 950	8 656 776	+5,06
4. kvintilis	11 544 447	12 019 216	+4,11
5. kvintilis	22 889 867	23 281 315	+1,71

2. táblázat: Eladott lakóingatlanok átlagára (Ft) és ennek %-os változása 2013 és 2014 között eladási ár alapján képzett kvintilisek szerint Budapesten

	Átlagár 2013 (Ft)	Átlagár 2014 (Ft)	Év/év változás (%)
1. kvintilis	5 368 623	5 805 590	+8,14
2. kvintilis	7 708 974	8 304 225	+7,72
3. kvintilis	10 067 743	10 809 195	+7,36
4. kvintilis	13 991 628	14 708 026	+5,12
5. kvintilis	27 283 069	27 997 286	+2,62



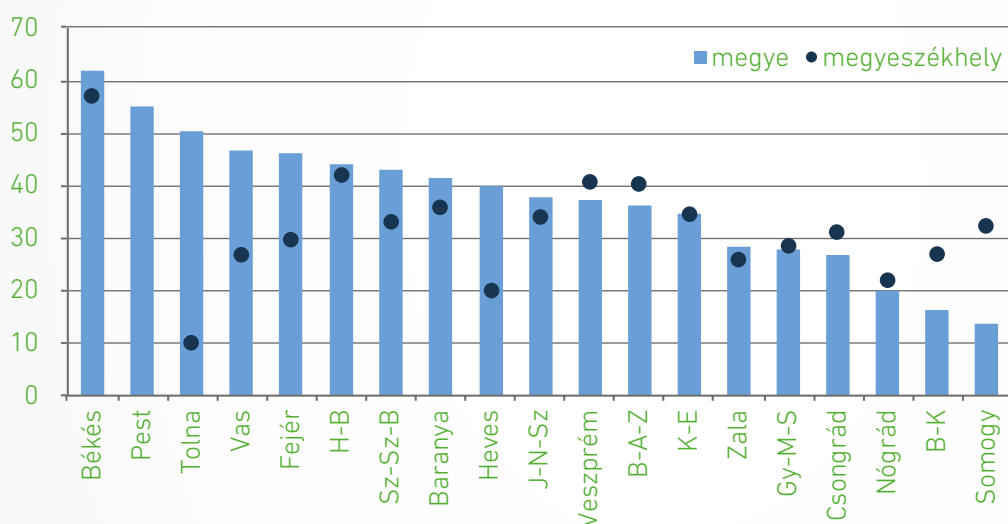
Minden megyében megmozdult a piac

Bár a teljes körű NAV tranzakciós adatbázishoz elemzési céllal egyedül hozzáférő Központi Statisztikai Hivatal még nem publikálta 2014-es végleges lakóingatlan-forgalmi statisztikáját, az OTP Jelzálogbank rendelkezésére álló, jogszabályi előírásoknak megfelelően szűrt adatbázisából jelentős, nagyjából **egyharmados forgalomnövekedés** olvasható ki **országosan**. A pozitív változás leginkább a válság első öt évében elhalasztott vásárlások aktivizálódásának köszönhető, mind a saját, mind a befektetési célú vásárlók körében.

Tavaly a **megyék mindegyikében nőtt a tranzakciók száma** (ld. **3. diagram**), területileg azonban meglehetősen vegyes a kép. Az első két helyet – a 2008 és 2013 között a második legnagyobb forgalmi veszteséget elkönyvelő – Békés, illetve Pest megye szerezte meg 62% és 55%-os bővüléssel, a sort pedig Bács-Kiskun és Somogy megye zárja, 16% és 14%-kal.

A bevezetőben már írtuk, hogy a forgalom jogállásonként nagyjából 30-40% között nőtt, a legkevésbé a megyei szinteken már amúgy is általában élénk – és a válság éveiben is kevésbé visszaeső – forgalmú megyeszékhelyeknél. Ez látszik is a diagramon, hiszen a megyék többségének arányszámához képest megyeszékhelyeik forgalma 2014-ben már kevésbé nőtt. Kiemelkedik viszont Békéscsaba, ahol adatbázisunk a megyeszékhelyek között a legnagyobb arányú – több mint megkétszereződő – lakótelepi lakás forgalom növekedést mutatja; az összforgalom pedig 57%-kal nőtt. A másik véglet Szekszárd alig 10%-os bővüléssel. (Fontos azt is megjegyezni azonban, hogy a kisebb megyeszékhelyeken a néhány százás éves forgalomban akár csak pár tucatnyi növekmény százalékban látványos változást jelent.)

3. diagram: Éves forgalomváltozás megyénként és a megyeszékhelyeken (2014,%)

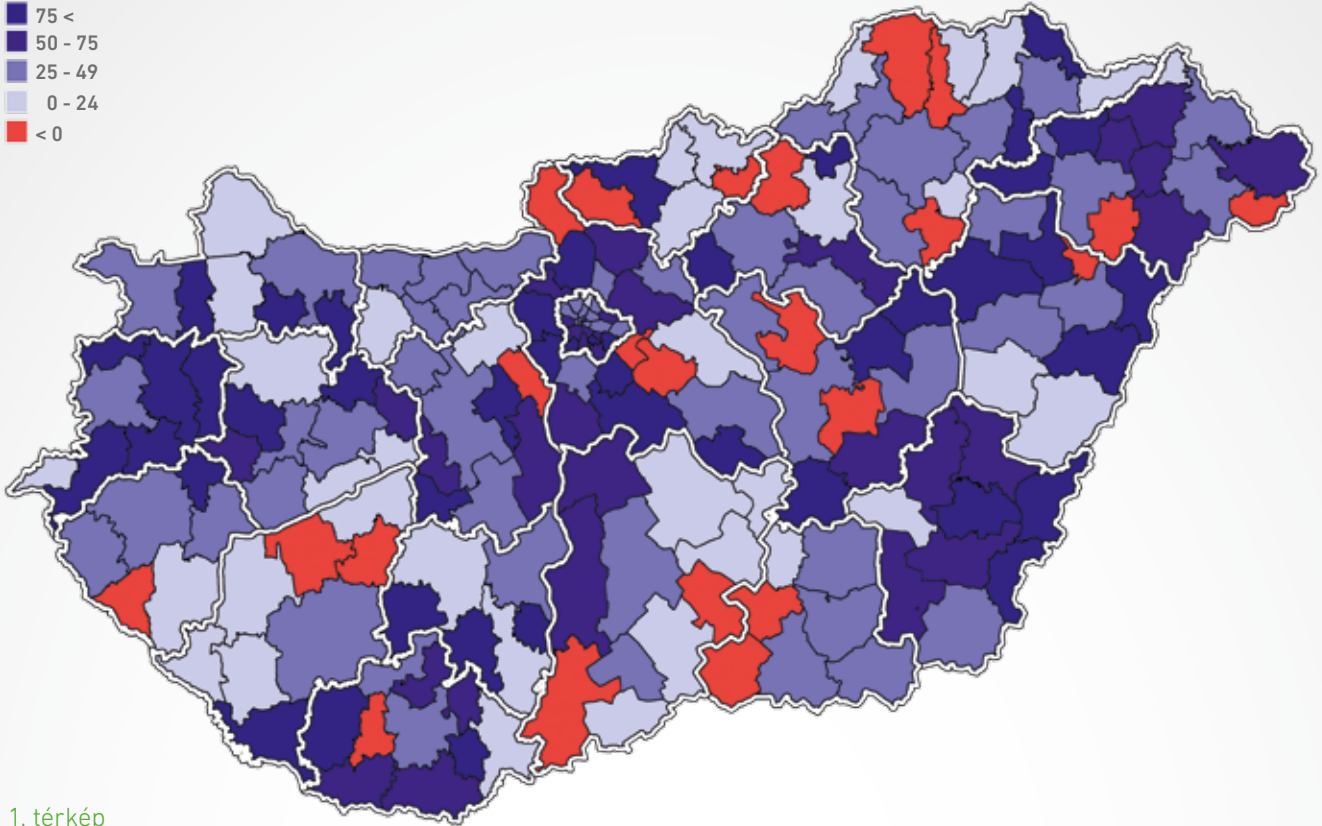


Az **1. térképen** ellentétes színekkel jelölt területeken is jól látható, hogy a járások többségében nőtt a forgalom 2013-hoz képest. A **198 járásból 172-ben volt mérhető forgalomnövekedés**, 23-ban forgalomcsökkenés, míg 3-ban a tranzakciók száma megegyezett az előző évi értékekkel. A tranzakciószám-változás mellett érdemes annak volumenét is megvizsgálni. A térképen jelölt legfelső kategóriába került 45 járás, amelyekben a növekedés 2013-hoz képest meghaladta a 75%-ot, nagyjából egyenletesen oszlik el az országban, talán a nyugati határszéli csoportosulás lehet feltűnő. 27 járásban nőtt emellett több mint duplájára az adásvételek száma. A 23 járás, amelyekben csökkent a forgalom, többségében a Dunától keletre eső területeken található. Nyugat- és Közép-Dunántúl mindössze egy-egy járása került ebbe a kategóriába. Jogállás szerint pedig a megyeszékhelyek, megyei jogú városok, valamint Budapest kerületei mindegyikében nőtt a forgalom



Járási év/év forgalomváltozás

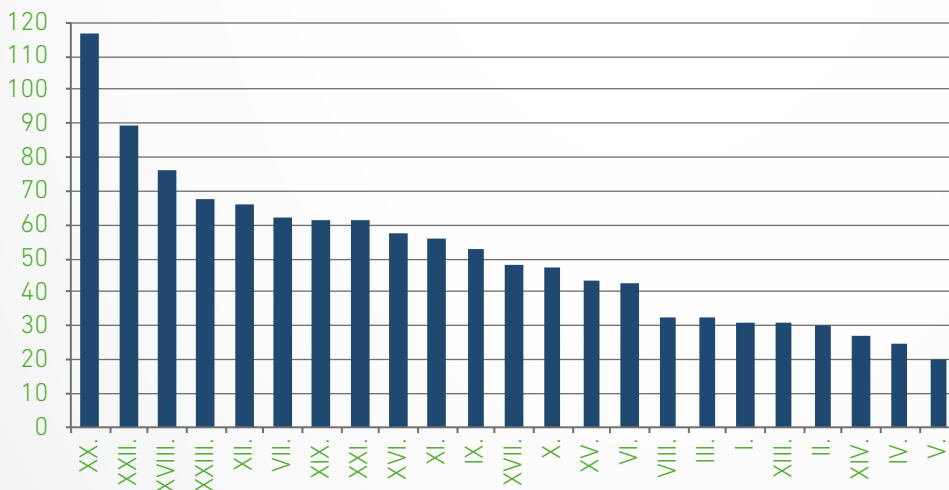
2014, %



1. térkép

Budapest egészében 40% felett, 28 ezer fölé emelkedett tavaly a tranzakciók száma. A korábbi évekkel ellentétben 2014-ben az összes kerületben nőtt a forgalom (ld. 4. diagram). Ennek mértéke az V. kerületben volt a legkisebb (20%), ahol eleve alig volt forgalmi veszteség 2008 és 2013 között. A XX. kerület – ahol viszont 2008 és 2013 között a harmadik legnagyobb volt az adásvételek számának esése – a másik véglet 117%-os növekedéssel. A legnépszerűbb kerület a XIII., a legtöbb lakóingatlan itt cserélt gazdát; ezt követte nem sokkal lemaradva a XI. és a XIV.

4. diagram: Éves forgalomváltozás kerületenként (2014, %)

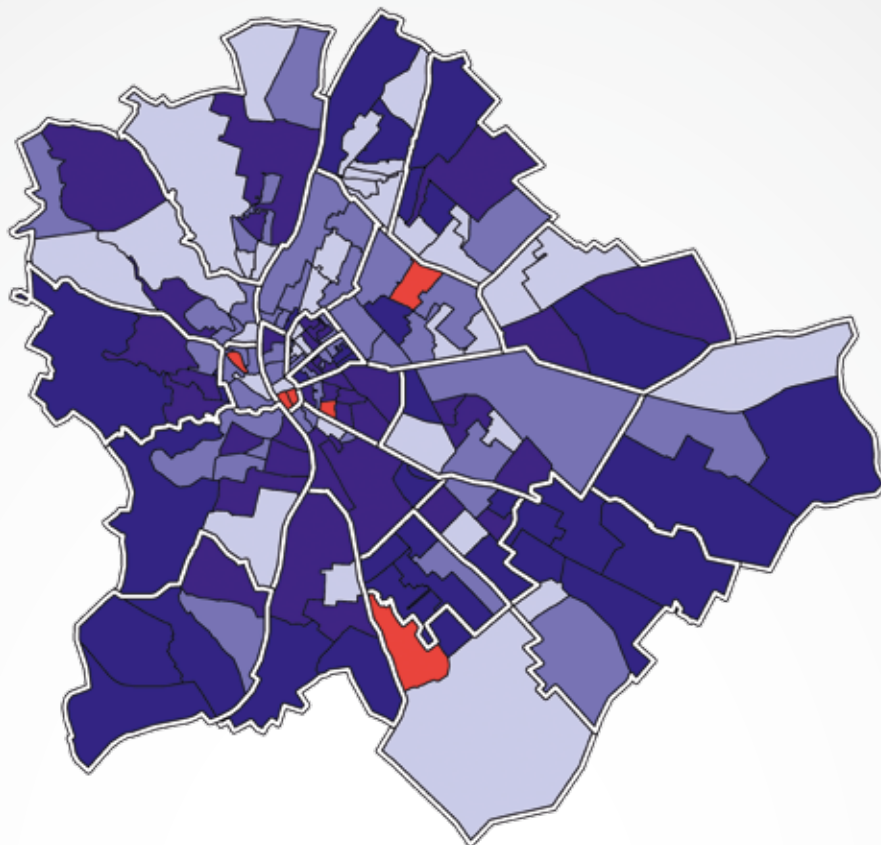
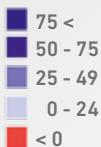


Irányítószám-körzetenként a 160-ból mindössze 6-ban csökkent a forgalom, míg közel felében a növekedés elérte az 50%-ot. A legfelső kategóriába (75% feletti növekedés) 36 körzet került. Budán többnyire a kerületek peremén, valamint a pesti oldalon is a külsőbb kerületrészekben volt a legjelentősebb a forgalmonnövekedés (ld. 2. térkép). Ennek oka a korábbi visszaesés hatására bekövetkező alacsony bázisérték, mivel a belvárosban a válság éve alatt sem esett vissza akkora mértékben a tranzakciószám.



Bp. IRSZ év/év forgalomváltozás

2014, %



2. térkép

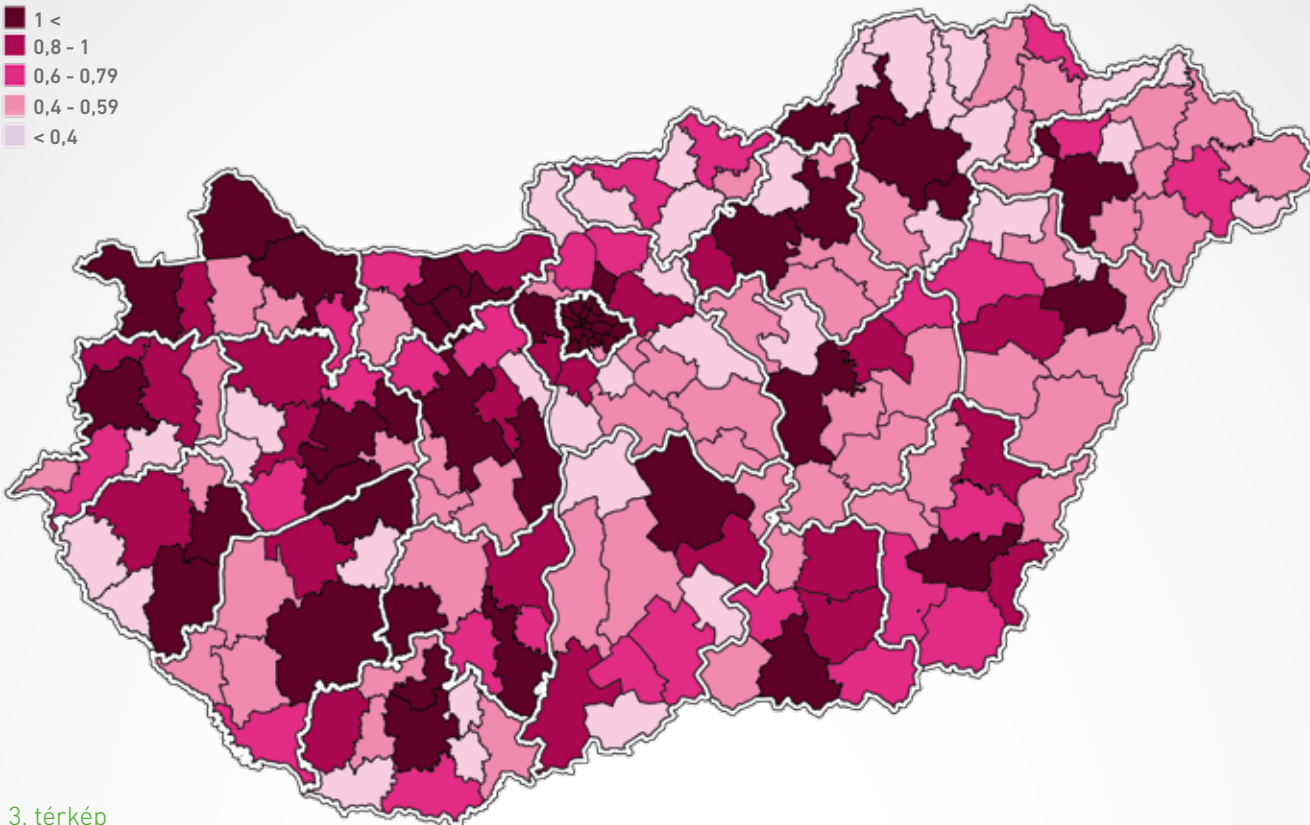
Pest megyében és a VII. kerületben a legaktívabbak a vevők

A forgalom helyi adottságokhoz mért intenzitását a forgási sebességgel mutathatjuk be szemléletesen. Ez egy viszonyszám: az adott időszak (jelen esetben a 2014-es év) során eladott lakóingatlanok számának és az aktuális lakásállománynak a hányadosa. (A NAV-tól kapott, a jogszabályi előírásoknak megfelelően szűrt adatbázis feldolgozásával elsősorban a forgási sebesség területi relációit tudjuk hitelesen ábrázolni.)

2013-ról 2014-re jelentősen emelkedett az országos tranzakciószám, azonban a **forgási sebesség 142 járásban még így sem éri el az 1%-ot**. Az 1%-os forgási sebesség azt jelenti, hogy az adott térség teljes lakóingatlan-állománya 100 év alatt cserélne gazdát. Az 1%-ot meghaladó járásokba beletartozik – a XXIII. kerületet kivéve – 22 budapesti kerület, valamint többségében dunántúli járások (ld. **3. térkép**). Az **országos nyugat-keleti lejtő** tehát ebben a mutatóban is kivehető, azonban még jelentősebb különbségek figyelhetők meg a települési jogállások szerint vizsgált értékek között. Vidéken 2% feletti a forgási sebesség a Veszprémi, Debreceni, Tatabányai, Soproni, Szegedi és Győri járásokban, ugyanakkor a 0,2%-ot sem éri el a Rétsági, Hajdúhadházi, Encsi, Szobi és Szikszói járásokban. A nagyobb városok járásaiban tehát arányosan is nagyobb az ingatlanforgalom, míg a kisebb településeken egyelőre nem érzékelhető fellendülés. Ez részben hagyományosan is így alakul, az utóbbi időszakban azonban a befektetési célú vásárlások felfutása tovább erősítette a jelenséget.



Járási forgási sebesség
2014. %

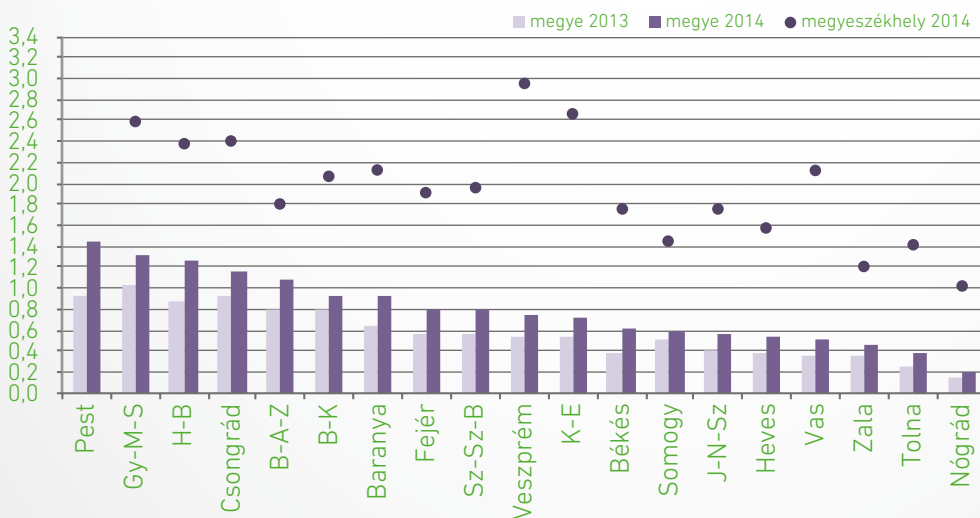


3. térkép

A megyék rangsorában a korábbi évekkel ellentétben Pest megelőzte Győr-Moson-Sopront 1,45%-os forgási sebesség értékkel. Az utolsó helyen Nógrád áll, mindössze 0,2%-kal, ami – hangsúlyozottan elméleti hasonlaltal élve – azt jelentené, hogy egy átlagos Nógrád megyei lakóingatlan 500 évente cserélne gazdát (ld. **5. diagram**). Az ingatlanállományhoz képest igen csekély, 0,5% alatti a forgási sebesség még Tolna és Zala megyében. Év/év alapon a tendencia ugyanakkor – az egyöntetűen élénkülő forgalomnak köszönhetően – mindenhol javuló.

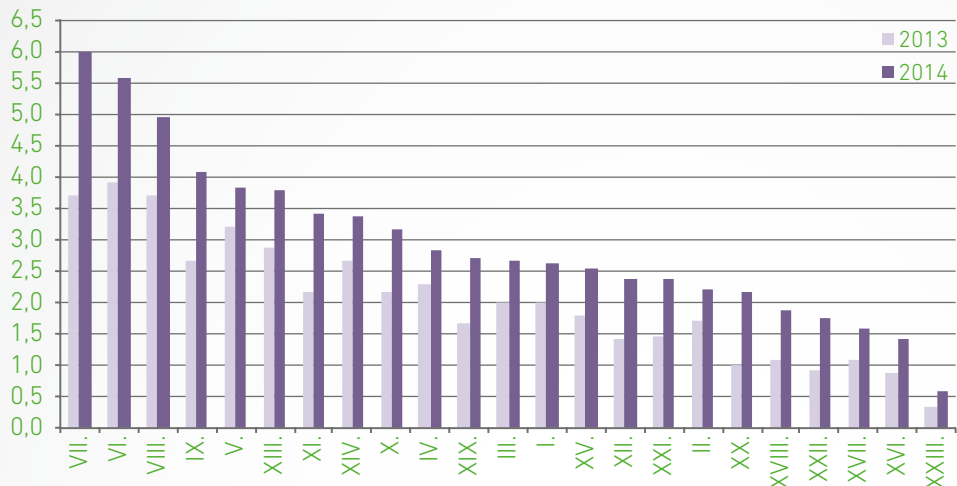
A diagramon egyértelműen látszik, hogy a forgalom lakásállomány arányában mért mutatójában minden megyén belül **kimagaslanak a megyeszékhelyek**. A veszprémi forgási sebesség tavaly közelítette a 3%-ot, míg a salgótarjáni alig haladta meg az 1%-ot

5. diagram: Forgási sebesség megyénként és a megyeszékhelyeken (%)



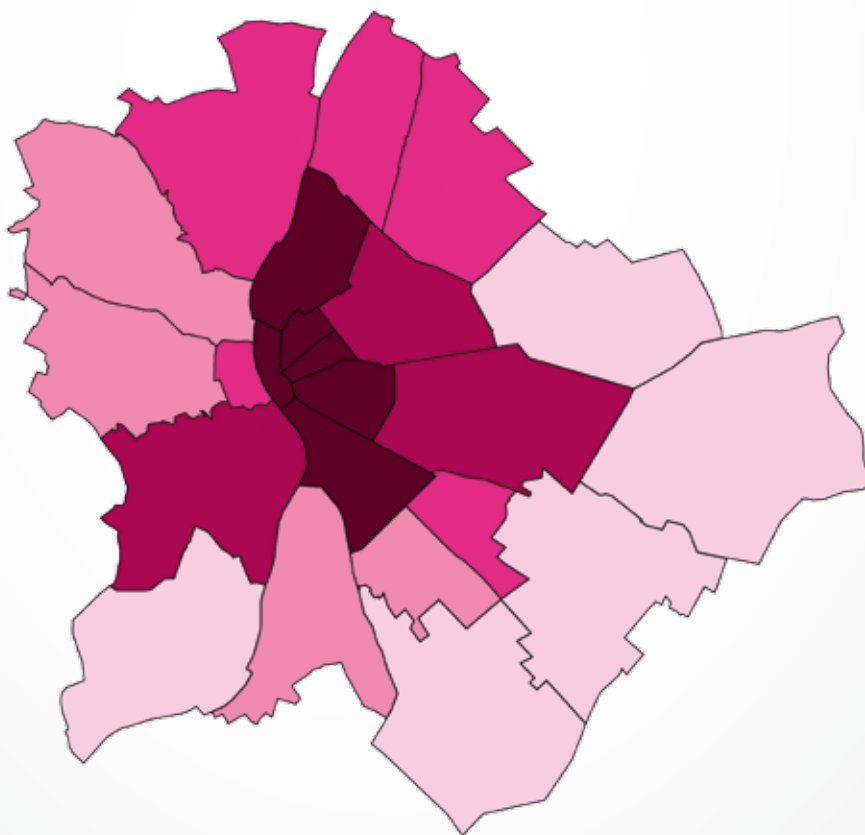
Irányítószám-körzet szerinti lakásállomány adat híján a budapesti forgási sebességet kerületi szinten elemezzük. A korábbi évekhez hasonlóan a legkisebb forgalmú kerület 2014-ben is a XXIII. kerület volt (0,6%), míg a legnagyobb forgási sebesség a VII. (6%) és a VI. (5,6%) kerületekben volt mérhető (ld. **6. diagram**). Ez utóbbi két érték alapján a VII. kerületben kevesebb mint 17, a VI. kerületben pedig 18 év alatt cserél gazdát egy átlagos ingatlan. A **4. térképről** jól leolvasható a belváros felé haladva a forgási sebesség növekedése, azaz a pesti peremkerületek forgalomnövekedése ellenére még mindig a **belvárosi piac** „pörög” a legjobban.

6. diagram: Forgási sebesség kerületenként (%)



Bp. kerületi forgási sebesség
2014, %

- 3,5 <
- 3 - 3,5
- 2,5 - 2,99
- 2 - 2,49
- < 2



4. térkép

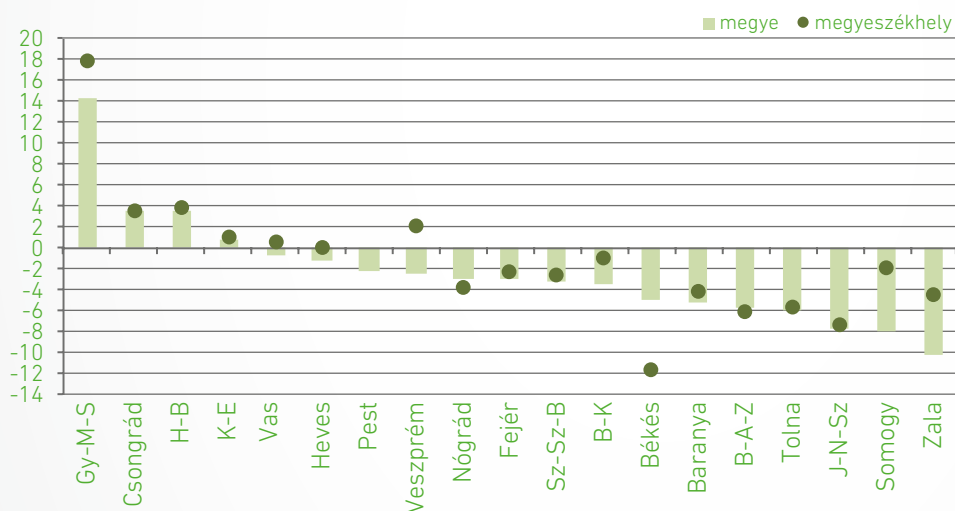


Győr-Moson-Sopron megyében az ausztriai munkavállalók hajtják fel az árakat

2014-ben országosan 1,6%-os nominális árnövekedés volt mérhető az azt megelőző év áraihoz képest. Mivel azonban NAV adatbázisa – az erre való szűrés lehetőség nélkül – tartalmazza a Nemzeti Eszközkezelő által a piaci árnál jelentősen olcsóbb lakások nagy tömegű vételét, a „valódi” áremelkedés ennek akár a kétszerese is lehetett. Ez a **válság kezdete (2008) óta az első év, amikor országosan is nőttek az eladási árak**, magunk mögött hagyva ezzel a válság mélypontjának számító 2013-as évet. Bár a **19 megye közül mindössze négyben növekedtek az árak**, 15-ben csökkentek (ld. **7. diagram**), ugyanakkor a **növekedés rendre a nagyobb forgalmú megyékben és Budapesten következett be**, ami elég volt ahhoz, hogy országosan is pozitív irányba mozdítsa az árváltozást. Érdekesség, hogy a legpozitívabb és a legnegatívabb árváltozás is a Nyugat-Magyarországi Régióban történt. Míg Győr-Moson-Sopron megye átlagára – köszönhetően a kedvező földrajzi fekvésének (tömeges ausztriai munkavállalás miatt szárnyalnak a bérleti díjak, így a befektetői aktivitás is nagyon élénk) – egy év alatt 14,3%-kal nőtt, addig Zala megyében ugyanezen idő alatt 10,2%-kal csökkentek az árak. Ez utóbbi csökkenést a gyógyfürdők környéki külföldi – elsősorban orosz ajkú – befektetők távolmaradása részben magyarázhatja. Külön ki kell emelni Somogy megyét, ahol Zala megyéhez hasonlóan 8%-kal csökkentek az árak. Mivel itt a legtöbb tranzakció a Balaton-parti településekre korlátozódik, ezért a korábbi évek tömeges vízparti lakásépítései erősen felfelé torzították a megyei átlagárát. Az ilyen jellegű beruházások valamivel alacsonyabb volumene éppen ezért jelentősen képes befolyásolni az adott évi árakat.

Mivel megyei szinten a forgalom jelentős részét a megyeszékhelyek adják, nem meglepő, hogy a megyei és a megyeszékhelyeken mért árváltozás erősen korrelál egymással. Ahogy azt korábban már bemutattuk, megyeszékhelyeken ugyanakkor egy-két kivételtől eltekintve az árak kedvezőbb irányba változtak, mint az alacsonyabb jogállású településeken, azaz a megyék egészén. Tavaly a legjobban a győri átlagár nőtt, közel 18%-kal, míg Békéscsabán 12%-ot közelítette az értékvesztés, melynek oka a látványosan megugró lakótelepi forgalom lehet.

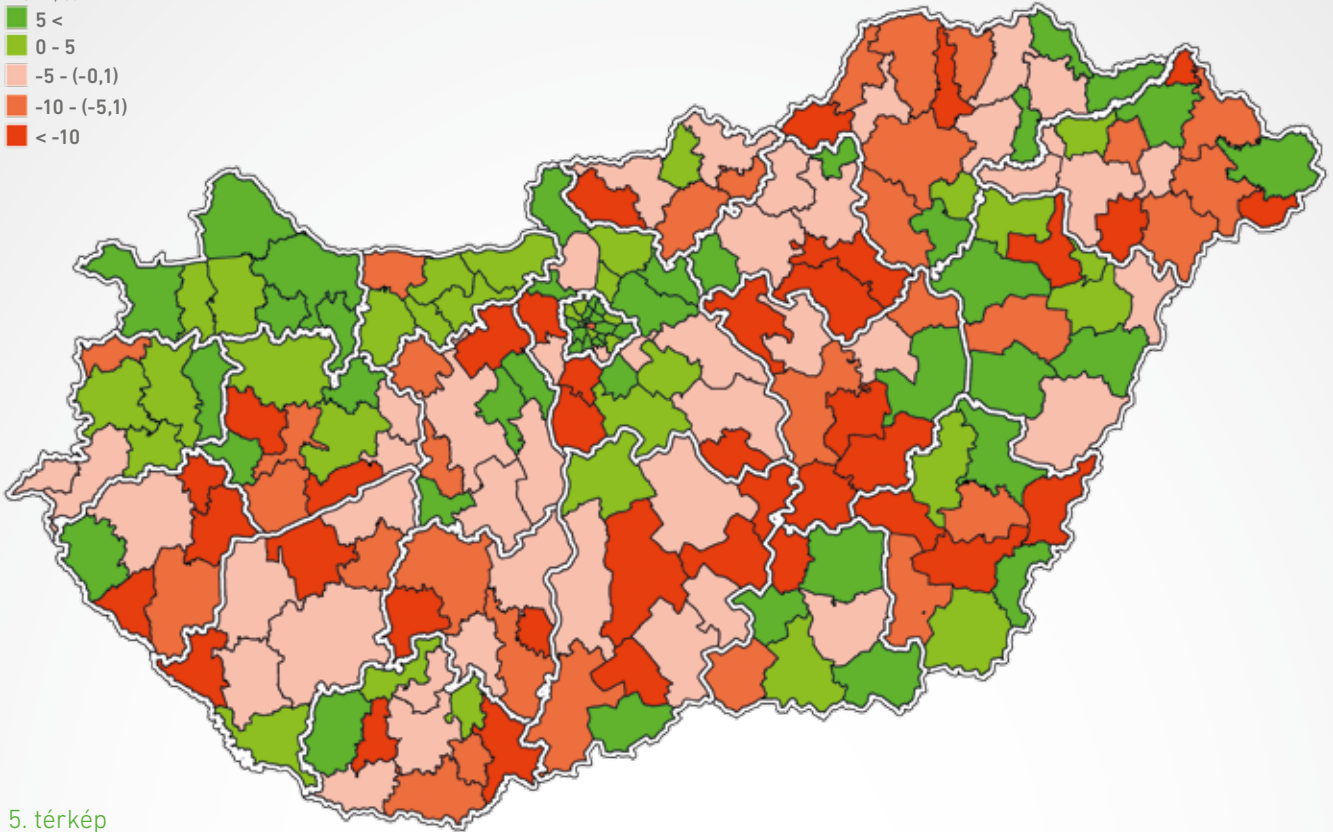
7. diagram: Éves árváltozás megyénként és a megyeszékhelyeken (2014, %)



A járások között szintén jelentősek a különbségek. 112 járásban továbbra is folytatódott az árcsökkenés, **86-ban ezzel szemben megindult a növekedés**. Területileg leginkább az észak-nyugati országrész, valamint Budapest van kedvező helyzetben (ld. **5. térkép**). Előbbiben az Ausztriába ingázó munkavállalók pozitív migrációs egyenlege erősíti az áremelkedést, míg Budapesten a korábbi évek elhalasztott keresletének aktivizálódása mellett a befektetési célú ingatlanvásárlások okozzák a kereslet és az árak növekedését. Érdekes, hogy míg Győr-Moson-Sopron megyében minden járásban nőttek az árak, Tolna megyében épp ellenkezőleg: mindenhol negatív a tendencia.



Járási év/év átváltozás
2014, %

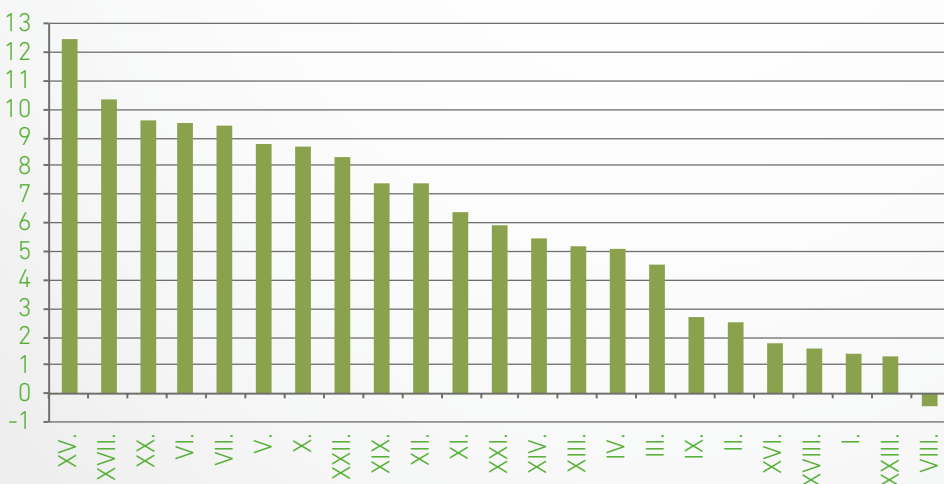


5. térkép

Budapesten az országos átlagot 2,5-szeresen meghaladó áremelkedés következett be, ami 4,1%-os átlagos növekedést jelent. (A Nemzeti Eszközkezelő vásárlásaitól megtisztítva itt is ennél magasabb lehet a valós arány.) A VIII. kerület kivételével minden kerületben nőtt az árak, legnagyobb mértékben (10-12%-kal) a korábban legnagyobb árzuhanást elszenvedő pesti peremkerületekben (XV., XVII., XX.). Ettől nem sokkal lemaradva következnek a belvárosi kerületek (V., VI., VII.), amelyekben ugyancsak jelentős, 9-10%-os áremelkedés ment végbe (ld. **8. diagram**).

A lista másik végén a VIII. kerület az egyetlen, ahol árcsökkenés történt, igaz ennek mértéke a fél százalékot sem éri el. Ennek oka egyértelműen az összetétel-hatással magyarázható. Az elmúlt években ugyanis az itt felépült Corvin-sétány és annak közelében kialakított más kisebb projektek lakásai erősen felfelé húzták az átlagát. (Ehhez kapcsolódó, vélhetően tömeges céges vásárlások miatt utólag korrigáltuk is a 2013-as adatot). 2014-ben azonban a régebbi építésű, felújításra szoruló lakások forgalma is élénkült, ami összességében visszafogottabb átlagát eredményezett. Sokan befektetési céllal vásárolták (és veszik most is) ezeket az alacsony értékű lakásokat, amelyeket aztán felújítva magasabb áron lehet értékesíteni, esetleg bérbe adni. A sor végén emellett a továbbra is legcsekélyebb forgalmú XXIII., valamint a már korábban is meglehetősen drága I. kerület állnak 1,5% alatti árnövekedéssel.

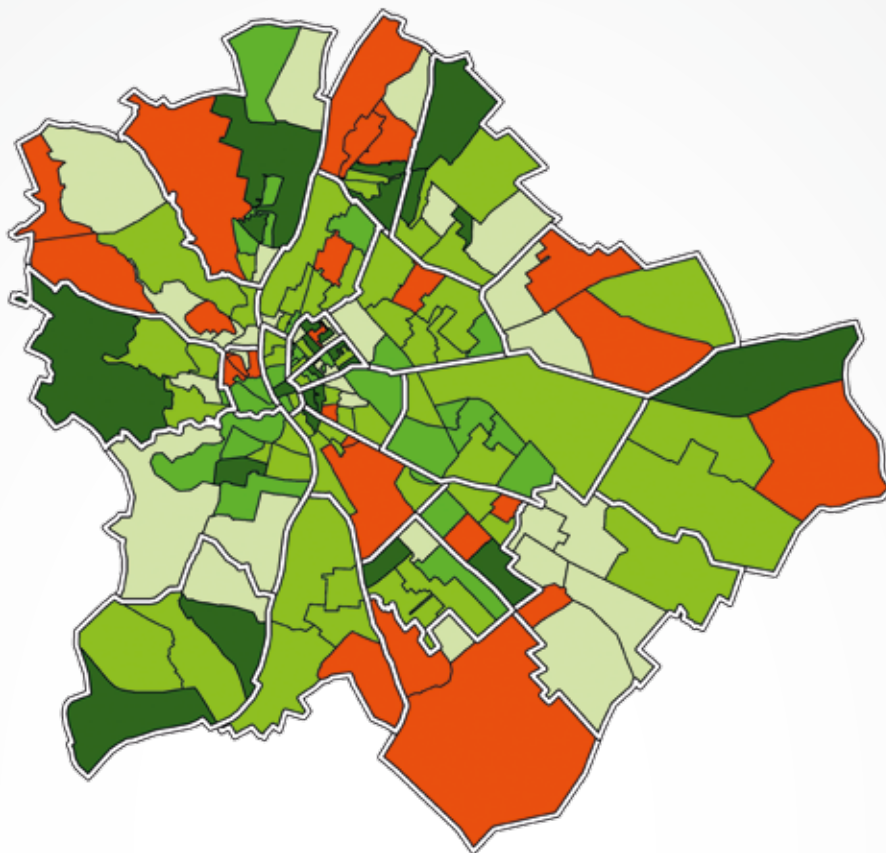
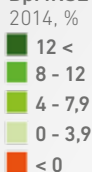
8. diagram: Éves átváltozás kerületenként (2014, %)



Megjegyzés: A VIII. kerületben egy nagyberuházás vélhetően tömeges céges vásárlásai miatt itt visszamenőleg korrigáltuk a 2013-as adatot.

A 160 irányítószám-körzetből 135-ben volt árnövekedés, és mindössze 25-ben árcsökkenés (ebből csak hét budai oldali). A **6. térképen** a legmagasabb kategóriába (12% feletti árnövekedés) került 23 körzet első hét helyén pesti körzetek állnak, s budai körzetek közül csak hat került ide. A legnagyobb arányban a 1062-es körzet átlagára nőtt. 10%-ot meghaladó árcsökkenés az alábbi négy irányítószám-körzetben történt: 1097, 1238, 1014, 1196.

Bp. IRSZ év/év átváltozás



6. térkép

Egyértelmű lakótelepi drágulás

Érdekesen alakul a háztartások bő 20%-ának otthont adó **lakótelepi lakások** piaca. Úgy tűnik, hogy a válság éveiben az országos átlagnál nagyobb, összességében 18%-os árcsökkenést elkönyvelő szegmens most a fellendülés egyik nyertese lehet. A 20 ezer főnél népesebb településekre kiterjedő elemzésünk szerint országosan ugyanis a lakótelepi lakások ára egy év alatt 136 ezer Ft/m²-ről 144 ezer Ft/m²-re emelkedett. Ez az 5,9%-os növekedés jócskán meghaladja az országos áremelkedés ütemét.

Budapesten a VIII. kerületet kivéve mindenhol, összességében 8%-kal 181 ezer forintra nőtt a lakótelepi lakások fajlagos átlagára. A legdrágább kerület továbbra is a XI., 2014-ben 226 ezer forintos átlaggal. Áremelkedés ütemében azonban a XIII. kerület viszi a prímet 13,1%-kal. Míg 2013-ban a legolcsóbban, 132 ezer Ft/m²-ért a XX. kerületben vehettünk panellakást, addig 2014-ben már a legolcsóbb VIII. kerületben is átlagosan 140 ezer Ft-ot kellett fizetni egy négyzetméterért.

A megyeszékhelyek közül mindkét vizsgált évben Győr állt az élen, 2013-ban 156 ezer, míg 2014-ben már 179 ezer Ft/m² árral, ami az országos átlagot többszörösen meghaladó, 14,7%-os áremelkedést jelent. Szemben az egységes fővárosi drágulással ugyanakkor hét megyeszékhelynél csökkenést látunk továbbra is. A nagyvárosok sorának másik végén 2013-ban Szolnok állt 83 ezer Ft/m²-rel, 2014-ben pedig Salgótarján 70 ezer Ft/m² értéke zárja a listát.

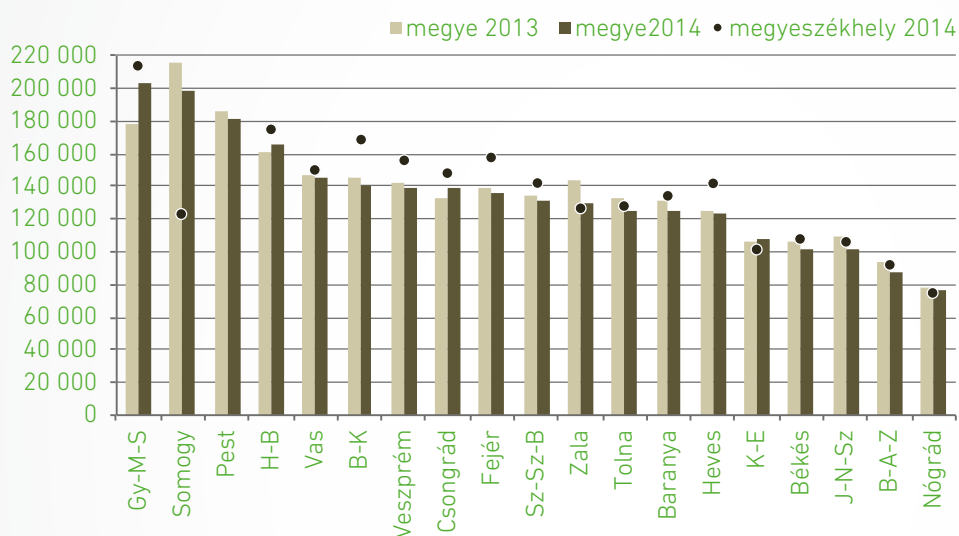


1 négyzetméter az V. kerületben = 10 négyzetméter a Cigándi járásban

A 2014-ben országsszerte eladott lakóingatlanok átlagára 11,0 (Budapest nélkül 8,4) millió forint volt; ezen belül a forgalom bő 80%-át adó lakásoké 10,8 (csak vidéket nézve 8,0) millió Ft, a házaké pedig 12,9 (vidéken 11,5) millió Ft. Területi összehasonlításban azonban célszerű a fajlagos árakat elemezni. A megyék rangsorában Győr-Moson-Sopron megye (203 ezer Ft/m²) megelőzte Somogy megyét (199 ezer Ft/m²) és Pest megyét (181 ezer Ft/m²), a negyedik helyen azonban nem történt változás (Hajdú-Bihar megye, 166 ezer Ft/m²) (ld. **9. diagram**). A sor végén ugyancsak a korábbi évekhez hasonló sorrendben Nógrád megye (76 ezer Ft/m²) és Borsod-Abaúj-Zemplén megye (88 ezer Ft/m²) áll.

Csakúgy, mint az árváltozásnál, természetesen az árszintnél is erős a kapcsolat a megyék és megyeszékhelyeik között. A látványos kivétel ezúttal is Somogy, ahol a forgalom továbbra is jelentős részét adó Balaton-parti települések víz közeli ingatlanjai átlagosan jóval drágábbak a kaposvári árszintnél. A legdrágább megyeszékhely 2014-ben Győr volt 214 ezer Ft/m²-rel, míg a sor másik végén Salgótarján áll 74 ezer forintos fajlagos árral.

9. diagram: Átlagár megyénként és a megyeszékhelyeken (Ft/m²)

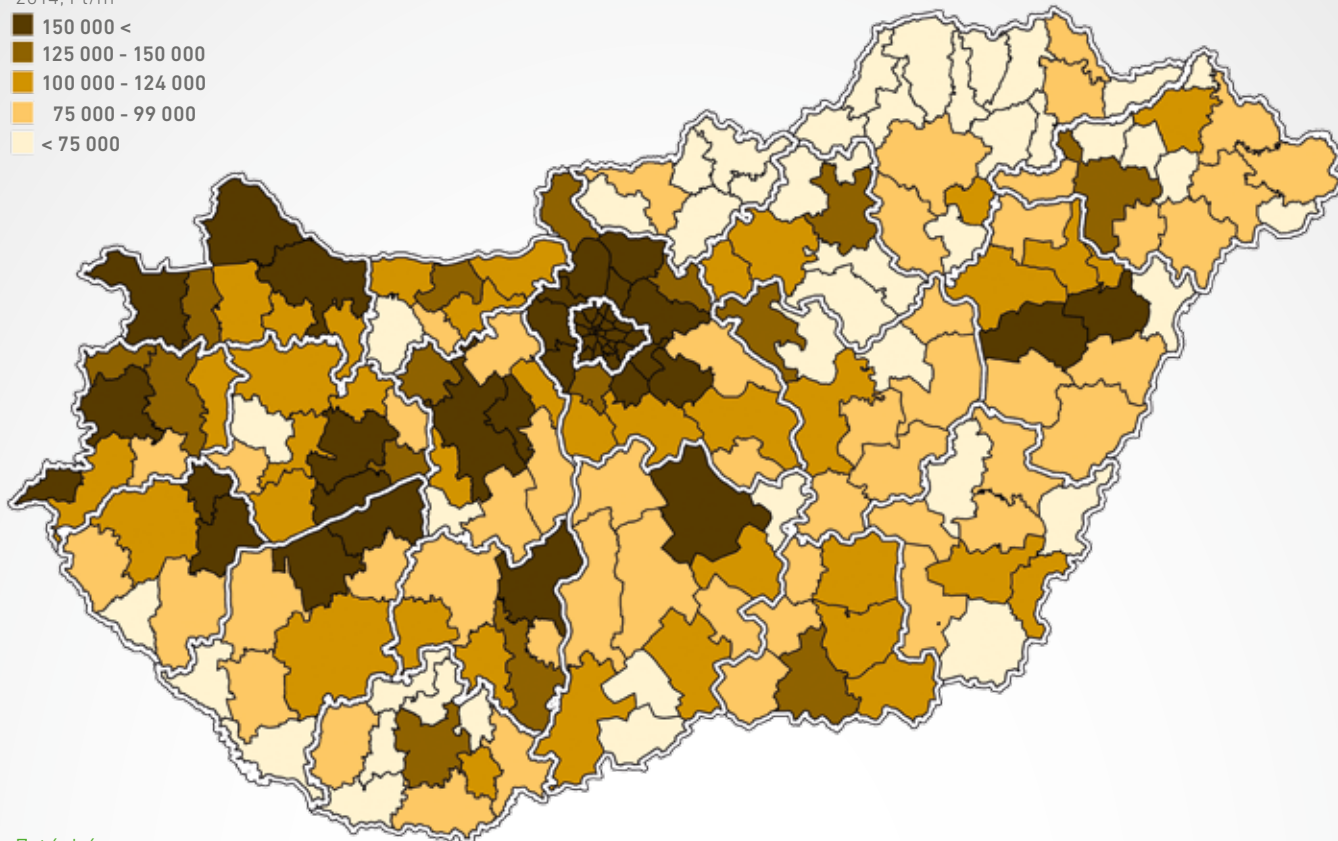
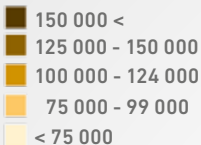


Járási szinten, a legolcsóbb Cigándi járás (36 ezer Ft/m²) és a legdrágább Budapest V. kerület (362 ezer Ft/m²) között 2014-ben éppen tízszeres volt az árkülönbség. A **Budapesten kívüli járások esetében a dobogó mindegyik fokára egy-egy Balaton-parti járás** állhatott fel. Legdrágább a Siófoki (290 ezer Ft/m²), majd a Fonyódi (289 ezer Ft/m²), végül a Balatonfüredi (224 ezer Ft/m²) járás. Ezek előkelő helye a jó fekvésen túl a nagy számú új, vagy újszerű lakásprojektben eladott ingatlanok magas áraival is magyarázható. Fontos megemlíteni emellett a **nyugati határszél** járásait, ahol szintén előfordulnak 200 ezer Ft/m² feletti átlagok (Győri és Soproni járás). Harmadik térségként pedig a **budapesti agglomerációt** kell kiemelni, ahol a Pilisvörösvári, Dunakeszi, Budakeszi és Szentendrei járásokban szintén kettes számjeggyel kezdődik egy átlagos négyzetméterár. A legolcsóbb járások ezzel szemben hagyományosan leginkább az északkeleti határmenti, illetve a baranyai aprófalvas területeken található (ld. **7. térkép**). Kilenc itteni járásban cseréltek gazdát tavaly a lakóingatlanok 50 ezer Ft/m² alatti átlagáron.



Járási átlagár

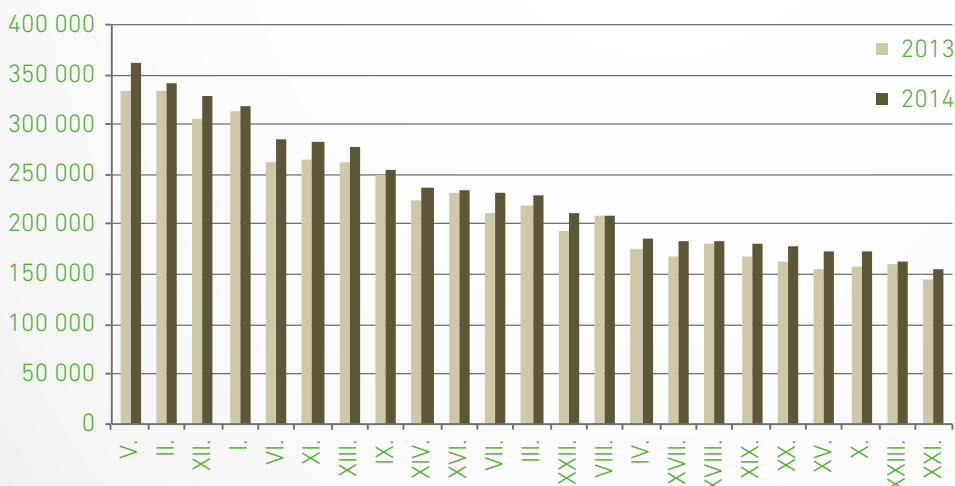
2014, Ft/m²



7. térkép

Budapesten tavaly 13,5 millió forintos átlagáron keltek el az ingatlanok; ezen belül a lakások átlagára 13,3 millió, míg a házaké 24,7 millió forint volt. Fajlagos ár tekintetében 2014-ben is ugyanaz a négy kerület állt az élen, mint az azt megelőző években, a sorrend csak a dobogó harmadik fokán változott. 362 ezer forinttal az V. kerület a legdrágább, melyet a II. kerület követ 342 ezer forinttal, majd a XII. kerület következik 329 ezer és az I. kerület 319 ezer forinttal. A legolcsóbb lakások területi elhelyezkedésében sem történt jelentős változás. Csepelen átlagosan 155 ezer forintot kell fizetni egy négyzetméterért, míg ugyanezért a XXIII. kerületben 163 ezer forint, a X. kerületben pedig 172 ezer forint szükséges. A fővárosi szinten legnagyobb ütemű éves áremelkedésével tavaly a XV. kerület kettőt lépett előre, ám még így is a negyedik legolcsóbb városrész (ld. 10. diagram).

10. diagram: Átlagár kerületenként (Ft/m²)



Megjegyzés: A VIII. kerületben egy nagyberuházás vélhetően tömeges céges vásárlásai miatt itt visszamenőleg korrigáltuk a 2013-as adatot.

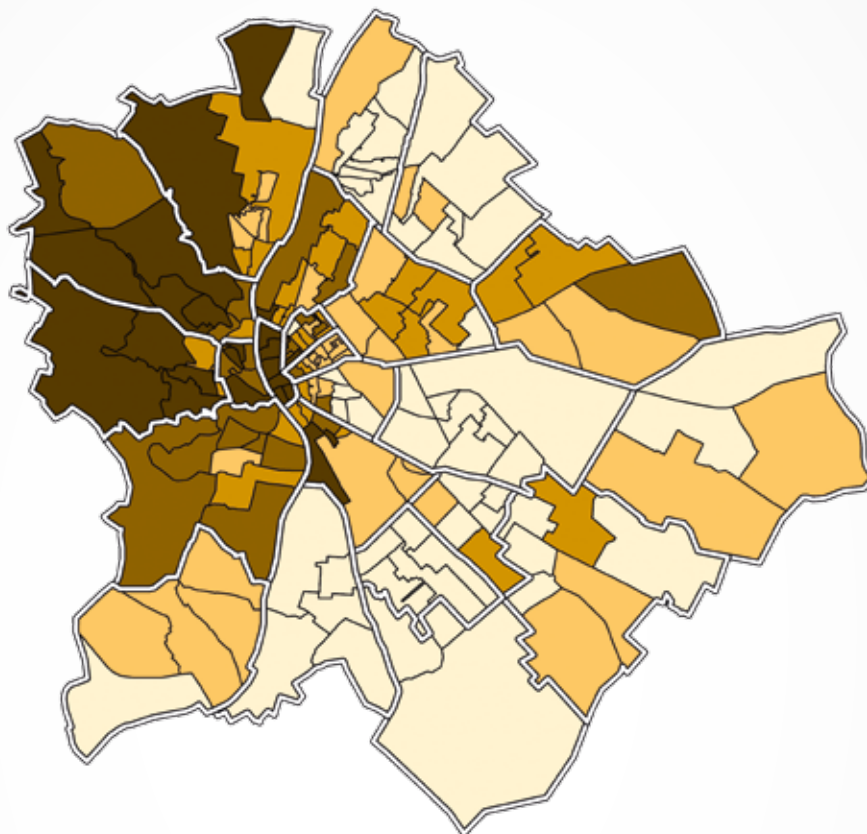


Kerületi szinten 2,28-szorosról 2,34-szeresre nőtt a legolcsóbb és legdrágább közti különbség, míg irányítószám-körzetek esetében ez 4,06-szorosról 3,96-szorosra csökkent. Ez utóbbi főként a 1014-es (budai Vár) irányítószám-körzet árcsökkenésének köszönhető, mivel a korábbi években itt jellemző 600 ezer forintot meghaladó négyzetméterárak a 2014-es évben 508 ezer Ft/m²-re csökkentek; ezzel természetesen még mindig megőrizte a legdrágább budapesti terület címét. A képzeletbeli dobogó második és harmadik fokán a 1121-es és a 1025-ös irányítószám-körzetek állnak 411 ezer, illetve 397 ezer forinttal négyzetméterenként. A legdrágább pesti körzet, a 1052-es került a negyedik helyre 392 ezer forintos átlagos fajlagos árával. A legolcsóbb budai pedig a 1039-es körzet (Békásmegyér), ahol a 168 ezer Ft/m² hátulról a 26. helyre volt elég. Az abszolút legolcsóbb irányítószám-körzet a 1238-as, mindössze 128 ezer Ft/m²-es átlaggal. A budapesti 242 ezres fajlagos átlagához a legközelebb a 1131-es irányítószám-körzet áll (ld. **8. térkép**).

Bp. IRSZ átlagár

2014, Ft/m²

- 320 000 <
- 280 000 - 320 000
- 240 000 - 279 000
- 200 000 - 239 000
- < 200 000



8. térkép

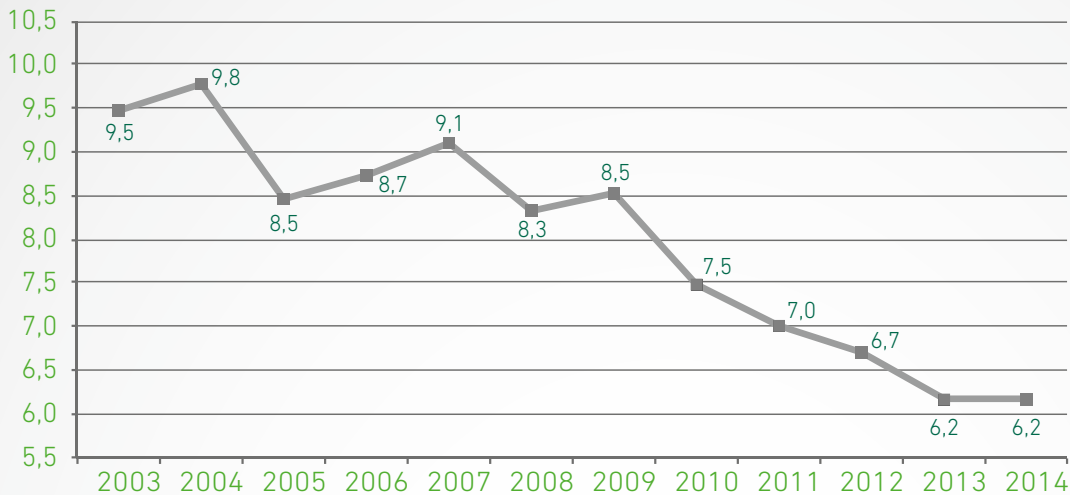
Már nem csökken tovább az átlagos, elméleti lakáshoz jutási idő

A KSH adatai szerint az átlagos nettó reálkereset tavaly 2006 óta a legnagyobb ütemben, 3,2%-kal nőtt. Függetlenül attól, hogy ez a növekedési ütem meddig marad fenn, a lakásár-csökkenés megállásával a 2009 és 2013 között folyamatosan javuló jövedelem/lakásár mutató 2014-ben már stagnált.

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 **11. diagramon** látszik, hogy míg 2003-2004-ben, a lakáspiaci boom csúcsán 9,5-10 év volt a vizsgált mutató, ez a válság elejére 8,5 évre, majd 2013-ra – a csökkenő áraknak és a növekvő kereseteknek együttesen köszönhetően – alig 6 évre esett. Mivel a tavalyi reálkereset-növekedés nagyjából megfelelt az országosan eladott lakóingatlanok teljes áremelkedésének, 2014-ben már nem mozdult el ez az érték.



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



Megjegyzés: Lakásáraknál a valós tranzakciókat vettük figyelembe, nem a tiszta árváltozást mutató elméleti indexet.

Az elmúlt évek reálbér-növekedése, a folyamatos lakásár-csökkenés, a bérleti piac fellendülése, valamint a klasszikus pénzügyi befektetések alacsony hozamai miatt reális lehet az a feltételezés, hogy a 2014-es, pár tízezres **forgalmi növekmény tetemes részét** az elsősorban Budapestre és a nagyvárosokra korlátozódó **befektetési célú vásárlások** adhatták. Számításaink szerint a felső jövedelmi ötödbe tartozó háztartásoknak reális esélyük van 5-10 év alatt egy, akár a legmagasabb árkategóriába tartozó, az **1. táblázat** alapján 23 millió forintos lakást megvásárolni. A válság éveinek spórolása így most tömegesen ölthet testet kiadási céllal, illetve a jövőbeni értéknövekedésre spekuláló tranzakciókban.

Mivel a 2008 óta eltelt hat évben becslésünk szerint háromezer feletti lakóingatlan-tranzakció halasztódhatott el, a mostani áremelkedésekről, a piac beindulásáról szóló hírek, és az ezeket mutató statisztikák minden bizonnyal **hamar aktivizálják a saját célra vásárlók tömegeit** is. Döntéseiket pozitívan befolyásolhatják a válság előtti időket idéző hitelkamatok, illetve a 2015. július 1-jétől immár a használt lakások vásárlására is felvehető Családi Otthonteremtési Kedvezmény.





Kapcsolatfelvétel:

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

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

www.otpjzb.hu