



OTP
Lakóingatlan
Értéktérkép

2015/2

OTP

Lakóingatlan Értéktérkép 2015/2

Míg 2009 a válság első teljes éveként vonult be a lakáspiaci krónikákba, a 2014-ben megjelent első pozitív jelek után 2015-öt kétség kívül a kilábalás évének könyvelhetjük el. Az első három negyedév adatai alapján, a látványosan élénkülő forgalom országos átlagban minden ingatlantípus esetében, regionálisan vizsgálva pedig a legtöbb területi egységben – gyakran két számjegyű – árnövekedéssel járt. Az okok sokrétűek, de a piacot most még egyértelműen a hihetetlenül felpörgő befektetési célú vásárlások hajtják. A jövőbeli várakozások kapcsán a fő kérdés tehát, hogy ez a helyzet meddig maradhat fenn, illetve milyen változások várhatók a kereslet arányeltolódásával.

Az OTP Lakóingatlan Értéktérkép jelenlegi számában 2015 első három negyedévének forgalmi adatai alapján vizsgáljuk meg, hogy szűk egy év alatt területileg, jogállásonként, ingatlantípusonként hogyan változtak az árak. Vajon hol mutat még mindig csökkenést az árindex? Milyen ársorrend alakult ki az egyes területi szinteken? Az átlagnál nagyobb drágulást mutató lakótelepek ára meddig emelkedett idén?

A területi árelemzés módszertanáról röviden

Adataink kizárólag megvalósult piaci lakóingatlan-tranzakciókon alapulnak. Forrásuk a Nemzeti Adó- és Vámhivattól (NAV) megvásárolt, a jogszabályi előírásoknak megfelelően szűrt adatbázis. **Budapesten a 161 irányítószám-körzet, illetve a 23 kerület, míg az ország egészén a – fővárosi kerületekkel együtt – 197 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 korábbi évek Értéktérkép elemzéseivel való összevetéshez fontos információ lehet, hogy idén – illetve az éves összehasonlítás miatt 2014-re visszamenőleg is – **módosítottuk a szűrési limiteket!**) Az árak változását mindig csak azokon a területi egységeken mutatjuk be, ahol mind a bázisév 2014-ben, mind az idei csonka évben **statisztikai adatpótlás nélkül is megbízható** eredményhez szükséges számosságú forgalmi adat áll rendelkezésre. Elemzésünkbe csak a teljes (1/1) tulajdoni hányadot érintő adásvételeket vontuk be.

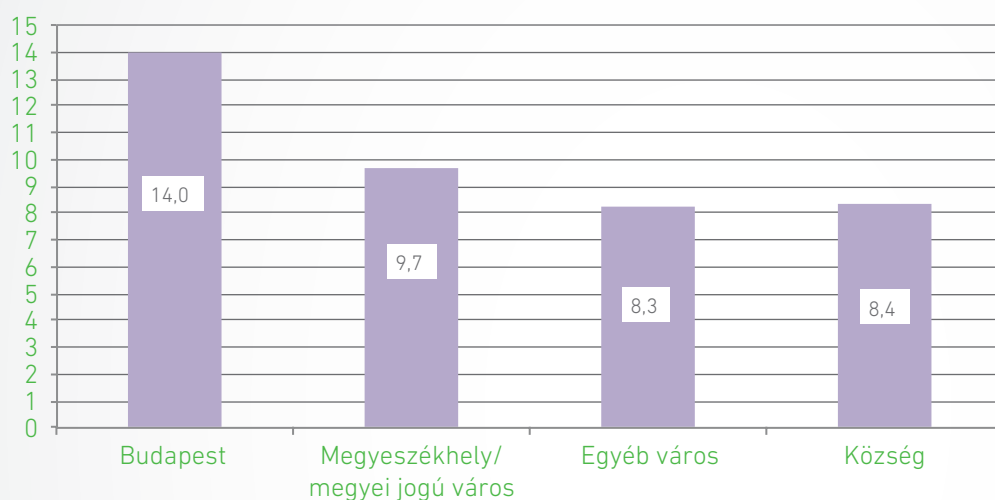


Áremelkedés minden szinten

Öt év csökkenés után, 2014-ben országos szinten nagyjából 1,5%-os (a Nemzeti Eszközkezelő nyomott áron történő vásárlásai nélkül számítva 3%-ot meghaladó) áremelkedést mutatott az OTP Lakóingatlan Érték Indexe. A tavalyi 28%-os forgalomnövekedés azonban még csak Budapesten és a megyeszékhelyeken hozott áremelkedést, míg a kisebb városok és községek összesített mutatója továbbra is negatív előjelű maradt.

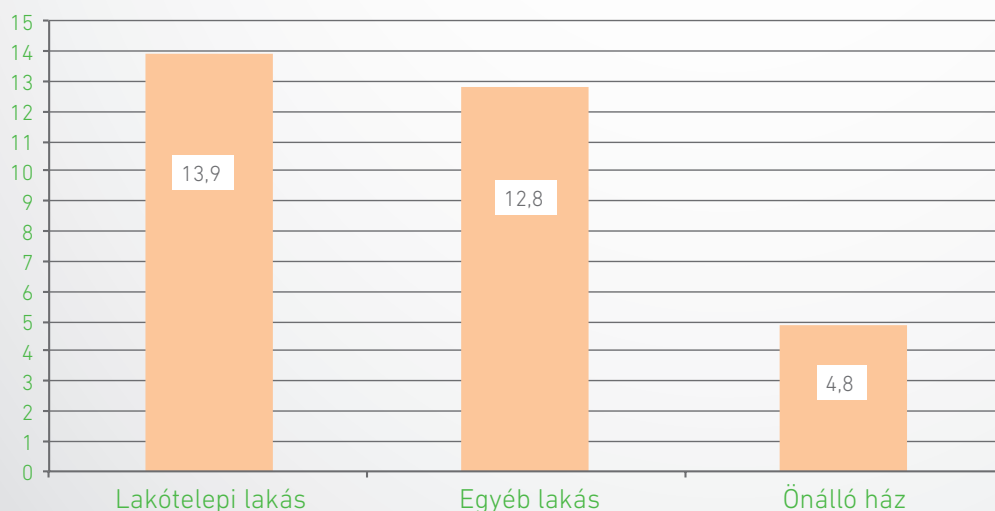
Az idei év első három negyedében a NAV-hoz beérkezett és általunk feldolgozott forgalmi adatok ugyanakkor már azt mutatják, hogy az **országos átlagban 13% körüli áremelkedés** 2015-ben már egyöntetűvé vált. Azaz a növekvő ütemben bővülő forgalom (idén az adásvételek száma újra 150 ezer környékén alakulhat, ami utoljára a válság előtti 2008-as évben volt mérhető) **minden jogállásban az eladott ingatlanok árának emelkedését** hozta (ld. **1. diagram**). A fővárosi értéknövekedés 14% körül alakul, míg a többi településen összességében 8-10%-os a drágulás. (Hangsúlyozzuk, hogy itt az egyes jogállásokba tartozó települések összességének átlagos árváltozásáról van szó; a települések szintjén természetesen ettől jócskán eltérhet az arányszám.)

1. diagram: Árváltozás jogállásonként (2014-2015. I.-IX., %)



Az elmúlt szűk két év áremelkedési trendje a lakótelepi lakások felől indult. Mivel a vásárlók motivációja jelenleg leginkább a befektetés, a legolcsóbb, de kiadással jól hasznosítható ingatlanokat keresik. Az elmúlt évek panelfelújítási programjai, illetve a csökkenő rezsikiadások együttesen hatékonyan erodálták a lakótelepek rossz általános megítélését. Emellett, mivel a **lakótelepi lakások** alapból a legolcsóbbak voltak mindig is, itt mehetett végbe a **legnagyobb arányú értéknövekedés** (ld. **2. diagram**). A lakások átlagosan 13-14%-os drágulása mellett az önálló házak csak 5% körüli árnyövekedést produkáltak. Ennek fő oka, hogy ezek az ingatlanok kiesnek a befektetői célpontok közül, nagy részük az amúgy is csekélyebb forgalmú vidéki településeken található, illetve (például Pest megye esetében) koncentrált túlkínálat alakult ki piacukon.

2. diagram: Árváltozás ingatlantípusonként (2014-2015. I.-IX., %)



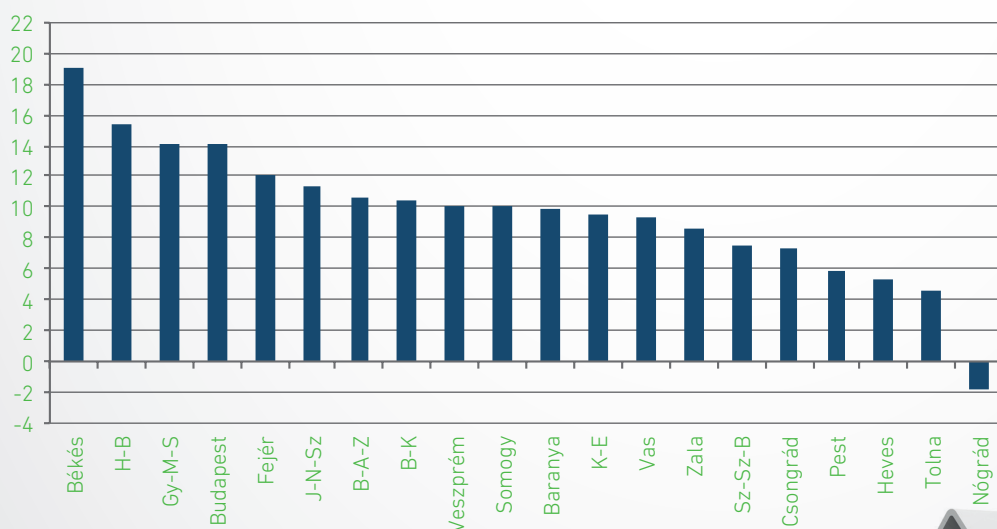
Az alábbiakban pontokba szedve sorba vesszük a látványos lakáspiaci áremelkedéshez vezető fő okokat, az elmúlt másfél évre koncentrálva:

- Az alacsony banki betéti kamatok, illetve egyéb perspektivikus alternatívák hiánya a lakáspiacra terelte a befektetési célú vásárlókat. Jól megválasztott vásárlással a lakáspiacra az elmúlt másfél-két évben könnyűszerrel el lehetett érni 6-8%-os bérleti hozamot.
- Az albérleti piac a válság kezdete óta jól prosperál, a kereslet töretlen, melyet a budapesti belvárosban idénre felpörgő turisztikai célú lakáskiadás, az ország nyugati határához közeli városokban pedig az Ausztriában munkát vállalók állandó bérleti kereslete egészít ki.
- Az év eleji sorozatos brókercsődök miatt százmilliárdos tőke áramolhatott a lakáspiacra. Ennek a manapság kockázatos tőzsdéi részvényt piac sem jelentett alternatívát.
- A piaci működés alapvetésének számító kereslet-ár összefüggés itt is működik. Azaz a növekvő keresletre reagálva az eladók alkuphelyezete javult, s végül rengeteg olyan ingatlan talált gazdára, melyek alacsonyabb áron akár évekig is a kínálatban voltak, de a válság alatt nem keltek el.
- A befektetési célú vásárlások mellett, öt-hat év kivárás és megtakarítás után fokozatosan aktivizálódni kezdett a normál életvitelből származó, százezres nagyságrendű elhalasztott kereslet is.
- Bár a lakásépítések 2014-ben elmozdultak az évszázados mélypontról, idén az első három negyedévben ismét csökkenés látszik. A rögtön költözhető új lakások kínálata ezzel Budapesten például gyakorlatilag lenullázódhat idén év végére. Az ebben a – kereslet változására csak másfél-két év késéssel reagáló – szegmensben tapasztalható hiány tovább erősítette a jó minőségű használt lakások iránti keresletet, növelve az általános árszintet.
- Az egyre csökkenő lakáshitel-kamatok, illetve a nyártól használt lakások vásárlására is felvehető Családi Otthonteremtési Kedvezmény egyre szélesebb körben kínál vonzó belépési lehetőséget a lakáspiacra.
- Mindemellett, a médiából folyamatosan érkező pozitív hírek hatására sokakban működésbe léphetett egyfajta „nem szeretnék kimaradni belőle” attitűd is.

Győr-Moson-Sopron megye árelőnye egyre nagyobb

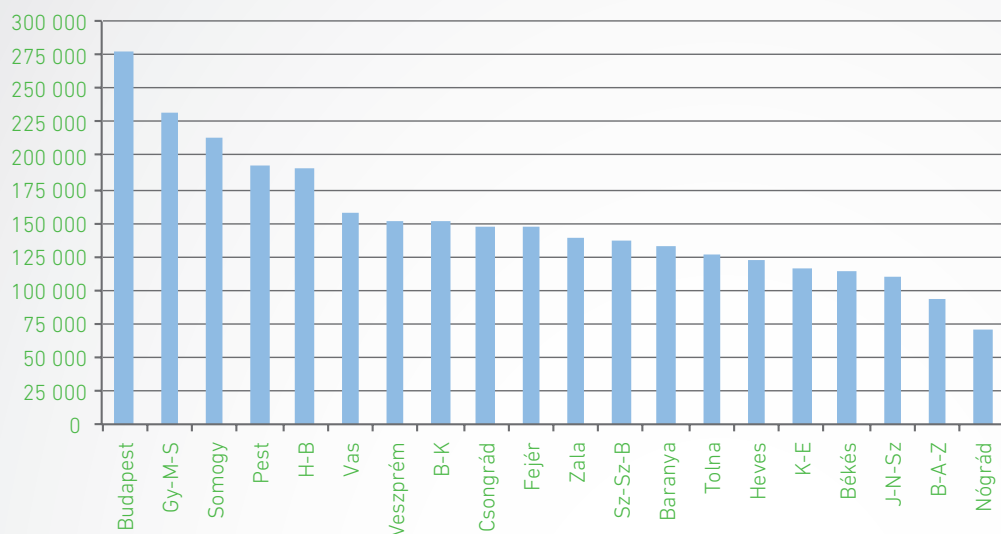
Az OTP Lakóingatlan Értéktérképek hagyományát követve különböző területi szinteken vesszük sorra a lakáspiaci árváltozás és aktuális árszint mutatóit. A tizenkilenc megye közül egyedül Nógrádban csökkent minimálisan az eladott lakóingatlanok átlagára idén (ld. 3. diagram). 15% feletti a drágulás Békés és Hajdú-Bihar megyében, s a fővárosi ütemet még Győr-Moson-Sopron megye haladja meg hajszálnyival. A lista másik végén Nógrád mellett Tolna, Heves és Pest megye állnak 4-6% közötti mértékkel.

3. diagram: Árváltozás megyénként és Budapesten (2014-2015. I.-IX., %)



Az átlagár ranglista nem tartalmaz nagy meglepetést: Budapesttel természetesen nem számolva Győr-Moson-Sopron a legdrágább, 231 ezer Ft/m² átlagárral (ld. 4. diagram). Nyugati határmegyénk 14%-os áremelkedésével ráadásul tovább növelte árelőnyét. A 200 ezres limitet még Somogy megye, a 175 ezres szintet Pest és Hajdú-Bihar megye haladja meg. A legolcsóbb hagyományosan Nógrád megye, 70 ezer Ft/m² alatti árszinttel; emellett még Borsod-Abaúj-Zemplén marad a százezres szint alatt.

4. diagram: Átlagár megyénként és Budapesten (2015. I.-IX., Ft/m²)

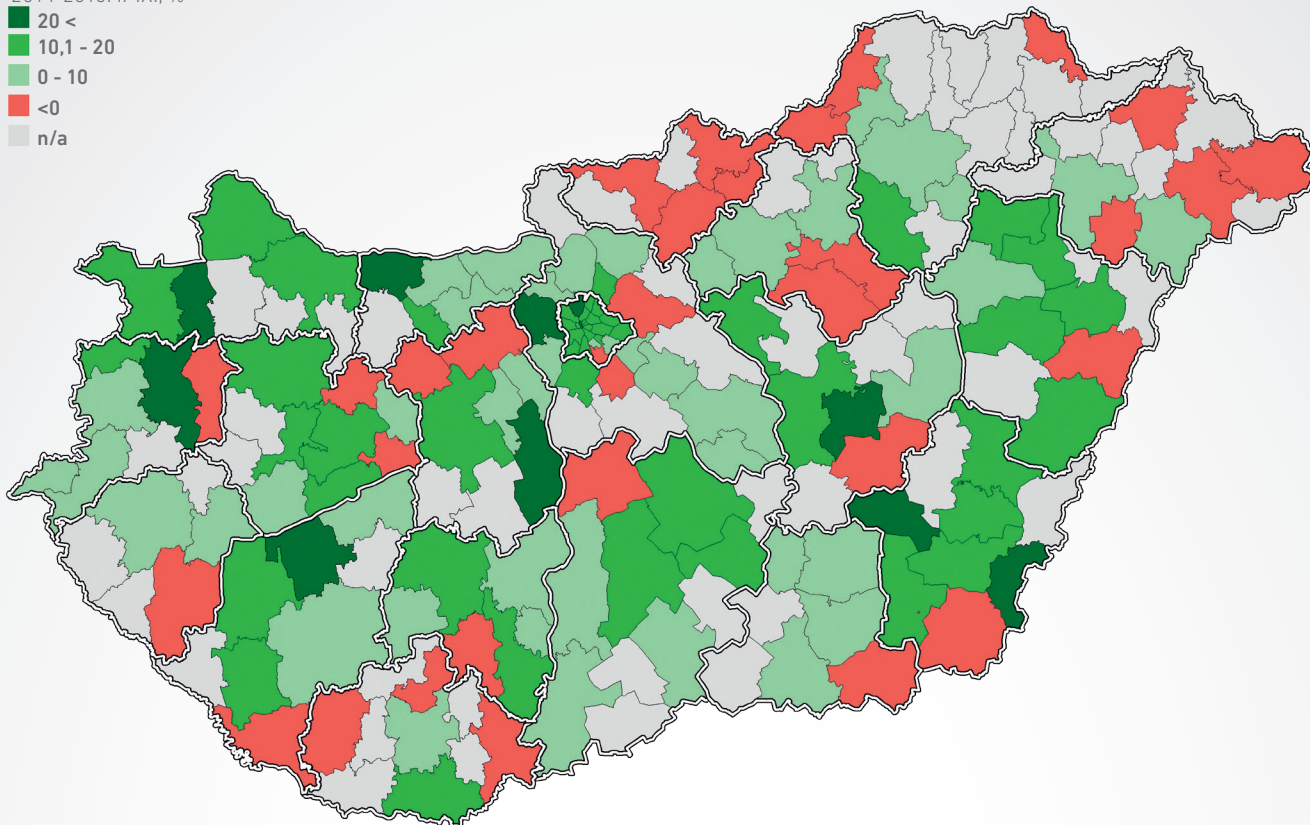
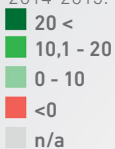


A járáskok kevesebb mint negyedében csökkent az átlagár

A járási szintű árváltozást a szemléletesség kedvéért tematikus térképen ábrázoltuk (ld. 1. térkép). A budapesti kerületekkel együtt 197 járásból 138 esetben végeztük el az éves összehasonlítást, ott, ahol mind a bázisév 2014-ben, mind pedig 2015 első kilenc hónapjában legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás történt, így nem volt szükségünk statisztikai adatpótlásra az elemzés során. A 138 járásból pedig mindössze 32-ben (23%) csökkent az eladott lakóingatlanok átlagára (ld. piros színezés). Ezek közül egy kerület (XXIII.), illetve két Pest megyei területi egység van (Gödöllői és Gyáli járás). Dunántúlra ebből a kategóriából 11 járás esik, a többi mind az ország keleti részében található, a legtöbb (4-4 db) Nógrád és Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében. Győr-Moson-Sopron és Komárom-Esztergom megyéből viszont egy járás sem került a csökkenő árúak közé. Míg az előbbi esetében ez egyértelműen a rendkívül élénk kereslet következménye, Komárom-Esztergom esetében a viszonylag alacsony bázisú árszint is közre játszhat ebben.



Járási átváltozás
2014-2015. I.-IX., %



1. térkép

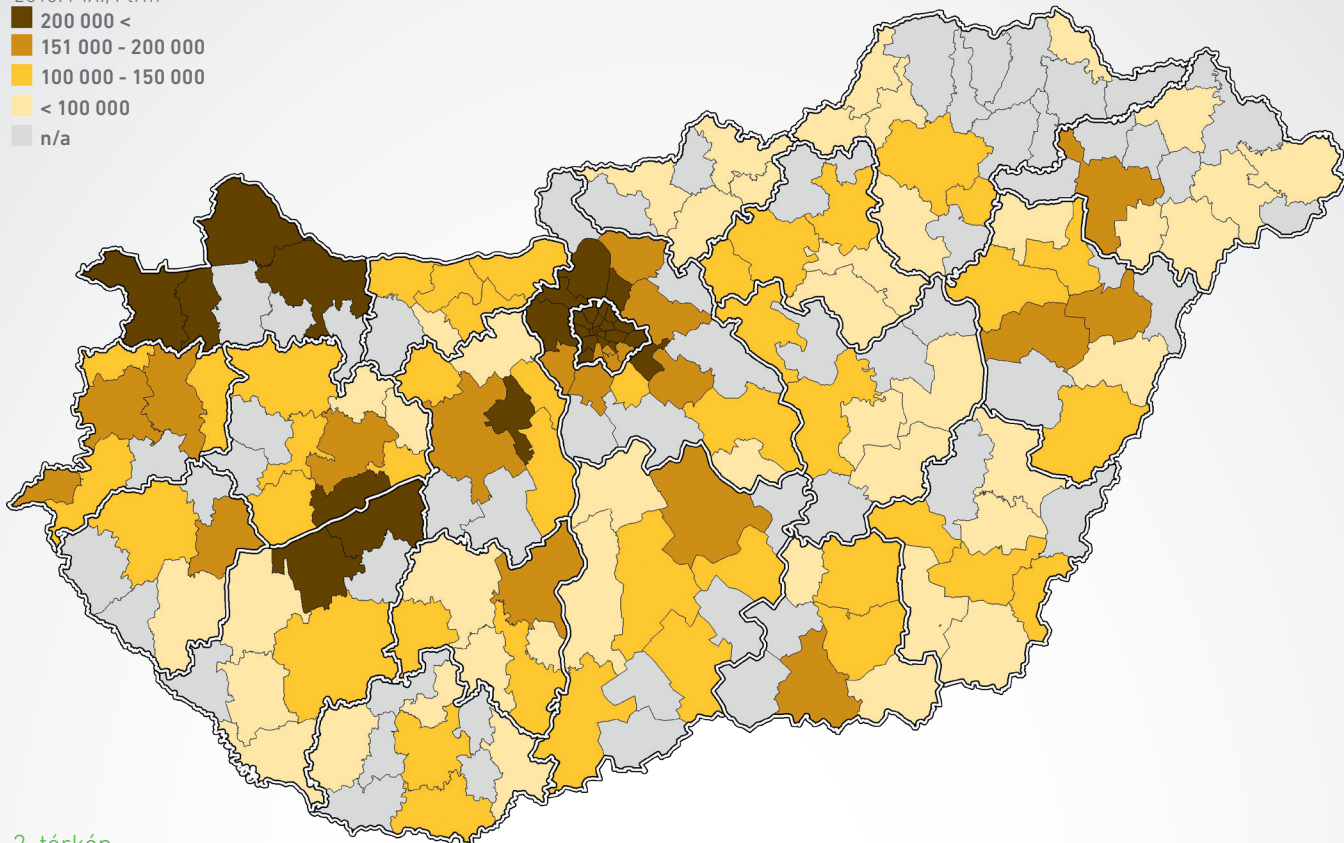
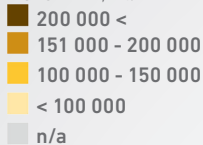
n/a: nem volt legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás mind 2014-ben és 2015 első kilenc hónapjában

35 járásban nőtt országos átlagot meghaladó mértékben az átlagár. A legmagasabb kategóriát ezen belül is az a 11 területi egység képviseli, ahol a 20%-ot is meghaladja a drágulás; ebből nyolc Pest megyei, budapesti vagy dunántúli (ld. sötétzöld színezés). Érdekes, hogy Békés megyéből két járás (Gyulai és Szarvasi járás) is képviselteti magát ebben a csoportban, ugyanakkor az áremelkedés itt országos szinten is igen alacsony bázisról indult. Az alacsony bázison kívül (amire az előbbieket mellett jó példa még a Dunaújvárosi járás is) az adott terület befektetési vonzereje (pl. Budapest V. kerület), illetve országon belül munkavállalási okokból induló költözési célpont volta (pl. Kapuvári járás) állnak a forgalmi élénküléssel együtt járó drágulás mögött. Ezen kívül az összetételhatás is szerepet kap pl. a Fonyódi járás esetében, ahol idén több Balaton-parti, nagy értékű lakásokat tartalmazó lakóprojekt értékesítése zajlik sikerrel.

A **2. térkép** a 2015 első három negyedében eladott ingatlanok átlagárát mutatja járásonként. Azt a 138 járást mutatjuk, ahol legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás történt (Budapestet nem számítva is átlagosan 124 volt!), így nem volt szükség statisztikai adatpótlásra. **Nyolc járás átlagára haladja meg a 300 ezres szintet**, s további 24 a 200 ezer Ft/m²-t (ld. sötétbarna színezés). A legdrágább nyolc közé (első helyen Budapest V. kerülete áll 448 ezer Ft/m²-rel) budapesti kerületeken kívül egyedül a Fonyódi járás jutott be harmadik helyen, 388 ezer Ft/m²-rel. Ahogy említettük ennek egyértelmű oka lehet, hogy idén az eladások jelentős részét közvetlen vízparti új lakások teszik ki. A 200 ezer feletti kategóriába Budapest és a Balaton-part mellett (a Fonyódin kívül a Siófoki és a Balatonfüredi járás) még Pest megyei (Budakeszi, Dunakeszi, Pilisvörösvári, Szentendrei és Vecsési járás) és Győr-Moson-Sopron megyei járasok (Győri, Soproni, Kapuvári és Mosonmagyaróvári járás), illetve a Fejér megyei Gárdonyi járás került bele.



Járási átlagár
2015. I-IX., Ft/m²



2. térkép

n/a: nem volt legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás 2015 első kilenc hónapjában

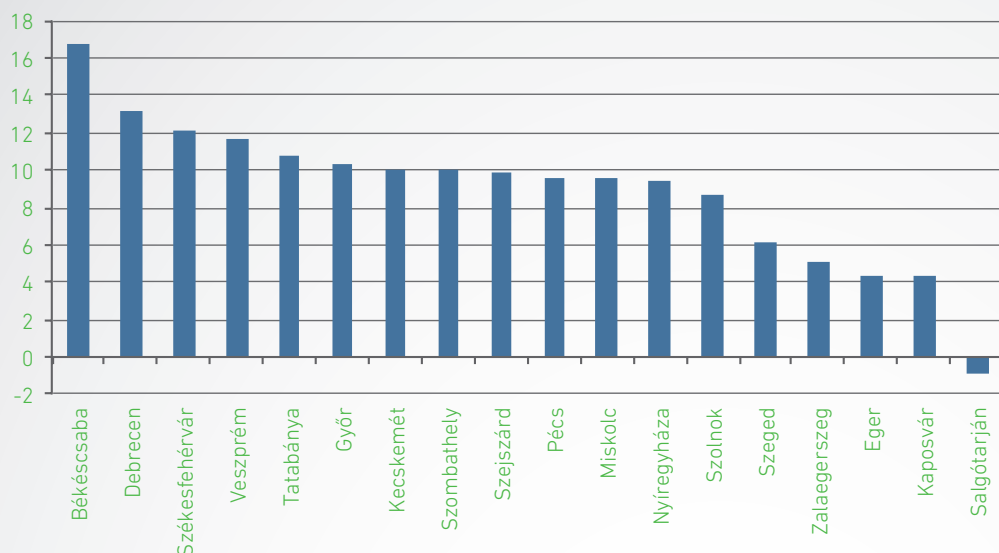
Hat járás átlagára marad 50 ezer Ft/m² alatt (Hevesi, Putnoki, Mezőkovácsházai, Ózdi, Füzesabonyi és Komlói járások), s további 38 nem éri el a 100 ezres limitet (ld. világosbarna színezés). E szint alatt a legtöbb, 5-5 darab Borsod-Abaúj-Zemplén és Szabolcs-Szatmár-Bereg megyei. Csak Győr-Moson-Sopron és Vas megyéből nem került ide egy járás sem. Az országos átlagot jelentő 218 ezer Ft/m²-es árat leginkább Budapest IV. kerülete közelíti meg, míg a főváros nélkül számított 153 ezres vidéki átlaghoz a Nyíregyházi járás áll legközelebb.

17%-os drágulás Békéscsabán

Ahogy láttuk, megyei szinten idén eddig Békés és Hajdú-Bihar **árszintje emelkedett legnagyobb mértékben**. Az **5. diagram** adataiból kiderül, hogy ez az adott megyeszékhelyek miatt lehet (**Békéscsaba 17%**, Debrecen 13%), hiszen ezek adják a forgalom legnagyobb részét. Az egyetlen csökkenő árú nagyváros Salgótarján (vö. Nógrád megye korábban). 5% alatti az áremelkedés mértéke még Kaposváron és Egerben. A pozitív irányú árváltozás több megyeszékhelyen egyértelműen a forgalom jelentős részét adó lakótelepi lakások drágulására vezethető vissza (vö. **10. diagram**).

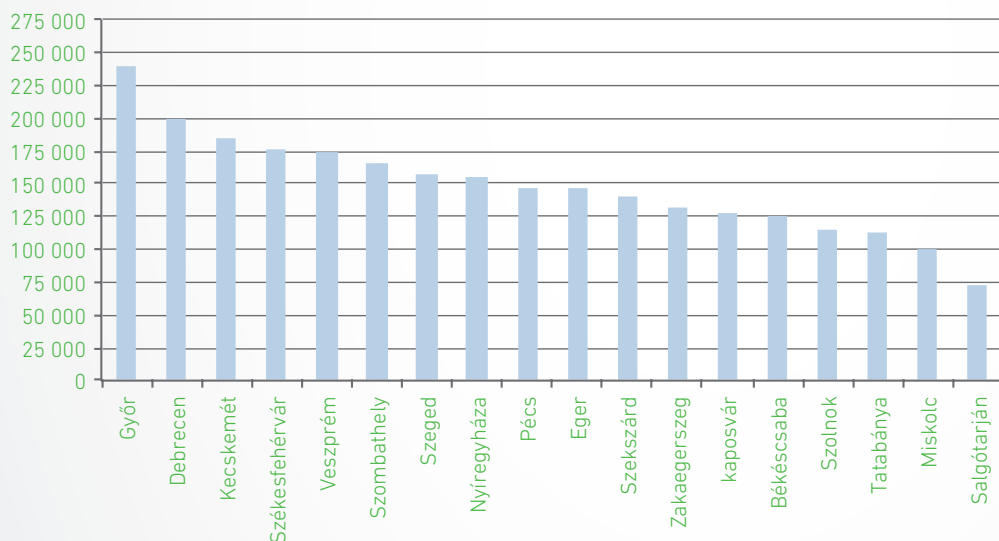


5. diagram: Árváltozás megyeszékhelyenként (2014-2015. I.-IX., %)



Az így kialakult átlagárakat bemutató **6. diagram** szerint továbbra is **Győr a legdrágább megyeszékhely** 239 ezer Ft/m²-es átlaggal. A második helyen álló Debrecenben – bár nagyobb ütemű áremelkedésével közelebb lépett Győrhöz – az átlag még éppen 200 ezer forint alatt marad. Salgótarján, Miskolc, Tatabánya és Szolnok hagyományosan a legolcsóbbak. Nógrád megye székhelye az egyetlen, ahol az eladott lakások átlagára nem éri el a 100 ezer Ft/m²-t és Miskolcon is csak hajszálnyival haladja meg ezt a limitet.

6. diagram: Átlagár megyeszékhelyenként (2015. I.-IX., Ft/m²)

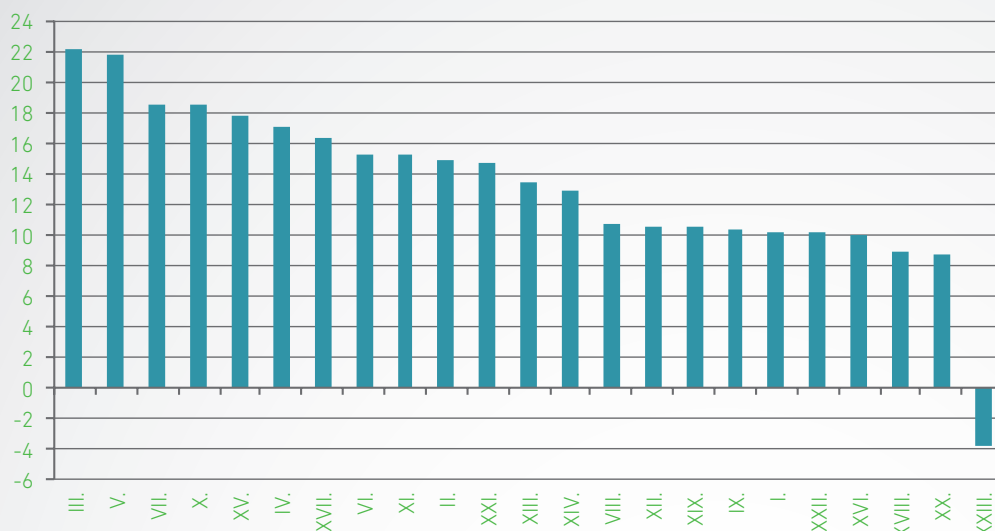


Budapesten egyedül Soroksáron csökken még mindig az átlagár

A fővárosi kerületek árváltozás rangsorára pillantva (ld. **7. diagram**) szembeötlő, hogy átlag (14%) felett egyrészt a nagy lakótelepekkel rendelkező kerületek (III., X., XV., IV., XVII., XXI.), másrészt a befektetési céllal leginkább keresett pesti belvárosi kerületek (V., VII., VI.), illetve Bel-Buda (II., XI.) drágultak egy év alatt. Az egyetlen csökkenő árú kerület a legkisebb forgalmú XXIII.

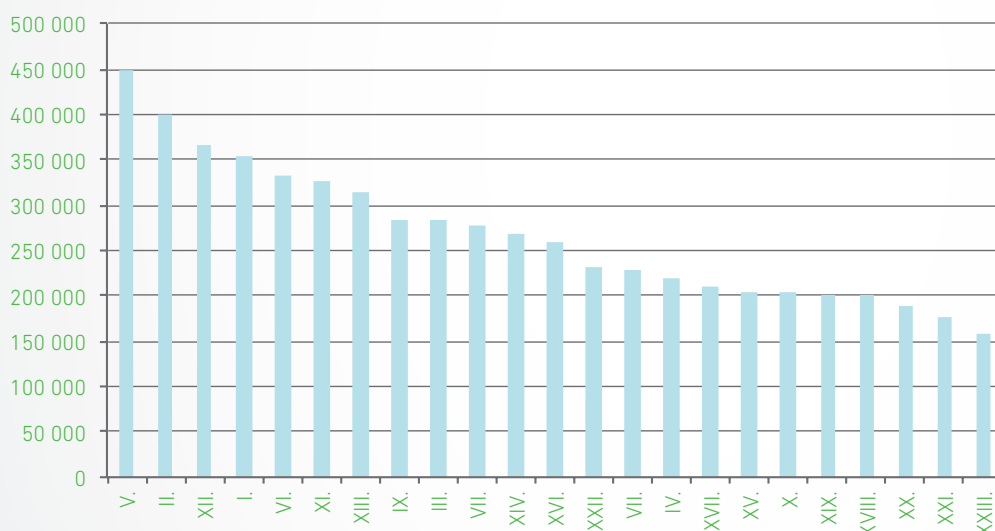


7. diagram: Árváltozás fővárosi kerületenként (2014-2015. I.-IX., %)



A nagyrészt a turisztikai célú, rövid távú lakáskiadás ('Airbnb') hihetetlen népszerűségét követő befektetői roham okozta **22%-os árnövekedés után a főváros V. kerülete messze vezeti a budapesti árrangsort**, közel 450 ezer Ft/m²-rel (ld. **8. diagram**). Ehhez képest a második legdrágább II. kerület átlagára még hajszállal 400 ezer Ft/m² alatt marad. A 300 ezres szint fölé még a XII., I., VI., XI. és XIII. kerületek jutottak. A másik végletet, 200 ezres szint alatt a XXIII., XXI., XX. és XVIII. kerületek adják.

8. diagram: Átlagár fővárosi kerületenként (2015. I.-IX., Ft/m²)



Egyharmados drágulás a VIII. kerület „mélyén” és Békásmegyeren

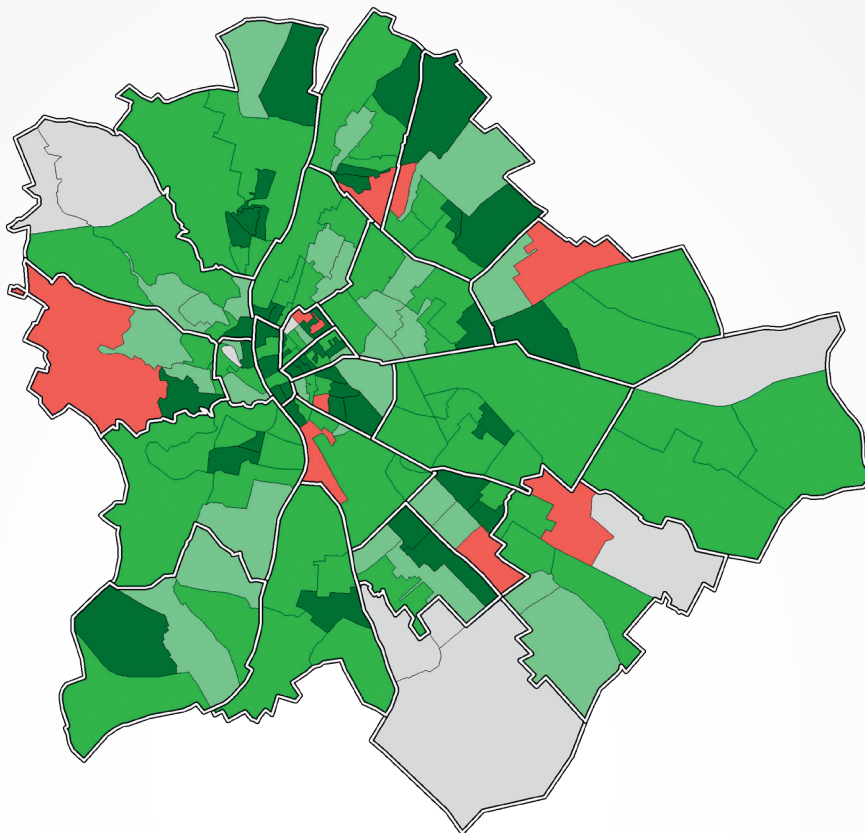
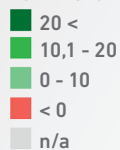
A budapesti irányítószám-szintű árváltozást a **3. térképen** ábrázoltuk. A 161 irányítószám-körzetből 152 esetében végeztük el az éves összehasonlítást, ott, ahol mind a bázisév 2014-ben, mind pedig 2015 első kilenc hónapjában legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás történt, így nem volt szükségünk statisztikai adatpótlásra az elemzés során. (Ezáltal viszont a legkisebb forgalmú XXIII. kerület mindhárom irányítószám-körzete kiesik vizsgálatunkból.) 12 körzetben legalább negyedével nőttek az árak 2014-hez képest idén, s még további 31-ben 20% feletti az árváltozás mértéke (ld. sötétzöld színezés). Az adattisztítás utáni teljes adatbázist nézve közel 50%-kal drágult, és ezzel élen áll a fővárosban a **1086-os körzet**, azaz a VIII. kerület hagyományosan legolcsóbb, Magdolna-negyed része.



(Bár piaci információink szerint itt egy újépítésű társasház eladott lakásai húzták fel idén az átlagárát, ettől az utcától megtisztítva az adatbázist is egyharmados drágulást mutat ez a körzet, s ezzel a **Békásmegyeri lakóteleppel (1039) együtt áll első helyen.**) A legnagyobb áremelkedést elkönyvelő térségek egyébként egyrészt nagy lakótelepek (1039 – Békásmegyer, 1157 – Újpalota, 1035 – Óbuda városközpont, 1195 – Kispest városközpont), másrészt befektetési céllal leginkább keresett pesti belvárosi körzetek (1063, 1073, 1053, 1051, 1083, 1068).

Bp. IRSZ árváltozás

2014-2015. I-IX., %



3. térkép

n/a: nem volt legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás mind 2014-ben és 2015 első kilenc hónapjában

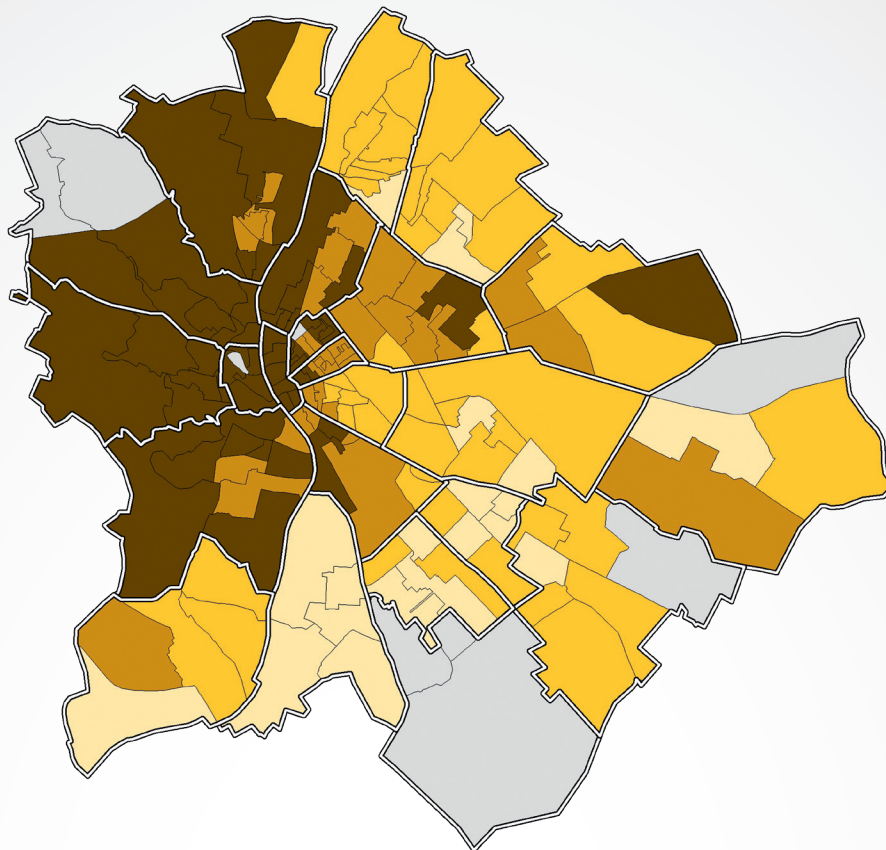
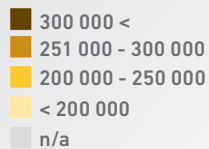
Mindössze kilenc irányítószám-körzetben csökkent az átlagár 2015-ben (ld. piros színezés). Ezek jellemzően kisebb forgalmú térségek egy kivétellel (1121) a pesti oldalon. Jelentős forgalom mellett három esetben negatív az árváltozás: 1095, 1062 és 1082. Míg az első kettő a IX. és VI. kerület olcsóbb, központtól távolabbi részei, a 1082-es körzet a már évek óta rohamosan fejlődő Corvin-negyedet takarja. Itt az eladások jelentős részét **új lakások** adják, s ezek épp aktuális **építési / értékesítési ütemezése** nagyban **befolyásolja az eladási összetételt**, és így az átlagos árszintet.

A **4. térkép** annak a 152 irányítószám-körzetnek az átlagárát mutatja, ahol 2015-ben legalább tíz (de átlagosan így is 103!) értékelhető adattartalmú eladás történt. **450 ezer Ft/m²-nél drágábbak a 1025** – első helyen áll 487 ezer Ft/m²-rel –, **1051, 1056, 1052 és 1124-es körzetek**, ráadásul ezek majdnem mindegyikében 20% feletti az ideai áremelkedés üteme. A 400 ezres limitet további 10, a 300 ezres szintet pedig összességében 53 irányítószám haladja meg (ld. sötétbarna színezés).



Bp. IRSZ átlagár

2015. I-IX., Ft/m²



4. térkép

n/a: nem volt legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás 2015 első kilenc hónapjában

200 ezer Ft/m² alatti átlaggal 20 körzet áll (ld. világosbarna színezés). Ezek közül mindössze egy, a 1225-ös (Nagytétény) budai oldali, a többi **jellemzően Pest peremi kerületeiben** helyezkedik el. Az átlagos árnövekedés üteme ebben a csoportban is magas, 15,4%-os. A budapesti átlagot jelentő 278 ezer Ft/m² fajlagos árhoz a 1035-ös irányítószám-körzet (Óbuda-városcsokor lakótelep) áll legközelebb.



OTP Lakótelep Értéktérkép 2015: A lakótelepi „reneszánsz” számokban

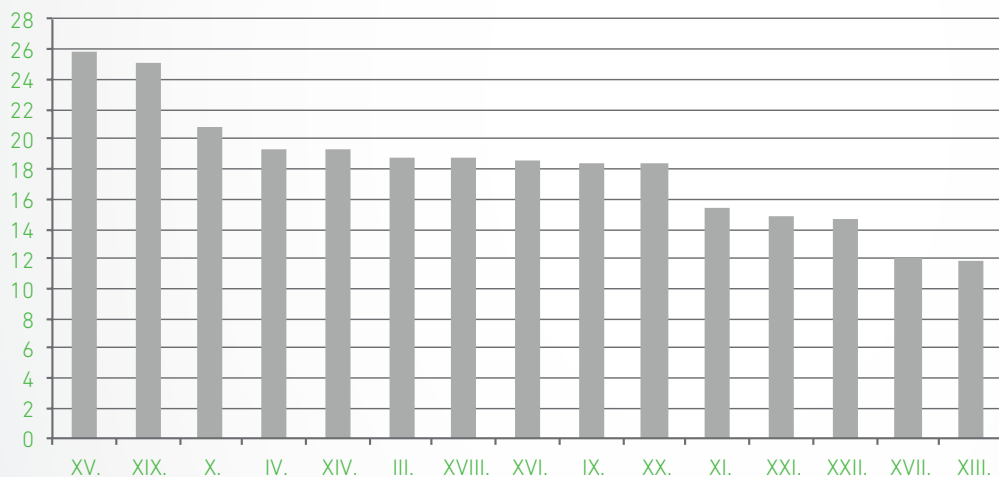
Míg 2008 és 2014 között a lakótelepi lakások – az országos lakóingatlan-áresést valamivel meghaladó mértékben – 18%-kal vesztek értékükből, az elmúlt szűk egy év alatt **14%-os drágulást látunk ebben a szegmensben. Budapesten ennél is magasabb arányú, 18%-os** volt idén eddig az áremelkedés mértéke, míg a megyeszékhelyeken összességében 13% ez az ütem.

Az OTP Lakótelep Értéktérkép módszertanáról röviden

Az OTP Lakótelep Értéktérkép keretében a hazai lakótelepi árakat és ezek változását elemezzük 2014. és 2015 első három negyedéve 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 3170 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 **9. diagram** alapján elmondható, hogy Budapesten leginkább az amúgy legolcsóbbak közé tartozó kerületek lakótelepi lakásai drágultak, 20% felett a XV., XIX. és X. kerületben. Ennek következtében szűkült az árolló az olcsó és a drága városrészek között.

9. diagram: Lakótelepi lakások árváltozása fővárosi kerületenként (2014-2015. I.-IX., %)

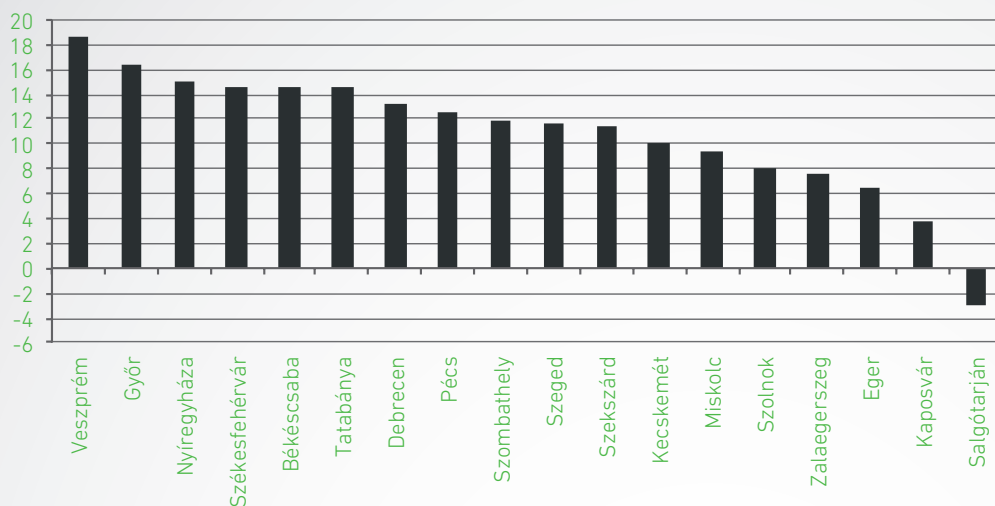


Megjegyzés: Nem csak paneles építésű lakótelepek; a teljes egészében lakótelepi utcák adatai alapján.

Megyeszékhelyek esetében nem ilyen szabályos az összefüggés. Sőt, a legdrágább lakótelepekkel rendelkező Győrött látjuk Veszprém (19%) után a második legnagyobb, 16%-os drágulást (ld. **10. diagram**). Ráadásul a **nyugati határszél nagyvárosaiban a válság éveiben is pozitív irányú volt a lakótelepi árváltozás**. Ez mindenképpen a **belső mobilitás hatása**, azaz évek óta szembetűnő a meglévő hazai, illetve osztrák munkahelyek miatt az ország keletibb megyéiből a nyugati határszél közelébe költözés. Olcsóbbak egyedül a salgótarjáni lakótelepek lettek tavaly óta, 3%-kal.



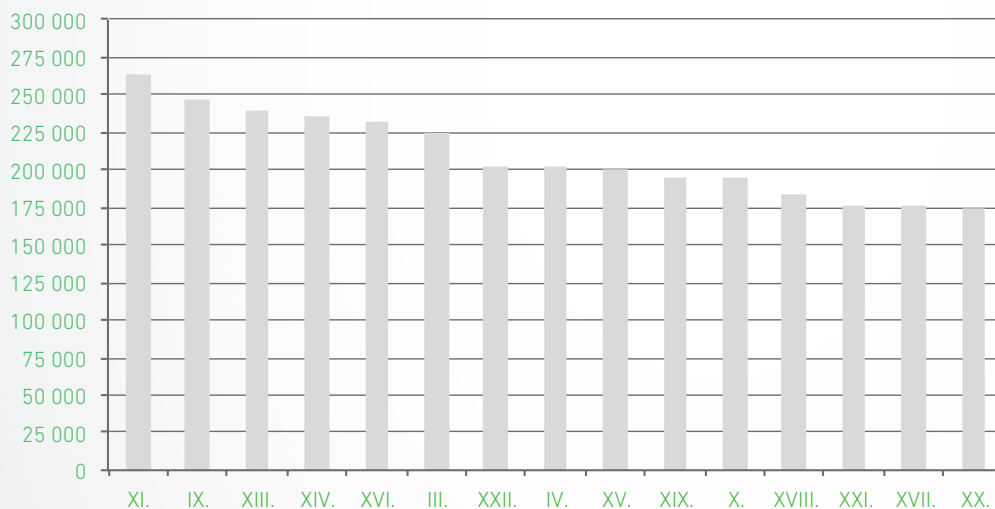
10. diagram: Lakótelepi lakások árváltozása megyeszékhelyenként (2014-2015. I.-IX., %)



Megjegyzés: Nem csak paneles építésű lakótelepek; a teljes egészében lakótelepi utcák adatai alapján.

A **9. és 10. diagramok** alapján bekövetkező árváltozások hatására mára a **lakótelepi lakások országos átlagára 164 ezer Ft/m² körül alakul**. Ez bő 30%-kal marad el az egyéb lakások árától, de a különbség 2014-hez képest valamelyest csökkent. A **budapesti átlagár 215 ezer Ft/m²**, ami csak 25%-kal olcsóbb az egyéb lakásoknál. A jelenlegi kerületi ársorrendet a **11. diagram** szemlélteti. A **XI. kerület 264 ezer Ft/m²-rel őrzi első helyét**, míg a pesti oldalon a legdrágább – a József Attila lakótelepnek köszönhetően – a **IX. kerület (247 ezer Ft/m²)**. A legolcsóbb XX. kerület átlagára is meghaladja a 175 ezer forintot négyzetméterenként.

11. diagram: Lakótelepi lakások átlagára fővárosi kerületenként (2015. I.-IX., Ft/m²)

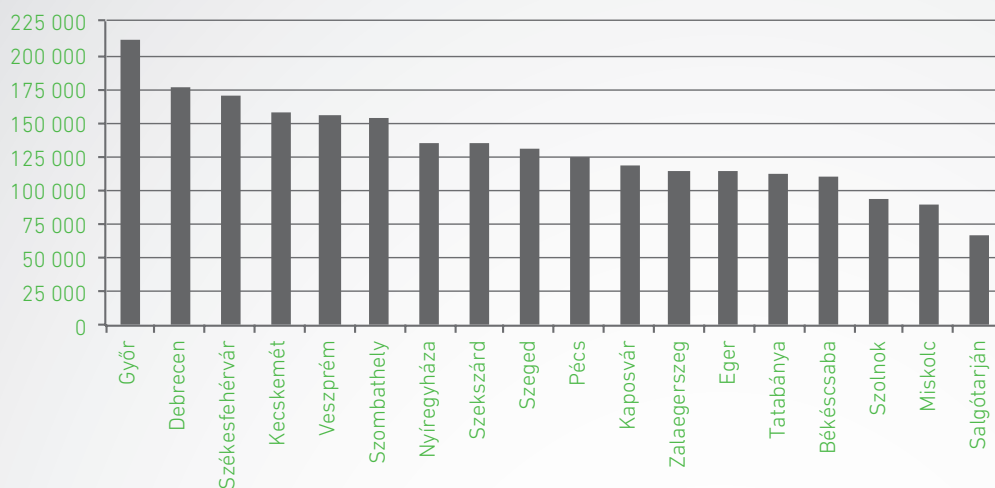


Megjegyzés: Nem csak paneles építésű lakótelepek; a teljes egészében lakótelepi utcák adatai alapján. Csak azok a kerületek, ahol 2015 első kilenc hónapjában legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás történt.

A kerületek közötti másfélszeres árkülönbség a megyeszékhelyek ársorrendjében már háromszorosra nő (ld. **12. diagram**). Nem meglepő módon a **győri lakótelepi lakások a legdrágábbak, átlagosan 211 ezer Ft/m²-rel** (és ezzel olyan budai városrészekkel vetekszik, mint a XXII., vagy a III. kerület!). A 150 ezres limitet ezen kívül Debrecen, Székesfehérvár, Kecskemét, Veszprém és Szombathely is meghaladja. Salgótarjánban ugyanakkor csupán 67 ezer Ft/m² az idén eddig eladott lakótelepi lakások átlagára.



12. diagram: Lakótelepi lakások átlagára megyeszékhelyenként (2015. I.-IX., Ft/m²)



Megjegyzés: Nem csak paneles építésű lakótelepek; a teljes egészében lakótelepi utcák adatai alapján.

Érdekességgéppen az egyes lakótelepek szintjén is megvizsgáltuk a fenti mutatókat, azaz az árak idei változását, illetve a jelenlegi árszintet. Az **1. táblázat** a legnagyobb árnövekedést elkönyvelő budapesti és vidéki telepek toplistáját mutatja. Ahogy kerületi szinten is láthattuk, Budapesten az élen jellemzően – talán egyedül Kelenföld központ kivételével – az olcsóbb lakótelepek állnak, akár egyharmados árnövekedéssel alig egy év alatt. Vidéken vegyesebb a kép, olcsóbb és drágább városrészek sorjáznak a listában, a legjobban drágulók akár 20% feletti értéknövekedéssel.

Adatbázisunkban összesen 117 olyan lakótelep van országosan, ahol mind a bázisév 2014-ben, mind pedig 2015 első kilenc hónapjában legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás történt. Ezek közül mindössze ötnél mutatnak a számok **árcsökkenést**: Komló, Körtvélyes ltp.; Komló, Alkotmány utcai ltp.; Tatabánya, Dózsakerti ltp.; Veszprém, Hóvirág utcai ltp.; illetve mindössze 1% alatti csökkenéssel az ország legdrágább lakótelepe, a XI. kerületi Lágymányosi ltp.!

1. táblázat: A legnagyobb arányban dráguló lakótelepek (2014-2015. I-IX., %)

Budapest		Vidék	
Lakótelep	Árváltozás (%)	Lakótelep	Árváltozás (%)
XV., Mézeskalács tér	34,8	Tatabánya, Sárberki ltp.	22,5
X., Pongrácz úti ltp.	33,4	Veszprém, Jutasi ltp.	22,3
XIX., Kispest központ	26,9	Kecskemét, Árpádvárosi ltp.	20,7
XI., Kelenföld központ	26,6	Győr, Kígyó utcai ltp.	20,3
XV., Újpalota	26,0	Nyíregyháza, Jóság város	20,2
III., Békásmegyer	23,4	Pécs, Ifjúság úti ltp.	20,1
IV., Káposztásmegyer	23,3	Dunaújváros, Római városrész	19,7
XVIII., Havanna ltp.	23,3	Debrecen, Újkerti ltp.	19,7
III., Óbuda városközpont	23,1	Békéscsaba, Penza ltp.	19,5
X., Újhegy	23,0	Gödöllő, Szent János utcai ltp.	19,3

Megjegyzés: Nem csak paneles építésű lakótelepek; a teljes egészében lakótelepi utcák adatai alapján. Csak azok a lakótelepek, ahol mind a bázisév 2014-ben, mind pedig 2015 első kilenc hónapjában legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás történt.

A **2. táblázat** a jelenlegi legolcsóbb és legdrágább 10-10 budapesti és vidéki lakótelep toplistáját mutatja. Ahogy azt kerület, illetve megyeszékhely szintjén már láthattuk, **a fővárosban jóval szűkebb az ároly, mint a vidéki városok között**. Míg Budapesten mindössze 1,8-szoros az árkülönbség a XI. kerületi Lágymányosi ltp. és a XVIII. kerületi Havanna ltp. között, a természetesen jóval heterogénebb vidéki városok között ez majdnem 6,5-szeres (Sopron, Jereván ltp. vs. Ózd, Régi Béke ltp.).



2. táblázat: A legdrágább és legolcsóbb lakótelepek (2015. I-IX., eFt/m²)

Legdrágább			
Budapest		Vidék	
Lakótelep	Átlagár (eFt/m ²)	Lakótelep	Átlagár (eFt/m ²)
XI., Lágymányosi ltp.	287	Sopron, Jereván ltp.	221
XI., Mezőkövesd úti ltp.	282	Győr, Adyváros	214
III., Pók utcai ltp.	281	Győr, Kígyó utcai ltp.	213
XIV., Egressy úti ltp.	275	Gödöllő, Szent János utcai ltp.	209
XI., Gazdagréti ltp.	270	Győr, Marcalváros I.	206
XI., Kelenföldi ltp.	265	Mosonmagyaróvár, Móra F. ltp.	200
XIV., Kerepesi / Fogarasi úti ltp.	264	Győr, Gyárvárosi ltp.	198
XIII., Fiastyúk utcai ltp.	261	Veszprém, Cserhát ltp.	196
XVI., Lándzsa utcai ltp.	252	Debrecen, Tócsóvölgyi ltp.	192
IX., József Attila ltp.	247	Debrecen, Vénkerti ltp.	187
Legolcsóbb			
Budapest		Vidék	
Lakótelep	Átlagár (eFt/m ²)	Lakótelep	Átlagár (eFt/m ²)
XVIII., Havanna ltp.	159	Ózd, Régi Béke ltp.	35
X., Újhegy	161	Komló, Körtvélyes ltp.	42
XX., Pesterzsébet városközpont	163	Komló, Alkotmány utcai ltp.	52
XXI., Csillagtelep	173	Kazincbarcika, Központi ltp.	70
XXI., Csepel városközpont	174	Kazincbarcika, Újkazinci ltp.	80
XVII., Rákoskeresztúr városközpont	176	Miskolc, Avas	80
X., Pongrác úti ltp.	185	Miskolc, Diósgyőr	82
XXI., Erdősor utcai ltp.	186	Nagykanizsa, Központi ltp.	84
XVIII., Baross utcai ltp.	188	Szolnok, Széchenyi ltp.	88
X., Kőbánya városközpont	191	Dunaújváros, Béke városrész	90

Megjegyzés: Nem csak paneles építésű lakótelepek; a teljes egészében lakótelepi utcák adatai alapján. Csak azok a lakótelepek, ahol 2015 első kilenc hónapjában legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás történt.



Várakozások

A lakáspiaci környezet hirtelen, egyik évről a másikra történő megváltozásának okait fentebb már taglaltuk. Ebből kitűnik, hogy a forgalom és árak drasztikus növekedése eddig nem a piac szerves fejlődésének eredménye volt, hanem abban a befektetési céllal történő vásárlások magas aránya játszotta a főszerepet. Ezt a tényezőt érdemes tehát megvizsgálni, ha a lakáspiaccal kapcsolatos várakozásainkat szeretnénk felvázolni. Íme összegyűjtött gondolataink a témában:

- A befektetési célú vásárlók hagyományosan gyorsan reagálnak a piaci környezet változására. Mivel ez a masszív csoport már tavaly év közben megjelent a keresleti oldalon, s mindezidáig a tranzakciók jelentős része hozzájuk volt köthető, **aktivitásuk vélhetően lecsengőben van**, de tömeges jelenlétükre továbbra is számítani lehet.
- Véleményünk szerint **4-5%-os banki betéti kamatszint esetén veszítene drasztikusan befektetési célpont voltából** a lakóingatlan-piac. Egyelőre azonban nem lehet jósolni, hogy ezt a szintet mikor érhetnénk el újra.
- Ezt erősítheti, hogy az emelkedő árak és a mára már stagnálásba (néhol csökkenésbe) váltó bérleti díjak mellett mind a bérleti, mind az értéknövekedést alapul vevő **elérhető hozam** – az elmúlt másfél évhez képest – **már most csökken**.
- Mindezekkel párhuzamosan a kereslet **egyre nagyobb arányát teszik ki a normális élethelyzetből származó** lakásigények indukálta **tranzakciók**. Ezek a vásárlók egyrészt a befektetőknél szélesebb körben, tágabban definiált igényekkel keresnek ingatlant, emellett – részben mivel gyakrabban és több hitelt vesznek fel – **árérzékenyebb csoportot** képeznek.
- Az új lakások **27%-os áfaszintjének 18, vagy esetleg 5%-ra csökkentésének** tervezete már a döntéshozó szervek előtt van. A korábbi éveknél most nagyobb esély van arra, hogy ez a közeljövőben elfogadásra kerüljön. 18%-os áfaszint esetén ez az új kínálat növelésével járna, 5% mellett viszont már az új lakások árának egyértelmű csökkenése is a döntés hozadéka lenne. A **beruházók aktivitásának növekedésével** ezáltal a forgalom nagyobb részét adhatnák új lakások, újra nagyobb **árnyomást helyezve felülről a használt lakások szegmensére**.
- Még ha a fenti, kereslet- és árcsökkenés irányába ható folyamatok közel egy időben be is következnének, az **eladók** – hamar hozzászokva a mostani magasabb árakhoz – **nem lennének hajlandók azonnal elfogadni az alacsonyabb árszintet**, tehát a statisztikákban is megmutatkozó árcsökkenés később következne be.

Mindezek alapján azt gondoljuk, hogy – előre nem látható válságthatással nem kalkulálva – a forgalom és az árak emelkedő üteme a következő két-három évben mindenképpen kitarthat. Ennek során a tranzakciószám középtávon beállhat a válság előtti néhány év átlagának tekinthető 180-200 ezres intervallumba. Az áremelkedés éves mértéke a 2015-ös meredek növekedés után már jövőre egyszámjegyre mérséklődhet, de a pozitív irány még évekig kitarthat.





Kapcsolatfelvétel:

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

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

www.otpjzb.hu