

**OTP Lakóingatlan
Értéktérkép
2012/1**



OTP Lakóingatlan Értéktérkép 2012/1

A lakóingatlan-piacot 2011-ben stagnálás jellemezte: a forgalom változatlan szinten maradt, míg a nominális átlagár szűk 2%-kal volt alacsonyabb a 2010-es értéknél. Bár a várakozások inkább már optimista előjelűek, a piacot egyelőre bénító kereslet-kínálati feszültség oldódását idénre még nem várjuk. A forgalom és az árak pozitív elmozdulása jövőre indulhat meg.

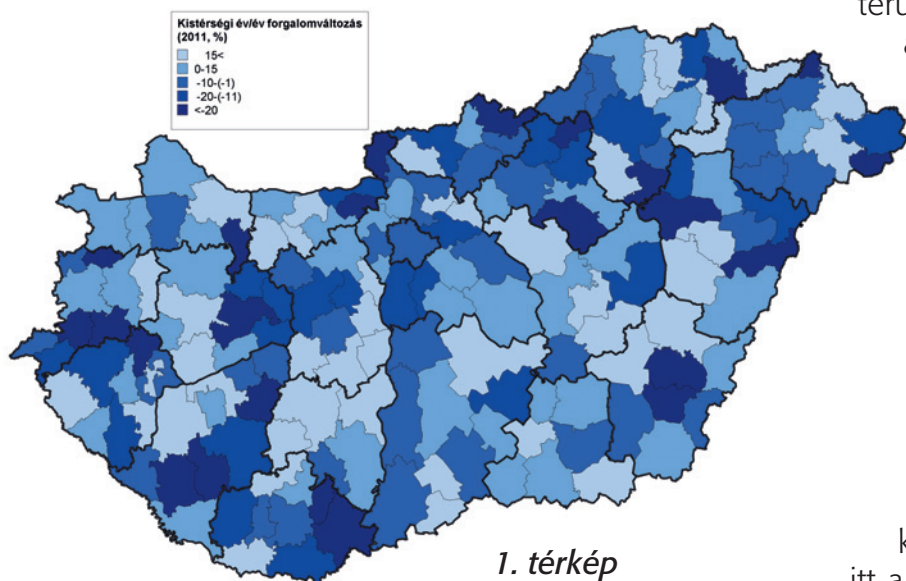
Az OTP Értéktérkép aktuális elemzésében az immár teljesnek tekinthető 2011. évi tranzakciós adatok alapján mutatjuk be az elmúlt év területi ingatlanpiaci folyamatait. Vizsgálatunk középpontjában a forgalom és az árak alakulása állnak. Az idei évre vonatkozó várakozásaink mellett, a 2012. első negyedévi előzetes adatok alapján a végtörlesztés piaci hatásának mérlegét is megvonjuk.

A területi ár- és forgomelemzés módszertanáról röviden

Adataink kizárólag megvalósult piaci lakóingatlan-tranzakciókon alapulnak. Forrásuk a Nemzeti Adó- és Vámhivataltól (NAV, korábban APEH) megvásárolt adatbázis. Budapesten a 160 irányítószám-körzet, míg az ország egészén a – főváros nélkül – 173 statisztikai kistérség képezte elemzésünk területi alapját. A NAV-adatbázis feldolgozhatóvá tételéhez először több lépcsőben – területi limiteket alkotva, illetve tapasztalati úton – kiszűrtük a hibásan, vagy hiányosan rögzített tranzakciókat. A területi átlagárak képzéséhez szükségesnek tartott esetszám eléréséhez az adathiányos területeken polinomiális interpolációval pótoltuk az információt.

Stagnáló 2011-es forgalom

2011-ben, az év végi erőteljes piaci élénkülés következtében nem változott számottevően a lakóingatlan-forgalom 2010-hez képest; az elmúlt két évben szinte pontosan ugyanannyi, mintegy 90 ezer adásvételt regisztrált a NAV **országosan**. A megyék közül 9-ben nőtt (10% felett Tolna, Győr-Moson-Sopron és Veszprém megyékben), 10-ben csökkent (10%-ot meghaladó mértékben Nógrád, Heves és Borsod-Abaúj-Zemplén megyékben) az adásvételek száma. A nyugat-keleti különbség látványos: míg a Dunántúlon három megyében csökkent csak a forgalom, az ország keleti felében csupán háromban nőtt.

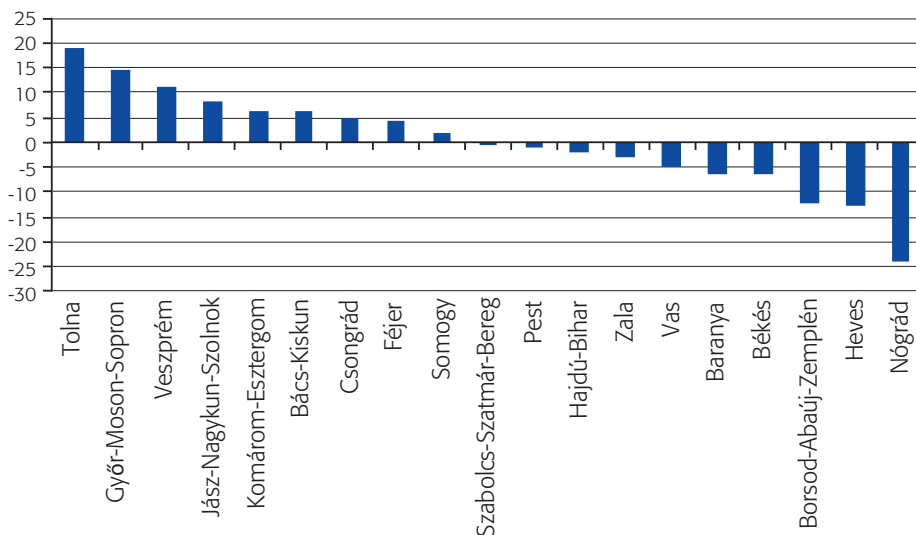


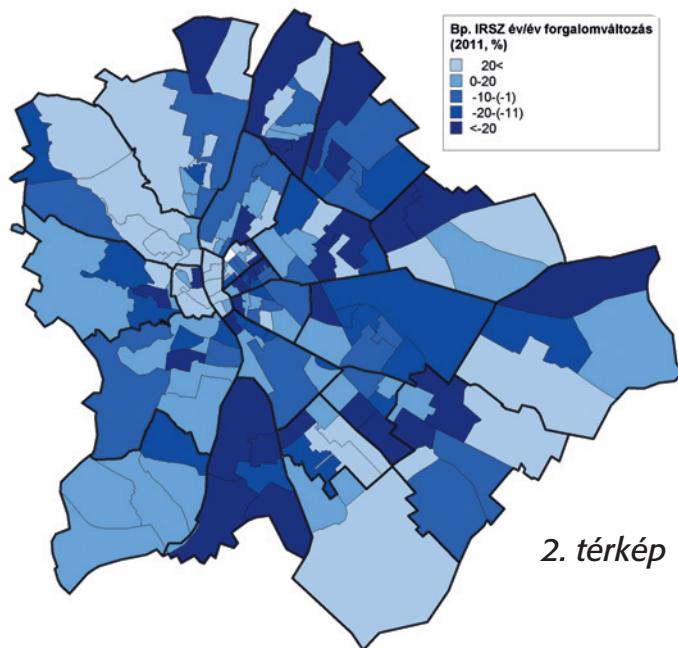
Bár az 1. térképen kirajzolódnak összefüggő sötét és világos területek, megyeinél mélyebb területi szinten már nagyon vegyes a kép. 84 kistérségben nőtt a forgalom, 85-ban csökkent, négy esetben pedig szinten maradt.

Mind a legkedvezőbb (15% feletti növekedés), mind a legkedvezőtlenebb (20% alatti csökkenés) kategóriában nagyjából fele-fele arányban szerepelnek nyugati (dunántúli és Pest megyei) és keleti kistérségek.

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

1. diagram: Éves forgalomváltozás 2011-ben megyénként (%)





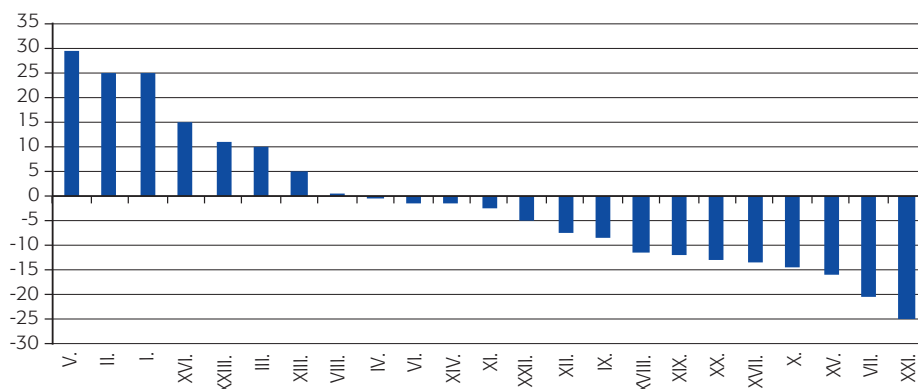
2. térkép

Budapesten összességében 2%-kal csökkent tavaly a tranzakciószám. Kerületi szinten vizsgálva, 8-ban nőtt a forgalom (20% felett az V., II. és I. kerületben), 15-ben pedig csökkent (20%-ot meghaladóan a XXI. és a VII. kerületben).

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

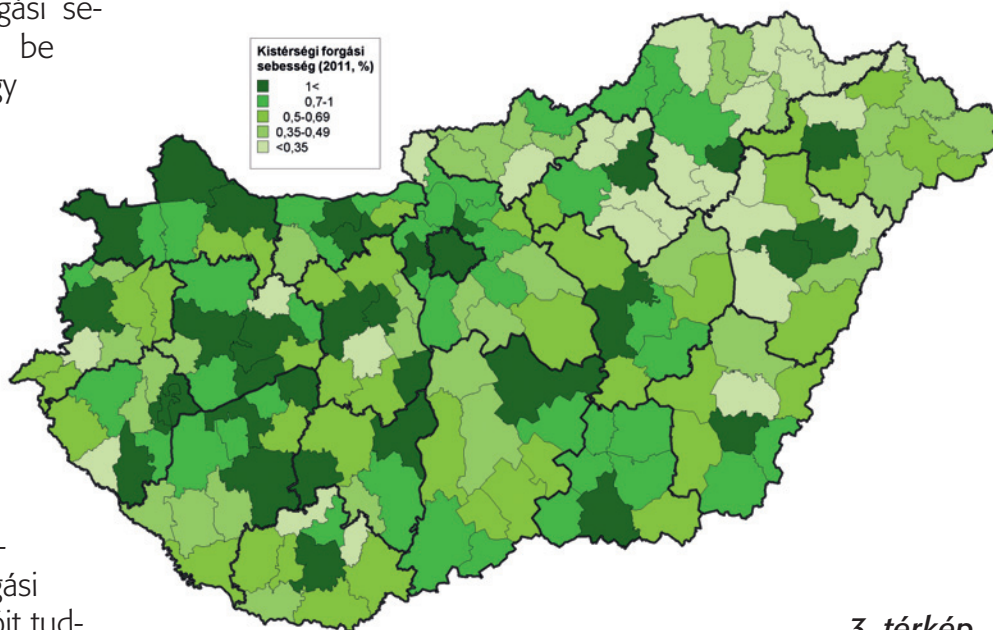
Irányítószám-körzetenként vizsgálva, 69-ben nőtt, 85-ben csökkent, míg hat esetben szinten maradt a forgalom. A legfelsőbb kategóriába nagyságrendileg összevethető számú pesti és budai körzet tartozik. Jelentős (20% feletti) forgalomcsökkenést elszenvedőből viszont mindössze négy (1038, 1011, 1126 és 1115) van a Duna jobb

2. diagram: Éves forgalomváltozás 2011-ben kerületenként (%)



Élénk nagyvárosi és belvárosi piac

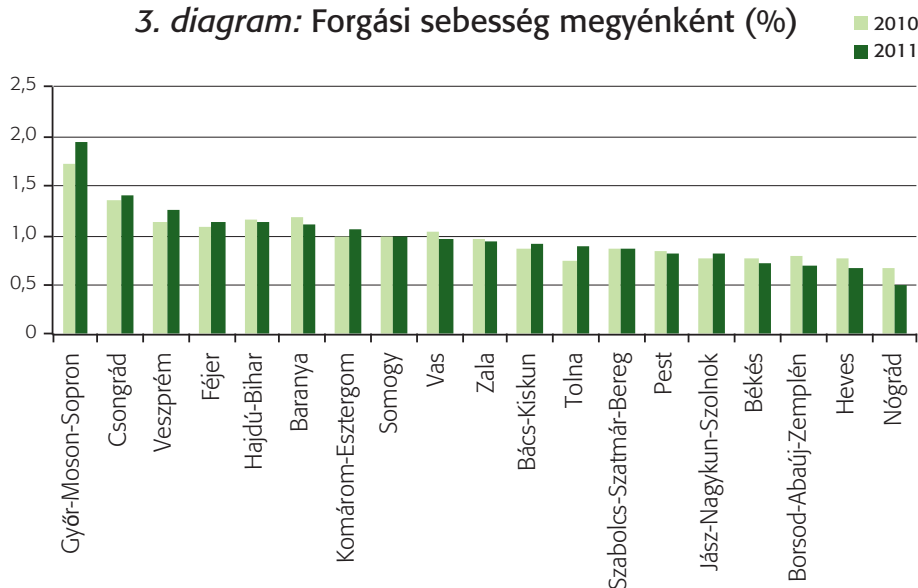
A forgalom helyi adottságokhoz mért intenzitását a forgási sebességgel mutathatjuk be szemléletesen. Ez egy viszonyszám: az adott időszak (jelen esetben a 2011-es év) során eladott lakóingatlanok számának és az aktuális lakásállományának hányadosa. (A NAV-tól kapott, a törvényi előírásoknak megfelelően szűrt adatbázis feldolgozásával első sorban a forgási sebesség területi relációit tudjuk hitelesen ábrázolni.)



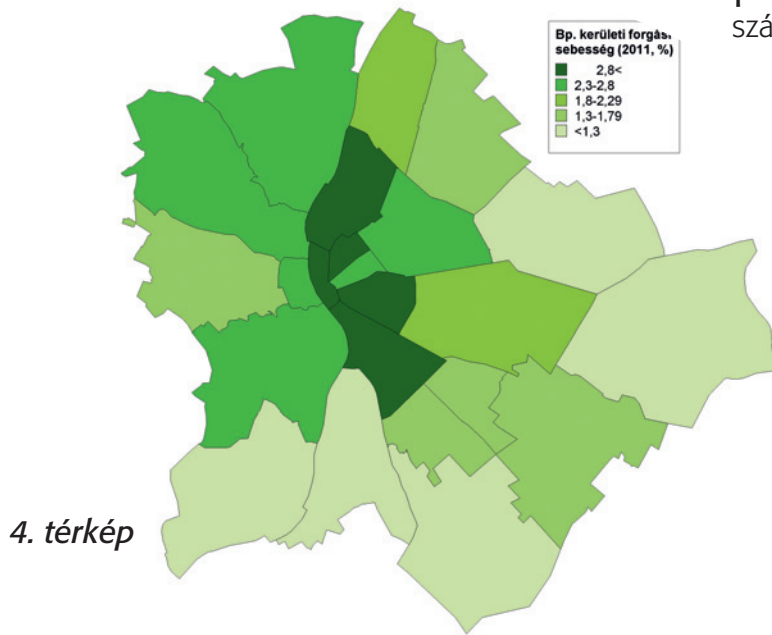
3. térkép

Országosan, 141 kistérségben nem éri el az 1%-ot az állományarányos forgalom. A 32, 1% feletti forgási sebességűből 23 dunántúli és Pest megyei kistérség. A nyugat-keleti forgalmi lejtő tehát tisztán kirajzolódik (ld. 3. térkép). A tíz relatív legkisebb forgalmú (0,3% alatti) kistérségből 3-3 Heves és Borsod-Abaúj-Zemplén megyei, a tíz legélénkebb forgalmúból (1,8% felett) pedig három Győr-Moson-Sopron megyében található. Emellett a megyeszékhelyeket magukba foglaló kistérségek is szépen elkülönülnek környezetüktől, átlagnál élénkebb forgalmukkal. A keleti országrészben a legjobb kategóriába kerülő kistérségek közül amúgy mindössze kettő (a hajdúszoboszlói és a tiszaujvárosi) nem megyeszékhely központú.

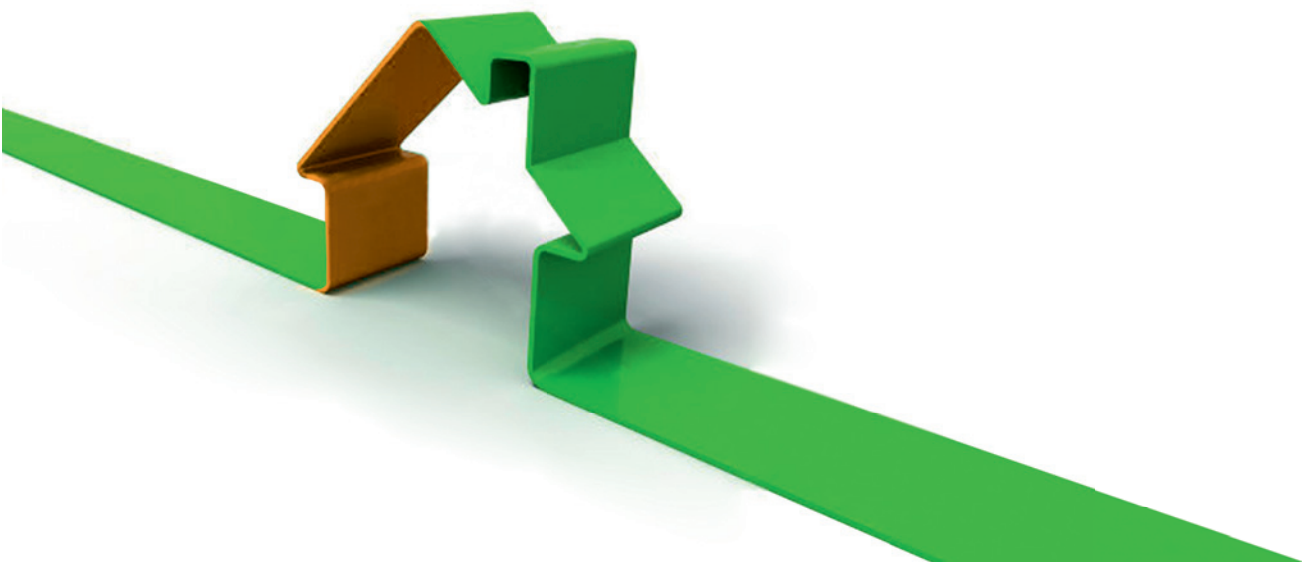
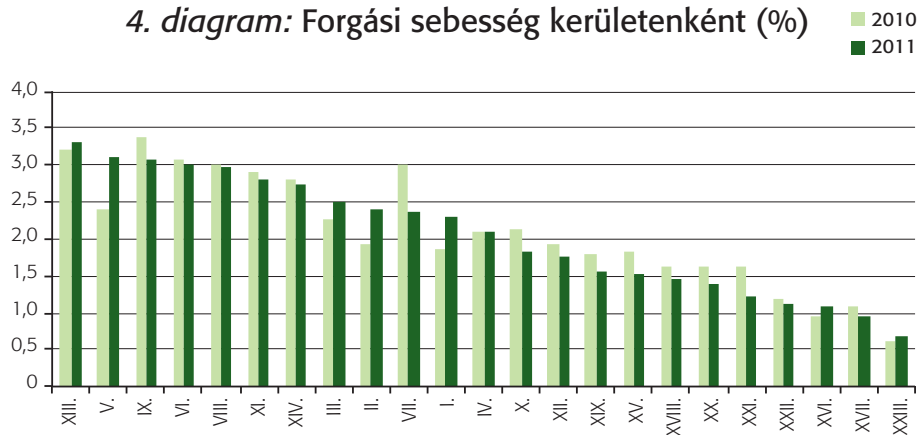
3. diagram: Forgási sebesség megyénként (%)



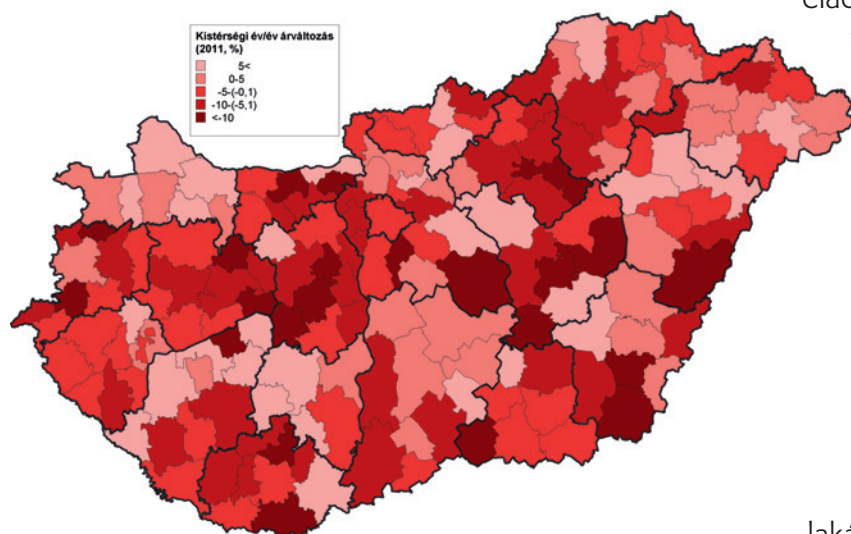
Budapesten nem áll rendelkezésre irányítószám-körzeti lakásállomány adat, így itt kerületi szinten elemezzük a forgási sebességet. A két véglet a XXIII. kerület 0,7%-kal, illetve a XIII. kerület 3,3%-kal. A 4. térképről leegyszerűsítve a csekély forgalmú Pest peremi részek és a még válságban is aktívabb lakáspiacú belvárosi kerületek kettősségét lehet leolvasni.



4. diagram: Forgási sebesség kerületenként (%)



Árváltozás: nincsen regionális szabályszerűség

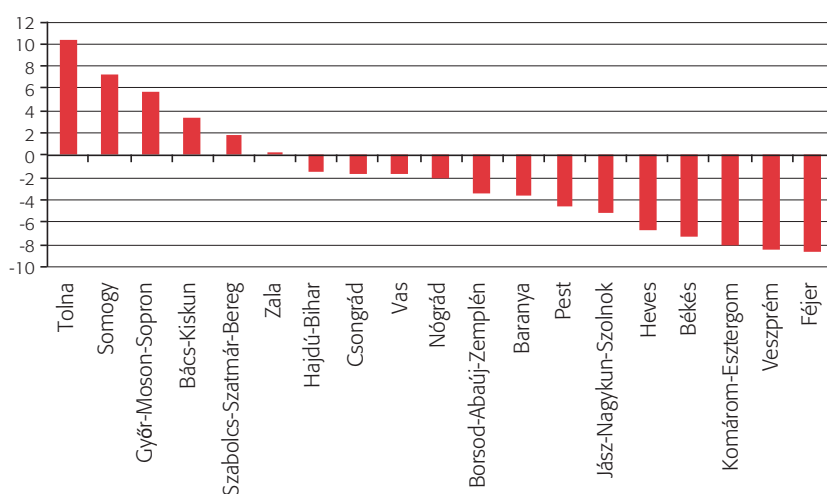


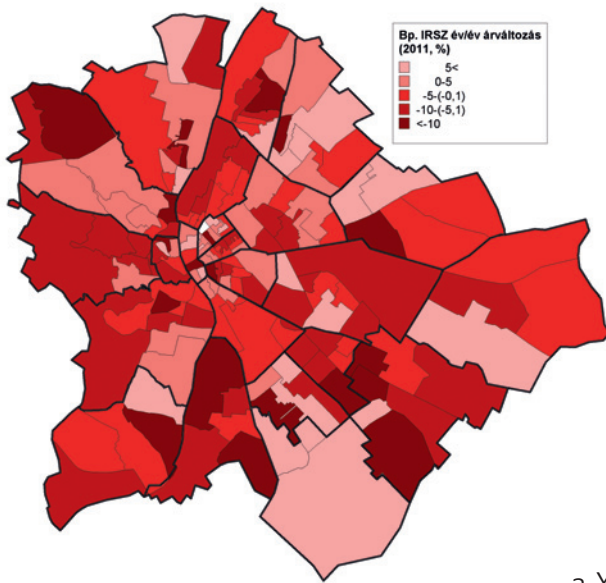
5. térkép

Kistérségi szinten vizsgálva, 111-nél áll negatív előjel az egy év alatt bekövetkező árváltozás mutatója előtt. 22 kistérségben csökkent 10%-ot meghaladóan az átlagár, ebből 3-3 Fejér és Jász-Nagykun-Szolnok megyében található (ld. 5. térkép). A kistérségi térkép regionálisan kevés szabályszerűséget mutat (pl. kelet-nyugati megosztottság nem kimutatható). A három dél-dunántúli megye (Somogy, Tolna és Baranya) kilenc – ebből három Balaton-parti – kistérséget jellemző összefüggő, 5% feletti ár-emelkedést mutató foltja mellett a leglátványosabb talán Győr-Moson-Sopron egészének világos árnyalata; itt mind a hét kistérségben nőttek tavaly az árak. Az adatokat böngészve érdekesség még, hogy az árváltozási sorrend mindkét végének (legnagyobb ár-emelkedés és legnagyobb áresés) tízes toplistáján 8-8 dunántúli és Pest megyei kistérség szerepel.

2011-ben, **országosan** szűk 2%-kal csökkent az eladott lakóingatlanok átlagára. Valóban lassul tehát a 2008 óta tartó áresés üteme, mint ahogy azt már előző Értéktérképünkben is megállapítottuk. Hat megyében (Tolna, Somogy, Győr-Moson-Sopron, Bács-Kiskun, Szabolcs-Szatmár-Bereg és Zala) volt pozitív irányú elmozdulás 2010-hez képest. Az összetételhatás jelentős szerepét mutatja ugyanakkor, hogy Tolna megyében a 10%-os ár-emelkedés oka egyértelműen egy – az összforgalom 10%-át adó – új apartmanház lakásainak megyei átlagot jóval meghaladó áron történő értékesítése volt. Érdekes, hogy a legnagyobb arányú, 8-9% közötti árcsökkenés a három közép-dunántúli megyében (Fejér, Veszprém és Komárom-Esztergom) mutatható ki.

5. diagram: Éves árváltozás 2011-ben megyénként (%)



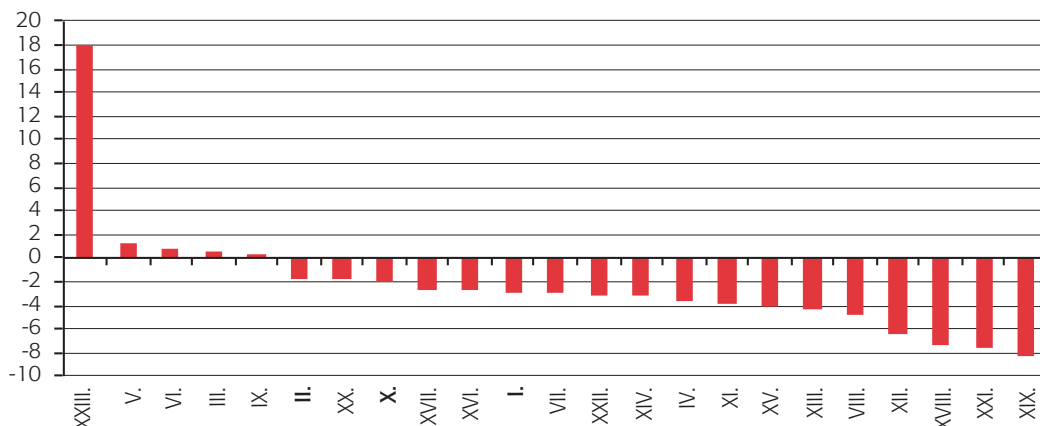


6. térkép

Budapest az országosnál valamivel enyhébb volt az éves árváltozás mértéke tavaly. Árnövekedést öt kerületben (III., V., VI., IX. és XXIII.) látunk. Csakúgy, mint a megyéknél Tolna, a XXIII. kerület nagy ütemű, 10% feletti áremelkedése is klasszikus példája az összetételhatásnak. Itt fővárosi szinten a 2010-es legalacsonyabb kerületi átlagról mozdult el az ár, ráadásul az igen csekély forgalmon belül is az átlagot jelentősen befolyásoló hatása van akár tucatnyi újépítésű sorházi lakás eladásának. 5%-nál jelentősebb árcsökkenés három dél-pesti kerület (XVIII., XIX. és XXI.) mellett a XII.-ben ment végbe.

19 irányítószám-körzetben esett vissza 10%-ot meghaladóan az átlagos tranzakciós ár; ebből csak hat budai oldali, három viszont XVIII. kerületi (ld. 6. térkép). Ugyanakkor a 23, legjobb, 5% feletti áremelkedéssel jellemezhető körzetből is csak négy van budai kerületben, 3-3 viszont a már említett XXIII. és a XV. kerületben. A vizsgált területi és időbeli léptékben, csakúgy, mint országosan, a fővárosban sem alkalmazható tehát a kelet-nyugat, illetve Buda-Pest piaci kettősséget leíró sztereotípiá.

6. diagram: Éves árváltozás 2011-ben kerületenként (%)



A végtörlesztés éreztette hatását

Negyedévente vizsgálva, az árakra mérhető hatást gyakorolt az év utolsó és 2012 első három hónapját meghatározó végtörlesztési lehetőség. A 2010-es azonos időszakokkal összehasonlítva, tavaly az első negyedévi enyhébb csökkenést a második és harmadik negyedévben az árak mérsékelt és időszakos emelkedése követte, majd az év utolsó három hónapjában 2010-hez képest nagyjából 5%-kal (az előző negyedévhez képest alig 1%-kal) alacsonyabb áron keltek el az ingatlanok. Az idei első negyedévben – az előzetesen beérkezett adatok szerint – a csökkenő tendencia tovább folytatódott.

Az országos átlaghoz képest a területi (megyei) különbségek jelentősek, s a végtörlesztés nem is okozott mindenhol árcsökkenést. A tavalyi év első három negyedévéhez képest az utolsó három hónapban országos átlagot meghaladó volt az értékvesztés mértéke Fejér, Heves, Pest, Somogy, Vas és Veszprém megyékben. Ebből – csekély óvatossággal – azt szűrhetjük le, hogy a végtörlesztés az amúgy magasabb árú térségekben adott teret további jelentősebb árengedményre.

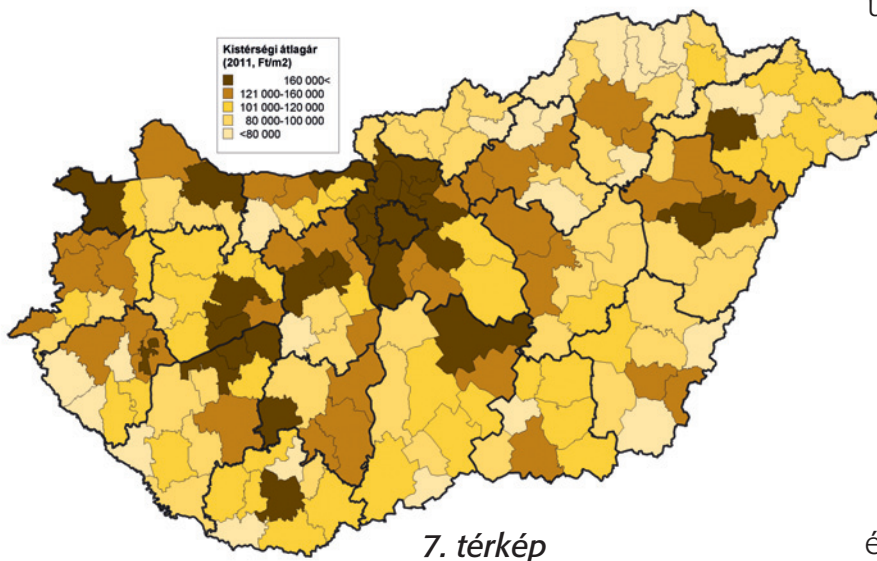
Mivel ugyanis az olcsóbb ingatlanok részaránya az eladásokban nem nőtt látványosan (a 10 millió Ft alatti kategóriában 56-59% közötti a végtörlesztés előtt és alatt is), az átlagos árszínvonal csökkenésének oka egyértelműen az, hogy a végtörlesztési időszakban az eladók nagyobb árengedményre voltak hajlandók. Érdekes az egyes ingatlantípusok közötti differencia; a lakóházak átlagos eladási ára – a lakásokkal ellentétben – csak az idei első negyedévben, a végtörlesztés hajrájában csökkent látványosan. Ennek fő oka az ingatlantípus – részben az összes forgalmon belüli csekélyebb (országosan 25, Budapesten 5% alatti) részaránya miatti – nagyobb ár-rugalmatlansága. A tulajdonosok azonban ez év elejére már itt is eladási kényszerbe kerültek.

Átlagár: Borsodtól a Balatonig, Csepeltől a budai Várig

A 2011-ben **országszerte** eladott lakóingatlanok átlagára 11,76 (Budapest nélkül 9,48) millió forint volt; ezen belül a lakásoké 11,43 (csak vidéket nézve 8,73) millió Ft. A területi összehasonlításban azonban továbbra is célszerűen a fajlagos árakat elemezzük. A megyék rangsorát Somogy vezeti 202 ezer Ft/m² átlaggal. Ettől Pest megye fajlagosan tízezer forinttal marad el, majd Győr-Moson-Sopron és Hajdú-Bihar egyaránt 166 ezer Ft/m²-rel következik. A 100 ezres négyzetméterárát egyedül Nógrád megye nem éri el; 120 ezer alatt pedig Borsod-Abaúj-Zemplén, Békés és Jász-Nagykun-Szolnok megyék szerepelnek.

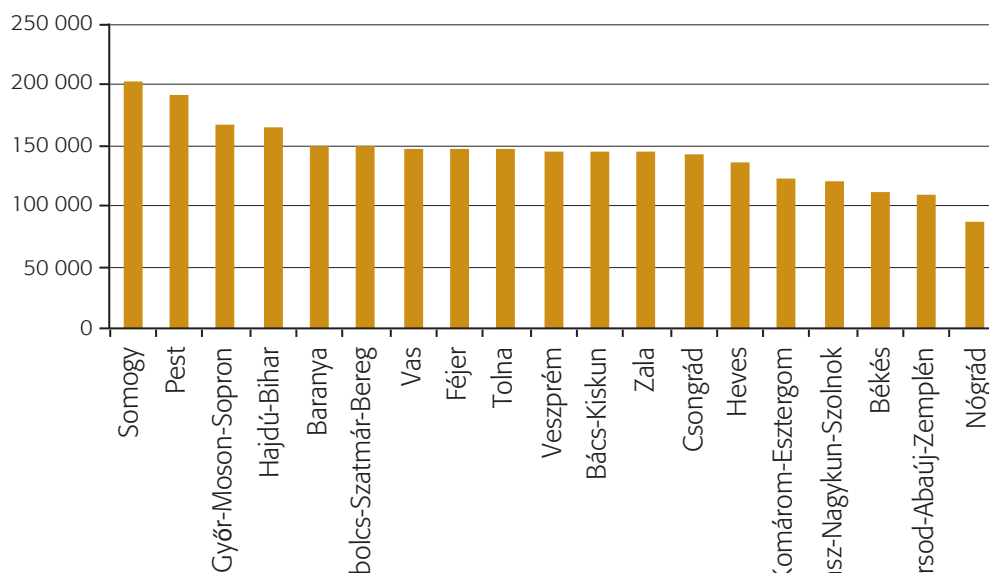
Kistérségi szinten a legdrágább területeket továbbra is a Balatonnál és a budapesti agglomerációban kell keresni: a 173-ból tíz kistérség átlagos fajlagos ára haladta meg tavaly a 200 ezer Ft/m²-t, ebből öt Pest megyei, öt pedig a tó környéki. Közel 300 ezer forintos átlagértékkel a fonyódi és a siófoki kistérség Budapestet is megelőzi. Ebben nagy szerepe van a tó déli partján eladott nagyszámú új társasházi lakás áremelő hatásának.



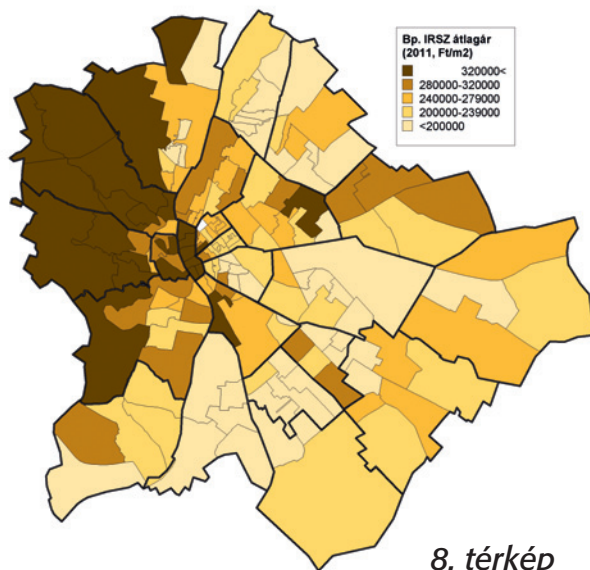


27 kistérség fajlagos átlagára nem éri el a 80 ezer forintot. Ebből 8 Borsod-Abaúj-Zemplén, 3-3 pedig Szabolcs-Szatmár-Bereg, Heves és Zala megyei (ld. 7. térkép). 2010-hez képest a legolcsóbb és legdrágább megyei átlagok közötti abszolút különbség tavaly nem változott (2,3-szoros), míg a kistérségi árkülönbség egy kissé mérséklődött (7,5-szörösre). A megyeszékhelyeket tartalmazó kistérségek általában kiemelkednek környezetüknél magasabb árakkal. Érdekes, hogy Tolna és Veszprém megye legolcsóbb kistérségei (tamási és sümegi) drágábbak Nógrád megye legmagasabb átlagárú, balassagyarmati kistérségénél. A 151 ezer Ft/m²-es vidéki átlagot legjobban a balatonalmádi kistérség közelíti meg.

7. diagram: 2011-es tranzakciós átlagár (Ft/m²) megyénként



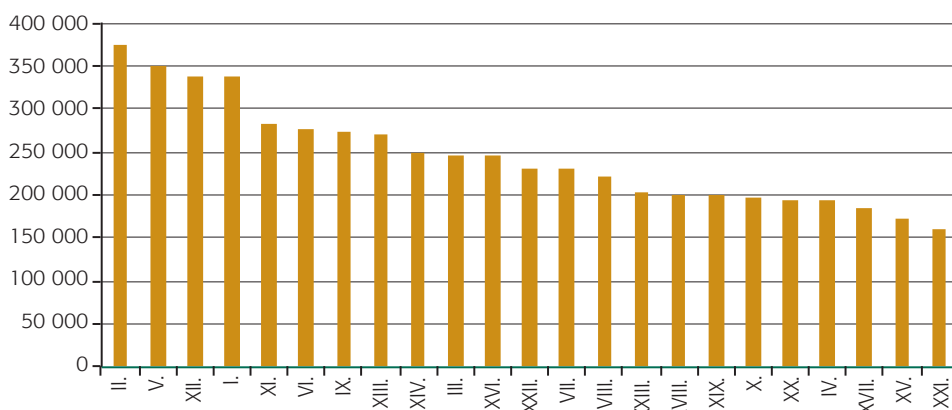
Budapesten tavaly 14,78 millió forintos átlagáron keltek el az ingatlanok, ezen belül a lakások átlagára 14,44 millió forint volt. Fajlagos árat vizsgálva, 374 ezer forinttal a II. kerület a legdrágább, melyet a XII. és az I. kerületet 2010-hez képest megelőzve az V. kerület követ (351 ezer). Ingatlant a legolcsóbban a XXI. kerületben, Csepelen vehetünk; itt 161 ezer forint volt a tavalyi fajlagos átlagár. (A 8. térképen látszik, hogy míg az V. kerület minden községe a legdrágább, Csepel egésze viszont a legolcsóbb kategóriába tartozik.) Ezt a XV. (172 ezer), majd a XVII. kerület (185 ezer) követi.



8. térkép

Kerületi szinten maradt az – érdekes módon a megyeivel megegyező – 2,3-szoros szorzó a legolcsóbb és legdrágább között, míg az irányítószám-körzetek között jócskán, 4,7-szeresre nőtt a különbség, ugyanakkor tendenciáról még nem beszélhetünk. A legolcsóbb körzet a 1211-es (Csepel-Ófalu és Gyártelep) 146 ezer Ft/m²-rel, míg a legdrágább továbbra is a 1014-es (budai Vár) 681 ezerrel. A pesti oldal legdrágább körzete a 7. a fővárosi toplistán (1051-es, Lipótváros, 387 ezer Ft/m²), míg a legolcsóbb budai a 11. (1039-es, Békásmegyér, 166 ezer Ft/m²). A budapesti 257 ezres átlagárhoz legközelebb a 1064-es irányítószám-körzet áll.

8. diagram: 2011-es tranzakciós átlagárak (Ft/m²) kerületenként



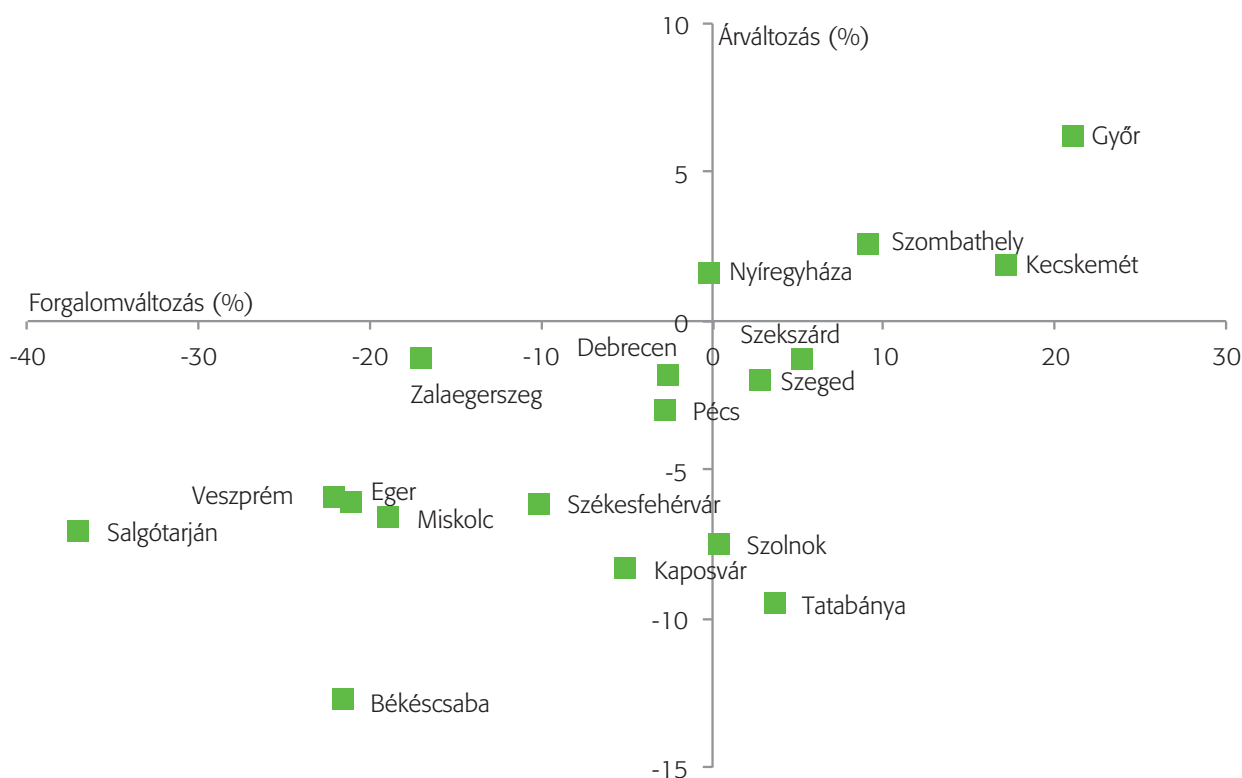
Pillantás a megyeszékhelyek piacára

Elemzésünk végén külön fejezetet szentelünk az országos forgalom mintegy negyedét adó megyeszékhelyek ingatlanpiaci elemzésének. Az eddig használt tranzakciós adatbázis és mutatók mellett az aktuális keresleti paraméterekről is képet adunk, lokális piackutatásunk információinak felhasználásával.

A NAV adatain alapuló éves ár- és forgalomváltozási adatokat közös pontdiagramban ábrázolva a megyeszékhelyek egymástól jól elkülöníthető csoportokat alkotnak. Győr, Kecskemét és Szombathely mindkét mutatóban pozitív irányba mozdult tavaly. A hármas csoportból is Győr emelhető ki, ahol a forgalom ötödével, az ár 6%-kal nőtt tavaly. Csekély, de pozitív árváltozással még Nyíregyháza jellemezhető, ráadásul alig érezhető forgalomcsökkenéssel. A piac csökkenő árak mellett valamelyest élénkült Szekszárdon, Szegeden, Szolnokon és Tatabányán. Ez utóbbi településen ugyanakkor ez 9%-os áreséssel párosult.

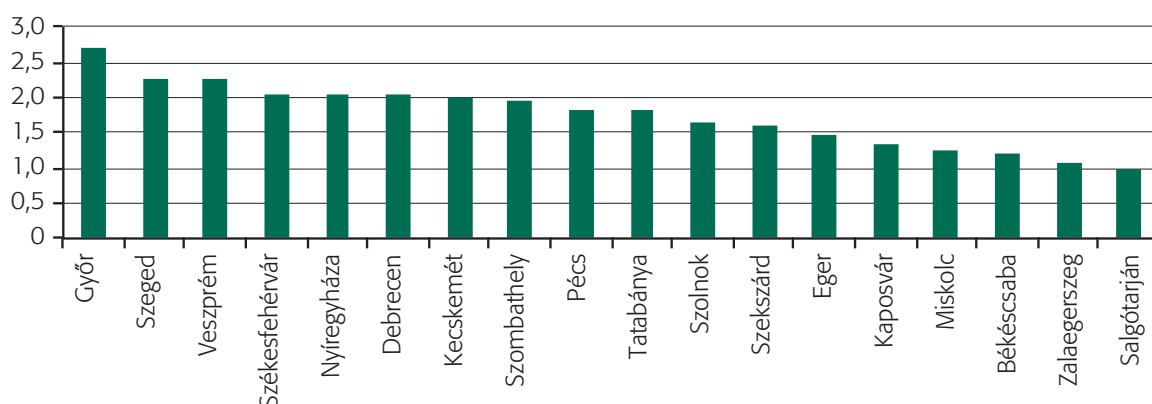
Tíz nagyvárosunkban mindkét fő piaci mutató kisebb-nagyobb mértékben visszaesett. Békéscsaba, Salgótarján, Eger, Veszprém és Miskolc vehető egy csoportba, ahol mind az ár-, mind a forgalomcsökkenés jelentős volt tavaly. Székesfehérváron, Zalaegerszegen és Debrecenben a forgalom, míg Pécsen és Kaposváron az ár csökkenése volt nagyobb mértékű.

9. diagram: Éves ár- és forgalomváltozás a megyeszékhelyeken (2011, %)



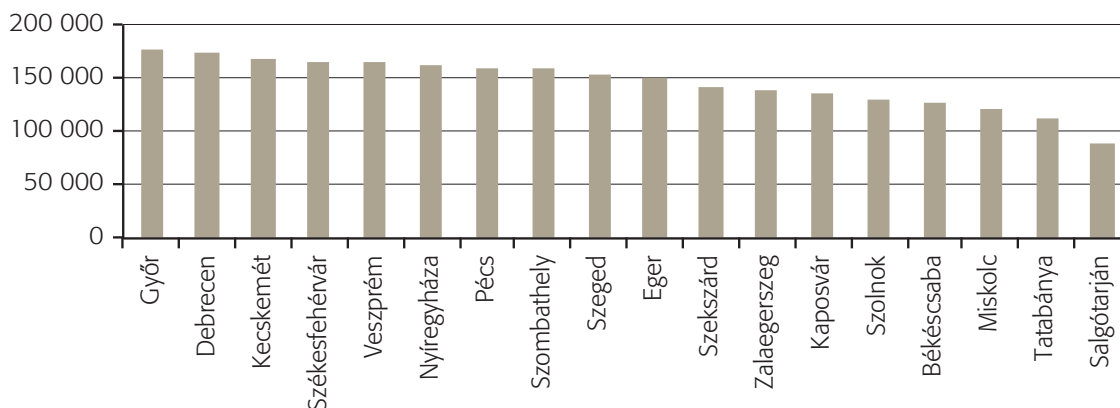
Ahogy azt már korábban is írtuk, a NAV-tól kapott, a törvényi előírásoknak megfelelően szűrt tranzakciós adatbázis feldolgozásával elsősorban a forgási sebesség területi relációit tudjuk hitelesen ábrázolni. Csakúgy, mint minden más mutatóban, itt is Győr áll az élen a megyeszékhelyi rangsorban, valamint Szeged és Veszprém mutatója emelkedik még ki a mezőnyből. A forgalom változása természetesen évről évre nagy hatással van a forgási sebességek alakulására. A piaci aktivitásra a település regionális szerepköre, egyetemi város volta, a munkahelyteremtés, esetleg országos jelentőségű üdülőkörzet közelsége, illetve általában a régió prosperitása vannak elsődlegesen hatással, melyek összességében vonzó célponttá teszik az adott várost a befektetési célú lakásvásárlások számára.

10. diagram: Forgási sebesség a megyeszékhelyeken (%)



A legdrágább és legolcsóbb megyeszékhelyek között majdnem pontosan kétszeres átlagár-különbséget mutatnak a statisztikák (Győr – 176 ezer Ft/m², Salgótarján – 89 ezer Ft/m²). Erős, 0,76 értékű magyarázó korreláció van a forgási sebesség és az átlagár között, azaz az élénk forgalom magasabb átlagáron való értékesítést tesz lehetővé (amibe beleértendő az eladott állomány összetételének változása, pl. új lakások nagyobb aránya is). Kecskemét esetében az átadott Mercedes-üzem hatása is egyértelmű.

11. diagram: 2011-es tranzakciós átlagár a megyeszékhelyeken (Ft/m²)



Az elmúlt fél év keresletének saját forrásból történő felmérése során részben arra kerestük a választ, hogy milyen fő paraméterek jellemzik a legkeresettebb ingatlantípusokat a különböző városokban. Az elsődlegesen keresett típus szinte mindenhol a téglalakás, így összefoglaló táblázatunkban is ennek a kategóriának a legkönnyebb eladhatóságot biztosító szobaszám, méret és ár paramétereit mutatjuk be.

Majdnem mindenhol a garzon, másfél- és kétszobás lakások a legnépszerűbbek, ennél nagyobb kategóriára Pécsen, Veszprémben és Zalaegerszegen van jelentősebb igény. A lakásméretek az igényelt szobaszámhoz igazodnak. A helyi árszínvonalhoz igazodva, árkategóriában a 8, illetve 10 millió, garzonoknál az 5-6 millió Ft a fő keresleti limit. Az átlagos árszintet bemutató diagram itt is visszaköszön: míg Győrött 8-10 millió Ft között garzonlakásokat keresnek, Salgótarjánban a másfél-kétszobás lakásokra 6 millió forintig van igény. Veszprémben és Zalaegerszegen 10 millió forint felett keresnek főleg, ám átlagnál nagyobb téglalakásokat. Míg természetesen alacsonyabb árfekvésben a panellakások kereslete is jellemző a nagyvárosok többségében, családi házakra csak Kaposváron, Pécsen, Salgótarjánban, Szombathelyen és Tatabányán van érezhető érdeklődés.

1. táblázat: A legkeresettebb téglalakás-paraméterek a megyeszékhelyeken

	Szobaszám	Méretkategória (m ²)	Árkatégória (millió Ft)
Békéscsaba	1+fél / 2	40-50	6-8
Debrecen	1+fél / 2	40-50	8-10
Eger	1+fél / 2	40-50	8-10
Győr	garzon	<40	8-10
Kaposvár	1+fél / 2	50-60	6-8
Kecskemét	garzon	<40	<6
Miskolc	garzon	<40	<6
Nyíregyháza	1+fél / 2	50-60	8-10
Pécs	1+2*fél / 2+fél	50-60	8-10
Salgótarján	1+fél / 2	50-60	<6
Szeged	1+fél / 2	40-50	6-8
Székesfehérvár	garzon	<40	<6
Szekszárd	garzon	<40	<6
Szolnok	1+fél / 2	40-50	<6
Szombathely	1+fél / 2	40-50	6-8
Tatabánya	1+fél / 2	40-50	<6
Veszprém	1+2*fél / 2+fél	60-70	14-16
Zalaegerszeg	1+2*fél / 2+fél	60-70	10-12

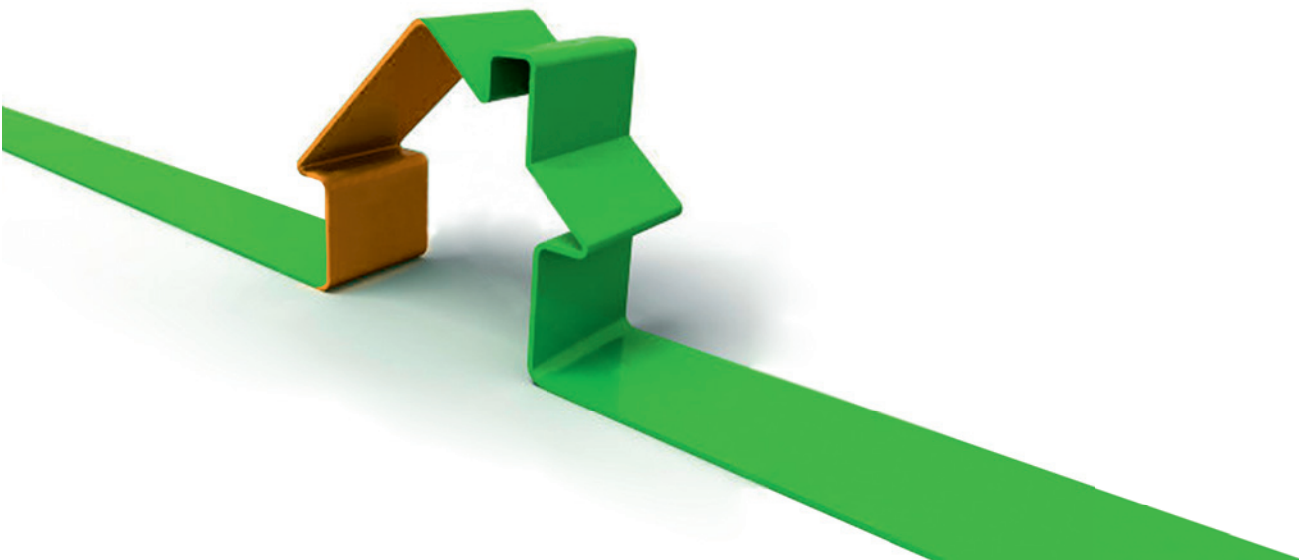
A helyi keresletet – akár csak az érintett városrészekben – különféle infrastrukturális vagy munkahelyteremtő beruházások élénkíthetik. Ilyenre majdnem mindegyik megyeszékhelyen van példa. Íme, a legnagyobb volumenűek: Debrecen – repülőtér fejlesztés, villamosvonal építés, pályaudvar felújítás; Győr – Audi és beszállítói; Kecskemét – Mercedes és beszállítói, sportközpont építés; Miskolc – villamosvonal és úthálózat felújítás; Nyíregyháza – M3 autópálya tovább bépítése, kertvárosi csatornázás.

Várakozások – Pozitív előjelű stagnálás

Jelenleg több pólusú kereslet-kínálati feszültség érezhető a lakáspiacon. Az egészséges megújulást szolgáló többlet tranzakció bázisa keresleti oldalon az elmúlt években elhalasztott és mostanra felhalmozódó – a válság időszakát megelőző túlfűtöttségtől mentes évek átlagos forgalmi statisztikáját alapul véve napjainkra hozzávetőleg 150 ezres – vételi szándék lehet. Kínálati oldalon viszont e mellett plusz tényezőként megjelenhet az az igen jelentős volumenű látens piac is, melyet az adósságszolgálatuk teljesítésével nehezen megküzdő, vagy több mint 90 nap hátralékkal bíró tulajdonosok adnak. E mennyiséget – rövid időn belüli piacra lépése esetén – csak megfelelő piaci hitelezéssel élénkített kereslet tudná felszívni. Egyelőre, idénre azonban a lakásiaci forgalom további stagnálása várható, 2013-ban viszont már élénkülésre lehet számítani.

Az alacsony lakáskeresletet továbbra is az erősödő fiskális szigor, valamint a válság előttihez képest szűk és drága hitelkínálat határozza meg, ugyanakkor a piaci várakozások már javulást mutatnak. Optimizmusra az utóbbi hónapok látványosan élénkülő befektetési célú vásárlásai, az adóssmentő programok piaci bizalmatlanságot enyhítő hatása, illetve a szocpol és a kamattámogatott hitel újra bevezetése adhatnak okot. Véleményünk szerint, ezek rövidtávon a végtörlesztési időszakban visszaesett piac visszakorrigálását segítik elő, s így az idei év egészére vonatkozóan az árak nominális értelemben vett stagnálását valószínűsítjük.

A 2012-től adásvételek kötelező elemeként megjelent energiahatékonysági tanúsítás elterjedésével, a lakásminőség köztudatba épülésével egyre inkább fókuszba kerülnek az alacsony fenntartási költségű ingatlanok. Első hatásként e tényező a jobb minőségű ingatlanok könnyebb, rövidebb határidővel történő sikeres értékesítésében lesz mérhető, de hosszútávon a magasabb árakban is megjelenik.





Kapcsolatfelvétel:

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

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