

**OTP Lakóingatlan
Értéktérkép
2012/2**



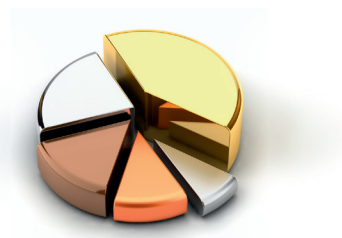
OTP Lakóingatlan Értéktérkép 2012/2

2012. I. féléve két ellentétes mozgású negyedévet takar: a végtörlesztés időszaka jelentős forgalom-élénkülést és országos átlagban csekély árcsökkenést hozott, melyet a második negyedév rögtön korigált is. Így összességében minimális forgalom- és árcsökkenésről beszélhetünk az idei első hat hónapban. A végtörlesztés területi hatásait az OTP Végtörlesztési Térképen mutatjuk be. Elemzésünkben részletesen kitérünk emellett a lakótelepi lakások sajátos válsághatásaira, illetve az OTP Lakótelep Értéktérkép keretében aktuális országos árkörképet adunk.

Az OTP Lakóingatlan Értéktérkép aktuális elemzésében a **2011. és 2012. évek I. féléveinek tranzakciós adatait** összevetve mutatjuk be az elmúlt év területi ingatlanpiaci folyamatait. Vizsgálatunk középpontjában a forgalom és az árak alakulása állnak. Az idei első féléves időszakból **kiemelve 2012. I. negyedévet, a végtörlesztés piaci hatását** külön is elemezzük. Emellett az **OTP Lakótelep Értéktérkép** keretében külön fejezetet szentelünk a lakótelepi lakások elmúlt években mért árváltozásának.

A területi ár- és forgalomelemzés módszertanáról röviden

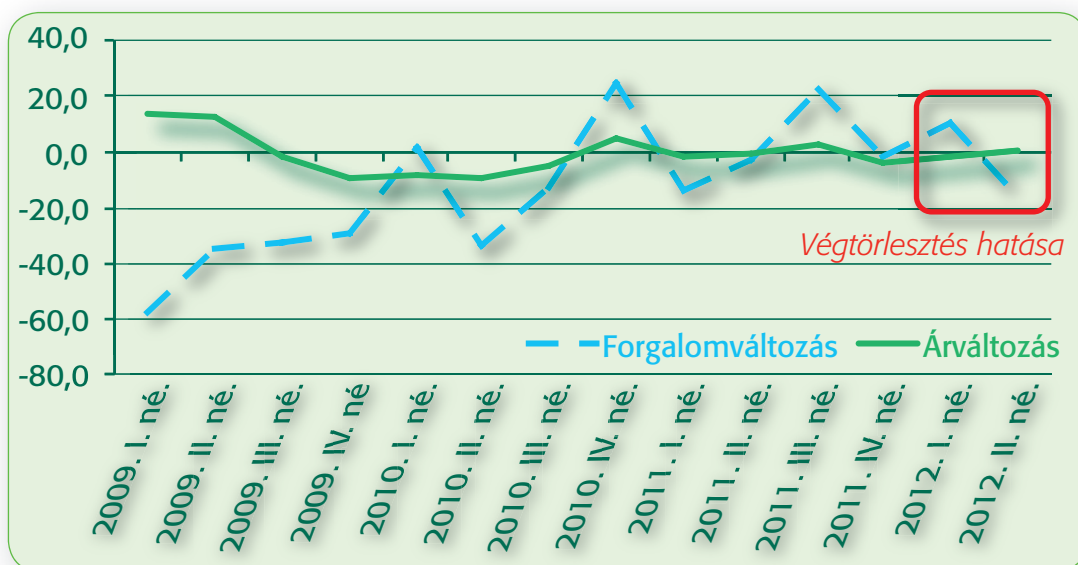
Adataink kizárólag megvalósult piaci lakóingatlan-tranzakciókon alapulnak. Forrásuk a Nemzeti Adó- és Vámhivataltól (NAV, korábban APEH) megvásárolt adatbázis. A korrekt összehasonlíthatóság érdekében, mindkét vizsgált évben az október 31-ig az első félévekre vonatkozóan beérkezett adatokat dolgoztuk fel. 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 polinomális interpolációval pótoltuk az információt.



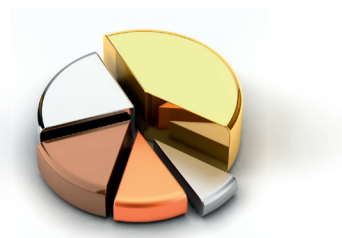
Forgalom: az első negyedévi emelkedést jelentős visszaesés követte

2012. I. félévében az előző év azonos időszakához képest 3%-kal csökkent az **országos** lakóingatlan-forgalom. Az idei első hat hónapos időszak adata ugyanakkor két ellentétes irányú változást fed: az első negyedévi végtörlesztés okozta 10%-os forgalmi élénkülést a második negyedévben – a január és február előre hozott vásárlások miatt – átlagosan 15%-os csökkenés követte. Emellett az árak alakulásán is nyomot hagyott a gyors eladás tömeges kényszere. (Az 1. diagramon látszik, hogy a válság első éves sokkja után, amikor a drasztikus csökkenő kereslet általánosságban a jobb minőségű, drágább ingatlanokra koncentrált, 2010-re nagyjából normalizálódott a forgalom és ár együttmozgás, majd ez a végtörlesztés lehetőségével újra megbolydult kissé. A forgalomnövekedéshez – azaz a gyors és biztos értékesítéshez – árcsökkentésre volt szükség eladói oldalon.) Az OTP Értéktérkép 2012 első félévét bemutató elemzését tehát mindenképpen a negyedéves hatások tudatában célszerű értelmezni. (A végtörlesztés területi hatásait a későbbiekben külön fejezetben is elemezzük.)

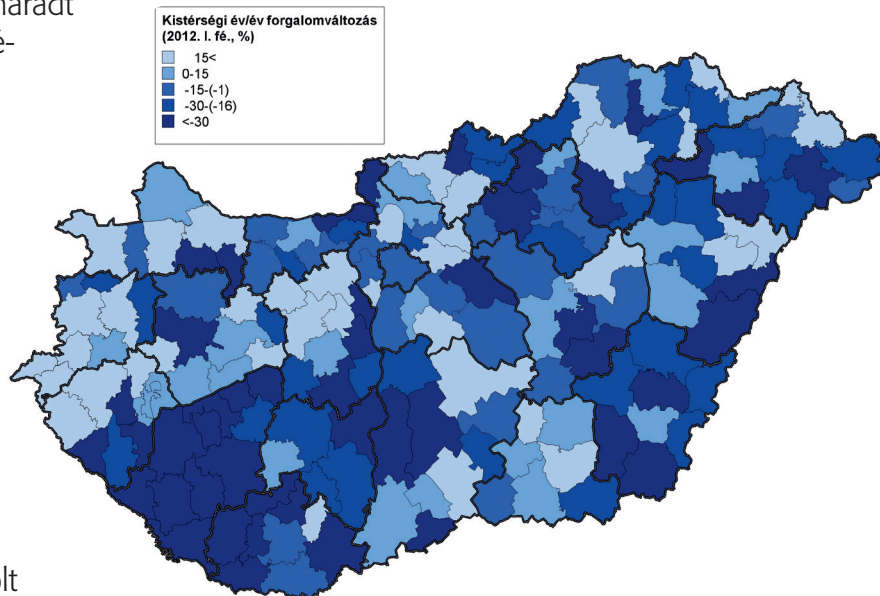
1. diagram: Negyedéves forgalom- és nominális árváltozás
(előző év azonos negyedévéhez mérve, %)



A vizsgált félévben a megyék közül 9-ben nőtt (15%-ot meghaladóan Vas, Hajdú-Bihar és Fejér megyékben), 10-ben csökkent (20%-ot meghaladó mértékben Somogy, Veszprém, Tolna és Heves megyékben) az adásvételek száma. Az 1. térképre pillantva szembetűnő a dél-dunántúli forgalmi visszaesés. Somogy megyében a tabi kivételével minden kistérség a legalsó kategóriába került. Tolna megyében ugyanakkor ez egyértelműen magyarázható a mostani vizsgálatunkhoz bázisként szolgáló 2011-es, kivételesen magas forgalommal.

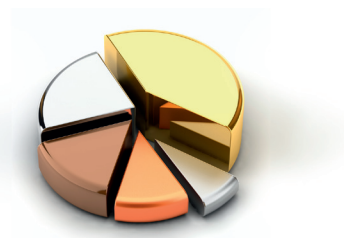
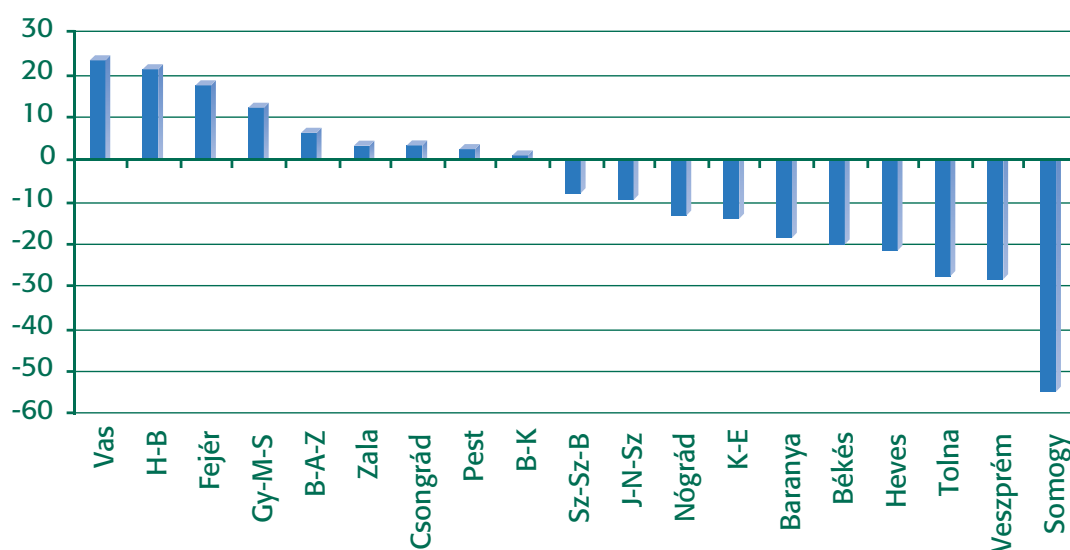


Kistérségi szinten elemezve, 58-ban nőtt, 109-ben csökkent, hét esetben pedig szinten maradt a forgalom a tavalyi első félévhez képest. Területileg kiegyenlített folyamatokat látunk; mind a legkedvezőbb (15% feletti növekedés), mind a legkedvezőtlenebb (30% feletti csökkenés) kategóriában kétharmados részarányt képviselnek a nyugati (dunántúli és Pest megyei) kistérségek. A piactól távol álló körülmények gyakran egyedi értelmezésre kényszerítenek; ez áll például az ajkai kistérség 80%-os visszaesése mögött, ahol a devesi és kolontári újjáépítés miatt 2011-ben közel megnégyszereződő forgalom volt az összehasonlítás bázisa.

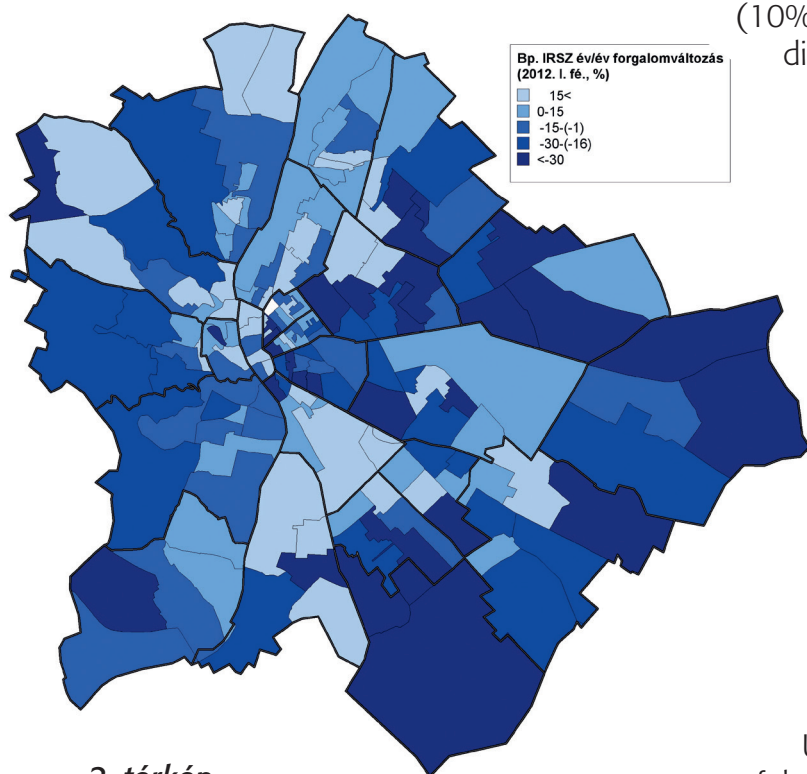


1. térkép

2. diagram: Év/év forgalomváltozás megyénként (2012. I. félév, %)



Budapesten összességében 4%-kal csökkent a tranzakciós szám a vizsgált időszakban. Nyolc kerületben nőtt a forgalom (10% felett a IV. és V. kerületekben), 15-ben pedig csökkent (20%-ot meghaladóan a VIII., valamint a Pest peremi XXIII., XVI., és XV. kerületekben).



2. térkép

Irányítószám-körzetenként vizsgálva, 69-ben nőtt, 87-ben csökkent, míg négy esetben szinten maradt a forgalom. A legfelsőbb kategóriába (15%-ot meghaladó bővülés) a 37 körzetből mindössze tíz budai került. A legjelentősebb (30% feletti) forgalomcsökkenést elszenvedő kategórián belül pedig csak minden tizedik (konkrétan a 1014, 1029 és 1224-es körzetek) van a Duna jobb partján. A 2. térképen három kerület, a VII., XVII. és XXIII. rajzolódik ki, ahol az összes körzetben visszaesett a forgalom.

Ugyanakkor több nagy lakótelep (ld. világos foltok pl. Békásmegyer, József Attila ltp., Kacsóh Pongrác út, Csepel, Újpest, Kőbánya) jelentős tranzakciós szám-növekedését a végtörlesztés forgalomélénkítő hatásának tudhatjuk be.

3. diagram: Év/év forgalomváltozás kerületenként (2012. I. félév, %)



Árváltozás: a végtörlesztésnek országos átlagban csekély hatása volt

Az idei első hat hónap során országosan 1% alatt csökkent az eladott lakóingatlanok átlagos négyzetméter ára. Ezen belül a **végtörlesztési időszakra** (elemzésünkben ez az első negyedévet jelenti) **szűkítve -1,7% volt az árváltozás**, míg a második negyedévben már nagyon csekély áremelkedést mérhettünk. Az első félév egészében 12 megyében volt pozitív irányú elmozdulás 2011. I. félévéhez képest. A keleti és nyugati megyék megoszlása egyenletes mindkét, pozitív és negatív irányú elmozdulást mutató csoportban.

Kistérségi szinten vizsgálva, a 3. térképen sötét színnel

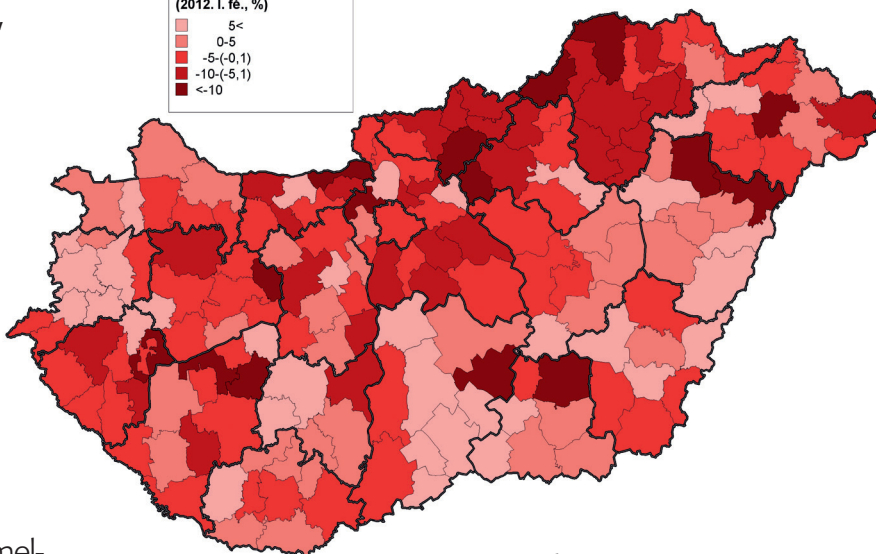
jelölt, csökkenő árú területi egységek legszembetűnőbben Észak-Magyarországon (Nógrád, Heves, Borsod-Abaúj-Zemplén) alkotnak összefüggő foltot, ugyanakkor alapjában vegyes a kép. 106 kistérségnél áll negatív előjel az egy év alatt be-

következő árváltozás mutatója előtt. 15 kistérségben csökkent 10%-ot meghaladóan az átlagár. Ezek viszonylag egyenletes elhelyezkedését mutatja, hogy 12 megyében van ilyen területi egység. 5% felett 34 kistérségben nőttek az árak; ebből hat Bács-Kiskun, öt Vas megyében található. Az összetételhatás szerepét mutatja, hogy az a dombóvári kistérség áll élen áremelkedésben (21%), ahol kéttucatnyi, egy új beruházás

keretében, a megyei átlag bő kétszereséért eladott ingatlan Tolna megye egészének adatára kihatott. (Ugyanakkor a második helyen álló kunszentmártoni kistérségben ugyanez a hatás a megyei átlagra már nem volt látványos hatással.)

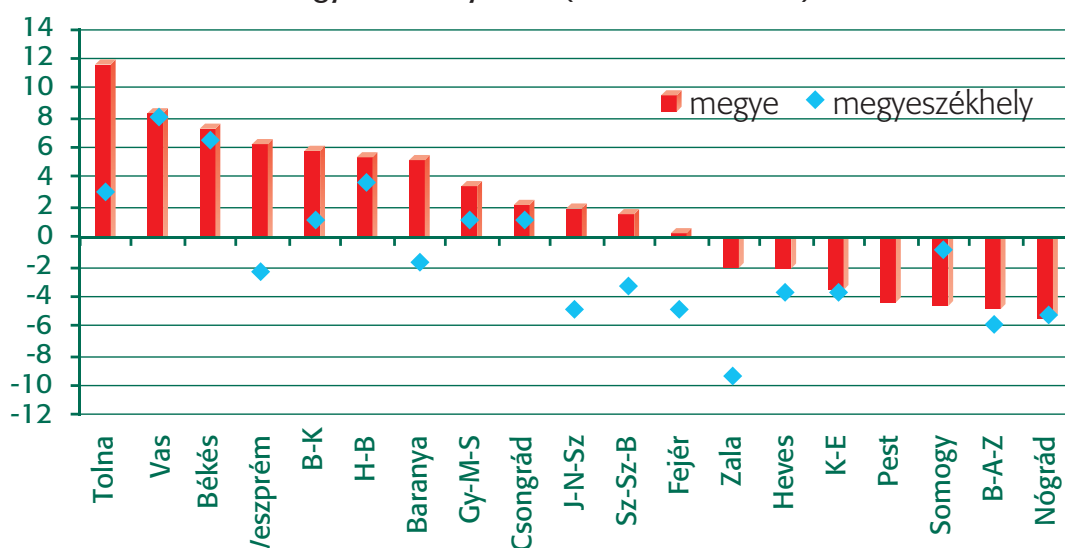
Kistérségi évlév árváltozás (2012. I. fé., %)

5<
0-5
-5-(-0,1)
-10-(-5,1)
<-10

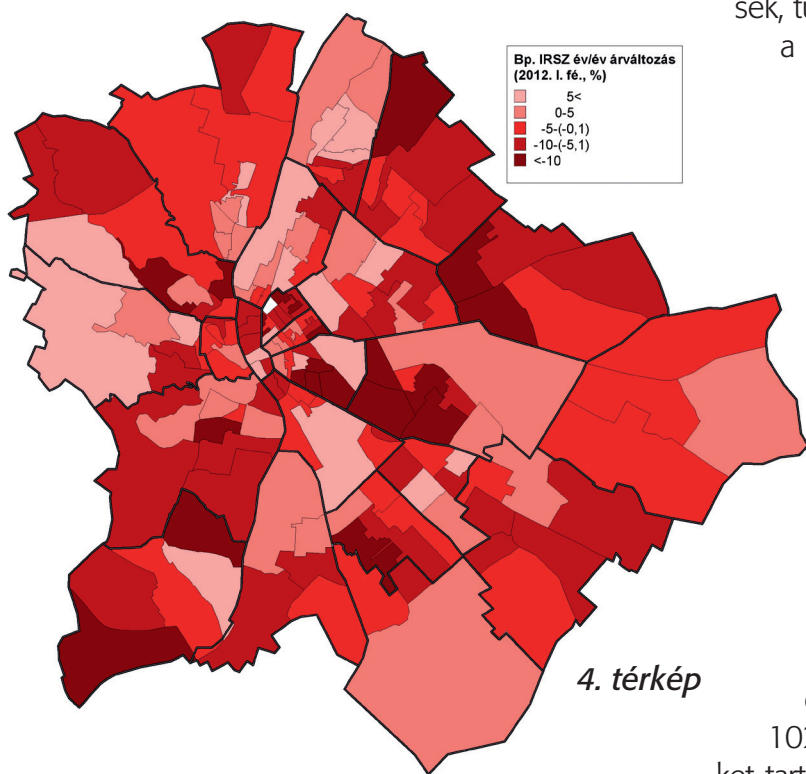


3. térkép

4. diagram: Év/év árváltozás megyénként és a hozzájuk tartozó megyeszékhelyeken (2012. I. félév, %)



A 4. diagramon jól látszik, hogy vannak megyék, ahol látványosan elválnak egymástól a megyeszékhely és a többi település árváltozása. Míg Veszprém megyében például összességében 6%-os áremelkedést mutatnak a számok, Veszprém városában ezzel szemben 2%-kal csökkentek az árak a vizsgált időszakban. Nagy eltérések általában azokban a megyékben adódnak, ahol a megyeszékhelyen kívül vannak egyéb jelentősebb városok, vagy olyan települések, turisztikailag, vagy más okból vonzó régiók, melyek a forgalomhoz is jelentősen hozzájárulnak (Veszprém megye példáján ezek pl. a Balaton-parti és a Balaton-felvidéki települések).



4. térkép

Budapesten valamivel meghaladta a 2%-ot az idei első féléves árcsökkenés év/év alapon mért üteme. Ezen belül mindkét negyedévben külön-külön is hasonló értéket kapunk. A félév során az árak mindössze a IV., XIII. és XIV. kerületben emelkedtek minimálisan, 2% alatt. A legjelentősebb (10% feletti) árcsökkenés a VIII., X. és XXII. kerületben volt mérhető.

20 irányítószám-körzetben esett vissza 10%-ot meghaladóan az átlagos tranzakciós ár; ebből csak öt budai oldali (1225, 1221, 1026, 1115 és 1023), négy-négy viszont VIII. és – nagy lakótelepet tartalmazó – X. kerületi (ld. 4. térkép). Ugyanakkor a 20, legjobb, 5% feletti áremelkedéssel jellemezhető körzetből is csak öt van budai kerületben (1222, 1033, 1121, 1021 és 1122), három viszont a már említett IV. kerületben. Mind az országos, de még inkább a budapesti térkép területileg vegyes színezése mutatja, hogy az árak változásában az elmúlt évben a területi vetület nem játszott nagy szerepet.

5. diagram: Év/év árváltozás kerületenként (2012. I. félév, %)



OTP Végtörlesztési Térkép

2012. első félévének lakáspiacára a február végéig igénybe vehető végtörlesztés lehetősége erőteljesen rányomta bélyegét. A fő piaci mutatók esetében ez az első negyedévben forgalmi élénkülést és árcsökkenést hozott, a második három hónapban pedig az év eleji előre hozott vásárlások miatt jelentett forgalmi visszaesést (az árak alakulása már ne ennyire egyértelmű). Ahhoz, hogy immár a valós piaci tranzakciók ismeretében megvonhassuk a végtörlesztés mérlegét és bemutathassuk regionális hatásait, a félév egészéből külön kiemelve, és az előző év azonos időszakával összehasonlítva elemezzük 2012. I. negyedévének kistérségi szintű forgalmi és árváltozásait.

A végtörlesztés **forgalomélénkítő hatása egyértelmű** volt. Ahogy korábban már írtuk (*itt mindenképpen visszautalnánk az 1. diagramra*), az idei első három hónapban 10%-kal több tranzakciót regisztrált a NAV, mint az előző év első negyedévében. A jó üzletekben reménykedő vevők közül sokan előre hozták vásárlásaikat, amit mutat, hogy ezt követően, az áprilistól júniusig tartó időszak 15%-os visszaesést hozott. Érdekes ugyanakkor, hogy a vizsgált speciális piaci helyzet másik, logikusan várt eredménye, az **árak csökkenése** – legalább is az országos átlagban – **nem mutatható ki látványosan**. Az első negyedévi 1,7%-os csökkenés alatta marad a korábban előre jelzett árleszorító hatásnak, ám az, hogy ez a negatív változás a végtörlesztés következménye volt, mutatja, hogy a második negyedévben ezután már nagyon csekély áremelkedést mérhettünk.

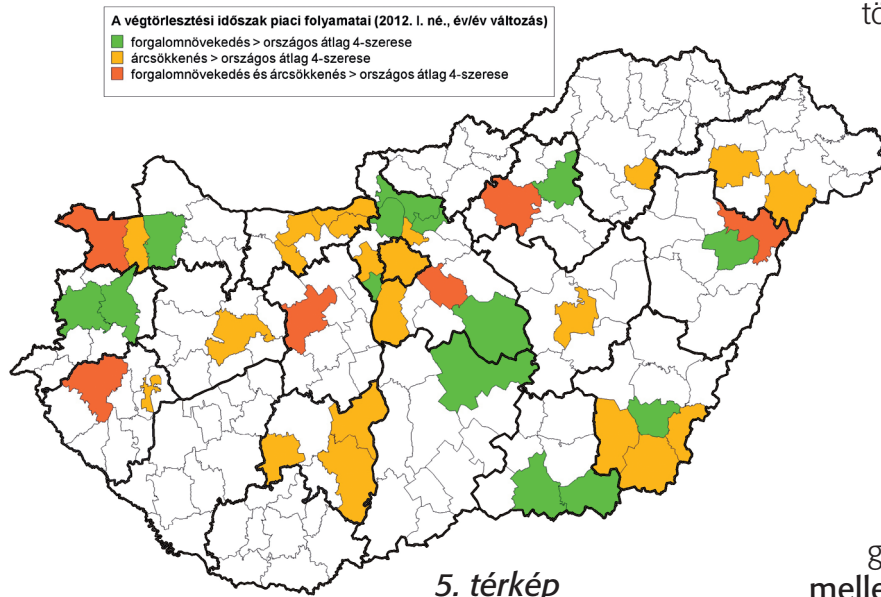
Területileg természetesen nagy különbségek vannak a végtörlesztés piaci hatásában. Az 5. térképen háromféle színnel jelöltük azokat a kistérségeket (összesen 41-et), ahol az első negyedévben, év/év alapon a forgalom élénkülése, vagy az árak csökkenése, esetleg mindkettő egyszerre meghaladta az országos átlag – kis kerekítéssel – négyszeresét.

Egy kis módszertan...

Szemléletessége okán ezt a négyszeres szintet meghaladó különbséget vettük figyelembe mindkét mutatónál. Emellett, csak azokat a kistérségeket ábrázoltuk, ahol a két összevetett negyedévben egyenként elégséges számú tranzakció történt, így a számításoknál nem volt szükség területi alapú adatpótlásra.

A pirossal jelölt hat kistérség piaca az első negyedévben, a számok alapján egyértelműen a végtörlesztés hatása alá került, s az árak jelentős csökkenése a forgalom látványos élénkülésével párosult. A narancsszínű kistérségek esetében az árak nagymértékű esése megtörtént, ám az nem hozott extrém forgalombővülést. A zöld színűeknél ellenkezőleg: a forgalom növekedése jelentős árzuhanás nélkül ment végbe.





A térkép alapján Pest, Komárom-Esztergom és Békés megyék emelhetők ki, mint ahol a legtöbb kistérségben statisztikailag alátámasztható a végtörlesztés hatása.

Ugyanakkor Somogy, Baranya és Nógrád megyében nincsen egy ilyen területi egység sem.

A másik érdekesség, hogy

a 41 színezett kistérségből

13 megyeszékhelyet, megyei

jogú várost tartalmazó, illetve

Budapest is ide tartozik. Ezen

belül pedig tíznél a forgalom is

jelentősen élénkült. Szükséges

tehát egy kritikus keresleti tömeg,

ami által érvényre jutnak a különle-

ges piaci helyzetek. Ezt a **nagyvárosok**

mellett a budapesti agglomeráció jelentős

érintettsége (illetve a több fürdőváros közül is kie-

melten pl. a hévízi kistérség) is jól bizonyítja.

Békéscsabai	Ceglédi	Csornai	Debreceni	Egri	Érdi
Kecskeméti	Makói	Sárvári	Szegedi	Szentendrei	Szombathelyi
Váci	Veresegyházi	Budaörsi	Budapest	Dombóvári	Dorogi
Dunakeszi	Esztergomi	Gyulai	Hévízi	Kapuvár-Beledi	Mezőkovácsházai
Nyírbátori	Nyíregyházai	Orosházai	Oroszlányi	Paksi	Ráckevei
Szekszárdi	Tatai	Tiszaújvárosi	Törökszentmiklósi	Veszprémi	Gyöngyösi
Hajdúhadházi	Monori	Sopron-Fertődi	Székesfehérvári	Zalaegerszegi	



Országosan növekvő árkülönbségek

A 2012. I. félévében **országszerte** eladott lakóingatlanok átlagára 11,39 (Budapest nélkül 9,43) millió forint volt; ezen belül az országos forgalom 80%-át adó lakásoké 11,08 (csak vidéket nézve 8,72) millió Ft. Ha csak a végtörlesztéssel érintett első negyedévet nézzük, átlagosan ennél 2,5%-kal alacsonyabb átlagárakról beszélhetünk. A területi összehasonlításban azonban továbbra is célszerűen a fajlagos árakat elemezzük. A megyék rangsorát Somogy vezeti 201 000 Ft/m² átlaggal. Ettől Pest megye fajlagosan 13 000 forinttal marad el, majd Hajdú-Bihar és Győr-Moson-Sopron következik 173 000, illetve 171 000 Ft/m²-rel. A 100 ezres négyzetméterárat egyedül Nógrád megye nem éri el (82 000 Ft/m²); 130 000 alatt pedig Borsod-Abaúj-Zemplén, Jász-Nagykun-Szolnok, Békés és Komárom-Esztergom megyék szerepelnek.

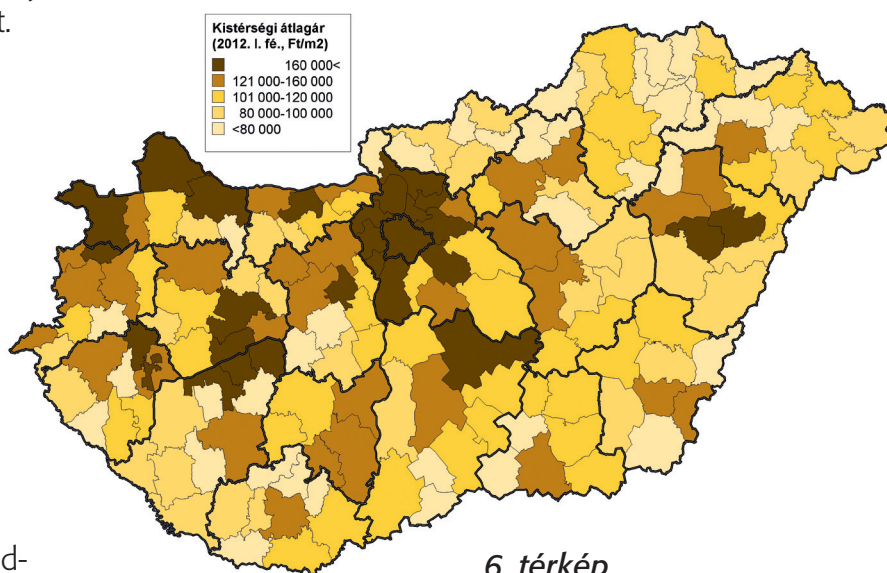
Kistérségi szinten a legdrágább területeket továbbra is a Balatonnál és a budapesti agglomerációban kell keresni: csakúgy, mint 2011-ben, a 173-ból tíz kistérség átlagos fajlagos ára haladta meg az idei első hat hónapban a 200 000 Ft/m²-t, ebből öt Pest megyei, öt pedig (tágabban értelmezve) a tó környéki. 280 000 Ft/m² körüli átlagértékkal a fonyódi és a siófoki kistérség, illetve 254 ezres átlaggal a budaörsi kistérség Budapestet is megelőzi. Ebben nagy szerepe van a Balaton déli partján eladott nagyszámú új társasházi lakás áremelő hatásának.

A tavalyinál 11-gyel több, 38 kistérség fajlagos átlagára nem éri el a 80 000 forintot.

Ebből 8 Borsod-Abaúj-Zemplén, 4

Baranya, 3-3 pedig Szabolcs-Szatmár-Bereg, Heves, Somogy és Nógrád megyei (ld. 6. térkép).

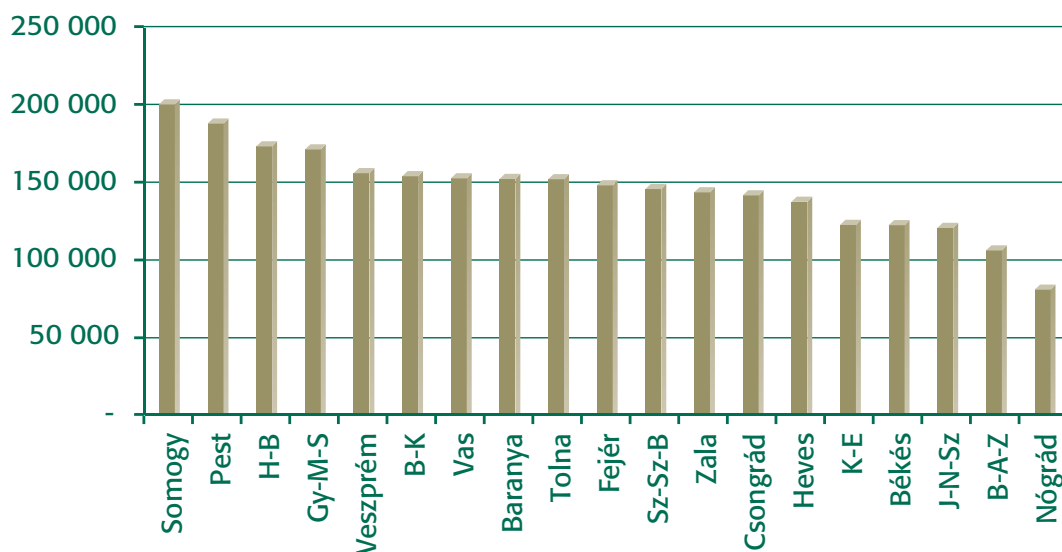
2011-hez képest a legolcsóbb és legdrágább megyei átlagok közötti abszolút különbség valamelyest nőtt (2,5-szeres), míg a kistérségi árkülönbség jócskán megugrott (8,8-szorosra). A megyeszékhelyeket tartalmazó kistérségek néhány kivételtől eltekintve (székesfehérvári, tatabányai, salgótarjáni és miskolci) kiemelkednek környezetüknél magasabb áraikkal. A 153 000 Ft/m²-es vidéki átlagot – csakúgy, mint 2011-ben – legjobban a Veszprém megyei balatonalmádi kistérség közelíti meg.



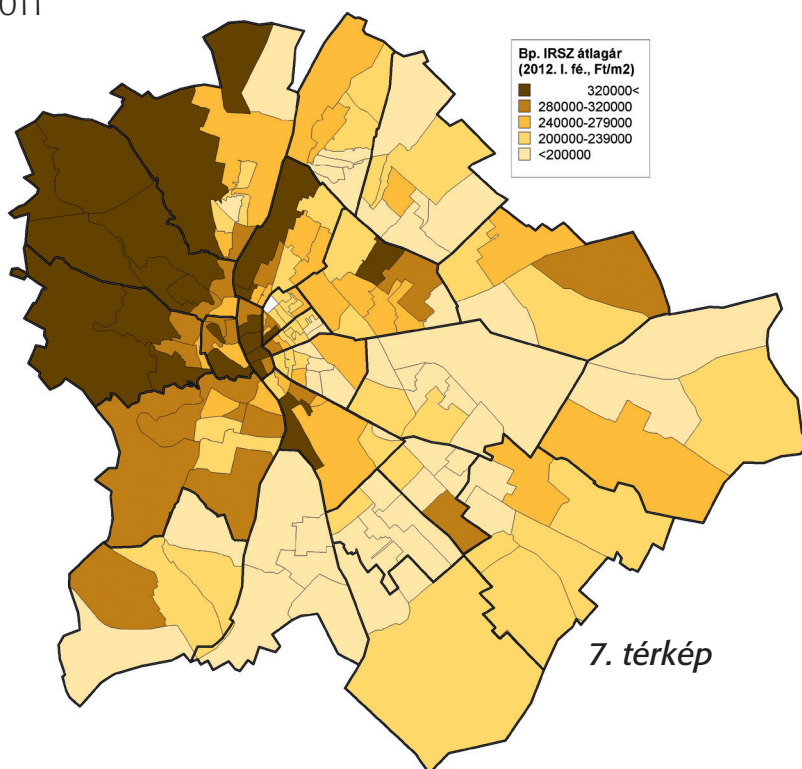
6. térkép



6. diagram: Tranzakciós átlagár megyénként (2012. I. félév, Ft/m²)

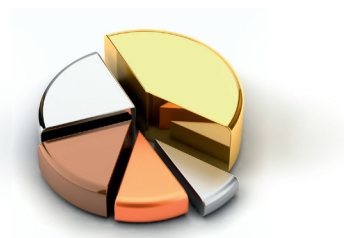
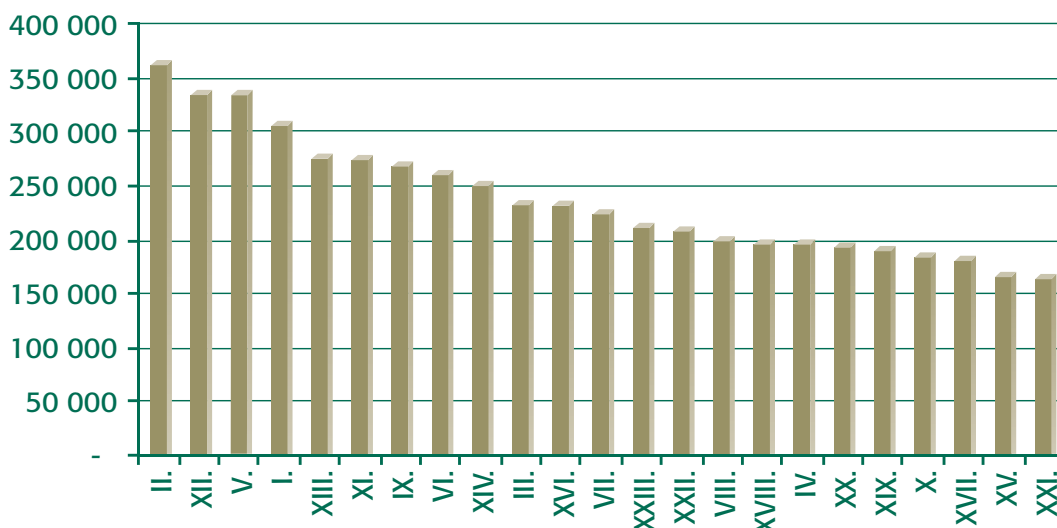


Budapesten, 2012 első félévében 2011 egészéhez képest majdnem egymillió forinttal olcsóbban, 13 850 000 forintos átlagáron keltek el az ingatlanok, ezen belül a forgalom 97%-át adó lakások átlagára 13 670 000 forint volt. Az első negyedév adata ennél még 4%-kal alacsonyabb volt. Fajlagos árat vizsgálva, 361 000 forinttal továbbra is a II. kerület a legdrágább, melyet a XII. és az V. kerület követ (336 000 és 334 000 Ft/m²). Ingatlant a legolcsóbban a XXI. kerületben, Csepelen vehetünk; itt 163 000 forint volt az első hat havi fajlagos átlagár. (A 7. térképen látszik, hogy Csepel egésze egyöntetűen a legolcsóbb kategóriába tartozik.) Ezt a XV. (167 000), majd a XVII. kerület (179 000) követi.



Kerületi szinten, tavalyhoz képest minimálisan, 2,3-szeresre mérséklődött a szorzó a legolcsóbb és legdrágább között. Irányítószám-körzetek szintjén ugyanilyen csekély mértékű növekedéssel, 4,8-szoros lett a különbség. A legolcsóbb körzet a 1157-es (Újpalota ltp.) 147 000 Ft/m²-rel, míg a legdrágább továbbra is a 1014-es (budai Vár) 699 ezerrel. A pesti oldal legdrágább körzete a 8. a fővárosi toplistán (1052-es, Belváros, 374 000 Ft/m²), míg a legolcsóbb budai hátulról a 12. (1225-ös, Nagytétény, 162 000 Ft/m²). A budapesti 251 ezres átlagárhoz legközelebb a 1087-es irányítószám-körzet áll.

7. diagram: Tranzakciós átlagár kerületenként (2012. I. félév, Ft/m²)



OTP Lakótelep Értéktérkép

Közkeletű vélekedés, hogy a lakótelepi, ezen belül is a paneles technológiával épített ingatlanok – néhány, jellemzően fiatalabb telepet leszámítva – a lakáspiac presztízs és ár szerinti alsó harmadába tartoznak. Megítélésüket a városszerkezeten belüli elhelyezkedés és a lakókörnyezet kialakítása legalább annyira befolyásolja, mint a lakóépületek műszaki, építészeti tervezése.

Lakótelepek számokban

Magyarországon a 4,36 milliós lakásállomány közel 18%-a iparosított technológiával épült. Az 508 ezer panellakás mellett további 270 ezer épült blokk, öntött-, alagútzsalus, vasbetonvázas épületekben. Az 1000 lakásosnál nagyobb lakótelepek (nem csak panel!) száma 173 hazánkban. Itt koncentrálódik a lakótelepi lakásállomány és lakónépesség háromnegyede. A kilenc, 10 000 lakásosnál nagyobb lakótelep közül mindössze kettő épült vidéken: Pécs-Kertváros és Miskolc-Avas. Alig akad azonban olyan város, amelyben legalább egy kislakóteleppel ne találkoznánk.

Közép-Dunántúl megyeszékhelyein (Veszprém, Tatabánya, Székesfehérvár) a lakótelepi (nem csak panel!) lakások aránya 55% körüli, az észak-magyarországi régió megyeszékhelyein (Eger, Salgótarján, Miskolc) is magas, 45% körüli. Ugyanakkor az Alföld északi régiójában (Debrecen, Nyíregyháza, Szolnok) csak körülbelül minden harmadik lakás lakótelepi. Csak a paneles építést vizsgálva, az állomány teljes lakásállományhoz viszonyított részaránya a legmagasabb – Budapestet (21,3%) is megelőzve – Komárom-Esztergomban (25,3%), illetve eléri a 15%-ot még Baranya, Borsod-Abaúj-Zemplén, Csongrád és Fejér megyékben.

A különböző lakótelep-generációk esetében általában az ott lakók eltérő társadalmi struktúrájáról beszélhetünk, ami mára jelentős hatással bír az itt található lakások keresletére és árára. A 60-as évek nagyvárosi lakótelepeire költöző népesség társadalmi státusza felülmúlta az egyéb lakóövezetek lakosságáét, így gyakran – mára már jelentősen előregedő – elit lakótelepek alakultak ki. Ezzel szemben a 70-es évtized tömeges lakás-kiutalási rendszerének köszönhetően a városok többi részétől – és a többi lakótelep átlagától is – elmaradott státuszú és építészeti romló minőségű paneltelepek jöttek létre. A 80-as években – illetve Budapesten és Komárom-Esztergom megyében egészen 1992-ig – épült panellakótelepeken a társadalmi szegregáltság a magánérő szerepének növekedésével csökkent, hiszen elsősorban a fizetőképes kereslet dominált.



Az OTP Lakótelep Értéktérkép készítéséről röviden

Az OTP Lakótelep Értéktérkép keretében a hazai lakótelepi forgalmat és árakat, illetve ezek változását elemezzük 2008 és 2012. I. féléve között. Mivel a NAV tranzakciós adatbázisában nincsen teljes körű, megbízható információ az eladott lakások építési módjáról és / vagy lakókörnyezetéről, első körben saját lakótelep adatbázist építettünk. Szakmai publikációk és térinformatikai módszerek segítségével **Budapesten és a 18 megyeszékhelyen** összesen 230 db, több épületből álló lakótelepet azonosítottunk, melyek mintegy 2400 közterületet számláló listáját vezettük rá a NAV ingatlan-tranzakciós adatbázisára. Mivel ez utóbbi házsámot nem tartalmaz, lakótelepi elemzésünkben, az egyes ingatlanok típus kategorizálásához azt a mintegy 1100 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.

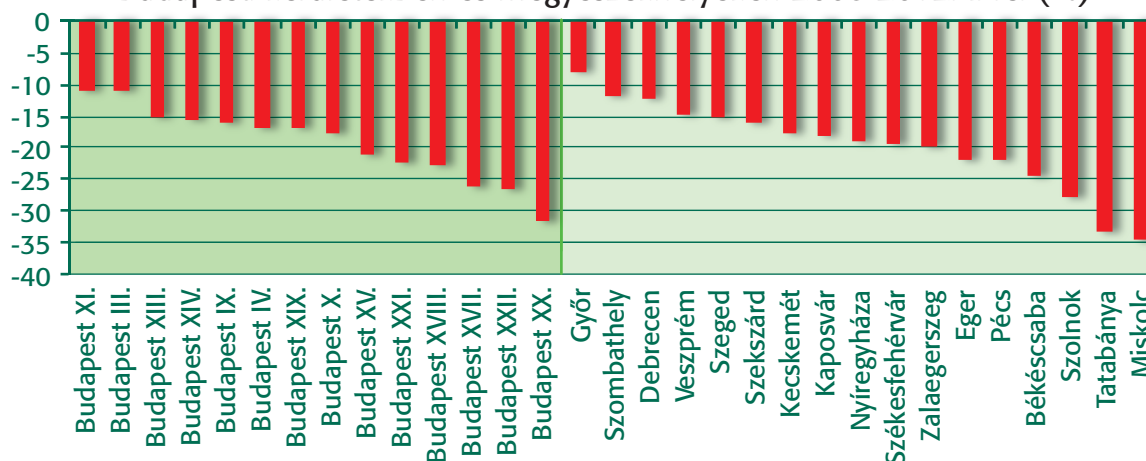
Vélhetően az elmúlt években általánosságban egyre látványosabb vevői árérzékenység hatására, a lakótelepi lakások az **összforgalomból** egyre nagyobb szeletet hasítanak ki. 2008-ról 2012-re Budapesten nagyjából 20-ról 25%-ra, míg a megyeszékhelyeken 30-ról 35%-ra nőtt a lakóingatlan-forgalmon belüli részesedésük. Ez persze a szűkülő piacon forgalmi visszaesést jelent, de míg a piac egésze **2008 és 2011 között** volumenében 43%-kal csökkent, addig a **lakótelepi lakások forgalma csak negyedével esett**. Ezen belül is a vizsgált települések között nagy a szórás: 50% felett esett vissza a lakótelepi forgalom Békéscsabán, Egerben, Nyíregyházán, Salgótarjánban, Szekszárdon és Zalaegerszegen, míg Kaposváron, illetve Budapesten a IX., X., XV. és XXI. kerületben nagyobb volt tavaly a forgalom, mint a – szinte teljes egészében még válságtól mentes – 2008-as évben.

Budapesten egyébként a XV. kerületben legjelentősebb, az összes adásvétel nagyjából kétharmada a lakótelepi lakás forgalom. Ezt a III. és X. kerület követik 45-50% közé tehető aránnyal. Vidéken az összforgalomból 40% felett részesednek a lakótelepi lakások Kaposváron, Pécsen, Szegeden, Székesfehérváron és Tatabányán.

A piaci átlagnál kisebb volumenű forgalmi visszaesés a vizsgált települések lakótelepi lakásai esetében nagyobb mértékű árcsökkenéssel párosult az elmúlt négy és fél év során. Míg az összes eladott lakóingatlant vizsgálva nominálisan 9%-os árcsökkenésről beszélhetünk, a **lakótelepi lakások ennél nagyobb mértékben, átlagosan 13%-ot vesztek értékükből** 2008 és 2012. I. féléve között. A fővárosi kerületek és a megyeszékhelyek közül csupán a III., X., XV., XVIII. kerületben, illetve Székesfehérváron és Szombathelyen volt kisebb ütemű a lakótelepi áresés az összes tranzakció egészénél mérténél. Nyilván nem véletlen, hogy a hat területi egységből négyet említettünk az előző felsorolásunkban is, mint ahol nagy részarányt képviselnek a lakótelepi lakások az összforgalomból. A kereslet és ár alapösszefüggése tehát a válságban is tetten érhető. **Árváltozásnál** megyeszékhelyek esetében a két véglet Győr (-8%), illetve Miskolc (-35%), míg kerületeknél a XI. (-11%), illetve a XX. (-32%).



8. diagram: Lakótelepi lakások átlagos nominális árváltozása
budapesti kerületekben és megyeszékhelyeken 2008-2012. I. fé. (%)



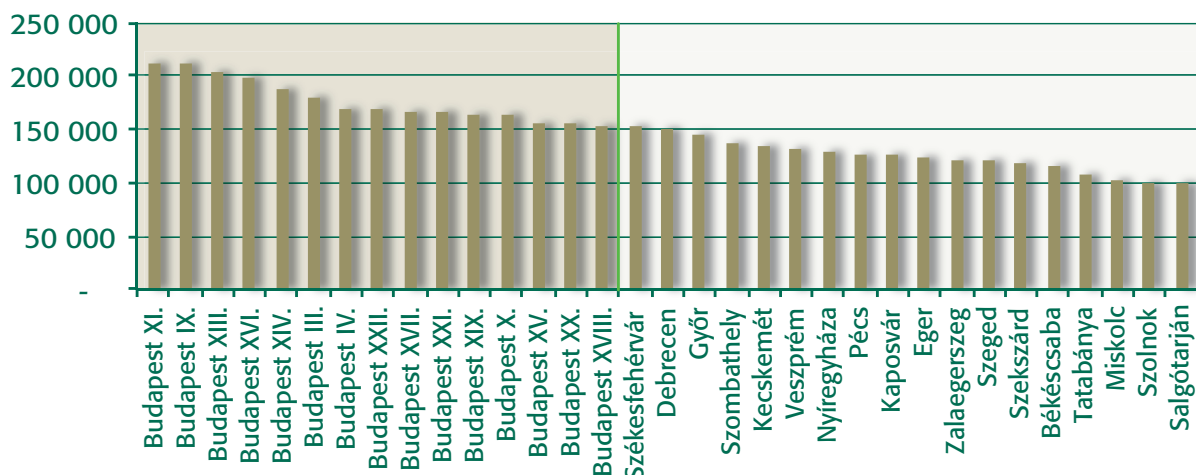
Megjegyzés: nem csak paneles építésű lakótelepek; azok a kerületek és megyeszékhelyek, ahol értékelhető számú tranzakció volt.

A kerületi / települési **átlagár**at a 2011-es és 2012. I. félévi eladások összessége alapján vizsgálva, átlagosan a XI. kerületben legdrágábbak a lakótelepi lakások (212 000 Ft/m²). Újbuda elsősege nem meglepő, hiszen itt található a két legdrágább (lágymányosi és Mezőkövesd úti) lakótelep. A XI. kerületet csupán egy hajszállal lemaradva a IX. kerület követi, köszönhetően a már az ötvenes évek legvégén építeni kezdett József Attila lakótelepnek, ahol többnyire négyemeletes, blokkos technológiával épült házak dominálnak, köztük kiterjedt zöldfelületekkel. (Bár a József Attila lakótelep csak 10. a fővárosi ár ranglistán – ld. táblázat –, a IX. kerület lakótelepi eladásainak túlnyomó része innen származik, ezért a kerületi értékben ennek a telepnek az átlagára szerepel. Ugyanakkor a legdrágább lakótelepeket adó XI. kerületben az eladásokban nagy súllyal szereplő kelenföldi és örmezői lakótelepek erőteljesen lehúzzák a kerületi átlagot.) 200 ezres átlagos fajlagos ár felett még a XIII. kerület lakótelepei vannak. A fővárosi sereghajtók – 160 000 Ft/m² alatti átlaggal – a XVIII., XX. és XV. kerületek, mindegyik kiterjedt, városperemi elhelyezkedésű, és a tömegtermelés idején, a hetvenes években épült panellakótelepekkel.

A megyeszékhelyek rangsorát Székesfehérvár vezeti (hajszállal megelőzve a legolcsóbb, XVIII. kerületet is), és még Debrecen lakótelepi átlagára van 150 000 Ft/m² felett. A legolcsóbb pedig Salgótarján, csupán öt számjegyű átlagos fajlagos árral. A nógrádi megyeszékhelyet Szolnok, Miskolc és Tatabánya előzi meg.



9. diagram: Lakótelepi lakások átlagos m²-ára
budapesti kerületekben és megyeszékhelyeken 2011-2012. I. fé. (Ft)



Megjegyzés: nem csak paneles építésű lakótelepek; azok a kerületek és megyeszékhelyek, ahol értékelhető számú tranzakció volt.

Az egyes lakótelepek szintjén vizsgálva az átlagárakat a településinél nagyobb, közel háromszoros szórást látnunk. Külön elemeztük azokat a jól elhatárolható, külön egységet alkotó, közepes / nagyobb lakótelepeket, ahol a vizsgált elmúlt másfél év tranzakciós volumene megfelelő alapot ad átlagárak számításához. Jól látszik, hogy a legdrágább telepek vagy az ötvenes-hatvanas években, blokkos építési móddal épült, 3-6 szintes épületekből állnak (Budapesten ilyen pl. a lágymányosi, Mezőkövesd úti, Kerepesi úti, József Attila lakótelepek), vagy már a nyolcvanas években, eleve magasabb presztízsű területeken épültek (a fővárosban pl. a Pók utcai, gazdagréti lakótelep). A legolcsóbb lakásokat ugyanakkor általában a hetvenes évek nagy, akár 10-15 ezer lakásos panellakótelepein találjuk meg (Budapesten ilyen pl. az újhegyi, békásmegyéri, újjalotai, kispesti, Csepel-városközponti, Pesterzsébet-városközponti lakótelepek). Ugyanakkor a felújítással elérhető magasabb értékesítési árra jó példa Székesfehérvár, ahol egyedülálló módon a város szinte teljes panelállománya mára megújult.

A toplista legfelső szegmensében Budapesten jelenleg akár 350 000 forintot is fizetnek egy kisebb lakás négyzetméteréért (a válság előtti években, abszolút maximumként 450 000 Ft/m² körüli garzonlakás árakat is tartalmazott a NAV-adatbázis), míg a fővárosi minimum ár az elmúlt másfél évben 80 000 Ft/m² körül volt. Vidéken nagyjából 40 ezertől 250 ezerig terjed az abszolút intervallum.



A tíz legolcsóbb és legdrágább budapesti és megyeszékhelyi lakótelep (átlagár, ezer Ft/m²)

Budapest		Megyeszékhelyek	
Legdrágább			
Budapest XI., Lágymányosi lakótelep	260	Debrecen, Vénkerti lakótelep	170
Budapest XI., Mezőkövesd úti lakótelep	245	Veszprém, Cserhát lakótelep	166
Budapest XIV., Kerepesi úti lakótelep	241	Veszprém, Cholnoky lakótelep	160
Budapest III., Pók utcai lakótelep	240	Székesfehérvár, Szedreskerti lakónegyed	158
Budapest XIV., Egressy úti lakótelep	231	Székesfehérvár, Palotaváros	158
Budapest XIII., Béke utcai lakótelep	220	Veszprém, Hóvirág utcai lakótelep	157
Budapest XIII., Fiastyúk utcai lakótelep	217	Debrecen, Tócsóvölgyi lakótelep	154
Budapest XI., Gazdagréti lakótelep	216	Debrecen, Tócsókerti lakótelep	153
Budapest XI., Allende park és lakótelep	214	Kaposvár, Zaranyi lakótelep	153
Budapest IX., József Attila lakótelep	211	Székesfehérvár, Vízvárosi lakótelep	152
Legolcsóbb			
Budapest X., Pongrácz úti lakótelep	165	Tatabánya, Újvárosi lakótelep	108
Budapest XIX., Kispesti lakótelep	163	Szolnok, Mátyás király úti lakótelep	108
Budapest XXII., Leányka utcai lakótelep	157	Szolnok, Móra Ferenc utcai lakótelep	107
Budapest XV., Mézeskalács téri lakótelep	156	Tatabánya, Sárberki lakótelep	106
Budapest XV., Újpalotai lakótelep	155	Tatabánya, Bánhidai lakótelep	104
Budapest XXI., Csepel-városközponti lakótelep	155	Salgótarján, Belvárosi lakótelep	103
Budapest III., Békásmegyeri lakótelep	151	Pécs, Meszes lakótelep	101
Budapest XX., Pesterzsébet-városközponti lakótelep	147	Szolnok, Széchenyi lakótelep	97
Budapest XVIII., Havanna lakótelep	140	Miskolc, Diósgyőri lakótelep	97
Budapest X., Újhegyi lakótelep	126	Miskolc, Ávasi lakótelep	90

Megjegyzés: nem csak paneles építésű lakótelepek; azok a lakótelepek, ahol értékelhető számú tranzakció volt.

Érdemes megvizsgálni, hogy ugyanazon a területen (kerület vagy város) milyen árkülönbség van a lakótelepi és az egyéb társasházi lakások között. Országos átlagban ez a differencia 35% körül van, azaz egy négyzetméternyi lakótelepi lakásért ennyivel fizettek kevesebbet 2011-2012-ben. Az országos lakótelepi forgalomból jelentős arányban részesedő III. kerületben ugyanakkor mintegy 45% az eltérés. Érdekes, hogy Salgótarján esetében viszont a lakótelepi lakások ára a magasabb, köszönhetően azok városközponti elhelyezkedésének, és az egyéb társasházi lakások szűk és rossz minőségű kínálatának.





Kapcsolatfelvétel:

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

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