

OTP  
Lakóingatlan  
Értéktérkép

2013/1

# OTP Lakóingatlan Értéktérkép 2013/1

A korábbi várakozásokkal ellentétben a lakáspiac nem mozdult meg 2012-ben. A forgalom országos szinten stagnált, az árszint pedig valamelyest tovább csökkent. A területi különbségek tovább nőnek: Budapest és a nagyvárosok forgalmi részaránya évről-évre nő, míg a községek lakásállományát döntően kitevő önálló házak iránt látványosan visszaesett a kereslet. A piac 2013-ban továbbra is a fellendülés jeleire vár; ebben az idén kedvezőbb feltételekkel felvehető szocpol és kamattámogatott forinthitelek hatása érezhető lehet.

Az OTP Lakóingatlan Értéktérkép aktuális elemzésében az immár teljesnek tekinthető 2012. 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 Értékindexen** keresztül tíz év távlatában is szemléltetjük. Emellett részletesen górcső alá vesszük a 2003 és 2012 közötti lakóingatlan-tranzakciók – azaz áttételesen a kereslet – összetétel-változását.

## A területi ár- és forgalomelemzés módszertanáról röviden

Adataink kizárólag megvalósult piaci lakóingatlan-tranzakciókon alapulnak. Forrásuk a Nemzeti Adó- és Vámhivaltól (NAV, korábban APEH) megvásárolt adatbázis. Budapesten a 160 irányítószám-körzet, míg az ország egészén az újonnan kialakított – fővárosi kerületekkel együtt – **198 járás** 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.

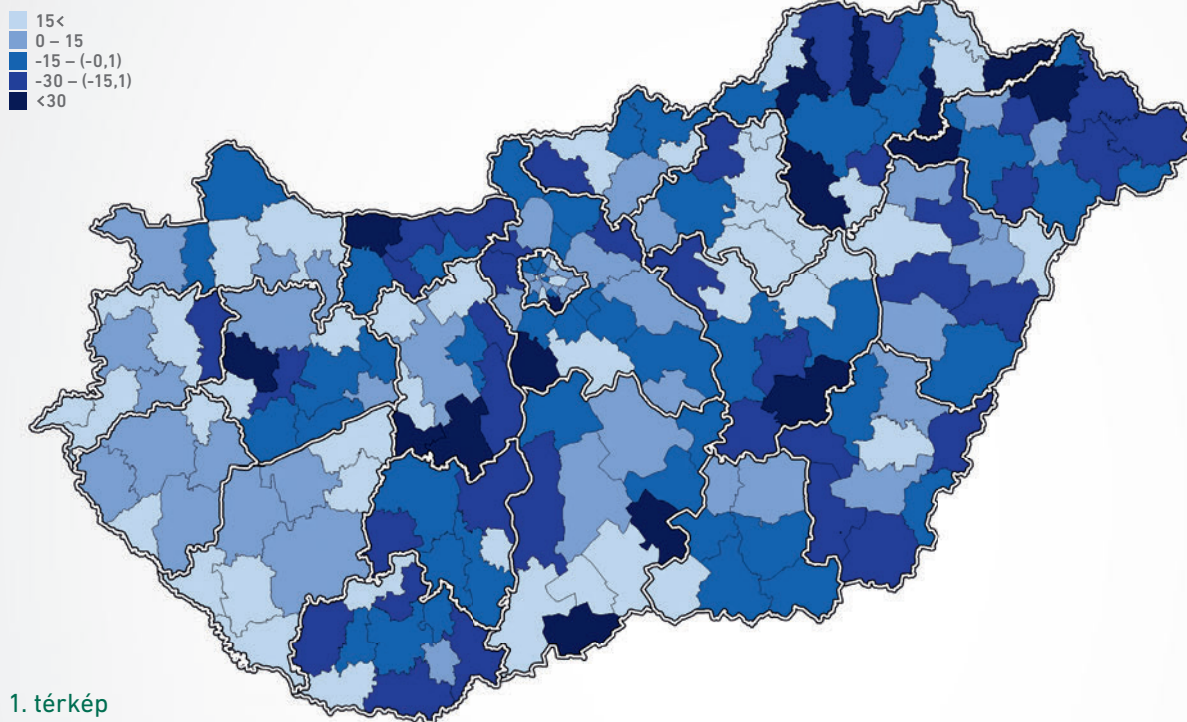
## Budapesten nőtt, vidéken összességében csökkent a forgalom 2012-ben

Bár a teljeskörű NAV tranzakciós adatbázishoz elemzési céllal egyedül hozzáférő Központi Statisztikai Hivatal még nem publikálta 2012-es végleges lakóingatlan-forgalmi statisztikáját, az OTP Jelzálogbank rendelkezésére álló, jogszabályi előírásoknak megfelelően szűrt adatbázisából enyhe, bő 1%-os forgalombővülés rajzolódik ki országosan. Míg az első negyedév végtörlesztési hajrája megugró tranzakciószámot hozott, az év második felében ezt a tavaly új feltételekkel bevezetett támogatott forinthitel és szocpol hatása nem tudta szinten tartani.

Tavaly a megyék közül 7-ben nőtt (10% felett Somogy, Vas és – 2011 után ismét – Győr-Moson-Sopron megyében), 12-ben csökkent az adásvételek száma (ld. **1. diagram**). Nyugat-Magyarország forgalmi élénkülése látványos: a négy legjobban bővülő megye itt található. Érdekes ugyanakkor, hogy a rangsorban hátul szereplő három megye is dunántúli. A 2011-ben még jól kimutatható nyugat-keleti forgalmi lejtő tehát a tavalyi évben felbomlott.

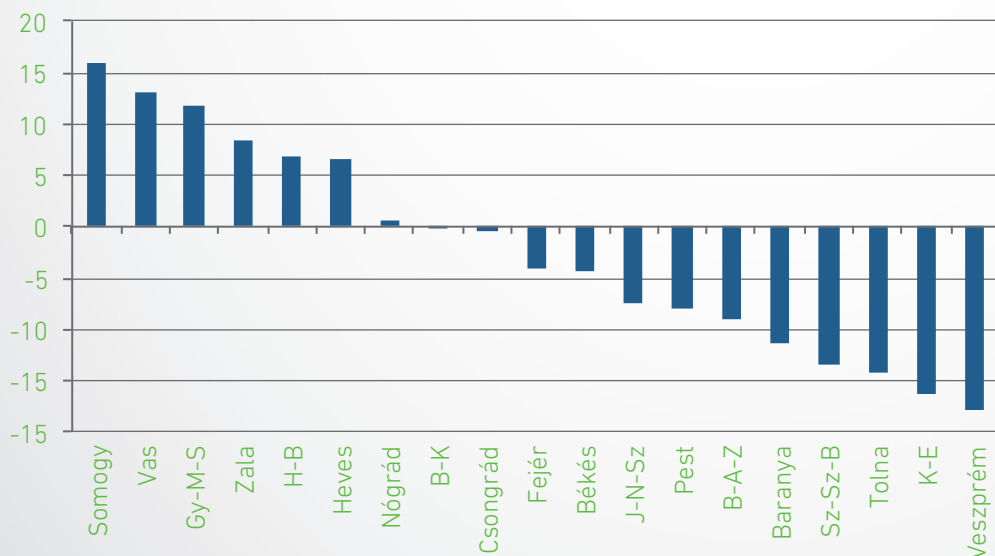
Bár az **1. térképen** kirajzolódnak összefüggő sötét és világos területek, megyeinél mélyebb területi szinten ugyancsak nagyon vegyes a kép. 93 járásban nőtt a forgalom, 105-ben pedig csökkent. Mind a legkedvezőbb (15% feletti növekedés), mind a legkedvezőtlenebb (30% alatti csökkenés) kategóriában nagyjából fele-fele arányban szerepelnek nyugati (itt együtt értve: dunántúli, Pest megyei és budapesti), valamint keleti járások. A statisztika a legnagyobb arányú forgalmi élénkülést a belpátfalvai (Heves), körmendi (Vas) és putnoki (Borsod-Abaúj-Zemplén) járásban mutatja, ugyanakkor mindhárom területen a 2011-es bázis év sokévi piaci mélypontot jelentett. Ugyanígy, a legnagyobb visszaesést tavaly a devecseri (Veszprém) járás produkálta, ahol viszont 2011-ben az iszapkatasztrófát követő újjáépítés addig sosem látott forgalmi volument generált.

Járási év/év forgalomváltozás (2012, %)



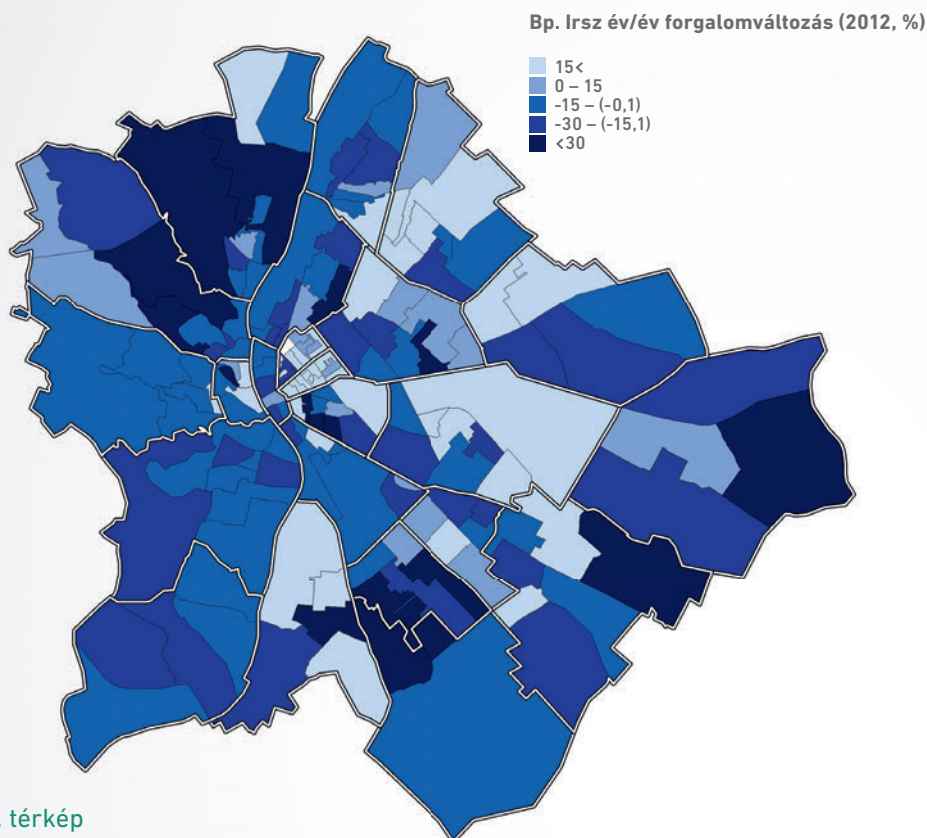
1. térkép

1. diagram: Éves forgalomváltozás megyénként (2012, %)



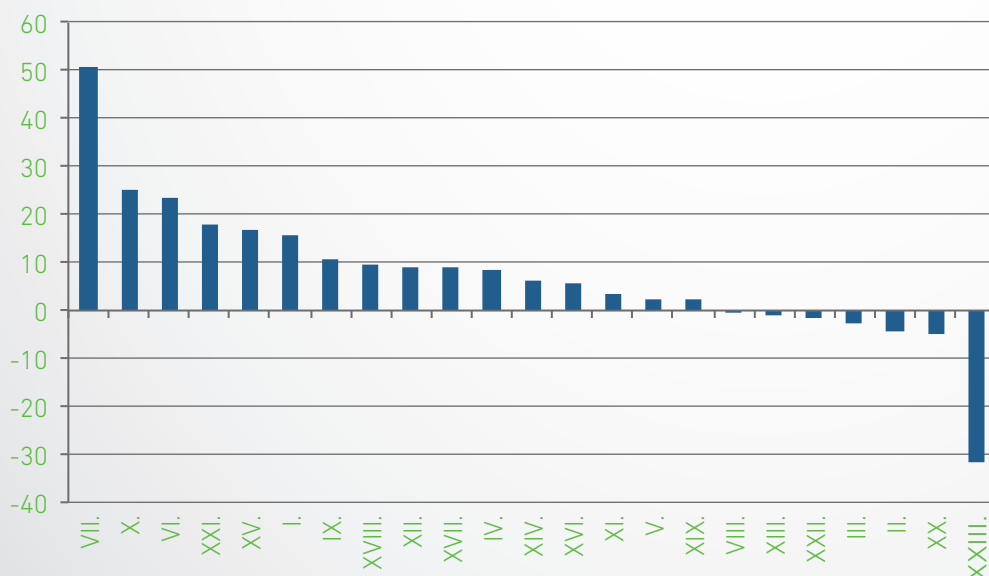
Budapesten összességében 7,4%-kal, 21 ezer fölé nőtt tavaly a tranzakciószám. Kerületi szinten vizsgálva, 16-ban nőtt a forgalom (20% felett a VII., X. és VI. kerületben), 7-ben pedig csökkent (20%-ot meghaladóan egyedül a XXIII. kerületben) (ld. **2. diagram**).

Irányítószám-körzetenként vizsgálva, 106-ban nőtt, 53-ban csökkent, míg egy esetben szinten maradt a forgalom. Érdekes, hogy a legfelső kategóriába (a **2. térképen** legvilágosabb színezéssel jelölt 30% feletti élénkülés) mindössze négy budai körzet (1013, 1038, 1123 és 1011) tartozik. Ugyanakkor a másik végletbe (15%-ot meghaladó visszaesés) is csak öt Duna jobb parti irányítószám (1031, 1026, 1025, 1037 és 1014) került.



2. térkép

2. diagram: Éves forgalomváltozás kerületenként (2012, %)

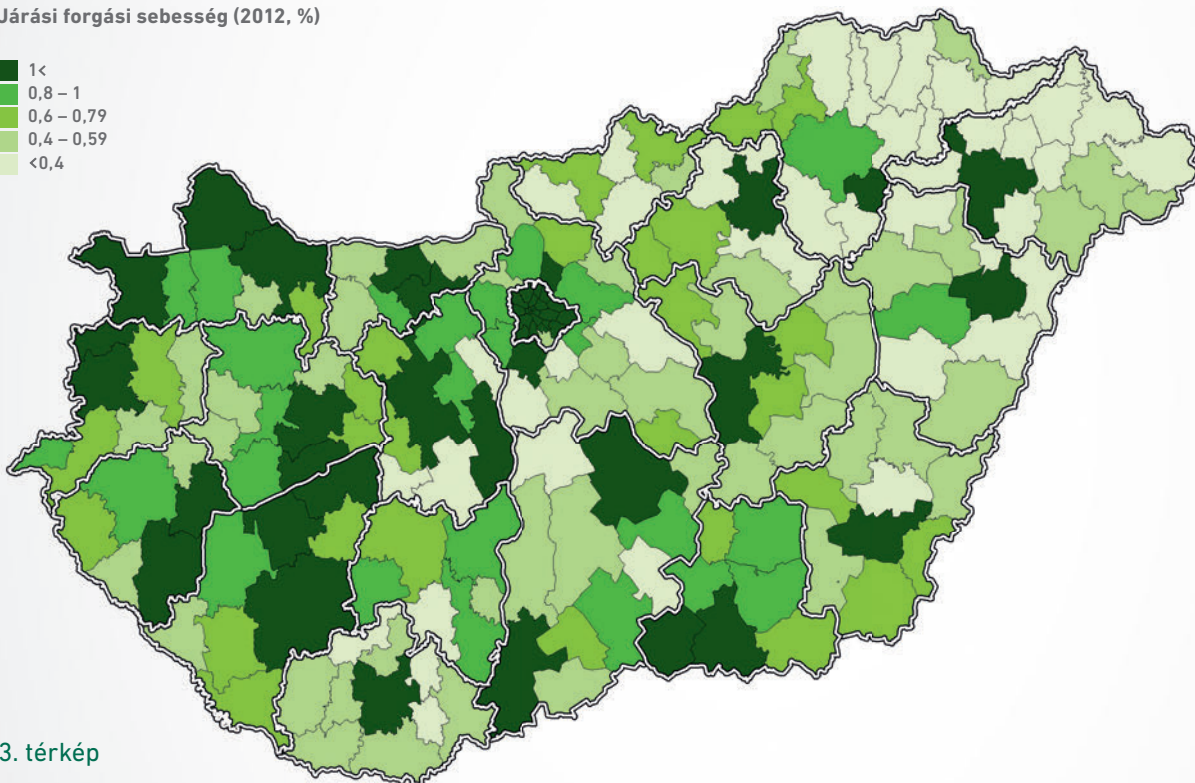
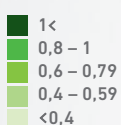


## Élénk forgalmú nyugati országrész és pesti belváros

A forgalom helyi adottságokhoz mért intenzitását a forgási sebességgel mutathatjuk be szemléletesen. Ez egy viszonyszám: az adott időszak (jelen esetben a 2012-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.)

Országosan, 147 járásban nem éri el az 1%-ot az állományarányos forgalom. Az 51, 1% feletti forgási sebességűből 22 budapesti kerület (csak a XXIII. kerület nem került ide), illetve 19 dunántúli és Pest megyei járás. A nyugat-keleti forgalmi aktivitási lejtő a **3. térképen** is tisztán kirajzolódik. A 19 relatív legkisebb forgalmú (0,3% alatti) járásból 9 Borsod-Abaúj-Zemplén, 3 pedig Szabolcs-Szatmár-Bereg megyei, a 21 legélénkebb forgalmúból (1,8% felett) pedig – a 14 fővárosi kerület mellett – három Győr-Moson-Sopron megyében található. Emellett a megyeszékhelyeket magukba foglaló járasok általában továbbra is szépen elkülönülnek környezetüktől, átlagnál élénkebb forgalmukkal.

Járásai forgási sebesség (2012, %)

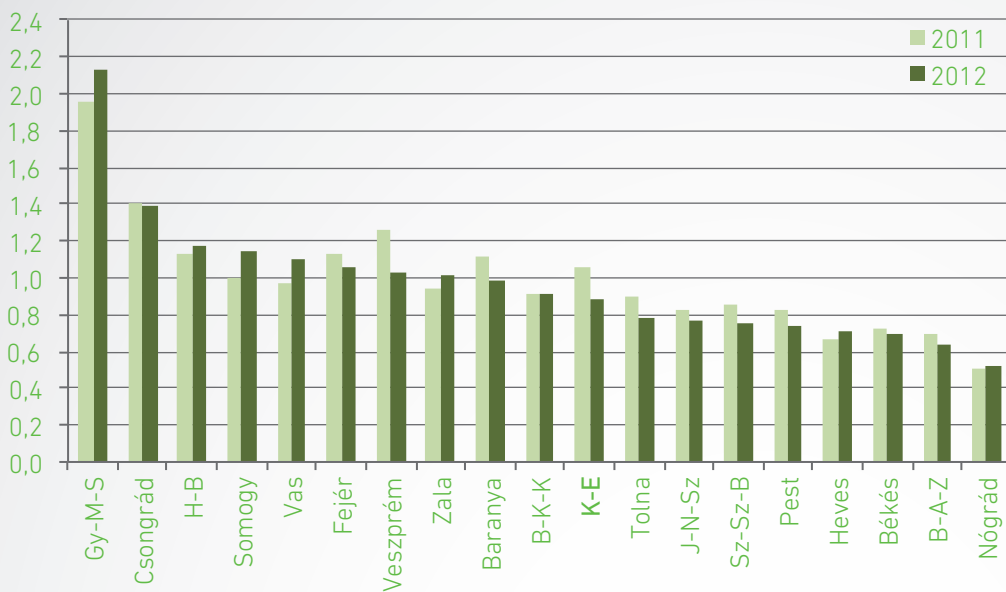


3. térkép

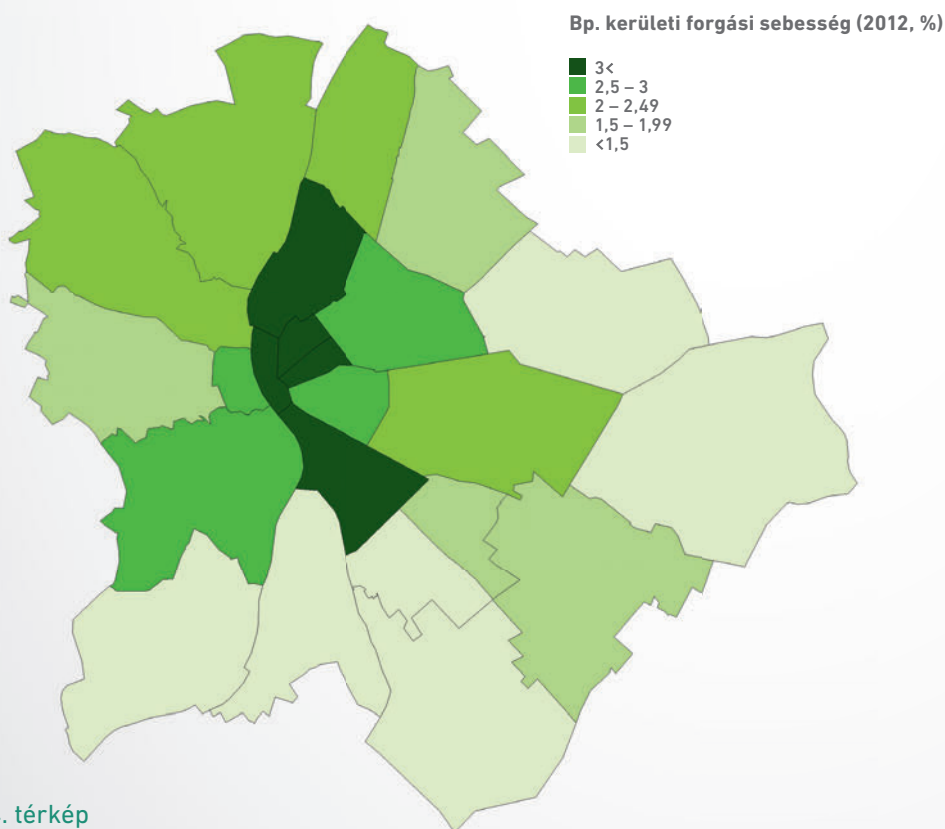
A megyék rangsorát továbbra is magasan Győr-Moson-Sopron vezeti, egyedüliként 2% feletti forgási sebességgel, illetve 2011 után tavaly ismét Nógrád megyében volt a legkevésbé dinamikus a lakóingatlan-piac (ld. **3. diagram**). 2011-hez képest Veszprém megyében látjuk a legnagyobb változást, ahol 1,3%-ról 1%-ra mérséklődött a mutató. A nyugat-keleti különbség megyei szinten is követhető.



3. diagram: Forgási sebesség megyénként (%)



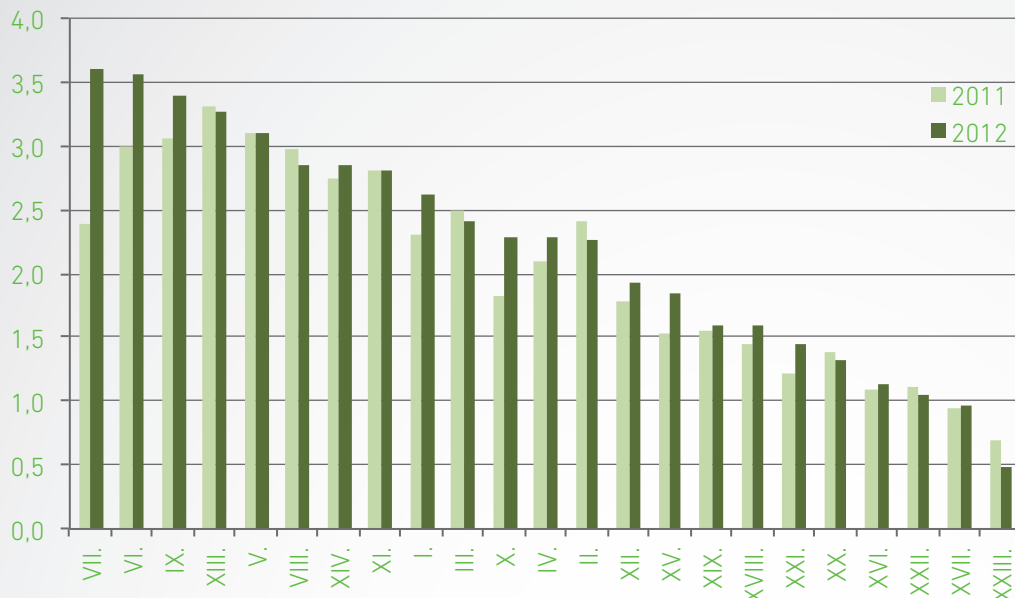
Budapesten nem áll rendelkezésre irányítószám-körzet szerinti lakásállomány adat, így itt kerületi szinten elemezzük a forgási sebességet. A két véglet a XXIII. kerület 0,5%-kal, illetve a – tavalyhoz képest a legjelentősebb, 1,2 százalékpontos javulást mutató – VII., valamint a VI. kerület 3,6%-kal (ld. **4. diagram**). A **4. térképről** leegyszerűsítve a csekély forgalmú Pest peremi részek és a még válságban is aktívabb lakáspiacú belvárosi kerületek kettősségét lehet leolvasni.



4. térkép



4. diagram: Forgási sebesség kerületenként (%)

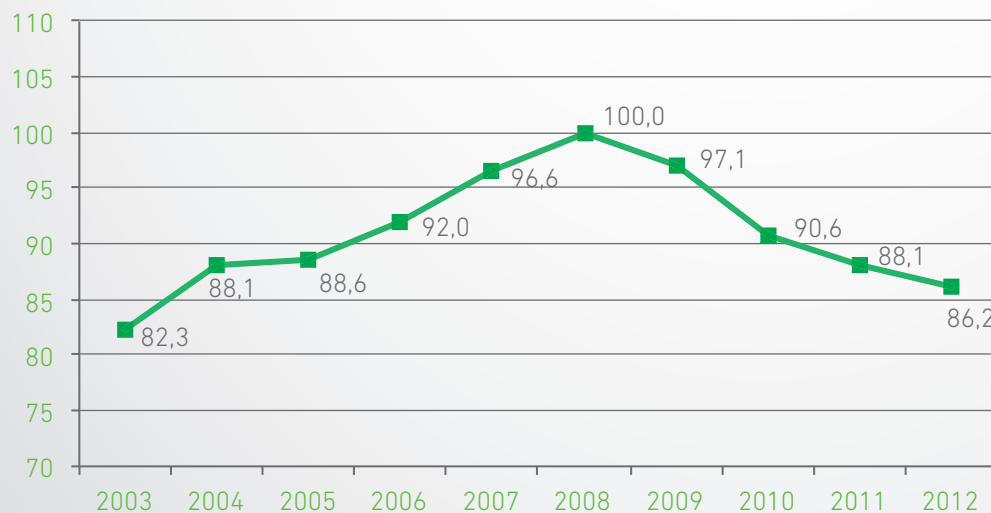


### OTP Lakóingatlan Értékindex: 14%-os nominális értékvesztés a válság óta

Az **OTP Lakóingatlan Értékindex** a területi (járási szintű) értékesítési arányok összetétel-hatásától megtisztított mutatószám. Számításánál egyrészt a 2008-as évet, mint a válság előtti utolsó – és nominálisan mérve a legmagasabb árszintű – évet vettük bázisnak, így jól követhető a válságban ható visszaesés, illetve majd a kilábalás áremelő hatása is első pillantásra szembevetendő lehet. Másrészt a 2008-as év járási forgalmi részarányaival súlyoztuk az adott évre kalkulált területi átlagát. A 2008-as évre történő standardizálás egyik oka, hogy a NAV tranzakciós adatbázisának leíró jellegű információi 2007-ig meglehetősen alacsony részletzettségűek voltak, 2008-ban viszont látványosan javult az adatközlés minősége. Másrészt 2008-at lakáspiaci szempontból talán az előző évtized „legnormálisabban” 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 Értékindexet nem torzítja 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.)

Az OTP Lakóingatlan Értékindex 2012-ben 2,2%-kal csökkent egy év alatt. A válság négy éve során összesen – egyre mérséklődő tendenciával – 13,8%-os volt az országos nominális értékvesztés mértéke (ld. **5. diagram**). A nominális árszint jelenleg a 2003-2004-es mértéket idézi.

5. diagram: OTP Lakóingatlan Értékindex (nominál, tiszta árváltozás, 2008 =100)

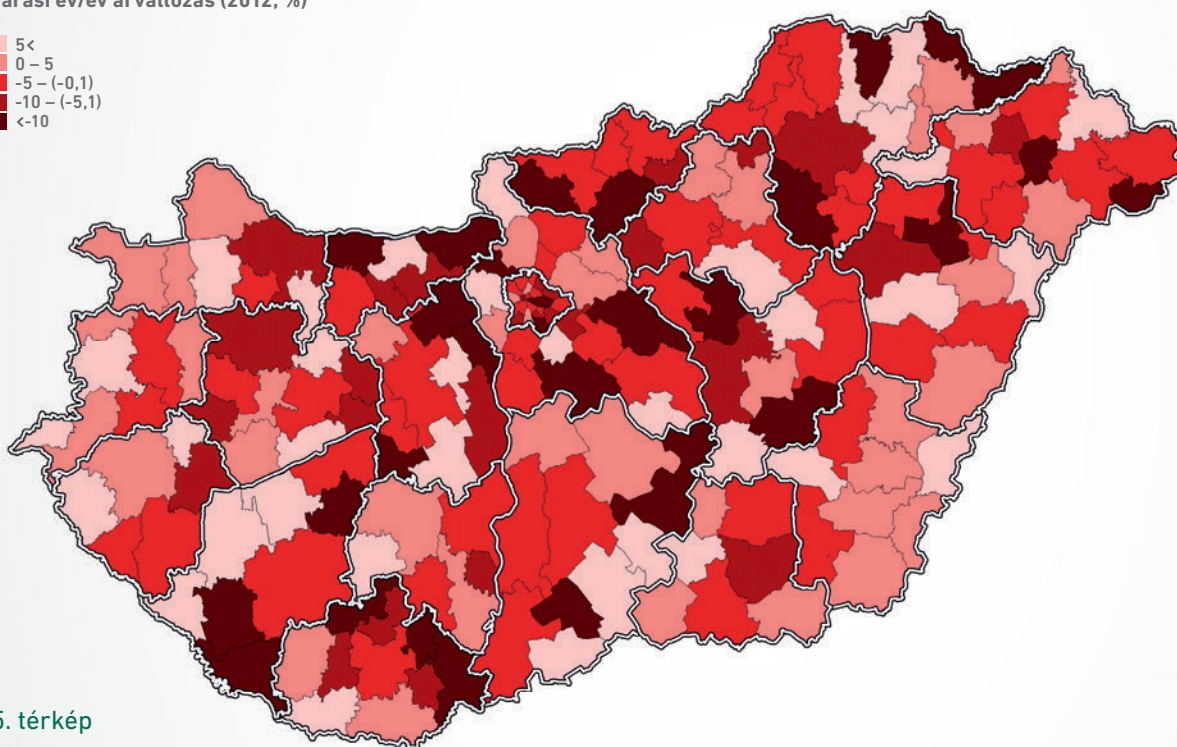


## Az országos átlagot meghaladó árcsökkenés Budapesten

2012-ben, országosan nominálisan szűk 1%-kal csökkent az eladott lakóingatlanok átlagára, míg **a tiszta árváltozás -2,2% volt** egy év alatt. Immár harmadik éve tehát lassuló ütemben zajlik az átlagos értékvesztés. Hét megyében volt pozitív irányú elmozdulás 2011-hez képest. Ezek, és a másik végletet jelentő legnagyobb ütemű árcsökkenést produkáló térségek között nem mutatható ki földrajzi (kelet-nyugati) meghatározottság (ld. **6. diagram**). Bár továbbra is fontosnak tartjuk megjegyezni, hogy az ár és forgalom változása között nincsen minden esetben egymásból következő kapcsolat, az **1. és az 6. diagramot** együtt vizsgálva feltűnő, hogy Vas, Somogy és Hajdú-Bihar megyék mindkét mutatóban az első ötben szerepelnek, Tolna és Komárom-Esztergom megyék pedig a tavalyi ár- és forgalomváltozás alapján is a megyei sorrend végén állnak.

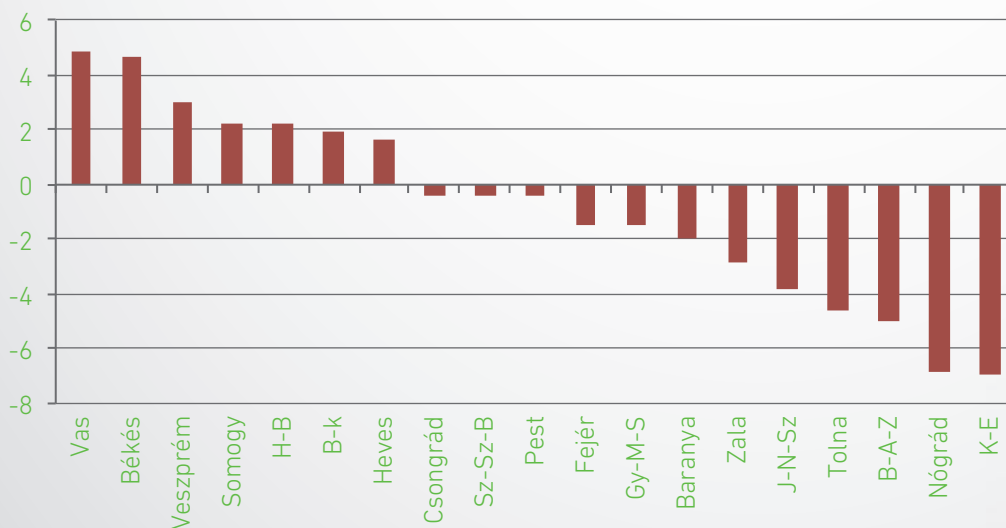
Járási szinten vizsgálva, 121-nél áll negatív előjel az egy év alatt bekövetkező árváltozás mutatója előtt. 31 járásban csökkent 10%-ot meghaladóan az átlagár, ebből 4 Borsod-Abaúj-Zemplén, 3-3 pedig Bács-kiskun, Baranya, Fejér, Pest és Somogy megyében található, illetve Budapestről is ide került a X., VIII. és XXIII. kerület (ld. **5. térkép**). 15% feletti árnövekedést 16 járásban mutatnak az adatok; ebből 2-2 Somogy, Jász-Nagykun-Szolnok, Pest és Zala megyei. A járási térkép összességében regionálisan kevés szabályszerűséget mutat.

Járási év/év árváltozás (2012, %)



5. térkép

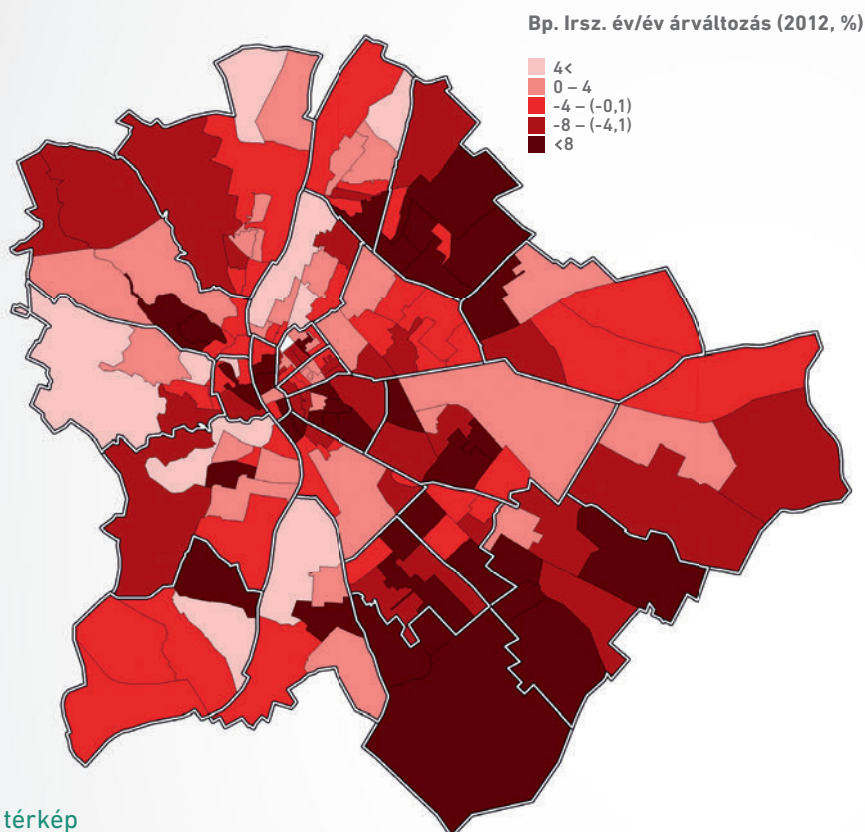
6. diagram: Éves árváltozás megyénként (2012, %)





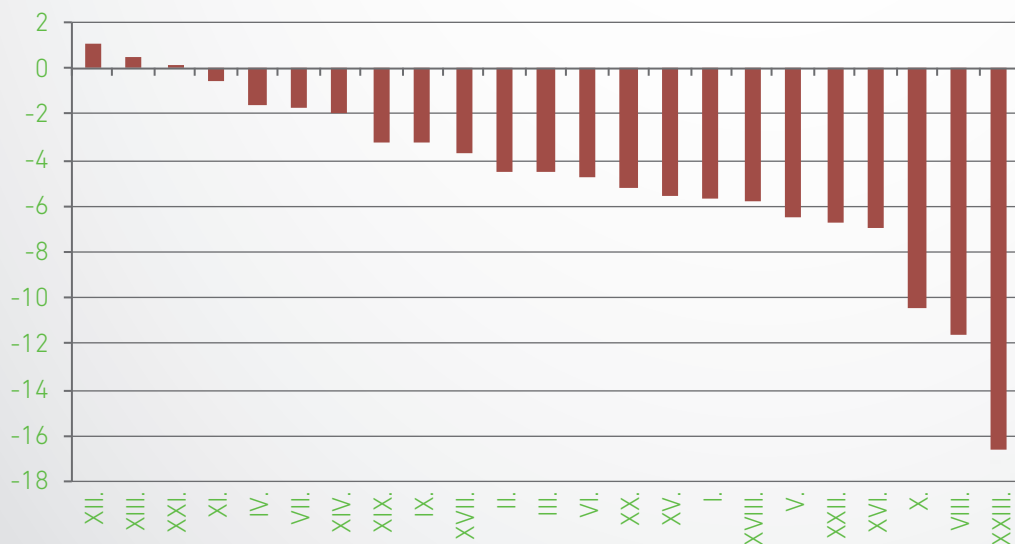
Budapesten, a 2011-es évvel ellentétben tavaly az országos átlagot meghaladó mértékben csökkent a nominális átlagár; a teljes árváltozás mértéke -3,8% – ebből a tiszta árváltozás -3,4% – volt. Csekély árnövekedést mindössze három kerületben (XII., XIII. és XXI.) látunk a **7. diagramra** pillantva. A XXIII. kerület közel 17%-os árcsökkenése ugyanakkor klasszikus példája az összetételhatásnak: 2011-ben pont itt nőtt jelentősen az átlagár, köszönhetően nagyarányú (ám darabszámra csak a kerületben jelentős) új lakás eladásnak. Tehát tavaly magas bázisról történt a jelentős visszaesés.

40 irányítószám-körzetben nőtt az eladott ingatlanok átlagára 2012-ben. A **6. térképen** a legmagasabb kategóriának jelölt 4% feletti áremelkedésbe 10 körzet került, hat budai és négy pesti. Ugyanakkor a 8%-ot meghaladó árcsökkenéssel jellemzett 39 körzet közül ugyancsak mindössze hat található a Duna jobb partján. A XXIII. kerület teljes egészében ide tartozik, míg a XV. kerületben nyolc körzetből öt, a VIII. kerületben kilencből öt, a XVIII. kerületben hétből négy, míg az V. kerületben hatból három sorolódott ide.



6. térkép

7. diagram: Éves árváltozás kerületenként (2012, %)



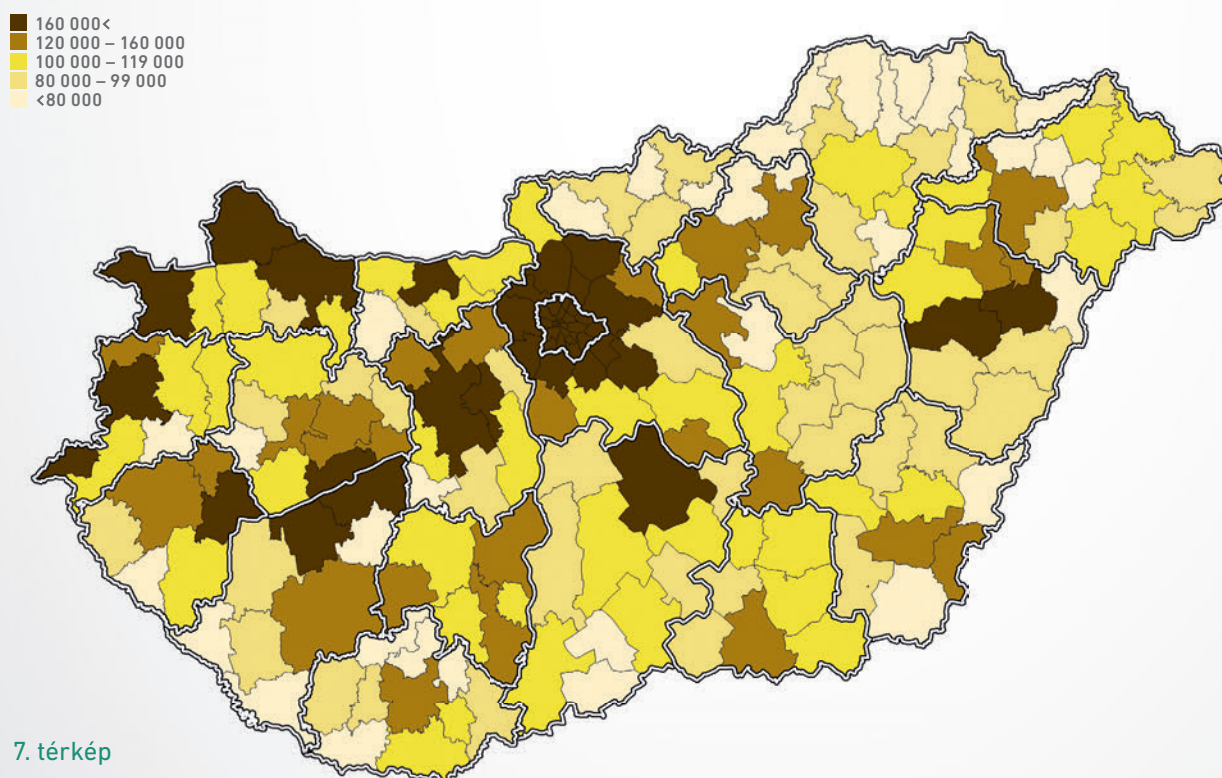
## Járási szinten növekvő, tavaly tízszeres árkülönbség

A 2012-ben országszerte eladott lakóingatlanok átlagára 11,65 (Budapest nélkül 9,63) millió forint volt; ezen belül a forgalom háromnegyedét adó lakásoké 11,23 (csak vidéket nézve 8,79) millió Ft. A területi összehasonlításban azonban célszerűen a fajlagos árakat elemezzük. A megyék rangsorát továbbra is Somogy vezeti 207 ezer Ft/m<sup>2</sup> átlaggal. Ettől Pest megye fajlagosan tizenhatezer forinttal marad el, majd Hajdú-Bihar és Győr-Moson-Sopron következik – 2011-hez képest helyet cserélve a rangsorban – 169 ezer és 164 ezer Ft/m<sup>2</sup> átlaggal (ld. **8. diagram**). A 100 ezres négyzetméterárat egyedül Nógrád megye nem éri el; 120 ezer alatt pedig Borsod-Abaúj-Zemplén, Komárom-Esztergom, Jász-Nagykun-Szolnok és Békés megyék szerepelnek.

Járási szinten – a budapesti kerületeken kívül – a legdrágább területeket továbbra is a Balatonnál és a budapesti agglomerációban kell keresni: a 198-ból 22 járás átlagos fajlagos ára haladta meg tavaly a 200 ezer Ft/m<sup>2</sup>-t, ebből 13 fővárosi kerület, öt Pest megyei, három pedig a tó környéki járás, míg a 18. helyen a gárdonyi járás áll. A fonyódi az egyetlen vidéki járás, melynek átlagos árszintje meghaladja a 300 ezer Ft/m<sup>2</sup>-t. Emellett még a siófoki, balatonfüredi és budakeszi járások átlagára magasabb Budapest egészének átlagos árszintjénél. A Balaton-parti térségek esetében ebben nagy szerepe van a tó déli partján eladott nagyszámú új társasházi lakás áremelő hatásának.

35 járás fajlagos átlagára nem éri el a 80 ezer forintot. Ebből 9 Borsod-Abaúj-Zemplén, 4 Baranya, 3-3 pedig Szabolcs-Szatmár-Bereg, Nógrád és Somogy megyei (ld. **7. térkép**). 2011-hez képest a legolcsóbb és legdrágább megyei átlagok közötti abszolút különbség tavaly kissé nőtt (2,6-szoros), míg a vidéki járási árkülönbség látványosan megugrott, és jelenleg 10,1-szeres. A megyeszékhelyeket tartalmazó járások általában kiemelkednek környezetüknél magasabb áráikkal. Érdekes, hogy Tolna és Pest megye legolcsóbb járásai (tamási és nagykátai) drágábbak Nógrád megye legmagasabb átlagárú, balassagyarmati kistérségénél.

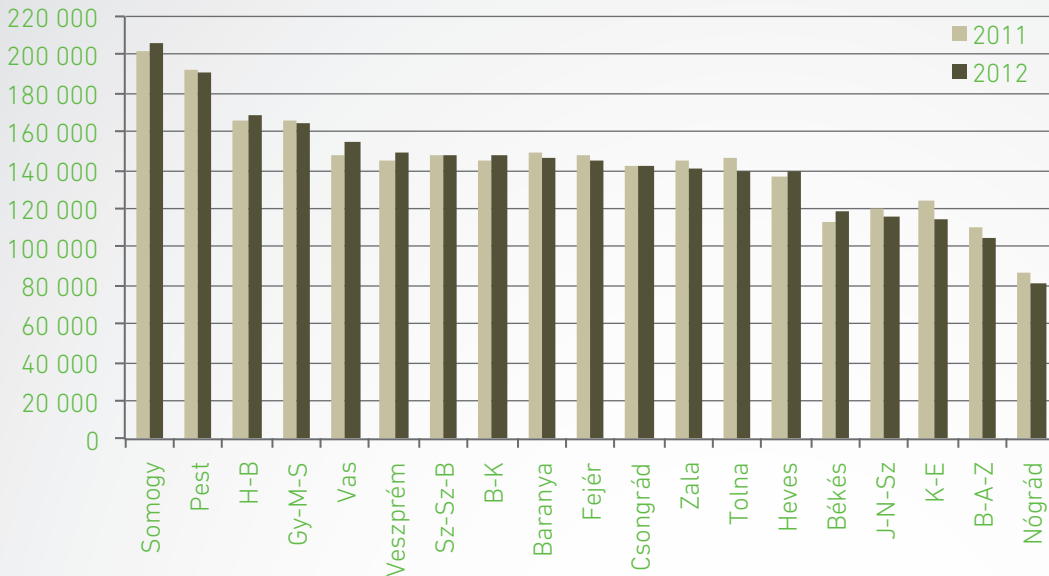
Járási átlagár (2012, Ft/m<sup>2</sup>)



7. térkép

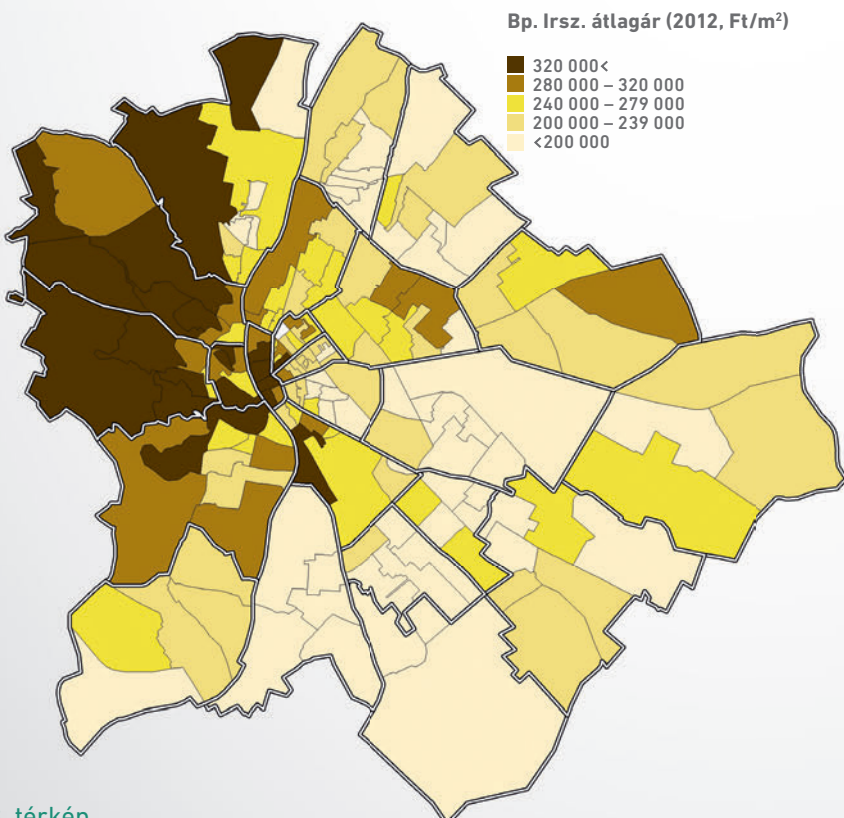


8. diagram: Átlagár megyénként (Ft/m<sup>2</sup>)

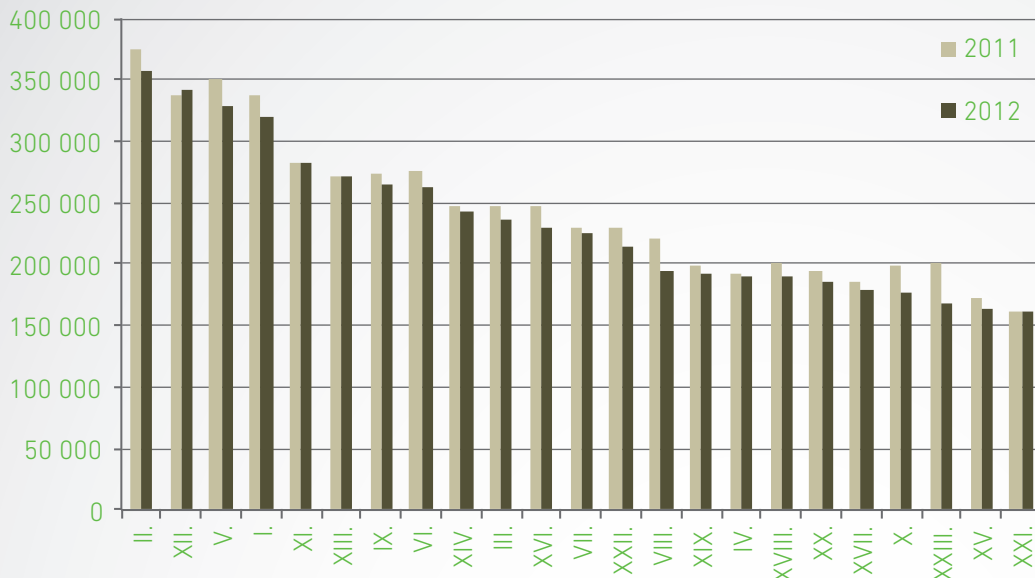


Budapesten tavaly 14,1 millió forintos átlagáron keltek el az ingatlanok, ezen belül a lakások átlagára 13,76 millió forint volt. Fajlagos árat vizsgálva, 358 ezer forinttal a II. kerület a legdrágább, melyet az V. kerületet 2011-hez képest megelőzve a XII. kerület követ (342 ezer Ft/m<sup>2</sup>). Ingatlant a legolcsóbban továbbra is a XXI. kerületben, Csepelen vehetünk; itt 161 ezer forint volt a tavalyi átlagos négyzetméterár. Ezt a XV. (163 ezer Ft/m<sup>2</sup>) és a XXIII. kerület (168 ezer Ft/m<sup>2</sup>) előzi meg (ld. **9. diagram**).

Kerületi szinten kissé, 2,2-szeresre csökkent a szorzó a legolcsóbb és legdrágább között, míg az irányítószám-körzetek átlagárai között jobban zárult az olló, és jelenleg 4,3-szoros a különbség. A legolcsóbb körzet a 1157-es (Újpalotai lakótelep) 143 ezer Ft/m<sup>2</sup>-rel, míg a legdrágább továbbra is a 1014-es (budai Vár) 616 ezerrel. A pesti oldal legdrágább körzete a 11. a fővárosi toplistán (1051-es, Lipótváros, 351 ezer Ft/m<sup>2</sup>), míg a legolcsóbb budai hátulról a 23. (1039-es, Békásmegyér, 168 ezer Ft/m<sup>2</sup>). A budapesti 247 ezres átlagárhoz legközelebb a 1153-es irányítószám-körzet áll. A **8. térkép** árszínvonal alapú színezése a fővárosi ingatlanpiacot ismerők számára nem tartalmaz meglepetéseket.



9. diagram: Átlagár kerületenként (Ft/m<sup>2</sup>)

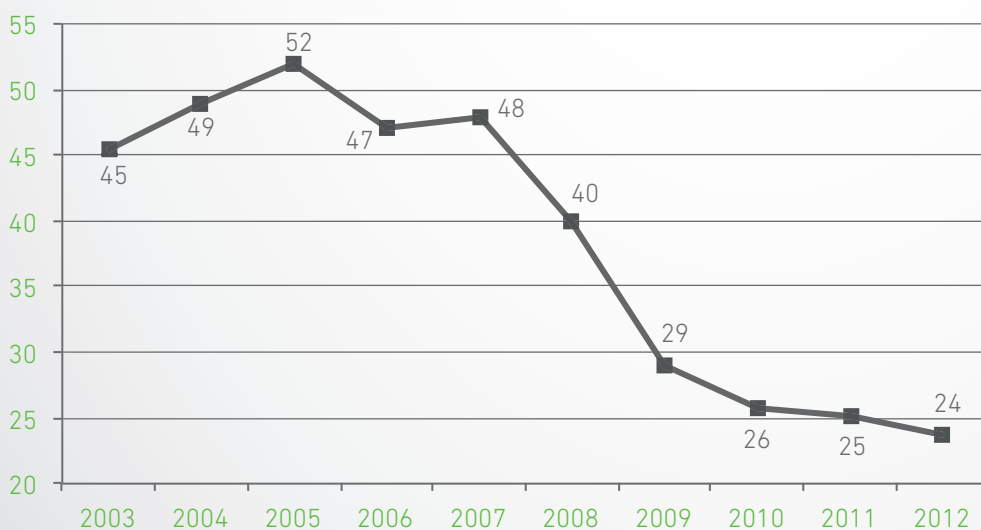


### Válságban visszaeső házforgalom, növekvő budapesti és nagyvárosi részarány

Érdeemesnek találtuk hosszabb időszoron megvizsgálni, hogy hogyan változott a NAV (korábban Illetékhivatal) által vezetett lakóingatlan-tranzakciós adatbázis összetétele a – területi elhelyezkedésen kívüli – legjellemzőbb paramétereket figyelembe véve. Látványos, trendszerű folyamatokat természetesen elsősorban a válság óta eltelt évek keresletváltozása hozott.

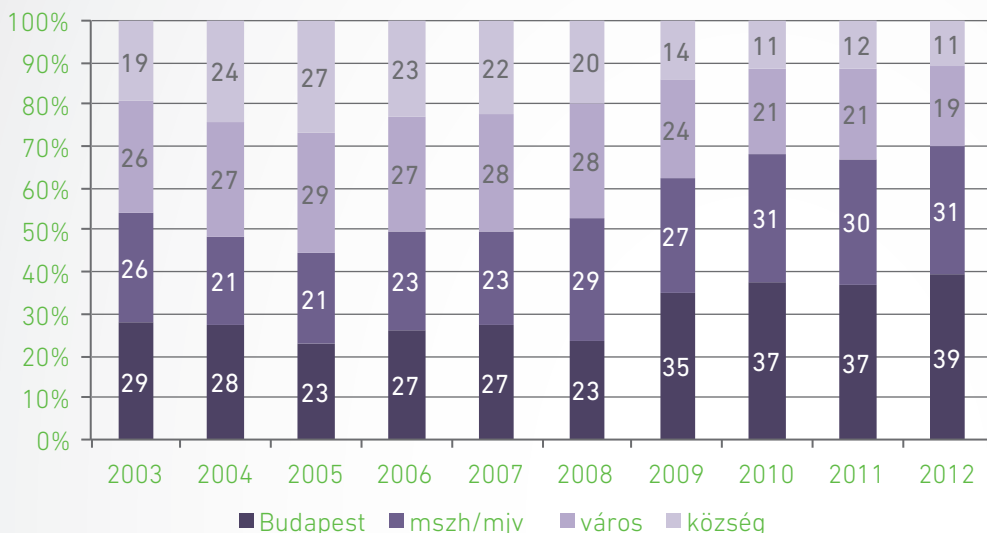
A **10. diagram** rögtön a házak (egyben a családi-, iker- és sorházak) részarányának nagyarányú csökkenéséről tudósít. A válság előtti csúcspont 52% volt az összes eladáson belül. Ez már 2008-ra is 40%-ra csökkent, majd az utolsó négy év további zuhanást hozott, így tavaly kevesebb, mint minden negyedik eladott lakóingatlan volt házas ingatlan. A házakkal szemben a társasházi lakások térnyerése egytől-egyig minden megyében és Budapesten is bekövetkezett 2008 óta, a legszembeesőbbben Hajdú-Bihar és Szabolcs-Szatmár-Bereg megyékben (46%-ról 71%-ra, illetve 30%-ról 55%-ra való aránybővülés). Jelenleg a legalacsonyabb a házak tranzakciós részaránya – nem számolva a budapesti 5% alatti szinttel – Komárom-Esztergom megyében (20%), míg a másik végletet Pest megye adja (51%).

10. diagram: Házak részesedése a lakóingatlan- tranzakciókból (%)



A házak aránycsökkenésének egyrészt közvetlen oka az, hogy a válságban kevesebben vállalják a házvásárlással járó nagyobb körültekintést és elhatározást, valamint a hosszabb távú elköteleződést, illetve a házak általában magasabb vásárlási és fenntartási költségei is inkább a lakások felé terelik az amúgy is szűkülő keresletet. A jelenség egy másik, közvetett oka ugyanakkor a **11. diagramról** is leolvasható. Nevezetesen, hogy 2008 óta Budapest országos lakásforgalmon belüli részaránya 24%-ról 39%-ra nőtt, s valamelyest jelentősebbé vált a megyeszékhelyek és megyei jogú városok súlya is. Az önálló házas lakóingatlan-állomány nagyobb részét adó egyéb városok, illetve a községek összesített aránya ezzel párhuzamosan 48%-ról 30%-ra zuhant. A községi jogállású települések forgalmi részaránya 2012-ben Hajdú-Bihar megyében volt a legalacsonyabb, 7%, míg Nógrádban a legmagasabb, 38%.

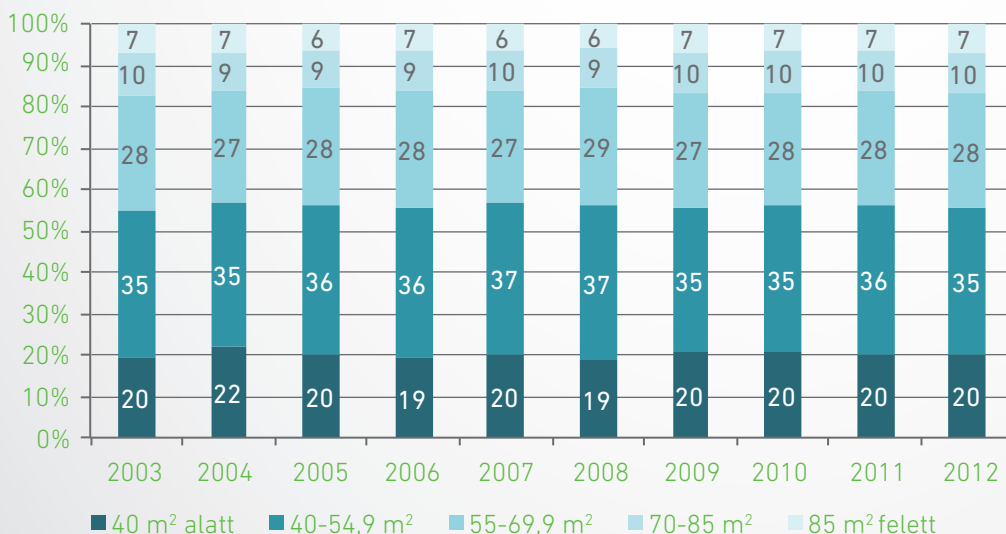
11. diagram: A különböző jogállású települések részesedése a lakóingatlan-tranzakciókból



Megjegyzés: A részarányok évenként összeadva az egész számra kerekítés miatt 100-tól eltérő értéket adhatnak.

Evidenciának gondolnánk, hogy 2008 óta az olcsóbb, és valószínűleg így kisebb ingatlanok iránti keresletnövekedés az adásvételek összetételében is tükröződik. A **12. és 13. diagramokon** először a társasházi lakásokra fókuszálva vizsgáltuk meg ezeket a paramétereket. A lakásforgalom méreteloszlása 2003 óta nagyon stabil, kilengéseket, trendszerű folyamatokat nem látunk.

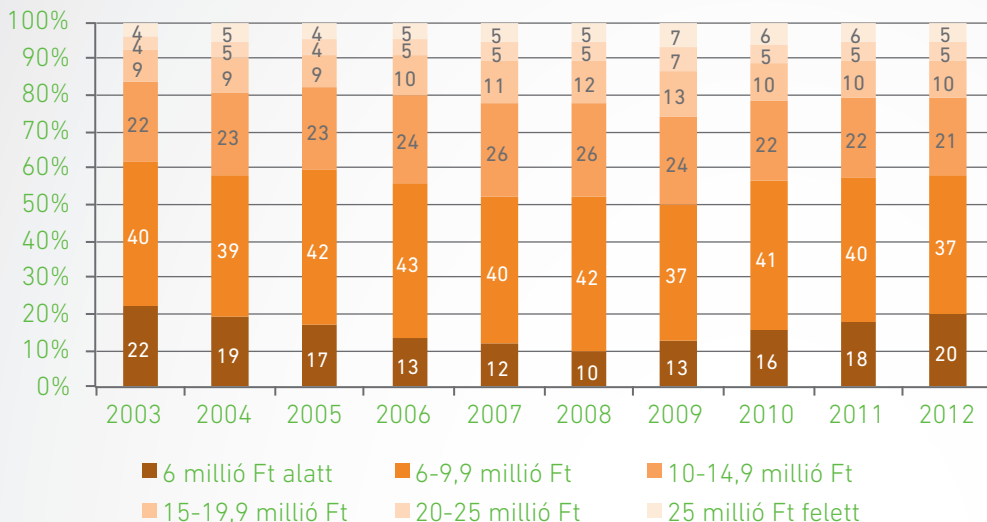
12. diagram: Eladott lakások megoszlása méretkategóriák alapján



Megjegyzés: A részarányok évenként összeadva az egész számra kerekítés miatt 100-tól eltérő értéket adhatnak.

Árkategóriánként ugyanakkor már követhető a válság hatása. A legolcsóbb (elemzésünkben 6 millió Ft alatti) csoport aránya négy év alatt megkétszereződött, 10%-ról 20%-ra nőtt. Ebben nagy része lehet az OTP Lakóingatlan Értéktérkép 2012/2 kiadványban már részletesen bemutatott folyamatnak, az olcsó lakótelepi lakások részarány-növekedésének. Összességében ugyanilyen mértékben csökkent a 6 és 15 millió Ft közötti kategóriák részesedése, tehát 15 millió Ft alatt egyértelműen megfigyelhető a keresleti árszint (azaz a vevői igények és lehetőségek) csökkenése. Az e feletti szegmensben ugyanakkor stabil maradt az adásvételi részarány; a 15 millió Ft feletti árszinten keresőket lakásvásárlói döntéseikben már kevésbé érinti a válság.

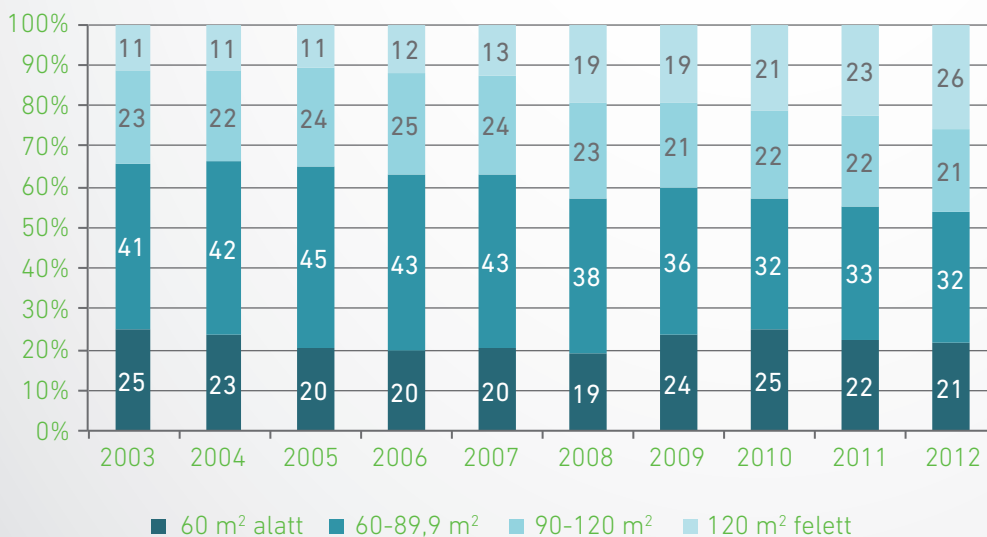
13. diagram: Eladott lakások megoszlása árkategóriák alapján



Megjegyzés: A részarányok évenként összeadva az egész számra kerekítés miatt 100-tól eltérő értéket adhatnak.

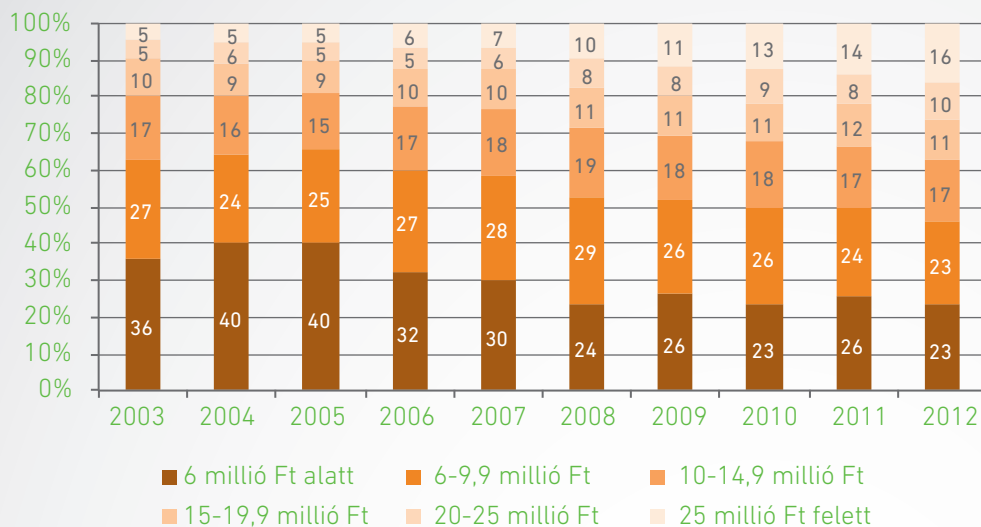
A 14. és 15. diagramon ugyanezeket a paramétereket ábráztuk a házas ingatlanokra szűrve. Mind a méret-, mind az ármeoszlás alapján hasonló tendencia olvasható le 2008 és 2012 között, mégpedig a legnagyobb (120 m<sup>2</sup> feletti) és legdrágább (25 millió Ft feletti) ingatlanok részarányának növekedése. Ennek oka minden bizonnyal az, hogy a drasztikusan visszaeső házforgalmon belül, a válság által nem érintett vevők részéről az igény a valóban jó állapotú és minőségű, esetleg egyedi adottságú ingatlanokra szűkült. Más szóval, az, aki manapság házvásárlásba fog, az inkább hajlandó megfizetni a nagyobb, drágább ingatlant. A statisztikák ezzel párhuzamosan a kisméretű és olcsó, de nem a legkisebb és legolcsóbb kategóriába tartozó házak érzékelhetőbb forgalmi visszaesését mutatják.

14. diagram: Eladott házak megoszlása méretkategóriák alapján



Megjegyzés: A részarányok évenként összeadva az egész számra kerekítés miatt 100-tól eltérő értéket adhatnak.

15. diagram: Eladott házak megoszlása árkategóriák alapján



Megjegyzés: A részarányok évenként összeadva az egész számra kerekítés miatt 100-tól eltérő értéket adhatnak.

## Továbbra is fellendülésre várva...

Bár a tavalyi kedvezőtlen piaci mutatókat látva – a stagnáló forgalom és tovább csökkenő árak mellett a rekord alacsony lakásépítési aktivitás emelhető még ki – okkal gondolhatjuk, hogy a lakáspiac elérte mélypontját, a gyors kilábaláshoz, és a piaci bizalmatlanság enyhüléséhez egyelőre hiányzik az erőteljes és tartós gazdasági növekedés, a kiszámítható munkaerőpiac, a bőséges hitelkínálat és az erősödő forintárfolyam.

Mindazonáltal, idén, várakozásunk szerint érzékelhető pozitív hatása lesz a tavalyinál kedvezőbb feltételekkel és szélesebb körben elérhető szocpol és kamattámogatott forinthitelek iránti kereslet növekedésének. A piac beindításában, a válság óta felhalmozódott kb. 200 ezres elhalasztott kereslet fokozatos aktivizálásában a szocpol az adásvételek 95%-át jelentő használt lakások vásárlására és bővítésére való kiterjesztése lehetne ugyanakkor meghatározó jelentőségű. Bár a szocpol a gyerekszámhoz kötött támogatás által a fiatal családokat célozza, üdvös hatása ezen bőven túlmutat. A válság alatt nehéz anyagi helyzetbe kerülők ugyanis, akik olcsóbb / kisebb lakásba költözve keresik most a megoldást, a szocpol által élenkülő keresletben könnyebben találhatnak ingatlanjukra vevőt. Mindezek hatására összességében, 2013-ban a lakáspiaci forgalom enyhe növekedését várjuk; a tranzakciószám kedvező esetben újra meghaladhatja a 90 ezret.

Demográfiai szempontból rövidtávon optimizmusra ad okot, hogy Magyarország korfáján jelenleg a nagyjából 32-38 év közötti 'Ratkó-unokák' korcsoportja a legszámosabb. Ezekben az években tehát a jellemzően most gyermeket vállaló korosztály életének második-harmadik, és vélhetően nagyobb lakásának megvásárlása várható. Ugyanakkor nincsen pontos statisztika arról, hogy az elmúlt években hány, jellemzően fiatal, de mindenképpen aktív korú magyar költözött külföldre jobb élet reményében. Az ő potenciális (ám így elmaradó) keresletük a mérleg másik serpenyőjébe kerül.

Azzal a hangsúlyos megjegyzéssel, hogy az árak alakulása területi és terméktípusok alapján igen eltérő lehet, 2013-ban összességében nem várunk a tavalyinál nagyobb arányú árcsökkenést; viszont mérhető áremelkedést sem valószínűsítünk. Ehhez a (részben elhalasztott) kereslet látványosabb élenkülésére lenne szükség. Emellett, a továbbra is érezhető piaci bizalmatlanságon kívül jelenleg az áremelkedés ellen több tényező hat: a magas alkupotenciál, a bőséges kínálat, illetve az új lakások felőli árnyomás.





**Kapcsolatfelvétel:**

Fischl Ákos főosztályvezető,  
e-mail: [fischla@otpbank.hu](mailto:fischla@otpbank.hu)

Valkó Dávid ingatlanpiaci vezető elemző,  
e-mail: [valko.david@otpjzb.hu](mailto:valko.david@otpjzb.hu)

[www.otpjzb.hu](http://www.otpjzb.hu)