



OTP Lakóingatlan Értéktérkép

2018/1

OTP Lakóingatlan Értéktérkép 2018/1

2017-re lezárult a ciklikusan működő lakáspiac meredek fellendüléssel jellemzett, nagyjából négyéves időszaka. A normál, érett működéshez érve a fő mutatók további, ám csökkenő ütemű emelkedése várható. Ha sikerül a piaci túlfűtöttséget elkerülni, ez a fázis még hosszan elnyúlhat. A vásárlói kör átrendeződésével, a befektetési célú vásárlások kisebbségbe kerülésével párhuzamosan a forgalom egyre nagyobb része irányul az olcsóbb térségek felé; ez minden területi szinten megmutatkozik. A piac egészének jövőjére könnyebben előre jelezhető lenne, ha mihamarabb kiderülne, milyen jövőt szán a Kormány az eredetileg 2019. végéig érvényes 5%-os lakásáfacnak.

Az OTP Lakóingatlan Értéktérkép jelenlegi számában a 2017-es forgalmi adatok alapján vizsgáljuk meg, hogy egy év alatt területileg, jogállásonként, ingatlantípusonként hogyan változtak az árak és a forgalom. Vajon hol mutat még mindig csökkenést az árindex? Milyen ársorrend alakult ki az egyes területi szinteken? Hogyan alakul át a forgalom? Illetve mit várunk a következő években? Mindezek mellett érdekességgéppen bemutatjuk, hogy az országos ármélyponthoz, 2013-hoz viszonyítva hol vannak a legnagyobb drágulást elkönnyvelő térségek, illetve azok a területek, ahol még most is csökkennek az árak.

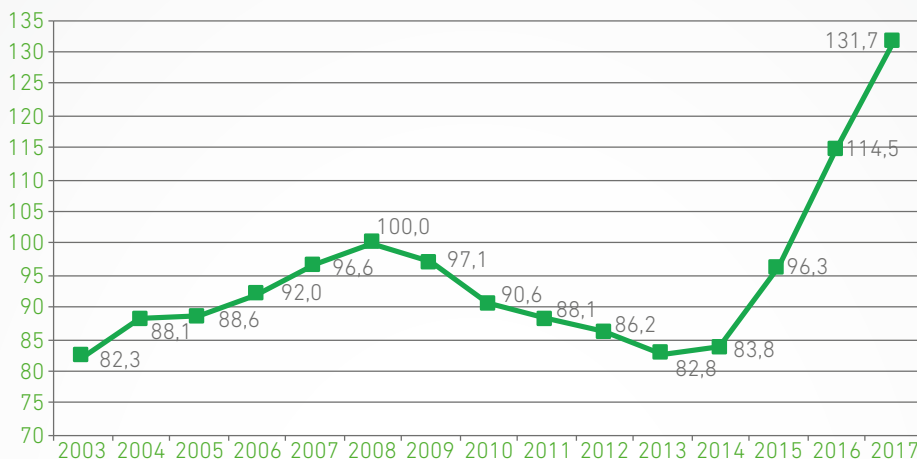
A területi árelemzés módszertanáról röviden

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. Járási és irányítószám-körzet szinten, a kis forgalmú területeket statisztikai adatpótlással tettük elemezhetővé. Vizsgálódásainkba csak a teljes (1/1) tulajdoni hányadot érintő adásvételeket vontuk be.



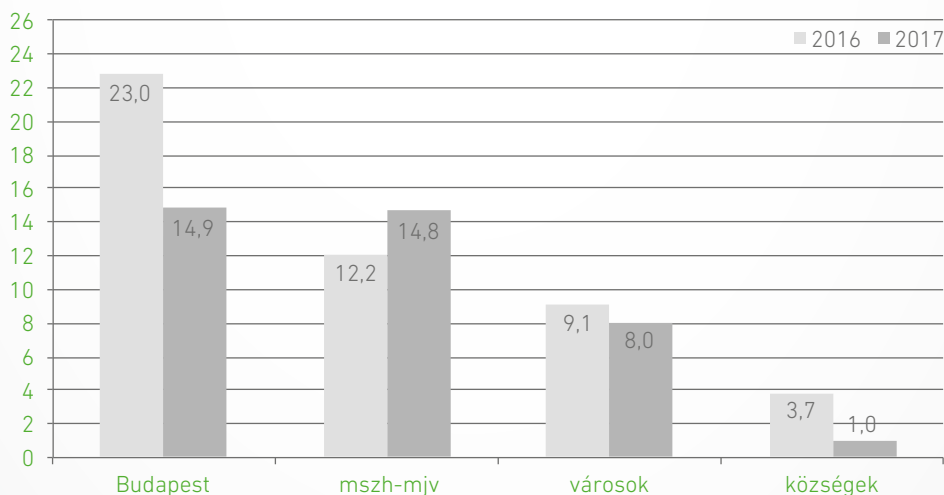
2017-ben, egy év alatt az országos elméleti (tisztított) lakóingatlan árszínvonal nominál értéken nagyjából 15%-kal nőtt (ld. **1. diagram**). Mivel azonban az **eladott ingatlanok összetétele az alacsonyabb árúak felé tolódott, a tényleges árváltozás** ennél kisebbre, **11%-ra adódik**. A nominális árszint így országosan már közel egyharmadával haladja meg a 2008-as csúcscsúszét, reálértékben ugyanakkor még csak az ország frekvenciált területeinek (Budapest és agglomerációja, nyugati országrész egyes területei, néhány nagyváros, Balaton térsége) árszintje van e felett.

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



A NAV-hoz beérkezett és általunk feldolgozott forgalmi adatok azt mutatják, hogy az előző évekhez képest csekélyebb mértékben, mintegy **2%-kal bővülő forgalom** továbbra is **minden jogállásban az eladott ingatlanok árának emelkedését** hozta tavalý (ld. **2. diagram**). Az **árólló tovább nyílik** az egyes területi szintek között: míg a fővárosi és nagyvárosi értéknövekedés egyaránt 15% körül alakult, a többi városban összességében 8%-os, a községekben viszont csak 1%-os volt a drágulás. (Hangsúlyozzuk, hogy itt az egyes jogállásokba tartozó települések összességének átlagos teljes nominális árváltozásáról van szó; a települések szintjén természetesen ettől jócskán eltérhet az arányszám.)

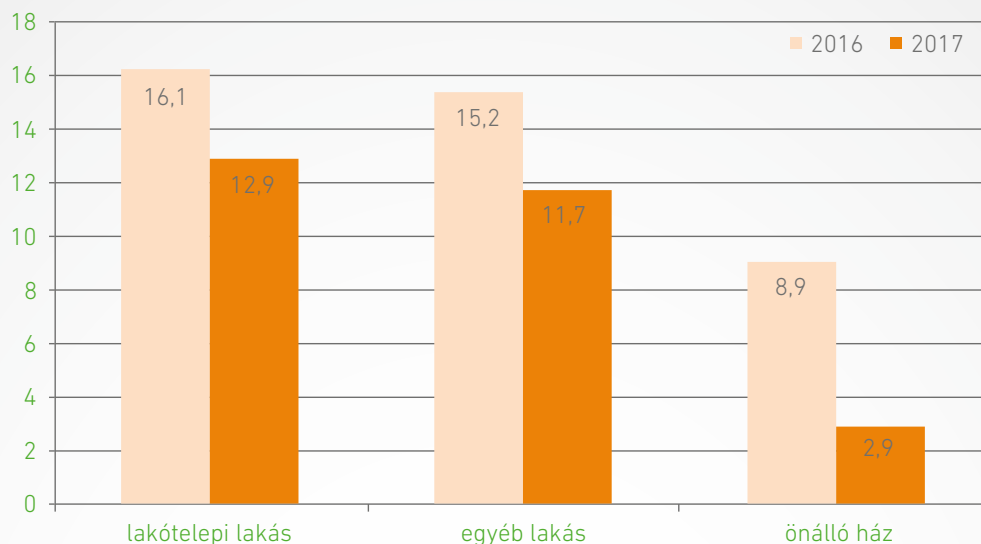
2. diagram: Árváltozás jogállásonként (%)



Az elmúlt bő négy év áremelkedési trendje a lakótelepi lakások felől indult. Mivel a vásárlók fő motivációja a fellendülés első éveiben a befektetés volt, a legolcsóbb, de kiadással jól hasznosítható ingatlanokat keresték. A korábbi panelfelújítási programok, illetve a csökkenő rezsikiadások együttesen hatékonyan erodálták a lakótelepek rossz általános megítélését. Bár mára megfordult az arány, és a **tranzakciók nagyobb felé a saját élethelyzet változása motiválja**, továbbra is az olcsósága miatt korábban kedvelt befektetési célpont **lakótelepi lakások drágulása (13%) a legnagyobb ütemű** (ld. **3. diagram**). A téglá lakások átlagosan 12%-os áremelkedése mellett az önálló házak csak 3% körüli árnyövekedést produkáltak 2017-ben. (Ebben természetesen leképeződik az átlagnál jóval alacsonyabb községi áremelkedés, hiszen a ház állomány nagyobb része itt található.)



3. diagram: Árváltozás ingatlantípusonként (%)



A forgalom az olcsóbb területeken nő; Budapesten 7%-os csökkenés

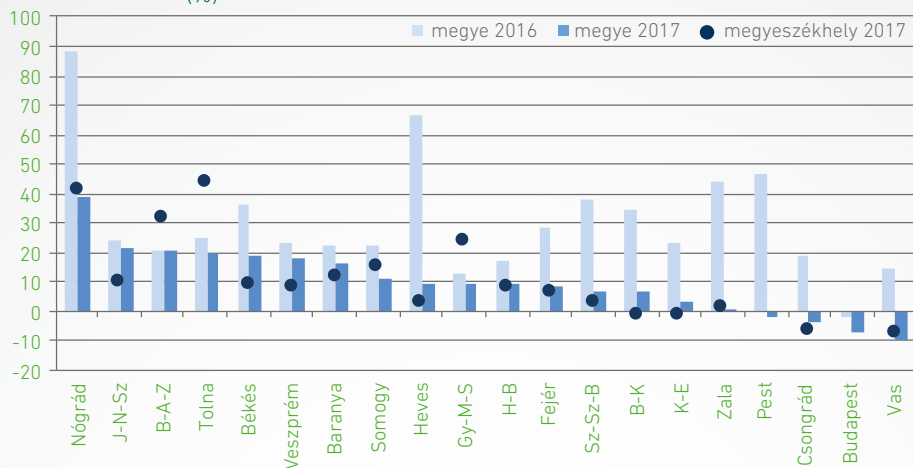
Bár a teljes körű NAV tranzakciós adatbázishoz elemzési céllal hozzáférő Központi Statisztikai Hivatal még nem publikálta 2017-es végleges lakóingatlan-forgalmi statisztikáját, az OTP Jelzálogbank rendelkezésére álló, jogszabályi előírásoknak megfelelően szűrt adatbázisból – a megelőző évitől jócskán elmaradó – **2%-os forgalomnövekedés** olvasható ki **országosan**. Ez **2017-ben nagyjából 155-160 ezres tranzakciószámot** jelent. (Fontos megjegyezni, hogy a KSH 2016-ra közölt 146 ezres forgalmi adata nem tartalmazza az abban az évben – és azóta is – látványos felfutáson áteső újlakás-piac tranzakcióinak egy részét, amikor is a vevők első körben csak előszerződést kötnek az új lakásra, s az építési engedély után aláírt végszerződés jelenik csak meg később a NAV adatbázisában. Ugyanígy kimaradnak az adatkörből a telekvásárlással társasház kivitelezésére összeálló magánszemélyek lényegében lakóingatlan vételei is. Mindezek miatt mi 2016-ban egyértelműen 150 ezer feletti „valódi” forgalommal kalkuláltunk, s ehhez képest adódik 2017-re a 155-160 ezer közötti becslésünk.)

Tavaly **három megyében** (Vas, Csongrád és Pest), **illetve Budapesten csökkent az adásvételek száma** (ld. **4. diagram**). A forgalombővülés üteme minden területi egységben elmarad az egy évvel korábbitól. A legnagyobb, 10%-os visszaesés Vas megyében mérhető. Ugyanakkor csakúgy, mint 2016-ban, tavaly is – az egyébként még mindig legkisebb forgalmú – **Nógrádban nőtt leginkább, közel 40%-kal** a tranzakciószám. Fele ilyen ütemű, még éppen 20% feletti bővülést Jász-Nagykun-Szolnok megye produkált. A pozitív folyamatokra egyrészt technikai jellegű magyarázat az alacsony bázisérték. Másrészt tavaly lekövetendő tendencia volt az olcsóbb területek átlagnál nagyobb keresleti élénkülése.

A diagramról leolvasható, hogy a **megyeszékhelyek közül** csak Kecskemét, Szeged, Szombathely és Tatabánya forgalma csökkent, 2 és 8% közötti mértékben. Máshol **növekedést** látunk, gyakran igen jelentős mértékűt, pl. **Szekszárdon 43%-ot, Salgótarjánban 40%-ot, Miskolcon 31%-ot, vagy Győrben 23%-ot**. Ha települési jogállás szerint megnézzük a forgalom alakulását, az alábbiakat kapjuk: **Budapesten 7% csökkenés, ugyanakkor összességében a megyei jogú városokban 8%-os, egyéb városokban 6%-os, míg községekben 12%-os bővülés**. A piac tehát már két éve beindult a kisebb településeken is, ugyanakkor – mint azt korábban bemutattuk (ld. **2. diagram**) – ez a nagyvárosokénál kisebb áremelkedést generál csak. Fontos azt is megjegyezni, hogy a kisebb megyeszékhelyeken a néhány százas éves forgalomban akár csak pár tucatnyi növekmény (pl. egy nagyobb beruházás lakásainak eladása) százalékbán látványos változást jelenthet.



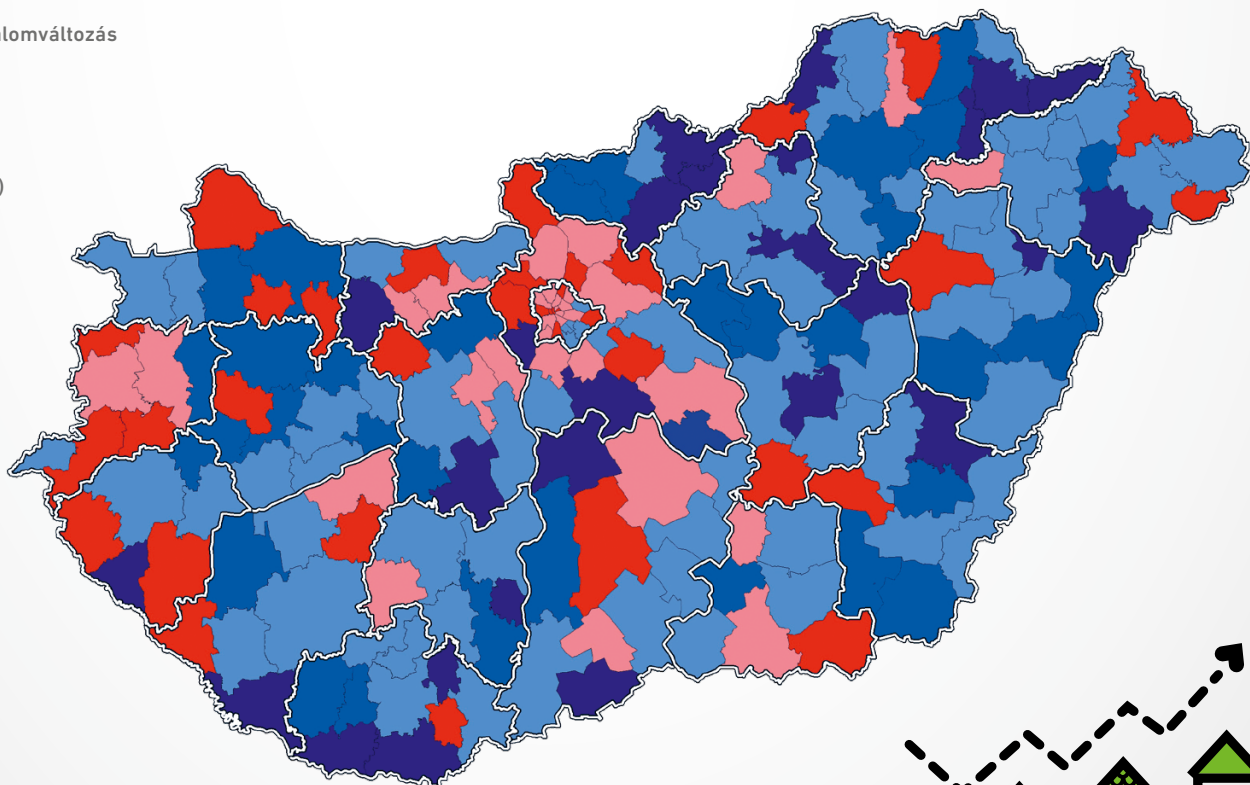
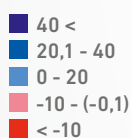
4. diagram: Forgalmváltozás megyénként, Budapesten és a megyeszékhelyeken (%)



Az **1. térképen** ellentétes színekkel jelölt területi egységeken is jól látható, hogy a járáások többségében, 65%-ában nőtt a forgalom 2016-hoz képest. A **197 járásból 127-ben volt mérhető forgalomnövekedés**, 68-ban forgalomcsökkenés, míg kettőben a tranzakciók száma megegyezett az előző évi értékekkel. A tranzakciószám-változás iránya mellett érdemes annak volumenét is megvizsgálni. A térképen jelölt legfelső kategóriába került **25 járás**, amelyekben **minimum 40%-kal nőtt a forgalom** 2016-hoz képest, a legolcsóbb **északkeleti megyékben** sűrűsödik leginkább. Ennek a kategóriának ugyanakkor többségében igen csekély forgalmú járáások a tagjai, tehát alacsony – akár csak alig néhány tucatnyi darabszámú – bázisról mérhető a nagy növekedés. Kivétel persze itt is van: a Dabasi, a Salgótarjáni és az Érdi járásban százas nagyságrendű az éves forgalmi bővülés.

A **csökkenő forgalmú** területi egységek döntően **Budapesten, Pest megyében és a nyugati országrészben** összpontosulnak: 18 kerületben volt tavaly kisebb a tranzakciószám, mint 2016-ban. Az öt kerület pedig, ahol élénkült a kereslet, mind olcsóbb, Pest peremi városrészek. A bázisév (itt 2016) forgalma ebben a viszonylatban is meghatározó természetesen. Számtalan élénk forgalmú fővárosi kerület és nagyváros központú járás (pl. Tatabányai, Kecskeméti, Szegedi, Szombathelyi vagy Nagykanizsai járás) tartozik ebbe a kategóriába, ahol könnyebb visszaesést elkönyvelni egy adott év statisztikája alapján.

Járási forgalmváltozás (2017, %)

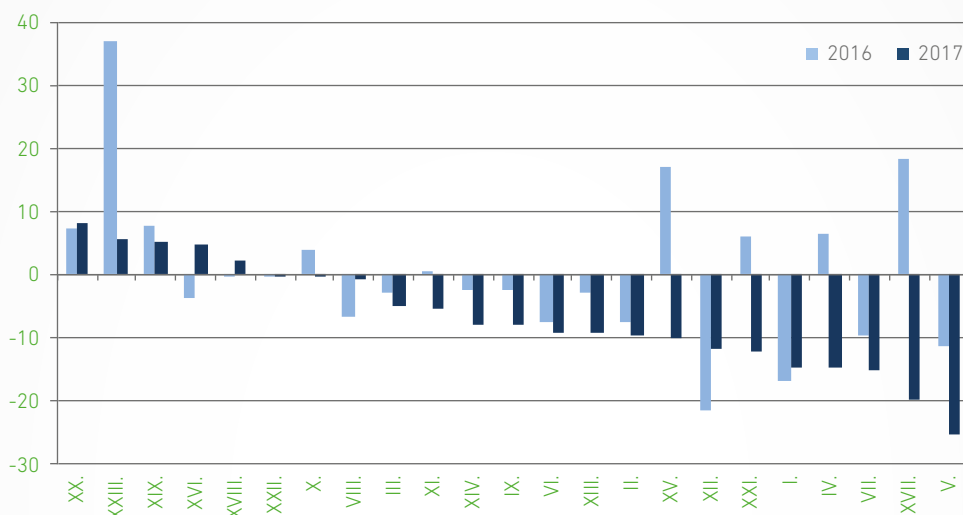


1. térkép



Budapest egészében 7%-kal, a végleges számokban várhatóan 35 ezer környékére csökkent tavaly a tranzakciók száma. Mindössze öt kerületben (XX., XXIII., XIX., XVI. és XVIII.) bővült a forgalom 2 és 8% közötti mértékben (ld. **5. diagram**), s ezek mindegyike a főváros olcsóbb, Pest déli, illetve keleti peremi városrésze. Ezek emellett általában a főváros csekélyebb forgalmú részei, így az alacsonyabb bázis is oka a pozitív elmozdulásnak. A XXIII. kerület tranzakciószáma például az elmúlt két év látványos növekménye után is csak mintegy 300-as darabszámú. 10%-ot meghaladó csökkenéssel a rangsor másik végén egyaránt megtalálhatók már második éve látványosan visszaeső, **magas presztízsű budai** (I. és XII.) és a **legtöbb befektetési célú vásárlásnak helyet adó pesti belvárosi kerületek** (V. és VII.), valamint a IV., XXI., XV. és XVII. kerület képében városperemi részek is. A legdrágább V. kerület forgalma negyedével esett vissza tavaly. A legnépszerűbb kerület továbbra is a XIII., a legtöbb, nagyjából 3 ezer tranzakciót itt regisztrálták; ezt követik egymás után a VIII., XIV., XI. és VII. kerületek.

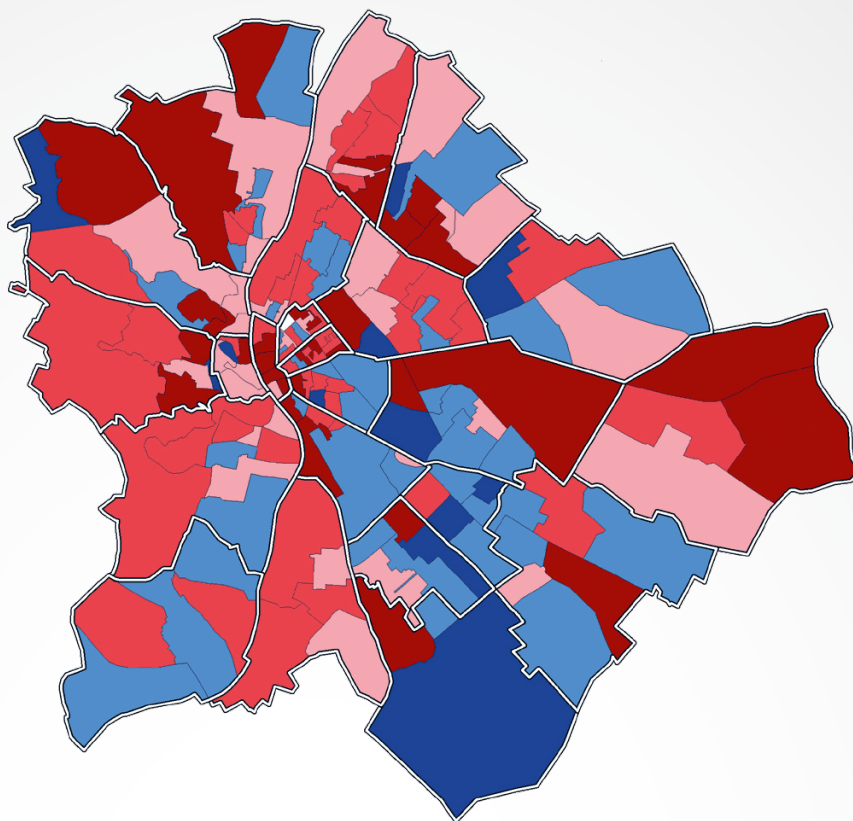
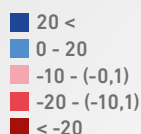
5. diagram: Forgalmváltozás fővárosi kerületenként (%)



Irányítószám-körzetenként vizsgálva, a 161-ből 109-ben csökkent a forgalom tavaly, míg hat esetben a növekedés elérte a 30%-ot. A térképen legfelső kategóriába (20% feletti növekedés) 11 körzet került (ld. **2. térkép**). Az élen álló 1107-es körzet (Gyárdűlő) kétharmados forgalombővülése elsősorban a területen épülő két nagy beruházás eladásainak köszönhető. Hasonló okból, illetve kedvelt befektetési célpont jellege miatt látványos (42%) az amúgy is nagy forgalmú 1082-es körzet (Corvinnegyed) élénkülése. Ezt még csekély forgalmú körzetek (1029, 1014 és 1239) előzik, ahol az alacsony bázis ad lehetőséget jelentős növekedésre. A lista másik végéről, értékelhető tranzakciószám mellett a 1011-es (Váralja), a 1053-as (Belváros), a 1106-os (Felsőrákos) és a 1051-es (Banknegyed) irányítószám-körzetek emelhetők ki egyharmadost meghaladó visszaeséssel. A térképen pirossal jelölt, **visszaeső forgalmat** mutató körzetek **városszerte** megtalálhatók, míg összefüggő, **élénkülő keresletet** jelölő kék foltok elsősorban Dél-Pesten sűrűsödnek.



Bp. IRSZ forgalomváltozás
(2017, %)



2. térkép

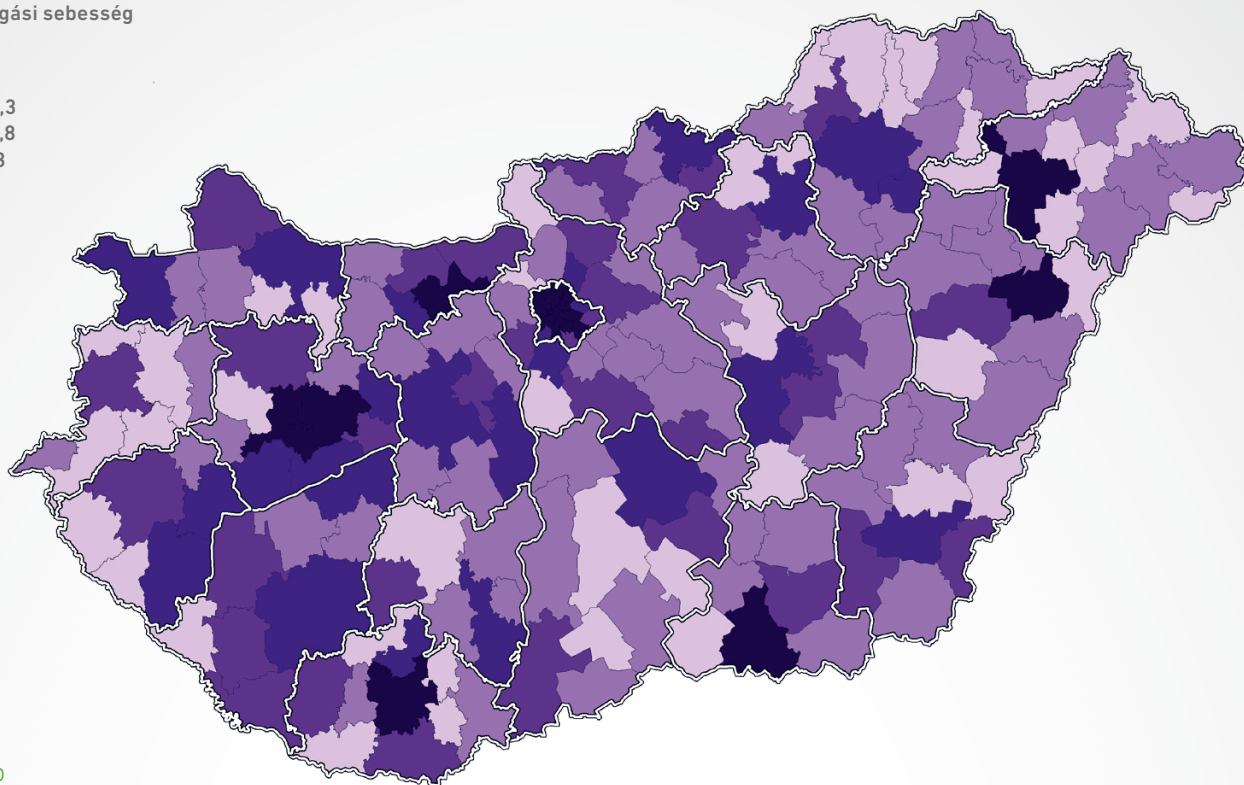
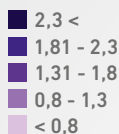
Vidéken Pécssett a legaktívabbak a vevők

A forgalom helyi adottságokhoz mért intenzitását a forgási sebességgel mutathatjuk be szemléletesen. Ez egy viszonyszám: az adott időszak (jelen esetben a 2017-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, az abszolút számok ugyanis az adatszűrés miatt elmaradnak a valóságtól!

A 2014-től folyamatosan emelkedő országos tranzakciószám ellenére, adataink szerint a **forgási sebesség 79 járásban nem éri el az 1%-ot**. Az 1%-os forgási sebesség azt jelenti, hogy az adott térség teljes lakóingatlan-állománya 100 év alatt cserélne gazdát. A legmagasabb, 2,3%-ot meghaladó – a **3. térképen** legsötétebb színezéssel jelölt – kategóriába 19 budapesti kerület mellett (ezekről részletesen később) a Pécsi, Debreceni, Veszprémi, Szegedi, Tatabányai, Nyíregyházi és Ajkai járás tartozik. A vidéki járásoknál a legkeresettebbekben 2,5-3% közötti a forgási sebesség. Az elmúlt években valamelyest erősödött az ország belső vándorlása, s munkahely teremtési cézzal látványos **kelet-nyugat irányú költözés** indult el. Bár ennek egy része csak a bérlakás-piacot élénkítette, áttételesen a tranzakciószámra is hatással van. Ezt valamelyest a **3. térkép** színezése is tükrözi. Emellett a **jogállásonkénti eltérések** is mérvadók: a forgási sebesség lista végén ugyanis kisváros székhelyű járások állnak (0,4-0,6% között többek között a Letenyei, Bólyi, Nyíradonyi vagy Lenti járások). A nagyobb városok járosaiban hagyományosan is, illetve az elmúlt éveket többé-kevésbé meghatározó befektetési célú vásárlások által felerősítve arányosan is nagyobb az ingatlanforgalom, míg a kisebb településekre – ahogy korábban is írtuk – csak két éve ért el valamilyen szintű élénkülés. Az, a már korábban is többször említett folyamat, miszerint manapság az **olcsóbb térségek forgalmi élénkülését** látjuk, visszaköszön abban is, hogy a forgási sebesség rangsorban a már említett élboly mögött olyan területi egységek szerepelnek, mint a Dunaújvárosi, Várpalotai, Oroszlányi vagy Komlói járások.



Járási forgási sebesség
(2017, %)

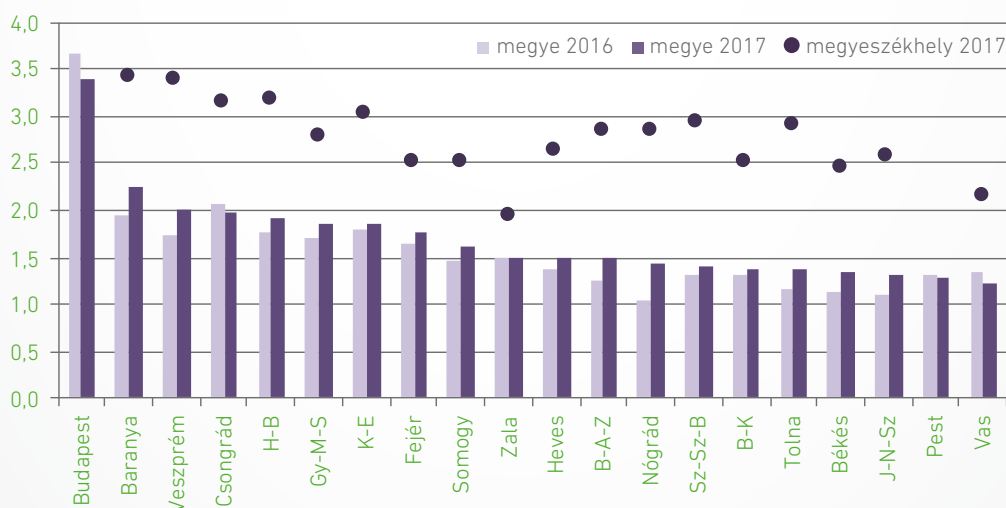


3. térkép

A megyék rangsorában 2017-ben Baranya került az élre 2,2%-os forgási sebességgel (ld. **6. diagram**), megelőzve az éppen 2% alatti Veszprémet és Csongrádot. A 2016-os adatával összevetve, Baranya és Veszprém mellett látványosan élénkült Borsod-Abaúj-Zemplén, Nógrád és Tolna megyék ingatlanpiaca.

A diagramon egyértelműen látszik, hogy a forgalom lakásállomány arányában mért mutatójában minden **megyén belül kimagaslanak a megyeszékhelyek**. 3,4%-os forgási sebességgel Pécs és Veszprém vannak az élen, míg a lista végén álló Zalaegerszeg csak közelíti az 1,9%-ot.

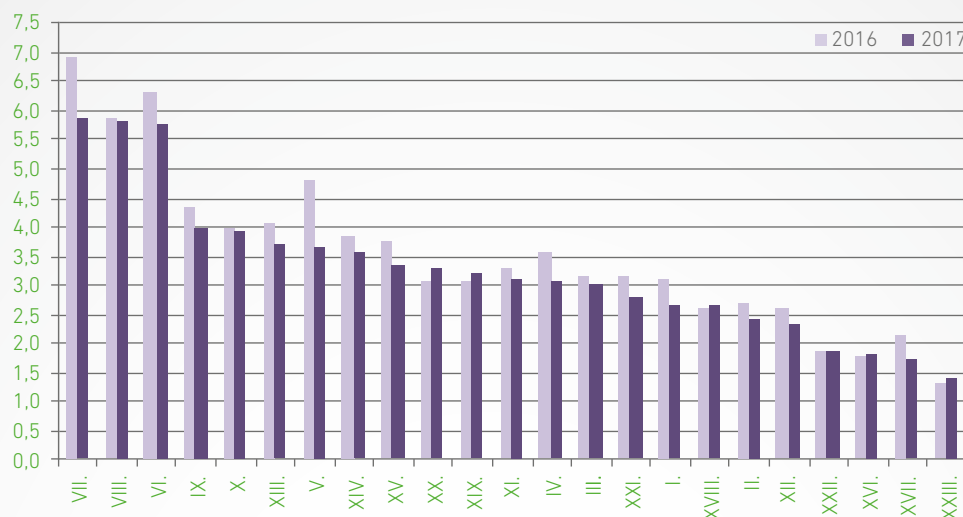
6. diagram: Forgási sebesség megyénként és a megyeszékhelyeken (%)



Irányítószám-körzet szerinti lakásállomány adat híján a budapesti forgási sebességet kerületi szinten elemezzük. Tavaly a **legnagyobb forgási sebesség** – bár 2016-hoz képest egyöntetű csökkenés után – **immár hagyományosan a VII. (5,9%), a VIII. (5,9%) és a VI. kerületekben (5,8%)** volt mérhető (ld. **7. diagram**). Ez alapján a VII. kerületben pl. nagyjából 17 év alatt cserél gazdát egy átlagos ingatlan. A rangsor végén – több kerületben is tavalyi forgalomnövekedés után (vö. **5. diagram**) – egyrészt Pest peremi kerületek (leghatúl a XXIII. kerület 1,4%-kal), illetve budai városrészek állnak. Összességében elmondható, hogy a pesti peremkerületek forgalomnövekedése ellenére még mindig a belvárosi piac „pörög” relatíve a legjobban.



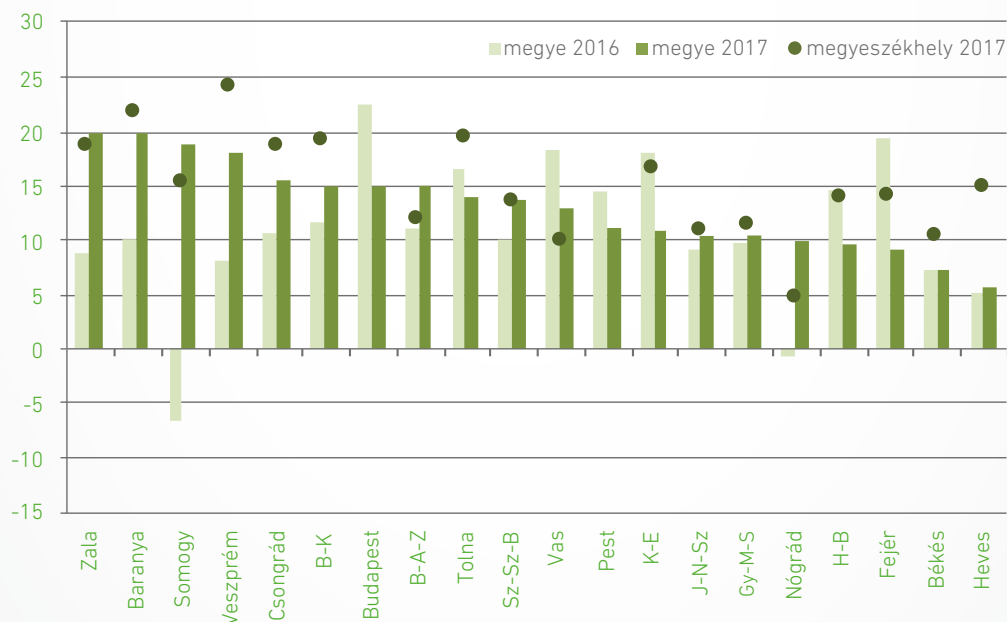
7. diagram: Forgási sebesség fővárosi kerületenként (%)



Veszprémben 24%-kal nőtt az átlagár

Az OTP Lakóingatlan Értéktérképek hagyományát követve a lakáspiaci árváltozás és aktuális árszint mutatóit ugyancsak különböző területi szinteken vesszük sorra. Míg 2016-ban Somogy és Nógrád megyében csökkenő átlagárat láthattunk, addig tavaly az összes megyében drágulást mutatnak a számok (ld. **8. diagram**). 15% – az országos átlag – feletti volt a drágulás Zala (hajszállal 20% felett), Baranya, Somogy, Veszprém, Csongrád és Bács-Kiskun megyében. A 2016-ban még az élen álló Budapest pedig csak ez után következik a rangsorban. A legkisebb mértékben, 5,8%-kal Heves megyében ment fel az átlagár.

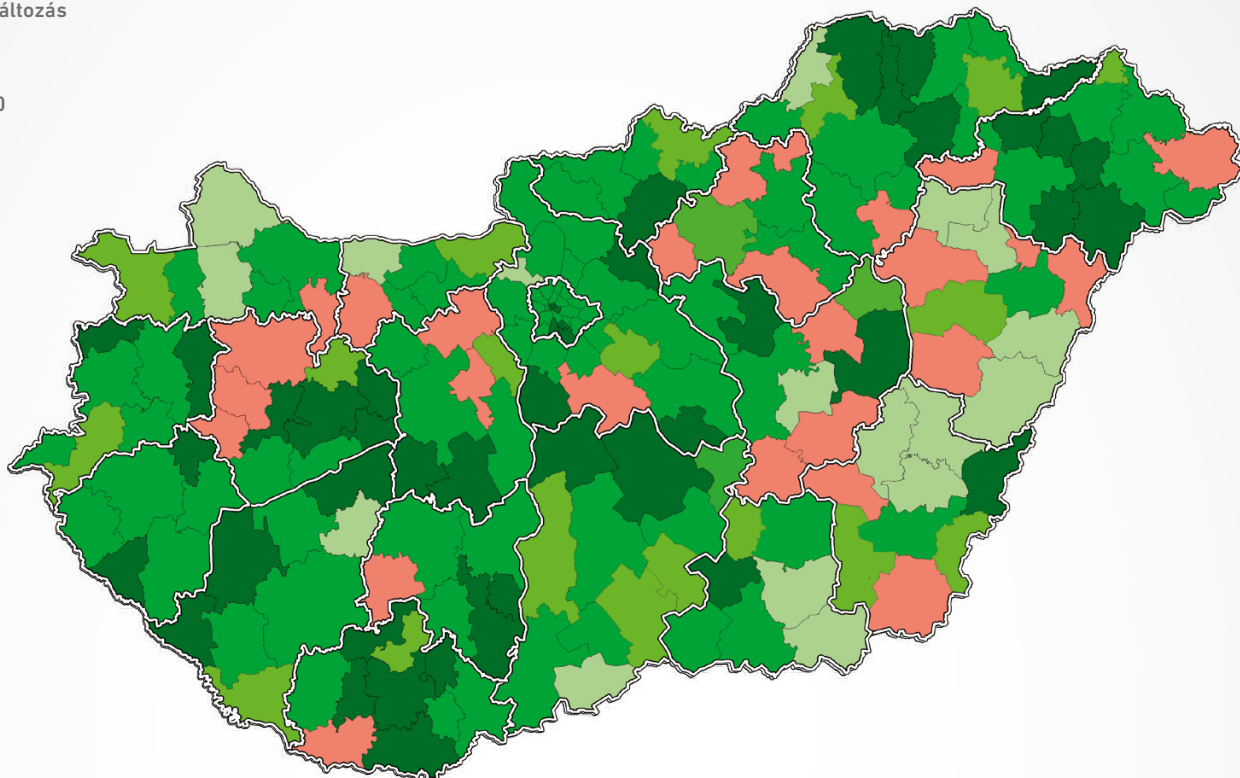
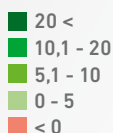
8. diagram: Árváltozás megyénként, Budapesten és a megyeszékhelyeken (%)



A forgalom jelentős részét adó megyeszékhelyek ármozgásai természetesen nagy hatással vannak az egész megyére. Tavaly nagyvárosaink közül Veszprém drágult legjobban (23,9%), s még Pécs áll 20% felett. Visszaesést sehol nem látunk. Egyedül Salgótarjánban maradt 5% alatt a drágulás, mindenhol máshol eléri a 10%-ot.

A járási szintű árváltozást a szemléletesség kedvéért tematikus térképen ábrázoltuk (ld. **4. térkép**). A budapesti kerületekkel együtt 197 járás közül csupán 26-ban csökkent tavaly az eladott lakóingatlanok átlagára (ld. piros színezés). Ezek közül a legtöbb, 4-4 db Hajdú-Bihar és Heves megyei, illetve 3-3 db van Veszprém és Jász-Nagykun-Szolnok megyében is.

Járási árváltozás
(2017, %)



4. térkép

89 járásban nőtt országos átlagot (15%) meghaladó mértékben az átlagár. A térképen a legmagasabb kategóriát ezen belül is az a 47 területi egység képviseli, ahol a 20%-ot is meghaladja a drágulás, s ezek nagyjából egyenletesen oszlanak el az ország területén (ld. sötétzöld színezés). Érdekes, hogy Borsod-Abaúj-Zemplén, Szabolcs-Szatmár-Bereg, illetve Baranya megyéből 5-5 járás is képviselteti magát ebben a csoportban, ugyanakkor ezek nagy részében az áremelkedés országos szinten is igen alacsony bázisról indult. Az alacsony bázissal ellentétben a budapesti központi kerületeknél (V., VI., VII. és VIII.) az adott terület befektetési vonzereje áll a drágulás mögött.

Az elmúlt négy évben a VII. kerület volt a legjobb befektetés

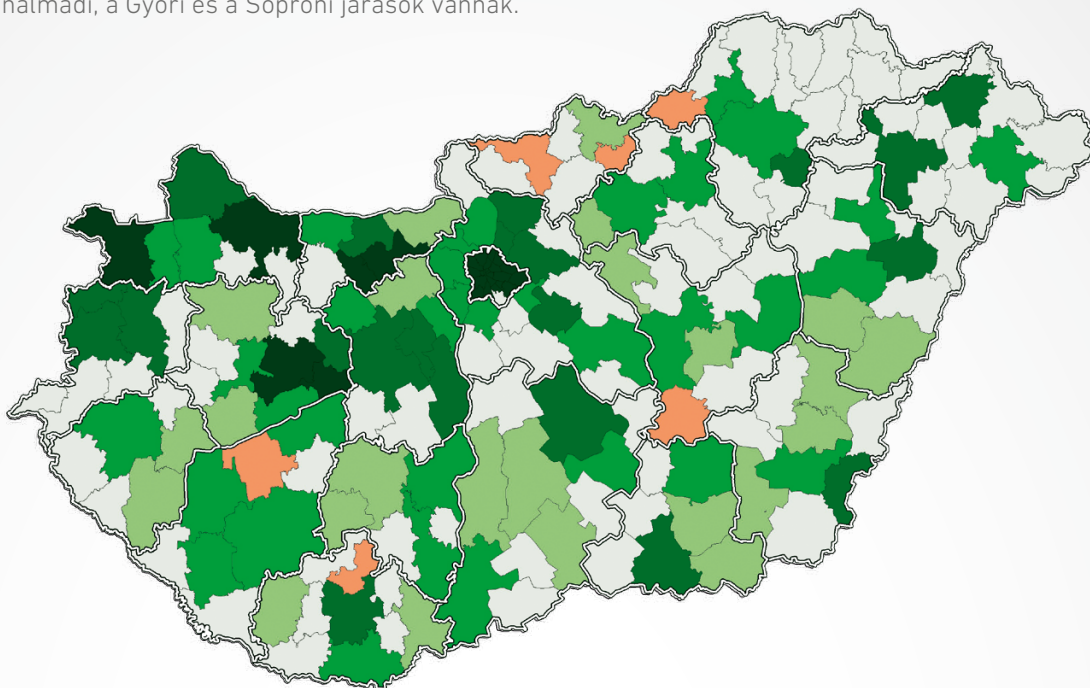
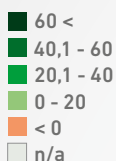
Országosan 2013-ban volt a ciklikusan működő lakáspiac ármélypontja. Azóta nominálisan nagyjából 60%-os volt a drágulás mértéke. Érdekeséggéppen megnéztük, hogy 2013 és 2017 között, négy év alatt járási (és egy későbbi térképen budapesti irányítószám-körzet) szinten ez hogyan alakult. (Ahhoz, hogy a lehető legpontosabban, a statisztikai adatpótlás torzító hatásától mentesen elemezhessünk, a térképen csak azokat a járásokat színeztük zölddel, illetve pirossal, ahol mind 2013-ban, mind 2017-ben volt legalább 30 adatszűrt tranzakció, azaz a forgalom volumene önmagában is viszonylag jelentős. A többi térség színezése szürke.)

Az 5. térképen egyértelműen látszik, hogy legmeredekebben budapesti kerületek, illetve Győr-Moson-Sopron, Veszprém és Komárom-Esztergom megye néhány járása drágult. Kicsit bővebben: Az országos rangsor elején 21 kerület sorakozik. (A XVI. kerület valamivel hátrébb került a listában, míg a XXIII. kerületben nem volt megfelelő számú adat.) A dobogó tetején a VII. kerület áll 126%-kal, azaz négy év alatt az itteni lakóingatlanok piaci értéke átlagosan bőven megkétszereződött. 100% felett (duplázódó érték) még



az ugyancsak belvárosi V. (114%) és VI. kerület (106%), illetve a Pest peremi XV. kerület (104%) teljesített. A belváros szereplése nem meglepő (Airbnb, befektetés), a XV. kerület árszintje pedig alacsony bázisról indult, s elsősorban a lakótelepek drágulása volt látványos. **Vidéken a Veszprémi, az Oroszlányi és a Tatabányai járások állnak élen 65-67%-kal**, azaz kétharmados értéknövekedéssel, s ugyancsak elsősorban a lakótelepi drágulás irányította a folyamatokat. 60% felett (sötétzöld színezés) emellett még a Balatonalmádi, a Győri és a Soproni járások vannak.

Járási árváltozás
(2013 - 2017, %)



5. térkép

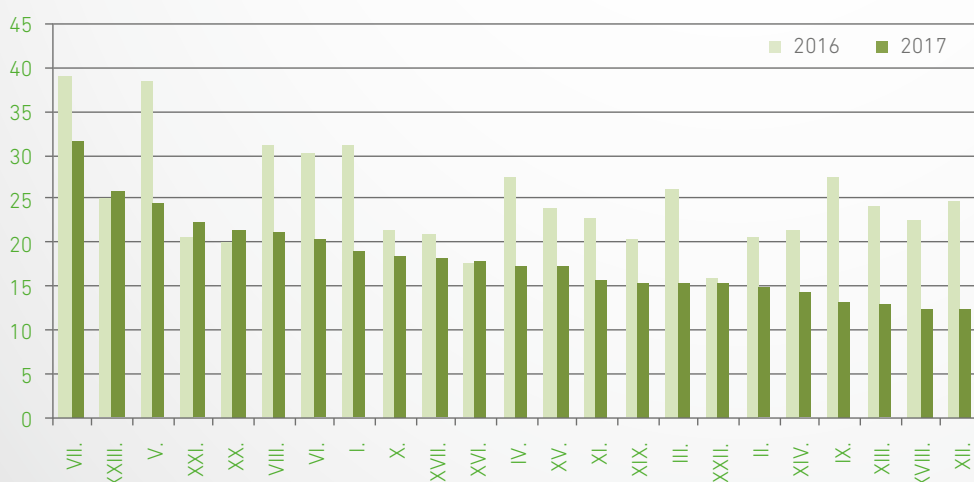
n/a: Nem volt legalább 30 adatszűrt tranzakció mind 2013-ban, mind 2017-ben.

Az **5. térképen** hat nagy forgalmú járás kapott piros színezést, ahol 2013 és 2017 között -1 és -13% közötti mértékben **csökkent az átlagár**. A lakás- és munkaerő-piaci szempontból periférikus Bányaterenyei, Kunszentmártoni, Ózdi, Komlói és Balassagyarmati járások itteni szereplése nem feltétlenül meglepetés. Az pedig, hogy a Fonyódi járásban 4%-kal olcsóbbak voltak a 2017-ben eladott lakóingatlanok, mint négy évvel korábban, nagy szerepe lehet az összetételhatásnak (Balaton-parti települések, esetleg újonnan átadott tóparti lakások évről-évre változó részaránya az összforgalmon belül), illetve a 2013-as magas bázisértéknek.

Dél-Pesten fokozódott a drágulás üteme az egy évvel korábbihoz képest

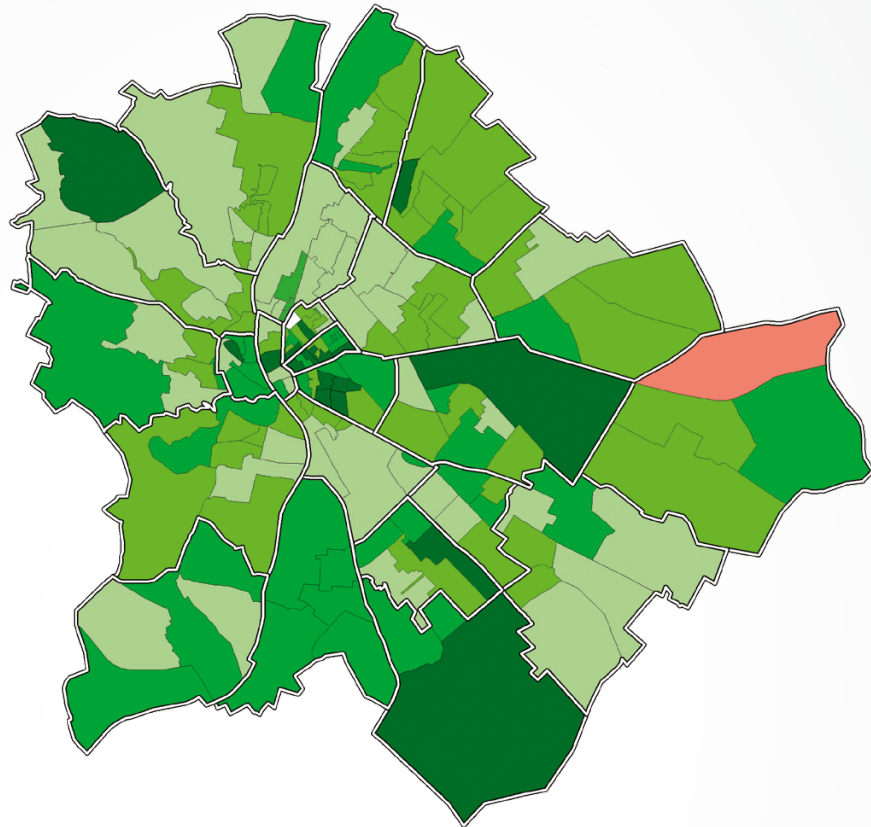
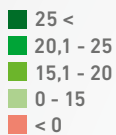
A fővárosi kerületek árváltozás rangsorára pillantva (ld. **9. diagram**) látszik, hogy egyrészt továbbra is a **befektetési céllal leginkább keresett pesti belvárosi** (V., VI., VII. és VIII.), **másrészt – új jelenséggént – Dél-Pest olcsóbb kerületei** (XX., XXI. és XXIII.) **drágultak legjobban** egy év alatt. Nyilván nem véletlen, hogy a XX. és a XXIII. kerületek élen álltak forgalomművekedésben is (ld. **5. diagram**). 30% feletti árnyövekedéssel kiemelkedik a VII. kerület. A városrészek döntő többségében **lassult a drágulás üteme 2016-hoz képest**; az említett három dél-pesti kerület mellett csak a XVI. kerületben élénkült az áremelkedés. Csökkenő árú kerület nem volt tavaly; a lista végén álló XII. kerületben is 12%-os volt a drágulás.

9. diagram: Árváltozás fővárosi kerületenként (%)



A budapesti irányítószám-szintű árváltozást a **6. térképen** ábrázoltuk. A **161 irányítószám-körzetből 17-ben legalább 25%-kal nőttek az árak** 2016-hoz képest tavaly (ld. sötétzöld színezés). Ezek nagyrészt a pesti városközpontban tömörülnek. A VII. és VIII. kerületekben például 4-4 körzet is ide tartozik. A legnagyobb mértékben, közel 40%-kal ugyanakkor nem itt, hanem a 1202-es körzetben (azaz a XX. kerület Kossuthfalva / Gubacspusztva városrészében) nőtt az átlagár. Ez pedig jó bizonyíték az ármozgások gyakori hektikusságára, mivel 2016-ban ez volt az egyetlen budapesti körzet, ahol minimálisan, de visszaesett az átlagár... **Néhány belvárosi térség** (pl. 1051, 1075, 1083, 1084 vagy 1086) **mellett**, ezektől csak kissé elmaradó ütemben drágultak további olyan **városteremi**, ám teljesen eltérő karakterű **körzetek**, mint a 1239-es (Soroksár-Millenniumtelep), illetve a 1028-as (Pesthidegkút). (Ez utóbbiban, illetve a tágabb II/A kerületben, piaci információink szerint, egyre több tehető kínai család vesz házat.) Mindössze **egy irányítószám-körzetben** (1172, azaz Rákosliget / Régiakadémiatelep) **csökkent az átlagár**, és csupán 7%-kal (ld. piros színezés).

Bp. IRSZ árváltozás
(2017, %)



6. térkép

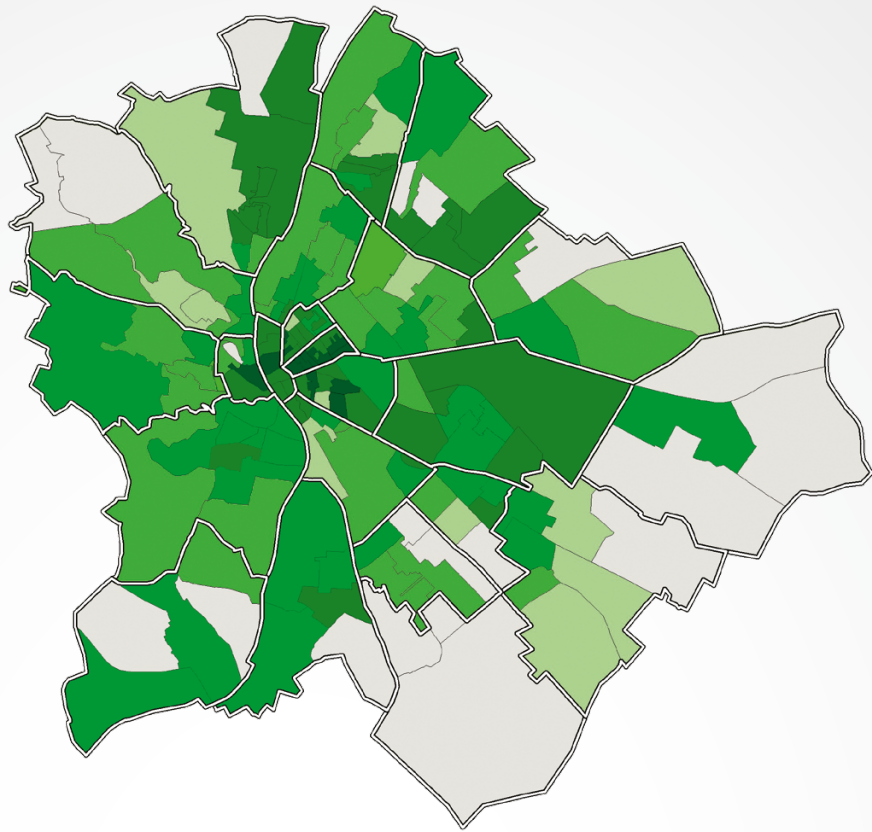
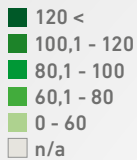
Négy év alatt két és félszeresére drágult a 1073-as irányítószám-körzet

A fővárosi irányítószám-körzetek szintjén is elvégezzük a 2013-2017 közötti időszakra vonatkozó összesített árváltozás elemzését. Budapesten az ármélyponttól számított négy év alatt nagyjából 80%-os nominális drágulást mutatnak az adatok. (Ahhoz, hogy a lehető legpontosabban, a statisztikai adatpótlás torzító hatásától mentesen elemezhesünk, a térképen csak azokat a körzeteket színeztük zölddel, ahol mind 2013-ban, mind 2017-ben volt legalább 30 adatszűrt tranzakció, azaz a forgalom volume önmagában is viszonylag jelentős. A többi térség színezése szürke.)

A **7. térképen** jól látszik, hogy a legmagasabb, sötétzöld színezéssel jelölt kategóriába, ahol az árak minimum 120%-kal nőttek (azaz bőven megkétszereződtek) négy év alatt, egy budai körzeten (1013) kívül csak pesti belvárosi területek kerültek. A VII. kerület nyolc körzetéből hat tartozik ide. A rekorder a **1073-as körzet** (nagyrészt Belső-Erzsébetváros egy része), ahol **151%-kal, azaz két és félszeresével kellett többet fizetni** egy átlaglakás egy négyzetméteréért **2017-ben, mint 2013-ban**. A 1051-es körzet (Banknegyed) alig marad le ettől (145%), a dobogó harmadik fokán pedig a 1083-as körzet (Középső-Józsefváros egy része) áll 135%-kal. A budai oldalon a 1013-as körzet (Krisztinaváros egy része) drágult leginkább, 130%-kal. Ezekről a területekről elmondható, hogy a látványos árnövekedés oka egyáltalán nem, vagy csak kis részben az összetételhatás. Ahol vannak új társasház-építések, ezek az összforgalomnak csak kis részét adják. A számok inkább egyértelműen a **belváros felértékelődését**, illetve a részben a rövid távú lakáskiadás (Airbnb) vizsgált időszakra eső felfutását is eredményező **befektetési célú vásárlások hatását** mutatják.



Bp. IRSZ árváltozás
(2013 - 2017, %)



7. térkép

n/a: Nem volt legalább 30 adatszűrt tranzakció mind 2013-ban, mind 2017-ben.

Négy év alatt 50%-os árnövekedést csak négy irányítószám-körzet nem ért el Budapesten, az alábbiak: 1196 (Kispest kertvárosi része), 1082 (Corvinnegyed, ahol a Corvin sétány fejlesztésnek köszönhetően a válság alatt is épültek új házak, így a bázisév 2013-ra nem beszélhetünk korábbi látványos visszaesésről), 1037 (III. kerület peremi, hegyvidéki része), illetve 1188 (XVIII. kerület peremi, kertvárosi része). A kertvárosi, családi házas területekről nagy általánosságban elmondható, hogy mivel a kereslet itt a belvárossal összevetve kevésbé intenzív, s az eladások hosszabb időt vesznek igénybe, hosszú távon nehéz meredek drágulást produkálniuk.

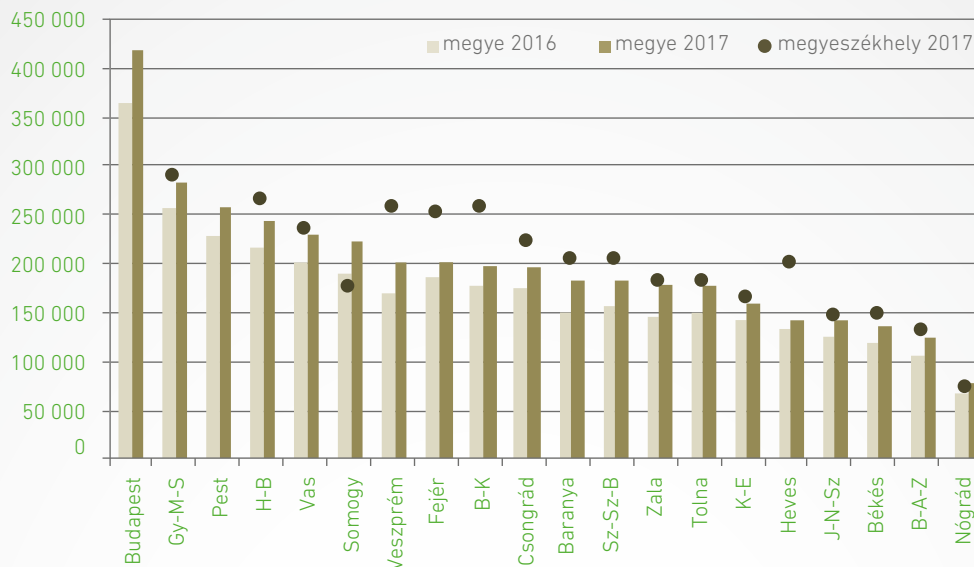
Közel 300 ezer Ft/m² a győri átlagár

A tavalyi árváltozások során kialakult átlagár ranglista nem tartalmaz nagy meglepetést: a megyék között továbbra is Győr-Moson-Sopron a legdrágább, 282 ezer Ft/m² átlagárral (ld. **10. diagram**). A 200 ezres szintet egyre több megye, még Pest, Hajdú-Bihar, Vas és Somogy éri el, s ettől ötezer forintos limiten belül van még Veszprém, Fejér, Bács-Kiskun és Csongrád megye is. A legolcsóbb hagyományosan Nógrád megye, tavaly valamivel 75 ezer Ft/m² alatti árszinttel.

Csakúgy, mint az árváltozásnál, természetesen az árszintnél is erős a kapcsolat a megyék és megyeszékhelyeik között. A látványos kivétel ezúttal is Somogy, ahol a forgalom továbbra is jelentős részét adó Balaton-parti települések víz közeli ingatlanjai átlagosan jóval drágábbak a kaposvári árszintnél. A legdrágább megyeszékhely 2017-ben is Győr volt 292 ezer Ft/m²-rel, s tavaly már Debrecen, Kecskemét, Veszprém és Székesfehérvár is átlépte a 250 ezres szintet. A sor másik végén változatlanul Salgótarján áll 79 ezer forintos fajlagos árral.

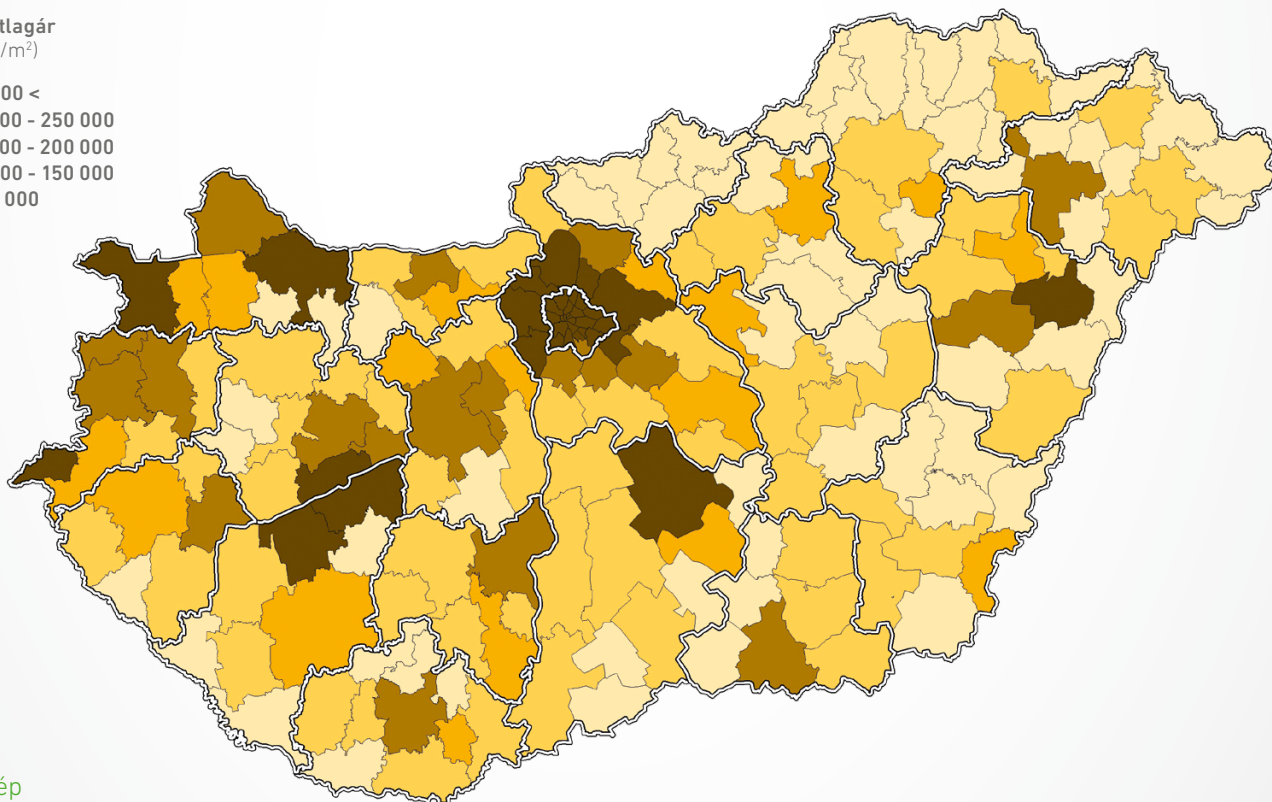
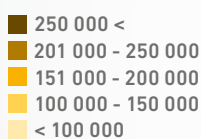


10. diagram: Átlagár megyénként és a megyeszékhelyeken (Ft/m²)



A **8. térkép** a 2017-ben eladott lakóingatlanok átlagárát mutatja járásonként. **16 járás átlagára haladja meg a 350 ezres szintet**, s további 21 a 250 ezer Ft/m²-t (ld. sötétbarna színezés). A legdrágább 16 közé budapesti kerületeken kívül a Balatonfüredi (369 ezer Ft/m²), a Budakeszi (367 ezer Ft/m²) és a Siófoki (354 ezer Ft/m²) járás jutott be. A 250 ezer feletti kategóriába **Budapest és a Balaton-part** mellett (a fentiekén kívül még a Fonyódi járás) még **Pest megyei** (a Budakeszi mellett a Dunakeszi, Pilisvörösvári, Szentendrei, Gödöllői, Vecsési és Érdi járás) és **Győr-Moson-Sopron megyei** járások (Soproni és Győri), valamint a **Debreceni**, a **Kecskeméti** és a **Szentgotthárdi** járás került bele.

Járási átlagár
(2017, Ft/m²)



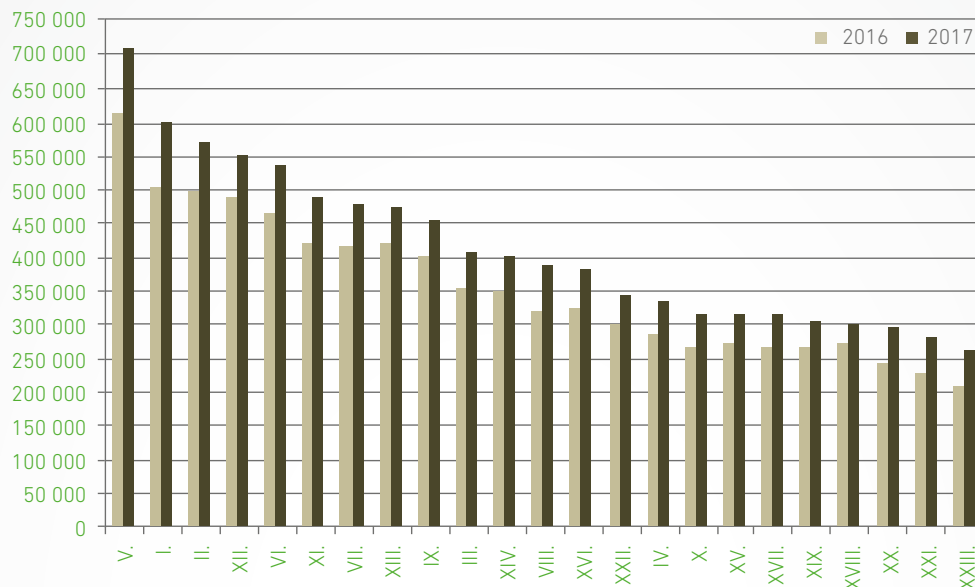
8. térkép

Hét járás átlagára marad 50 ezer Ft/m², és további 57 járásé 100 ezer Ft/m² alatt (ld. legvilágosabb színezés), s ebből csak 14 dunántúli. A legtöbb járás ebben a kategóriában észak-magyarországi (pl. Nógrád megye mind a hat járása), észak-alföldi és Baranya megyei. Az **országos átlagot jelentő 290 ezer Ft/m²-es árat** leginkább a Győri járás közelíti meg, míg a főváros nélkül számított 192 ezres vidéki átlaghoz az Egri járás áll legközelebb.



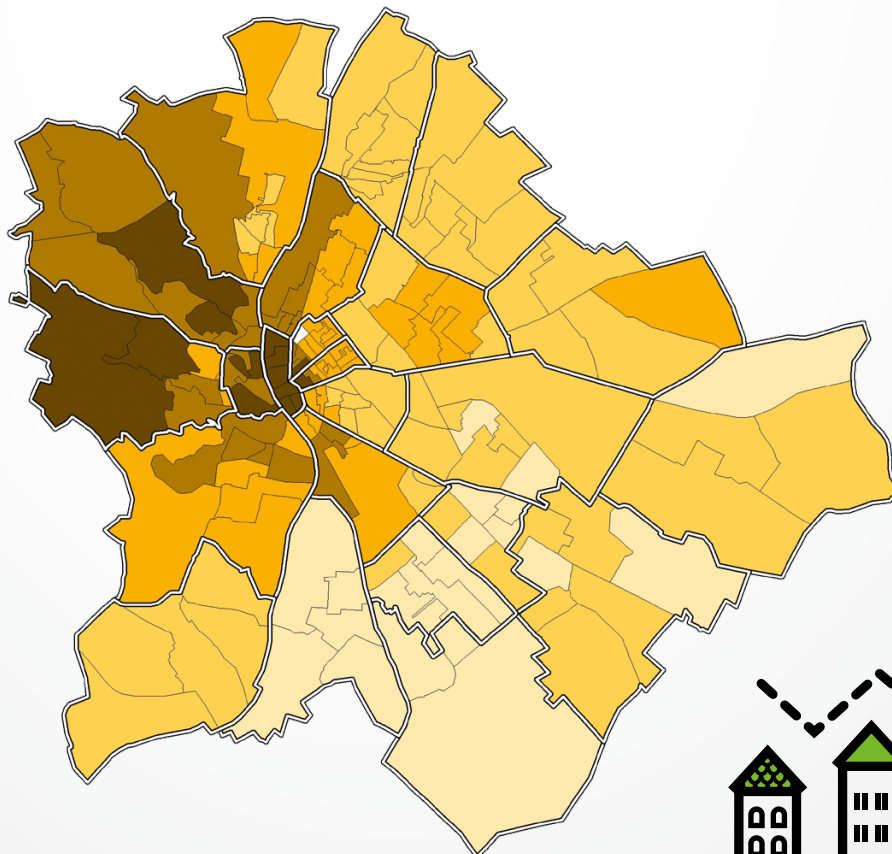
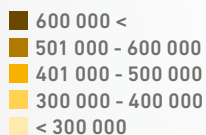
A megelőző évekhez képest 2017-ben mérséklődő, de még így is látványos, **25%-os árnövekedés** után a főváros V. kerülete messze vezeti a budapesti árrangsort **714 ezer Ft/m²-rel** (ld. **11. diagram**). Ehhez képest a második legdrágább I. kerület átlagára még éppen nem éri el a 600 ezer Ft/m²-t. Az 500 ezres szint fölé még a II., XII. és VI. kerületek jutottak. A másik végetet, 300 ezres átlag alatt a XXIII., XXI. és XX. kerületek adják.

11. diagram: Átlagár fővárosi kerületenként (Ft/m²)



A **9. térkép** legsötétebb színezése azt a **15 irányítószám-körzetet** jelöli, ahol az átlagár tavaly meghaladta a 600 ezer Ft/m²-t. Ahogy látszik, ezek nagyjából fele-fele arányban budai és pesti körzetek; az V. kerület teljes egészében ide tartozik. A legdrágább körzet hagyományosan a **1014-es** (Budai Vár): tavaly itt hajszállal **átlépte a milliós szintet** az átlagos négyzetméterár. Az V. kerület még azzal emelkedik ki, hogy a legolcsóbb körzetében (1053) is 623 ezres átlagáron keltek el a lakások.

Bp. IRSZ átlagár
(2017, Ft/m²)



9. térkép



300 ezer Ft/m² alatti átlaggal 21 körzet áll (ld. legvilágosabb színezés). Ezek közül egyetlen budai oldali sincsen, viszont a XXI. és XXIII. kerület teljes egészében, a XX. kerület pedig egy körzet kivételével ide esik. A budapesti átlagot jelentő 423 ezer Ft/m² fajlagos árhoz a 1071-es irányítószám-körzet (Külső-Erzsébetváros egy része) áll legközelebb. (A forgalom mindössze néhány százalékát kitevő házak esetében az átlagár ennél kereken százezer forinttal olcsóbbra adódik. Új lakások esetében pedig átlagosan 650 ezer forint körüli fajlagos árral kell kalkulálni.)

2018: Lezárult a meredek áremelkedés, érett szakaszban a lakáspiac

2017-ben valószínűleg a ciklikusan működő ingatlanpiac meredek fellendüléssel jellemezhető fázisát zártuk. A 2013-as mélypont után 2014-ben megjelentek a vevők, a forgalom látványosan nőtt. 2015-től három éven át az országos átlagár százalékban kifejezve kétszámjegyű mértékben nőtt. Mindezen folyamatokat négy év alatt végigjárva a tavalyi évre az ingatlanpiac minden jel szerint normál, érett fázisba ért, amit a növekvő árakra reagálva tömeges lakásépítések jellemeznek. Ez a statisztikákban immár nem csupán a kiadott építési engedélyek számában mutatkozott meg, hanem az átadott lakások száma is látványosan, 44%-kal nőtt 2017-ben. Az idei első három hónap 2010 óta a legerősebb évkezdetet jelző, éves szintű 65%-os növekedése a tempó további fokozását jelzi. A nagyobb társasházi építkezések időigénye miatt idén és jövőre várható még jelentősebb felfutás az átadások számában.

Az örömteli hírek között ugyanakkor nem szabad elmenni a kínzó építőipari munkaerőhiány, illetve az emelkedő munkaerő- és kivitelezési költségek mellett. A beruházók kockázatát növeli továbbá, hogy az új lakások 5%-ra csökkentett áfatartalma hivatalosan 2019. végéig van hatályban. Az ingatlanpiac kiszámítható működéséhez ugyanakkor a beruházók a Kormány mielőbbi állásfoglalását várják, hogy mi várható a korábban deklarált végdátum után. Szakmán belül ugyanis nagy remények vannak arra vonatkozóan, hogy az alacsonyabb áfaszint pozitív hatását látva azt esetleg meghosszabbítják. Mindenesetre tartva korábbi becslésünket, országosan éves szinten mintegy 25 ezer lakás megépülése lehet egyensúlyban a kereslettel.

Az új kínálat berobbanásával induló érett állapot elérése nem jelenti a fő piaci mutatók növekedésének megállását, a piacbővülés üteme ugyanakkor lassulhat. A forgalom további növekedésének teret ad egyrészt a továbbra is kedvező ingatlanbefektetési környezet, azaz a – növekvő árszint ellenére is – vonzó, viszonylag könnyen elérhető 5-6%-os nettó bérleti hozamszint. Másrészt a válság éveiben elhalasztott többszázzezres kereslet sem futott még ki. Az évek óta tartó reálbér-növekedés, a javuló munkaerőpiac helyzet és a kedvező hitellehetőségek a saját célra történő vásárlást is ösztönzik; a tranzakcióknak ez a szelete mára már nagyobb a befektetési céllal indított vételeknél. Tartjuk korábbi becslésünket, mely szerint a tavalyi nagyjából 155-160 ezer után a lakáspiaci forgalom rövid távon beállhat a válság előtti évek átlagát jelentő 170-180 ezres sávba.

A már három éve kétszámjegyű reálár-növekedés idén sem feltétlenül vált még egyszámjegyűbe, de a lassabb bővülési ütem valószínűbb. Középtávon az általános gazdasági bővülés szintjét veheti fel az árak változása. A nominális árszint országosan már nagyjából egyharmadával haladja meg a 2008-as csúcscélt, reálértékben ugyanakkor még csak az ország frekvenciált területeinek árszintje van e felett. Bár tavaly már látványosan terelődött át a forgalom az olcsóbb területek felé, árkiegyenlítődérről még nem beszélhetünk. A piac működése továbbra is kettős, az árolló – bár az eddigieknél lassabban, de – nyílik a főváros és kiemelt nagyvárosok, illetve az ettől leszakadó kisvárosi, kistelepülési térségek között.



