



OTP Lakóingatlan Értéktérkép

2019/2

OTP Lakóingatlan Értéktérkép 2019/2

A magyar lakás piac 2019-ben valószínűleg fordulóponthoz érkezett. Ez egyelőre csak a forgalom – a MÁP+ megjelenésével, annak a befektetési célú vásárlókat érintő elszívó hatásán keresztül, elsősorban Budapesten és a nagyvárosokban érezhető – csökkenésében mutatkozik meg. Ugyanakkor az árak továbbra is az előző években megszokott, százalékban kifejezve kétszámjegyű mértékben nőnek. Az országos szinten érezhető lassulást, illetve a stagnáló fázis elérését mindeközben időben kitolják a Kormány különböző, lakásvásárlást ösztönző támogatási elemei, melyek elsősorban az olcsóbb városokban és kistélepüléseken erősítik jelenleg a keresletet.

Az OTP Lakóingatlan Értéktérkép jelenlegi számában 2019 első három negyedévének a NAV által eddig feldolgozott forgalmi adatai alapján vizsgáljuk meg, hogy a tavalyi év azonos időszakával összevetve területileg, jogállásonként, ingatlantípusonként egy év alatt hogyan változtak az árak. Vajon látszik már az adatokban a több éve tartó meredek áremelkedés lassulása? Folytatódik a korábbi két év trendje, miszerint az olcsóbb területek drágulnak jobban? Milyen újabb árrekordok dőltek meg a különböző térségi szinteken?

A területi árelemzés módszertanáról röviden

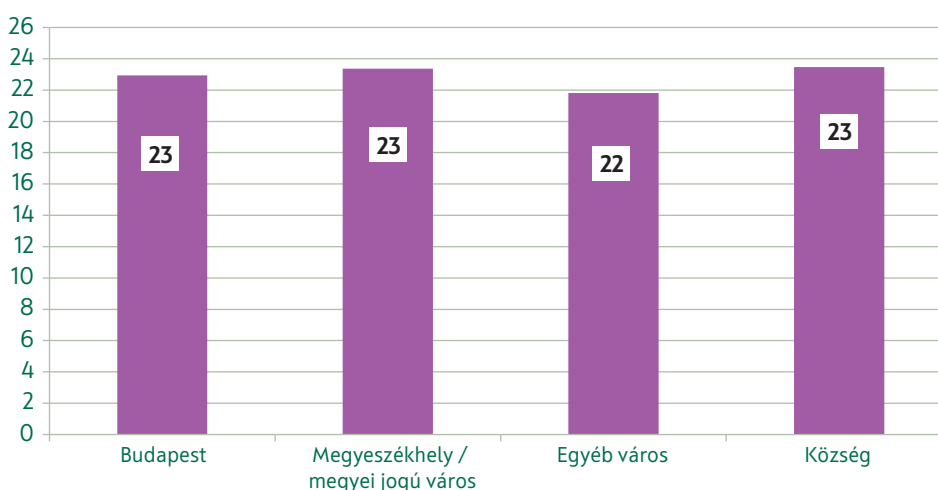
Adataink kizárólag megvalósult piaci lakóingatlan-tranzakciókon alapulnak. Forrásuk a Nemzeti Adó- és Vámhivataltól (NAV) megvásárolt, a jogszabályi előírásoknak megfelelően szűrt adatbázis. **Budapesten a 161 irányítószám-körzet, illetve a 23 kerület, míg az ország egészén a – fővárosi kerületekkel 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, illetve a szélsőségesen árazott ingatlanokat. Az árak változását mindig csak azokon a területi egységeken mutatjuk be, ahol mind a bázisidőszak 2018. I.-IX. hónap között, mind az idei csonka évben **statisztikai adatpótlás nélkül is megbízható** eredményhez szükséges számosságú forgalmi adat áll rendelkezésre. Elemzésünkbe csak a teljes (1/1) tulajdoni hányadot érintő adásvételeket vontuk be.

2019-ben még nem lassul érezhetően az áremelkedés üteme

Immár második éve a ciklikus lakáspiac érett, „normális” működési szakaszában járunk. A 2013-as piaci mélyponttól kezdve egészen 2018-ig a főbb piaci mutatók – forgalom, ár, lakásépítések – folyamatos növekedést mutattak. 2019 ugyanakkor forduló lehet abból a szempontból, hogy egy fő indikátor, a forgalom visszaesése látszik már az évközi adatokon is; a leglátványosabban, egyharmadával Budapesten csökkent az adásvételek száma.

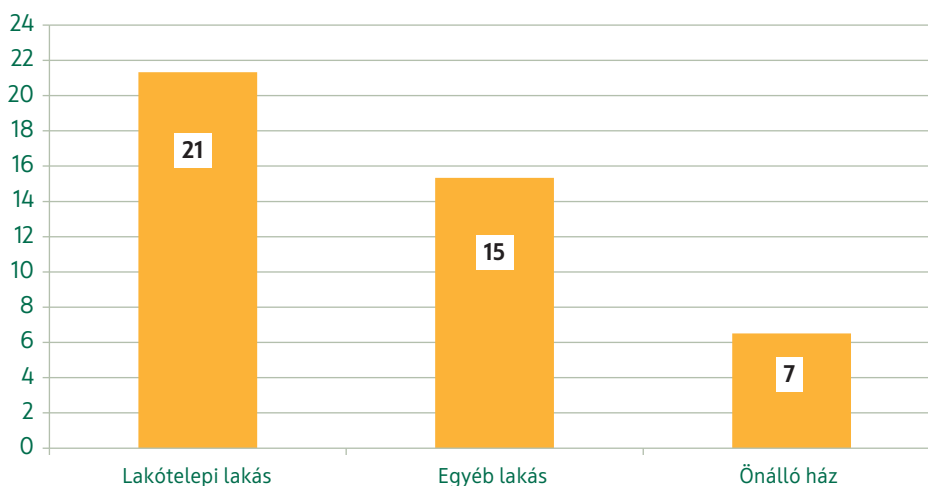
Az idei év első három negyedében a NAV-hoz beérkezett és általunk feldolgozott forgalmi adatok az elmúlt négy évhez hasonlóan továbbra is kétszámjegyű, országos átlagban, éves alapon 14,2%-os teljes, nominális áremelkedést mutatnak. Míg tavaly a kisvárosok áremelkedése elmaradt a többi településtípusétól, idén eddig a településhierarchia különböző szintjein közel azonos, s a tavalyi mértékeket meghaladó drágulást látunk. A nyáron bevezetett, „falusi CSOK” néven ismert támogatás hatására a községek piacán az év második felében érezhető fellendülést tapasztalunk, ami az év egészében, de inkább majd csak a 2020-as statisztikákban a községi jogállás még látványosabb drágulásával járhat. Az, hogy az 1. diagramon a fentebb írt országos átlagot minden településtípusban meghaladja az árak emelkedése, az összetételhatással magyarázható: A budapesti forgalom meredek zuhanásával az idei országos átlagár – ami tehát az összes településtípus tranzakciószintű adatait foglalja egybe – arányaiban jóval kevesebb magas fajlagos árú ingatlan ár adatából tevődik össze, mint a tavalyi érték. Mindeközben az egyes jogállások ideai árszintjét csak a saját tavalyi árszintjükkel vetjük össze. (Fontos megjegyezni, hogy a NAV adatbázis jogszabályi előírásnak megfelelő szűrése miatt a községekben a legbizonytalanabb az adat-szolgáltatásunk, erről a területi szintről kapjuk a legkevesebb adásvételi adatot. A teljes évi adatfeldolgozás a községi jogállásban látható folyamatokat jelentősen módosíthatják majd. Hangsúlyozzuk továbbá, hogy itt az egyes jogállásokba tartozó települések összességének átlagos árváltozásáról van szó; a települések szintjén természetesen ettől jócskán eltérhet az arányszám.)

1. diagram: Árváltozás jogállásonként (2018. I.-IX. - 2019. I.-IX., %)



Az elmúlt hat év áremelkedési trendje a lakótelepi lakások felől indult, s itt mehetett végbe a legnagyobb arányú értéknövekedés az elmúlt években. Így mára az eladott lakótelepi lakások országos átlagára meghaladja a 326 ezer Ft/m²-t. Az idén eddig eltelt időszakban is ez a szegmens drágult a legjobban, 21%-kal (ld. 2. diagram). (Nem csoda, hogy idén új „álmohatárt” is átlépett már egy panellakás: A NAV adatbázisában egy panelgarzon az ország legnagyobb, Újpest-központ lakótelepén valamivel egymillió Ft/m² ár felett cserélt gazdát...) A többlakásos épületben található ingatlanok átlagosan 15–21%-os drágulása mellett az önálló házak 7%-os értéknövekedése érezhetően alacsonyabb, országosan 159 ezer Ft/m²-es árszintet hozott ebben a szegmensben.

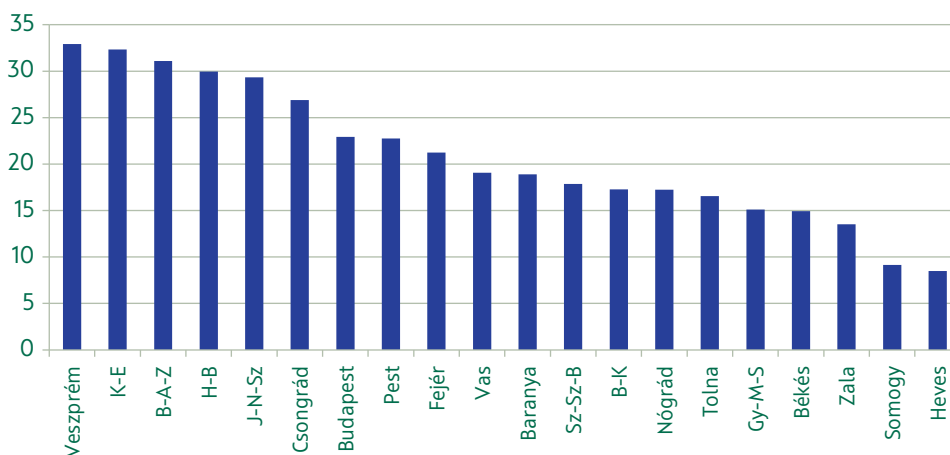
2. diagram: Árváltozás ingatlantípusonként (2018. I.-IX. - 2019. I.-IX., %)



Már csak öt megye átlagára marad 200 ezer Ft/m² alatt

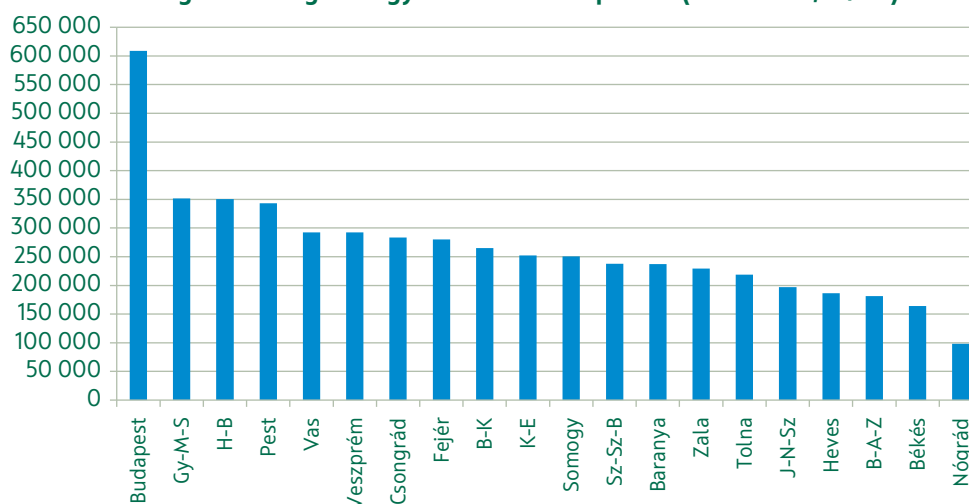
Az OTP Lakóingatlan Értéktérképek hagyományát követve különböző területi szinteken vesszük sorra a lakáspiaci árváltozás és aktuális árszint mutatóit. A tizenkilenc megye közül idén sem csökkent sehol az eladott lakóingatlanok átlagára (ld. **3. diagram**). Az élen Veszprém, (immár második éve dobogósként) Komárom-Esztergom és Borsod-Abaúj-Zemplén állnak, 30% feletti árnövekedéssel. A fővárosnál jobban drágult emellett még Hajdú-Bihar, Jász-Nagykun-Szolnok és Csongrád megye. A lista másik végén Somogy és Heves megyék vannak, 10% alatti értékkel. Érdekes, hogy Heves megye tavaly még vezette a rangsort, ami a viszonylag kis forgalmú területek hektikus ármozgását mutatja. Az eddig rendre sereghajtó Nógrád megyében ugyanakkor idén érezhetően megindultak az árak (+17%), ami minden bizonnyal annak köszönhető, hogy a főváros közelsége ellenére továbbra is olcsó területnek számít.

3. diagram: Árváltozás megyénként és Budapesten (2018. I.-IX. - 2019. I.-IX., %)



Az átlagár ranglista egyelőre nem tartalmaz nagy meglepetést: Budapesttel (609 ezer Ft/m²) természetesen nem számolva továbbra is Győr-Moson-Sopron a legdrágább, 352 ezer Ft/m² átlagárral (ld. **4. diagram**). Ugyanakkor a 300 ezres limitet már Hajdú-Bihar és Pest megye is meghaladja, Győr-Moson-Soprontól alig lemaradva. A legolcsóbb hagyományosan Nógrád megye, hajszállal 100 ezer Ft/m² alatti árszinttel. A 200 ezres szint alatt van emellett Békés, Borsod-Abaúj-Zemplén, heves és Jász-Nagykun-Szolnok megye. Az eladott ingatlanok országos átlagára az év első három negyedében 385 ezer – Budapesttel nem számolva 260 ezer – forint volt négyzetméterenként.

4. diagram: Átlagár megyénként és Budapesten (2019. I.-IX., Ft/m²)



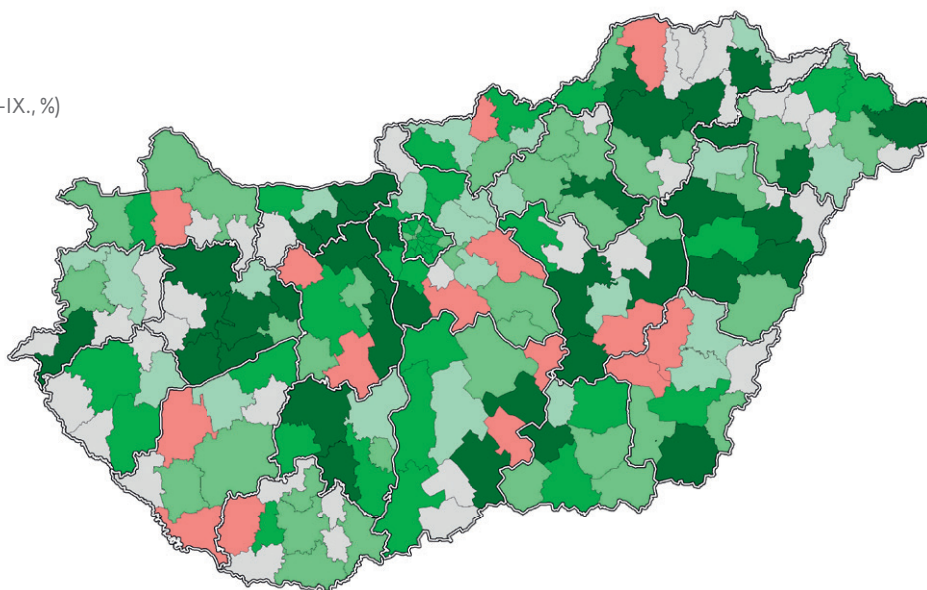
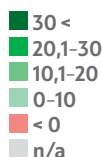
A járások mindössze 9%-ában csökkent az átlagár

A járási szintű árváltozást a szemléletesség kedvéért – hagyományainkhoz híven – tematikus térképen ábrázoltuk (ld. **1. térkép**). A budapesti kerületekkel együtt 197 járásból 160 esetében végeztük el az éves összehasonlítást, ott, ahol mind a bázisév 2018, mind pedig 2019 első kilenc hónapjában legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás történt, így nem volt szükségünk statisztikai adatpótlásra az elemzés során. A 160 járásból pedig **mindössze 15-ben (9%) csökkent az eladott lakóingatlanok átlagára** (ld. piros színezés). Budapesten egy kerület sem tartozik ide, ezen kívül nagyjából egyenletesen helyezkednek el az ország területén.

1. térkép

Járási árváltozás

(2018. I-IX.–2019. I-IX., %)



n/a: nem volt legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás mind 2018, mind 2019 első kilenc hónapjában

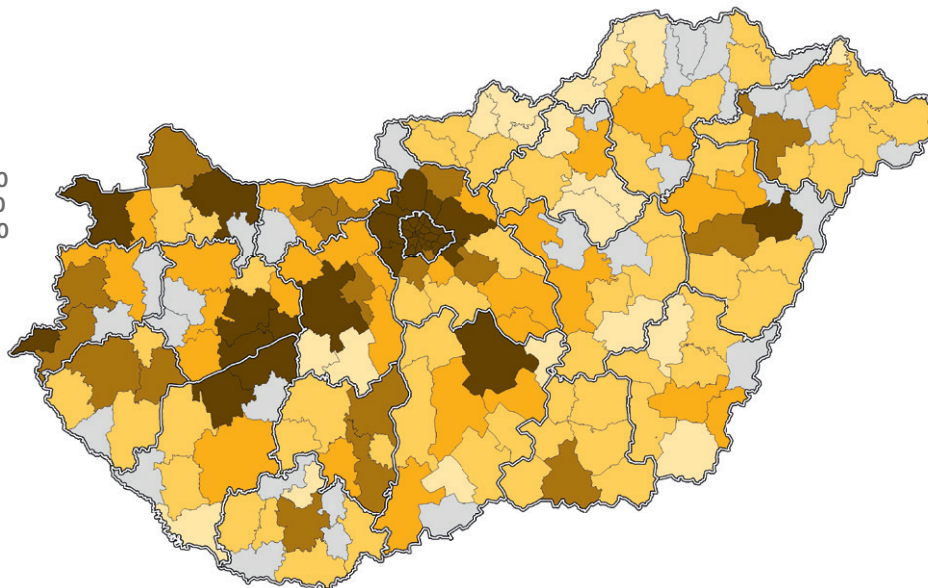
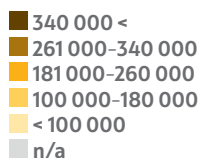
112 járásban nőtt országos átlagot (14,2%) meghaladó mértékben az átlagár. A legmagasabb kategóriát ezen belül is az a 36 területi egység képviseli, ahol a 30%-ot is meghaladja a drágulás; ezek is nagyjából egyenletesen oszlanak el regionálisan (ld. sötétzöld színezés). Feltűnő egy ilyen összefüggő térség a Közép-Dunántúli Régióban (Komárom-Esztergom, Veszprém és Fejér megye), valamint az Észak-Alföldön. Budapesten ugyanakkor egyik kerület sem tartozik a legmeredekebb árnövekedést produkálók közé. Idén jellemzően az alacsony árú térségek (pl. Kisteleki, Tiszavasvári, Mezőkovácsházai vagy Füzesabonyi járások – 100 ezer Ft/m² körül, vagy az alatt) bázisátása tűnik döntőnek a forgalombővülésen alapuló áremelkedési potenciált vizsgálva. Azaz jelenleg **az olcsó területeken követhető elsősorban forgalomművekedés, ami az átlagnál nagyobb áremelkedést indukál.** Nagyvárosi térségek közül a Tatabányai, Szolnoki, Miskolci, Veszprémi és Debreceni járások tartoznak a legnagyobb arányú drágulást produkáló térségek közé.

A 2. térkép a 2019 első három negyed évében a NAV által regisztrált eladott ingatlanok átlagárát mutatja járásonként. Azt a 166 járást mutatjuk, ahol idén legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás történt (Budapestet nem számítva is átlagosan 128 volt, tehát az adatok megbízhatósága jónak mondható), így nem volt szükség statisztikai

adatpótlásra. **26 járás átlagára haladja meg a 400 ezres szintet**, s további 14 a 340 ezer Ft/m²-t (ld. sötétbarna színezés). A legdrágább vidéki térség a 14. helyen álló Balatonfüredi járás 534 ezer Ft/m²-rel. A legfelső árkategóriába a XXIII. kerület kivételével a budapesti kerületek, Balaton-parti és Pest megyei járások, illetve a Debreceni, Soproni, Kecskeméti, Győri, Szentgotthárdi, Veszprémi és Székesfehérvári járás került bele.

2. térkép

Járasi átlagár
(2019. I-IX. Ft/m²)



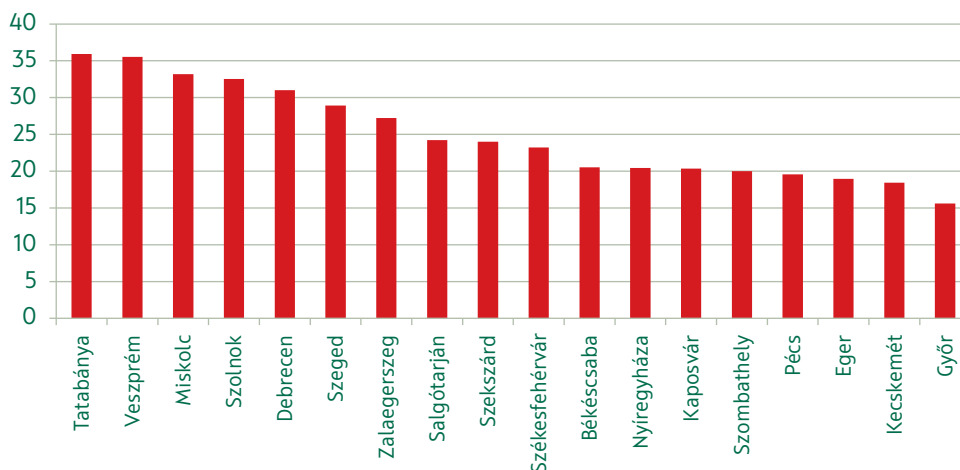
n/a: nem volt legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás 2019 első kilenc hónapjában

Az elemzéshez megfelelő forgalmú járások közül csak a Jánoshalmi átlagára marad 50 ezer Ft/m² alatt, s további 18 nem éri el a 100 ezres limitet (ld. világosbarna színezés). Ezek négy kivételével a Dunától keletre találhatók. A főváros nélkül számított 260 ezres vidéki átlagos négyzetméterárhoz az Egri járás áll legközelebb.

Egy év alatt négy megyeszékhely átlagára előzte meg Győrért

Egy területi szinttel lejjebb vizsgálva, érdemes a legnagyobb városaink, a megyeszékhelyek áralakulásáról szót ejteni. Az **5. diagram** adataiból kiderül, hogy az idei első három negyedévben **Tatabánya drágult legnagyobb ütemben, 36%-kal**. Komárom-Esztergom székhelye tavaly ugyanezen a listán a harmadik helyen állt, s így **két év alatt összességében 73%-kal nőtt az átlagár!** Több mint 30%-kal nőtt emellett az átlagár Veszprémben, Miskolcon, Szolnokon, és Debrecenben. Tatabánya mellett Szolnok és Miskolc is olyan, még ma is a legolcsóbbak közé tartozó nagyvárosunk, ahol immár több éve tartóan látványos értéknövekedés megy végbe. Csakúgy, mint a járások esetében, itt is működik tehát technikailag a bázishatás, azaz az olcsóbb területek keresettségének növekedése húzza fel az árakat. Az értéknövekedésben a korábbi években huzamosabb ideig éllovas Győr idén a rangsor másik végén van, de még itt is 16%-os árnyövekedést látunk.

5. diagram: Árváltozás megyeszékhelyenként (2018. I.-IX. - 2019. I.-IX., %)



Nem véletlen, hogy az így kialakult átlagárakat bemutató **6. diagram** szerint a leglátványosabb változás tavalyhoz képest, hogy immár nem Győr a legdrágább megyeszékhelyünk. Debrecen és Veszprém jócskán, míg Kecskemét és Székesfehérvár épphogy megelőzik. **Debrecen hajszállal átlépte a 400 ezres szintet** (402 ezer Ft/m²), és Veszprém

is ott van ennek határában (396 ezer Ft/m²). A 300 ezres átlaglimitet még Szeged és Szombathely lépi át. Idén pedig már Nógrád megye székhelyén, Salgótarjánban is meghaladta az eladott lakások átlagára a 100 ezer Ft/m²-t.

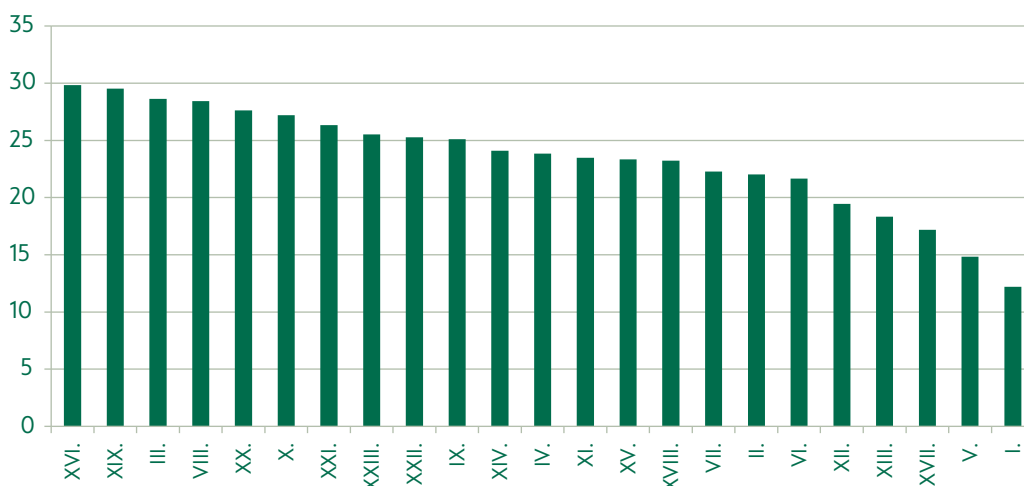
6. diagram: Átlagár megyeszékhelyenként (2019. I.-IX., Ft/m²)



Idén is legjobban az olcsóbb, városperemi kerületek drágultak

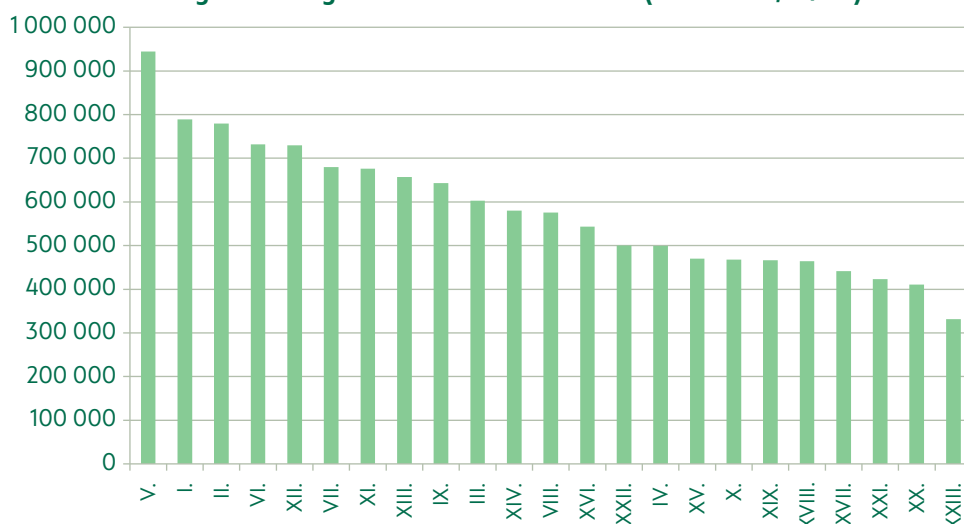
A fővárosi kerületek árváltozás rangsorára pillantva (ld. **7. diagram**) szembeűnő, hogy az élbolyban immár évek óta túlnyomóan olyan alapból olcsóbb, városperemi kerületek vannak (XVI. és XIX. – ezeknél 30%, illetve XX., XXI., XXIII.), melyek nem befektetési célpontok, a forgalom is viszonylag csekély, tehát ott a még mindig viszonylag alacsony bázis miatt mehetett végbe nagy ütemű drágulás. A klasszikus belvárosi kerületek (V., VI., VII.) ugyanakkor, ahol az elműt években rohamos áremelkedés zajlott le, már az elműt két évben is csak a középmezőnyben voltak, idén pedig az utolsó harmadba csűsztak vissza 15–22% közötti értékekkel. A fővárosban tehát idén is folytatódik valamilyen szintű területi árkiegyenlítődés. Csűkkenő árű kerűlet – az elműt évekhez hasonlóan – idén sincsen; a lista végén az I. kerűlet áll 12%-os drágűlással.

7. diagram: Árváltozás fővárosi kerűletenként (2018. I.-IX. - 2019. I.-IX., %)



Az elműt évek – nagyrészt a turisztikai célű, rövid távű lakáskiadás hihetetlen népszerűségét követő – befektetői rohama okozta árűvekedés után a főváros V. kerűlete messze vezet a budapesti árrangsort, 944 ezer forintos átlagos négyzetméterárral (ld. **8. diagram**). Ettől a második legdrágább I. kerűlet átlagára több mint 150 ezer forinttal marad el négyzetméterenként. A 700 ezres szint fölű még a II., VI. és XII. kerűletek jutottak. A nagy ütemű éves áremelkedés hatására a lista végén lévő kerűletek felzárkózása a számokban is megmutatkozik: míg két éve öt olyan kerűlet volt, melyek átlagára 300 ezer Ft/m² alatt maradt, addig idén nincs már ilyen városrész; a legolcsóbb XXIII. kerűletben is 332 ezer Ft/m² az átlag.

8. diagram: Átlagár fővárosi kerületenként (2019. I.-IX., Ft/m²)

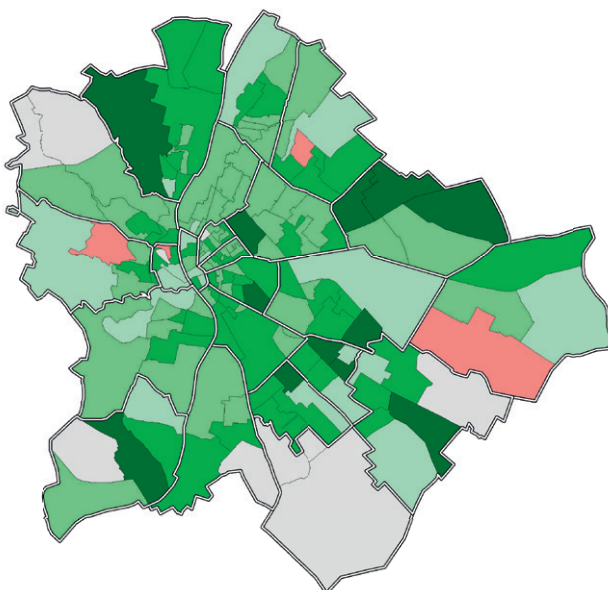
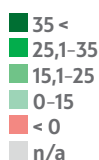


A 1051-es irányítószám-körzet átlépte az egymillió négyzetméterárát

A budapesti irányítószám-szintű árváltozást a **3. térképen** ábrázoltuk. A 161 irányítószám-körzetből 151 esetében végeztük el az éves összehasonlítást, ott, ahol mind a bázisév 2018, mind pedig 2019 első kilenc hónapjában legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás történt, így nem volt szükségünk statisztikai adatpótlásra az elemzés során. Négy körzetben legalább 40%-kal nőttek az árak 2018-hoz képest idén, s még további nyolcban 35% feletti az árváltozás mértéke (ld. sötétzöld színezés). Az adattisztítás utáni teljes adatbázist nézve, egy év alatt **hajszál híján 50%-kal drágult**, és ezzel élen áll a fővárosban a **1205-ös körzet**, azaz a XX. kerület Erzsébetfalva része. Emellett a 1223-as (XXII. kerület, Budatétény), a 1182-es (XVIII. kerület, Gloriett-telep és Ganzkertváros) és a 1037-es (a III. kerület kiterjedt hegyvidéki része) körzet haladja még meg a 40%-ot. A térképre pillantva is látjuk, hogy a **legnagyobb áremelkedést** elkönyvelő térségek **fele kifejezetten peremi elhelyezkedésű**, és – a korábbi évekkel ellentétben – nem is feltétlenül a manapság még mindig „slágernek” számító lakótelepi jellegűek, hanem **sok családi házas kertvárosi övezet** van köztük. Ráadásul az itt sorolt körzetek forgalma igen csekély, tehát az összetételhatás (pl. akár csak egy tucatnyi új lakás eladása) is szerepet játszhatott a meredek áremelkedésben. A százas nagyságrendű forgalmat elérő városrészek közül a 1108-as (X. kerület, Újhegy) és a 1089-es (VIII. kerület, Orczy-negyed és Tisztviselőtelep) drágult legjobban, 38%-kal. Budapesti irányítószám-körzet szintjén is kimutatható tehát az olcsóbb területek jelentősebb drágulása. Mindössze négy irányítószám-körzetben (1015, 1154, 1125 és 1174) csökkent az átlagár 2019 eddig eltelt részében (ld. piros színezés).

3. térkép

Bp. IRSZ árváltozás
(2018. I-IX.–2019. I-IX., %)



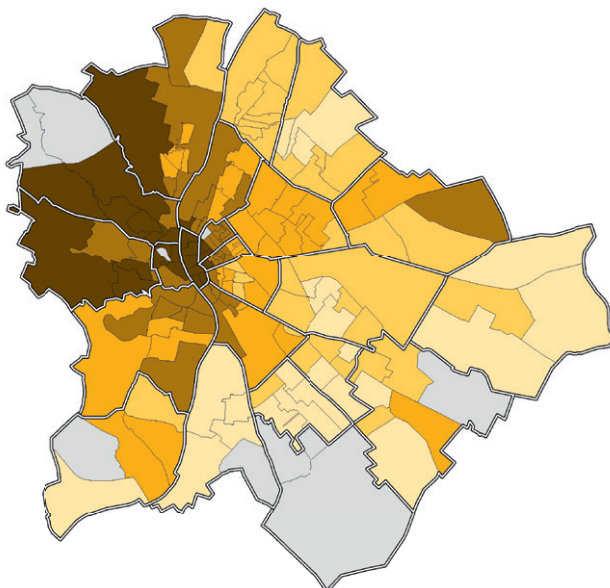
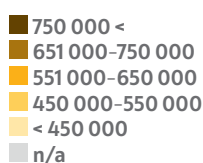
n/a: nem volt legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás mind 2018, mind 2019 első kilenc hónapjában

A **4. térkép** annak a 151 irányítószám-körzetnek az átlagárát mutatja, ahol 2019-ben eddig legalább tíz (de átlagosan így is 68) értékelhető adattartalmú eladás történt. Az **V. kerület hat körzetéből négy továbbra is a lista legelején áll**; a legdrágább immár hagyományosan a **1051-es irányítószám, elsőként átlépve az egymilliós átlagot** (1,076 millió Ft/m²). A 600 ezres szintet összesen 25 irányítószám-körzet haladja meg (ld. sötétbarna színezés), mind a budai és a szűken vett pesti belvárosi kerületekben.

450 ezer Ft/m² alatti átlaggal 23 körzet áll (ld. legvilágosabb színezés). Ezek közül mindössze a 1225-ös budai oldali, a többi **jellemzően Pest peremi kerületeiben** helyezkedik el. A 400 ezer forintos átlagot ezen belül is csak hat körzet (1202, 1154, 1204, 1205, 1201 és 1172) nem éri el. A budapesti átlagot jelentő 609 ezer Ft/m² fajlagos árhoz a 1146-os irányítószám-körzet (Istvánmező, Törökőr) áll legközelebb.

4. térkép

Bp. IRSZ átlagár
(2019. I-IX. Ft/m²)



n/a: nem volt legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás 2019 első kilenc hónapjában

Meddig tarthat még a hegymenet? És mi jöhet utána?

A ciklikusan működő lakáspiac aktuális felívelő szakasza 2013-ban indult, s a reál lakásárak idén immár hatodik éve nőnek. Az eddigi historikus és nemzetközi tapasztalatok alapján egy-egy szakasz nagyjából nyolc évig tartott, így okkal számíthatnánk arra, hogy – **tisztán piaci viszonyok között** – a **következő két évben elérhetnénk az árcsúcsot**. Ez ugyanakkor nem jelentene azonnali lejtmenetet, az árszint változása ugyanis általában erősen korrelál a gazdasági teljesítmény változásával, magyarul az éves árváltozás üteme hosszú távon felveszi a GDP változásának arányát. A **reál értelemben stagnálás pedig évekig kitarthat**, mint ahogy arra volt már példa a 2008-as válság előtti években. Ami az ezt követően várható lejtmenetet illeti, tekintetbe véve a jelenlegi sokkal kedvezőbb gazdaságpolitikai mozgásteret és a hitelfelvételt, hitelkihelyezést érintő szabályozást, a **mostani ciklust követő korrekció várhatóan jóval mérsékeltebb lesz**, mint a legutóbbi, 2008-at követő zuhanás.

A lakásárak 2013-ban indult emelkedése olyan időszakban erősödött fel, amikor a külföldre vándorlók száma is fokozódott és a korábbiaknál is kevesebb gyerek született, a jövedelmek ugyanakkor folyamatosan növekednek és a devizahitelezés problémája is kikerült a rendszerből. Ráadásul mindez stabilizálódó költségvetési helyzetben történik, így ezek a tényezők egyelőre **összességében ellensúlyozzák a negatív folyamatokat**. Mindeközben a jelenlegi lakásárak már országosan meghaladják a jövedelem és kamatszint által meghatározott egyensúlyi szintjüket. Így a ciklus már olyan fázisban járhat, ahonnan komoly kormányzati stimulus nélkül nehéz elképzelni további erőteljes áremelkedést. A **családvédelmi akcióterv lakásvásárlást érintő elemei** (csak címszavakban: fiatal házaspár gyermekvállalási támogatása, bővülő CSOK, falusi CSOK, jelzáloghitel elengedés, falusi CSOK településeken jövő évtől építési áfa visszatérítése) **előre hozott keresletet generálva** viszont egyértelműen **lassítják, hogy érezhetően visszaessen az ingatlanok iránti kereslet**, elsősorban az érintett olcsóbb kisvárosokban, falvakban.

A Kormány támogatási elemei, céljukat tekintve a valós élethelyzetből történő költözést, ill. lakásvásárlást ösztönzik. Idén nyárig jelentős arányt képviseltek ugyanakkor a **befektetési célú vásárlók**, majd a **MÁP+ megjelenésével számuk és arányuk** – elsősorban akik rövidebb távra terveznek, s a megvásárolt lakásra elsősorban bérleti hozamot termelő eszközként tekintenek – **látványosan csökkent**. A csökkenő bérleti hozamok miatt a MÁP+ forgalom elszívó hatása jelentős, főleg Budapesten és a nagyvárosokban, még úgy is, ha az ingatlanpiacon értéknövekedésből is lehet hozamot realizálni – noha ennek mértéke egyre kisebb, és nehezebben előre jelezhető.

Az áremelkedés folyamánként egyre látványosabb probléma a lakásár/jövedelem mutató által leírható arányszám folyamatos romlása. Ez jelenleg Budapest mellett a többi nagyvárosunkban is egyre nagyobb gondot jelent a lakásvásárlók számára. Európai szinten is magas emellett a lakásbérlés költsége Budapesten. Bár az árak emelkedésére vagy csökkenésére általában nagy hangsúlyt helyez mindenki, a tapasztalatok azt mutatják ugyanakkor, hogy egy lakás vásárlásához a többség egy korábbi lakást el kell, hogy adjon, amelynek szintén a piaccal együtt változik az értéke. Így csak a két ingatlan közti árkülönbséggel kell számolni, mint nyereség vagy veszteség. Azaz, ha várjuk az áresést, hogy akkor vásároljunk, tisztában kell lennünk azzal, hogy a korábbi lakásunkat is olcsóbban tudjuk majd csak eladni.

Összességében várhatóan tehát még 2-2,5 évig fenntartja a keresletet a családvédelmi akcióterv, utána azonban felerősödhetnek a kockázatok, melyek közül említést érdemelnek: egy esetleges külpiazi lassulás, globális geopolitikai feszültség, az elérhető EU-s pénzekben csökkenés, a Babaváró hitel kifutása, illetve hogy tovább már nem javulhat a reálbér-növekedés és a foglalkoztatottság, valamint a folyamatosan eszkalálódó demográfiai problémák. Ezek bekövetkeztekor a lakásárakban is véget érne reálértéken a növekedés.

Kapcsolatfelvétel:

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

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

www.otpjzb.hu