



# OTP Lakóingatlan Értéktérkép

2016/1

# OTP Lakóingatlan Értéktérkép 2016/1

Míg 2009 a válság első teljes éveként vonult be a lakáspiaci krónikákba, a 2014-ben megjelent első pozitív jelek után 2015-öt kétség kívül a fellendülés évének könyvelhetjük el. Az élénkülő forgalom országos átlagban minden ingatlantípus esetében, regionálisan vizsgálva pedig a legtöbb területi egységben – gyakran két számjegyű – árnövekedéssel járt. Idén januártól a CSOK bővítése, az új lakások áfájának 5%-ra csökkentése, valamint lakásépítés esetén az áfa visszaigénylésének lehetősége hatalmas muníciót adott a tavaly már amúgy is magára találó újlakás-piacnak, aminek köszönhetően a lendület a szektor egészében még évekre kitarthat.

Az OTP Lakóingatlan Értéktérkép jelenlegi számában a 2015-ös 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 a robbanás alatt álló új lakások piaca? És vajon hosszabb távon kitart-e a hirtelen jelentkező lendület?

## A területi árelemzés módszertanáról röviden

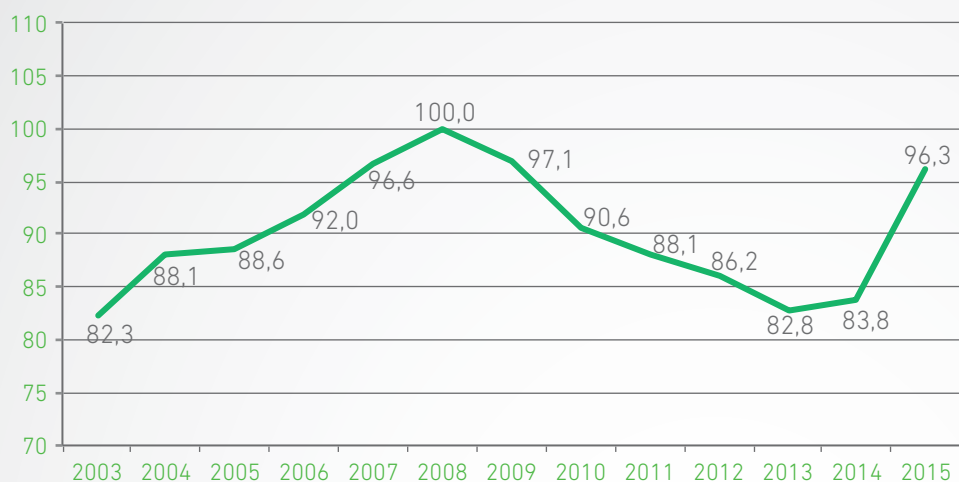
Adataink kizárólag megvalósult piaci lakóingatlan-tranzakciókon alapulnak. Forrásuk a Nemzeti Adó- és Vámhivataltól (NAV) megvásárolt, a jogszabályi előírásoknak megfelelően szűrt adatbázis. **Budapest a 161 irányítószám-körzet, illetve a 23 kerület, míg az ország egészén a – fővárosi kerulettekkel együtt – 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. (A korábbi évek Értéktérkép elemzéseivel való összevetéshez fontos információ lehet, hogy tavaly – illetve az éves összehasonlítás miatt 2014-re visszamenőleg is – **módosítottuk a szűrési limiteket!**) Elemzésünkbe csak a teljes (1/1) tulajdoni hányadot érintő adásvételeket vontuk be.



## Nagyjából 15%-os áremelkedés és forgalombővülés országosan

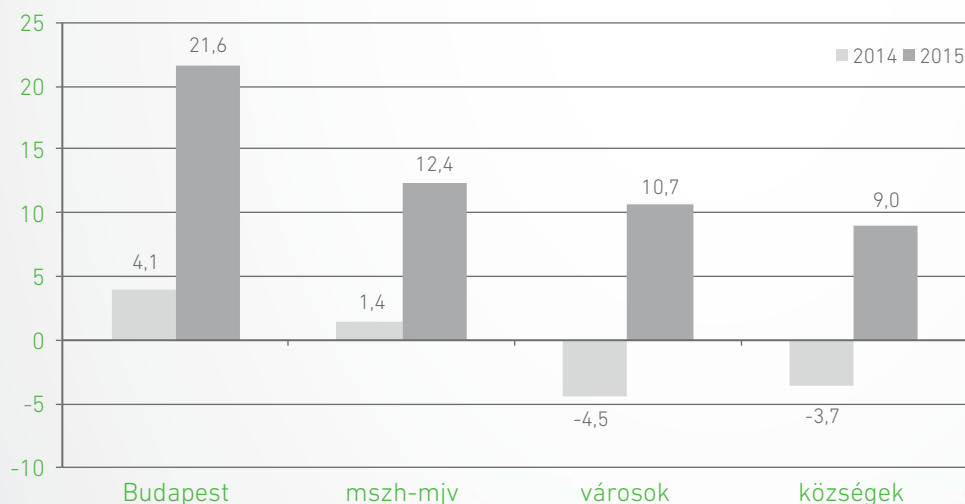
Öt év csökkenés és a 2014-ben mért csekély növekedés után 2015-ben **15%-os áremelkedést** mutat az OTP Lakóingatlan Érték Indexe (ld. **1. diagram**). A nominális árszint így a 2009-es értéket, a reálár pedig a 2010-es szintet közelíti.

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



A NAV-hoz beérkezett és általunk feldolgozott forgalmi adatok azt mutatják, hogy az **ugyancsak nagyjából 15%-kal bővülő forgalom minden jogállásban az eladott ingatlanok árának emelkedését** hozta (ld. **2. diagram**). 2014-ben ez még csak Budapestre és a nagyvárosokra volt igaz. A fővárosi értéknövekedés így tavaly 22% körül alakult, míg a többi településen összességében 9-12%-os volt a drágulás. (Hangsúlyozzuk, hogy itt az egyes jogállásokba tartozó települések összességének átlagos árváltozásáról van szó; a települések szintjén természetesen ettől jócskán eltérhet az arányszám.)

2. diagram: Árváltozás jogállásonként (%)

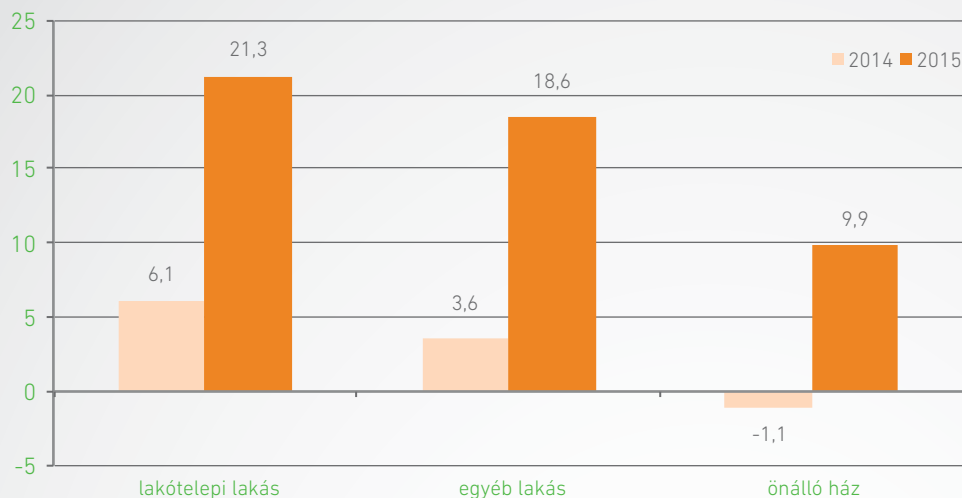


Az elmúlt bő két év áremelkedési trendje a lakótelepi lakások felől indult. Mivel a vásárlók motivációja az elmúlt két évben leginkább a befektetés volt, a legolcsóbb, de kiadással jól hasznosítható ingatlanokat keresték. Az elmúlt évek panelfelújítási programjai, illetve a csökkenő rezsikiadások együttesen hatékonyan erodáltak a lakótelepek rossz általános megítélését. Emellett, mivel a **lakótelepi lakások** alapból a legolcsóbbak voltak mindig is, itt mehetett végbe a **legnagyobb arányú értéknövekedés** (ld. **3. diagram**). A lakások átlagosan 19-21%-os drágulása mellett az önálló házak „csak” 10% körüli árnövekedést produkáltak 2015-ben. Ennek fő oka, hogy ezek az ingatlanok kiesnek a befektetői célpontok közül, nagy részük az amúgy is csekélyebb forgalmú vidéki településeken található, illetve (például Pest megye esetében) koncentrált túlkínálat alakult ki piacukon.





3. diagram: Árváltozás ingatlantípusonként (%)



A 2016-os évben bevezetett meghatározó változások (CSOK bővítése, új lakások áfacskökkentése, lakásépítés áfájának visszaigénylési lehetősége) értékelése, és a rövid távú várakozásaink felvázolása előtt a tavalyi folyamatokat elemezzük a szokásos metodikával, regionális vetületben, a NAV adatbázisa alapján.

### Pest megyében közel negyedével nőtt a forgalom

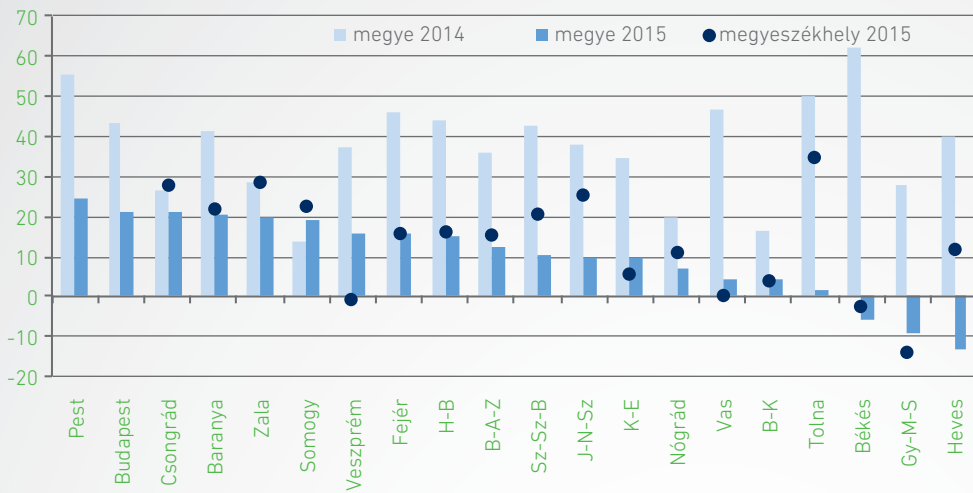
Bár a teljes körű NAV tranzakciós adatbázishoz elemzési céllal egyedül hozzáférő Központi Statisztikai Hivatal még nem publikálta 2015-ös végleges lakóingatlan-forgalmi statisztikáját, az OTP Jelzálogbank rendelkezésére álló, jogszabályi előírásoknak megfelelően szűrt adatbázisából – a megelőző évinél csekélyebb mértékű – nagyjából **15%-os forgalomművekedés** olvasható ki **országosan**. Ez 2015-re valamivel 130 ezer feletti forgalmat jelent, ami még jócskán elmarad a válság előtti évekétől, de a mélyponthoz képest, három év alatt 50%-os élénkületet mutat.

Tavaly – szemben a 2014-es évvel – **nem nőtt minden megyében a tranzakciók száma** (ld. **4. diagram**). Békés, Győr-Moson-Sopron és Heves megyékben 6 és 13% közötti csökkenést láthattunk – ugyanakkor mindhárom esetben nagyon látványos 2014-es emelkedés után. **Pest megyében viszont közel negyedével**, míg Zala, Baranya és Csongrád megyékben, valamint a fővárosban 20% felett **nőtt** az adásvételek száma. Somogy megye az egyetlen, ahol a tavalyi forgalomművekedés mértéke meghaladta az egy évvel korábbit.

Tatabánya, Veszprém, Szombathely és Győr kivételével a **megyeszékhelyek forgalma jobban nőtt (vagy kevésbé csökkent) a megyéjénél**. Fontos azt is megjegyezni azonban, hogy a kisebb megyeszékhelyeken a néhány százas éves forgalomban akár csak pár tucatnyi növekmény százalékban látványos változást jelent. Ez látszik Szekszárd esetében is (+34%). Ugyanez fordított előjellel, és a nagyobb városokban is igaz lehet: Győrött például többek között egy abban az évben átadott nagyberuházás lakáseladásai emelték magasra a 2014-es bázisszintet, amihez képest tavaly 14%-os visszaesés következett be.



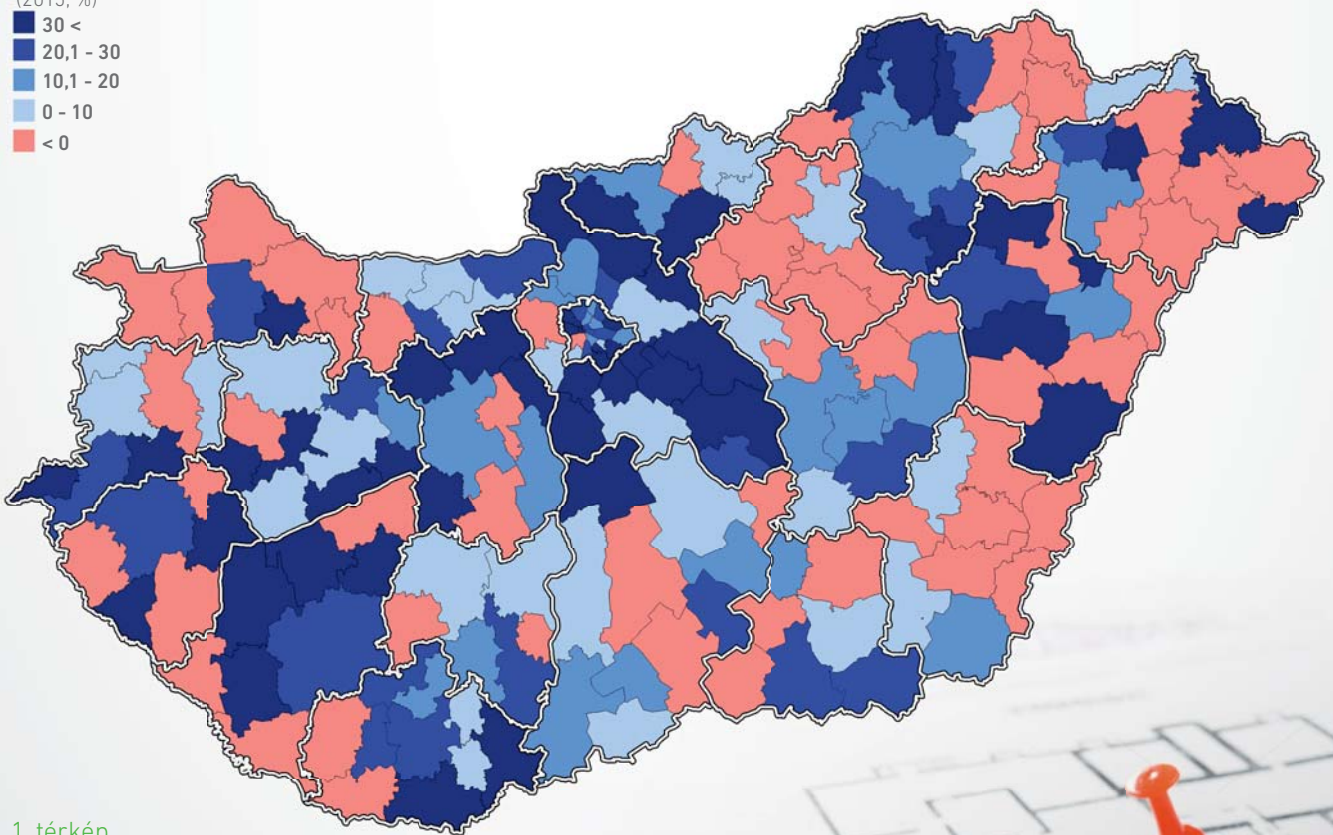
4. diagram: Forgalmváltzás megyénként, Budapesten és a megyeszékhelyeken (%)



Az **1. térkép**en ellentétes színekkel jelölt területeken is jól látható, hogy a járáások többségében, közel 70%-ánál nőtt a forgalom 2014-hez képest. A 197 járásból 135-ben volt mérhető forgalommnövekedés, 60-ban forgalomcsökkenés, míg kettőben a tranzakciók száma megegyezett az előző évi értékekkel. A tranzakciószám-változás mellett érdemes annak volumenét is megvizsgálni. A térképen jelölt legfelső kategóriába került 51 járás, amelyekben a növekedés 2014-hez képest meghaladta a 30%-ot a Dél-Alföldet kivéve nagyjából egyenletesen oszlik el az országban. Talán a Pest és Somogy megyei csoportosulás lehet feltűnő. Hat járásban (Martonvásári, Szikszói, Tabi, Putnoki, Letenyei és Szobi járáások) nőtt több mint duplájára az adásvételek száma, ugyanakkor ezekben mindenhol csak néhány tucatnyi így is a volumen. Minden megyében található csökkenő forgalmú járás, sőt még a fővárosban is van erre példa: a XI. kerület 3%-os visszaesése ugyanakkor egy előző évi 55%-os növekedés után következett be.

Járási forgalmváltzás (2015, %)

- 30 <
- 20,1 - 30
- 10,1 - 20
- 0 - 10
- < 0

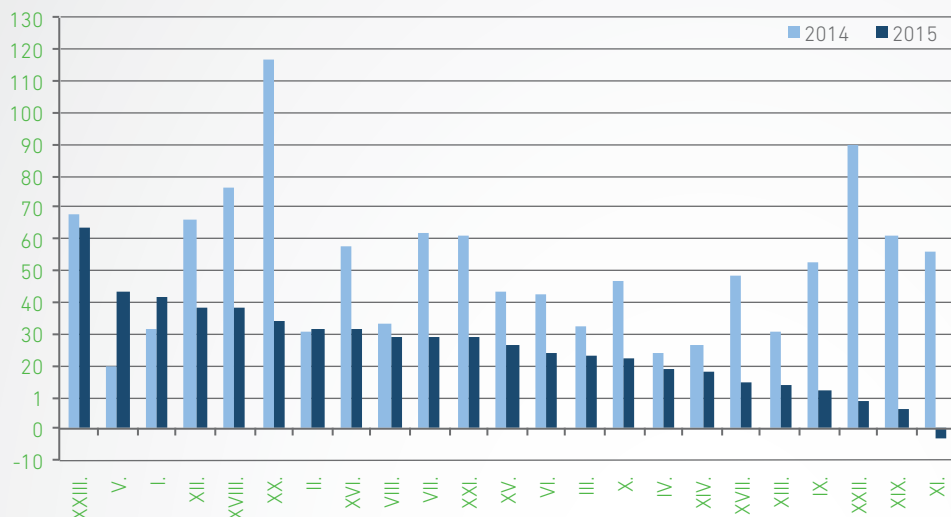


1. térkép

## 40 ezer felett a budapesti tranzakciószám

Budapest egészében 20% felett, a végleges számokban várhatóan 40 ezer fölé emelkedett tavaly a tranzakciók száma. A 2014-es bővülési ütemét tavaly az I., II. és V. kerület tudta csak felülmúlni, míg a már említett XI. kerületben valamelyest mérséklődött is a forgalom (ld. **5. diagram**). A XXIII. kerület elsősége csalóka, hiszen ott még a közel kétharmados piacbővülés is alig száz eladott lakóingatlant jelent. A legnépszerűbb kerület továbbra is a XIII., a legtöbb tranzakciót itt regisztrálták; ezt követik szorosan egymás után a XIV., VIII. és VII. kerületek.

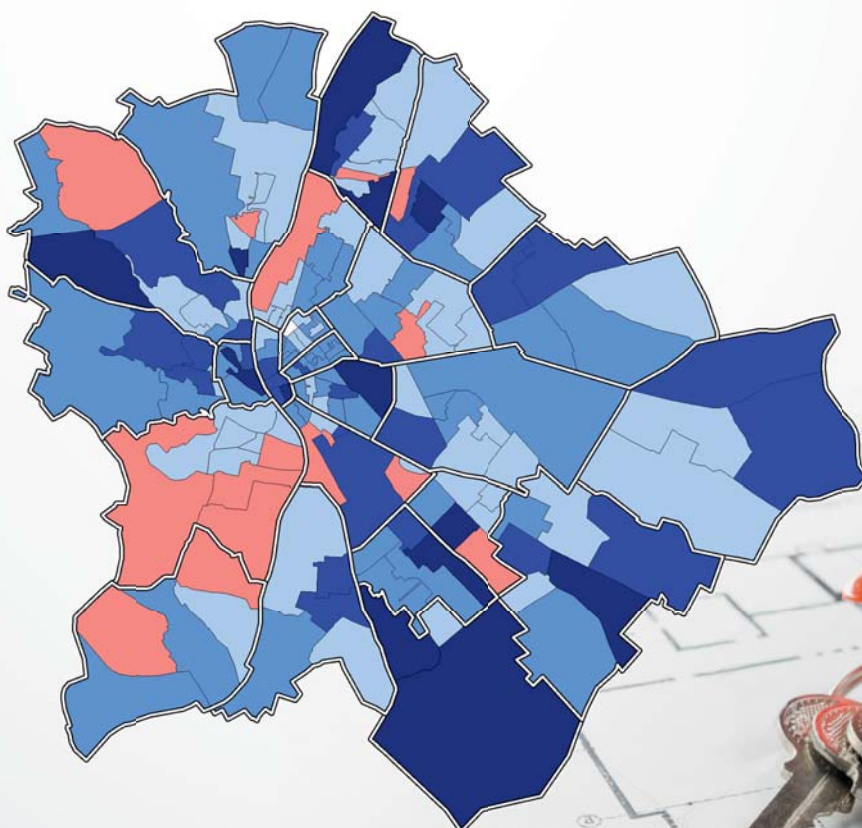
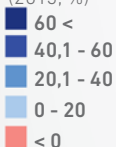
5. diagram: Éves forgalomváltozás kerületenként (%)



Irányítószám-körzetenként vizsgálva, a 161-ből mindössze 15-ben csökkent a forgalom (nagyjából fele-fele arányban Budán és Pesten), míg 29 esetben a növekedés elérte az 50%-ot. A legfelső kategóriába (60% feletti növekedés) 14 körzet került (ld. **2. térkép**). Az élen álló 1014-es körzet (Budai Vár) triplázása ugyanakkor így is csak tucatnyi eladást jelent, hasonlóan a másodikként következő 1238-as körzethez, tehát ezt inkább csak érdekességként kell dokumentálni. A százas nagyságrendű forgalmat elérő körzetek közül a 1044-es (Újpest-Megyer) áll élen hajszál híján duplázással, míg a lista másik végéről a 1112-es körzet (Órmező, Sasad, Madárhegy, Péterhegy, Kamaraerdő) 30%-os csökkenése emelendő ki.

Bp. IRSZ forgalomváltozás

(2015, %)



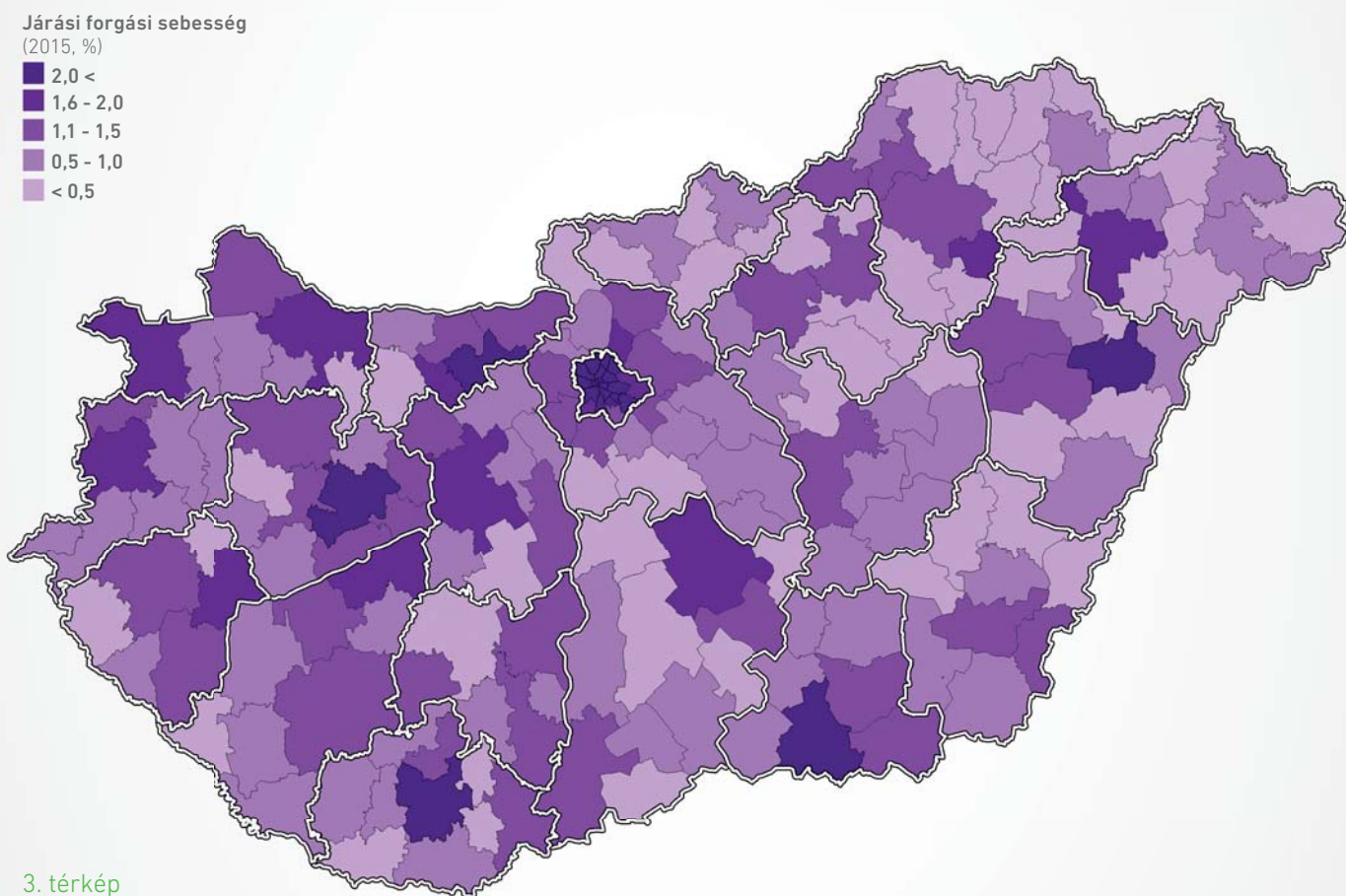
2. térkép



## Szegeden és a VII. kerületben 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 2015-ös 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!

2014-ben jelentősen, illetve 2015-ben is látványosan emelkedett az országos tranzakciószám, azonban a **forgási sebesség 133 járásban még így sem 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 2%-ot meghaladó – a **3. térképen** legsötétebb színezéssel jelölt – kategóriába 19 budapesti kerület mellett a Debreceni, Szegedi, Pécsi, Veszprémi és Tatabányai járás tartozik. Az **országos nyugat-keleti lejtő valamelyest** kirajzolódik a térképi színezés árnyalatait nézve, **de inkább a jogállásonkénti eltérések** a meghatározók: a lista végén kisváros székhelyű járások állnak (0,2% alatt pl. az Encsi, Kisbéri, Pétervásárai és Szécsényi járások vannak). A nagyobb városok járásaiban tehát arányosan is nagyobb az ingatlanforgalom, míg a kisebb településeken kevésbé érzékelhető fellendülés. Ez részben hagyományosan is így alakul, az utóbbi időszakban azonban a befektetési célú vásárlások felfutása tovább erősítette a jelenséget.



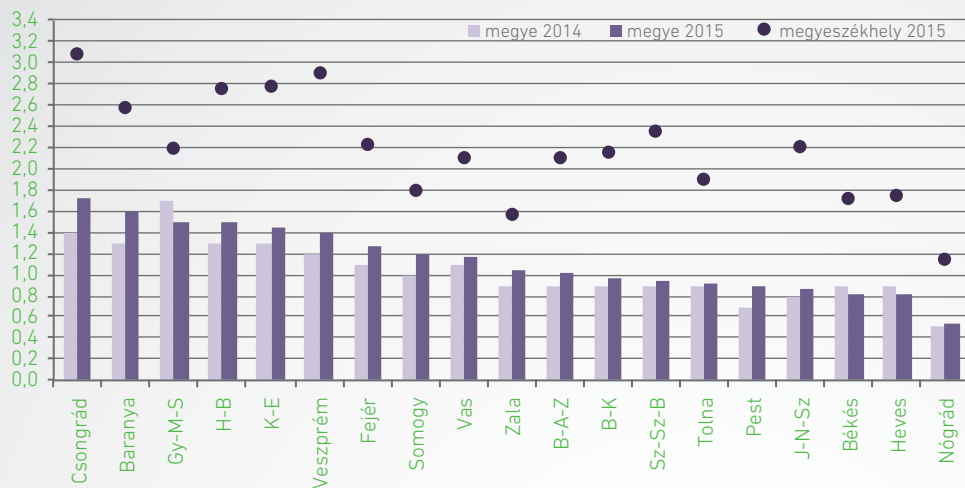
3. térkép

A megyék rangsorában 2015-ben Csongrád került az élre 1,7%-kal, átvéve Győr-Moson-Sopron egy évvel korábbi elsőségét (ld. **6. diagram**). Látványosan élénkült emellett Baranya és Pest megyék ingatlanpiaca. A forgási sebesség mutatóban ugyanakkor – csökkenő forgalmuknak köszönhetően – Győr-Moson-Sopron mellett Békés és Heves arányszámai romlottak még. Az utolsó helyen továbbra is Nógrád áll 0,5%-kal, ami – hangsúlyozottan elméleti hasonlással élve – azt jelentené, hogy egy átlagos Nógrád megyei lakóingatlan 200 évente cserélne gazdát. Ezen kívül még további hat megye mutatója 1% alatti.

A diagramon egyértelműen látszik, hogy a forgalom lakásállomány arányában mért mutatójában minden **megyén belül kimagaslanak a megyeszékhelyek**. A szegedi forgási sebesség tavaly meghaladta a 3%-ot, míg a salgótarjáni csak közelíti az 1,2%-ot.

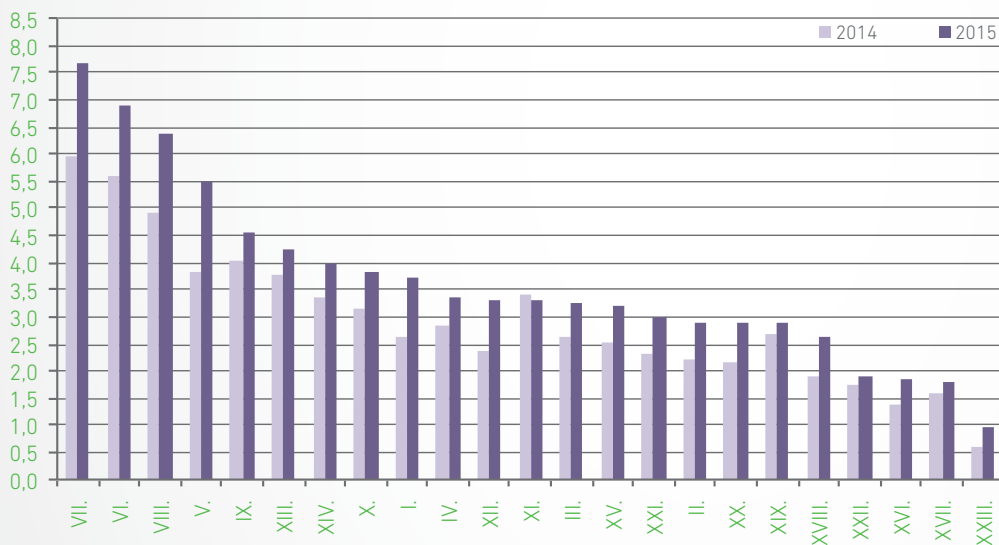


6. diagram: Forgási sebesség megyénként és a megyeszékhelyeken (%)



Irányítósám-körzet szerinti lakásállomány adat híján a budapesti forgási sebességet kerületi szinten elemezzük. A korábbi évekhez hasonlóan a legkisebb forgalmú kerület 2015-ben is a XXIII. kerület volt (még éppen 1% alatt), míg a legnagyobb forgási sebesség a VII. (7,7%), a VI. (6,9%) és a VIII. kerületekben (6,4%) volt mérhető (ld. **7. diagram**). Ez alapján a VII. kerületben pl. kevesebb mint 13 év alatt cserél gazdát egy átlagos ingatlan. Csekély forgalomcsökkenése miatt a – 2014-ben még a válságból való kilábalás egyik leglátványosabb példájának tekinthető – XI. kerület arányszáma esett vissza egyedül tavaly. A 4. térképről jól leolvasható a belváros felé haladva a forgási sebesség növekedése, azaz a pesti peremkerületek forgalmnövekedése ellenére még mindig a belvárosi piac „pörög” relatíve a legjobban.

7. diagram: Forgási sebesség kerületenként (%)





Bp. kerületi forgási sebesség  
(2015, %)

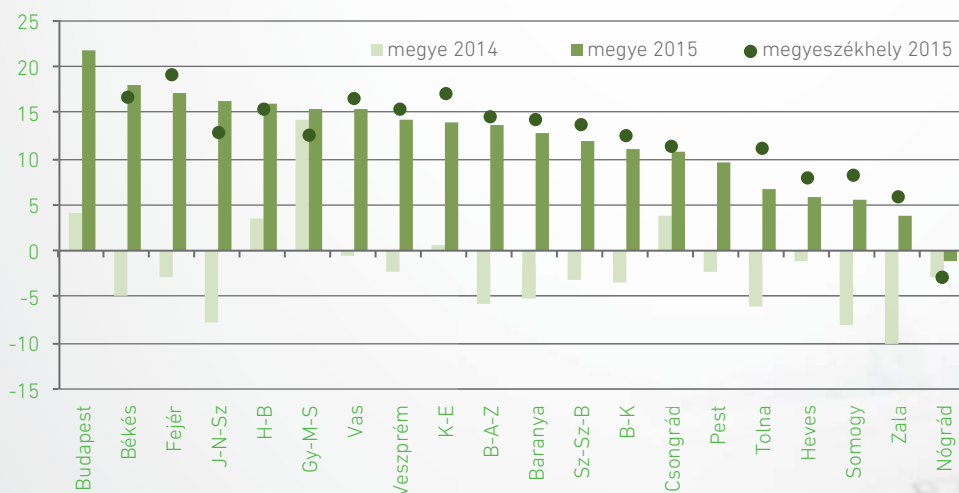


4. térkép

### Székesfehérváron közel 20%-kal nőtt az átlagár

Az OTP Lakóingatlan Értéktérképek hagyományát követve a lakáspiaci árváltozás és aktuális árszint mutatóit ugyancsak különböző területi szinteken vesszük sorra. Míg 2014-ben a tizenkilenc megye közül csak négyben nőtt, tavaly **egyedül Nógrádban csökkent** minimálisan az eladott lakóingatlanok átlagára (ld. **8. diagram**). 15% – az országos átlag – feletti volt a drágulás a főváros mellett Békés, Fejér, Jász-Nagykun-Szolnok, Hajdú-Bihar, Győr-Moson-Sopron és Vas megyében. A lista másik végén Nógrád előtt Zala, Somogy és Heves állnak 6% alatti mértékkel.

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



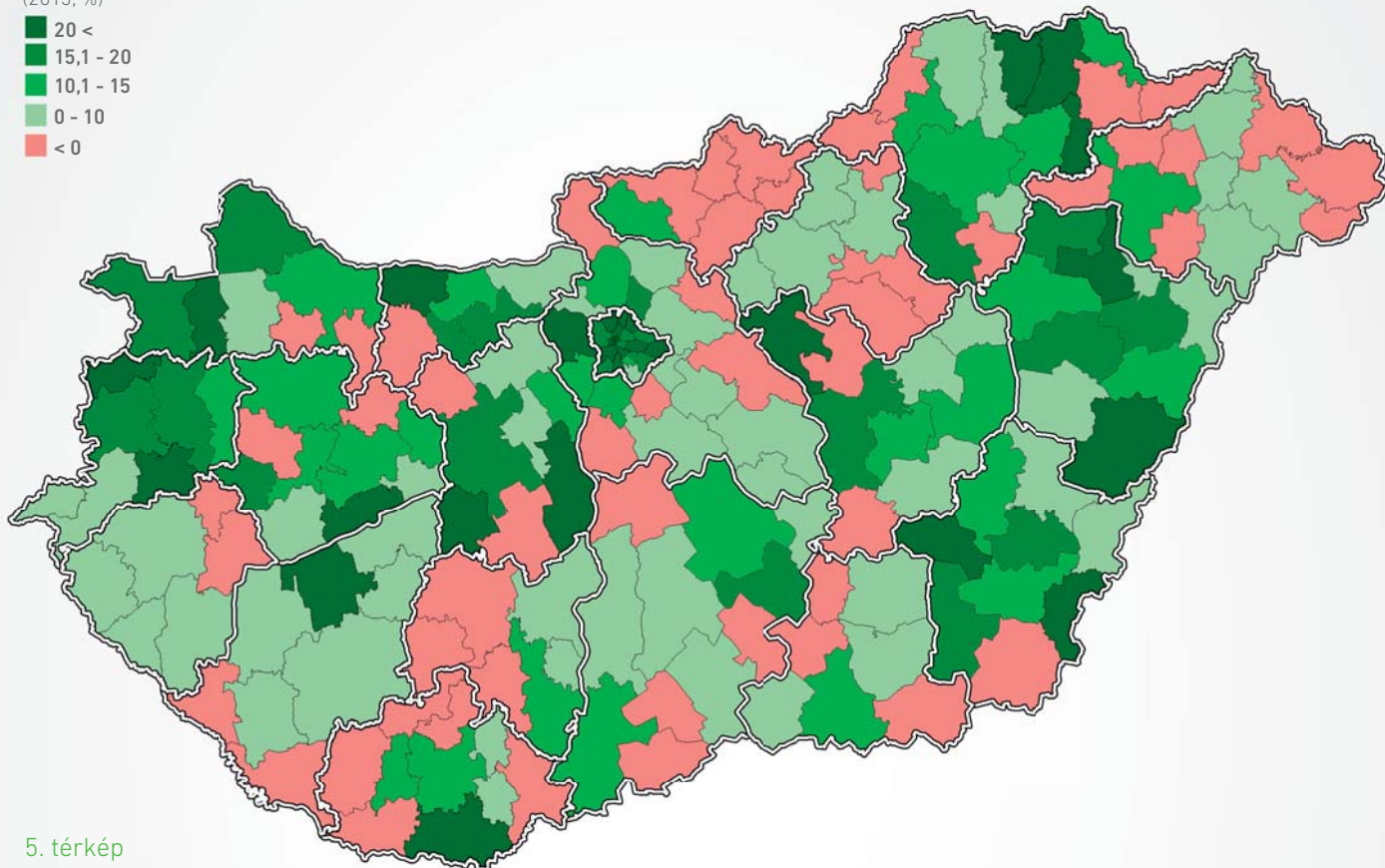
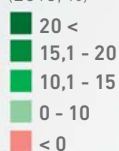
Megeyi szinten tehát Békés és Fejér **árszintje emelkedett legnagyobb mértékben**, ami a diagram tanúsága szerint az adott megyeszékhelyek miatt lehet (Békéscsaba 16,5%, **Székesfehérvár 19%**), hiszen ezek adják a forgalom legnagyobb részét. 15% felett nőtt ezek mellett a Debrecenben, Szombathelyen, Veszprémben és Tatabányán eladott lakóingatlanok átlagára.



Az egyetlen csökkenő árú (-2,7%) nagyváros Salgótarján (vö. Nógrád megye). 10% alatti az áremelkedés mértéke még Kaposváron, Zalaegerszegen és Egerben. A látványos pozitív irányú árváltozás több megyeszékhelyen egyértelműen a forgalom jelentős részét adó lakótelepi lakások átlag feletti drágulására vezethető vissza.

A járási szintű árváltozást a szemléletesség kedvéért tematikus térképen ábrázoltuk (ld. **5. térkép**). A budapesti kerületekkel együtt 197 járás valamivel több mint negyedében, 54-ben csökkent az eladott lakóingatlanok átlagára (ld. piros színezés). Ezek közül a legtöbb, 7 db Szabolcs-Szatmár-Bereg megyei, illetve 5-5 db van Baranya, Pest, Nógrád és Borsod-Abaúj-Zemplén megyében is. Ugyanakkor Vas és Hajdú-Bihar megyéből egy járás sem került a csökkenő árúak közé.

Járási árváltozás  
(2015, %)



5. térkép

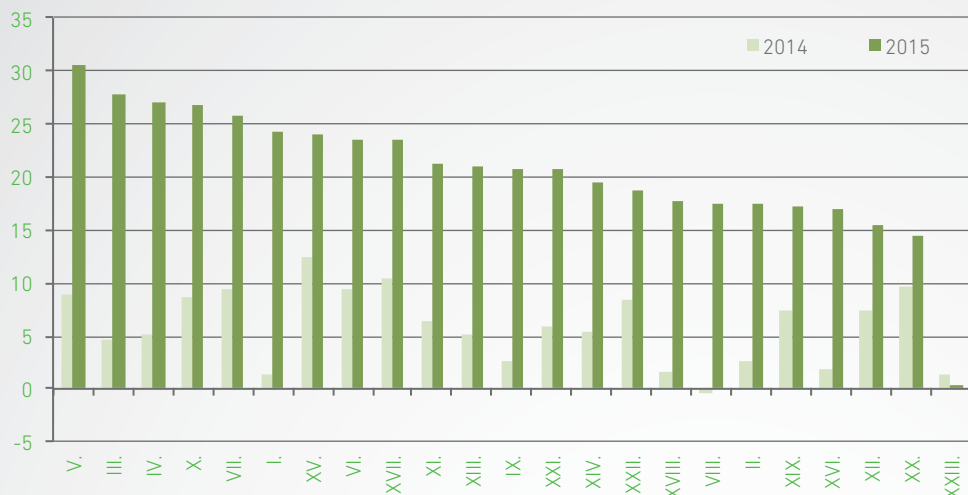
56 járásban nőtt országos átlagot meghaladó mértékben az átlagár. A legmagasabb kategóriát ezen belül is az a 31 területi egység képviseli, ahol a 20%-ot is meghaladja a drágulás; ebből 23 Pest megyei, budapesti vagy dunántúli (ld. sötétzöld színezés). Érdekes, hogy Borsod-Abaúj-Zemplén megyéből három járás (Encsi, Gönci és Tokaji járás) is képviselteti magát ebben a csoportban, ugyanakkor az áremelkedés itt országos szinten is igen alacsony bázisról indult. Az **alacsony bázison** kívül (amire az előbbieket mellett jó példa még pl. a Dunaújvárosi járás is) az adott terület **befektetési vonzereje** (pl. Budapest V., VI. VII. kerületei), illetve országon belül **munkavállalási** okokból induló **költözési célpont** volta (pl. Kapuvári és Soproni járás) állnak a drágulás mögött. Ezen kívül az összetételhatás is szerepet kap pl. a Fonyódi járás esetében, ahol tavaly több Balaton-parti, nagy értékű lakásokat tartalmazó új lakóprojekt értékesítése zajlott sikerrel.

### 30%-os drágulás az V. kerületben

A fővárosi kerületek árváltozás rangsorára pillantva (ld. **9. diagram**) szembeűnő, hogy **budapesti átlag** (22%) felett egyrészt a nagy lakótelepekkel rendelkező kerületek (III., IV., X., XV., XVII.), másrészt a befektetési céllal leginkább keresett pesti belvárosi kerületek (V., VII., VI.), illetve a bel-budai I. kerület drágultak egy év alatt. Csökkenő árú kerület nem volt tavaly; a lista végén álló Soroksáron is hajszállal pozitív volt az irány.

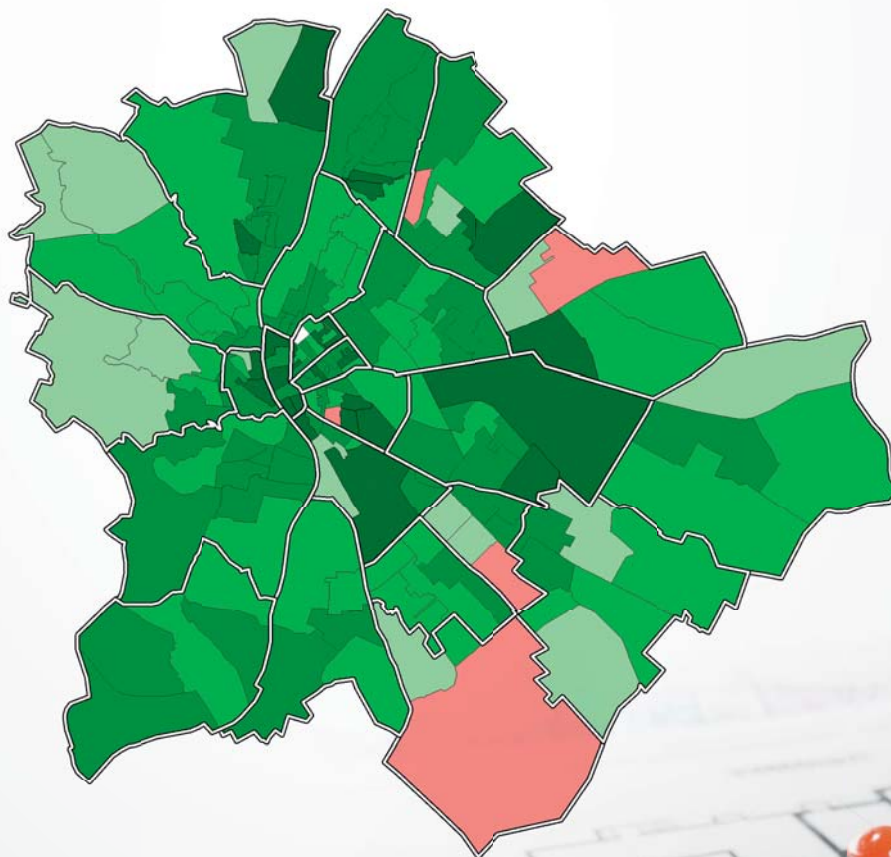
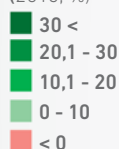


9. diagram: Árváltozás fővárosi kerületenként (%)



A budapesti irányítószám-szintű árváltozást a **6. térképen** ábrázoltuk. A **161** irányítószám-körzetből **25-ben** legalább **30%-kal** **nőtték az árak** 2014-hez képest tavaly (ld. sötétzöld színezés). Valamivel 50% felett drágult, és ezzel élen áll a fővárosban a **1086-os körzet**, azaz a VIII. kerület hagyományosan legolcsóbb, **Magdolna-negyed** része. (Bár piaci információink szerint itt egy újépítésű társasház eladott lakásai húzták fel az átlagárát, ettől az utcától megtisztítva az adatbázist is közel 40%-os drágulást mutat ez a körzet, s ezzel a **Békásmegyeri lakótelep (1039)** mögött áll a dobogón.) A legnagyobb áremelkedést elkönyvelő térségek egyébként egyrészt nagy lakótelepek (pl. 1039 – Békásmegyér, 1157 – Újpalota, 1195 – Kispest városközpont), másrészt befektetési céllal leginkább keresett pesti belvárosi körzetek (pl. 1063, 1073, 1053, 1051, 1083, 1068).

Bp. IRSZ árváltozás  
(2015, %)



6. térkép



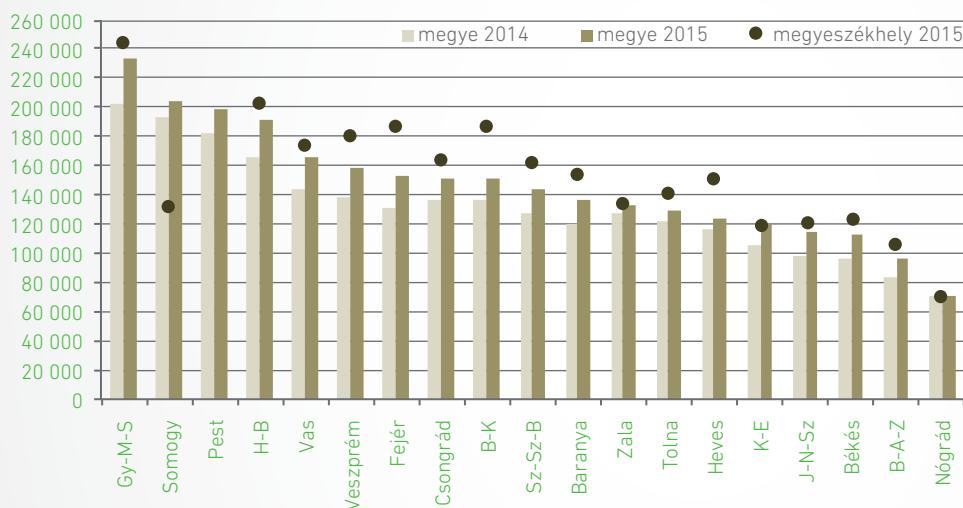
Mindössze **öt irányítószám-körzetben** (1162, 1153, 1194, 1082, 1239) **csökkent az átlagár** 2015-ben (ld. piros színezés). Ezek egy kivétellel **kisebb forgalmú, családi házas térségek** a pesti oldalon. Jelentős forgalom mellett csak a 1082-es körzetben csökkent – 10%-ot nem meghaladó mértékben – az átlagár. Ez a már évek óta rohamosan fejlődő Corvin-negyedet takarja, ahol az eladások jelentős részét **új lakások** adják, s ezek épp aktuális **építési / értékesítési ütemezése** nagyban **befolyásolja az eladási összetételt**, s így az átlagos árszintet.

## Győr mellett már Debrecenben is 200 ezer Ft/m<sup>2</sup> felett az átlagár

A tavalyi árváltozások során kialakult átlagár ranglista nem tartalmaz nagy meglepetést: a megyék között továbbra is **Győr-Moson-Sopron a legdrágább**, 234 ezer Ft/m<sup>2</sup> átlagárral (ld. **10. diagram**). Nyugati határmegyénk 15%-ot meghaladó áremelkedésével ráadásul tovább növelte árelőnyét a sorrendben következő Somogy és Pest megyékhez képest. A 200 ezres limitet még Somogy megye, a 175 ezres szintet Pest és Hajdú-Bihar megye haladja meg. A legolcsóbb hagyományosan Nógrád megye, valamivel 70 ezer Ft/m<sup>2</sup> feletti árszinttel; emellett még Borsod-Abaúj-Zemplén marad a százezres szint alatt.

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** 2015-ben is **Győr** volt 244 ezer Ft/m<sup>2</sup>-rel, s tavaly már Debrecen is átlépte a 200 ezres szintet. A sor másik végén Salgótarján áll 70 ezer forintos fajlagos árral.

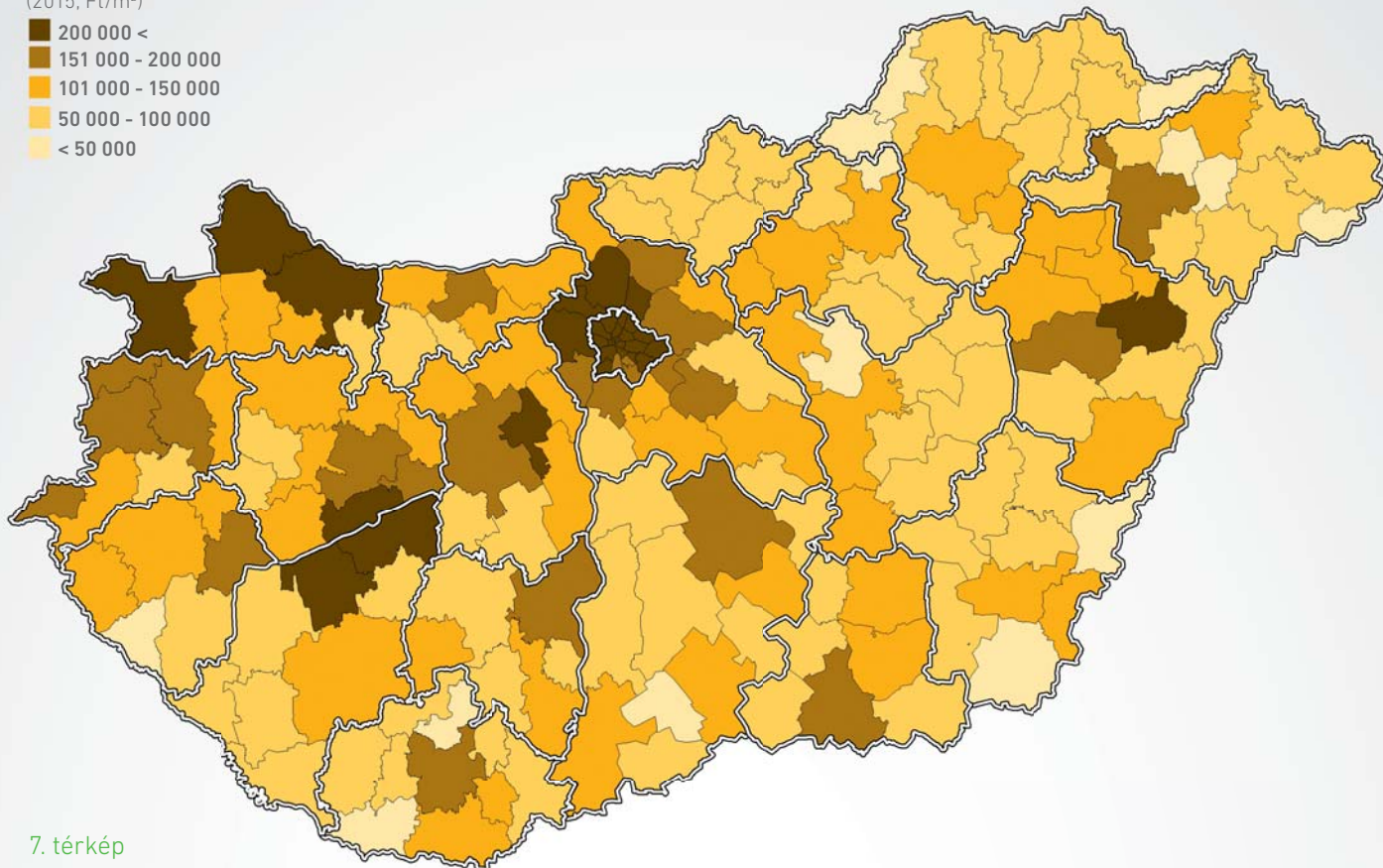
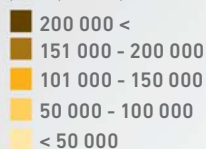
10. diagram: Átlagár megyénként és a megyeszékhelyeken (Ft/m<sup>2</sup>)



A **7. térkép** a 2015-ben eladott ingatlanok átlagárát mutatja járásonként. **Kilenc járás átlagára haladja meg a 300 ezres szintet**, s további 23 a 200 ezer Ft/m<sup>2</sup>-t (ld. sötétbarna színezés). A legdrágább kilenc közé budapesti kerületeken kívül egyedül a Fonyódi járás jutott be hetedik helyen, 334 ezer Ft/m<sup>2</sup>-rel. Ahogy már korábban említettük, ennek egyértelmű oka lehet, hogy tavaly az eladások jelentős részét közvetlen vízparti új lakások tették ki. A 200 ezer feletti kategóriába **Budapest és a Balaton-part** mellett (a Fonyódin kívül a Siófoki és a Balatonfüredi járás) még **Pest megyei** (Budakeszi, Dunakeszi, Pilisvörösvári és Szentendrei járás) és **Győr-Moson-Sopron megyei** járások (Győri, Soproni és Mosonmagyaróvári járás), valamint a **Debreceni** járás, illetve a Fejér megyei **Gárdonyi** járás került bele.



**Járási átlagár**  
(2015, Ft/m<sup>2</sup>)



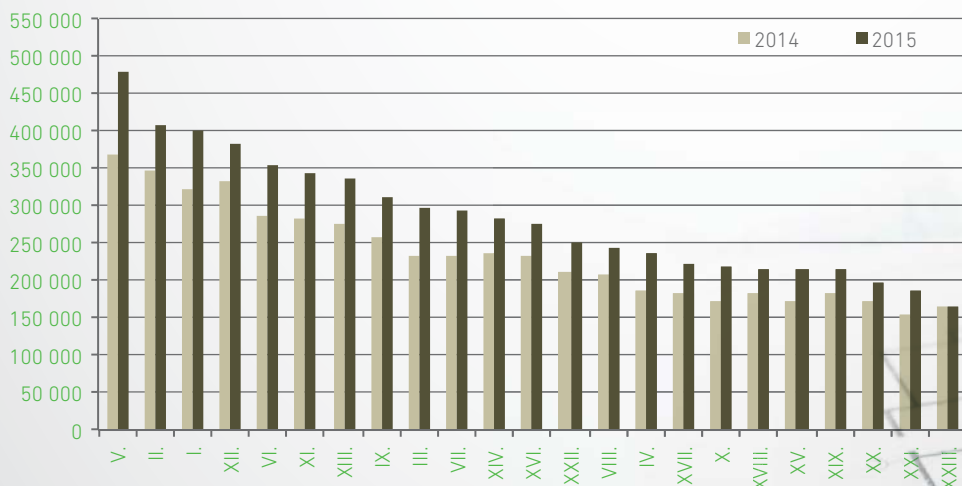
7. térkép

Tizennégy járás átlagára marad 50 ezer Ft/m<sup>2</sup> alatt (ld. legvilágosabb színezés), s ebből csak három dunántúli. További 76 területi egység nem éri el a 100 ezres limitet. E szint alatt a legtöbb, 14 darab Borsod-Abaúj-Zemplén, 11 pedig Szabolcs-Szatmár-Bereg megyei. Az országos átlagot jelentő 227 ezer Ft/m<sup>2</sup>-es árat leginkább Budapest IV. kerülete közelíti meg, míg a főváros nélkül számított 156 ezres vidéki átlaghoz a Pécsi járás áll legközelebb.

### Hajszállal 300 ezer Ft/m<sup>2</sup> alatt a budapesti átlagár

A nagyrészt a turisztikai célú, rövid távú lakáskiadás ('Airbnb') hihetetlen népszerűségét követő befektetői roham okozta **30%-os** árnövekedés után a főváros V. kerülete messze vezeti a budapesti árrangsort, közel 480 ezer Ft/m<sup>2</sup>-rel (ld. **11. diagram**). Ehhez képest a második legdrágább II. kerület átlagára csak nem sokkal haladja meg a 400 ezer Ft/m<sup>2</sup>-t. A 300 ezres szint fölé még az I., XII., VI., XI., XIII. és IX. kerületek jutottak. A másik végletet, 200 ezres szint alatt a XXIII., XXI. és XX. kerületek adják.

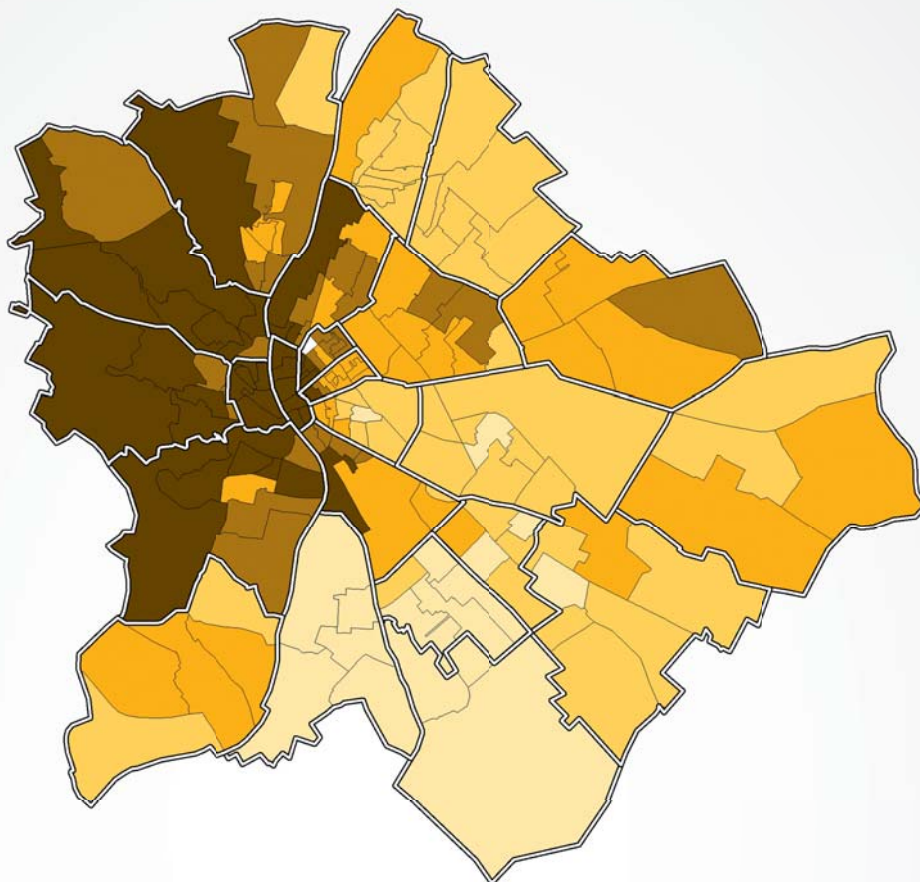
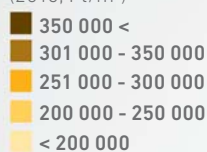
11. diagram: Átlagár fővárosi kerületenként (Ft/m<sup>2</sup>)





A **8. térkép** legsötétebb színezése azt a 37 irányítószám-körzetet jelöli, ahol az átlagár tavaly meghaladta a 350 ezer Ft/m<sup>2</sup>-t. Ezen belül is **19 esetben a 400 ezres limit felett alakult az átlag**. Ahogy látszik, ezek nagy része budai terület, míg a pesti oldalról – az V. kerület egészen kívül – a VI., VII., IX. és XIII. kerületből kerültek ide körzetek. A legdrágább körzet hagyományosan a 1014-es (Budai Vár): tavaly itt 599 ezer Ft volt a négyzetméterenkénti átlagár. Az V. kerület még azzal emelkedik ki, hogy a legolcsóbb körzetében (1053) is 430 ezres átlagáron keltek el a lakások.

Bp. IRSZ átlagár  
(2015, Ft/m<sup>2</sup>)



8. térkép

200 ezer Ft/m<sup>2</sup> alatti átlaggal 17 körzet áll (ld. legvilágosabb színezés). Ezek közül **nincsen budai oldali**, viszont a XXI. és XXIII. kerület teljes egészében, a XX. kerület pedig egy körzet kivételével ide esik. A **budapesti átlagot jelentő 296 ezer Ft/m<sup>2</sup>** fajlagos árhoz a 1077-es irányítószám-körzet (Külső-Erzsébetváros egy része) áll legközelebb.

## 2016: berobban az új lakások piaca

Az ingatlanpiaci válságból való kilábalás immár harmadik éve tart. Míg 2014-ben, első lépésként a forgalom bővült látványosan (28%), az árak viszont még csak minimálisan (~2%) emelkedtek, addig 2015-ben mindkét mutató körülbelül 15%-kal nőtt. Ez egy tipikusan ciklikus ingatlanpiaci fordulónak (azaz válságból való kilábalásnak) a **fellendülés jeleit mutató stádiuma**. A harmadik fő, piacot leíró paraméterben, az építési volumenben viszont még csak idén indulhat el növekedés.

A mostani időszak – a kedvezőtlenebb demográfiai folyamatok kivételével – szépen párhuzamba állítható az ezredforduló lakáspiaci helyzetképeivel, amikor is egy hosszabb recessziót követően az önmagától is már élénkülő keresletbe állami kamattámogatott hitel és szocpol formájában drasztikus állami ösztönzők érkeztek. Ez most három, 2016. januárjától érvényes módosítás képében jelentkezett, nevezetesen a **Családok Otthonteremtési Kedvezményének (CSOK) bővítése, az új lakások áfájának csökkentése, valamint a magánépítkezések esetén az áfa-visszatérítés lehetősége**. Ezek – többnyire már az ideai első hónapokban megmutatkozó – piaci hatásai pontokba szedve a következők lehetnek:





- Az áfacsökkenés hatására látványosan **megnőtt a kínálat az új lakásokból**. Ott is érdemes fejleszteni, ahol eddig – a költségekhez képest elérhető alacsony árszint miatt – nem volt az. A beruházók előre hozták a lakások meghirdetését, s a nagyobb projekteken hónapokkal az építési engedély megszerzése előtt regisztrálni lehet a természetesen még csak tervasztalon létező lakásokra. Budapesten csak az idei első öt hónapban kb. 120 új, vagy korábban félbehagyott, de most újraindított lakásprojekt lakásait kezdték hirdetni; a válság idején másfél év alatt regisztráltunk ennyi új beruházást.
- A bevezetett kedvezmények (CSOK bővítés és áfavisszaigénylés lehetősége) hatására élénkülő kereslet **áremelkedést** hozott **egyrészt az új lakások piacán, másrészt az építési telkek esetében** is. A **szektor** – az emelkedő telekárak és kivitelezési költségek mellett is – **összességében vonzóbb lehetőségeket kínál a vállalkozóknak**, akik köre így egyre szélesedik. A telkekből már korábban bevásárolt fejlesztők előre hozták az építkezéseiket, s eleve mindenki próbál mihamarabb megjeleníteni a kínálatával, kielégítve az évekig kiéheztetett keresletet. A válság éveiben is építő kis számú beruházó mellett újra aktivizálódnak az elmúlt években „tetszhalott” kisebb-nagyobb cégek (itt a magyarok mellett izraeli cégeket is lehet említeni), valamint szép számmal várhatók új – gyakran tapasztalatlan, s csak a piaci boom-ot meglovagolni szándékozó – piacra lépők is.
- A **kínálat valós bővülése** (azaz a használatba vételi engedélyek számának látványos növekedése) azonban annak rugalmatlansága miatt **csak 1,5-2 év múlva lesz statisztikákban is mérhetően szembetűnő**.
- **Árakban csökkenésre** a bő kínálat okozta **valódi versenyhelyzetig nem kell számítani**. Addig például a pesti tömegpiacon hozzá kell szokni a két év alatt negyedével drágult, a IX. és a XIII. kerületben 500 ezer Ft/m<sup>2</sup> körüli / feletti, vagy a pesti belvárosban 8-900 ezer Ft/m<sup>2</sup>-t elérő fajlagos árakhoz. Mindeközben a megyeszékhelyek többségében is hármassal – a nyugati határ mentén akár négyessel – kezdődnek a képzeletbeli négyzetméterár-cédulák. Az **éleződő versenyhelyzet** leghamarabb csak 2017 végén vezethet **enyhe árcsökkenéshez**, ami alól a **kiemelt lokációk és kurrens termékek** így is **kivételt képeznek majd**. Az árak alakulása természetesen erősen függ majd az építőanyag-árak és kivitelezési költségek aktuális trendjétől, a kereslet stabilizálódásától, a hazai és nemzetközi politikai és adózási környezettől, stb.
- **Nő az önerős lakás- (ház)építési aktivitás** is az **áfavisszatérítés** lehetősége miatt. Ennek jelei a **látványosan emelkedő telekárakban** már az év első hónapjaiban megmutatkoztak. A keresettebb megyeszékhelyeken (pl. Győr, Veszprém, Pécs) akár 30-50%-kal nőtt a jó fekvésű telkek árszintje, amiért gyakran a kisebb társasházat építők és a családi házat tervezők között verseny indult meg.
- A nagycsaládosok esetében a **CSOK támogatás vidéki, olcsóbb régiókban akár az új ingatlan vételárának nagyobb felét kiteheti**. Ez csökkenti a vevők árérzékenységét, növeli lakásváltási hajlandóságukat, így a keresletet.
- A háromgyermekesek által igénybe vehető CSOK támogatás feltételeként **elsősorban a legalább 60 m<sup>2</sup>-es lakások és legalább 90 m<sup>2</sup>-es házak** kerülhetnek fókuszba. Így az **újlakás-kínálatban megnő a nagyobb lakások részaránya**, ennek megfelelően módosul a korábban az 50 m<sup>2</sup> körüli kétszobás lakásokat túlsúlyba helyező **lakásmix**.
- Mivel az élénkülő kereslet nagy része korábbi lakás eladásával teremtené meg a még hiányzó önerőt, így **nőhet a kínálat a használt lakás szegmensben**. Ugyanakkor a forgalom döntő részét még mindig használt lakások adják, így lefelé mutató árkorrekcióra utaló jelek sem látszanak még: az OTP Ingatlanpont első negyedéves eladásai például országos átlagban 9%-os áremelkedést mutatnak a tavalyi év egészéhez képest.
- Az **újlakás- és házépítési piac tehát összességében nyertese** az intézkedéseknek. Becslések szerint a következő években az építési volumen megháromszorozódhat, s **évente országosan akár 25 ezer lakóegység megépülése várható**.
- Mivel a klasszikus készütségi fokhoz igazodó szakaszos finanszírozás a CSOK esetében nem alkalmazható, a **beruházóknak saját erőből, vagy banki finanszírozással** kell eljutniuk a használatba vételi engedélyig. A vevők várhatóan csak minimális önerőt fognak befizetni, de semmi esetre sem a készütségi foknak megfelelő mértékben. A **stabil háttérű fejlesztők** tehát versenyelőnybe kerülhetnek.
- Mindeközben az **5%-os áfateher, illetve az áfavisszatérítés** összességében **piacfehérítő hatással** jár majd.
- A változások **nagy vesztese** egyrészt az **amúgy is értékesítési nehézségekkel küzdő községi ház** állomány lehet. Falvakban is inkább építkezni fognak az emberek, annál is inkább, mert a nagycsaládosok támogatása ott teljes egészében fedezheti egy ház árát. Keresletcsökkenés miatti **hátrányba** emellett a CSOK előírásoknak megfelelően 2008. július 1. előtt kiadott építési engedélyű **újszerű lakások kerülhetnek**. Eddig ezek – a szűk új kínálat miatt – akár drágábban is elkelték, mint az új lakások. Most azonban az érdeklődés innen egyértelműen az újépítésűek felé fordulhat, árcsökkenést eredményezve az újszerű szegmensben.



Egyelőre tehát az újlakás-piac látványos megindulása látszik, s a **felmerülő kérdésekre / kételyekre** (meddig tudja felszívni a kereslet a drasztikusan bővülő kínálatot? nem jár-e minőségcsökkenéssel a tömeges új kínálat? a verseny élénkülésével nem lesz-e látványos csődhullám a tapasztalatlan cégek között? az építőipari kivitelezők lépést tudnak-e tartani az igényekkel? mikor pukkanhat ki – ha egyáltalán – a fújódó árbuborék?, stb.) **még nem lehet válaszolni.**

A piac egészéről összességében azt gondoljuk, hogy – előre nem látható válsághatással nem kalkulálva – a **forgalom emelkedő üteme a következő két-három évben mindenképpen kitarthat.** Ennek során a tranzakciószám az **idénre becsült 150 ezer** után **középtávon** beállhat a válság előtti néhány év átlagának tekinthető **170-190 ezres intervallumba.** Az **áremelkedés** éves mértéke a 2015-ös meredek növekedés után már idén **egyszámjegyre** mérséklődhet, de a **pozitív irány még évekig kitarthat.**

Ebben nem hoz változást a 2016-os módosítások összessége sem, hiszen az újlakások kereslete nem tud annyi vevőt elvonni a forgalom döntő részét adó használt lakás piacról, hogy ott árcsökkenés következzen be.





#### 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)