



OTP Lakóingatlan Értéktérkép

2017/1

OTP Lakóingatlan Értéktérkép 2017/1

2016-ban valószínűleg a ciklikusan működő ingatlanpiac meredek fellendüléssel jellemezhető fázisát zártuk. Az árak és a forgalom is nagyjából 14%-kal nőttek. Érdekes, hogy a tranzakciószám Budapesten minimálisan csökkent, az alacsonyabb településhierarchia felé haladva viszont egyre nagyobb arányban bővült. Ez az árak változásában viszont nem jelentett átrendeződést, így az országos árolló tovább nyílik. Idén elérkeztünk a lakáspiac normál, érett működéséhez, melyet elsősorban a látványos építési volumen jellemez; a növekedés nem áll meg, inkább csak a fő mutatók emelkedése mérséklődik.

Az OTP Lakóingatlan Értéktérkép jelenlegi számában a 2016-os 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? Mindenhol nőtt-e a forgalom? Illetve mit várunk a következő években?

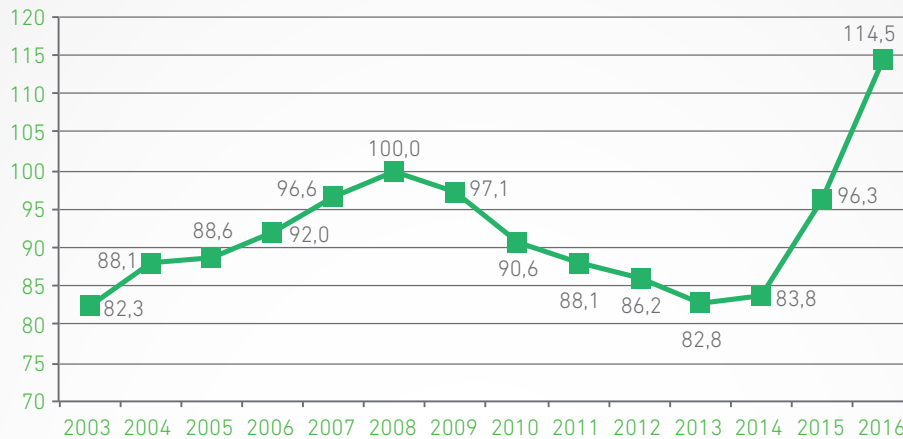
A területi árelemzés módszertanáról röviden

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.



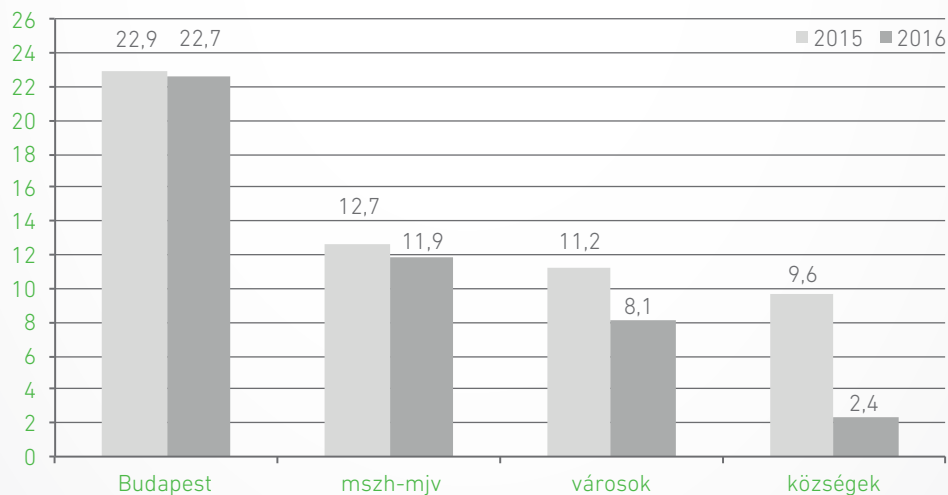
2016-ban, egy év alatt az **eladott lakóingatlanok átlagára országosan 14,1%-kal nőtt**. Mivel a forgalom az olcsóbb területeken nőtt inkább, a 2008-as járási forgalmi arányokkal kalkulált, és így az összetételhatástól mentesített **tiszta árváltozás** ennél nagyobb, **18,9%-os** volt (ld. **1. diagram**). A nominális árszint így országosan már meghaladta a 2008-as korábbi csúcst, a reálár pedig idén érheti el a válság előtti szintet. Budapesten viszont mindez már tavaly bekövetkezett.

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 14%-kal bővülő forgalom** – 2015-höz hasonlóan – **minden jogállásban az eladott ingatlanok árának emelkedését** hozta tavaly (ld. **2. diagram**). Az **ároló viszont tovább nyílik** az egyes területi szintek között: míg a fővárosi értéknövekedés 23% körül alakult, a többi városban összességében 8-12%-os, a községekben viszont csak alig 2%-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.)

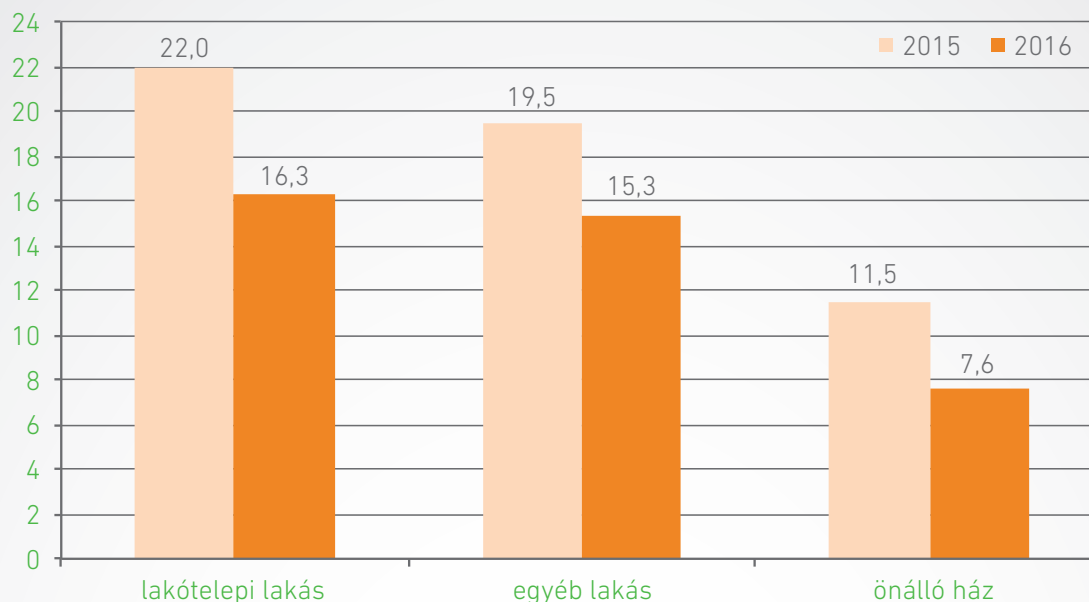
2. diagram: Árváltozás jogállásonként (%)



Az elmúlt bő három év áremelkedési trendje a lakótelepi lakások felől indult. Mivel a vásárlók motivációja az elmúlt években leginkább 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. Emellett, mivel a **lakótelepi lakások** alapból a legolcsóbbak voltak mindig is, itt mehetett végbe a **legnagyobb arányú értéknövekedés** (ld. **3. diagram**). A lakások átlagosan 15-16%-os drágulása mellett az önálló házak „csak” 7% körüli árnövekedést produkáltak 2016-ban. 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 még a válság alatt, ami azóta sem enyhült.



3. diagram: Árváltozás ingatlantípusonként (%)



Budapesten csökkenő, kistelepüléseken bővülő forgalom

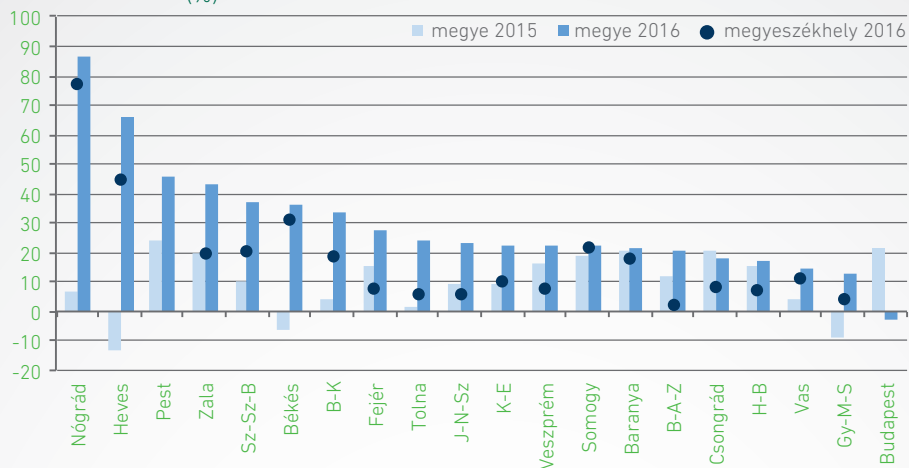
Bár a teljes körű NAV tranzakciós adatbázishoz elemzési céllal egyedül hozzáférő Központi Statisztikai Hivatal még nem publikálta 2016-os végleges lakóingatlan-forgalmi statisztikáját, az OTP Jelzálogbank rendelkezésére álló, jogszabályi előírásoknak megfelelően szűrt adatbázisból – a megelőző évitől alig elmaradó – **14%-os forgalomnövekedés** olvasható ki **országosan**. Ez 2016-ra valamivel 150 ezer feletti forgalmat jelent, ami megegyezik a válság előtti utolsó, 2008-as évi volumennel, s a mélyponthoz képest, négy év alatt 75%-os élénkülést jelent.

Tavaly **minden megyében nőtt a tranzakciók száma**, Budapesten ugyanakkor enyhe, alig **2%-os forgalomcsökkenést** látunk (ld. **4. diagram**). Nagyon látványos, közel 90%-os volt az élénkülés – az egyébként legkisebb forgalmú – Nógrád megyében. Itt még ezzel együtt is csak 2-3 ezer az éves tranzakciószám. Az ugyancsak csekély forgalmú Heves megyében is kétharmados a bővülés. Ugyanakkor nem csak az alacsony bázis lehet magyarázat a pozitív folyamatokra: a legforgalmasabb Pest megyében is közel felével több lakóingatlant talált tavaly új tulajdonosra, mint 2015-ben. Budapestet nem számolva egyedül Csongrád megyében marad el a tavalyi bővülés üteme az egy évvel korábbtól.

A diagramról leolvasható, hogy Kaposvár kivételével a **megyeszékhelyek forgalma kevésbé nőtt a megyéjénél**. Ez azért érdekes, mert 2015-ben pont ennek fordítottját láthattuk. Ha megnézzük a számokat országos összesítésben, magyarázatot kapunk erre: **Budapesten tehát minimálisan csökkent a forgalom, a megyei jogú városokban az országos átlagnak megfelelő az élénkülés, kisebb városokban viszont már egyharmadával, községekben pedig felével nőtt a forgalom**. A piac tehát beindult a kisebb településeken is, ugyanakkor – mint azt korábban bemutattuk (ld. **2. diagram**) – ez a nagyvárosokénál kisebb áremelkedést generált csak. Fontos azt is megjegyezni, hogy a kisebb megyeszékhelyeken a néhány százas éves forgalomban akár csak pár tucatnyi növekmény (pl. egy nagyobb beruházás átadása) százalékbán látványos változást jelenthet.



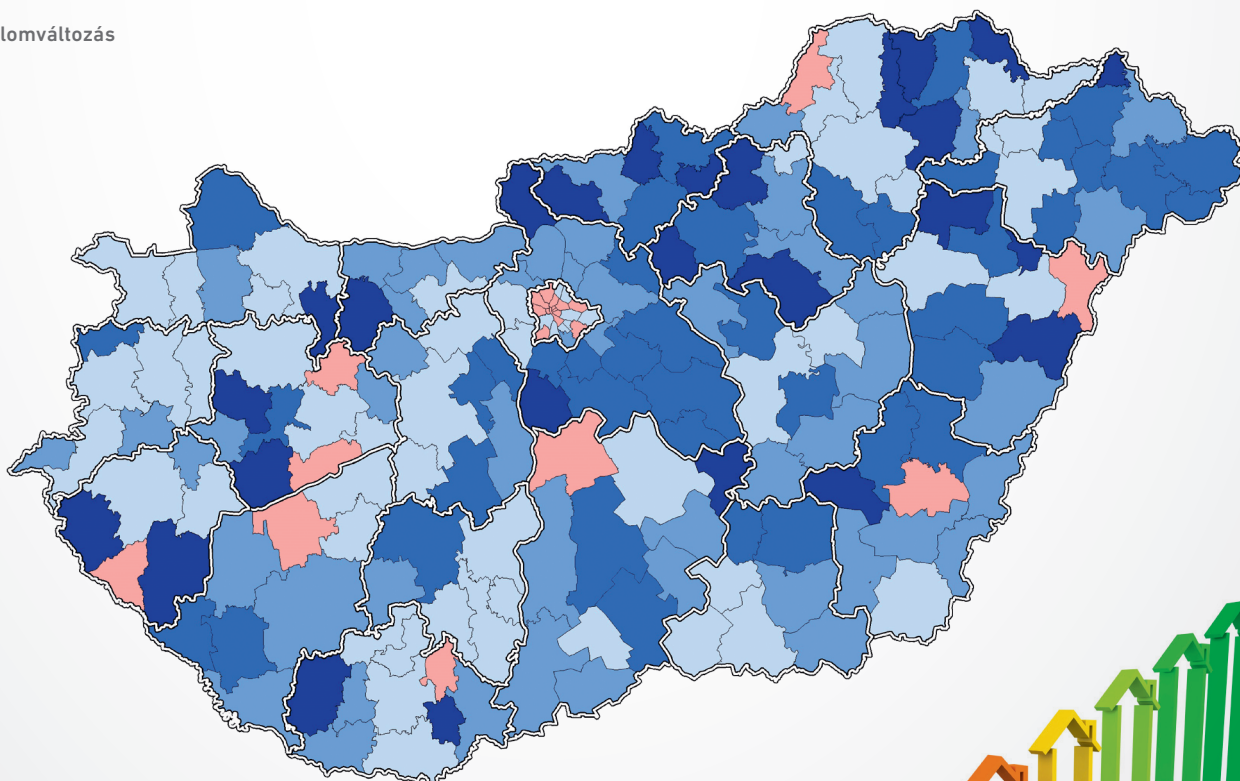
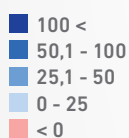
4. diagram: Forgalmaváltozás megyénként, Budapesten és a megyeszékhelyeken (%)



Az **1. térképen** ellentétes színekkel jelölt területi egységeken is jól látható, hogy a járáások többségében, 87%-ában nőtt a forgalom 2015-höz képest. A **197 járásból 172-ben volt mérhető forgalomnövekedés**, 23-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 **26 járás**, amelyekben **minimum megkétszereződött a forgalom** 2015-höz képest az **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 Nagykanizsai és Tapolcai járásban százas nagyságrendű az éves forgalmi bővülés.

A **csökkenő forgalmú területi egységek Budapesten összpontosulnak**: 14 kerületben volt tavaly kisebb a tranzakciószám, mint 2015-ben, jellemzően pesti belvárosi és budai városrészekben. A bázisév (itt 2015) forgalma ebben a viszonylatban is meghatározó természetesen. A Balatonfüredi járásban például a 2015-ös forgalom 2008 óta a legnagyobb volt, és innen történt csekély visszaesés tavaly.

Járási forgalmaváltozás (2016, %)

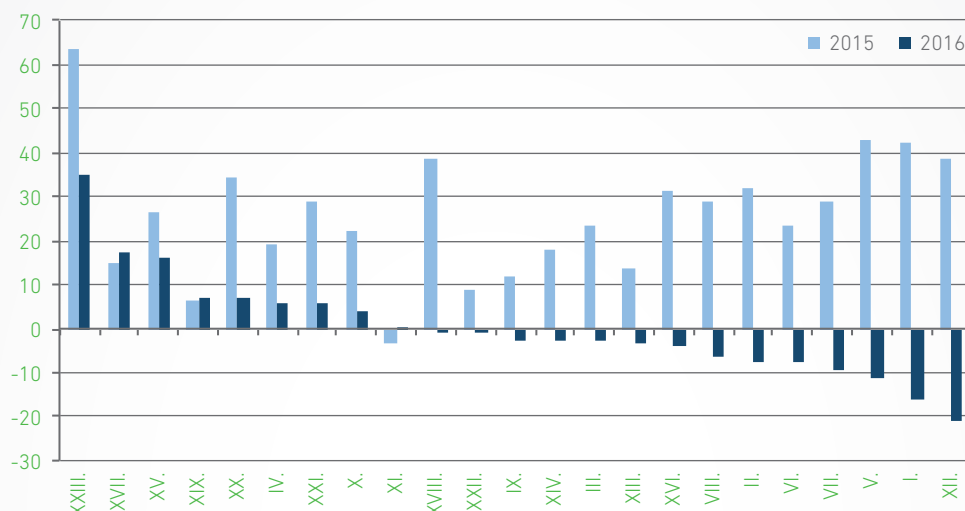


1. térkép



Budapest egészében 2,3%-kal, a végleges számokban várhatóan újra 40 ezer alá csökkent tavaly a tranzakciók száma. A 2015-ös bővülési ütemét tavaly a XVII., XIX. és XI. kerület tudta csak felülmúlni (ld. **5. diagram**). Nagyon látványos, hogy a XI. kerület kivételével a kilenc bővülő forgalmú kerület mindegyike a pesti oldalon (Csepelt is ide számítva), és annak is a peremi részén helyezkedik el. Ezek a főváros általában csekélyebb forgalmú részei, így az alacsonyabb bázis is oka a jelentős pozitív elmozdulásnak. A XXIII. kerület forgalma például a tavalyi egyharmados növekmény után is csak 2-300-as darabszámú. **5 és 20% közötti csökkenéssel** a rangsor másik végén a **magas presztízsű budai és a legtöbb befektetési célú vásárlásnak helyet adó pesti belvárosi kerületek** sorakoznak. A legnépszerűbb kerület továbbra is a XIII., a legtöbb tranzakciót itt regisztrálták; ezt követik egymás után a XIV., VIII., XI. és VII. kerületek.

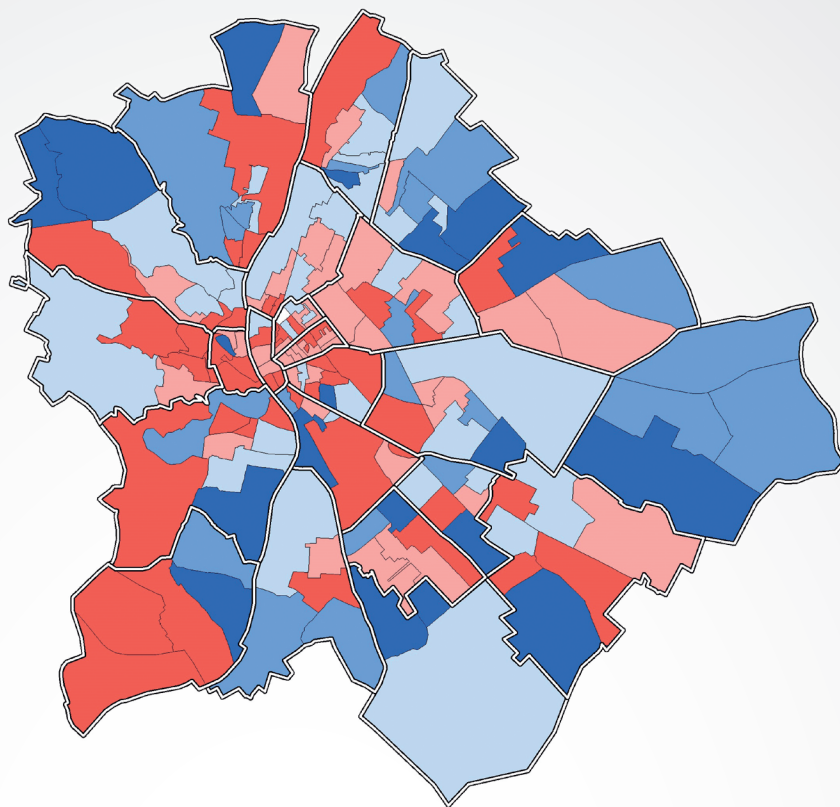
5. diagram: Éves forgalomváltozás fővárosi kerületenként (%)



Irányítószám-körzetenként vizsgálva, a 161-ből 88-ban csökkent a forgalom (többségében Pesten), míg 12 esetben a növekedés elérte a 30%-ot. A legfelső kategóriába (20% feletti növekedés) 19 körzet került (ld. **2. térkép**). Az élen álló 1028-as körzet (Pesthidegkút) duplázása ugyanakkor így is száz alatti eladást jelent, hasonlóan a másodikként következő 1238-as körzethez, tehát ezt inkább csak érdekességgként kell dokumentálni. A százas nagyságrendű forgalmat elérő körzetek közül a 1174-es (Rákoshegy) áll élen duplázással, míg a lista másik végéről a 1087-es (Külső-Józsefváros), 1123-as (Krisztinaváros), illetve 1034-es (Óbuda-Újlak) egyharmadost meghaladó csökkenése emelendő ki. A térképen pirossal jelölt, **visszaeső forgalmat** mutató körzetek jól láthatóan sűrűsödnek a **belvárosi részeken, a Duna mindkét partján** (pl. VII. kerület minden irányítószám-körzete ide tartozik), míg összefüggő, élénkülő forgalmat jelölő kék foltok – néhány kivétellel – a külvárosi részeken jellemzőek (pl. XVII. és XXIII. kerületek összes irányítószám-körzete).



Bp. IRSZ forgalomváltozás
(2016, %)



2. térkép

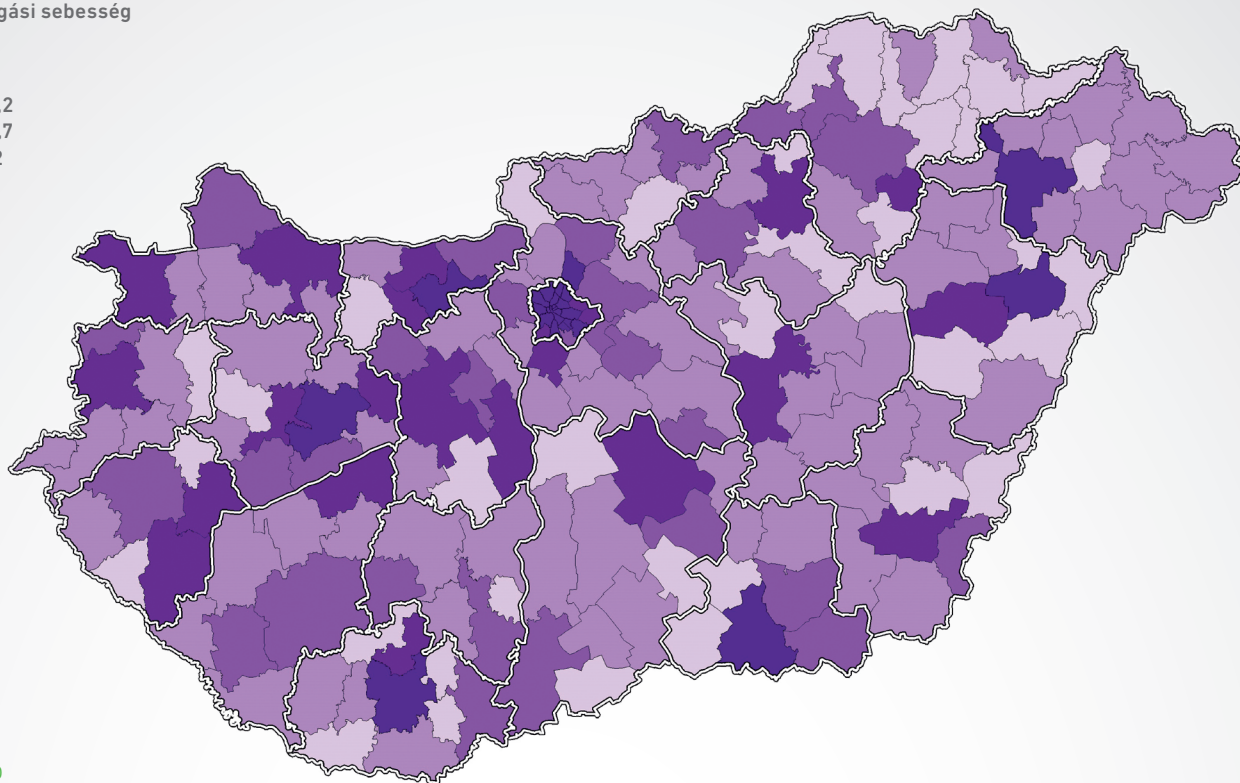
Vidéken Szegeden a legaktívabbak a vevők

A forgalom helyi adottságokhoz mért intenzitását a forgási sebességgel mutathatjuk be szemléletesen. Ez egy viszonyszám: az adott időszak (jelen esetben a 2016-os 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 az adatszűrés miatt elmaradnak a valóságtól!

A 2014-ben jelentősen, illetve 2015-2016-ban is látványosan emelkedő országos tranzakciószám ellenére, adataink szerint a **forgási sebesség 90 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 2,2%-ot meghaladó – a **3. térképen** legsötétebb színezéssel jelölt – kategóriába 19 budapesti kerület mellett (ezekről részletesen később) a Szegedi, Debreceni, Pécsi, Veszprémi, Dunakeszi, Tatabányai és Nyíregyházi járás tartozik. A vidéki járásoknál a legkeresettebbekben 3-4% közötti a forgási sebesség. Bármilyen földrajzi meghatározottság helyett **inkább a jogállásonkénti eltérések** a meghatározók: a lista végén kisváros székhelyű járások állnak (0,4% alatt pl. a Letenyei, Pécsváradi és Cigándi járások vannak). A nagyobb városok járosaiban hagyományosan is, illetve az elmúlt éveket meghatározó befektetési célú vásárlások által felerősítve arányosan is nagyobb az ingatlanforgalom, míg a kisebb településekre – ahogy korábban is írtuk – csak tavaly ért el valamilyen szintű élénkülés.



Járási forgási sebesség
(2016, %)

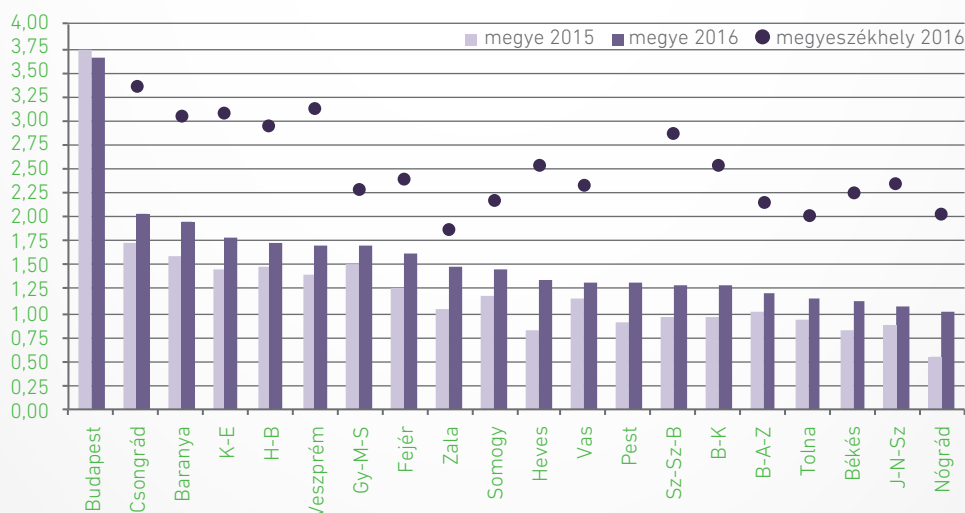


3. térkép

A megyék rangsorában 2016-ban ismét Csongrád került az élre bő 2%-kal (ld. **6. diagram**), megelőzve az 1,75-ös mutató felett álló Baranyát és Komárom-Esztergomot. A 2015-ös adatával összehasonlítva látványosan élénkültek Heves, Zala, Pest és Nógrád megyék ingatlanpiaca, mely utóbbi még így is a lista végén áll alig 1%-kal. Érdekes, hogy két nyugati megyénk, Győr-Moson-Sopron és Vas forgalma élénkültek legkevésbé (vö. **4. diagram**).

A diagramon egyértelműen látszik, hogy a forgalom lakásállomány arányában mért mutatójában minden **megyén belül kimagaslanak a megyeszékhelyek**. A szegedi forgási sebesség tavaly meghaladta a 3,3%-ot, míg a lista végén álló zalaegerszegi csak közelíti az 1,9%-ot. Salgótarján sok év után lépett előre, rögtön két helyet, Szekszárdot is megelőzve.

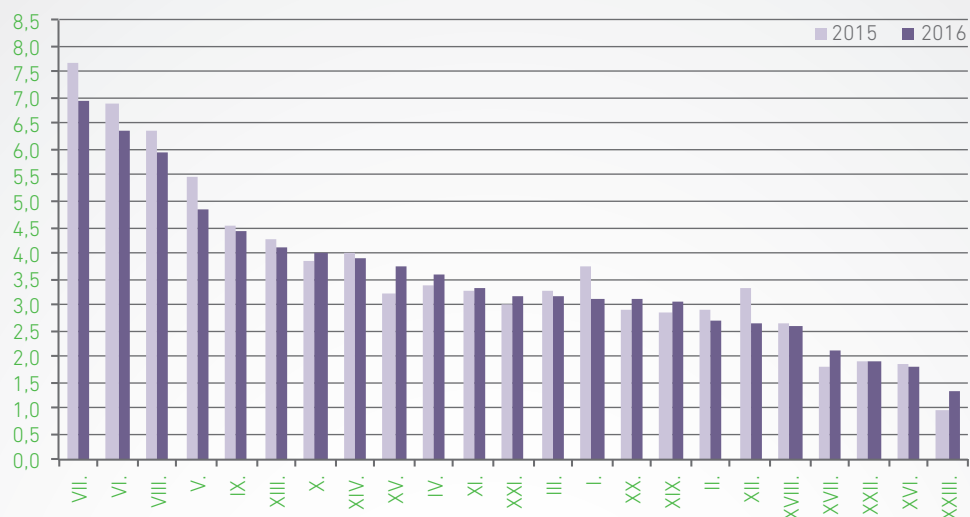
6. diagram: Forgási sebesség megyénként és a megyeszékhelyeken (%)



Irányítószám-körzet szerinti lakásállomány adat híján a budapesti forgási sebességet kerületi szinten elemezzük. A korábbi évekhez hasonlóan, a XV. kerület után a második leglátványosabb növekedés ellenére a legkevésbé keresett kerület 2016-ban is a XXIII. volt (1,3%), míg a **legnagyobb forgási sebesség immár hagyományosan a VII. (7%), a VI. (6,4%) és a VIII. kerületekben (6%)** volt mérhető (ld. **7. diagram**). Az utóbbiakban azonban mindenhol csökkent a forgalom. Ez alapján a VII. kerületben pl. nagyjából 14 év alatt cserél gazdát egy átlagos ingatlan.

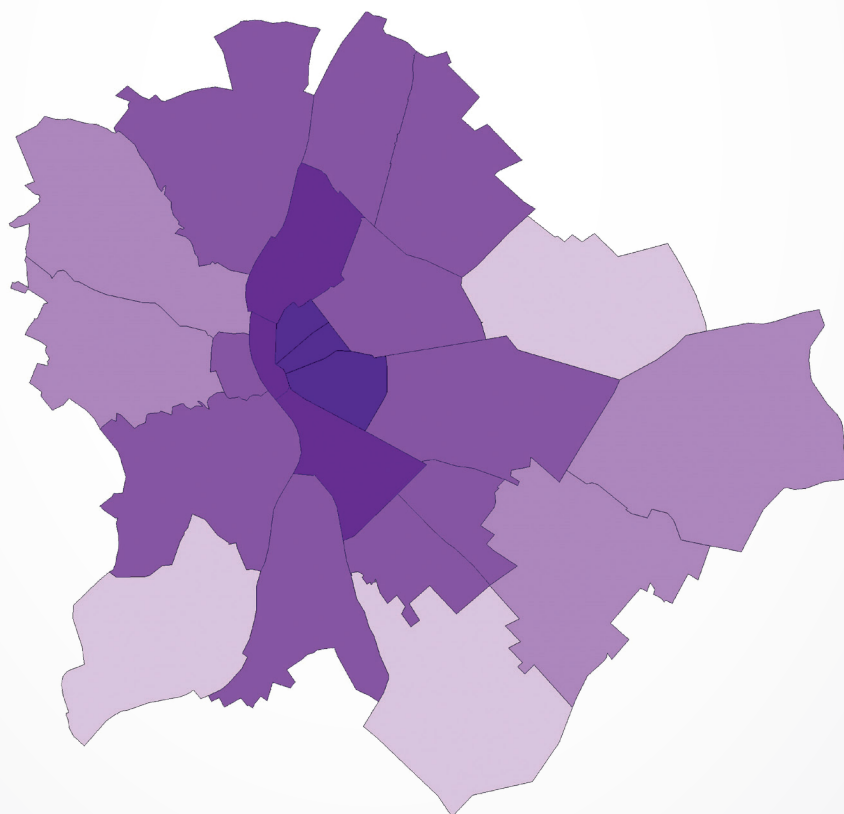


7. diagram: Forgási sebesség fővárosi kerületenként (%)



A **4. térképről** jól leolvasható a belváros felé haladva a forgási sebesség növekedése, azaz a pesti peremkerületek forgalommnövekedése ellenére még mindig a **belvárosi piac „pörög” relatíve a legjobban.**

Bp. kerületi forgási sebesség
(2016, %)

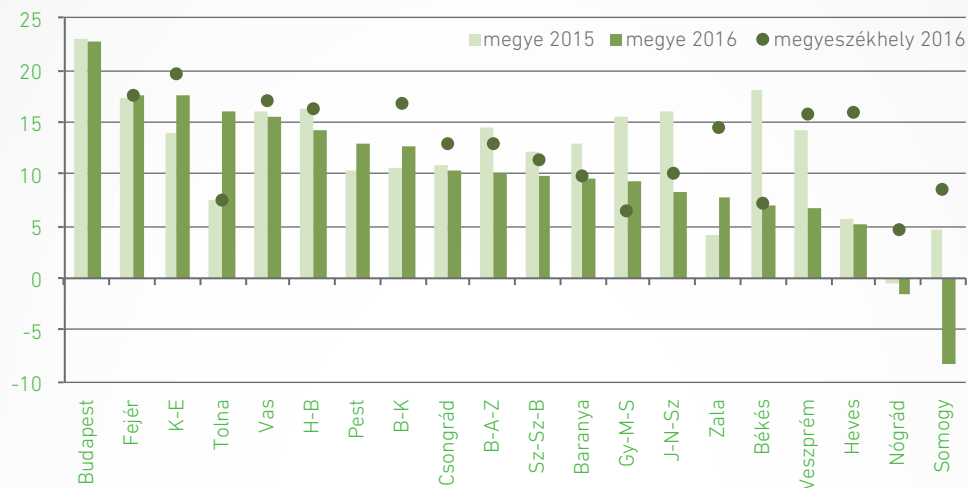


4. térkép



Az OTP Lakóingatlan Értéktérképek hagyományát követve a lakáspiaci árváltozás és aktuális árszint mutatóit ugyancsak különböző területi szinteken vesszük sorra. Míg 2015-ben a tizenkilenc megye közül csak **Nógrádban csökkent az eladott ingatlanok átlagára**, tavaly **Somogy is ebbe a kategóriába esett**, ráadásul látványosan, 8%-ot meghaladó mértékben (ld. **8. diagram**). Ennek részben oka lehet a 2015-ös bázisévben elért magas árszint. A **Balaton-parti települések vízparti társasház-építései és lakáseladásai** önmagukban képesek megyei szintű árkielengéseket okozni. 14% – az országos átlag – feletti volt a drágulás a főváros mellett Fejér, Komárom-Esztergom, Tolna, Vas és Hajdú-Bihar megyében.

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

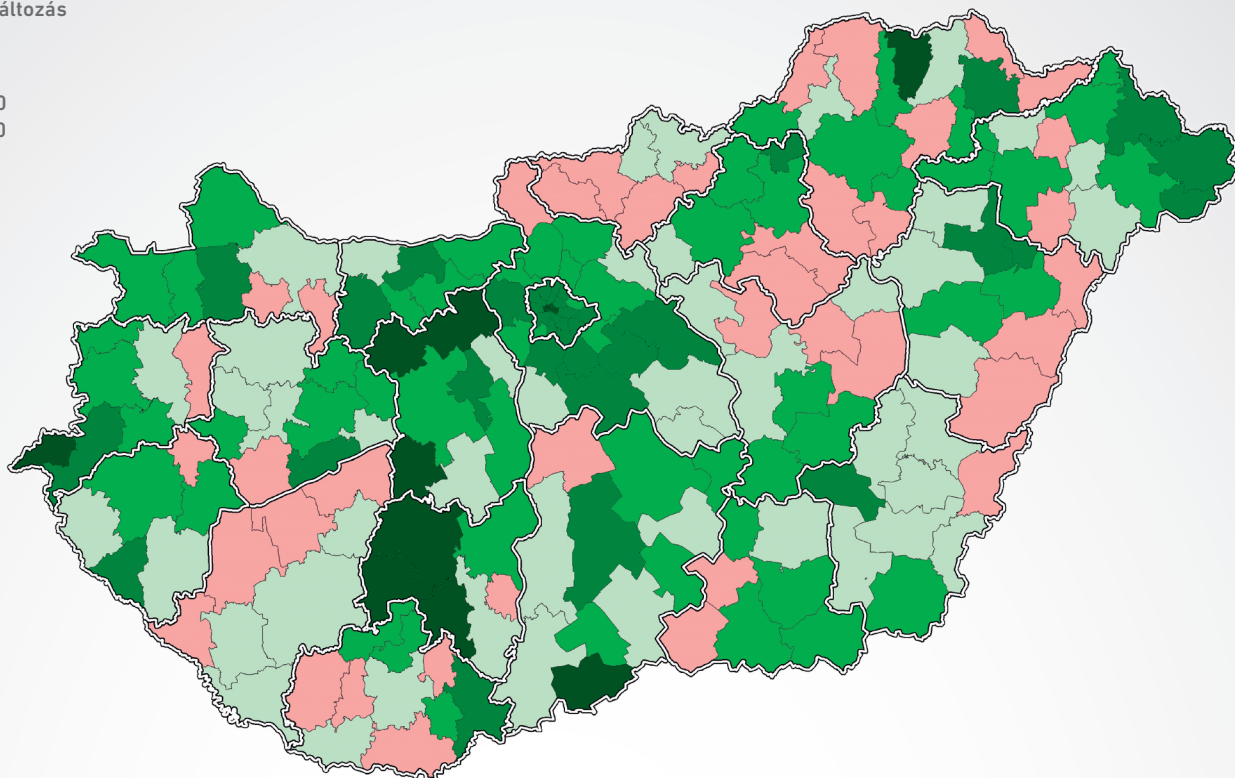


Megyei léptékben tehát Fejér és Komárom-Esztergom **árszintje emelkedett legnagyobb mértékben**, ami a diagram tanúsága szerint az adott megyeszékhelyek miatt lehet (Székesfehérvár 17,7%, **Tatabánya 19,6%**), hiszen ezek adják a forgalom döntő részét. 15% felett nőtt ezek mellett a Debrecenben, Szombathelyen, Kecskeméten, Veszprémben és Egerben eladott lakóingatlanok átlagára. Visszaesést sehol nem látunk; a **megyeszékhelyi árak a csökkenő átlagárú megyékben is nőttek** tavaly. 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 csupán ötödében**, 40-ben **csökkent az eladott lakóingatlanok átlagára** (ld. piros színezés). Ezek közül a legtöbb, 7 db Borsod-Abaúj-Zemplén megyei, illetve 4-4 db van Baranya, Nógrád és Somogy megyében is. Ugyanakkor Komárom-Esztergom és Fejér megyéből egy járás sem került a csökkenő árúak közé.



Járási árváltozás
(2016, %)



5. térkép

86 járásban nőtt országos átlagot meghaladó mértékben az átlagár. A legmagasabb kategóriát ezen belül is az a 14 területi egység képviseli, ahol a 30%-ot is meghaladja a drágulás; ebből 12 budapesti vagy dunántúli (ld. sötétzöld színezés). Érdekes, hogy Tolna és Fejér megyéből 3-3 járás (Bonyhádi, Tamási és Dombóvári, illetve Enyingi, Móri és Bicskei) is képviselteti magát ebben a csoportban, ugyanakkor ezek egy részében az áremelkedés dunántúli szinten is igen alacsony bázisról indult. Az **alacsony bázissal** ellentétben (amire az előbbieken kívül jó példa még pl. az Encsi járás is Borsod-Abaúj-Zemplénben) a budapesti központi kerületeknél (I., V., VI., VII. és VIII.) az adott terület **befektetési vonzereje** áll a drágulás mögött. A megyei szinten Somogy példáján már fentebb említett összetételhatás lehet még mind pozitív, mind negatív irányban látványos eltérítője az árszintnek.

Közel 40%-os drágulás az V. és VII. kerületben

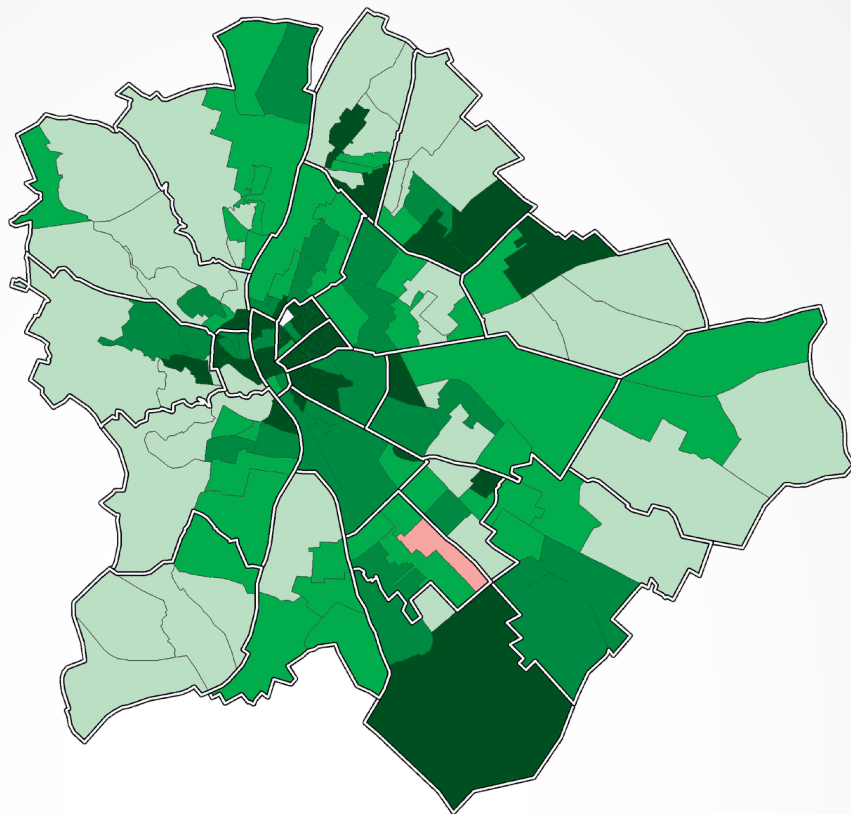
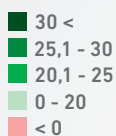
A fővárosi kerületek árváltozás rangsorára pillantva (ld. **9. diagram**) szembeűnő, hogy **budapesti átlag** (23%) **felett jellemzően a befektetési céllal leginkább keresett pesti belvárosi** (V., VI., VII., VIII., IX. és XIII.) és **budai kerületek** (I., III., XI. és XII.) **drágultak** egy év alatt. 35% feletti árnövekedéssel kiemelkedik az V. és VII. kerület. 14 kerületben a növekedési ütem a már 2015-ben is látványos mértéket is meghaladta. Csökkenő árú kerület nem volt tavaly; a lista végén álló XXII. kerületben is 16%-os volt a drágulás.

9. diagram: Árváltozás fővárosi kerületenként (%)



A budapesti irányítószám-szintű árváltozást a **6. térképen** ábrázoltuk. A **161 irányítószám-körzetből 39-ben legalább 30%-kal nőttek az árak** 2015-höz képest tavaly (ld. sötétzöld színezés). Ezek nagyrészt a városközpontban tömörülnek, mind a budai, mind a pesti oldalon. A VII. kerületnek például mind a nyolc körzete ebbe a kategóriába esik. Három terület is valamivel 50% felett drágult: 1075 (Belső-Erzsébetváros), 1076 (Külső-Erzsébetváros) és 1083 (Középső-Józsefváros). Bár mindháromban épülnek új lakások, az éves szinten látványos drágulás oka nem ezek át- illetve eladása, hanem az **általános, töretlen áremelkedés a fő befektetési célpont területeken**. Mindössze **egy irányítószám-körzetben** (1202, azaz Szabótelep/Gubacsipusztá) csökkent az átlagár, és csupán 4%-kal (ld. piros színezés).

Bp. IRSZ árváltozás
(2016, %)



6. térkép

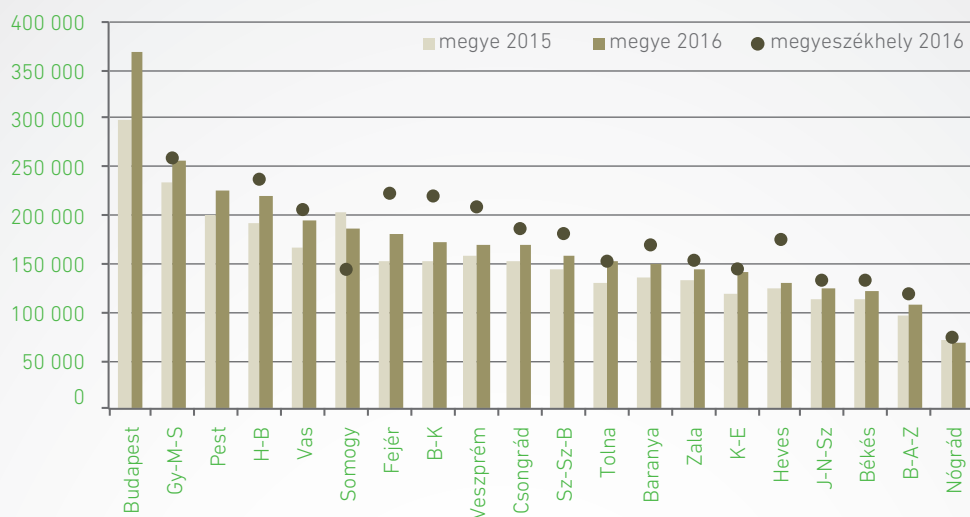
Már hat megyeszékhelyen 200 ezer Ft/m² felett az átlagár

A tavalyi árváltozások során kialakult átlagár ranglista nem tartalmaz nagy meglepetést: a megyék között továbbra is **Győr-Moson-Sopron a legdrágább**, 256 ezer Ft/m² átlagárral (ld. **10. diagram**). A 200 ezres limitet még Pest és Hajdú-Bihar, a 175 ezres szintet pedig Vas, Somogy és Fejér megyék haladják meg. A legolcsóbb hagyományosan Nógrád megye, valamivel 70 ezer Ft/m² alatti árszinttel; emellett még Borsod-Abaúj-Zemplén marad a 120 ezres 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** 2016-ban is **Győr** volt 260 ezer Ft/m²-rel, s tavaly már Debrecen után Székesfehérvár, Kecskemét, Veszprém és Szombathely is átlépte a 200 ezres szintet. A sor másik végén változatlanul Salgótarján áll 75 ezer forintos fajlagos árral.

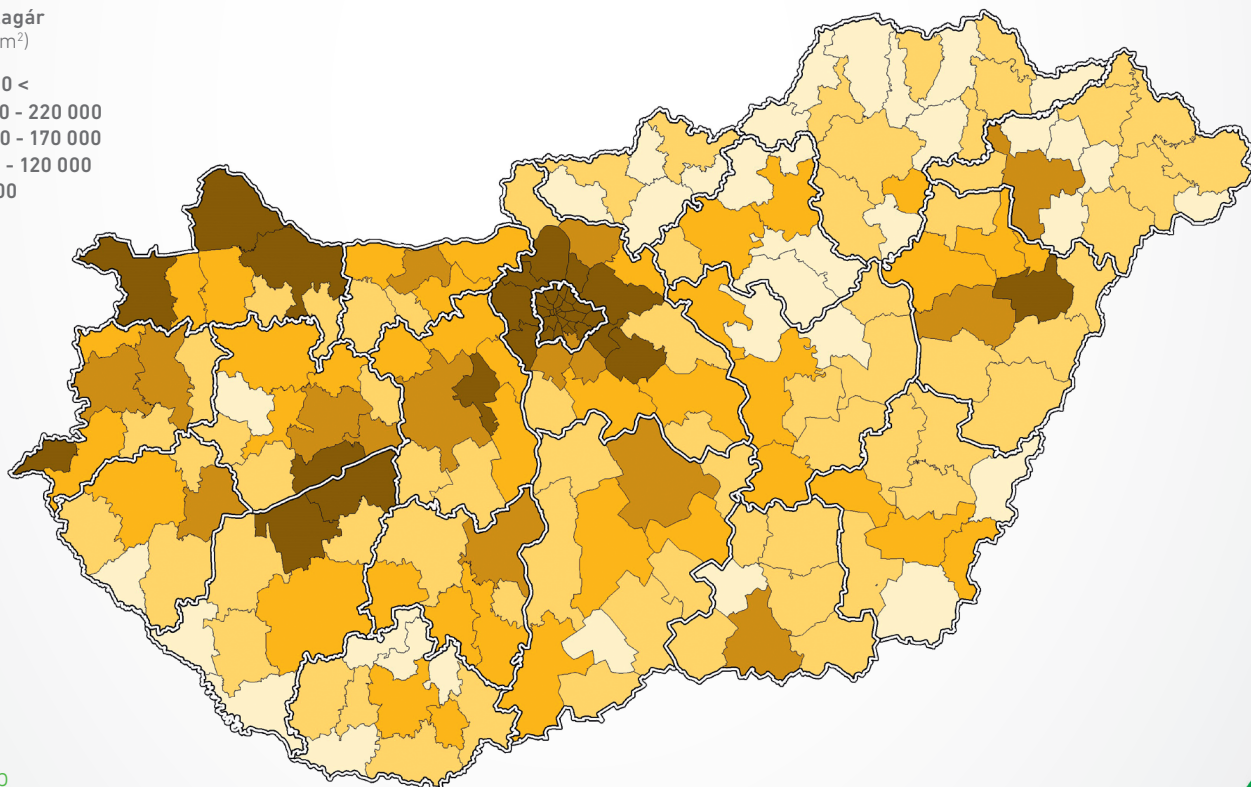
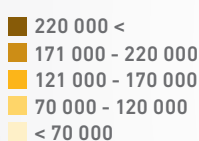


10. diagram: Átlagár megyénként és a megyeszékhelyeken (Ft/m²)



A **7. térkép** a 2016-ban eladott ingatlanok átlagárát mutatja járásonként. **15 járás átlagára haladja meg a 300 ezres szintet**, s további 24 a 200 ezer Ft/m²-t (ld. sötétbarna színezés). A legdrágább tizenöt közé budapesti kerületeken kívül a Balatonfüredi és a Budakeszi járás jutott be, 333 illetve 327 ezer Ft/m²-rel. A 220 ezer feletti kategóriába **Budapest és a Balaton-part** mellett (a Balatonfüredin kívül a Siófoki és a Fonyódi járás) még **Pest megyei** (a Budakeszi mellett a Pilisvörösvári, Dunakeszi, Szentendrei, Monori, Gödöllői, Vecsési és Érdi járás) és **Győr-Moson-Sopron megyei** járások (Soproni, Győri és Mosonmagyaróvári), valamint a **Debreceni, a Szentgotthárdi, illetve a Gárdonyi** járás került bele.

Járási átlagár
(2016, Ft/m²)



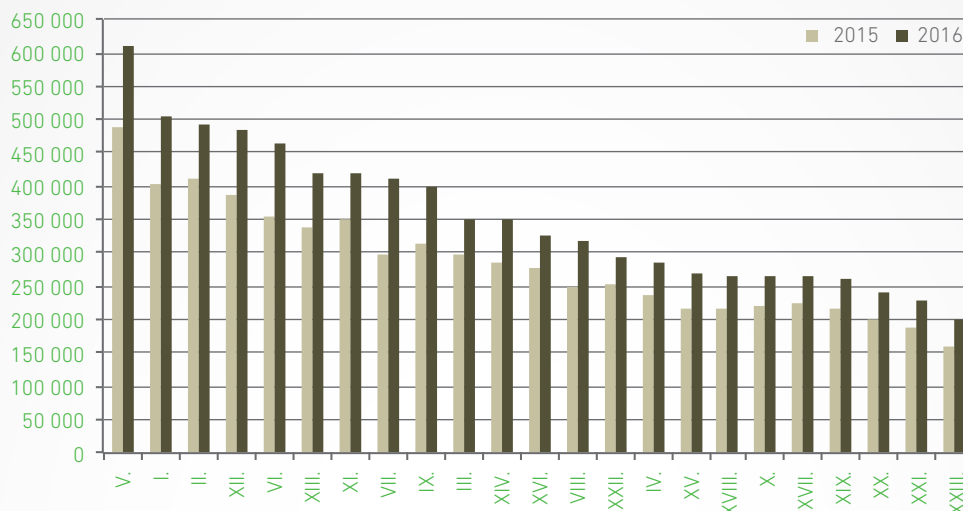
7. térkép

11 járás átlagára marad 50 ezer Ft/m², és további 24 járásé 70 ezer Ft/m² alatt (ld. legvilágosabb színezés), s ebből csak nyolc dunántúli. A legtöbb járás ebben a kategóriában észak-magyarországi és Baranya megyei. Az országos átlagot jelentő **261 ezer Ft/m²-es** árat leginkább Budapest XIX. kerülete közelíti meg, míg a főváros nélkül számított **171 ezres vidéki átlaghoz** a Gyáli járás áll legközelebb.



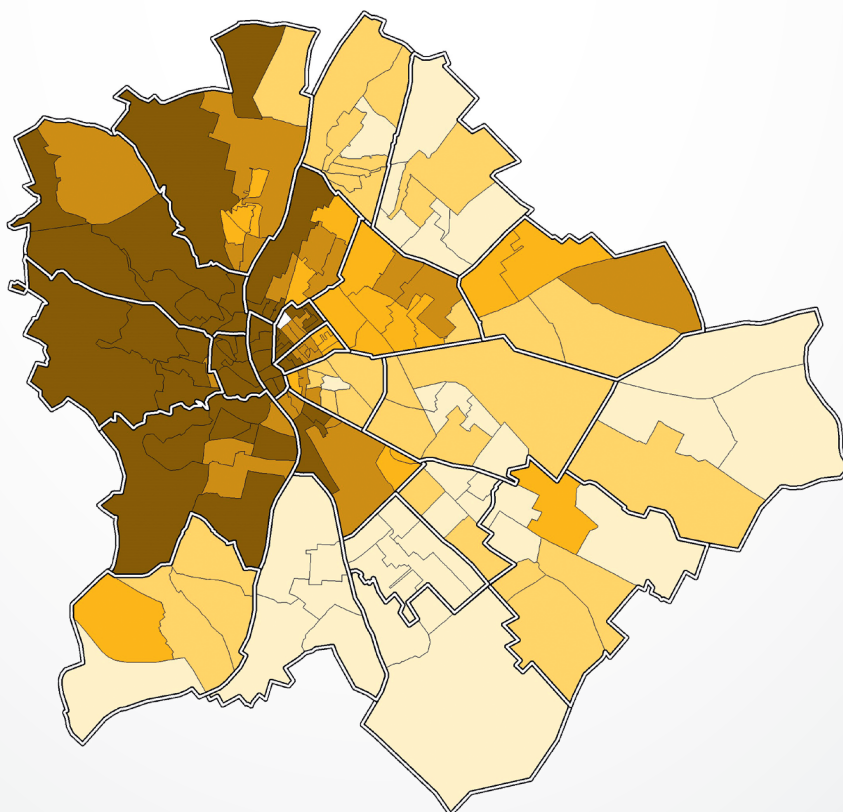
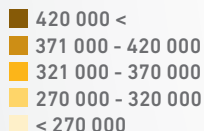
A nagyrészt a turisztikai célú, rövid távú lakáskiadás hihetetlen népszerűségét követő (ám attól függetlenül is látványos) befektetői roham okozta **38%-os árnövekedés után a főváros V. kerülete messze vezeti a budapesti árrangsort 610 ezer Ft/m²-rel** (ld. **11. diagram**). Ehhez képest a második legdrágább I. kerület átlagára csak nem sokkal haladja meg az 500 ezer Ft/m²-t. A 400 ezres szint fölé még az II., XII., VI., XIII., XI. és VII. kerületek jutottak. A másik végletet, 250 ezres szint alatt a XXIII., XXI. és XX. kerületek adják.

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



A **8. térkép** legsötétebb színezése azt a 46 irányítószám-körzetet jelöli, ahol az átlagár tavaly meghaladta a 420 ezer Ft/m²-t. Ezen belül is **19 esetben az 500 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 700 ezer Ft felett volt a négyzetméterenkénti átlagár. Az V. kerület még azzal emelkedik ki, hogy a legolcsóbb körzetében (1053) is 545 ezres átlagáron keltek el a lakások.

Bp. IRSZ átlagár
(2016, Ft/m²)

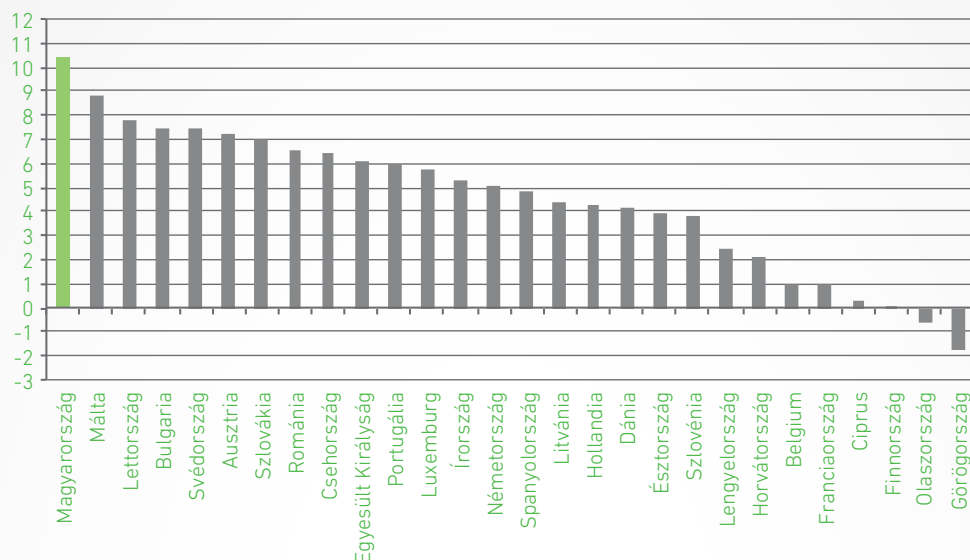


8. térkép

270 ezer Ft/m² alatti átlaggal 36 körzet áll (ld. legvilágosabb színezés). Ezek közül **egyetlen budai oldali van** (1225), viszont a XX., XXI. és XXIII. kerület teljes egészében, a XVII. kerület pedig egy körzet kivételével ide esik. A **budapesti átlagot jelentő 367 ezer Ft/m²** fajlagos árhoz a 1149-es irányítószám-körzet (Törökőr/Kiszugló) áll legközelebb.

2016-ban 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-ben ennek üteme valamelyest mérséklődött, de a tranzakciószám növekedési üteme az elmúlt két évben is kétszámjegyű volt. A kereslet együtt járt az árak emelkedésével, ami 2015-ben és 2016-ban is tíz százalék feletti drágulást hozott. Reál lakásár változásban tavaly egyenesen Európa élén álltunk (ld. 12. diagram)!

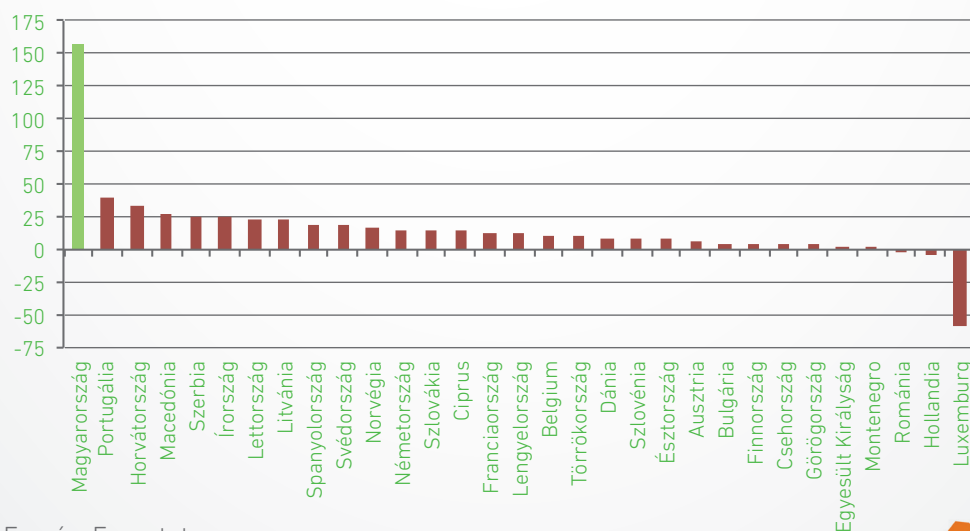
12. diagram: Reál lakásár index (év/év, 2016, %)



Forrás: Eurostat

Mindezen folyamatokat három év alatt végigjárva idén az ingatlanpiac minden jel szerint normál, érett fázisba ért, amit a növekvő árakra reagálva tömegesen beinduló építkezések jellemeznek. Ez a statisztikákban eddig a kiadott építési engedélyek számában mutatkozott meg; ennek 157%-os éves növekményével tavaly szintén toronymagasan élen álltunk Európában (ld. 13. diagram)! A megépülő lakások számának bővülése az építkezések hosszabb átfutása miatt ettől egyelőre elmarad, ám a 2016-os 31% után idén az első negyedévben már 47%-os év/év növekmény jelzi, hogy pont most állunk nagy robbanás előtt átadásokban.

13. diagram: Kiadott lakásépítési engedélyek száma (év/év, 2016, %)



Forrás: Eurostat



Az idei első három hónapban kiadott 9525 építési engedéllyel utoljára 2007-ben volt jobb első negyedéves adat, míg a 2061 megépült lakás 2012 óta a legjobb évkezdet – azaz kezdenek beérni az elmúlt másfél évben kiadott engedélyek. Ebben a piac motorja 220%-os növekedéssel egyértelműen Budapest, ám a nagy társasházépítések lassabb átfutása miatt a lakásátadások növekménye egyelőre a kisebb városokban és községekben realizálódik (98% illetve 159% emelkedés éves alapon).

A nagyobb társasházi építkezések időigénye miatt idén második félelvtől várható igazán látványos felfutás az átadások számában, s a tervasztal helyett a daruerdőké lehet a főszerep. 2010 óta idén költözhet a legtöbb honfitársunk új társasházi lakásba. Az építési mutatók ugrásszerű növekedését – az évekig elhalasztott kereslet aktivizálódása mellett – elsősorban azzal magyarázhatjuk, hogy a 2016 elejétől életbe lépett kormányzati döntések (megemelt CSOK, csökkentett áfa, áfavisszaigénylés lehetősége) kedvező piaci környezetet és látványos könnyítéseket hoztak a lakásépítők, illetve a lakásvásárlók számára.

A fővárosban az elmúlt közel másfél évben havonta nagyjából 1000-1500 újépítésű társasházi lakás került piacra, s ennek üteme máig nem mérséklődik. Az elmúlt évek visszafogott volumene után újra több száz lakásos beruházások tervei jelentek meg. Az építők a fővároson kívül is aktivizálódtak: vidéken a nagyvárosok húzzák a piacot, némileg erőteljesebb bővülés pedig az ország nyugati felében és a Balaton mellett látható. 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 a fent sorolt kormányzati könnyítések 2019 végéig vannak hatályban; egy több száz lakásos beruházás biztonságos végigviteléhez, és a lakások csökkentett áfaszinten való eladásához telekvásárlással együtt tehát már alig van idő. A tömegesen megépülő társasházi lakások emellett bizonyos területeken éles versenyhelyzetet is hoznak már az idei év végétől. Tartva korábbi becslésünket, országosan éves szinten 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 bővülésének teret ad egyrészt a továbbra is kedvező ingatlanbefektetési környezet, azaz az egyértelműen vonzó 5-6%-os nettó bérleti hozamszint. Másrészt a válság éveiben elhalasztott többszáz-ezres kereslet sem futott még ki. Az évek óta tartós reálbér-növekedés, a javuló munkaerőpiac helyzet és a kedvező hitellehetőségek a saját célra történő vásárlást is ösztönzik. Tartjuk korábbi becslésünket, mely szerint a tavalyi nagyjából 150 ezer után a lakáspiaci forgalom rövid távon beállhat a válság előtti évek átlagát jelentő 170-190 ezres sávba.

A már két éve kétszámjegyű reálár-növekedés idén nem feltétlenül vált még egyszámjegyűbe, de a lassabb bővülési ütem valószínűbb. Középtávon az általános gazdasági bővülés szintjét veheti fel az árak változása. Az országos nominális árszint jelenleg bő 10%-kal haladja meg a 2008-as csúcsevét, míg a reálár-szint valószínűleg idén fogja ezt elérni. Budapesten ugyanakkor mindez már az elmúlt két évben lezajlott, és már jócskán a csúcsévek felett járunk. A környező (nem nyugati!) országokhoz, illetve ezek fővárosaihoz viszonyítva a magyar és budapesti árak viszont még mindig inkább a középmezőnyben vannak, s a jövedelemszinthez, illetve ennek változásához viszonyítva is még van tere a drágulásnak. A piac működése továbbra is kettős, az árolló nyílik a főváros és kiemelt nagyvárosok, illetve az ettől leszakadó kisvárosi, kistéleplési térségek között.



