



OTP Lakóingatlan Értéktérkép

2017/2

OTP Lakóingatlan Értéktérkép 2017/2

Az árak emelkedése és a forgalom bővülése mellett idén (és még inkább majd jövőre) a lakásépítések is beindultak, így a magyar lakáspiac „normál” üzemmódot felvéve érett szakaszba léphet. Az elmúlt évekkal szemben az idei forgalmi adatok alapján minden területi szinten (jogállás, megye, nagyvárosok, kerületek, irányítószám-körzetek) az árak kiegyenlítődését, azaz az olcsóbb térségek nagyobb ütemű drágulását látjuk. Ugyanakkor az még nem derült ki, hogy ez vajon egy hosszabb tendencia előjele, vagy az árolló csak ideiglenesen záródik.

Az OTP Lakóingatlan Értéktérkép jelenlegi számában 2017 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. Kérdés, hogy vajon tovább nyílik az árolló a jól prosperáló városi területek és az alacsonyabb jogállású települések között? Milyen ársorrend alakult ki az egyes területi szinteken?

A területi árelemzés módszertanáról röviden

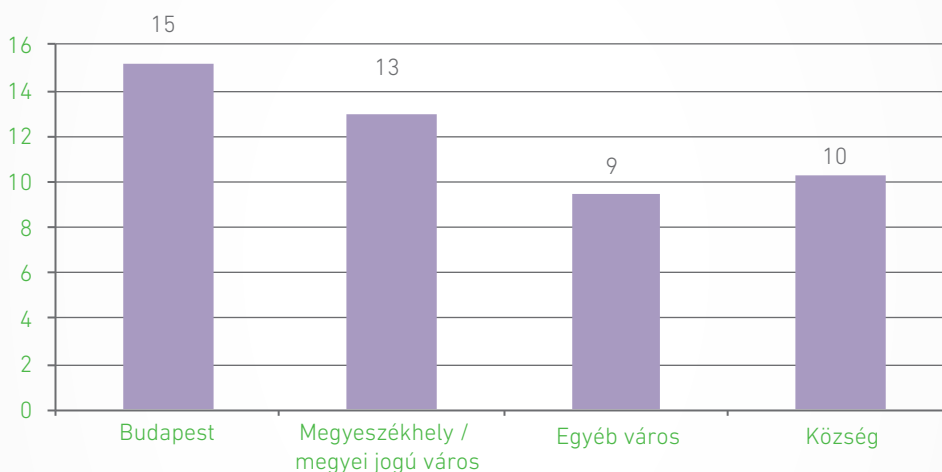
Adataink kizárólag megvalósult piaci lakóingatlan-tranzakciókon alapulnak. Forrásuk a Nemzeti Adó- és Vámhivattól (NAV) megvásárolt, a jogszabályi előírásoknak megfelelően szűrt adatbázis. **Budapesten a 161 irányítószám-körzet, illetve a 23 kerület, míg az ország egészén a – fővárosi kerületekkel együtt – 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. Az árak változását mindig csak azokon a területi egységeken mutatjuk be, ahol mind a bázisidőszak 2016. 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.



A ciklikusan működő ingatlanpiac felívelő szakasza országos léptékben 2014 óta tart. Az abban az évben megindult forgalmi bővülés és a 2015 óta immár harmadik évben kétszámjegyű áremelkedés után idén (illetve látványosan majd csak a következő két évben) a lakásépítés is nagy lendületet kapott. Ezzel jövőre a felívelő ciklus a **piaci érettséget mutató „normális” működés szakaszába** léphet.

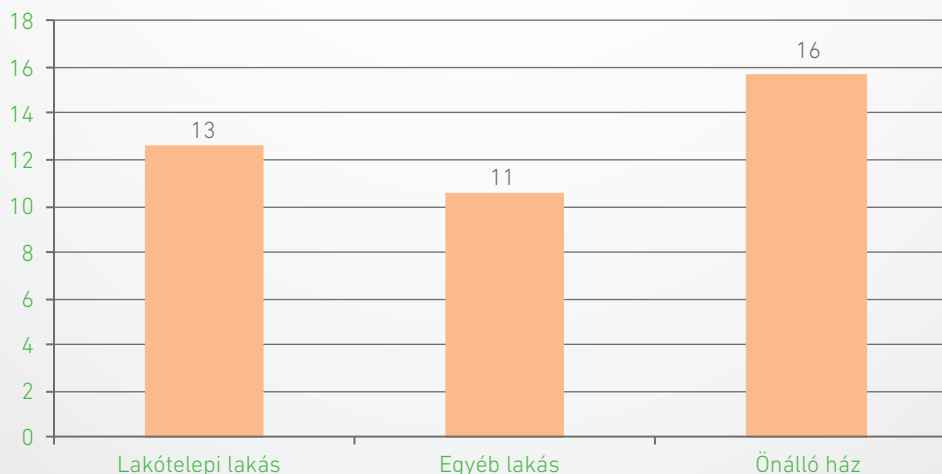
Az idei év első három negyedében a NAV-hoz beérkezett és általunk feldolgozott forgalmi adatok a tavalyi évhez hasonlóan továbbra is kétszámjegyű, **országos átlagban 13% körüli nominális áremelkedést** mutatnak. Az elmúlt pár évhez képest új folyamatként a **településhierarchia szintek közötti kiegyenlítődést** látunk. Míg 2016-ban a fővárosi bőven 20% feletti drágulás a községek felé haladva a település-struktúrában fokozatosan 2%-ra csökkent, addig az idei évben a budapesti drágulás 15%-ra mérséklődésével párhuzamosan a községekben 10%-ra nőtt az áremelkedés mértéke (ld. **1. diagram**). A kisebb városokban a mutató valamivel 10% alatti, míg a megyei jogú városokban 13% körüli. Természetesen egyetlen időszak változása alapján trendről még nem beszélhetünk, a területi kiegyenlítődés valós tényét csak több év távlatából lehet majd deklarálni. Hozzá kell tenni emellett, hogy a sokéves értékvesztés után a községi átlagár nagyon alacsony bázisról indult el idén, és belátható időn belül nem várható, s realitása sincsen, hogy érezhetően megközelítse a nagyvárosi értékeket. (Hangsúlyozzuk, 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 (2016. I.-IX. - 2017. I.-IX., %)



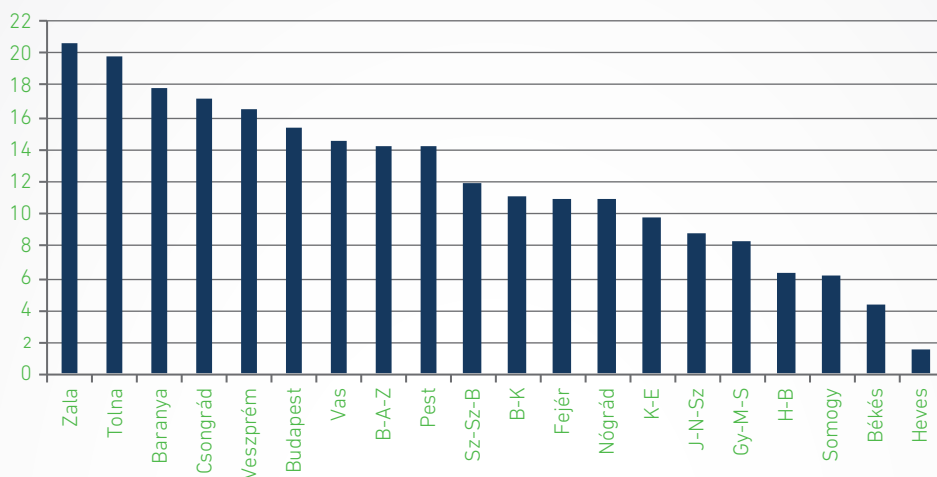
Az elmúlt három és fél év áremelkedési trendje a lakótelepi lakások felől indult, s itt mehetett végbe a legnagyobb arányú értéknövekedés az elmúlt években. Így mára az eladott lakótelepi lakások országos átlagára meghaladja a 225 ezer Ft/m²-t. Új jelenséggént idén – párhuzamosan a községi és kisvárosi jelentősebb drágulással – az **önálló házak árnövekedése meghaladja a lakásokét** (ld. **2. diagram**). A többlakásos épületben található ingatlanok átlagosan 11-13%-os drágulása mellett a nagyrészt községekben található önálló házak 16%-os értéknövekedése természetesen még mindig relatíve alacsony, országosan 137 ezer Ft/m²-es árszintet hozott ebben a szegmensben.

2. diagram: Árváltozás ingatlantípusonként (2016. I.-IX. - 2017. I.-IX., %)



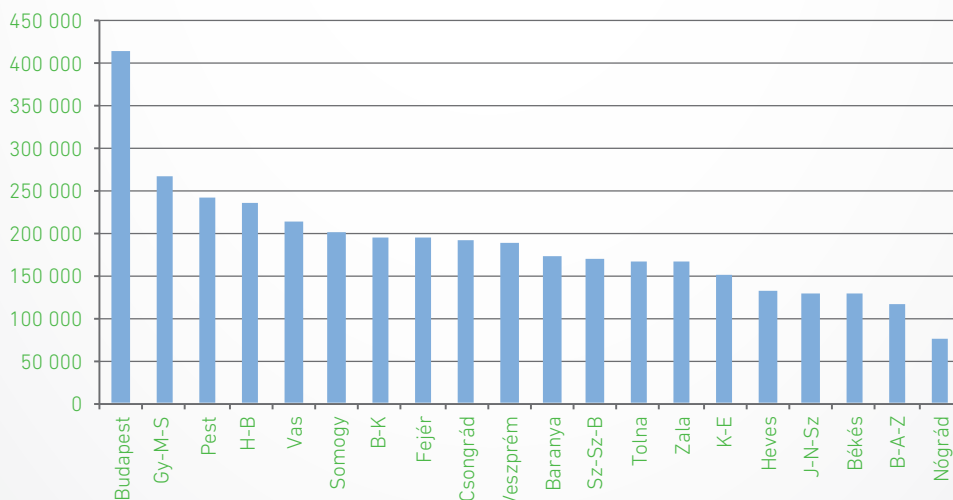
Az OTP Lakóingatlan Értéktérképek hagyományát követve különböző területi szinteken vesszük sorra a lakáspiaci árváltozás és aktuális árszint mutatóit. A **tizenkilenc megye közül sehol nem csökkent az eladott lakóingatlanok átlagára** idén (ld. **3. diagram**). Az élen az amúgy az átlagár-sorrend második harmadának végén lévő három dunántúli megye, Zala, Tolna és Baranya állnak. A fővárosnál is jobban, 15%-ot meghaladó mértékben az előbb említettek mellett még Csongrád és Veszprém megyék drágultak. Érdekes, hogy a legdrágább megyék közül Győr-Moson-Sopron és Hajdú-Bihar viszont az áremelkedési sorrend utolsó ötödében vannak, amire magyarázat lehet, hogy az árak további emelkedésére a magas bázis miatt itt már kisebb lehetőség van. Mindenesetre ebből a rangsorból is **bizonyos szintű területi kiegyenlítődés** olvasható ki.

3. diagram: Árváltozás megyénként és Budapesten (2016. I.-IX. - 2017. I.-IX., %)



Az átlagár ranglista nem tartalmaz nagy meglepetést: Budapesttel (412 ezer Ft/m²) természetesen nem számolva továbbra is **Győr-Moson-Sopron a legdrágább**, 265 ezer Ft/m² átlagárral (ld. **4. diagram**). A **200 ezres limitet egyre több megye, immár Pest, Hajdú-Bihar, Vas és Somogy is meghaladja**. A legolcsóbb hagyományosan Nógrád megye, 80 ezer Ft/m² alatti árszinttel. A 150 ezres szint alatt van emellett Borsod-Abaúj-Zemplén, Békés, Jász-Nagykun-Szolnok és Heves megye. Az eladott ingatlanok országos átlagára az év első három negyedében 286 ezer forint volt négyzetméterenként.

4. diagram: Átlagár megyénként és Budapesten (2017. I.-IX., Ft/m²)

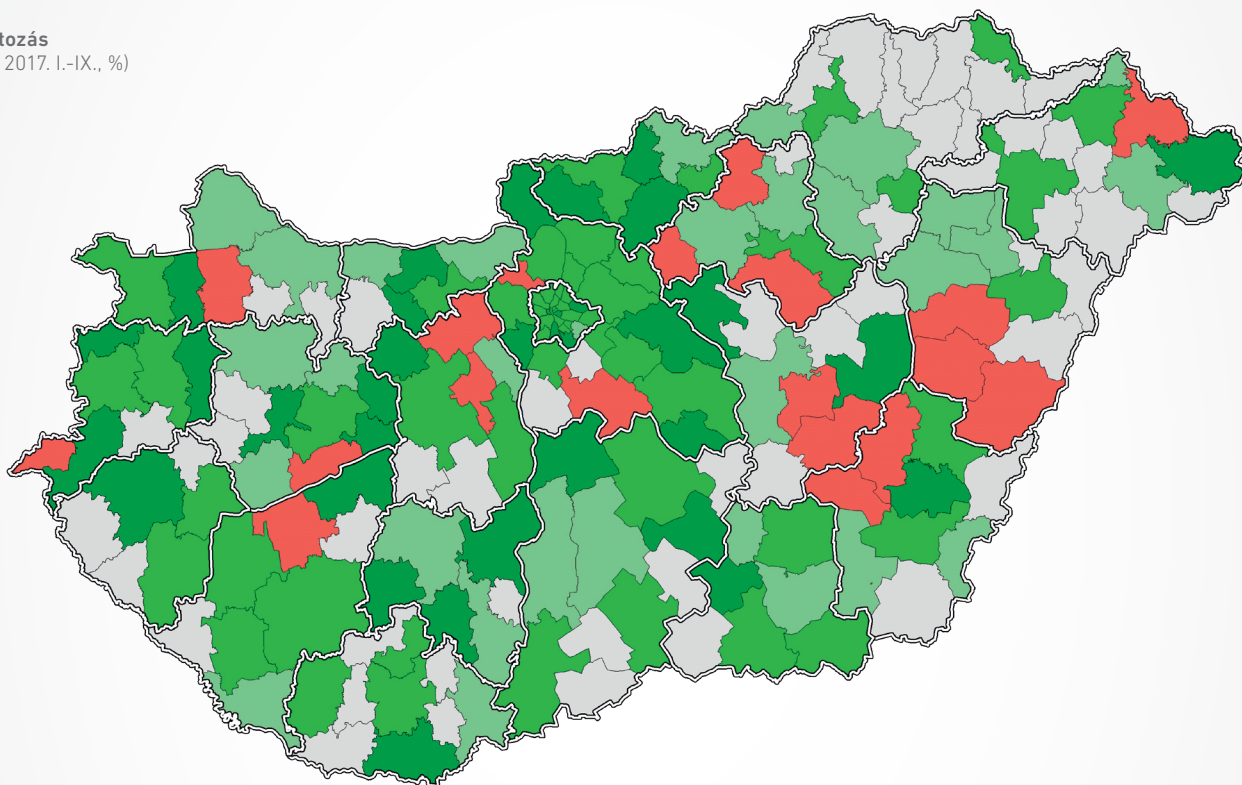
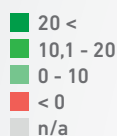


A járáások mindössze 13%-ában csökkent az átlagár

A járási szintű árváltozást a szemléletesség kedvéért – hagyományainkhoz híven – tematikus térképen ábrázoltuk (ld. **1. térkép**). A budapesti kerületekkel együtt 197 járásból 144 esetében végeztük el az éves összehasonlítást, ott, ahol mind a bázisév 2016, mind pedig 2017 első kilenc hónapjában legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás történt, így nem volt szükségünk statisztikai adatpótlásra az elemzés során. A 144 járásból pedig **mindössze 19-ben (13%) csökkent az eladott lakóingatlanok átlagára** (ld. piros színezés). Budapesten egy kerület sem tartozik ide, s Pest megyében és a Dunántúlon együtt is csak nyolc járás szerepel ezen a listán. A többi az ország keleti részében található, a legtöbb (3-3 db) Heves és Hajdú-Bihar megyékben. Az árcsökkenés oka gyakran a bázisév magas árszintje lehet. Erre példa a Balaton melletti Fonyódi és Balatonfüredi járások, ahol a tavalyihoz képest idén eddig kevesebb új, partmenti projekt lakásait adhatták el. Nyolc megyéből viszont egyetlen járás sem került a csökkenő árúak közé, s ebben a csoportban van a lakáspiaci szempontból (is) hagyományosan depressziós Nógrád és Borsod-Abaúj-Zemplén is. Nógrád nagyrészt sötétzöld színezése (nagy ütemű áremelkedés) külön meglepő, s újabb bizonyítéka az árszint – egyelőre nem tudni, hogy ideiglenes, vagy tartós – területi kiegyenlítődésének.

Járási árváltozás

(2016. I.-IX. - 2017. I.-IX., %)



1. térkép

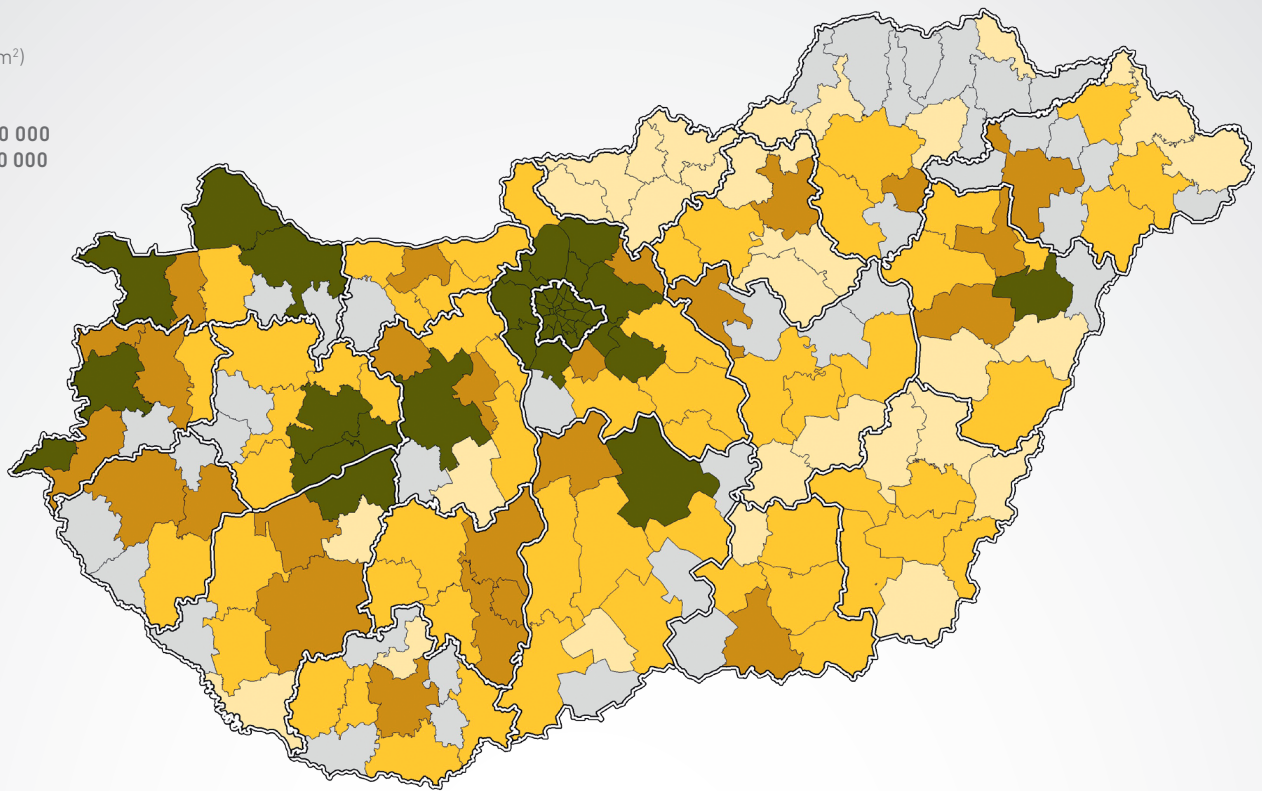
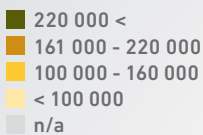
n/a: nem volt legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás mind 2016, mind 2017 első kilenc hónapjában

76 járásban nőtt országos átlagot meghaladó mértékben az átlagár. A legmagasabb kategóriát ezen belül is az a 35 területi egység képviseli, ahol a 20%-ot is meghaladja a drágulás; ebből 25 Pest megyei, budapesti vagy dunántúli (ld. sötétzöld színezés). Az alacsony bázison kívül (pl. Pásztói, Fehérgyarmati, Rétsági vagy Szécsényi járások – 100 ezer Ft/m² alatt) az adott terület befektetési vonzereje (pl. Budapest I. és VIII. kerülete vagy a Paksi, Balatonalmádi, Siófoki járás), illetve országon belül munkavállalási okokból induló költözési célpont volta (pl. Kapuvári járás) állnak leggyakrabban a drágulás mögött.

A **2. térkép** a 2017 első három negyed évében a NAV által regisztrált eladott ingatlanok átlagárát mutatja járásonként. Azt a 158 járást mutatjuk, ahol idén legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás történt (Budapestet nem számítva is átlagosan 136 volt!), így nem volt szükség statisztikai adatpótlásra. **22 járás átlagára haladja meg a 300 ezres szintet**, s további 23 a 220 ezer Ft/m²-t (ld. sötétbarna színezés). A legdrágább vidéki térség a 14. helyen álló Siófoki járás 356 ezer Ft/m²-rel. A 220 ezer Ft feletti kategóriába Budapest egészen kívül és a Balaton-part mellett (Siófokon kívül a Balatonfüredi és Balatonalmádi járások) még Pest megyei (Budakeszi, Dunakeszi, Pilisvörösvári, Szentendrei, Gödöllői, Vecsési, Érdi, Szigetszentmiklósi, Váci és Monori járás) és Győr-Moson-Sopron megyei járások (Soproni, Győri és Mosonmagyaróvári járás), illetve a Debreceni, Kecskeméti, Székesfehérvári, Szentgotthárdi, Veszprémi és Szombathelyi járás került bele.



Járási átlagár
(2017. I.-IX., Ft/m²)



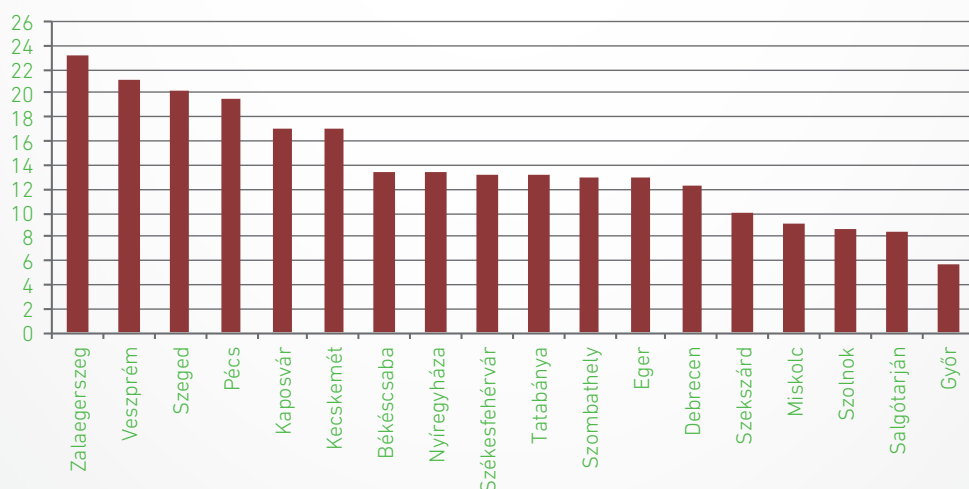
2. térkép

n/a: nem volt legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás 2017 első kilenc hónapjában

Kifújta a győri áremelkedés?

Ahogy láttuk, megyei szinten idén eddig Zala, Tolna, Baranya, Csongrád és Veszprém **árszintje emelkedett legnagyobb mértékben**. Az **5. diagram** adataiból kiderül, hogy ez nagyrészt az adott megyeszékhelyek miatt lehet (Zalaegerszeg 23%, Veszprém 21%, Szeged 20%, Pécs 19%), hiszen ezek adják a forgalom legnagyobb részét. Tolna megyében viszont Szekszárdhoz viszonyítva a második és harmadik legforgalmasabb város, Paks és Dombóvár átlagára is jobban emelkedett. Érdekes, de Győr-Moson-Sopron megyénél már magyaráztuk az okát (magas bázis), hogy a megyeszékhelyek között Győr áll a rangsor leghátulján 6%-os drágulással egy év alatt. 10% alatti az áremelkedés mértéke még Salgótarjánban, Szolnokon és Miskolcon.

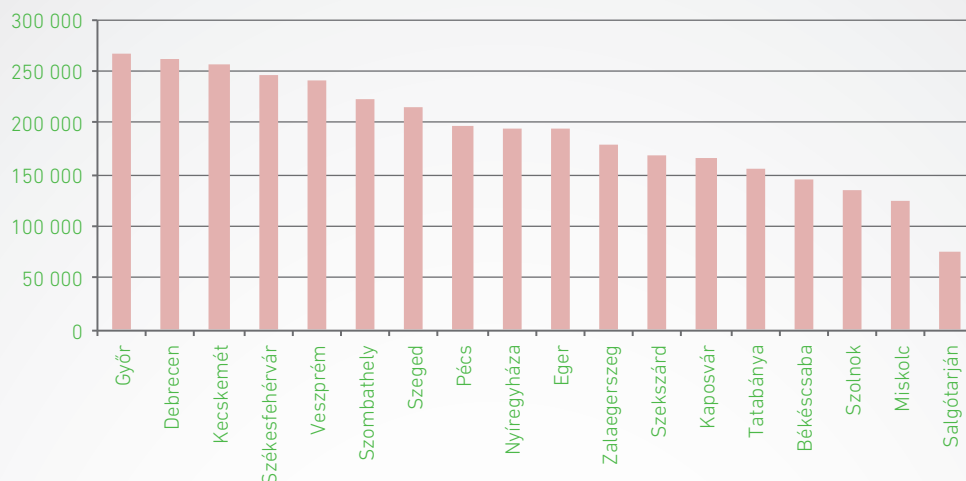
5. diagram: Árváltozás megyeszékhelyenként (2016. I.-IX. - 2017. I.-IX., %)



Az így kialakult átlagárakat bemutató **6. diagram** szerint továbbra is **Győr a legdrágább megyeszékhely** 267 ezer Ft/m²-es átlaggal. A 250 ezres limitet még Debrecen, illetve Kecskemét lépi át, Székesfehérvár és Veszprém még valamivel az alatt marad. Salgótarján, Miskolc és Szolnok hagyományosan a legolcsóbbak. Nógrád megye székhelye az egyetlen, ahol az eladott lakások átlagára nem éri el a 100 ezer Ft/m²-t.



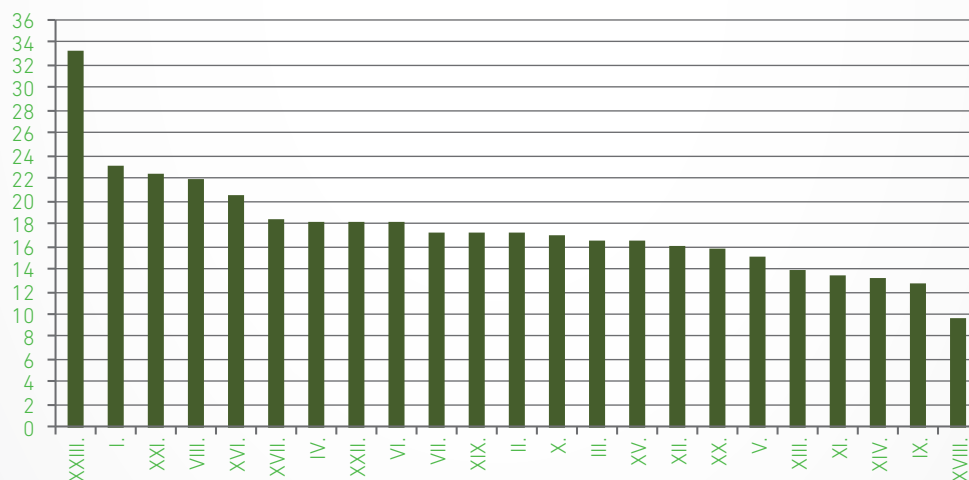
6. diagram: Átlagár megyeszékhelyenként (2017. I.-IX., Ft/m²)



Közelíti a 700 ezret az V. kerületi átlagos négyzetméterár

A fővárosi kerületek árváltozás rangsorára pillantva (ld. **7. diagram**) szembevetendő, hogy az élbolyban idén több olyan alpból olcsó kerület van (XXIII. – itt 33%! , XXI., XVI., XVII.), melyek nem befektetési célpontok, a forgalom is viszonylag csekély, tehát ott az alacsony bázis miatt mehetett végbe nagy ütemű drágulás. A klasszikus belvárosi kerületek (V., VI., VII.) ugyanakkor, ahol az elmúlt években rohamos áremelkedés zajlott le, idén a középmezőnyben vannak 15-18% közötti értékekkel. Ez ismét erősíti a területi (itt Budapesten belüli) kiegyenlítődésről korábban írt megállapításunkat. Csökkenő árú kerület – az elmúlt évekhez hasonlóan – idén sincsen.

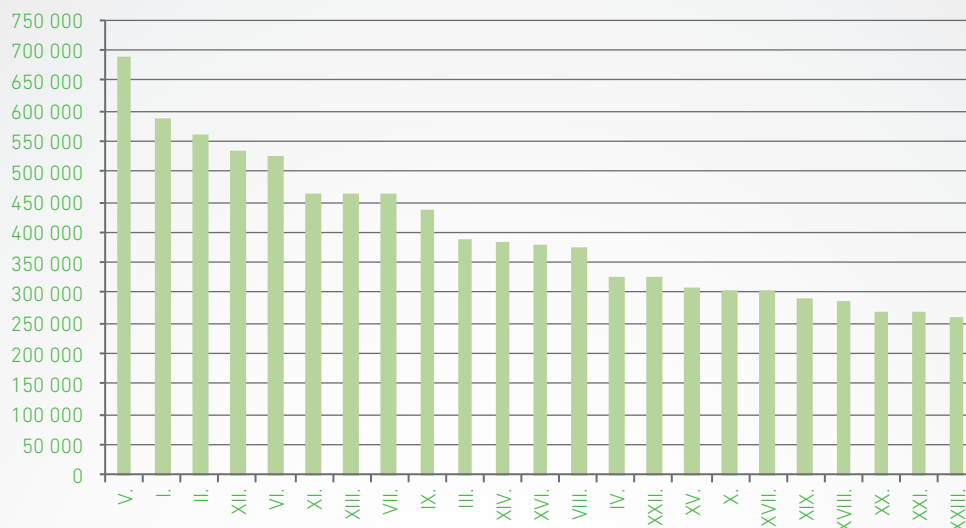
7. diagram: Árváltozás fővárosi kerületenként (2016. I.-IX. – 2017. I.-IX., %)



Az elmúlt évek – nagyrészt a turisztikai célú, rövid távú lakáskiadás hihetetlen népszerűségét követő – befektetői rohama okozta árnövekedés után a főváros V. kerülete messze vezeti a budapesti árrangsort, közel 700 ezer forintos átlagos négyzetméterárral (ld. **8. diagram**). Ettől a második legdrágább I. kerület átlagára majdnem kerek százezer forinttal marad el négyzetméterenként. A félmillió szint fölé még a II., XII. és VI. kerületek jutottak. A nagy ütemű éves áremelkedés hatására a lista végén lévő kerületek felzárkózása a számokban is megmutatkozik: míg tavaly ilyenkor még tíz olyan kerület volt, melyek átlagára 300 ezer Ft/m² alatt maradt (a XXIII. kerületé 200 ezer alatt!), addig idén ez a csoport megfeleződött, s a továbbra is legolcsóbb XXIII. kerületben is 260 ezer Ft/m² a mutató.



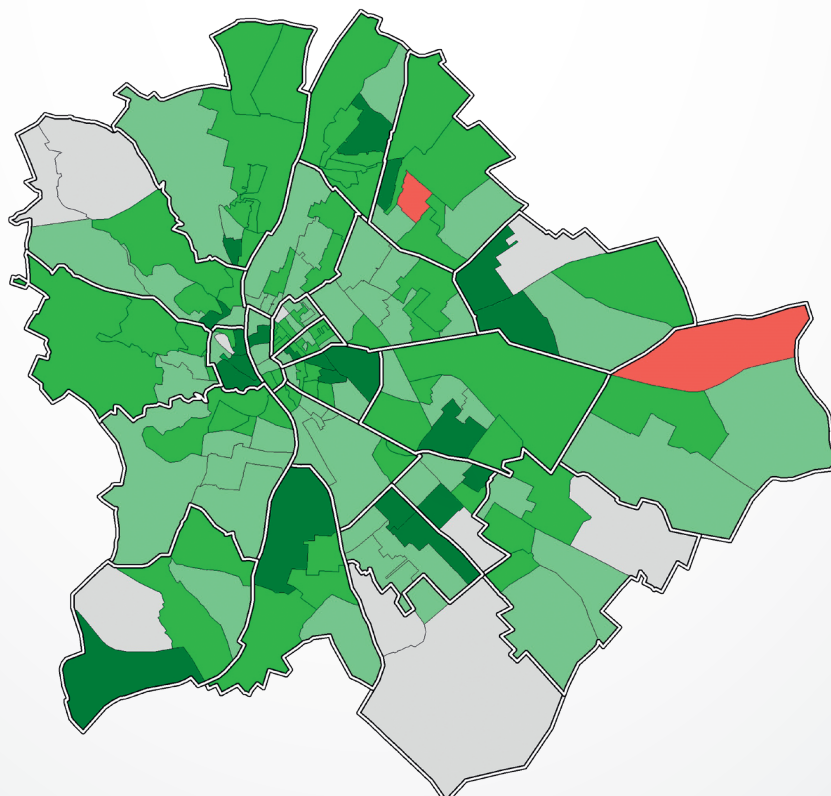
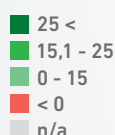
8. diagram: Átlagár fővárosi kerületenként (2017. I.-IX., Ft/m²)



Mindössze két budapesti irányítószám-körzet lett olcsóbb tavaly óta

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 2015, mind pedig 2016 első kilenc hónapjában legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás történt, így nem volt szükségünk statisztikai adatpótlásra az elemzés során. Öt körzetben legalább harmadával nőttek az árak 2016-hoz képest idén, s még további 16-ban 25% feletti az árváltozás mértéke (ld. sötétzöld színezés). Az adattisztítás utáni teljes adatbázist nézve **50% körül drágult**, és ezzel élen áll a fővárosban a **1205-ös és 1202-es körzet**, azaz a XX. kerület Erzsébetfalva és Kossuthfalva kertvárosi részei. További három kerület egy-egy körzete (1153, 1103, 1016) haladja meg még a 30%-ot. A térképre pillantva is látjuk, hogy a legnagyobb áremelkedést elkönyvelő térségek nagyjából fele peremi elhelyezkedésű, és – az előző évekkel ellentétben – nem is feltétlenül a manapság „slágernek” számító lakótelepi térség. Irányítószám-körzet szintjén is kimutatható tehát az olcsó területek jelentősebb drágulása. Mindössze két irányítószám-körzetben (1154, 1172) csökkent az átlagár 2016 eddig eltelt részében (ld. piros színezés).

Bp. IRSZ árváltozás
(2016. I.-IX. - 2017. I.-IX., %)



3. térkép

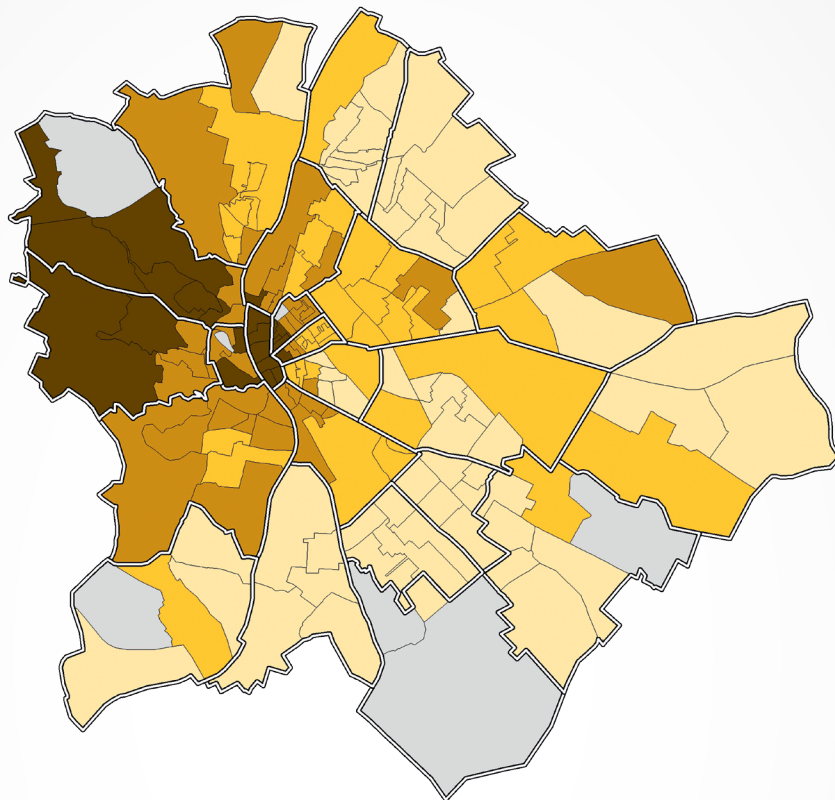
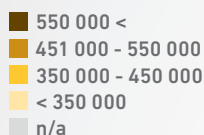
n/a: nem volt legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás mind 2016, mind 2017 első kilenc hónapjában



A **4. térkép** annak a 154 irányítószám-körzetnek az átlagárát mutatja, ahol 2017-ben eddig legalább tíz (de átlagosan így is 96!) értékelhető adattartalmú eladás történt. Az **V. kerület hat körzetéből négy a lista legelején áll**; legdrágább továbbra is a 1051-es irányítószám 780 ezer Ft/m²-rel. Az 550 ezres szintet további 20 irányítószám-körzet haladja meg (ld. sötétbarna színezés), mind a budai és a pesti belvárosi kerületekben.

350 ezer Ft/m² alatti átlaggal 56 körzet áll (ld. világosbarna színezés). Ezek közül mindössze négy (1225, 1222, 1221 és 1039) budai oldali, a többi **jellemzően Pest peremi kerületeiben** helyezkedik el. A 250 ezer forintos átlagot ezen belül is csak négy körzet (1202, 1172, 1204 és 1213) nem éri el. A budapesti átlagot jelentő 412 ezer Ft/m² fajlagos árhoz a 1119-es irányítószám-körzet (Kelenföld) áll legközelebb.

Bp. IRSZ átlagár
(2017. I.-IX., Ft/m²)



4. térkép

n/a: nem volt legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás 2017 első kilenc hónapjában

Várakozások

- 2017-ben a lakásárak immár negyedik éve folyamatosan (három éve kétszámjegyű mértékben) emelkednek. A forgalom egy évvel korábban mozdult el a mélypontról. A 2016-ban a lakásépítések felpörgését célzó új intézkedések hatására pedig idén az építési mutatók is látványosan javulnak. Mindenezt azt jelenti, hogy az új kínálat megérkezésével a **ciklikusan működő lakáspiac jövőre „normál” üzemmódot felvéve érett szakaszba léphet.**
- Az, hogy lényegében **minden területi szinten** (jogállások, megyék, nagyvárosok, kerületek, irányítószám-körzetek) idén az **árak közelítését**, azaz az olcsóbbak nagyobb ütemű drágulását látjuk, még **nem feltétlenül jelent hosszabb távú tendenciát**. Ezt majd csak nagyjából két év múlva tudnánk deklarálni.
- Bár a **befektetési célú vásárlók** becsült aránya a kitartóan emelkedő árak miatti hozamesés következtében az összforgalmon belül **30% körülire csökkent**, jelenlétük egyéb alternatív befektetési lehetőség híján továbbra is meghatározó lesz a keresleti oldalon. Speciális szegmensként megnőtt azok száma, akik nem egy-két lakást vesznek, hanem **törekednek egy nagyobb portfólió kialakítására**. Azokon a területeken, ahol hiányzik az új építés, ott régebbi társasházakban egész szinteket szeretnének venni. Ahol viszont van bőséges újlakás-kínálat, ott ilyen épületekben vesznek egyszerre akár (több) tucatnyi lakást. Az új lakás vásárlását, illetve ezek kiadását kevésbé kockázatosnak, a megtérülést könnyebben / biztosabban kalkulálhatónak tartják a használt lakásokénál. Emellett számukra nem probléma, ha a lakás átadása még odébb van, hosszabb



távra terveznek. Az értékesítés korai szakaszában vásárolva ráadásul a bevezető ár és az átadáskori ár közötti hozammal is kalkulálhatnak. Az ilyen típusú befektetők egyelőre magánszemélyek; a bérleti piac laza szabályozása miatt intézményi befektetők számára még nem vonzó a magyar piac.

- A jelenleg rendkívül sok szereplős lakásépítési piac miatt, alternatív megoldásként egyre több fejlesztő mérlegeli a lehetőséget **magánkollégium vagy apartmanhotel építésének**, ami kevésbé konjunktúra-érzékeny a bérlakás-építéshez képest is. Nagy (külföldi) ingatlan- vagy nyugdíjalapok, vagy egyéb intézményi befektetők fantáziáját is megmozgathatja a lakásbefektetéssel elérhetőnél valamivel **kisebb, de kiszámíthatóbb hozam**. Emellett jelenleg a lakáspiachoz képest a verseny is kisebb ebben a szegmensben.
- A jelenlegi újlakás-boom jövőjét nagyban befolyásolja, hogy az eredetileg **2019 végéig hatályos 5% áfa, illetve megemelt CSOK meghosszabbításra kerül-e**. A legfrissebb információk erről, hogy ezt nem tervezi a Kormány, ugyanakkor más, kedvező elemeket bevezethetnek a lakásépítés támogatására. Erről a választási hajrában, legkésőbb jövő tavasszal minden bizonnyal lesz már információk, addig azonban **bizonytalanság uralkodik** e tekintetben. **Ha 2019 végén újra 27%-ra emelkedik** az új lakások áfája, az **további áremelkedést generál** ebben a szegmensben. Félő, hogy ez a mostani keresleti hajrá végét jelentené, s középtávon – mivel a használt lakások árát is nagyban az újaké húzza fel – mindjobban a **lakásbérlet felé terelné az embereket**. A válság hozadékaként az albérletben lakás eleve jobban elfogadottá vált az elmúlt években, s a mai fiatalok előrejelzések szerint általánosságban kevésbé ragaszkodnak majd az ingatlantulajdonhoz, így természetes folyamat részeként is terjed a lakásbérlet.
- A **fő lakáspiaci mutatók** kapcsán várakozásaink:
 - A már két éve kétszámjegyű **reálár-növekedés** idén nem vált még egyszámjegyűbe, de a **lassabb bővülési ütem valószínűbb**. Középtávon az általános gazdasági bővülés szintjét veheti fel az árak változása.
 - 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**.
 - Ugyancsak megismételve korábbi becslésünket, országosan éves szinten – bár 2018-ban és 2019-ben az építési volumen elérheti, ill. meghaladhatja a 30 ezres szintet – **25 ezer lakás megépülése** lehet egyensúlyban a kereslettel.



