



OTP Lakóingatlan Értéktérkép

2018/2

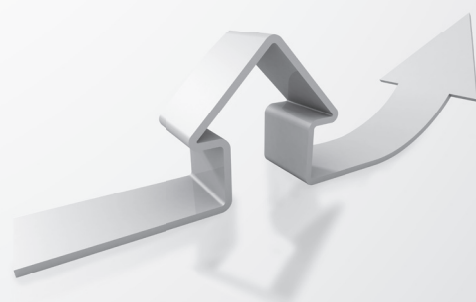
OTP Lakóingatlan Értéktérkép 2018/2

A magyar lakáspiac a 2012–13-as mélyponttól indulva, minden fő mutatóját tekintve továbbra is látványosan felívelő szakaszban van. Az árnövekedés az összes területi szinten – s a tavalyinál talán kiegyenlítettebben – megmutatkozik. Szemben az általános közvélekedéssel, a jelenlegi jövedelemarányos árszintek sem historikusan, sem regionálisan nem tekinthetők magasnak. Rövid távon a kereslet stabilnak mondható. A piaci kockázatot egyrészt az áfa-szabályozás okozta várhatóan hektikusan alakuló kínálat, illetve a továbbra is emelkedő építőipari költségek és szűk kapacitások jelentik.

Az OTP Lakóingatlan Értéktérkép jelenlegi számában 2018 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 az árolló tavaly megfigyelhető záródása a jól prosperáló városi területek és az alacsonyabb jogállású települések között tovább folytatódik idén? Milyen ársorrend alakult ki az egyes területi szinteken? Mi várható az új lakások esetén meghozott áfa-döntés után ebben a szegmensben?

A területi árelemzés módszertanáról röviden

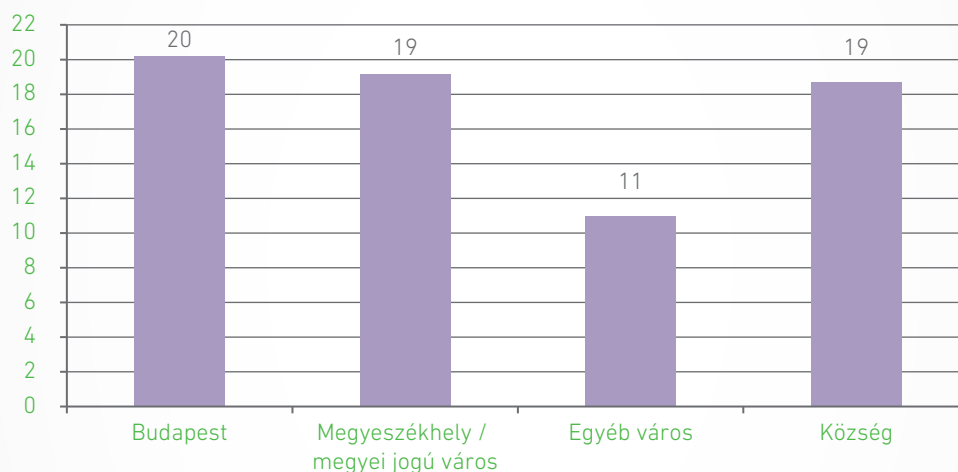
Adataink kizárólag megvalósult piaci lakóingatlan-tranzakciókon alapulnak. Forrásuk a Nemzeti Adó- és Vámhivataltól (NAV) megvásárolt, a jogszabályi előírásoknak megfelelően szűrt adatbázis. **Budapest a 161 irányítószám-körzet, illetve a 23 kerület, míg az ország egészén a – fővárosi kerületekkel együtt – 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 2017. I.-IX. hónap között, mind az idei csonka évben **statisztikai adatszolgáltatás nélkül is megbízható** eredményhez szükséges számosságú forgalmi adat áll rendelkezésre. Elemzésünkbe csak a teljes (1/1) tulajdoni hányadot érintő adásvételeket vontuk be.



Jelenleg a ciklikus lakáspiac **érett, „normális” működési szakaszában** járunk. A 2013-as piaci mélyponttól mind a forgalom, mind a lakásépítések száma növekszik, az árszínvonal pedig töretlenül, idén immár negyedik éve százalékban kifejezve kétszámjegyű mértékben nő.

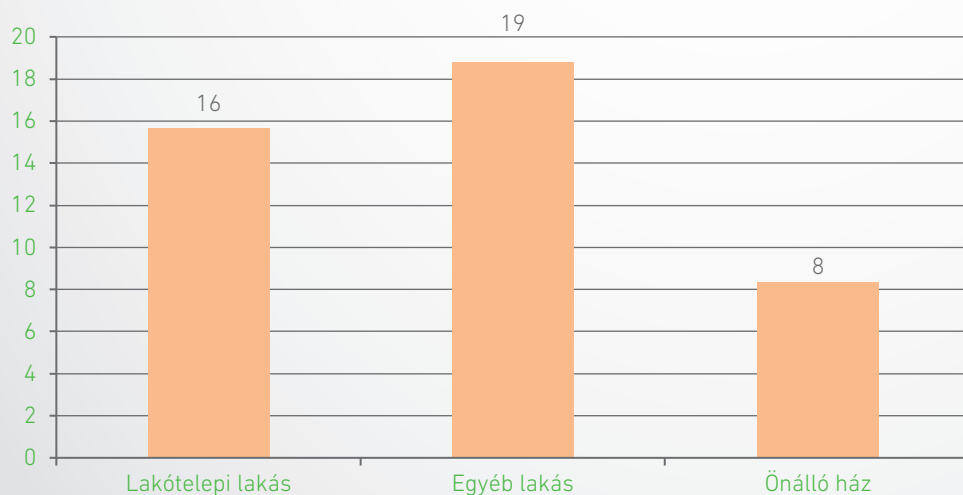
Az idei év első három negyedében a NAV-hoz beérkezett és általunk feldolgozott forgalmi adatok az elmúlt három évhez hasonlóan továbbra is kétszámjegyű, **országos átlagban 18% körüli nominális áremelkedést** mutatnak. Az elmúlt évekhez képest tavaly új folyamatként a településhierarchia szintek között kiegyenlítődést láttunk. Ez azonban egyelőre csak ideiglenes folyamatnak bizonyult, hiszen idén **a kategóriaszintek két végén (Budapest és nagyvárosok, illetve községek) nagyjából egyforma ármozgást mutatnak a számok**. Idén a budapesti drágulás az egy évvel korábbi 15%-ról 20%-ra gyorsult, s nagyjából ezt a mozgást követik a megyei jogú városok is. A kisebb városok lakóingatlanai a tavalyi átlagosan 8% után idén eddig 11%-kal lettek drágábbak, míg a községek hasonló mutatója látványosan, 1%-ról 19%-ra ugrott (ld. **1. diagram**). (Fontos megjegyezni, hogy a NAV adatbázis jogszabályi előírásnak megfelelő szűrése miatt a községekben a legbizonytalanabb az adatszolgáltatásunk, erről a területi szintről kapjuk a legkevesebb adásvételi adatot. A teljes évi adatfeldolgozás a községi jogállásban látható folyamatokat jelentősen módosíthatják majd.) Hozzá kell tenni, hogy a sokéves értékvesztés után a községi átlagár nagyon alacsony bázisról indult el tavaly, 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 (2017. I.-IX. – 2018. I.-IX., %)



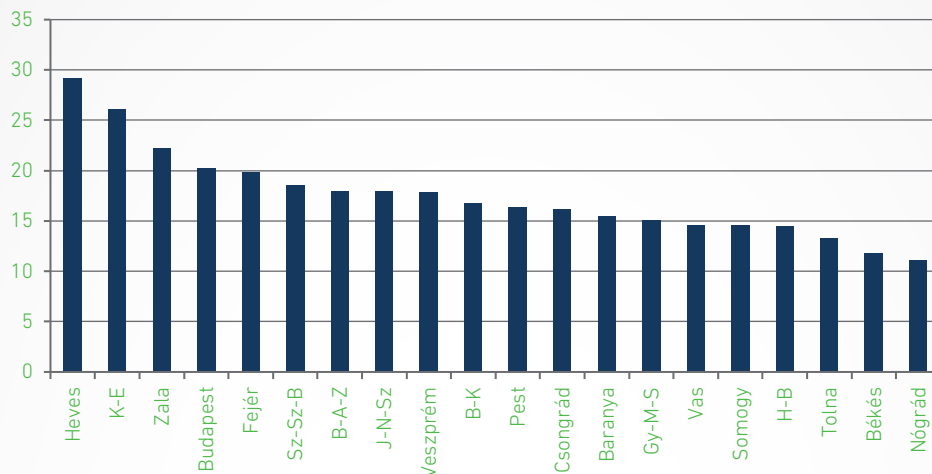
Az elmúlt öt év áremelkedési trendje a lakótelepi lakások felől indult, s itt mehetett végbe a legnagyobb arányú értéknövekedés az elmúlt években. Így mára az eladott **lakótelepi lakások országos átlagára meghaladja a 260 ezer Ft/m²-t**. Idén a **tégla lakások ára ugyanakkor ismét jobban drágult**, aminek háttérében – az összforgalomból országosan csak néhány százalékkal részesedő, ám látványos drágulást mutató – **új lakások bővülő forgalma** állhat (ld. **2. diagram**). A többlakásos épületben található ingatlanok átlagosan 16–19%-os drágulása mellett a nagyrészt községekben található önálló házak 8%-os értéknövekedése érezhetően alacsonyabb, országosan 149 ezer Ft/m²-es árszintet hozott ebben a szegmensben.

2. diagram: Árváltozás ingatlantípusonként (2017. I.-IX. – 2018. I.-IX., %)



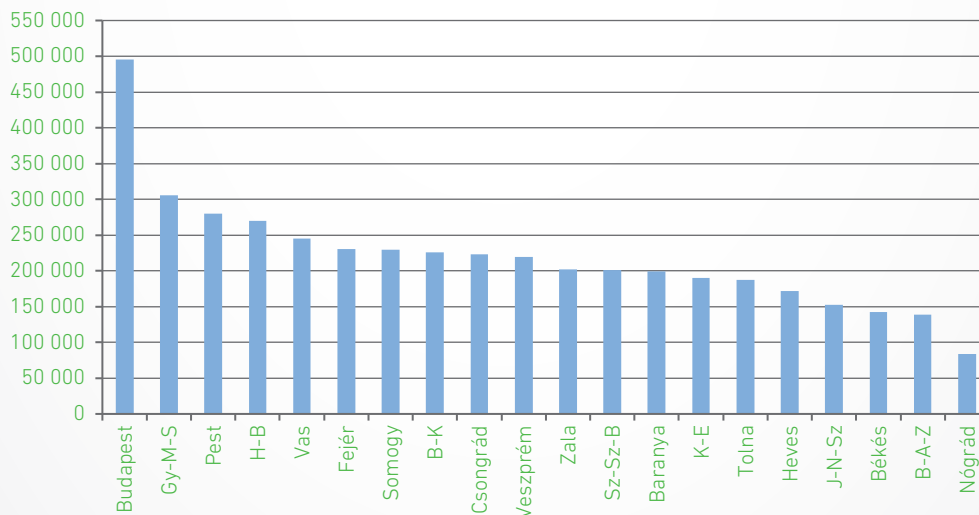
Az OTP Lakóingatlan Értéktérképek hagyományát követve különböző területi szinteken vesszük sorra a lakáspiaci árváltozás és aktuális árszint mutatóit. A **tizenkilenc megye közül idén sem csökkent sehol az eladott lakóingatlanok átlagára** (ld. **3. diagram**). Az élen az amúgy az átlagár-sorrend közepe-vége felé lévő három megye, Heves, Komárom-Esztergom és Zala állnak. Ezek a fővárosnál is jobban, 20%-ot is meghaladó mértékben drágultak. Érdekes, hogy a legdrágább megyék – immár második éve – viszont jellemzően az áremelkedési sorrend második felében vannak, amire magyarázat lehet, hogy az árak további emelkedése a magas bázis miatt itt már kisebb lehetőség van. Mindenesetre ebből a rangsorból bizonyos szintű területi kiegyenlítődés olvasható ki.

3. diagram: Árváltozás megyénként és Budapesten (2017. I.-IX. - 2018. I.-IX., %)



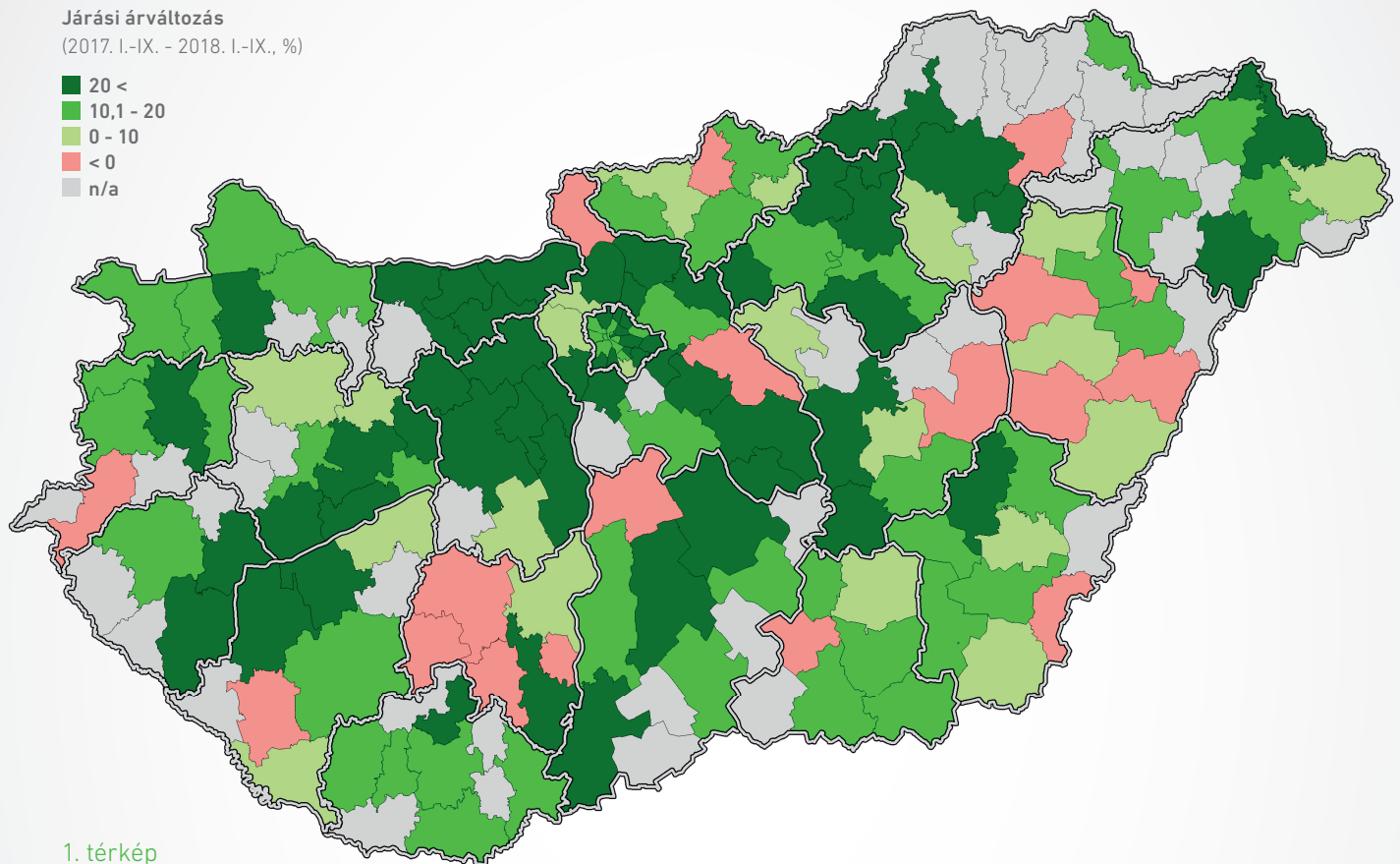
Az átlagár ranglista nem tartalmaz nagy meglepetést: Budapesttel (495 ezer Ft/m²) természetesen nem számolva továbbra is **Győr-Moson-Sopron a legdrágább**, 305 ezer Ft/m² átlagárral (ld. **4. diagram**). A **200 ezres limitet** egyre több, immár **tizenegy megye is meghaladja**. A legolcsóbb hagyományosan Nógrád megye, 85 ezer Ft/m² alatti árszinttel. A 150 ezres szint alatt van emellett Borsod-Abaúj-Zemplén és Békés megye. Az eladott ingatlanok országos átlagára az év első három negyedévében 337 ezer – Budapesttel nem számolva 214 ezer – forint volt négyzetméterenként.

4. diagram: Átlagár megyénként és Budapesten (2018. I.-IX., Ft/m²)



A járások mindössze 12%-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 153 esetében végeztük el az éves összehasonlítást, ott, ahol mind a bázisév 2017, mind pedig 2018 első kilenc hónapjában legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás történt, így nem volt szükségünk statisztikai adatpótlásra az elemzés során. A 153 járásból pedig **mindössze 18-ban (12%) 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 felében található, a legtöbb (4–4 db) Hajdú-Bihar és – a Dunántúlon – Tolna megyékben. Nyolc megyéből viszont egyetlen járás sem került a csökkenő árúak közé, s ebben a csoportban van a lakáspiaci szempontból hagyományosan alulértékelt Heves, vagy a peremi helyzete folytán ugyancsak perifériális Szabolcs-Szatmár-Bereg megye is.



n/a: nem volt legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás mind 2017, mind 2018 első kilenc hónapjában

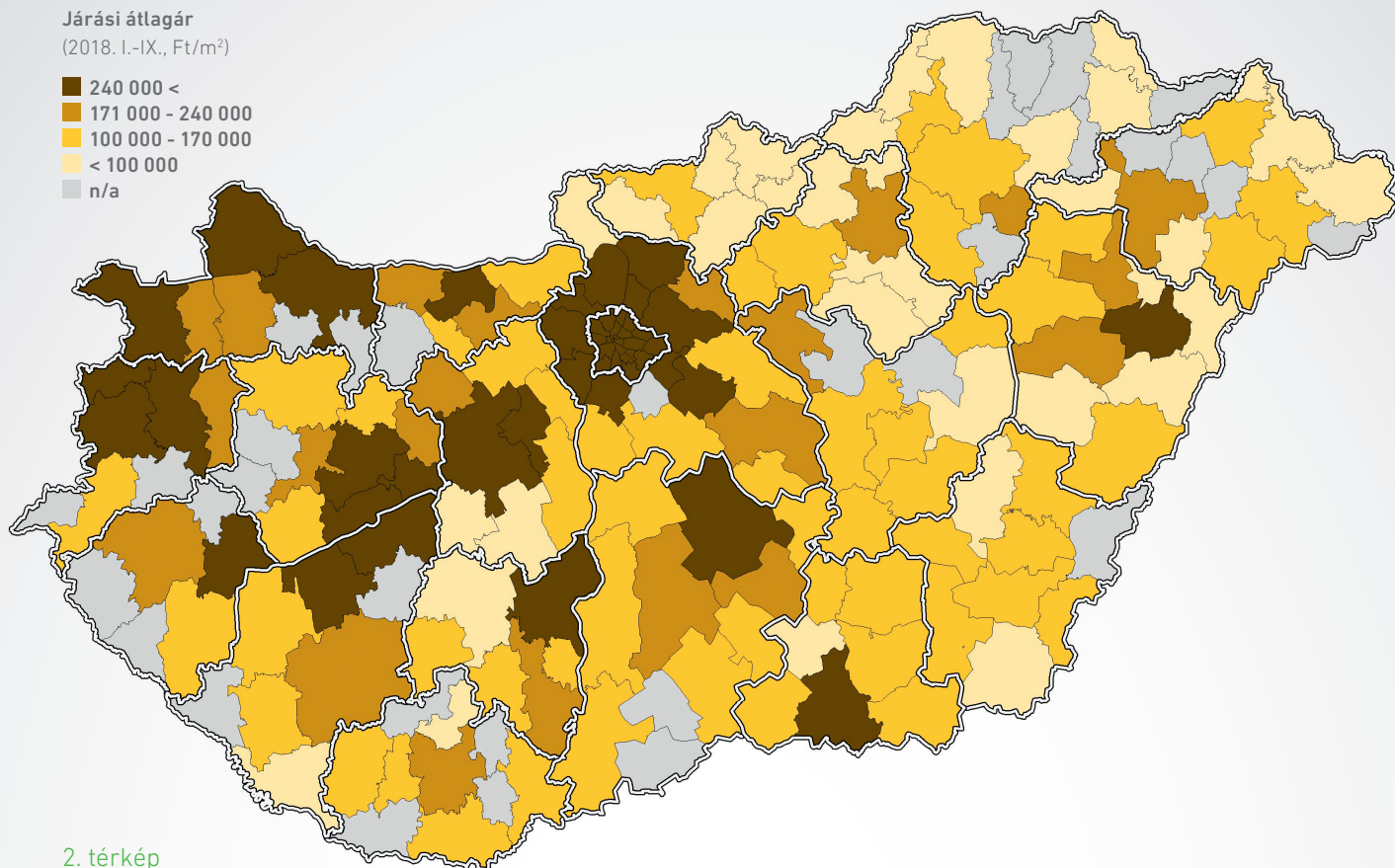
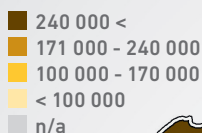
75 járásban nőtt országos átlagot (18%) meghaladó mértékben az átlagár. A legmagasabb kategóriát ezen belül is az a 62 területi egység képviseli, ahol a 20%-ot is meghaladja a drágulás; ebből 44 Pest megyei, budapesti vagy dunántúli (ld. sötétzöld színezés). Feltűnő az összefüggő dunántúli folt (Komárom-Esztergom és Fejér megye szinte egésze, Veszprém megye nagyjából fele, illetve Zala és Somogy megye 2–2 járása) ebben a kategóriában. Az alacsony bázison kívül (pl. Hevesi, Ózdi, Komlói vagy Záhonyi járások – 100 ezer Ft/m² alatt) az adott terület befektetési vonzereje (akár hagyományos célpontok, mint pl. Budapest VII. kerülete vagy a Fonyódi, Balatonfüredi, Keszthelyi járás, illetve újonnan célponttá vált területek, mint a Tatabányai, Tatai vagy Szekszárdi járások), illetve országon belül munkavállalási okokból induló költözési célpont volta (pl. Csornai járás) állnak leggyakrabban a nagy arányú drágulás mögött.

A **2. térkép** a 2018 első három negyed évében a NAV által regisztrált eladott ingatlanok átlagárát mutatja járásonként. Azt a 165 járást mutatjuk, ahol idén legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás történt (Budapestet nem számítva is átlagosan 138 volt!), így nem volt szükség statisztikai adatpótlásra. **35 járás átlagára haladja meg a 300 ezres szintet**, s további 17 a 240 ezer Ft/m²-t (ld. sötétbarna színezés). A legdrágább vidéki térség a 15. helyen álló Balatonfüredi járás 399 ezer Ft/m²-rel. A legfelső árkategóriába Budapest egészen kívül és a Balaton-part mellett még sok Pest megyei, több Győr-Moson-Sopron és Vas megyei járás, illetve a Tatai, Veszprémi, Székesfehérvári, Paksi, Gárdonyi, Kecskeméti, Szegedi és Debreceni járás került bele.



Járási átlagár

(2018. I.-IX., Ft/m²)



2. térkép

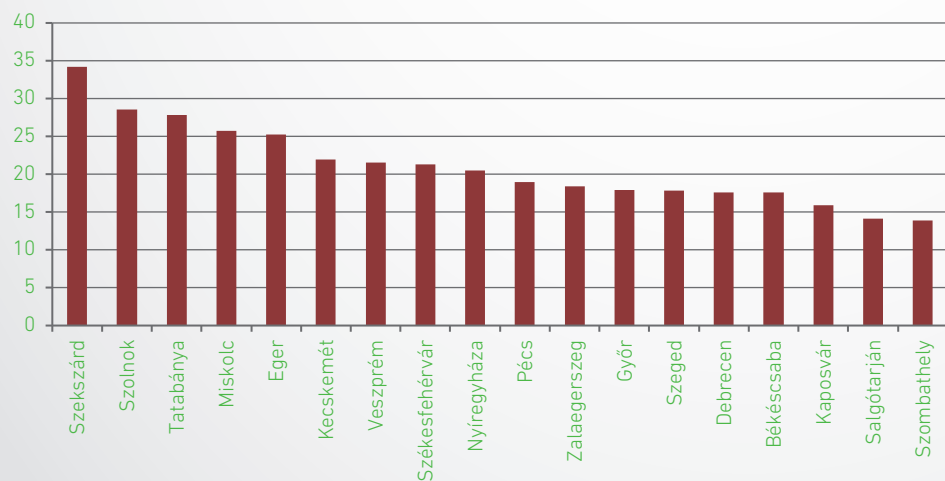
n/a: nem volt legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás 2018 első kilenc hónapjában

Az elemzéshez megfelelő forgalmú járásközül három átlagára marad 50 ezer Ft/m² alatt (Mezőkovácsházai, Putnoki és Hevesi járásköz), s további 31 nem éri el a 100 ezres limitet (ld. világosbarna színezés). Nógrád megye – már második éve tartó viszonylag látványos áremelkedés után is – majdnem teljes egészében ide tartozik. A főváros nélkül számított 214 ezres vidéki átlagos négyzetméterárhoz a Móri járás áll legközelebb.

Egy év alatt egyharmadával drágult Szekszárd

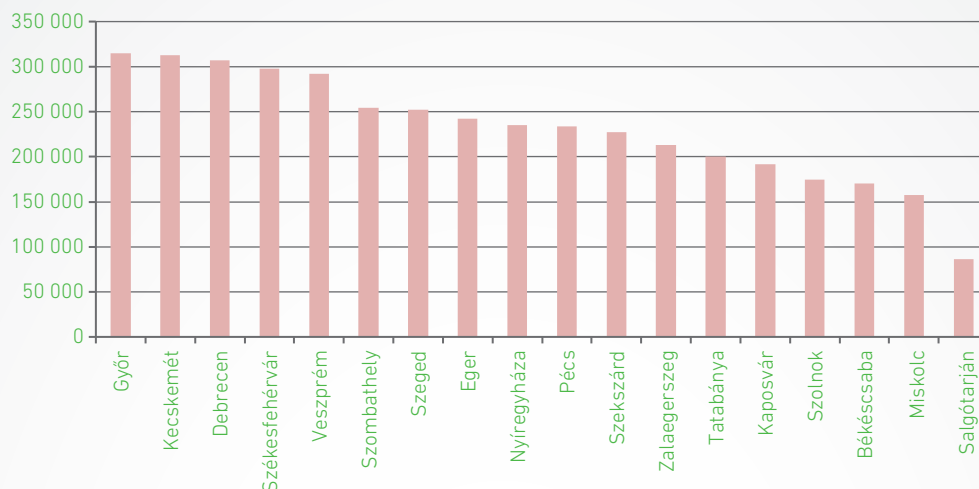
Egy területi szinttel lejjebb vizsgálva érdemes a legnagyobb városaink, a megyeszékhelyek áralakulásáról szót ejteni. Az **5. diagram** adataiból kiderül, hogy az idei első három negyedévben **Szekszárd drágult legnagyobb ütemben, 34%-kal**. Több mint negyedével nőtt emellett az átlagár Szolnokon, Tatabányán, Miskolcon és Egerben. Csakúgy, mint a megyék esetében, itt is tehát az amúgy az olcsóbbak közé tartozó városok drágultak jobban, tehát működik a bázishatás. A legdrágább nagyvárosok az áremelkedési rangsor középmezőnyében helyezkednek el, s még a lista végén álló Szombathely, Salgótarján és Kaposvár is 15% körüli áremelkedést könyvelhetek el.

5. diagram: Árváltozás megyeszékhelyenként (2017. I.-IX. - 2018. I.-IX., %)



Az így kialakult átlagárakat bemutató **6. diagram** szerint **továbbra is Győr a legdrágább megyeszékhely** 315 ezer Ft/m²-es átlaggal. (Az első két negyedév adataiból az látszott év közben, hogy Kecskemét átveszi a vezetést, ám ez még várta magára; mindenesetre jelenleg mindössze kétezer forint az elmaradása négyzetméterenként Győrhöz képest.) A 300 ezres limitet még Kecskemét és Debrecen lépi át. Salgótarján, Miskolc és Békéscsaba hagyományosan a legolcsóbbak. Nógrád megye székhelye az egyetlen, ahol az eladott lakások átlagára nem éri el a 100 ezer Ft/m²-t.

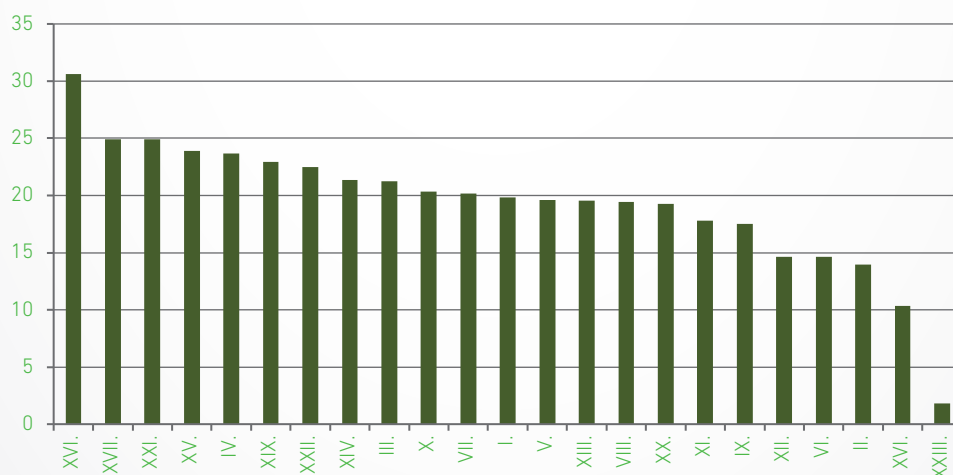
6. diagram: Átlagár megyeszékhelyenként (2018. I.-IX., Ft/m²)



Budapesten az olcsóbb peremi kerületek drágultak leginkább

A fővárosi kerületek **árváltozás** rangsorára pillantva (ld. **7. diagram**) szembetűnő, hogy az élbolyban idén is **olyan alaptól olcsó, városperemi kerületek** vannak (XVIII. – itt 31%!; XVII., XXI., XV., IV., XIX.), melyek **nem befektetési célpontok**, a forgalom is viszonylag csekély – bár növekvő!, 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, már második éve a középmezőnyben vannak 15–20% közötti értékekkel. A fővárosban tehát idén is folytatódik valamilyen szintű területi árkiegyenlítődés. Csökkenő árú kerület – az elmúlt évekhez hasonlóan – idén sincsen; a lista végén a XXIII. kerület áll 2%-os drágulással.

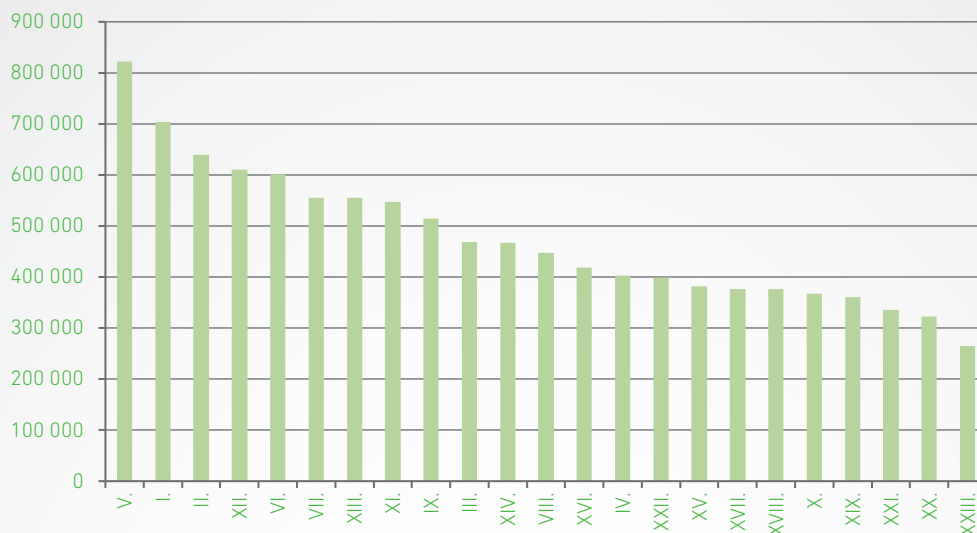
7. diagram: Árváltozás fővárosi kerületenként (2017. I.-IX. – 2018. I.-IX., %)



Az elmúlt évek – nagyrészt a turisztikai célú, rövid távú lakáskiadás hihetetlen népszerűségét követő – befektetői roham okozta árnövekedés után a **főváros V. kerülete messze vezeti a budapesti árrangsort**, bőven 800 ezer forint feletti átlagos négyzetméterárral (ld. **8. diagram**). Ettől a második legdrágább I. kerület átlagára több mint százezer forinttal marad el négyzetméterenként. A 600 ezres 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 két éve tíz, s tavaly is még öt olyan kerület volt, melyek átlagára 300 ezer Ft/m² alatt maradt, addig idén már csupán a XXIII. kerület van ebben a kategóriában, 264 ezres átlagos négyzetméterárral.



8. diagram: Átlagár fővárosi kerületenként (2018. I.-IX., Ft/m²)

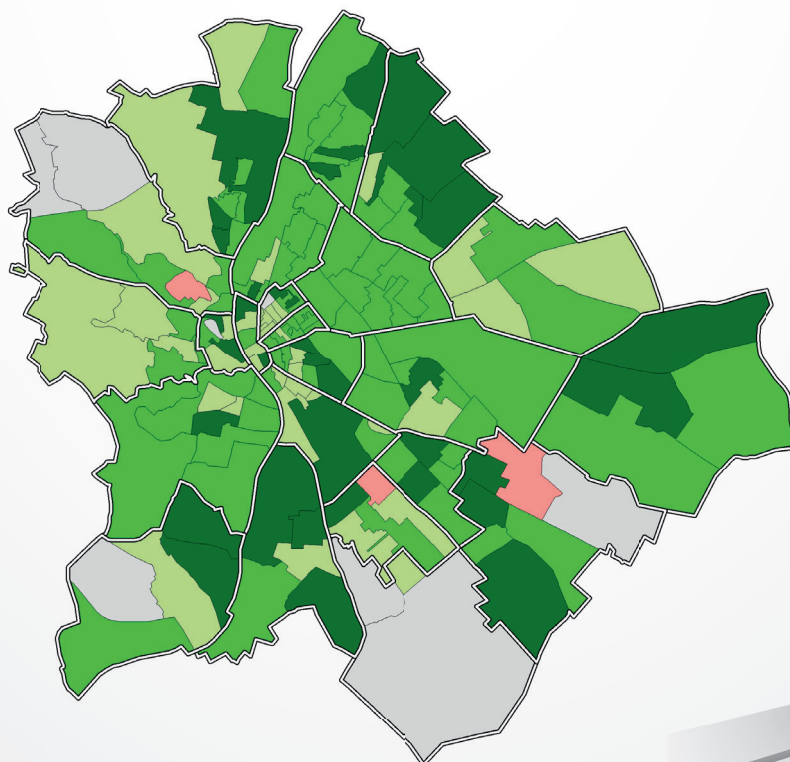
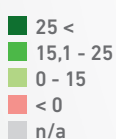


Mindössze három fővárosi irányítószám-körzet lett olcsóbb tavaly óta

A budapesti irányítószám-szintű árváltozást a **3. térképen** ábrázoltuk. A 161 irányítószám-körzetből 153 esetében végeztük el az éves összehasonlítást, ott, ahol mind a bázisév 2017, mind pedig 2018 első kilenc hónapjában legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás történt, így nem volt szükségünk statisztikai adatpótlásra az elemzés során. Hat körzetben legalább harmadával nőttek az árak 2017-hez képest idén, s még további 29-ben 25% feletti az árváltozás mértéke (ld. sötétzöld színezés). Az adat-tisztítás utáni teljes adatbázist nézve **50%-ot meghaladó mértékben drágult**, és ezzel élen áll a fővárosban a **1015-ös körzet**, azaz az I. kerület Vízivárosi része. Emellett a 1188-as körzet (a XVIII. kerület városhatár melletti kertvárosi része) haladja még meg a 40%-ot. A térképre pillantva is látjuk, hogy a legnagyobb áremelkedést elkönyvelő térségek nagyjából fele peremi kerületben helyezkedik el, és – a korábbi évekkel ellentétben – nem is feltétlenül a manapság „slágernek” számító lakótelepi jellegű, hanem sok családi házaspár kertvárosi övezet is van köztük. Budapesti irányítószám-körzet szintjén kimutatható tehát az olcsóbb területek jelentősebb drágulása. Mindössze három irányítószám-körzetben (1022, 1183 és 1205) csökkent az átlagár 2018 eddig eltelt részében (ld. piros színezés).

Bp. IRSZ árváltozás

(2017. I.-IX. – 2018. I.-IX., %)



3. térkép

n/a: nem volt legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás mind 2017, mind 2018 első kilenc hónapjában

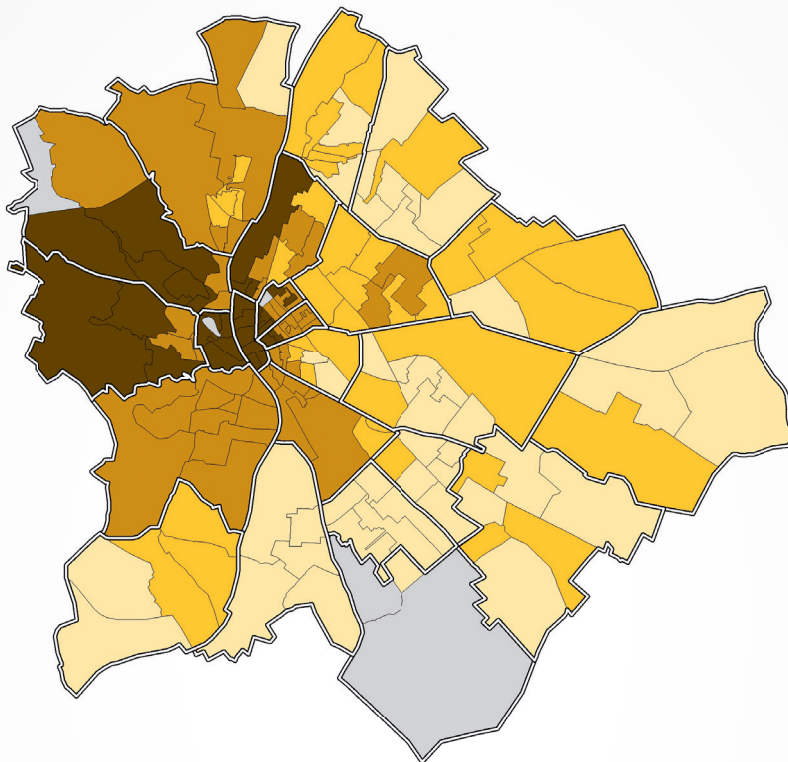
A **4. térkép** annak a 156 irányítószám-körzetnek az átlagárát mutatja, ahol 2018-ban eddig legalább tíz (de átlagosan így is 98!) értékelhető adattartalmú eladás történt. Az **V. kerület hat körzetéből négy továbbra is a lista legelején áll**; legdrágább ismét a 1051-es irányítószám 936 ezer Ft/m²-rel. A 600 ezres szintet összesen 28 irányítószám-körzet haladja meg (ld. sötétbarna színezés), mind a budai és a pesti belvárosi kerületekben.

400 ezer Ft/m² alatti átlaggal 44 körzet áll (ld. világosbarna színezés). Ezek közül mindössze három (1224, 1225 és 1039) budai oldali, a többi **jellemzően Pest peremi kerületeiben** helyezkedik el. A XX., XXI. és – bár adathiány miatt nem teljes az ábrázolása, de minden bizonnyal a – XXIII. kerület teljes egészében a legolcsóbb kategóriába tartozik. A 300 ezer forintos átlagot ezen belül is csak öt körzet (1205, 1202, 1204, 1237 és 1201) nem éri el. A budapesti átlagot jelentő 495 ezer Ft/m² fajlagos árhoz a 1147-es irányítószám-körzet (Alsórákos) áll legközelebb.

Bp. IRSZ átlagár

(2018. I.-IX., Ft/m²)

- 600 000 <
- 501 000 - 600 000
- 400 000 - 500 000
- < 400 000
- n/a



4. térkép

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



OTP Lakótelep Értéktérkép 2018

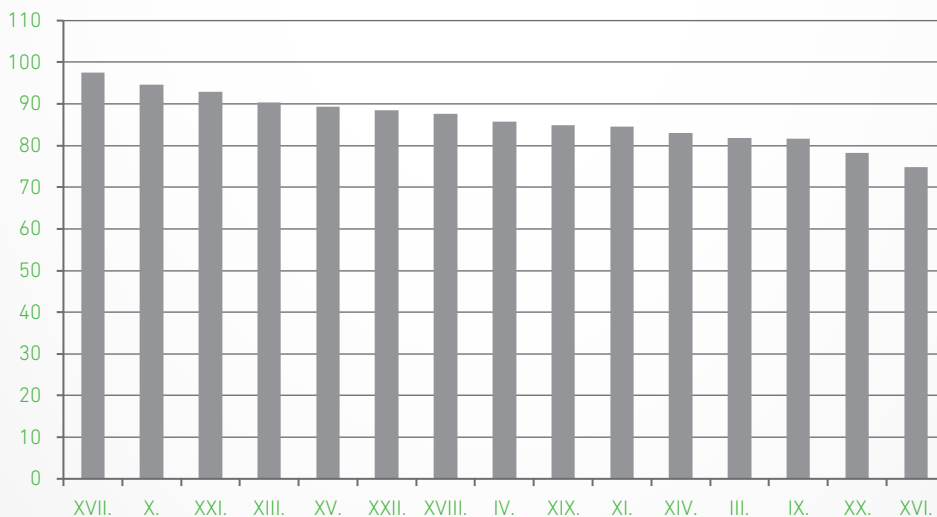
A válságból való kilábalás 2014-ben leglátványosabban a lakótelepi lakások felől indult. Mint a legolcsóbb lakáskategória, az iparosított technológiával épült ingatlanok egyrészt jó befektetésnek számítottak (és számítanak mind a mai napig!), hiszen elhelyezkedésük, közlekedési kapcsolataik és szolgáltatási ellátottságuk révén gyakran kedvelt albérleti célpontok. Másrészt pedig az épületek folyamatos korszerűsítésével mára ugrásszerűen javult a megítélésük, saját lakás céljára is. Mondhatjuk, hogy az **elmúlt években** ezen tényezők hatására egyértelmű „**lakótelepi reneszánsz**” **zajlott le** a hazai lakáspiacon. Mostani gyorskörképünkben ezt a szegmenset vesszük górcső alá. Megvizsgáljuk, hogy az elmúlt három évben, 2015-ös hasonló elemzésünk óta hol, milyen mértékben nőttek az árak, illetve hogy milyen ársorrend alakult ki mostanra.

Az OTP Lakótelep Értéktérkép módszertanáról röviden

Az OTP Lakótelep Értéktérkép keretében a hazai lakótelepi árakat és ezek változását elemezzük 2015 és 2018 első három negyedéve között. Mivel a NAV tranzakciós adatbázisában nincsen megbízható információ az eladott lakások építési módjáról, első körben saját lakótelep adatbázist építettünk. Szakmai publikációk és térinformatikai módszerek segítségével **Budapesten, a 23 megyeszékhelyen és megyei jogú városban, illetve a 37, húszezer főnél népesebb városunkban** összesen nagyjából 550, több épületből álló lakótelepet azonosítottunk, melyek mintegy 3170 közterületet számláló listáját vezettük rá a NAV ingatlan-tranzakciós adatbázisára. Mivel ez utóbbi házszaot nem tartalmaz, lakótelepi elemzésünkben az egyes ingatlanok típus kategorizálásához azt a mintegy 1480 közterületet használtuk fel, melyeken kizárólag lakótelepi épületek állnak. Elemzésünket **nem szűkítettük le a paneles építésű telepekre, hanem az összes, iparosított technológiával épült** egységet vizsgáltuk.

A **9. diagram** alapján elmondható, hogy **Budapesten leginkább az amúgy legolcsóbbak közé tartozó kerületek lakótelepi lakásai drágulnak. Az elmúlt három évben 90% felett a XVII., X. és XXI. kerületben, s a legkisebb ütemű áremelkedés is – konkrétan a XVI. kerületben – elérte a 75%-ot 2015 óta.** (Eközben a főváros egészében nagyjából 65%-os volt a drágulás mértéke!) Így valamelyest csökkent az árkülönbség az olcsó és a drága városrészek között.

9. diagram: Lakótelepi lakások árváltozása fővárosi kerületenként (2015. I.-IX. – 2018. I.-IX., %)

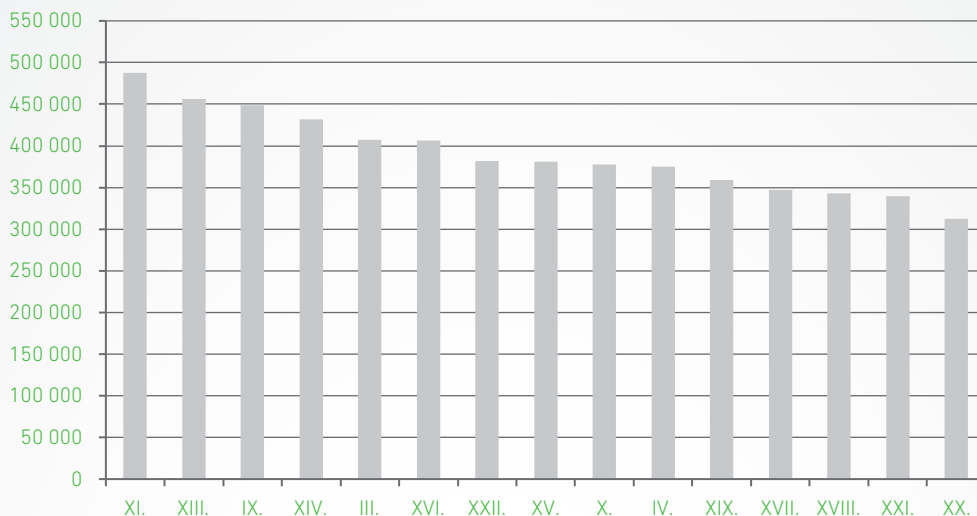


Megjegyzés: Nem csak paneles építésű lakótelepek; a teljes egészében lakótelepi utcák adatai alapján. Csak azok a kerületek, ahol mind 2015, mind 2018 első kilenc hónapjában legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás történt.



Jelenleg a **XI. kerületben a legdrágábbak a lakótelepi lakások, közelítve a félmillió Ft/m²-árat**; három éve még csak 264 ezer forint volt a kerületi átlag! Újbudát a XIII. és IX. kerületek követik 450 ezer Ft/m² körüli szintekkel. A rangsor végén a XX. kerület áll alig 300 ezer forintot meghaladó négyzetméterárral (ld. **10. diagram**). A budapesti lakótelepi átlagár hajszállal meghaladja a 400 ezer Ft/m²-t.

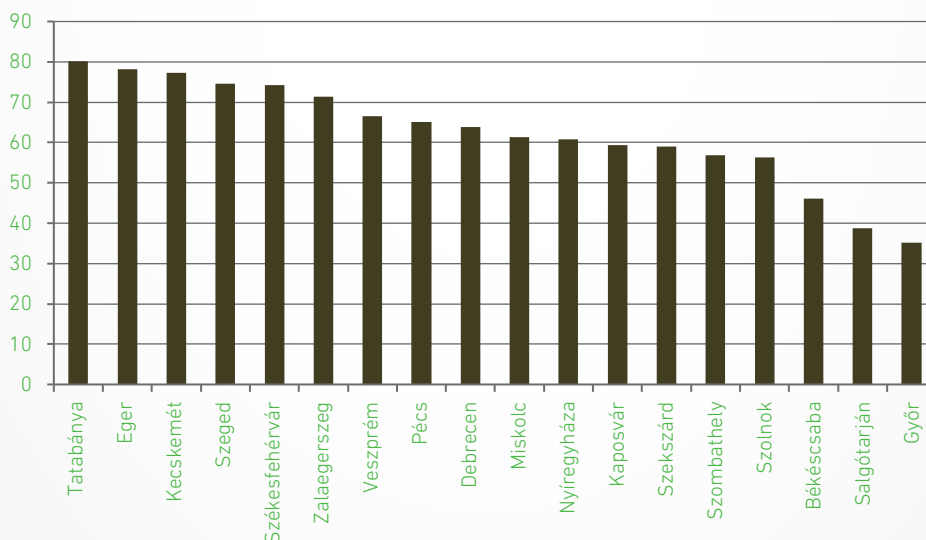
10. diagram: Lakótelepi lakások átlagára fővárosi kerületenként (2018. I.-IX., Ft/m²)



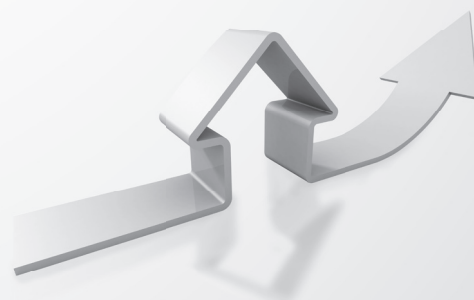
Megjegyzés: Nem csak paneles építésű lakótelepek; a teljes egészében lakótelepi utcák adatai alapján. Csak azok a kerületek, ahol 2018 első kilenc hónapjában legalább tíz értékelhető adat-tartalmú eladás történt.

Budapesten kívül a megyeszékhelyeken találjuk a lakótelepi állomány másik jelentős részét. Nagyvárosainkban három év alatt összességében 60%-kal drágult ez az alpiac. **Legnagyobb mértékben, 80%-ot hajszállal meghaladóan a tatabányai lakótelepek ára nőtt 2015 óta.** A 75%-ot még Egerben és Kecskeméten érte el a drágulás szintje (ld. **11. diagram**). A sor végén álló – amúgy harmadik legdrágább – Győrben is harmadával többet kell ma fizetni egy lakótelepi lakásért, mint három éve.

11. diagram: Lakótelepi lakások árváltozása megyeszékhelyenként (2015. I.-IX. - 2018. I.-IX., %)

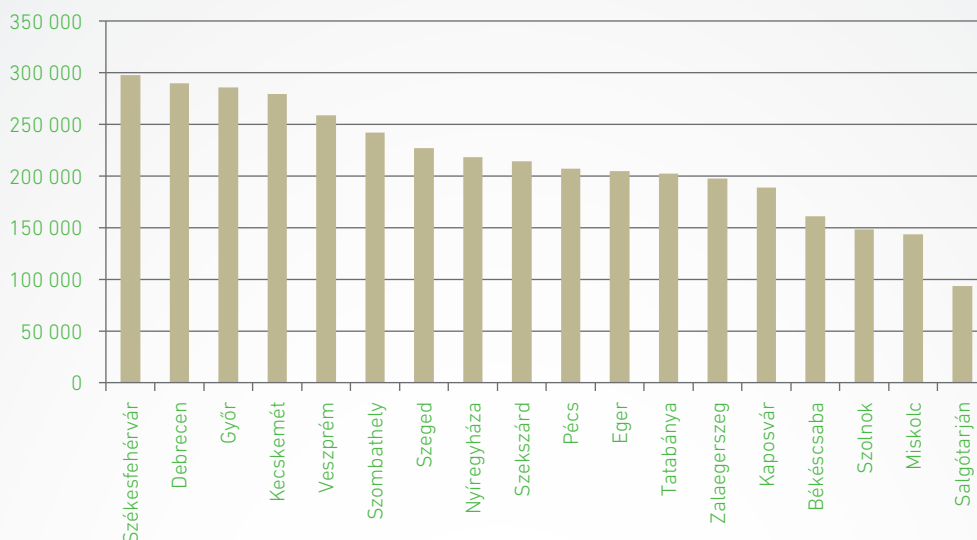


Megjegyzés: Nem csak paneles építésű lakótelepek; a teljes egészében lakótelepi utcák adatai alapján.



Nagyvárosainkban összességében, átlagosan 227 ezer Ft/m² jelenleg egy lakótelepi lakás fajlagos ára. A legdrágább Székesfehérvár 298 ezres négyzetméterárral, s Fejér megye székhelyét Debrecen, Győr és Kecskemét követik viszonylag szorosan (ld. 12. diagram). Salgótarján a többi nagyvárostól jelentősen lemaradva, egyedülként a százezres limit alatt áll a lista végén.

12. diagram: Lakótelepi lakások átlagára megyeszékhelyenként (2018. I.-IX., Ft/m²)



Megjegyzés: Nem csak paneles építésű lakótelepek; a teljes egészében lakótelepi utcák adatai alapján.

Érdekességgéppen az egyes lakótelepek szintjén is megvizsgáltuk a fenti mutatókat, azaz az árak három év alatti változását, illetve a jelenlegi árszintet. Az 1. táblázat a legnagyobb árnövekedést elkönyvelő budapesti és vidéki telepek toplistáját mutatja. Ahogy kerületi szinten is láthattuk, Budapesten az élen jellemzően (egy-két kivétellel) az olcsóbb lakótelepek állnak, melyeken az átlagár 2015 óta megkétszereződött. Vidéken vegyesebb a kép, olcsóbb és drágább városok, városrészek sorjázna a listában, a legjobban drágulók 80-90% körüli értéknövekedéssel.

Adatbázisunkban összesen 114 olyan lakótelep van országosan, ahol mind a bázisév 2015, mind pedig 2018 első kilenc hónapjában legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás történt. Ezek közül egyiknél sem mutatnak a számok árcsökkenést!

1. táblázat: A legnagyobb arányban dráguló lakótelepek (2015. I.-IX. – 2018. I.-IX.)

Budapest		Vidék	
Lakótelep	Árváltozás (%)	Lakótelep	Árváltozás (%)
X., Gyakorló utcai ltp.	107,2	Tatabánya, Dózsakerti ltp.	108,7
XIV., Kerepesi / Fogarasi úti ltp.	107,0	Érd, Béke téri ltp.	91,8
XI., Lágymányosi ltp.	104,8	Szigetszentmiklós, József A. ltp.	91,6
XVIII., Szent Lőrinc-telep	101,9	Vác, Alsóvárosi ltp.	88,1
XVIII., Havanna ltp.	98,7	Debrecen, Tócsakerti ltp.	87,4
XXI., Csillagtelep	98,0	Tatabánya, Újvárosi ltp.	85,3
X., Újhegyi ltp.	97,8	Kecskemét, Árpádvárosi ltp.	84,4
XVII., Rákoskeresztúr-városhp.	97,5	Eger, Felsővárosi ltp.	83,0
XXI., Csepel-városhközpont	96,8	Pécs, Uránváros	79,9
IV., Újpest-városhközpont	96,6	Szeged, Gedó	79,8

Megjegyzés: Nem csak paneles építésű lakótelepek; a teljes egészében lakótelepi utcák adatai alapján. Csak azok a lakótelepek, ahol mind a bázisév 2015, mind pedig 2018 első kilenc hónapjában legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás történt.



A **2. táblázat** a jelenlegi legolcsóbb és legdrágább 10–10 budapesti és vidéki lakótelep toplistáját mutatja. Ahogy azt kerület, illetve megyeszékhely szintjén is láthattuk, a **fővárosban jóval szűkebb az árellő, mint a vidéki városok között**. Míg Budapesten kevesebb mint kétszeres az árkülönbség a XI. kerületi Lágymányosi ltp. és a XX. kerület központi lakótelepe között, a természetesen jóval heterogénebb vidéki városok között ez több mint kilencszeres (Budaörsi ltp. vs. Ózd, Régi Béke ltp.)!

2. táblázat: A legdrágább és legolcsóbb lakótelepek (2018. I.–IX.)

Legdrágább			
Budapest		Vidék	
Lakótelep	Átlagár (eFt/m ²)	Lakótelep	Átlagár (eFt/m ²)
XI., Lágymányosi ltp.	587	Budaörs, Budaörsi ltp.	444
XIV., Kerepesi / Fogarasi úti ltp.	547	Dunakeszi, Barátság úti ltp.	373
III., Pók utcai ltp.	523	Debrecen, Sestakert	339
XI., Mezőkövesd úti ltp.	497	Kecskemét, Árpádvárosi ltp.	330
XI., Kelenföld-városközpont	487	Veszprém, Cholnoky ltp.	325
XIII., Fiastyúk utcai ltp.	478	Debrecen, Tócskerti ltp.	324
XI., Gazdagréti ltp.	469	Érd, Béke téri ltp.	320
XIV., Egressy úti (Adria sétány) ltp.	458	Székesfehérvár, Királykút ltp.	317
XI., Allende park és ltp.	455	Székesfehérvár, Palotaváros	312
XI., Őrmezői ltp.	451	Győr, Kígyó utcai ltp.	304
Legolcsóbb			
Budapest		Vidék	
Lakótelep	Átlagár (eFt/m ²)	Lakótelep	Átlagár (eFt/m ²)
XX., Pesterzsébet-városközpont	301	Ózd, Régi Béke ltp.	48
XVIII., Havanna ltp.	316	Ózd, Vasvár úti ltp.	57
X., Újhegyi ltp.	319	Komlói, Körtvélyes ltp.	60
XXI., Erdősor utcai ltp.	323	Komlói, Kökönyös ltp.	67
XXI., Csepel-városközpont	342	Ózd, Béke ltp.	69
XXI., Csillagtelep	343	Komlói, Kenderföldi ltp.	73
XVII., Rákoskeresztúr-városhp.	347	Komlói, Alkotmány utcai ltp.	87
XVIII., Lakatos úti ltp.	351	Pécs, Meszes	97
XV., Mézeskalács téri ltp.	357	Salgótarján, Belvárosi ltp.	103
XIX., Kispesti ltp.	359	Békés, Karacs Teréz utcai ltp.	105

Megjegyzés: Nem csak paneles építésű lakótelepek; a teljes egészében lakótelepi utcák adatai alapján. Csak azok a lakótelepek, ahol 2018 első kilenc hónapjában legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás történt.

Várakozások

A **magyar lakáspiac** a 2012–13-as mélyponttól indulva **látványos felívelő szakaszban van**. Az idénre várható 165 ezres forgalom öt év alatt 85%-os bővülést, a megépülő mintegy 23 ezer új lakás bő háromszoros, míg – az eddigi, újlakás-áfa miatti bizonytalanság okán idén már csökkenésnek indult – kiadott építési engedélyek száma közel ötszörös növekményt jelent. A nominál értékben már 2016 óta történelmi rekordmagasságban lévő lakásárak immár reálszinten is meghaladják a korábbi 2008-as csúcst, s idén, százalékban kifejezve további kétszámjegyű drágulás várható.

Bár az öt év alatt országosan kimutatható 80%-os (Budapesten 120%-os!) nominális áremelkedés alapján joggal vetődhet fel, hogy ezek az árszintek már nem megfizethetők, a kereslet folyamatos élénkülése nem ezt jelzi vissza. Emellett, ha megnézzük, hogy **hogyan viszonyulnak egymáshoz a lakásárak és a nettó átlagkeresetek**, azt látjuk, hogy **még most is jobb helyzetben vagyunk** (azaz kevesebb havi – konkrétan országosan 1,1, Budapesten 1,7 – jövedelemből tudnánk venni egy átlagárú lakás-négyzetmétert), **mint a válság előtti években**. Ennek oka, hogy a nettó átlagkereset, szemben a lakásárak ötéves emelkedésével, immár legalább tíz éve töretlenül nő.

A historikus összevetés mellett a **regionális összehasonlítás is azt mutatja, hogy a magyar lakásárak összességében, jövedelemarányosan nem túlzóak**; a környező országos között nagyjából a középmezőnyben állunk. Való igaz ugyanakkor, hogy a – külföldi vásárlók által is kedvelt lakásvásárlási célpont – **budapesti belváros már a relatíve drágábbak közé tartozik**. A vásárlási kedvet ugyanakkor rendületlenül fűti az a reláció is, hogy ha összevetjük a budapesti árszintet (akár belvárost és külvárost külön) egy évnvi bérleti díjjal ('price to rent ratio'), ez nálunk az egyik legalacsonyabb, azaz **jobban megéri lakást venni, mintsem bérelni**.



Jelenleg a lakásvásárlással és -kiadással elérhető nettó hozamok bár csökkennek, az 5–6%-os szint még bőven vonzó a potenciális vásárlók szemében. Nem hiába becsülhető még ma is országosan mintegy egyharmadosra (de pl. Budapesten, vagy a Balatonnál ennél is magasabbra) a befektetési célú vásárlók részaránya.

Rövid távon a kereslet tehát stabilnak mondható. A piaci kockázatok egy részét most a – talán véglegesnek tekinthető – áfa-szabályozás okozta várhatóan hektikusan alakuló kínálat jelenti. Jövőre egyrészt nagy felfutás várható lakásátadásokban azon projekteken, ahol már zajlik az építkezés. Ugyanakkor a 2018. november 1. előtt jogerős építési engedélyt kapott házak – melyeknél a legújabb szabály szerint továbbra is 5% marad az áfa – építői várhatóan kívánnak a kivitelezéssel, hiszen 2023. december 31-ig él számukra a kedvezmény, s joggal gondolhatják, hogy a szűkössé váló kínálat miatt tovább nő az árszint. Bár nem várható, hogy teljesen kiszáradna az újlakás-piac a 27% áfa mellett sem, néhány éven belül biztosan lehet számítani a piac tisztulására és koncentrációjára.

Egy másik kockázat már évek óta jelen van a rendszerben: a részben a munkaerőhiány kapcsán folyamatosan emelkedő építőipari költségek és szűk kapacitások. Erre a problémakörre ugyanakkor közvetetten pozitív hatással lehet a kiszámíthatóvá váló – és a kínálatot visszafogó – áfaszabályozás. A hosszabb távú kitekintéshez fogódzót jelenthet, ha meggondoljuk, hogy az előző felívelő ciklus (1998 és 2006 között) nyolc évig tartott, s a mostani fellendülés sokban hasonlít erre. Ugyanakkor biztosak lehetünk benne, hogy ez a ciklus sem tart örökké. Az alapforgatókönyv a hosszabb, több éven át tartó fellendülés és áremelkedés után akár újabb évekig tartó lehűlést, stagnálást hozhat majd. Ugyanakkor immár hagyományosan sok múlik az előre nem kiszámítható, ám a lakáspiacot jelentősen befolyásoló kormányzati döntéseken.

