



OTP Lakóingatlan Értéktérkép

2019/1

OTP Lakóingatlan Értéktérkép 2019/1

Bár tavaly azt hihettük, hogy 2017-re lezárult a ciklikusan működő lakás piac meredek fellendüléssel jellemzett időszaka, a 2018-as adatok ismét gyorsuló forgalombővülést és áremelkedést mutatnak. Egyre több becslés szerint haladja meg azonban a jelenlegi árszínvonal az egyensúlyi szintet. Ráadásul az eddigi drágulásban is nagy szerepet játszó befektetési célú vásárlók tömegével csábulhatnak el nagyobb hozammal kecsegtető befektetések felé, így a további erőteljes áremelkedés esélye – a következő egy-két évben nagy számú előre hozott vásárlást generáló kormányzati intézkedések ellenére – egyre kisebb, noha a pozitív irány még évekig kitarthat.

Az OTP Lakóingatlan Értéktérkép jelenlegi számában a 2018-as forgalmi adatok alapján vizsgáljuk meg, hogy egy év alatt területileg, jogállásonként, ingatlantípusonként hogyan változtak az árak és a forgalom. Vajon bekövetkezett-e már az áremelkedés előre jelzett lassulása? Milyen ársorrend alakult ki az egyes területi szinteken? Hogyan alakul át a forgalom? Megéri-e még befektetési céllal lakást venni? Illetve mit várunk a következő években?

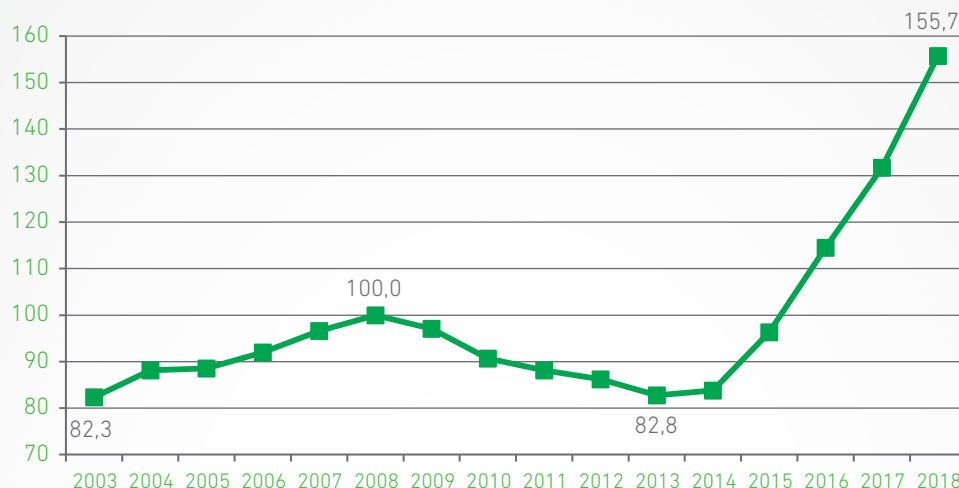
A területi árelemzés módszertanáról röviden

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. Járási és irányítószám-körzet szinten, a kis forgalmú területeket statisztikai adatpótlással tettük elemezhetővé. Vizsgálódásainkba csak a teljes (1/1) tulajdoni hányadot érintő, magánszemélyek között létrejött adásvételeket vontuk be. A NAV adatbázisa jelenleg a tavalyi forgalom nagyjából 90%-áról közöl adatokat, ami éves elemzéshez már megfelelőnek tekinthető. A jogszabályi előírásnak megfelelő szűrés miatt ugyanakkor a kisebb települések, és általában a községi jogállás adatszolgáltatása igen hiányos. Emellett, ugyanígy a kisebb településeken az új lakások (házak) túlnyomóan saját részre épülnek, így ez a szegmens sem jelenik meg a tranzakciós adatbázisban.



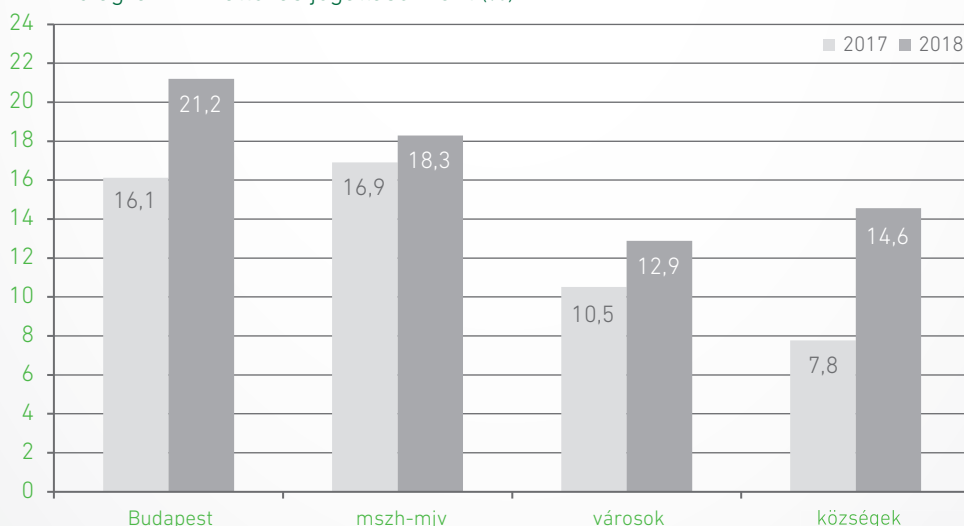
2018-ban, egy év alatt, az országos elméleti (tisztított) lakóingatlan árszínvonal nominál értéken – a várakozásokkal szemben az előző évit meghaladó mértékben – nagyjából 18%-kal nőtt (ld. **1. diagram**). A nominális árszint így országosan már több mint 50%-kal haladja meg a 2008-as korábbi csúcscsúcsát, ill. több mint 80%-kal az ármélypontot jelentő 2013-as évet. Reál értéken országosan tavaly kerültünk a 2008-as szint fölé, rögtön 10%-kal meghaladva azt. Budapesten ez már 2016-ban bekövetkezett, s a fővárosi reál árszint jelenleg közel 50%-kal magasabb az eddigi csúcscsúcsánál.

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



A NAV-hoz beérkezett és általunk feldolgozott forgalmi adatok azt mutatják, hogy a megelőző évihez képest meredekebben, mintegy 9%-kal bővülő forgalom továbbra is minden jogállásban az eladott ingatlanok árának – 2017-es mértéket meghaladó ütemű – emelkedését hozta tavaly (ld. **2. diagram**). Az árolló tovább nyílik az egyes területi szintek között: míg a fővárosi értéknövekedés 21% volt tavaly, a nagyvárosokban 18%, a kisebb városokban pedig összességében 13%-kal nőtték az árak. Érdekes, hogy ez utóbbit a községi árszint közel 15%-os emelkedése is megelőzi. (Hangsúlyozzuk, hogy itt az egyes jogállásokba tartozó települések összességének átlagos teljes nominális árváltozásáról van szó; a települések szintjén természetesen ettől jócskán eltérhet az arányszám.)

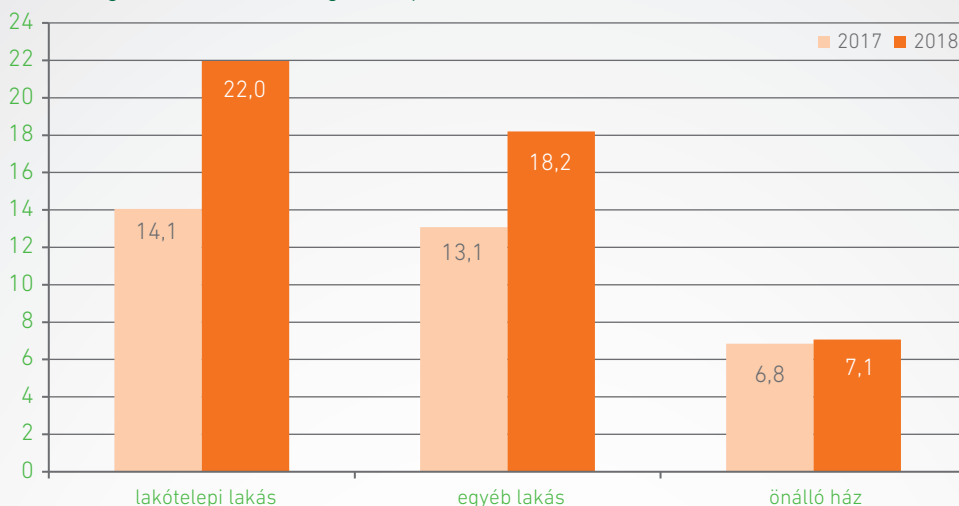
2. diagram: Árváltozás jogállásonként (%)



Az elmúlt bő öt év áremelkedési trendje a lakótelepi lakások felől indult. Mivel a vásárlók fő motivációja a fellendülés első éveiben a befektetés volt, a legolcsóbb, de kiadással jól hasznosítható ingatlanokat keresték. A korábbi panelfelújítási programok, illetve a csökkenő rezsi kiadások együttesen hatékonyan erodálták a lakótelepek rossz általános megítélését. Nyilván nagyrészt emiatt lehet, hogy a még mindig legolcsóbb alternatíva, a lakótelepi lakások drágulása (22%) továbbra is a legnagyobb ütemű (ld. **3. diagram**). A téglalakások átlagosan 18%-os áremelkedése mellett az önálló házak csak 7% körüli árnövekedést produkáltak 2018-ban.



3. diagram: Árváltozás ingatlantípusonként (%)



A forgalom az olcsóbb területeken és a községekben nőtt leginkább

Bár a teljes körű NAV tranzakciós adatbázishoz elemzési céllal hozzáférő Központi Statisztikai Hivatal még nem publikálta 2018-as végleges lakóingatlan-forgalmi statisztikáját, az OTP Jelzálogbank rendelkezésére álló, jogszabályi előírásoknak megfelelően szűrt adatbázisból – a megelőző évit jócskán meghaladó – **9%-os forgalomnövekedés** olvasható ki **országosan**. Ez **2018-ban nagyjából 165–170 ezres tranzakciószámot** jelent. (Fontos megjegyezni, hogy a KSH 2017-re közölt 154 ezres forgalmi adata nem tartalmazza az abban az évben – és azóta is – látványos felfutáson áteső újlakás-piac tranzakcióinak egy részét, amikor is a vevők első körben csak előszerződést kötnek az új lakásra, s az építési engedély után aláírt végszerződés jelenik csak meg később a NAV adatbázisában. Ugyanígy kimaradnak az adatkörből a telekvásárlással társasház kivitelezésére összeálló magánszemélyek lényegében lakóingatlan vételei is. A „valós forgalom” tehát ezeknél a számoknál sok ezer tranzakcióval magasabb lehet.)

A NAV adataiból kiolvasható, hogy **tavaly a községek forgalma nőtt a legnagyobb mértékben**, amit a kisebb városok, majd a megyei jogú városok forgalmi bővülése követ. Budapesten ugyanakkor az elmúlt két év csökkenése után csak minimális, 2% körüli növekményt látunk. Mindezek alapján, a **főváros egyre kisebb szeletét adja az összforgalomnak**, míg a kisebb városok és községek részaránya egyre nő, a nagyvárosok részesedése pedig jelenleg stagnál. Ez párhuzamba állítható a nagyjából két éve megfigyelhető trenddel, miszerint a **kereslet élénkülése az** – egyelőre még látványosan – **olcsóbb térségek felé mutat**. Ez hosszabb távon ugyanakkor árkiegyenlítő hatással járhat (vö. a **2. diagram** adataival).

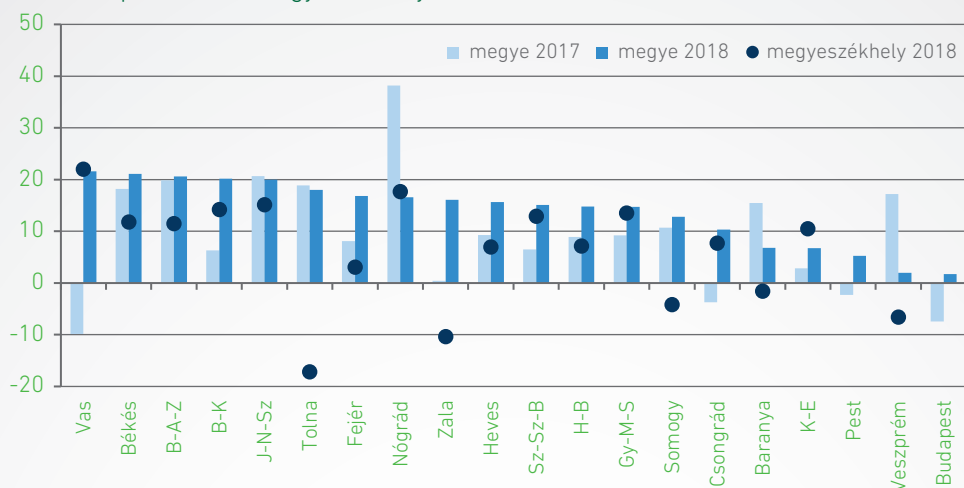
Tavaly **minden megyében nőtt az adásvételek száma** (ld. **4. diagram**). A bővülés üteme csak öt megyében, Jász-Nagykun-Szolnok, Tolna, Nógrád, Baranya és Veszprém megyében marad el a 2017-es mértéktől. Érdekes, hogy a **legnagyobb, 22%-os forgalomnövekedés Vas megyében mérhető**, amely megye 2017-ben még a legjelentősebb, 10%-os visszaesést produkálta. 20% felett még Békés, Borsod-Abaúj-Zemplén és Bács-Kiskun forgalma nőtt. A pozitív folyamatokra egyrészt technikai jellegű magyarázat az alacsony bázisérték. Másrészt megyei szinten is kiolvasható tendencia az olcsóbb területek átlagnál nagyobb keresleti élénkülése.

A diagramról leolvasható, hogy a **megyeszékhelyek közül** öt város, Szekszárd, Zalaegerszeg, Kaposvár, Pécs és Veszprém forgalma csökkent, 2 és 17% közötti mértékben. (A technikai jellegű, azaz a bázis- és összetételhatás miatti hektikus mozgásra példa itt is akad: Szekszárdon például 2017-ben 43%-kal nőtt a forgalom, amit a tavalyi évben 17%-os visszaesés követett.) Máshol **növekedést** látunk, a **legjelentősebb, 22%-os mértékű Szombathelyen**.

Az összetételhatás kapcsán fontos azt is megjegyezni, hogy a kisebb megyeszékhelyeken a néhány százas éves forgalomban akár csak pár tucatnyi növekmény (pl. egy nagyobb beruházás lakásainak eladása) százalékban látványos változást jelenthet.



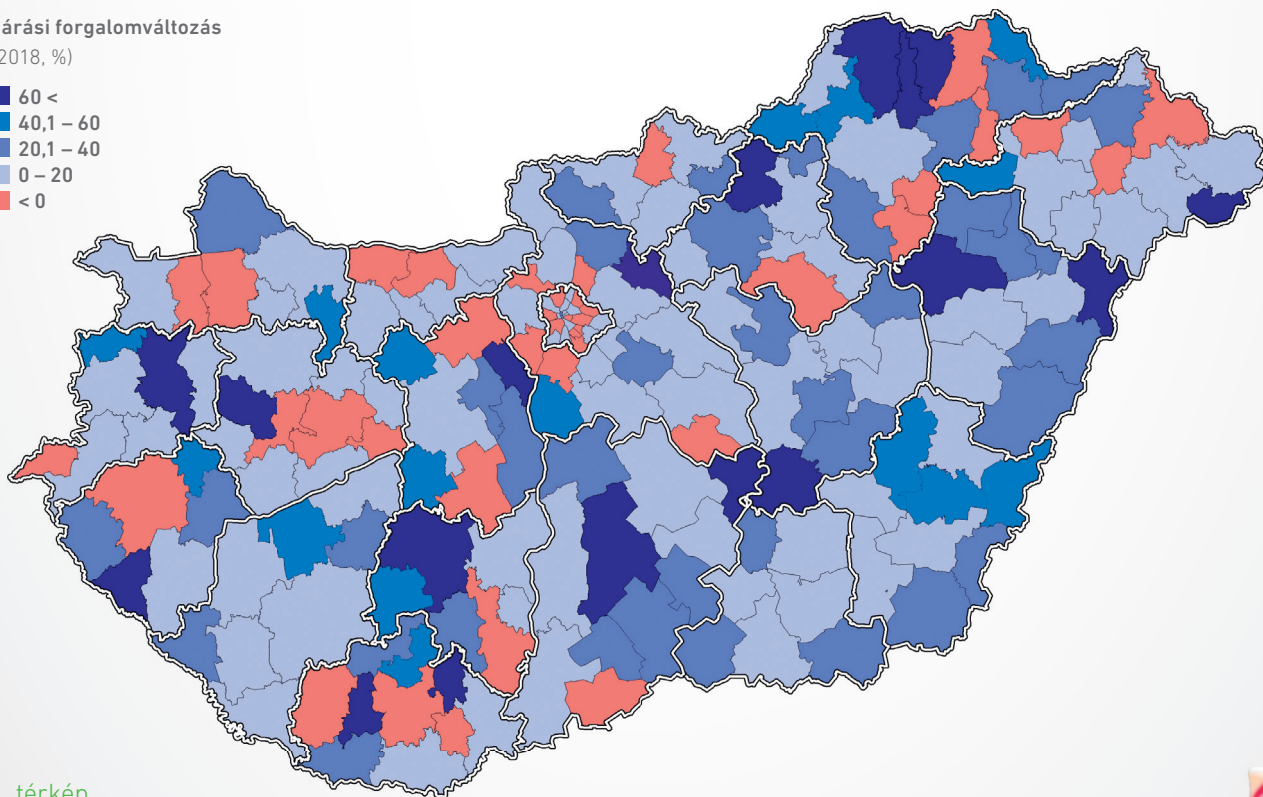
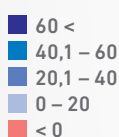
4. diagram: Forgalmváltozás megyénként, Budapesten és a megyeszékhelyeken (%)



Az **1. térképen** ellentétes színekkel jelölt területi egységeken is jól látható, hogy a járáások többségében, 80%-ában nőtt a forgalom 2017-hez képest. A **197 járásból 157-ben volt mérhető forgalomnövekedés**, és csak 40-ben forgalomcsökkenés (ld. piros szín). A tranzakciószám-változás iránya mellett érdemes annak volumenét is megvizsgálni. A térképen jelölt legfelső kategóriába került **17 járás**, amelyekben **minimum 60%-kal nőtt a forgalom** egy év alatt, a **legolcsóbb északkeleti, alföldi és dél-dunántúli régiókban** 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.

A **csökkenő forgalmú** területi egységek az Alföld kivételével **nagyjából egyenletesen fedik az országot**; tíz budapesti kerület is ebbe a csoportba tartozik. A bázisév (itt 2017) forgalma ebben a viszonylatban is meghatározó természetesen. Számtalan élénk forgalmú, nagyváros központú járás (pl. Pécsi, Veszprémi, Zalaegerszegi vagy Szekszárdi járás) tartozik ebbe a kategóriába, ahol könnyebb visszaesést elkönyvelni egy adott év statisztikája alapján.

Járási forgalmváltozás
(2018, %)

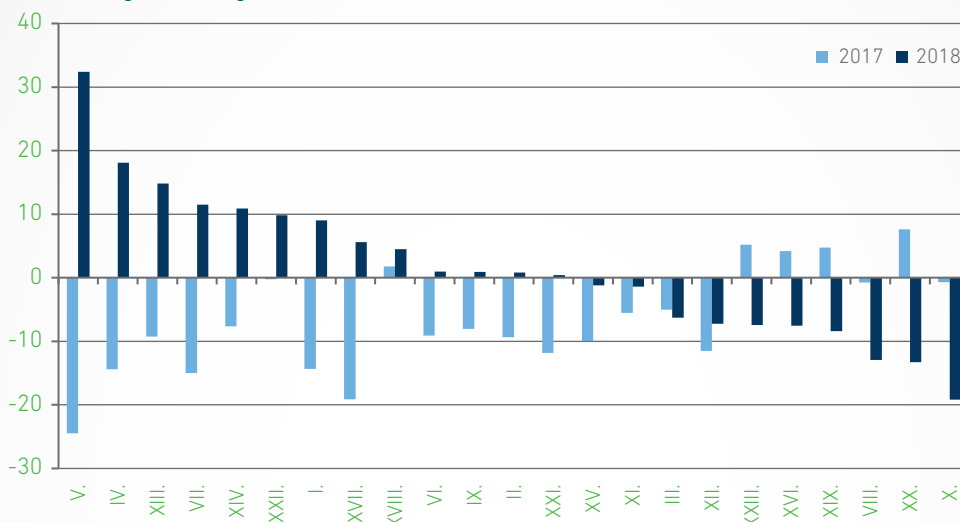


1. térkép



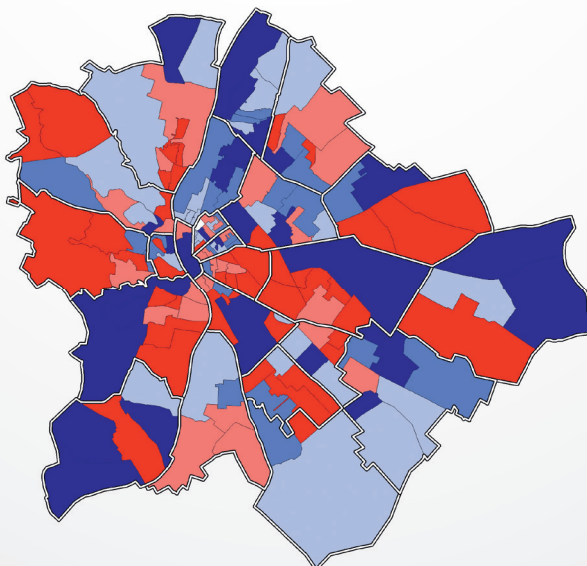
Budapest egészében 2%-kal, a végleges számokban várhatóan 37 ezer közelébe nőtt tavaly a tranzakciók száma. Tíz kerületben ugyanakkor visszaesett a forgalom, 1–19% közötti mértékben (ld. **5. diagram**). Ezek igen vegyes piaci helyzetűek: magas presztízsű budai városrészek és Pest peremi kertvárosi részek, illetve forgalmas belvárosi kerület egyaránt tartozik ide. Tetemes a veszteség a 2–3 ezres forgalmú VIII. és X. kerületben. Azt, hogy a befektetési célú vásárlások még mindig jelentős keresletet generálnak mutatja, hogy a rangsor másik végén, 10%-ot meghaladó forgalmi élénküléssel áll pl. az V., XIII. vagy VII. kerület. A XIII. kerület emellett a legfőbb színtere a most **dübörgő újlakás-építésnek és forgalomnak** is. A tranzakciószám egyik évről a másikra bekövetkező hektikus mozgására példa ugyanakkor az amúgy – nem mellékesen – legdrágább V. kerület, amelyet 2017-ben a legnagyobb arányú, 25%-os visszaeséssel emlegettünk, tavaly viszont élre ugrott **közel egyharmados kereslet-élénküléssel**. A legnépszerűbb kerület továbbra is a XIII., a legtöbb, nagyjából 3,7 ezer tranzakciót itt regisztrálták; ezt követik egymás után a XIV., VII., XI. és VIII. kerületek.

5. diagram: Forgalomváltozás fővárosi kerületenként (%)



Irányítószám-körzetenként vizsgálva, a 161-ből 86-ban nőtt, vagy szinten maradt a forgalom tavaly; hét esetben a növekedés meghaladta az 50%-ot. A térképen legfelső kategóriába (20% feletti élénkülés) 31 körzet került (ld. **2. térkép**). A százas forgalmi volument meghaladó irányítószámok közül élen áll a **1053-as körzet** (délkeleti Belváros) **70%-os forgalombővülése** egyértelműen a befektetői kereslet számlájára írható. A 1149-es (Kisugró) és 1097-es (Külső-Ferencváros) körzet 50–55%-os növekményének ugyanakkor elsősorban a számos új projekt az oka (noha – elsősorban a IX. kerület esetében – itt bőven lehet átfedés a befektetési célú vásárlásokkal is). Sötétkék színezés amúgy Dél-Pest, illetve a budai hegyvidéki zóna kivételével nagyjából mindenütt előfordul. A lista másik végéről, értékelhető tranzakciószám mellett, a 1107-es (Gyárdűlő) körzet 45%-os visszaesésében a bázishatás a ludas: több nagy lakóprojekt 2017-es átadása emelte meg ugyanis a viszonyítási év forgalmát. A térképen pirossal jelölt, **visszaeső forgalmat** mutató körzetek **városszerte** megtalálhatók. Mindössze két kerület van, ahol viszont az **összes irányítószám-körzetben nőtt a forgalom**: míg a XIII. kerület hagyományosan az újlakás-építések és kereslet fő központja, a IV. kerületet csak az elmúlt két-három évben fedezték fel a lakásépítők nagy számban, kerületi szinten is érezhető plusz forgalmat generálva.

Bp. IRSZ forgalomváltozás
(2018, %)

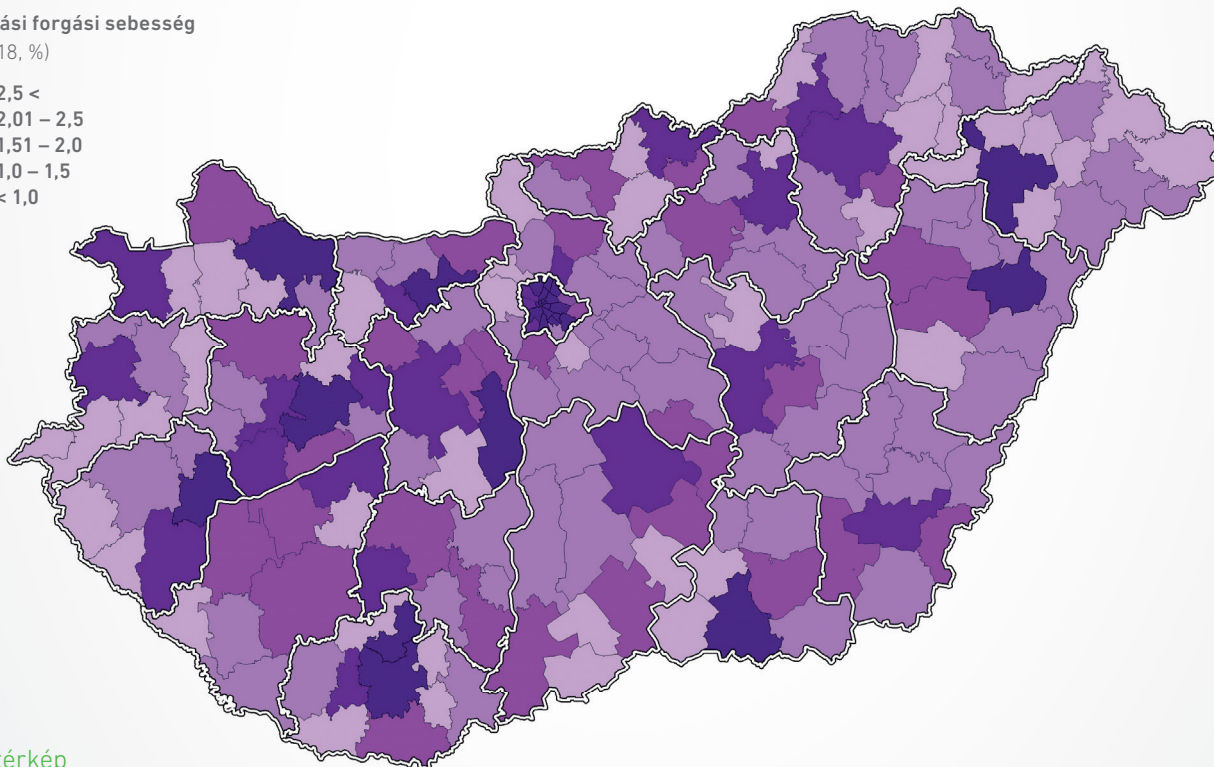
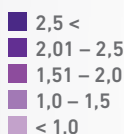


2. térkép

A forgalom helyi adottságokhoz mért intenzitását a forgási sebességgel mutathatjuk be szemléletesen. Ez egy viszonyszám: az adott időszak (jelen esetben a 2018-as 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 ugyanis az adatszűrés miatt – jellemzően a kistelepüléseken – elmaradnak a valóságtól!**

A 2014-től folyamatosan emelkedő országos tranzakciószám ellenére, adataink szerint a **forgási sebesség 46 járásban még mindig 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 legmagasabb, 2,5%-ot meghaladó – a **3. térképen** legsötétebb színezéssel jelölt – kategóriába 17 budapesti kerület mellett (ezekről részletesen később) a Debreceni, Pécsi, Szegedi, Komlói, Tatabányai, Veszprémi, Dunaújvárosi, Nyíregyházi, Keszthelyi és Győri járás tartozik. A vidéki járásoknál a legkeresettebbekben 3–3,2% közötti a forgási sebesség. Az elmúlt években valamelyest erősödött az ország belső vándorlása, s munkahely teremtetési céllal látványos **kelet-nyugat irányú költözés** indult el. Bár ennek egy része csak a bérlakás-piacot élénkítette, áttételesen a tranzakciószámra is hatással van. Ezt a folyamatot a **3. térkép** színezése is tükrözi. Emellett a **jogállásonkénti eltérések is** mérvadók: a forgási sebesség lista végén ugyanis kisváros székhelyű járások állnak (0,4–0,6% között a Tokaji, Bólyi, Pilisvörösvári, Baktalórántházai és Vasvári járás). A nagyobb városok járosaiban hagyományosan is, illetve az elmúlt éveket többé-kevésbé meghatározó befektetési célú vásárlások által felerősítve arányosan is nagyobb az ingatlanforgalom, míg a kisebb településekre – ahogy korábban is írtuk – csak két-három éve ért el valamilyen szintű élénkülés. Az, a már korábban is többször említett folyamat, miszerint manapság az **olcsóbb térségek forgalmi élénkülését** látjuk, visszaköszön abban is, hogy a forgási sebesség rangsorban az élbolyban már említett Komlói és Dunaújvárosi járásokon kívül, a második legélénkebb piacú kategóriában olyan területi egységek szerepelnek, mint a Miskolci, Salgótarjáni, Oroszlányi, Várpalotai, vagy Ajkai járások.

Járási forgási sebesség
(2018, %)



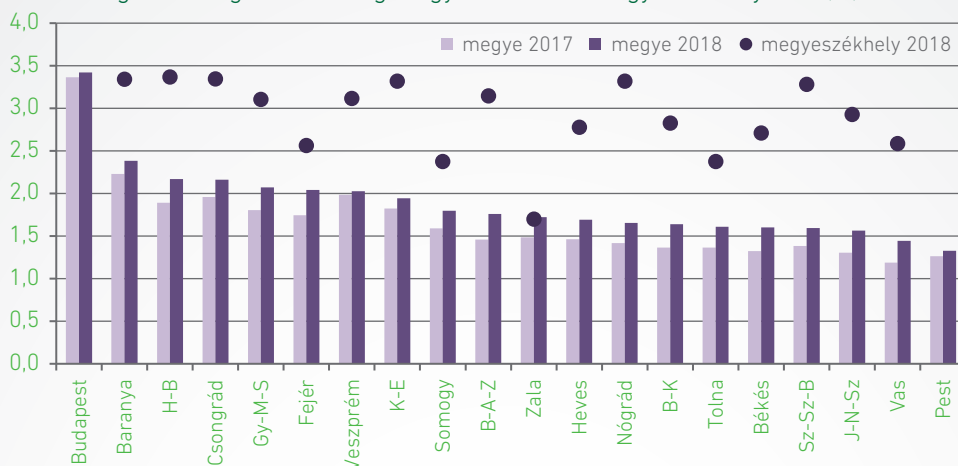
3. térkép

A **megyék rangsorában 2018-ban ismét Baranya került az élre** 2,4%-os forgási sebességgel (ld. **6. diagram**), megelőzve az ugyancsak 2% feletti Hajdú-Bihart, Csongrádot, Győr-Moson-Sopront, Fejért és Veszprémet. A 2017-es adatával összevetve, az előbb említettek mellett látványosan élénkült Borsod-Abaúj-Zemplén, Bács-Kiskun és Békés megyék ingatlanpiaca.



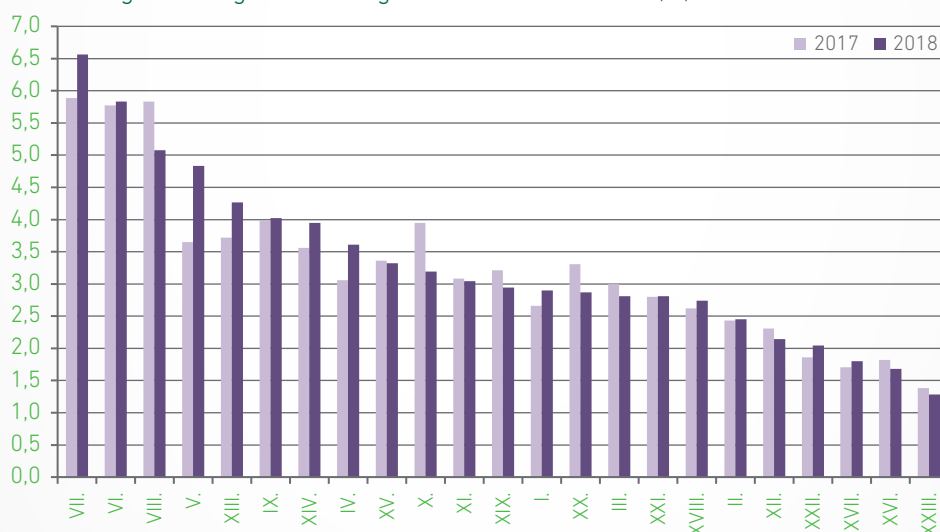
A diagramon egyértelműen látszik, hogy a forgalom lakásállomány arányában mért mutatójában **megyén belül** – Zalát kivéve – **kimagaslanak a megyeszékhelyek**. 3,4%-os forgási sebességgel **Debrecen van az élen** (hajszállal Pécs, Szeged, Tatabánya, Salgótarján és Nyíregyháza előtt), míg a lista végén álló Zalaegerszeg nem éri el az 1,8%-ot.

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



Irányítószám-körzet szerinti lakásállomány adat híján a budapesti forgási sebességet kerületi szinten elemezzük. Tavaly a **legnagyobb forgási sebesség** – immár hagyományosan – a **VII.** (6,6%), a **VI.** (5,8%) és a **VIII. kerületekben** (5,1%) volt mérhető – noha ez utóbbiban visszaesett a kereslet 2017-hez képest (ld. **7. diagram**). A legnagyobb javulást – ahogy azt már a forgalmi mutatóban láttuk – az V. kerület könyvelheti el. Ez alapján a VII. kerületben pl. nagyjából 15 év alatt cserél gazdát egy átlagos ingatlan. A rangsor végén, 2% alatti forgási sebességgel Pest peremi kerületek (XXIII., XVI. és XVII.) állnak. Összességében elmondható, hogy továbbra is a belvárosi piac „pörög” a legjobban.

7. diagram: Forgási sebesség fővárosi kerületenként (%)

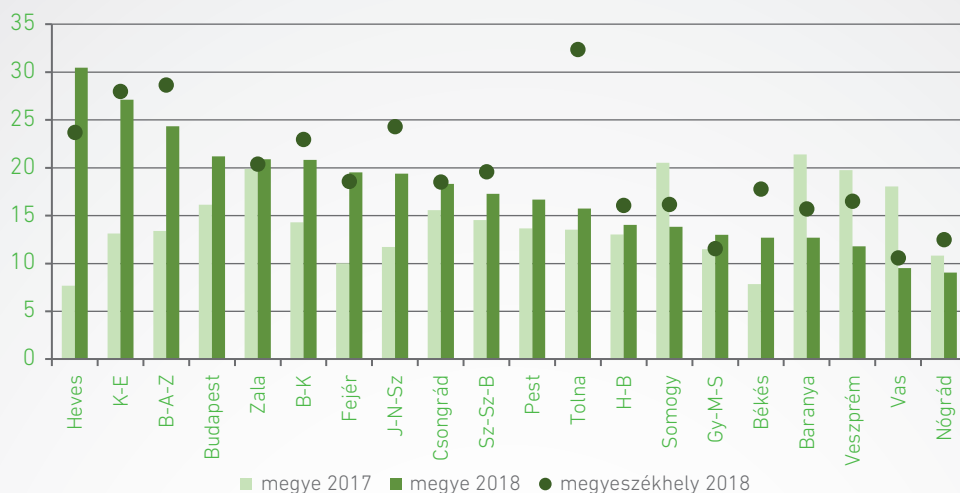


Egy év alatt harmadával drágult Heves megye és Szekszárd

Az OTP Lakóingatlan Értéktérképek hagyományát követve a lakáspiaci árváltozás és aktuális árszint mutatóit ugyancsak különböző területi szinteken vesszük sorra. **Tavaly az összes megyében drágulást mutatnak a számok** (ld. **8. diagram**). **18%** – azaz az országos átlag – feletti volt a drágulás – a 2017-ben még utolsó helyen álló! – **Heves** (hajszállal 30% felett), **Komárom-Esztergom**, **Borsod-Abaúj-Zemplén**, **Zala**, **Bács-Kiskun**, **Fejér**, **Jász-Nagykun-Szolnok** és **Csongrád** megyében. Budapestet három megye előzi meg a drágulási mutatóban. A legkisebb mértékben, 9%-kal **Nógrád** megyében ment fel az átlagár.



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

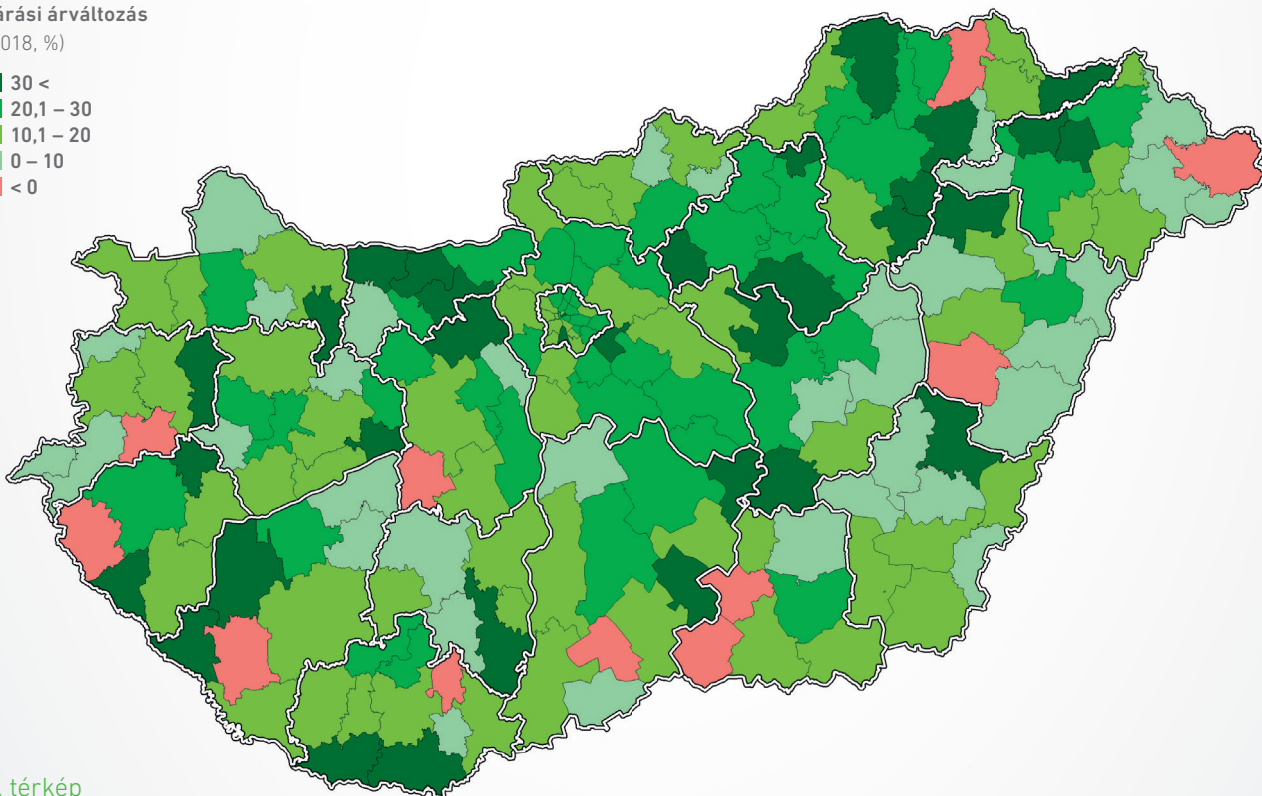
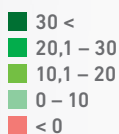


A forgalom jelentős részét adó megyeszékhelyek ármozgásai természetesen nagy hatással vannak az egész megyére. Tavaly nagyvárosaink közül Szekszárd drágult legjobban (32,4%), s még Miskolc és Tatabánya állnak 25% felett. Visszaesést sehol nem látunk, s az áremelkedés üteme mindenhol eléri a 10%-ot.

A járási szintű árváltozást a szemléletesség kedvéért tematikus térképen ábrázoltuk (ld. **4. térkép**). A budapesti kerületekkel együtt 197 járás közül csupán 11-ben csökkent tavaly az eladott lakóingatlanok átlagára (ld. piros színezés). Ezek közül csak Csongrád megyében van 2 db.

Járási árváltozás

(2018, %)



4. térkép

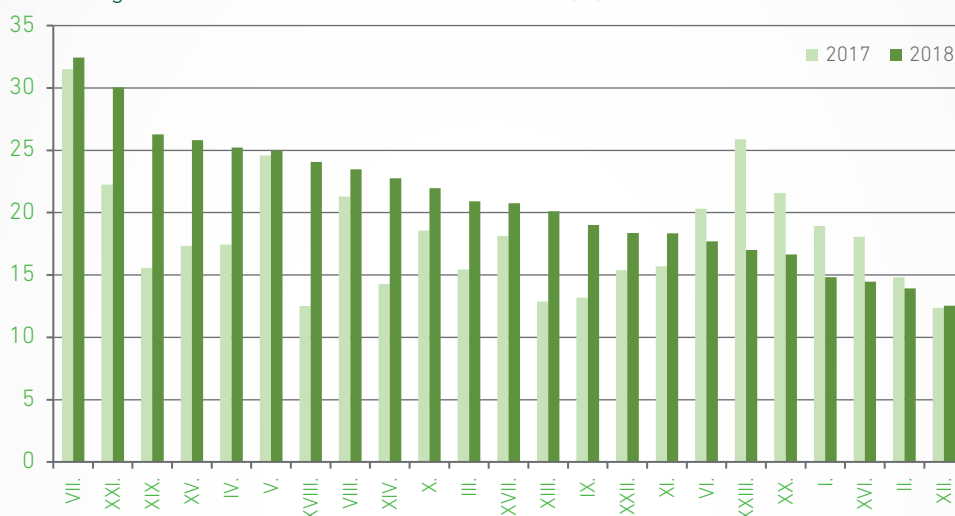


105 járásban nőtt országos átlagot (18%) meghaladó mértékben az átlagár. A térképen a legmagasabb kategóriát ezen belül is az a **33 területi egység** képviseli, ahol a **30%-ot is meghaladta a drágulás** tavalý. Ezek nagyjából egyenletesen oszlanak el az ország területén (ld. sötétzöld színezés), csak Nógrád és Csongrád megyében nincsen ilyen járás. Borsod-Abaúj-Zemplén megyéből öt járás is képviselteti magát ebben a csoportban, ugyanakkor ezekben az áremelkedés országos szinten is igen alacsony bázisról indult. Az **alacsony bázissal** ellentétben a budapesti VII. kerületnél viszont egyértelműen a **befektetési vonzerő** áll a drágulás mögött.

Megállíthatatlanul drágul a VII. kerület

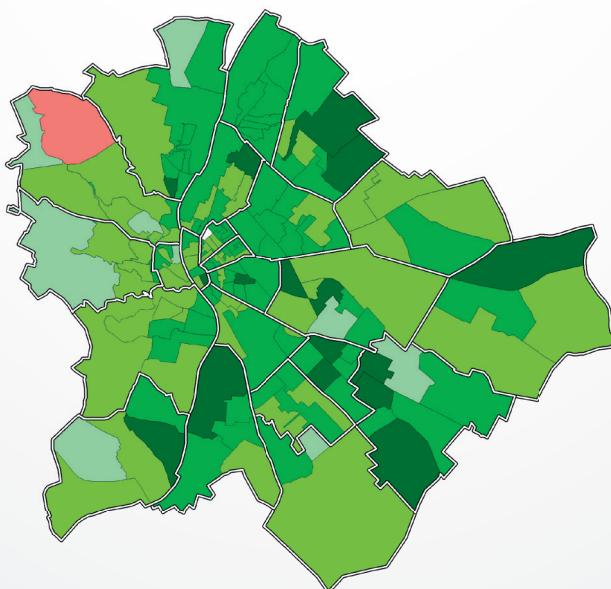
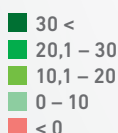
A fővárosi kerületek árváltozás rangsorára pillantva (ld. **9. diagram**) látszik, hogy tavaly **elsősorban az olcsóbb, Pest peremi kerületek** (XXI., XIX., XV., IV. és XVIII.) **drágultak legjobban**. Emellett – hagyományos jelenséggént – továbbra is a rangsor élén állnak a **befektetési céllal leginkább keresett pesti belvárosi kerületek** (VII., V. és VIII.) is. 30% feletti árnövekedéssel kiemelkedik a VII. és a XXI. kerület. A **drágulás** üteme csak **hat kerületben** (VI., XXIII., XX., I., XVI. és II.) **lassult 2017-hez képest**. Csökkenő árú kerület nem volt tavaly sem; az idén is a lista végén álló XII. kerületben 12,5%-os volt a drágulás.

9. diagram: Árváltozás fővárosi kerületenként (%)



A budapesti irányítószám-szintű árváltozást a **5. térképen** ábrázoltuk. A **161 irányítószám-körzetből 16-ban legalább 30%-kal nőtték az árak** 2017-hez képest tavaly (ld. sötétzöld színezés). Ezek közül mindössze kettő, a 1034-es és a 1222-es budai oldali, a többi a **pesti oldalon, elsősorban az olcsóbb peremi részeken nagyjából egyenletesen helyezkedik el**. A legnagyobb mértékben, valamivel több mint 40%-kal a 1196-os körzetben (azaz Kispest kertvárosi részén) nőtt az átlagár. Mindössze **egy irányítószám-körzetben** (1028, azaz a II/A kerület egy része) **csökkent az átlagár**, és csupán 5%-kal (ld. piros színezés). (Ez jó bizonyíték az ármozgások gyakori hektikusságára, ugyanis 2017-ben ez a körzet még kitűnt a magas áremelkedésével...)

Bp. IRSZ árváltozás
(2018, %)



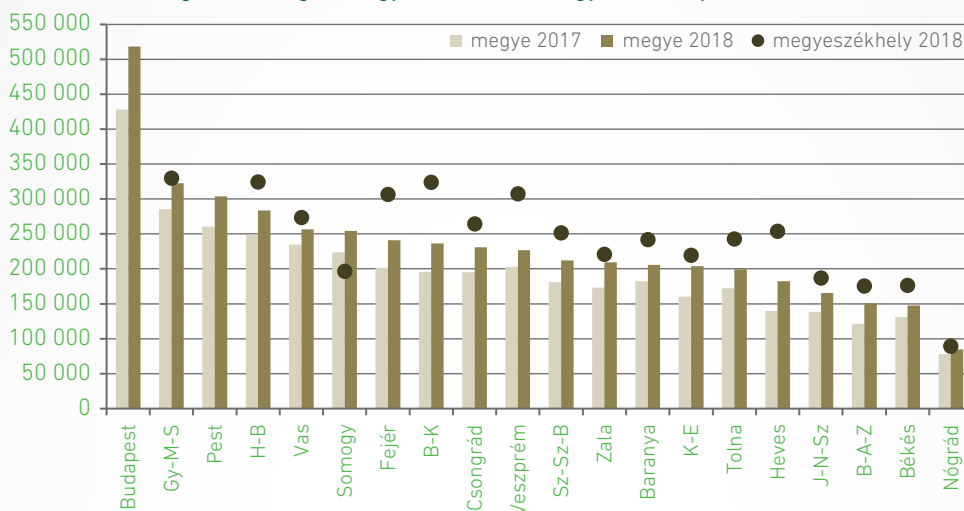
5. térkép



A tavalyi árváltozások során kialakult átlagár ranglista nem tartalmaz nagy meglepetést: a megyék között továbbra is Győr-Moson-Sopron a legdrágább, 323 ezer Ft/m² átlagárral (ld. 10. diagram), s még Pest megye van 300 ezer Ft/m² felett. Míg 2017-ben öt megye érte el a 200 ezres szintet, tavaly már csak hat megye maradt ez alatt. A legolcsóbb hagyományosan Nógrád megye, 85 ezer Ft/m² árszinttel.

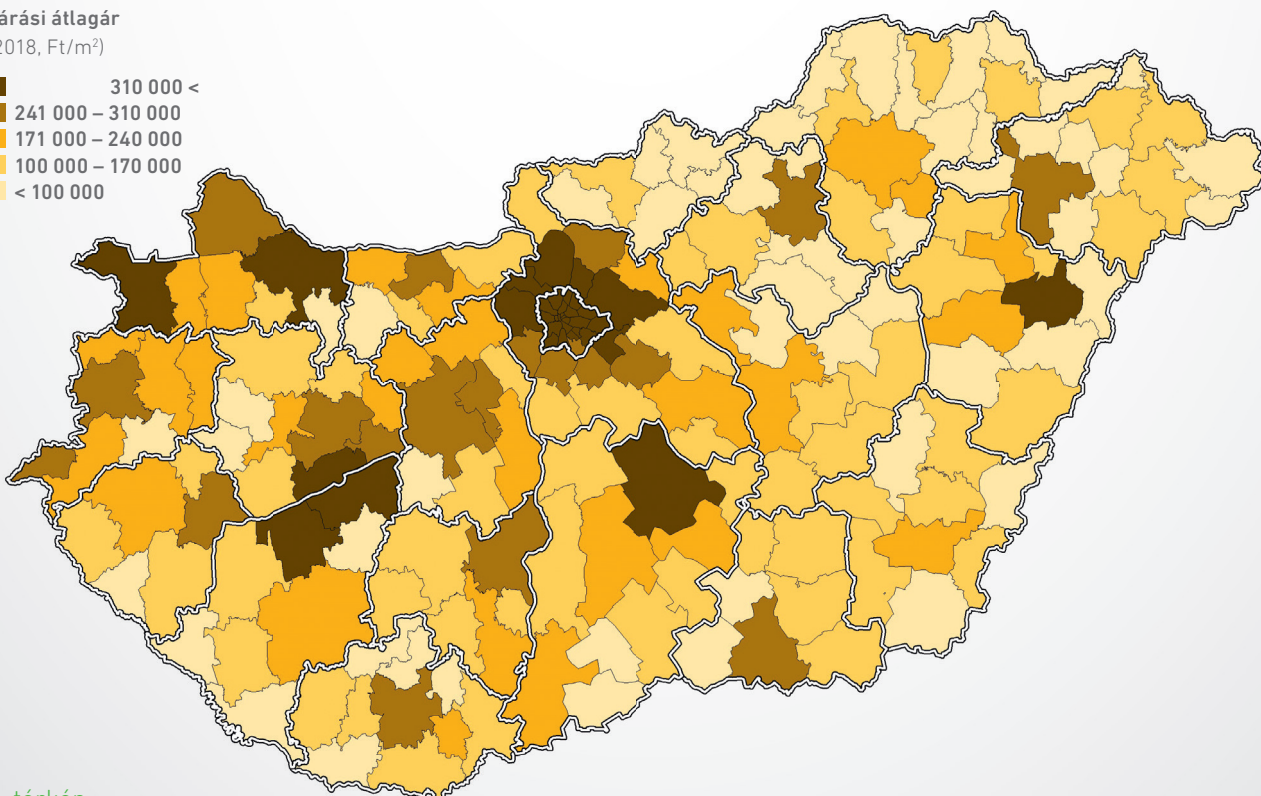
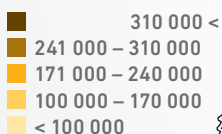
Csakúgy, mint az árváltozásnál, természetesen az árszintnél is erős a kapcsolat a megyék és megyeszékhelyeik között. A látványos kivétel ezúttal is Somogy, ahol a forgalom továbbra is jelentős részét adó Balaton-parti települések víz közeli ingatlanjai átlagosan jóval drágábbak a kaposvári árszintnél. A legdrágább megyeszékhely 2018-ban is Győr volt 330 ezer Ft/m²-rel, s tavaly már Debrecen, Kecskemét, Veszprém és Székesfehérvár is átlépte a 300 ezres szintet. A sor másik végén változatlanul Salgótarján áll 89 ezer forintos fajlagos árral.

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



A 6. térkép a 2018-ban eladott lakóingatlanok átlagárát mutatja járásonként. 18 járás átlagára haladja meg a 400 ezres szintet, s további 17 a 310 ezer Ft/m²-t (ld. sötétbarna színezés). A legdrágább 16 közé budapesti kerületeken kívül a Budakeszi (432 ezer Ft/m²), a Balatonfüredi (411 ezer Ft/m²) és a Fonyódi (404 ezer Ft/m²) járás jutott be. A 310 ezer feletti kategóriába Budapest és a Balaton-part mellett (a fentiekén kívül még a Siófoki járás) még Pest megyei (a Budakeszi mellett a Dunakeszi, Szentendrei, Vecsési, Pilisvörösvári és Gödöllői járás), valamint a Soproni, Győri, Debreceni és a Kecskeméti járás került be.

Járási átlagár
(2018, Ft/m²)

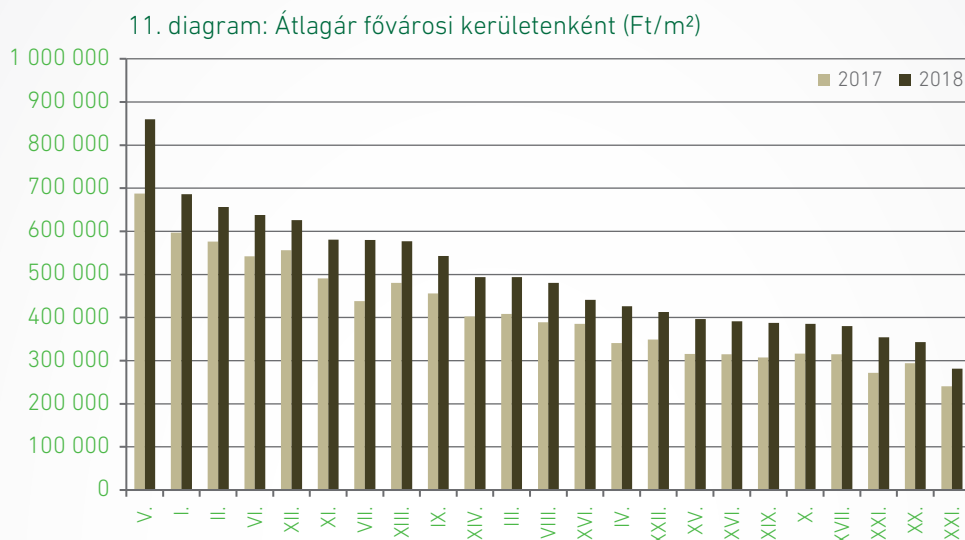


6. térkép

Két járás átlagára marad 50 ezer Ft/m², és további 52 járásé 100 ezer Ft/m² alatt (ld. legvilágosabb színezés), s ebből csak 14 dunántúli. A legtöbb járás ebben a kategóriában észak-magyarországi (pl. tíz Borsod-Abaúj-Zemplén és nyolc Szabolcs-Szatmár-Bereg megyei). Az országos átlagár tavaly 346 ezer Ft/m² volt, a főváros nélkül számított 228 ezres vidéki átlaghoz pedig a Sárvári járás áll legközelebb.

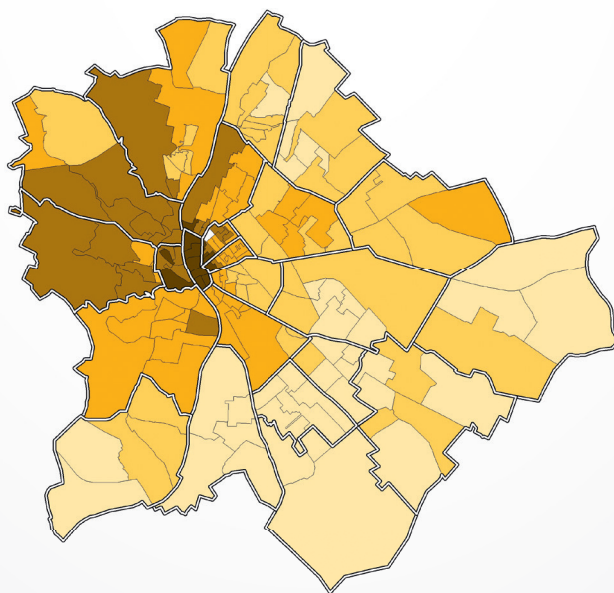
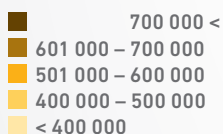
518 ezer Ft/m² a budapesti átlagár

A megelőző évivel nagyjából megegyező mértékű, 2018-ban 25%-os árnövekedés után a főváros V. kerülete messze vezeti a budapesti árrangsort 860 ezer Ft/m²-rel (ld. 11. diagram). Ehhez képest a második legdrágább I. kerület átlagára nem éri el a 700 ezer Ft/m²-t. A 600 ezres szint fölé még a II., VI. és XII. kerületek jutottak. A másik végletet, 350 ezres átlag alatt a XXIII. és XX. kerületek adják.



A 7. térkép legsötétebb színezése azt a 12 irányítószám-körzetet jelöli, ahol az átlagár tavaly meghaladta a 700 ezer Ft/m²-t. Ezek két kivétellel (1014 és 1016) pesti belvárosi körzetek; az V. kerület teljes egészében ide tartozik. A legdrágább körzet hagyományosan a 1014-es (Budai Vár): tavaly itt hajszállal átlépte az 1,1 milliós szintet az átlagos négyzetméterár. Az V. kerület még azzal emelkedik ki, hogy a legolcsóbb körzetében (1053) is 810 ezres átlagáron keltek el a lakások.

Bp. IRSZ átlagár
(2018, Ft/m²)



7. térkép

400 ezer Ft/m² alatti átlaggal 38 körzet áll (ld. legvilágosabb színezés). Ezek között két budai oldali van (1224 és 1225). Ugyanakkor a XX., XXI. és XXIII. kerület teljes egészében, a XVII. és XIX. kerület pedig egy-egy körzet kivételével ide esik. A budapesti átlagot jelentő 518 ezer Ft/m² fajlagos árhoz a 1097-es irányítószám-körzet (Külső-Ferencváros) áll legközelebb. (A forgalom mindössze néhány százalékát kitevő házak esetében az átlagár ennél harmadával olcsóbbra, 355 ezer forintra adódik. Új lakások esetében pedig átlagosan közel 800 ezer forintos fajlagos árral kell manapság kalkulálni.)



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

Becslésünk szerint mindazonáltal a **jelenlegi lakásárak** (elsősorban a fővárosban) már **érezhetően meghaladják a jövedelem és kamatszint által meghatározott egyensúlyi szintjüket**. A ciklus már olyan fázisban járhat, ahonnan komoly kormányzati stimulus nélkül nehéz elképzelni további erőteljes áremelkedést. Emellett **ugyanakkor** az is megjósolható, hogy a Kormány által idén több lépcsőben bejelentett, és az év második felében, illetve 2020-tól életbe lépő **demográfiai csomag elemei** (csak címszavakban a **lakáspiacot közvetlenül érintők**: fiatal házások gyermekvállalási támogatása, bővülő CSOK, falusi CSOK, jelzáloghitel elengedés) **előre hozott keresletet** generálva még évekig tovább élénkíthetik a forgalmat, kitolva a lassuló áremelkedés ciklusidejét.

Ezek, céljukat tekintve a valós élethelyzetből történő költözést, ill. lakásvásárlást ösztönzik, márpedig becslések szerint a **jelenlegi vevők országos szinten nagyjából egyharmada, Budapesten és a Balatonnál viszont ennél is magasabb aránya befektetési céllal vásárol lakóingatlant**. Ennek a széles csoportnak a jelentősége abban áll, hogy a frekvenciát, legkeresettebb részekben **fontos szerepet vállaltak az árak elmúlt években látható drasztikus emelkedésében**. Így talán nem túl nagy merészség, ha kicsit részletesebben megvizsgálva a befektetési piac jelenlegi helyzetét és lehetőségeit, bátrabban becsüljük meg a következő időszak árnövekedési potenciálját.

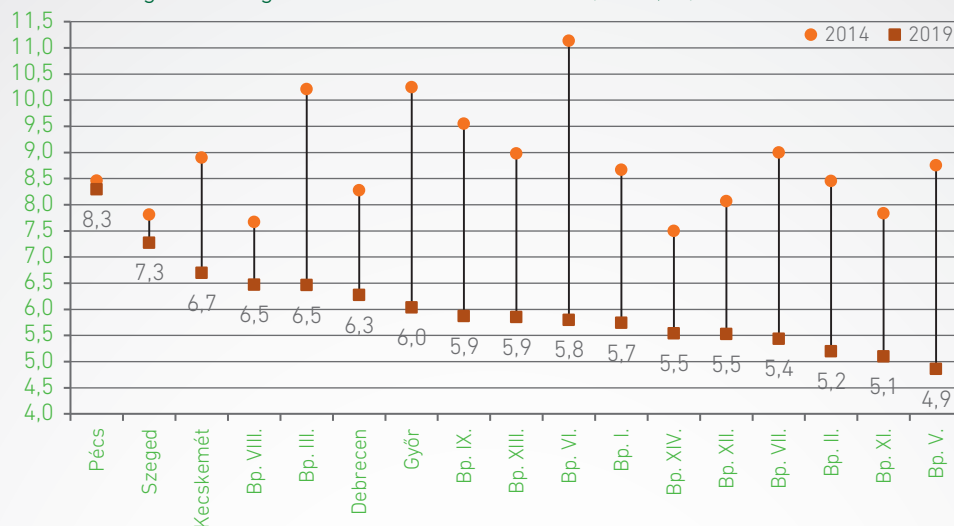
Az elmúlt bő három év látványos újlakás-piaci boomot hozott országszerte. A legnagyobb volumenű átadási hullám idénre várható, becslésünk szerint Budapesten például 14 ezer társasházi lakás építése fejeződhet be 2019-ben. Kiadhatóságuk és várható értéknövekedésük miatt az új lakások kedvelt célpontjai a befektetési céllal vásárlóknak. Vannak projektek, ahol a vevők többsége ebből a körből kerül ki. Nem nehéz megjósolni, hogy a **frekvenciát területeken, ahol idén tömeges átadások várhatók, az újonnan piacra kerülő bérleti kínálat lenyomhatja a bérleti díjakat**. Az új lakások megállíthatatlan drágulásával együtt mindez **tovább csökkenti a bérleti hozamokat**. Az új lakások drágulása pedig annak fényében is kitarthat a következő években, hogy a most indított beruházások lakásainak egyre nagyobb részére fognak 27% áfával szerződni a vevők (ha a jogerős építési engedélyt 2018. november 1-je után szerezte meg a cég, a 2019 után eladott lakásoknál már így kell lennie). Az áfa-növekedés kínálatcsökkenéshez vezet majd, ami szintén további áremelkedést generálhat. Ha szűkülő kínálatnál is, de az **új lakások esetében tehát folyamatos drágulásra lehet még számítani**, ami a használt piacra is hatással lehet.

Akik rövidebb távra terveznek, s a megvásárolt lakásra elsősorban bérleti hozamot termelő eszközként tekintenek, azok emellett tömegével elcsúbulhatnak a június 3-ától jegyezhető, öt év alatt 27%-os adómentes hozamot biztosító **Magyar Állampapír Plusz** irányába. Ennek az (infláció esetleges növekedését kivéve) kockázatmentes terméknek a **hozama már egyértelműen versenyképes lesz a lakáspiacon elérhető bérleti hozamokkal**. Még akkor is, ha az ingatlanpiacon emellett értéknövekedésből is lehet hozamot realizálni, noha ennek mértéke egyre kisebb, és nehezebben előre jelezhető.

És hogy milyen bérleti hozamot lehet ma realizálni a lakáspiacon? Ehhez összevetettük, hogy **egy éves bérleti díj bevétel hogyan aránylik a lakás árához**; ezzel a %-ban kifejezett értékkel 100-at osztva megkapjuk, hogy hány év alatt térül meg a kezdeti beruházásunk. Árnál a NAV forgalmi adatait használtuk fel, míg a bérleti díjhoz – megbízható piaci adatok híján – a legnagyobb kínálati adatbázisok statisztikáit összegeztük, a duplikációkat lehetőség szerint kiszűrve. A szerzőskori és menet közben fizetendő költségeket (4% illeték, 1%+áfa ügyvédi díj, éves 0,5% amortizáció, 15% jövedelemadó) természetesen figyelembe vettük, ill. folyamatos bérbe adást feltételeztünk. Mindezt a 2013-as országos ármélypont idejére (2013-as vásárlás és 2014. I. negyedéves kiadás), illetve nagyjából jelen időre (2018-as vásárlás és 2019. I. negyedéves kiadás) is kiszámoltuk, egy 50 m²-es lakás példáján. Azokat a fővárosi kerületeket és megyeszékhelyeket vontuk be az elemzésbe, ahol megfelelő számú ingatlant hirdettek bérbeadásra egy adott pillanatban. Az eredményt a **12. diagram** szemlélteti.



12. diagram: Átlagos nettó éves bérleti hozam (lakás, %)



Egyértelmű, hogy a bérleti hozam az elmúlt öt év alatt mindenhol csökkent. Ennek oka, hogy míg a bérleti díjak a vizsgált településeken/kerületekben átlagosan 50%-kal nőttek (a legkevésbé, 30% alatt a II. kerületben és Győrben, míg a legjobban, 70% felett a VII. és VIII. kerületben, valamint Pécsen és Szegeden), az árak ennél jóval nagyobb ütemben, 115%-kal drágultak (legkevésbé, 75%-kal Pécsen, legjobban, 173%-kal a VII. kerületben). Öt év alatt hozamban a legnagyobb, 5,3%-pontos csökkenést a VI. kerület könyvelhette el, ahol 32% bérleti díj növekedés áll szemben 144%-os lakásár-drágulással. A pécsi átlaghozam viszont csak hajszállal esett vissza, köszönhetően a drágulás ütemével lépést tartó bérleti díj emelkedésnek. Ennek megfelelően a baranyai megyeszékhely 8,3%-os hozamszintje áll listánk élén, míg a fővárosi kerületek nagy részében 5–6,5% közötti értékek adódnak. A legkisebb, 4,9%-os a hozam az országosan legdrágább V. kerületben. Mivel rövid távon még mindenképpen áremelkedést várunk, ezek a hozamszintek minden bizonnyal tovább csökkennek, ami sok befektetőt eltántoríthat a vételtől.

Érdekes különbségek vannak ingatlantípusonként is. Bár ennek elemzésére az adatok csak korlátozott lehetőséget adnak, egyértelmű, hogy a panelek bérleti díja öt év alatt jóval a téglalakások szintje felett, átlagosan kétszeresére nőtt, míg a panel és téglalakások drágulásában csak minimális különbség van a panelek javára. Mára a kétféle ingatlantípus aktuális hozamszintjében nincsen jelentős különbség, ugyanakkor egyértelmű, hogy öt évvel ezelőttre visszatekintve, a legjobb befektetést azok csinálták, akik panellakást vettek kiadási céllal.



