



OTP Lakóingatlan Értéktérkép

2020/1

OTP Lakóingatlan Értéktérkép 2020/1

A lakáspiac 2019-ben már a konszolidáció jeleit mutatta, Budapesten jelentősebb, vidéken enyhébb forgalomcsökkenéssel. Éves alapon az árszint még nőtt tavaly, noha a második félévben már elindult a csökkenés. A 2020 tavaszán váratlanul érkező, a forgalmat ideiglenesen drasztikusan visszavetítő, s így (egyelőre kiszámíthatatlan ideig) árcsökkenést hozó koronavírus-járvány ebben az amúgy is lassuló, konszolidálódó periódusban találta a lakáspiacot. A kicsit későbbre várt negatív piaci korrekció így időben előbbre, a jelenbe került.

Az OTP Lakóingatlan Értéktérkép jelenlegi számának **első részében**, a szokott tematikát követve, a 2019-es forgalmi adatok alapján vizsgáljuk meg, hogy egy év alatt különböző területi vetületekben, illetve jogállásonként és ingatlan-típusonként hogyan változtak az árak és a forgalom, illetve melyek az aktuálisan kialakult árszintek. Mivel az árak már a koronavírus-járvány által okozott válság előtti, 2019. II. félévi két negyedévben csökkenésnek indultak, amire a jelenlegi helyzet csak ráerősít, időszerűnek tartjuk összegezni, hogy a 2013 (országos ármélypont) és 2019 (valószínű árcsúcs) közötti időszakban összességében milyen mértékű árnövekedés ment végbe az egyes területi szinteken. Értéktérkép elemzésünk **második részében** ezt vesszük sorra. Végül egy külön **harmadik részben** a jelenlegi piaci információink alapján, gondolat kísérlet keretében elemezzük, hogy milyen rövidebb és hosszabb távú lakáspiati hatása lehet a most zajló válsagnak.

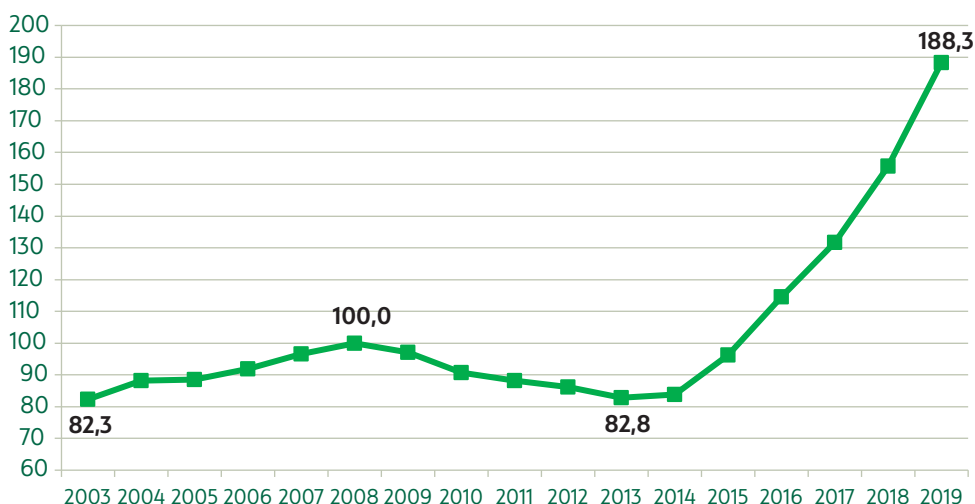
A területi árelemzés módszertanáról röviden

Adataink kizárólag megvalósult piaci lakóingatlan-tranzakciókon alapulnak. Forrásuk a Nemzeti Adó- és Vámhivataltól (NAV) megvásárolt, a **jogszabályi előírásoknak megfelelően szűrt, nem teljes körű** 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 adatszámítással tettük elemezhetővé. Vizsgálódásainkba **csak a teljes (1/1) tulajdoni hányadot érintő, magánszemélyek között létrejött adásvételeket vontuk be**. A jogszabályi előírásnak megfelelő szűrés miatt a kisebb településekre, és általában a községi jogállásra vonatkozó adatok rendre igen hiányosak. Emellett, mivel a kisebb településeken az új lakások (házak) túlnyomóan saját részre épülnek, így ez a szegmens sem jelenik meg a tranzakciós adatbázisban.

2019: Csökkenő tranzakciószám, de éves szinten tovább növekvő árszint

2019-ben, egy év alatt, az országos elméleti, tiszta lakóingatlan árszínvonal nominál értéken – az előző évit meghaladó mértékben – nagyjából 20%-kal nőtt (ld. **1. diagram**). (Az összetétel-hatástól nem szűrt teljes árváltozás mértéke ennél alacsonyabb, mintegy 15%-os volt.) A nominális árszint így országosan már közel 90%-kal haladja meg a 2008-as korábbi csúcscsúcsát, ill. nagyjából 120%-kal az ármélypontot jelentő 2013-as évet. Reál értéken országosan két éve kerültünk a 2008-as szint fölé, Budapesten viszont ez már 2016-ban bekövetkezett. A nagy arányú éves drágulás látványos éven belüli trendet fed el, ugyanis az év második felében, 2019. III. és IV. negyedében már árcsökkenést mutatnak a számok, ha a megelőző negyedekkel vetjük össze.

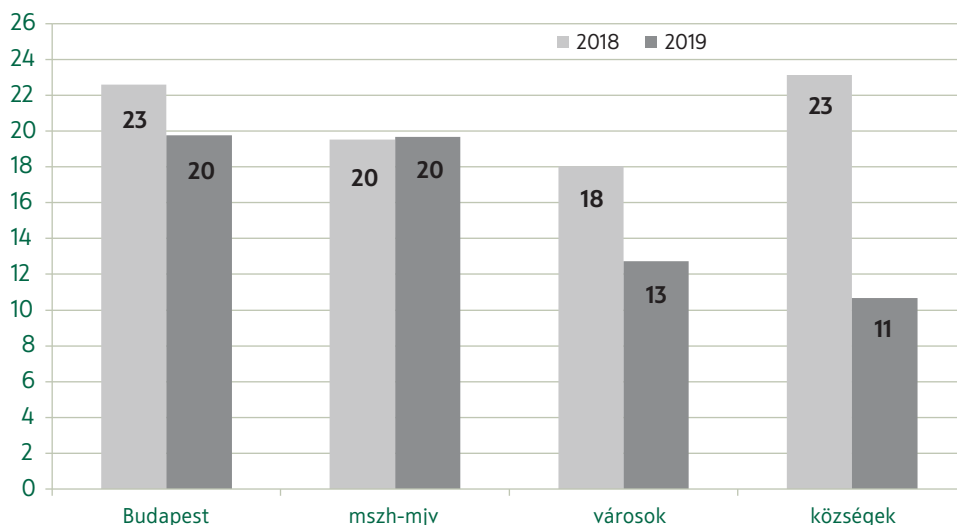
1. diagram: OTP Lakóingatlan Érték Index (nominál, tiszta árváltozás, 2008 = 100)



A NAV-hoz beérkezett és általunk feldolgozott forgalmi adatok azt mutatják, hogy az országosan csökkenő forgalom továbbra is minden jogállásban az eladott ingatlanok árának emelkedését hozta tavaly (ld. **2. diagram**). Míg a fővárosi és nagyvárosi teljes értéknövekedés 20% körüli volt, a kisebb városokban 13%, a községekben pedig összességében 11%-kal nőttek az árak.

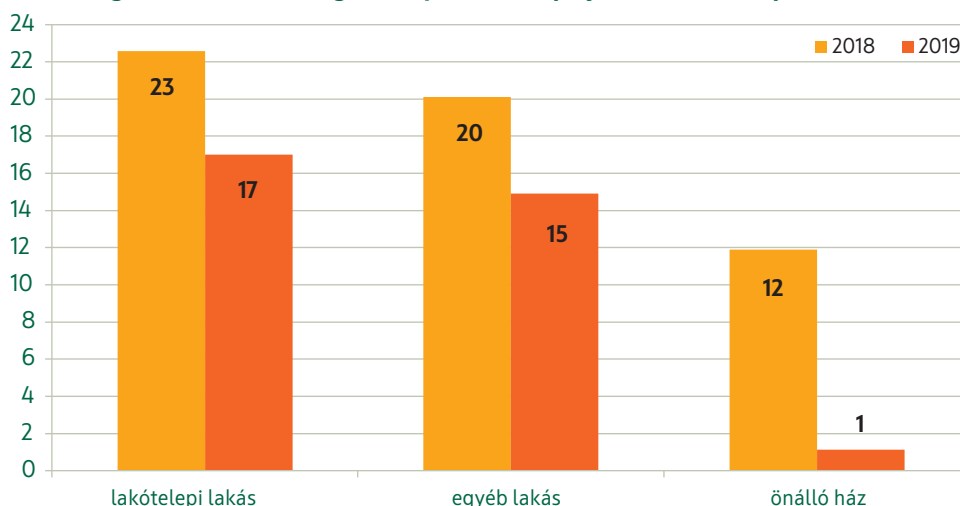
(A jogállásonkénti indexek összegezve a fentebb, az országos mutatónál zárójelben írt teljes árváltozás értékét adják ki. Fontos megjegyezni, hogy a NAV adatbázis jogszabályi előírásnak megfelelő szűrése miatt a községekben a legbizonytalanabb az adatszolgáltatásunk, erről a területi szintről kapjuk a legkevesebb adásvételi adatot. Hangsúlyozzuk továbbá, hogy itt az egyes jogállásokba tartozó települések összességének átlagos árváltozásáról van szó; a települések szintjén természetesen ettől jócskán eltérhet az arányszám.)

2. diagram: Árváltozás jogállásonként (teljes árváltozás, %)



Folytatva a korábbi évek trendjét, 2019-ben továbbra is a lakótelepi lakások drágulása (17%) volt a legnagyobb ütemű (ld. **3. diagram**). A téglalakások átlagosan 15%-os áremelkedése mellett az önálló házak csak 1% körüli árnövekedést produkáltak tavaly.

3. diagram: Árváltozás ingatlantípusonként (teljes árváltozás, %)



Budapesten látványos forgalmi visszaesés

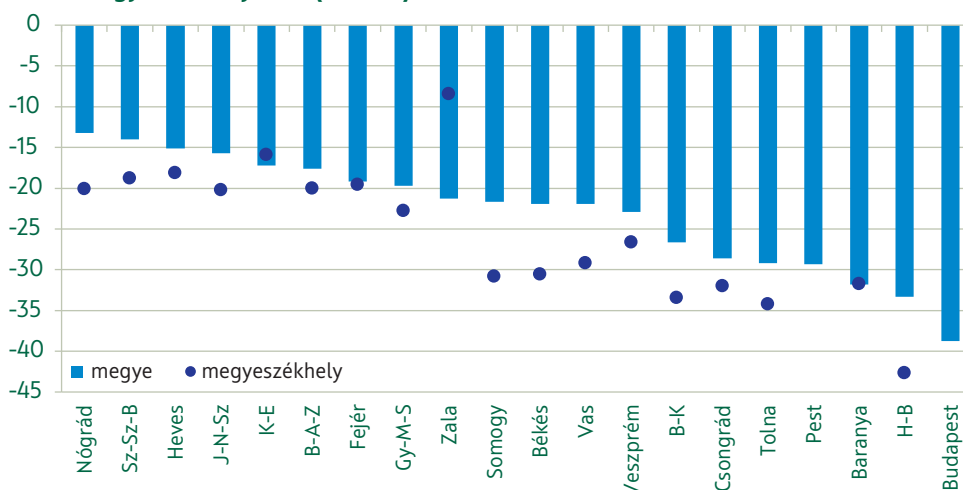
Bár a teljes körű NAV tranzakciós adatbázishoz elemzési céllal hozzáférő Központi Statisztikai Hivatal még nem publikálta 2019-es végleges lakóingatlan-forgalmi statisztikáját, az OTP Jelzálogbank rendelkezésére álló, jogszabályi előírásoknak megfelelően szűrt, így nem teljes körű adatbázisból, a 2018-as hasonló feldolgozottsági szinttel összevetve **28%-os forgalomcsökkenés** olvasható ki országosan. (A valós visszaesés mértéke ennél minden bizonnyal visszafogottabb, a végleges tranzakciószám tavaly egész évben 140–150 ezer között lehetett.)

A NAV adataiból kiolvasható, hogy tavaly Budapest forgalma csökkent a legnagyobb mértékben, 30%-ot meghaladóan. A kisebb városok és megyeszékhelyek tranzakciószáma ennél valamivel kevésbé, 20–25% között esett vissza, míg a községekben összességében 10% alatti a csökkenés. Ez egyrészt jól mutatja a már évek óta tartó trendet, miszerint a forgalom az olcsóbb területek felé tevődik át. A budapesti látványos visszaesés másik fő oka a 2019 közepétől jegyezhető Magyar Állampapír Plusz, aminek hozama vetekszik a lakáskiadással elérhető bérleti hozammal, így befektetési célú vásárlók tömegét vonhatta el a fővárosi lakáspiacról. Községek esetében pedig az ugyancsak tavaly nyár óta elérhető falusi CSOK támogatás adott lendületet a frekvenciát több elhelyezkedésű kistelepülések lakáspiacának. Nem kizárt éppen ezért, hogy a teljes éves adatok majd a községi jogállás forgalmi élénkülését fogják mutatni.

Tavaly minden megyében csökkent az adásvételek száma (ld. 4. diagram). A legnagyobb, 33%-os forgalomcsökkenés Hajdú-Bihar megyében mérhető. 25%-ot meghaladó a visszaesés még Baranya, Pest, Tolna, Csongrád és Bács-Kiskun megyében. Megyei szinten is kiolvasható tendencia az olcsóbb területek átlagnál kisebb keresletcsökkenése (15% alatti pl. Nógrád, Szabolcs-Szatmár-Bereg, Heves, Jász-Nagykun-Szolnok és Borsod-Abaúj-Zemplén megyében).

A diagramról leolvasható, hogy a megyeszékhelyek közül is mindegyikben visszaesett az adásvételek száma tavaly. A legnagyobb mértékben, 40%-ot meghaladóan Debrecenben. A másik véglet pedig Zalaegerszeg, ahol alig 8%-os csökkenést mutatnak a számok.

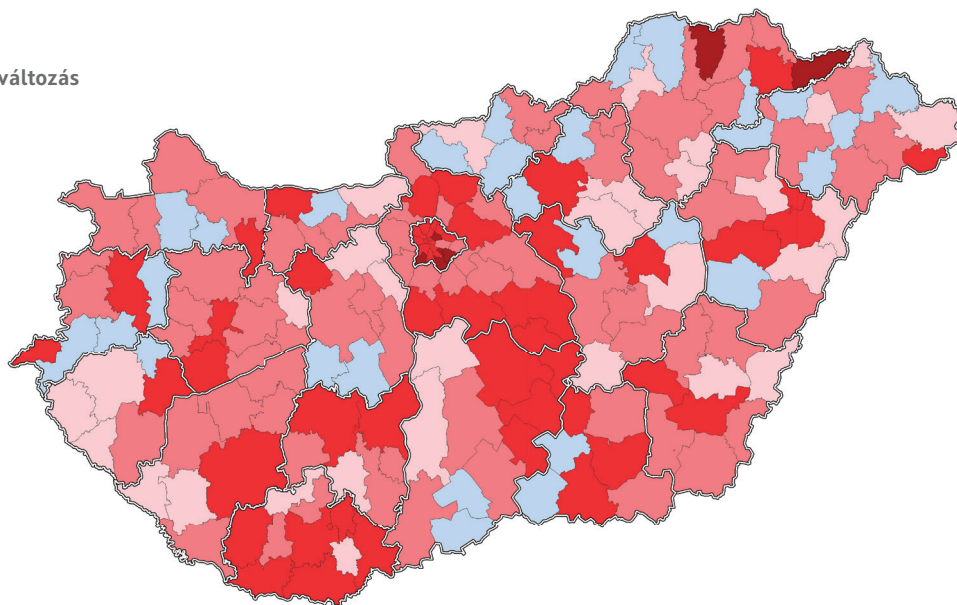
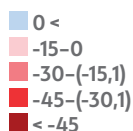
4. diagram: Forgalmváltozás megyénként, Budapesten és a megyeszékhelyeken (2019, %)



Az **1. térképen** ellentétes színekkel jelölt területi egységeken is jól látható, hogy a járások többségében, 85%-ában csökkent a forgalom 2018-hoz képest. A **197 járásból 168-ban volt mérhető visszaesés**, és csak **29-ben forgalomnövekedés** (ld. kék szín). Ez utóbbi kategóriának ugyanakkor többségében **igen csekély forgalmú járások** a tagjai, tehát alacsony – akár csak alig néhány tucatnyi darabszámú – bázisról mérhető a növekedés. Emellett a **falusi CSOK** már említett, valószínűsíthető forgalomélénkítő hatása is szerepet játszhat az **elsősorban az északkeleti országrész** járásaiban jellemző forgalomnövekedésben. A **legnagyobb mértékű** – térképünkön 45%-ot meghaladó – **forgalomcsökkenést** elkönyvelő járások között két Borsod-Abaúj-Zemplén megyei járás mellett csak **budapesti kerületek** vannak.

1. térkép

Járási forgalmváltozás
(2019, %)

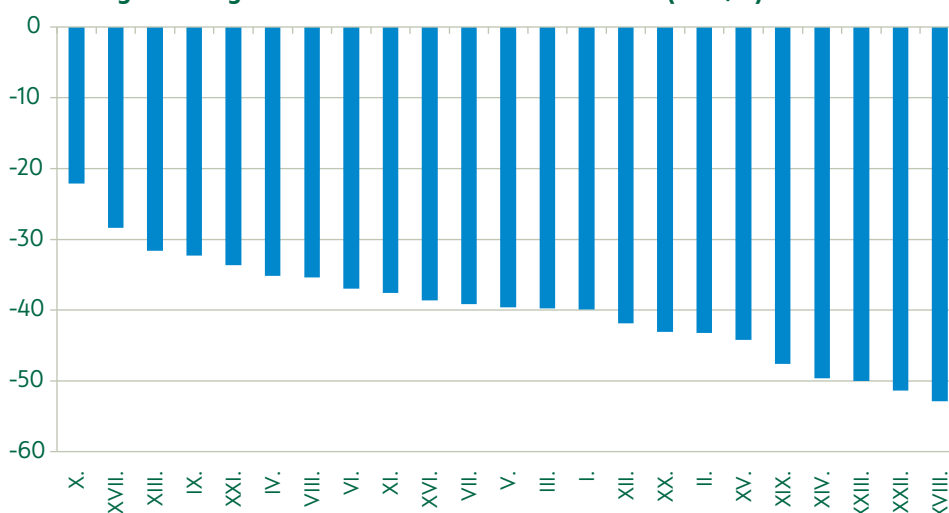


Egyensúly feletti árszint, Magyar Állampapír Plusz, 27% újlakás-áfa sújtják a piacot

Jogszábeli előírásnak megfelelően **szűrt, nem teljes körű NAV adatbázisunk** alapján Budapest egészében 39%-kal, a végleges, **valós számokban várhatóan 25–28 ezer közé csökkent** tavaly a tranzakciók száma. A visszaesés minden kerületre érvényes (ld. **5. diagram**). A **legkisebb mértékű, -22%-os a X. kerületi forgalmváltozás** volt. Ennek oka lehet, hogy itt tavaly **több nagy, aktuálisan átadott beruházás** lakásainak adata került az adatbázisba. Ugyanígy, az eladásokon belül magas az új lakások aránya a többihez képest szintén csekélyebb visszaeséssel jellemzett XIII., IX., IV., VIII. és XI. kerületben is. A legnagyobb, 50%-ot elérő mértékben pedig három városperemi kerület, a XVIII., XXII. és XXIII. forgalma esett vissza egy év alatt.

A fővárosi forgalmi **visszaesés egyik oka** évek óta – összességében, de jellemzően a belső és frekvenciált kerületekben – az egyre magasabb, így a **többség számára már nem megfizethető árszint**. Emellett a tavaly nyár óta jegyezhető, és egy átlagos budapesti lakás bérleti hozamával versenyző kamatot biztosító **Magyar Állampapír Plusz** vont el tömegeket a befektetési célú lakásvásárlásoktól. Ez szintén főleg a belső kerületekben okozhatott nagyobb arányú forgalomcsökkenést, ugyanakkor ez a folyamat tisztán majd csak az idei első féléves adatok tavalyi hasonló időszakú adatainak összevetéséből lesz detektálható. A forgalmat csökkentő harmadik tényező pedig a főszabályként 2020 elejétől ismét **27%-ra emelkedő újlakás-áfa**, melynek hatására az új kínálat (és persze a kereslet) visszaesése számíthatunk, amit csak részben kompenzál majd az egyelőre csak előzetes kormányzati bejelentésből megismert, a rozsdázónában épülő új lakások vásárlására és bérbeadására vonatkozóan bevezetendő 5%-os áfaszint. A legnépszerűbb, legnagyobb forgalmú kerületek sorrendben – továbbra is – a XIII., XI., VIII., VII. és XIV. voltak.

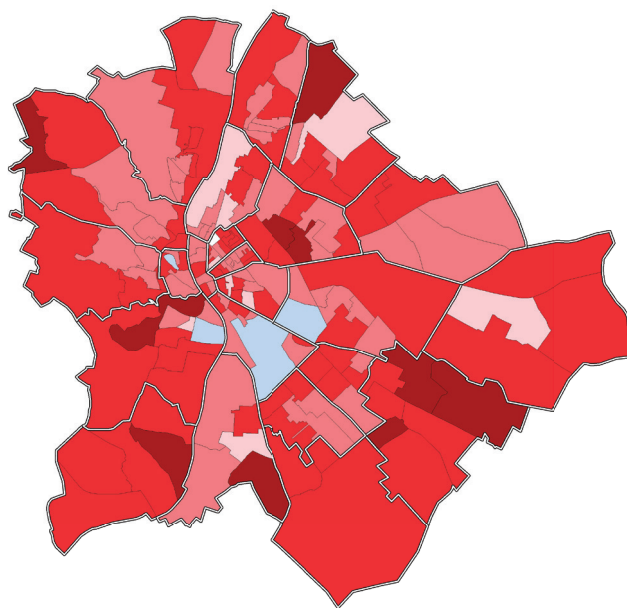
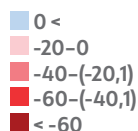
5. diagram: Forgalmváltozás fővárosi kerületenként (2019, %)



Irányítószám-körzetenként vizsgálva, a 161-ből csak 4-ben nőtt a forgalom tavaly (ld. **2. térkép** kék színezése). Ebben a 1014-es (Budai Vár) körzet esetében a nagyon csekély éves forgalom miatti bázishatás játszik főszerepet. Az amúgy is nagy forgalmú 1107-es, 1117-es és 1097-es körzetben pedig több igen **jelentős lakásprojekt zajlik** jelenleg, ahol a nagy számú, általában rövid idő alatt megkötött végszerződések adatai dobják meg a tranzakciós volument. A legnagyobb visszaesést mutató körzetekben (ld. a térképen bordó színezéssel) nem követhető piaci tendencia; egyaránt került ide Pest peremi, budai hegyvidéki, illetve bel-budai terület is. Ahogyan korábban már jeleztük, a szűken vett Pest belvárosi részek forgalmi visszaesése a tavaly nyáron bevezetett MÁP+ befektetési kereslet elszívó hatása miatt majd csak az idei adatokból lesz tisztán kiolvasható.

2. térkép

Bp. IRSZ forgalmváltozás
(2019, %)



Vidéken Tatabányán a legaktívabbak a vevők

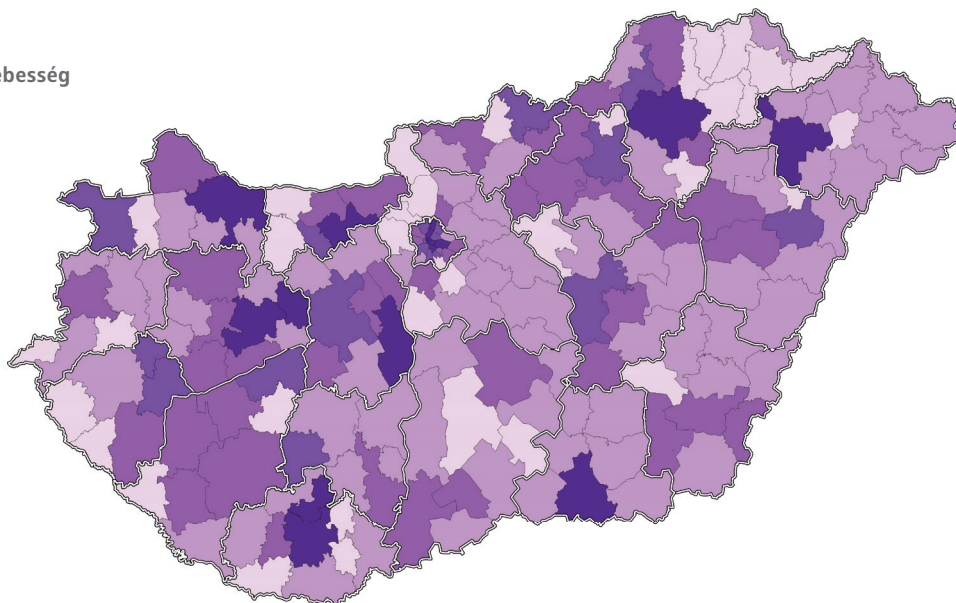
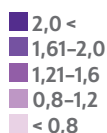
A forgalom helyi adottságokhoz mért intenzitását a forgási sebességgel mutathatjuk be szemléletesen. Ez egy viszonyszám: az adott időszak (jelen esetben a 2019-es év) során eladott lakóingatlanok számának és az aktuális lakásállománynak a hányadosa. A NAV-tól kapott, a jogszabályi előírásoknak megfelelően 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 tavalyi látványos tranzakciószám-visszaesés miatt a **forgási sebesség** a 2018-as állapothoz képest közel kétszer annyi, **80 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 legmagasabb, 2%-ot meghaladó – a **3. térképen** legsötétebb színezéssel jelölt – kategóriába 8 budapesti körlet mellett (ezekről részletesen később) a Tatabányai, Nyíregyházi, Komlói, Dunaújvárosi, Várpalotai, Pécsi, Szegedi, Veszprémi, Győri és Miskolci járás tartozik. A vidéki járásoknál a legkevesebbekben 2,2-2,4% közötti a forgási sebesség. Érdekes a nagyvárosok mellett a Komlói, Dunaújvárosi és Várpalotai járások már második éve tartó szereplése a rangsor elején, ami bizonyítja egyrészt a **megyeszékhelyek**

közelében az olcsóbb lakóhelyek iránti fokozottabb keresletet, illetve a befektetési célú vásárlások kisebb városok irányába mutató eloszlását. Emellett a térképről továbbra is leolvasható a nyugati országrész élénkebb forgalma, melynek hangsúlyos alapja immár évek óta a **munkahelyeket követő belső vándorlás**. Bár ennek egy része csak a bérlakás-piacot élénkítette, áttételesen a tranzakciószámra is hatással van. Végezetül a **jogállásonkénti eltérések** is mérvadók: a forgási sebesség lista végén ugyanis kisváros székhelyű járások állnak (0,4–0,6% között a Bólyi, Cigándi, Pilisvörösvári, Kiskunmajsai, Szobi, Sellyei, Encsi, Ráckevei és Pécsváradi járás).

3. térkép

Járási forgási sebesség
(2019, %)



A megyék rangsorában 2019-ben Fejér került az élre 1,6%-os forgási sebességgel (ld. **6. diagram**), kicsivel megelőzve a hasonló piaci élénkségű Győr-Moson-Sopront, Baranyát, Komárom-Esztergomot és Veszprémet. Érdekes – és a már évek óta az agglomerációk növekvő népszerűségéről szóló híradásoknak látványosan ellent mond –, hogy a rangsor végén Pest megye áll, egyedülként 1% alatti összesített forgási sebességgel.

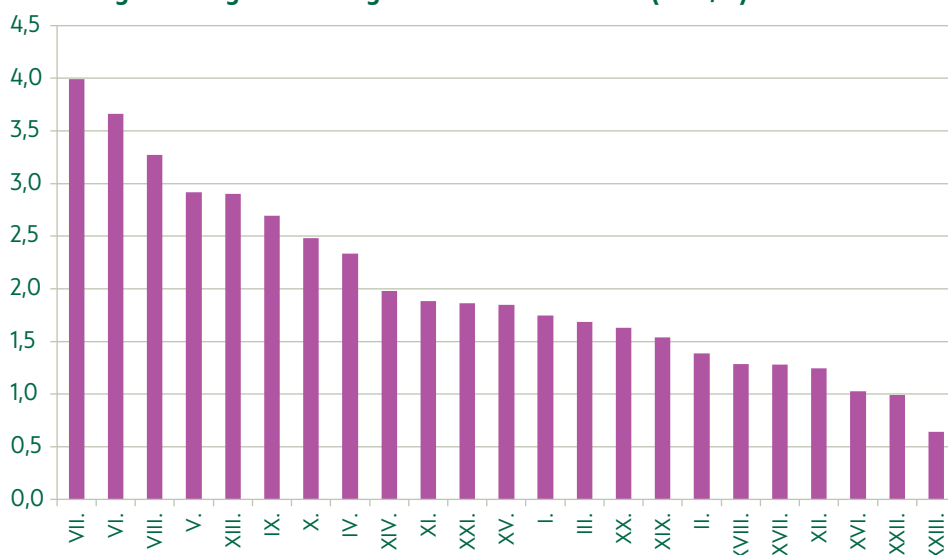
A diagramon egyértelműen látszik, hogy a forgalom lakásállomány arányában mért mutatójában **megyén belül – Zalat kivéve – kimagaslanak a megyeszékhelyek**. 2,8%-os forgási sebességgel **Tatabánya van az élen** (hajszállal Nyíregyháza és Salgótarján előtt), míg a lista végén álló Zalaegerszeg és Szekszárd nem éri el az 1,6%-ot.

6. diagram: Forgási sebesség megyénként és a megyeszékhelyeken (2019, %)



Irányítószám-körzet szerinti lakásállomány adat híján a budapesti forgási sebességet kerületi szinten elemezzük. Tavaly a **legnagyobb forgási sebesség** – immár hagyományosan – a VII. (4,0% – 2018-ban még 6,6% volt!), a VI. (3,7%) és a VIII. kerületekben (3,3%) volt mérhető (ld. **7. diagram**). Ez alapján a VII. kerületben pl. nagyjából 25 év alatt cserél gazdát egy átlagos ingatlan. A rangsor végén, 1% alatti, illetve csak hajszállal azt meghaladó forgási sebességgel peremi kerületek (XXIII., XXII. és XVI.) állnak. Összességében elmondható, hogy 2019-ben továbbra is a belvárosi piac „pörgött” a legjobban, ugyanakkor lehetséges, hogy a befektetési célú vásárlások már tavaly második felévi visszaesése, illetve a koronavírus-járvány hosszú távú hatása miatt ez a hagyományos piaci kép változhat majd.

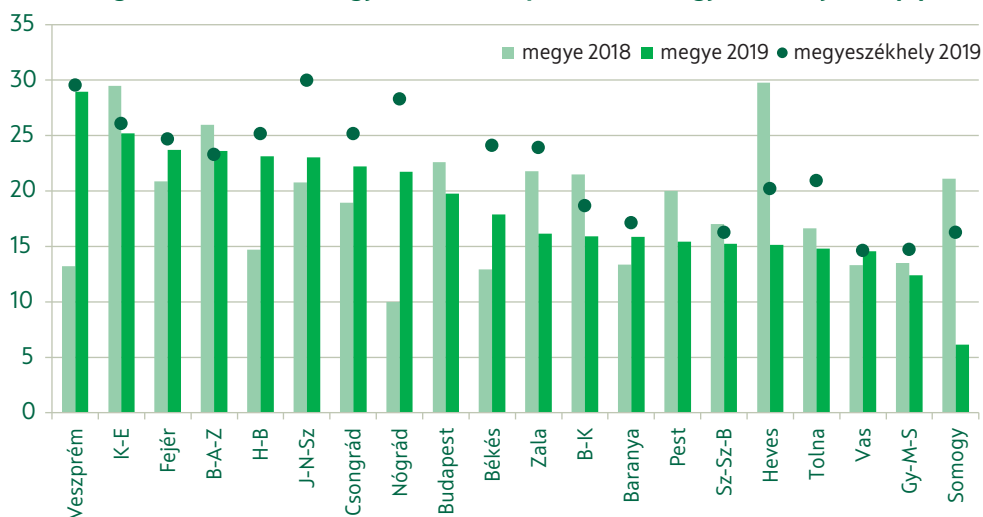
7. diagram: Forgási sebesség fővárosi kerületenként (2019, %)



Egy év alatt közel harmadával drágult Veszprém megye és Szolnok

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**). 20% – azaz a tisztított országos átlag – feletti volt az árnövekedés – a 2018-ban még utolsó előtti helyen álló! – Veszprém (hatszálal 29% alatt), Komárom-Esztergom, Fejér, Borsod-Abaúj-Zemplén, Hajdú-Bihar, Jász-Nagykun-Szolnok, Csongrád és Nógrád megyében. A legkisebb mértékben, alig 6%-kal Somogy megyében ment fel az átlagár.

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

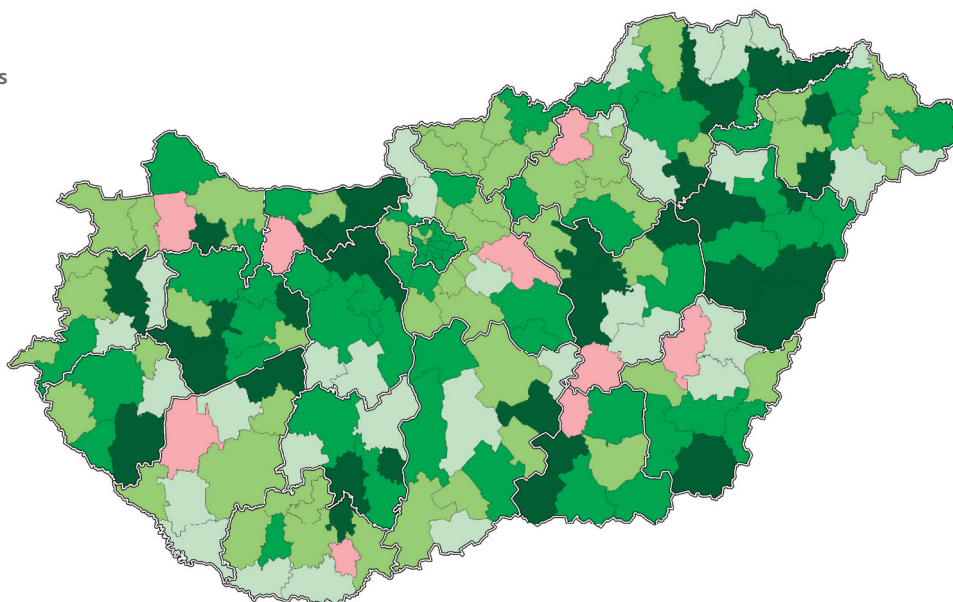
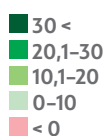


A forgalom jelentős részét adó megyeszékhelyek ármozgásai természetesen nagy hatással vannak az egész megyére. Tavaly **nagyvárosaink** közül Szolnok drágult legjobban (30%), s még Veszprém és Salgótarján is 28% felett állnak. Visszaesést sehol nem látunk, s az áremelkedés üteme mindenhol eléri a 14%-ot.

A járási szintű árváltozást a szemléletesség kedvéért tematikus térképen ábrázoltuk (ld. **4. térkép**). A budapesti kerületekkel együtt 197 járás közül csupán 9-ben csökkent tavaly az eladott lakóingatlanok átlagára (ld. piros színezés). Ezek az ország területén nagyjából egyenletesen helyezkednek el, s mindegyik kisvárosi központú járás.

4. térkép

Járási árváltozás
(2019, %)

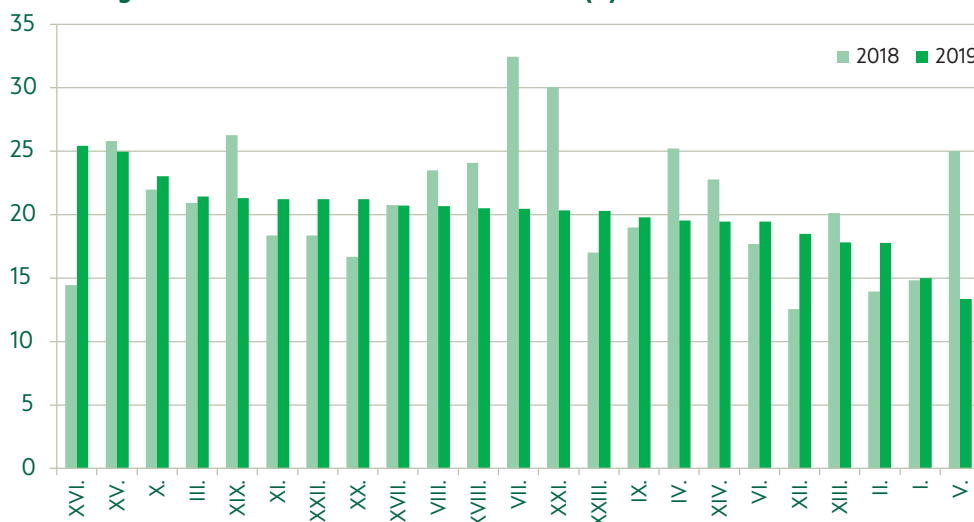


102 járásban nőtt országos átlagot (20%) meghaladó mértékben az átlagár. A térképen a legmagasabb kategóriát ezen belül is az a **35 területi egység** képviseli, ahol a **30%-ot is meghaladta a drágulás** tavalý. Ezek nagyjából egyenletesen oszlanak el az ország területén (ld. sötétzöld színezés), csak Pest, Nógrád és Heves megyében nincsen ilyen járás. Borsod-Abaúj-Zemplén és Hajdú-Bihar megyéből öt járás is képviselteti magát ebben a csoportban, ugyanakkor ezekben az áremelkedés általában országos szinten is igen alacsony árszintről indult. Az **alacsony bázissal** ellentétben a Siófoki járásban viszont a jellemzően **befektetési célú vásárlások** által ösztönzött **nagy számú Balaton-parti új projekt** áremelő hatása lehet a döntő.

Sereghajtó lett árnövekedés alapján az V. kerület

A fővárosi kerületek árváltozás rangsorára pillantva (ld. **9. diagram**) látszik, hogy tavalý is **elsősorban az olcsóbb, illetve peremi kerületek** (pl. XVI., XV., X., XIX., XXII., XX. vagy XVII.) **drágultak legjobban**. Új jelenséggént **hátrébb kerültek** a listán ugyanakkor a **befektetési céllal leginkább keresett pesti belvárosi kerületek** (V., VI., VII. és VIII.). Az V. kerület 13,4%-kal egyenesen sereghajtó lett 2019-ben, a drágasági sorrendben szintén dobogón, vagy annak közelében álló budai I., II. és XII. kerületek mögött. 11 kerületben lassult, 12-ben pedig nőtt az áremelkedés üteme 2018-hoz képest. Csökkenő árú kerület ugyanakkor nem volt tavalý sem.

9. diagram: Árváltozás fővárosi kerületenként (%)

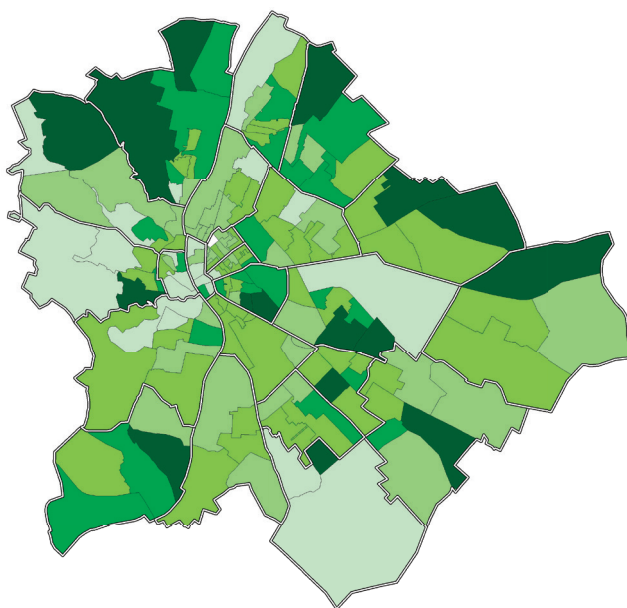
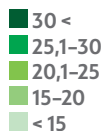


A budapesti irányítószám-szintű árváltozást az **5. térképen** ábrázoltuk. A **161 irányítószám-körzetből 16-ban legalább 30%-kal nőttek az árak** 2018-hoz képest tavalý (ld. sötétzöld színezés). Ezek elhelyezkedésében, piaci jellemzőiben nem találunk szabályszerűséget; ugyanúgy tartozik ide Buda peremi kertváros (1028, 1038), vagy nagy presztízű hegyvidéki rész (1124), illetve pesti külváros (1162, 1182), vagy átépülő belváros-közei (1083) és nagy panel-lakótelepes (1108) körzet. A legnagyobb mértékben, valamivel több mint 40%-kal a 1103-as körzetben (azaz Kőbánya-Óhegyen)

nőtt az átlagár. Csökkenő átlagárú irányítószám-körzet nem volt tavaly a fővárosban. Beszédese ugyanakkor, hogy az V. kerület hat körzetéből négy a legcsekélyebb – térképünk színezése alapján maximum 15%-os – drágulást elkönyvelő kategóriába került.

5. térkép

Bp. IRSZ árváltozás
(2019, %)

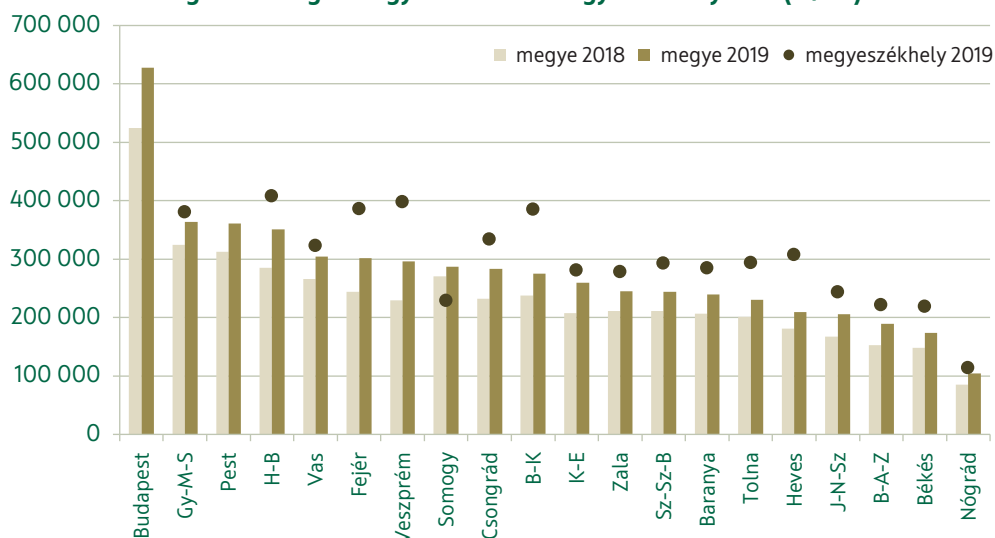


Egy év alatt négy megyeszékhely előzte meg Győrt az árrangsorban

A tavalyi árváltozások során kialakult átlagár ranglista nem tartalmaz nagy meglepetést: a megyék között továbbra is Győr-Moson-Sopron a legdrágább, 364 ezer Ft/m² átlagárral (ld. 10. diagram), s még Pest, Hajdú-Bihar és Vas megye van 300 ezer Ft/m² felett. Míg 2018-ban még hat megye nem érte el a 200 ezres szintet, tavaly már csak három maradt ez alatt. A legolcsóbb hagyományosan Nógrád megye, éppen átlépve a százezres árszintet.

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 megyeszékhelyek ársorrendjének élbolya az elmúlt egy évben jelentősen átrendeződött. Míg 2018-ban még Győr volt a legdrágább megyeszékhely, tavaly már Debrecen (409 ezer Ft/m² – egyedülként a 400 ezres szint felett), Veszprém, Székesfehérvár és Kecskemét is megelőzték. A sor másik végén változatlanul Salgótarján áll, először átlépve a százezres limitet (115 ezer Ft/m²).

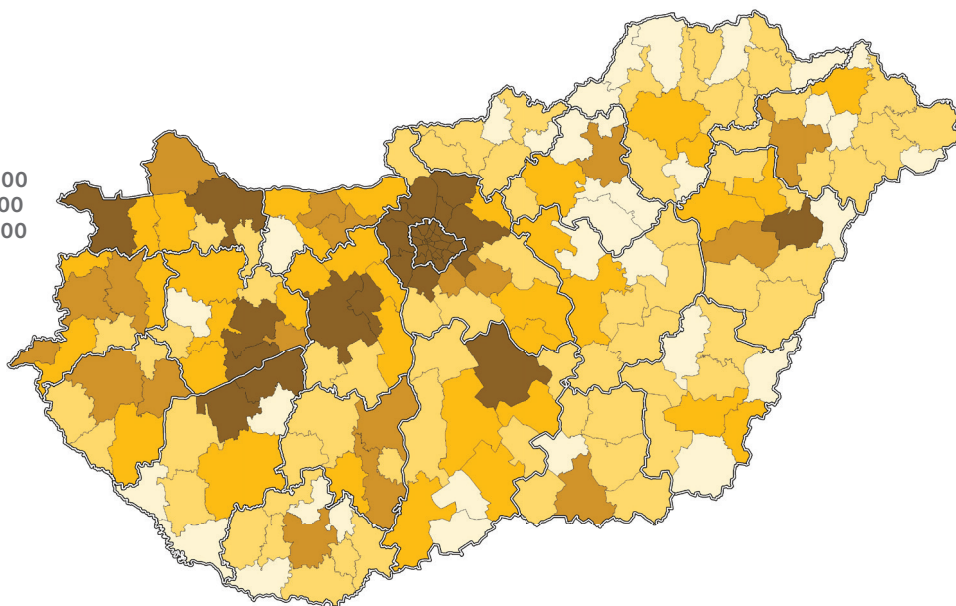
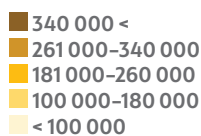
10. diagram: Átlagár megyénként és a megyeszékhelyeken (Ft/m²)



A 6. térkép a 2019-ben eladott lakóingatlanok átlagárát mutatja járásonként. 18 járás átlagára haladja meg az 500 ezres szintet, s további 24 a 340 ezer Ft/m²-t (ld. sötétbarna színezés). A legdrágább 18 közé budapesti kerületeken kívül a Balatonfüredi (512 ezer Ft/m²), a Budakeszi (509 ezer Ft/m²) és a Siófoki (501 ezer Ft/m²) járás jutott be. A 340 ezer feletti kategóriába Budapest, Pest megye és a Balaton-part mellett (a fentiekén kívül még a Fonyódi járás) még a Debreceni, Soproni, Székesfehérvári, Kecskeméti, Győri, Veszprémi és Gárdonyi járás került be.

6. térkép

Járási átlagár
(2019, Ft/m²)

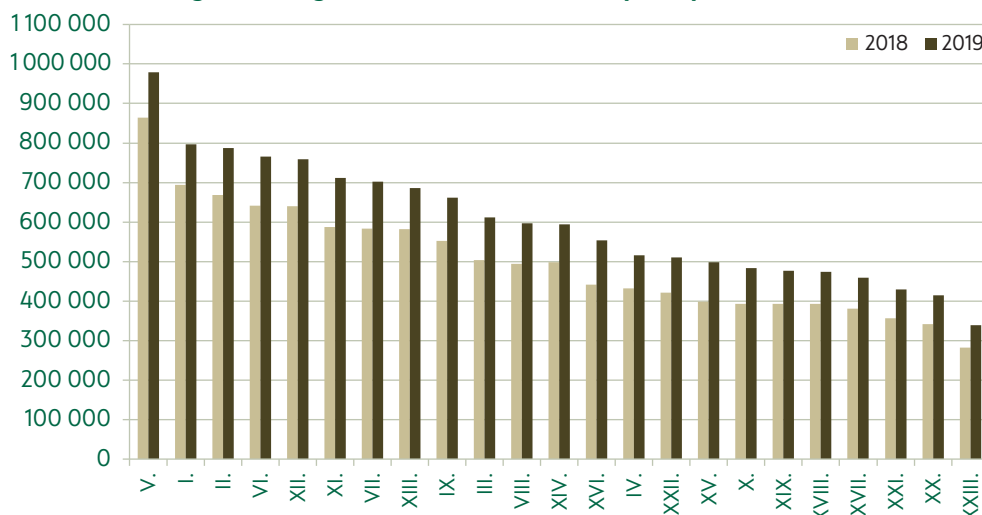


Egyetlen járás átlagára marad 50 ezer Ft/m², és további 32 járásé 100 ezer Ft/m² alatt (ld. legvilágosabb színezés), s ebből csak 8 dunántúli. A legtöbb járás ebben a kategóriában észak-magyarországi (pl. hat Borsod-Abaúj-Zemplén és 4–4 Szabolcs-Szatmár-Bereg, illetve Heves megyei). Az országos átlagár tavaly 399 ezer Ft/m² volt, a főváros nélkül számított 271 ezres vidéki átlaghoz pedig a Paksi járás áll legközelebb.

628 ezer Ft/m² a budapesti átlagár

A megelőző évinek nagyjából csak a fele mértékű, 2019-ben 13%-os árnövekedés után a főváros V. kerülete még mindig messze vezet a budapesti árrangsort 979 ezer Ft/m²-rel (ld. 11. diagram). Ehhez képest a második legdrágább I. kerület átlagára nem éri el a 800 ezer Ft/m²-t. A 700 ezres szint fölé még a II., VI., XII., XI. és VII. kerületek jutottak. A másik végletet, 450 ezres átlag alatt a XXIII., XX. és XXI. kerületek adják.

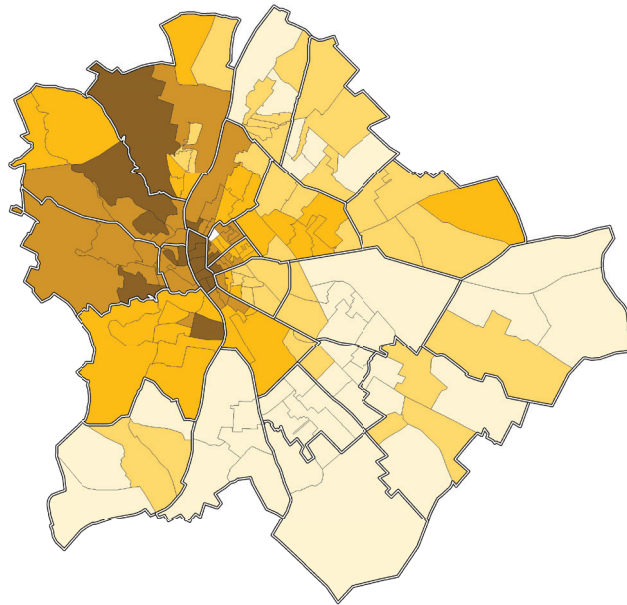
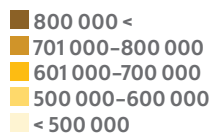
11. diagram: Átlagár fővárosi kerületenként (Ft/m²)



A 7. térkép legsötétebb színezése azt a 17 irányítószám-körzetet jelöli, ahol az átlagár tavaly meghaladta a 800 ezer Ft/m²-t. Ezek döntően pesti belvárosi körzetek; az V. kerület teljes egészében ide tartozik. A legdrágább körzet hagyományosan a 1014-es (Budai Vár): tavaly itt hajszállal átlépte az 1,3 milliós szintet az átlagos négyzetméterár. Az V. kerület még azzal emelkedik ki, hogy a legolcsóbb körzetében (1053) is közel 870 ezres átlagáron keltek el a lakások.

7. térkép

Bp. IRSZ átlagár
(2019, Ft/m²)



500 ezer Ft/m² alatti átlaggal 40 körzet áll (ld. legvilágosabb színezés). Ezek között csak három budai oldali van (1221, 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 628 ezer Ft/m²** fajlagos árhoz a 1032-es irányítószám-körzet (Óbuda egy része) áll legközelebb. (A forgalom mindössze néhány százalékát kitevő házak esetében az átlagár ennél harmadával olcsóbbra, 431 ezer forintra adódik. Új lakások esetében pedig átlagosan bő 900 ezer forintos fajlagos árral kell manapság kalkulálni.)

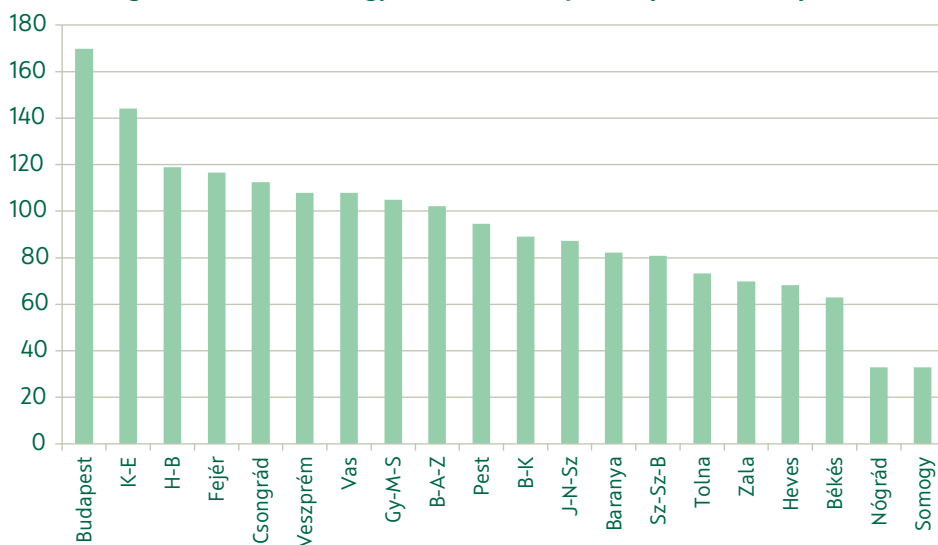
ÁRVÁLTOZÁS ELEMZÉSE A 2013-AS ÁRMÉLYPONT ÉS A VALÓSZÍNŰSÍTHETŐ 2019-ES ÁRCSÚCS KÖZÖTT

A lakáspiac az elmúlt bő egy év folyamán már a konszolidáció jeleit mutatta, ami nagyrészt a természetes ciklusból adódik. Az év/év bázisú áremelkedés 2020 elején már hetedik éve tartott, ugyanakkor negyedév/negyedév alapon 2019 második félévében már negatív előjelű árváltozást mutattak a statisztikák, amivel Európában a harmadik leghosszabb, 22 egymást követő negyedéven át tartó folyamatos árnövekedési trend tört meg. Év eleji prognózisunkban idén már csak egy számjegyű drágulást vártunk, Budapesten és a nagyvárosokban tovább csökkenő forgalommal. A váratlanul érkező, a forgalmat ideiglenesen drasztikusan visszavetítő, s így (egyelőre kiszámíthatatlan ideig) árcsökkenést hozó koronavírus-járvány ebben a lassuló, konszolidálódó periódusban találta a lakáspiacot. A kicsit későbbre várt negatív piaci korrekció így időben előbbre, a jelenbe került. Ez a helyzet jó lehetőséget ad, hogy számvetést készítsünk, a különböző területi szinteken összességében milyen mértékű árváltozás történt a 2013-as országos ármélypont és a valószínűsíthető 2019-es árcsúcs közötti hat év alatt.

A tatabányai drágulás lenyomta Budapestet

Az országos összesített nominális áremelkedés mértéke 2013 és 2019 között 114%-ot tett ki. A 12. diagramon jól látszik, hogy a Budapesten hat év alatt végbe menő 170%-os drágulás verhetetlen volt – legalább is megyei szinten. A megyék között Komárom-Esztergom áll az élen 144%-kal (azaz közel két és félszeresére ugró árszinttel) úgy, hogy itt igazán csak az elmúlt két évben ment végbe látványos árnövekedés. Ebben természetesen nagy szerepe van a megyeszékhely, Tatabánya elsőségének (ld. 13. diagram). Az árszint még további hét megyében (Hajdú-Bihar, Fejér, Csongrád, Veszprém, Vas, Győr-Moson-Sopron és Borsod-Abaúj-Zemplén) nőtt legalább duplájára hat év alatt. A lista másik végén, mindössze egyharmados drágulással Somogy és Nógrád állnak. Somogy megye utolsó helyen szereplése meglepő lehet, ám ennek elsődleges magyarázata a forgalomban jelentős súllyal szereplő Balaton-parti települések gyakran országos folyamatokkal szemben menő áralakulása. Itt konkrétan az előző válság közepén, már 2011-ben emelkedésnek indultak az árak, így magasabb bázisról indulva erre már kisebb lehetőség adódott később. Emellett a tóparton nagy számban épülő új lakásprojektek átadásai évről-évre hektikusan mozgathatják a somogyi árszintet.

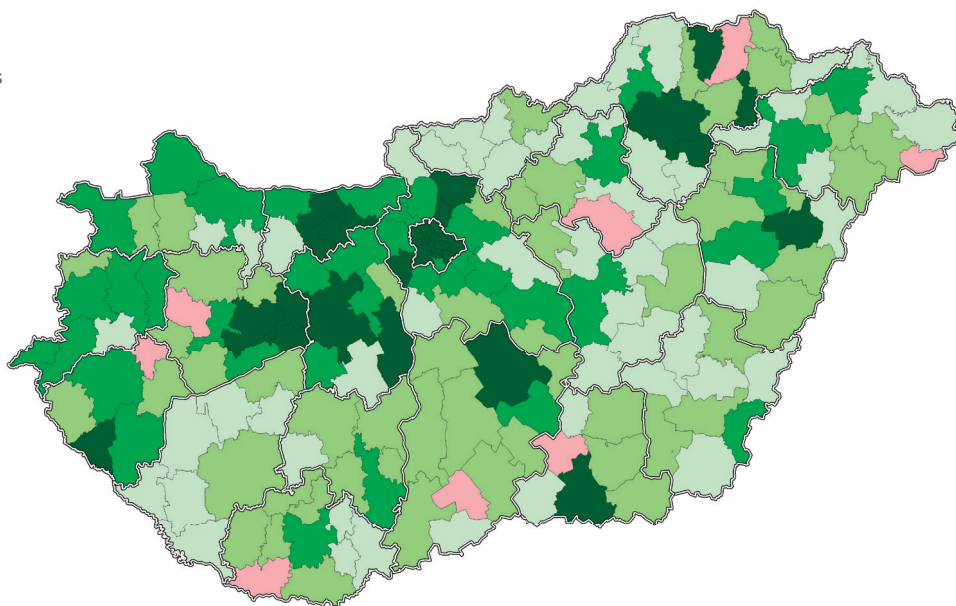
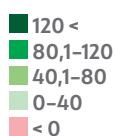
12. diagram: Árváltozás megyénként és Budapesten (2013–2019, %)



Járási szinten vizsgálva, mindössze nyolc területi egységben alacsonyabb a tavalyi árszint a 2013-asnál (ld. 8. térkép piros színezése). Ezek mind kisvárosi központú járások, az ország területén nagyjából egyenletesen elszórva. 21 járásban drágult legalább másfélszeresére az árszint, 19 budapesti kerület mellett a Tatabányai (178%) és az Oroszlányi (169%) járásban. További húszban ment végbe minimum 120%-os növekedés (ld. sötétzöld színezés). A térképre pillantva – Budapesten kívül – leginkább a Közép-dunántúli régióban tűnik szembe a legnagyobb mértékű drágulással jellemezhető járások sűrűsödése. Az okok között itt egyszerre megtalálható az alacsony kiinduló árszint (egykori iparvárosok), az autópályás megközelíthetőség, Budapest közelsége, új ipari munkahelyek vonzása, kiemelt turisztikai körzetek szomszédsága (Balaton, Velencei-tó), illetve a nagyobb városokban végbe menő „lakótelepi reneszánsz” áremelő hatása.

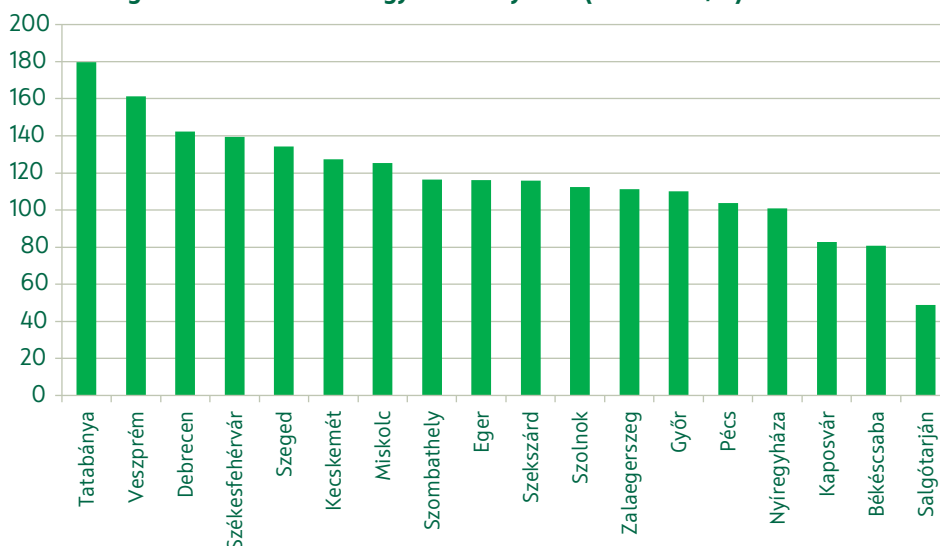
8. térkép

Járási árváltozás
(2013–2019, %)



Ahogy már megyei és járási szinten is említésre került, illetve a **13. diagramról** is leolvasható, **megyeszékhelyeink** közül **Tatabánya** drágult **legjobban**, **180%-kal** a vizsgált időszak folyamán. A város 2013-ban, 100 ezer forintos átlagárral csak a 16. volt a megyeszékhelyek ársorrendjében, tavaly azonban a 280 ezres árszint már a 12. helyet jelentette. A **második helyen álló Veszprém** az ötödik helyről a másodikra lépett előre 161%-os árnövekedés után. A **dobogó harmadik fokán** pedig a jelenlegi legdrágább nagyvárosunk, **Debrecen** áll. A 2013-as árrangsorban elfoglalt első helye után 2019-re helyezése legjobban, négygyel Győrnek esett vissza. A helyzet magyarázata, hogy Győr lakáspiaca a többi nagyvároshoz képest már korábban fellendült, s az utóbbi években így csak mérsékelt tere maradt a további drágulásnak. Csupán három megyeszékhelynek (Salgótarján – a lista végén 49%-kal, illetve Békéscsaba és Kaposvár) nem sikerült hat év alatt legalább megdupláznia az átlagárát.

13. diagram: Árváltozás a megyeszékhelyeken (2013–2019, %)

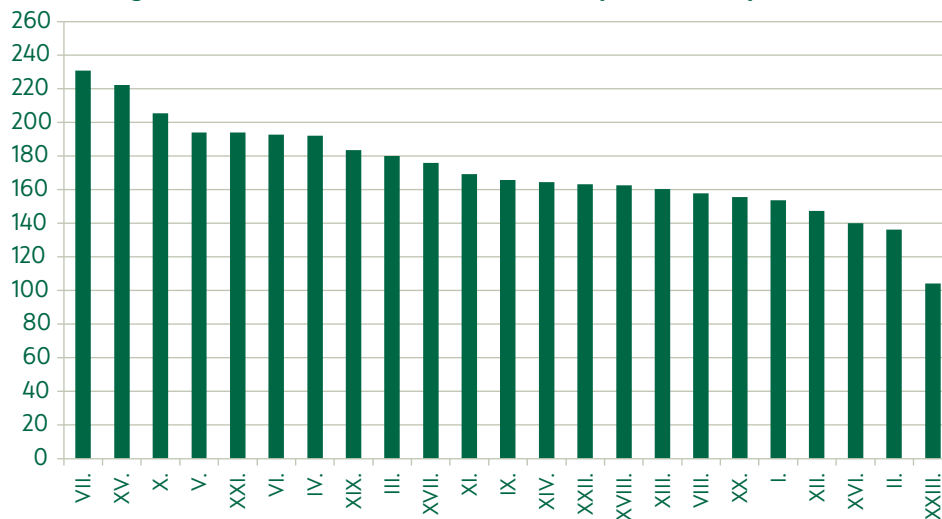


272%-os árnövekedés a 1083-as irányítószám-körzetben

Ahogy a **12. diagram** mutatja, Budapesten összességében 170%-os árnövekedést hozott az elmúlt hat év. Kerületek szintjén a szórás igen nagy. A **legnagyobb arányban, 231%-kal a VII. kerület drágult** (ld. **14. diagram**). Emellett még a **XV. és a X. kerületben nőtt legalább háromszorosára** az átlagos árszint. A VII. kerületen kívül az V. és VI. kerület szerepel még az élbolyban, mint szűken vett belvárosi kerületek, ahol az elmúlt évek **befektetési célú – ezen belül is nagy súllyal rövid távú kiadást célzó (Airbnb) – vásárlásai adtak nagy lendületet a lakásdrágulásnak**. A XV. és X. kerület mellett pedig a XXI., IV. és XIX. kerület állnak a ranglista első harmadában, mint olyan kerületek, ahol fővárosi szinten is **alacsony volt az árszínvonal 2013-ban**, s a nagy arányú áremelkedést elsősorban a **panellakások drágulása**, illetve (a X. és IV. kerület esetében) **nagy volumenű új lakásprojektek építése** fűtötte. Érdekes, hogy a hagyományosan nagy presztízsű budai kerületek közül a II., a XII. és az I. is a sereghajtók közé kerültek 130–150% közötti áremelkedéssel. Az elmúlt évek előzőekben taglalt fő lakásvásárlási trendjei ugyanis ezt a piaci szegmensen nagyrészt elkerülték, illetve bázis árszintjük is már elég magas volt 2013-ban. A sereghajtó a XXIII. kerület 104%-kal.

A **14. diagramon** az első két helyen álló VII. és XV. kerületek egyébként azok, melyek a legtöbbet, egyenként hat helyet léptek előre 2013 és 2019 között a kerületek közötti ársorrendben való helyezésükben. A legtöbbet pedig – öt, illetve négy helyet – a város peremi XXIII. és a XVIII. kerületek estek vissza.

14. diagram: Árváltozás fővárosi kerületenként (2013–2019, %)

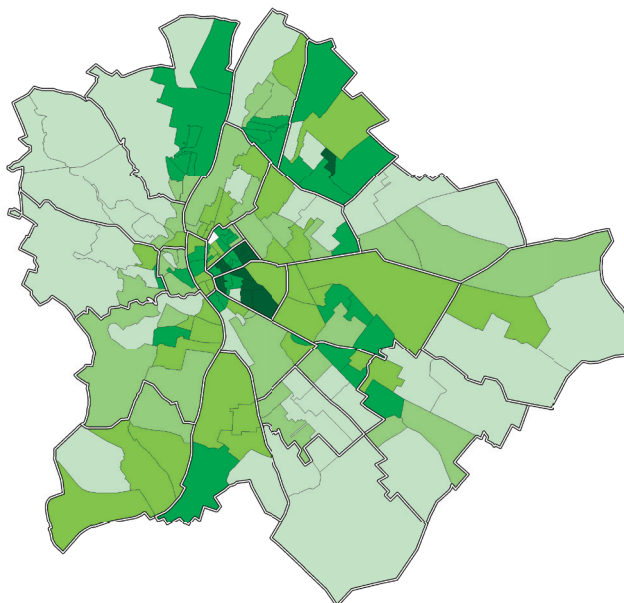
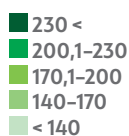


Minél szegmentáltabban, mélyebb területi szinten vizsgáljuk az áremelkedés mértékét, annál nagyobb abszolút különbségeket találunk. Budapesti irányítószám-körzet szintjén például a két szélső érték a **1083-as körzet** (Középső-Józsefváros Nagykörűtől távolabbi része), ahol **hat év alatt 272%-kal** (154 ezer Ft/m²-ről 573 ezer Ft/m²-re) **nőtt az eladott lakóingatlanok átlagára**. A másik véglet pedig az 1239-es körzet (Soroksár déli, városhatár melletti, alaptól igen csekély lakásforgalmú, s fővárosi szinten a legolcsóbb része) negyed ilyen mértékű, 67%-os drágulással (179 ezer Ft/m²-ről 300 ezer Ft/m²-re).

A **9. térképen** legsötétebb színezéssel azt a 11 körzetet látjuk, ahol a **legjobban**, 230%-ot meghaladó mértékben **nőtt az árszint** a vizsgált időszakban. VII. és VIII. kerületi irányítószám-körzetek közé egyetlen XV. kerületi került be, a 1156-os (Újpalotai lakótelep egyik része). A peremi kertvárosi részek – mind a budai, mind a pesti oldalon – jellemzően a relatíve csekélyebb drágulást mutató körzetek közé kerültek.

9. térkép

Bp. IRSZ árváltozás
(2013–2019, %)



LAKÁSPIACI HELYZETKÉP ÉS VÁRAKOZÁSAINK A KORONAVÍRUS-JÁRVÁNY OKOZTA RECESSZIÓ ÁRNYÉKÁBAN

A járványhelyzet okozta recesszió az ingatlanpiacot sem kíméli. Ennek kapcsán az alábbi rövid- és hosszabb távú hatásokat valószínűsítjük:

- A keresleti visszaesés és várható árcsökkenés az eddigi nemzetközi és historikus tapasztalatok alapján minden bizonnyal **csak átmeneti lesz**, hiszen ha ciklusokon átívelő, hosszabb időtávban vizsgáljuk az adatokat, összességében növekvő az árszínvonal. Célszerű a forgalomhoz kötni az árak alakulásának mérlegelését. Az előző válság végét is – országos szinten – a forgalom 2013 közepén elindult év/év alapú növekedése jelezte, amit rá fél évvel követett az árak ugyancsak éves összehasonlításban mért emelkedése. Maradva ennél az analógiánál, ha majd azt látjuk, hogy a járványhelyzet elmúlásával, az élet újra beindulásával **elmozdul a mélypontról a forgalom, rá pár hónappal számíthatunk az árak emelkedésnek indulására is**. Egyelőre csak becsléssel élhetünk, s ennek optimista forgatókönyve lehet, hogy Budapesten (az országban leghamarabb) 2021. I. negyedévében az idei első három hónappal összevetve már nőhet a forgalom, s ezt követően, a jövő év második felében az árszínvonal is. **Kedvező forgatókönyv szerint** tehát a járvány negatív hatása a forgalomra és az árakra **Budapesten csak nagyjából egy évig fog tartani**. A legfrekvenciáltabb kerületekben összességében csupán **5%-os árkorrekcióra** számíthatunk. Vidéken ugyanakkor ez elhúzódóbb lehet, s a **legsérülékenyebb** részpiacokon **évekig elnyúló** hatással akár **15–20%-os árcsökkenést** is okozhat. Nehéz előre látni, hogy az elvileg 2022 közepéig érvényes falusi CSOK hol milyen mértékben tudja kompenzálni a kieső keresletet.
- A már tavaly detektálható konszolidáció egyik következményeként újra **elterjedt az alku folyamata, aminek mértéke a jövőben tovább nőhet**.
 - Az OTP Ingatlanpont év eleji adatai szerint a 2019 novemberétől 2020 január végéig tartó időszakban a **budapesti** vevők átlagosan **több mint harmadával nagyobb árengedményt értek el** az alku eredményeként, mint egy évvel korábban. Míg 2018 év végén és a tavalyi év elején az utolsó irányárhoz képest szerződéskötéskor 3,1, addig egy évvel később már 4,4%-kal tudták csökkenteni a vásárlók az ingatlanok árát. Kiugró mértékben, csaknem háromszorosára erősödött a vásárlók alkupozíciója az igen heterogén kínálattal rendelkező családi-, iker-, vagy sorházak piacán. Egy év alatt 2,6-ról 7,7%-ra bővült a mozgásterük. A nem panel lakásoknál 0,5, a paneleknel pedig 0,6 százalékponttal többet tudtak lefaragni az árból a vevők.
 - A **megyeszékhelyeken jellemzően a budapesti tendenciák érvényesültek**, minden kategóriában erősödött a vásárlók alkupozíciója a vizsgált időszakban. A vevők összességében 6,9%-os engedményt értek el, ami egyharmadával haladja meg az egy évvel korábbi adatot.
 - A **kisebb városokban és a falvakban** viszont már más a helyzet. Egy év alatt összességében **csak 0,1 százalékponttal javultak a vásárlók pozíciói**. Bár a társasházi lakások vásárlásakor az egy évvel korábbihoz képest itt is nagyobb tér nyílt az alkura, a családi házaknál megfordult a trend. Míg 2018–2019 fordulóján a vásárlók még átlagosan 6,7%-os engedményt tudtak elérni, ez mostanra 6,2%-ra szűkült. Ráadásul ezeken a kistelepüléseken regisztrálták a legtöbb olyan értékesítést, amikor a családi házak végül a meghirdetettnél magasabb áron keltek el. Az ok minden bizonnyal a **falusi CSOK – a járványhelyzetig – töretlen népszerűsége**, mely tavaly nyár óta a keresletet élénkítve feljebb hajtotta az árakat, így az országos trendekkel ellentétben **az eladók alkupozícióját is erősítette**. Kétséges ugyanakkor, hogy ez a lakástámogatási forma a jelenlegi helyzetben is kifejti-e pozitív hatását.
- A turizmus visszaesése a szállodaépítések, és az egyéb iparági fejlesztések mellett a befektetési céllal vásárolt lakóingatlanok piacán is lecsapódik. A **koronavírus csapást mért a rövid távú lakáskiadókra (Airbnb)**, akik a turizmus leállása és a külföldi vendégkör lenullázódása miatt vagy értékesítik ezeket a lakóingatlanokat, vagy átállnak az alacsonyabb, de kiszámíthatóbb jövedelmet biztosító hosszú távú – az egyébként most éppen szűkülő hazai keresletre (bezárt egyetemek, kevesebb ingázás) alapozott – lakáskiadásra. A hiteltörlesztési moratórium egyelőre ez utóbbi megoldásnak kedvez. A kínálat megugrása viszont a bérlőket hozza jobb helyzetbe, ezért a frekvenciált területeken a **bérleti díjak** – valószínűleg hosszabb távú – **stagnálására, máshol csökkenésére** számíthatunk. Ha az **albérlési díjakat az átlagos jövedelemmel összevetve** vizsgáljuk, **Budapest amúgy is a hatodik legdrágább főváros Európában**. A Magyar Nemzeti Bank jelentéséből az is kiderül, hogy még rosszabb a helyzet, ha vásárlóerő-paritáson mérjük a bérleti díj kifizetése után megmaradt összeget. Ebben az összevetésben már harmadikak vagyunk az európai rangsorban. Mivel Európa több városa már a koronavírus elterjedése előtt is lakhatási problémákkal küzdött, a járvány a kedvezőtlen hatások mellett lehetőséget is kínál a lakásbérleti piac szereplőinek, hogy átgondolják, illetve akár új megoldásokkal bővítsék hosszú távú stratégiájukat.

- Mindennek csak látszólagosan mond ellent, hogy mivel a járványhelyzet egyik első hatásának a tőzsdék mélyrepülését láthattuk, az átlagos kisbefektetőben még inkább megerősödhetett az a vélekedés, hogy az **ingatlan az átlagosnál biztosabb befektetést jelent**. A gazdasági bizonytalansággal, instabilitással akár a MÁP+ elmúlt bő fél éves elszívó hatása is mérséklődhet, s az elhelyezni való tőke nagyobb része irányulhat újra a lakáspiacra. A **mostani helyzet jó üzleti lehetőségeket is rejt**, hiszen bár azt még nem tudjuk, hogy a járvány mikor ér véget, de azt már igen, hogy a legutóbbi válság után, a felívelő ciklus elérésekor versenyelőnybe került az a néhány nagy lakásépítő, aki a nehéz helyzetben is ment előre. Nőtt az ismertsége, az elismertsége, így a kapacitását hamar fel tudta pörgetni, ennek köszönhetően gyorsan és látványosan bővült a piaci részesedése. Ez a megoldás pedig kisbefektetők számára is érvényes lehet; **jó üzleteket az ilyen „baljós hangulatú” időkben lehet kifogni**, és a majdan újra meginduló fellendüléskor lehet igazán jó piaci, befektetési pozíciót elérni.
- A kényszerű huzamosabb otthonlét, az otthoni munkavégzés és a távoktatás várhatóan nagyon sokak életmódját, ezzel együtt pedig az otthonához való viszonyát is meg fogja változtatni. Így **bizonyos helyiségek, lakberendezési megoldások felértékelődhetnek, egyes városrészek és településtípusok még vonzóbbá válhatnak, és a korábban kevésbé kedvelt ingatlantípusokra is megnőhet a kereslet**. Íme néhány várható hatás:
 - Aki megteheti, **külön dolgozószobát** alakít ki, vagy dolgozó sarkot hoz létre, ahol lehetőleg kedvezőek a fényviszonyok. Ennek az elvárásnak a déli fekvésű lakóingatlanok felelnek meg leginkább, ám a nyári időszakban ez hátrányt is jelenthet. Minél **több irányban tájolt** egy lakás, annál inkább megoldást nyújthat minden ilyen élethelyzetre.
 - Az otthon töltött idő megnövekedése miatt felértékelődhet a megfelelő **erkély, terasz vagy loggia**, ahol napközben az ember feltöltődhet, inspirálódhat anélkül, hogy hosszabb időre abba kellene hagynia a munkát. A kikapcsolódáson túl pedig az erkély vagy terasz másra is használható, hiszen itt saját, kis konyhakert kialakítására is adott a lehetőség. Családosoknál még inkább **felértékelődhetnek a kertes házak, valamint a kertkapcsolattal rendelkező társasházak**, ahol kerti játékok elhelyezése mellett akár veteményeskert is létesíthető, így a gyerekeknek és a szülőknek is lehetőségük nyílna egy kis szabadidős tevékenységre.
 - Az utóbbi időkben a **kétgenerációs házak** népszerűsége megcsappant, ám ez most könnyen változhat. Ezek a külön bejáratúval rendelkező házak képesek egyszerre több funkciót betölteni: a szülők elláthatják gyerekeiket és felmenőiket, a nagyszülők pedig vigyázhatnak unokáikra, míg a család többi tagja dolgozik, miközben a családtagok elérhető távolságra vannak egymástól.
 - A **nyaralók** üzemeltetési költsége általában igen magas ahhoz képest, hogy egy évben átlagosan 60 nap áll rendelkezésünkre ott tartózkodni. Tehát aki eddig a nyaralók éves szintű kihasználatlanságára hivatkozva vetette el az adott **üdülő** megvásárlását, annak a jövőben várhatóan gyakoribb távmunka esetén sokkal inkább ésszerűnek tűnhet egy ilyen vétel. Emellett a **vidék és az agglomeráció vonzereje is megnőhet**, hiszen a távmunka növekvő szerepével az ingázás mértéke is csökkenhet.
 - A minél **nagyobb fokú önellátás** igénye akár az **ingatlan teljes működtetésére** is kiterjedhet, hiszen már léteznek olyan megoldások, amelyek teljesen függetlenítik az adott ingatlant a közművektől, legyen szó víz-, vagy energiaellátásról. Ennek megfelelően egyre vonzóbbak lehetnek az olyan épületek, ahol **megújuló energiából** fedezhető a működtetés, egyúttal pedig a kényszerűen hosszú vagy huzamosabb otthoni fogyasztás megnövekedett költségei is csökkenthetők.
- Az elmúlt évek piaci folyamatait meghatározó **újlakás-piacra egyszerre több, ellentétes tényező** hat:
 - Vegyes képet mutat a magyarországi **újlakás-piac**: elsősorban a 2020. januárjától főszabályként újra érvényes magasabb, 27%-os áfaszint miatt **csökken az újonnan indított projektek száma**, ami nem jó hír, az viszont kedvező fejlemény, hogy ennek következtében komoly **kapacitások szabadultak fel** az építőiparban, így a már futó beruházásokat elvileg gyorsabban be lehet fejezni. A koronavírus-járvány miatt a külföldi vendégmunkások közül sokan ragadtak nálunk, illetve sok magyar munkavállaló hazatért Nyugat-Európából, ami enyhítheti az ágazatra korábban jellemző munkaerőhiányt. Az **viszont** gondot okoz, és összességében lassítja valamelyest a kivitelezést, hogy a járvány miatt **át kell szervezni a munkafolyamatokat**. Ezen felül egyre nagyobb kihívás az építőanyagok időben és megfelelő áron történő beszerzése. A befejezés előtt álló beruházásoknál az **engedélyeztetési folyamatok, a földhivatali eljárások, valamint a közművekkel kapcsolatos ügyintézés esetleges lassulása**, illetve a benyújtott kérelmek feltorlódása miatt csúszhatnak a lakás-átadások.

- A KSH legfrissebb adatai alapján, 2020. I. negyedévében országosan 7032 lakás építésére adtak ki építési engedélyt, és 4775 lakás használatba vételét regisztrálták a hatóságok. Építési engedélyben négy éve volt utoljára kisebb a volumen, és éves alapon is 27%-os visszaesést jelez a mutató. Településtípusonként megbontva, Budapesten nagyjából stagnálást látunk, ugyanakkor a nagyobb városokban 50, a kisebb településeken pedig 35-40%-os a zuhanás. A már tisztán a járványhelyzet viszonyait tükröző második és harmadik negyedévben ennél is látványosabb visszaesés várható. Az OTP adatbázisa szerint az idei első három hónapban Budapesten 52, kisebb-nagyobb társasházi beruházás lakásait kezdték árulni újonnan, melyek keretében közel 1200 lakás épülne. Noha ez azt mutatja, hogy a piac nem állt le teljesen, jelentős – lakásszámban 40%-os – a visszaesés az egy évvel korábbi számokhoz képest. A stagnáló építésiengedély-számmal kapcsolatos ellentmondás ugyanakkor csak látszólagos, hiszen nagyon gyakran már akkor elkezdik árulni a lakásokat, amikor még nincsen jogerős építési engedélye a projektnek. Az újonnan kiadott engedélyek mellett a másik fő mutatóban, a használatba vett lakások számában az országosan, az idei első negyedévben regisztrált 4775 lakás nagyon erős évkezdetet jelez; utoljára 2010-ben volt ennél nagyobb a január-március közötti volumen. Éves alapon, Budapesten az országossal nagyjából megegyező, 29%-os a növekmény, míg a kisebb városokban és községekben ennél is magasabb, 40-45% közötti. A megyei jogú városokban viszont csak 8%-kal több lakás kapott használatba vételi engedélyt, mint egy évvel korábban. Ezek a számok még mindig az elmúlt évek lakásépítési boomjának elhúzódó hatását mutatják. A most épülő lakások beruházóinak jelentős része – akik eredetileg 2020 végéig vállalták a lakásátadást –, amúgy is nagy hajrában van, hiszen 2021-től csak a mostaninál jóval szigorúbb, az építési költséget is növelő energetikai előírásoknak megfelelő lakások kaphatnak használatba vételi engedélyt.

- Bár a részletes szabályozásra még várni kell, az 5%-os áfa visszaállítása a rozsdaovezetekben épülő új lakásokra kedvező folyamatokat indíthat el a piacon. A legnagyobb barnamezős területtel rendelkező Budapest mellett számos vidéki nagyváros (pl. Miskolc, Pécs vagy Győr) is kihasználhatja a lehetőséget a jelenleg elhanyagolt, de kedvező fekvésű, egykor jellemzően ipari, kereskedelmi funkciójú településrészek bevonására a lakáscélú fejlesztésekbe. A belváros közelsége, a csatlakozás már meglévő lakóterületekhez, illetve a kiépült, vagy egyszerűbben fejleszthető (tömeg)közlekedési kapcsolatok komoly előnyt jelentenek a megfelelő területek kiválasztásában. Budapesten ezeknek a feltételeknek megfelelő telkek a pesti oldalon a VIII., a IX., a X. és a XIII. kerületben, míg Budán a III. és a XI. kerületben, a Duna közelében vannak nagy számban. Ezek a – volumenüknél fogva – gazdaságosan kivitelezhető projektek a nagy lakásépítők számára eddig is nagyon keresettek voltak. Még akkor is, ha általában hosszabb beruházási időt igényel a gyakran lepusztult, esetenként szennyezett területek megtisztítása és a kármentesítés, vagy a bonyolult tulajdonviszonyok rendezése. Az 5%-os áfa következtében a bruttó árak csökkenésére számíthatunk, ami megnövelheti a keresletet az új lakásokra, amely élénkítő hatással bírhat a fejlesztői oldalon is.

- Tavasszal hagyományosan élénkül az üdülők iránti kereslet, ám idén kérdéses, hogy a járvány hogyan érinti a hazai nyaralószezon alakulását. A Balaton különböző partjairól eltérően nyilatkozhatunk jelenleg. A déli part kiemelt településein (mint például Siófokon, Zámárdin, Fonyódon, Balatonlellén vagy Balatonszemesen) lévő projektek nagy százaléka belföldi turizmusra épít, azonban a jelenlegi járvány következtében a piac befagyott, márciusban a nyaralók iránti érdeklődés az előző évekhez mérten körülbelül 80%-kal csökkent. Elképzelhető, hogy bizonyos piacokon árcsökkenés lesz, de jelentős árváltozásra valószínűleg nem kell számítanunk, hiszen a déli parton és környékén az elmúlt években a nagyberuházók minőségi fejlesztésekbe fektettek, így az előállítás költsége is jóval magasabb volt. Akik idén tavasszal szerettek volna nyaralót vásárolni, most már többnyire kívájk a nyarat; a legrosszabb forgatókönyv szerint, ha őszig kitart a járvány, a jó idő elmúltával csak a következő szezonban várható ismét nagyobb vásárlói kedv. Ezzel ellentétben a nyugati parton, Keszthely és Tapolca vonzáskörzetében nincs változás a keresletben. Ezeken a településeken általában nem befektetési szándékkal vásárolnak lakóingatlanokat, itt tehát nincs jele annak, hogy a járvánnyal visszaesne a vásárlói kedv. Elképzelhető az is, hogy hosszabb távon egy új, távmunkát végző vásárlói kör is kialakulhat a Balatonnál, és az ország nagyobb üdülőterületein. Az otthoni munkavégzéssel a saját üdülőben a tartózkodási idő megnőhet, kiegyenlítve a nyaraló magas üzemeltetési költségeit, így sokakat akár ez is ingatlanvásárlásra sarkallhat.

Kapcsolatfelvétel:

Fischl Ákos vezérigazgató-helyettes,
e-mail: fischla@otpbank.hu

Valkó Dávid ingatlanpiaci vezető elemző,
e-mail: valko.david@otpjzb.hu