



OTP Lakóingatlan Értéktérkép

2020/2

OTP Lakóingatlan Értéktérkép 2020/2

A már 2019-ben lassuló lakáspiacon a koronavírus-járvány időben előre hozta a várt ciklusváltást. A forgalom visszaesése és az árszint korrekciója jelenleg Budapestet, illetve a nagyobb városokat érinti leginkább. Bár az Otthonteremtési Program 2021-től induló elemei mindenképpen pozitív hatással lesznek a piac összes területére, egyelőre még megjósolhatatlan, hogy már jövőre egyértelműen elindulhat-e a kilábalás a válságból.

Az OTP Lakóingatlan Értéktérkép jelenlegi számában 2020 első három negyedének 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. Vajon látszik már a statisztikákban a koronavírus hatása? Ha igen, az egyenletesen érinti a lakáspiacot, vagy kirajzolódnak válságállóbb térségek? Van rá esély, hogy – nagyrészt az ősszel bejelentett Otthonteremtési Program elemeinek köszönhetően – 2021-ben már ismét nőjön a forgalom, teret adva az árak további emelkedésének?

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, illetve a szélsőségesen árazott ingatlanokat.

Az árak változását mindig csak azokon a területi egységeken mutatjuk be, ahol mind az elemzésünk készítésének időpontjához hasonló adatfeldolgozottságú bázisidőszak, azaz 2019. I.–IX. hónap között, mind az ideai csonka évben **statisztikai adatpótlás nélkül is megbízható** eredményhez szükséges számú forgalmi adat áll rendelkezésre. A forgalom év eleji csökkenése és átrendeződése miatt azonban erre most a tavalyinál kevesebb esetben volt lehetőségünk. Elemzésünkbe csak a teljes (1/1) tulajdoni hányadot érintő adásvételeket vontuk be.

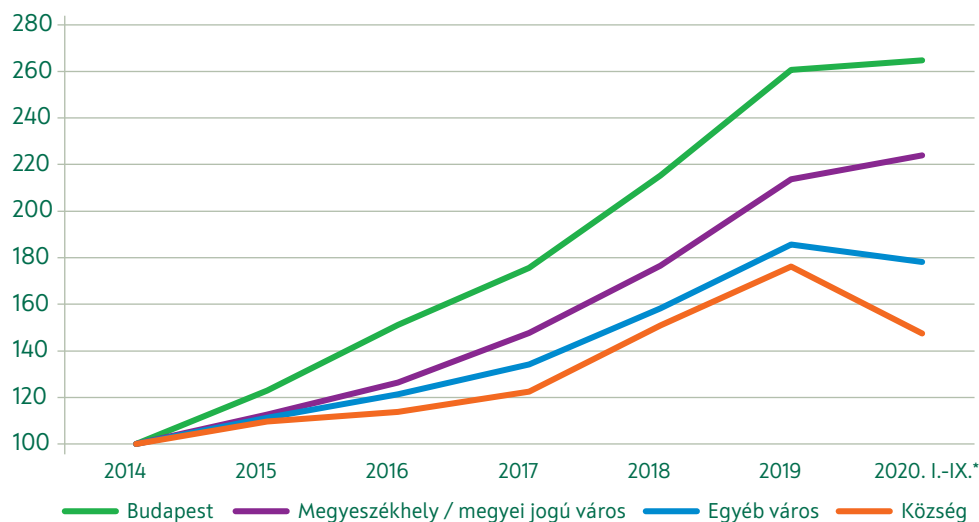
A NAV adatbázis jogszabályi előírásnak megfelelő szűrése miatt a **községekben a legbizonytalanabb az adat-szolgáltatásunk**, erről a területi szintről kapjuk a legkevesebb adásvételi adatot. A teljes évi adatfeldolgozás a községi jogállásban látható folyamatokat jelentősen módosíthatja majd.

Budapesten lassul legjobban a lakás piac

A ciklikusan működő lakás piac újabb felívelő szakasza 2013-ban indult, s a reál lakásárak 2020 elején immár hetedik éve nőttek. Okkal számíthatunk már arra, hogy – tisztán piaci viszonyok között – a következő egy-két évben elérhetjük az árcsúcsot, majd reál értelemben stagnálás indulhat. Ezt a helyzetet ugyanakkor a koronavírus tavaszi megjelenése egy csapásra időben előre hozta. A KSH adatai szerint a forgalom már 2019-ben 4,3%-kal csökkent országosan, Budapesten azonban közel 13% volt a visszaesés mértéke. **2020-ban, az első negyedévben 18%-os, míg a második három hónapban egyharmados forgalmi csökkenés látszik most, a tavalyi hasonló időszak ugyanilyen adatfeldolgozottsági szintjéhez viszonyítva.** Ezen belül is **Budapesten továbbra is jelentősebb a visszaesés.** A lakás piac ciklikus mozgásában eddig is megfigyelhettük, hogy mind a felívelést, mind a lejtmenetet először a forgalom alakulása jelzi, amit kis késéssel az árkorrekció követ. Ennek a fázisnak a küszöbén vagyunk jelenleg.

Az idei év első három negyedévében a NAV-hoz beérkezett és általunk feldolgozott forgalmi adatok az elmúlt négy év kétszámjegyű drágulása után jóval mérsékeltebb, **országos átlagban, éves alapon 4,2%-os teljes, nominális áremelkedést** mutatnak. Az **1. diagramon** látszik, hogy míg a 2019-es teljes évi átlaghoz képest idén eddig Budapesten és a megyei jogú városokban még tovább nőttek az árak, az alacsonyabb jogállási szinteken már csökkenés mérhető. A teljes idei éves adat azonban ehhez képest még jócskán változhat! Érdemesebb tehát inkább az idei első három negyedévet a tavalyi azonos időszakkal összevetni. Ez alapján a **megyei jogú városok és a kisebb városok Budapestnél jobban, 10, illetve 7%-kal drágultak, míg a fővárosban 6%-os volt az áremelkedés üteme.** Az elemzésünk fókuszában álló éves összehasonlítás ugyanakkor elfedi a **negyedéves ármozgást:** háromhavi periódusokban vizsgálva, az MNB adatai alapján **Budapesten már egyértelműen, az egyéb városokban pedig kis mértékben csökkentek az árak az év második negyedében.** A budapesti forgalom látványos csökkenésével az idei országos átlagár – ami tehát az összes településtípus tranzakciósintű adatait foglalja egybe – arányaiban jóval kevesebb magas fajlagos árú ingatlan ár adatából tevődik össze, mint a tavalyi érték. A tranzakciós arányok eltolódását figyelembe véve, a különböző jogállások forgalmi súlyával korrigált éves nominális áremelkedés üteme **7,3%-os.**

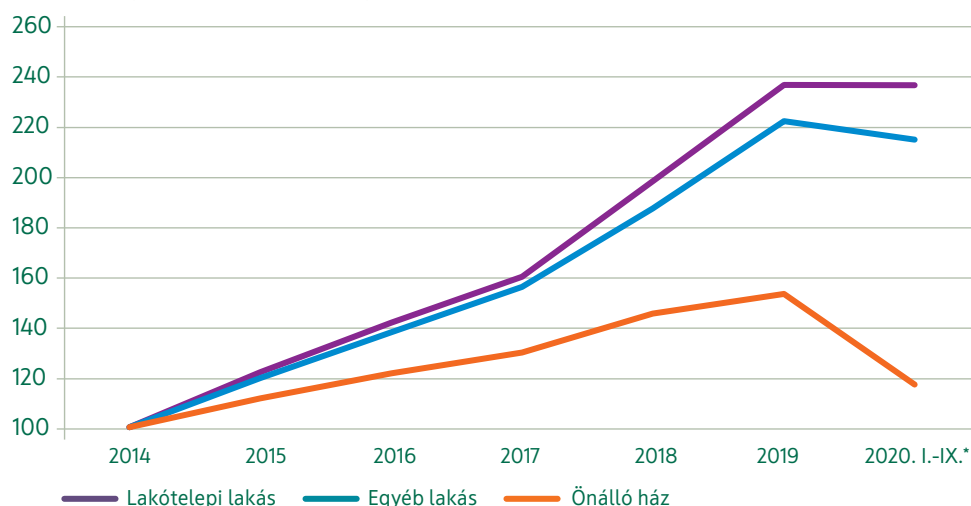
1. diagram: Árváltozás jogállásonként (nominális, 2014=100)



*A 2020-as adat egyelőre csak előzetes információ. A teljes éves adat ehhez képest még jelentősen módosulhat! (Községi adataink a többi jogálláshoz képest megbízhatatlanabbak.)

Az elmúlt hét év áremelkedési trendje a lakótelepi lakások felől indult, s itt mehetett végbe a legnagyobb arányú érték növekedés az elmúlt években. Így mára az eladott lakótelepi lakások országos átlagára meghaladja a 339 ezer Ft/m²-t. A **2. diagramból** kiderül, hogy a 2019-es teljes évi átlaghoz képest idén eddig a lakótelepi lakások átlagára stagnált, a többi típusé viszont csökkent. A teljes idei éves adat azonban – csakúgy, mint ahogy a jogállásoknál is jeleztük – ehhez képest még jócskán változhat! Érdemesebb tehát inkább itt is az idei első három negyedévet a tavalyi ugyanezen időszakkal összehasonlítani. Ez alapján, az eladott **lakótelepi lakások átlagára az egyéb, téglá építésű lakásokhoz hasonlóan 4%-kal** nőtt. Megtört tehát a többéves trend, miszerint a lakótelepi drágulás üteme meghaladja a többi ingatlantípusét. Az önálló házak átlagára viszont mindeközben országosan 140 ezer Ft/m²-es szintre csökkent. Ennek hátterében minden bizonnyal az húzódik meg, hogy a vizsgált időszakban a **falusi CSOK hatására rengeteg olcsó kistelepülés vonódott be a piaci körforgásba.**

2. diagram: Árváltozás ingatlantípusonként (nominális, 2014=100)

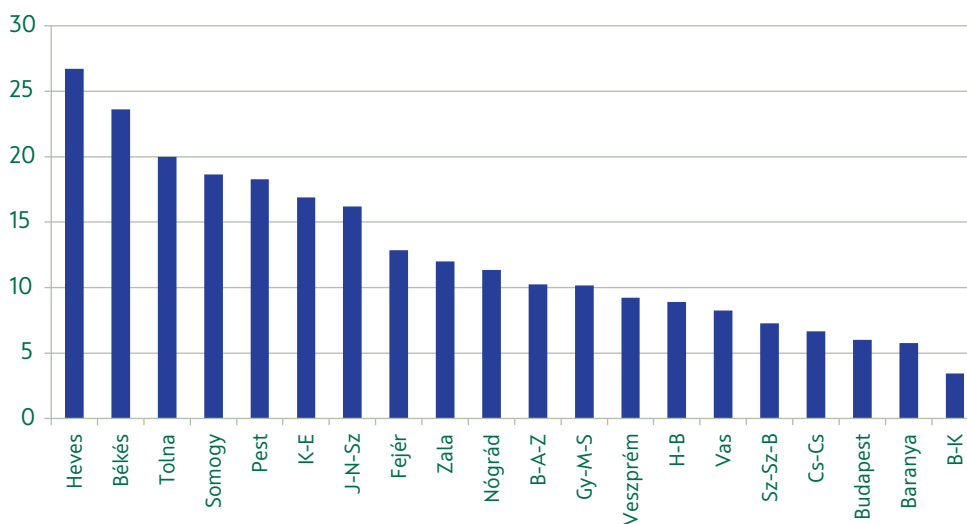


*A 2020-as adat egyelőre csak előzetes információ. A teljes éves adat ehhez képest még jelentősen módosulhat! (A községi lakásállomány döntő részét adó önálló házas adataink a többi típushoz képest megbízhatatlanabbak.)

Pest megye már drágább Győr-Moson-Sopronnál

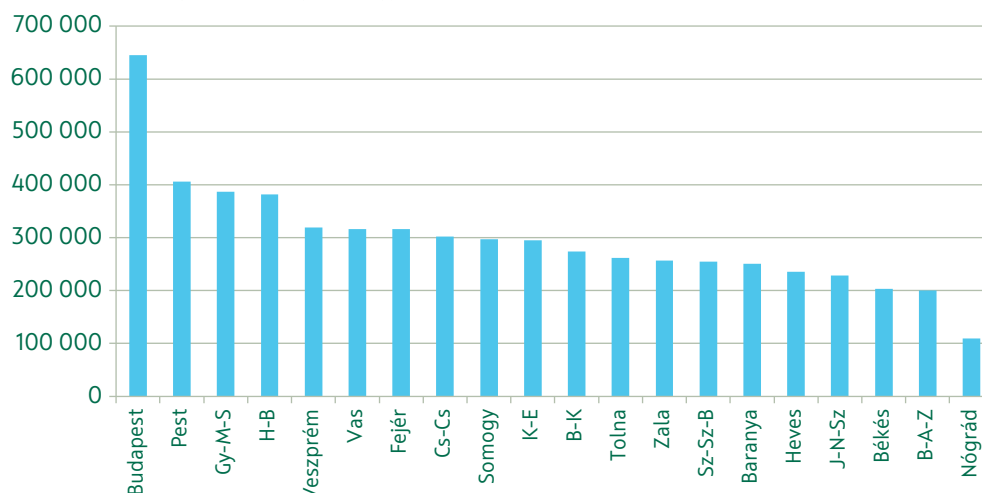
Az OTP Lakóingatlan Értéktérképek hagyományát követve különböző területi szinteken vesszük sorra a lakáspiaci árváltozás és aktuális árszint mutatóit. A tizenkilenc megye közül idén sem csökkent sehol az eladott lakóingatlanok átlagára (ld. 3. diagram). Az élen olcsóbb megyék, Heves, Békés és Tolna állnak 20–27% közötti árnövekedéssel. 15%-ot meghaladó mértékben drágult emellett még Somogy, Pest, Komárom-Esztergom és Jász-Nagykun-Szolnok megye. Budapestnél kevésbé csak Baranya és Bács-Kiskun drágult. A korábban évekig sereghajtó Nógrád megye ugyanakkor már második éve a középmezőnyben van, ami minden bizonnyal annak köszönhető, hogy a főváros közelsége ellenére továbbra is olcsó területnek számít.

3. diagram: Árváltozás megyénként és Budapesten (2019. I.-IX. - 2020. I.-IX., %)



Az átlagár ranglista élbolyában tavaly óta történt néhány változás. Budapesttel (645 ezer Ft/m²) természetesen nem számolva, Győr-Moson-Sopront megelőzve jelenleg Pest megye a legdrágább, 406 ezer Ft/m² átlagárral (ld. 4. diagram). A Hajdú-Bihart követő Veszprém megye pedig két helyezést lépett előre. Rajtuk kívül még Vas, Fejér és Csongrád-Csanád haladja meg a 300 ezres limitet. A legolcsóbb hagyományosan Nógrád megye, 110 ezer Ft/m² átlagárral, egyedülként a 200 ezres szint alatt. Az eladott ingatlanok országos átlagára az év első három negyedében 401 ezer – Budapesttel nem számolva 285 ezer – forint volt négyzetméterenként.

4. diagram: Átlagár megyénként és Budapesten (2020. I.-IX., Ft/m²)

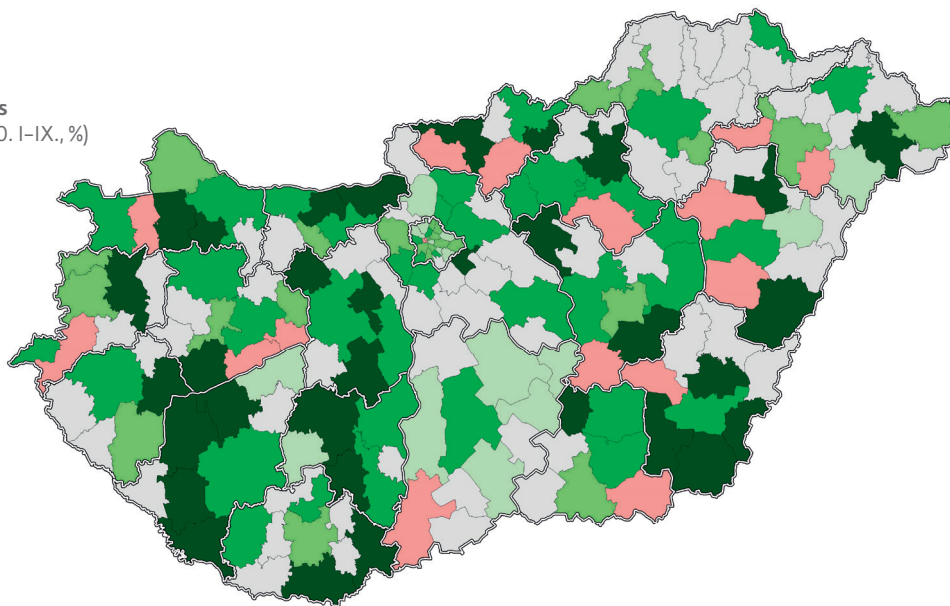
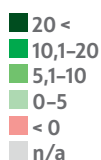


A járások 13%-ában csökkent az átlagár

A járási szintű árváltozást a szemléletesség kedvéért – hagyományainkhoz híven – tematikus térképen ábrázoltuk (ld. **1. térkép**). A budapesti kerületekkel együtt 197 járásból 131 esetben végeztük el az éves összehasonlítást, ott, ahol mind a bázisév 2019, mind pedig 2020 első kilenc hónapjában legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás történt, így nem volt szükségünk statisztikai adatpótlásra az elemzés során. A 131 járásból 17-ben (13%) csökkent az eladott lakóingatlanok átlagára (ld. piros színezés). Budapesten két kerület, az I. és az V. tartozik ide, ezen kívül nagyjából egyenletesen helyezkednek el az ország területén.

1. térkép

Járási árváltozás
(2019. I-IX. – 2020. I-IX., %)



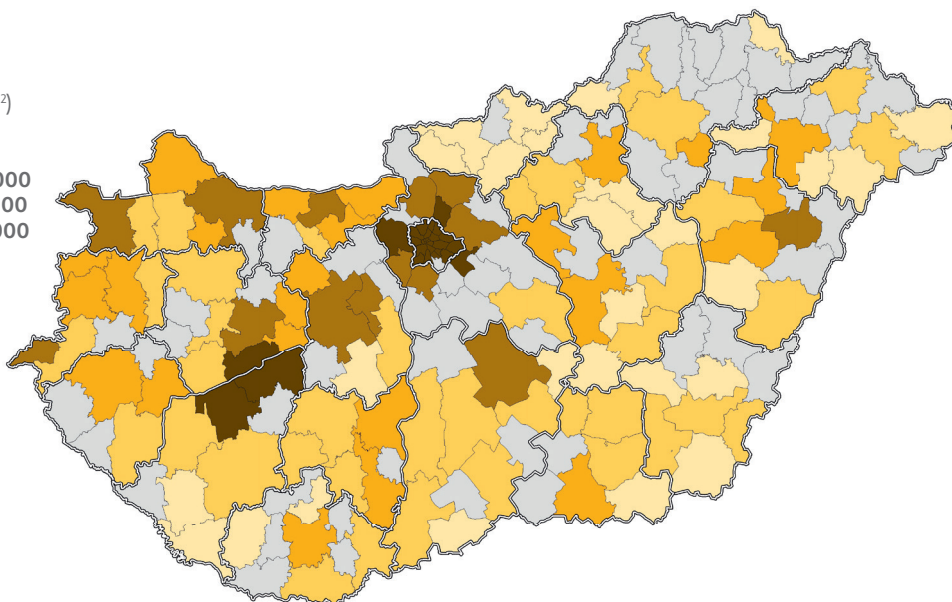
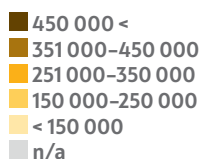
n/a: nem volt legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás mind 2019, mind 2020 első kilenc hónapjában

32 járásban nőtt 20%-ot meghaladó mértékben az átlagár; ezek is nagyjából egyenletesen oszlanak el regionálisan (ld. sötétzöld színezés), talán a dél-dunántúli, illetve – ezzel részben átfedésben – a Balaton nyugati medencéjében látható sűrűsödés emelhető ki. Már második éve feltűnő viszont, hogy Budapesten egyik kerület sem tartozik a legmeredekebb árnövekedést produkáló területi egységek közé. Ugyanakkor a 32 járásból hét a **2. térkép** alapján a legolcsóbb árkategóriába esik, tehát a bázishatás (azaz az alacsony induló ár) részben magyarázza a magasabb drágulási potenciált. Nagyvárosi térségeink közül egyedül az Egri járás tartozik a legnagyobb arányú árnövekedést mutató területek közé.

A **2. térkép** a 2020 első három negyed évében a NAV által regisztrált eladott ingatlanok átlagárát mutatja járásonként. Azt a 133 járást mutatjuk, ahol idén legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás történt (Budapestet nem számítva is átlagosan 77 volt, tehát az adatok megbízhatósága jónak mondható), így nem volt szükség statisztikai adatpótlásra. 28 járás átlagára haladja meg a 450 ezres szintet, s további 14 a 350 ezer Ft/m²-t (ld. a két sötétbarna árnyalatot). A legrágább vidéki térség a 14. helyen álló Fonyódi járás 576 ezer Ft/m²-rel. A legfelső árkategóriába a XXIII. kerület kivételével (itt adathiány lépett fel) a budapesti kerületek, illetve Balaton-parti és Pest megyei járások kerültek bele.

2. térkép

Járási átlagár
(2020. I-IX., Ft/m²)



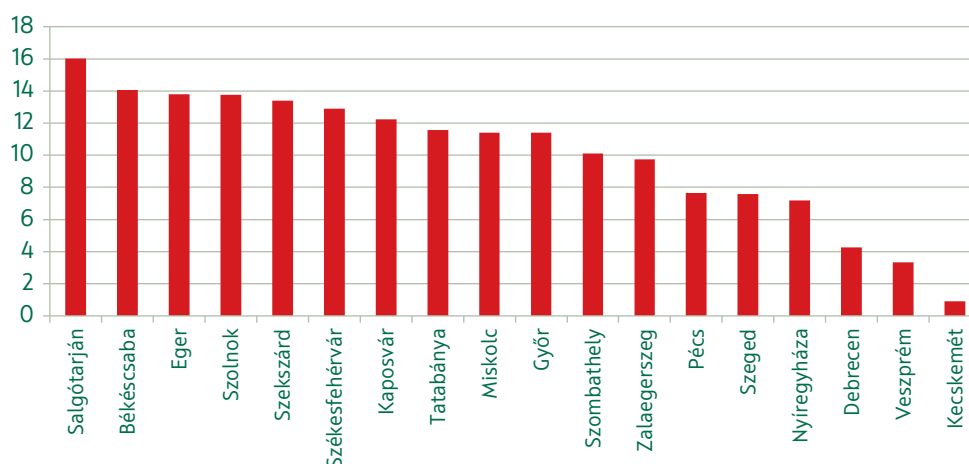
n/a: nem volt legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás 2020 első kilenc hónapjában

Az elemzéshez megfelelő forgalmú járások közül kilenc átlagára marad 100 ezer Ft/m² alatt, s további 19 nem éri el a 150 ezres limitet (ld. világosbarna színezés). Ezek öt kivételével a Dunától keletre találhatók. A főváros nélkül számított 285 ezres vidéki átlagos négyzetméterárhoz a Zalaegerszegi járás áll legközelebb.

Az olcsóbb megyeszékhelyek drágultak leginkább

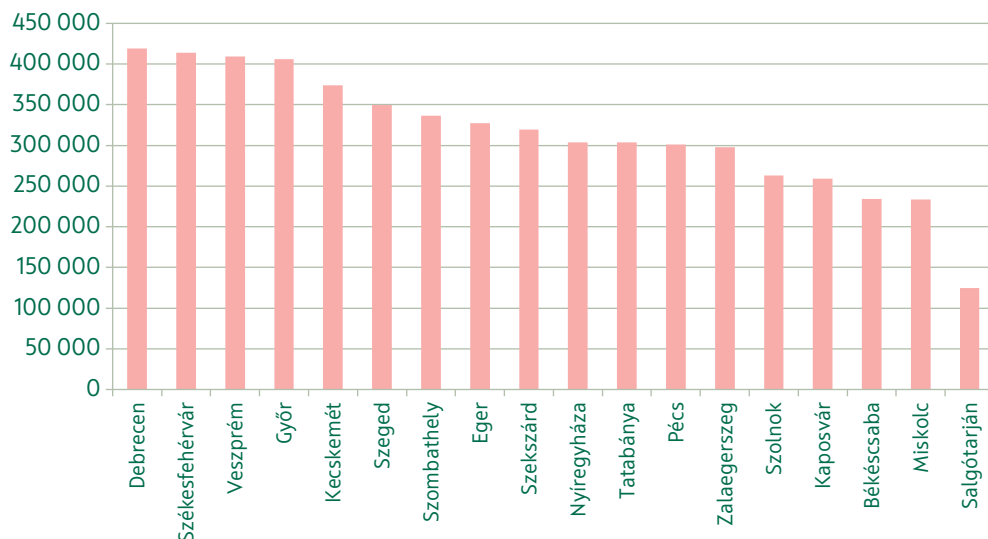
Egy területi szinttel lejjebb vizsgálva, érdemes a legnagyobb városaink, a megyeszékhelyek áralakulásáról szót ejteni. Az **5. diagram** adataiból kiderül, hogy az idei első három negyedévben a továbbra is **legolcsóbb nagyvárosunk, Salgótarján drágult legnagyobb ütemben, 16%-kal.** (Érzékeltetve az összességében lassuló áremelkedést: 2019-ben Szolnok még 30%-os éves szintű drágulással állt az élen.) Nógrád megye székhelye már tavaly is dobogós volt, s így itt **bő másfél év alatt közel 40%-kal nőtt az átlagár.** Több mint 10%-kal emelkedett emellett az árszint további tíz megyeszékhelyünkön. Salgótarján mellett Békéscsaba, Szolnok és Szekszárd is olyan, még ma is az olcsóbbak közé tartozó nagyvárosunk, ahol immár több éve tartóan látványos értéknövekedés megy végbe. Csakúgy, mint a járások esetében, itt is működik tehát technikailag a bázishatás, azaz az olcsóbb területek keresettségének relatív növekedése húzza fel az árakat. Ennek megfelelően, az értéknövekedésben a **rangsor végén három drágább városunk áll:** Kecskemét mindössze 1, Veszprém és Debrecen pedig 3-4%-kal.

5. diagram: Árváltozás megyeszékhelyenként (2019. I-IX. - 2020. I-IX., %)



Az idei évre kialakult átlagárakat bemutató **6. diagram** szerint tavalyhoz képest nincsen látványos változás az ársorrendben. A **legdrágább Debrecen mellett mostanra Székesfehérvár, Veszprém és Győr is átlépték a 400 ezres szintet.** Látványos áremelkedése után viszont Salgótarján továbbra is messze lemaradva a sereghajtó 124 ezer forintos átlagos árszinttel.

6. diagram: Átlagár megyeszékhelyenként (2020. I.-IX., Ft/m²)



Az I. és az V. kerületben csökkent az átlagár

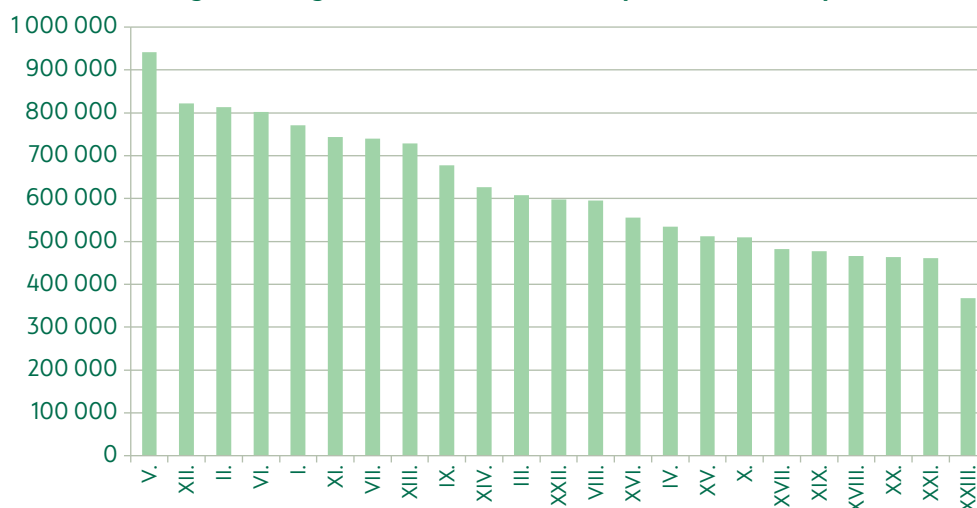
A fővárosi kerületek árváltozás rangsorára pillantva (ld. **7. diagram**) valamelyest felbomlani látszik az elmúlt évek egyértelmű tendenciája, miszerint az alpból olcsóbb, csekély forgalmú és nem befektetési célpont városperemi kerületek vannak a lista elején, ahol az alacsony bázis miatt mehetett végbe nagy ütemű drágulás. Bár idén messze a XXII. kerület vezeti a sort, melyet az ugyancsak külvárosi XX. kerület követ, s a legcsekélyebb forgalmú, hagyományosan a legolcsóbb XXIII. kerület is ott van az élbolyban, ezek közé a második legdrágább XII., illetve a legforgalmasabb XIII. kerületek ékelődnek. A jelenlegi áralakulás tendenciáját jól szemlélteti, hogy míg tavaly még 14 kerület árnövekedése haladta meg a 20%-ot, idén az éllovas XXII. kerületé is ez alatt maradt. Az aktuális – s a koronavírus hatásaként a rövid távú lakáskiadás (Airbnb) mélyrepülésével tovább erősödő – piaci tendenciát mutatja, hogy 2019 után ismét az I. és az V. kerületek szerepelnek a lista végén. A korábban az áremelkedés ütemében évekig éllovas, egyik fő befektetési helyszín V. kerületben hajszálnyival, a budai presztízskerületben pedig 2%-kal csökkent egy év alatt az átlagár. Ez mindenképpen beszédes, hiszen utoljára 2014-ben állt negatív előjel bármelyik fővárosi kerület árváltozás mutatója előtt.

7. diagram: Árváltozás fővárosi kerületenként (2019. I.-IX. - 2020. I.-IX., %)



A megtorpanó lendület ellenére továbbra is a főváros V. kerülete vezeti a budapesti árrangsort, 941 ezer forintos átlagos négyzetméterárral (ld. **8. diagram**). Ettől a második legdrágább – a három helyezést javítva az I. kerülettel helyet cserélő – XII. kerület átlagára 120 ezer forinttal marad el négyzetméterenként. A 800 ezres szint fölé még a II. és a VI. kerületek jutottak. A lista végén továbbra is Pest peremi városrészek találhatók. A hagyományosan legolcsóbb XXIII. kerület az egyetlen, ahol az átlagár-szint 400 ezer Ft/m² alatt maradt.

8. diagram: Átlagár fővárosi kerületenként (2020. I.-IX., Ft/m²)

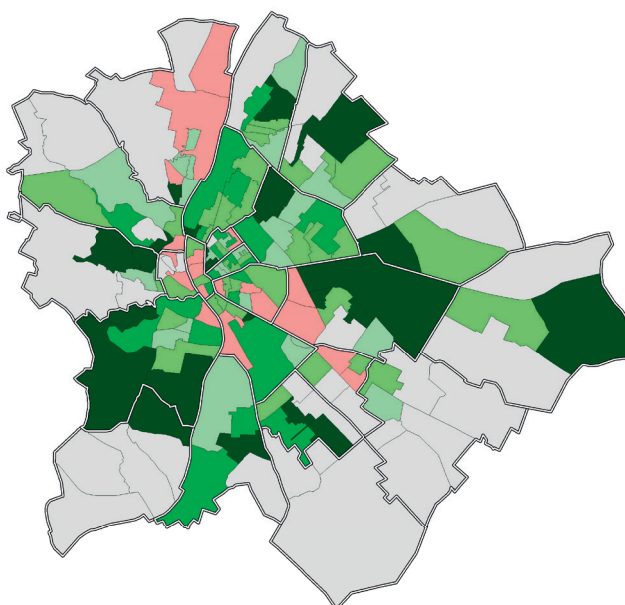
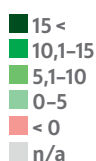


Egyedül a 1065-ös irányítószám-körzet lépi át az egymilliós árlimitet

A budapesti irányítószám-szintű árváltozást a **3. térképen** ábrázoltuk. A 161 irányítószám-körzetből 123 esetében végeztük el az éves összehasonlítást, ott, ahol mind a bázisév 2019, mind pedig 2020 első kilenc hónapjában legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás történt, így nem volt szükségünk statisztikai adatpótlásra az elemzés során. Kilenc körzetben legalább 20%-kal nőttek az árak egy év alatt, s még további 12-ben 15% feletti az árváltozás mértéke (ld. sötétzöld színezés). Az adattisztítás utáni teljes adatbázist nézve, egy év alatt **közel 38%-kal drágult**, és ezzel élen áll a fővárosban a **1204-es körzet**, azaz a XX. kerület központi része. Emellett a 1125-ös (XII. kerület, Istenhegy-Kút völgy-Virányos) és a 1171-es (XVII. kerület, Rákoscsaba-Rákoskert) körzet haladja még meg a 30%-ot. A **legnagyobb áremelkedést** elkönyvelő térségek **nagyjából fele peremi elhelyezkedésű, illetve kertvárosi övezet**. Ugyanakkor az itt sorolt körzetek forgalma jellemzően csekély, tehát az összetételhatás (pl. akár csak egy tucatnyi új lakás eladása) is szerepet játszhatott a meredek áremelkedésben. Az **ötvenes nagyságrendű forgalmat elérő városrészek közül a 1139-es** (XIII. kerület, Angyalföld Dunához közelebbi része) és a **1117-es** (a XI. kerület központi és Dunához közel eső része) **drágult legjobban, 14%-kal**. Mindkettőnél torzító tényező viszont több nagy beruházás átlagnál drágább új lakásainak eladása. 19 irányítószám-körzetben csökkent az átlagár 2020 eddig eltelt részében (ld. piros színezés). Ennek mértéke a 1051-es (V. kerület, Lipótváros déli része) és a 1088-as (VIII. kerület, Palotanegyed) irányítószám-körzetben haladja meg a 10%-ot.

3. térkép

Bp. IRSZ árváltozás
(2019. I-IX. - 2020. I-IX., %)



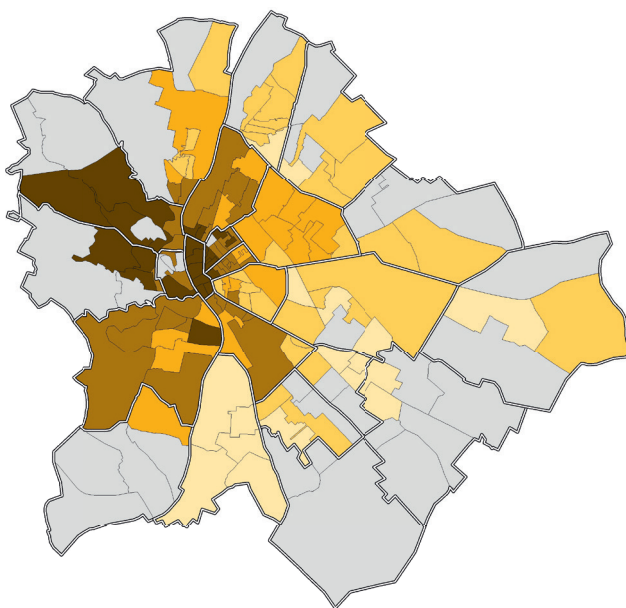
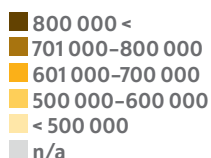
n/a: nem volt legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás mind 2019, mind 2020 első kilenc hónapjában

A **4. térkép** annak a 124 irányítószám-körzetnek az átlagárát mutatja, ahol 2020-ban eddig legalább tíz (átlagosan így is 33) értékelhető adattartalmú eladás történt. A hagyományosan legdrágább V. kerületi körzeteket a **1065-ös irányítószám** (VI. kerület, Belső-Terézváros egy része) idén letaszította a trónról; **egyedül itt lépi át néhány ezer forinttal az egymilliós szintet az átlagos négyzetméterár**. A 900 ezres szintet emellett még tíz, a 800 ezres limitet pedig további 11 irányítószám-körzet haladja meg (ld. sötétbarna színezés), mind a budai és a pesti belvárosi kerületekben.

500 ezer Ft/m² alatti átlaggal 17 körzet áll (ld. legvilágosabb színezés). Ezek közül mind a pesti oldalon található. A 450 ezer forintos átlagot ezen belül is csak négy körzet (1181, 1201, 1211 és 1213) nem éri el. A budapesti átlagot jelentő 645 ezer Ft/m² fajlagos árhoz a 1115-ös irányítószám-körzet (XI. kerület, Kelenföld egy része) áll legközelebb.

4. térkép

Bp. IRSZ átlagár
(2020. I-IX., Ft/m²)



n/a: nem volt legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás 2020 első kilenc hónapjában

Vírushatás: csökkenő bérleti hozam, rövidülő elméleti lakáshoz jutási idő

A 2020-as esztendőben minden téren, így a lakáspiacon is mély nyomot hagyó koronavírus-járvány váratlanságában, valamint hirtelen forgalom-csökkentő hatásában sokszerű volt március-áprilisi berobbanásakor, ugyanakkor a **nyári hónapokra visszatért a tavalyi forgalmi szint**. Októbertől viszont a néhány hét alatt bejelentett **Otthonteremtési Program új pontjai hoztak kivárás miatti befékeződést**, ami minden bizonnyal év végéig kitart. Előrejelzésünk szerint idén 130 ezer körül, 2021-ben pedig nagyjából 140 ezer környékén alakulhat majd az adásvételek száma. A főváros és a megyeszékhelyek lakáspiaci súlya folyamatosan csökken, miközben a **kisebb városok és a községek együttes piaci részaránya növekszik**. Ebben fő szerepe lehet a MÁP+ befektetési kereslet elszívó hatásának, valamint a falusi CSOK tavalyi bevezetésének.

A **koronavírus néhány, vélhetően hosszabb távú ingatlanpiaci hatása** már rögtön tavasszal érezhető / megjósolható volt. Ezek:

- A belváros vs. kertváros preferencia- és presztízsverseny megfordulni látszik, s lehet, hogy hosszabb távon, bő két évtized után ismét eljöhethet az **agglomerációk, kertvárosok reneszánsza**.
- A már a MÁP+ tavalyi megjelenése óta egyre háttérbe szoruló **befektetési célú vásárlásoknál** az Airbnb bezuhanása miatt a **rövid távú, csak a bérleti hozamot figyelő szemlélet háttérbe szorul**, miközben a járvány hatására az ingatlanba, mint **hosszú távon stabil befektetésbe** vetett bizalom még erősödhet is.
- A **változó lakásigények** között említhető a dolgozószoba, kertkapcsolat / erkély / terasz, tárolóhelyiség fontossága.
- Hosszú távon **élénk maradhat az üdülők, nyaralók iránti kereslet**, magasan tartva ezek árszintjét.

A bérleti díjakban egyértelmű változást hozott a koronavírus-járvány. A KSH és az Ingatlan.com közös felmérése alapján **Budapesten, augusztusban átlagosan mintegy 8–12%-kal alacsonyabbak voltak a bérleti díjak**, mint februárban. A vidéki nagyvárosokban ugyanakkor ennél általában mérsékeltébb volt eddig a csökkenés, vagy éppenséggel stagnálás, néhány esetben drágulás látható. A home office terjedésével, az egyetemi / főiskolai távoktatás bevezetésével, valamint a turizmus bezuhanásával **nem várható, hogy ez a csökkenő trend belátható időn belül megváltozna**, s így a bérleti díjak növekedésnek induljanak. Mindezek miatt a **bérleti hozamok idén tovább csökkennek**. A **fővárosban** jelenleg a **Pest peremi kerületekben** (pl. XXI., XX., XIX. és XV.) realizálható még a MÁP+ által biztosítottnál magasabb, **5–6% közötti nettó bérleti hozam**. A belvárosban és a budai oldal nagy részén pedig már csak átlagosan 4% körüli, vagy valamivel az alatti hozamszint érhető el (ld. **9. diagram**). A **vidéki nagyvárosok közül Miskolcon és Pécsen a legmagasabb, 6–7% közötti** a hozamszint. A lakás, mint befektetési eszköz vásárlásakor ezért egyre inkább a hosszabb távú értéknövekedési potenciál kell, hogy domináljon a bérleti megtérüléssel szemben.

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



A fővárosi újlakás-piac keresleti és kínálati volumen-mutatói **hat éves mélypontra** estek az első félévben. A KSH adatai szerint, az idei első három negyedév során kiadott építési engedélyek száma éves alapon, országosan 37%-kal (Budapesten és a nagyvárosokban ennél is nagyobb mértékben) csökkent, míg a használatba vételi engedélyek számában 25%-os növekedést (Budapesten ugyanakkor enyhe csökkenést) látunk. A kínálat tehetetlensége miatt **2021-ben** jócskán visszaeshet az idén még valószínűleg időszakos rekordot döntő megépülő lakásszám, míg a januártól újra 5%-ra csökkenő áfa hatására építési engedélyekben **mindentképpen növekedést várunk**, ami majd 2022-től hozhat emelkedő átadás számokat. Az alacsonyabb áfa várhatóan csak **legfeljebb minimális – és ideiglenes – árcsökkenést** hozhat az új lakásoknál, hiszen a beruházási költségek (ide értve: építőanyag, munkaerő, telekár, szigorúbb energetikai előírások) továbbra is drágulást mutatnak, pláne élénkülő beruházói aktivitás mellett.

A vidéki lakáspiacot továbbra is pörgeti a falusi CSOK, míg országos szinten a **2021 januárjától bejelentett program-elemek** (5%-os újlakás-áfa, mely CSOK esetén visszaigényelhető; illetékmentes vásárlás CSOK-kal; lakásfelújítási költség felének – maximum 3 millió Ft erejéig – támogatása gyermek nevelőknek; CSOK felvétel lehetősége tetőtérben önálló lakás kialakítására; közjegyzői díjak maximalizálása) **hozhatnak majd** valamilyen mértékű **élénkülést** jövő évtől. Ezen belül is az **új lakások áfacskökkentésének** lehet új vevőket a piacra vonzó forgalomélénkítő hatása, míg az **illetékmentesség** inkább csak az eddig hezitálókat győzi meg arról, hogy mégis most vásároljanak ingatlant. A jelenlegi adatfeldolgozottságnál még bizonytalan mértékű, és jogállásonként akár eltérő előjelű **árszint változás** majd csak akkor mozdulhat ismét **egyértelműen emelkedő irányba**, miután a **forgalom tartósan növekedésnek indul**. Az, hogy erről már jövőre beszélhetünk-e, egyelőre bizonytalan.

A **felújítási támogatás** a felújítandó lakások piacát élénkítheti valamelyest, illetve hozzájárul a **lakásállomány minőségi javulásához**. Mivel a támogatási elemek jellemzően CSOK-hoz illetve gyermekneveléshez kötöttek, elsősorban a nagyobb lakások, házak piaca mozdulhat meg érezhetőbben. Mindezeket a várakozásokat ugyanakkor könnyen átírhatná, ha a koronavírus hullámai gyors, rendszeres ismétlődésnek indulnának; egyelőre azonban ezt nem tudjuk pontosabban számításba venni. Ugyanilyen nehezen megjósolható egyelőre, hogy milyen hatása lesz a piacra a jövő januártól bizonyos csoportok számára meghosszabbított hitelfizetési moratórium feloldása.

Az, hogy az áremelkedés eddigi meredek üteme megtört, önmagában kedvező előjel a lakásvásárlás előtt állóknak. Az **elméleti lakáshoz jutási idővel**, illetve annak alakulásával **jól szemléltethetjük, hogy a lakásárak és a jövedelmek függvényében hogyan változik az egyszeri lakásvásárlók lehetősége**. A nehezebben megfogható lakásár/jövedelem mutató helyett így életszerűbben modellezhetjük a lakáshoz jutási kilátásokat. Az **1. táblázat** az idei évi, elsősorban a koronavírus hatására bekövetkezett változásokat mutatja. Hangsúlyozottan gondolatkísérlet-jellegű kalkulációnkban a KSH hivatalos megyei jövedelmi mutatóit, illetve a NAV adatbázisából számolt megyei átlagárakat használjuk. Két teljes átlagjövedelemmel, illetve az életszerűség kedvéért (valamint az MNB jövedelemarányos törlesztőrészlet mutatójának analógiájára) ezek rendszeres, havi szintű 30%-os megtakarításával kalkulálunk, arra keresve a választ, hogy hol hány évbe telne így hitel és bármiféle támogatás nélkül összespórolni egy 60 m²-es lakást. Bár az utóbbi években élénkült a munkahely vezérelte belföldi migráció, illetve tömegek ingáznak pl. Pest megyéből Budapestre napi szinten, az egyszerűség kedvéért példánkban lakóhelyhez közeli (legalább is azzal egy megyében lévő) munkahelyet feltételezünk.

1. táblázat: Elméleti lakáshoz jutási idő* megyénként (év)

	2019	2020. I. fé.	Lakáshoz jutási idő változása
Bács-Kiskun	10,9	10,4	↓
Baranya	10,0	9,7	↓
Békés	8,2	8,9	↑
Borsod-Abaúj-Zemplén	8,2	8,2	→
Budapest	17,3	16,4	↓
Csongrád-Csanád	11,5	11,4	↓
Fejér	10,6	10,4	↓
Győr-Moson-Sopron	11,8	11,9	↑
Hajdú-Bihar	14,8	14,8	→
Heves	7,8	8,3	↑
Jász-Nagykun-Szolnok	8,9	8,9	→
Komárom-Esztergom	9,1	9,5	↑
Nógrád	4,7	4,7	→
Pest	13,7	14,0	↑
Somogy	12,3	11,7	↓
Szabolcs-Szatmár-Bereg	12,2	11,8	↓
Tolna	8,6	8,8	↑
Vas	11,9	11,2	↓
Veszprém	11,3	11,4	↑
Zala	10,7	10,3	↓
Ország összesen	14,0	12,7	↓

*Az adott időszakra és területi egységre vonatkozó átlagkereset („a teljes munkaidőben alkalmazásban állók kedvezményei nélküli nettó átlagkeresete a munkáltató székhelyének elhelyezkedése szerint”) és átlagos lakóingatlan m²-ár alapján kalkulált elméleti időtartam, ami alatt két teljes átlagkereset 30%-ának rendszeres megtakarításával egy 60 m²-es lakás hitel és támogatás nélkül megvásárolható.

Forrás: KSH, NAV

Azzal, hogy az országos átlagos lakásár az idei első félévben a tavalyi teljes évvel összehasonlítva (azaz itt nem pontosan az elemzésünk során részletesen bemutatott időszakot nézzük!) 2,5%-kal csökkent, miközben az átlagjövedelem ugyanilyen viszonylatban 7,4%-kal nőtt, rögtön **majdnem másfél évvel, 14-ről 12,7 évre csökkent az elméleti lakáshoz jutási idő**. Ez a mutatószám 2014 és 2019 között végig emelkedett, így a mostani csökkenés mindenképpen **fordulót jelent**, ugyanakkor egyelőre nehéz megjósolni, hogy milyen hosszú csökkenést vezet be. Nyolc megyében és Budapesten hasonló a tendencia, míg hét megyében tavalyhoz képest tovább nőtt a vizsgált időszak hossza (Borsod-Abaúj-Zemplén, Hajdú-Bihar, Jász-Nagykun-Szolnok és Nógrád megyékben pedig gyakorlatilag nincs változás). Ez utóbbiaknál a lakásár a jövedelmet meghaladó ütemben nőtt, így nem meglepő, hogy ezen területi egységek többsége – noha az összehasonlított időszakok ott kissé eltérnek! – az árváltozást mutató **3. diagramon** a lista első felében található.

A **legnagyobb mértékben a fővárosban csökkent az elméleti lakáshoz jutási idő**, 2019-hez képest 0,9 évvel, ugyanakkor még mindig messze a budapesti átlagbérből kell a legtöbbet (16,4 évet) spórolni egy budapesti lakás megvásárlásához. Nagy ütemű áremelkedésével pedig Békés megyében romlott leginkább (0,7 évvel) a helyzet a tavalyi évhez képest. A legolcsóbb Nógrád megyében kevesebb, mint harmad annyi ideig (mindössze 4,7 évig) kell spórolni, mint a fővárosban. Ez nem csoda, hiszen míg a nógrádi lakóingatlan átlagár hatoda a budapestinek, a jövedelemszint majdnem eléri a fővárosi 60%-át.

Kapcsolatfelvétel:

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

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

www.otpjzb.hu