



OTP Lakóingatlan Értéktérkép

2021/1

OTP Lakóingatlan Értéktérkép 2021/1

2020-ban országosan 19%-os forgalmi visszaesést mértünk a lakóingatlanok piacán. Bár árakban is csökkenést várhattunk a pandémia hatására, a teljes tavalyi évet tekintve, éves alapon még drágulást mutatnak a statisztikák. Az idén bevezetett Otthonteremtési Program támogatási elemei látványos pezsgést hoztak, s jelentősen tompítva a járvány negatív gazdasági hatásait – több egyéb tényezővel együtt – hozzájárulnak ahhoz, hogy a még egy éve is várt recessziót vélhetően elkerüljük. A vírushelyzet általános és a különféle megváltozott otthonválasztási preferenciáink együttes hatására az eddigi városfejlődési dinamika viszont éppen változni látszik.

Az OTP Lakóingatlan Értéktérkép jelenlegi számában, a szokott tematikát követve, a 2020-as 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. Életünk koronavírus által meghatározott új kereteihez már bő egy éve folyamatosan idomulunk. Időszerű elgondolkodni azon, hogy milyen, hosszabb távon is velünk maradó hatásai lehetnek mindennek a lakáspiacot tekintve. Értéktérkép elemzésünk második felében erre teszünk kísérletet, noha az aktuális folyamatok vizsgálatakor nehéz eltekinteni az új Otthonteremtési Program pozitív hatásaitól.

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, így 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, illetve a szélsőségesen árazott ingatlanokat. Járási és irányítószám-körzet szinten, a kis forgalmú területeket statisztikai adatszámítással tettük elemezhetővé. Vizsgálódásainkba **csak a teljes (1/1) tulajdoni hányadot érintő adásvételeket** vontuk be. A NAV adatbázis jogszabályi előírásnak megfelelő szűrése és az önálló házak gyakran hiányos – az elemzésünkben használt fajlagos ár (Ft/m²) számításához viszont elengedhetetlen – méret adatai miatt a döntően ilyen ingatlanösszetételű **kisebb településekre, és általában a községi jogállásra vonatkozó adataink a legbizonytalanabbak.**

A piaci folyamatokra válaszul, a NAV adatbázis feldolgozásakor használt, fajlagos árra vonatkozó outlier limiteket 2020-ban módosítottuk, így az éves változások vizsgálhatóságának érdekében a **2019-es területi árszinteket is újra kalkuláltuk.** Mivel a 2020-as évre vonatkozó NAV adatok még nem teljes körűek, elemzésünk **forgalom változására** vonatkozó részében természetesen **2019 hasonló feldolgozottsági szintű adatait** tekintettük bázisnak.

2020: Tovább csökkenő forgalom mellett, éves alapon még mindig nőttek az árak

2020-ban, egy év alatt, az országos elméleti, tiszta lakóingatlan árszínvonal nominál értéken – az előző évihez képest fele olyan mértékben – hozzávetőleg 9,1%-kal nőtt (ld. 1. diagram). (Az összetétel-hatástól nem szűrt teljes árváltozás mértéke – azaz lényegében az eladott lakóingatlanok árváltozása – ettől valamivel elmaradó, 5,4%-os volt.) A nominális árszint így országosan már több mint kétszeresen (Budapesten 2,3-szorosan) meghaladja a 2008-as korábbi csúcscsúcsát, ill. nagyjából 2,5-szeresen (a fővárosban 2,8-szorosan) az ármélypontot jelentő 2013-as évet. Reál értéken országosan három éve kerültünk a 2008-as szint fölé, Budapesten viszont ez már 2016-ban bekövetkezett. Az összesített éves drágulás a 2020-as évben igen hektikusan alakuló, negyedévről negyedévre váltakozóan pozitív és negatív irányú árváltozások eredményeként adódik.

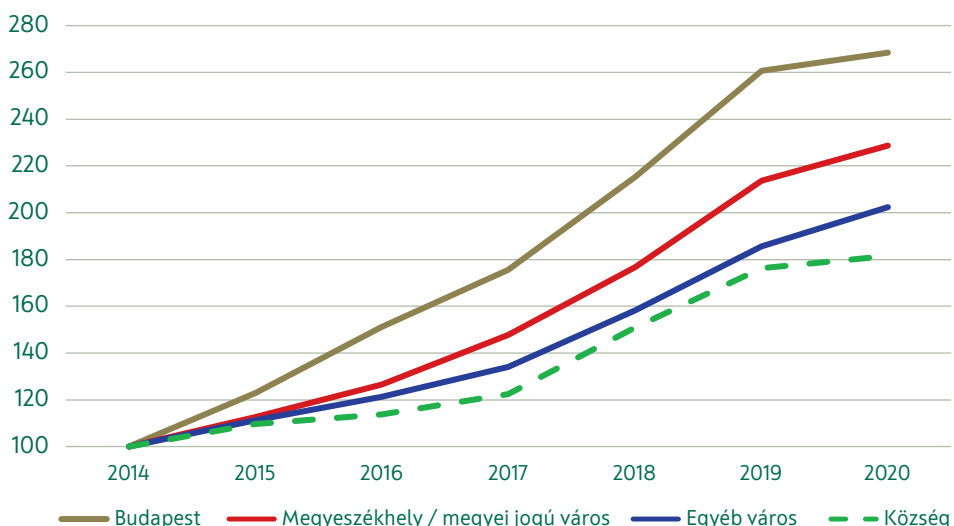
1. diagram: OTP Lakóingatlan Érték Index (nominál, tiszta árváltozás, 2008 = 100)



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), noha a megelőző évinél minden esetben mérséklődött a drágulás mértéke; a legszembetűnőbb a budapesti áremelkedési ütem töredékére zuhanása. Míg a kis- és nagyvárosi teljes értéknövekedés 7-9% között volt, Budapesten és a községekben egyaránt összességében csak 3%-kal nőttek az árak.

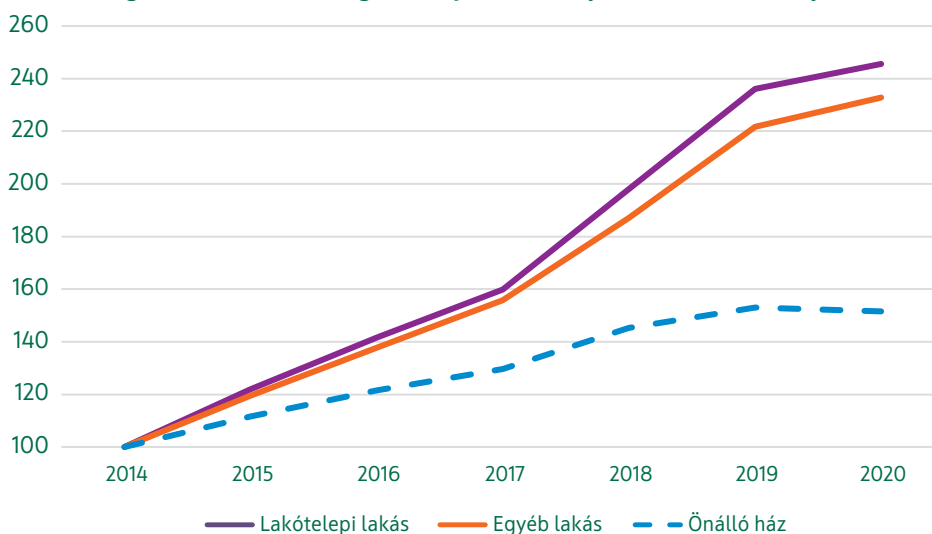
(A jogállásonkénti indexek összegezve a fentebb, az országos mutatónál zárójelben írt teljes árváltozás értékét – 5,4%-ot – adják ki. Fontos megjegyezni ismét, hogy a NAV adatbázis jogszabályi előírásnak megfelelő szűrése miatt a községekben – illetve típusonként vizsgálva, a felépítmények jellemzően hiányos méret adata miatt az önálló házaknál – a legbizonytalanabb az adatszolgáltatásunk, erről a területi szintről kapjuk a legkevesebb adásvételi adatot. A 2. és 3. diagramnál ezért jelöltük szaggatott vonallal a releváns kategóriákat. 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 (nominál, 2014=100)



Megtörve a korábbi évek trendjét, 2020-ban immár nem a lakótelepi drágulás volt a legnagyobb ütemű. Az itt mért átlagosan 4%-os áremelkedés valamivel elmarad a téglalakások 5%-ától (ld. 3. diagram); mindkettő jelentős mérséklődés a 2019-es ütemhez képest. Az országos lakótelepi átlagár tavaly 354 ezer Ft/m² (Budapestre szűkítve 532 ezer Ft/m²), az egyéb lakásoké 498 ezer Ft/m² (a fővárosban 684 ezer Ft/m²) volt. A legbizonytalanabb megbízhatóságú önálló ház adatnál ugyanakkor minimális, 1%-os csökkenést látunk.

3. diagram: Árváltozás ingatlantípusonként (nominál, 2014=100)



Leginkább a városokban esett vissza a forgalom

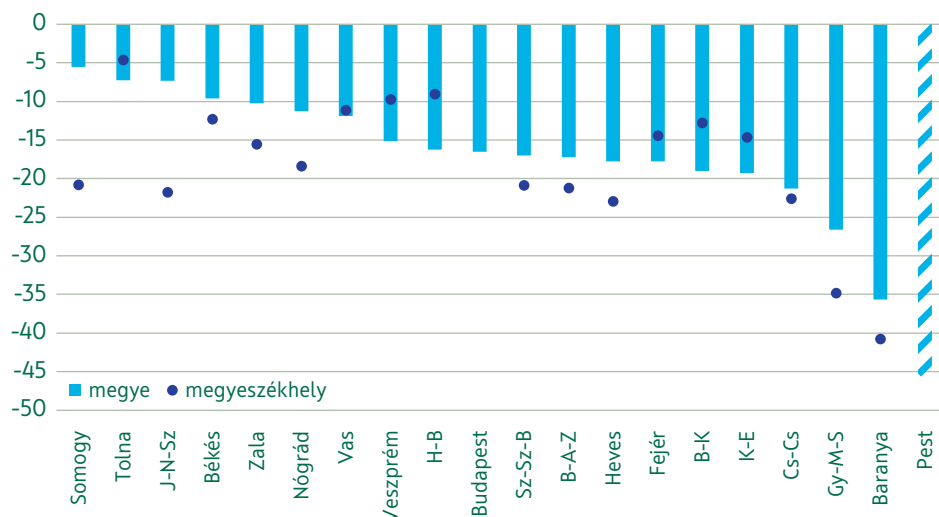
Bár a teljes körű NAV tranzakciós adatbázishoz elemzési céllal hozzáférő Központi Statisztikai Hivatal még nem publikálta 2020-as végleges lakóingatlan-forgalmi statisztikáját, az OTP Jelzálogbank rendelkezésére álló, jogszabályi előírásoknak megfelelően szűrt, így nem teljes körű adatbázisból, a 2019-es hasonló feldolgozottsági szinttel összevetve 19%-os forgalomcsökkenés olvasható ki országosan. A majd a végleges számokban megmutatkozó valós visszaesés mértéke ettől eltérhet, mindenesetre ez alapján a teljes tavalyi tranzakciószámot 130 ezer körülre becsüljük. Az adásvételek számának csökkenése már 2019-ben megindult, s a tavalyi folyamat részben ennek folytatása, amit azonban a pandémiás helyzet miatti korlátozások, valamint az év utolsó harmadában a 2021 januárjától elérhető különféle otthonteremtési támogatások miatti kivárás tovább erősített.

A NAV adataiból kiolvasható, hogy tavaly többé-kevésbé egyenletesen csökkent a forgalom a különböző jogállásokat vizsgálva: legnagyobb mértékű, 23%-os a kisebb városokban volt a visszaesés, 20%-ot ért el a megyei jogú városokban, 16%-os volt Budapesten, míg a községekben – minden bizonnyal a falusi CSOK-nak köszönhetően – a legkevesbé, 15%-kal csökkent a tranzakciószám. A pandémia negatív hatását összességében tompították a 2020-ban tovább bővülő különféle állami lakásvásárlási támogatási elemek. Bár a teljes éves adatokban végül ettől eltérő arányszámokat láthatunk majd, nagy átrendeződés valószínűleg nem várható.

Tavaly minden megyében csökkent az adásvételek száma (ld. 4. diagram). A legnagyobb, közel 46%-os forgalomcsökkenést Pest megyében mutatnak az adatok. Ez azonban minden bizonnyal technikai okokkal, konkrétan a tranzakciók lassabb feldolgozásával magyarázható, hiszen a Budapest körüli települések egyértelműen a koronavírus-helyzet miatt tavaly tovább erősödő agglomerációs kiköltözési hullám fő célpontjai. (Ezért a diagramon a releváns kategóriához tartozó oszlopot a bizonytalanság okán vonalas színezéssel jelöltük.) 25%-ot meghaladó a visszaesés még Baranya és Győr-Moson-Sopron megyében. A sorrend másik végén, mindössze 5%-os csökkenéssel Somogy megye áll. Ennek nyilvánvaló magyarázata a Balaton déli parti településeinek pandémiás helyzetben a korábbiakhoz képest is megugró keresettsége.

A diagramról leolvasható, hogy a megyeszékhelyek közül is mindegyikben visszaesett az adásvételek száma tavaly. A legnagyobb mértékben, 40%-ot meghaladóan Pécsen. A másik véglet pedig Szekszárd, ahol mindössze 5%-os csökkenést mutatnak a számok.

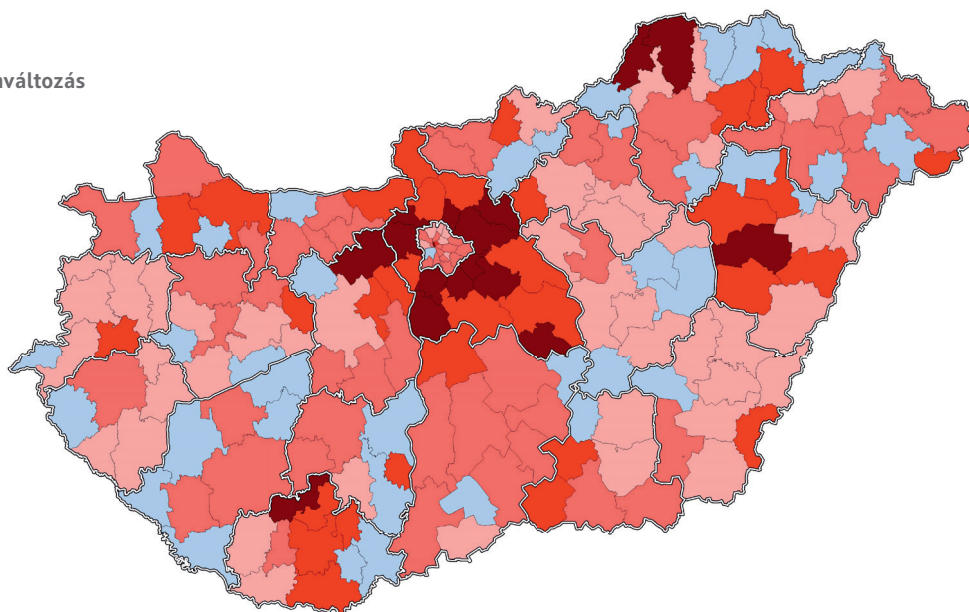
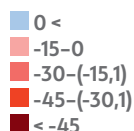
4. diagram: Forgalmváltozás megyénként, Budapesten és a megyeszékhelyeken (2020, %)



Az 1. térképen ellentétes színekkel jelölt területi egységeken is jól látható, hogy a járáások többségében, 81%-ában csökkent a forgalom 2019-hez képest. A 197 járásból 159-ben volt mérhető visszaesés, és csak 38-ban forgalomnövekedés vagy stagnálás (ld. kék szín). Ez utóbbi csoportba döntően csekély forgalmú járáások tartoznak, ahol alacsony – akár csak alig néhány tucatnyi darabszámú – bázisról mérhető a növekedés. Emellett a falusi CSOK valószínűsíthető forgalomélénkítő hatása is szerepet játszhat az elsősorban az északkeleti és délnyugati ország-rész járáásaiban jellemző forgalomnövekedésben. Kivételek természetesen vannak, így a stagnáló tranzakciószámú területi egységek közé tartozik a megyeszékhely központú járáások közül a Szekszárdi járás, míg a növekvő forgalmú kategóriát a főváros legnépesebb, XI. kerülete, illetve a Balatonnál a Siófoki, a Marcali és a Balatonfüredi járás erősíti. Míg ez utóbbi háromnál az okok között elsősorban a Balaton rendületlenül növekvő népszerűsége, a XI. kerület esetében nagy volumenű újlakás-építések által generált forgalmi többlet áll. A legnagyobb mértékű – térképünkön 45%-ot meghaladó – forgalomcsökkenést elkönyvelő járáások közül a legtöbb Pest megyei. Ugyanakkor itt is utalunk a korábban már említett technikai okokra, konkrétan az adásvételi tranzakciók lassabb feldolgozására.

1. térkép

Járási forgalmváltozás (2020, %)

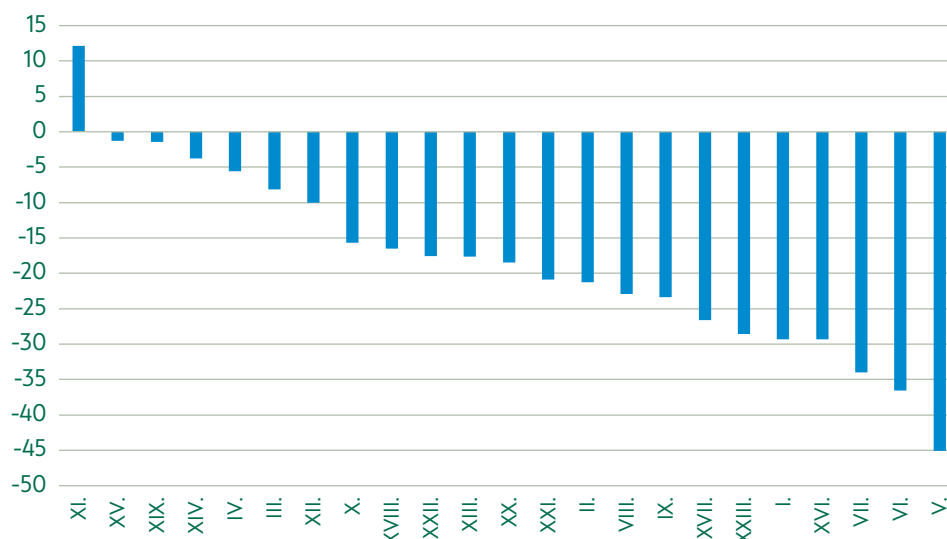


A pandémiás helyzetben a belvárosi kereslet esett vissza leginkább

Jogszáabályi előírásnak megfelelően szűrt, nem teljes körű NAV adatbázisunk alapján Budapest egészében 16%-kal, a végleges, valós számokban várhatóan 26–28 ezer közé csökkent tavaly a tranzakciók száma. A visszaesés a XI. kerület kivételével minden kerületre érvényes (ld. 5. diagram). A 12%-os növekedést Újbudán viszont – ahogy arra korábban is utaltunk – két nagy újlakás-projekt végszerződés szerint 2020-ban száz-as nagyságrendben eladott lakásai okozták; ezek nélkül a kerület a többihez hasonlóan csökkenésbe váltva lecsúszott volna a dobogóról. (Megjegyzendő ugyanakkor, hogy az összetételhatás ugyanilyen módon többé-kevésbé egységesen befolyásolja az összes kerület forgalmi mutatóit!) A legkisebb mértékű, alig 1%-os a XV. kerületi forgalmi visszaesés volt, s még a XIX. és XIV. kerületben látszik 5% alatti csökkenés.

Feltűnő – ám a globális koronavírus-járvány hatására tavaly szinte lenullázódó Airbnb-forgalom miatti kereslet-átrendeződés fényében nem meglepő –, hogy a lista másik végén a belvárosi V., VI. és VII. kerületek állnak 35–45% közötti tranzakciószám-csökkenéssel. A befektetési célú vásárlók elmaradása egyelőre nem tudni, milyen tartós lesz, hiszen a vonzó árak hamar visszacsalogathatják őket a korábban élénken pörgő belvárosi lakáspiacra. A legnépszerűbb, legnagyobb forgalmú kerületek sorrendben – továbbra is – a XIII., XI., XIV. és VIII. voltak.

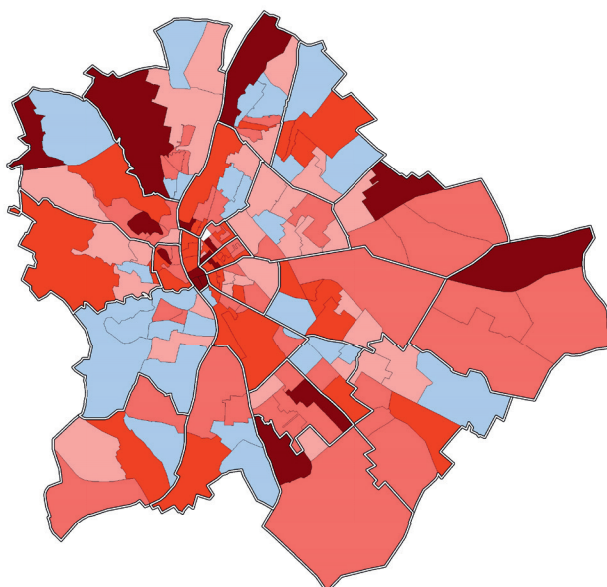
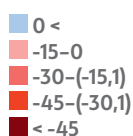
5. diagram: Forgalmváltozás fővárosi kerületenként (2020, %)



Irányítószám-körzetenként vizsgálva, a 161-ből 28-ban nőtt a forgalom tavaly (ld. **2. térkép** kék színezése). A nagyobb arányú élénkülés természetesen bekövetkezhet „valós”, piaci alapú keresletnövekedés miatt, **részben** azonban a csekély éves forgalom miatti bázishatás játszhat benne főszerepet (pl. a 1038-as, 1151-es, 1213-as vagy 1222-es körzet esetében). Néhány amúgy is nagy forgalmú körzetben (pl. 1047-es, 1107-es vagy 1139-es) pedig a **jelentős volumenű lakásépítések** általában rövid idő alatt megkötött végszerződéseinek adatai emelték meg a tranzakciós volument. A **legnagyobb visszaesést mutató körzetek** csoportjában (ld. a térképen bordó színezéssel, 45%-ot meghaladó mértéket jelezve) a 16-ból **hat szűkebben vett belvárosi** (V., VI. és VII. kerületi) irányítószám-körzet található, ami tehát elsősorban az ott korábban aktív befektetési célú vásárlók elmaradását jelzi.

2. térkép

Bp. IRSZ forgalmváltozás
(2020, %)



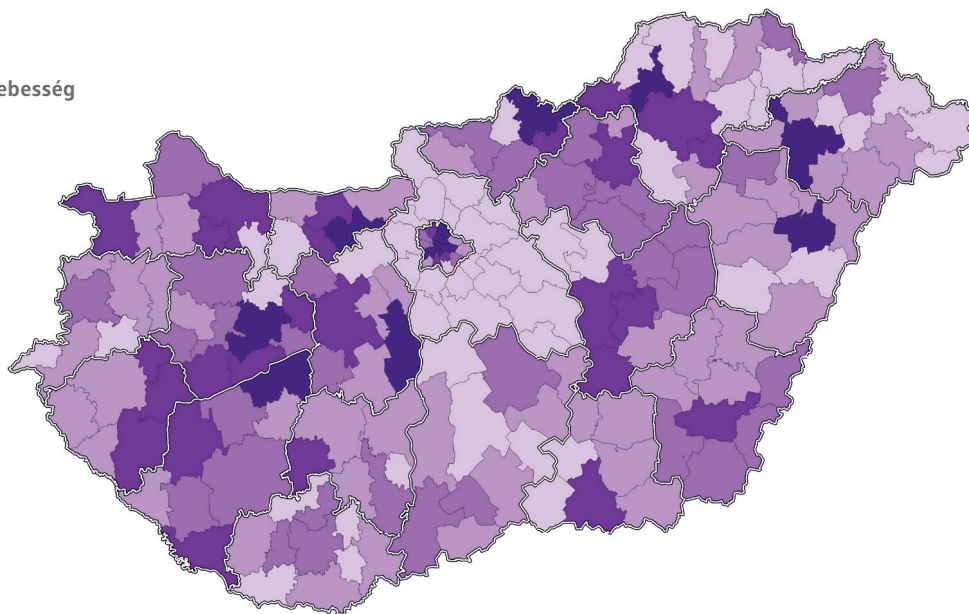
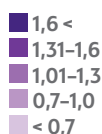
Vidéken továbbra is Tatabányán a legaktívabbak a vevők

A forgalom helyi adottságokhoz mért intenzitását a forgási sebességgel mutathatjuk be szemléletesen. Ez egy viszonyszám: az adott időszak (jelen esetben a 2020-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 tavalyi tranzakciószám-visszaesés miatt a **forgási sebesség** a 2019-es állapothoz képest 40%-kal több, **111 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**, 1,6%-ot meghaladó – a **3. térképen** legsötétebb színezéssel jelölt – **kategóriába** 11 budapesti kerület mellett (ezekről részletesen később) a Tatabányai, Siófoki, Dunaújvárosi, Veszprémi, Nyíregyházi, Kazincbarcikai, Debreceni és Salgótarjáni járás tartozik. A vidéki járásoknál a legkeresettebbekben 1,9% körüli a forgási sebesség. Évek óta tartó tendencia, hogy **több, az olcsóbbak közé sorolható kisebb-nagyobb város központú járás** kap helyet ezen a listán, s erre most is vannak példák a felsorolásban. Pest megye egészének legvilágosabb színezése itt is a már korábban említett technikai okra, az adásvételek lassabb feldolgozására vezethető vissza. A **jogállásonkénti eltérések továbbra is** mérvadók: a forgási sebesség lista végén ugyanis kisváros székhelyű járások állnak (Pest megyén kívül 0,3–0,5% között a Pécsváradi, Tokaji, Hegyháti, Kiskunmajsai, Vasvári, Sellyei, Csengeri, Sárospataki, Cigándi és Szécsényi járás).

3. térkép

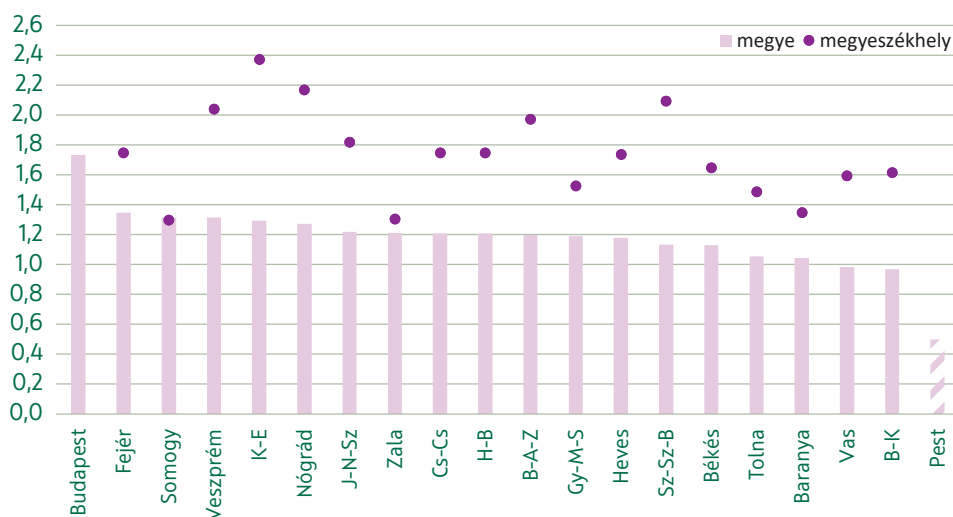
Járási forgási sebesség
(2020, %)



A **megyék rangsorában 2020-ban is Fejér került az élre** 1,3%-as forgási sebességgel (ld. **6. diagram**), kicsivel megelőzve a hasonló piaci élénkségű Somogyot, Veszprémet, Komárom-Esztergomot és Nógrádot. (Pest megye utolsó helyezése az adásvételek lassabb feldolgozásával magyarázható, ezért a releváns oszlopot vonalas színezéssel jelöltük.)

A diagramon egyértelműen látszik, hogy a forgalom lakásállomány arányában mért mutatójában **megyén belül** – talán Somogyot és Zalát kivéve – **kimagaslanak a megyeszékhelyek**. 2,4%-os forgási sebességgel újra **Tatabánya van az élen**, és abban sincs változás, hogy ismét Salgótarján és Nyíregyháza fért még fel a dobogóra. A lista végén áll Kaposvár és Zalaegerszeg mutatója 1,3%-os.

6. diagram: Forgási sebesség megyénként és a megyeszékhelyeken (2020, %)



Irányítószám-körzet szerinti lakásállomány adat híján a budapesti forgási sebességet kerületi szinten elemezzük. Tavaly a **legnagyobb forgási sebesség** – a belvárosi tranzakciószám nagy arányú visszaesése ellenére, immár hagyományosan – a VII. (2,6% – 2018-ban még 6,6% volt!), a VIII. (2,5%) és – a VI. kerületet tavaly maga mögé utasító – XIII. kerületben (2,4%) volt mérhető (ld. **7. diagram**). Ez alapján a VII. kerületben pl. nagyjából 38 év alatt cserél gazdát egy átlagos ingatlan. A **rangsor végén**, 0,5–1% közötti forgási sebességgel **peremi kerületek** (XXIII., XVI., XXII. és XVII.) állnak. A városon belüli, a forgási sebesség mutatójával kifejezhető teljes átrendeződés tehát nem megy végbe egyik évről a másikra, ahhoz hosszabb időn keresztül megmutatkozó, a korábbiakhoz képest megforduló keresleti preferenciáknak kell hatniuk.

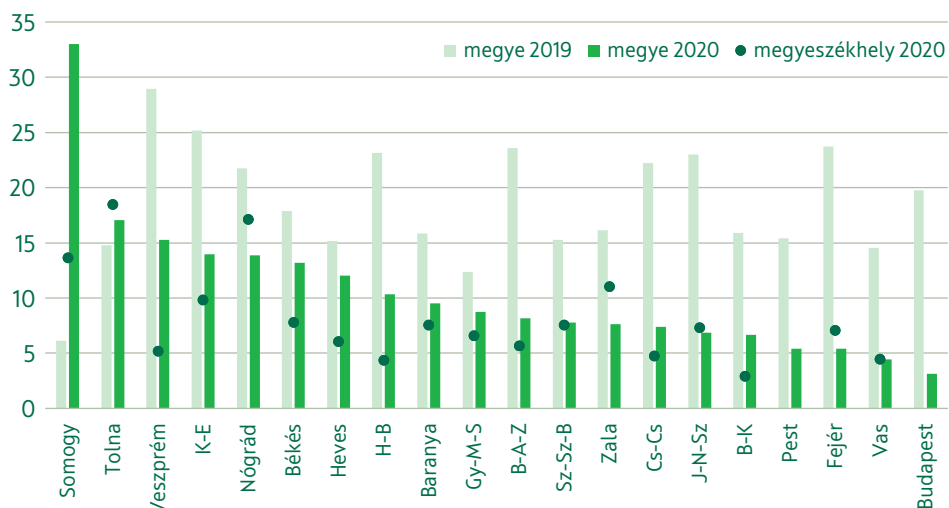
7. diagram: Forgási sebesség fővárosi kerületenként (2020, %)



A balatoni pezsgésnek köszönhetően harmadával nőtt a Somogy megyei átlagár

Az OTP Lakóingatlan Értéktérképek hagyományát követve a lakáspiaci árváltozás és aktuális árszint mutatóit ugyancsak különböző területi szinteken vesszük sorra. Tavaly az összes megyében ismét drágulást mutattak a számok (ld. **8. diagram**), ennek üteme azonban csak két helyen, Somogy és Tolna megyékben haladta meg az egy évvel korábbi szintet. Az, hogy – a 2019-es adatokban még utolsó helyen álló! – Somogyban tavaly **egyharmados átlagos drágulás** ment végbe, egyrészt annak köszönhető, hogy a koronavírus-járvány hatására a Balaton déli partja az eddig megszokotthoz képest is nagyobb érdeklődést vonzott. Emellett a nagy volumenű, és az átlagárnál jóval drágább lakásokat kínáló lakópark- és társasház építések is folyamatosan generálják a plusz forgalmat a tóparti településeken. A 2020-ban 17%-os árnövekedést elkönyvelő Tolna megyében a Paks II. beruházás hatására élénk már évek óta a kereslet. 10% felett további hat megye (Veszprém, Komárom-Esztergom, Nógrád, Békés, Heves és Hajdú-Bihar) átlagára drágult. Tavaly a legkisebb mértékben, bő 4%-kal Vas megyében ment fel az átlagár.

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

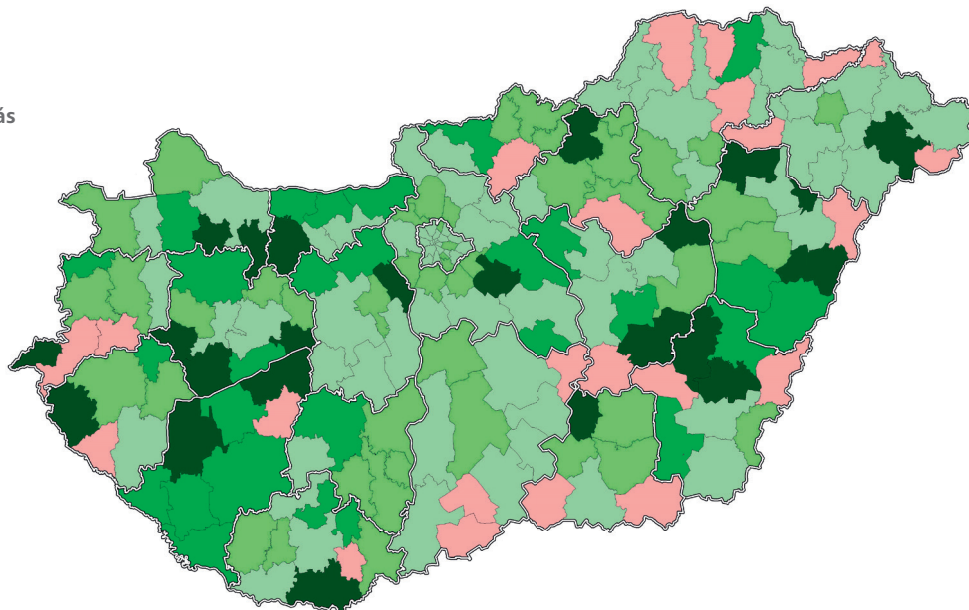
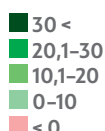


A forgalom jelentős részét adó megyeszékhelyek ármozgásai természetesen nagy hatással vannak az egész megyére. Így nem meglepő, hogy tavaly **nagyvárosaink közül Szekszárd drágult legjobban (18,5%), s még Salgótarján áll 15% felett.** Visszaesést sehol nem látunk, az áremelkedés üteme egyedül Kecskeméten marad 3% alatt.

A járási szintű árváltozást a szemléletesség kedvéért tematikus térképen ábrázoltuk (ld. **4. térkép**). A budapesti kerületekkel együtt **197 járás közül** – a megelőző évi 9 után – **tavaly 23-ban csökkent az eladott lakóingatlanok átlagára** (ld. piros színezés). Ezek túlnyomóan az ország keleti felében találhatók, s mindegyik kisváros központú térség.

4. térkép

Járási árváltozás
(2020, %)

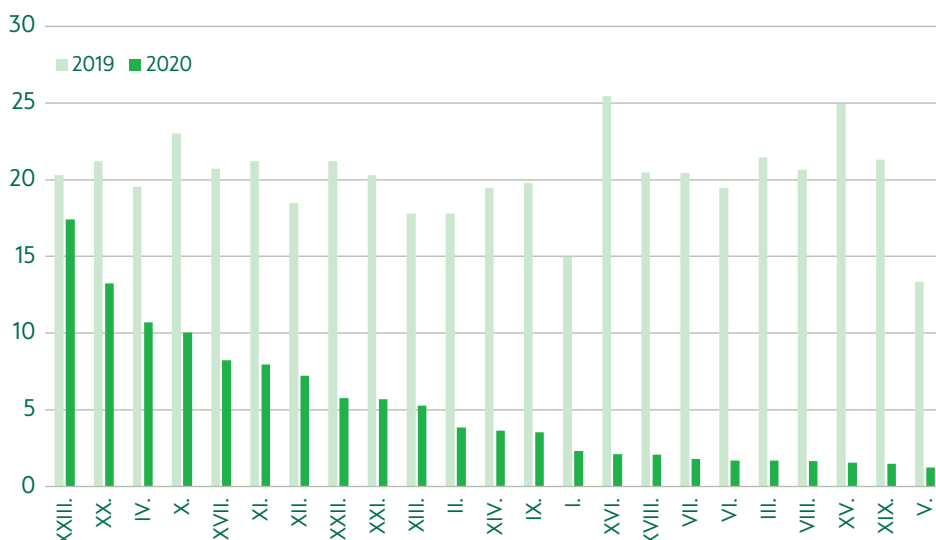


Az általánosan lassuló áremelkedési ütem ellenére 51 járásban nőtt 20%-ot meghaladó mértékben az átlagár. A térképen a legmagasabb kategóriát ezen belül is az a **23 területi egység** képviseli, ahol a **30%-ot is meghaladta a drágulás** tavaly. Ezek nagyjából egyenletesen oszlanak el a keleti és nyugati országrész között (ld. sötétzöld színezés), jelentősebb sűrűsödés a **Balaton vonzáskörzetében** és az Alföld középső területén látszik. Csak négy megyében nincsen ilyen járás.

Már második éve sereghajtó árnövekedés alapján az V. kerület

A fővárosi kerületek árváltozás rangsorára pillantva (ld. **9. diagram**) látszik, hogy tavaly is több **olcsóbb, illetve peremi kerület drágult a legnagyobb ütemben (17%-kal a XXIII. kerület, 10% felett még a XX., IV. és X. kerület, illetve valamivel ez alatt a XVII. kerület).** Továbbra is a **lista hátsó harmadában, 2% alatti árnövekedési mutatóval** állnak ugyanakkor a korábban befektetési céllal leginkább keresett pesti belvárosi kerületek (V., VI., VII. és VIII.). Az **V. kerület – mindössze 1,2%-kal – ismét sereghajtó lett a XV. és a XIX. kerületek mögött.** Mind a 23 kerületben lassult az áremelkedés üteme a 2019-es mutatóhoz képest tavaly, csökkenő árú városrész ugyanakkor nem volt 2020-ban sem.

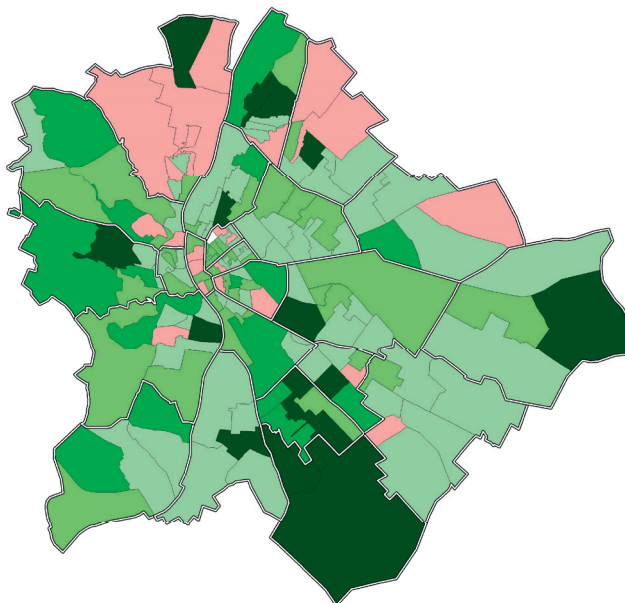
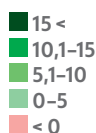
9. diagram: Árváltozás fővárosi kerületenként (%)



A budapesti irányítószám-szintű árváltozást az **5. térképen** ábrázoltuk. A **161 irányítószám-körzetből 16-ban legalább 15%-kal nőttek az árak** 2019-hez képest tavaly (ld. sötétzöld színezés). Ezek többnyire peremi kerületek relatíve olcsóbb körzetei. A XXIII. kerület mindhárom körzete ide tartozik, noha ezek egyenként igen csekély forgalmúak, így az eladott ingatlanok összetételének torzító hatása jelentős lehet. Az elemzéshez megfelelő számú tranzakciót felmutatni tudó, és nagy volumenű lakásépítések statisztikákat „megzavaró” hatásától mentes irányítószám-körzetek közül a **1125-ösben** (Kútvolgy / Virányos / Istenhegy) **nőtt legjobban, 25%-kal az átlagár.**

5. térkép

Bp. IRSZ árváltozás
(2020, %)



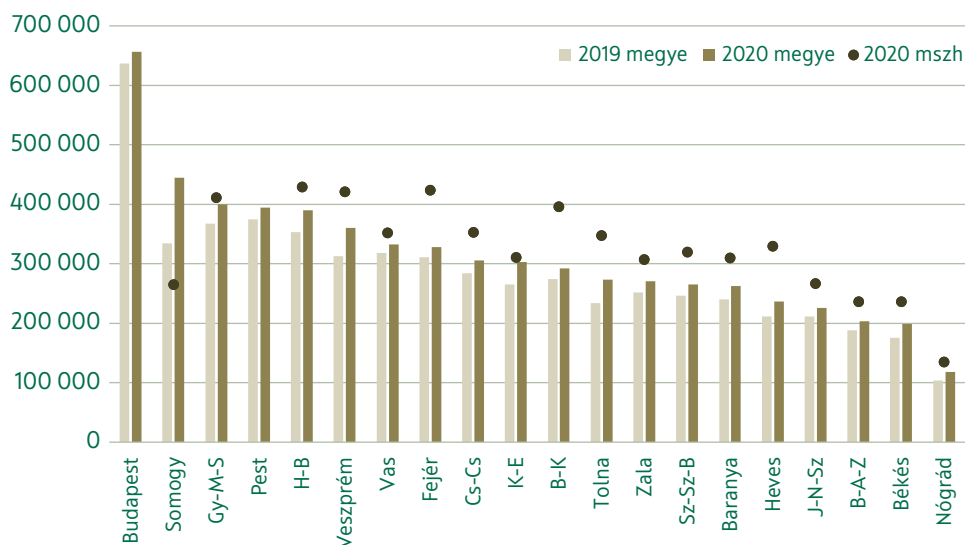
Csökkenő átlagárú irányítószám-körzet 21 volt tavaly a fővárosban, ebből öt a III. kerületben. A pandémiás helyzet ingatlanpiacra gyakorolt hatását jól szemlélteti, hogy a második legnagyobb mértékű, közel 10%-os árcsökkenést tavaly az V. kerületi 1051-es körzet (Lipótváros déli része, Banknegyed) szenvedte el.

Debrecen őrzi elsőségét az árrangsorban

Döntően a Balaton-parti településeken tapasztalható jelentős áremelkedés hatására, 2020-ban a **megyék árlistáján első helyre ugrott Somogy**, elsőként átlépve a 400 ezer Ft/m²-es határt (**444 ezer Ft/m²**). Győr-Moson-Sopron, Pest és Hajdú-Bihar tízezer forintot belül vannak a 400 ezres szint alatt (ld. **10. diagram**). A legolcsóbb hagyományosan Nógrád megye, 118 ezer Ft/m² átlagértékkel. A 200 ezres szint alatt (éppen hogy) ezen kívül még Békés megye marad.

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 évről-évre kissé átalakul. A 2020-as adatok alapján a **legdrágább megyeszékhely immár második éve Debrecen (429 ezer Ft/m²)**, s ettől alig néhány ezer forinttal lemaradva **Székesfehérvár és Veszprém még a dobogósok.** A 400 ezer Ft/m²-es limitet még a 2018-ig hagyományosan az első helyen álló Győr lépi át. A sor másik végén változatlanul Salgótarján áll 135 ezer Ft/m² átlagértékkel.

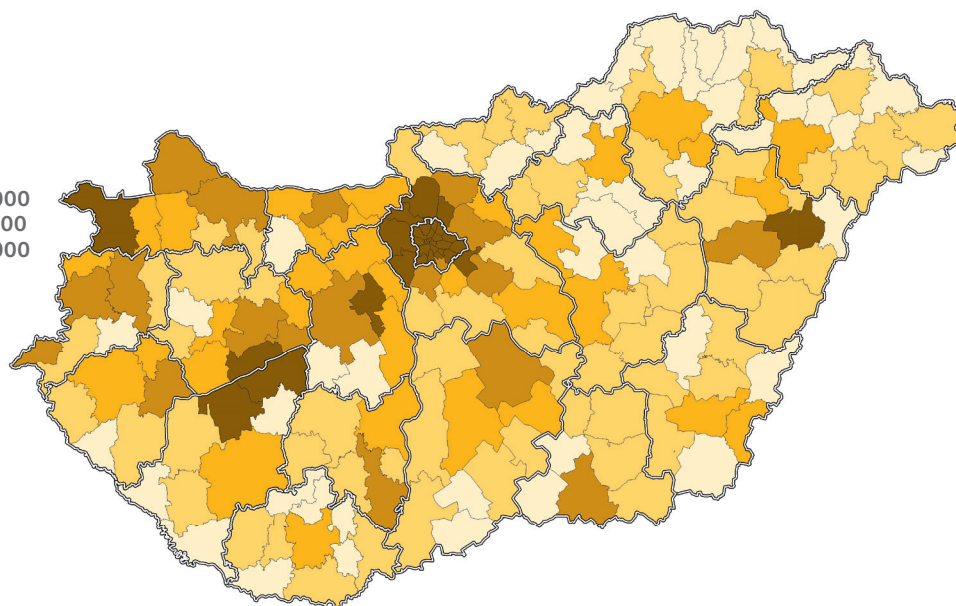
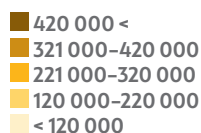
10. diagram: Átlagár megyénként és a megyeszékhelyeken (Ft/m²)



A **6. térkép** a 2020-ban eladott lakóingatlanok átlagárát mutatja járásonként. **23 járás átlagára haladja meg az 500 ezres szintet**, s további 11 a 420 ezer Ft/m²-t (ld. sötétbarna színezés). A legdrágább 23 közé budapesti kerületeken kívül a Balatonfüredi (642 ezer Ft/m²), a Fonyódi (604 ezer Ft/m²), a Siófoki (602 ezer Ft/m²), a Buda-keszi (554 ezer Ft/m²) és a Dunakeszi (530 ezer Ft/m²) járás jutott be. A **420 ezer feletti kategóriába Budapest, Pest megye** (a fentieken túl a Pilisvörösvári, Szentendrei, Vécsezi és Érdi járás), **illetve a Balaton-part mellett még a Soproni, Debreceni és Gárdonyi járás** került be.

6. térkép

Járasi átlagár
(2020, Ft/m²)

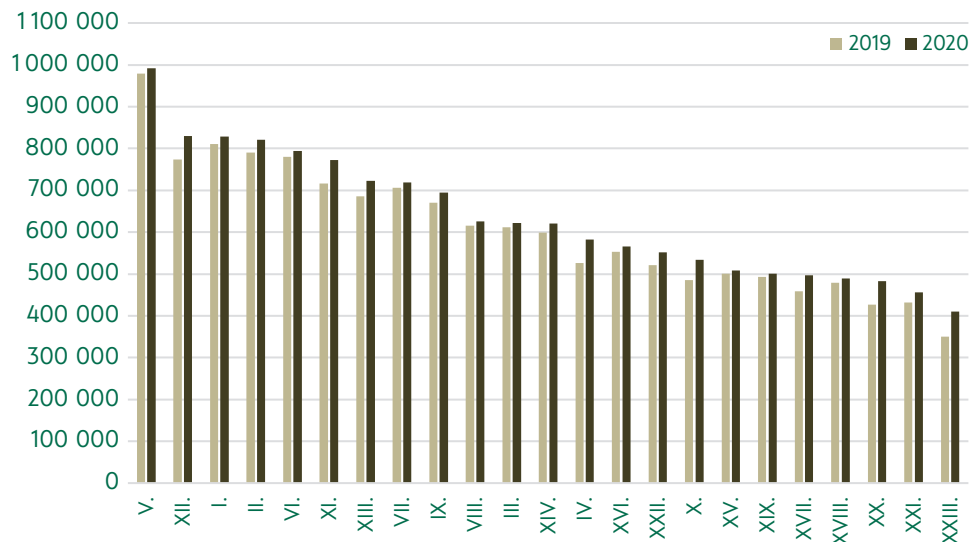


Két járás átlagára marad 50 ezer Ft/m², és további 46 járásé 120 ezer Ft/m² alatt (ld. legvilágosabb színezés), s ebből csak 14 dunántúli. A legtöbb járás ebben a kategóriában **hagyományosan észak-magyarországi** (pl. tíz Borsod-Abaúj-Zemplén és hét Szabolcs-Szatmár-Bereg megyei). Az **országos átlagár tavaly 436 ezer Ft/m² volt**, a főváros nélkül számított 303 ezres vidéki átlaghoz pedig a Gyáli járás áll legközelebb.

657 ezer Ft/m² a budapesti átlagár

A megelőző évekhez képest csak töredék mértékű, 2020-ban mindössze 1,2%-os árnövekedés után a **főváros V. kerülete még mindig messze vezeti a budapesti árrangsort 991 ezer Ft/m²-rel** (ld. **11. diagram**). Ehhez képest a második legdrágább XII. kerület átlagára 16%-kal alacsonyabb, 829 ezer Ft/m². A 800 ezres szint fölé még az I. és a II., a 700 ezres limit fölé pedig a VI., XI., XIII. és VII. kerületek jutottak. A másik végletet, 500 ezres átlag alatt a XXIII., XXI., XX., XVIII. és XVII. kerületek adják.

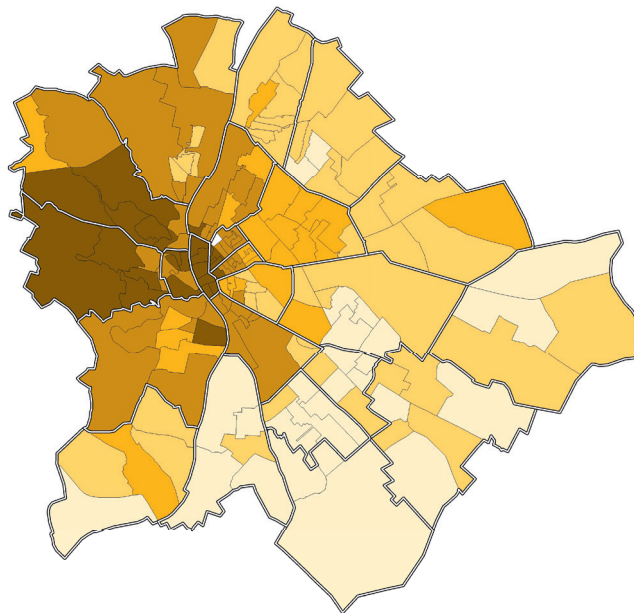
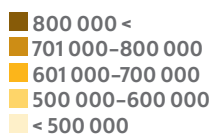
11. diagram: Átlagár fővárosi kerületenként (Ft/m²)



A **7. térkép** legsötétebb színezése azt a **25 irányítószám-körzetet** jelöli, ahol az átlagár tavaly **meghaladta a 800 ezer Ft/m²-t**. Ezek egyrészt pesti belvárosi körzetek (az V. kerület például teljes egészében ide tartozik), illetve a budai oldal drágább területei. A legdrágább körzet hagyományosan a **1014-es** (Budai Vár): tavaly itt hajszállal **átlépte az 1,4 milliós szintet** az átlagos négyzetméterár. Az V. kerület még azzal emelkedik ki, hogy a legolcsóbb körzetében (1053) is közel 930 ezres átlagáron keltek el a lakások.

7. térkép

Bp. IRSZ átlagár
(2020, Ft/m²)



500 ezer Ft/m² alatti átlaggal 27 körzet áll (ld. legvilágosabb színezés). Ezek között csak egy budai oldali van (1225). Ugyanakkor a XXIII. kerület teljes egészében, a XX. és XXI. kerület pedig egy-egy körzet kivételével ide esik. A **budapesti átlagot jelentő 657 ezer Ft/m²** fajlagos árhoz a 1078-as irányítószám-körzet (Külső-Erzsébetváros egy része) áll legközelebb. (A forgalom mindössze néhány százalékát kitevő házak esetében az átlagár ennél közel 30%-kal olcsóbbra, 473 ezer forintra adódik. Új lakások esetében pedig átlagosan nagyjából 950 ezer forintos fajlagos árral kell manapság kalkulálni.)

Elmaradó lakáspiaci recesszió, változó városfejlődési dinamika

A koronavírus-járvány már bő egy éve rányomja bélyegét mindennapjainkra, s 2020 márciusától elkerülhetetlenül tematizálja a lakáspiaci elemzéseket is. A **pandémia** alapból is egy csökkenő forgalmú, lassuló ütemű áremelkedéssel jellemezhető, ciklusváltás előtt álló piaci környezetbe érkezett. Egy éve ilyenkor még csak gondolat kísérletként vehettük sorra **akár azonnal jelentkező, akár csak hosszabb távon kibontakozó hatásait**, ám mára több tényező ezek közül **tapasztalati vagy akár hivatalos statisztikákban megmutatkozó megerősítést nyert**. Ezek az alábbiak:

- **A forgalom összességében tovább csökkent.**
Országosan 19%, jogállásonként többé-kevésbé egyenletes ütemű visszaesést mutatnak adataink a 2020-as évre. A fővárosi forgalom 16%-kal csökkent.
- **Az Airbnb bezuhanása véget vetett a Budapest belvárosi lakáspiac szárnyalásának.**
Noha a belvárosi piac már a vírushelyzet előtt – elsősorban a magas árak miatt és a MÁP+ megjelenésével – lelassult, a folyamat tavaly még látványosabbá vált. A forgalom 2020-ban az V., VI. és VII. kerületekben esett vissza legnagyobb mértékben, 35–45% között. Eközben az árváltozási rangsor hátsó harmadába kerültek a korábbi fő befektetési célpont kerületek (V., VI., VII. és VIII.), mindössze 2% alatti drágulással. Az éveken át éllovas V. kerület mostanra egyenesen sereghajtó lett 1,2%-kal.
- **Ezzel párhuzamosan élénkült a kertvárosok, agglomerációk piaca.**
Bár a belvárosi visszaesésnél kevésbé egyöntetűen és szabályszerűen (hiszen nehéz megtisztítani az adatokat az újonnan átadott projektekben nagy számban eladott lakások torzító hatásától), de a kerületi forgalomváltozásban is követhető ez a folyamat. Az árak alakulását nézve egyértelműbb a helyzet, hiszen tavaly tovább erősödött az a már néhány éve követhető tendencia, hogy az árnövekedési rangsor élén olcsóbb, peremi / kertvárosias kerületek állnak. 2020-ban a listát a XXIII. kerület vezette 17%-os drágulással, majd sorban a XX., IV., X. és XVII. kerületek következnek. Pest megye teljes körű forgalmi adat feldolgozásával egészen biztosan a fő ingatlanpiaci mutatókban is igazolást nyer majd a nagy ingatlanhálózatok, így az OTP Ingatlanpont által is tapasztalt „agglomerációs reneszánsz”, azaz a főváros környékének korábbinál is nagyobb népszerűsége, ami az árak nagyobb ütemű emelkedésében is megmutatkozik.
- **A bérleti díjak csökkenésnek indultak.**
A KSH és az Ingatlan.com közös lakbérindexe szerint 2021 márciusában Budapesten a lakbérek a 2020. januári – nem mellékesen az európai fővárosok között jövedelemarányosan az élmezőnybe tartozóan magas szintet jelentő – csúcshoz képest 15%-kal – a pesti belvárosban közel 20%-kal –, míg országosan 11%-kal maradtak el. A tendencia a tavalyi első négy hónapban látványos csökkenést mutatott, majd három havi enyhébb emelkedés után augusztustól 2021 januárjáig ismét nagyobb mértékű visszaesés következett be. Februártól pedig – egyelőre inkább stagnálásnak beillő – enyhe növekedést látunk. A folyamatot az Airbnb bezuhanása indította, amit a kijárási korlátozások és a felsőoktatás részben távoktatásra való átállása tovább erősített. Mindezek együtt a keresletet visszavetették, miközben a kiadó lakások kínálata egyre bővült.
- **A Balaton és egyéb üdülőterületek piaca korábban nem látott lendületet kapott.**
A balatoni – és egyre inkább a Velencei-tavi – ingatlanpiac, egyedi jellemzői folytán hagyományosan válságállóknak tekinthető. Míg legnagyobb tavunknál a tavalyi évben elsősorban az önálló házak iránt ugrott meg a kereslet, az idei – már az év legelején berobbant – ingatlanvásárlási láz minden típust céloz. A Velencei-tó mellé immár a Balaton-felvidék, a Tisza-tó és a nagyobb hegységeink is zárkóznak fel a jellemzően nyaraló célzatú ingatlankeresleti hajrában. Egyáltalán nem meglepő ezek fényében, hogy 2020-ban megyei szinten Somogyban csökkent legkevésbé – mindössze 5%-kal – a forgalom, miközben a megye egyharmados áremelkedésével is első helyen áll. A kereslet élénkségét mutató forgási sebességben Somogy Fejér után a második helyen áll. Mindezek a folyamatok a járási szintű mutatókban is megjelennek mind a déli, mind az északi parton (ld. Balatonfüredi, Siófoki és Marcali járás forgalomnövekedése; Balatonalmádi, Siófoki, Marcali és Tapolcai járasok 30%-ot meghaladó drágulása; Siófoki járás nagy arányú forgási sebessége).
- **Elsősorban a home office térnyerése miatt változtak a lakásvásárlás preferenciái.**
Már tavaly áprilisban összegyűjtöttük, hogy a kényszerű otthon maradásnak milyen hatásai lehetnek az ingatlanpiac egészére, a lakások belső funkcionális elrendezésével kezdve (külön dolgozószoba vagy -sarok, jó fényviszonyok, sok tárolási lehetőség), a kertkapcsolat, erkély, terasz, valamint az energiatakarékosság korábbinál is nagyobb fontosságán keresztül a vidéki élet, az agglomerációk, kertvárosok vonzóbbá válásáig. Tapasztalataink szerint ezek egytől egyig valóban felértékelődtek az elmúlt bő egy év keresési preferenciái alapján.

2020 tavaszán elég egyértelmű és egyöntetű várakozásként jelent meg az általános, országos árcsökkenés is, azonban ez eddig csupán negyedév/negyedév viszonyításban mutatható ki, s így sem tendenciózan, teljes évet tekintve pedig 2020-ban – noha a korábbi évek után immár egyszámjegyre váltva – még árnövekedést látunk. (Fontos tisztázni, hogy ez a jelenség nem kivételes: az Eurostat adatai szerint éves alapon minden tagállamban nőttek a lakásárak tavaly, s a IV. negyedévben is csak a spanyol és a magyar index mutatott minimális csökkenést a megelőző három hónaphoz képest.) Erre magyarázat, hogy a két fő piaci mutató, a **forgalom és az árak változása egymáshoz képest időben kissé késleltetve mutatkoznak meg**. Akár a fellendülések, akár a visszaesések – azokra rögtön reagálva – először a forgalomváltozásban mutatkoznak meg, s az **árszint igazodása csak néhány negyedév késéssel mutatható ki a statisztikákban**. (Ennek oka vélhetően a vevői és eladói viselkedésben keresendő, hiszen míg piaci lejtmenetkor az eladók inkább kívánnak, semmint a korábbi elfogadott szintnél olcsóbban adják el ingatlanjukat, fellendüléskor viszont a vevők azok, akik nehezebben fogadják el a magasabb árakat.) Tiszta piaci működést feltételezve tehát 2021-ben már minden bizonnyal megmutatkozna az éves összevetésű országos árszint trendszerű csökkenése. Ezt a helyzetet ugyanakkor nem engedik kibontakozni a 2021 januárjától bevezetett **Otthonteremtési Program támogatási elemei, melyek hatására idén jócskán pezsgésnek indult a lakáspiac**.

Az OTP Ingatlanpont értékesítési tapasztalatai alapján, az **idei első negyedévben, éves alapon, országosan a forgalom harmadával bővült**. A fővárosi agglomerációban ennél is nagyobb pezsgést láthatunk. A **jelenlegi tendencia, azaz a (tágabb) belvárosok és a kertvárosok / agglomerációk ellentétes, a korábbiakhoz képest éppen változóban lévő dinamikája** ugyanakkor nem visszafordíthatatlan. Noha részben az állami támogatások, illetve az újlakás-kínálat által irányítottan és nem feltétlenül szerves fejlődés eredményeképpen, de az **ingatlanpiacra jellemző ciklikusság az elmúlt évtizedekben az otthonvándorlási preferenciákban, fő „hívószavakban” is megfigyelhető volt**. A kilencvenes évek elején indult el az előző kiköltözési hullám, az agglomeráció térnyerése, majd a kétezres évek első évtizedében olyan nivós beruházások és fejlesztések indultak el a tágabb belvárosi kerületekben, amelyek eredményeként addig elérhetetlen színvonalú újépítésű ingatlanok jelentek meg Budapest központjában, ami a jelentős közterület megújulásokkal együtt azt eredményezte, hogy a korábbinál vonzóbb lett a belvárosban lakni. Ezt a folyamatot erősítette a különféle okokból az agglomerációból visszaköltözők nagy száma is.

Ez az időszak egészen 2017-18-ig tartott, amikor – elsősorban a nagyon megdrágult belvárosi lakhatás hatására – elkezdődött a külvárosok és az agglomeráció reneszánsza, amire a koronavírus-járvány csak ráerősített. Ugyanakkor **reális scenárió, hogy akár néhány éven belül ismét nagyobb hangsúlyt kapnak a belvárosok**, újra hívószó lehet a nyüzsgő élettér közelsége. Ezt támogatja az – 5%-os (CSOK-kal vásárlóknak 0%-os) áfa és a CSOK-os illetékmentesség bevezetésével – most induló **újabb lakásépítési hullám** is, mert noha sok nagyobb fejlesztő felfedezte magának a kertvárosi lokációkat is, a legnagyobb volumenű új kínálat a hatalmas potenciált rejtő rozsdavezeték mellett egyelőre még a tágabb belvárosban épül meg. Elképzelhető, hogy hosszabb távon, pusztán az által is, hogy a **kül- és belvárosi lakások árszínvonala egyre közelebb kerül egymáshoz**, ismét megnövekszik a belvárosi ingatlanok iránti kereslet. Mindemellett a **befektetési célú vásárlók sem tűntek el teljesen**, akiknek nagy része vásárlásaik során – városszerkezeti és funkcionális adottságok miatt – **hagyományosan a belvárosi körzetekre koncentrálnak**. A jelenlegi alacsony (Budapesten nagyjából 3–5% között mozgó) nettó bérleti hozamszint miatt befektetéseik kiválasztása során most a hosszabb távú értéknövekedést központba helyező szemlélet terjedése valószínűsíthető. A jelenleg lassuló / stagnáló árdinamikájú belváros így bármikor újra vonzóbb célponttá válhat számukra. A mostani helyzet folyamánként **végeredményben területileg a korábbiaknál akár egyenletesebbé is válhat a lakókörnyezeti preferencia-eloszlás a budapesti és nagyvárosi központok és agglomerációk viszonylatában**, ami az **árszintek egységesebb mozgását** hozhatja magával a különböző adottságú és funkciójú településrészekben.

Lokáció szempontjából azonban jelenleg egyértelmű a zöldövezetek felértékelődése, de ez nem feltétlenül kell, hogy egyet jelentsen az agglomerációban található családi házakkal. Hosszú távon **azok az ingatlanok bizonyulhatnak igazán jó választásnak és egyúttal értékállóknak, amelyek kertvárosi jellegű lokációban fekszenek, de jó infrastruktúrával rendelkeznek és még a munkahelytől is elérhető távolságban találhatóak**. Valószínűsíthető ugyanis, hogy hosszabb távon a **hibrid munkarend teret nyer**, azaz az otthoni munkavégzés mellett heti néhány napot az irodában is el majd kell tölteni. Így a **munkahely közelsége továbbra is meghatározó lehet az otthonvándorlásnál**, hiszen nem mindegy, hogy mennyi időt kell a munkába járással tölteni és szükséges-e ehhez mindenképpen tömegközlekedési eszközt vagy autót igénybe venni, vagy – legideális esetben – akár csak tavasztól őszig kerékpárral, esetleg gyalogosan is bejuthatunk. Azok a területek így még inkább **felértékelődhetnek, amelyek ugyan szellősen beépültek, vagy akár kifejezetten zöldövezeti jellegűek, de irodaházak, közlekedési csomópontok közelében vannak**. Ilyen (mikro)lokációk, kisebb városrészek Budapest számos kerületében találhatóak. Amennyiben a home office és az irodai munka keveréke hosszú távon az életünk része marad, érdemes lesz a befektetési célú lakásvásárlás esetében is mérlegelni ezeket a szempontokat, és már az otthont elhagyó gyerekek részére, vagy kiadás céljából is ezeken a területeken ingatlant keresni.

Végezetül, rövid távú várakozásainkat összegezzük annyiban, hogy a lakáspiacon vélhetően elmarad a recesszió, noha még szűk egy éve is látszólag minden adott volt az egyértelmű lejtmenethez. Visszaesésre az erős évközi után sem számítottunk, hiszen a lakhatási minőség felértékelődött a járvány, és a tavalyi egy csapásra tömegek által megismert home office következtében. Az így újra gondolt lakásigények kielégítésében egyrészt az Otthonteremtési Program elemeinek igénybevétele adhat erős támogatást, másrészt a munkaerőpiaci helyzet prognosztizált javulása is tovább szélesítheti a lakásvásárlásban reálisan gondolkodók bázisát. Ráadásul a háztartások növekvő (többnyire a tavalyi helyzetben kényszerből felhalmozott) megtakarításait a korábban megszokotthoz képest vélhetően kisebb arányban fordítják nyaralásra, vagy például autóvásárlásra, helyettük a nagy befektetések között az otthonteremtés került fókuszba. Végül pedig az inflációs félelmek, az alacsony kamatok, s így az olcsó hitelek is a lakáspiacra terelik a vásárlókat. Optimista várakozásaink mellett ugyanakkor kiszámíthatatlan tényezőként továbbra is ott van a lehetőség a visszaesés kockázatát magukban hordozó újabb járványhullámok megjelenésére.

Kapcsolatfelvétel:

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

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