



OTP Lakóingatlan Értéktérkép

2021/2

OTP Lakóingatlan Értéktérkép 2021/2

A koronavírus hatására tavaly épp csak megtorpanó lakáspiac idén látványosan meglódult. 2021-ben mind a forgalom, mind az árszint éves alapon 10-15% közötti mértékben nőhet. A nyolcadik éve tartó folyamatos, éves alapú reálár-növekedést most leginkább a kibővített lakástámogatási rendszer, az inflációs félelmek, illetve a megkezdett kamatemelés ellenére is vonzó hitellehetőségek támogatják.

Az OTP Lakóingatlan Értéktérkép jelenlegi számában 2021 első három negyedévének a NAV által eddig feldolgozott forgalmi adatai alapján vizsgáljuk meg, hogy a tavalyi év azonos időszakával összevetve területileg, jogállásonként, ingatlantípusonként egy év alatt hogyan változtak az árak. Vajon lekövethetőek az adatokon a koronavírus-járvány okozta lakásvásztási preferenciaváltozások? Megmutatkozik-e már az állami otthonteremtési program általi keresletlénkülés árnövelő hatása? És egyáltalán, meddig tarthat még az emelkedő tendencia?

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. 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 teljes évi adatfeldolgozás a községi jogállásban látható folyamatokat jelentősen módosíthatja majd. Sajnálatos módon **Pest megyében** a forgalmi **adatok feldolgozása jelentősen lelassult** az elmúlt időszakban, így pont ezen, a koronavírus hatása által talán leglátványosabban érintett területi egységen **nem tudjuk számokkal alátámasztva jól bemutatni** a lakáspiaci folyamatokat. A kevésbé megbízható adatokra külön is utalunk az elemzésben.

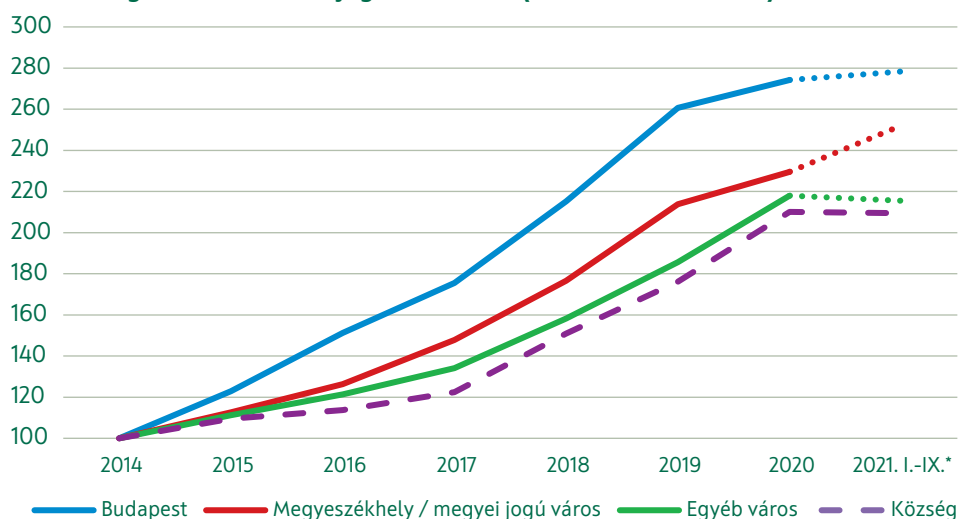
A piaci folyamatokra válaszul, a NAV adatbázis feldolgozásakor használt, fajlagos árra vonatkozó outlier limiteket 2020/2-es elemzésünk elkészülte után módosítottuk, s az éves változások vizsgálhatóságának érdekében jelen elemzésben, 2020-ra vonatkozóan az **újraalkulált adatokat használjuk**. Az árak változását mindig csak azokon a területi egységeken mutatjuk be, ahol mind az elemzésünk készítésének időpontjához **hasonló adatfeldolgozottságú bázisidőszak**, azaz 2020. I.-IX. hónap között, mind az idejéig – egyelőre ugyancsak nem adatteljes – első kilenc hónap folyamán **statisztikai adatpótlás nélkül is megbízható** eredményhez szükséges számú forgalmi adat áll rendelkezésre.

A tavalyi lassulás után újra kétszámjegyű árnövekedés országosan

A 2006-os lakáspiaci csúcsev után, nagyjából hét-nyolc év lejtmenet és ugyanilyen hosszú, bár jóval meredekebb emelkedés után, 2019-2020 fordulójára egységes volt a szakmai vélemény, hogy bármikor elérhetünk az árak tetőzéséhez, és a forgalomhoz képest ismét kis késéssel, de jöhet egy újabb forduló. Ebbe a piaci helyzetbe érkezett tavaly a **koronavírus-járvány**, illetve részben erre válaszul idéntől számos új otthonteremtési támogatási elem, felborítva a ciklusok immár három évtizede nagyjából szabályos hosszúsággal váltakozó rendjét. 2020-ban, bár sokkoló volt a lakáspiac rövid, március-áprilisi befagyása, összességében **inkább csak megtorpant a már amúgy is lassuló növekedés**, hogy aztán **idén** – döntően állami ösztönzők hatására – **új erőre kapva** meglóduljon a kereslet és ezzel az áremelkedés. A KSH adatai szerint, a 2020-as teljes évi 15%-os forgalomcsökkenés után **2021-ben, az első negyedévben 17%-kal, míg a második három hónapban bő egyharmadával nőtt a forgalom** a tavalyi hasonló időszak ugyanilyen adatfeldolgozottsági szintjéhez viszonyítva; az MNB pedig a **harmadik negyedévről** előzetesen **stagnálásról** számol be. Ezen belül, idén eddig a 2020-ban átlagosnál nagyobb visszaesést elkönyvelő Budapest forgalmi élénkítése a leglátványosabb.

Az **1. diagramon** látszik, hogy míg a 2020-as teljes évi átlaghoz képest idén eddig a megyei jogú városokban és – bár lassuló ütemben – Budapesten tovább nőttek az árak, az alacsonyabb jogállási szinteken minimális csökkenés mérhető. Fontos azonban hangsúlyozni, hogy a tranzakciós adatok feldolgozási módszeréből fakadóan a teljes éves adat ehhez képest még jócskán – akár előjelében is! – változhat. Érdemesebb tehát inkább az idei első kilenc hónapot a **tavalyi azonos időszakkal összevetni**. Az **idei év első három negyedévében** a NAV-hoz beérkezett és általunk feldolgozott forgalmi adatok a tavalyi megtorpanás után ismét kétszámjegyű, **országos átlagban, éves alapon 15,9%-os teljes, nominális áremelkedést** mutatnak. A **megyei jogú városok és a kisebb városok Budapestnél ismét jobban, 12%-kal, illetve 15%-kal drágultak**, míg a fővárosban 5%-os volt az áremelkedés üteme. Az elemzésünk fókuszában álló éves összehasonlítás ugyanakkor elfedi a **negyedéves ármozgást**: háromhavi periódusokban vizsgálva, az MNB adatai alapján minden jogállásban **lassult az áremelkedés üteme az év második negyedében**, az előzetes **harmadik negyedéves** számok pedig Budapesten **stagnálást**, míg vidéken **újra gyorsuló drágulást** jeleznek. A budapesti forgalom átlagot meghaladó növekedésével az idei országos átlagár – ami tehát az összes településtípus tranzakciósintű adatait foglalja egybe – arányaiban jóval több magas fajlagos árú ingatlan ár adatából tevődik össze, mint a tavalyi érték. A különböző jogállások közötti tranzakciós arányok eltolódását figyelembe véve, a **településtípus kategóriák forgalmi súlyával korrigált éves nominális áremelkedés üteme 11%-os**.

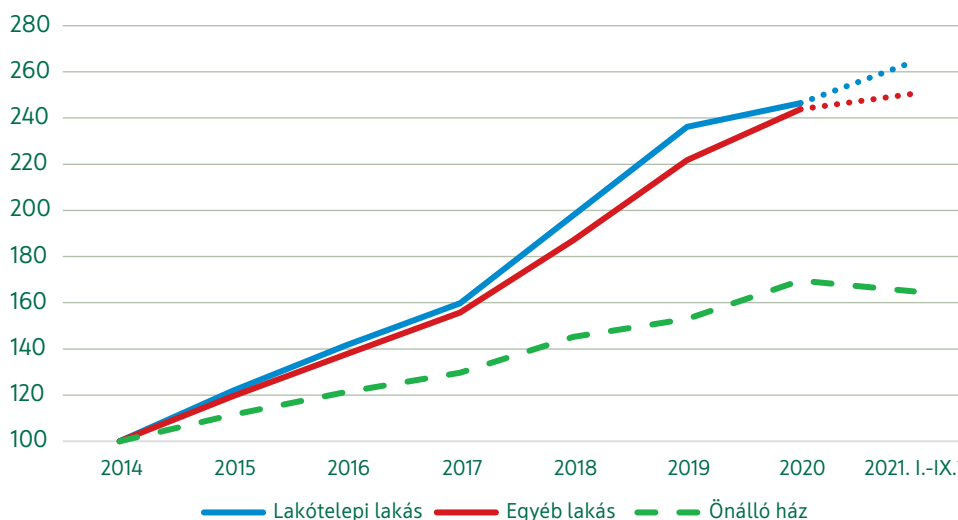
1. diagram: Árváltozás jogállásonként (nominális, 2014=100)



*A 2021-es adat egyelőre csak előzetes információ. A teljes éves adat ehhez képest még jelentősen módosulhat!
(Községi adataink a többi jogálláshoz képest megbízhatatlanabbak.)

Az elmúlt nyolc év áremelkedési trendje a lakótelepi lakások felől indult, s országosan itt mehetett végbe a legnagyobb arányú értéknövekedés az elmúlt években. Így mára az eladott **lakótelepi lakások országos átlagára meghaladja a 380 ezer Ft/m²-t**. A **2. diagramból** kiderül, hogy a 2014-es bázishoz viszonyítva a lakótelepi lakások eddig átlagosan 164%-os értéknövekedésen mentek keresztül, valamivel meghaladva az egyéb társasházi lakások 151%-os drágulási ütemét. 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 időszakokkal összehasonlítani**. Ez alapján, az eladott **lakótelepi lakások 12%-kal, az egyéb társasházi lakások 15%-kal drágultak** egy év alatt. Az önálló házak átlagára jelenleg országosan 197 ezer Ft/m².

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

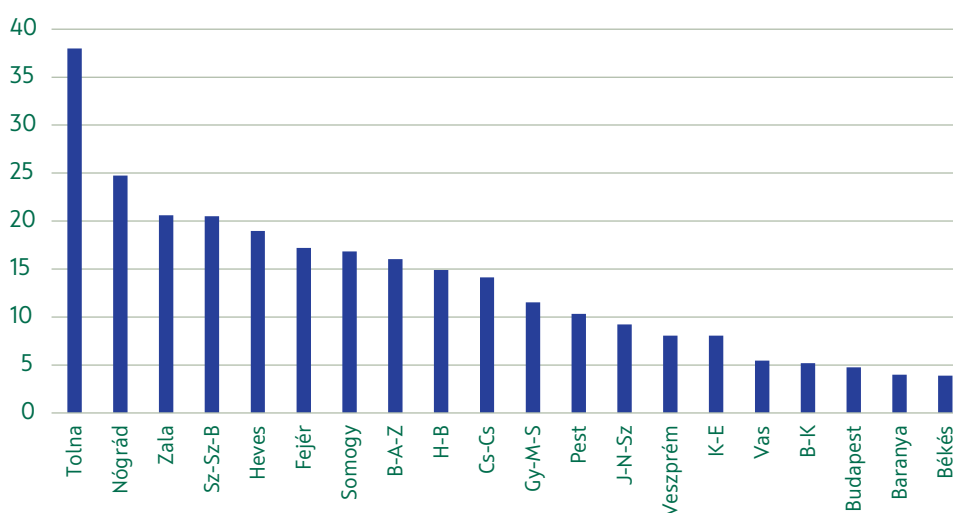


*A 2021-es adat egyelőre csak előzetes információ. A teljes éves adat ehhez képest még jelentősen módosulhat!
(A községi lakásállomány döntő részét adó önálló házas adataink a többi típushoz képest megbízhatatlanabbak.)

Látványos áremelkedés Tolna megyében

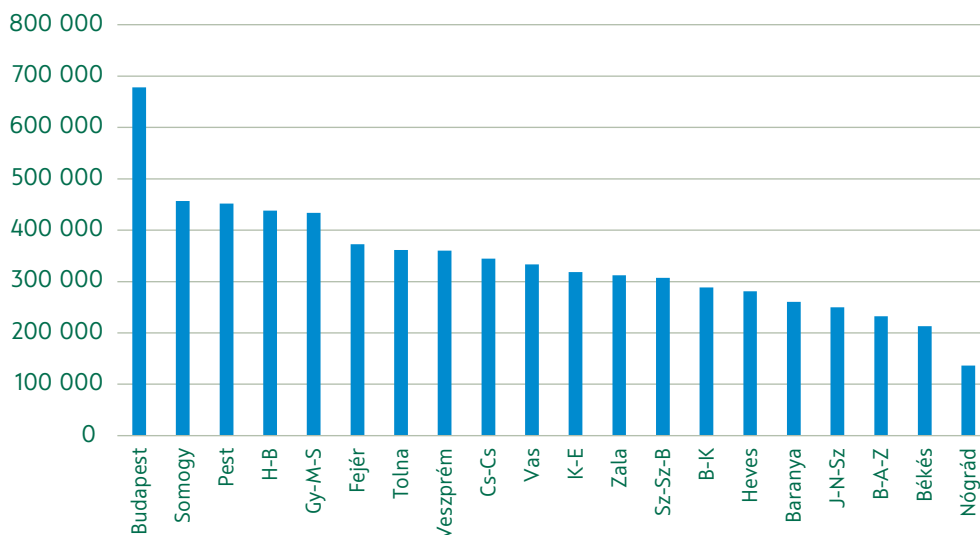
Az OTP Lakóingatlan Értéktérképek hagyományát követve különböző területi szinteken vesszük sorra a lakáspiaci árváltozás és aktuális árszint mutatóit. A 19 megye közül idén sem csökkent sehol az eladott lakóingatlanok átlagára (ld. 3. diagram). Az áremelkedési rangsor élén, 38%-os drágulással Tolna megye áll, mely már tavaly is dobogós volt, részben vélhetően a Paks2 projekt előkészületeinek köszönhetően. (Ugyanakkor a tranzakciószintű adatok mögé nézve feltűnő, hogy az M6-os autópálya mentén fekvő Pakson és Tolnában nagyjából száz körüli – illetve Szekszárdon is néhány darab –, a korábbi évekhez képest jóval magasabb árszintű, 550–750 ezer Ft/m² közötti lakás eladása került rögzítésre 2021-ben. Részletesebb adatok hiányában csak feltételezzük, hogy ezek részben újépítésű társasházi lakások, melyek időben koncentrálandó eladása nagy hatással van az amúgy kis forgalmú megye egészének átlagára.) 20%-ot meghaladó mértékben nőtt az átlagár emellett még az ugyancsak olcsóbbak közé tartozó Nógrád, Zala és Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében. Budapestnél kevésbé csak Baranya és Békés drágult, 4–4%-kal.

3. diagram: Árváltozás megyénként és Budapesten (2020. I.-IX. - 2021. I.-IX., %)



Az átlagár ranglista élbolyában tavaly óta történt néhány változás. Budapesttel (678 ezer Ft/m²) természetesen nem számolva immár második éve Somogy a legdrágább megyénk (457 ezer Ft/m²), ám Győr-Moson-Sopront már Pest és Hajdú-Bihar is megelőzi, Veszprém megye elé pedig Fejér és – a fentebb írt, éves szinten közel 40%-os drágulást követően – Tolna került (ld. 4. diagram). (Fontos megjegyezni, hogy az éves adatok teljessé és véglegessé válásával ez a rangsor utólag még módosulhat.) A legolcsóbb hagyományosan Nógrád megye, 137 ezer Ft/m² átlagárral, egyedülként a 200 ezres szint alatt. Az eladott ingatlanok országos átlagára az év első három negyedében 468 ezer – Budapesttel nem számolva 331 ezer – forint volt négyzetméterenként.

4. diagram: Átlagár megyénként és Budapesten (2021. I.-IX., Ft/m²)

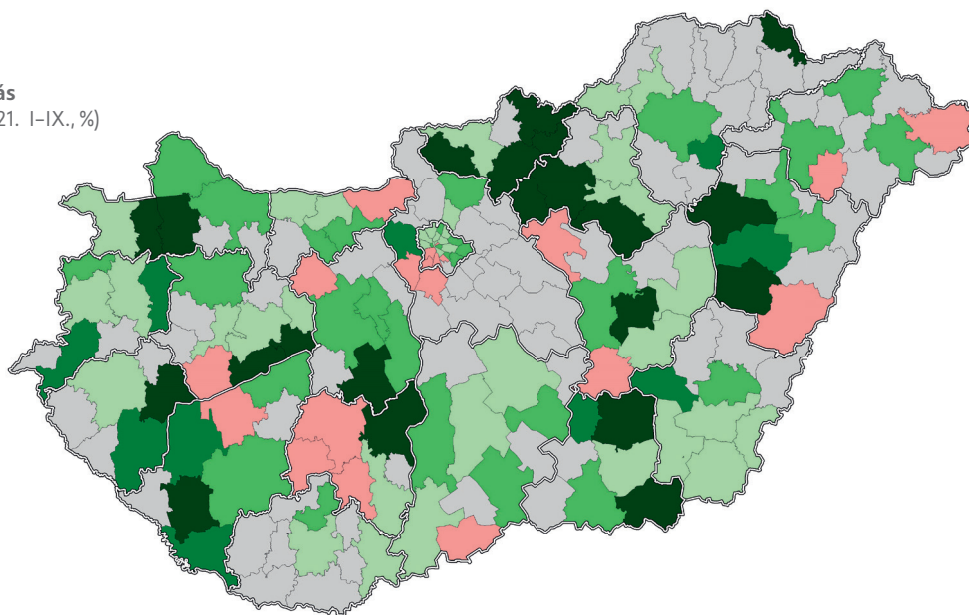
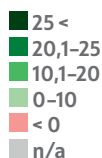


A járások 17%-ában csökkent az átlagár

A járási szintű árváltozást a szemléletesség kedvéért – hagyományainkhoz híven – tematikus térképen ábrázoltuk (ld. **1. térkép**). A budapesti kerületekkel együtt 197 járásból 121 esetében végeztük el az éves összehasonlítást, ott, ahol mind a bázisév 2020, mind pedig 2021 első kilenc hónapjában legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás történt, így nem volt szükség statisztikai adatpótlásra az elemzés során. A 121 járásból **20-ban (17%) csökkent az eladott lakóingatlanok átlagára** (ld. piros színezés). **Budapesten öt kerület, a VII., XI., XX., XXI. és XXII. tartozik ide**, emellett Tolna megyében (az amúgy nagyon kis forgalmú, így a rekordmagas megyei árváltozási mutatót ellensúlyozni nem tudó Dombóvári, Bonyhádi és Tamási járásokban) látszik ezen kívül lokális sűrűsödés.

1. térkép

Járási árváltozás
(2020. I-IX. – 2021. I-IX., %)



n/a: nem volt legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás mind 2020, mind 2021 első kilenc hónapjában

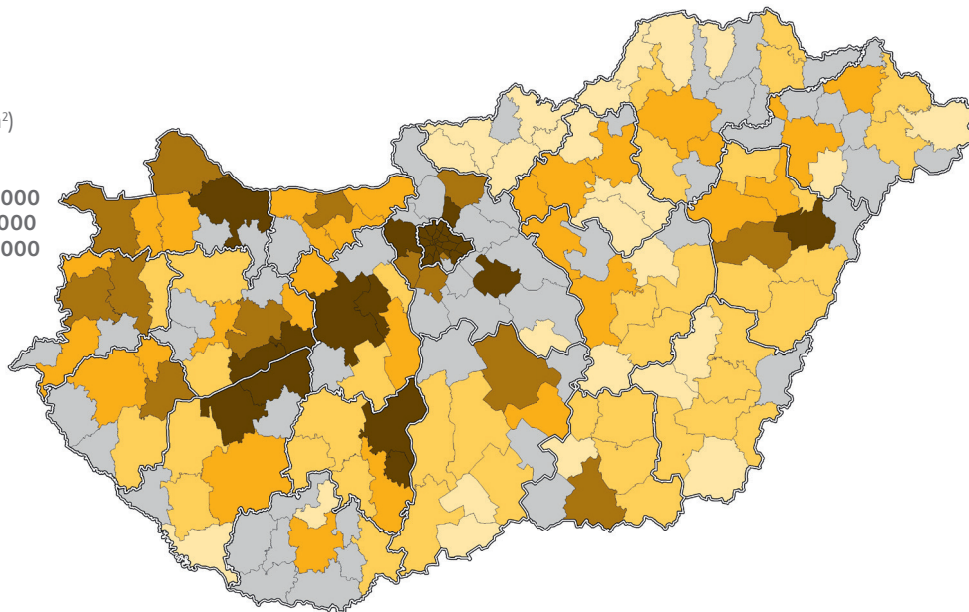
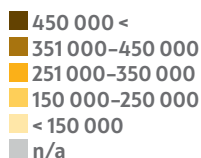
21 járásban nőtt 25%-ot meghaladó mértékben az átlagár; ezek nagyjából egyenletesen oszlanak el regionálisan (ld. sötétzöld színezés), noha a Nógrád és Heves megyei sűrűsödés kiemelhető. Immár harmadik éve, hogy **Budapesten egyik kerület sem tartozik a legmeredekebb árnövekedést** produkáló területi egységek közé. Ugyanakkor a 21 járásból öt a **2. térkép** alapján a legolcsóbb árkategóriába esik, tehát a bázishatás (azaz az alacsony induló ár) részben magyarázza a magasabb drágulási potenciált. Megyeszékhely központú járásaink közül egyedül a Salgótarjáni járás tartozik a legnagyobb arányú árnövekedést mutató területek közé.

A 2. térkép a 2021 első három negyed évében a NAV által regisztrált eladott ingatlanok átlagárát mutatja járásonként. Azt a 141 járást mutatjuk, ahol idén legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás történt (Budapestet nem számítva is átlagosan 113 volt, tehát az adatok megbízhatósága jónak mondható), így nem volt szükség statisztikai

adatpótlásra. 34 járás átlagára haladja meg a 450 ezres szintet, s ebből 16-ban 600 ezer feletti a limit (ld. sötétbarna színezés). A legdrágább vidéki térségek a 7. és 8. helyen álló Siófoki és Balatonfüredi járás, mindkettő 739 ezer Ft/m²-rel. A legfelső árkatagóriába a XX. és XXIII. kerület kivételével (ez utóbbiban adathiány!) a budapesti kerületek, Balaton-parti és Pest megyei járások, illetve a Győri, Székesfehérvári, Debreceni, Gárdonyi, valamint – nagyrészt vélhetően a már taglalt összetételhatás okán (sok új lakás a tranzakciók között) – a Tolnai és Paksi járások kerültek bele.

2. térkép

Járasi átlagár
(2021. I-IX., Ft/m²)



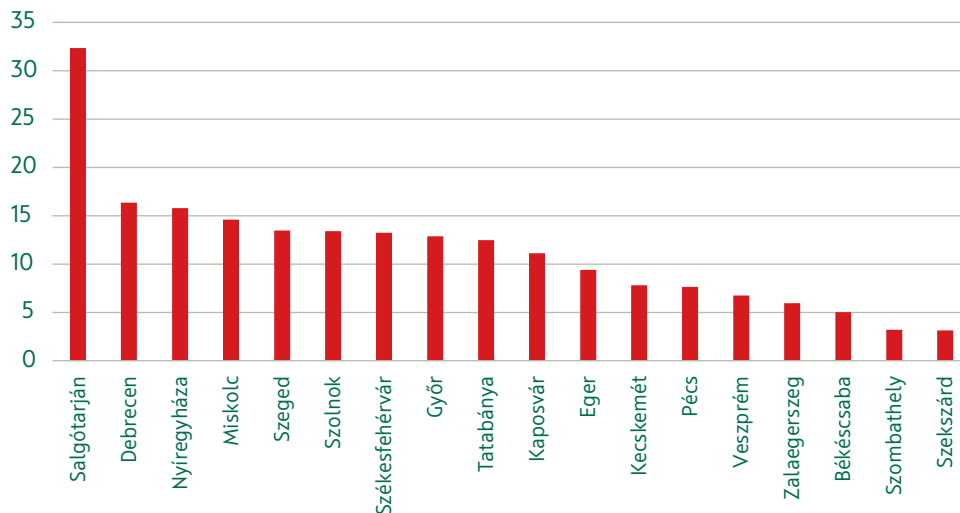
n/a: nem volt legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás 2021 első kilenc hónapjában

Az elemzéshez megfelelő forgalmú járások közül kilenc átlagára marad 100 ezer Ft/m² alatt, s további 16 nem éri el a 150 ezres limitet (ld. világosbarna színezés). Ezek két kivétellel a Dunától keletre találhatóak, a legtöbb, öt darab Nógrád megyében. A főváros nélkül számított 331 ezres vidéki átlagos négyzetméterárhoz a Tiszaújvárosi járás áll legközelebb.

Két és fél év alatt 84%-kal drágult Salgótarján

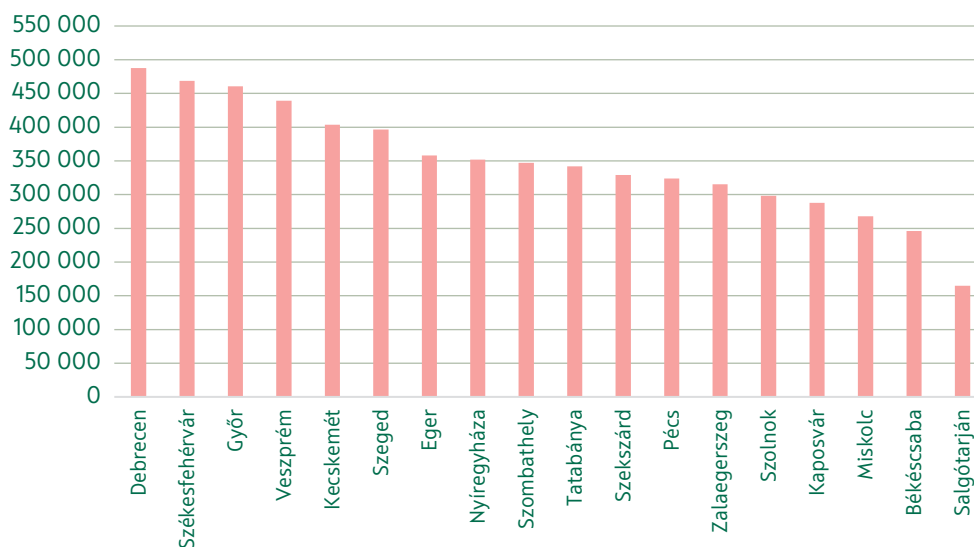
Egy területi szinttel lejjebb vizsgálva, érdemes a legnagyobb városaink, a megyeszékhelyek áralakulásáról szót ejteni. Az **5. diagram** adataiból kiderül, hogy az idei első három negyedévben a továbbra is **legolcsóbb nagyvárosunk, Salgótarján drágult legnagyobb ütemben, 32%-kal**. Nógrád megye székhelye ráadásul az elmúlt két évben is dobogós volt, így itt **két és fél év alatt 84%-kal nőtt az átlagár**. A városban ráadásul nincsenek új társasházi projektek, így ezek időben koncentrált értékesítése nem zavarja meg a statisztikákat. A salgótarjáni drágulási ütem mindössze felét elérve, 15-16%-kal emelkedett három északkeleti megyeszékhelyünk, Debrecen, Nyíregyháza és Miskolc lakóingatlan átlagára. Két nagyvárosban, Szekszárdon és Szombathelyen marad 5% alatt a vizsgált mutató.

5. diagram: Árváltozás megyeszékhelyenként (2020. I.-IX. - 2021. I.-IX., %)



Az idei évben eddig kialakult átlagárakat bemutató **6. diagram** szerint tavalyhoz képest az élbolyban annyi a változás, hogy Győr leelőzte Veszprémet, s így a dobogó harmadik fokára került. A **legdrágább Debrecen mellett (488 ezer Ft/m²)** mostanra Székesfehérvár és Győr is átlépték a 450 ezres szintet. Látványos áremelkedése után viszont Salgótarján továbbra is messze lemaradva a sereghajtó 165 ezer forintos átlagos árszinttel.

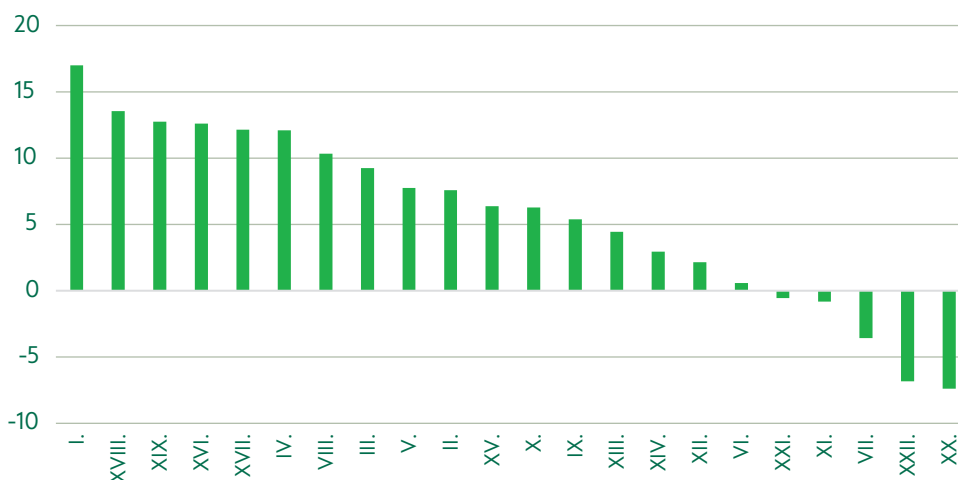
6. diagram: Átlagár megyeszékhelyenként (2021. I.-IX., Ft/m²)



Átlépte az egymillió szintet az V. kerületi átlagár

A fővárosi kerületek árváltozás rangsorára pillantva (ld. **7. diagram**, ahol a XXIII. kerület adathiány miatt nem szerepel) nagyjából továbbra is tartja magát az a tendencia, miszerint alpból olcsóbb, csekély forgalmú és elősorban nem befektetési célpont városperemi kerületek vannak a lista elején, ahol az alacsony bázis miatt mehet végbe nagyobb ütemű drágulás. Ez alól az egyetlen kivételként **élen álló I. kerületet (17%-os drágulás)** így sorban a XVIII., XIX., XVI., XVII. és IV. kerületek követik 12–14% közötti mutatóval. Bár a tavalyi évközi elemzésünkben két kerület, az I. és az V. árcsökkenéssel álltak a lista végén, az év végéig beérkező tranzakciókkal adatteljessé váló egész éves kimutatásban ezek már csekély mértékű, de pozitív árváltozást mutattak. (Az idei előzetes adatokból pedig egyenesen úgy tűnik, hogy a két kerület gyorsan kiheverte a koronavírus elsősorban központi városrészeket sújtó negatív hatását.) Egyelőre nem megjósolható, hogy a jelenlegi öt, negatív mutatóval álló kerület (XX., XXII., VII., XI. és XXI.) az év végi adatokban is marad-e csökkenéssel. Ha bármelyik igen, az azért lenne különleges, mert utoljára 2014-ben állt negatív előjel valamelyik fővárosi kerület árváltozás mutatója előtt.

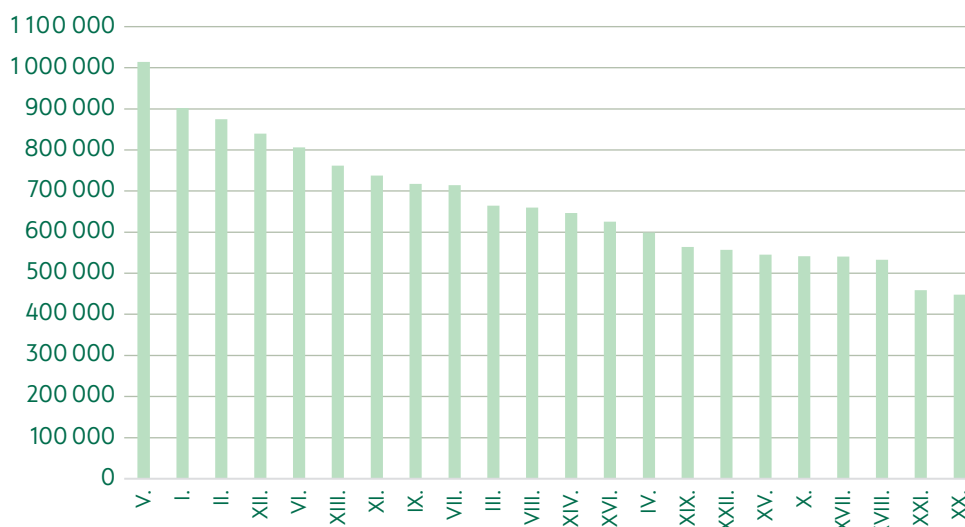
7. diagram: Árváltozás fővárosi kerületenként (2020. I.-IX. - 2021. I.-IX., %)



A XXIII. kerület nélkül, mivel ott nem volt legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás mind 2020, mind 2021 első kilenc hónapjában.

A tavalyi évben, a koronavírus hatására megtorpanó belvárosi lendület ellenére továbbra is a **főváros V. kerülete vezeti a budapesti árrangsort 1,014 millió forintos átlagos négyzetméterárral**, először átlépvé a hétszámjegyű határt (ld. **8. diagram**, ahol a XXIII. kerület adathiány miatt nem szerepel). Ettől a második legdrágább I. kerület átlagára – hajszállal a 900 ezres szint felett – 110 ezer forinttal marad el. A 800 ezres limit fölé még a II., XII. és a VI. kerületek jutottak. A lista végén továbbra is Pest peremi városrészek találhatóak. A XX. és XXI. – valamint csekély forgalmi adata miatt csak erősen valószínűsíthetően a XXIII. – kerületben az átlagár-szint 500 ezer Ft/m² alatt marad.

8. diagram: Átlagár fővárosi kerületenként (2021. I.-IX., Ft/m²)



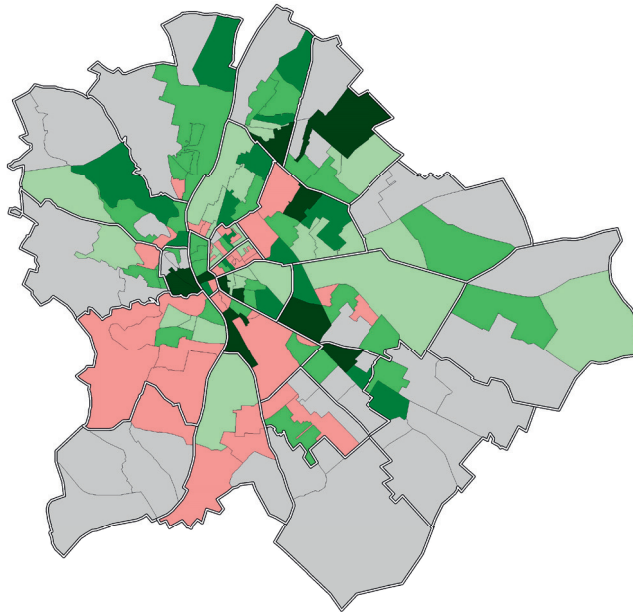
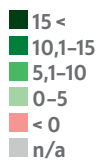
A XXIII. kerület nélkül, mivel ott nem volt legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás 2021 első kilenc hónapjában.

A nagy forgalmú irányítószám-körzetek közül a 1082-es drágult legjobban

A budapesti irányítószám-szintű árváltozást a **3. térképen** ábrázoltuk. A 161 irányítószám-körzetről 122 esetében végeztük el az éves összehasonlítást, ott, ahol mind a bázis év 2020, mind pedig 2021 első kilenc hónapjában legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás történt, így nem volt szükség statisztikai adatszűrésre az elemzés során. Hét körzetben legalább 20%-kal nőttek az árak egy év alatt, s még további négyben 15% feletti az árváltozás mértéke (ld. sötétzöld színezés). Az adatszűrés utáni teljes adatbázist nézve, egy év alatt **25%-kal drágult**, és ezzel élen áll a fővárosban a **1013-as körzet**, azaz az I. kerületi Tabán és Krisztinaváros egy része. Ettől csak egy-két százalékponttal lemaradva a 1016-os és 1052-es körzetek következnek, ami – noha egyelőre csak évközi adatok az érintett területek hagyományosan csekély forgalma alapján – újabb jele annak, hogy a belvárosi körzetek tavalyi visszaesése csak ideiglenes lehetett. A **százas nagyságrendű forgalmat elérő városrészek közül a 1082-es körzet (VIII. kerület, Corvin-negyed) drágult legjobban, 20%-kal**. 33 irányítószám-körzetben csökkent az átlagár 2021 eddig eltelt részében (ld. piros színezés). Ennek mértéke a 1024-es, 1062-es, 1075-ös, illetve a csekély forgalmú 1122-es és 1204-es körzetben haladja meg a 10%-ot.

3. térkép

Bp. IRSZ árváltozás
(2020. I-IX. – 2021. I-IX., %)

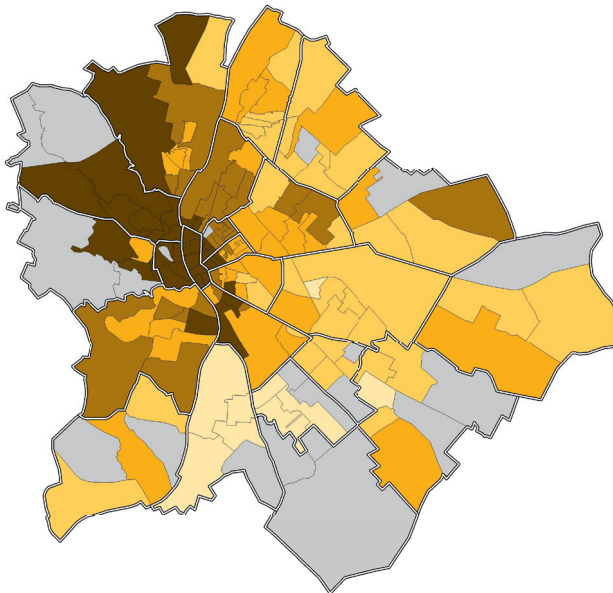
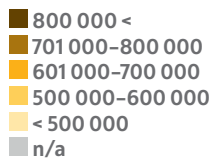


n/a: nem volt legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás mind 2020, mind 2021 első kilenc hónapjában

A **4. térkép** annak a 140 irányítószám-körzetnek az átlagárát mutatja, ahol 2021-ben eddig legalább tíz (átlagosan így is 54) értékelhető adattartalmú eladás történt. Öt, jellemzően kis forgalmú körzetben (1052, 1056, 1022, 1051 és 1016) lépi át az egymillió forintot az átlagos négyzetméterár. A 1052-es körzet (Belváros északi része) a legdrágább, 1,21 millió forinttal. A 900 ezres szintet emellett még nyolc, a 800 ezres limitet pedig további 22 irányítószám-körzet haladja meg (ld. sötétbarna színezés), fele-fele arányban a budai és a pesti belvárosi kerületekben. A százás nagyságrendet elérő forgalmú irányítószám-körzetek közül az árnövekedésben ugyancsak élen álló 1082-es körzet a legdrágább, ahol a 857 ezer forintos átlagár részben több új projekt lakáseladásainak hatására alakulhatott ki.

4. térkép

Bp. IRSZ átlagár
(2021. I-IX., Ft/m²)



n/a: nem volt legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás 2021 első kilenc hónapjában

500 ezer Ft/m² alatti átlaggal kilenc körzet áll (ld. legvilágosabb színezés). Ezek mind a pesti oldalon találhatóak. A 450 ezer forintos átlagot ezen belül is csak két körzet (1204 és 1215) nem éri el. A budapesti átlagot jelentő 678 ezer Ft/m² fajlagos árhoz a 1145-ös irányítószám-körzet (XIV. kerület, Herminamező) áll legközelebb.

Miért száguld a lakás piac immár nyolcadik éve, és vajon meddig tarthat mindez?

Az előzetes várakozásoknak megfelelően, erőteljesen indult az év a lakás piacon, s a lendület vélhetően az év egészében kitart. Bár negyedéves alapon 2020-ban megjelentek negatív előjelek a kalkulált országos és jogállásonként külön bontott árindexekben, az árszint éves összevetésben nem váltott csökkenésbe; immár **nyolcadik évébe lépett a megelőző évi bázishoz viszonyított töretlen reálár-drágulás**. Az, hogy mindeközben az adásvételek száma Budapesten már 2018-ban, országosan pedig 2019-ben csökkenésnek indult, nyilván összefügg azzal, hogy a 2013-as mélyponttól hat év alatt országosan kétszeresére, Budapesten pedig közel háromszorosára emelkedett a reálár-színvonal. Nem csoda, hogy a korábbi, nagyjából hét év lejtmenet és közel ugyanilyen hosszú, bár jóval meredekebb emelkedés után, 2019-2020 fordulójára egységes volt a szakmai vélemény, hogy bármikor elérhetünk az árak tetőzéséhez, és a forgalmi visszaesést ismét kis késéssel követve jöhet egy újabb forduló. Ebben a piaci helyzetbe érkezett tavaly a járvány, illetve rá erőteljes válaszul idéntől **számos új otthonteremtési támogatási elem, mely felborította a piaci ciklusok már három évtizede nagyjából szabályos hosszúsággal váltakozó rendjét**.

2020-ban, bár sokkoló volt a lakás piac rövid, március-áprilisi befagyása, összességében inkább **csak megtorpant** a már amúgy is lassuló növekedés, hogy aztán **idén** – döntően tehát állami ösztönzők hatására – **új erőre kapva meglóduljon**. A koronavírus hatására – bár kezdetben ezek a jóslatok voltak hangsúlyosak – **nem alakult ki valódi válsághelyzet a lakás piacon, inkább a vevői preferenciák változtak meg látványosan**, miközben a magyar gazdaság meglepően jól átvészelt a kizökkenést, és a **hitel piac is kifejezetten jól teljesít továbbra is**. Az idén bevezetett számtalan támogatási forma fennmaradásáig, de akár **2022 végéig nem is azonosítható olyan jelentős kockázat, ami biztosan fordulóra készítetné** a jelenleg pozitív irányú piaci mutatókat. A járvány hatására egyrészt sokan újragondolják lakhatásuk minőségét, vagy módosítanak elvárásaikon, illetve megtakarításaik elköltesékor az **otthonteremtés került első helyre**, s ezek mind a keresletet élénkítik. Emellett a most **erősödő inflációs félelmek**, és az elindult kamatemelés mellett is **még olcsó hitelek** szintén lakásvásárlásra ösztönöznek. Mindezek hatására nagyon valószínű, hogy a tavalyi mérséklődés után idén, a **teljes évet tekintve, ismét kétszámjegyű ár növekedést láthatunk majd** – noha meglehet, hogy csak nominálértéken. Mindeközben a **forgalom** – a 2020-as 15%-os csökkenéssel nagyjából megegyező mértékű bővülést követően, a 2019-es szintet megközelítve – **meghaladhatja a 155 ezret**.

A **lakásépítés és általában az új lakás-piac** immár évek óta a támogatási rendszer fókuszában van. Az általános konjunktúra mellett nagyon erőteljes hatása van az erre a szegmensre irányuló támogatásoknak, kedvezményeknek. Vevői oldalról szerencsétlen együtt állás, ha a kereslet élénkülése párhuzamosan zajlik a kivitelezési **kapacitások szűkössé válásával, illetve a költségek drasztikus drágulásával, azaz összességében a lakásárak megugrásával**. Így a **kedvezmények** (jelenleg pl. 5%-os áfa, vagy magánérs építkezésnél az áfatartalom visszaigényelhetősége, CSOK-kal illetékmentesség, illetve a lakásállomány energiahatékonyságának javítását célzó, kedvezményes NHP Zöld Otthon Hitel) **nem a szándéknak megfelelő mértékben tudják kifejteni eredeti céljukat**, azaz a lakáshoz jutás könnyítését. Ezt láthattuk 2016 után, és nagyjából ugyanez ismétlődik most is, azzal együtt is, hogy CSOK-os vásárlás esetén, illetve rozsdáövezeti fejlesztési területeken nulla százalékos az áfatartalom. Az **építési engedélyek száma** a tavalyi egyharmados zuhanás után idén – ugyanekkora emelkedéssel – országosan **újra elérheti a 30 ezret**, aminek hatására az **átadott lakások volumenében 2022-től várható újra felfutás**. Noha az alap demográfiai mutatók alakulása önmagukban nem feltétlenül indokolják az új építések ilyen hangsúlyos támogatását, s ezzel a lakásállomány további bővülését, az viszont vitathatatlan, hogy a **belföldi vándorlás** – egészen 2020-ig tartó, s tavaly vélhetően csak a korlátozások miatt megtorpán – **élénkülése új lokális gócpontokat hozott létre, ahol viszont koncentrált igény mutatkozik minőségi lakhatásra**. Ez utóbbira erősített rá a **koronavírus, melynek településfejlesztési hatása** (azaz hangsúlyeltolódás a belvárosok és agglomerációk, kertvárosok viszonylatában) már egy év alatt megmutatkozott, s ez akár hosszabb távon megállíthatja az elmúlt másfél évtized folyamatait. Ennek egyik látványos példája nagy, százas lakásszámú társasházi projektek megjelenése a főváros külső pesti kerületeiben.

Az, hogy **hét év folyamatos, európai szinten is egyedülállóan meredek** – és tavaly is épp csak hogy egyszámjegyre lassuló – **áremelkedés** után idén tovább száguld a lakás piac, **sokakat elbizonytalaníthat a vételtől**, noha a jelenlegi támogatások és kamatkörnyezet vonzereje igen nagy lehet. Nehéz előre jelezni, hogy vajon meddig tarthat még az emelkedő trend, és hogy ha ez megszakad, milyen mértékű és milyen hosszúságú visszaesséssel kell számolni. Akit a túl hosszúnak vélt drágulási periódus tart vissza, azt az **eddigi historikus adatok némiképp megnyugtathatják**. Nyilván keveseknek jutott például eszébe akár csak három éve is, az akkor már ötödik éve tartó áremelkedés után – amikor az ingatlanos közbeszédet már rég „egekben lévő árak” és „hamarosan kipukkanó buborék” uralták –, hogy mindenüket pénzzé téve lakás(ok)ba fektessenek Budapest IV., XVI., XIX., vagy a pesti oldal bármelyik, városhatárral szomszédos kerületében. Ha volt is ilyen, ő **36 hónap alatt 40%-ot meghaladó mértékben növelhette**

vagyonát. Vagy a még vakmerőbbek ugyanezen az időtávon tatabányai, szolnoki vagy miskolci befektetéssel **60%-os**, netán salgótarjáni vásárlással **80%-os nyereséget könnyelhettek el!** Ebből az analógiából kiindulva, egyáltalán nem elképzelhetetlen, hogy 3-5 év múlva sokan azon fognak sajnálkozni, hogy nem 2021-ben vettek például új lakást a legnépszerűbb budapesti kerületekben, elcsípvé az utolsó hatszámjegyű négyzetméterárakat.

A várhatóan **magas infláció** miatt vélhetően újra **növekvő számú befektetési céllal vásárlók** számára fontos, hogy a bérleti díj növekedést meghaladó lakásdrágulás okán a szimplán bérleti hozammal kalkuláló vásárlási döntés helyett az **értéknövekedés ma a korábbinál meghatározóbb szempont** lett. Érdemes követni a nagyívű helyi fejlesztéseket (infrastruktúra, munkahelyek, zöldterület-fejlesztések stb.), illetve a koronavírus is hozott látványos preferenciaváltozásokat, **potenciális befektetési célponttá téve újabb lokációkat.** Emellett a tervasztalról való lakásvásárlás biztos, hogy jó befektetés marad a továbbiakban is, hiszen az előértékesítéstől a lakásátadásig általában jócskán felkúsznak az árak.

Kapcsolatfelvétel:

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

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

www.otpjzb.hu