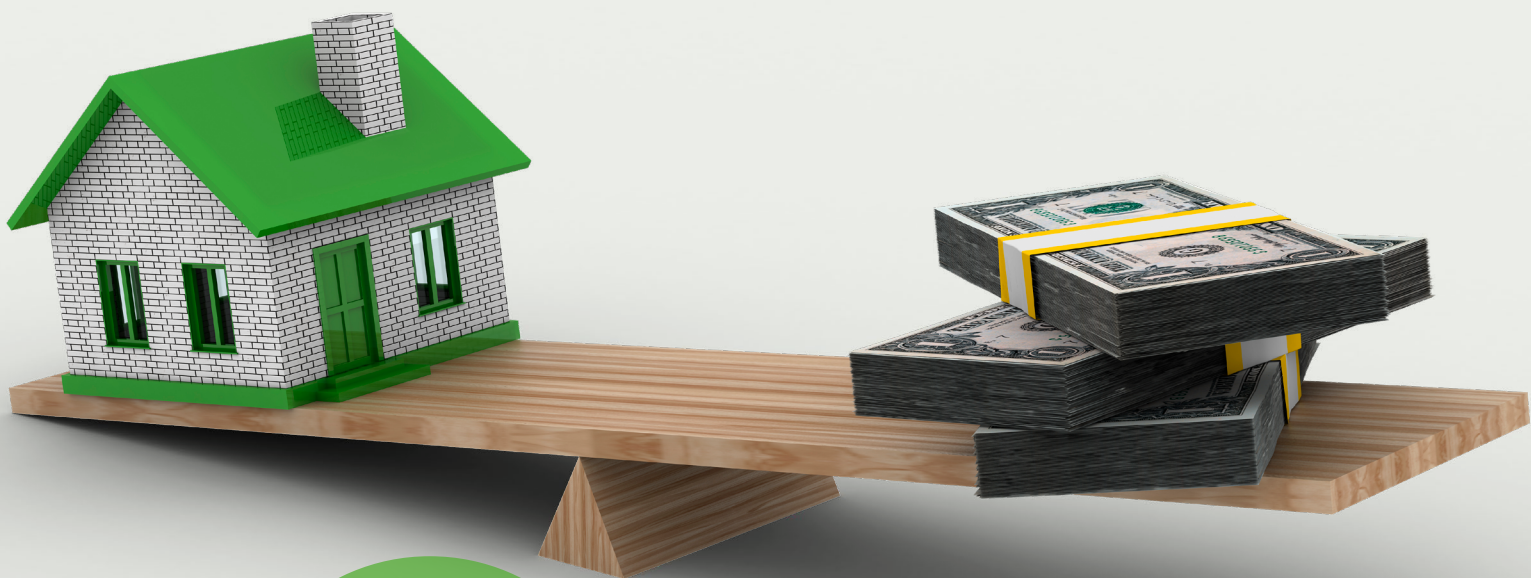




OTP Lakóingatlan Értéktérkép

2022/1

OTP Lakóingatlan Értéktérkép 2022/1

2021-ben országosan egyharmados forgalomnövekedés mellett 12,5%-os árnövekedést mértünk a lakóingatlanok piacán. A már év elején is azonosított számtalan, és egyre mélyülő kockázat mellé az orosz-ukrán háborúval egy újabb válságthatás adódott, melyek előrejelzésünk szerint idén már forgalomcsökkenést hozhatnak, miközben van rá esély, hogy a reálár-szint 2022-ben összességében még nőhet. A trendforduló ugyanakkor egyre valószínűbb.

Az OTP Lakóingatlan Értéktérkép jelenlegi számában, a szokott tematikát követve, a 2021-es forgalmi adatok alapján vizsgáljuk meg, hogy egy év alatt különböző területi vetületekben, illetve jogállásonként és ingatlantípusonként hogyan változtak az árak és a forgalom, illetve melyek az aktuálisan kialakult árszintek. A lakáspiac nagyon hektikus időszakát éli. Míg a koronavírus negatív hatása a 2020-as teljesítményen nyomot hagyott, 2021-ben a vártnál is nagyobb fokozatba kapcsol a kereslet, majd idén több új kihívás és kockázat jelent meg, illetve fokozatosan mélyülnek a már korábban megmutatkozó problémák. Értéktérkép elemzésünk második felében arra teszünk kísérletet, hogy megbecsüljük ezek hatását, egyúttal vázoljuk előrejelzésünket a következő időszakra.

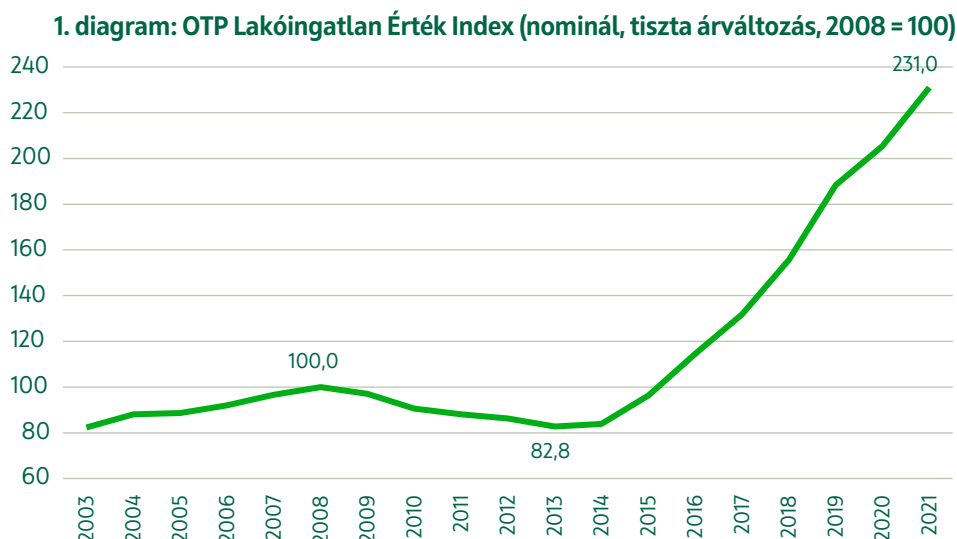
A területi árelemzés módszertanáról röviden

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. **Budapest**en 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 adatszűréssel 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**. Sajnálatos módon **Pest megyében** a forgalmi **adatok feldolgozása jelentősen lelassult** az elmúlt két évben, 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. Mivel a 2021-es évre vonatkozó NAV adatok még nem teljes körűek, elemzésünk **forgalom változására** vonatkozó részében természetesen **2020 hasonló feldolgozottsági szintű adatait tekintettük bázisnak**.

2021-ben ismét kétszámjegyű árnövekedést produkált a lakáspiac

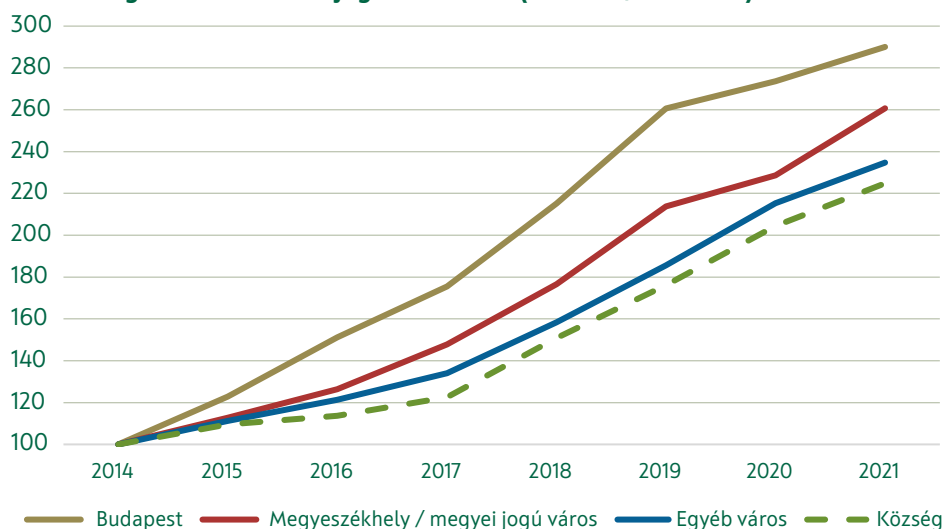
2021-ben, egy év alatt, az országos elméleti, **tiszta lakóingatlan árszínvonal** nominál értéken **hozzávetőleg 12,5%-kal** – azaz a megelőző évi kisebb megtorpanás után ismét kétszámjegyű mértékben – **nőtt** (ld. **1. diagram**). (Az összetétel-hatástól nem szűrt teljes árváltozás mértéke – tehát lényegében az eladott lakóingatlanok árváltozása – ettől valamivel elmaradó, 10,5%-os volt.) A nominális árszint így országosan már több mint 2,3-szeresen (Budapesten 2,5-szeresen) meghaladja a 2008-as korábbi csúcsevét, ill. nagyjából 2,8-szeresen (a fővárosban több mint háromszorosan) az ármélypontot jelentő 2013-as évet. Reál értéken országosan négy éve kerültünk a 2008-as szint fölé, Budapesten viszont ez már 2016-ban bekövetkezett. A negyedéves változásokat vizsgálva, a tavalyi összesített éves drágulás erőteljes első és még látványosabb harmadik negyedéves növekedés, illetve kisebb második, valamint minimálisra mérséklődő negyedik negyedévi emelkedés eredőjeként adódik.



A NAV-hoz beérkezett és általunk feldolgozott adásvételi adatok azt mutatják, hogy az országosan látványosan növekvő forgalom továbbra is **minden jogállásban az eladott ingatlanok árának emelkedését** hozta tavaly (ld. **2. diagram**), **noha** míg a **községekben és a kisebb városokban** a megelőző évihez képest **mérséklődött a drágulás üteme**, **Budapesten és a megyei jogú városokban** gyorsult az **áremelkedés**. 2021-ben a **kiseb városok és községek** teljes értéknövekedése **9-10% közötti** volt, a **megyei jogú városokban 14%-kal**, **Budapesten pedig 6%-kal** emelkedtek az átlagár.

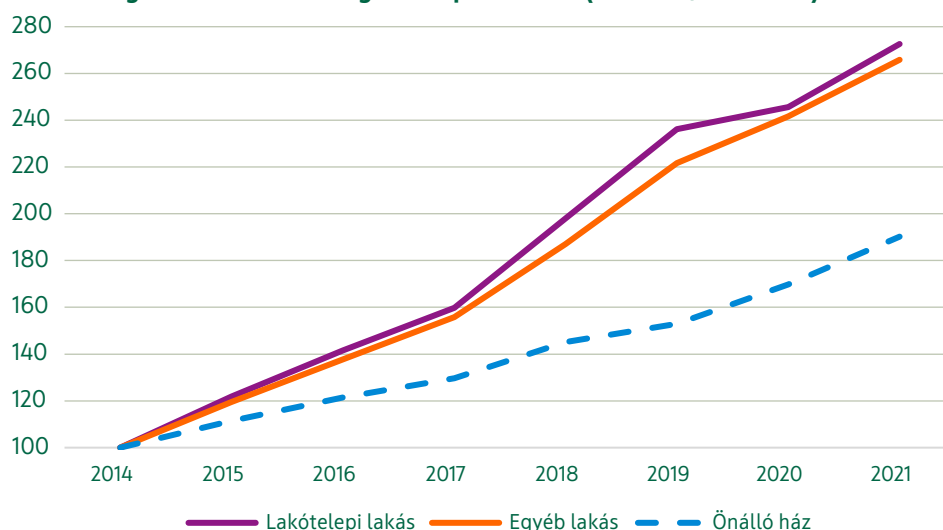
(A jogállásonkénti indexek összegezve a fentebb, az országos mutatónál zárójelben írt teljes árváltozás értékét – 10,5%-ot – adják ki. Fontos megjegyezni ismét, hogy a NAV adatbázis jogszabályi előírásnak megfelelő szűrése miatt a községekben – illetve típusonként vizsgálva, a felépítmények jellemzően 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)



Tavaly a különböző lakóingatlan-típusok nagyjából azonos mértékű, 10-12% közötti drágulást produkáltak (ld. 3. diagram). Az országos lakótelepi átlagár 2021-ben 395 ezer Ft/m² (Budapestre szűkítve 570 ezer Ft/m²), az egyéb lakásoké 567 ezer Ft/m² (a fővárosban 741 ezer Ft/m²) volt.

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



Közel másfél évtizedes forgalmi rekord dőlhetett meg tavaly

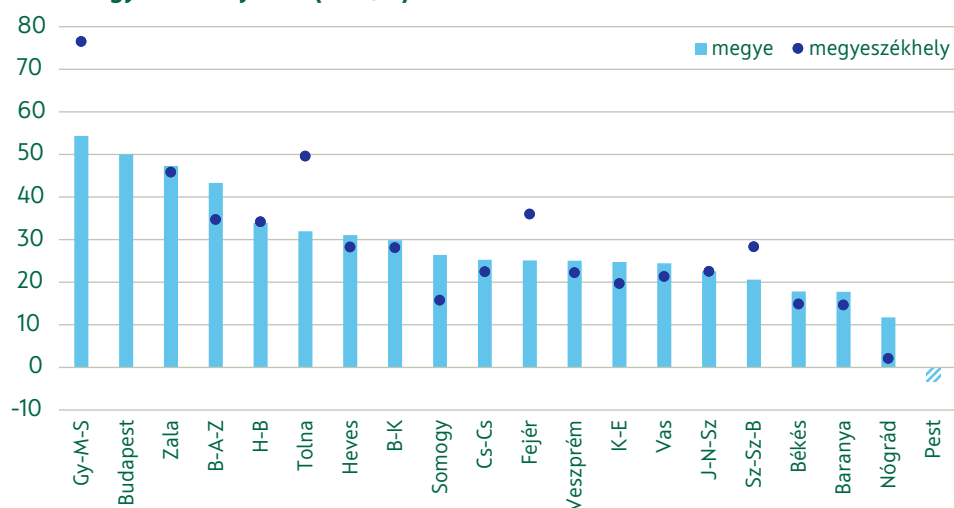
Bár a teljes körű NAV tranzakciós adatbázishoz elemzési céllal hozzáférő Központi Statisztikai Hivatal még nem publikálta 2021-es végleges lakóingatlan-forgalmi statisztikáját, az OTP Jelzálogbank rendelkezésére álló, jogszabályi előírásoknak megfelelően **szűrt, így nem teljes körű adatbázisból**, a 2020-as hasonló feldolgozottsági szinttel összevetve **közel egyharmados forgalomnövekedés** olvasható ki **országosan**. A majd a végleges számokban megmutatkozó valós élénkülés mértéke ettől eltérhet, mindenesetre ez alapján a teljes **tavalyi tranzakciószám megközelíthette a 170 ezret**, amivel **közel másfél évtizedes rekord dőlhetett meg**. Az adásvételek számának növekedését a 2020-ban, a pandémia miatt elmaradt kereslet késleltetett aktivizálódása, illetve a tavaly bevezetett számos otthonteremtési támogatás segítette.

A NAV adataiból kiolvasható, hogy tavaly igen **eltérő mértékben nőtt a forgalom** a különböző jogállásokat vizsgálva: legnagyobb mértékű, **50%-os Budapesten** volt a gyarapodás, míg a **községekben és kisebb-nagyobb városokban 25-30% között** nőtt a tranzakciószám. Bár a teljes éves adatokban végül ettől eltérő arányszámokat láthatunk majd, nagy átrendeződés nem valószínűsíthető.

Tavaly Pest megyén kívül minden megyében nőtt az adásvételek száma (ld. **4. diagram**). A Pest megyei minimális visszaesés azonban minden bizonnyal technikai okokkal, konkrétan a tranzakciók lassabb feldolgozásával magyarázható, hiszen a Budapest körüli települések egyértelműen a koronavírus-járvány miatt tavaly tovább erősödő agglomerációs kiköltözési hullám fő célpontjai. (Ezért a diagramon a releváns kategóriához tartozó oszlopot a bizonytalanság okán vonalas színezéssel jelöltük.) 50%-ot (és így a budapesti növekményt is) meghaladó a forgalombővülés Győr-Moson-Sopron megyében. Érdekes, hogy 2020-ban viszont itt esett vissza legjobban, 25%-kal az adásvételek száma. 40%-nál nagyobb a növekedés Zalában és Borsod-Abaúj-Zemplén megyében. A sorrend másik végén, 20% alatti bővüléssel Nógrád, Baranya és Békés állnak.

A diagramról leolvasható, hogy a megyeszékhelyek közül is mindegyikben nőtt az adásvételek száma tavaly. Messze a legnagyobb mértékben, 76%-ot meghaladóan Győrben, ahol pedig a megelőző évben a legnagyobb arányú, közel egyharmados volt a visszaesés. Nyugati megyénkben és megyeszékhelyén tehát egyrészt általában az alacsony bázis, illetve a tavaly növekvő számú újlakás értékesítések adhattak alapot a látványos bővülésnek. Szembeötlő még Szekszárd 50%-os tranzakciószám növekménye (úgy, hogy új lakás itt alig épül!), ráadásul 2020-ban, az általános forgalmi visszaesés évében itt csökkent legkisebb mértékben, mindössze 3%-kal a forgalom. A másik véglet pedig Salgótarján, ahol mindössze 2%-os növekedést mutatnak a 2021-es számok.

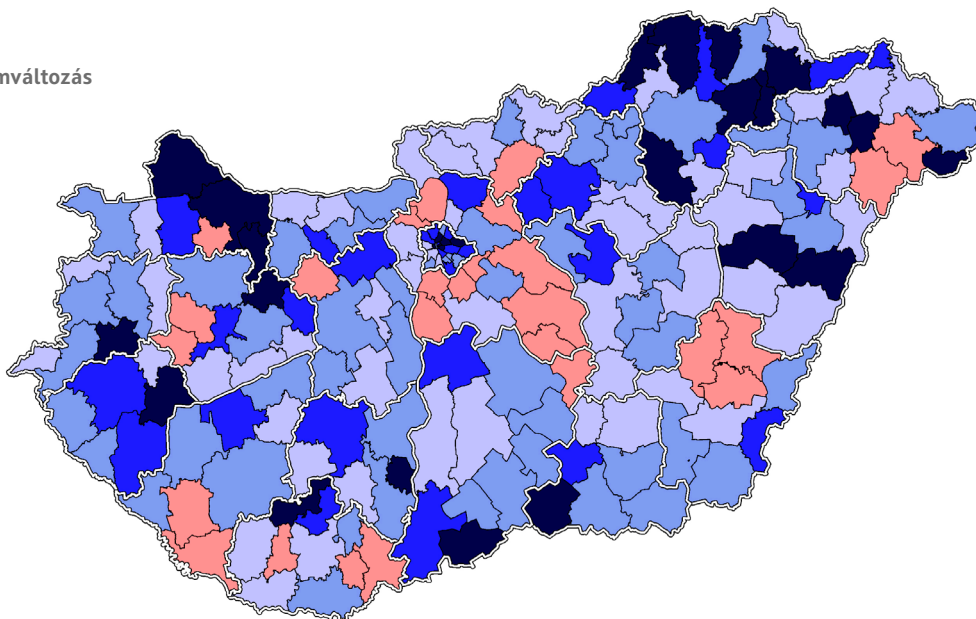
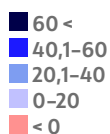
4. diagram: Forgalmváltozás megyénként, Budapesten és a megyeszékhelyeken (2021, %)



Az **1. térképen** ellentétes színekkel jelölt területi egységeken is jól látható, hogy a járások többségében, 87%-ában nőtt a forgalom 2020-hoz képest. A 197 járásból 171-ben volt mérhető emelkedés, és csak 26-ban forgalomcsökkenés (ld. piros szín). Mivel ez utóbbi kategóriában tíz Pest megyében található, minden bizonnyal a korábban már említett technikai ok, konkrétan az adásvételi tranzakciók lassabb feldolgozása áll ennek is a háttérben. Ezen kívül az Alföldön és Dél-Dunántúlon látható kisebb sűrűsödése a csökkenő forgalmú járásoknak. A legsötétebb színezéssel jelölt, 60%-ot meghaladó tranzakciószám-növekményt elkönyvelő 28 járás között hat fővárosi kerület, az egyetlen megyeszékhely központú Győri járás, illetve a Mosonmagyaróvári és Keszthelyi járások mellett alaptól csekély forgalmú, kisvárosi központú térségek vannak, a legtöbb, hét darab, Borsod-Abaúj-Zemplén megyében. Az alacsony bázis mellett a falusi CSOK valószínűsíthető forgalomélénkítő hatása is szerepet játszhat az itt jellemző éves szintű forgalommnövekedésben.

1. térkép

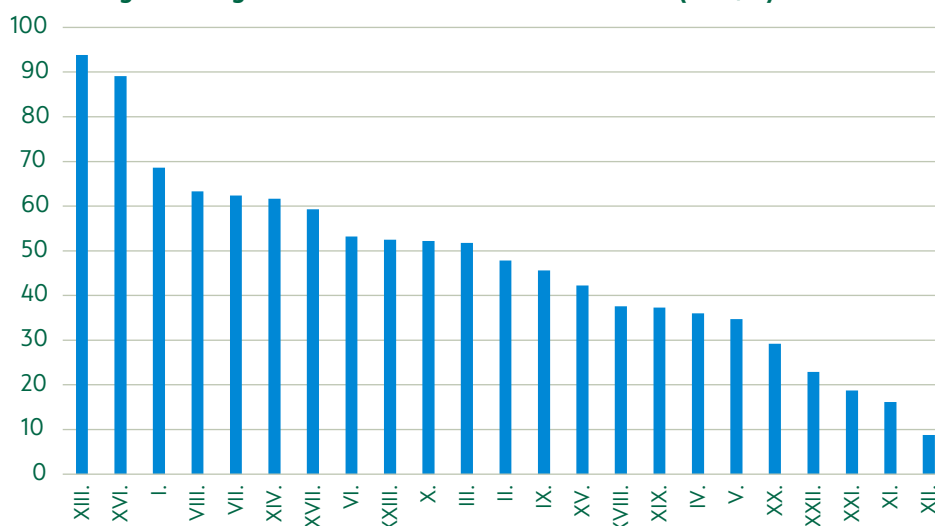
Járási forgalomváltozás
(2021, %)



Közel megkétszereződött a XIII. kerületi tranzakciószám

Jogsabályi előírásnak megfelelően szűrt, nem teljes körű NAV adatbázisunk alapján Budapest egészében közel 50%-kal, a végleges, valós számokban várhatóan 35-37 ezer közé nőtt tavaly a tranzakciók száma. Az élénkülés minden kerületre érvényes (ld. **5. diagram**), ugyanakkor ennek mértékét nagyban meghatározhatja az adott városrészben aktuálisan épülő lakásprojektek volumene, emellett a látványos pozitív irányú változásnak a megelőző évi visszaesés miatti alacsony bázis is alapot adhat. Ugyanakkor pont az ebben a mutatóban élen álló XIII. kerület 90%-ot meghaladó forgalombővülésében összességében nem ezek voltak a döntő tényezők. A városrész egyrészt hagyományosan az újlakás-piac fő budapesti színtere, és a 2021-es évben – legalább is kerületi szinten – a korábban jellemzőnél csak minimálisan nagyobb, bő egyharmados részarányt képviselnek a forgalomban az új társasházi lakások, másrészt az összforgalom is a többi kerülethez képest csekély mértékben, 7%-kal esett csak vissza 2020-ban. Itt tehát döntően szerves keresletélénkülés indukálta piacbővüléssel állunk szemben. A közel 90%-kal második helyen álló XVI. kerületben ugyanakkor felemás a kép: az újlakások részesedése maradt viszonylag csekély, pár százalékos tavaly is, az összforgalom nagymértékű emelkedését viszont részben a 2020-ban dobogós helyezést jelentő egyharmados visszaesés alapozhatta meg. 60%-ot meghaladó a növekedés még – sorrendben – az I., VIII., VII. és XIV. kerületekben. Ezek közül az I. kerületben az alacsony bázis, míg a VII. és VIII. kerületben az újlakás-piac élénkülése és az alacsony bázis együtt segíthették a 2021-es lista élbolyába kerülést. Zuglóban viszont a XIII. kerületihez hasonló, nagyrészt „piaci” alapú élénkülést mutatnak a háttérszámok. Elméletünket a lista másik végén álló két budai kerület, a nagyjából 10-15%-os növekedést mutató XI. és XII. példája is megerősíti, amennyiben az előbbi a 2020-as hasonló rangsorban csekély visszaeséssel, míg a XI. kerület egyedülként növekedéssel szerepeltek, s az új lakások piacrészesedésében sem látszik kerületi szinten érezhető növekedés. A legnépesebb, legnagyobb forgalmú városrészek továbbra is – sorrendben – a XIII., XIV. és XI. kerületek voltak tavaly.

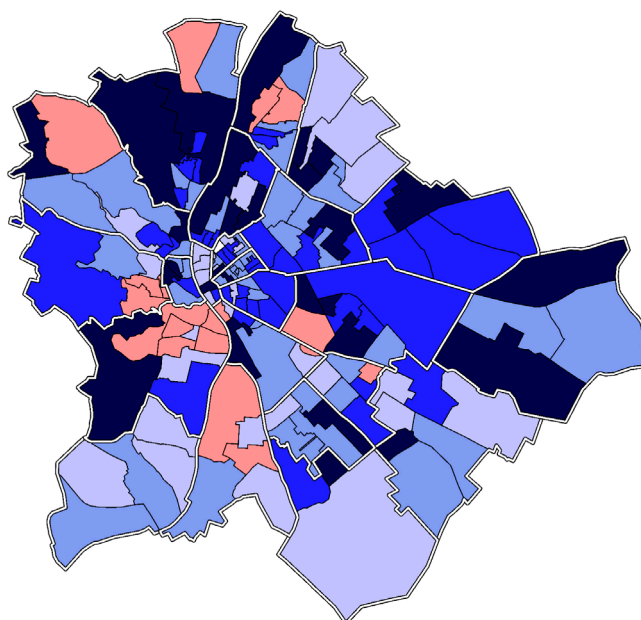
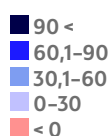
5. diagram: Forgalmváltozás fővárosi kerületenként (2021, %)



Irányítószám-körzetenként vizsgálva, a 161-ből 142-ben nőtt a forgalom tavaly és csak 18-ban volt visszaesés (ld. **2. térkép** piros színezése), egy helyen pedig stagnálás. A nagyobb arányú élénkülés – ld. a térképen a 90% feletti növekedést jelző sötétkék színezést – természetesen bekövetkezhet „valós” keresletnövekedés miatt, **részben** azonban a kerületi elemzésnél már említett **csekély éves forgalom miatti bázishatás** játszhat benne főszerepet (pl. a 1014-es, 1029-es, 1162-es vagy 1202-es körzet esetében). A kerületinél szegmentáltabb irányítószám-körzet szinten emellett jobban megmutatkozik az **újlakás-piac erős forgalomnövelő hatása** is. Néhány nagy forgalmú körzetben (pl. 1138-as, 1112-es vagy 1095-ös) ugyanis döntően a jelentős volumenű lakásépítések általában rövid idő alatt megkötött végszerződéseinek adatai emelték meg a tranzakciós volument. A **visszaesést mutató körzetek** csoportjában (ld. a térképen a piros színezést) a 18-ból **öt XI. kerületi**, melyek közül azonban több is nagy, több ütemű lakóingatlan-fejlesztések színtere, így ezekben részben az aktuális **projektátadásokhoz köthető 2020-as forgalomélénkülés miatti magas bázis** okozhatott tavaly visszaesést.

2. térkép

Bp. IRSZ forgalmváltozás
(2021, %)



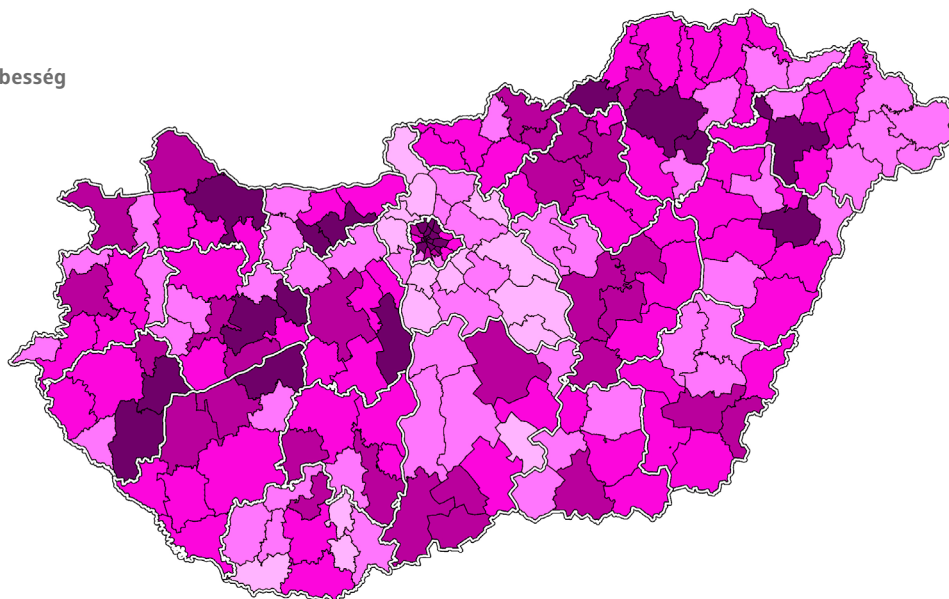
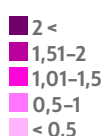
Győr-Moson-Sopronban, Tatabányán és a XIII. kerületben voltak a legaktívabbak a vevők

A forgalom helyi adottságokhoz mért intenzitását a forgási sebességgel mutathatjuk be szemléletesen. Ez egy viszonyszám: az adott időszak (jelen esetben a 2021-es év) során eladott lakóingatlanok számának és az aktuális lakásállománynak a hányadosa. A NAV-tól kapott, a jogszabályi előírásoknak megfelelően szűrt adatbázis feldolgozásával elsősorban a **forgási sebesség területi relációit** tudjuk hitelesen ábrázolni, az abszolút számok ugyanis az adatszűrés miatt – jellemzően a kistelepüléseken – elmaradnak a valóságtól!

A tavalyi tranzakciószám-növekedés miatt a **forgási sebesség** a 2020-as állapothoz képest 40%-kal kevesebb, **68 járásban nem éri el az 1%-ot**, vagyis összességében több területen volt érezhető forgalom. Az 1%-os forgási sebesség azt jelenti, hogy az adott térség teljes lakóingatlan-állománya elméletben 100 év alatt cserélne gazdát. A **legmagasabb**, 2%-ot meghaladó – a **3. térképen** legsötétebb színezéssel jelölt – **kategóriába 14 budapesti kerület** mellett (ezekről részletesen később) sorrendben a Siófoki, Tatabányai, Keszthelyi, Dunaújvárosi, Debreceni, Veszprémi, Győri, Oroszlányi, Nyíregyházi, Miskolci, Nagykanizsai, Ózdi, Várpalotai és Tiszaújvárosi járás tartozik. A vidéki járásoknál a legkeresettebbekben 2,3-2,5% közötti a forgási sebesség. **Pest megye** egészének világos 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 Bólyi, Pécsváradi, Sellyei és Kiskunmajsai járás).

3. térkép

Járási forgási sebesség
(2021, %)



A **megyék rangsorában 2021-ben Győr-Moson-Sopron került az élre** 1,8%-os forgási sebességgel (ld. **6. diagram**), hajszállal megelőzve a hasonló piaci élénkségű Zala megyét. A másik véglet Vas és Baranya megye 1,2%-os értéke. (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 – Somogyot kivéve – kimagaslanak a megyeszékhelyek**. 2,8%-os forgási sebességgel immár **harmadik éve Tatabánya van az élen**, a dobogóra pedig Nyíregyháza és Miskolc fért még fel. A lista végén álló Kaposvár és Pécs mutatója 1,5%-os.

6. diagram: Forgási sebesség megyénként és a megyeszékhelyeken (2021, %)



Irányítószám-körzet szerinti lakásállomány adat híján a budapesti forgási sebességet kerületi szinten elemezzük. Tavaly a **legnagyobb forgási sebesség** – a VII. kerület több éves elsőségének véget vetve – a **XIII. kerületben volt mérhető** (ld. **7. diagram**). A 4,6%-os érték azt jelenti, hogy itt nagyjából 22 év alatt cserél gazdát egy átlagos ingatlan. Ez után, 3,5-4,3% közötti mutatókkal **belvárosi kerületek** (VII., VIII. és VI.) **következnek**. A **rangsor végén peremi városrészek** (1% alatt a XXIII. és XXII., majd a negyedik helytől a XVI., XVIII. és XVII.) állnak. A koronavírus megjelenése után jóslott Budapesten belüli forgalmi átrendeződés (belvárosi visszaesés vs. kertvárosi élénkülés, vö. **5. diagrammal** is) tehát nem megy végbe egyik évről a másikra, ahhoz hosszabb időn keresztül megmutatkozó, a korábbiakhoz képest megforduló keresleti preferenciáknak kell hatniuk. A befektetési célú vásárlások most tapasztalható fellendülése, illetve a kertvárosi területek drágulása pedig jócskán le is fékezheti ezt a folyamatot.

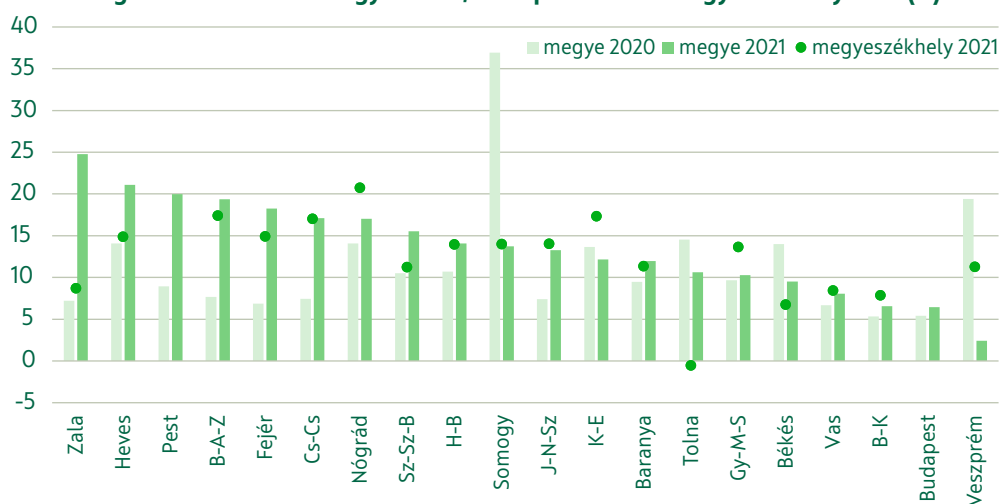
7. diagram: Forgási sebesség fővárosi kerületenként (2021, %)



Zala megyében negyedével nőtt az 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 pedig Somogy, Komárom-Esztergom, Tolna, Békés és Veszprém megyék kivételével mindenhol meghaladta az egy évvel korábbi szintet. Az **élen Zala áll közel 25%-os árnövekedéssel**, és még Heves megye érte el a 20%-ot, Pest pedig csak egy hajszállal maradt el attól. A 2020-as balatoni árrobbanás után (amikor is a déli part mentén bő egyharmados, az északi part régiójában pedig mintegy 20%-os drágulást láthattunk egy év alatt) Somogy megye tavaly a középmezőnybe, míg Veszprém egyenesen az utolsó helyre került, 2,4%-kal. A 10%-os szinttől még Bács-Kiskun, Vas és Békés maradnak el.

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

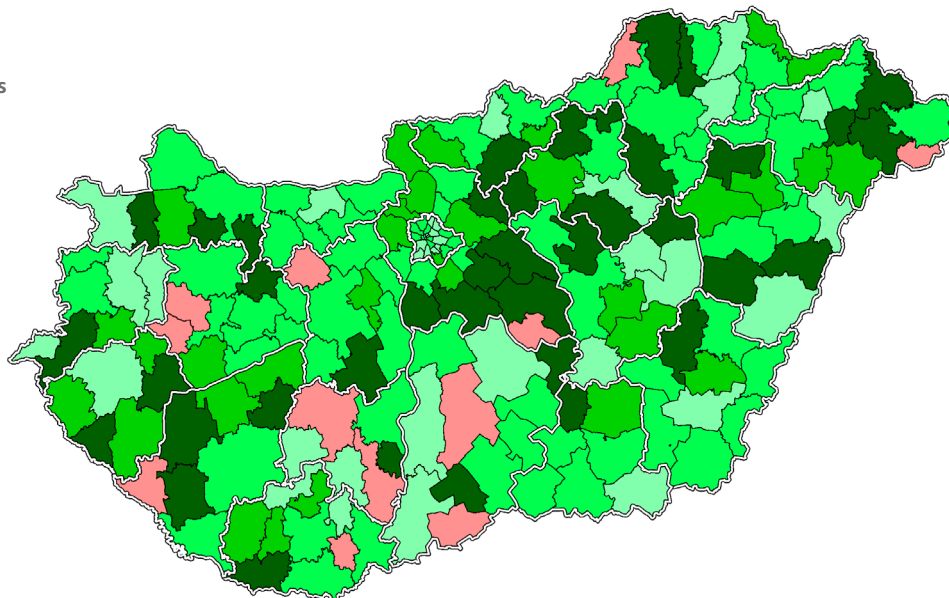
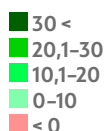


A forgalom jelentős részét adó megyeszékhelyek ármozgásai jellemzően nagy hatással vannak az egész megyére. Tavaly **nagyvárosaink közül** – a 2020-ban is dobogós – **Salgótarján drágult legjobban (20,8%), s még Miskolc, Tata és Szeged állnak 15% felett**. Minimális visszaesést egyedül Szekszárdon látunk, ám ez részben valószínűleg a bázishatás következménye, mivel 2020-ban pont itt ment végbe a legnagyobb ütemű drágulás.

A járási szintű árváltozást a szemléletesség kedvéért tematikus térképen ábrázoltuk (ld. **4. térkép**). A budapesti kerületekkel együtt **197 járás közül** – a megelőző évi 23 után – **tavaly csupán 12-ben csökkent az eladott lakóingatlanok átlagára** (ld. piros színezés). Ezek közül Tolna, Veszprém és Bács-Kiskun megyében van 2-2 darab.

4. térkép

Járási árváltozás
(2021, %)

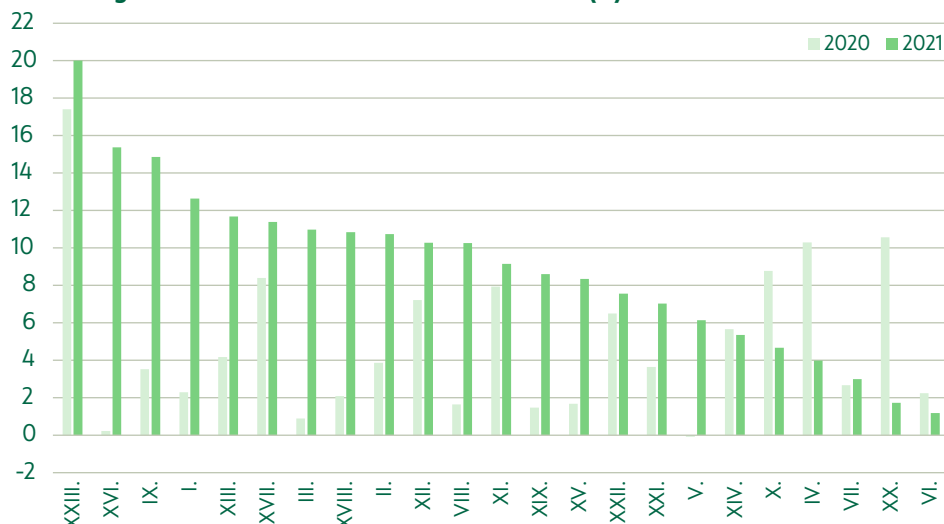


Az általánosan gyorsuló áremelkedési ütemnek megfelelően a tavalyelőtti 51 után 2021-ben 71 járásban nőtt 20%-ot meghaladó mértékben az átlagár. A térképen a legmagasabb kategóriát ezen belül is az **a 39 területi egység** képviseli, ahol **a 30%-ot is meghaladta a drágulás** tavaly. Ezek nagyjából egyenletesen oszlanak el a keleti és nyugati országrész között (ld. sötétzöld színezés), noha **jelentősebb sűrűsödés látszik Pest megye déli részén** és általában az északkeleti országrészben. Csak Komárom-Esztergom megyében nincsen ilyen járás. Az eladásra került ingatlanok összetétele természetesen meghatározó szerepet kaphat a végleges átlagár kialakulásában. (Feltűnő például, hogy Tolna városában tucatnyi, a korábbi évekhez képest jóval magasabb árszintű, 600-750 ezer Ft/m² közötti új lakás eladása került rögzítésre 2021-ben. Ezek vélhetően egyetlen, városi szinten nagy volumenűnek számító társasházi projekt lakásai, melyek időben koncentrálnak az értékesítésre nagy hatással volt az amúgy viszonylag kis forgalmú Tolnai járás egészének átlagára, így repítve azt – 100% feletti drágulással – az árváltozási rangsor élére.) Megpróbálva kiszűrni az összetételhatást, talán a Dabasi járásban mehetett végbe a legnagyobb ütemű, 73%-os „tisztá” árnövekedés (azaz mind a bázisév 2020-ban, mind tavaly megfelelően nagy számú eladás mellett, melyben nem látszik nagyobb új lakásprojekt hatása).

Már második éve élen a XXIII. kerületi drágulás

A fővárosi kerületek árváltozás rangsorára pillantva (ld. **9. diagram**) látszik, hogy tavaly is **több olcsóbb, illetve peremi kerület drágult** átlagnál nagyobb ütemben; **20%-kal a XXIII. kerület áll az élen**, immár második éve. 15% felett még a XVI., illetve attól hajszállal lemaradva a IX. kerületek vannak. Továbbra is a **lista hátsó harmadában**, de a megelőző évinél magasabb, 6% alatti árnövekedési mutatóval állnak ugyanakkor a korábban **befektetési céllal leginkább keresett pesti belvárosi kerületek**, az V., VII. és VI. Ez utóbbi a lista utolsó helyén található, alig 1%-kal. Öt kerület (XIV., X., IV., XX. és VI.) kivételével gyorsult tavaly az áremelkedés üteme a 2020-as mutatóhoz képest, **csökkenő árú városrész ugyanakkor nem volt** (szemben 2020-al, amikor az V. kerületben tizedszázalékos visszaesést láttunk). A hagyományosan nagy újlakás-forgalmat elkönyvelő kerületek (IX., XIII., XI. és XIV.) az árváltozási rangsor különböző részein – elején, közepén, illetve utolsó harmadában – kaptak helyet, ami egyrészt jelzi, hogy ezres nagyságrendű forgalom mellett az új projektek lakásai kevésbé befolyásolják az összesített árszintet, másrészt arra is utal, hogy általánosan, a használt szegmenst is erősen érintő drágulás zajlott tavaly.

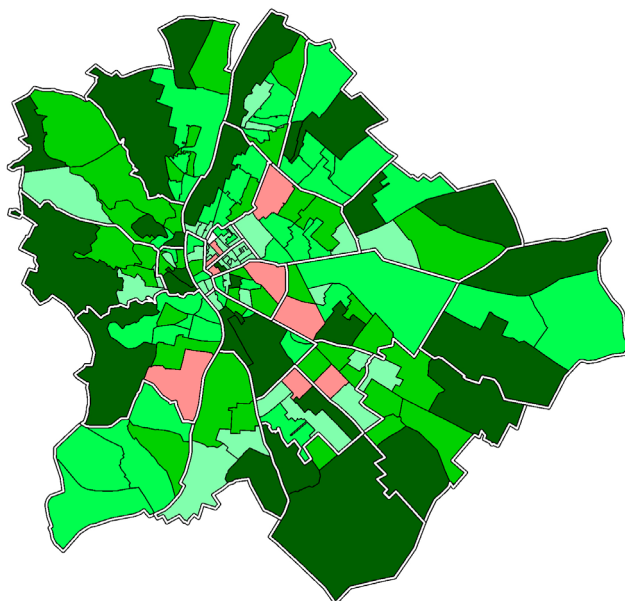
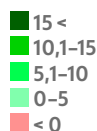
9. diagram: Árváltozás fővárosi kerületenként (%)



A budapesti irányítószám-szintű árváltozást az **5. térképen** ábrázoltuk. A 161 irányítószám-körzetből 28-ban legalább 15%-kal **nőttek az árak** 2020-hoz képest tavaly (ld. sötétzöld színezés). Ezek részben **peremi kerületek relatíve olcsóbb körzetei** (ld. XVII., XVIII., XXIII. kerületekben), illetve több olyan terület is van, ahol néhány **nagy volumenű** – vagy akár sok kisebb – **lakásprojekt értékesítése zajlott**, illetve zajlik jelenleg is, például a III., IX., XI., XIII., vagy akár a XVII. kerületben. Irányítószám-körzet szinten pedig ezek áremelő hatása már könnyen megmutatkozhat. Az elemzéshez megfelelő számú tranzakciót felmutatni tudó, és nagy volumenű lakásépítések statisztikákat „megzavaró” hatásától mentes irányítószám-körzetek közül a **1174-esben** (Rákoshegy) **nőtt legjobban, 31%-kal az átlagár.**

5. térkép

Bp. IRSZ árváltozás
(2021, %)



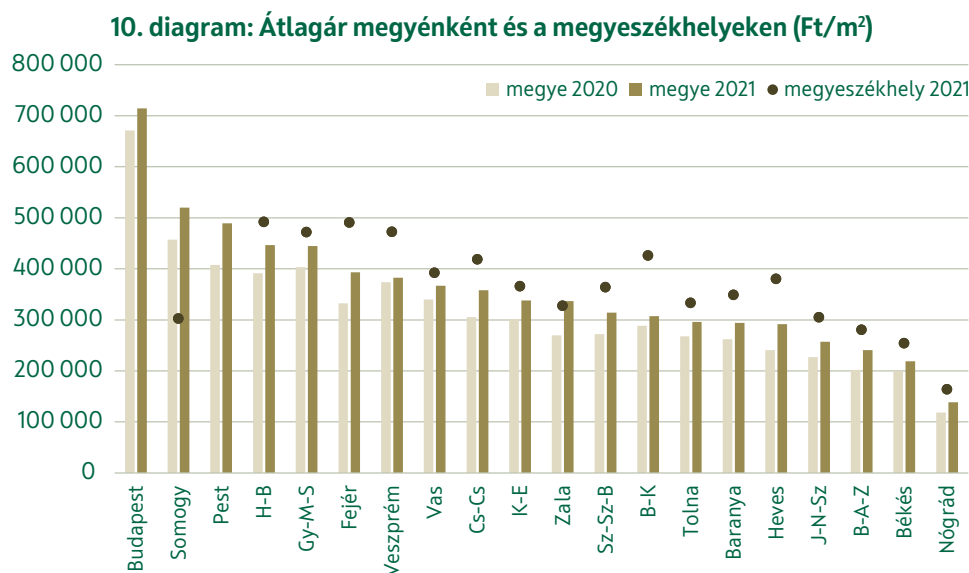
Csökkenő átlagárú irányítószám-körzet mindössze 9 volt tavaly a fővárosban (ld. **5. térkép** piros színezése), ugyanakkor ebből nyolc esetben 5% alatt maradt a visszaesés, és csak a 1205-ös körzet (Pesterzsébet egy része) könyvelhetett el 13%-os csökkenést.

A Somogy megyei átlagár átlépte, a debreceni közelíti a félmillió forintos szintet

Bár **Somogy** tavaly az élről a középmezőnybe esett vissza áremelkedés tekintetében (ld. **8. diagram**), a Balatonparti települések felfokozott keresletét jellemzi, hogy míg a megye 2020-ban – átvéve a vezetést árszintben – először lépte át a 400 ezres határt, 2021-ben, ugyancsak az **élen állva**, már **520 ezer Ft/m² átlagárral** dicsekedhet. Pest megye

csak kevéssel marad el a félmillió szinttől, és még Hajdú-Bihar és Győr-Moson-Sopron átlagos négyzetméterára haladja meg a 400 ezret (ld. **10. diagram**). A legolcsóbb hagyományosan Nógrád megye, tavaly 138 ezer Ft/m² átlagértékkel, egyedülként a 200 ezres limit alatt.

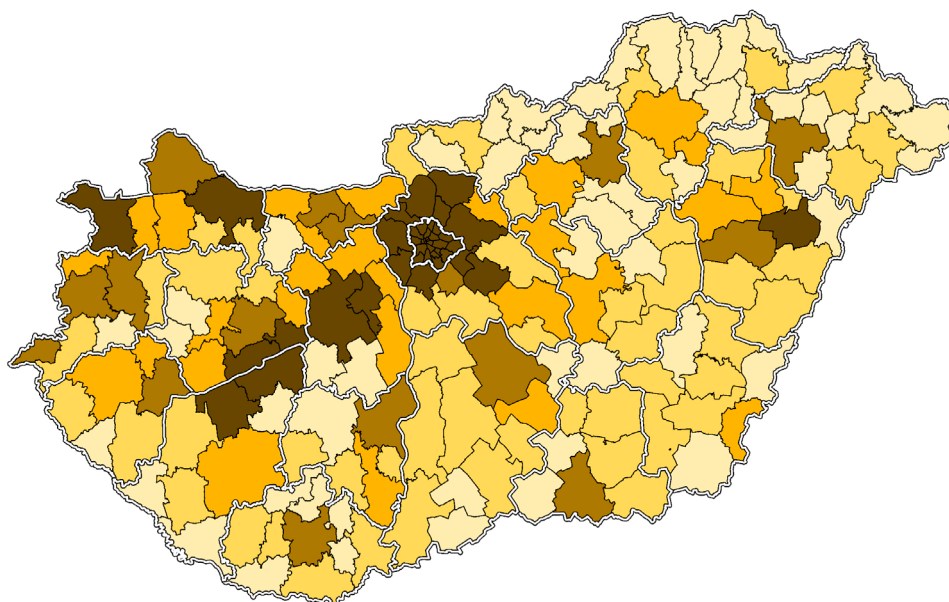
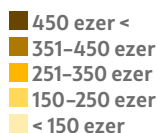
Csakúgy, mint az árváltozásnál, természetesen az árszintnél is erős a kapcsolat a megyék és megyeszékhelyeik között. A látványos kivétel továbbra is Somogy, ahol a forgalom továbbra is jelentős részét adó Balaton-parti települések víz közeli ingatlanjai átlagosan jóval drágábbak a kaposvári árszintnél. A megyeszékhelyek ársorrendjének hagyományos négyes élbolya 2021-ben így alakult: **Debrecen (492 ezer Ft/m²)**, Székesfehérvár (490 ezer Ft/m²), Veszprém (472 ezer Ft/m²) és Győr (471 ezer Ft/m²). A sor másik végén – a **8. diagram** alapján élen álló, 20% feletti éves drágulást követően – változatlanul Salgótarján áll 164 ezer Ft/m² átlagértékkel. A 300 ezres szint alatt még Békéscsaba és Miskolc található.



A **6. térkép** a 2021-ben eladott lakóingatlanok átlagárát mutatja járasonként. **19 járás átlagára haladja meg a 600 ezres szintet**, s további 23 a 450 ezer Ft/m²-t (ld. sötétbarna színezés). A legdrágább 19 közé **budapesti kerületeken kívül** ismét a **Balatonfüredi** (738 ezer Ft/m²), a **Fonyódi** (724 ezer Ft/m²), a **Siófoki** (722 ezer Ft/m²), a **Budakeszi** (664 ezer Ft/m²) és a **Dunakeszi** (607 ezer Ft/m²) járás jutott be. A 450 ezer feletti kategóriába további budapesti kerületek és Pest megyei járások mellett még a Gárdonyi, Debreceni, Székesfehérvári, Balatonalmádi, Győri és Soproni járás került be.

6. térkép

Járási átlagár
(2021, Ft/m²)



21 járás átlagára marad 100 ezer Ft/m², és további 36 járásé 150 ezer Ft/m² alatt (ld. legvilágosabb színezés), s ebből csak 16 dunántúli. A legtöbb járás ebben a kategóriában hagyományosan észak-magyarországi (pl. 11 Borsod-Abaúj-Zemplén és 9 Szabolcs-Szatmár-Bereg megyei). Az országos átlagár tavaly hajszállal meghaladta az 500 ezer Ft/m²-t, a főváros nélkül számított 349 ezres vidéki átlaghoz pedig a Pécsi járás áll legközelebb.

Egymillió forint felett az V. kerületi átlagár

A megelőző évi tizedszázalékos csökkenést követően, a 2021-es 6,1%-os árnövekedés után a főváros V. kerülete még mindig messze vezeti a budapesti árrangsort 1052 ezer Ft/m²-rel, először átlépve a milliós szintet (ld. 11. diagram). Ehhez képest a második legdrágább I. kerület átlagára 11%-kal alacsonyabb, 934 ezer Ft/m². A 900 ezres szint fölé még a XII. és II., a 800 ezres limit fölé pedig a XI., VI. és XIII. kerületek jutottak. A másik végletet, még éppen az 500 ezres átlag alatt a XXI., XX. és XXIII. kerületek adják. A XXIII. kerület 2014 óta először mozdult előrébb a rangsor legvégéről, köszönhetően annak, hogy az elmúlt két évben több nagyobb lakásprojekt értékesítése és építése indult itt el.

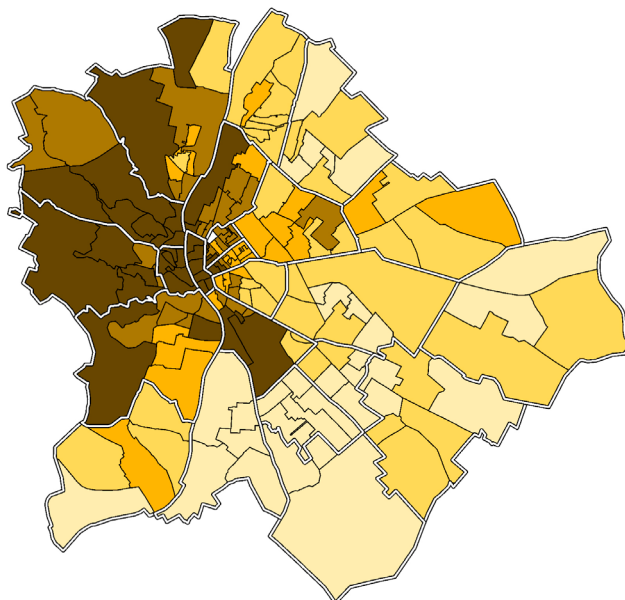
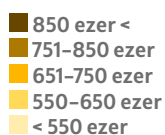
11. diagram: Átlagár fővárosi kerületenként (Ft/m²)



A 7. térkép legsötétebb színezése azt a 35 irányítószám-körzetet jelöli, ahol az átlagár tavaly meghaladta a 850 ezer Ft/m²-t. Ezek egyrészt pesti belvárosi körzetek (az V. kerület például teljes egészében ide tartozik), illetve a budai oldal drágább területei (az I. kerület egészével), valamint koncentrált újlakás-építéssel jellemezhető városrészek a IX. és XIII. kerületekben. A legdrágább körzet hagyományosan a 1014-es (Budai Vár): tavaly itt közelítette az 1,5 milliós szintet az átlagos négyzetméterár. Az V. kerület még azzal emelkedik ki, hogy a legolcsóbb körzetében (1053) is 960 ezer feletti átlagáron keltek el a lakások.

7. térkép

Bp. IRSZ átlagár
(2021, Ft/m²)



550 ezer Ft/m² alatti átlaggal 32 körzet áll (ld. legvilágosabb színezés). Ezek között tavaly is csak egy budai oldali volt (1225). Ugyanakkor a XX., XXI. és XXIII. kerületek teljes egészében ide esnek. A budapesti átlagot jelentő 714 ezer Ft/m² fajlagos árhoz a 1131-es irányítószám-körzet (Angyalföld külső része) áll legközelebb. (A forgalom mindössze néhány százalékat kitevő házak esetében az átlagár ennél 20%-kal olcsóbbra, 568 ezer forintra adódik. Új lakások esetében pedig átlagosan nagyjából 1,2 millió forintos fajlagos árral kell manapság kalkulálni, noha ez nagyban függ a projekt kivitelezési stádiumától is.)

Sokasodnak a jelek, hogy a kilencedik évében véget érhet az emelkedő ciklus a lakáspiacon

Bár már év elején is voltak azonosítható kockázatok, illetve bizonytalanságot okozó tényezők a lakáspiacon – év közben, illetve végén kifutó támogatások, választások hatása, esetleges monetáris szigorítások, növekvő kamatszint, újabb járványhullámok, hitelmoratórium vége –, 2022-re összességében pozitív várakozásaink voltak, folytatódó lakáspiaci lendületet, és ezzel tovább emelkedő árszinteket jósoltunk, azzal a megjegyzéssel, hogy 2023-tól viszont a korábbinál nagyobb eséllyel jöhet lassulás. Az elmúlt hónapokban azonban több, gyakran egymást erősítő tényező hatására, akár már korábban ismert problémák eszkalálódásával, illetve az orosz-ukrán háború képeben egy újabb – egyelőre kiszámíthatatlan ideig húzódó és megjósolhatatlan kimenetelű – válságkockázattal kiegészülve egyértelműen nőttek a piaci kockázatok és ezzel részleteiben módosultak várakozásaink.

Az általánosan romló gazdasági keretrendszer a háborúval súlyosbítva több, a lakáspiacot közvetlenül vagy áttételesen érintő tényezőt keresztül hozhat mélyülő krízist:

- Tovább növekvő infláció és energiaárak, nyersanyag- és élelmiszerhiány, mely kihathat a háztartások anyagi helyzetére.
- Az új helyzet az állami források átcsoportosítását, illetve alternatív forrásként újabb szektorális adók kivetését is hozhatja (ez elemzésünk írásakor már meg is történt), s mindezek mellett is összességében visszafoghatja a lakástámogatásokat.
- Mindeközben az állam pénzügyi lehetőségeit rövid távon csökkentheti, illetve általában bizonytalanná teszi az EU-s támogatások lebegtetése is.
- A lassuló gazdasági teljesítmény növekvő munkanélküliséggel, illetve elmélyülve reálbércsökkenéssel járhat.
- Az ellátási láncok sérülése az építőipari kivitelezési költségeket növelheti és teheti kiszámíthatatlanná a vállalási határidőket.
- A forint gyengülése tovább növelheti az általános inflációs nyomást.
- Mindemellett a folytatódó kamatemelkedés növeli a hitelköltségeket.

A lakáspiac 2022-ben nagyon erősen indult, a keresletet tavasszal még egyértelműen pörgették a különféle otthonteremtési támogatások, melyek nagy része azonban év közepén, vagy végén – jelen állás szerint – kivezetésre kerül. (A Zöld Otthon Program kerete már tavasszal kimerült; a második félétől megszűnik a falusi CSOK; év végével pedig a babaváró hitel és az otthonfelújítási támogatás, a lakásépítési és CSOK-os lakásvásárlási áfa visszaigénylés lehetősége, valamint év végéig megszerzett építési engedélyhez / egyszerű bejelentéshez kötött az 5%-os lakásáfa 2026-ig alkalmazhatósága is.) Eközben az év/év alapú töretlen reálár-emelkedés az év második felében már a kilencedik évébe léphet úgy, hogy az MNB legfrissebb adatai szerint tavaly év végén országosan 18%-os, Budapesten pedig 15%-os szintre volt becsülhető a lakásárak elméleti egyensúlyi szinttől való pozitív irányú kilengése, azaz ennyivel tekinthetők különböző makró tényezők alapján túlármozottak az ingatlanok. Így, bár a CSOK támogatás jelen állás szerint megmarad, az egyre kisebb részét fedezi a megvásárlandó ingatlan értékének, s a vevők egyre nagyobb arányban kényszerülnek hitelt felvenni a jelenleg gyorsan növekvő kamatszintek (és törlesztőrészek) mellett.

A fent sorolt tényezők összességében megváltoztathatják a piaci alapokat. Egyrészt nőhet a keresleti oldal elbizonytalanodása, főleg a hitelből vásárlók halaszthatják ingatlanvásárlásukat. Ugyanakkor az inflációs nyomás már tavaly is sok befektetési célú vásárlót terelt a lakáspiacra, és bár most a bérleti díjak emelkedését látjuk, kérdés, hogy a romló pénzügyi helyzet és növekvő terhek (pl. rezsi költség) nem hozzák-e magukkal a bérleti kereslet csökkenését, bizonytalanná téve a befektetések megtérülését. Az összetett, a jövőbeli áremelkedéssel is kalkuláló befektetési döntést pedig a jelenlegi magas árszintek, azaz a potenciális, belátható időn belül bekövetkező értéknövekedés bizonytalansága nehezíti. Csökkentheti emellett a befektetési célú vásárlások volumenét a közelmúltban megjelent inflációkövető állampapír, illetve lekötött bankbetéteknél is elérhetőek már bizonyos feltételekkel a lakáskiadás átlagos bérleti hozamát biztosító termékek. A rezsi költségek potenciálisan várható növekedése a bérlet mellett természetesen a lakásvásárlási döntést is elodázhhatja.

A potenciális vevők mellett az **eladókat is elbizonytalaníthatja** a mostani helyzet. Sokan dönthetnek úgy, hogy ingatlanjuk eladását elhalasztják. Erről az oldalról, ilyen okból ugyanakkor nem várható lefelé mutató árnyomás, hiszen tapasztalatok szerint csak akik tényleg eladási kényszerben vannak, azok hajlandók lemenni a kínálati árral, a **túlnyomó többség inkább tartja a hirdetési árat és kívár.**

A romló környezet a **bankok hitelezési politikájában szigorítást hozhat**, miközben a **törlesztőrészek tovább nőhetnek.** Ez tovább szűkíti a lakáspiaci keresletet. A piaci kamatok jelenlegi szintje már most **csökkenti a hitel-felvételi hajlandóságot** a korábbi évekkel összevetve.

Már a koronavírus-járványban részben **megbomlott globális építőanyag ellátási lánc** és néhány termék esetében kialakult **hiányjelenségek** az orosz-ukrán háború hatására tovább eszkalálódnak. Mindezek a **kivitelezési költségek, s így a lakásárak egyértelmű drágulásával** járhatnak. Ebben az esetben a **várható keresletcsökkenésre** – a piaci önszabályozás beindulásával – a lakásépítő cégek a **kínálat visszafogásával** reagálhatnak. A hatályos szabályozás, azaz hogy 2022 végéig megszerzett építési engedély, vagy egyszerű bejelentés esetén 2026 végéig érvényesíthető 5%-os áfaszint, megnyugtató lehet ebben a helyzetben, hiszen megfelelő teret ad arra, hogy a **később remélhetőleg konszolidálódó környezetben újra növeljék aktivitásukat a cégek.**

A fenti pontok mindegyike esetében indokolt a feltételes mód alkalmazása. Egyelőre annyira friss az új keretrendszer, hogy **gyakorlati lakáspiaci hatása még nem mutatkozott meg, csak a szakmai köztudatba került be a változás egyre nagyobb realitása.** Nagy szerepe van a támogatásoknak, de **még nem derült ki ezek jövője,** hogy vajon lesz-e, amelyik – akár változó, szigorodó feltételrendszerrel – tovább él 2022 után, esetleg bevezetésre kerül-e bármilyen új elem. Az **uniós források körül is teljes a bizonytalanság,** s ugyanígy **több kimenetele lehet a háborúnak is,** mind időbeli lefolyását, mind eszkalálódásának mélységét tekintve. A lakáspiaci keresletet és kínálatot is meghatározó **makrokörnyezet alakulására pedig ezek mindegyike nagy hatással van.** Egyelőre tehát **sok bizonytalan tényező nehezíti a jövőbe tekintést,** így csak **hipotetikusán,** illetve historikus és nemzetközi tapasztalatok alapján tudunk konkrét irányt mutató előrejelzésbe bocsátkozni.

A lakáspiaci **ciklusfordulóknál első lépésben a makrokörnyezet változik.** Ebben a kilátások most egyértelműen borúsak, mind nemzetközi szinten, mind hazánkban, összességében tehát jelenleg igen **reális szcenárió a forduló megindulása.** Ez hat a támogatási rendszerre, a kamatszintre, a foglalkoztatásra, a jövedelmekre. A trendforduló második fő jeleként **ezt követően a kereslet mérséklődik,** elmaradnak a hitelből és – ezek hiányában – a támogatások igénybe vételével vásárlók, majd a befektetők is inkább kívárnak. A forgalom visszaesését **az árszint alkalmazkodása kis késéssel követi.** Végezetül a legnagyobb tehetetlensége a kínálatnak van, így a **lakásépítések visszaesése a ciklusforduló végére marad.** Vannak emellett mikroszintű indikátorai is a trendfordulóknak; ilyen jelenleg például az, hogy a változásokat – akár pozitív, akár negatív irányban – elsőként jelző budapesti piacon az árnövekedés már évek óta igen mérsékelt.

A magyar **lakáspiacot a támogatási rendszer,** és az áprilisi választások előtt hozott **háztartási büdzsét érintő kedvező döntések** (minimálbér emelése, béremelés a közszférában, szja visszatérítés, pályakezdők szja mentessége) **most még viszik előre.** A második félévben ugyanakkor már csökkenhet a kereslet, elsősorban a hitelből vásárlók körében. A 2021-ben vélhetően közel másfél évtizedes csúcsot elért **tranzakciószám idén kis mértékben már visszaeshet.** Ugyanakkor van rá esély, hogy az **éves országos árindex reálértéken még növekedhet,** ez majd csak 2023-ban fordulhat stagnálásba, majd csökkenésbe. **Nominális árcsökkenést ugyanakkor egyelőre nem tartunk valószínűnek,** az gazdasági lassuláskor nem, hanem jelentősebb recessziókor – amit esetünkben pl. az EU-s támogatások elmaradása válthatna ki – szokott inkább bekövetkezni. Felhívjuk a figyelmet ugyanakkor, hogy bármilyen mértékű esetleges negatív változást annak tudatában kell majd értékelni, hogy az egy **hosszú, európai szinten is rekordmértékű reálár-növekedés után kialakult bázisállapotról** történik.

Kapcsolatfelvétel:

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

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