



# OTP Lakóingatlan Értéktérkép

2022/2

# OTP Lakóingatlan Értéktérkép 2022/2

**Az első fél évben összességében még jó számokat produkáló lakáspiac az őszi hónapokra látványosan lelassult. A romló makrogazdasági keretrendszer és csökkenő forgalom már egyértelműen jelzi, hogy ciklusfordulóhoz érkezünk, míg az árak alakulása és az építési volumen időben kis késéssel, a 2023-as számokkal csatlakozhatnak a negatív előjelű indikátorokhoz.**

Az OTP Lakóingatlan Értéktérkép jelenlegi számában 2022 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 már az első félévben megindult a lassulás, amit év végén egyértelműen látunk? Hogy teljesített a lakáspiac a ciklusfordulót korán előre jelző Budapesten? És a vidéket még mindig húzza a falusi CSOK, illetve az elsősorban a koronavírus hatására felpörgött agglomerációs reneszánsz?

## 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/m<sup>2</sup>)** számításához viszont elengedhetetlen – méret adatai miatt a döntően ilyen ingatlanösszetételű **kisebbségi 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 ezen a területi egységen **nem tudjuk számokkal alátámasztva jól bemutatni** a lakáspiaci folyamatokat. A kevésbé megbízható adatokra külön is utalunk az elemzésben.

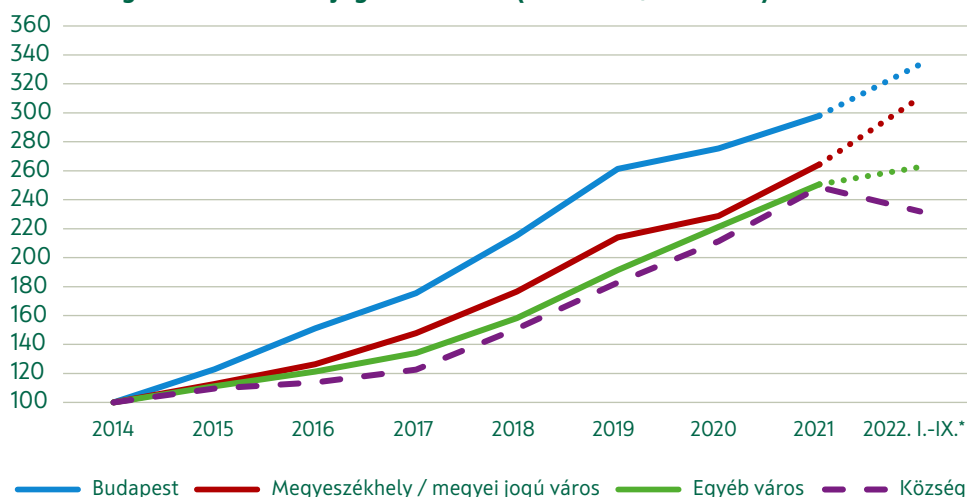
Az árak változását mindig csak azokon a területi egységeken mutatjuk be, ahol mind az elemzésünk készítésének időpontjához **hasonló adatfeldolgozottságú bázisidőszak**, azaz 2021. I.-IX. hónap között, mind az idejéig – egyelőre ugyancsak nem adatteljes – első kilenc hónap folyamán **statisztikai adatpótlás nélkül is megbízható** eredményhez szükséges számú forgalmi adat áll rendelkezésre.

## Minden jel szerint ciklusfordulóhoz érkezett a lakás piac

Az elmúlt két évben kétségkívül hullámvasútra került a lakás piac. De míg a Covid megjelenése a forgalom és árak rövid ideig tartó korrekcióját hozta csupán, most valóban nagy esélye van annak, hogy elmondhassuk, **elértük a kilencedik éve tartó emelkedő ciklus fordulóját**. A tavalyi 20%-os forgalomnövekedés és idei első félévi minimális visszaesés után a nyári hónapok óta követhető nagyobb arányú tranzakciószám-csökkenés egyértelmű jelzés erre. Az idei év egészében **15–20%-os forgalmi visszaesésre számíthatunk**. A kereslet változását az árak alakulása kis időbeli késéssel követi. Az első félévi rekord árnövekedés után az év második fele látványos lassulást hozott, ám **2022-ben éves szinten, összességében még reálár drágulást várhatunk**. A döntően első féléves adatokat feldolgozó aktuális elemzésünkben tehát úgy tűnik, hogy a 2013-ban indult lakás piaci felívelés utolsó szakaszáról tudunk pillanatképpel szolgálni.

Az **1. diagramon** látszik, hogy míg a 2021-es teljes évi átlaghoz képest idén eddig Budapesten és a megyei jogú városokban valamelyest gyorsuló, a kisebb városokban lassuló ütemben tovább nőttek az árak, a községek esetében csökkenés mérhető. Fontos azonban hangsúlyozni, hogy a tranzakciós adatok feldolgozási módszerének sajátoságaiból fakadóan a teljes éves adat ehhez képest még jócskán 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 tavalyinál meredekebb, **országos átlagban, éves alapon 22,9%-os teljes, nominális ár emelkedést** mutatnak. A **megyei jogú városok és a kisebb városok Budapestnél ismét jobban, 24%-kal, illetve 21%-kal drágultak**, míg a fővárosban 20%-os volt az ár emelkedés üteme, pont kétszerese a községekben mértnek. Az elemzésünk fókuszában álló éves összehasonlítás ugyanakkor elfedi a **negyedéves ármozgásokat**: háromhavi periódusokban vizsgálva, az MNB adatai alapján míg a **városokban és még inkább a községekben gyorsult az ár emelkedés üteme az év második negyedében**, a piaci mozgásokat általában elsőként jelző **Budapesten** már valamelyest **lassult** a drágulás mértéke. Az előzetes **harmadik negyedéves** számok ugyanakkor összességében **látványosan fékeződő ár növekedést** jeleznek előre. Mivel éves alapon nem történt jelentős átrendeződés a különböző jogállások forgalmi súlyában, az ezzel **korrigált éves nominális ár emelkedés üteme a teljes árváltozáshoz hasonló, 21,1%-os**.

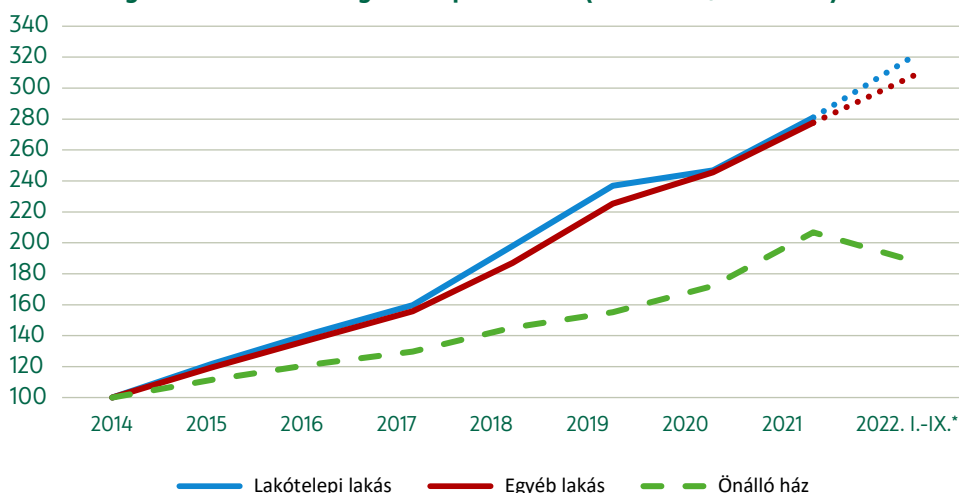
**1. diagram: Árváltozás jogállásonként (nominális, 2014=100)**



\*A 2022-es adat egyelőre csak előzetes információ. A teljes éves adat ehhez képest még jelentősen módosulhat! (Községi adataink a többi jogálláshoz képest bizonytalanabbak.)

Az elmúlt kilenc év ár emelkedési 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 460 ezer (Budapesten a 680 ezer) Ft/m<sup>2</sup>-t**. A **2. diagramból** kiderül, hogy a 2014-es bázishoz viszonyítva a lakótelepi lakások eddig átlagosan 221%-os értéknövekedésen mentek keresztül, valamivel meghaladva az egyéb társasházi lakások 208%-os drágulási ütemét. A teljes idei éves adat azonban – csakúgy, mint ahogy a jogállásoknál is jeleztük – ehhez képest még jócskán változhat! Érdemesebb tehát itt is az **idei első három negyedévet a tavalyi ugyanezen időszakkal összehasonlítani**. Ez alapján, az eladott **lakótelepi lakások 21%-kal, az egyéb társasházi lakások 23%-kal drágultak** egy év alatt. Az önálló házak átlagára jelenleg országosan 225 ezer Ft/m<sup>2</sup>.

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

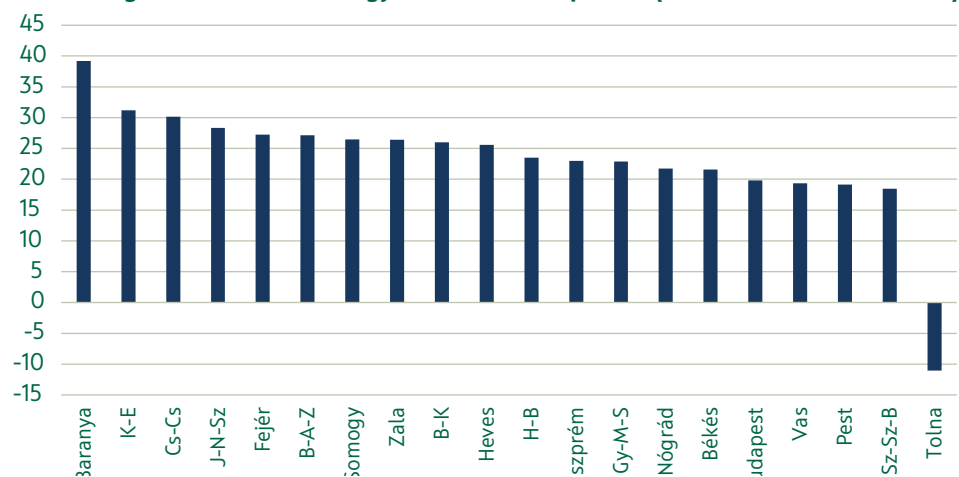


\*A 2022-es adat egyelőre csak előzetes információ. A teljes éves adat ehhez képest még jelentősen módosulhat! (A községi lakásállomány döntő részét adó önálló házas adataink a többi típushoz képest bizonytalanabbak.)

## Négy megye is a félmillió átlagár-szint felett

Az OTP Lakóingatlan Értéktérképek hagyományát követve különböző területi szinteken vesszük sorra a lakáspiaci árváltozás és aktuális árszint mutatóit. A 19 megye közül idén csak Tolnában csökkent az eladott lakóingatlanok átlagára (ld. 3. diagram). Ennek oka nagyrészt valószínűleg technikai jellegű, mivel több paksi és tolnai új lakóprojekt akkori értékesítése miatt 2021 azonos időszakában épp itt volt a legnagyobb ütemű drágulás (emellett már 2020-ban is dobogós volt), és magas árszintről könnyen történhet visszaesés. Az áremelkedési rangsor élén, 39%-os növekedéssel Baranya megye áll. 30%-ot meghaladó mértékben nőtt az átlagár emellett még Komárom-Esztergom és Csongrád-Csanád megyében. A legkevésbé dráguló Szabolcs-Szatmár-Beregben is 18%-kal magasabb áron keltek el a lakóingatlanok idén eddig, mint egy éve.

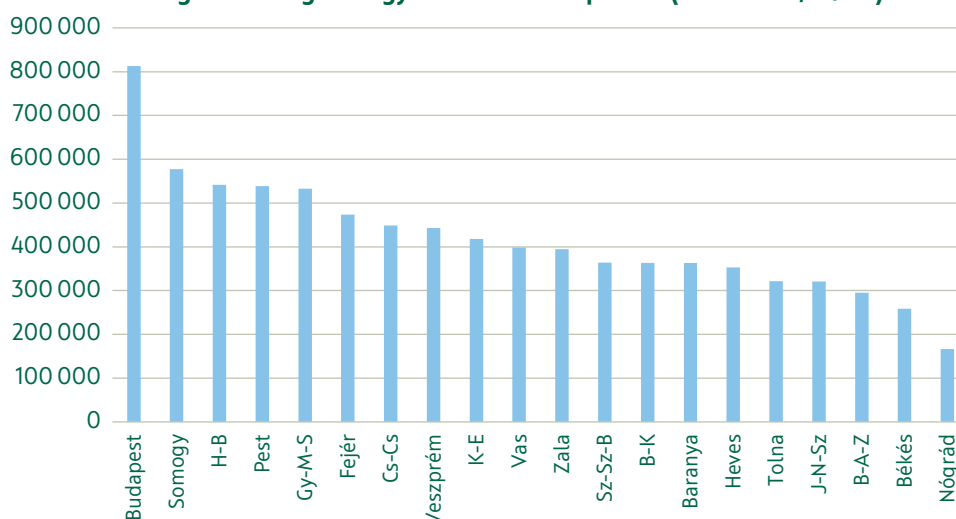
3. diagram: Árváltozás megyénként és Budapesten (2021. I.-IX. - 2022. I.-IX., %)



Az átlagár ranglista élbolyában tavaly óta változás történt. Budapesttel (812 ezer Ft/m<sup>2</sup>) természetesen nem számolva immár harmadik éve Somogy a legdrágább megyénk (578 ezer Ft/m<sup>2</sup>), ám a dobogó másik két fokán – helycserével – Hajdú-Bihar Pest elé került (ld. 4. diagram). A félmillió limitet még Győr-Moson-Sopron lépi át. (Fontos megjegyezni, hogy az éves adatok teljessé és véglegessé válásával ez a rangsor utólag még módosulhat.) A legolcsóbb hagyományosan Nógrád megye, 166 ezer Ft/m<sup>2</sup> átlagárral, emellett még Békés és Borsod-Abaúj-Zemplén marad a 300 ezres szint alatt. Az eladott ingatlanok országos átlagára az év első három negyedévében 576 ezer – Budapesttel nem számolva 405 ezer – forint volt négyzetméterenként.



4. diagram: Átlagár megyénként és Budapesten (2022. I.-IX., Ft/m<sup>2</sup>)

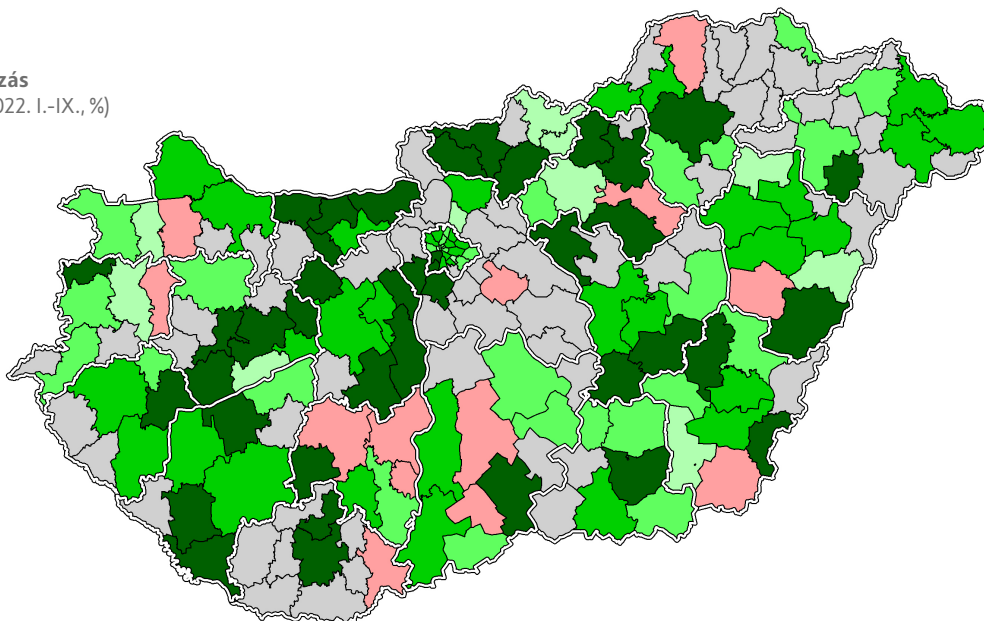
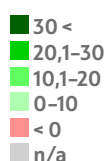


## A járások 10%-ában csökkent az átlagár

A járási szintű árváltozást a szemléletesség kedvéért tematikus térképen ábrázoltuk (ld. **1. térkép**). A budapesti kerületekkel együtt 197 járásból 133 esetében végeztük el az éves összehasonlítást, ott, ahol mind a bázisév 2021, mind pedig 2022 első kilenc hónapjában legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás történt, így nem volt szükség statisztikai adatpótlásra az elemzés során. A 133 járásból mindössze **13-ban (10%) csökkent az eladott lakóingatlanok átlagára** (ld. piros színezés). Ezek nagyjából egyenletesen szóródnak az ország területén, csak Tolna megyére jut három, Bács-Kiskunra pedig két ilyen területi egység.

### 1. térkép

Járási árváltozás  
(2021. I.-IX. - 2022. I.-IX., %)



n/a: nem volt legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás mind 2021, mind 2022 első kilenc hónapjában

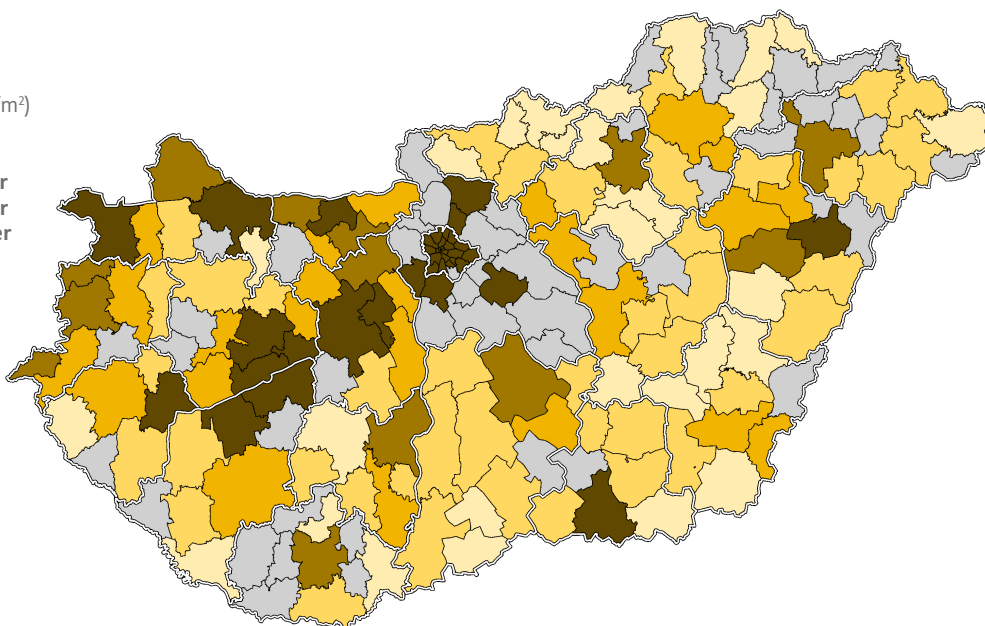
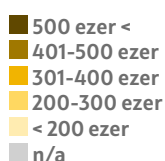
40 járásban nőtt 30%-ot meghaladó mértékben az átlagár (ld. sötétzöld színezés), ebből 4-4 Komárom-Esztergom, Veszprém és Fejér megyében, tehát Közép-Dunántúlon látható nagyobb, összefüggő sűrűsödés. Három év után ismét van budapesti kerület (a dél-budai XI. és XXII.) ebben, a legmeredekebb árnövekedést jelző kategóriában, megyeszékhely központú járásaink közül pedig Veszprém, Eger, Pécs és Miskolc tartozik ide.

A **2. térkép** a 2022 első három negyed évében a NAV által regisztrált eladott ingatlanok átlagárát mutatja járásonként. Az a 147 járás került színezésre, ahol idén legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás történt (Budapestet nem számítva is átlagosan 99 volt, tehát az adatok megbízhatósága jónak mondható), így nem volt szükség statisztikai adatpótlásra. 40 járás átlagára haladja meg az 500 ezres szintet (ld. sötétbarna színezés), s ebből 18-ban 700 ezer feletti a limit. A legdrágább vidéki térségek a 8., 10. és 13. helyen álló Fonyódi, Siófoki és Balatonfüredi járás, nagyjából 790–890 ezer Ft/m<sup>2</sup> közötti átlagértékekkel. A legfelső árkategóriába az adathiányos

XXIII. kerület kivételével a budapesti kerületek, Balaton-parti és Pest megyei járások, illetve a Gárdonyi, Debreceni, Veszprémi, Győri, Székesfehérvári, Soproni, Szegedi és Tatai járások kerültek bele.

## 2. térkép

Járási átlagár  
(2022. I.-IX., Ft/m<sup>2</sup>)



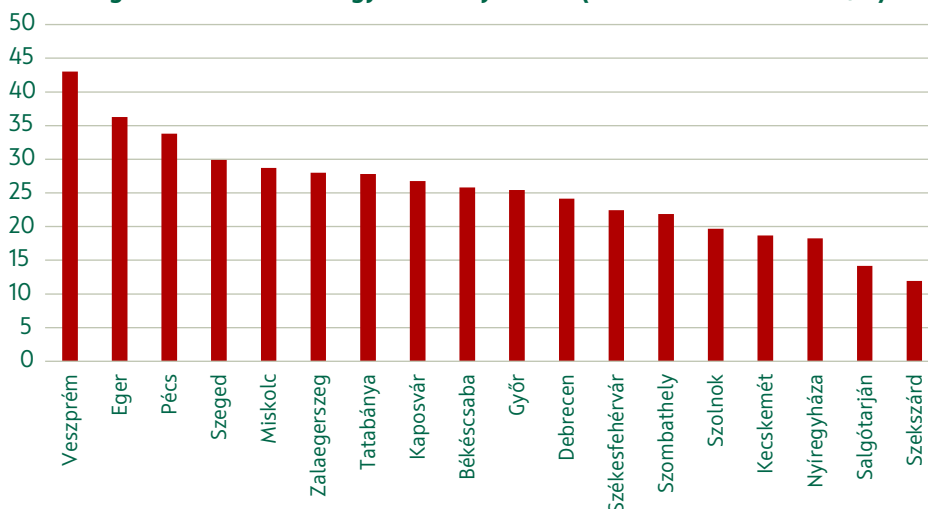
n/a: nem volt legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás 2022 első kilenc hónapjában

Az elemzéshez megfelelő forgalmú járások közül négy átlagára marad 100 ezer Ft/m<sup>2</sup> alatt, s további 24 nem éri el a 200 ezres limitet (ld. világosbarna színezés). Ezek hat kivétellel a Dunától keletre találhatóak, a legtöbb, öt darab Borsod-Abaúj-Zemplén, illetve 4-4 Nógrád és Békés megyében. A főváros nélkül számított 405 ezres vidéki átlagos négyzetméterárhoz a Komáromi járás áll legközelebb.

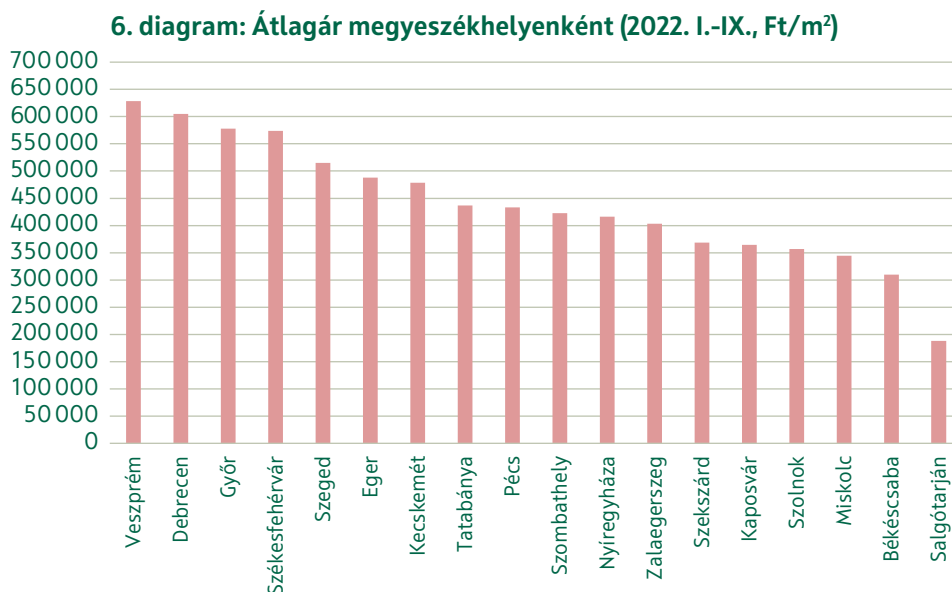
## Először áll Veszprém a megyeszékhelyek árrangsorának élén

Egy területi szinttel lejjebb vizsgálva, érdemes legnagyobb városaink, a megyeszékhelyek áralakulásáról szót ejteni. Az **5. diagram** adataiból kiderül, hogy az idei első három negyedévben, **nagyvárosaink közül, a tavalyi azonos időszakban még a sereghajtók között szereplő Veszprém drágult legnagyobb ütemben, 43%-kal.** A másik két dobogós, Eger és Pécs áremelkedési üteme is 30% feletti. A sor túlvégén immár második éve Szekszárd áll, ugyanakkor itt is 12%-kal drágábban kelttek el idén eddig a lakóingatlanok, mint egy évvel korábban. 15% alatti áremelkedéssel még Salgótarján szerepel, úgy tűnik, befejeződött tehát a nógrádi megyeszékhely árszintjének három évig tartó szárnyalása.

5. diagram: Árváltozás megyeszékhelyenként (2021. I.-IX. - 2022. I.-IX., %)

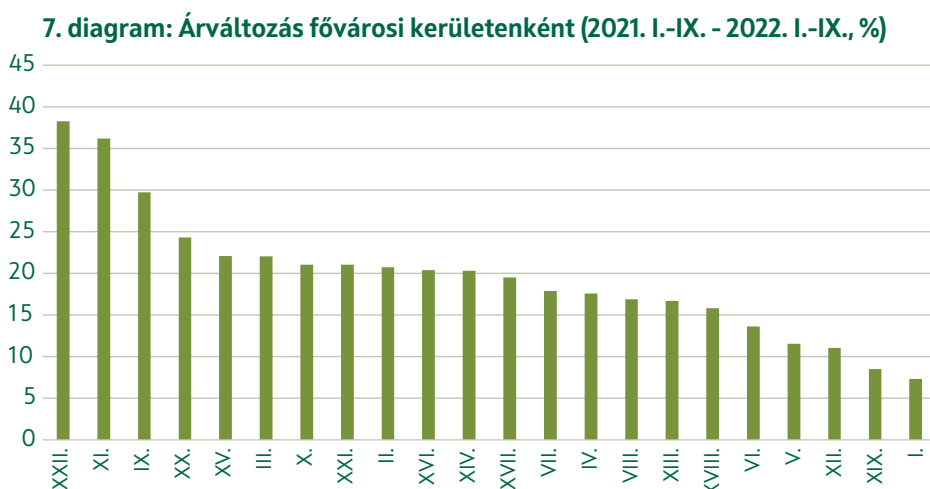


Az idei évben eddig kialakult átlagárakat bemutató **6. diagram** alapján tavalyhoz képest az élbolyban látványos változás történt. **Veszprém** – most először – **az élre ugrott, az átlagos árszint itt jelenleg 628 ezer Ft/m<sup>2</sup>**. Emellett még Debrecen lépi át a hatszázezres, Győr és Székesfehérvár az 550 ezres szintet. Salgótarján továbbra is messze lemaradva a sereghajtó 188 ezer forintos átlagos árszinttel.



## Immár három kerületben egymillió forint feletti az átlagár

A fővárosi kerületek árváltozás rangsorára pillantva (ld. **7. diagram**, ahol a XXIII. kerület adathiány miatt nem szerepel), **35% feletti drágulással** kiugrik a dél-budai XXII. és a XI. kerület. Ezekre ugyanakkor **részben technikai jellegű** magyarázat van: míg a XXII. kerületben a kis esetszám torzíthatja az eladott lakóingatlanok összetételét, Újbuda esetében döntően egy nagyobb beruházás lakásainak időben koncentrált – s a százas nagyságrendű tranzakció mellett is az eredményre hatással levő – eladása áll az előkelő helyezés mögött. (Érdekes, hogy 2021 hasonló időszakában mindkét kerület még a csekély számú csökkenő árú városrész között szerepelt.) Harmadiként az új projektekben bővelkedő, s így az új lakások áralakulása által nagyban befolyásolt IX. kerület következik, **30%-tól alig elmaradó drágulással**. Összességében gyengülni látszik az a több éves tendencia, miszerint leginkább az olcsó, Pest peremi kerületek ára növekszik; a kép mostanra vegyes lett, ugyanakkor mindenhol egységesen drágulást mutatnak a számok. A sorrend végén az az I. kerület található **7%-kal**, amely tavaly ugyanezen időszakban még élen állt.

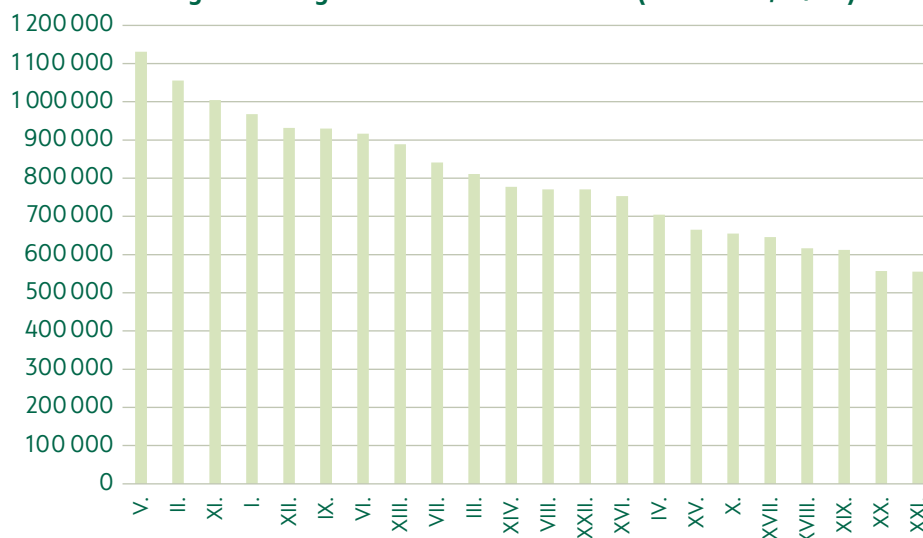


A XXIII. kerület nélkül, mivel ott nem volt legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás sem 2021, sem 2022 első kilenc hónapjában.

Míg tavaly – első alkalommal – még csak az V. kerület lépte át az **egymillió forintos átlagárát**, az idei év első kilenc hónapjának statisztikája alapján immár két másik kerület, **a II. és a XI. is e limit fölé jutott** (ld. **8. diagram**, ahol a XXIII. kerület adathiány miatt nem szerepel). Ezzel Újbuda most először került dobogós helyre. Ugyanakkor továbbra is a főváros **V. kerülete vezet a budapesti árrangsort 1,131 millió forintos átlagos négyzetméterárral.**

A 900 ezres limit fölé még az I., XII., IX. és a VI. kerületek jutottak. A lista végén továbbra is Pest peremi városrészek találhatóak. A XXI. és XX. – valamint csekély forgalmi adata miatt csak erősen valószínűsíthetően a XXIII. – kerületben az átlagár-szint 600 ezer Ft/m<sup>2</sup> alatt maradt.

**8. diagram: Átlagár fővárosi kerületenként (2022. I.-IX., Ft/m<sup>2</sup>)**



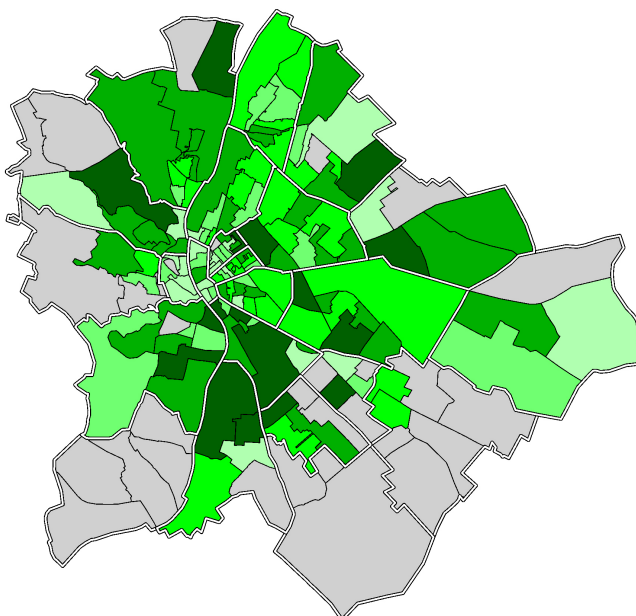
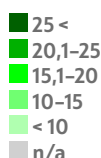
A XXIII. kerület nélkül, mivel ott nem volt legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás 2022 első kilenc hónapjában.

## 800 ezer forint felett az átlagos budapesti négyzetméterár

A budapesti irányítószám-szintű árváltozást a **3. térképen** ábráztuk. A 161 irányítószám-körzetből 130 esetében végeztük el az éves összehasonlítást, ott, ahol mind a bázisév 2021, mind pedig 2022 első kilenc hónapjában legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás történt, így nem volt szükség statisztikai adatpótlásra az elemzés során. Hat körzetben legalább 30%-kal nőttek az árak egy év alatt, s még további 11-ben 25% feletti az árváltozás mértéke (ld. sötétzöld színezés). Az adattisztítás utáni teljes adatbázist nézve, egy év alatt **50% felett drágult a 1119-es és a 1097-es körzet**, azaz a XI. kerületi Kelenföld nagy részét lefedő terület, illetve a IX. kerületi Külső-Ferencváros. Ahogy azonban a kerületi statisztikáknál írtuk, mindkettő esetében **jelentős szerepe van** a látványos drágulásban az ott épülő és eladott **új lakások** összeforgalomhoz képest **nagy arányának** és az idei első félévben **lendületesen növekvő árának**. Emellett a két körzetben a tranzakciószám is igen hektikusan alakul, ami ugyancsak erősítheti a forgalmi összetétel zavaró hatását. Ezért korrektebb, ha **csak a rendre százas nagyságrendű forgalmat elérő városrészekre szűkítjük** vizsgálatunkat; ez alapján a **1039-es körzet** (III. kerület, Csillaghegy-Békásmegyér) **drágult legjobban, 31%-kal**. Árcsökkenést sehol nem látunk. 10% alatti növekedéssel 22 körzet áll (ld. világoszöld színezés), ebből 4-4 az I. és a VI. kerületben.

### 3. térkép

Bp. IRSZ árváltozás  
(2021. I.-IX. - 2022. I.-IX., %)

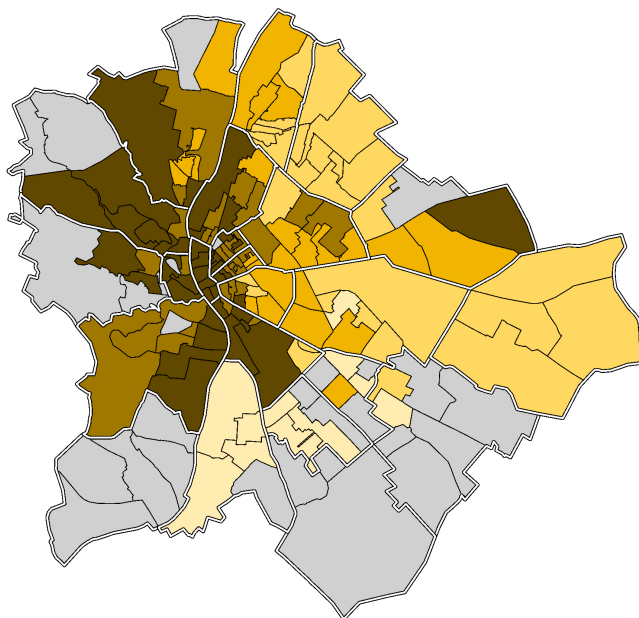
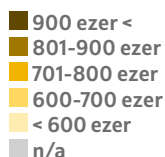




A **4. térkép** annak a 132 irányítószám-körzetnek az átlagárát mutatja, ahol 2022-ben eddig legalább tíz (átlagosan így is 68) értékelhető adattartalmú eladás történt. Az egy évvel ezelőtti öt után immár **húsz** – továbbra is jellemzően kisebb forgalmú – **körzetben lépi át az egymilliós szintet az átlagos négyzetméterár**, ebből 9 budai és 11 pesti. Noha az V. kerület egésze ebbe a kategóriába tartozik, nem itt kell keresni az éllovas irányítószámot. Az idén eddig eladott lakóingatlanok adatai alapján ugyanis a **1022-es körzet** (II. kerület, Rózsadomb-Rézmál) a **legdrágább, 1,29 millió forinttal**. A 900 ezres szintet mindezek mellett további 19 irányítószám-körzet haladja meg (ld. sötétbarna színezés). A **százás nagyságrendet elérő forgalmú irányítószám-körzetek közül, ahol új lakóprojektek értékesítése nem befolyásolja az átlagárát, a 1072-es körzet a legdrágább 939 ezer forintos árszinttel**.

#### 4. térkép

Bp. IRSZ átlagár  
(2022. I.-IX., Ft/m<sup>2</sup>)



n/a: nem volt legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás 2022 első kilenc hónapjában

600 ezer Ft/m<sup>2</sup> alatti átlaggal 11 körzet található (ld. legvilágosabb színezés). Ezek mind pesti oldaliak; a XX. és XXI. kerületek mindegyik, adatelemzéshez elegendő tranzakciószámú körzete ide tartozik. Az 550 ezer forintos átlagot ezen belül is csak három körzet (1212, 1204 és 1201) nem éri el. A **budapesti átlagot jelentő 812 ezer Ft/m<sup>2</sup> fajlagos árhoz a 1071-es irányítószám-körzet** (VII. kerület, Külső-Ersébetváros egy része) áll legközelebb.

## Biztosra mondható ciklusforduló, ám a korrekció mértéke és hossza még kérdéses

Erős első feléven van túl a lakáspiac, ám ez csak akkor igaz, ha csupán az árak, illetve a – ciklusfordulókat még nagyobb időbeli csúszással jelző – **építési volumen alakulását vizsgáljuk**. A gyorsuló ütemű, s az április-június közötti időszakban – az MNB előzetes adatai szerint – közel 25%-os, a kilencedik éve tartó emelkedő lakáspiaci ciklusban rekordmagas nominális drágulás, illetve a harmadik negyedévben átadott, 12 éves rekordot jelentő 4,5 ezer lakás magukért beszélnek. Ugyanakkor mélyebben vizsgálva a folyamatokat, **már az első fél évben sokasodtak a lassulást előre vetítő jelek, s a helyzet az év második felében tovább eszkalálódott:**

- A lakáspiaci ciklusfordulót általában legkorábban előre vetítő **makrogazdasági környezet negatív irányú változása** (megugró infláció, költségvetési kiigazítás és jegybanki szigorítás szükségessége, lassuló növekedés) egyértelmű volt már év eleje óta. A helyzet az év második felében tovább mélyült, s 2023-ra immár **reális scenárióként** vetődik fel a növekvő munkanélküliség és a **reálbér-csökkenés** esélye, melyek a lakáspiaci kereslet és árdinamika fajsúlyos alapjai, illetve indikátorai.
- A keresletet az év első felében hangsúlyosan az – elvileg 2022 közepéig-végéig hatályos – **támogatási rendszer** és az áprilisi választások előtti, háztartási büdzsét érintő kedvező döntések **plusz forrásai pörgették**. Mindez nagy számú előre hozott vásárlást generált. Ebben szerepe lehetett a támogatási elemek esetleges megszüntetésével, igénybevitelük szigorításával kapcsolatos aggodalom. Ez azonban a **forgalmat** összességében mégsem tudta tovább növelni, a tavalyi 20%-os tranzakciószám-növekedés az idei első hat hónapban – a KSH előzetes adatai szerint – éves alapon minimális, majd őszele látványos **csökkenésbe váltott**.

- A folytatódó kamatemelés növeli a hitelköltségeket, miközben a tovább száguldó infláció és energiaárak, a nyersanyag- és élelmiszerhiány kihatnak a háztartások anyagi helyzetére. A potenciális vevők fizetőképességét, és áttételesen az eladásra kínált lakások eladhatóságát és várható árszintjét nagyban befolyásolja a nyár végén szigorított (illetve részben megszüntetett) rezsitámogatási rendszer.
- Mindeközben az MNB adatai szerint, országos szinten három éve folyamatosan nő a lakóingatlanok túlértékelttsége, ami az idei év közepére már 21,5%-osra volt becsülhető. Budapesten ugyanakkor csökkenő a tendencia, de még így is 10%-ra kalkulált a lakásárak elméleti egyensúlyi szinttől való pozitív irányú kilengése, azaz ennyivel voltak különböző makró tényezők alapján túlárazottnak tekinthetők az ingatlanok. Így a különböző lakástámogatási elemek egyre kisebb részét fedezik a megvásárlandó ingatlan értékének.
- A kereslet volumenét, a lakáspiac általános helyzetét jól leképezi az alkuszintek alakulása. Az OTP Ingatlanpont által értékesített lakóingatlanok esetében az országos átlagos alkuszint (azaz a szerződéses vételár és az utóljára meghirdetett ár közötti különbség) a 2021-2022 fordulóján, a téli hónapokban mért országos 4,1%-ról tavaszra 5,1%-ra, majd a három nyári hónapra tovább, 5,8%-ra nőtt. A legnagyobb növekedés a megyei jogú városokat jellemzi, ahol szeptemberre 4,9% volt az átlagérték. Ugyanez a kisebb városokban és községekben 6,5-7%, míg Budapesten 3,1%.
- A befektetési céllal vásárlók 2021 közepétől összességében emelkedő aránya az idei első félév folyamán kissé mérséklődött, s az év vége felé Budapesten nagyjából 35-40% között, vidéken pedig 25% körül állhat. Mindeközben azonban tavaly látványos növekedésnek indult a korábban befektetési céllal vásárlók eladók közötti részesedése, amely idén év közben nagyjából állandósulni látszik.
- Az OTP Budapesti Újlakás Értéktérképének első fél éves adataiból kiolvasható, hogy az idei első hat hónapban 119 új, kétlakásosnál nagyobb projekt értékesítése indult el a fővárosban, melyek keretében 2300 lakás épül. Ez az előző félévhez képest egyharmados, a tavalyi első félévvel összevetve közel 50%-os csökkenést jelent. Ennél kisebb volumen az elmúlt hét évben csak 2020 első felében, a koronavírus megjelenésekor került piacra. Az eladott új társasházi lakások száma adatbázisunk szerint, idén januártól júliusig mintegy 3800 volt. Ez, bár a tavalyi második félévhez képest 25 százalékos visszaesés, ugyanakkor 2021 első félévéénél 20%-kal több, s összességében még hozta az elmúlt öt év átlagát. A mostani gazdasági helyzetben nincs realitása a piac élénkülésének, a második félévben a kereslet szűkülése tapasztalható.
- A KSH adatai szerint az első három negyedévben 7,7%-kal több lakást adtak át, mint tavaly ugyanezen időszakban. Míg azonban a községekben 36, a megyei jogú városokban 22, a kisebb városokban pedig 8%-os a növekedés, addig a fővárosban 10% visszaesés látható. A kiadott lakásépítési engedélyek száma mindeközben 16%-kal nőtt egy év alatt, ami javarészt Budapest kiugró – és igen alacsony bázisról induló – teljesítményéből származott, míg a kisebb városokban és a községekben már visszaesést regisztráltak. A most kiadott engedélyek nem feltétlenül fognak egy-két éven belül lakássá érni, a bizonytalan helyzet nem ösztönöz építkezésre, ráadásul az 5%-os áfa alkalmazásának két éves meghosszabbítása azt is hozhatja, hogy a negyedik negyedévre az új bejelentések száma visszaesik. Leginkább kivárára számíthatunk, hiszen a lakásépítők nyertek két évet, hogy várhassanak egy-két pozitív jelre.
- A februárban kirobbant és egyre eszkalálódó háborús helyzet, a forint gyengülése és az EU-s források lebegtetése mindezekhez további bizonytalanságokat jelentenek, melyek az év egészében érezhetően negatívan hatnak a lakáspiacra.

Az első félévi minimális és a második hat hónap látványos csökkenése eredőjeként idén összességében 15-20%-os forgalmi visszaesést várhatunk. Az első két negyedév bőven kétszámjegyű, reálértéken mért drágulása az előzetes adatok alapján július-szeptember között már minimálisra lassult. Az év egészében még reálisan számíthatunk reálár-emelkedésre, jövőre ugyanakkor már – a lakáspiaci keretrendszer meghatározó folyamatok kedvezőtlen együtt állása esetén – nominál árcsökkenés is elképzelhető. A korábbinál magasabb hitelkamatok, a gazdasági, akár megélhetési bizonytalanság, a téli hónapokban már kézzel foghatóan növekvő rezsiterhek hatására 2023 elejére már tisztábban láthatunk, az árakat addig kitarító eladók is akkorra már idomulhatnak a visszaeső kereslethez, teret adva az árak csökkenésének. Ugyanakkor területileg és „termék” alapon a korábbinál szegmentáltabb piacműködés várható, jelentősen visszaeshet például a nagy alapterületű, korszerűtlen fűtésrendszerű, így nem energiatakarékos ingatlanok forgalma. Korai még megbecsülni, hogy összességében milyen mélységű és időtávú lesz az új ciklus, ráadásul hazánkban hagyományosan nehézé teszi az előre tekintést az igen összetett és gyakran változó állami támogatási rendszer.

**Kapcsolatfelvétel:**

**Fischl Ákos** vezérigazgató-helyettes,  
e-mail: [fischla@otpbank.hu](mailto:fischla@otpbank.hu)

**Valkó Dávid** ingatlanpiaci vezető elemző,  
e-mail: [valko.david@otpjzb.hu](mailto:valko.david@otpjzb.hu)

[www.otpjzb.hu](http://www.otpjzb.hu)