



OTP Lakóingatlan Értéktérkép

2023/1

OTP Lakóingatlan Értéktérkép 2023/1

2022-ben országosan nagyjából 10%-os forgalomcsökkenés mellett 18,5%-os árnövekedést mértünk a lakóingatlanok piacán. Az év második felében már – a reál árat tekintve nyolc év után először – csökkenésbe váltottak az árindexek. Idén még nem számíthatunk kilábalásra, az árszínvonal legfeljebb stagnálhat. Az egyelőre megjósolhatatlan hosszúságú és mélységű visszarendeződés ugyanakkor jó lehetőséget ad a zöld szemlélet minél szélesebb körű elterjedésére a lakáspiacon.

Az OTP Lakóingatlan Értéktérkép jelenlegi számában, a szokott tematikát követve, a 2022-es forgalmi adatok alapján vizsgáljuk meg, hogy egy év alatt különböző területi vetületekben, illetve jogállásonként és ingatlan-típusonként hogyan változtak az árak és a forgalom, illetve melyek az aktuálisan kialakult árszintek. A 2022. évi lakáspiac igen felemásan alakult: a lendületes első félévre a folyamatosan mélyülő és sokasodó negatív előjelekre erőteljesen fékező második hat hónap következett. A kettő eredőjeként a tavalyi évet egyértelműen lakáspiaci ciklusfordulóként könyvelhetjük el.

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 vármegye és a 18 vármegyeszékhely** 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 adatrótlással tettük elemezhetővé. Vizsgálódásainkba **csak a teljes (1/1) tulajdoni hányadot érintő adásvételeket** vontuk be.

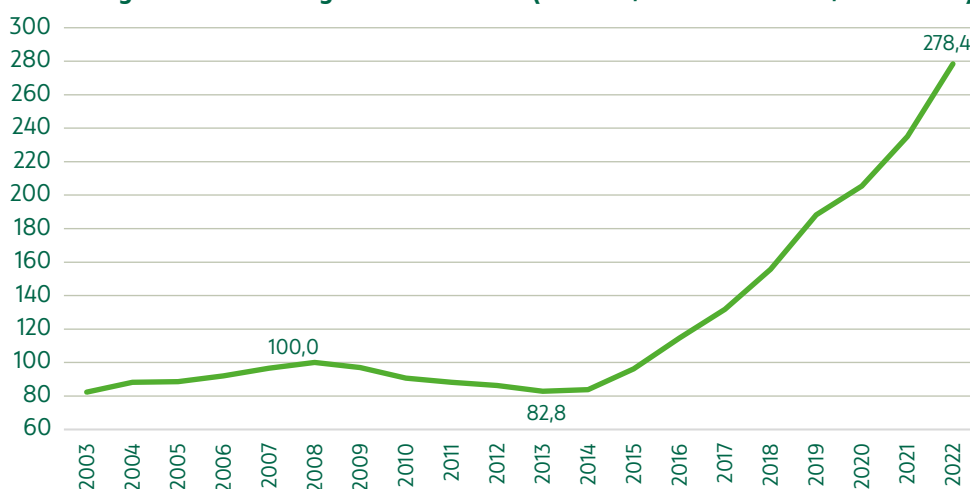
A NAV adatbázis jogszabályi előírásnak megfelelő szűrése és az önálló házak gyakran hiányos – az **elemzésünkben használt fajlagos ár (Ft/m²)** számításához viszont elengedhetetlen – méret adatai miatt a döntően ilyen ingatlanösszetételű **kisebb településekre, és általában a községi jogállásra vonatkozó adataink a legbizonytalanabbak**. Sajnálatos módon **Pest vármegyében** a forgalmi **adatok feldolgozása jelentősen lelassult** az elmúlt három évben, így pont ezen, az elmúlt évek hektikus piaci változásai 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 2022-ben módosítottuk, így az éves változások vizsgálhatóságának érdekében a **2021-es területi árszinteket is újra kalkuláltuk**. Mivel a 2022-es évre vonatkozó NAV adatok még nem teljes körűek, elemzésünk **forgalom változására** vonatkozó részében természetesen **2021 hasonló feldolgozottsági szintű adatait** tekintettük bázisnak.

Nyolc év után először csökkent éves alapon a negyedéves reálár-index

2022-ben, egy év alatt, az országos elméleti, **tiszta lakóingatlan árszínvonal** nominál értéken **hozzávetőleg 18,5%-kal nőtt** (ld. **1. diagram**). (Az összetétel-hatástól nem szűrt teljes árváltozás mértéke – tehát lényegében az eladott lakóingatlanok árindexe – ennél valamivel meredekebb, 21,2%-os volt.) Bár a statisztika 2022-re még nem adatteljes, igen **valószínű, hogy** a tavalyi évben az **elmúlt húsz év legnagyobb ütemű drágulását** láhattuk. A nominális árszint így országosan már közel 2,8-szeresen (Budapesten bő háromszorosan) meghaladja a 2008-as korábbi csúcscsúcsát, ill. nagyjából 3,4-szeresen (a fővárosban több mint 3,7-szeresen) az ármélypontot jelentő 2013-as évet. Éven belül vizsgálva ugyanakkor 2022 fordulópontnak tekinthető, hiszen az MNB előzetes negyedéves országos adatai alapján azt látjuk, hogy a **harmadik és negyedik negyedévben, a megelőző három hónaphoz képest csökkenésbe váltott az ármozgás**, ami – 2020 negyedik negyedévével eltekintve, amikor a Covid okozott minimális árkorrekciót – 2013 óta nem fordult elő. A **jelenlegi magas inflációs környezetben** érdemes külön vizsgálni a **reál árak** alakulását is. Itt is a tavalyi július-szeptemberi időszaktól látjuk a negyedév/negyedév alapú árcsökkenést, ami az **év utolsó három hónapjában már éves szintű visszaesést** hozott, 2014 második negyedéve óta először.

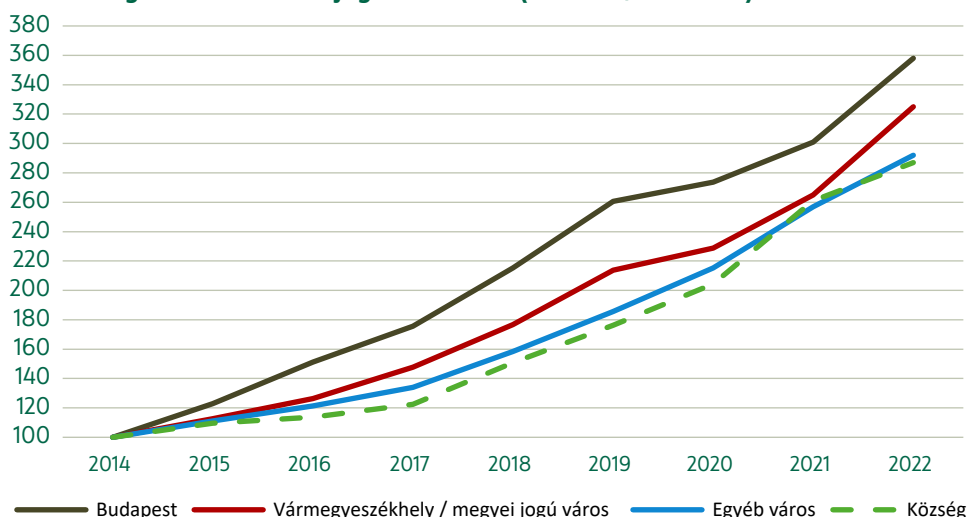
1. diagram: OTP Lakóingatlan Érték Index (nominál, tiszta árváltozás, 2008 = 100)



A NAV-hoz beérkezett és általunk feldolgozott adásvételi adatok azt mutatják, hogy az országosan csökkenő forgalom ellenére **minden jogállásban folytatódott az eladott ingatlanok árának emelkedése** 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. 2022-ben a **községek összesített értéknövekedése 10%-os**, a **kiseb városoké 14%-os** volt, míg a **megyei jogú városokban 23%-kal**, **Budapesten pedig 19%-kal** emelkedett az átlagár. A tavalyi inflációval is kalkulálva tehát **reálértéken a községek árszínvonala csökkent**, a **kiseb városoké nagyjából stagnált**, míg a **nagyvárosokban és Budapesten még növekedést** láhattunk.

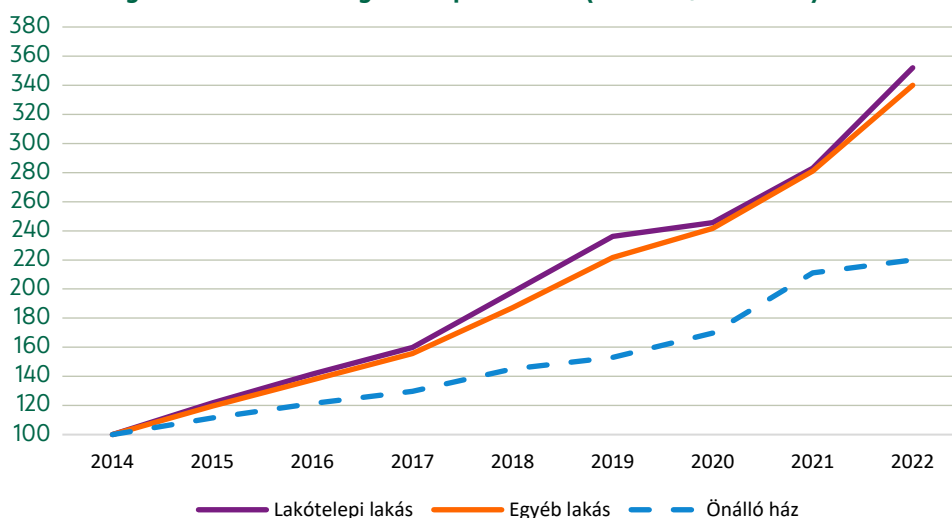
(A jogállásonkénti indexek összegezve a fentebb, az országos mutatónál zárójelben írt teljes árváltozás értékét – 21,2%-ot – adják ki. Fontos megjegyezni ismét, hogy a NAV adatbázis jogszabályi előírásnak megfelelő szűrése miatt a községekben – illetve típusonként vizsgálva, a felépítmények jellemzően 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 lakótelepi és egyéb – jellemzően téglá – lakások nagyjából azonos mértékű, 21-24% közötti drágulást produkáltak, míg az önálló házak esetében csupán 4%-os áremelkedést mértünk (ld. 3. diagram). Az országos lakótelepi átlagár 2022-ben 506 ezer Ft/m² (Budapestre szűkítve 714 ezer Ft/m²), az egyéb lakásoké 717 ezer Ft/m² (a fővárosban 899 ezer Ft/m²) volt.

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



Salgótarján kivételével minden vármegyeszékhelyen csökkent a forgalom

Bár a teljes körű NAV tranzakciós adatbázishoz elemzési céllal hozzáférő Központi Statisztikai Hivatal még nem publikálta 2022-es végleges lakóingatlan-forgalmi statisztikáját, az OTP Jelzálogbank rendelkezésére álló, jogszabályi előírásoknak megfelelően szűrt, így nem teljes körű adatbázisból, a 2021-es hasonló feldolgozottsági szinttel összevetve nagyjából 10%-os forgalomcsökkenés olvasható ki országosan. A majd a végleges számokban megmutatkozó valós visszaesés mértéke ettől eltérhet, mindenesetre ez alapján a teljes tavalyi tranzakciószámot 140-145 ezer közé becsüljük. Az adásvételek számának csökkenése az év egészére jellemző volt, de a második felében gyorsult fel látványosan, köszönhetően a folyamatosan romló gazdasági kilátásoknak, a gyorsan növekvő inflációnak, a főleg ennek hatására elszálló hitelkamatoknak, illetve a megugró rezsidíjaknak.

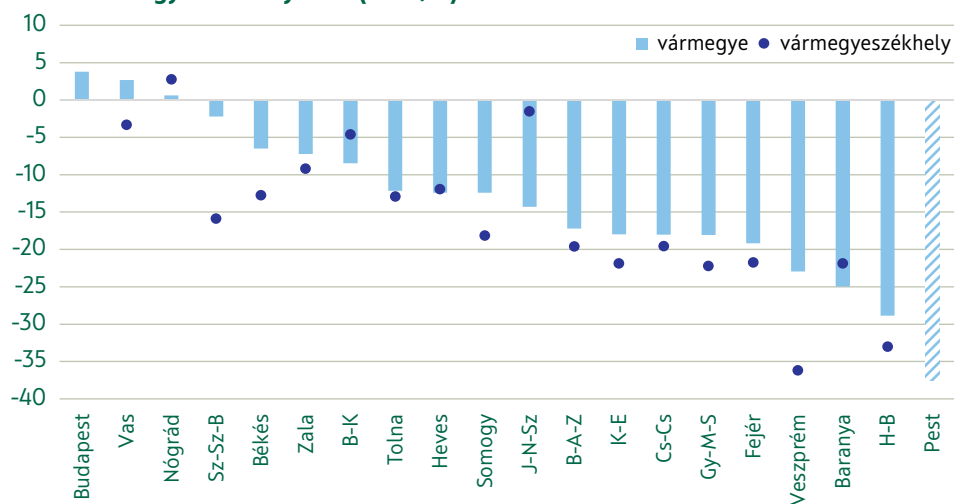
A NAV adataiból kiolvasható, hogy tavaly igen eltérő mértékben változott a forgalom a különböző jogállásokat vizsgálva: míg Budapesten 4%-os növekedést látunk, a községekben 6%-kal, a kisebb és nagyobb városokban pedig egyaránt 19-19%-kal csökkent a tranzakciószám. Bár a teljes éves adatokban végül ettől eltérő arányszámokat láthatunk majd, nagy átrendeződés nem valószínűsíthető.

Tavaly a vasi és nógrádi minimális gyarapodáson kívül minden vármegyében csökkent az adásvételek száma (ld. 4. diagram). A Pest vármegyei látványos visszaesés azonban továbbra is minden bizonnyal technikai okokkal,

konkrétan a tranzakciók lassabb feldolgozásával magyarázható, hiszen a Budapest körüli települések a tavalyi év nagyobb részén még a koronavírus-járvány hatására felerősödő agglomerációs kiköltözési hullám fő célpontjai voltak. (Ezért a diagramon a releváns értéket mutató oszlopot a bizonytalanság okán vonalas színezéssel jelöltük.) 20%-ot meghaladó a forgalomcsökkenés Hajdú-Bihar, Baranya és Veszprém vármegyében, míg Szabolcs-Szatmár-Bereg, Békés, Zala és Bács-Kiskun esetében 10% alatt marad a visszaesés mértéke.

A diagramról leolvasható, hogy a vármegyeszékhelyek közül, a 3%-os gyarapodást produkáló Salgótarján kivételével mindegyikben visszaesett a forgalom tavaly. Messze a legnagyobb mértékben, 36, illetve 33%-kal Veszprém és Debrecenben. Talán nem véletlen, hogy ez a két nagyvárosunk áll a vármegyeszékhelyek ársorrendjének élén, ráadásul Veszprém az éves árnövekedési listát is vezeti (ld. 8. és 10. diagramok). Szolnok, Szombathelyen és Kecskeméten ugyanakkor nem haladja meg az 5%-ot a forgalomcsökkenés mértéke.

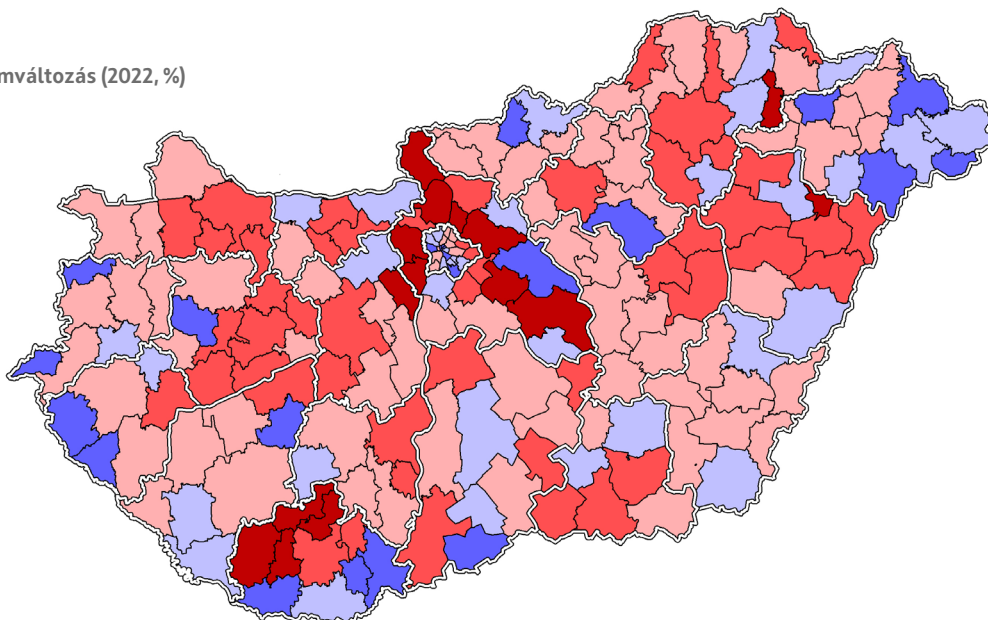
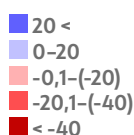
4. diagram: Forgalmváltozás vármegyénként, Budapesten és a vármegyeszékhelyeken (2022, %)



Az 1. térképen ellentétes színekkel jelölt területi egységeken is jól látható, hogy a járásek többségében, 71%-ában csökkent a forgalom 2021-hez képest. A 197 járásból 139-ben volt mérhető visszaesés (ld. piros szín). Mivel ezek közül 14 Pest vármegyében található – ráadásul 8 a legsötétebb színezéssel jelölt, 40%-ot meghaladó tranzakciószám-visszaesést elkönnyvelő csoportban –, minden bizonnyal a korábban már említett **technikai ok**, konkrétan az adás-vételi **tranzakciók lassabb feldolgozása** áll ennek is a hátterében. Győr-Moson-Sopron és Jász-Nagykún-Szolnok összes járása a csökkenő forgalmú csoportba tartozik, ugyanakkor ezen belül is a 20%-ot meghaladó visszaesést jelző kategóriákból látványos sűrűsödés – mint azt a 4. diagram is mutatja – Baranya, Veszprém és Hajdú-Bihar területén látható. Másik végletként, 20%-ot meghaladó forgalmi élénkülést 23 járásban mutatnak a számok; a hat fővárosi kerület mellett ezek közül négyet Szabolcs-Szatmár-Bereg, hármat pedig Baranya vármegyében találunk (ez utóbbiban ezek kis forgalmú térségek, így a vármegyei szintű nagy visszaesést nem tudják ellensúlyozni).

1. térkép

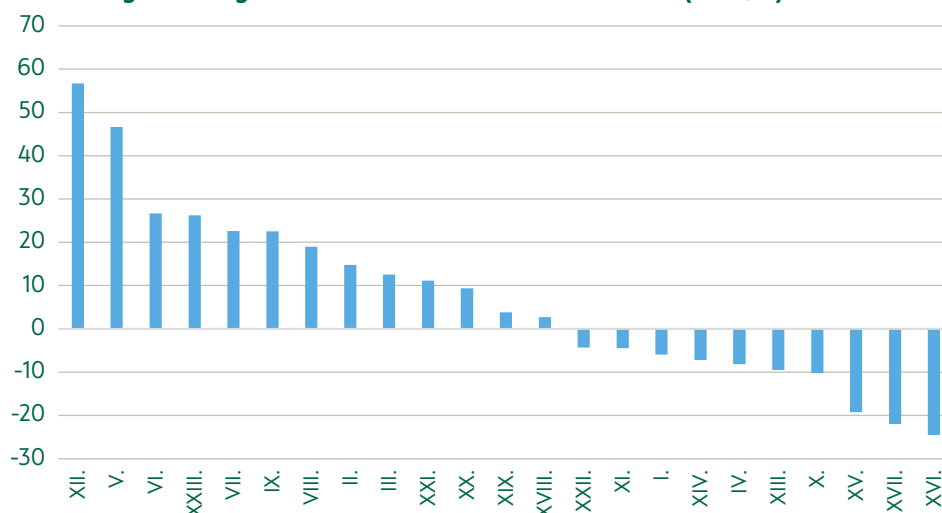
Járási forgalmváltozás (2022, %)



4%-kal nőtt a budapesti tranzakciószám

Jogsabályi előírásnak megfelelően szűrt, nem teljes körű NAV adatbázisunk alapján Budapest egészében 4%-kal, a végleges, valós számokban várhatóan 38 ezer közelébe nőtt tavaly a tranzakciók száma. Az élénkülés 13 kerületre érvényes (ld. **5. diagram**), s a legnagyobb arányt (57%) a XII. kerületben érte el. Második helyen az V. kerület áll 47%-kal, s még a VI. és a XXIII. kerületben nőtt 25% felett a tranzakciószám. Az V. és XII. kerület esetén részben szerepe lehetett a nagy arányú élénkülésben annak, hogy 2021-ben ezek a városrészek az akkori látványos forgalom-növekedési sorrend végén szerepeltek, így alacsony bázisról indulhatott a mostani ugrás. A négy élen álló kerület közül azonban egyik esetében sem torzította a számokat a lakásépítési aktivitás, hiszen 2022-ben nagy volumenű lakásprojekte(ke)t sehol nem adtak át. Döntően tehát **szerves keresletélénkülés indukálta piacbővüléssel** állhatunk szemben ezek esetében. A lista másik végén, 20%-ot meghaladó visszaesést produkált a XVI. és a XVII., illetve ettől hajszálnyival maradt el a XV. kerület. Ezek esetében egyértelműbben valószínűsíthető a bázishatás szerepe, amennyiben a XV. és a XVII. kerületben 2021-ben egy-egy – a viszonylag csekély forgalomhoz mérten – nagyobb lakásprojekt eladásai növelték a forgalmat, illetve a XVI. kerülettel egyetemben mindhárom a **Covid hatására két-három éve népszerűvé váló, ugyanakkor a tavalyi rezsidrágulással jobban érintett önálló házakkal jellemezhető kertvárosi övezet** részei, s így a nagy forgalmat elérő 2021-es évhez képest könnyebben eshettek vissza.

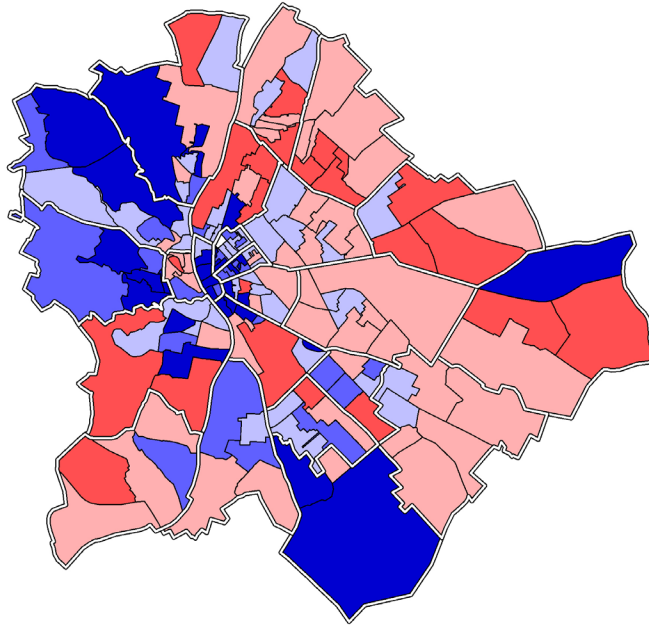
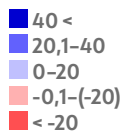
5. diagram: Forgalmváltozás fővárosi kerületenként (2022, %)



Irányítószám-körzetenként vizsgálva, a 161-ből 90-ben nőtt a forgalom (ld. **2. térkép** kék színezése). A nagyobb arányú élénkülés – ld. a térképen a 40% feletti növekedést jelző sötétkék színezést – a **tágabban értelmezett pesti belvárosban és a magas presztízsű budai hegyvidéken** koncentrálódik látványosan. Az V., VI. és XII. kerület összes körzetében nőtt a tranzakciószám. Ez utóbbi területen, illetve a XVII. és a XXIII. kerület három érintett irányítószám-körzetében az általánosan **csekély forgalom miatti alacsony bázis** ad jó lehetőséget a nagy arányú forgalom-növekedésre. A kerületinél szegmentáltabb irányítószám-körzet szinten emellett jobban megmutatkozik az **újlakás-piac erős forgalomnövelő hatása** is. Néhány nagy forgalmú körzetben (pl. 1082-es vagy 1134-es) ugyanis döntően a jelentős volumenű lakásépítések általában rövid idő alatt megkötött végszerződéseinek adatai emelték meg a tranzakciószámot. Az V., VI. és VII. kerület esetében viszont elsősorban természetes, „valós” keresletnövekedés áll a látványos forgalombővülés mögött, ami jól jelzi, hogy a Covid hatására a keresletben megmutatkozó, a kertvárosokat célzó preferenciaváltozás inkább csak ideiglenes jelenség volt. Az évente rendre százas nagyságrendű forgalmú körzetek közül a 1082-es és a 1094-es körzetben nőtt a leglátványosabban, több mint kétszeresére az adásvételek száma tavaly. A **visszaesést mutató körzetek** csoportja (ld. a térképen a piros színezést) a **pesti oldal külső részein, illetve Dél-Budán** alkot összefüggő területet. A XV. kerület összes irányítószám-körzete ide tartozik, ebből négy ráadásul a legnagyobb, 20%-ot meghaladó csökkenést mutató kategóriába. A nagy forgalmú körzetek közül a 1112-es és a 1097-es forgalma kevesebb, mint felére esett vissza, ugyanakkor ezeken a területeken több kisebb-nagyobb lakóprojekt épül folyamatosan, melyek lakáseladásai erősen befolyásolhatják a tranzakciószám alakulását.

2. térkép

Bp. IRSZ forgalomváltozás (2022, %)



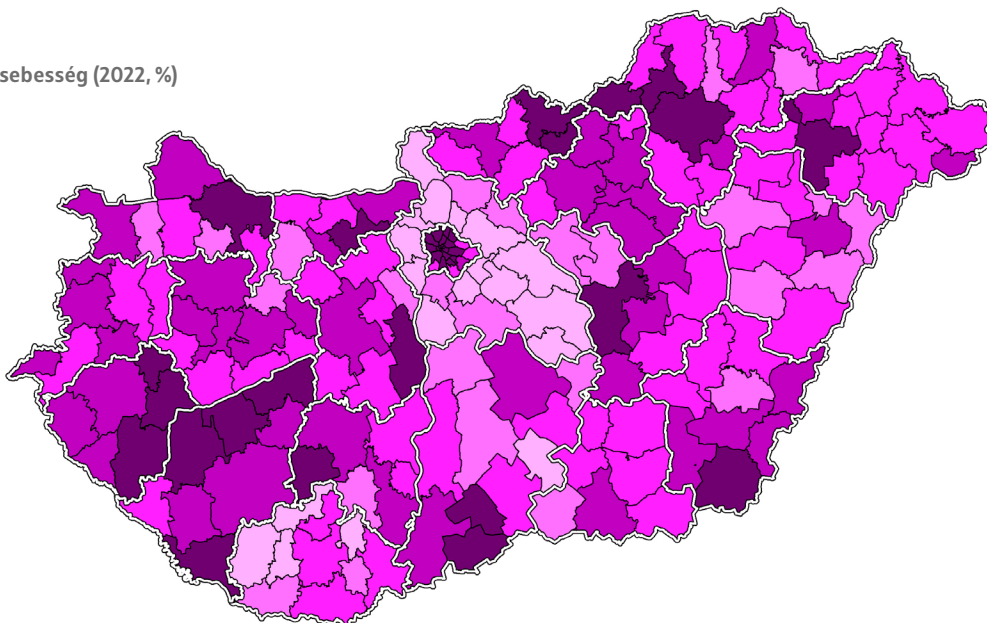
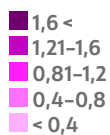
Zalában, Salgótarjánban és a VII. kerületben voltak a legaktívabbak a vevők

A forgalom helyi adottságokhoz mért intenzitását a forgási sebességgel mutathatjuk be szemléletesen. Ez egy viszonyszám: az adott időszak (jelen esetben a 2022-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-csökkenés miatt a **forgási sebesség** a 2021-es állapothoz képest harmadával több, **90 járásban nem éri el az 1%-ot**, vagyis összességében kevesebb 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, 1,6%-ot meghaladó** – a **3. térképen** legsötétebb színezéssel jelölt – **kategóriába többek között 18 budapesti kerület** (ezekről részletesen később), **néhány megyei jogú város** (Salgótarján, Nagykanizsa, Dunaújváros, Nyíregyháza, Tatabánya, Miskolc, Szolnok és Győr) központú járás, a **Balaton déli részének** járásai és **nyugati vonzáskörzete**, illetve összefüggő térséget alkotva **több, olcsóságával kitűnő észak-magyarországi és alföldi járás** tartozik. **Pest vármegye** szinte egyöntetűen világos színezése itt is a már korábban említett **technikai okra, az adásvételek lassabb feldolgozására** vezethető vissza.

3. térkép

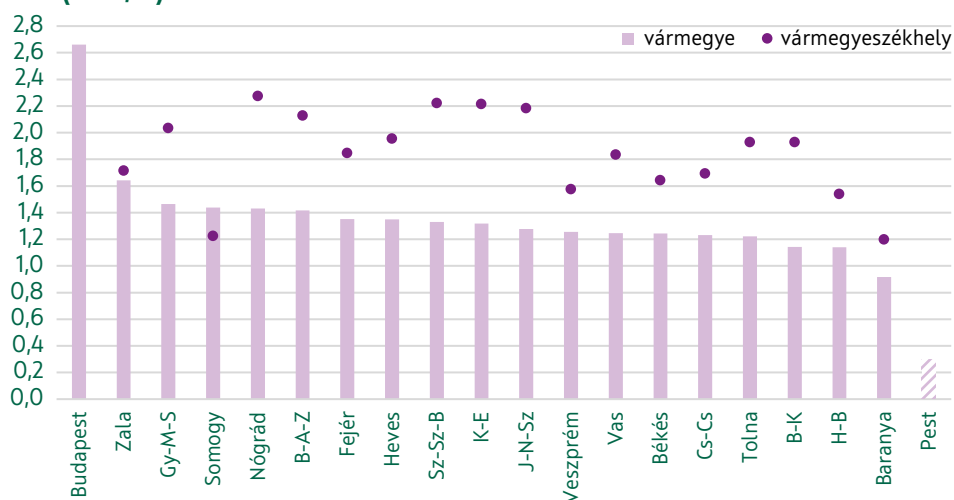
Járási forgási sebesség (2022, %)



A vármegyék rangsorában 2022-ben Zala került az élre 1,6%-os forgási sebességgel (ld. **6. diagram**), s még Győr-Moson-Sopron, Somogy, Nógrád és Borsod-Abaúj-Zemplén értéke haladja meg az 1,4%-ot. A másik véglet Baranya vármegye, egyedülként 1% alatti mutatóval. (Pest vármegye utolsó helyezése az adásvételek lassabb feldolgozásával magyarázható, ezért a releváns oszlopot vonalas színezéssel jelöltük.)

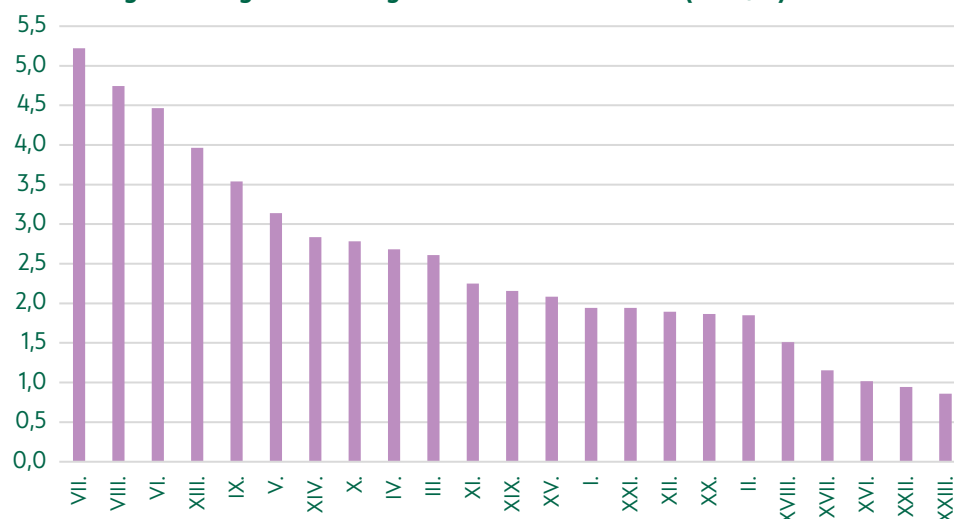
A diagramon egyértelműen látszik, hogy a forgalom lakásállomány arányában mért mutatójában **vármegyén belül** – a Balaton-parti Somogyot hagyományosan kivéve – **kimagaslanak a vármegyeszékhelyek**. 2,3%-os forgási sebességgel **Salgótarján van az élen**, a dobogóra pedig Nyíregyháza és – elsőségét három év után elveszítve – Tatabánya fért még fel. A lista végén álló Kaposvár és Pécs mutatója 1,2%-os.

6. diagram: Forgási sebesség vármegyénként és a vármegyeszékhelyeken (2022, %)



Irányítószám-körzet szerinti lakásállomány adat híján a budapesti forgási sebességet kerületi szinten elemezzük. Tavaly a **legnagyobb forgási sebesség** – több éves elsőségét egy év kihagyás után visszaszerezve – **a VII. kerületben volt mérhető** (ld. **7. diagram**). Az 5,2%-os érték azt jelenti, hogy itt nagyjából 19 év alatt cserél gazdát egy átlagos ingatlan. Ez után, 3,5% feletti mutatókkal további, tágabban vett **belvárosi kerületek** (VIII., VI., XIII. és IX.) **következnek**. A rangsor végén továbbra is **peremi városrészek** (1,5% alatt a XXIII., XXII., XVI. és XVII.) állnak.

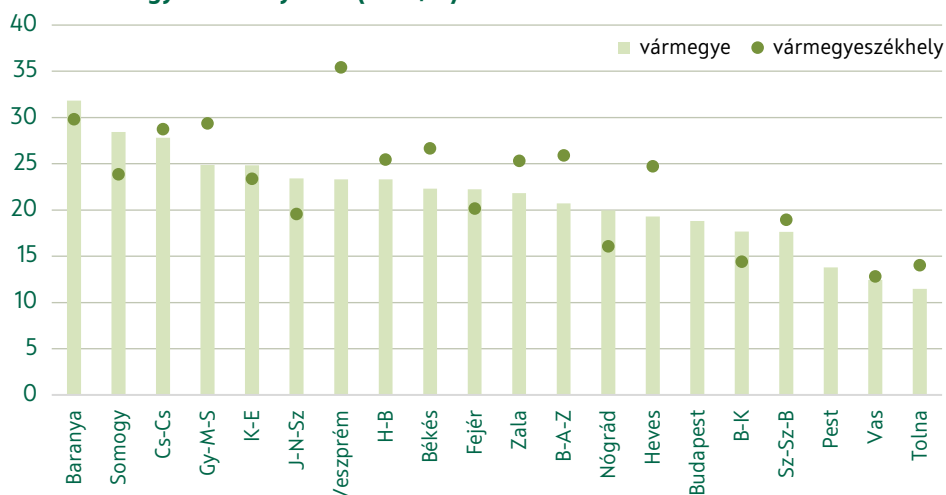
7. diagram: Forgási sebesség fővárosi kerületenként (2022, %)



Baranyában közel harmadával 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 vármegyében ismét drágulást mutattak a számok** (ld. **8. diagram**). Az **élen Baranya áll közel 32%-os árnövekedéssel**, és még Somogy, valamint Csongrád-Csanád értéke haladta meg a 25%-ot. Másik végletként, a 15%-os szinttől Pest, Vas és Tolna maradtak el tavaly.

8. diagram: Árváltozás vármegyénként, Budapesten és a vármegyeszékhelyeken (2022, %)

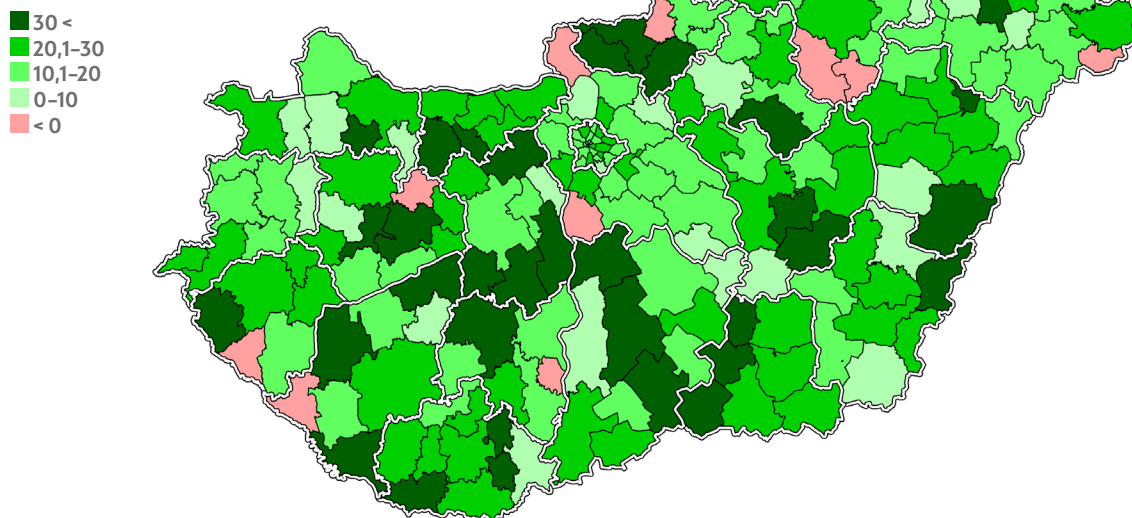


A forgalom jelentős részét adó vármegyeszékhelyek ármozgásai jellemzően nagy hatással vannak az egész vármegyére. Tavaly **nagyvárosaink közül Veszprém drágult legjobban (35,4%), s még Pécs és Győr** értek fel a dobogóra 29-30% közötti arányszámokkal. A lista másik végén Szombathely, Szekszárd és Kecskemét vannak, 15% alatti árnövekedéssel.

A járási szintű árváltozást a szemléletesség kedvéért tematikus térképen ábrázoltuk (ld. **4. térkép**). A budapesti kerületekkel együtt **197 járás közül tavaly csupán 11-ben csökkent az eladott lakóingatlanok átlagára** (ld. piros színezés). Ezek közül Borsod-Abaúj Zemplénben van három, Pest vármegyében pedig két darab.

4. térkép

Járási árváltozás (2022, %)

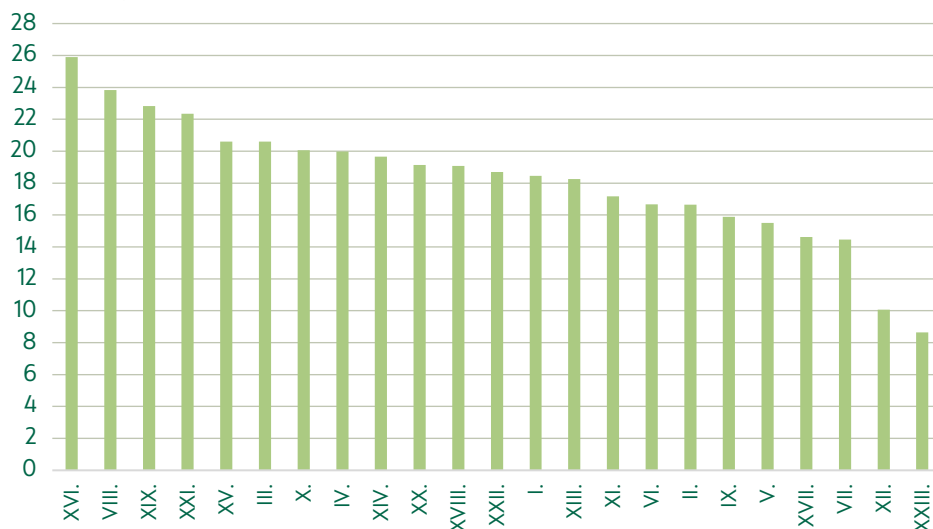


Az általánosan gyorsuló áremelkedési ütemnek megfelelően a tavalyelőtti 71 után 2022-ben 96 járásban nőtt 20%-ot meghaladó mértékben az átlagár. A térképen a legmagasabb kategóriát ezen belül is az a **34 területi egység** képviseli, ahol a **30%-ot is meghaladta a drágulás** tavaly (ld. sötétzöld színezés). Ezek fele esik a **Dunántúlra**; ennek **középső részén, emellett az Alföld déli részén, illetve Nógrád vármegyében** látszik ilyen járásokból sűrűsödés. Csak Vas és Pest vármegyében nincsen ilyen terület. Az eladásra került ingatlanok összetétele természetesen meghatározó szerepet kaphat a végleges átlagár kialakulásában, ezen belül is jelentős hatása lehet a nagyobb lakóprojekteknek. Megpróbálva kiszűrni az összetételhatást, talán a Bicskei, Kunszentmiklósi és Berettyóújfalui járásokban mehetett végbe a legnagyobb ütemű, 52-55% közötti „tisztá” árnövekedés (azaz mind a bázisév 2021-ben, mind tavaly megfelelően nagy számú eladás mellett, melyben nem látszik nagyobb új lakásprojekt hatása).

Árnövekedésben a XVI. kerület áll az élen

A fővárosi kerületek árváltozás rangsorára pillantva (ld. **9. diagram**) látszik, hogy 26%-kal a XVI. kerület áll az élen, melyet a VIII. és a XIX. kerület követ. A kertvárosi kerületek nagyjából egyenletesen helyezkednek el a rangsorban, ugyanakkor – a VIII. kerület kivételével – a korábban befektetési céllal leginkább keresett pesti belvárosi kerületek, az V., VI., VI. és IX. a hátsó harmadban vannak, miközben forgalomváltozásban az élbolyban szerepelnek (ld. **5. diagram**). Utolsó helyen a 2021-ben még élen álló XXIII. kerületet találjuk, 9% alatti drágulással. A hagyományosan nagy újlakás-forgalmat elkönyvelő kerületek (VIII., IX., XI., XIII. és XIV.) az árváltozási rangsor különböző részein kaptak helyet, ami egyrészt jelzi, hogy ezres nagyságrendű forgalom mellett az új projektek lakásai kevésbé befolyásolják az összesített árszintet, másrészt arra is utal, hogy általános, a használt szegmenset is erősen érintő drágulás zajlott tavaly.

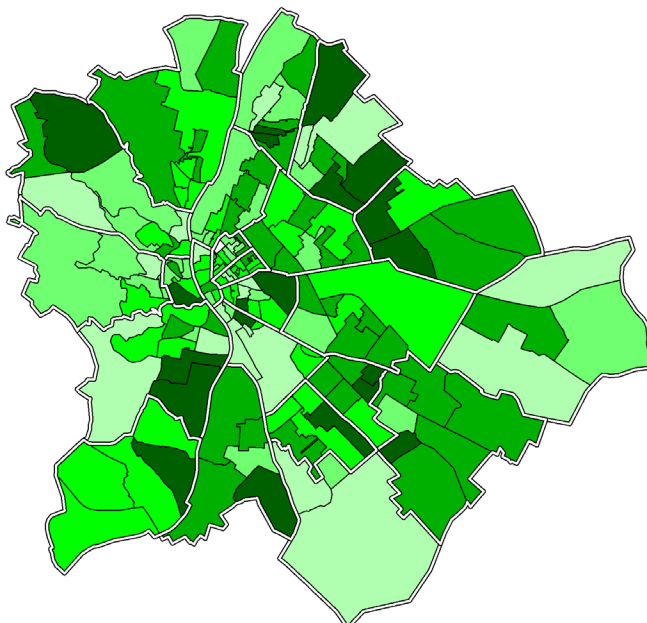
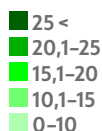
9. diagram: Árváltozás fővárosi kerületenként (2022, %)



A budapesti irányítószám-szintű árváltozást az **5. térképen** ábrázoltuk. A 161 irányítószám-körzetből 20-ban legalább 25%-kal nőttek az árak 2021-hez képest tavaly (ld. sötétzöld színezés). Ezek nagyjából egyenletesen helyezkednek el a város különböző részpiacain: vannak köztük külsőbb kerületek relative olcsóbb körzetei (ld. XV., XVIII., XXI. 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., VIII., XI. kerületben. Irányítószám-körzet szinten pedig ezek áremelő hatása már könnyen megmutatkozik. Az elemzéshez megfelelő számú tranzakciót felmutatni tudó, és nagy volumenű lakásépítések statisztikákat „megzavaró” hatásától mentes irányítószám-körzetek közül a 1016-osban (Krisztinaváros egy része / Naphegy / Gellérthegy) nőtt legjobban, 32%-kal az átlagár. Csökkenő átlagárú fővárosi irányítószám-körzet egy sem volt tavaly.

5. térkép

Bp. IRSZ árváltozás (2022, %)

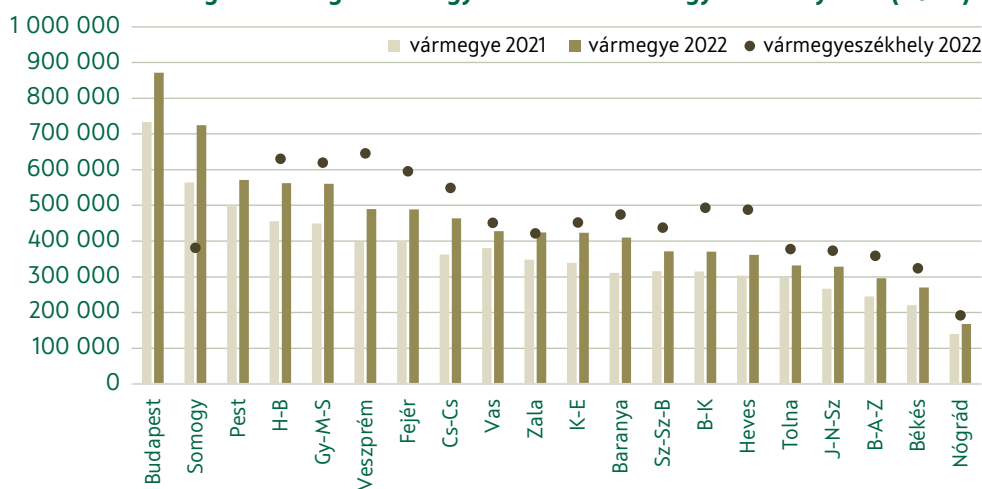


635 ezer Ft/m² az országos átlagár

Mivel Somogy tavaly – elsősorban a Balaton-parti települések felfokozott kereslete miatt – ismét a dobogóra került áremelkedés tekintetében (ld. **8. diagram**), nem meglepő, hogy míg a vármegye 2020-ban még először lépte át a 400 ezres határt, 2022-ben, ugyancsak az **élen állva**, már **724 ezer Ft/m² átlagárral** dicsekedhet. Pest, Hajdú-Bihar és Győr-Moson-Sopron hármasa szűk árintervallummal, 560–570 ezer Ft/m²-rel következnek ez után (ld. **10. diagram**). A legolcsóbb hagyományosan Nógrád vármegye, tavaly 168 ezer Ft/m² átlagértékkel, egyedülként a 200 ezres limit alatt.

Csakúgy, mint az árváltozásnál, természetesen az árszintnél is erős a kapcsolat a vármegyék és vármegyeszékhelyeik között. A látványos kivétel továbbra is Somogy, ahol a forgalom jelentős részét adó Balaton-parti települések víz közeli ingatlanjai átlagosan jóval drágábbak a kaposvári árszintnél. A vármegyeszékhelyek ársorrendjének hagyományos négyes élbolya 2022-ben szétszakadt és így alakult: **Veszprém (646 ezer Ft/m²)**, Debrecen (630 ezer Ft/m²), Győr (620 ezer Ft/m²) és Székesfehérvár (595 ezer Ft/m²). A sor másik végén változatlanul Salgótarján áll 192 ezer Ft/m² átlagértékkel.

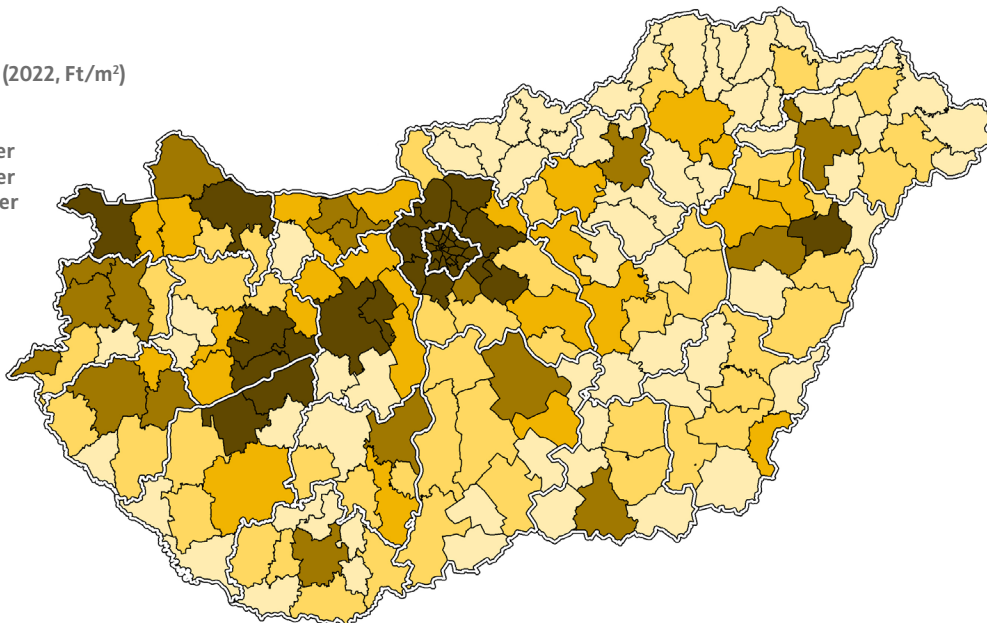
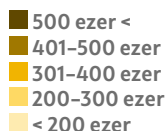
10. diagram: Átlagár vármegyénként és a vármegyeszékhelyeken (Ft/m²)



A **6. térkép** a 2022-ben eladott lakóingatlanok átlagárát mutatja járásonként. **20 járás átlagára haladja meg a 700 ezres szintet**, s további 23 az 500 ezer Ft/m²-t (ld. sötétbarna színezés). A legdrágább 20 közé **budapesti kerületeken kívül** ismét a **Balatonfüredi** (924 ezer Ft/m²), a **Fonyódi** (869 ezer Ft/m²), a **Siófoki** (866 ezer Ft/m²), a **Budakeszi** (796 ezer Ft/m²) és a **Dunakeszi** (726 ezer Ft/m²) járás jutott be. Az 500 ezer feletti kategóriába további budapesti kerületek és Pest vármegyei járások mellett még a Gárdonyi, Debreceni, Székesfehérvári, Balatonalmádi, Győri, Soproni és Veszprémi járás került be.

6. térkép

Járási átlagár (2022, Ft/m²)

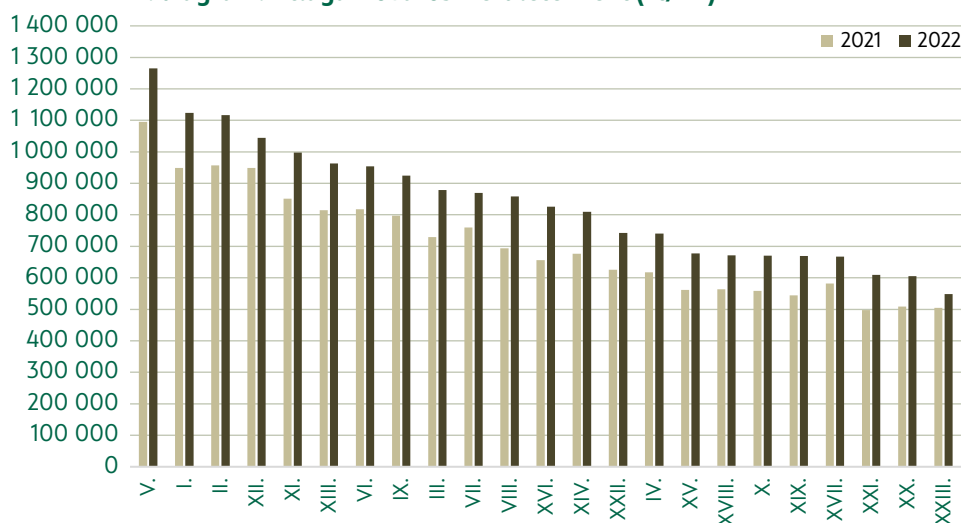


10 járás átlagára marad 100 ezer Ft/m² és további 55 járásé 200 ezer Ft/m² alatt (ld. legvilágosabb színezés), s ebből csak 16 dunántúli. A legtöbb járás ebben a kategóriában **hagyományosan észak-magyarországi** (pl. 12 Borsod-Abaúj-Zemplén és 9 Szabolcs-Szatmár-Bereg vármegyei, illetve Nógrád vármegye egésze ide tartozik). Az **országos átlagár** tavaly **635 ezer Ft/m²** volt, a **főváros nélkül számított 429 ezres vidéki átlaghoz** pedig a Nyíregyházi járás áll legközelebb.

Már négy kerület átlagára lépi át az egymillió forintos szintet

A megelőző évinél meredekebb, 15,5%-os árnövekedés után a **főváros V. kerülete stabilan vezeti a budapesti árrangsort 1,265 millió Ft/m²-rel** (ld. **11. diagram**). Az egymillió forint szintet még az I., II. és XII. kerület lépik át, a XI. kerület pedig csak hajszállal marad el attól. A másik végletet, egyedülként éppen az 550 ezres szint alatt a XXIII. kerület adja, mely így egy év után ismét az utolsó helyre került.

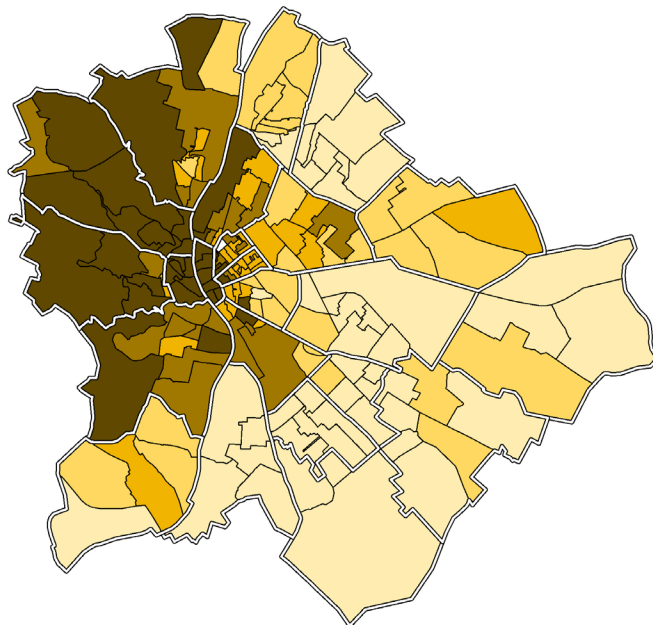
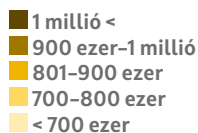
11. diagram: Átlagár fővárosi kerületenként (Ft/m²)



A **7. térkép** legsötétebb színezése azt a **35 irányítószám-körzetet** jelöli, ahol az átlagár tavaly **meghaladta az egymillió 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 VIII., IX. és XIII. kerületekben. A legdrágább körzet hagyományosan a **1014-es (Budai Vár)**: tavaly itt **meghaladta az 1,7 milliós szintet** az átlagos négyzetméterár. Az V. kerület még azzal emelkedik ki, hogy a legolcsóbb körzetében (1053) is 1,1 millió Ft feletti átlagáron kelt el egy négyzetméter.

7. térkép

Bp. IRSZ átlagár (2022, Ft/m²)



700 ezer Ft/m² alatti átlaggal 45 körzet áll (ld. legvilágosabb színezés). Ezek között tavaly is csak egy budai oldali volt (1225). Ugyanakkor a XV., XX., XXI. és XXIII. kerületek teljes egészében ide esnek. A budapesti átlagot jelentő 871 ezer Ft/m² fajlagos árhoz a 1067-es irányítószám-körzet (Külső-Terézváros egy része) áll legközelebb. (A forgalom mindössze néhány százalékát kitevő házak esetében az átlagár ennél 25%-kal olcsóbbra, 641 ezer forintra adódik. Új lakások esetében pedig átlagosan közel 1,5 millió forintos fajlagos árral kell manapság kalkulálni, noha ez nagyban függ a projekt kivitelezési stádiumától is.)

Az új lakáspiaci ciklus jó lehetőséget teremthet az energiatakarékos szemlélet terjedéséhez

2022 felemás év volt a lakáspiacon. Nagyjából az első felében a választások előtti költségvetési élénkítés, a tavasz közepéig hozzáférhető Zöld Otthon Program a számtalan egyéb lakástámogatási lehetőséggel, illetve a növekvő infláció és a háború miatt erős befektetői kereslet látványosan pörgették a piacot. Nyártól kezdve azonban a negatív folyamatok – romló gazdasági kilátások, eszkárlódó háború, növekvő infláció és hitelkamatok – mélyültek, amit ráadásul a rezsidíjak drasztikus emelkedése tovább súlyosbított. Ezek összesített hatásaként, az emelkedő ciklus kilencedik évében, tavaly év végére elfogyott a lakáspiac lendülete. A negatív fordulat – a régiós és az összeurópai trendeknek megfelelően – mind a tranzakciószám csökkenésében, mind pedig az árszínvonal mérséklődésében megmutatkozott.

Ez a tendencia idén is folytatódik. Az MNB adatai szerint, a 2023. I. negyedévi lakáspiaci forgalom országos szinten mintegy 43%-kal esett vissza az egy évvel korábbihoz képest. Az OTP Ingatlanpont statisztikái alapján, egy éve tartó folyamatos emelkedéssel, a téli hónapokra az átlagos alkuszint már 7,2%-nál járt, emellett lassan megindult a kínálati árak eladók általi mérséklése is.

Előre tekintve, várakozásunk szerint 2024-2025-ig tartó lakáspiaci recesszióval számolhatunk. A magas inflációs környezetben a háztartások reáljövedelmének mérséklődése várható, ami továbbra is alacsony szinten tartja a keresletet, így a lakások 2024-ig alapvetően stagnálhatnak. Bár nem zárható ki teljesen az érdemi áresés sem, az nem jellemző magas inflációs környezetben, ráadásul a recesszió vélhetően nem lesz sem mély, sem tartós. A lakáspiac túlértékeltségét a gyors bérinfláció stagnáló lakások esetén is gyorsan megszüntetheti – ez a folyamat már tavaly év végén el is indult –, így a kereslet 2024-2025 fordulóján már újra erősödhet. Korai még megbecsülni, hogy összességében milyen mélységű és időtávú lesz az új ciklus, ráadásul hazánkban hagyományosan nehezzé teszi az előre tekintést az igen összetett és gyakran változó állami támogatási rendszer. Az ugyanakkor evidenciának tekinthető, hogy területileg a korábbinál szegmentáltabb piacműködés várható, azaz az átlaghoz képest jobban visszaeshet a nagy alapterületű, korszerűtlen fűtésrendszerű, így nem energiatakarékos ingatlanok forgalma, míg az energiahatékony otthonok kisebb forgalmi és áreséssel vészelhetik át a következő éveket.

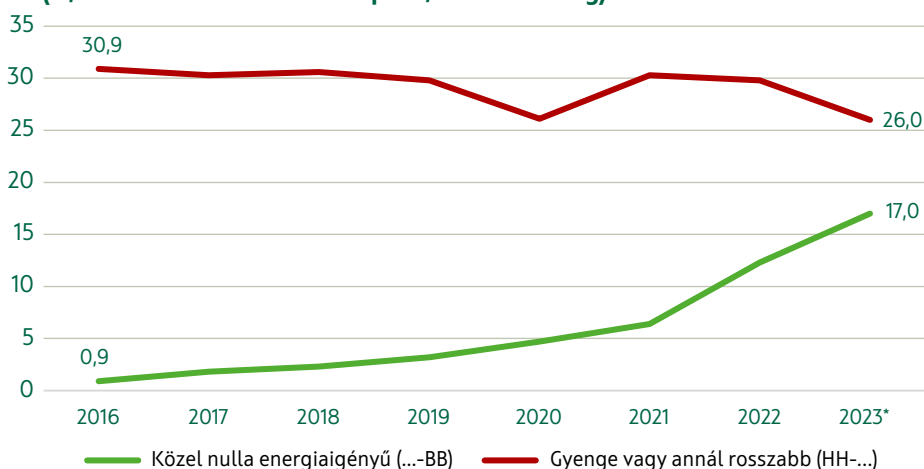
Az ingatlanok energiahatékonyságának kérdése a Coviddal kapott általánosan nagyobb figyelmet. Bár az új lakások esetében már néhány éve terjednek a gazdaságos hőszivattyús fűtések, illetve elsősorban az önálló házak tulajdonosai körében fokozatosan nőtt a napelemek iránti igény, 2020-ig a „zöld otthon” fogalma csak a kivételesen tudatos vásárlók körében volt hívószó. A pandémia kapcsán kényszerűen megváltozott életkörülmények aztán jelentős mértékben átalakították nem csak a magyar, hanem európai szinten a háztartások kiadásait. A járvány első évében, 2020-ban látványos volt a lezárások hatása. Az emberek ekkor jóval kevesebbet költöttek házon kívül, így például utazásra, vendéglőre, rekreációra, kultúrára, öltözködésre. 2021 már a visszarendeződés éve volt ezeken a területeken, ám a rezsiköltségek, amelyek a home office idején értelemszerűen nőttek, ekkor sem indultak érezhető csökkenésnek. Az Eurostat adatai szerint egy átlagos uniós polgár 2021-ben minden elköltött 100 egységnyi pénzből 25-öt fordított a lakhatására, beleértve az energiaszámlákat is. Magyarország a maga 22,4%-ával az Európai Unió középmezőnyébe tartozott abban a – legfrissebben hozzáférhető adattartalmú – évben. A 27 tagország közül 23-ban a két pandémiás év mérlege egyértelműen a lakhatási költségek növekedését mutatta. Az uniós arány 2019-ben még csak 23,4% volt. Magyarország a maga +1,8 százalékpontos teher többletével a középmezőnybe tartozik. Érdekes, hogy a hazai rezsiterhelés emelkedése még csak nem is a pandémiával indult: már 2018-ról 2019-re a 3. legnagyobb növekedést mutattuk az unióban +0,4 százalékponttal. Ezeken a számokon még nem látszódnak sem az orosz-ukrán fegyveres konfliktus, sem a tavaly elszabaduló hazai energiaárak következményei, így csak előfeltételezéssel élhetünk arról, hogy ha a később megjelenő statisztikákban az aránynövekedés nem lesz kimutatható, annak oka az lehet, hogy a lakhatási és rezsiköltségeken kívüli többi kiadás látványosan zsugorodhatott.

Az **energiatakarékossági és -hatékonysági szemlélet terjedésének lakáspiaci hatását** már most több példán keresztül követhetjük. Az MNB friss, 2021 első negyedéve és 2022 negyedik negyedéve között, mintegy 57,5 ezer hitelezett lakóingatlan-tranzakción végzett kalkulációja szerint a minden más tulajdonságukban megegyező otthonok közt a teljes mértékben **rezsicsökkentett energiafogyasztásúak árprémiuma** – amit eredetileg tisztán a kedvezőbb energetikai tulajdonságok magyaráznak – 2021 első negyedéve óta 12,6 és 16,9% között mozgott a rezsicsökkentés határát túllépő, gázfogyasztású lakóingatlanokhoz képest. **2022 negyedik negyedévében** ez az árprémium **tovább emelkedett és 17,6%-ot ért el**. Míg a teljes mértékben rezsicsökkentettként azonosított lakóingatlanok árindexe 1,2%-kal nőtt 2022 negyedik negyedévében, addig a rezsicsökkentésből kilógó lakóingatlanok esetében 1,3%-os csökkenés következett be. Bár ez a minta ok-okozati kapcsolat bizonyítására nem alkalmas, ugyanakkor erősen feltételezhető, hogy a rezsicsökkentés szabályainak megváltoztatása hozzájárul a **legtöbb energiát fogyasztó gázfűtésű ingatlanok értékének csökkenéséhez**.

A **rezi** – preconcepcióink ellenére – **nem csupán szezonális probléma, hanem egész évben** olyan tényező lehet, ami megváltoztathatja a lakhatással kapcsolatos elképzeléseinket. A mögöttünk hagyott forró nyaraknál ugyanis az előttünk állók sem lesznek kíméletesebbek. A klímaváltozás miatt **nem csak a téli fűtés, hanem a nyári hűtés is egyre erősebben terheli majd a családok költségvetését**. A **hazai lakásállomány** pedig – lévén **túlnyomórészt energiapazarló** – csak nagyon csekély mértékben alkalmas arra, hogy csökkentse a lakhatáshoz kapcsolódó kiadásokat. A Lechner Tudásközpontnál hozzáférhető, az épületek energetikai tanúsítványait gyűjtő nyilvános – az újépítésű, valamint az értékesítésre szánt használt lakások energetikai tulajdonságairól, fogyasztásáról tájékoztató – adatbázisból kiderül, hogy **2016 óta** (2023. április 14.-ével záródóan) **lakóépületekre kiadott 1,053 millió energetikai tanúsítvány 29,6%-a HH, azaz gyenge vagy annál is rosszabb besorolású**. Ami azt jelenti, hogy ezek energetikai hatékonysága legalább háromszor gyengébb, mint a ma **korszerűnek tartott, úgynevezett „közel nulla energiaigényű”** (BB vagy magasabb energetikai osztályú) otthonoké. Az utóbbi követelményt pedig **csupán a vizsgált ingatlanok 4,6%-a** teljesíti.

Azt, hogy a **keresletre már most hatással van a zöld szemlélet** mutatja, hogy a fentebb említett adatbázisban a tavalyi év utolsó harmadában jelentősen megváltozott az energetikai tanúsítványok és ezzel együtt az értékesített lakások körének összetétele. Míg **2022 első kilenc hónapjában 10,8% volt a legalább BB minősítésű kiadott tanúsítványok aránya, az utolsó negyedévben – amikor már velünk volt a rezsiköltségek emelkedése – ez 18,8%-ra ment fel**. Az, hogy idén április 14.-ig bezárólag is 17%-ot ért el ez a kategória (ld. **12. diagram**) mutatja, hogy nem csupán az új lakások időben koncentrált eladása torzítja a folyamatot. Emellett az energetikai skála másik felén is látszik a változás, mivel **kisebb arányban kerültek értékesítésre – a jelenlegi helyzetben kevésbé vonzó – drágábban fűthető-hűthető otthonok**. A legfeljebb HH energetikai besorolású ingatlanok részaránya a fenti három időintervallumban sorrendben 30,4%, 27,8% és 26% volt.

12. diagram: Lakóépületekre kiadott energetikai tanúsítványok megoszlása (% ,forrás: Lechner Tudásközpont, 2023.04.14.-ig)



Kezd tehát a **vágyon túl piaci kényszerként is megjelenni a lakások energetikai korszerűsítése**. Feltehető, hogy az ilyen, illetve egyéb értékteremtő felújításoknak akkor is nagyobb lesz a szerepük a hazai lakáspiacon, ha a múlt nyáron, az emelkedő rezsiköltségek kapcsán kialakult aggodalom esetleg jócskán enyhülni fog. Ennek az új követelménynek azonban nem lesz könnyű megfelelni a hazai energiafogyasztási szerkezettel és lakásállományi minőséggel, többek között az alábbiak miatt:

- A lakásállomány egyik minőségi ismérve, hogy az **otthonok üzemeltetése – jellemzően a hűtés-fűtés – mennyire terheli a környezetet üvegházhatású gázokkal**. Az Eurostat adatai e tekintetben nem mutatnak különösebben kedvező képet: az **egy főre jutó hazai kibocsátás** a legutolsó hozzáférhető, 2021-es évi adat alapján mintegy **24%-kal haladta meg az uniós átlagot**. A tendenciát is vizsgálva még kedvezőtlenebb a kép. Az utóbbi években a legkisebb fosszilis terhelést – uniós átlagban és Magyarországon egyaránt – 2019-ben mérték. Ám míg az uniós kibocsátás csak 5%-kal nőtt a következő két évben, addig a hazai 16%-kal.
- Az Eurostat egy másik adata is azt mutatja, hogy **bőven van potenciál a hazai energiahatékonysági fejlesztésekben**. Eszerint 2004 óta a tagállamok fogyasztásában a **megújuló energia részaránya** közel megduplázódott, s 2021-ben 22,9%-a származott nap-, szél-, vízenergia hasznosításából, földhőből, illetve biomasszából. Az egyes országok eredményei – a sajátos természeti adottságaiknak és erőforrásoknak is megfelelően – igencsak eltérőek, ugyanakkor összességében évről-évre nő a hűtésre és fűtésre fordított megújuló energiaforrások aránya. Azonban míg **2009-ben Magyarország még az uniós átlag felett tartott (17%), 2017-től már alatta marad (2021-ben 17,9%)**. Ám ennél is beszédesebb, hogy a két végpont között a magyar adatok egy haranggörbét rajzoltak ki, hiszen 2013-ban tartottunk már 23,7%-os megújuló-aránynál is.
- A KSH 2021-es adatai szerint – ha a távfűtéses lakásoktól eltekintünk – az otthonok 61,2%-ában fűtenek gázzal, 32,1%-ában fafélékkel, 5,1%-ában villannyal, míg 1,1%-ában szénnel. Az úgynevezett **alternatív fűtési módok** – nap, talajhő, szél – **alkalmazása országosan nem éri el az 1%-ot**. Ezek egyelőre csak három régióban érzékelhetőek a statisztika számára: Közép-Magyarországon (1%), Közép-Dunántúlon (1,4%) és Nyugat-Dunántúlon (1,3%).
- Ilyen hazai adottságokkal egyelőre **sokkal inkább a takarékosabb felhasználástól, mint a gyors és tömeges fűtőanyagcserétől lehet remélni a fosszilis tüzelőanyagok fogyasztásának visszaszorítását**. Ehhez pedig eléggé nagy tartalékaink vannak az épületek fűtésének-hűtésének jellemzően gyenge hatékonyságában. Az MNB adatai szerint ugyanis **egy átlagos magyar lakás fűtési célú, alapterület-arányos energiafogyasztása 2019-ben 174 kWh/m² volt, ami 60%-kal haladta meg az EU átlagát, s a tagállamok sorában a második legmagasabb érték**. Mivel hazánk átlaghőmérséklete magasabb az EU átlagánál, a kedvezőtlen mutató a **hazai lakóépületek rendkívül gyenge energetikai hatékonyságának** köszönhető.

A lakásállomány minőségi javulása ugyanakkor annyiban előre vetíthető, hogy az érvényben lévő – korábban többszöri határidőmódosítással kitölt – szabályozás értelmében **azon újépítésű ingatlanok kaphatnak használatbavételi engedélyt, amelyek teljesítik a „közel nulla energiaigény” előírásait**. Ugyanakkor az egyszerű bejelentéshez kötött ingatlanok esetében a jogalkotó a közelmúltban meghosszabbította a határidőt és a BB energetikai osztály előírásainak csak 2024. június 30-tól kell megfelelniük. Az emelkedő energiaárak miatt is logikus és kívánatos lenne, hogy tovább növekedjen az energetikai szempontból is korszerű lakóingatlanok aránya. Ám míg az újépítésű ingatlanok esetében már szinte alapvető az energiahatékony kivitelezés, nem költözhöz mindenkit új lakásba. Ezért **szükséges lenne, hogy a felújításoknál is kiemelt szempont legyen az energiahatékonyság növelése**, ami hozzájárulhat a rezsiköltségek csökkenéséhez is. A lakásállomány minőségi változásainak követéséhez megfelelő eszköz a már bejáratott, a köztudatba bekerült energiatanúsítási rendszer, melyen keresztül a közvélemény mellett a szakma, így a hitelintézetek is egyre több hasznos információt tudnak kinyerni. Ennek megfelelően az **éppen kidolgozás alatt álló összeurópai szakmai ajánlások is az energetikai tanúsítás egységesítését, minél szélesebb körűvé tételét célozzák**. A naprakész információk elemzésével folyamatosan követni tudjuk, hogy állunk vállalásainkkal. Ezek alapján **2050-re átlagosan nettó nulla közelében kell, hogy legyen a hazai lakásállomány energiafogyasztása az Európai Zöld Megállapodás szerint, 2033-ra pedig átlagosan DD energetikai osztályt kell elérnie a lakóingatlanoknak az Energy Performance of Buildings Directive tervezet alapján**.

Kapcsolatfelvétel:

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

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