



OTP Lakóingatlan Értéktérkép

2024/1

OTP Lakóingatlan Értéktérkép 2024/1

2023-ban országosan közel 30%-os forgalomcsökkenés mellett 8% körüli nominális drágulást (azaz a magas infláció miatt közel kétszámjegyű reálár-csökkenést) mértünk a lakóingatlanok piacán. A forgalom azonban az utolsó negyedévben – köszönhetően a 2024 elejétől bevezetett új lakástámogatási rendszer miatti előre hozott vásárlásoknak, a javuló makrogazdasági kilátásoknak és a folyamatosan csökkenő kamatszintnek – már emelkedőbe fordult. Az idei év eddigi tapasztalatai összességében élénkületet mutatnak, de a korábbi szárnyalás visszatérésére nem számítunk.

Az OTP Lakóingatlan Értéktérkép jelenlegi számában, a szokott tematikát követve, a 2023-as forgalmi adatok alapján vizsgáljuk meg, hogy egy év alatt különböző területi vetületekben, illetve jogállásonként és ingatlan-típusonként hogyan változtak az árak és a forgalom, illetve melyek az aktuálisan kialakult árszintek. A 2023. évi lakáspiac minden fő mutatóban egyértelmű visszaesést hozott. Mivel ugyanakkor az idei év első hónapjainak tapasztalatai alapján 2024-ben már javulás jöhet, a tavalyi visszatekintés jó lehetőséget ad arra, hogy az újabb emelkedő ciklus kezdetekor rögzítsük a kiinduló piaci helyzetet, illetve a lokális minimum árszinteket.

A területi árelemzés módszertanáról röviden

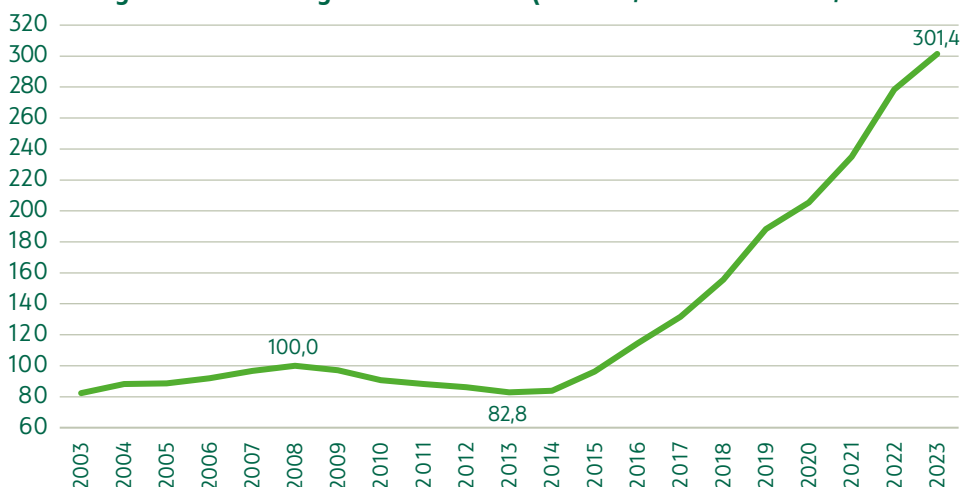
Adataink kizárólag megvalósult piaci lakóingatlan-tranzakciókon alapulnak. Forrásuk a Nemzeti Adó- és Vámhivaltól (NAV) megvásárolt, a **jogszabályi előírásoknak megfelelően szűrt, így nem teljes körű** adatbázis. **Budapest**en a **161 irányítószám-körzet, illetve a 23 kerület, míg az ország egészén 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 adatpótlással 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 statisztikáink a legbizonytalanabbak**. Bár a számokból úgy tűnik, hogy az elmúlt években látványosan alacsony feldolgozottságú **Pest** (és a vélhetően ugyanilyen helyzetben lévő Baranya) **vármegyében** megindult az adatközlés, pont az elmúlt időszak alacsony bázisértékei miatt a 2023-as **forgalmi mutatók itt félrevezetőek lehetnek**. A kevésbé megbízható adatokra külön is utalunk az elemzésben. Mivel a 2023-as évre vonatkozó NAV adatok még nem teljes körűek, elemzésünk **forgalom változására** vonatkozó részében természetesen **2022 hasonló feldolgozottsági szintű adatait tekintettük bázisnak**.

Közel kétszámjegyű reálár-csökkenést hozott a tavalyi év

2023-ban, egy év alatt, az országos elméleti, **tiszta lakóingatlan árszínvonal** nominál értéken **hozzávetőleg 8,3%-kal nőtt** (ld. **1. diagram**). (Az összetétel-hatástól nem szűrt teljes árváltozás mértéke – tehát lényegében az eladott lakóingatlanok árindexe – ettől csak kissé tért el, 6,5%-os volt.) Bár a statisztika 2023-ra még nem adatteljes, van rá esély, hogy a tavalyi évben – a 2022-es, húszéves drágulási rekordot követően – a **2014 utáni legkisebb mértékű áremelkedést láthattuk**. Éven belül vizsgálva, az MNB előzetes negyedéves országos adatai alapján azt látjuk, hogy 2023 folyamán, negyedéves alapon folyamatosan mérséklődött az áremelkedés üteme, a harmadik negyedévre nagyjából meg is állt, sőt az utolsó három hónapban enyhe csökkenésbe váltott. Negatív előjel az elmúlt tíz év során ezen kívül csak háromszor állt a nominális negyedéves árindex mutatóban. Év/év alapon ugyanakkor 2014. harmadik negyedéve óta folyamatos a drágulás. A **magas inflációs környezetben** 2022. közepe óta nagyjából állandósult a reálár-csökkenés, mind negyedéves, mind éves alapon mérve. **2023-ban, az év egészében közel 10%-kal esett az országos reálár-szint.**

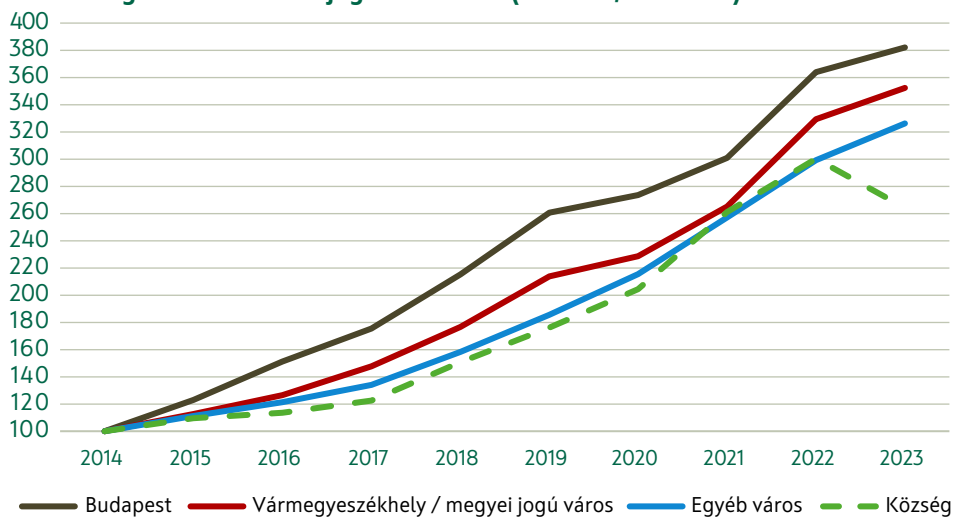
1. diagram: OTP Lakóingatlan Érték Index (nominál, tiszta árváltozás, 2008 = 100)



A NAV-hoz beérkezett és általunk feldolgozott adásvételi adatok azt mutatják, hogy az országosan csökkenő forgalom ellenére, **a községek kivételével folytatódott az eladott ingatlanok árának emelkedése** tavaly (ld. **2. diagram**), noha annak üteme a megelőző évihez képest negyedére-felére mérséklődött. 2023-ban Budapest összesített érték-növekedése 5%-os, a megyei jogú városokban 7%-os, míg a kisebb városokban 9%-os volt. A **községi jogállásban** ugyanakkor 12%-kal csökkent az átlagár. A tavalyi inflációval is kalkulálva, **reálértéken természetesen minden jogállás átlagos árszínvonala csökkent.**

(A jogállásonkénti indexek összegezve a fentebb, az országos mutatónál zárójelben írt teljes árváltozás értékét – 6,5%-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.)

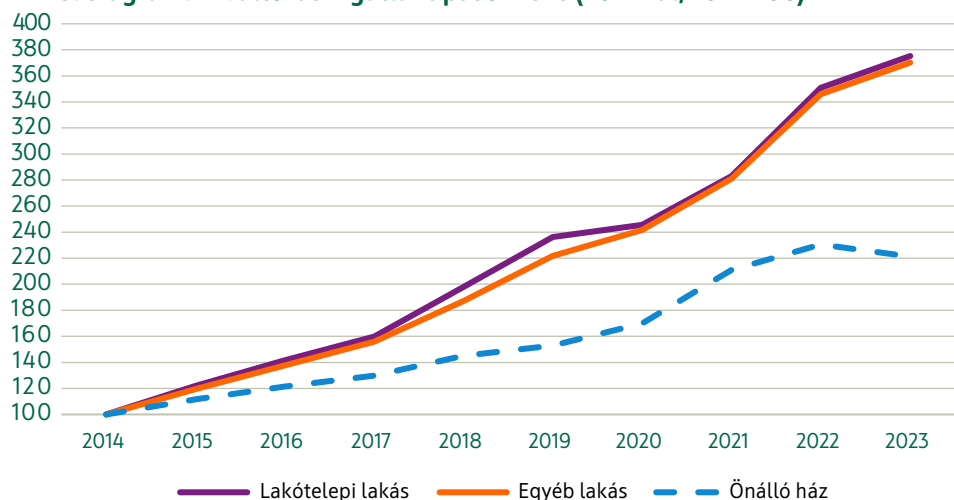
2. diagram: Árváltozás jogállásonként*(nominál, 2014=100)



*Községi adataink a többi jogálláshoz képest bizonytalanabbak.

Tavaly a lakótelepi és egyéb – jellemzően téglá – lakások nagyjából azonos mértékű, 7% körüli drágulást produkáltak, míg az önálló házak esetében 4%-os árcsökkenést mértünk (ld. 3. diagram). Az országos lakótelepi átlagár 2023-ban 539 ezer Ft/m² (Budapestre szűkítve 744 ezer Ft/m²), az egyéb lakásoké 785 ezer Ft/m² (a fővárosban 962 ezer Ft/m²) volt.

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



*A községi lakásállomány döntő részét adó önálló házas adataink a többi típushoz képest bizonytalanabbak.

Minden vármegyeszékhelyen csökkent a forgalom

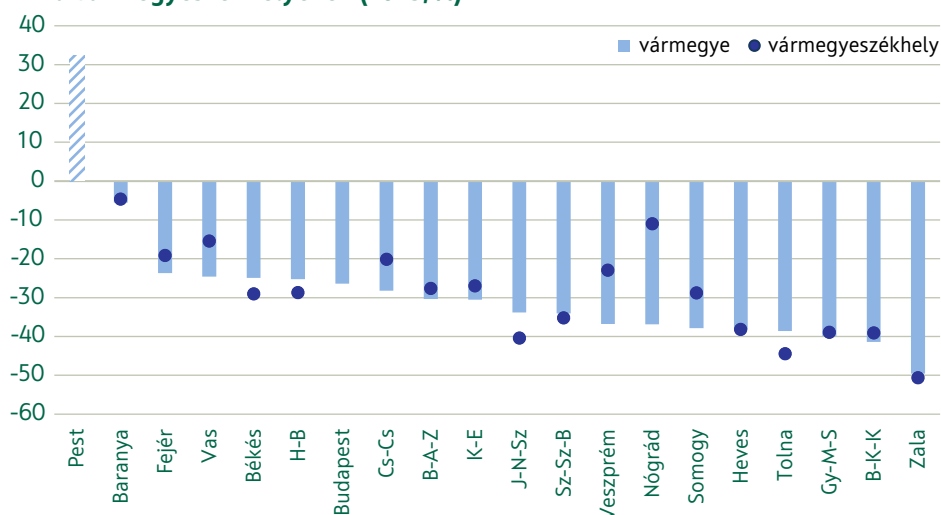
Bár a teljes körű NAV tranzakciós adatbázishoz elemzési céllal hozzáférő Központi Statisztikai Hivatal még nem publikálta 2023-as végleges lakóingatlan-forgalmi statisztikáját, az OTP Jelzálogbank rendelkezésére álló, jogszabályi előírásoknak megfelelően **szűrt, így nem teljes körű adatbázisból**, a 2022-es hasonló feldolgozottsági szinttel összevetve **nagyjából 29%-os forgalomcsökkenés** olvasható ki **országosan**. A majd a végleges számokban megmutatkozó valós visszaesés mértéke ettől eltérhet, mindenesetre ez alapján a teljes **tavalyi tranzakciószámot 100 ezer körülire becsüljük** (csak a teljes tulajdonhányadot érintő adásvételekkel, ugyanakkor az értékesítési céllal épített új lakások nélkül kalkulálva). Az adásvételek számának csökkenése az év első háromnegyedére jellemző volt, ugyanakkor ennek éves aránya folyamatosan mérséklődött, a negyedik negyedévben pedig már forgalomélénkülést mutatnak a statisztikák 2022 utolsó három hónapjához képest. Ennek okai nagyrészt a fokozatosan javuló gazdasági kilátások, a csökkenő kamatszint, illetve a 2024-től változó, s az azt megelőző hónapokban így előre hozott keresletet generáló lakástámogatási rendszer voltak.

A NAV adataiból kiolvasható, hogy tavaly **nem volt jelentős eltérés a forgalomváltozás mértékében**, a különböző jogállásokat vizsgálva: Budapesten 26%-os, a megyei jogú városokban 29%-os, a kisebb városokban 27%-os, a községekben pedig 36%-os csökkenést mutatnak a számok. Bár a teljes éves adatokban végül ettől eltérő arányokat láthatunk majd, nagy átrendeződés nem valószínűsíthető.

Tavaly a **pesti, közel egyharmados gyarapodáson kívül minden vármegyében csökkent az adásvételek száma** (ld. **4. diagram**). A Pest vármegyei látványos bővülés azonban minden bizonnyal **technikai okokkal**, konkrétan a korábbi években elmaradó tranzakciók későbbi, mostani feldolgozásával magyarázható. (Ezért a diagramon a releváns értéket mutató oszlopot a bizonytalanság okán vonalas színezéssel jelöltük.) **Zalában felével, Bács-Kiskun és Győr-Moson-Sopron vármegyében 40% körül zuhant a forgalom.** A másik véglet – a gyaníthatóan, de nem bizonyosan a pestihez hasonló technikai jellegű adattorzítással érintett – Baranya 6%-os csökkenéssel.

A diagramról leolvasható, hogy a **vármegyeszékhelyek közül mindegyikben visszaesett a forgalom 2023-ban**. Messze a **legnagyobb mértékben, 51%-kal Zalaegerszegen**, s még Szekszárdon és Szolnokon haladja meg a csökkenés a 40%-ot. Pécsen ugyanakkor 5% alatt marad a forgalomcsökkenés mértéke.

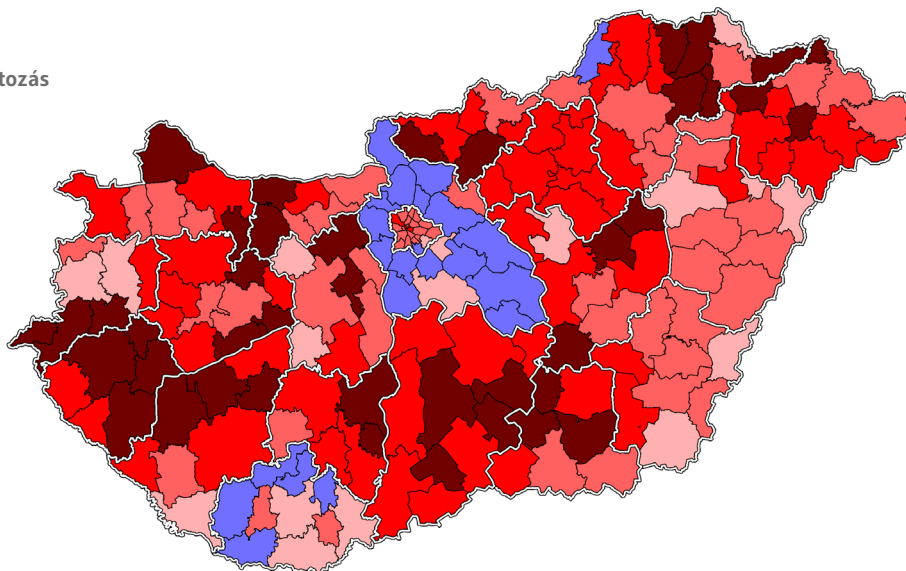
4. diagram: Forgalomváltozás vármegyénként, Budapesten és a vármegyeszékhelyeken (2023, %)



Az **1. térképen** ellentétes színekkel jelölt területi egységeken is jól látható, hogy a járásek többségében, 89%-ában csökkent a forgalom 2022-höz képest. A **197 járásból 175-ben volt mérhető visszaesés** (ld. piros szín). Borsod-Abaúj-Zemplén öt, Zala és Bács-Kiskun 4-4 járása a legmeredekebben, 45%-ot meghaladó mértékben csökkenő forgalmú csoportba tartozik. Érdekes, hogy a hét, **Balatonnal határos járásból** is öt esetében volt mérhető ilyen **nagy arányú zuhanás**. Mivel a **forgalombővülést** jelző kék színezésű területi egységek két kivétellel (Budapest legkisebb forgalmú, XXIII. kerülete, illetve az országosan is csekély számú adásvételt elkönyvelő borsodi Hegyháti járás) **Pest és Baranya vármegyében** találhatóak, minden bizonnyal a korábban már említett **technikai ok**, konkrétan a korábbi **tranzakciók késleltetett, mostani feldolgozása** áll ennek is a hátterében.

1. térkép

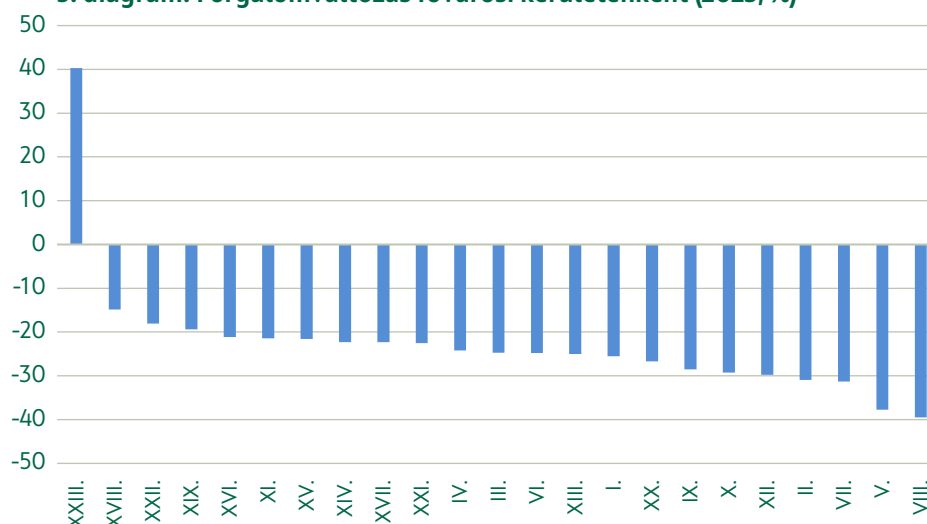
Járási forgalomváltozás
(2023, %)



Soroksáron 40%-kal nőtt, Józsefvárosban ugyanennyivel esett a tranzakciószám

Jogsabályi előírásnak megfelelően szűrt, nem teljes körű NAV adatbázisunk alapján Budapest egészében 26%-kal, a végleges, valós számokban várhatóan 25 ezer közelébe csökkent tavaly a tranzakciók száma. A visszaesés a legnagyobb arányt (40%) a VIII. kerületben érte el (ld. **5. diagram**), s még az V., VII. és II. kerületben haladta meg a 30%-ot. Mivel ezekben a városrészekben egy évvel korábban nagyobb arányú forgalomnövekedést mértünk, a mostani visszaesés oka részben lehet ez a magas bázishatás. Míg a lista utolsó három helyén belvárosi kerületek szerepelnek, a legkisebb mértékű forgalomvesztés külvárosi területeken (XVIII., XXII., XIX., XVI. kerületekben 15–21% között) ment végbe. A hagyományosan legkisebb forgalmú budapesti városrész, **Soroksár** pedig úgy érhetett el 40%-os tranzakciószám-növekményt, hogy az elmúlt években több nagy projekt indult itt, s **tavaly rég nem látott nagyságrendben** adtak át új lakásokat, melyekhez kapcsolódó végszerződések a 2023-as forgalmi adatokat szaporítják.

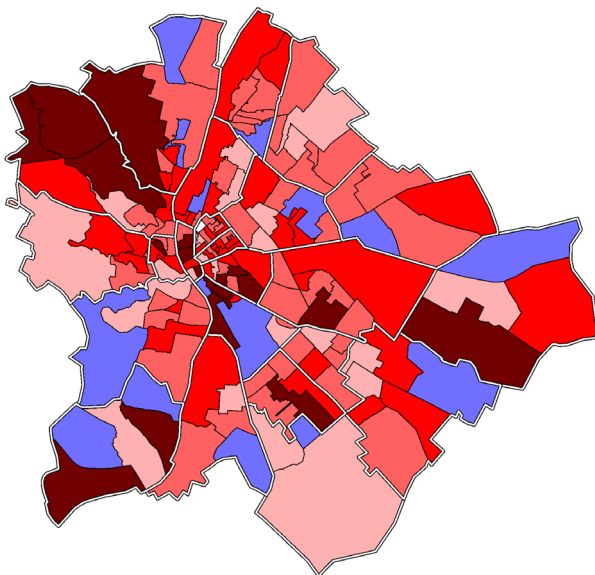
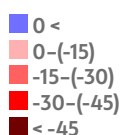
5. diagram: Forgalmváltozás fővárosi kerületenként (2023, %)



Irányítószám-körzetenként vizsgálva, a 161-ből mindössze 15-ben nőtt a forgalom (ld. **2. térkép** kék színezése), melyek nagyjából egyenletesen fedik le a várost. Ezek egy részén ugyanakkor **nagy volumenű lakásfejlesztések** zajlanak, míg máshol a **rendre alacsony forgalom miatt** könnyű évente kétszámjegyű arányú (akár pozitív, akár negatív irányú) tranzakciószám-változást elérni. Látványos, „**valós**” keresletélénkülést **sehol nem tapasztalunk**. A negatív forgalmi változások is legtöbbször visszafejthetőek ugyanezen technikai jellegű okokra. Kivétel talán a 2023-ban felére csökkenő forgalmú 1086-os és 1089-es irányítószám-körzetek, ahol még tavaly is százas nagyságrendű volt a lakásforgalom, ugyanakkor nem okozott a megelőző évben magas bázist nagy volumenű lakásépítés.

2. térkép

Bp. IRSZ forgalmváltozás
(2023, %)



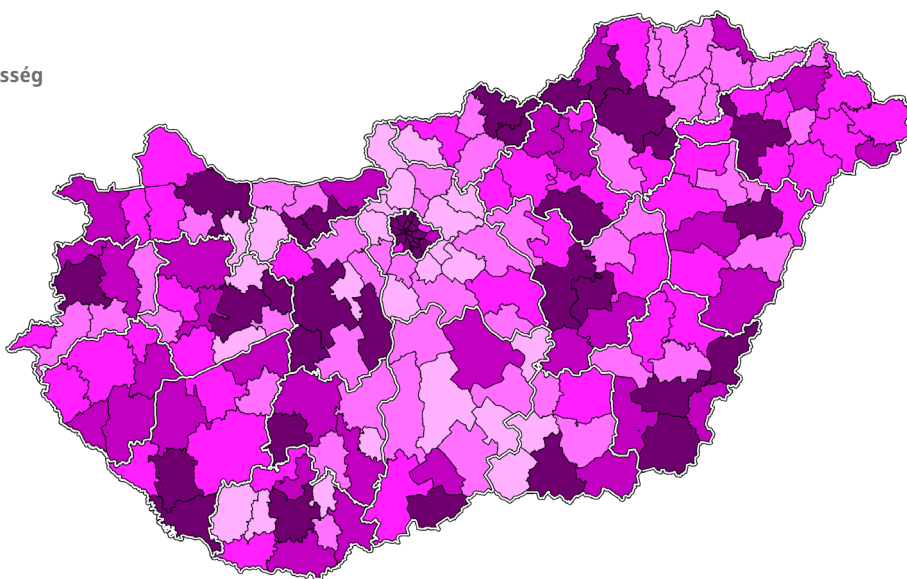
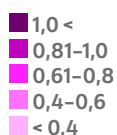
Fejérben, Salgótarjánban és a VII. kerületben voltak a legaktívabbak a vevők

A forgalom helyi adottságokhoz mért intenzitását a forgási sebességgel mutathatjuk be szemléletesen. Ez egy viszonyszám: az adott időszak (jelen esetben a 2023-as év) során eladott lakóingatlanok számának és az aktuális lakásállománynak a hányadosa. A NAV-tól kapott, a jogszabályi előírásoknak megfelelően szűrt adatbázis feldolgozásával elsősorban a **forgási sebesség területi relációit** tudjuk hitelesen ábrázolni, az abszolút számok ugyanis az adatszűrés miatt – jellemzően a kistelepüléseken – elmaradnak a valóságtól!

A tavalyi jelentős tranzakciószám-csökkenés miatt a **forgási sebesség** a 2023-as állapothoz képest közel kétharmadával több, **148 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%-ot meghaladó – a 3. térképen** legsötétebb színezéssel jelölt – **kategóriába többek között 20 budapesti kerület** (ezekről részletesen később), **több megyei jogú város** (Salgótarján, Tatabánya, Szombathely, Nyíregyháza, Miskolc, Szeged, Székesfehérvár, Szolnok, Debrecen, Veszprém, Békéscsaba, Győr és Pécs) központú járás, valamint összefüggő térséget alkotva **több közép-dunántúli, illetve olcsóságával kitűnő észak-magyarországi és alföldi járás** tartozik.

3. térkép

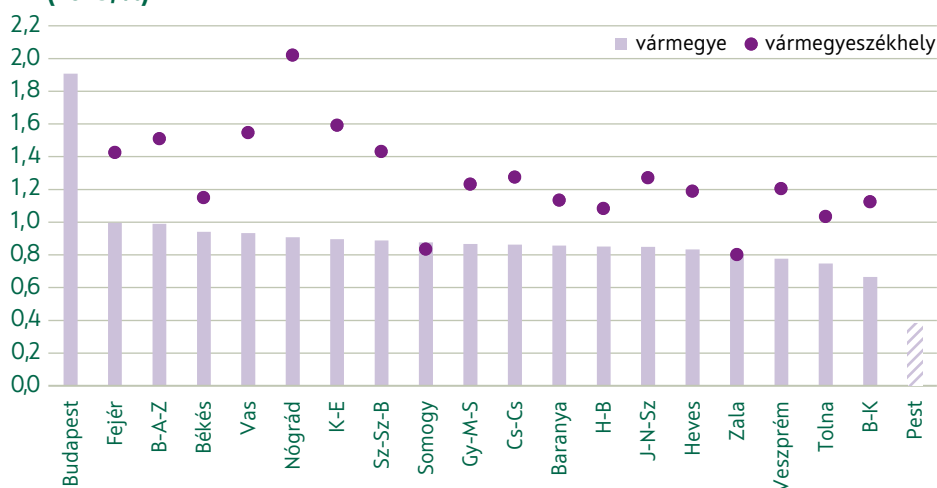
Járási forgási sebesség
(2023, %)



A **vármegyék rangsorában 2023-ban Fejér és Borsod-Abaúj-Zemplén kerültek az élre 1%-os forgási sebességgel** (ld. **6. diagram**). A másik véglet Bács-Kiskun vármegye, egyedülként 0,7% alatti mutatóval. (Pest vármegye utolsó helyezése – bár ebben már javulás látható – még mindig az adásvételek átlagosnál lassabb feldolgozásával magyarázható, ezért a releváns oszlopot vonalas színezéssel jelöltük.)

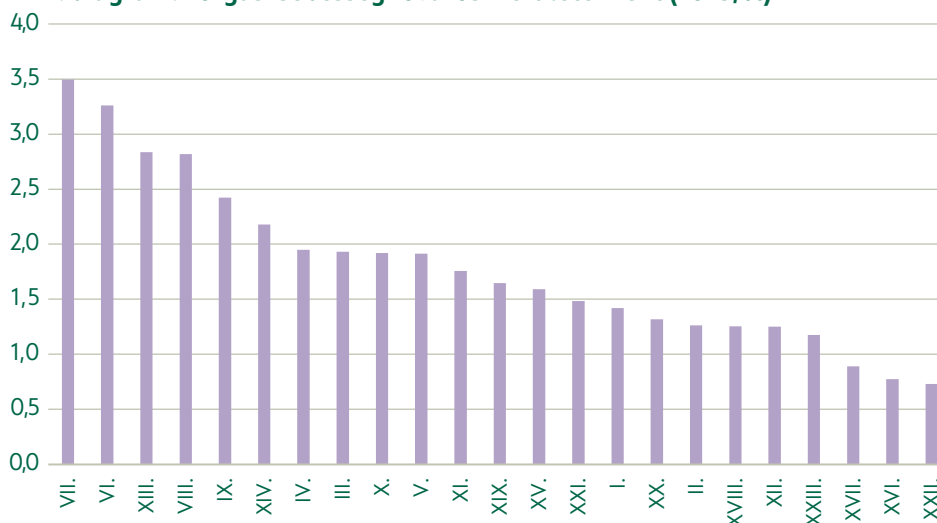
A diagramon egyértelműen látszik, hogy a forgalom lakásállomány arányában mért mutatójában **vármegyén belül** – a Balaton-parti Somogyot, illetve Zalát kivéve – **kimagaslanak a vármegyeszékhelyek**. 2% feletti forgási sebességgel, immár **második éve Salgótarján van az élen**, a dobogóra pedig Tatabánya és Szombathely fért még fel. A lista végén álló Kaposvár és Zalaegerszeg mutatója 0,8%-os.

6. diagram: Forgási sebesség vármegyénként és a vármegyeszékhelyeken (2023, %)



Irányítószám-körzet szerinti lakásállomány adat híján a budapesti forgási sebességet kerületi szinten elemezzük. Tavaly a **legnagyobb forgási sebesség ismét a VII. kerületben** volt mérhető (ld. **7. diagram**). A 3,5%-os érték azt jelenti, hogy itt nagyjából 29 év alatt cserél gazdát egy átlagos ingatlan. Ez után, 2,8–3,3% közötti mutatókkal egyéb, tágabban vett **belvárosi kerületek** (VI., XIII. és VIII.) **következnek**. A **rangsor végén** továbbra is **peremi városrészek** (1% alatt a XXII., XVI. és XVII.) állnak.

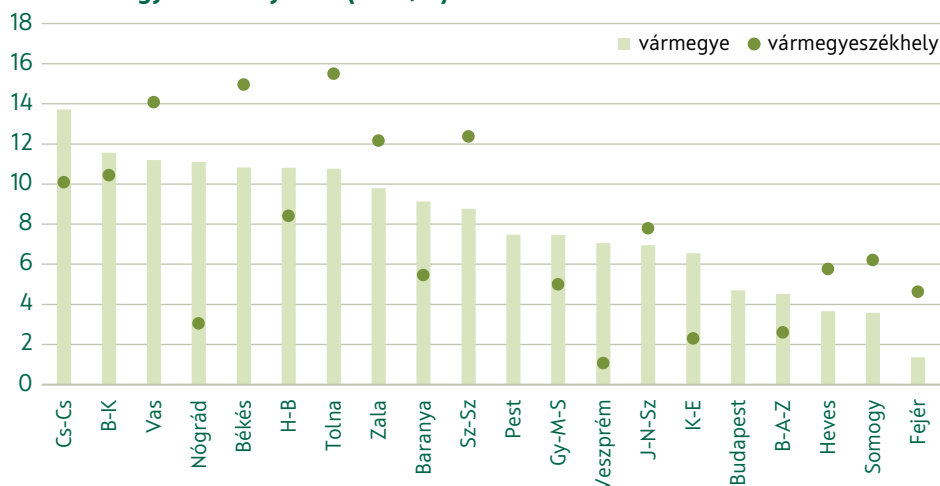
7. diagram: Forgási sebesség fővárosi kerületenként (2023, %)



Csongrád-Csanád és Szekszárd árszintje nőtt a legnagyobb arányban

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**). (Ez természetesen csak nominálisan jelent pozitív irányú elmozdulást, reálértéken mindenhol csökkent az árszint.) Az **élen Csongrád-Csanád áll közel 14%-os árnövekedéssel**, és még Bács-Kiskun, Vas és Nógrád értéke haladta meg a 11%-ot. A másik véglet Fejér, mindössze 1,4%-os áremelkedéssel, s az 5%-os szinttől még – Budapesten kívül – Borsod-Abaúj-Zemplén, Heves és Somogy maradtak el tavaly.

8. diagram: Árváltozás vármegyénként, Budapesten és a vármegyeszékhelyeken (2023, %)

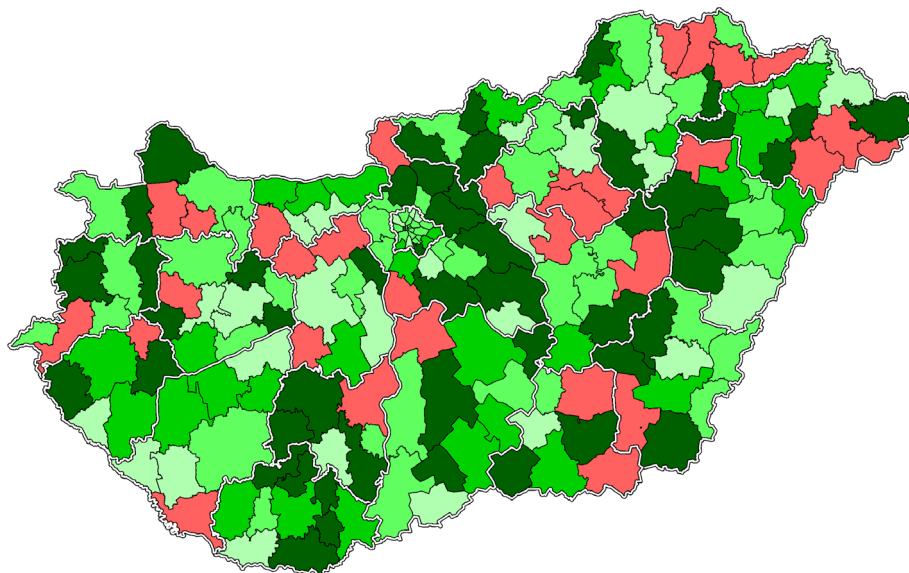
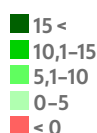


A forgalom jelentős részét adó vármegyeszékhelyek ármozgásai jellemzően – de nem minden esetben – nagy hatással vannak az egész vármegyére. Tavaly **nagyvárosaink közül Szekszárd drágult legjobban (15,5%), s még Békéscsaba és Szombathely** fértek fel a dobogóra 14–15% közötti arányszámokkal. Szombathely és Szekszárd egy évvel korábban sereghajtók voltak ebben a mutatóban, így esetükben az alacsony bázis is hatással lehet 2023-as jó eredményükre. A lista másik végén Veszprém, Tatabánya, Miskolc és Salgótarján vannak, 4% alatti árnövekedéssel.

A járási szintű árváltozást a szemléletesség kedvéért tematikus térképen ábrázoltuk (ld. **4. térkép**). A budapesti kerületekkel együtt **197 járás közül tavaly 30-ban csökkent az eladott lakóingatlanok átlagára** (ld. piros színezés). Ezek nagyjából egyenletesen fedik az ország területét, ugyanakkor Baranya és Nógrád egyik járása sem került ebbe a kategóriába.

4. térkép

Járási árváltozás
(2023, %)



Az általánosan lassuló áremelkedési ütemnek megfelelően a tavalyelőtti 96 után 2023-ban már csak 33 járásban nőtt 20%-ot meghaladó mértékben az átlagár. A térképen a legmagasabb kategóriát az az **52 területi egység** képviseli, ahol a **15%-ot meghaladta a drágulás** tavaly (ld. sötétzöld színezés). Ebből 19 esik a **Dunántúlra**; ennek **déli részén** (Tolnában és Baranyában), emellett az **Alföld középső részén, illetve Pest vármegye keleti felében** látszik ilyen járásokból sűrűsödés. Csak Somogy és Komárom-Esztergom vármegyékben nincsen ilyen terület. Csakúgy, ahogy korábban a forgalomváltozás esetében már érintettük, az árak alakulásában, annak éves mutatójának torzításában is nagy szerepet kaphat akár csak egy-egy nagyobb újépítésű projekt lakásainak szokásosnál magasabb ára, pláne, ha a forgalom volumene alpból is csekély az adott járásban.

A nagy számú eladott új lakásnak köszönhetően a XXIII. kerület drágult legjobban

A fővárosi kerületek árváltozás rangsorára pillantva (ld. **9. diagram**) látszik, hogy **25%-kal a – 2022-ben még utolsó helyen szereplő – XXIII. kerület áll az élen**, melyet jócskán lemaradva, 10–15% közötti drágulással az I., XVII., XXII. és XVIII. kerületek követnek. Kisebb újlakás-projektek ezek közül mindegyikben zajlanak, ugyanakkor csupán a fővárosi szinten legkisebb forgalmú, ám lakásfejlesztők által az elmúlt két-három évben látványos felfedezett XXIII. kerület esetében egyértelmű a korábbinál drágábban eladott **új lakások áremelő hatása**. Mindez Soroksár esetében szabályosan korrelál a forgalom látványos növekedésével is (ld. **5. diagram**). Utolsó helyen az – egyik fő befektetési célpontot jelentő, ugyanakkor tavaly a második legjelentősebb forgalomcsökkenéssel sújtott – V. kerületet találjuk, mindössze 0,4%-os drágulással, s még a IV. és II. kerületekben marad 1% alatt a mutató. A hagyományosan nagy újlakás-forgalmat elkönyvelő kerületek (VIII., IX., XI., XIII. és XIV.) az árváltozási rangsor középső részén kaptak helyet, ami jelzi, hogy ezres nagyságrendű forgalom mellett az új projektek lakásai kevésbé befolyásolják az összesített árszintet.

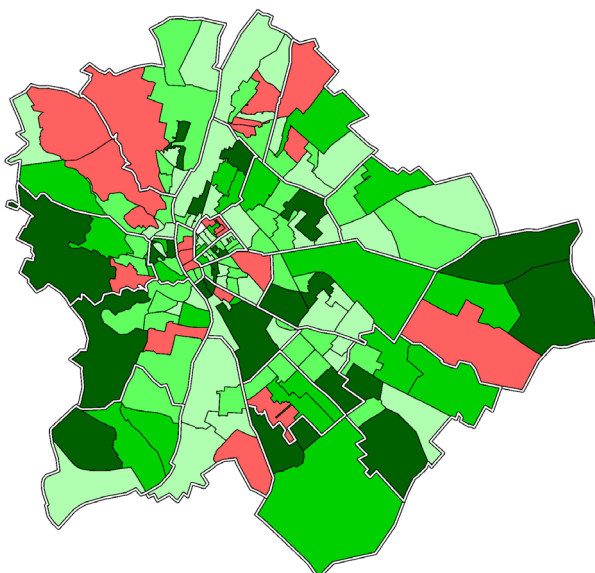
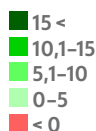
9. diagram: Árváltozás fővárosi kerületenként (2023, %)



A budapesti irányítószám-szintű árváltozást az **5. térképen** ábrázoltuk. A **161 irányítószám-körzetből 23-ban legalább 15%-kal nőttek az árak** 2022-höz képest tavaly (ld. sötétzöld színezés). Ezek nagyjából egyenletesen helyezkednek el a város különböző részpiacain: vannak köztük **külsőbb kerületek relative olcsóbb körzetei** (ld. XVII., XVIII., XXIII. kerületekben), **belvárosi** (a VII., VIII., IX., XIII. kerületekben), **illetve budai hegyvidéki** (ld. XI. és XII. kerületek) **területek** is. Többségüknél azonosíthatóak kisebb-nagyobb **új lakóprojektek**, melyek áremelő hatása irányítószám-körzet szinten már könnyen megmutatkozik. A **21 csökkenő átlagárú fővárosi irányítószám-körzet közül hat budai oldali**. Összességében **3–3 található a II., IV. és V. kerületekben**, teljesen eltérő típusú és funkciójú városrészekben.

5. térkép

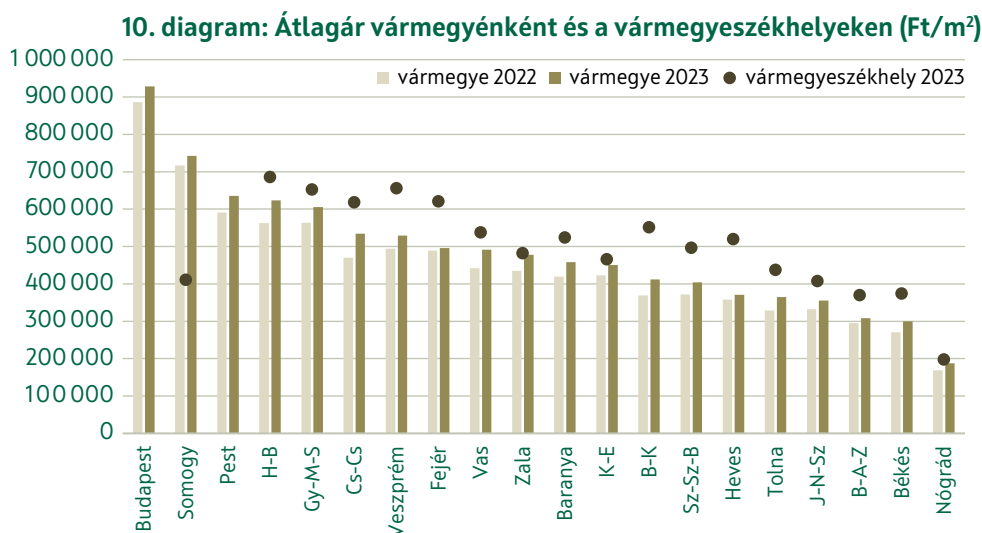
Bp. IRSZ árváltozás
(2023, %)



Újra Debrecen a legdrágább vármegyeszékhely

Noha áremelkedésben a második legkisebb arányt produkálta tavaly (ld. **8. diagram**), a Balaton-parti településeknek köszönhetően **vármegyéink** közül továbbra is messze **Somogy a legdrágább, 743 ezer Ft/m² átlagárral**. Pest, Hajdú-Bihar és Győr-Moson-Sopron hármasa szűk árintervallummal, 606–635 ezer Ft/m²-rel következnek ez után (ld. **10. diagram**). A legolcsóbb hagyományosan Nógrád vármegye, 2023-ban 187 ezer Ft/m² átlagértékkel, egyedülként a 200 ezres limit alatt, jócskán lemaradva a bő százezer forinttal drágább fajlagos átlagárú Békéstől és Borsod-Abaúj-Zempléntől.

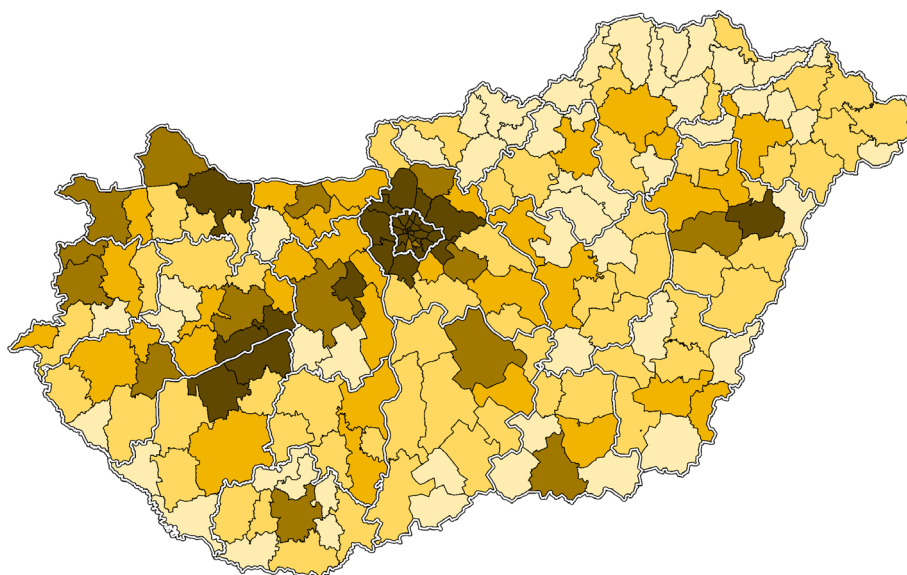
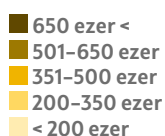
Az árváltozáshoz képest az árszintnél jóval egyértelműbb és szabályosabb kapcsolat van a vármegyék és vármegyeszékhelyeik között. A látványos kivétel továbbra is Somogy, ahol a forgalom jelentős részét adó Balaton-parti települések víz közeli ingatlanjai átlagosan jóval drágábbak a kaposvári árszintnél. Így adódik, hogy Kaposvár 45%-kal olcsóbb a megye egészénél. A legkisebb pozitív irányú eltérés Zalaegerszeg és Tatabánya esetében mutatható ki, melyek csupán 1, illetve 3%-kal drágábbak Zala, illetve Komárom-Esztergom vármegye egészénél. A másik irányban Eger és Kecskemét árprémiuma emelhető ki, melyek 40, illetve 34%-kal drágábbak, mint Heves és Bács-Kiskun megyék. A **vármegyeszékhelyek** ársorrendjének hagyományos négyes élbolya 2023-ban így alakult: **Debrecen (686 ezer Ft/m²)**, Veszprém (656 ezer Ft/m²), Győr (653 ezer Ft/m²) és Székesfehérvár (621 ezer Ft/m²). Ezek mellé Szeged is felzárkózott tavaly, 618 ezer Ft/m²-rel. A sor másik végén változatlanul Salgótarján áll 198 ezer Ft/m² átlagértékkel.



A **6. térkép** a 2023-ban eladott lakóingatlanok átlagárát mutatja járásonként. **18 járás árszintje haladja meg a 800 ezres limitet**, s további újabb 18 a 650 ezer Ft/m²-t (ld. sötétbarna színezés). A legdrágábbak közé **budapesti kerületeken kívül** ismét a **Fonyódi** (1,043 millió Ft/m² – vidéki járásként először átlépve a milliós szintet), a **Siófoki** (1,039 millió Ft/m²), a **Balatonfüredi** (987 ezer Ft/m²) és a **Budakeszi** (874 ezer Ft/m²) **járas** jutott be. A 650 ezer feletti kategóriába további budapesti kerületek és Pest vármegyei járasok mellett még a Balatonalmádi, Gárdonyi, Debreceni és Győri járas került be.

6. térkép

Járási átlagár
(2023, Ft/m²)

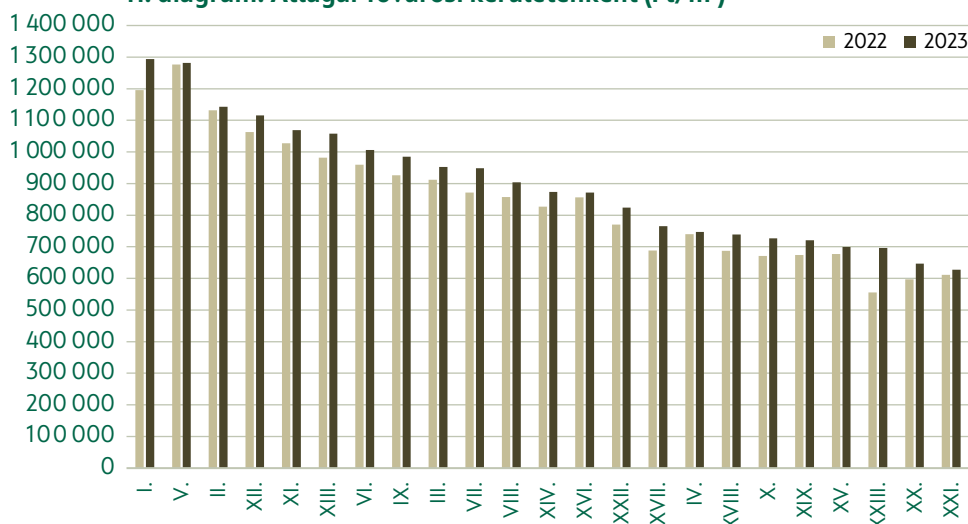


7 járás átlagára marad 100 ezer Ft/m² és további 44 járásé 200 ezer Ft/m² alatt (ld. legvilágosabb színezés), s ebből csak 14 dunántúli. A legtöbb járás ebben a kategóriában hagyományosan észak-magyarországi (pl. 10 Borsod-Abaúj-Zemplén, 6 Szabolcs-Szatmár-Bereg és 5 Nógrád vármegyei), de Baranya is otthont ad 5 ilyen járásnak. Az országos átlagár tavaly 687 ezer Ft/m² volt, a főváros nélkül számított 468 ezres vidéki átlaghoz pedig a Tatabányai járás áll legközelebb.

Kilenc év elsőség után már nem az V. kerület vezeti a fővárosi árrangsort

A fővárosi kerületek közötti árrangsorban kilenc év után trónfosztás történt tavaly. Azzal, hogy az V. kerületben sereghajtóként mindössze 0,4%-os árnövekedést láttunk, miközben a 2022-es ezüstérmes I. kerület 15%-kal drágult, ez utóbbi vezeti jelenleg a budapesti árrangsort 1,294 millió Ft/m²-rel (ld. 11. diagram). Az egymillió forint e kettő mellett még a II., XII., XI., XIII. és VI. kerület lépik át. A másik végletet, két év után ismét, 628 ezer forinttal a XXI. kerület adja. A hétszázézes szint alatt ezen kívül a XX., XXIII. és a XV. kerületek vannak még.

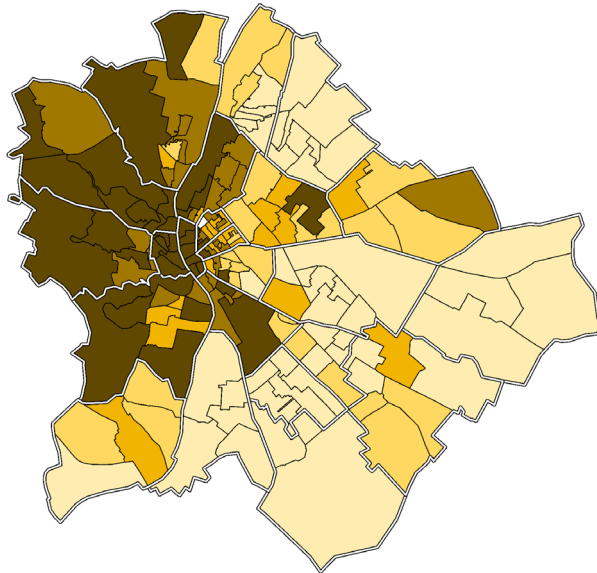
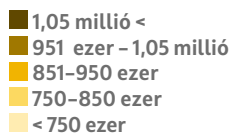
11. diagram: Átlagár fővárosi kerületenként (Ft/m²)



A 7. térkép legsötétebb színezése azt a 39 irányítószám-körzetet jelöli, ahol az átlagár tavaly meghaladta az 1,05 millió 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., XIII. és – két nagy beruházásnak köszönhetően – a XIV. kerületben. A legdrágább körzet hagyományosan a 1014-es (Budai Vár): tavaly itt meghaladta az 1,8 milliós szintet az átlagos négyzetméterár.

7. térkép

Bp. IRSZ átlagár
(2023, Ft/m²)



750 ezer Ft/m² alatti átlaggal 46 körzet áll (ld. legvilágosabb színezés). Ezek között tavaly továbbra is csak egy budai oldali volt (1225). Ugyanakkor a XV., XVII., XX., XXI. és XXIII. kerületek teljes egészében ide esnek. A budapesti átlagot jelentő 929 ezer Ft/m² fajlagos árhoz a 1088-as irányítószám-körzet (Józsefváros-Palotanegyed) áll legközelebb. (A forgalom mindössze néhány százalékát kitevő házak esetében az átlagár ennél mintegy 30%-kal olcsóbbra, 637 ezer forintra adódik. Új lakások esetében pedig átlagosan mintegy 1,5 millió forintos fajlagos árral kell manapság kalkulálni, noha ez nagyban függ a projekt kivitelezési stádiumától is.)

2024: Optimista várakozások, de a korábbi szárnyalás visszatérésére nem számítunk

2023 minden jel szerint egy rövid ideig tartó visszaeső lakáspiaci ciklus mélypontjaként vonul be a szakmai köztudatba. A tavalyi egyértelműen a kivárás éve volt, minden főbb piaci mutatóban visszaesést hozott. A forgalom látványosan fékezett, a reálárak pedig jelentős mértékben csökkentek, miközben a nominális árak év/év alapon még pozitív tartományban maradtak. A tartós áresés, ami komoly recessziók idején szokott bekövetkezni, elmaradt. A lakásépítések és még inkább a kiadott építési engedélyek zuhanásában ugyanakkor évtizedek óta nem látott negatív eredmények születtek, azaz a piac elsősorban az új kínálaton keresztül alkalmazkodott a megváltozott környezethez.

Az idei év eddigi tapasztalatai viszont pozitívak, egyértelműen látszanak a kilábalás jelei. 2024-ben a lakáspiac jó működéséhez szükséges tényezőkben, mint stabil gazdasági növekedés, reálbérek alakulása, alacsony hitelkamatok a tavalyi mélyponthoz képest már fellendülés prognosztizálható. És bár az állami támogatásoknál idén összességében szigorúbb feltételekkel, szűkebb kör számára elérhetők, a nagyobb támogatási összegek érezhetően élénkítik a keresletet. Újra nőhet a befektetési céllal vásárlók aránya is, azonban mindezek mellett sem számíthatunk a korábbi összpiaci szárnyalás visszatérésére.

Kicsit részletesebben, gyűjteményes jelleggel az optimizmusra okot adó tényezők:

- A lakáspiacot meghatározó peremfeltételek közül a növekedés és a bérék vásárlóértéke kedvező irányba mozdul, és bár a javulás egyelőre megállni látszik, de a fix hitelek kamatait meghatározó kamatszint jelentősen csökkent a tavalyi csúcshoz. Emellett pedig a lakástámogatások összege a 2023-as vágás után idén, és még inkább a választások előtti évben, 2025-ben tovább emelkedhet.
- Az MNB adatai szerint, a lakásáraknak a makrogazdasági fundamentumokhoz viszonyított túlértékeltisége a 2022-ben országosan tapasztalt, átlagosan 24%-os csúcsból jelentősen enyhült, majd stagnált és 2023 negyedik negyedében mintegy 12% lehetett. Budapesten ugyanez a mutató 2023-ban – hat év után először – egyenesen alulértékeltiséget jelzett. Noha a feltételek várható további javulása a nominális lakásár-csökkenés ellen hat, a kis megtorpanás után újra pozitív irányú reálbér-változás vélhetően nem engedi a túlértékeltiség látványos elszállását.

- A tavalyi második fél évben már enyhén **nőtt a befektetői érdeklődés** a lakások iránt, amit a konkurens értékpapírhozamok csökkenése mellett a **bérbeadási hozamok növekedése** is serkentett. A KSH-ingatlan.com lakbér-index szerint ugyanis a bérleti díjak 12,6%-kal, a lakásárakat meghaladó mértékben emelkedtek. A **magas kamatozású állampapírokból** legközelebb 2025 tavaszán fog **felszabadulni ezermilliárdos összeg**, melynek számottevő része találhat majd helyet a lakáspiacon.
- Az OTP Ingatlanpont értékesítési statisztikái szerint múlt év végére, az idei elejére már az **alkulehetőségek szűkülése** dominálta a lakáspiacot. A téli hónapokban, a korábbi növekedés után már ismét csökkent – országosan 6,5%-ra – a lakáspiacon alkuval elérhető megtakarítások átlagos aránya. Ez a tendencia a **kisebb városokat leszámítva minden településtípusnál** érvényesült, és a mostanra kialakult jellemző alkuértékek, azaz az utoljára meghirdetett ár és a szerződéses vételár közötti különbség megközelítően a 2022 őszén látottakat idézik.
- A KSH elemzése szerint, már **2023 vége felé** haladva mérséklődött a lakáspiaci visszaesés, és 2022. IV. negyed-éhez viszonyítva némi **forgalombővülés mutatkozott**. E tekintetben csak a **községek jelentenek kivételt**, ahol ugyancsak mérséklődött az elmaradás, az eladott lakások időarányosan beérkezett száma azonban még nem érte el az évvel korábbit.
- A **ciklusfordulókat általában jól előre jelző Budapest**, illetve a hasonlóan jó indikátor **Balaton lakáspiaca**, az OTP Ingatlanpont 2024. év eleji értékesítési tapasztalatai alapján, mindezeket a pozitív tendenciákat leköveti. A tavalyi évvel összevetve **dinamikus forgalomnövekedést** a fővárosban részben már az élenkülő befektetői érdeklődés hajtja. A **bővülő kínálat** pedig az eladók optimizmusát jelzi.
- A 2023-as zuhanás után, azzal összevetve idén egyértelműen **élénkülni látszik az újlakás-piac**. Budapesten például a **legnagyobb fejlesztők mindegyike új projekttel / projekt-ütemmel lépett piacra**, vagy hamarosan azt tervezi. A lakásépítők növekvő magabiztosságát mutatja, hogy míg az OTP Jelzálogbank adatbázisa szerint 2023 első öt hónapjában – az előregisztrációkat nem számítva – 1600 új társasházi lakás értékesítése indult el újonnan, 20 lakásos átlagmérettel, addig idén ugyanezen idő alatt 1850 lakás került piacra, az átlagos projektméret pedig 32 lakásosra nőtt. A **növekvő kínálat** alapja az ugyancsak **élénkülő kereslet**. A nagy fejlesztők egyértelmű, bőven kétszámjegyű mértékű forgalomnövekedésről számolnak be idén.
- A **jövőbe vetett bizalom** egyik megbízható indikátora a **kiadott lakásépítési engedélyek száma**. Ebben **2023-ban 39%-os**, több évtizedes rekordot jelentő **csökkenés** volt mérhető. **2024 első negyedévében** ugyanakkor már csak **9%** volt az év/év alapú elmaradás.

A lakáspiac fő mutatóinak alakulása a ciklikus működés során **logikailag egymásra épül**. Elsőként a **tranzakciószám növekedése** indul el, amire tehát már több forrásból is megerősítést kaptunk az idei első hónapokban, s így **idén ideális esetben 20–25%-os bővülést** (120–125 ezer teljes tulajdont érintő, értékesítési céllal épített lakások nélkül számított tranzakciót) **várhatunk**. Nominális árakban, országos összesítésben **enyhe növekedésre számítunk**, míg ezzel párhuzamosan **reálárszintben év végéig megszűnhet a csökkenés**. Az ezeknél nagyobb tehetetlenséggel bíró **lakásépítésekben** ugyanakkor idén még **10–15%-os visszaesést prognosztizálunk**, míg az **építési engedélyek száma az 5%-os áfa érvényességének két évvel való meghosszabbítása ellenére** – reagálva a növekvő keresletre – **már emelkedésnek indulhat**. Erőteljesebb és általános piaci **élénkülést** majd – a lakástámogatások volumene szempontjából nem melléleg **a választásokat megelőző – 2025-ös év hozhat**.

Kapcsolatfelvétel:

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

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