

Kismértékben emelkedhet a lakások ára 2023-ban Magyarországon

Takarék Index: országosan 4-6 százalékos növekedés várható a lakóingatlanok árában

Az eladó lakások számának bővülésére és gyengébb keresletre számítanak a Magyar Bankholdinghoz tartozó TakarékJelzálogbank szakértői 2023 első felében. Az árak minden bizonnyal stagnálni fognak, egyes szegmensekben akár visszaesés is elképzelhető. A dinamikus növekedés várhatóan az év második felében sem tér vissza, így 2023 egészére összeségében nominálisan enyhe, 4-6 százalékos növekedés valószínűsíthető, reálértéken pedig a lakóingatlanok árának csökkenésére lehet számítani.

Idén eltérően alakulhat a használt és az újépítésű lakások árának dinamikája. Az új lakások esetében a kivitelezési költségek magas szintje miatt nem várható árcsökkenés. A használt ingatlanok árának alakulásában típus szerint és területileg is elképzelhetők nagyobb különbségek. A jobb munkaerőpiaci lehetőségekkel rendelkező településeken és a nagyobb gazdasági fejlesztések helyszínein stabilabb a lakáspiac. Az energiapazarló vagy a nagyon nagy alapterületű ingatlanok piaca azonban sérülékenyebb lehet. A kedvezőtlenebb piaci körülmények ugyanakkor elhozhatják a lakások korábbi jelentős túlértékeltségének korrekcióját.

2022 második felére jelentősen csökkent a lendület a lakáspiacon

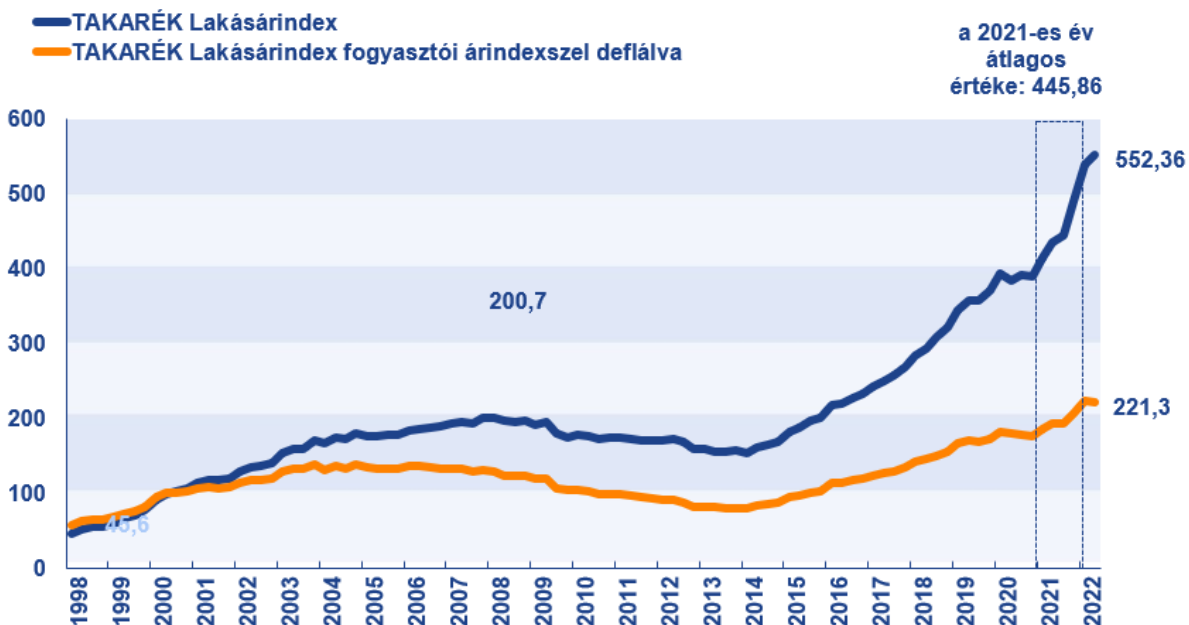
2022 első felében még nagy lendület jellemezte a hazai ingatlanpiacot: az első negyedévben éves összevetésben nominálisan 26,8 százalékkal, reálértéken – a magas infláció miatt – 14,6 százalékkal emelkedtek az árak. A lakáspiacon évek óta tartó felívelés kezdete, 2014 óta több mint három és félszeresükre emelkedtek az árak nominálisan. (1. ábra)

A tavalyi év első hónapjaiban még ország összes régiójában drágábbak lettek az ingatlanok, a legnagyobb, több mint 20 százalékos növekedést a Dél-Alföldön és a Közép-Dunántúlon jegyezték fel a fajlagos árakban 2021-hez képest, de nem sokkal maradt el ettől az észak-magyarországi régió sem. A legkisebb, de így is csaknem 16 százalékos áremelkedést Közép-Magyarországon mérték.

Leginkább – szintén több mint 20 százalékkal – a megyeszékhelyeken drágultak az ingatlanok, de hasonló mértékű, 19 százalékos emelkedés ment végbe a városokban is. Budapesten több mint 15, a községekben 12 százalékkal emelkedtek az árak.

A megyeszékhelyek közül Veszprém volt a legdrágább, a tulajdonost cserélő ingatlanok fajlagos medián ára meghaladta a négyzetméterenkénti 600 ezer forintot. Ennél alig valamivel fizettek kevesebbet Debrecenben és Győrben is. A legolcsóbban Salgótarjánban keltek el az ingatlanok, nem érték el a 200 ezer forintot négyzetméterenként. Ezzel szemben a községekben a medián fajlagos árak szintje négyzetméterenkénti 120 ezer forint volt 2022 első felében. A jelentős különbségek hátterében az egyes települések iránti eltérő lakáspiaci kereslet áll, amelyet olyan tényezők is befolyásolnak, mint a TakarékJelzálogbank Index szakértőinek élethetőségi kutatásában vizsgált egészségügyi ellátás, oktatás, bűnözés, munkaerőpiac vagy a kulturális lehetőségek.

TAKARÉK Index 1998-tól 2022 Q2-ig (2000=100)

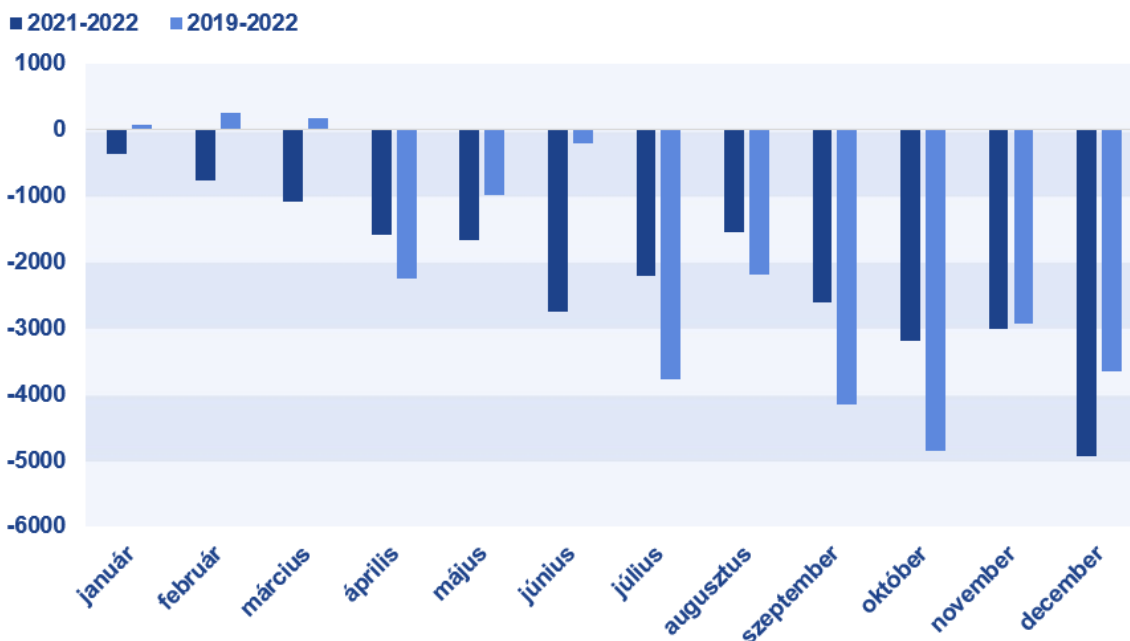


1. ábra. TakaréK Lakásárindex (nominális és reál értékek) (Forrás: TakaréK Index)

A tavalyi év második felében azonban minden jel szerint csökkent a kereslet, és megtört a korábbi árdinamika. Az ingatlanközvetítők előzetes tranzakciós adatai és a hitelezés visszaesése alapján arra lehet következtetni, hogy a lendület a harmadik negyedévben egyértelműen alábbhagyott, a negyedik negyedévben pedig jelentősen visszaesett.

A Duna House előzetes tranzakciószám-bebecslése szerint 2022-ben valamivel több mint 125 ezer adás-vétel zajlott le, ami 2021-hez képest 17, a 2018-as és a 2019-es évhez viszonyítva pedig 16-18 százalékos csökkenést jelent. Csak a tavalyi év második felét vizsgálva még látványosabb a különbség: a harmadik negyedévben 2021-hez képest 18,6, 2018-2020-hoz hasonlítva ugyanakkor 26-32 százalékos volt a csökkenés. Ez a negyedik negyedévre tovább nőtt, 33-34 százalékra emelkedett. (2. ábra)

A tranzakciószámok alakulása 2022-ben 2019-hez és 2021-hez képest



2. ábra. A tranzakciószámok alakulása Magyarországon 2022-ben 2019-hez és 2021-hez képest (Forrás: TakaréK Index-számítás a Duna House adatai alapján)

Szintén a kereslet mérséklődését mutatja, hogy a második negyedéves rekordösszeg után a háztartásoknak nyújtott lakáshitelek összege nagymértékben visszaesett. A nyári hónapokban már nem érte el a havi 100 milliárd forintot, 2022 szeptemberében már a 80 milliárd forintot sem, majd további zuhanás következett: novemberben 50 milliárd forintnál is kevesebb volt a háztartásoknak nyújtott forint lakáshitelek összege, amely decemberben alig haladta meg a 41 milliárd forintot. Ez éves alapon 56, illetve 61 százalékos csökkenést jelent. A lakáshitelezés a magas kamatszintek miatt a következő hónapokban is várhatóan alacsony szinten mozoghat.

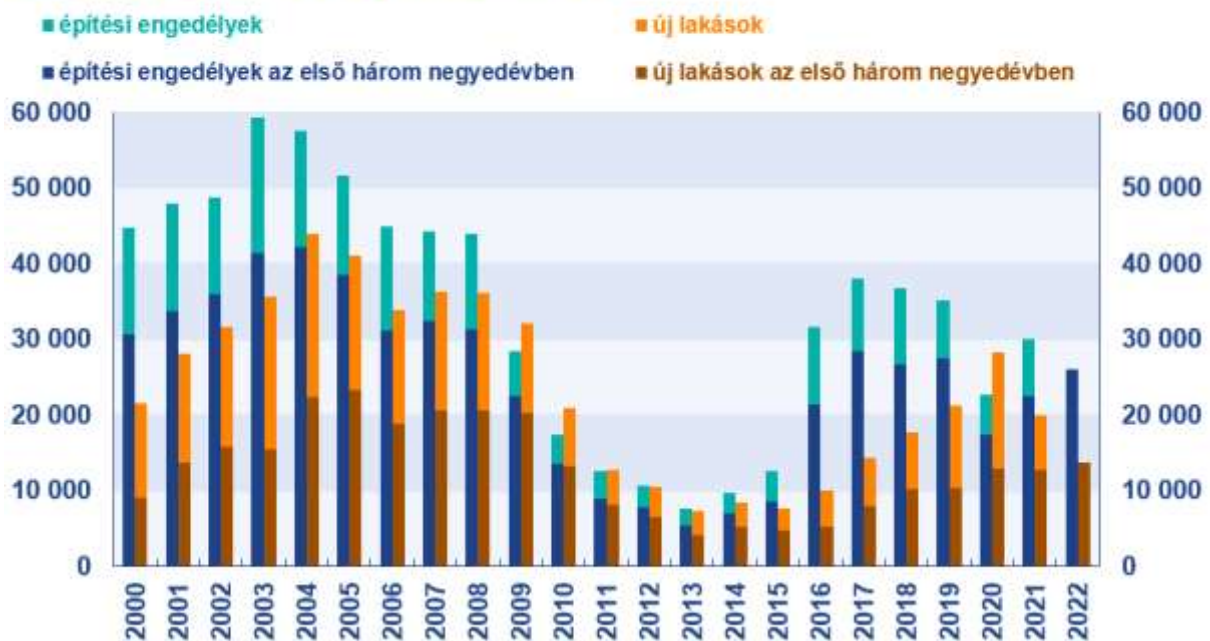
Bővült az átadott lakások száma, idén meghatározó lehet a kínálat összetétele

2022 első három negyedévében hozzávetőleg 13 600 lakást adtak át, ez 7,7 százalékos bővülés a megelőző év azonos időszakához képest. Budapesten ugyanakkor csökkent az átadott lakások száma, 10 százalékkal mintegy 4500-ra esett vissza a vizsgált időszakban. Tavaly élénkebb volt a lakásépítési kedv 2021-hez viszonyítva: a kiadott engedélyek száma megközelítette a 26 ezret az első három negyedévben, ami 16 százalékos növekedést jelent. Ez azonban nagyrészt a fővárosra vezethető vissza, ahol megközelítőleg kétszeresére, 8400-ra nőtt az engedélyek száma. A többi településkategóriát inkább stagnálás jellemzett.

Jelentős változás az engedélyeztetések esetében, hogy tavaly meghosszabbították a kedvezményes áfa időszakát, így a 2024 végéig engedélyt szerző projekteknél elkészülő lakások 2028 végéig a kedvezményes ötszázalékos áfakulccsal értékesíthetők. Szintén jelentős változás, hogy elhalasztották az energetikai követelmények szigorítását, és csak 2024

júliusától lép életbe. Ezek az intézkedések könnyítést jelentenek a beruházók számára, lehetővé téve a projektek halasztását a jelenlegi nehezebb gazdasági helyzetben. 2023-ban várhatóan mérsékelt lehet a lakásépítési engedélyezés, talán az év elején lehet magasabb számokra számítani a még tavaly elindított folyamatok végigfutása miatt. (3. ábra)

Lakásépítési és használatbavételi engedélyek Magyarországon



3. ábra. A lakásépítési és használatbavételi engedélyek száma Magyarországon (Forrás: KSH)

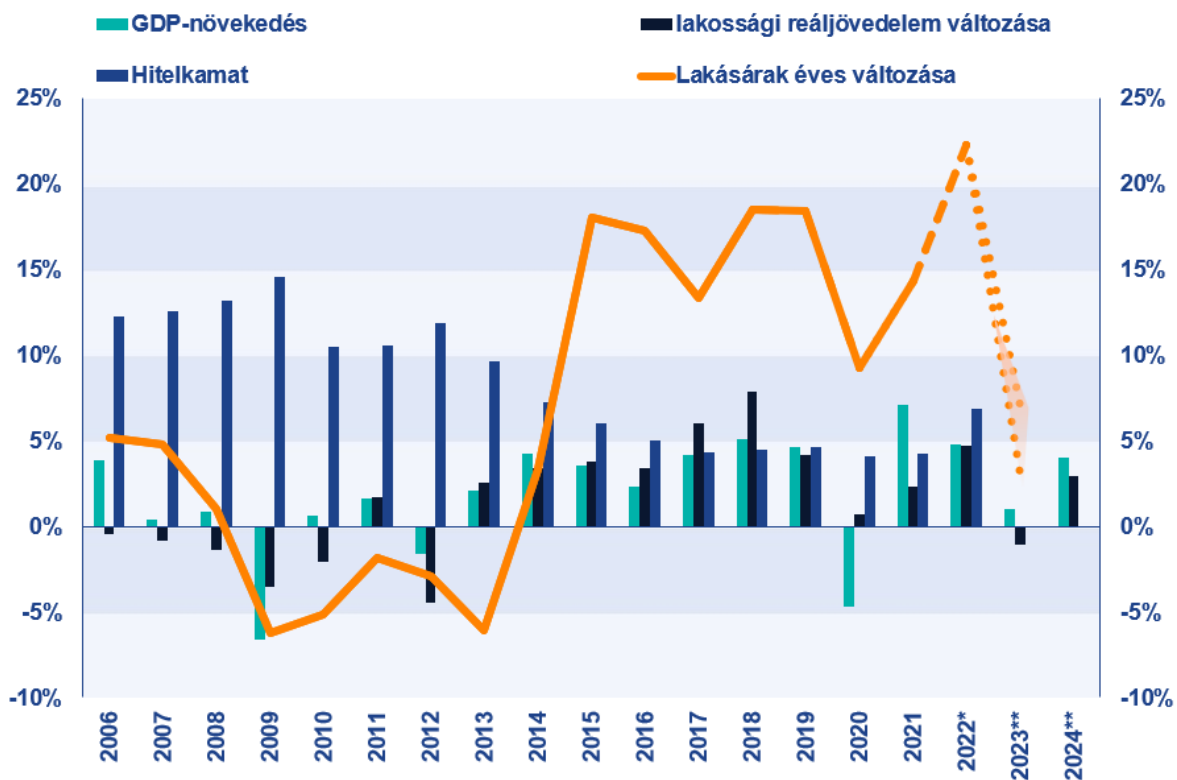
Idén Budapesten több mint hatezer társasházi lakás átadása várható, ezt jövőre több mint ötezer követheti – ezek jórészt ugyanakkor már eladták, a 2023-2025-re elkészülő csaknem 13 ezer társasházi lakás közül mindössze 5300 volt szabad tavaly decemberben. 2025-re viszont még kevés projektet jelentettek be, hosszabb távon tehát még bővíülhet a kínálat.

A TakarékJelzálogbank kizárólagos kutatási partnere, az ELTINGA vidéki lakáspiaci adatbázisának 2022 harmadik negyedévi adatai szerint a legalább tíz lakást kínáló társasházi projekteknél kevesebb mint 12 ezer lakás épül a fővároson kívül. Ez elmarad az előző években mérttől. Az eloszlásban továbbra is jelentős különbségek mutatkoznak: Budapest agglomerációja mellett a Balaton a fejlesztések egyik központja. A legtöbb, 2400 feletti új lakás Somogyban épül, de Pest vármegyében is meghaladta a számuk az 1700-at 2022 utolsó negyedévében. A harmadik helyen Győr-Moson-Sopron állt csaknem 1300 épülőben lévő lakással. Nógrádban nem zajlott legalább tíz lakást tartalmazó projekt értékesítése, de Békésben, Tolnában és Jász-Nagykun-Szolnokban is csak pár.

2023-ban a kínálat összességében vett alakulása mellett fontos kérdés lehet, hogy milyen lakásokat kínálnak eladásra. A rezsiköltségek emelkedése miatt előfordulhat ugyanis, hogy többen a nagyobb alapterületű vagy korszerűtlenebb ingatlanuk eladása mellett döntenek, ezek iránt azonban kisebb lehet az érdeklődés.

2023-ban visszafogottabb lehet a kereslet, átrendeződhetnek a portfóliók

A keresletre erős hatással lehet a gazdasági helyzet alakulása. A bruttó hazai termék 2021-es 7,1, valamint a 2022-es 4,5-5 százalékos bővülését idén jóval szerényebb, a Magyar Nemzeti Bank (MNB) decemberi inflációs jelentése szerint 0,5-1,5 százalékos gyarapodása követheti. Szintén hátráltató tényező a foglalkoztatottság várható csökkenése, továbbá az infláció idén is magas, 15-19,5 százalékos várható szintje. A lakossági reáljövedelmek várhatóan 0,6-1,6 százalékkal csökkennek 2023-ban, mindeközben a kamatszintek magasan maradnak. Összehasonlításképpen: míg 2021 novemberében és decemberében a lakosság által felvett lakáscélú hitelek átlagos évesített kamatlába 4,36 és 4,41 százalék volt, addig 2022 novemberére ez 10,48 százalékra, decemberre pedig 10,89 százalékra növekedett. (4. ábra)

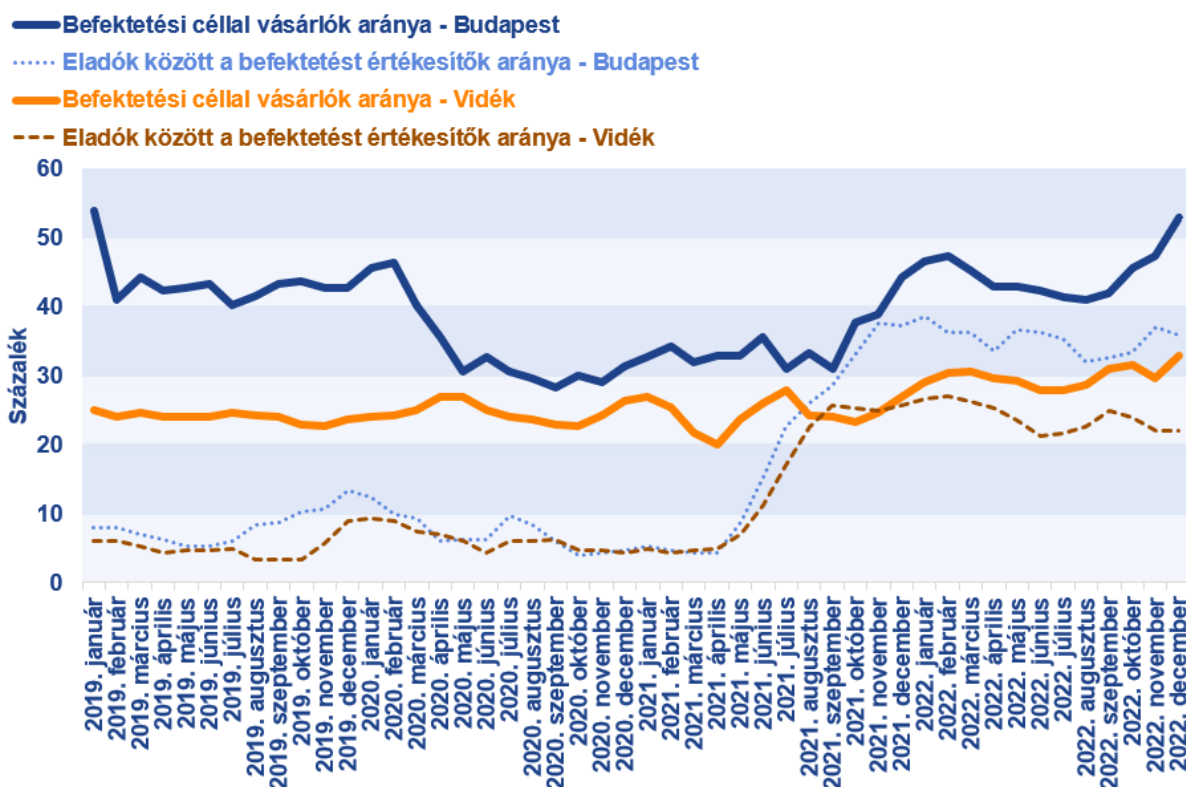


4. ábra A lakáspiaci keresletet befolyásoló paraméterek alakulása és a lakásárak éves változása (Forrás: KSH, MNB, [TAKARÉK Index](#) *2022 első két negyedéve alapján a lakásárak változása 2021 átlagos szintjéhez képest, **2023-ban és 2024-ben várt)

Támogatások továbbra is elérhetők a lakásvásárláshoz, bár a lakások elmúlt években végbement drágulása miatt kisebb segítséget jelentenek a korábbinál. Míg 2016-ban a használt lakások átlagos ára 12,7 millió forint volt, addig 2019-ben már 18,6 millió, 2022 harmadik negyedévében pedig 24,2 millió. Az új lakások esetében az árszint 2016-ban 19,7 millió, 2019-ben 31 millió, 2022 harmadik három hónapjában már 46,5 millió forintra rúgott a Központi Statisztikai Hivatal (KSH) adatai szerint.

A befektetési kereslet a tavalyi év második felében erős maradt, elsősorban a fővárosban, ahol a befektetők aránya 40 százalék felett alakult 2022 utolsó három hónapjában. Nagyszámban voltak befektetők a vásárlók között az év végén, de az eladók között is a legnagyobb csoportot alkották. Ez arra utal, hogy sok esetben nem új befektetők jelentek meg, hanem a portfóliók átalakításáról van szó. Ebben akár a rezsiköltségek növekedése is szerepet játszhatott: a befektetők is a korszerűbb, illetve a nagyobb ingatlanjaik helyett inkább a kisebbek felé fordulhattak.

Mivel a befektetési célú lakásvásárlásoknál a hozamok egyrészt a lakás árának várható növekedéséből, másrészt pedig a kiadásból származó bevételekből állnak össze, a lakások árának nominális emelkedése kulcsfontosságú. Amennyiben ez minimálisra csökken, a befektetési célú lakásvásárlás hozama jelentősen alacsonyabb lehet a közeljövőben. A lakásvásárlás a magas inflációs környezetben továbbra is vonzó befektetési lehetőség marad, de a jelenlegi helyzetben más eszköz is vonzóvá válhat a befektetők számára. (5. ábra)

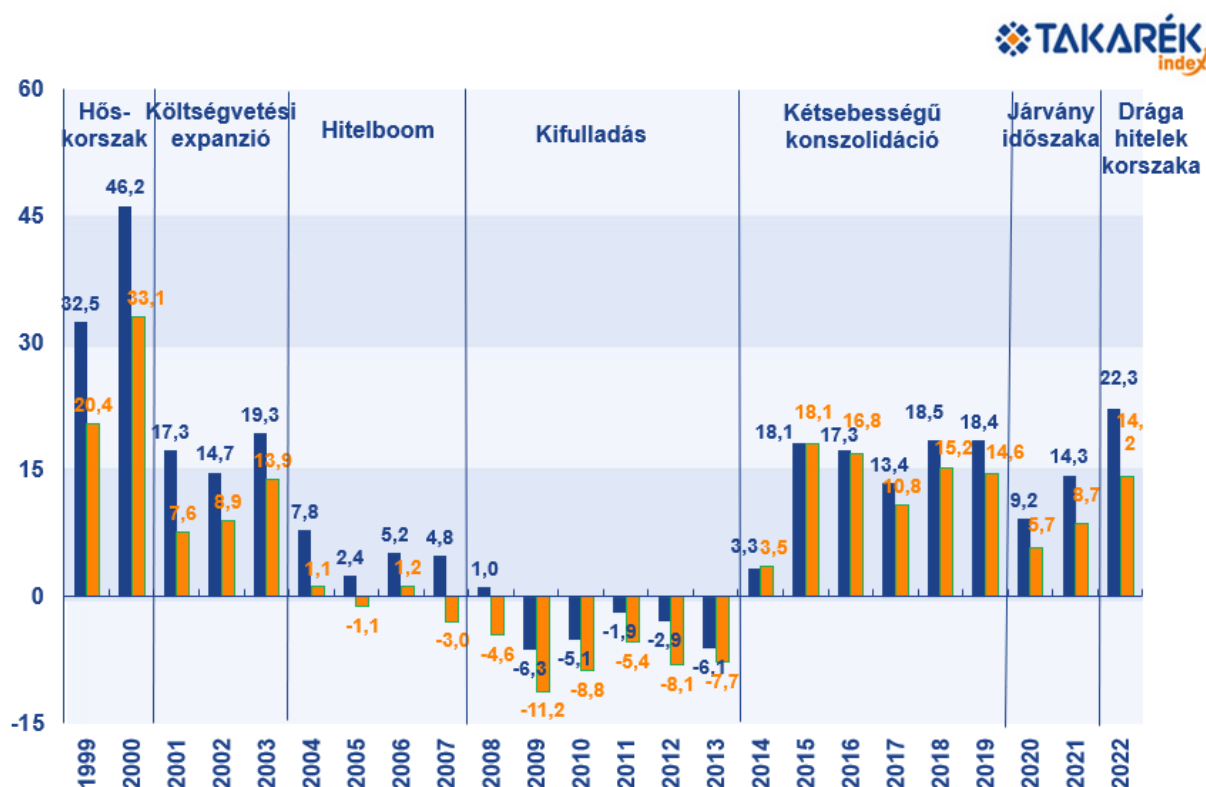


5. ábra. A befektetők aránya a vásárlók és az eladók között (háromhavi átlag; Forrás: Duna House, MNB)

A korszerűbb, kisebb ingatlanok lehetnek népszerűek idén, csökkenhet a lakások túlértékeltisége

Összességében tehát idén visszafogottabb kereslet várható a lakáspiacon az előző évekhez képest. A korszerűtlenebb és nagyobb ingatlanok iránt sokkal kisebb érdeklődés mutatkozhat, a korszerűbb, kisebb ingatlanok viszont vevőre találhatnak. 2023 egészében a korábbiaknál jelentősen kevesebb tranzakcióra lehet számítani, és amíg a hitelkamatok nem mérséklődnek, ez vélhetően így is marad.

2023 elején várhatóan hasonló tendenciák érvényesülnek majd, mint 2022 második felében. A hirdetési adatokon már látszik a kínálat bővülése és a gyengülő kereslet. Az év első hónapjaiban az árak minden bizonnyal stagnálni fognak, egyes szegmensekben akár visszaesés is elképzelhető. A dinamikus növekedés várhatóan az év második felében sem tér vissza, így 2023 egészére összeségében nominálisan enyhe, 4-6 százalékos növekedés valószínűsíthető, reálértéken pedig a lakóingatlanok árának csökkenésére lehet számítani. (6. ábra)



6. ábra. TakaréK Lakásárindex éves nominális (kék) és reál (narancs) változása (Forrás: TakaréK Index)

A kedvezőtlenebb piaci körülmények ugyanakkor elhozhatják a lakások korábbi jelentős túlértékeltiségének korrekcióját. Az MNB jelentése szerint ugyanis 2022 második negyedében országos viszonylatban a lakásárak 21,5 százalékkal tértek el fundamentálisan indokolt szintjüktől. A túlértékelttség az azt megelőző pár negyedévben, 2021 második negyedét követően ugrott meg. Budapesten a túlértékelttség 10 százalékos volt.