

Takarék Lakásárindex: A városfejlesztések hatásai

Összefoglaló

Magyarországon jellemzően a lakosság vagyonának jelentős részét teszi ki a saját ingatlanban tartott pénz. Vagyis a lakásvásárlás, egyben befektetési döntés is. Ilyen szempontból pedig fontos kérdés, hogy az adott otthon értéke miként alakul a jövőben. A lakásárakra jelentős hatással van a környezet, amivel korábban többször foglalkozott az FHB Jelzálogbank, amely a Takarékné Csoport tagja, lakáspiaci szakértőik vizsgálták már például a vízpartok, az egyetemek, illetve a közlekedési lehetőségek szerepét. A lakásárakra nagy hatással van a város vagy adott városrész fejlődése. A jól sikerült városfejlesztések jelentős felértékelődést hozhatnak a lakáspiacon is, így jól járhatnak azok, akik ilyen beruházások által érintett területen vettek vagy vesznek lakást.

Sárváron a gyógyvíz kihasználása nem nyúlik vissza évszázados hagyományokra, a **Sárvári Gyógy- és Wellnessfürdő 2002-ben nyílt meg**, a fürdő fejlesztésének második ütemét pedig 2010-ben adták át. A fürdő megnyitását követően a városban egyéb beruházások is zajlottak, amelyek mind erősítették a város turisztikai szerepét. **Az eredmények alapján a sárvári lakóingatlanok jelentősen felértékelődtek 2000 és 2017 között a vizsgált környező városok (Szombathely, Celldömölk, és Körmend) ingatlanjához képest. 2000 és 2017 között Sárváron 108 százalékkal növekedett az adott évben gazdát cserélt lakások négyzetméterára**, vagyis több mint a duplájára emelkedett, miközben Szombathelyen 97 százalékkal, Körmenden és Celldömölkön pedig 59 illetve 37 százalékkal kellett többet fizetni négyzetméterenként.

Gyulán több jelentős beruházás is lezajlott az elmúlt években, megújultak a történelmi belváros közterületei, több felújítás volt a várban és a Várfürdőben, megnyílt az AquaPalota, megújult az Almásy-kastély. A jelentős fejlesztések **Gyula lakáspiacán is nyomot hagytak: az elmúlt több mint másfél évtized jelentős felértékelődést hozott a környék városaihoz képest. 2000 és 2017 között a gyulai lakások fajlagos ára átlagosan 140 százalékkal növekedett**, meghaladva Békés, Békéscsaba és Orosháza drágulásának mértékét, ahol 111-117%-os volt az emelkedés az adott évben eladott ingatlanok négyzetméterárában.

Város	A fajlagos lakásárak emelkedése 2000 és 2017 között	Összehasonlított városok lakásár-változása
Sárvár	+108%	+37% – +97%
Gyula	+140%	+111% – +117%
Sümeg	+157%	+37% – +109%
Balatonfüred	+169%	+56% – +72%*

1. táblázat. A vizsgált, jelentős fejlődésen átesett vidéki városokban, valamint a velük összehasonlított településeken, adott évben eladott lakások fajlagos árainak változása 2000 és 2017 között (Forrás: [Takarék Index](#), * Balatonalmádi nélkül)

Sümeg az elmúlt 10-20 évben a várhoz kapcsolódó és azt kiegészítő fejlesztéseknek is helyet adott, ami lakáspiacára is komoly hatást gyakorolt. Sümeg lakásárait Celldömölk, Pápa, Ajka és Tapolca árainak alakulásával vetették össze a TakaréK Index szakértői. A párhuzamosan vizsgált környékbeli városokhoz képest jóval nagyobb növekedés jellemezte Sümeg lakóingatlanjait

2000 és 2017 között, összességében az adott évben gazdát cserélt ingatlanok átlagos fajlagos árai 2,5-szeresükre növekedtek, míg a drágulásban második Ajkán duplázódtak, Tapolca és Pápa lakáspiacait 64-75 százalékos növekedés jellemezte, míg Celldömölkön 37 százalékkal kellett többet fizetni tavaly, mint 17 évvel korábban.

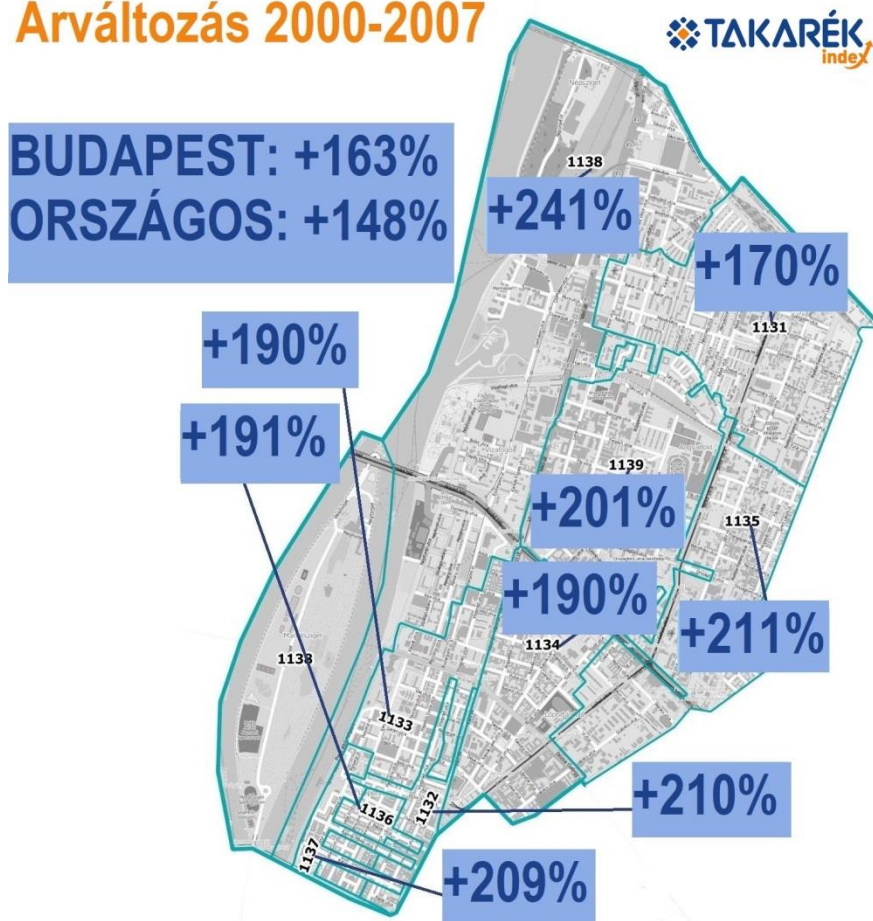
Balatonfüred elmúlt évi jelentős fejlesztései során, nemcsak a közfejlesztések dübörögtek, hanem a magánbefektetők is aktívak voltak, szálloda és lakóházfejlesztések egyaránt jellemezték a várost. Balatonfüred esetét a szintén népszerű Balaton-parti települések lakóingatlanárainak alakulásával vetette össze a TakaréK Index csapata. **Balatonfüred otthonainak árában komoly növekedés volt az elmúlt 10 évben a környékbeli településekhez képest. Az adott évben eladott lakások átlagos négyzetméterára 62 százalékkal volt magasabb 2017-ben, mint 2007-ben.** A Balaton másik két legnagyobb városában, Siófokon és Keszthelyen azonban elmaradt ez a jelentős emelkedés. A Balatonfüreden kívül vizsgált településen 2007-ről 2017-re 15-51 százalékos áremelkedés volt megfigyelhető, az előbb említett Siófokon a legkisebb 15 százalékos, Keszthely esetében is csupán 21 százalékos, míg Balatonfüred után a második leginkább dráguló városnak Balatonalmádi bizonyult 51 százalékos emelkedésével.

Budapesten is megérte fejlődő környéket választani

A lakásárakat az adott ingatlan tulajdonságai mellett a környezet is befolyásolja. Éppen ezért a környezet változása jelentős hatással van az árakra. Egy új lakásfejlesztés például megszüntethet negatív externáliákat, amennyiben például egy korábbi barnamezős területen történik a megvalósítás, vagy rossz állapotban lévő épület helyén létesül új. A lakásfejlesztések hatására a környezet minősége fejlődik, ami pozitívan befolyásolja a használt lakások árait is.

A **13. kerület** óriási változáson ment keresztül a rendszerváltást követően. A korábbi gyárnegyed fontos irodapiaci helyszínné változott, a Váci út mentén alakult ki Budapest legsűrűbb irodafolyosója, de az irodai funkció mellett bővült a kereskedelmi, valamint az előbbiekkal párhuzamosan jelentős lakásépítési hullám is következett. A 2014-2017-ben gazdát cserélt ingatlanok átlagos fajlagos ára a legérintettebb helyszíneken 56-64 százalékkal volt magasabb, mint 2000-2006-ban, míg a fővárosban, ugyanebben az időszakban 51 százalékkal emelkedett az eladott lakások négyzetméterára.

Árváltozás 2000-2007



7. ábra. Az adott évben gazdát cserélt lakások fajlagos árának változása Budapest 13. kerületében irányítószámok szerint a 2000 és 2017 között (Forrás: [Takarék Index](#))

A 13. kerületben 2017-ben a gazdát cserélt ingatlanok átlagos fajlagos ára tavaly 170-241 százalékkal volt magasabb, mint 2000-ben, miközben Budapesten az elmúlt 17 évben 163 százalékkal változtak csak a tranzakciós árak, országosan pedig a TakaréK Lakásárindex értéke a fenti időszakban 148 százalékos emelkedést mutatott csupán.

Hatalmas fejlődésen ment keresztül az elmúlt közel 20 évben **Józsefváros**. A korábbi problémás városrész, a Corvin-negyed újjászületett, és a kerület más részei is a megújulás útjára léptek.

A 8. kerület átalakulásának köszönhetően jelentősen változtak a lakások árai is, a 2000 és 2006 közötti időszakhoz képest 2014-2017-ben átlagosan 54-93 százalékkal növekedett a gazdát cserélt ingatlanok négyzetméterára a fejlesztések által leginkább érintett helyszíneken (8a. ábra) szemben a budapesti 51%-os emelkedéssel.

2017-ben az eladott lakások átlagos fajlagos ára 191-308 százalékkal volt magasabb, mint 2000-ben, vagyis 3-4x kellett többet fizetni, mint 17 éve, ami jelentősen meghaladja a fővárosi 163, és az országos 148 százalékos emelkedést.

Miért nem mindegy, hogy hol veszünk lakást?

A városfejlesztések hatásai

Magyarországon jellemzően a lakosság vagyonának jelentős részét teszi ki a saját ingatlanban tartott pénz. Vagyis a lakásvásárlás, egyben befektetési döntés is. Ilyen szempontból pedig fontos kérdés, hogy az adott otthon értéke miként alakul a jövőben. Az árak általános változásán felül, kiemelt figyelmet érdemel az, hogy az adott környék és így benne az ingatlan miként értékelődik relatíve fel, vagy le az adott város, vagy akár az ország más részeihez képest. Ez a hozam jellemzően a lakás eladásakor, esetleg kiadásakor realizálható, de már a megvásárlásakor érdemes kalkulálni az adott lokáció jövőbeli megítélésének változásával. Az ingatlanok esetében ugyanis örökzöld szabály, hogy az árakat a lokáció határozza meg.

A lakásárakra jelentős hatással van a környezet, amivel korábban többször foglalkozott az FHB Jelzálogbank, amely a Takaréknál tagjaként 2018. június végétől Takaréknál Jelzálogbank Nyrt. néven folytatja működését. A tőzsdei társaság átnevezéséhez igazodva, a 2009 óta publikált FHB Lakásárindex és az FHB Index többi mutatója is egységesen integrálódik a Takaréknál brand alá. Ennek jegyében a Takaréknál Index egyes mutatói és elemzései kivétel nélkül szintén Takaréknál elnevezéssel és arculattal folytathatják a pályájukat; így például a Lakásárindex, a Termőföldindex, a Lakásárprognózis, vagy az Első lakásvásárlók helyzetét bemutató elemzések. Módszertani változtatás nincs tervben, így az idősorok nem törnek meg az átnevezés miatt.

Lakáspiaci szakértők korábban vizsgálták már a vízpartok, illetve a közlekedési lehetőségek szerepét. A lakásárakra nagy hatással van a város vagy adott városrész fejlődése is. A továbbiakban a városfejlődés két típusának lakásárakra gyakorolt hatásait tekintették át. Az egyik a főként turisztikai célú beruházások révén elért városfejlődés hatása, a másik pedig a városrészek rehabilitációjának, és a lakásállomány átalakulásának hatása.

A turizmust erősítő városfejlesztések

A városrehabilitációnak a környezet szebbé tételén felül célja lehet a gazdasági helyzet erősítése, valamint a város megtartó erejének fokozása, ami különösen a vidéki kis településeknél bizonyulhat fontos célnak. A turizmus erősítése több csatornán keresztül is hatással lehet az adott település vagy városrész lakásáira. A vendégéjszakák növelése ugyanis kulcsszerepet tölthet be a helyi gazdaság erősítésében. **A turizmus erősödése több munkahelyhez vezethet, ami emeli a lakosság jövedelmét, ami pedig szintén növeli a lakhatás iránti keresletet.** Ez a nagyobb jövedelmi szint tehát az ingatlanok drágulásának irányába hat, hüvelykujjszabályként, 1%-kal magasabb jövedelem 1%-kal magasabb lakásárakat eredményez.

Szintén a lakáspiaci keresletet fokozza a lakások szálláshelyként történő alkalmazása miatt a befektetői érdeklődés erősödése. De nem csak a kiadási célú befektetési vásárlók száma növekedhet, hanem a saját részre vásárolt nyaralók is népszerű termékek lehetnek, melyek szintén erősítik a keresletet. Egy, az olasz lakáspiacon végzett elemzés alapján, a szerzők által meghatározott turizmus index 1 százalékos növekedése például 0,2 százalékos árnövekedést eredményezett.¹

Sárvár

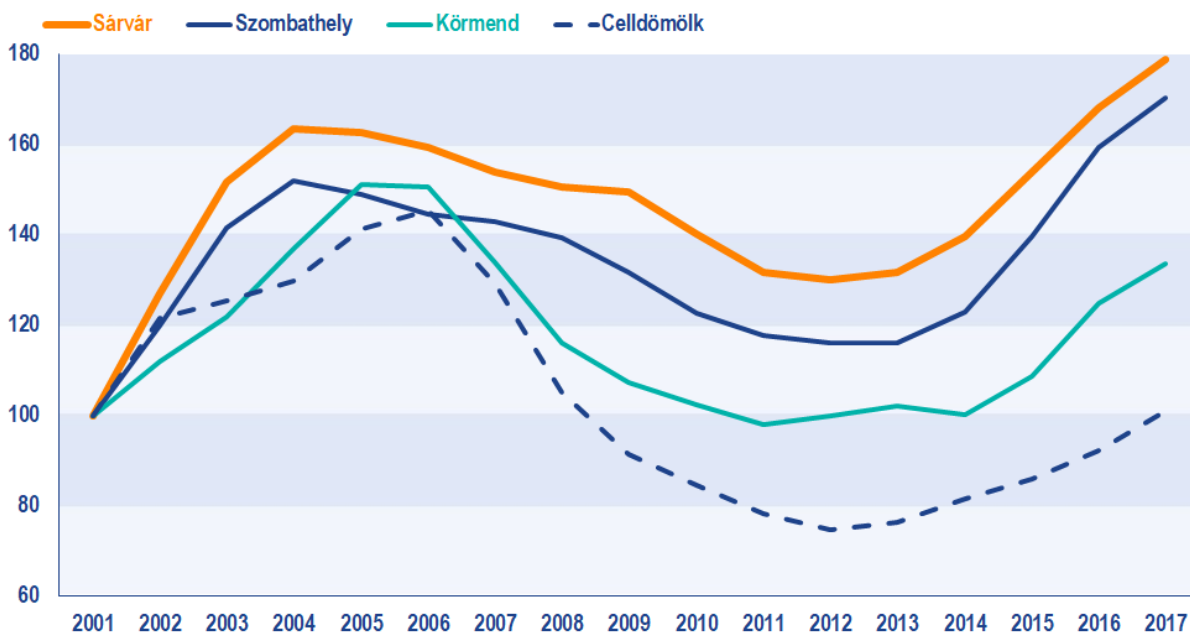
Sárváron a gyógyvíz kihasználása nem nyúlik vissza évszázados hagyományokra, 1961-ben találtak rá a kőolajkutatók során. Az idegenforgalmi kihasználása az 1980-as évektől vett nagyobb lendületet, **a Sárvári Gyógy- és Wellnessfürdő 2002-ben nyílt meg.** A fürdő

¹ Bianca Biagi, Maria Giovanna Brandano, Dionysia Lambiri: DOES TOURISM AFFECT HOUSE PRICES? SOME EVIDENCE FROM ITALY

fejlesztésének második ütemét 2010-ben adták át, 3 milliárdos fejlesztésből.² **A nyitást követően a városban egyéb beruházások is zajlottak**, sok új szálloda, panzió, apartman épült. **Sárvár mára többszázezer vendéget fogad évente, míg 2001-ben, vagyis a fürdő nyitása előtti évben még csak 26 ezren érkeztek.** A turizmus erősítését pedig más városfejlesztések is fokozták, mint a Nádasdy-vár felújítása, a Kossuth tér megszüpítése, valamint a városközpont és a fürdő között elterülő terület rekonstrukciója.³ De megújultak a város közterei és zöldfelületei is.

A TakaréK Index csapata megvizsgálta, hogy a Sárváron lezajlott jelentős fejlődés milyen hatást gyakorolt a lakáspiacra, amihez a környező városok lakásárainak alakulásával vetettük össze a Sárváron megfigyelhető árváltozást. Az egyik legfőbb összehasonlítási pont Celldömölk volt, mely méretében, és elhelyezkedésében is nagyon hasonlít Sárvárra, mellette megvizsgálták az árak alakulását Kőrmendhez és végül a megyeszékhelyhez, Szombathelyhez képest is.

A lakásárak változása Sárváron és néhány közelebbi városban



1. ábra. Az átlagos fajlagos lakásárak változása Sárváron és néhány közelebbi városban (Forrás: [Takarék Index](#))

Az eredmények alapján a sárvári lakóingatlanok jelentősen felértékelődtek 2001 (vagyis a fürdőnyitás előtti év) és 2017 között a többi környékbéli vizsgált város ingatlanjához képest. Az otthonok értékét a válság is a legkevésbé sújtotta a környék városaihoz képest. **A fürdőbeli és a városi fejlesztések láthatóan hirtelen lakásáremelkedést hoztak Sárváron**, ebben azonban még a válság előtt történt némi visszarendeződés, de 2007-hez képest aztán már csak 14 százalékkal estek az árak. **A válságot követően pedig egy drágulási hullám indult meg a Sárváron is, a mélyponthoz képest az árak 2017-re már 36 százalékkal emelkedtek.** Ezt az árnövekedést egyedül a megyeszékhelynek sikerült felülmúlnia, de az egyébként hasonló adottságú vas megyei városok, mint Kőrmend és Celldömölk áremelkedése ennél jóval alacsonyabb, előbbinél az otthonok ára még a válság előtti szintet sem érte el teljesen. **2001 és 2017 között Sárváron 79 százalékkal növekedett az adott évben gazdát cserélt lakások négyzetméterára, miközben Szombathelyen 70 százalékkal, Kőrmenden és Celldömölkön pedig 34 illetve 1 százalékkal kellett többet fizetni négyzetméterenként (1. ábra).**

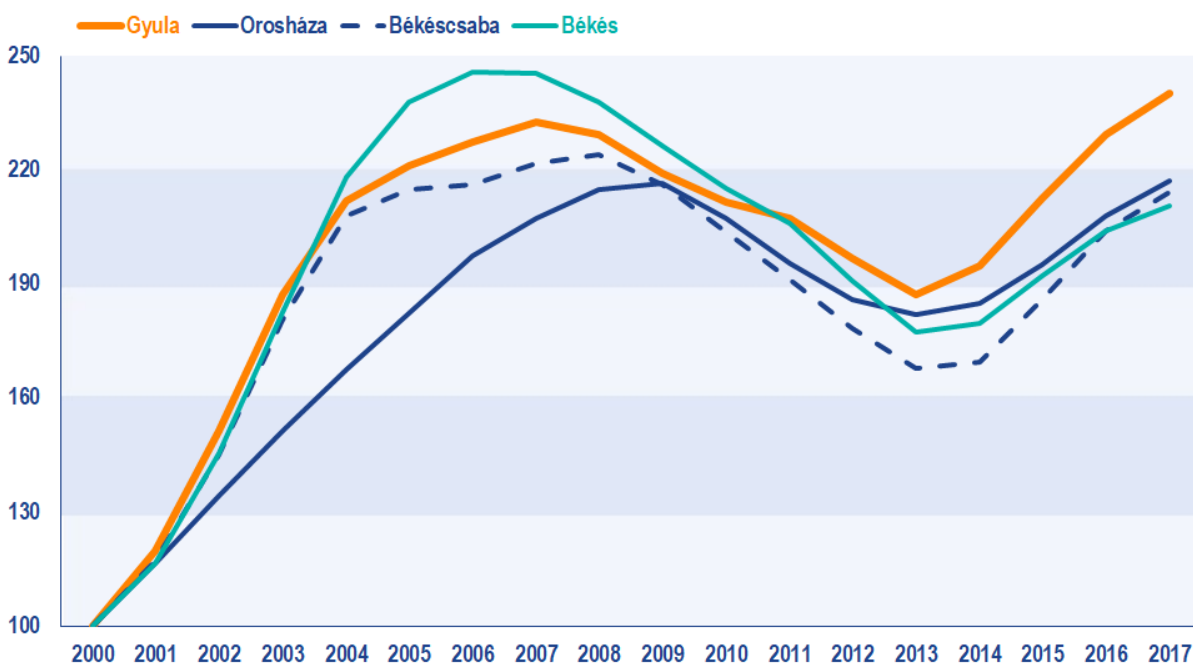
² Forrás: <http://www.sarvar.hu/hu/info/gyogyhely/tortenet/index.html>,

³ http://www.sarvarvaros.hu/gazdasag_innovacio

Gyula

Gyula már 2000 óta szerette volna fürdővárosi rangját visszaszerezni, illetve a közlekedési térré változott belvárosát újjáéleszteni⁴. Ötletpályázatot írtak ki a Kossuth tér átalakítására, a projekt végül 2003-ban kapott engedélyt. A megbízás bővült a gyulai történelmi belváros közterületeinek rendezésével is. A kezdeti szakaszban az üzlettulajdonosok nem fogadták kitörő lelkesedéssel a rehabilitációt, féltek a gépjárművek behajtási korlátozásának forgalmukat rontó hatásától. A fejlesztés azonban város kereskedelmére is pozitívan hatott, a vendégek aktívan birtokba vették a megújult köztereket, a fejlesztés utáni évben 8 új vendéglátóhely nyílt. **2005-re megújult a gyulai vár is**, a beruházás a vár belső tereit és külsejét egyaránt érintette. A belvárosi rehabilitáció megmozgatta a magántőkét is, és az érintett házak homlokzatainak rendbetételét hozta. A város fejlődése ezután sem állt meg, **2013-ra felújították az a Gyulai Várfürdőt is, valamint megnyílt az AquaPalota**, biztosítva a fürdő négyévszakos családi kihasználhatóságát; Azóta megújult az **Almásy-kastély is, és 2015-ben pedig megkezdődött a Szigeterőd-gigaprojekt**⁵. Gyula esetében a lakásárak alakulását Békés, Békéscsaba és Orosháza árváltozásához képest vizsgáltuk.

A lakásárak változása Gyulán és néhány közelebbi városban



2. ábra. Az átlagos fajlagos lakásárak változása Gyulán és néhány közelebbi városban (Forrás: [Takarék Index](#))

Gyula lakáspiacán az elmúlt több mint másfél évtized jelentős felértékelődést hozott a környező városokhoz képest. 2000 és 2017 között lakásainak fajlagos ára átlagosan 140 százalékkal növekedett, meghaladva Békés, Békéscsaba és Orosháza drágulásának mértékét, utóbbiak esetében 111-117% emelkedés volt az adott évben eladott ingatlanok négyzetméterárában. A válság utáni felíveléskor szintén jól teljesített a város, több mint 28 százalékkal emelkedtek a négyzetméterárak a mélyponthoz képest, amelyhez képest a többi vizsgált településen alacsonyabb növekedés volt megfigyelhető (2. ábra).

⁴ <http://epiteszforum.hu/elet-a-teren>

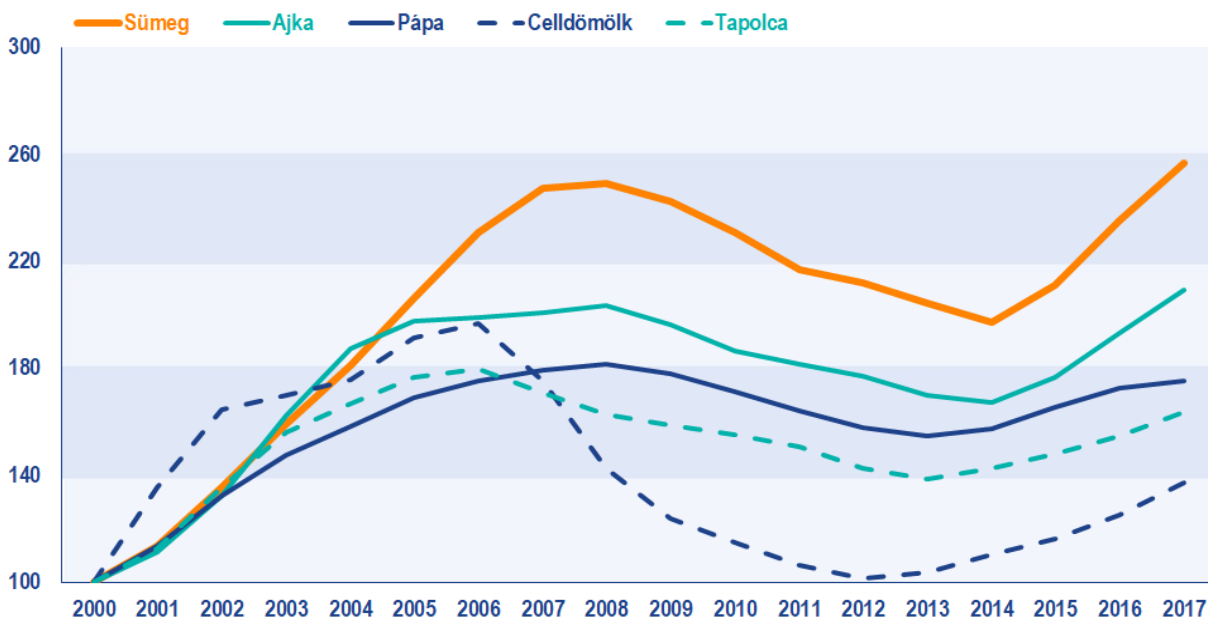
⁵ <https://librarius.hu/2016/12/26/a-gyulai-strand-is-koltozik-a-nagyszabasu-szigeterod-turisztika-projekt-miatt/>

Sümeg

A Sümegi váron már évtizedek óta zajlanak munkálatok, de jelentős, a várhoz kapcsolódó kiegészítő fejlesztéseknek is helyet adott a város: 2005-ben 4 csillagos szálloda nyitotta meg a kapuit, Történelmi Élményparkot hoztak létre, Lovagterem és Lovagi Aréna is létesült a településen. A vár egyik legjelentősebb felújítási szakasza 2009 és 2011 között⁶ zajlott, a sümegi vár integrált turisztikai megújítását célzó projektben. Megújultak a tornyok, a kápolna, a teljes tetőszerkezet, megerősítették a bástyákat és falakat, kiépítették a díszkivilágítást. A 2015-ben meghirdetett Nemzeti Várprogram első ütemében Sümegi is forráshoz jutott, fő célként a korábban már megkezdett rekonstrukció befejezésére. A Nemzeti Kastélyprogram részeként pedig felújítás alatt áll a sümegi Püspöki Palota is, a beruházás a tervek szerint 2018 végére készülhet el.⁷

Sümeg lakásárát Celldömölk, Pápa, Ajka és Tapolca árának alakulásával vetették össze a Jelzálogbank szakértői. Mint a 3. ábrán látható, a párhuzamosan vizsgált környékbeli városokhoz képest jóval nagyobb növekedés jellemezte Sümeg lakóingatlanjait 2000 és 2007 között. A válság a sümegi lakások értékét is megviselte, de a válság utáni felíveléskor meredekebb növekedés kezdődött, mint Pápa, Tapolca vagy Celldömölk esetében. Összességében az adott évben gazdát cserélt ingatlanok átlagos fajlagos árai Sümegen 2,5-szeresükre növekedtek a 2000 és 2017 közötti időszakban, míg a drágulás terén második Ajkán duplázódtak, Tapolca és Pápa lakáspiacait 64-75 százalékos növekedés jellemezte, míg Celldömölkön 37 százalékkal kellett többet fizetni tavaly, mint 17 évvel korábban.

A lakásárak változása Sümegen és néhány közelebbi városban



3. ábra. Az átlagos fajlagos lakásárak változása Sümegen és néhány közelebbi városban (Forrás: [Takarék Index](#))

Balatonfüred

Jelentős fejlesztések zajlottak Balatonfüreden az elmúlt években, 2008-ban készült el a Balaton Ékköve projekt első üteme, amelyben megújult a városközpont, köztük két népszerű utca illetve a Vitorlás tér. A fejlesztés pedig a második ütemmel folytatódott. A projekteknek

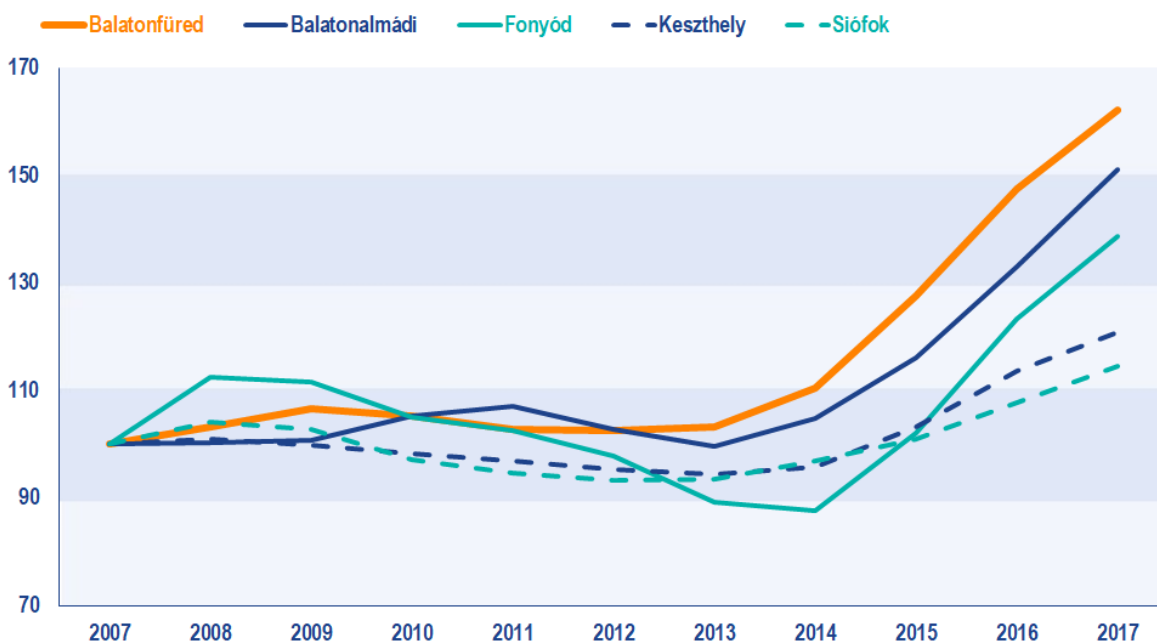
⁶ https://mult-kor.hu/20110801_atadtak_a_felujitott_sumegi_varat

⁷ <http://sumegonline.hu/hirek/megujul-a-puspoki-palota/>

köszönhetően a reformkori városrész teljes megújuláson esett át, de felújításra került több múzeum és a Vaszary Villát is. **Nemcsak a közfejlesztések dübörögtek, hanem a magánbefektetők is aktívak voltak az elmúlt években.** Szálloda és lakóházfejlesztések egyaránt jellemezték a várost.

Balatonfüred esetét a szintén népszerű Balaton-parti települések lakóingatlanárainak alakulásával vetette össze a TakaréK Index csapata. **Balatonfüred otthonainak ára esetében komoly növekedés volt tapasztalható az elmúlt 10 év során a többi településhez képest (4. ábra).** A válság során az árak nem csökkentek, majd 2013 után meredeken kezdtek emelkedni. **Az adott évben eladott lakások átlagos négyzetméterára 62 százalékkal volt magasabb 2017-ben, mint 2007-ben.** A Balaton másik két legnagyobb városában, Siófokon és Keszthelyen azonban elmaradt ez a jelentős emelkedés. A Balatonfüreden kívül vizsgált településeken 2007-ről 2017-re 15-51 százalékos áremelkedés volt megfigyelhető, az előbb említett Siófokon a legkisebb 15 százalékos, Keszthely esetében is csupán 21 százalékos, míg Balatonfüred után a második leginkább dráguló városnak Balatonalmádi bizonyult 51 százalékos emelkedésével, a harmadik helyen pedig Fonyód állt közel 40 százalékkal.

A lakásárak változása Balatonfüreden és a Balaton nagyobb településeinél



4. ábra. Az átlagos fajlagos lakásárak változása Balatonfüreden és néhány Balaton-parti városban (Forrás: [Takarék Index](#))

Városrész-rehabilitációk Budapesten

A lakásárakat nem csak az adott ingatlan tulajdonságai befolyásolják, hanem a környezete is. Éppen ezért a környék változása jelentős hatással van az árakra. Egy új lakásfejlesztés például megszüntethet negatív externáliákat, amennyiben például egy korábbi barnamezős területen történik a megvalósítás, vagy rossz állapotban lévő épület helyén létesül új. **A lakásfejlesztések hatására a környék minősége fejlődik, ami pozitívan befolyásolja a használt lakások árait is.**⁸ Külföldi tanulmányok szerint az új lakásprojektek pozitív hatással

⁸ Velma Zahirovich-Herbert, Karen M. Giber: The Effect of New Residential Construction on Housing Prices
Az FHB a TakaréK Csoport tagja.
www.takarekindex.hu

lehetnek a környék használt lakásainak áraira is, de **ez jelentősen függ attól, hogy hány lakás épül az adott környéken, mennyire terhelik túl az új fejlesztések a meglévő infrastruktúrát.**

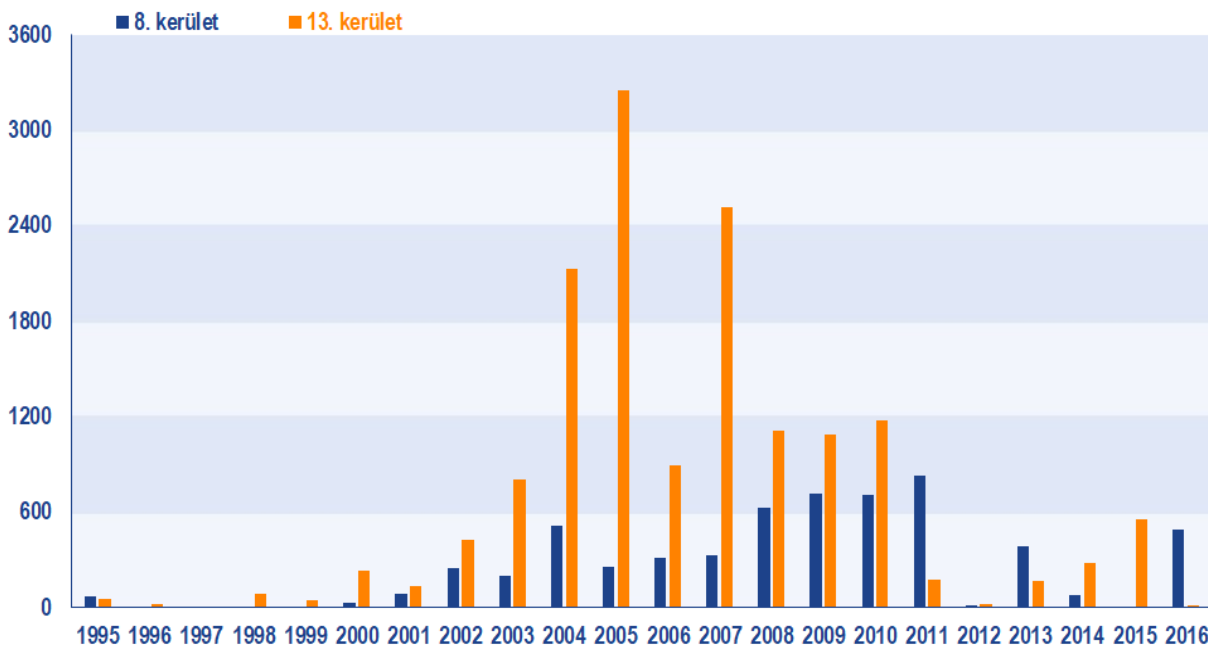
Egy leromlott állapotú környéken **a tömeges fejlesztések a városrész teljes megújulását, rehabilitációját jelenthetik**, ennek folyamányaként változhat az adott lokáció társadalmi környezete, magasabb jövedelmű csoportok jelenhetnek meg, így megindul a dzsentifikáció, ami szintén további felértékelődéssel jár az adott környéken.

Budapesten a XIX. század elején a legmagasabb jövedelemmel rendelkezők még a belvárosban éltek, a szocializmusban azonban jelentős változás következett be a városrészek helyzetét illetően. A lakásépítések fő helyszínei a külső kerületek lettek, a belső városközpont vesztett a pozíciójából, a házak pusztulásnak indultak, a lakosság társadalmi státusza csökkent.

Amerikában már az 1950-es években elindultak városrehabilitációs programok, amik a lerobbant városrészek a városi vérkeringésre kapcsolását célozták, az egyik legismertebb ezek közül a new york-i SoHo megújulása volt. Budapesten a rendszerváltást követően indult meg ismét az erősebb átrendeződés, és ez később elhozta számos korábban elhanyagolt városrész megújulását. A 8. és 9. kerületekben is a lakásállomány egy részének lebontásával, és helyükre újak épülésével valósulhatott meg a rehabilitáció, míg a 13. kerületben inkább barnamezős beruházásoknak köszönhetően, a korábbi ipari épületek felszámolásával és beépítésével.

A KSH adatai szerint a 13. kerületben 2000 és 2011 között közel 14 ezer lakás épült, míg a 8. kerületben közel 5 ezer (5. ábra). A válság ugyan leállította a fejlesztéseket, de **a jelenlegi felívelési időszakban ismét fontos helyszín a 13. kerület, ahol a fővároson belül a legtöbb – több ezer – új társasházi lakás épül, a 8. kerületben szintén dübörögnek a fejlesztések a Budapesti Lakáspiactól szerint is.** A lakásállomány megújulásával és bővülésével párhuzamosan lakosságcsere vette kezdetét, magasabb társadalmi státuszú csoportok körében népszerű vásárlási lokációkká lépett elő mindkét kerület rehabilitált része.

Az épített lakások száma Budapest 8. és 13. kerületében

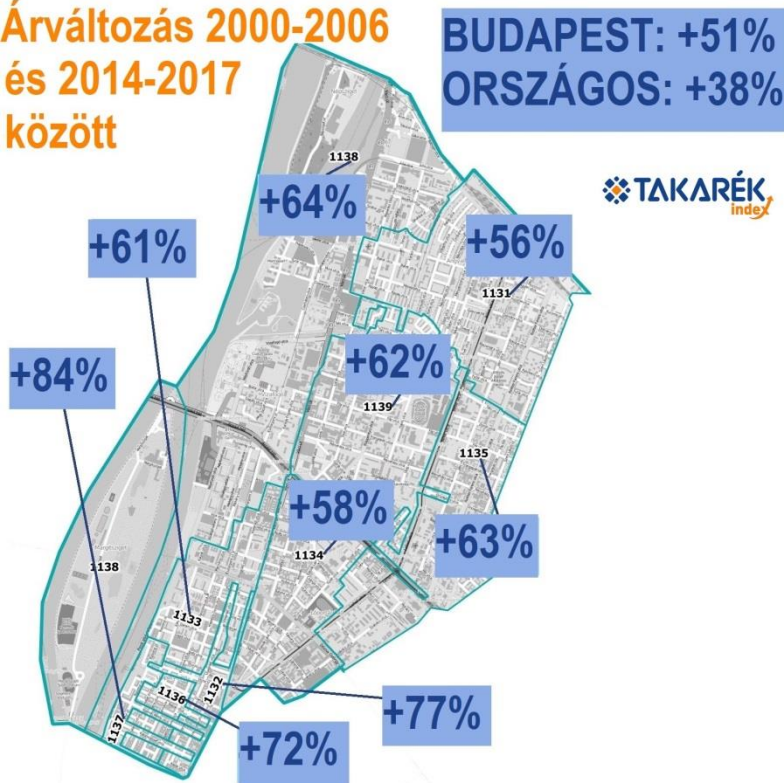


5. ábra. Az épített lakások Budapest 8. és 13. kerületében 1995 és 2016 között (Forrás: KSH)

Budapest 13. kerület

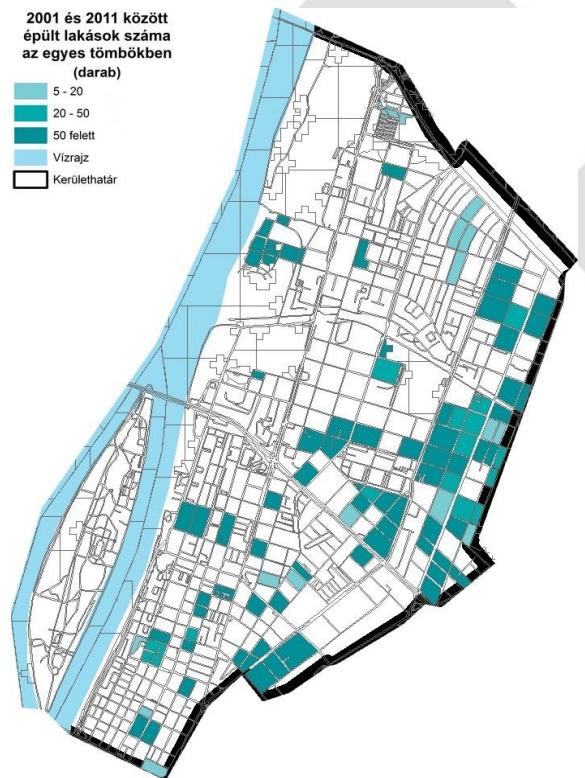
A 13. kerület óriási változáson ment keresztül a rendszerváltást követően. A korábbi gyárnegyed fontos irodapiaci helyszínné változott, a Váci út mentén alakult ki Budapest legsűrűbb irodafolyosója. A Váci úton 1998-ra az átadott modern irodaterületek állománya elérte a 100 ezer négyzetmétert. A fejlődés pedig gyorsuló ütemben folyt, míg az út mentén 1990 és 1994 között még csak 4, 1994 és 2000 között azonban 15 modern irodaházat adtak át. A magánfejlesztések mellett 1997-ben készült el például a Rendőrpalota a Teve utcában. Az irodai funkció mellett bővült a kereskedelmi is, 1996-ban nyílt meg a Duna Plaza, Magyarország első nyugati típusú bevásárlóközpontjaként, egy hónappal megelőzve a Pólus Centert. A Váci út elején, a 13. kerület és a 6. határán pedig 1999-ben adták át a Westend City Centert. A 2000-es években még nagyobb lendületet kaptak az irodaépítések, a Váci út ekkor vált igazi irodapiaci folyosóvá. Ezzel párhuzamosan pedig jelentős lakásépítési hullám is következett. A kerület az irodaépítések mellett a lakásállomány átalakulását is segítette, szanálásokkal támogatta a folyamat gyorsulását. Így a korábban említett jelentős újlakásszám eredményeként a 13. kerület Budapest egyik kiemelt lakóövezetévé alakult. De nem csak az új lakások járultak hozzá ehhez, a régi tömbök közül is sok megújult. A kiskereskedelem a plázákon túl is fejlődött, fokozatosan nyíltak meg a környéken az új boltok, kávézók és éttermek.⁹

Árváltozás 2000-2006 és 2014-2017 között



2001 és 2011 között épült lakások száma az egyes tömbökben (darab)

- 5 - 20
- 20 - 50
- 50 felett
- Vízrajz
- Kerülethatár



6a. ábra. Az átlagos fajlagos lakásárak változása Budapest 13. kerületében irányítószámok szerint a 2000-2006 közötti időszak és a 2014-2017 közötti időszak között (Forrás: [Takarék Index](#))

6b. ábra. Az épített lakások száma Budapest 13. kerületében 2001 és 2011 között (Forrás: Budapesti Lakáspiaci Riórt, Népszámlálás adatok)

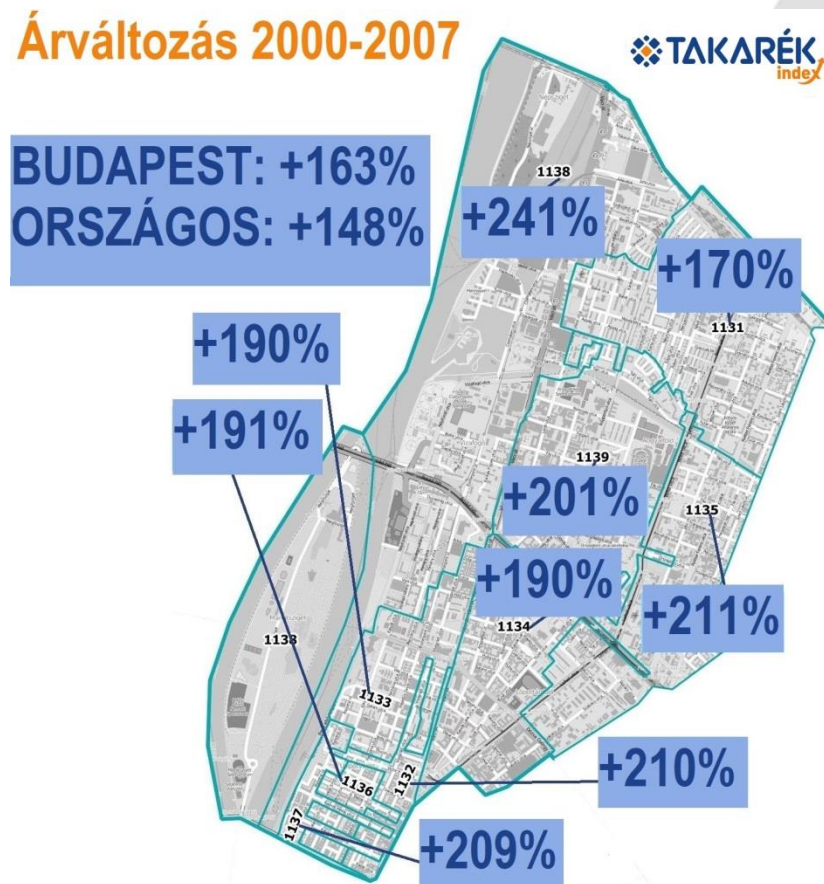
A népszámlálási adatok alapján mutatja be az építkezéseket a 6b. ábra térképe, amelyen látható, hogy a lakásfejlesztések nem egyformán koncentrálódtak a kerület valamennyi részére. A lakásállomány megújulása az árakon is megmutatkozott. **A 2014-2017-ben gazdát cserélt ingatlanok átlagos fajlagos ára a legérintettebb helyszíneken 56-64 százalékkal volt magasabb, mint 2000-2006-ban (6a. ábra).** Ebben természetesen az ún. összetételhatás is szerepet játszott, a korábban épült újszerű lakások a tranzakciók között torzíthatták valamelyest

⁹ Forrás: IFK: Ingatlanfejlesztés anno: A Váci úti irodafolyosó
Az FHB a TakaréK Csoport tagja.
www.takarekindex.hu

a lakásár-növekedést. De így, ezt nem kiszűrve is jelentős a megugrás Budapesthez képest, ugyanis a fővárosban, a fenti időszakban 51 százalékkal emelkedett az eladott lakások négyzetméterára. Az utóbbi pár évben Újlipótváros speciális helyzetbe került, a többi belvárosi helyszínhez hasonlóan a befektetők is felfedezték maguknak a kerületnek ezt a részét, és ez látszik az árakon is. Korábban, 2014 előtt a megújuló városrészek árnövekedése meghaladta Újlipótvárosét.

Összességében azt mondhatjuk, hogy a 13. kerületben jelentősen drágábban lehetett 2017-ben lakást vásárolni, mint a 2000-ben, a gazdát cseréltek átlagos fajlagos ára tavaly 170-241 százalékkal volt magasabb, miközben Budapesten az elmúlt 17 évben 163 százalékkal változtak csak a tranzakciós árak, országosan pedig a TakaréK Lakásárindex értéke a fenti időszakban 148 százalékos emelkedést mutatott csupán (7. ábra).

Árváltozás 2000-2007

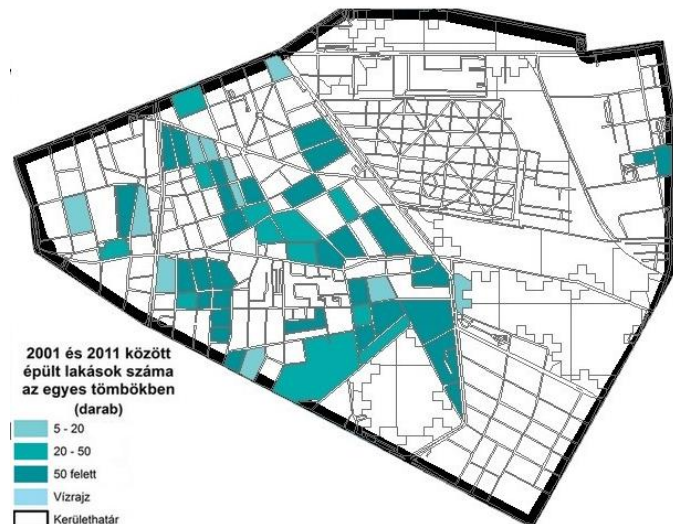
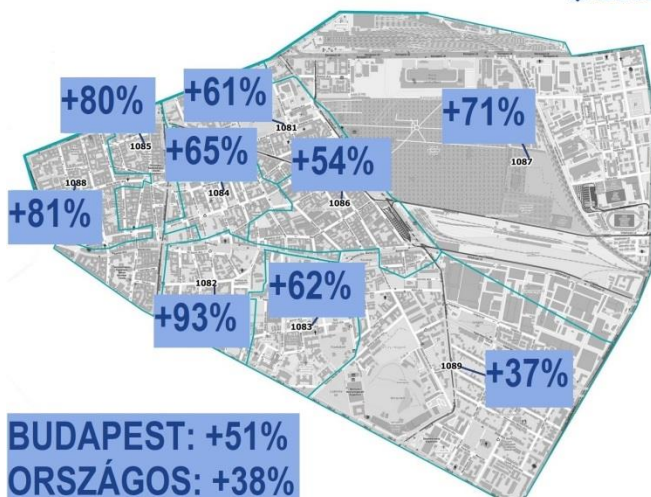


7. ábra. Az adott évben gazdát cserélt lakások fajlagos árának változása Budapest 13. kerületében irányítószámok szerint a 2000 és 2017 között (Forrás: [Takarék Index](#))

Egész városrész újjászületése

Hatalmas fejlődésen ment keresztül az elmúlt közel 20 évben Józsefváros. A korábbi problémás városrész, a Corvin-negyed újjászületett, és a kerület más részei is a megújulás útjára léptek. A 2000-es évek elején indult Corvin-(Szigony)-projekt egy komplex városfejlesztési beruházás megvalósulását jelentette, nem csupán néhány üres telekre építettek fel új házakat. Új funkciók is megjelentek, a lakások mellett irodák épültek, valamint a kiskereskedelem is komoly szerepet kapott. A Corvin-negyednek elnevezett terület újjászületése a kerület többi részére is pozitív hatással volt, jelentősen javult a közbiztonság, amit segített a kerület térfigyelő kamerarendszerének kiépítése is. A 8. kerületben a látható megújulást támogatta a közterületek rendbe tétele is, például a Palotanegyed utcáin, terein. A Magdolna-projekt 2005-ben indult, de jelentős fejlesztések helyszíne az Orczy-negyed is. Szintén segítették a kerület fejlődését a 4-es metró új megállói és környezetük rendezése. A közterek megújulása mellett fontos a rehabilitáció szempontjából, hogy a magánberuházók is meglássák a lehetőséget az adott területen. A 8. kerületben **jelentős számú új lakás épült, és az értékeesebb, menthető régi házak homlokzatai közül is egyre több nyeri el méltóbb formáját.**

Árváltozás 2000-2006 és 2014-2017 között

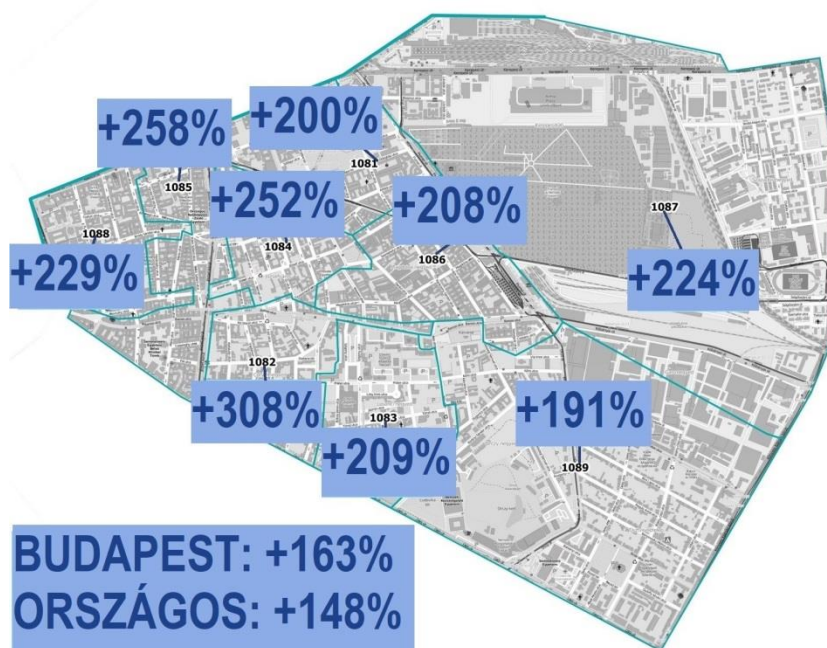


8a. ábra. A fajlagos lakásárak változása Budapest 8. kerületében irányítószámok szerint a 2000-2006 közötti időszak és a 2014-2017 közötti időszak között (Forrás: [Takarék Index](#))

8b. ábra. Az épített lakások száma Budapest 8. kerületében épülettömbönként 2001 és 2011 között (Forrás: Budapesti Lakáspiaci Riport, Népszámlálás adatok)

A 8b. ábrán látható, hogy a lakásépítések elsősorban a 8. kerület középső illetve belvároshoz közelebbi helyszíneire koncentráltak, amelyeken kívül az építkezések csak a Hungária körúthoz eső területet érintették. Az egyik jelentős fejlesztési gócpont a Corvin-negyedben volt, de ezen kívül is voltak szép számmal lakásfejlesztések. A 8. kerület átalakulásának köszönhetően jelentősen változtak a lakások árai is, a **2000 és 2006 közötti időszakhoz képest 2014-2017-ben átlagosan 54-93 százalékkal növekedett a gazdát cserélt ingatlanok négyzetméterára a fejlesztések által leginkább érintett helyszíneken (8a. ábra). Budapesten ugyanebben az időszakban 51% volt az emelkedés.**

Árváltozás 2000-2017 között



9. ábra. A fajlagos lakásárak változása Budapest 8. kerületében irányítószámok szerint 2000 és 2017 között (Forrás: [Takarék Index](#))

Össességében a 8. kerületben is igaz, hogy jelentősen drágábban lehetett 2017-ben lakást vásárolni, mint a 2000-es években, a gazdát cserélt lakások átlagos fajlagos ára tavaly 191-308 százalékkal volt magasabb, vagyis 3-4x drágább, miközben Budapesten az elmúlt 17 évben 163 százalékkal változtak csak a tranzakciós árak, a TakaréK Lakásárindex országos értéke pedig 148 százalékkal növekedett (9. ábra).

A TakaréK Indexhez kapcsolódó szolgáltatásaink

Lakásárindexét negyedéves gyakorisággal teszi közzé az FHB Jelzálogbank. Az elmúlt majd tíz évben az FHB Index elnevezéssel publikált mutatók 2018 júniusától már a TakaréK Index márka alatt jelennek meg, ezzel is jelezve a TakaréK Csoportba történt integrálódás folyamatát. Június végén az FHB Jelzálogbank Nyrt. (Jelzálogbank) szintén nevet vált, onnantól kezdve a tőzsdei társaság TakaréK Jelzálogbank Nyrt. néven folytatja működését. A hazai ingatlanpiaci gyakorlatban ez a mutató mind időintervallumában, mind adatminőségében, mind módszertani megalapozottságában kiemelkedik a magyar lakáspiaci adatok közül. Az első, 2009-es publikálás óta az MNB (Magyar Nemzeti Bank), az RICS nemzetközi szervezete (The Royal Institution of Chartered Surveyors), az IMF, a European Mortgage Federation és az Európai Bizottság is kiemelt lakáspiaci mutatóként hivatkozott már az FHB Indexre.

Rendszeresen publikálja a Jelzálogbank az egyedi témát feldolgozó speciális lakáspiaci elemzéseit, a Termőföldindexet és a Lakásárprognózist. Lakáspiaci előrejelzése modellen alapuló módszertana az alábbi két pillérré támaszkodik:

- I. Nemzetközi és magyar tapasztalatok alapján azonosítanak összefüggéseket a kiválasztott magyar makrogazdasági indikátorok, pénzügyi és hitelpiaci környezet mutatószámai, lakáspiaci forgalmi adatai és a lakásárak között. (A makrogazdasági és pénzügyi környezet várható alakulásáról főként a Magyar Nemzeti Bank kiadványaiban szereplő előrejelzések alapján alakítják ki képüket.)
- II. A Jelzálogbank két évtizede egyik meghatározó szereplője a magyar lakásfinanszírozási piacnak. Működése földrajzilag lefedi az országot, ingatlanértékelők széles körétől jutunk információkhoz, melyhez hozzájárul a TakaréK Csoport saját szakértői tapasztalata. Ezért előrejelzéseikben egyaránt felhasznál feldolgozott és ellenőrzött lokális helyzetértékeléseket.

A TakaréK Index teljes körű magyarországi adatbázisa és az Index előállításához elvégzett módszertani fejlesztés a névváltást követően is lehetővé teszi, hogy a pénzügyi szektor számára kötelező, a fedezeti portfólióban lévő ingatlanok értékének monitorozására, és felülvizsgálatára, gyors és költséghatékony megoldást biztosítson.

Az Európai Parlament és Tanács 575/2013/EU rendelete (2013. június 26.) amely a hitelintézetekre és befektetési vállalkozásokra vonatkozó prudenciális követelményeket szabályozza (CRR), előírja a fedezeti portfólióban lévő ingatlanok értékének monitorozását, és a rendeletben meghatározott időközönkénti érték felülvizsgálatát. A TakaréK Csoport büszke arra, hogy a Jelzálogbank szolgáltatását több jelentős hazai pénzintézet igénybe veszi. A bankoknak a jövőben is meg kell felelniük a szigorú felügyeleti követelményeknek, ezért hasznos alkalmazni a nemzetközi standardok szerinti, a hatóságok felé is megfelelően dokumentálható módszertannak megfelelő eljárását.

Számos egyedi igényre készülő elemzési megbízást teljesít a Jelzálogbank. Ezekben a lakás-, telek- és termőföldpiacról szóló helyi információkat, a prognózisa mértékére, dinamikájára vonatkozó részletesebb magyarázatot, valamint a teljesülést övező kockázatok vizsgálatát is kínálja.

Az FHB Jelzálogbank Nyrt. a szövetkezeti hitelintézeti integráció tagja.

Készséggel áll rendelkezésükre részletes ajánlattal és további kérdésekkel kapcsolatban:

Molnár Zsolt

főosztályvezető

FHB Jelzálogbank Nyrt.

Telefon: +36 (1) 452-9208

E-mail: molnar.zsolt@fhb.hu

Incze Zsombor

Takarék Index projektvezető

FHB Jelzálogbank Nyrt.

Telefon: +36 (1) 452-6487

E-mail: incze.zsombor@fhb.hu

Felelősségi nyilatkozat

Adatforrások

Az FHB Jelzálogbank Nyrt.-t vagy a Takarékcsoport bármely más tagjának saját adatait érintő, valamint a Nemzeti Adó és Vámhivatal ingatlantranzakciós adatbázisából származó információkat leszámítva az Takarékcsoport Index elemzések (továbbiakban: TI) nyilvános vagy a nyilvánosság által megvásárolható információkra alapulnak. Habár a TI meggyőződése, hogy ezek az információforrások hitelesek és megbízhatóak, sem az TI sem pedig a Takarékcsoport bármely más tagja nem feltételez bármilyen felelősséget vagy kötelezettséget az információk pontosságával, teljességével, méltányosságával, illetve az esetleges kihagyásokkal kapcsolatban. Az FHB Jelzálogbank Nyrt. mindent megtesz annak érdekében, hogy megbízható, átfogó információt használjon, de nem állítjuk, hogy minden felhasznált információ pontos és teljes.

A felhasznált információ (beleértve a tényeket, véleményeket, becsléseket vagy előrejelzéseket is) pénzügyi, gazdasági, piaci és egyéb olyan feltételeken alapul, amelyek az elemzés dátumáig rendelkezésre álltak. Ebből adódóan az információ a jövőben bármikor változás tárgya lehet. TI nem vállal kötelezettséget arra, hogy bármilyen frissítést vagy kiegészítést nyújtson jelen elemzéshez a jövőben, az új információk megjelenése okán.

Az elemzést készítő elemzők

Az elemzést készítő elemzők kijelentik, hogy az elemzésben a nézeteik pontosan kifejtésre kerültek, valamint hogy nem kaptak és nem is fognak kapni semmilyen közvetlen vagy közvetett ellentételezést azért, hogy bizonyos ajánlásokat tettek vagy nézeteket kommunikáltak ebben az elemzésben.

A TI kutatások elkészítéséért elsősorban felelős elemzők és közgazdászok munkájának ellentételezése számos tényezőtől függ, beleértve az elemzések minőségét, pontosságát és értékét. A TI elemzéseket készítő elemzők és közgazdászok ellentételezése nem kapcsolódik az FHB Jelzálogbank Nyrt. által végzett refinanszírozási, hitelezési vagy tőkepiaci tranzakciókhoz, és nem függ közvetlenül az FHB Jelzálogbank Nyrt. illetve a Takarékcsoport más tagja által működtetett üzleti terület jövedelmétől vagy profitabilitásától.

Személyes adatok védelme

A TI elemzések elérésével és/vagy használatával Ön kifejezett hozzájárulását adja az FHB Jelzálogbank Nyrt. részére az Ön személyes adatainak kezelésére és cookie-k (süti) alkalmazására az Adatkezelési Nyilatkozatunk (elérhető például a <https://www.takarek.hu/tarsasag/Sajto-szoba/Jogi-nyilatkozat> oldalról) valamint a cookie (süti) kezeléssel kapcsolatos tudnivalóink szerint (https://www.takarek.hu/Dokumentumtar/ContentLink/01b_35_2010_BU <https://www.takarek.hu/maganszemelyek/Fontos-tudnivalok/Cookie>).

Amennyiben Ön nem kíván hozzájárulni ahhoz, hogy az FHB Jelzálogbank Nyrt. személyes adatait kezelje és/vagy sütiiket használjon, kérjük, ne látogassa a TI weblapját, ne nyissa meg elemzéseinket.

Szerzői jogok

Jelen elemzés letöltésével illetve fogadásával Ön hozzájárul, hogy az ilyen elemzések (beleértve bármely adat, elemzés, következtetés vagy egyéb információ, valamint minden más információt, amelyet az FHB Jelzálogbank Nyrt. rendelkezésre bocsát a TI elemzésekkel kapcsolatban) nem kerülnek az eredeti FHB forrástól eltérő reprodukálásra vagy bármely más módon az FHB forrás megjelölésétől eltérő megosztásra bármely más természetes vagy jogi személlyel egészben vagy részben, a TI előzetes hozzájárulása nélkül.

A TI elemzések által tartalmazott védjegyek és szolgáltatási védjegyek a tulajdonosaik tulajdonát képezik.

Előrejelzések és előre tekintő információk

A múltbeli teljesítmény nem szükségszerűen jelent bármilyen útmutatást a jövőbeli teljesítmény vonatkozásában. A jövőbeli teljesítményre vonatkozó becslések olyan feltételezéseken is alapulhatnak, amelyek esetlegesen nem válnak valósággá. Az elemzésben kifejtett nézetek és vélemények természetesen spekulatív, változhatnak, esetlegesen nem történnek meg, és semmi esetre sem célozzák bármely befektetés jövőbeli teljesítményének előrejelzését.

Az TI elemzések tartalmaznak előrejelzéseket és egyéb előre tekintő információkat. Bármely olyan állítás, amely nem korábban megtörtént tény, előre tekintő információnak minősül, amely kockázatokat hordoz magában és szükségszerűen bizonytalan. Olyan mondatok vagy kifejezések, amelyek esetlegesen a következő, vagy azokhoz hasonló szavakat tartalmaznak („úgy gondoljuk”, „hiszük”, „várjuk”, „tervezük”, „esetleg”, „várhatóan”, „talán”, „fog”, „cél”, „előrejelzés”, „prognózis”, stb.) szintén előre tekintő állításoknak minősülnek, ugyanakkor hiányuk nem szükségszerűen jelenti azt, hogy egy állítás nem előre tekintő.

Az előrejelzések és egyéb előre tekintő állítások, beleértve a TI piaci elemzéseit, szintén természetesen bizonytalanok, hiszen a valós realizált hozamok, átváltozások vagy más előre jelzett eredmények gyorsan változhatnak többek között előre nem látható piaci mozgások, kamatváltozások, jogalkotási vagy szabályozási fejlemények, hibás stratégia végrehajtás, vagy egyéb eszköz szintű fejlemények függvényében.

Semmi nem biztosítja, hogy az előrejelzések és más előre tekintő információk nem fognak megváltozni későbbi (bármilyen értesítés nélkül bekövetkező) fejlemények hatására, így semmilyen bizonyosság nem garantálható az eredmény vonatkozásában. Ennek okán szükséges, hogy az előrejelzések és a piaci elemzések kapcsán Ön ne támaszkodjon indokolatlan mértékben az előre tekintő állításokra, amelyek kizárólag az elemzés kiadásának időpontját megelőző állapotokat tekintve informatívak. Felhívjuk a figyelmet, hogy az elemzés tartalma nem jelent olyan pénzügyi, jogi, számviteli vagy adó tanácsadást vagy információ megosztást, amely szükségszerűen alkalmazható lenne az elemzés olvasóinak saját pénzügyi helyzete vonatkozásában.

Befektetési tanácsadás és befektetési elemzés

A TI elemzések kizárólag informatív célokra kerülnek publikálásra, és nem jelentenek ajánlást, ajánlatot, kérelmet, vagy azokra való felhívást semmilyen ingatlan, értékpapír vagy más eszköz megvásárlására vagy eladására. Az FHB Jelzálogbank Nyrt. nem végez befektetési tanácsadást és elemzést, a jelen elemzésben kifejtett vélemények és nézetek így nem alkotnak a Bszt. (2007. évi CXXXVIII. törvény) szerinti befektetési tanácsadást vagy befektetési elemzést.

Egyéb felelősségi kérdések

Bármilyen befektetés hordoz kockázatokat, beleértve a tőke elvesztését is. Az ingatlanbefektetéssel kapcsolatos kockázatok közé sorolható többek között az ingatlanok értékének változása, a bérleti díj nemfizetése, a piac telítettsége, az általános és/vagy helyi gazdasági feltételekben bekövetkező változások, a piaci bérleti díjak csökkenése, a verseny növekedése, az ingatlanadóztatás változása, tőke vagy operációs költségek, és egyéb gazdasági, politikai vagy szabályozói változások, amelyek befolyásolják az ingatlansektort.

Az FHB Jelzálogbank Nyrt. vagy a TakaréK Csoport más tagja esetlegesen hozhat olyan befektetési döntéseket vagy vehet fel olyan saját pozíciókat, amelyek nem konzisztensek jelen elemzésben foglaltakkal.

A TI elemzések azok olvasóinak egyedi körülményeit és céljait figyelembe nem véve készülnek. Az FHB Jelzálogbank Nyrt. azt ajánlja, hogy jelen elemzés minden olvasója keresse fel független pénzügyi tanácsadóját, ügyvédjét, könyvelőjét, adózási szakértőjét a jogi, adózási és esetlegesen ide tartozó ügyekkel kapcsolatban.

A TI elemzéseket a TakaréK Index saját weboldalán, a www.takarekindex.hu címen teszi közzé, valamint elektronikus úton kiküldi azokat az FHB Jelzálogbank Nyrt. és a TakaréK Csoport partnerei, ügyfelei részére. A TI elemzések eléréséhez kérjük, keresse fel tanácsadóját vagy látogassa meg a honlapunkat (www.takarekindex.hu)!