

## Egyetemi városok 2020: A pandémia ellenére is indul az egyetemisták rohama

*TAKARÉK Index: Venni, vagy bérelni olcsóbb lakást az egyetemi városokban?*

**Az idei tanév különlegesebb volt, mint eddig bármikor, de az érettségik lezajlottak, a jövő héten pedig kihirdetik a felvételi ponthatárokat és megkezdődik a roham a bérelhető, vagy megvásárolható ingatlanokért. A járvány hatására Budapesten könnyebb helyzetbe kerülhetnek a bérleményt kereső egyetemisták, ugyanakkor a fertőzésveszély elkerülése érdekében csökken a kollégiumi férőhelyek száma. A fedezeti időtávok, amelyeken túl már érdemes vásárolni bérlet helyett, jelentősen növekedtek. Budapesten, 3 éves alapképzéssel számolva, már csak kivételes esetekben éri meg vásárolni. A TakaréK Index elemzői szerint a legtöbb vidéki egyetemi város sem sokkal meggyőzőbb, de Pécsen vagy Miskolcon továbbra is kedvező a helyzet a vásárlásra, akár még 3 éves időtávra is.**

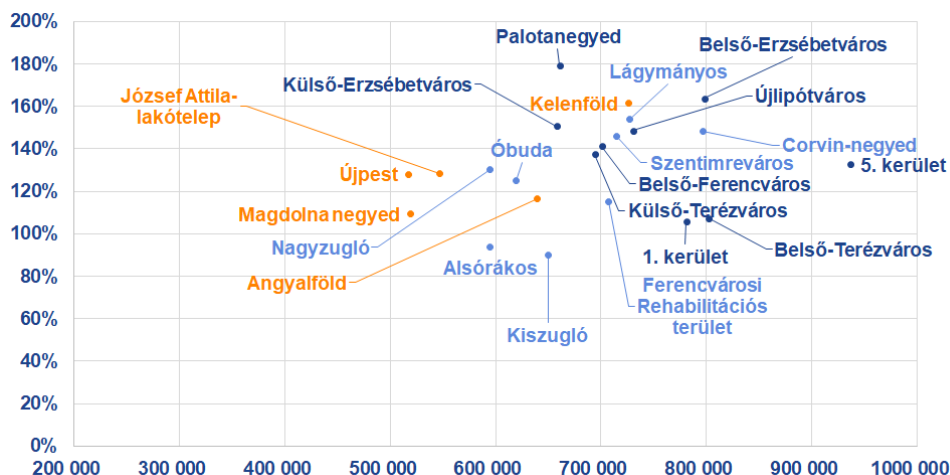
A járványhelyzet a korábbi évek gyakorlatait is megbolygatta. Számtalan kérdőjel van a járvány második hullámának alakulása körül, így nehéz eldönteni, mi a jó megoldás a sikeres felvételi vizsgát tett egyetemisták lakhatásával kapcsolatban. A kollégiumi elhelyezéssel összefüggésben például sokan bizonytalanok, hiszen a tavaszi félévben is egyik-napról a másikra ki kellett költözniük a diákoknak az épületekből. Ugyanakkor az online órák lehetővé tették, hogy akár otthonról is végezhessek tanulmányaikat, így akár bérelt lakásra sem volt szükség. A saját lakás vásárlása esetén pedig a piaci folyamatokkal kapcsolatban merülhetnek fel kérdőjelek.

### Budapest

Az elmúlt években drasztikus áremelkedés volt megfigyelhető a hazai lakáspiacon. Különösen a fővárosban, bár itt is erőteljes különbségek voltak felfedezhetőek a drágulás mértékében. Az egyetemisták számára érdekesebb, vizsgált belvárosi városrészek közül a legnagyobb áremelkedés a VIII. kerületi Palotanegyed jellemezte, itt 2008 és 2019 között közel 180 százalékkal növekedtek az árak, de szintén jelentős drágulás volt megfigyelhető Belső-Erzsébetvárosban. A szintén egyetemi helyszínek számító Szentimrevárosban, Lágymányoson és a Corvin-negyedben is jelentős volt az árak növekedése, 140 és 160 százalék közötti drágulás volt megfigyelhető.

A jelentős áremelkedésnek köszönhetően sokan kiszorulhattak a saját lakást vásárlók köréből, különösen a budapesti belső részeken. Az V. kerületben például 2019-ben már bőven meghaladta a 900 ezer forintot az átlagosan a lakásokért fizetendő négyzetméterár, míg Belső-Terézvárosban, a Corvin-negyedben és Belső-Erzsébetvárosban 800 ezer forint körül mozgott a fizetendő összeg. Ez azt is jelenti, hogy egy kisebb, 50 négyzetméteres lakás átlagos áron nagyjából 40 millió forintba került. Az egyetemi helyszínek közül szerencsésebb helyzetben volt, aki Óbudán, vagy a Zuglói részeken szeretett volna lakáshoz jutni, de itt is 600-700 ezer forintot kellett fizetni átlagosan fajlagosan az otthonokért.

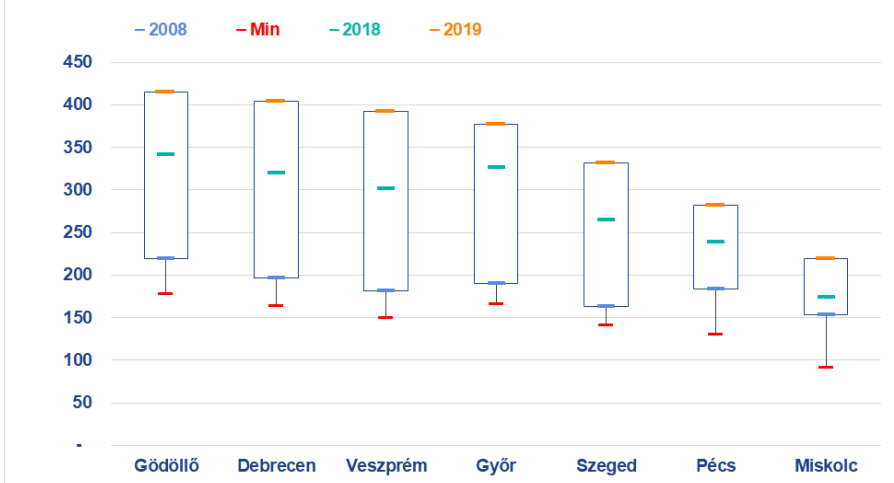
## A lakásárak (2019) és a lakásárak változása (2008-2019) közötti kapcsolat



1. ábra. Az adott évben gazdát cserélt lakások fajlagos átlag árának változása 2008 és 2019 között valamint a 2019-es árak közötti kapcsolat Budapest legnépszerűbb egyetemi helyszínein és azokhoz közel (Forrás: [Takarék Index](#))

A vidéken tanuló és saját lakás vásárlását fontolgató egyetemisták valamivel szerencsésebb helyzetben vannak, itt, a még legdrágábbnak számító Gödöllő és Debrecen esetében is csak kevéssel haladta meg a 400 ezer forintot az átlagos négyzetméterár, míg a legolcsóbbnak számító Miskolcon már átlagosan valamivel több, mint 200 ezer forint feletti fajlagos árakon otthonhoz lehetett jutni. Az előbbi számok még inkább mutatják, hogy milyen nehéz lehet egy vidéki diák családjának lakást vásárolni a fővárosban, adott esetben a családi ingatlan értékének többszörösét kell kifizetni még egy kisebb lakás megvásárlása esetén is, de ez vonatkozhat a például Miskolcra Debrecenben, vagy Veszprémben tanulóakra is, ahol szinte dupla olyan magas árak jellemzőek.

## A lakásárak alakulása a vidéki egyetemi városokban



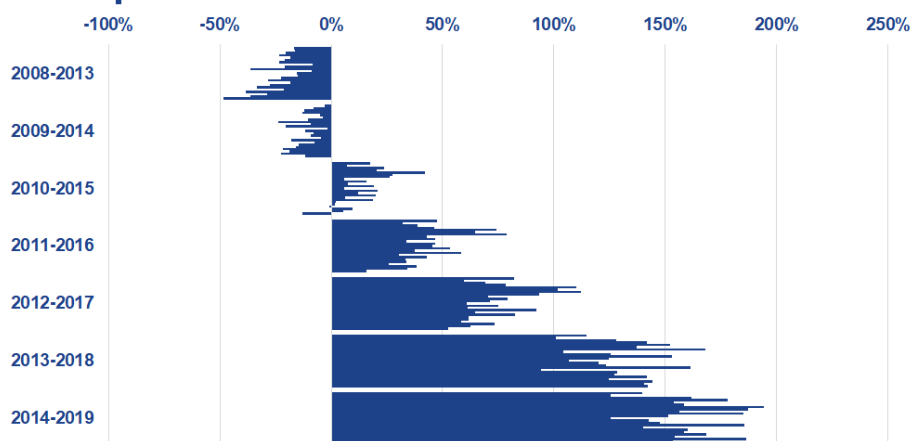
2. ábra. A lakásárak alakulása a vidéki egyetemi helyszíneken, a 2008-as szint, a válság alatti minimumár a 2018-as és 2019-es árak egymáshoz képesti viszonyának bemutatása (Forrás: [Takarék Index](#))

## Mennyire érte meg 5 évre lakást vásárolni?

A lakásvásárlásnál nem csak az az érdekes, hogy mennyibe kerül az adott ingatlan, de az is fontos kérdés, hogy hogyan változik az értéke a jövőben. A TakaréK Index elemzői megvizsgálták visszamenőlegesen, hogy milyen hozamot biztosított egy 5 évre, vagyis pont az egyetemi időszakokra történő lakásvásárlás az elmúlt 10 évben.

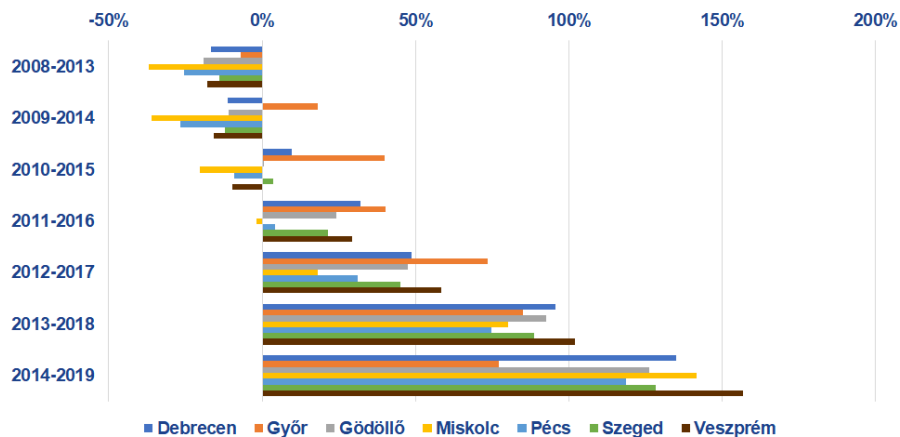
A számok azt mutatják, hogy Budapesten két évet, 2008-at és 2009-et leszámítva pozitív hozamokkal zárhatott az, aki 5 évre ingatlant vásárolt bármelyik kerületben. Minél inkább a válság mélypontjához közelebb esett a vétel időpontja, a hozamok annál magasabbak lettek. Vidéken azért kicsit már más volt a helyzet, ott akadtak különbségek az egyes egyetemi helyszínek között. Míg például Győrben a 2008-as évet leszámítva pozitív hozammal zárult egy 5 évre történő lakásvásárlás a lakásárak változásából adódóan, addig Miskolcon még a 2011-ben vásárolt ingatlant sem érte meg feltétlenül eladni 5 év után.

## Az 5 éves hozamok az adott évben történt ingatlanvásárlásnál Budapesten



3. ábra. Az ingatlanvásárlással elérhető a lakásárak változásából eredő 5 éves (teljes, nem évesített) hozamok Budapesten az elmúlt 10 év során (Forrás: [Takarék Index](#))

## Az 5 éves lakáshozamok a vidéki városokban (adott évben történő vásárlásnál)

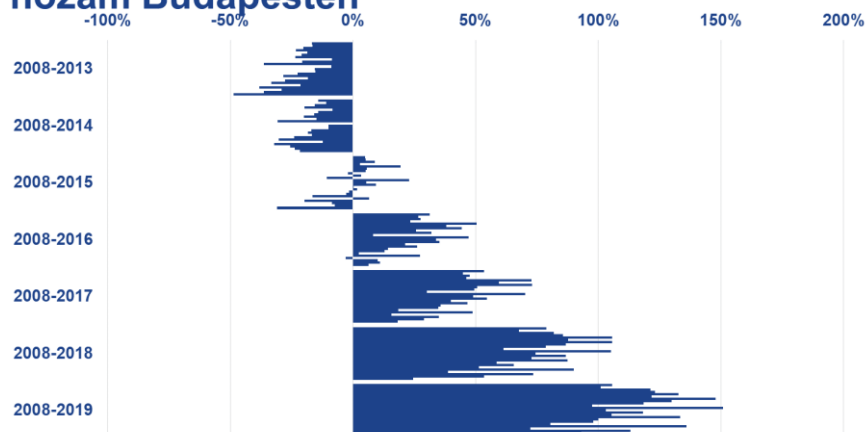


4. ábra. Az ingatlanvásárlással elérhető a lakásárak változásából eredő 5 éves teljes (nem évesített) hozamok az egyes vidéki városokban az elmúlt 10 év során (Forrás: [Takarék Index](#))

Az előzőekben vizsgált közül, 2008 különleges évnek számít, mivel a válság előtti maximumot jelentette, ami után az árak meredek zuhanásnak indultak, így az 5. év pont a válság mélypontjára, 2013-ra esett, ami természetesen így negatív lakásvásárlásból eredő hozamokat hozott, ugyanakkor néhány évvel tovább tartva az ingatlanokat már megtérülhetett a várakozás. Budapest sok kerületében például elég volt plusz 2 évet várni a pozitív hozam eléréséhez, amit akár kiadással lehetett megoldani, amennyiben a gyermek már befejezte a tanulmányait, és elköltözött a fővárosból, de kicsit többet várva egészen magas hozamszintek is üthették a lakásvásárlók markát.

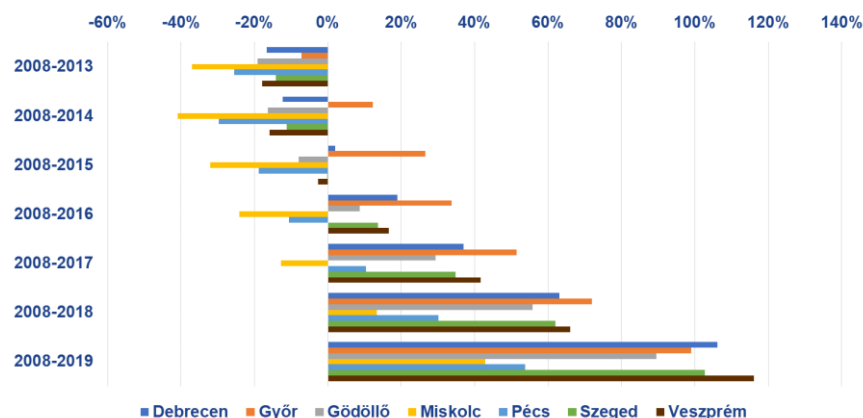
A vidéki egyetemi helyszínek esetében Győr és Debrecen kivételével ennél azért hosszabb időre volt szükség ahhoz, hogy ne kelljen a vásárláskori értéknél alacsonyabbért értékesíteni az egyetemistáknak vásárolt lakást. Miskolc és Pécs esetében például 10, illetve 11 évet kellett várni.

## Egy 2008-ban történt lakásvásárlás során az árak változásából eredő hozam Budapesten



5. ábra. Egy 2008-ban történt lakásvásárlással elérhető (teljes, nem évesített) hozamok a lakásárak változása alapján az eladás éve szerint (Forrás: [Takarék Index](#))

## Egy 2008-ban történt lakásvásárlás során az árak változásából eredő hozam vidéki városokban

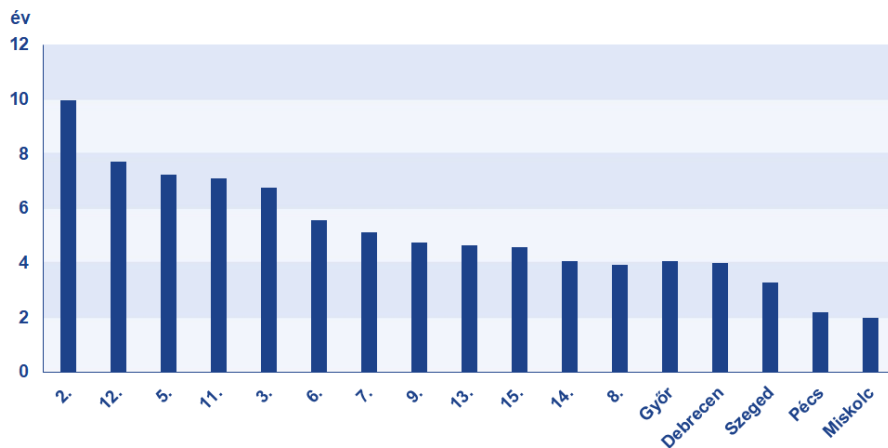


6. ábra. Egy 2008-ban történt lakásvásárlással elérhető (teljes, nem évesített) hozamok a lakásárak változása alapján az eladás éve szerint (Forrás: [Takarék Index](#))

### Fedezeti időtávok

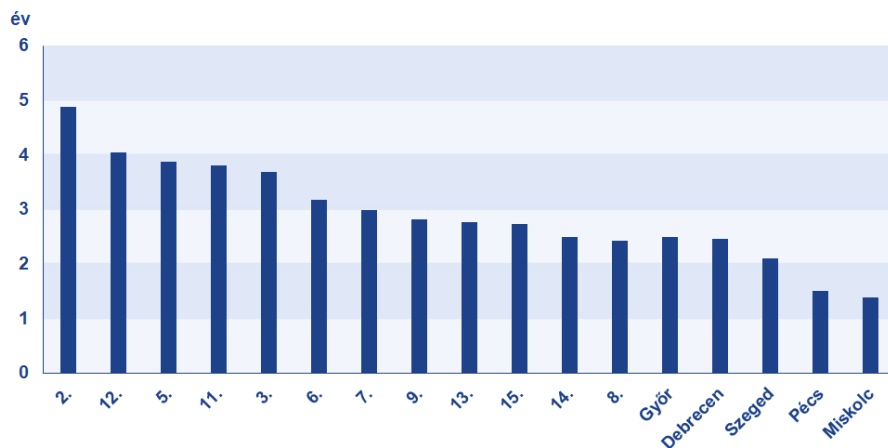
A kollégiumi férőhelyet nem kapó, vagy oda költözni nem akaró diákok lakhatását mindenképpen meg kell oldani, ha nem vásárlással, akkor bérléssel. Ha a család számára a vásárlás is opciónak számít, vagyis kellő anyagi keret áll rendelkezésre, akkor alapvetően egy pénzügyi döntésről beszélhetünk, ahol a bérlés és vásárlás közötti választást több paraméter alapján lehet mérlegelni, melyek közül a lakásárakon és bérleti díj szinteken kívül, az egyik legfontosabb, hogy milyen hosszban tervez az adott városban élni a diák, vagyis meddig használja majd a lakást.

## A fedezeti időtáv Budapest kerületeiben és egyes vidéki városokban



7. ábra. A fedezeti időtáv Budapest egyes kerületeiben és egyes vidéki városokban (Forrás: [Takarék Index számítás](#))

## A fedezeti időtáv Budapest kerületeiben és egyes vidéki városokban - szobakiadással



8. ábra. A fedezeti időtáv Budapest egyes kerületeiben és egyes vidéki városokban amennyiben a vásárolt lakás egyik szobája kiadásra kerül (Forrás: [Takarék Index számítás](#))

A TAKARÉK Index elemzői a korábbi évekhez hasonlóan a ZillowSztorik című könyv mintájára, ismét megvizsgálták, hogy milyen időtávok esetén lehet érdemes elgondolkodni a vásárláson. Ehhez kiszámították az adott területekre jellemző fedezeti időtávokat, vagyis azt a pontot, ahol a bérlet és vásárlás költsége még éppen megegyezik. A fedezeti időtávok kiszámításához a TakaréK Index kerületeket jellemző átlag lakásáradatai mellett Budapesten a Duna House bérleti díj adatait használtuk fel, a vidéki városoknál pedig a hirdetett ingatlanok medián fajlagos bérleti díjai alapján készült a számítás, ahol településenként 100

### A modell paraméterei

A modell felállításakor azt feltételeztük, hogy a lakás vételárának 50 százaléka hitelből (10 éves futamidejű) kerül kifizetésre, a THM 5 százalékos. A lakás 40 négyzetméteres. A lakásvásárláshoz egyéb járulékos költségek is tartoznak. Az egyszeri költségek között szerepel:

- Az illeték, melynek mértéke 4 százalék
- Az ügyvédi díj és az adminisztrációs költségek 1 százalékra rúgnak
- A hitelfelvétel költsége 1 százalék
- A beköltözés, illetve felújítás költsége 5 százalék (drágább lakások esetében ez elképzelhető, hogy felülbecsli a költséget)
- Az amortizáció és a biztosítás díja évente a lakásár 1 százalékát teszi ki.
- Szobakiadás esetén a bérleti díj jövedelem a piaci bérleti díj 30 százaléka havonta (ezt nettó jövedelemnek tekintve).

A bérletkor a lakás mindig azonos minőségű, a rendelkezésre álló saját forrást 2 százalékos reál kamat mellett lehet befektetni. A diszkontfaktor megegyezik a hitel THM-értékével. A reál lakásár nem növekszik a vizsgált időszak során, az infláció 3 százalékos.

ingatlan.com-on hirdetett lakás adatai kerültek felhasználásra.

Az előző évekhez képest jelentősen változott a kép a fedezeti időtávokat illetően, amiben a legnagyobb szerepet a lakásárak változására vonatkozó várakozások alakulása okozta, ami a piaci helyzet alapján jelentősen csökkent. Így tehát, míg tavaly 1,8 és 7,6 év között volt az az időtartam, amely felett a saját lakás vásárlása tűnhetett az olcsóbb megoldásnak Budapesten, a mostani adatok alapján ez jelentősen kitolódott, és 3,9-10 év között alakult.

Ha a vásárolt lakás egyik szobáját sikerül kiadni egy iskolatársnak természetesen pozitívabb a kép, a fedezeti időtáv 2,4 és 5 év között ingadozik kerülettől függően, a vásárlás azonban egy 3-3,5 év alatt megszerezhető Bsc diploma esetében ezek alapján nagyon komoly elhatározást és körültekintést igényel. (7-8. ábra)

## Vidéken sem meggyőző a helyzet

A fedezeti időtávokat a TAKARÉK Index elemzői a vidéki nagy egyetemi helyszínek esetében is megvizsgálták. Az eredmények azt mutatták, hogy a vidéki városokban a korábbi évekhez hasonlóan a fővárosihoz képest rövidebb időtartam esetén is meghaladhatják a bérlet költségei a vásárlását, a fedezeti időtávok 2 és 4 év között ingadoztak, míg szobakiadással 1,4 és 2,5 év között alakultak. Ezek alapján Miskolc és Pécs tűnt olyan helyszíneknek, ahol akár 3 évre is biztosabban azt lehet mondani, hogy olcsóbb megoldás lehet a vásárlás, mint a bérlet. (7-8. ábra)

Fontos azonban megjegyezni, hogy jelenleg bizonytalanabb a lakásárak alakulása a következő 5 év során, illetve a vétel melletti döntés előtt még több tényezőt is érdemes figyelembe venni, és mérlegelni az egyéb esetleges kockázatokat. Szintén igaz ugyanakkor, hogy nem csak az egyetemi tanulmányok ideje alatt lehet használni a lakást, vagyis akár 5-10 évre is szükség lehet az ingatlanra, így magasabb fedezeti időtávok esetén is a vásárlás felé billenhet a mérleg nyelve. Illetve egy jó munkaerőpiaci lehetőségekkel rendelkező helyszínen a kiadásra is jó lehetőség nyílhat, ha saját használatra már nincs is szükség a lakásra. Az index készítői arra is felhívják a figyelmet, hogy a bemutatott számítások, a piaci átlagok és tipikus értékek mentén készültek, vagyis az egyedi ingatlanok alapján számított értékek ezektől akár jelentősen eltérhetnek.

## Járvány hatás – Airbnb szigorítás, Bérlemények alakulása

Az idei év számos változást hozott az előző évekhez képest. A koronavírus-járvány miatt például Budapesten könnyebb helyzetben lehetnek a bérleményt kereső egyetemisták, az elmaradó turisták miatt ugyanis sokan a korábbi rövid távú bérbeadás helyett a hosszabb időtávra történő kiadást választhatják. Ráadásul komoly változást hozhat a piacon az Airbnb szigorítás is, ami év közben szintén sokakat terelhet a hosszabb távú lakáskiadás irányába. A kollégiumokkal kapcsolatban is több a bizonytalanság, az ELTE esetében például már be is jelentették, hogy a fertőzés veszély elkerülése érdekében csökkentik az egy kollégiumi szobában lakók számát. De elképzelhető, hogy lehetnek olyanok, akik eleve a nagyobb biztonságérzet miatt inkább bérelnének lakást a kollégiumi elhelyezés helyett, illetve viszonylag távolabbi helyszínekről is inkább a bejárást választhatják a diákok. Ugyanakkor a tavaszi tapasztalatok alapján az egyetemek készülnek az online oktatási formákra az őszi félévre is, például a külföldi hallgatók esetében. Nagy kérdés, hogy a külföldi diákok miként térhetnek vissza hazánkba tanulni a határok korábbi vagy jelenlegi zárása után, hiszen számuk az elmúlt évekbe egyre növekedett, és lakáspiaci igényükkel ők egyértelműen a bérleti piacon jelentek meg.

A kínálati bővülés, illetve a kereslet visszaesése pedig a bérleti díjak mérséklődésének irányába is hathat, ami akár a korábbi fedezeti időtávokat tovább növelhet. A bérleti díjak mérséklődéséről már most is többen beszámoltak.