



## Csökkenet a nagyvárosok vonzereje, egyre többen keresik a családi házakat

*Takarék Index: megérezte a világjárványt az európai lakás piac*

A koronavírus-járvány nemcsak Magyarországon, hanem más európai országokban is átírta a lakáspiaci trendeket. Spanyolországban a világjárvány erős visszaesést hozott, és Olaszországban is jóval kevesebb lakóingatlan cserélt gazdát tavaly. Franciaországban és az Egyesült Királyságban a kereslet ugyan csökkent, de az árak a pandémia alatt is nőttek. A Takaré Index elemzői megvizsgálták, hogyan hatott a járvány a lakás piacokra négy európai országban, valamint Magyarországon. Közös tendencia, hogy a fővárosokban stagnált vagy csökkenésbe fordult az árnövekedés, valamint a családi házak iránti kereslet mindenhol nőtt a korábbi évekhez képest, és ez a trend a home office térnyerésével tartós maradhat.

A pandémia, ahogy a gazdaság megannyi területét, a lakás piacot sem hagyta érintetlenül. A gazdasági visszaesés hatással van a lakáspiaci keresletre, a járvány miatt bevezetett korlátozó intézkedések átfomálták a lakáspiaci igényeket. Az otthoni munkavégzés jóval nagyobb helyet igényel, valamint a lakáshoz tartozó erkély és kert is nagyobb vonzerőt jelenthet.

Négy európai ország és Magyarország lakáspiaci folyamatait tekintették át a Takaré Index elemzői, hogy megvizsgálják a sajátosságokat és az általános trendeket. Két jellemző vizsgálati elemet emeltek ki: a fővárosi fejleményeket és a családi házak iránti keresletet, ezeknél ugyanis hasonló tendenciákat figyeltek meg.

ORSZÁG	FŐVÁROS	CSALÁDI HÁZAK
SPANYOLORSZÁG	Madridban az átlagnál nagyobb volt a lendületvesztés, illetve visszaesés az árakban, nagyobb tranzakciószám-csökkenés	Országszerte növekszik a kereslet
EGYESÜLT KIRÁLYSÁG	Londonban veszítettek lendületükből az árak tavaly, az idei első negyedévben csökkentek	Nagyobb érdeklődés és a családi házak intenzívebben drágultak
FRANCIAORSZÁG	Párizsban az országosnál kisebb áremelkedés, 2020 végére stagnálás	A házaknál nagyobb mértékű az áremelkedés a lakásokhoz képest
OLASZORSZÁG	Rómában már a tavalyi év második negyedévével csökkentek a lakásárak	Dél-Olaszország iránt növekszik a kereslet a vásárlói szokások változása miatt
MAGYARORSZÁG	Budapesten az árak lendületvesztése nagyobb volt, mint az agglomerációban	Budapesten a családi házak fajlagos árai jobban nőttek, mint a lakásoké

1. ábra. Hasonló ingatlanpiaci tendenciák a vizsgált országokban (Forrás: Takaré Index gyűjtés)

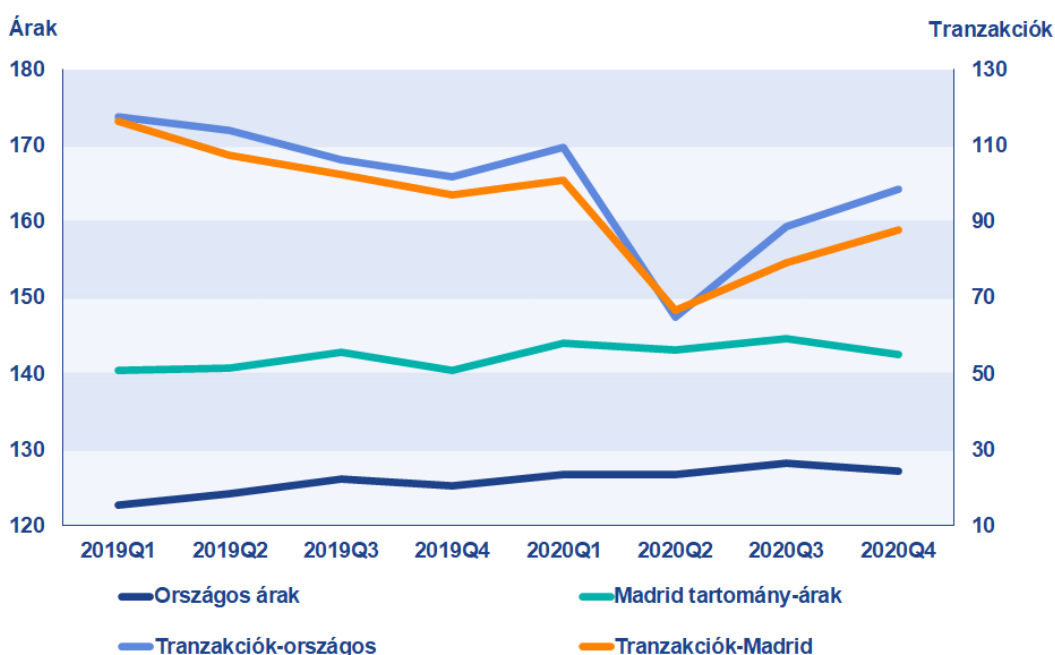


## Húszszázalékos visszaesés a spanyol forgalomban

A spanyol lakáspiac nagyon megérezte a koronavírus-járvány okozta gazdasági problémákat. A kereslet jelentősen visszaesett, 18 százalékkal adtak el kevesebb ingatlant 2020-ban, mint egy évvel korábban. A használt lakások esetében a csökkenés 19 százalékos volt. Madridban még ennél is nagyobb, 21 százalékos visszaesést mértek a forgalomban.

Az ingatlanok árai a tavalyi első negyedév enyhe növekedése után a második negyedévben alig változtak a spanyol piacon, a harmadik hozott némi élénkülést, majd az árak az utolsó három hónapban csökkentek. Összességében 2020 negyedik negyedévében az előző év azonos időszakához képest 1,5 százalékos emelkedés volt megfigyelhető, míg egy évvel korábban még 3,6 százalékkal nőttek az árak. Jelentős különbség volt ugyanakkor az új és használt lakások árai között. A használt lakások mindössze 0,4 százalékkal drágultak 2020 utolsó negyedévére egy év alatt, ami a legkisebb mértékű emelkedés volt az elmúlt években. Az új lakások árai ugyanakkor még 8,2 százalékkal emelkedtek.

Ebben a kereslet szerkezetének változása is erős szerepet játszhatott. A korlátozások miatt növekedett az igény az új lakások iránt, amelyek nagyobb helyet, több külső teret, a korszerűbb szellőztetés révén jobb levegőminőséget, és így nagyobb biztonságot jelentenek. Szintén jellemző a kertek szerepének növekedése, az ingatlanhirdetési adatok szerint Madridban 86 százalékkal emelkedett a ház hirdetések megtekintése, Barcelonában pedig 46 százalékos növekedést mértek 2020 április és szeptember között. Szintén jellemző, hogy a harmadik negyedévben minden ötödik eladott ingatlan családi ház volt, ami korábban nem tapasztalt nagy arányt jelent. Az előzőekkel összecseng, hogy Madridban az országosnál gyengébben teljesített a lakáspiac, a második negyedév árcsökkenést, majd a negyedik negyedév ismételten, az országosnál nagyobb visszaesést hozott az átmeneti erősödés után.



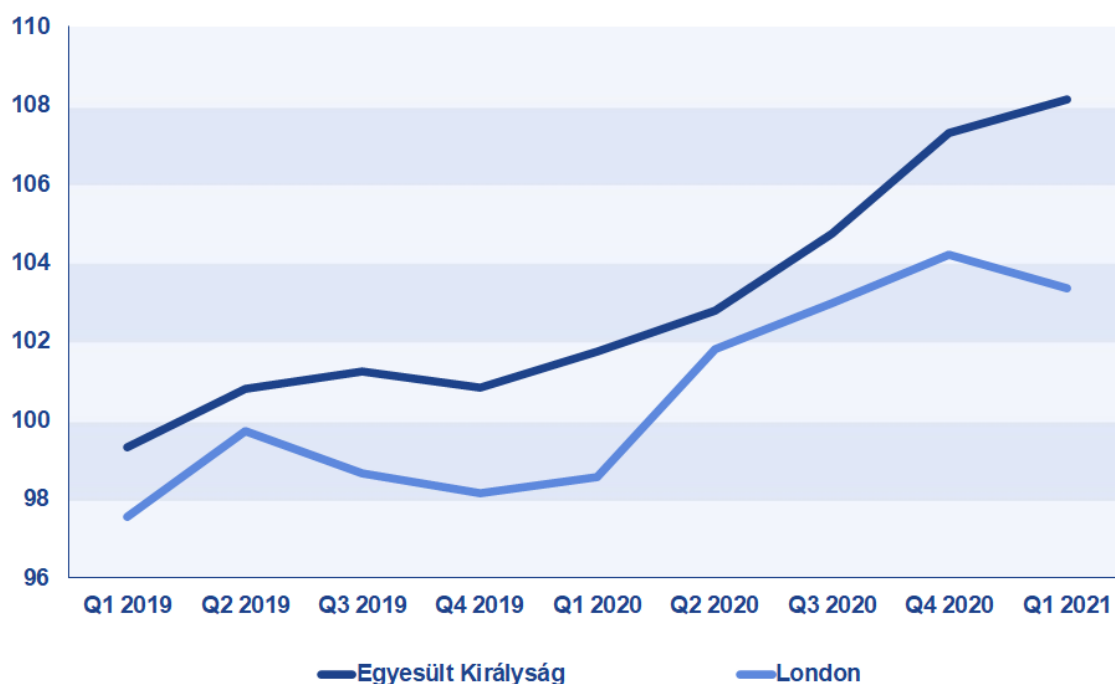
1.ábra. A lakásárak és a tranzakciószámok alakulása Spanyolországban, valamint Madrid tartományban (Forrás: Spanyol Nemzeti Statisztikai Intézet, Árak, 2015=100, tranzakciók 2017q1=100)



## Londonban csökkenésbe fordultak az ingatlanárak

A járvány ellenére az Egyesült Királyságban a lakásárak nőttek, 2020 negyedik negyedévében 6,4 százalékkal voltak magasabbak az egy évvel korábinál. A nagyon gyenge, 0,8 százalékos 2019-es drágulást követően a tavalyi árváltozás 2014 óta a legnagyobb nominális emelkedést jelentette. A forgalom ugyanakkor az Egyesült Királyságban is esett, 2020-ban 11 százalékkal kevesebb ingatlan cserélt gazdát, mint 2019-ben. A 2020-as árnövekedés hátterében a gyenge kereslet ellenére a súlyos kínálati hiány áll, ráadásul a pandémia következtében az építési aktivitás is tovább csökkent. Ezenfelül a kormányzati intézkedések – illetékkezdvezmény – is fűtötték a lakáspiacot. Miután a járvány karácsony után ismét berobbant, ez az idei első pár hónapjában is bizonytalan helyzetet teremtett a lakáspiacon.

Londonban az éves árnövekedés még 6,2 százalékos volt 2020 utolsó negyedévében, ami csak kicsit maradt el az országos átlagtól. 2020 második negyedévéől kezdődően azonban a londoni drágulás jelentősebben elszakadt az országosan jellemzőtől, sőt, az idei év elején ez csökkenésbe váltott át, miközben országosan az árak még tovább emelkedtek.



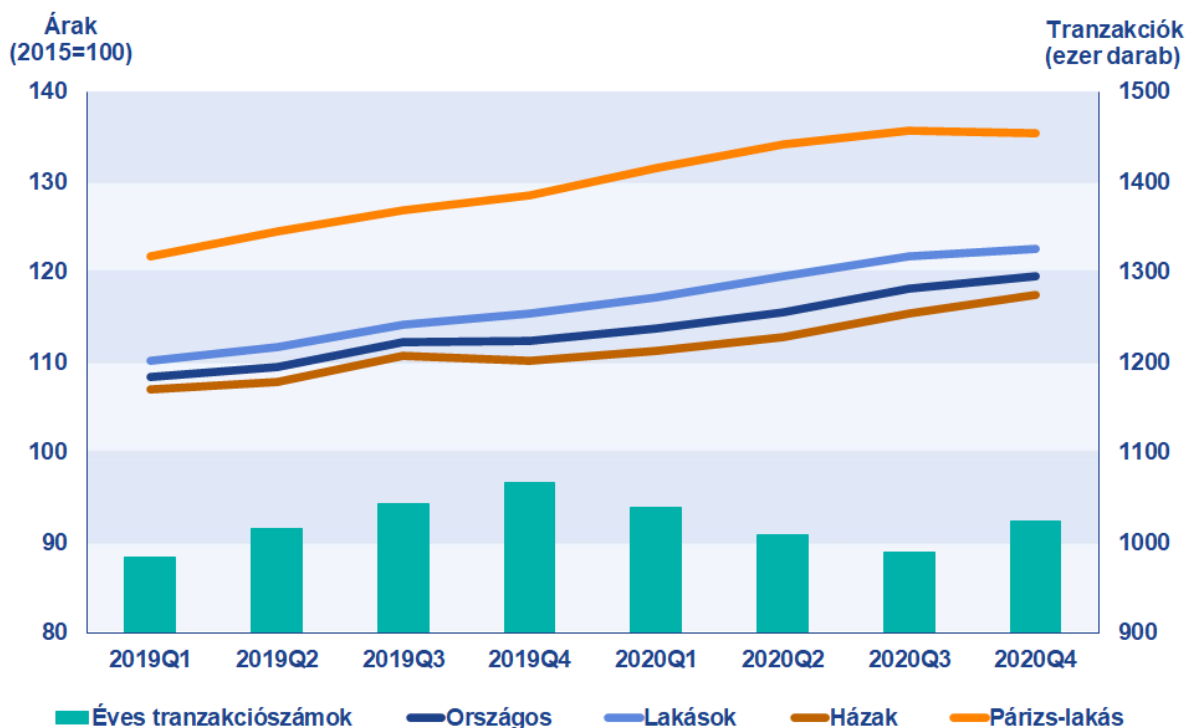
2.ábra. A lakásárak változása az Egyesült Királyságban és Londonban, 2018 Q4=100 (Forrás: Nationwide)

Mivel a home officeban végzett munkához megfelelő térre van szükség, ez a vásárlókat is a nagyobb otthonok felé fordította. Az Egyesült Királyságban növekedett a családi házak iránti igény a koronavírus-járvány alatt, az áraik háromszor akkora mértékben emelkedtek, mint a lakásoké. 2020-ban a Halifax index alapján 10 százalékkal voltak magasabbak a családi házak árai, mint egy évvel korábban, míg a lakások esetében csak 3,2 százalékos árváltozás volt megfigyelhető.



### Felértékelődött a francia vidék

A kereslet a járvány első hullámában Franciaországban is jelentősen visszaesett, a 12 hónapos görgetett tranzakciószámok a negyedik negyedévben ugyanakkor már 3,5 százalékos növekedést mutattak. Az árak a pandémia alatt is emelkedtek, bár a lakások és házak között különbségek fedezhetőek fel ennek mértékében. Előbbiek esetében az utolsó negyedév inkább mérsékelt (0,7%) növekedést hozott, míg a házaknál ennél nagyobb mértékű (1,7%) drágulás volt megfigyelhető, a párizsi lakások árai pedig inkább stagnáltak az év végére. A jelenség hátterében a vásárlói szokások változása állhat, míg korábban a vidék nem számított felkapottnak, sokan inkább külföldre jártak nyaralni, addig most a vidéki nyaraló felértékelődött, ahol a pandémiás időszakot jóval kényelmesebben lehet eltölteni. Sőt, sokan a nagyvárosok helyett inkább a kisebb városokat szeretnék lakhelyül választani, így jelentősen nőtt az érdeklődés a 20-100 ezer lakosságú települések iránt.



3. ábra. A lakásárak és a lakáspiaci tranzakciók alakulása Franciaországban (2015=100; Forrás: INSEE)

### Dél-Olaszország lakáspiaca a nyertes

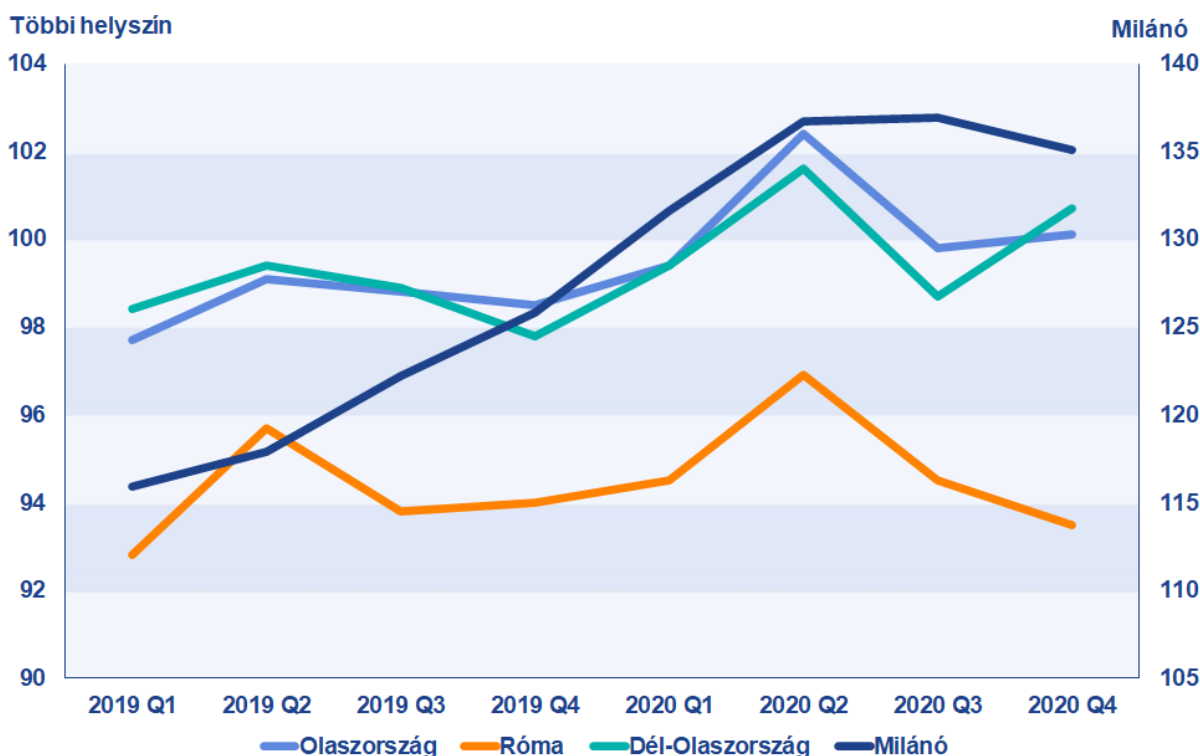
Az olasz lakáspiac meglehetősen stabil, annak ellenére, hogy a gazdaságot súlyosan érinti a koronavírus-járvány. Ennek hátterében a lakásokkal kapcsolatos elvárások változása és az alacsony kamatlábak állnak.

Olaszországban a lakáspiaci tranzakciók száma 13,9 százalékkal csökkent 2020-ban. A kereslet jelenleg nagyobb a déli területeken, ami a home office terjedésével is összefüggésben áll. A távolról is lehetséges munkavégzés miatt a pandémia megváltoztatta a vásárlási szokásokat, nem csak a lakás típusát, de az elhelyezkedését illetően is. 2020 első három



negyedévében a kereslet Dél-Olaszország tíz régiója közül nyolcban növekedett. Akadt olyan régió, ahol 2020 elejéhez képest a harmadik negyedév 60 százalékos keresletélénkület hozott, de több esetben is 50 százalék feletti volt a bővülés. A déli részek iránti érdeklődést több korábbi intézkedés, mint például az elérhető adókedvezmények is elősegítették.

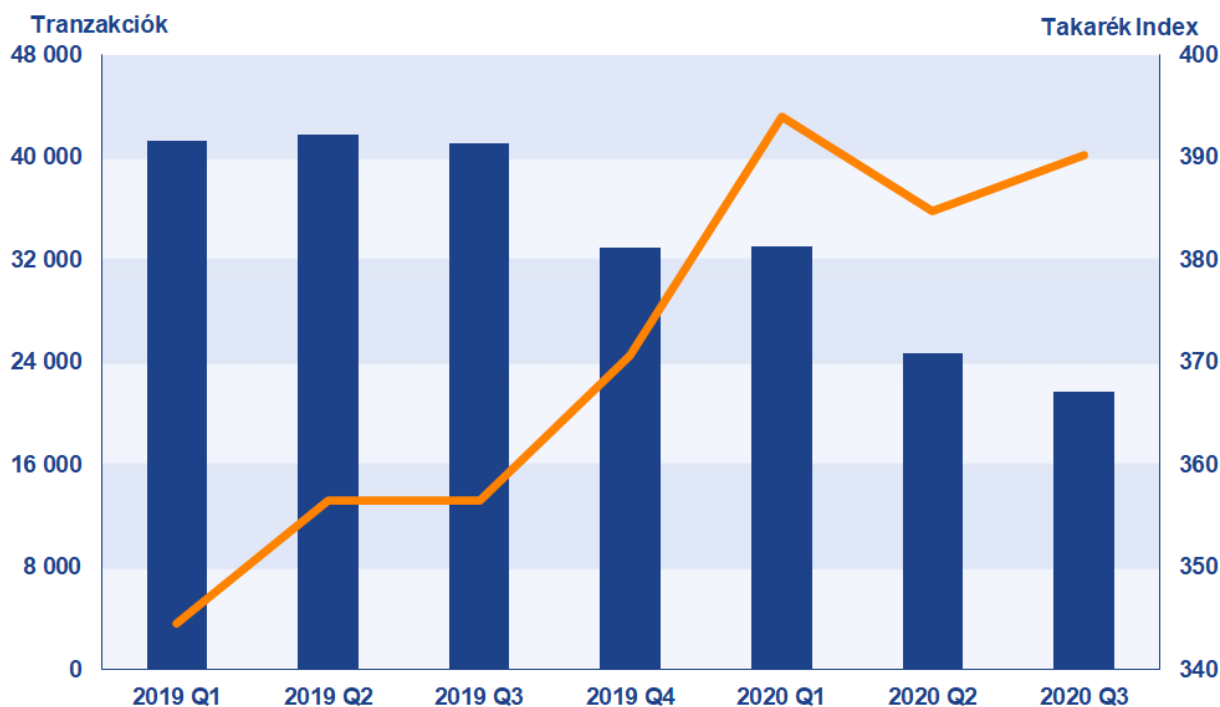
Az árakban is látszik a déli területek szerepének növekedése. Bár a járvány időszakában itt is csökkentek az árak, a negyedik negyedév már jelentősebb növekedést hozott, az egész országot jellemző stagnálásközeli állapothoz képest. Eközben Milánóban egy hosszú ideje tartó felívelési pályát tört meg a koronavírus, az árak előbb stagnáltak, majd 2020 utolsó negyedévében csökkenni kezdtek. 2020 Rómát sem kímélte, itt a második negyedévtől kezdve csökkennek az árak.



4. ábra. A lakásárak alakulása Olaszországban (2015=100; Forrás: ISTAT)

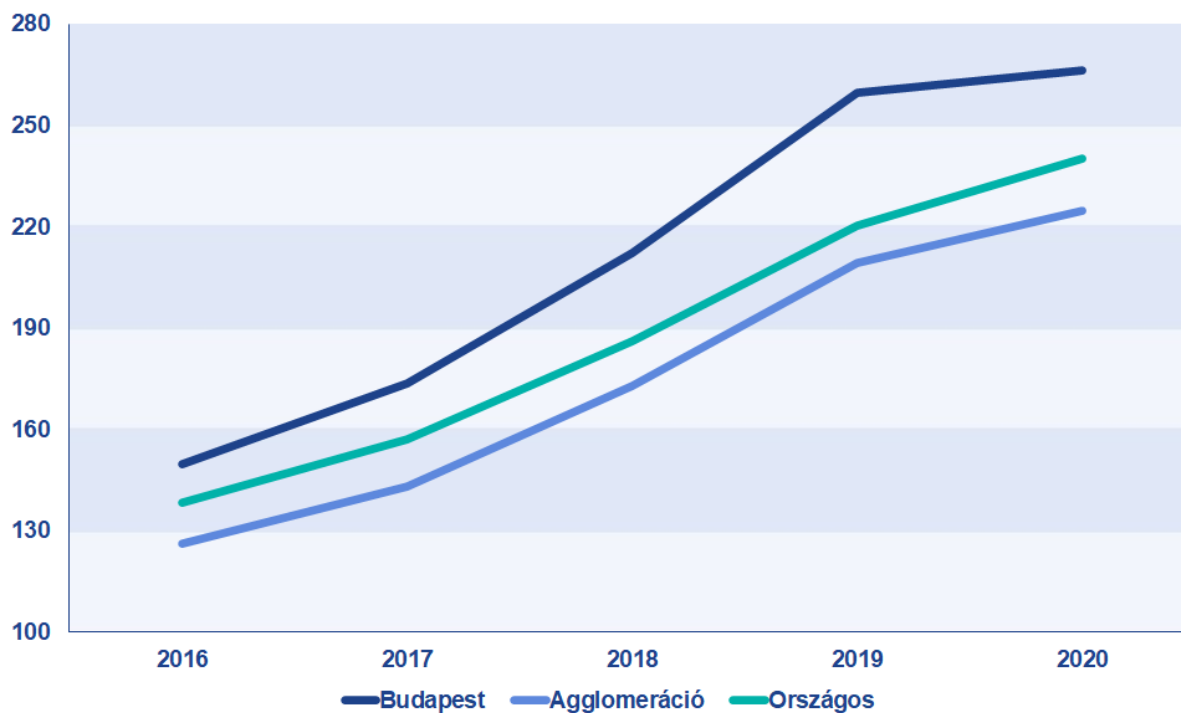
### Zárult a Budapest és az agglomeráció közötti árolló

Magyarországon a járvány erős visszaesést hozott a lakáspiaci tranzakciókban, bár a kereslet már az előző év végén is némi csökkenést mutatott. 2020 első három negyedévében 36 százalékkal kevesebb lakóingatlan cserélt gazdát, mint az előző év azonos időszakában. Az utolsó negyedév ugyan az ingatlanközvetítő hálózatok adatai szerint némi élénkület hozott, azonban ezzel együtt is jelentős az elmaradás a tranzakciószámokban az előző évekhez képest. Budapesten a visszaesés ennél is nagyobb volt, a KSH adatai szerint 46 százalékkal kevesebb ingatlan cserélt gazdát év első kilenc hónapjában, mint egy évvel korábban.



5.ábra. A lakásárak változása Magyarországon, valamint a lakáspiaci tranzakciók alakulása (Forrás: TakaréK Index (2000=100), KSH)

Az árakon a második negyedévben látszott némi törés, de aztán a harmadik ismét árnövekedést hozott a TakaréK Index alapján, így összességében 2020 első három negyedévének árai 9,1 százalékkal magasabbak volt a 2019-esnél. Területi különbségek azonban mutatkoztak, a korábbi években jelentős áremelkedést mutató Budapest esetében például a tavalyi év 2019-hez képest jóval szerényebb drágulást hozott az országosnál az átlagos négyzetméterárakban (2,5 százalék), miközben a főváros környéki agglomeráció esetében az áremelkedés mértékében jóval kisebb visszaesés volt megfigyelhető, a drágulás 7,3 százalékos volt. Ezáltal zárult a Budapest és az agglomeráció közötti áröllő. Budapesten a KSH számai szerint 2020 harmadik negyedévére 2019-ről a családi házak drágultak a leginkább, a többlakásos társasházak árai csökkentek, míg a panellakások négyzetméterárai stagnáltak. Szintén jellemző, hogy 2019 átlagos értékeihez képest a 2020 első három negyedévében gazdát cserélt ingatlanok fajlagos medián árai a községekben és a városokban jóval nagyobb növekedést mutattak Budapesthez és a megyeszékhelyekhez képest. Mindkét esetben 12 százalék felett alakult a drágulás mértéke, míg a fővárosban a korábban említett 3 százalék alatti áremelkedés volt mérhető, a megyeszékhelyeken pedig 5 százalékos növekedést mutattak a négyzetméterárak.



6.ábra. A lakásárak változása Magyarországon, Budapesten és az agglomerációban (2014=100; Forrás: TakaréK Index)

### Felértékelődik a saját kert

A koronavírus miatti kijárási korlátozások, a home office és az otthoni iskoláztatás a nagyobb otthonok felé mozdíthatta el a vevőket, és felértékelődött a saját kert szerepe. A példák azt mutatják, hogy több helyen is növekedett a családi házak népszerűsége a lakásokhoz képest. Ezzel párhuzamosan a zsúfolt nagyobb városoknak egyelőre csökkent a vonzereje, mivel az utazási idő az otthoni munkavégzés következtében megspórolhatóvá vált.

A jövőben a kereslet szempontjából fontos tényező lesz a járvány helyzet alakulása, illetve, hogy a korlátozások alatt elterjedt home office milyen formában és mértékben marad fent. Amennyiben a vírus helyzet továbbra is fenyegetést jelent, és korlátozásokat tesz szükségessé, illetve a home office tartósan magas szinten marad, a most megfigyelt keresleti változások is tartósak lehetnek.