

Megtört a jelentős árnövekedés trendje az egyetemi városok ingatlanpiacain

MBH Index: vidéken rövidebb idő alatt megtérülhet a lakásvásárlás

Jelentős áremelkedés volt megfigyelhető a hazai ingatlanpiacon a tavalyi év első felében, azonban a második fél évben, illetve idén év elején megállt az egyetemi városokban az ingatlanárak növekedése. Budapesten egyre jelentősebb különbségek figyelhetők meg az egyes városrészek között az ingatlanok árában, a vidéki városokat tekintve – az előző évekhez hasonlóan – Miskolc a legolcsóbb. Országszerte meglehetősen magasak a fedezeti időtávok, azonban vidéken továbbra is alacsonyabb számok figyelhetők meg, így ott rövidebb idő alatt megtérülhet az ingatlanbefektetés – derül ki az MBH Indexből, az MBH Jelzálogbank által végzett elemzésből.

Nemcsak az ingatlanárak, a bérleti díjak is jelentősen emelkedtek

2022 még jól indult a hazai ingatlanpiacon, az év második felében ugyanakkor a magas hitelkamatok miatt már jóval mérsékeltebb kereslet mutatkozott az otthonok iránt, ami az árakban is stagnálást hozott. A második fél évben tapasztalt gyengébb számok ellenére azonban a jelentős első féléves drágulás miatt összességében az egész évet nagy árnövekedés jellemezte. A lakások ára a MBH Index adatai szerint 2021 negyedik és 2022 negyedik negyedéve között 18,7 százalékkal emelkedett. A piac gyengélkedése azonban az idei első fél évben is folytatódott, így egyelőre úgy tűnik, hogy megtört a jelentős növekedés trendje.

De nemcsak a lakásárak növekedése volt megfigyelhető a piacon, a bérleti díjak is jelentősen emelkedtek. Országos szinten 2021 augusztusa és 2022 augusztusa között több mint 23 százalékos bővülés volt jellemző, vagyis az egyetem miatt bérleményt keresők csaknem negyedével magasabb díjakkal szembesülhettek. A bérleti díjak pedig azóta is tovább emelkedtek, tavaly augusztushoz képest a májusi KSH-adatok szerint további több mint 7 százalékkal nőttek. Budapesten is az országoshoz hasonló tendencia volt megfigyelhető, 2022 augusztusában az előző év azonos időszakához képest csaknem 25 százalékkal kellett többet adni a bérleményekért, és azóta májusig további több mint 7 százalékos emelkedés volt megfigyelhető.

Budapesten Kiszugló és a Corvin-negyed drágult leginkább

Ahogy korábban már volt szó róla, jelentős emelkedés volt megfigyelhető a tranzakciós árakban 2022-ben a lakáspiacon. Az árak alakulásában ugyanakkor nagy területi különbségek voltak felfedezhetőek a fővároson belül is. A fajlagos értékesítési átlagárak a legnagyobb mértékben Kiszuglóban és a Corvin-negyedben emelkedtek, ahol meghaladta a drágulás a 30 százalékot, de közelített ehhez a növekedés mértéke Kelenföldön is. A vizsgált helyszínek közül a legkisebb árváltozás Belső-Erzsébetváros, a Magdolna-negyed, illetve az V. és I. kerület tranzakciós árait jellemezte: 10-15 százalék között mozgott az emelkedés mértéke.

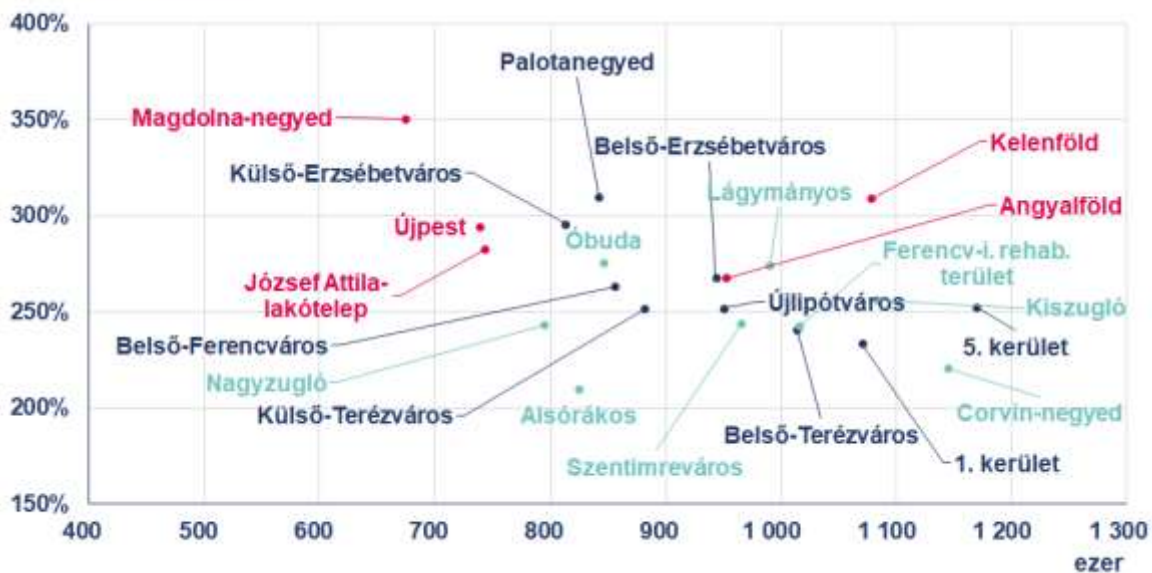
A 2012 és 2022 közötti időszakot vizsgálva az egyetemisták körében népszerűnek számító belső területek közül a Palotanegyed esetében volt tapasztalható a legnagyobb drágulás, itt az árak több mint négyszeresükre emelkedtek, de szintén körülbelül a 2012-es négyszeresét kellett fizetni az ingatlanokért Külső-Erzsébetvárosban is. A többi vizsgált belső helyszínen pedig körülbelül három és félszeres volt a drágulás.

A nem a belső városmaghoz tartozó egyetemi helyszínek közül a legnagyobb drágulás Óbudát és Lágymányost jellemezte, ahol 275-274 százalékkal növekedtek az árak 10 év alatt. Körülbelül három és félszeresükre növekedtek a négyzetméterenként fizetendő összegek Kiszuglóban, Szentimrevárosban, Nagyuglóban és Ferencváros rehabilitációs területein. A Corvin-negyed esetében körülbelül 220, míg Alsórákos esetében 210 százalékos drágulás ment végbe 2012 és 2022 között.

A kicsit külsőbb, de az egyetemi helyszínekhez közel elhelyezkedő városrészekben is jelentős volt az árak változása az elmúlt 10 évben. A legnagyobb mértékben dráguló Magdolna-negyedben már négy és félszeresét kellett fizetni 2022-ben a 2012-es négyzetméteráraknak. De körülbelül megnégyszereződtek az árak Kelenföldön és Újpesten is, illetve közel volt ehhez a József Attila-lakótelep is.

Mint az előzőekben bemutatott, nagyon jelentős áremelkedési ütemekből is látszik, már az eddig is magas árak után még jelentősebben kell a zsebébe nyúlnia annak a családnak, amely egyetemista gyereke számára lakást szeretne vásárolni a fővárosban. A népszerű belső részeknek, illetve az egyetemek környéke helyett olcsóbb alternatívát jelentő külsőbb helyszíneken, mint a Magdolna-negyedben, a József Attila-lakótelepen vagy Újpesten is megközelítették vagy meg is haladták a 700 ezer forintot a négyzetméterárak. A többi helyszín esetében pedig még magasabb négyzetméterárak jellemzők. Az egyetemek környéki, de nem belső területeken is szinte alig találni ingatlant 800 ezer forint alatti négyzetméteráron. De több helyen az egymillió forintot is megközelítik vagy meg is haladják a fizetendő összegek, és szintén ez igaz a belső területekre is. A fajlagos tranzakciós árak átlépték az egymillió forintot például az I. kerületben, az V. kerületben, Belső-Terézvárosban, a Corvin-negyedben, Ferencváros rehabilitációs területein, Kiszuglóban, illetve Kelenföldön is. (1. ábra) 2023-ra vonatkozóan egyelőre kevés adat áll rendelkezésre, de a 2022-es, egész évet jellemző fajlagos árszintekhez képest minimális elmozdulás történhetett az év első felében.

A lakásárak (2022) és a lakásárak változása (2012-2022) közötti kapcsolat



1. ábra. Az adott évben gazdát cserélt lakások fajlagos átlag árának változása 2012 és 2022 között, valamint a 2022-es árak közötti kapcsolat Budapest legnépszerűbb egyetemi helyszínein és azokhoz közel (Forrás: [MBH Index](#))

Vidéken Veszprém és Debrecen a legrágább, Miskolc a legolcsóbb

A lakásárak a vidéki egyetemi városokban is jelentősen emelkedtek 2022-ben az egy évvel korábbihoz képest. A változások Gödöllőt kivéve meghaladták a 27 százalékot, több esetben a 35 százalékot is, bár továbbra sem érték el a Budapest vizsgált helyszínein fizetendő összeget. A legrágábbnak számító Veszprém és Debrecenben tapasztalt négyzetméterár ugyanakkor közelebb került a fővárosi legolcsóbb vizsgált helyszín áraihoz. Utóbbi két városban körülbelül 640, illetve 620 ezer forintot kellett adni egy lakás négyzetméteréért, de átlépte a 600 ezer forintot az átlagos fajlagos ár Győrben is, ahol szintén jelentős növekedés volt tapasztalható. Meghaladták a négyzetméterárak az 500 ezer forintot Szegeden (545 ezer Ft/m²) és Gödöllőn (533 ezer Ft/m²), valamint megközelítették ezt a szintet Pécsen is. A legolcsóbbnak az előző évekhez hasonlóan Miskolc számított, ahol körülbelül 350 ezer forint körül mozogtak a fajlagos átlagárak.

Az elmúlt öt év áralakulásait nézve a legnagyobb változás Miskolcot jellemezte, ahol a fajlagos tranzakciós árak 163 százalékkal nőttek 2017 és 2022 között. A drágulásban a második helyen Veszprém állt, amelyet szorososan Szeged követett 148 és 147 százalékos árváltozással. Pécsen körülbelül 140 százalékkal nőttek a négyzetméterenként fizetett összegek, míg Debrecenben 132 százalékkal. Az előzőekhez képest mérsékeltebb árnövekedés jellemezte Győrt, ahol

azért így is kicsit több mint a duplájukra emelkedtek az árak. A drágulás Gödöllő esetében volt a legalacsonyabb, itt 88 százalékos változás volt megfigyelhető. (2. ábra)

Az elmúlt öt év alapján, vagyis 2017 és 2022 között az évesített hozamok 13 és 21 százalék között alakultak a vizsgált vidéki egyetemi helyszíneken.



2. ábra. A lakásárak alakulása a vidéki egyetemi helyszíneken, a 2008-as szint, a válság alatti minimumár, a 2021-es és 2022-es árak egymáshoz képesti viszonyának bemutatása (Forrás: [MBH Index](#))

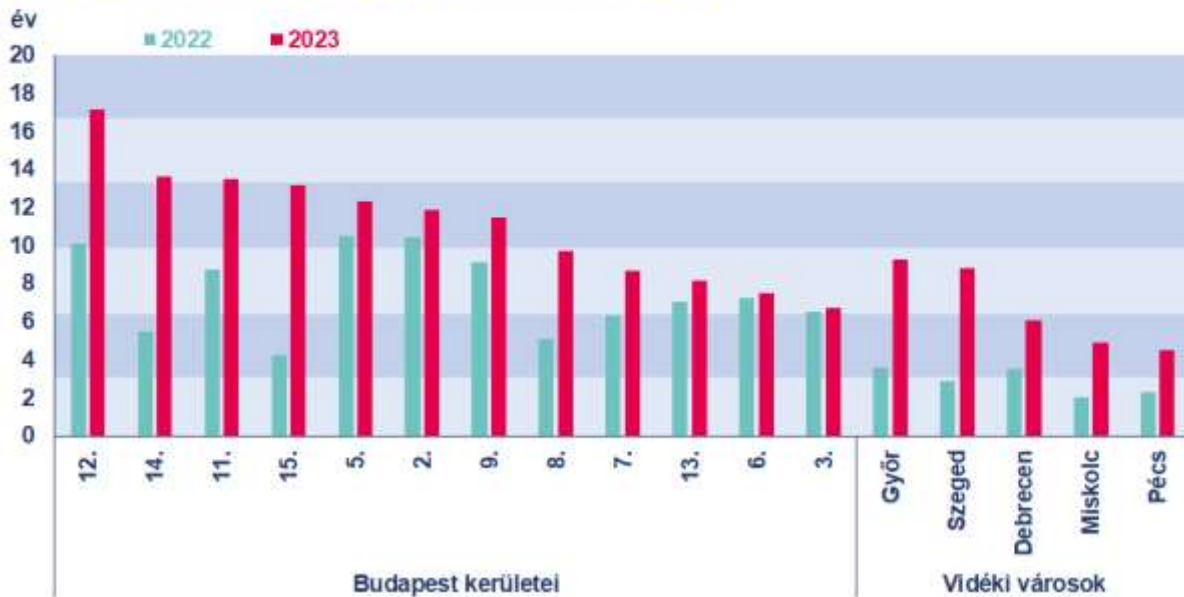
Vidéken továbbra is alacsonyabbak a fedezeti időtávok

Az MBH Index elemzői évről évre megvizsgálják, hogy az egyetemre készülő diákok családjainak a kollégiumi elhelyezés híján bérlettel vagy esetleg vásárlással könnyebb megoldani a lakhatást. A két megoldás közötti választás alapvetően befektetési döntés, amiben a két alternatíva jövőbeli költségeit érdemes összevetni. Így a döntés kimenetelében számos tényező szerepet játszik a lakásárak és bérleti díjak alakulása mellett, például, hogy milyen feltételekkel biztosítható a hitelfelvétel, milyen hozamok mellett fektethető be a rendelkezésre álló saját forrás, várhatóan hogyan alakulnak a lakásárak a következő években, valamint, hogy milyen időtávra vásárolja meg az adott lakást a család. A vásárlás ugyanis komoly elköteleződést jelent, mivel a lakásvételnek nagyok a kezdeti költségei, mint az illeték, az ügyvédi díj, a felújítási költségek, valamint a hitelfelvételi díj, amelyek több millió forinttal is emelhetik a költségeket a lakás vételárán felül. A vétel esetében kockázatot jelenthet, ha a fiatal időközben félbehagyja a tanulmányait, hiszen gondoskodni kell a megvásárolt ingatlan kihasználtságáról, bár természetesen a bérletnél is merülnek fel nehézségek, mint a megfelelő bérlemény megtalálása és az emelkedő bérleti díjak.

A jelenlegi számok alapján összességében a korábbinál nehezebb dolga lehet annak, aki saját lakás vásárlásával szeretné megoldani az egyetemista gyermeke lakhatását a következő években, hiszen a hitelkamatok egyelőre magas szinten állnak, így most drágán lehet hitelhez jutni. Ugyanakkor a rendelkezésre álló saját forrást magas hozamokkal lehet befektetni, ami növeli a lakásvásárlás alternatív költségeit a bérlethez képest.

Az MBH Index elemzői, ahogy a korábbi években is, most is a ZillowSztorik című könyv mintájára számolták ki a fedezeti időtávokat, amelyek megmutatják, hogy mi az a minimum idő, amit az adott lakásban el kell tölteni ahhoz, hogy a vásárlás és bérlet költsége megegyezzen, illetve amelynél tovább tartva a lakást megérheti a vásárlás mellett dönteni.

A fedezeti időtáv Budapest kerületeiben és egyes vidéki városokban - szobakiadással



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

Az eredményekből látható, hogy a fedezeti időtávok magasan alakulnak a jelenlegi piaci körülmények között, amit elsősorban a magas hitelkamatokra, illetve a szintén magas sajáttőke-hozamokra lehet visszavezetni. Még a fővárosban a legalacsonyabb fedezeti időtávval rendelkező III. kerületben is meghaladta a 17 évet, miközben az V., XI., XII., XIV. és XV. kerületekben a 40 évet is, illetve már olyan hosszú időtávot jelentett, ami a lakásvásárlás szempontjából nem értelmezhető. Ha a megvásárolt lakás legalább egy szobáját kiadják valaki számára, a számok is kicsit javulnak a befolyó bevételnek köszönhetően, azonban még így is magasan alakulnak a fedezeti időtávok, 4,5 és 17,2 év között. Így a lakásvásárlás inkább hosszabb távú befektetésként értelmezhető, ami nemcsak egy ötéves egyetemi ciklusra korlátozódik, hanem például arra is, ha fiatal a munkaerőpiacra is várhatóan az adott városban lép be. (3. ábra)

A modell paraméterei

A modell felállításakor azt feltételezték a szakértők, hogy a lakás vételárának 50 százalékát hitelből (10 éves futamidejű) fizették, a THM 10,1 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 százalékot tesznek ki.
- A hitelfelvétel költsége 1 százalék.
- A beköltözés, illetve felújítás költsége 5 százalék (drágább lakások esetében elképzelhető, hogy felülbecsüli 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 bérléskor a lakás mindig azonos minőségű, a rendelkezésre álló saját forrást 9,3 százalék mellett lehet befektetni. A diszkontfaktor megegyezik a hitel THM-értékével. A reál lakásár növekedés 0,9 százalékos a vizsgált időszak során, az infláció 6,1 százalékos (a következő öt évre várt inflációs ráták alapján).

Fontos azonban megjegyezni, hogy a bemutatott számítások a piaci átlagok alapján készültek, az egyes egyedi ingatlanok esetében a számított értékek ettől akár jelentősen is eltérhetnek. A vásárlásnál mindenképpen mérlegelni kell, hogy a hitelfelvétel milyen terhet ró a családra, figyelembe véve a várható magasabb kamatszinteket, valamint érdemes úgy választani, hogy ha a gyermek megszakítja tanulmányait, az ingatlan jól kiadható legyen.

Mennyit változtak a fedezeti időtávok?

A fedezeti időtávok jelentősen növekedtek a 2022-eshez képest 2023-ra, ahogy korábban már szó volt róla, így a magas hitelkamatok, és szintén magas befektetési hozamok miatt a bérlés irányába tolódtak el a számok, ami még a szobakiadás melletti fedezeti időtávokra is igaz volt. Sok helyszín esetében akár duplázódtak a fedezeti időtávok, mint a vidéki városokban vagy egyes olcsóbb Budapesti helyszíneken. Összességében, ha valaki csak az ötéves egyetem idejére szeretné megoldani a gyermeke lakhatását, és aztán értékesíteni az ingatlant, jelenleg a piaci bizonytalanságok miatt nehezebb lehet a lakásvásárlás mellett dönteni, ami persze aztán könnyen javulhat, ha a hitelkamatok csökkennek, illetve ha a lakáspiaci kilátások javulása nyomán a jelentősebb áremelkedés irányába mozdul el ismét a piac.

A fedezeti időtávok alakulása (szobakiadással, év)		2019	2020	2021	2022	2023
Budapest kerületei	12.	2,5	4,1	5,1	10,1	17,2
	14.	2,0	2,5	3,6	5,5	13,6
	11.	2,1	3,8	7,8	8,8	13,5
	15.	na	2,7	3,6	4,3	13,2
	5.	3,4	3,9	6,6	10,5	12,3
	2.	2,7	4,9	7,5	10,5	11,9
	9.	1,9	2,8	4,4	9,1	11,5
	8.	1,3	2,4	4,0	5,1	9,7
	7.	2,0	3,0	5,4	6,4	8,7
	13.	1,7	2,8	4,3	7,1	8,2
	6.	2,2	3,2	4,4	7,2	7,5
	3.	1,7	3,7	4,5	6,6	6,8
Vidéki városok	Győr	1,7	2,5	2,5	3,6	9,3
	Szeged	1,5	2,1	2,1	2,9	8,8
	Debrecen	1,7	2,5	2,9	3,6	6,1
	Miskolc	na	1,4	1,3	2,0	4,9
	Pécs	1,3	1,5	2,0	2,3	4,5

1. táblázat: fedezeti időtávok évenként egyes budapesti kerületekben/városokban (Forrás: MBH Index számítás)