

Egyetemi városok 2018

Összefoglaló

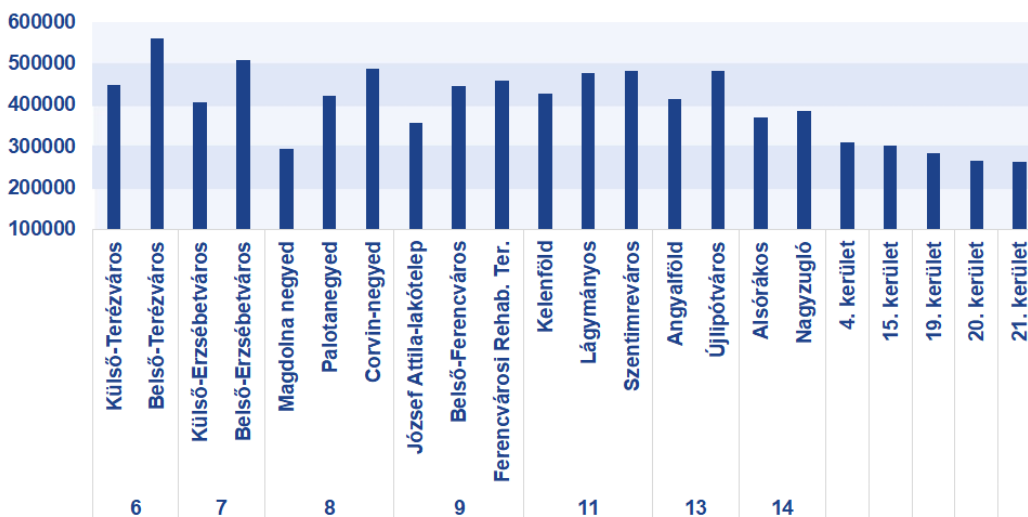
A Takaré Index fontosnak tartja, hogy az egyetemisták lakhatási lehetőségeivel külön is foglalkozzon. Ugyan a felsőoktatási intézmények rendelkeznek bizonyos **kollégiumi férőhellyel**, ez általában nem teszi lehetővé az összes más településről érkező hallgató elszállásolását. Így pedig marad a lakásbérlés mint alternatíva, illetve egy esetleges lakásvásárlás.

Mennyibe kerülnek a lakások az egyetemi helyszíneken?

Budapesten a válság előtti helyzethez képest valamennyi egyetemi helyszínen jelentős drágulásra került sor a lakóingatlanok esetében, az országos Takaré Index közel 30 százalékos változásával szemben Budapest minden egyetemisták által kedvelt helyszínén ennél nagyobb mértékben változtak a fajlagos medián árak. (mozgóátlaggal számolva)

2017-ben az egyetemek közelében lévő helyszíneken 384 és 570 ezer forint közötti medián négyzetméterárakon lehetett lakást vásárolni. (mozgóátlaggal számolva) Ami azt jelenti, hogy egy 40 négyzetméteres két diák számára megfelelő lakhatási feltételeket biztosító lakás ára nagyjából 15 és 22 millió forint körüli összegbe került. (2.ábra) Lényegesen sokat lehetett azonban spórolni, ha kompromisszumot kötve a diákok még az egyetemi helyszínhez közel, de attól kicsit a város külső irányába elmozdulva kerestek otthont.

A lakásárak az egyetemisták által kedvelt fővárosi helyszíneken és a külsőbb kerületekben

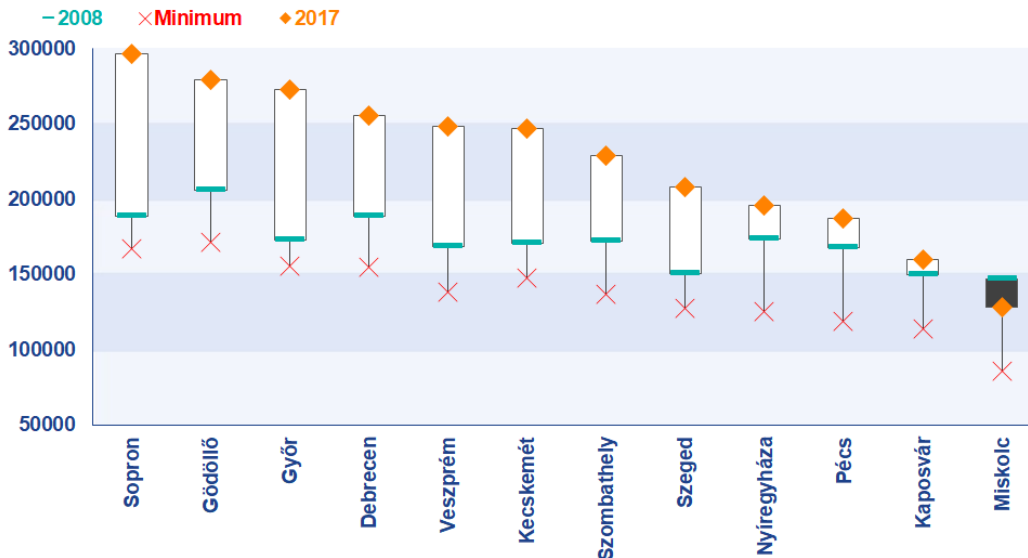


2. ábra. A 2017-ben gazdát cserélt lakások fajlagos medián árának alakulása Budapest legnépszerűbb egyetemi helyszínein és az alternatív külsőbb területeken (Forrás: [Takarék Index](#))

A vidéki legfontosabb egyetemi városokban meglehetősen nagy szórást mutatnak az árak, a legdrágább Sopronban 2017-ben a 300 ezer forintot közelítették a medián fajlagos árak, míg a legolcsóbb Miskolcon 128 ezer forintot értek csak el. Ez azt jelenti, hogy lényegesen nagy különbség lehet abban, hogy mennyibe kerül egy továbbtanuló gyermek számára történő lakásvásárlás. Egy 40 négyzetméteres lakás vidéki ára 5 és 12 millió forint között mozgott az előzőeknek megfelelően.

A vidéki egyetemi központok esetében ugyan erős drágulás volt megfigyelhető az elmúlt években, azonban 2008-hoz képest a fővárosinál sőt egyes esetekben az országosnál is mérsékeltebb maradt az árváltozás mértéke. (3.ábra)

A lakásárak alakulása a vidéki egyetemi helyszíneken



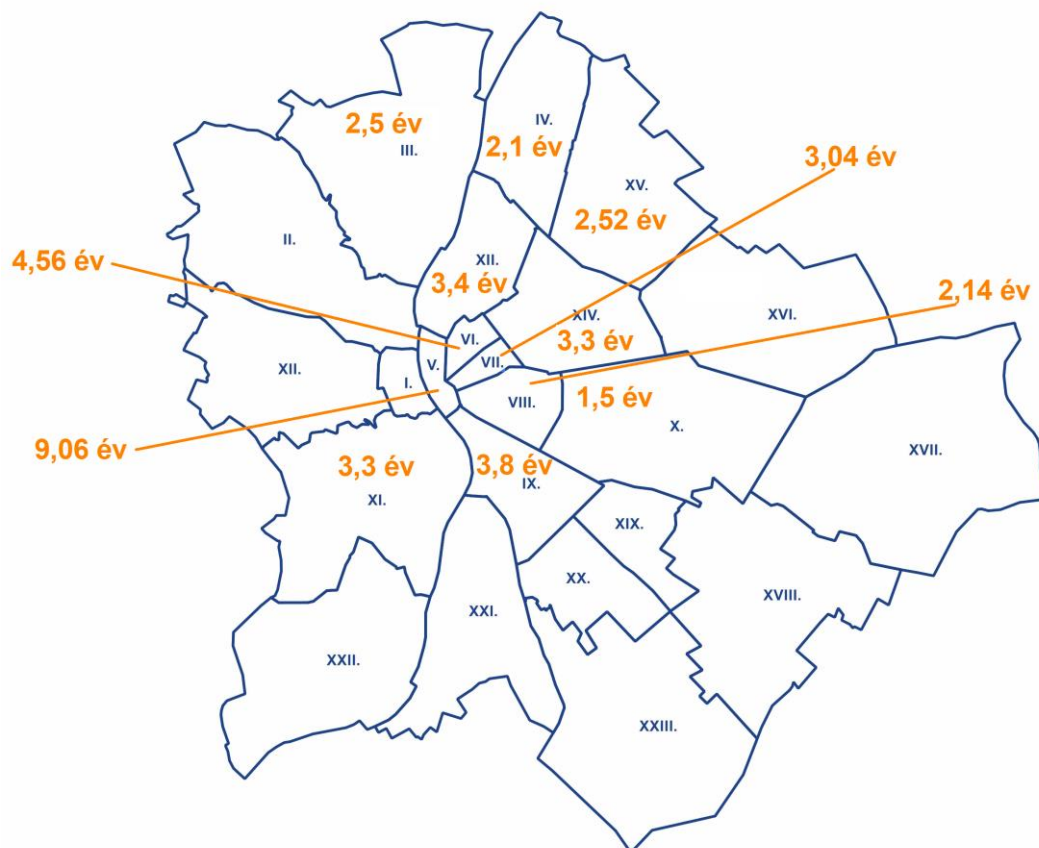
3. ábra. A lakásárak alakulása a vidéki egyetemi helyszíneken, a 2008-as szint, a válság alatti minimumár és a 2017-es árak egymáshoz képesti viszonyának bemutatása (Forrás: [TakaréK Index](#))

Mikor vegyünk lakást az egyetemista gyermekünknek?

A lakásbérlet és vásárlás közötti döntést befolyásoló három legfontosabb tényező, hogy miként alakulnak a lakásbérleti díjak és a lakásárak illetve mennyi ideig tervez valaki az adott otthonban élni. Ezek alapján ugyanis kiszámítható egy úgynevezett fedezeti időtáv, amely megmutatja, hogy legalább mennyi időt kell az adott otthonban eltölteni ahhoz, hogy érdemes legyen azt megvásárolni a bérlése helyett.

A fedezeti időtávok a fenti feltételek mellett Budapesten 1,5 és 9,06 év között alakultak a vizsgált helyszínek esetében. A legtovább az 5. és 6. kerületekben kell élni ahhoz, hogy a bérlés helyett érdemes legyen a vásárlást választani. A többi egyetemisták körében népszerűbb kerület, mint a 8., 7., 13., 14., és 9. kerületek esetében azonban 2-4 év között mozgó fedezeti időtávok esetében már inkább felmerülhet a vásárlás kérdése. (1.térkép)

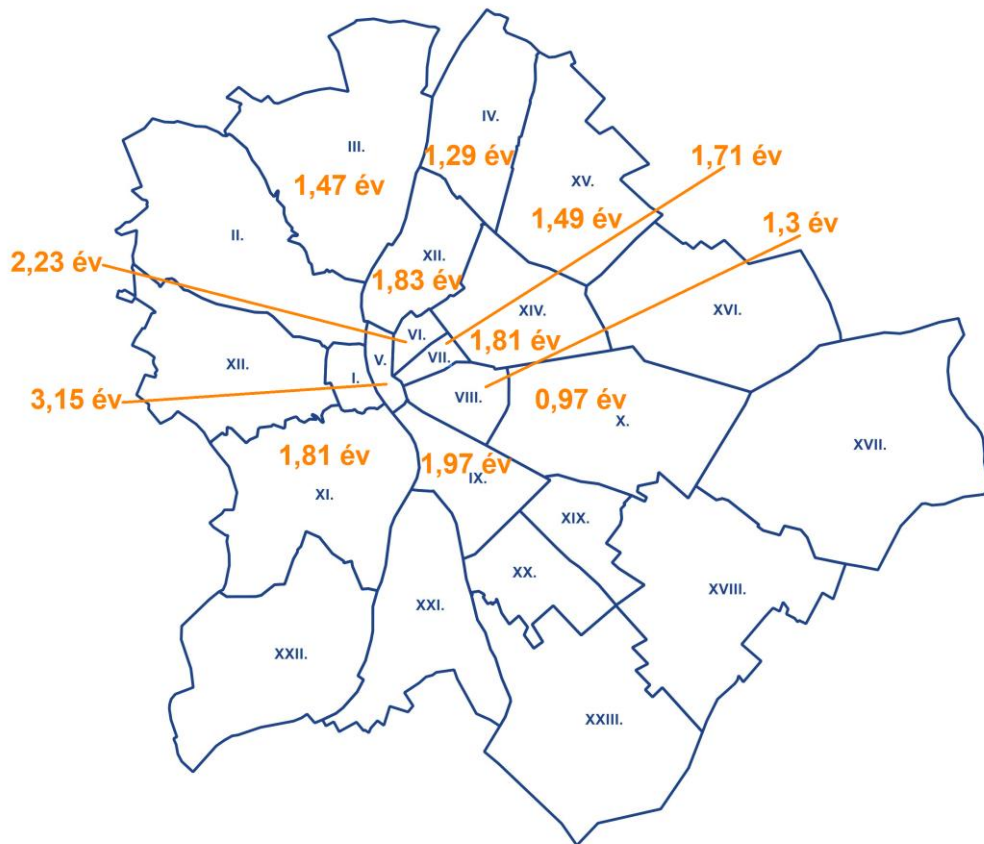
Ehhez azonban valóban gondos előrelátásra van szükség. Kulcskérdés, hogy a gyermek, akinek a lakhatását a vásárolt ingatlannal oldja meg a család mennyi ideig fog tanulni, illetve a tanulmányai után esetleg Budapesten lép-e be a munkaerőpiacra is.



1. térkép. A fedezeti időtáv Budapest egyes kerületeiben (Forrás: [Takarék Index](#))

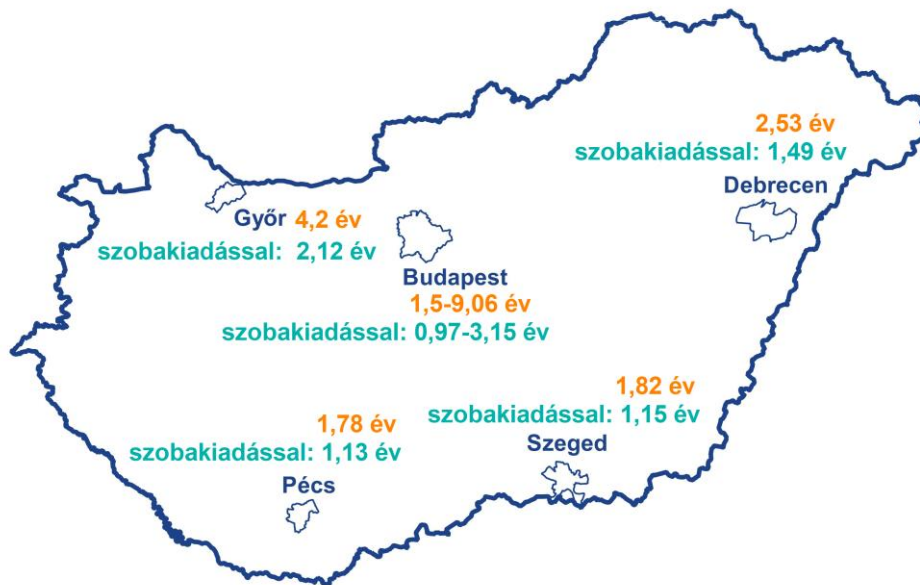
Legtöbb esetben azonban a gyermek számára megvásárolt otthont, nem csak egyedül lakja a csemete, hanem annak egyik szobáját akár kiadhatja egy csoporttársának is. Az eredmények pedig azt mutatják, hogy akár a 3 évig tartó alapképzés elkezdése esetében is érdemes lehet elgondolkodni a családoknak a lakásvásárláson ebben az esetben. A fedezeti időtávok Budapest vizsgált helyszínein ugyanis nagyjából 1 és 3 év között mozogtak a szobakiadás melletti esetben. (**2.térkép**)

Fedezeti időtáv Budapesten - szobakiadással



2. térkép. A fedezeti időtáv Budapest egyes kerületeiben, amennyiben a vásárolt lakás egyik szobája kiadásra kerül
(Forrás: [Takarék Index](#))

A vizsgált **Győrben** például a fővárosinál magasabb fedezeti időtávok a jellemzőek, általános esetben **több mint 4 évet** kell ott élnie a továbbtanuló diáknak ahhoz, hogy érdemes legyen elgondolkodni a lakásvásárláson, ha azonban a vásárolt lakás egy szobáját kiadja egy csoporttársának már **2 év** után a vásárlás felé billenhet a mérleg nyelve. A **Debrecenben, Szegeden** és **Pécsen** továbbtanulni készülőknél egyértelműbb helyzetben lehetnek, még ha egyedül is lakják az adott ingatlant **kevesebb mint 3 év** ott tartózkodás esetén **érdelemes lehet a lakásvásárlás mellett döntenie a családjuknak, ha pedig a vásárolt otthon egyik szobáját maguk is kiadják, másfél év alá csökkenhet a fedezeti időtáv.** (**3.térkép**)



3. térkép. A fedezeti időtáv vidéken alap esetben, illetve, amennyiben a vásárolt lakás egyik szobája kiadásra kerül
(Forrás: [Takarék Index](#))

A bérlet és a vásárlás közötti döntés során kulcsszerepe van az időtávnak, amit a lakásban élve tölt az egyetemista. Egy frissen felvett diák esetében szem előtt kell tartani, hogy a hallgató esetleg félbehagyja a tanulmányait, vagy azt egy másik városban kívánja folytatni, illetve szintén számolni kell azzal, hogy egy hitelfelvételből finanszírozott lakásvásárlásnak szintén mindig vannak kockázatai.

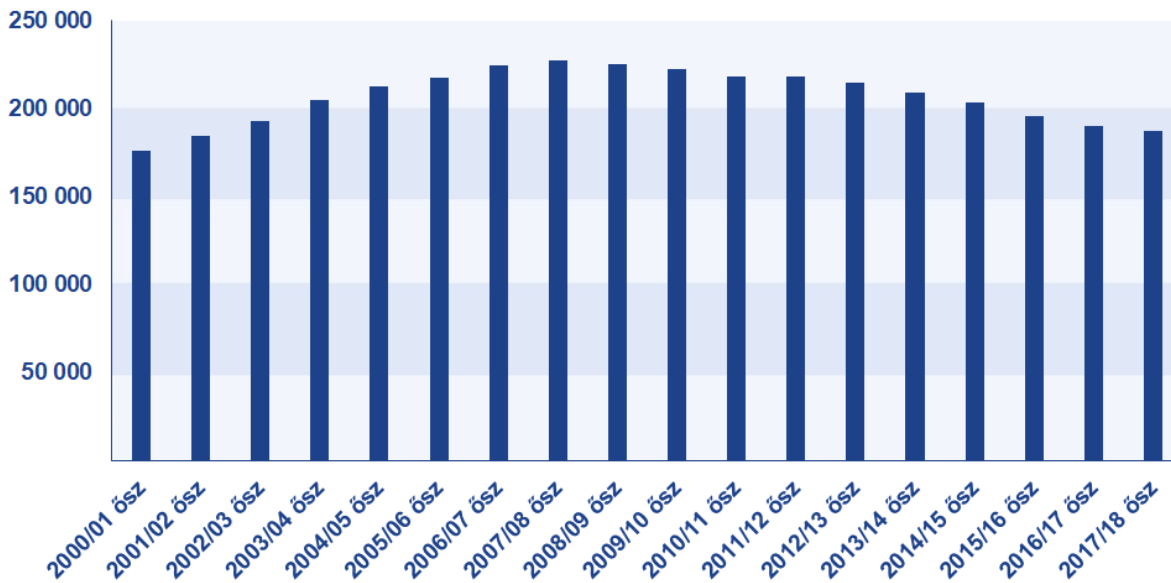
A kockázatokat némileg csökkenteni lehet egy nagyon körültekintően végrehajtott vásárlással. Fontos, hogy a megvásárolni kívánt lakás jól értékesíthető legyen a későbbiek során is, illetve jól ki lehessen adni. De **fel kell hívni a figyelmet arra is, hogy a kiszámolt fedezeti időtávok egy átlagos piaci értéket jelentenek, az egyedi ingatlanok esetében ezekben komoly különbségek lehetnek. A modell pusztán azt mutatja be, hogy érdemes számolni, és az alapján dönteni a bérlet és a vásárlás között.**

Részletes elemzés

A felsőoktatásban tanulók száma

A TakaréK Index fontosnak tartja, hogy az egyetemisták lakhatási lehetőségeivel külön is foglalkozzon. Az egyetemi ponthatárok meghúzása, és a sikeres felvételi után ugyanis sok család találja magát hirtelen szemben a megfelelő lakáshatási megoldás megtalálásának gondjával. A diákok jelentős része ugyanis nem az adott városban, sőt akár nem is az adott megyében tanul tovább. Ugyan a felsőoktatási intézmények rendelkeznek bizonyos **kollégiumi férőhellyel, ez általában azonban nem teszi lehetővé az összes más településről érkező hallgató elszállásolását. Így pedig marad a lakásbérlet mint alternatíva, illetve egy esetleges lakásvásárlás.** Mind a két megoldásnak azonban megvannak az előnyei és hátrányai, amelyre részletesen is kitérünk az elemzés további részében.

A nappali képzésben résztvevő hallgatók száma



1. ábra. A nappali képzésben résztvevő hallgatók száma Magyarországon (Forrás: KSH)

Mint az **1. ábra** mutatja, Magyarországon már hosszú ideje évről évre csökken a felsőoktatásban nappali képzésben résztvevő hallgatók száma. **Míg a 2007/2008-as tanévben még 227 ezren tanultak nappali tagozaton, addig a 2017/2018-as tanévben csak 187 ezren.**

Nem mindegy azonban, hogy az a hallgatói létszám miként oszlik meg az ország különböző városai között, az egyetemek közelsége különösen azokban a városokban van jelentős hatással a lakáspiacra, ahol sok hallgató tanul, és a kollégiumi helyek száma is korlátozott. Ennek megfelelően ugyanis az egyetemisták akár bérlőként, akár vásárlóként nagyobb arányban jelennek meg a lakáspiacon is.

Hol van a legnehezebb dolga az egyetemistáknak

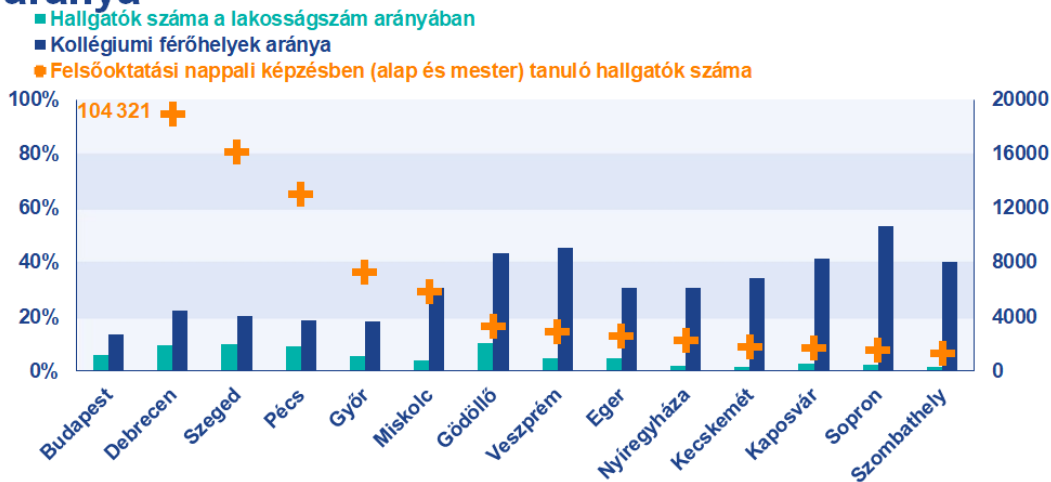
A 2016-os adatok alapján **messze a legtöbb diák Budapesten tanul tovább, a nappali képzésben résztvevő hallgatók száma meghaladta a 104 ezret is. A vidéki helyszínek közül az első helyen Debrecen állt közel 19 ezer nappalis hallgatóval, a második Szeged lett több mint 16 ezerrel, a harmadiknak pedig Pécs számított közel 13 ezerrel.** Az előbbi vidéki városok esetében ráadásul a hallgatói létszám a város lakosságához képest is **nagyon jelentősnek nevezhető, 9-10 százalék körüli.** Bár nem mindegyik diák érkezik a városon kívülről, illetve szintén könnyebb lehet a lakhatás megoldása, ha valaki az adott megyéből érkezik, ezeknél a hallgatói létszámoknál azért így is **több ezren kényszerülhetnek a lakáspiacon megoldást találni a lakhatási gondjaikra,** tekintve, hogy a kollégium férőhelyek csak a diákok körülbelül 20 százaléka számára jelenthetnek megoldást. **Budapesten a KSH számok¹ szerint az ott tanuló nappali tagozatos diákok közel 70 százaléka nem rendelkezik állandó budapesti lakcímmel, sőt közel felük még a Közép-Magyarországi régióban sem volt állandó lakos. Eközben azonban a kollégiumi férőhelyek csak kevesebb, mint a diákok 20 százalékának biztosíthatnak szállást. (2. ábra)**

Valamivel jobb helyzetben lehetnek azok a szintén jelentős, de kisebb egyetemi központoknak minősülő városok, mint Veszprém, Nyíregyháza, Kecskemét, Kaposvár, Sopron

¹ Országos Kollégiumfejlesztési Stratégia (hallgatói adatok 2015-ben)
www.takarekindex.hu

vagy Szombathely. Itt ugyanis mind abszolút számokban mind pedig a város lakosságához képest jóval alacsonyabb a nappali képzésben résztvevő hallgatók száma, miközben a kollégiumi férőhelyek sokkal nagyobb arányban állnak a diákok rendelkezésére.

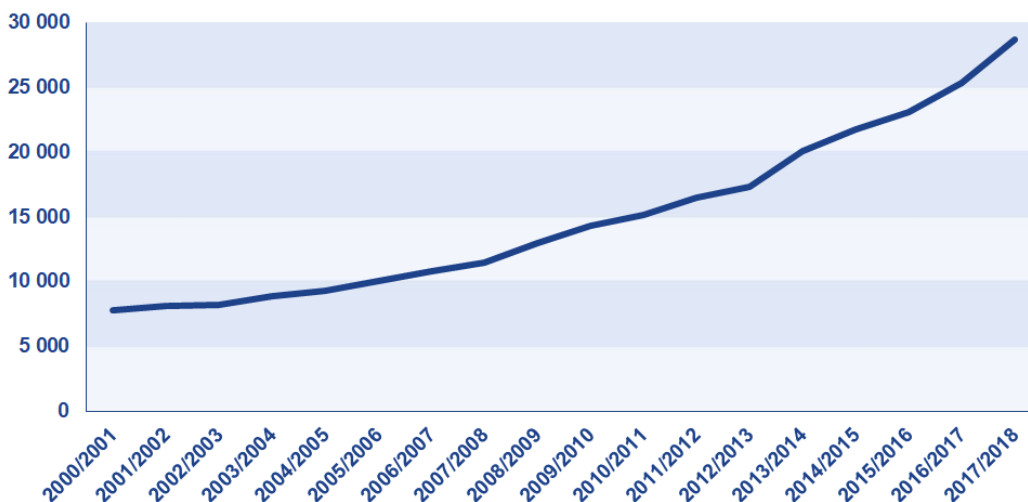
A nappali képzésben tanuló hallgatók száma, a lakosságához képesti aránya és a kollégiumi férőhelyek aránya



2. ábra. Az adott városban a felsőoktatási nappali képzésben (alap és mester) tanuló hallgatók száma, ezen diákok aránya a város lakosságához illetve a kollégiumi férőhelyek aránya a hallgatói létszámhoz képest (Forrás: KSH)

Nemcsak a hazai diákoknak van azonban szüksége a lakáspiaci megoldásokra a továbbtanulásuk során. **A hozzánk érkező külföldi diákok is jellemzően a lakásbérlet választják lakhatási megoldásként.** Az egyetemisták esetében tapasztalható nemzetközi mobilitás-növekedéssel már részletesen foglalkoztunk az előző évi elemzésünk során, amelynek Magyarország, ezen belül is Budapest fontos szereplőjévé vált, ami **a jövőben tovább fokozódhat.** (3. ábra) Bővíülhet ugyanis az idegen nyelvű képzések köre, ami felfelé nyomja a külföldi hallgatók számát.

A hazánkban nappali felsőfokú alap- és mesterképzésben résztvevő külföldi hallgatók száma



3. ábra. A hazánkban nappali felsőfokú alap- és mesterképzésben résztvevő külföldi hallgatók száma (Forrás: KSH)

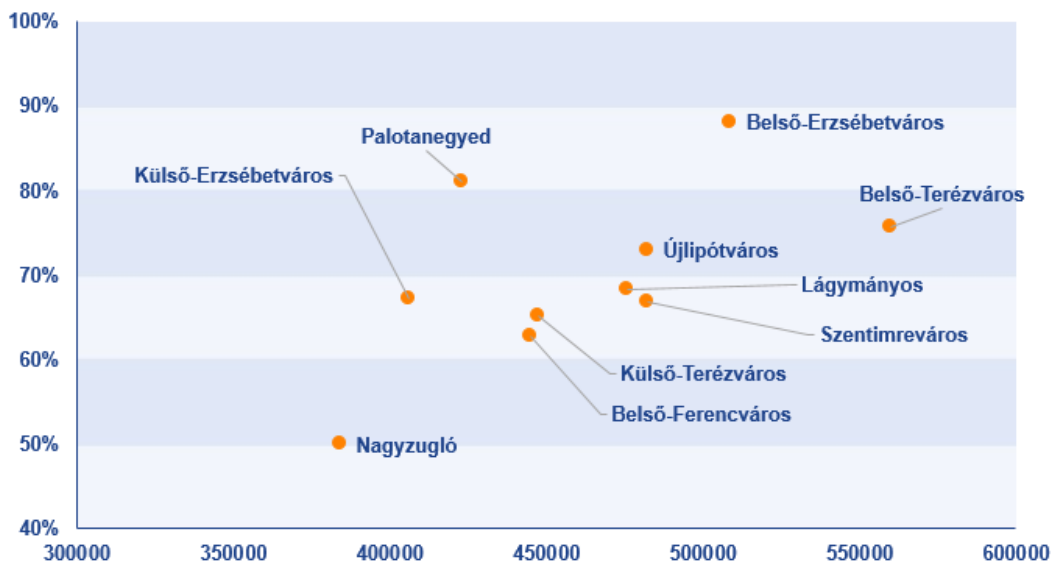
A külföldi diákok jelentős része jelenik meg a hazai lakáspiacon jelenik meg bérlőként. Ezt segíti, hogy sokuk számára a magasabb bérleti díjak is a megfizethető kategóriába esnek. De éppen az ő lakhatási igényeik kielégítését célozza a nálunk még ugyan gyerekcipőben járó, de külföldön nagy népszerűségnek örvendő **magánkollégiumi rendszer** is. A hazai magánkollégiumokból **egyelőre kevés van** Budapesten is, és magas áraik miatt sok esetben a külföldi diákokra építhetnek. Így a magyar diákoknak a sikeres felvételt követően két lehetőségük marad, vagy a bérlakáspiacon keresnek helyet, vagy a család a lakásvásárlás mellett dönt. Ezen alternatívák közötti választással foglalkozunk az elemzés utolsó részében részletesen is.

Mennyibe kerülnek a lakások az egyetemi helyszíneken?

Budapest

A Takaré Index elemzői részletesen is megvizsgálták, hogy Budapesten belül az egyetemisták körében népszerű környékek esetében miként mozogtak a lakásárak. Mint a **4. ábráról** látható, a **válság előtti helyzethez képest valamennyi egyetemi helyszínen jelentős drágulásra került sor, az országos Takaré Index közel 30 százalékos változásával szemben Budapest minden egyetemisták által kedvelt helyszínén ennél nagyobb mértékben változtak a fajlagos medián árak.** (mozgóátlaggal számolva) Vagyis amelyik család egy vidéki ingatlan eladásából szeretne tovább tanuló gyermekének lakást venni a fővárosban, az relatíve nehezebben teheti meg a vizsgált helyszíneken, mint 9 évvel ezelőtt.

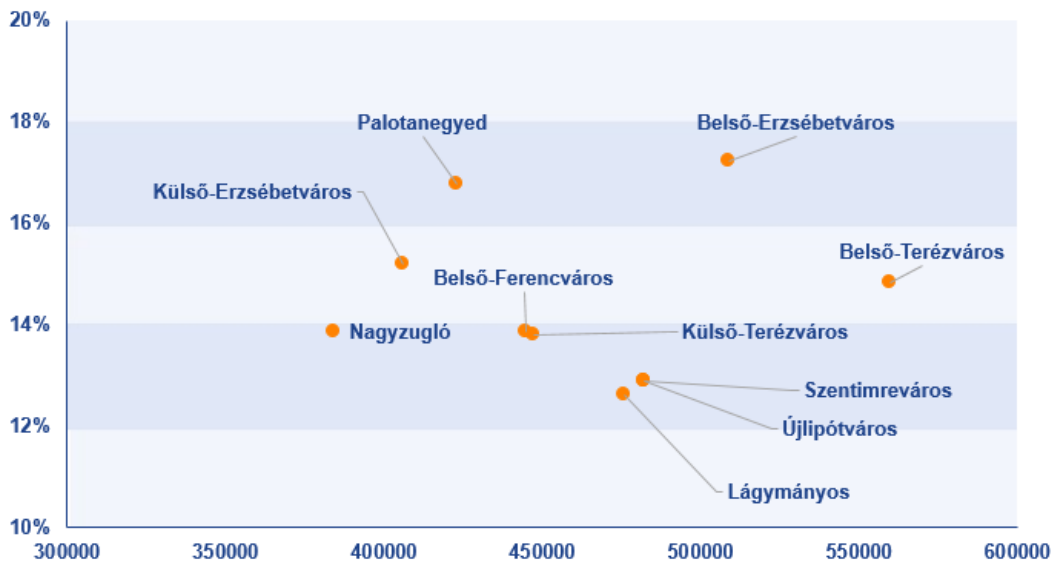
A lakásárak változása (2008-2017) és a 2017-es lakásárak közötti kapcsolat



4. ábra. Az adott évben gazdát cserélt lakások fajlagos medián árának változása 2008 és 2017 között valamint a 2017-es árak közötti kapcsolat Budapest legnépszerűbb egyetemi helyszínein (Forrás: [Takarék Index](#))

Ráadásul az árak növekedése tovább folytatódott az elmúlt évek drágulását követően tavaly is, 2017 és 2016 között az egyetemisták által kedvelt fővárosi helyszínek esetében több mint 10 százalékos emelkedés következett be a medián fajlagos árak alapján. (mozgóátlaggal számolva) Sőt egyes helyszíneken, még a 14 százalékot is megközelítette vagy meg is haladta a fajlagos medián árak változása egy év alatt. Annak ellenére, hogy a belváros drágulása már eddig is jelentős volt, 2016 és 2017 között szintén itt került sor a legnagyobb áremelkedésekre. (**5. ábra**)

A lakásárak változása (2016-2017) és a 2017-es lakásárak közötti kapcsolat

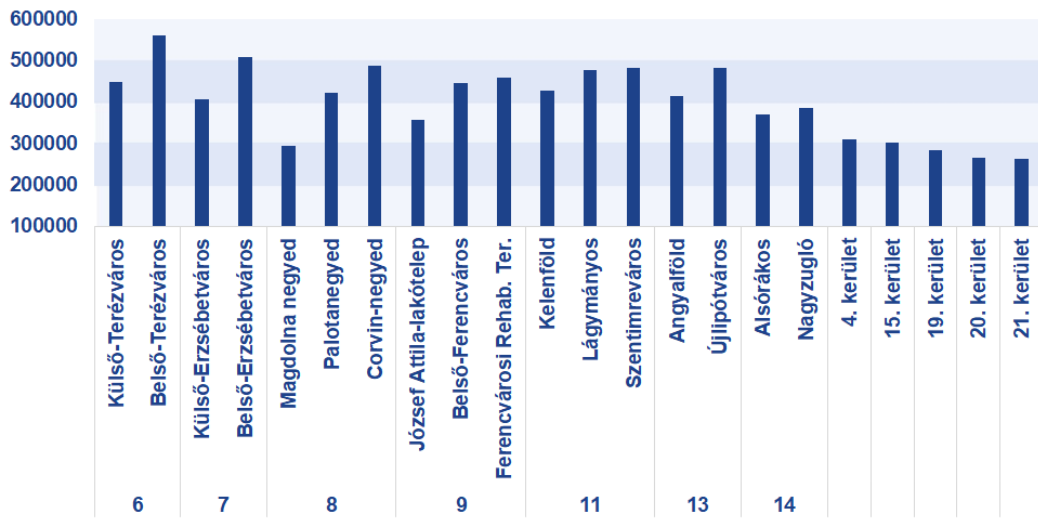


5. ábra. Az adott évben gazdát cserélt lakások fajlagos medián árának változása 2016 és 2017 között valamint a 2017-es árak közötti kapcsolat Budapest legnépszerűbb egyetemi helyszínein (Forrás: [Takarék Index](#))

2017-ben az egyetemek közelében lévő helyszíneken 384 és 570 ezer forint közötti medián négyzetméterárakon lehetett lakást vásárolni. (mozgóátlaggal számolva) Ami azt jelenti, hogy egy 40 négyzetméteres két diák számára megfelelő lakhatási feltételeket biztosító lakás ára nagyjából 15 és 22 millió forint körüli összegbe került. **(6. ábra)** Lényegesen sokat lehetett azonban spórolni, ha kompromisszumot kötve a diákok még az egyetemi helyszínhez közel, de attól kicsit a város külső irányába elmozdulva kerestek otthont.

Mint azt a **6. ábra** mutatja ez már adott kerületen belül is igaz. Belső-Terézváros helyett például Külső-Terézváros választása is már négyzetméterenként közel 110 ezer forintos spórolást jelenthetett. Vagy ha valaki a Palotanegyed helyett a Magdolna negyedben nézett körül, 128 ezer forinttal kevesebbet kellett kifizetnie négyzetméterenként, Újlipótváros helyett pedig Angyalföld választásával közel 70 ezer forint lehetett a megtakarítás. Aki ennél is nagyobb kompromisszumokra volt hajlandó további jelentős összegekkel csökkenthette a lakásvásárlás költségeit. A 4. kerület például Újlipótvárosnál négyzetméterenként több mint 170 ezer forinttal alacsonyabb medián tranzakciós árakat tartogatott, de a 15. kerület esetében is több mint 110 ezer forint volt a különbség. A 19. kerület széle még metróval szintén elérhető, ami lehetővé teheti a 9. és 8. kerületi egyetemi helyszínek még gyors megközelítését, viszont kedvezőbb árainak köszönhetően lényeges megtakarítást biztosíthat. 2017-ben a medián árak 300 ezer forint alatt mozogtak, ami 140-175 ezer forint megtakarítást jelenthetett a 9. kerület és 8. kerület egyes helyszíneinek választásához képest.

A lakások az egyetemisták által kedvelt fővárosi helyszíneken és a külsőbb kerületekben

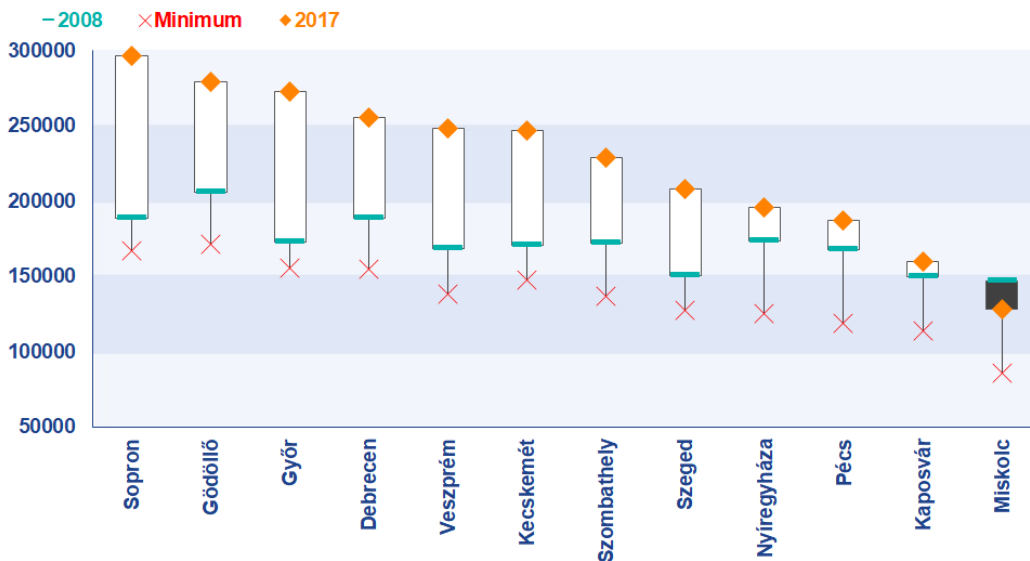


5. ábra. A 2017-ben gazdát cserélt lakások fajlagos medián árának alakulása Budapest legnépszerűbb egyetemi helyszínein és az alternatív külsőbb területeken (Forrás: [Takarék Index](#))

A vidéki egyetemi helyszínek

A vidéki legfontosabb egyetemi városokban meglehetősen nagy szórást mutatnak az árak, a legdrágább Sopronban 2017-ben a 300 ezer forintot közelítették a medián fajlagos árak, míg a legolcsóbb Miskolcon 128 ezer forintot értek csak el. Ez azt jelenti, hogy lényegesen nagy különbség lehet abban, hogy mennyibe kerül egy továbbtanuló gyermek számára történő lakásvásárlás. **Egy 40 négyzetméteres lakás vidéki ára 5 és 12 millió forint között mozgott az előzőeknek megfelelően.** Összességében tehát lényegesen kevesebbe került egy vidéki egyetemi városban továbbtanuló gyermek számára lakást vásárolni, mint a fővárosi egyetemi helyszínek közelében. Korábban már bemutattuk, hogy a budapesti egyetemi helyszínek jelentősen megrágultak 2008-hoz képest. **A vidéki egyetemi központok esetében ugyan erős drágulás volt megfigyelhető az elmúlt években, azonban 2008-hoz képest a fővárosinál sőt egyes esetekben az országnál is mérsékeltebb maradt az árváltozás mértéke.** A legnagyobb különbség a 9 évvel korábbi árakhoz képest 2017—ben Győr (58%), Sopron (57%), Veszprém (48%) és Kecskemét (45%) esetében volt kimutatható. Miskolcon azonban például még mindig nem érték el az árak a 2008-as szintet. (**7. ábra**)

A lakásárak alakulása a vidéki egyetemi helyszíneken



7. ábra. A lakásárak alakulása a vidéki egyetemi helyszíneken, a 2008-as szint, a válság alatti minimumár és a 2017-es árak egymáshoz képesti viszonyának bemutatása (Forrás: [Takarék Index](#))

Mikor vegyünk lakást az egyetemista gyermekünknek?

Budapest

A más, távolabbi városból származó továbbtanulók többségében a bérleti piacra lépnek be, ha nem kapnak kollégiumi elhelyezést a fővárosban. Általában nem egyedül, hanem többen együtt vesznek ki egy adott lakást. Az elmúlt években a lakásárak mellett a lakásbérleti díjak is jelentősen megemelkedtek, így a lakhatás biztosítása jelentősen nagyobb terhet jelenthet a családok számára. **A lakásbérlés és vásárlás közötti döntést befolyásoló három legfontosabb tényező, hogy miként alakulnak a lakásbérleti díjak és a lakásárak illetve mennyi ideig tervez valaki az adott otthonban élni. Ezek alapján ugyanis kiszámítható egy úgynevezett fedezeti időtáv** (a fogalmat, melyet a ZillowSztorik – Lakáspiaci tények és tévhitok című könyv vezetett be - már használtuk előző évi elemzésünkör is), **mely azt mutatja meg, hogy legalább mennyi időt kell az adott otthonban eltölteni ahhoz, hogy érdemes legyen azt megvásárolni a bérlése helyett.** A fedezeti időtáv alapján így lehetségessé válik véleményt alkotni a kérdésben, hogy béreljünk, vagy lakást vegyünk.

A fedezeti időtávok kiszámításához a TakaréK Index lakásáradatai mellett a Duna House bérleti díj adatait használtuk fel.

A modell paraméterei

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

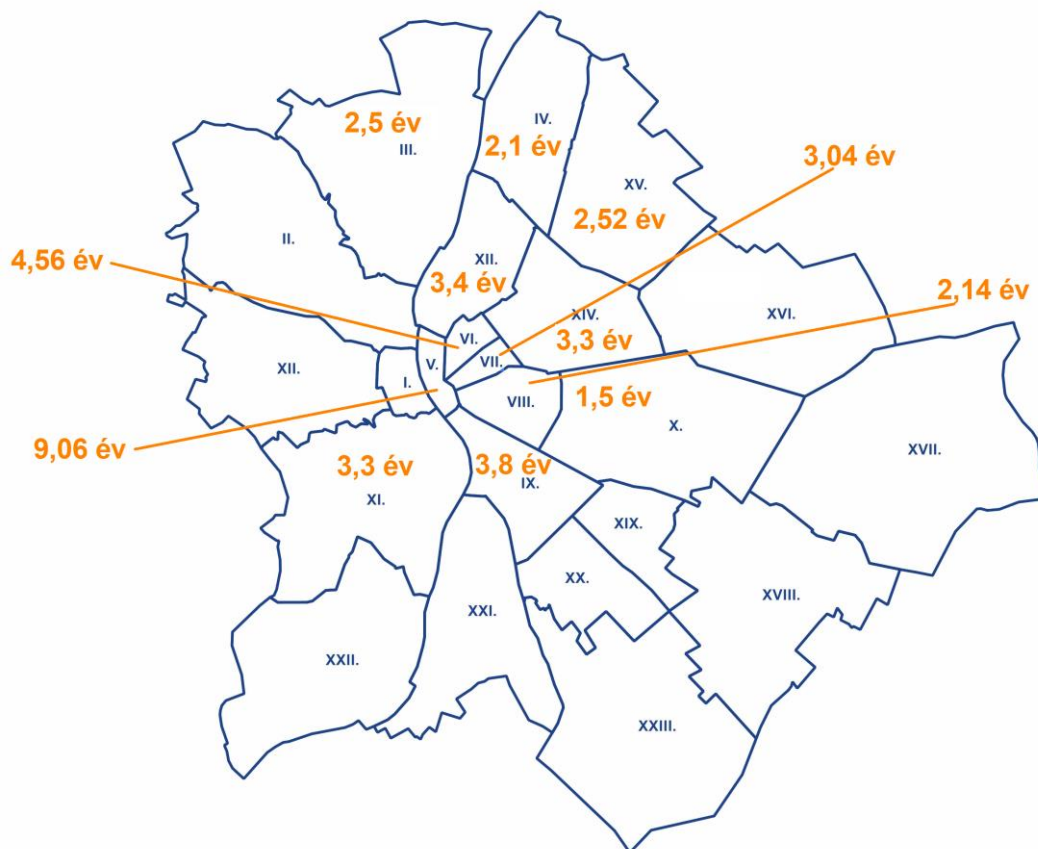
- Az illeték, melynek mértéke 4 százalék
- Az ügyvédi díj és az adminisztrációs költségek 1 százalékra rúgnak
- A hitelfelvétel költsége 1 százalék
- A beköltözés, illetve felújítás költsége 5 százalék (drágább lakások esetében ez elképzelhető, hogy felülbecsli a költséget)

- Az amortizáció és a biztosítás díja évente a lakásár 2 százalékát teszi ki.
- Szobakiadás esetén a bérleti díj jövedelem a piaci bérleti díj 30 százaléka havonta (szja levonás után).

A bérlelkor 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 2%-kal növekszik a vizsgált időszak során.

A fedezeti időtávok a fenti feltételek mellett Budapesten 1,5 és 9,06 év között alakultak a vizsgált helyszínek esetében. A legtovább az 5. és 6. kerületekben kell élni ahhoz, hogy a bérlet helyett érdemes legyen a vásárlást választani a rendelkezésünkre álló információk alapján. Ezekben az 5 és 9 év körüli időtávval jellemezhető kerületekben, még 5 éves tanulmányi idővel számolva sem valószínű, hogy sokan elgondolkodnának a vásárláson a gyermekük számára. A többi népszerűbb kerület, mint a 8., 7., 13., 14., és 9. kerületek esetében 2-4 év között mozgó fedezeti időtávok esetében azonban már inkább felmerülhet a vásárlás kérdése. (1.térkép) Ehhez azonban valóban gondos előrelátásra van szükség. Kulcskérdés, hogy a gyermek, akinek a lakhatását a vásárolt ingatlannal oldja meg a család mennyi ideig fog tanulni, illetve a tanulmányai után esetleg Budapesten lép-e be a munkaerőpiacra is. Ez utóbbi esetben ugyanis valóban a lakásvásárlás tűnhet a jobb megoldásnak.

Fedezeti időtáv Budapesten



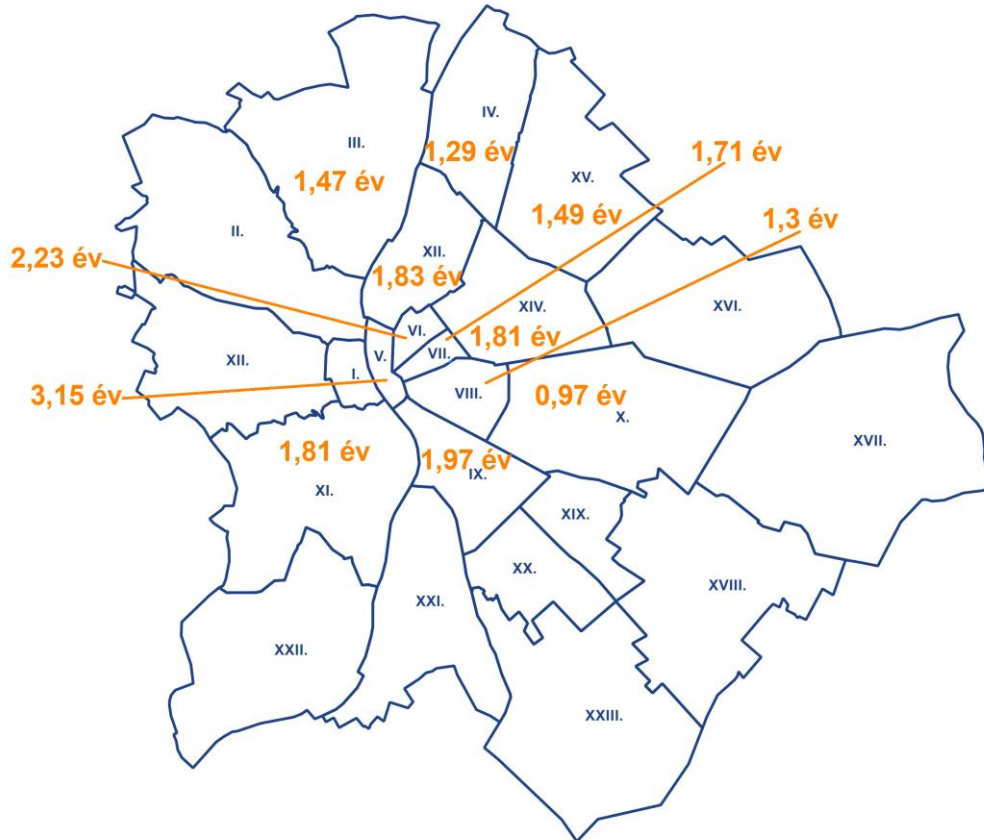
1. térkép. A fedezeti időtáv Budapest egyes kerületeiben (Forrás: [Takarék Index](#))

Legtöbb esetben azonban a gyermek számára megvásárolt otthont, nem csak egyedül lakja a csemete, hanem annak egyik szobáját akár kiadhatja egy csoporttársának is. Aminek több előnye is van, a befolyó bérleti díj bevétel mellett az egy főre jutó rezsi is kevesebb lehet. A szobáért a számításainkban a piaci bérleti díj 30 százalékát számítottuk fel.

A fedezeti időtávokat ezen esetben is kiszámolták a TakaréK Index szakértői. **Az eredmények pedig azt mutatják, hogy akár a 3 évig tartó alapképzés elkezdése esetében is érdemes**

lehet elgondolkodni a családoknak a lakásvásárláson. A fedezeti időtávok Budapest vizsgált helyszínei esetében ugyanis nagyjából 1 és 3 év között mozogtak a szobakiadás melletti esetben. **A legtöbb helyszínen kevesebb, mint 2 évet is elég az adott lakásban élni ahhoz, hogy jobban megérje a lakást megvásárolni a bérlet helyett.** (2.térkép)

Fedezeti időtáv Budapesten - szobakiadással

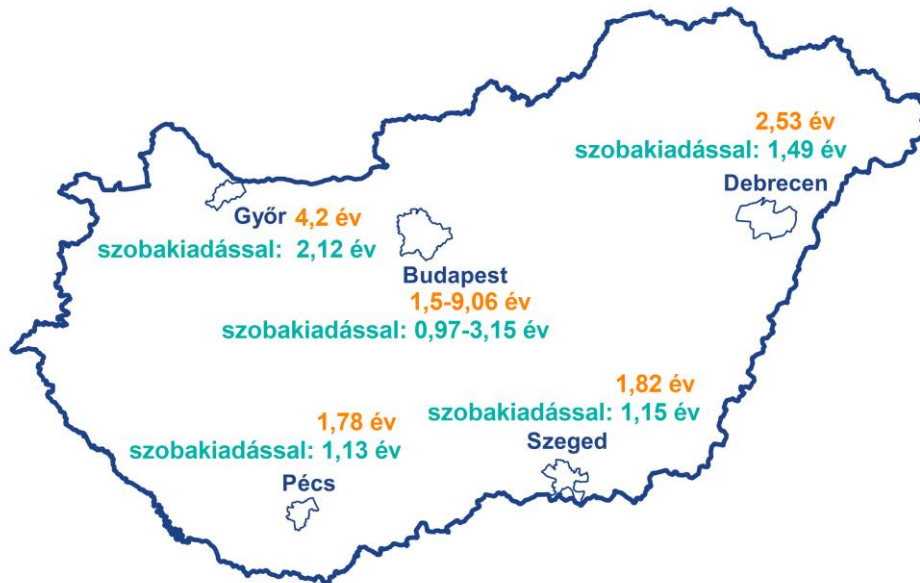


2. térkép. A fedezeti időtáv Budapest egyes kerületeiben, amennyiben a vásárolt lakás egyik szobája kiadásra kerül
(Forrás: [Takarék Index](#))

Vidéken nehezebb lehet a helyzet

A legfontosabb vidéki egyetemi helyszínek esetében kedvezőbb árakon lehet lakást vásárolni, mint a fővárosban, valamint a bérleti díjak is lényegesen kedvezőbbek, ezek egymáshoz képesti viszonya mellett azonban éppúgy fontos, hogy mennyi ideig szándékozik valaki az adott ingatlanban élni, ráadásul vidéken jellemzően a munkaerőpiaci belépésnek kisebb az esélye, mint a főváros esetében.

A vizsgált **Győrben** például a fővárosinál magasabb fedezeti időtávok a jellemzőek, általános esetben **több mint 4 évet kell ott élnie a továbbtanuló diáknak ahhoz, hogy érdemes legyen elgondolkodni a lakásvásárláson, ha azonban a vásárolt lakás egy szobáját kiadja egy csoporttársának már 2 év után a vásárlás felé billenhet a mérleg nyelve.** A **Debrecenben, Szegeden és Pécsen** továbbtanulni készülők ennél egyértelműbb helyzetben lehetnek, még ha egyedül is lakják az adott ingatlant **kevesebb mint 3 év ott tartózkodás esetén érdemes lehet a lakásvásárlás mellett döntenie a családjuknak, ha pedig a vásárolt otthon egyik szobáját maguk is kiadják, másfél év alá csökkenhet a fedezeti időtáv.** (3.térkép)



3. térkép. A fedezeti időtáv vidéken alap esetben, illetve, amennyiben a vásárolt lakás egyik szobája kiadásra kerül
(Forrás: [Takarék Index](#))

A kockázatokról sem szabad megfeledkezni

Az előzőekben már érintettük a kockázatokat. A bérlet és a vásárlás közötti döntés során kulcsszerepe van az időtávnak, amit a lakásban élve tölt az egyetemista. Egy frissen felvett diák esetében szem előtt kell tartani, hogy a hallgató esetleg félbehagyja a tanulmányait, vagy azt egy másik városban kívánja folytatni, illetve szintén számolni kell azzal, hogy egy hitelfelvételből finanszírozott lakásvásárlásnak szintén mindig vannak kockázatai.

A kockázatokat némileg csökkenteni lehet egy nagyon körültekintően végrehajtott vásárlással. Fontos, hogy a megvásárolni kívánt lakás jól értékesíthető legyen a későbbiek során is, illetve jól ki lehessen adni. De **fel kell hívni a figyelmet arra is, hogy a kiszámolt fedezeti időtávok egy átlagos piaci értéket jelentenek, az egyedi ingatlanok esetében ezekben komoly különbségek lehetnek. A modell pusztán azt mutatja be, hogy érdemes számolni, és az alapján dönteni a bérlet és a vásárlás között.**

Az TakarékJelzálogbank Indexhez kapcsolódó szolgáltatásaink

Lakásárindexét negyedéves gyakorisággal teszi közzé a TakarékJelzálogbank. Az elmúlt majd tíz évben az FHB Index elnevezéssel publikált mutatók 2018 júniusától már a TakarékJelzálogbank Index márka alatt jelennek meg, ezzel is jelezve a TakarékJelzálogbank Csoportba történt integrálódás folyamatát. 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 a TakarékJelzálogbank Indexre.

Rendszeresen publikálja a TakarékJelzálogbank az egyedi témát feldolgozó speciális lakáspiaci elemzéseit, a Termőföldindexet és a Lakásárprognózist. Lakáspiaci előrejelzése modellen alapuló módszertana az alábbi 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 TakarékJelzálogbank két évtizede egyik meghatározó szereplője a magyar lakásfinanszírozási piacnak. Működése földrajzilag lefedi az országot, ingatlanértékelők széles körétől jutunk információkhoz, melyhez hozzájárul a TakarékJelzálogbank saját szakértői tapasztalata. Ezért előrejelzéseikben egyaránt felhasznál feldolgozott és ellenőrzött lokális helyzetértékeléseket.

A TakarékJelzálogbank 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 TakarékJelzálogbank büszke arra, hogy a TakarékJelzálogbank szolgáltatását több jelentős hazai pénzügyi intézmény 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 eljárást.

Számos egyedi igényre készülő elemzési megbízást teljesít a TakarékJelzálogbank. 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 TakarékJelzálogbank Nyrt. a szövetségi hitelintézeti integráció tagja.

Készséggel áll rendelkezésükre részletes ajánlattal és további kérdésekkel kapcsolatban:

Molnár Zsolt
főosztályvezető
TakarékJelzálogbank Nyrt.
Telefon: +36 (1) 452-9208
E-mail: molnar.zsolt@takarek.hu

Incze Zsombor
TakarékJelzálogbank projektvezető
TakarékJelzálogbank Nyrt.
Telefon: +36 (1) 452-6487
E-mail: incze.zsombor@takarek.hu

Az



az TakarékJelzálogbank Index kizárólagos
kutatási partnere.

Adatforrások

Az TakarékJelzálogbank Nyrt.-t vagy a TakarékJelzálogbank Csoport bármely más tagjának saját adatait érintő, valamint a Nemzeti Adó és Vámhivatal ingatlantranzakciós adatbázisából származó információkat leszámítva az TakarékJelzálogbank 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 TakarékJelzálogbank Csoport bármely más tagja nem feltételez bármilyen felelősséget vagy kötelezettséget az információk pontosságával, teljességével, méltányosságával, illetve az esetleges kihagyásokkal kapcsolatban. Az TakarékJelzálogbank 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 a TakarékJelzálogbank Nyrt. által végzett refinanszírozási, hitelezési vagy tőkepiaci tranzakciókhoz, és nem függ közvetlenül a TakarékJelzálogbank Nyrt. illetve a TakarékJelzálogbank Csoport más tagja által működtetett üzleti terület jövedelmétől vagy profitabilitásától.

Személyes adatok védelme

A TI elemzések elérésével és/vagy használatával Ön kifejezett hozzájárulását adja a TakarékJelzálogbank 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 a TakarékJelzálogbank Nyrt. személyes adatait kezelje és/vagy sütiket 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, közzététel vagy egyéb információ, valamint minden szóbeli információ, amelyet az TakarékJelzálogbank Nyrt. rendelkezésre bocsát a TI elemzésekkel kapcsolatban) nem kerülnek az eredeti TI forrástól eltérő reprodukálásra vagy bármely más módon a TI 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 jövőbeni teljesítményének előrejelzését.

Az TI elemzései 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 informatív. 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 helyzetére vonatkozásában.

Befektetési tanácsadás és befektetési elemzés

A TI elemzéseit kizárólag informatív célokra kerülnek publikálásra, és nem jelentenek ajánlást, ajánlatot, kérelmet, vagy azokra való felhívást semmilyen ingatlan, értékpapír vagy más eszköz megvásárlására vagy eladására. A TakarékJelzálogbank 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 bérlők nemfizetése, a piac telítettsége, az általános és/vagy helyi gazdasági feltételekben bekövetkező változások, a piaci bérleti díjak csökkenése, a versenynövekedése, az ingatlanadóztatás változása, tőke vagy operációs költségek, és egyéb gazdasági, politikai vagy szabályozói változások, amelyek befolyásolják az ingatlanszektort.

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