



Takarék Index: az átmeneti csökkenés után idén bővül a lakáspiac

Az átlagos lakásárváltozás -2 és +4 százalék között mozoghat 2021-ben

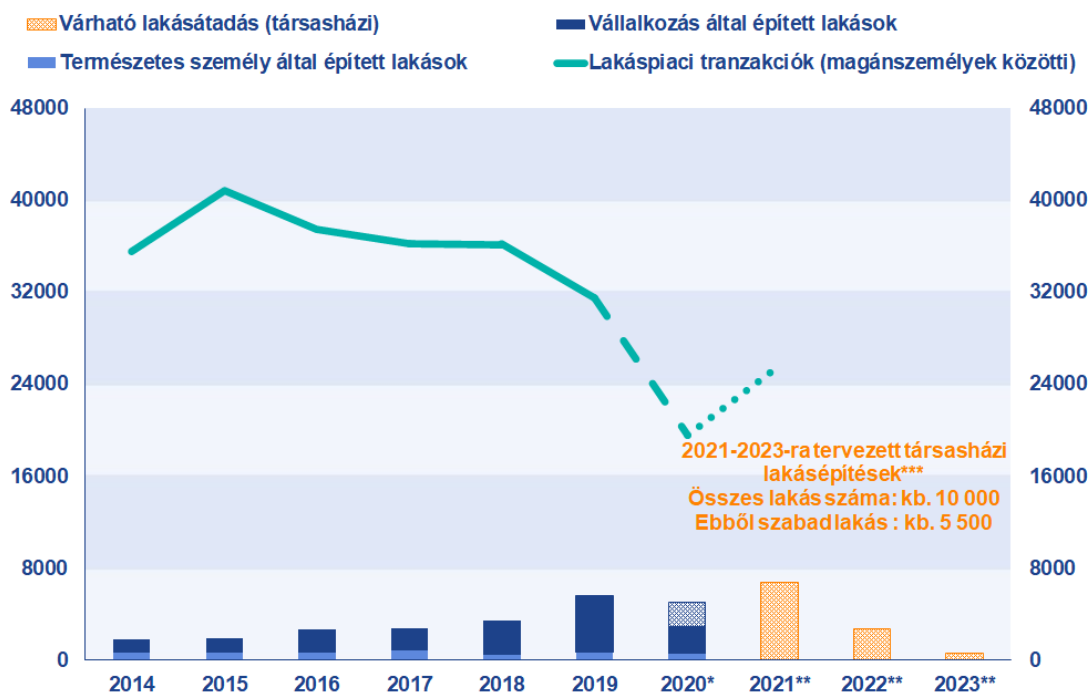
A tavalyi visszaesés után idén az ingatlan-adásvételek számának növekedésére és az újlakásépítések felfutására számítanak a Takarék Index elemzői, amit az állami családpolitikai intézkedések is támogatnak. A gazdaság helyreállásának gyorsaságától függően a lakásárak átlagos változása -2 és +4 százalékos sávban mozoghat. Előrejelzésük szerint az elmúlt évekhez viszonyítva visszaesik a befektetési célú ingatlanvásárlás, a bérletpiac pedig nehezen talál magára, az első félévben nem emelkednek a bérleti díjak.

A tavaly átmenetileg 27 százalékosra emelkedő, újlakásokat terhelő áfakulcs hatására 2020-ban visszaesett az induló társasházilakás-projektek száma. 2020 első három negyedévében 37 százalékkal adtak ki kevesebb építési engedélyt, mint egy évvel korábban a családi házakat is beleértve. A társasházi lakások esetében a visszaesés még jelentősebb volt, a nem egyszerű bejelentések körébe tartozó engedélyek száma 48 százalékkal esett vissza január és szeptember között.

Az idén januártól azonban ismét 5 százalékosra csökkent az új lakásokat terhelő áfakulcs, ráadásul a CSOK-kal vásárlók még ezt az 5 százalékot is visszaigényelhetik. Ezért a lakásépítések ismételt felfutására lehet számítani. Az eddig kivárázó fejlesztők elindíthatják új beruházásaikat, így a következő években ismét nőhet a lakáspiaci kínálat. Az építkezésekre pedig forrás is lesz a zöld jelzálogleveleknek köszönhetően. Az 5 százalékos áfakulcs 2026-ig alkalmazható a 2022 év vége előtt még építési engedélyt kapott építkezésekre. Ez ismét egy hullámot generálhat a lakásépítésekben a következő években, mivel a beruházásokat erre a behatárolt időszakra időzíthetik a fejlesztők.

Idén összességében több lakást adhatnak át, mint 2020-ban. A tavaly év végi Lakáspiaci Riport adatbázis szerint bőven több mint 6000 lakás elkészülése várható Budapesten, miután sok projekt csúszott, és nem készült el 2020-ban. 2022-re azonban már lényeges visszaesést mutattak a számok, ugyanakkor az idén elindított beruházások ezen még változtathatnak. A 2021-ben átadni tervezett otthonok jelentős részét már eladták, csak valamivel több mint 3000 lakást kínáltak tavaly év végén. Az idén piacra lépő beruházásokban építésre kerülő otthonok azonban növelik majd a kínálatot. A beruházások elindítására azonban az év elején még hatással lehet a járvány, a bizonytalanabb vásárlók miatt átmenetileg kisebb kereslet következtében későbbre tolhatják az építkezések indítását a fejlesztők.

A kínálat szempontjából a másik fontos szempont, hogy miként alakul a most még a koronavírus-járványra tekintettel moratóriummal védett jelzáloghitelek helyzete. Kényszerértékesítésekre várhatóan 2022-ig nem kerül sor, de kérdés, hogy az esetleg munkájukat elvesztők saját maguk mekkora volumenben kezdik el értékesíteni az ingatlanjaikat.

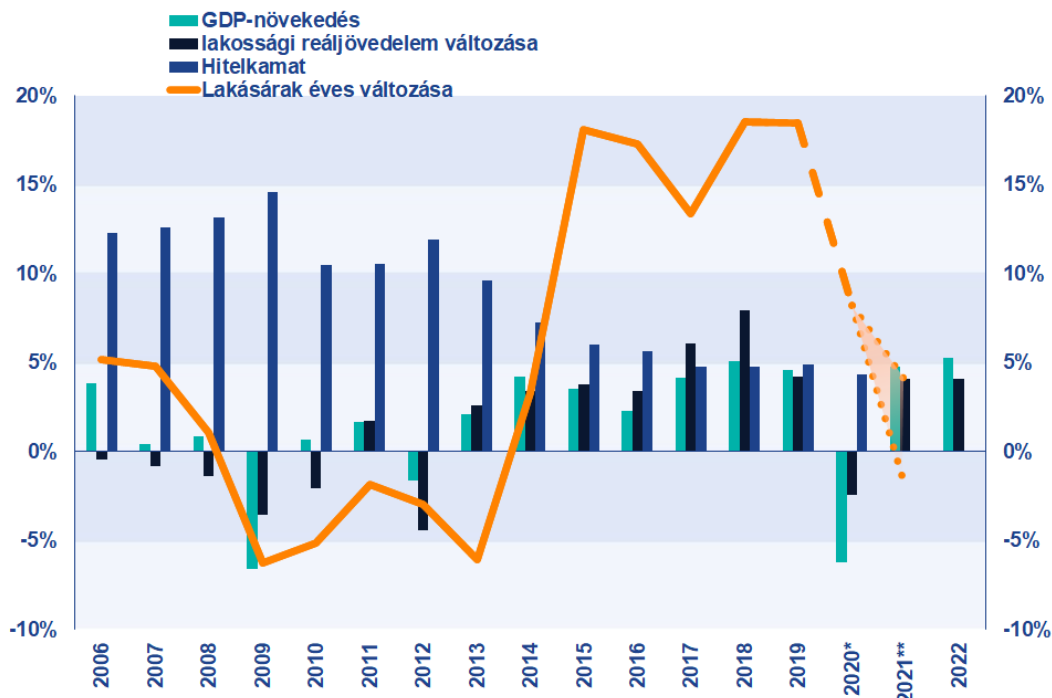


1. ábra. Az átadott és átadni tervezett, vállalkozások által épített lakások száma, valamint a lakáspiaci tranzakciók alakulása Budapesten (Forrás: Budapesti Lakáspiaci Riport, KSH. *A KSH adott első háromnegyedében átadott lakásszám és a Budapesti Lakáspiaci riport legalább 4 lakást tartalmazó projektben várható átadások az év utolsó negyedében. **A Budapesti Lakáspiaci Riport adatbázisa alapján a legalább 4 lakásos társasházban várhatóan elkészülő lakások száma, ***A Budapesti Lakáspiaci Riport adatbázisa alapján a Budapesten még átadni tervezett lakások száma és ebből a szabad, vagyis még megvásárolható lakások száma)

Bizonytalanság és óvatosság a lakáskereső körében

A világjárvány nyomán tavaly visszaesett a gazdaság, és a koronavírus még idén is meghatározza a gazdasági helyzet alakulását, a munkaerőpiaci folyamatokat, a bérnövekedés ütemét. Ugyanakkor a finanszírozási környezet továbbra is kedvező, a kamatok csökkentek 2020-ban, és drasztikus emelkedésre az idén sem kell készülni. Tavaly visszaesett a kihelyezett hitelek összege, idén a hitelkihelyezés azonban már erősebb lehet. Szintén élénkítik a keresletet az állami támogatások új elemei elemek, amelyek egyaránt segítik az új és használt lakást vásárlókat.

A 2021-es lakáspiaci kereslet szempontjából kulcsfontosságú a járványhelyzet alakulása, és a védőoltások tömegessé válása. Összességében az elmúlt időszakban növekedett a bizonytalanság a vásárlók között, ezért óvatosabbak lehetnek a lakáskereső során.



2.ábra. A lakáspiaci keresletet befolyásoló paraméterek alakulása és a lakásárak éves változása (Forrás: KSH, MNB, [TAKARÉK Index](#) *2020 első két negyedéve alapján a lakásárak változása 2019 átlagos szintjéhez képest, **2021-ben várt áremelkedés. A GDP-növekedés, lakossági reáljövedelem változása esetében a becsült sáv középértékét ábrázolva.)

Pang a lakásbérleti piac

A bérleti díjak szintje tavaly jelentősen csökkent az ingatlanközvetítő hálózatok adatai, illetve a KSH lakbérindexe szerint, utóbbi alapján az átlagos bérleti díjak 11,8 és 13,4 százalék között csökkentek a pesti belső és átmeneti kerületekben február és október között, és várhatóan a közeljövőben sem emelkednek majd jelentősen. A külföldi egyetemisták a tavaszi félévre sem térnek vissza, sok helyütt online folytatódik az oktatás, így az egyetemisták kereslete kiesik a hosszú távra kiadó bérlemények piacán, ahogy a más városokból érkező, ideiglenesen a szolgáltató szektorban dolgozóké is. A rövid távra kiadó ingatlanok iránt is minimális maradhat az igény, a külföldi turisták ugyanis szintén elmaradhatnak még az év első részében, ráadásul ezeket a lakásokat a hosszú távú piacon is nehéz kiadni a lecsökkent kereslet miatt. Az első félévben tehát nem kedvez a befektetőknek a bérleti piac helyzete: a bérleti díjak várhatóan nem emelkednek, és nehéz lehet kiadni a lakásokat.

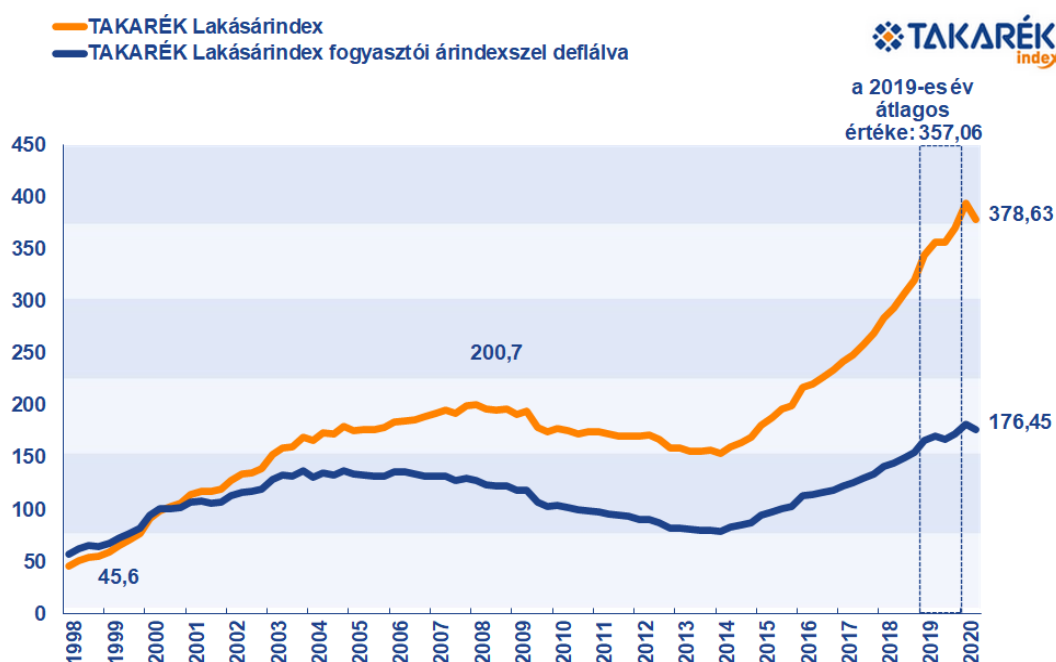
A belföldi turizmus célpontjainak számító városokba előbb térhetnek vissza a vendégek, esetükben némi keresletnövekedést is lehet tapasztalni a nyáron a rövid távra kiadó otthonok között a külföld helyett inkább itthoni nyaralást választók részéről, de ez is a járványhelyzettől függ. Várhatóan a külföldi vendégek lassabban térnek vissza idén, így a rájuk építő rövid távú szálláshelyek továbbra is üresen állhatnak, vagy továbbra is hosszú távra próbálhatják kiadni a tulajdonosaik. Ezek alapján a balatoni kiadó ingatlanok a tavalyihoz hasonlóan teljesíthetnek, míg a budapesti belvárosi területek iránti keresletben idén sem lehet jelentősebb növekedésre számítani. A hosszú távú bérlemények piacán a nyár vége és az ősz hozhat enyhülést, amennyiben a járványhelyzet javulásával az egyetemi oktatás visszatér a hagyományos módba. A vírus mellett ugyanakkor a rövid távú szálláshelyszolgáltatások



szabályainak szigorítása szintén akadályozhatja a szálláshelyként kiadó ingatlanok piacának helyreállítását. Ez a pesti belváros bérleti piacát érzékenyen érintheti hosszabb távon is.

Alacsonyabb hozamok a lakásbefektetésben

Nem csak a bérleti díjak csökkenése rontja azonban a lakásbefektetések hozamait, az ingatlanárak korábbi jelentős növekedésének is vége szakadt. Az egyelőre csak 2020. második negyedévre rendelkezésre álló adatok szerint az árak csökkentek tavaly április és június között (3. ábra), míg korábban a lakáskiadásból származó hozam jelentős része származott a lakás értékének növekedéséből.



3. ábra. TakaréK Lakásárindex (Forrás: TakaréK Index)

A kamatkörnyezet továbbra is alacsony, a bizonytalan gazdasági helyzet azonban a befektetőket is érzékenyen érintheti, ilyen feltételek mellett pedig az egyéb alternatív befektetési formák, mint például az 5 százalékos hozamot biztosító MÁP+ vonzó eszköz lehet. Ugyanakkor az is igaz, hogy ha az infláció nő, akkor népszerűbbé válhat a lakás. Azok pedig, akiknek az elmúlt időszakban nőtt a megtakarításuk, helyet kereshetnek a pénzüknek.

Összességében a befektetői kereslet az elmúlt évekhez képest mérsékeltebb lehet 2021-ben, a befektetők még kivárhatnak, főként az év első felében. 2020 decemberében például a Duna House előzetes adatai szerint a fővárosban a befektetők aránya 36 százalékot tett ki a vásárlók között, míg egy évvel korábban arányuk még 45 százalékos volt. Ugyanakkor, ha a nyáron véget ér a járvány, ismét élénkülhet az érdeklődés a részükről a lakáspiac iránt.

A kivárást támasztja alá az is, hogy mindössze az eladók 4 százaléka mondta azt, hogy korábbi befektetését értékesíti. Az előző évek nagyarányú lakásár-növekedése jelentős hozamot biztosított a lakásba fektetőknek, így vélhetően nem az átmeneti keresletcsökkenés idején akarják értékesíteni korábbi befektetésüket. Másrésztől bízhatnak abban, hogy a bejelentett családtámogatások piacélénkítő tényezőnek bizonyulnak 2021 második felétől, vagy még inkább 2022-től.



Átmenetileg esett vissza a lakáspiaci forgalom

A lakáspiaci forgalomra a tavalyi évben súlyos károkat mért a koronavírus-járvány, a tavaszi kijárási korlátozások idején a gazdát cserélt ingatlanok száma töredékére esett vissza, ami a szigorú szabályok megszűnését követően ugyan megugrott, az ősz azonban ismét nem sikerült túl jól a lakáspiacon a forgalmat nézve. 2020-ben így az előzetes adatok szerint az egy évvel korábbinál 12 százalékkal kevesebb adásvétel történt.

Az árak drasztikus csökkenését egyelőre megakadályozza a fizetési moratórium, ami védelmet jelent a járvány által leginkább érintett szektorokban dolgozóknak, így elkerülve az ingatlanok tömeges piacra kerülését. A már meglévő és az új lakásvásárlási támogatásoknak köszönhetően a járvány elmúltával a lakáspiaci kereslet és így a forgalom is élénkülést mutathat.

A lakásárak alakulásáról egyelőre nagyon nehéz pontos előrejelzést adni, hiszen a járvány lefutása alapvetően befolyásolja a gazdasági helyzet alakulását. Egyelőre sávós becslések állnak rendelkezésre, melyekben sok a bizonytalanság. A vírushelyzetben fellélegzést majd csak a tömeges oltás jelent, az előzetes bejelentések szerint addig velünk maradnak a korlátozó intézkedések. Ennek megfelelően 2021 első negyedéve, illetve első féléve még gyenge lehet a hazai lakáspiacon is, de aztán a bejelentett támogatásoknak köszönhetően ismét erőre kaphat a piac. Éves szinten -2 és +4 százalék közötti változással számolnak a TakaréK Index elemzői a járványhelyzettől és az azt kísérő gazdasági károktól függően az idei évben, feltételezve, hogy a második félév már a járványhelyzet jelentős javulását hozza, és a korlátozásokat feloldják.

A lakáspiac alakulása azonban területileg különbségeket mutathat, annak megfelelően, hogy az adott helyszínt mennyire érintette súlyosan a járvány. A budapesti belváros például gyengébben szerepelhet, míg az agglomerációs települések helyzete kedvezőbb lehet. Szintén gyengébb lehet 2021 azokon a területeken, ahol a szolgáltató szektorban dolgozók nagyobb arányt képviselnek, és a már november óta tartó korlátozások miatt jelentős bevételkieséssel szembesülnek, amit az év további részében, például nyáron sem sikerül pótolni.

A távmunka átalakíthatja a lakáspiacot

Hosszabb távon az egyik jelentős kérdés, hogy mennyire marad fent a home office gyakorlata a járvány elmúltával. A sok vállalatnál alkalmazott részleges vagy teljes távmunkára való átállás ugyanis nem csak az irodapiacra vet fel strukturális kérdéseket, hanem a lakáspiac jövőjével kapcsolatban is. A home office-t illetően az egyes ágazatok és munkavállalói korcsoportok más-más munkavégzési módot preferálnak. Azokban az ágazatokban, ahol a mindennapi működéshez a személyes jelenlét és a fizikai interakció inkább szükséges, várhatóan visszatérnek az irodai munkavégzésre, emellett a KPMG tanulmánya szerint fiatalabb generáció tagjai is jobban támogathatják a hagyományos, irodai munkát a szociális interakció miatt.

Azonban ahol kevésbé szükséges az irodai jelenlét, ott inkább megfontolandó lehet az állandósult távmunka bevezetése a hét bizonyos napjaira. Ennek kapcsán a munkavállalók oldaláról a lakóingatlan otthoni munkavégzésre való alkalmassága a legnagyobb kérdés. Ez utóbbihoz tartozik például, hogy hosszabb távon a távmunkában való munkavégzéshez szükségszerűen nagyobb ingatlanra lehet szükség (extra dolgozószobával, dolgozósarokkal). Továbbá, mivel így több időt tölt az illető a saját otthonában, előtérbe kerülhet az otthoni rekreáció fontossága is (pl. erkély, kert). Szintén fontosak az egyéb technikai feltételek, a



megfelelő eszközök és a stabil, gyors internetkapcsolat, ami még akár egyes Budapest környéki agglomerációs településeken is problémát szokott okozni.

A távmunka elterjedésének hatására hosszú távon gyökeresen átalakulhat a monocentrikus városok (ilyen Budapest is) lakáspiaca. Ha a központi városnegyedben túlsúlyba kerülnek a távmunkát választó vállalatok, a centrum közelségének lokációbeli előnyei (mely az ingatlanárakban szignifikánsan megmutatkozik) eltűnhetnek, felértékelődhet a kevésbé zsúfolt külváros és az agglomeráció.

De ugyanez igaz lehet országos szinten is. A drága helyszíneket ugyanis korábban azért választották a lakásvásárlók, mert ott lehetett jól fizető munkahelyeket elérni. Az elmúlt években ez tükröződött is a lakásárak alakulásában, a kereslet a kedvező munkaerőpiaci feltételeket biztosító fővárosban és vidéki nagyvárosokban volt a legnagyobb, itt emelkedtek leginkább a lakásárak. Az otthoni munkavégzés terjedésével azonban a munkahelyek közelsége kevésbé bizonyul fontos kérdésnek, heti pár nap bejárás vállalható távolabbról is.

A TakaréK Index tavaly egy egyszerű modellel vizsgálta, hogy a távolság miként befolyásolta a lakásárakat. Az eredmények azt mutatták, hogy a percekben mért távolság jelentősen változtatta meg az átlagos fajlagos lakásárakat, 30 percnél kevesebb menetidőhöz képest (közösségi közlekedés) a 30-40 perc alatt megközelíthető budapesti agglomerációs településeken 77 ezer forinttal kevesebbet kellett fizetni négyzetméterenként az otthonokért. Bejárás nélkül, azonban az utazás valós és időkölsége csökken, az árak közeledhetnek egymáshoz. Nőhet a kereslet az agglomerációs települések iránt, közöttük is lehetnek azonban különbségek attól függően, hogy milyen minőségi életet kínálnak, mert a szolgáltatások elérhetősége is fontos szempont a lakásvásárlásnál.

Éppen az utóbbi miatt viszont rövidtávon nem csökken a városok népszerűsége, itt találhatóak ugyanis a kulturális és egyéb szórakozási lehetőségek, éttermek, és az olyan munkahelyek, ahol nem oldható meg az otthoni munkavégzés. Inkább a vásárlói preferenciákban következhet be némi változás, a több tényező mérlegelése mellett a megközelíthetőség szerepe csökkenhet a home office nagyobb térnyerésével. Az agglomeráció drasztikus növekedésének egyik korlátja azonban középtávon az ott található ingatlanok szűkös kínálata, másrészt az infrastrukturális feltételek hiányosságai.

Növekvő kínálat a bérlakáspiacon

A lakásbérleti piacon komoly változásokat hozott a járvány. A turizmus zuhanásával a rövid távra kiadó ingatlanok iránti kereslet szinte nullára csökkent, ezek az otthonok a hosszú távú piacon jelentek meg. A hosszú távra kiadó lakások esetében fontos kérdés, hogy az egyetemi oktatás teljesen visszatér-e az offline módhoz vagy lehetnek olyan elemei, amelyek az online térbe helyeződnek át. Ez utóbbi esetén ugyanis tartósan is csökkenhet a bérlemények iránti kereslet az egyetemi városokban, de ilyen irányba hathat az előzőekben taglalt home office tartós jelenléte, amikor távolabbi városból is végezhetőek a feladatok, és így a munkavállalók nem jelennek meg bérlőként a munkavégzésük helyén. A rövid távú szálláshelykiadás szigorítása miatt pedig elképzelhető, hogy sokan nem is térnek vissza ezen kiadási módhoz, és a lakásukkal tartósan a hosszú távú piac kínálati oldalán jelennek meg. Ráadásul az elmúlt években sokan vásároltak befektetési céllal otthonokat a még csak épülő projekteken is, ezek a lakások is növelik majd a rendelkezésre álló bérlemények körét.