

# Sokallod a pesti lakásárakat? - Ez még csak a kezdet!

2016. június 1. 15:15 portfolio.hu

---

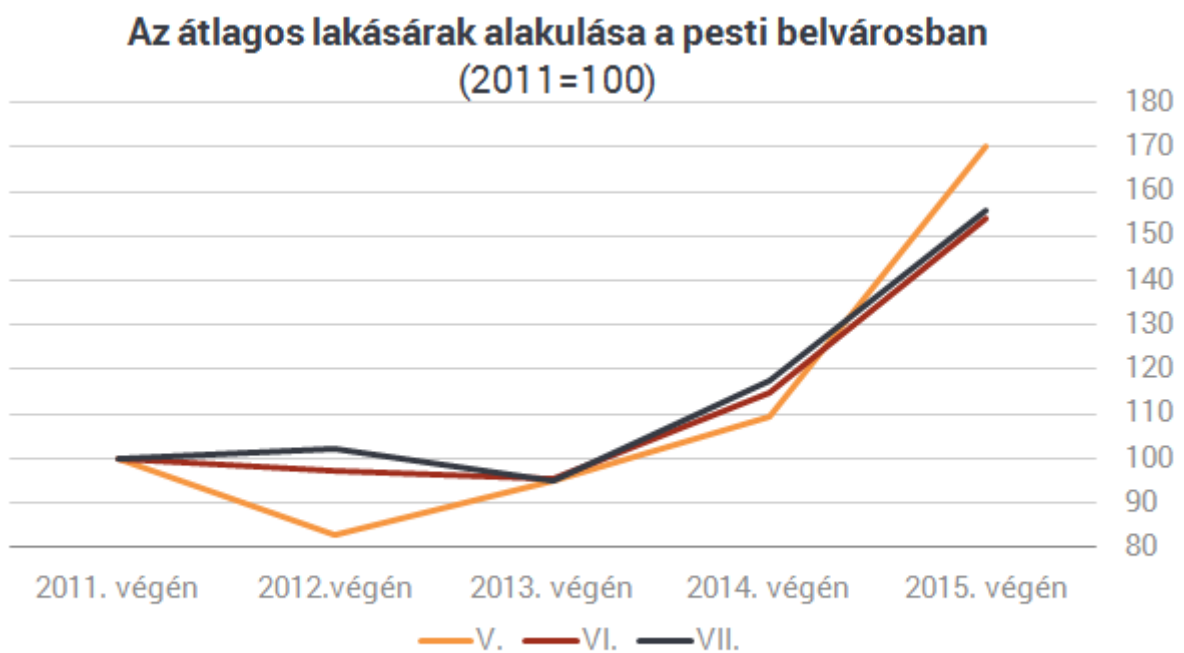
**A budapesti belváros élenjárt az elmúlt években a lakásárak drágulásában, amiben nagy szerepet játszott a pénzüknek az alacsony kamatok, és a brókerbotrányok miatt alternatív lehetőséget kereső befektetők piacra zúdulása. Bár sokan már buborékot emlegetnek a magas árak miatt, az V. kerületben is inkább csak az árnövekedés lassulása várható a jövőben. Ugyanakkor az új építésű lakások esetében a belvárosban a jövőben akár nagyobb drágulás is elképzelhető, a fejlesztési telkek fogynak, így a későbbiek során egyre nehezebb lesz az építkezés, alig épülhetnek majd új ingatlanok, a szűk kínálat pedig a már megépült újszerű lakások árait is felfelé lökheti. Annál is inkább, mivel a hazai lakások még a jövedelem különbségek figyelembe vételével is alacsonyan árazottnak tűnnek európai összehasonlításban.**

A pesti belvárosban a válság utáni kilábalás előbb kezdődött meg, mint az ország többi részén, mivel a lakáspiaci felívelés kezdete szoros összefüggést mutatott a befektetői érdeklődés lakáspiac felé fordulásával. **Az egyre csökkenő betéti kamatok, a jó hitelfelvételi lehetőségek sokakat alternatív befektetési lehetőségek keresésére ösztönöztek, mint amilyen a kiadási célú lakásvásárlás.** Így nem meglepő módon szerepelt a pénzüknek helyet keresők elsődleges célpontjaként a belváros, amely ingatlanjait a legtöbben keresik. Ráadásul a hosszú távú lakáskiadás mellett egyre nagyobb teret hódított a rövidtávú szálláshely-szolgáltatás - amelyet sokan az Airbnb-vel azonosítanak - melyben már egyértelműen a belváros játszotta a főszerepet. A 2013-2014-ben még alacsony lakásárak ugyanakkor **a jelentősen megnövekedett bérleti díjak 9-10 százalékos hozammal kecsegtettek, így valóban nagyon versenyképes befektetésnek bizonyult** az egyéb alternatív eszközökhöz képest a lakásvásárlás.

## Mennyivel nőttek az árak?

**A kereslet bővülésének hatására az árak is felfelé lódultak, különösen az V.**

kerületben volt tetemes a növekedés, ráadásul itt került sor először a fordulatra, már 2013-ban magasabb áron keltek el az ingatlanok a kerületben. A magas árak miatt az V. kerületből kiszoruló vásárlók más helyszínek felé fordultak, lényegesen alacsonyabb árakon vásárolhattak a VI. és VII. kerületekben, ahol a kereslet élénkülés hatására aztán szintén folyamatosan emelkedtek az értékesített ingatlanok árai. A VI. és VII. kerület meglehetősen együtt mozgott az árak szempontjából, bár utóbbi növekedése némileg meghaladta Terézvárosét. **Erzsébetváros tehát folyamatosan felértékelődik**, így bár nagyon lassan, de közeledik az árszintje a VI. kerületéhez.



Forrás: DH, Portfolio

## Milyen árakon lehet vásárolni most?

Tavaly az átlag értékesítési árak 400 ezer forint/négyzetméter körül mozogtak a legdrágább belvárosi helyszíneknek számító V. kerület mind a két területén, a szorosán vett Belvároshoz képest Lipótváros valamivel drágábbnak bizonyult, ami egy általános jelenség évek óta. A második helyen áraival Belső-Terézváros állt, melyet a VI. kerület külsőbb részei követtek. A legolcsóbb belvárosi helyszínek a VIII. kerület Palotanegyed része számított, ahol átlagosan 200 ezer forint/nm-es áron cseréltek gazdát tavaly az ingatlanok, de nem sokkal kellett többet fizetni Erzsébetváros külsőbb helyszínein sem. Az elmúlt időszakban több projekt is indult a

belvárosban, mint például az **Elisabeth Residence** illetve a **Broadway Residence** a Biggeorge Property fejlesztésében. Természetesen az új építésű projektek árai a korábban bemutatott használt áraknál lényegesen magasabbak, jellemzően inkább 800 ezer - 1 millió forint felett alakulnak, az Elisabeth Residenceben például a stúdió lakások árai 23 millió forinttól indulnak.

### Az átlagos árak 2015-ben a pesti belvárosban

	Átlagos értékesítési árak	Átlagos hirdetési árak
	2015	2015
V. Belváros	393	759
V. Lipótváros	409	804
VI. Belső-Terézváros	337	616
VI. Terézváros	283	573
VII. Belső Erzsébetváros	223	577
VII. Erzsébetváros	208	414
VIII. Palotanegyed	200	380
IX. Belső-Ferencváros	221	439
XIII. Újlipótváros	280	490

Forrás: Otthontérkép, Portfolio

## Mi várható a jövőben?

**Többször felmerült az V. kerülettel kapcsolatban, hogy a lakáspiacán buborék alakult ki. Véleményünk szerint erre még nem került sor,** és az árnövekedés ütemének lassulása esetén ez nem is várható. A kerületben jelentős a bérelt ingatlanok aránya, amit nem csak lakhatásra, hanem irodai célokra használnak. A bérleti díjak bezuhanása a környéken a jelentős kereslet miatt nem várható, így a korábban még alacsonyabb árszinteken megvásárolt lakások továbbra is jó hozamot biztosítanak, vagyis **befektetők tömeges piacról történő kilépésére, ami már valóban megrengetné a piacot, sem kell készülni.** (A kamatok drasztikus emelkedése nem várható, és egyelőre egy következő válságtól sem kell tartanunk.)

Mint már korábban szó volt róla a belváros jelentős drágulásában nagy szerepet játszott a befektetők részéről megnyilvánuló érdeklődés, akik nem csak a hosszú távú lakáskiadás, hanem - különösen tavaly - a szálláshely-típusú szolgáltatás nyújtás iránt érdeklődtek. Az

Airbnb további ilyen mértékű térnyerése azonban nem várható, a túlkínálatos piacon sokan ismét inkább a hosszú távú kiadás felé fordulhatnak, ami hozzájárulhat a bérleti díjak növekedésének megállásához, ami már egyébként tavaly év végén, az idei év elején is megfigyelhető volt. Az emelkedő lakásárak és stagnáló bérleti díjak mellett pedig az elérhető hozamok csökkennek, így a befektetők is Budapest más területei felé fordulhatnak szűken vett belváros helyett. Mivel az V. kerület árai már nagyon magasak a befektetőknek, inkább a VI. és VII. kerületben nézelődhetnek, ezeknek is nagyobb szerephez juthatnak az olcsóbb külsőbb helyszínei.

**A következő években folytatódhat a VI. és VII. kerület felértékelődése**, előbbi esetben különösen a külsőbb részeken. **Az elmúlt hónapokban több új fejlesztést is bejelentettek a fenti helyszíneken, amik két okból is értéknövekedést idézhetnek elő a lakások árában.** Egyrészt az új beruházások **hozzájárulnak a környék megújulásához is**, a szebb környezet a hagyományos polgári házakban lévő lakások áraira is pozitív hatást gyakorol, ez utóbbit segítik elő egyébként a homlokzati felújítások is nem csak az adott házban, de a közvetlen környezetében is. A másik, főként az új lakásokat érintő hatás, hogy **az új fejlesztéseknek köszönhetően tovább fogynak a beépíthető területek a belvárosban, így a későbbiekben egyre kevesebb lehetőség nyílik új ingatlanok felhúzására, a szűkülő kínálat pedig az árakat felfelé lökheti a jövőben.** Vagyis a használt lakások és az új vagy újszerű lakások árdinamikájában különbségek lehetnek a jövőben, a használtak esetében mérsékeltbb árnövekedésre számíthatunk, míg az újaknál a drágulás a szűk kínálat miatt akár magasabb is lehet.

## Mennyire drágák a hazai lakások?

**Budapest belvárosának lakásárai meglehetősen szerénynek tűnnek európai összehasonlításban.** Míg nálunk a használt, jó adottságokkal rendelkező ingatlanok ára 500 ezer forint/nm áron alakul, addig például Londonban egy hasonló adottságú 120 négyzetméteres prémium lakás fajlagos ára már meghaladja a 8,5 millió forintot is. Természetesen sok város esetében a magasabb árak magasabb jövedelmekkel járnak együtt, de a legtöbb helyen lakást vásárolni akkor is jóval nehezebb, mint a magyar fővárosban. A lakásárak jövedelmekhez viszonyított aránya az egyik legalacsonyabb a vizsgált városok közül, az előbb említett Londonban például a havi jövedelem 7,6 szorosát kell fizetni. A külföldi összehasonlítás alapján úgy tűnik, hogy valóban lehet tér arra, hogy a hazai lakások

árai feljebb kússzanak.

### **A lakásárak, a havi jövedelmek és ezek aránya Európa egyes városaiban**

Ország	Havi jövedelem* (ezer Ft)	Lakásár** (ezer Ft/nm)	Lakásár/jövedelem arány
Ausztria, Bécs	1 076	3 648	3,4
Csehország, Prága	310	1 142	3,7
Egyesült Királyság, London	1 131	8 633	7,6
Franciaország, Párizs	971	4 604	4,7
Lengyelország, Varsó	279	838	3,0
Magyarország, Budapest	258	516	2,0
Németország, Berlin	983	1 377	1,4
Olaszország, Róma	773	2 002	2,6

\* országos átlag (bruttó)

\*\*Egy jó lokációban lévő 120 négyzetméteres lakás esetében

Forrás: Global Property Guide, OECD, Portfolio

*A cikk megjelenését a Biggeorge Property Zrt. támogatta.*