

Egyetemi városok 2023

Budapest

2023 szerényre sikerült a hazai lakáspiacon, a lakások iránti kereslet jelentősen visszaesett, ami az árak alakulásán is meglátszott, ugyanakkor 2022 átlagos szintjéhez képest 2023-ban is magasabb összeget kellett fizetni a lakásokért.

A lakások ára az MBH Lakásárindex szerint 2022 negyedik és 2023 negyedik negyedéve között 6,4 százalékkal növekedett, 2022 átlagos és 2023 átlagos szintje között pedig 8 százalékos emelkedésre került sor. (A két év átlagos szintjei közötti növekedésben még szerepe volt az élénkebb 2022-es második fél évnek, és az ekkor tapasztalt nagyobb emelkedésnek, ez az oka, hogy 2022 és 2023 átlagos szintjei között nagyobb növekedés volt kimutatható, mint 2022 negyedik és 2023 negyedik negyedéve között). Az idei év aztán már sokkal élénkebb első fél évet hozott a hazai lakáspiacon, a kereslet növekedett, ami az árakra is hatással volt, bár a pontos statisztikák még nem állnak rendelkezésre, az előzetes eredmények alapján az első negyedév számottevő áremelkedést hozott.

A lakásárak mellett a bérleti díjak emelkedése is folytatódott a hazai piacon, országosan 2024 júliusában 10,2 százalékkal kellett többet fizetni a bérleményekért, mint egy évvel korábban, Budapesten pedig a növekedés 9,3 százalékos volt a KSH és az ingatlan.com közös lakbérindexe szerint. Budapesten belül a legnagyobb növekedés a pesti külső kerületeket jellemezte, ahol 11,4 százalékkal nőttek az előző év júliusához képest 2024 júliusára a bérleti díjak. A legkisebb növekedés a budai hegyvidéki kerületeket jellemezte, ahol 7,4 százalékkal lettek magasabbak a bérleti díjak. Magyarország egyes régió közül a legnagyobb bérletidíj-változás az Észak-Alföldet jellemezte, ott 17,2 százalékkal emelkedtek egy év alatt a fizetendő díjak, a második helyen pedig a Dél-Dunántúl állt 16,0 százalékos változással.

Területi különbségek

Budapesten belül nagyon eltérően alakult az egyes városrészekben a lakások fajlagos ára 2022 és 2023 között, akadtak olyan helyszínek, melyeket továbbra is nagyobb növekedés jellemezett, míg másutt az árak stagnáltak, vagy némi korrekcióra is végbement. Fontos azonban felhívni a figyelmet, hogy az árak alakulását jelentősen befolyásolhatta az összetételváltozás, vagyis egyes helyszíneken drágább vagy éppen olcsóbb ingatlanok bekerülése az eladott ingatlanok közé.

Az értékesített ingatlanok fajlagos ára esetében a legnagyobb változás Óbudán volt mérhető 2022 és 2023 között, ahol közel 17 százalékos növekedésre került sor, de 10 százalék felett maradt a mért emelkedés Belső-Ferencvárosban, Újlipótvárosban, Belső-Erzsébetvárosban, a Palotanegyedben és a Corvin-negyedben is. Az előbbiekből látszik, hogy a nagyobb növekedéssel rendelkező helyszínek közé több belső terület tartozott, melyek népszerűnek számítanak a befektetők, illetve az egyetemisták körében. Az árak minimális korrekciójára került sor Kiszuglóban és Újpesten, illetve inkább stagnálás volt jellemző a 11. kerület több helyszínén, így Lágymányosban (+0,8%), Szentimrevárosban (+2%), de Kelenföldön is csak 3,1%-os emelkedésre került sor, ami jó hír lehet az ezen a környéken egyetemista gyermeküknek lakást keresőknek.

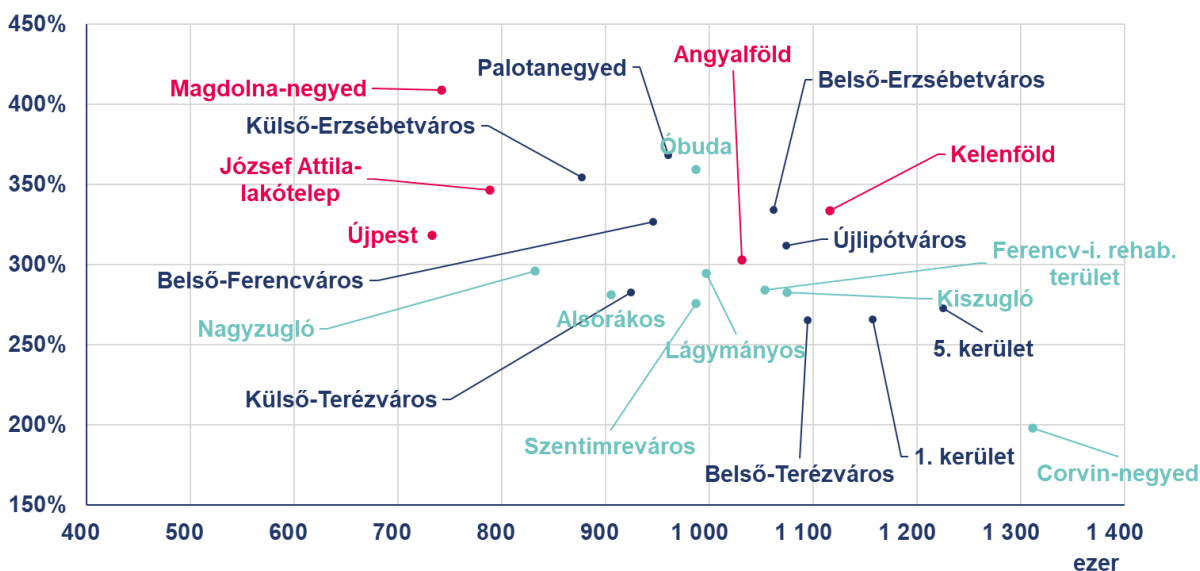
Az MBH Index elemzői az előző évekhez hasonlóan megnézték az elmúlt 10 évben végbement lakásárváltozást is a különböző fővárosi városrészek esetében. 2013 és 2023 között az egyetemisták körében népszerű belvárosi helyszínek között a Palotanegyedben nőttek a leginkább az árak, ahol közel 370 százalékos volt az emelkedés, de nem sokkal maradt el ettől Külső-Erzsébetváros sem 355 százalékos változásával. A belvárosi helyszínek között a legkisebb árváltozás Belső-Terézvároshoz és az 1. kerülethez kapcsolódott az elmúlt 10 évben, 265-266 százalékos növekedés volt mérhető 2023-ra.

A nem belvároshoz tartozó egyetemi helyszínek közül a legnagyobb drágulás Óbudán volt megfigyelhető, ahol több mint négy és félszeresükre emelkedtek az árak, Lágymányos és Nagyzugló esetében pedig közel megnégyszereződtek az árak, de 275 és 284 százalék között alakult a változás Szentimreváros, Alsórákos, Kiszugló és Ferencváros rehabilitációs területei esetében is. A nem belvárosi, de egyetemekhez közeli helyszínek közül a legkisebb növekedésre az elmúlt 10 évben a Corvin-negyedben került sor, azonban itt is megháromszorozódtak a négyzetméterenként fizetett összegek.

A kicsit távolabbi, de az egyetemek felé még jobb elérhetőséget biztosító helyszínek közül a legnagyobb drágulásra a Magdolnanegyedben ment végbe, itt ötszörösükre nőttek az árak 2013-hoz képest 2023-ra. A többi helyszínen pedig nagyjából 300 és 350 százalék közötti változás volt mérhető.

Nemcsak az árak változásában látható jelentős különbség a fővároson belül, de a fajlagos árak aktuális szintje is nagyon eltér egymástól az egyes egyetemhez közeli, vagy attól kicsit távolabb elhelyezkedő ingatlanok esetében. A belvárosi helyszíneken például sok esetben 1 millió forint feletti négyzetméterárakkal kell számolni, az 5. kerület esetében még az 1,2 millió forintot is átlépte 2023-ban az átlagos fajlagos ár. A legolcsóbb belvárosi városrésznek Külső-Erzsébetváros számított, azonban itt is 877 ezer forintot ért el az ingatlanokért fizetett átlagos négyzetméterár. A nem belvárosi, de egyetemhez közeli területeken is a legtöbb helyen átlépték vagy megközelítették az átlagos fajlagos árak az 1 millió forintot, de még a kivételek közé tartozó Nagyzuglóban és Alsórákoson is 832 és 905 ezer forintot kellett fizetni négyzetméterenként. Az egyetemektől kicsit távolabbi városrészek sem nevezhetőek olcsónak, itt is akad olyan terület, mint Kelenföld, vagy Angyalföld, ahol az 1 millió forintot meghaladták a négyzetméterárak, és az olcsóbb helyszíneken is, mint Újpest, vagy a Magdolnanegyed 700 ezer forint feletti fajlagos árakkal kell számolni.

A lakásárak (2023) és a lakásárak változása (2013-2023) közötti kapcsolat



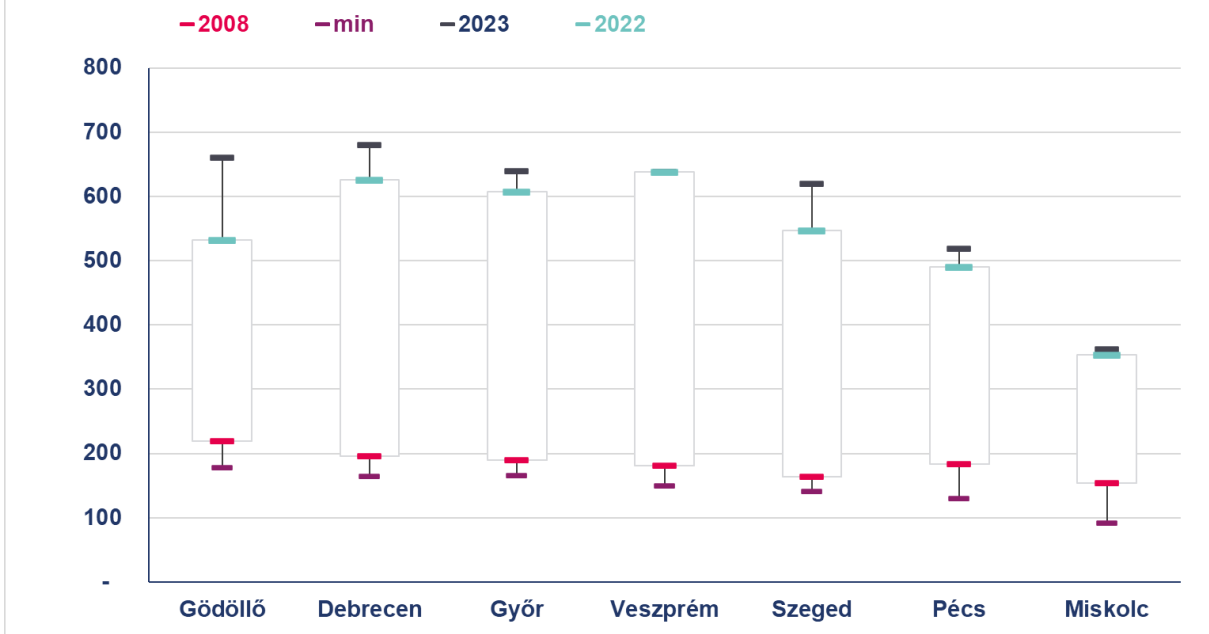
1. ábra. Az adott évben gazdát cserélt lakások fajlagos átlagárának változása 2013 és 2023 között, valamint a 2023-as árak közötti kapcsolat Budapest legnépszerűbb egyetemi helyszínein és azokhoz közel (Forrás: MBH Index)

Vidék

A fajlagos lakásárak változása nagy különbségeket mutatott az egyes vidéki egyetemi városok esetében is 2022 és 2023 között. Gödöllőn volt mérhető a legnagyobb árnövekedés a gazdát cserélt ingatlanok esetében, 24 százalékkal kerültek többre a lakások, ugyanakkor Veszprémben stagnálás volt jellemző. Szintén alig változtak az árak Miskolcon, mindössze 2 százalékos emelkedés volt mérhető, de Győrben és Pécsen is csak 5, illetve 6 százalékkal nőttek a négyzetméterárak. Debrecenben a fajlagos árak 9 százalékkal emelkedtek, míg Szegeden 13 százalékkal mentek feljebb. Összességében a vizsgált egyetemi városok többségében 600 és 700 ezer forint között mozgott 2023-ban a lakásokért négyzetméterenként fizetett összeg. A legtöbbet, 680 ezer forintot Debrecenben kérték el, Gödöllőn pedig 660 ezer forintot. Az eddig első helyen álló Veszprémben a négyzetméterár 638 ezer forint volt, így egy hajszállal megelőzte Győr a 640 ezres áraival. A 600 ezer forintot még Szegeden lépték át a fajlagos árak (619 ezer Ft/m²). Ennél lényegesen kevesebbet kellett fizetni Pécsen és Miskolcon, előbbi esetében a négyzetméterár 519 ezer forint volt, míg Miskolcon 362 ezer forintot kértek.

Az elmúlt 5 évben jelentős árnövekedés jellemezte a vidéki egyetemi városokat, az árak megduplázódtak, vagy nagyon közel álltak a duplázódáshoz. A legnagyobb áremelkedés Szegedet jellemezte, ahol az árnövekedés 134 százalékos volt, míg a legkisebb változás Gödöllőn volt megfigyelhető, de itt is 94 százalékos volt az emelkedés, amit Győr követett 96 százalékkal. Pécsen 117 százalékkal nőttek az árak, Debrecenben és Veszprémben 112 százalékkal, míg Miskolcon 107 százalékkal. Ez azt is jelenti, hogy az évesített áremelkedés az elmúlt 5 év során magasan, 14 és 18 százalék között alakult.

A lakásárak alakulása a vidéki egyetemi városokban



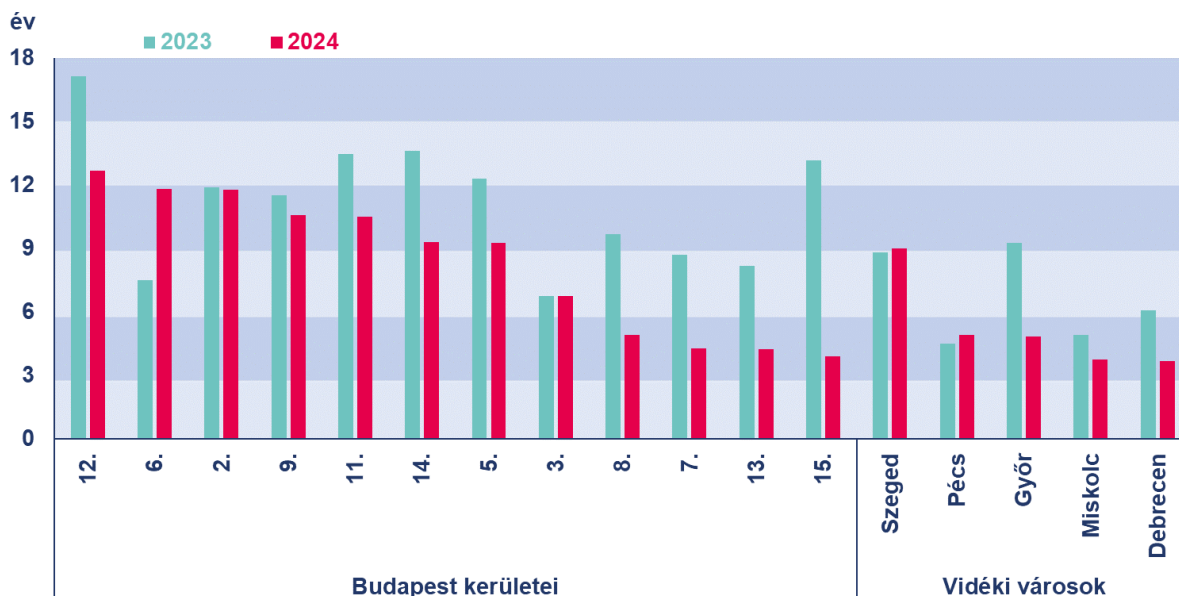
2. ábra. A lakásárak alakulása a vidéki egyetemi helyszíneken, a 2008-as szint, a válság alatti minimumár a 2022-es és 2023-es árak egymáshoz képesti viszonyának bemutatása (Forrás: MBH Index)

Fedezeti időtávok

Ahogy az előző években, úgy az MBH Index elemzői idén is megvizsgálták, hogy az egyetemre készülő diákok családjainak a kollégiumi elhelyezés híján bérlettel, vagy esetleg vásárlással könnyebb megoldani a lakhatást. A bérlet és vásárlás közötti választás alapvetően egy befektetési döntés, ahol a kettő jövőbeli költségeit vetjük össze egymással, és döntünk amellett, amelynek költségeit alacsonyabbnak gondoljuk. Az eredményben számos tényező játszik szerepet, a lakásárak és bérleti díjak várható alakulása, a hitelfelvételi lehetőségek és költségek, az egyéb befektetési lehetőségek alternatív hozamai, illetve szintén fontos, hogy milyen időtávra vásárolja meg a lakást a család. A vásárlásra ugyanis jellemző, hogy magasak a kezdeti költségek, az illeték, ügyvédi díj, felújítás és berendezés, valamint a hitelfelvételi díj akár több millió forinttal is emelheti a lakásra fordított összeget. A vásárlás egy hosszabb távú elköteleződést jelent, ami bizonyos kockázatokkal jár, hiszen a pénzt nem olyan egyszerű kivonni belőle. Például, ha a fiatal félbehagyja tanulmányait, akkor gondoskodni kell a vásárolt ingatlanba beköltöző bérlőről. A bérletnél más nehézségek merülnek fel, egyrészt minden évben meg kell találni a megfelelő bérleményt, másrészt számolni kell például az emelkedő bérleti díjakkal.

Az MBH Index elemzői, ahogy a korábbi években is, most is a ZillowSztorik című könyv mintájára számolták ki azokat 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 időtávok kiszámításához az MBH Index kerületeket és városokat jellemző átlagos fajlagos lakásáradatai mellett a Duna House bérletidőadatai kerültek felhasználásra.

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)

Tavalyhoz képest némileg javultak a lehetőségei az egyetemista gyermeküknek saját lakás vásárlását tervezőknek. A hitelkamatok például megindultak lefelé, ugyanakkor a korábbi évekhez képest még mindig magas szinten állnak, emellett az állampapír alternatív hozamok is magasnak számítanak, melyek összességében emelik a vásárlás költségeit a bérletéhez képest.

Az eredmények is azt mutatják, hogy a fedezeti időtávok ugyan csökkentek 2023-hoz képest, de 2024-ben is elég magasan állnak az egyetemi 3-5 éves időtávhoz képest. A fővárosi helyszíneken 8,4 év számított a legkedvezőbb számnak a 15. kerületben, míg számos kerületben bőven 20 év felett mozgott a fedezeti időtáv. A vidéki helyszíneken a fedezeti időtávok 7,8 évtől indultak, mely Debrecent jellemezte, de például Szeged esetében meghaladta a 20 évet. Könnyebb helyzetben vannak azok, akik legalább a lakás egyik szobáját szeretnék a vásárlás után másnak bérbe adni, a fedezeti időtávok Budapesten 3,9 és 12,7 év között mozogtak. Öt év alatt maradt például a 8., a 7., a 13., és a 15. kerületekben. A vidéki egyetemi helyszíneken Szeged kivételével a fedezeti időtávok nem érték el az 5 évet, 3,7 és 9 év között alakultak, előbbi Debrecent, utóbbi pedig Szegedet jellemezte (3. ábra). De természetesen a lakásvásárlás nemcsak az egyetem 3-5 évére szólhat, amennyiben a diák később itt lép be a munkaerőpiacra, úgy tovább használhatja a lakást, valamint további bérbeadással is hasznosítható.

A modell paraméterei

A modell felállításakor azt feltételeztük, hogy a lakás vételárának 50 százaléka hitelből (10 éves futamidejű) kerül kifizetésre, a THM 6,9 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 százalékra rúgnak
- A hitelfelvétel költsége 1 százalék
- A beköltözés, illetve felújítás költsége 5 százalék (drágább lakások esetében ez 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 bérletkor a lakás mindig azonos minőségű, a rendelkezésre álló saját forrást 9,2% mellett kerül(t) befektetésre. A diszkontfaktor megegyezik az alternatív befektetési hozammal. A reál lakásár növekedés 3,8 százalékos a vizsgált időszak során, az infláció évesítve 3,1 százalékos (a következő 5 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 csökkentek 2024-re a 2023-hoz képest, de néhány kivételtől eltekintve továbbra is meghaladták a 2022-őt jellemző számokat. Összességében, ha valaki csak az 5 éves egyetem idejére szeretné megoldani a gyermeke lakhatását és aztán értékesíteni tervezi az adott lakást, akkor több helyen egyértelműen a bérlet felé billenhet a mérleg nyelve, de még a kedvezőbb fedezeti időtávokkal jellemezhető helyszíneken is komoly dilemmát okozhat a vásárlás és bérlet közötti választás. Ugyanakkor természetesen könnyen javulhat a vásárlás megítélése, ha a lakáspiacot egyre erősebb kereslet jellemzi majd a jövőben, és az árak ismét nagyobb növekedést produkálnak.

A fedezeti időtávok alakulása (szobakiadással, év)					
		2022	2023	2024	
Budapest kerületei	12.	10,1	17,2	12,7	
	6.	7,2	7,5	11,8	
	2.	10,5	11,9	11,8	
	9.	9,1	11,5	10,6	
	11.	8,8	13,5	10,5	
	14.	5,5	13,6	9,3	
	5.	10,5	12,3	9,3	
	3.	6,6	6,8	6,7	
	8.	5,1	9,7	4,9	
	7.	6,4	8,7	4,3	
	13.	7,1	8,2	4,2	
	15.	4,3	13,2	3,9	
	Vidéki városok	Szeged	2,9	8,8	9,0
		Pécs	2,3	4,5	4,9
		Győr	3,6	9,3	4,9
Miskolc		2,0	4,9	3,8	
Debrecen		3,6	6,1	3,7	

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