

# Zöldfelületek értéke

## Összefoglaló

A környezet szerepével már többször foglalkoztunk elemzéseinkben, így a vízparti prémiummal, a sétálóutcák árfelhajtó szerepével, vagy a közlekedési kapcsolatok árakra gyakorolt hatásával.

**Általános szabály, hogy az ingatlanok értékét alapvetően a lokációjuk határozza meg, ilyen szempontból pedig egy vonzó környezet pozitívan befolyásolja a lakóingatlanok értékét. A zöld környezet, a fák, és nagyobb füves területek jelenléte pedig sokak számára számít vonzóbbnak a lakóhelyválasztáskor.** Az ilyen lokációknak ugyanis számos előnye van, a nagyobb fás területek javítják a környék levegőjét, csökkentik a zajterhelést, árnyékuk révén még a mikroklimát is pozitívan befolyásolhatják, de a zöld felületek az ott élők mentális és fizikális egészségére is hatással vannak, valamint nagyobb esztétikai élményt nyújtanak. Vagyis egyszerűen jobb ott élni, dolgozni, és kedvezőbb lehetőségek nyílnak a szabadidő eltöltésére is. **Ezen kedvező hatások, pedig a környék ingatlanjainak árában is megmutatkozhat.**

## Budapest zöldövezetei

A zöldfelületek többfélék lehetnek, például egy adott területen található több fa és füves terület miatt az egész városrész számíthat zöldebbnek, vagy beszélhetünk egy városi parkról, amely a környéken élők számára rekreációs lehetőségeket biztosít. A parkok bizonyos vonzáskörzettel bírnak, amelynek nagysága erősen függ magának a parknak a kiterjedésétől, illetve az ott elérhető lehetőségektől. Az elemzés során mind a két esetre vonatkozóan vizsgálták a TAKARÉK Index elemzői a zöldterületek árakra gyakorolt hatását a fővárosban.

## A 2. kerület

A 2. kerület Budapest egyik legzöldebb kerületének számít, azonban a kerület nem mutat egységes képet. A belvároshoz közelebbi része inkább nagyvárosias jellegű, majd távolodva a központtól egyre zöldebb. A vizsgálat során a nagyvárosias kerületrészeket a zöldövezeti területekkel vetettük össze úgy, hogy ez utóbbit további két csoportra bontottuk, egy városközponthoz közelebbi, illetve egy távoli részre.

**A 2008 és 2017/2018 Q1 időszak<sup>1</sup> közötti fajlagos medián árak vizsgálata azt mutatta, hogy bár a nagyvárosias kerületi részek közelebb helyezkednek el a belvároshoz, illetve a Duna part több ingatlan számára panoráma-prémiumot biztosíthat, az árak mégis az időszak során végig a zöldövezeti árak alatt maradtak, még a legkülsőbb zöldövezethez képest is.** A vizsgált időszak alatt a gazdát cserélt zöldövezeti és a nagyvárosi területen található ingatlanok fajlagos medián ára közötti különbség 12,7 illetve 36,9% között ingadozott. Jellemző, hogy **az árkülönbség 2008 és 2011 között növekedett, majd 2012-től csökkenésnek indult.** 2017 és 2018 első negyedéves összevont adatai alapján 12,7 százalékra csökkent, ami forintban kifejezve 65,5 ezer forintos négyzetméterenkénti különbséget jelentett. **A külső zöldövezeti részek a nagyvárosias területekkel összehasonlítva szintén csökkenő árelőnnyel rendelkeztek,** a különbség 2013-tól indult mérséklődésnek, az akkori 26,1 százalékról 2017 és 2018 első negyedévére 3,7 százalékra esett vissza. **A jelenség hátterében vélhetően nem a zöldebb kerületrészek csökkenő vonzereje áll, mint inkább a belváros felértékelődése. A válságot követően megelégnélő befektetői érdeklődés inkább a jól kiadható, városhoz közeli helyszíneket részesítette előnyben.**

<sup>1</sup> A még elérhető kevés adat miatt 2018 első negyedévet összevontan kezeltük 2017-tel.

## A 11. kerület példája

A 11. kerület meglehetősen vegyes képet mutat, a Duna mellett nagyvárosias az arculata, majd ez aztán lakótelepi környezetbe vált át. Ugyanakkor a kerület hegyvidéki területekkel is rendelkezik, például a Gellérthegy egy része is ide tartozik, de más budai hegyek is gazdagítják. Jellemző, hogy a zöldövezet a belvárostól távolabb helyezkedik el, így a nagyvárosi rész rendelkezik a legjobb közlekedési kapcsolatokkal, ugyanakkor a kerület közlekedése a távolabbi helyszínek esetében is sokat javult a 4-es metró elkészültét követően. A vizsgálat során a nagyvárosias kerületrészek árának alakulását került összevetésre a zöldövezeti részek áraival, illetve ez utóbbi részek árait a Gellérthegy kihagyásával is megvizsgálásra kerültek.

**Az eredmények azt mutatták, hogy a zöld városrészek jelentős árelőnnyel bírtak a 11. kerület nagyvárosias környékéhez képest a 2008 és 2017/2018 Q1-es időszakban, bár ez az árkülönbség jelentősen csökkent a 10 évvel ezelőttihez képest az utóbbi pár évben.** 2008-ban még 34 százalékkal voltak magasabbak a fajlagos medián árak a zöld városrészekben Lágymányoshoz és Szentimrévároshoz képest, **a 2017-es és a 2018 első negyedéves időszakban azonban az árelőnyük 19 százalékra mérséklődött.** Ez egyben azt is jelenti, hogy a nagyvárosias környékek relatíve felértékelődtek a válságot követően, ami egybecseng a 2. kerületben tapasztalttal, és hasonlóan összefügghet a befektetési célú vásárlások megélénkülésével.

## A városi parkok hatása

Budapest városi parkjai a nagyvárosias városszerkezetbe csempésznek egy kis zöldet. Bár javíthatják a környékükön élők életminőségét, bizonyos vonzáskörzeten kívül ezek a pozitív hatások már nem, vagy csak alig érvényesülnek. A vonzáskörzet nagysága magának a parknak a kiterjedésétől függ, a hatás pedig a legközelebbi területnél a legerősebb. A városi parkok a környező ingatlanok értékére is hatással lehetnek, prémiumot biztosíthatnak a számukra más távolabbi lakások áraikhoz képest. Budapesten belül 3 park ingatlanokra gyakorolt hatását vizsgáltuk, a Szent István parkét, a Feneketlen-tavat és környékét, illetve a Városligetét.

## Szent István park

A Szent István parki ingatlanok árai néhány környékbeli utca illetve Újlipótváros lakóingatlan-áráival kerültek összehasonlításra. **A vizsgálat azt mutatta, hogy a Park az elmúlt 9-10 évben végig meggyőző prémiumot biztosított az ott található ingatlanok számára, mind a közvetlen környékkel, mind pedig egész Újlipótvárossal összevetve.** Bár az utóbbi években az árkülönbség csökkent, még a **2017-es és 2018 első negyedéves együttes tranzakciós adatok alapján is közel 12 százalékkal többért keltek el a fajlagos medián árakat tekintve a Szent István parkban található lakások, mint a közvetlen környékiek, míg az előny Újlipótváros fajlagos medián áraihoz képest 27 százalékos volt.** Az árkülönbség csökkenésében szintén szerepet játszhatott a belvárosi területek relatív felértékelődése az utóbbi években a befektetési célú lakásvásárlásoknak köszönhetően. De szintén meg kell jegyezni, hogy a **Szent István park jelentős árelőnyét nem csak annak zöldhatása okozhatja, hanem a Duna közelsége miatt a parti prémium is hozzáadódik** ehhez. Ez hozzájárulhat a többi vizsgált városi parkhoz képesti kiugró árelőnyéhez

## A Feneketlen-tó hatása a lakásárakra

A Feneketlen-tó lakásárakra gyakorolt hatását két irányítószám-körzethez képest vizsgáltuk. A kettő közül a 1114-es tartalmazza magát a Feneketlen-tavat is, míg a 1113-as közvetlenül mellette helyezkedik el.

**A 1113-as és 1114-es irányítószámok fajlagos medián lakásárai meglehetősen hasonlóan alakultak a 2008 és a 2017/2018Q1-es időszakban. Ezeknél végig magasabb volt a Feneketlen-tó környékének ára.** Az árkülönbség erősen ingadozott, 1 és 11 százalék közötti értékeket vett fel, mely ingadozás a terület szűkítése miatt elérhető kevés tranzakciós adatnak is köszönhető. **Összességében a teljes vizsgált időszakban megvalósult tranzakciók alapján a fajlagos medián árak között 6-7 százalék körüli**

árelőny volt mérhető a két irányítószám-körzethez képest a tó környékén a 2008 és 2017/2018Q1 közötti teljes időszakban.

## Összegzés

Az elemzés során minden vizsgált területen kimutatható volt némi árelőny. A legnagyobb különbséget a tranzakciós fajlagos medián árakban a Szent István park esetében mértünk, ahol a teljes 2008 és 2018 első negyedév közötti időszakban megvalósult tranzakciók alapján 35 százalékkal cseréltek magasabb áron gazdát az ingatlanok, mint Újlipótváros egészében. A jelentős hatásban azonban, mint felhívtuk korábban a figyelmet a dunai panoráma árfelhajtó ereje is erősen szerepet játszhatott, hiszen a többi városi park esetében nem volt megfigyelhető ilyen jelentős árkülönbség. A második helyen a 11. kerület zöldövezeteinek árelőnye állt a 11. kerület nagyvárosi területeivel szemben, ahol a lakóingatlanokat az előbb említett időszakban közel 30 százalékkal magasabb fajlagos medián áron értékesítették. De a 2. kerület zöldövezete is jelentősen drágábbnak bizonyult a fenti időtávon a nagyvárosi területekhez képest, itt 23 százalékkal kellett többet fizetni. **(1.táblázat)**

Jellemző, hogy a városi parkok kisebb árelőnyt biztosítottak a környékhez képest, bár azt meg kell jegyezni, hogy az összehasonlításhoz szolgáló nagyobb terület a Feneketlen-tó esetében tartalmazta a park közvetlen környékét, így tehát a különbség a mértéknél nagyobb lehet.

A vizsgálat során többször is megfigyelhető volt, hogy a zöldterületek árelőnye csökkent az elmúlt években, míg a belvároshoz közelebbi nagyvárosias városrész relatíve felértékelődött. Ebben az utóbbi években felfutó befektetési célú lakásvásárlások is jelentős szerepet játszhattak. A befektetési célú lakásvásárlók ugyanis más preferenciákkal rendelkeznek, mint a saját otthont keresők, sokkal fontosabb számukra könnyű megközelíthetőség, és a szolgáltatások gyors elérhetősége, mint a zöldfelületek közelsége. Ez ugyanis könnyebben kiadhatóvá teszi az ingatlanokat.

| Vizsgált Terület   | Összehasonlítás                        | Prémium<br>(2008 és 2018 Q1 között) |
|--|--|-------------------------------------|
| 2. kerület zöldövezet –<br>2. kerület zöldövezet-<br>külső | 2. kerület nagyvárosi<br>terület       | 23% – 18%                           |
| 11. kerület zöldövezet                                     | 11.kerület nagyvárosi<br>terület       | 29,5 (27,4%*)                       |
| Szent István park  | Park környéke –<br>Újlipótváros        | 20% - 35%                           |
| Feneketlen-tó  | 1113-as és 1114-es<br>irányítószám     | 6 - 7% között                       |
| Városliget   | 1145-ös irányítószám<br>és 14. kerület | 7 - 15%                             |

\* Gellérthegy nélkül

**1.táblázat.** A zöldfelületek árnövelő hatása a vizsgált területeken a 2008 és a 2018Q1 közötti teljes időszakban (fajlagos medián árakon számolva – mozgóátlagok alapján) Forrás: [Takarék Index](#)

Fontos még megjegyezni, hogy vizsgálatunk során most nem tértünk ki rá, de a zöldterületek árakra gyakorolt hatásánál fontos szempont a lakások tájolása is. Hiába ugyanarról a címről és épületről van szó, a zöldre néző lakások esetében plusz prémiumot biztosíthat még a házon belüli kedvezőbb fekvés is.

## Részletes elemzés

### A zöldövezetek árelőnye

A környezet szerepével már többször foglalkoztunk elemzéseinkben, így a vízparti prémiummal, a sétálóutcák árfelhajtó szerepével, vagy a közlekedési kapcsolatok árákra gyakorolt hatásával.

**Általános szabály, hogy az ingatlanok értékét alapvetően a lokációjuk határozza meg, ilyen szempontból pedig egy vonzó környezet pozitívan befolyásolja a lakóingatlanok értékét.** A zöld környezet, a fák, és nagyobb füves területek jelenléte pedig sokak számára számít vonzóbbnak a lakóhelyválasztáskor. Az ilyen lokációknak ugyanis számos előnye van, a nagyobb fás területek javítják a környék levegőjét, csökkentik a zajterhelést, árnyékuk révén még a mikroklímát is pozitívan befolyásolhatják, de a zöld felületek az ott élők mentális és fizikális egészségére is hatással vannak, valamint nagyobb esztétikai élményt nyújtanak. Vagyis egyszerűen jobb ott élni, dolgozni, és kedvezőbb lehetőségek nyílnak a szabadidő eltöltésére is. **Ezen kedvező hatások, pedig a környék ingatlanjainak árában is megmutatkoznak.**

### Városi parkok és vízpartok prémiuma

A zöld környezet árfelhajtó erejével több külföldi tanulmány is foglalkozott. Az egyik<sup>2</sup> Köln esetében vizsgálta meg a zöldfelületek értékét, különböző típusú zöldkörnyezet esetében, mint vízpart, városi park, erdő, mezőgazdasági művelés alatt álló földterületek, valamint átmenetileg nem művelt („barnamezős” földterületek. Az eredményeik szerint pedig előbbi három pozitív hatással van a lakóingatlanok értékére, utóbbiak azonban nem növelik, inkább csökkentik a lakások és házak értékét. A legnagyobb prémiumot a vizsgálat alapján a vízpart hozta, ahol 1%-kal nagyobb vízfelület 0,16 százalékkal növelte meg az ingatlanok értékét, a városi parkok esetében az 1 százalékkal nagyobb terület az 500 m-es körzetben található ingatlanok esetében 0,1 százalékos összárrelőnyt jelentett. Az eredmények alapján az is kimutatható volt, hogy a távolsággal a hatás halványult, vagyis a zöld környezeti tényezők prémiuma a legközelebbi ingatlanok esetében volt a legnagyobb, majd csökkent.

Hiába tekinthetők zöldfelületnek a mezőgazdasági területek, éppen ellenkező hatást produkáltak: 1%-kos területnövekedésük egy lakóingatlan 500 méteres körzetében 0,18 százalékkal csökkentette a környék lakásainak értékét, a barnamezős (nem művelt, parlagon lévő) területek hatása pedig még inkább árromboló volt, 1 százalékos terület növekedésük 1,46 százalékos árcsökkenést hozott.

Az erdők esetében az eredmények vegyesek voltak. Bár a lakosok szeretik az erdőt, mivel azonban azok jellemzően a város szélén található, közeledve hozzájuk csökken az árrelőnyük, vélhetően azért, mert ez egyúttal a városközponttól való jelentős távolodást is jelent.

### Nem mindegy milyen környéken van a zöld környezet

Egy másik elemzés<sup>3</sup> az Ohio-i Delaware megye lakásárainak alakulásával foglalkozott, részletesen vizsgálva, hogy a különböző vásárlói csoportok kedvelt helyszínein miként alakul a zöldfelületek prémiuma.

<sup>2</sup> Jens Kolbe, Henry Wüstmann: Estimating the Value of Urban Green Space: A hedonic Pricing Analysis of the Housing Market in Cologne, Germany

<sup>3</sup> Sezhu Liu, Diane Hite: Measuring the Effect of Green Space on Property Value: An Application of the Hedonic Spatial Quantile Regression

A tanulmány rávilágított, a zöld környezet nem biztosít automatikusan prémiumot és így magasabb árakat az ingatlanok számára, hatását más tényezők, mint a közlekedés, a lokáció megítélése felülírhatják. Az eredmények szerint, a különböző jövedelmi kategóriába eső vásárlói csoportok eltérően értékelhetik a zöldfelületek fontosságát, éppen ezért az eltérő árkatóriájú ingatlanok értékére más és más hatással lehet a zöld környezet. A zöld környezet prémiuma a vizsgálat során csak a luxus és középkategóriás környékeken volt megfigyelhető, míg az alsó kategóriában nem.

A vizsgálat szerint a zöld felületek prémiuma a legnagyobb a magasabb árazású, luxus környékeken volt. Azok ugyanis, akiknek megfelelő források állnak rendelkezésükre hajlamosabbak vonzóbb, zöldebb környezetet választani lakóhelyül, így tovább növelve a zöld környezet amúgy is meglévő prémiumát a terület magas presztízsűvé alakulásával. A kutatás szerint éppen ezért egy vonzó környezet, több zöld felülettel ideális hely a luxus ingatlanok számára.

A vizsgálat szintén kimutatta, hogy bár a közelben található erdős terület növelheti az ingatlanok értékét, a közvetlenül erdő mellett található lakások és házak esetében az ezzel a lokációval járó negatívumok (nehéz bejárás, távol lévő szolgáltatások és intézmények) felülírták a vonzó környezet hatását. Az erdőterület nagyságának növekedése pedig szintén inkább nem befolyásolta vagy éppenséggel negatívan érintette az közelben található lakások és házak értékét, különösen a középkategóriába tartozó ingatlanok esetében. A nagyobb erdők ugyanis már többnyire a város szélén helyezkednek el, amely területek messze vannak a városközponttól és a munkahelyektől.

### Budapest zöldövezetei

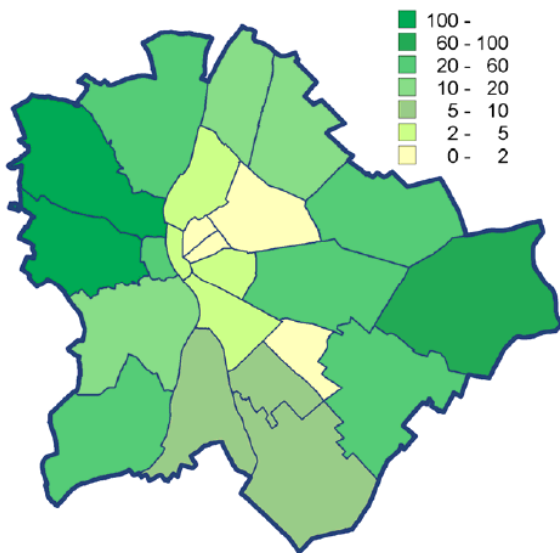
A zöldfelületek többfélék lehetnek, például egy adott területen található több fa és füves terület miatt az egész városrész számíthat zöldebbnek, vagy beszélhetünk egy városi parkról, amely a környéken élők számára rekreációs lehetőségeket biztosít. A parkok bizonyos vonzáskörzettel bírnak, amelynek nagysága erősen függ magának a parknak a kiterjedésétől, illetve az ott elérhető lehetőségektől. Az elemzés során mind a két esetre vonatkozóan vizsgálták a TAKARÉK Index elemzői a zöldterületek árakra gyakorolt hatását a fővárosban.

Budapest erdőterületekkel legjobban ellátott kerületei közé tartozik a 2., a 3., és a 12.. De budai helyszínek mellett a külső-pesti kerületekben is több erdős terület található, ahol átlagosan 1 km-en belül érhető el erdő<sup>4</sup>. A két terület között azonban jelentős különbség, hogy a Külső-Pesten található erdők állapotuk miatt nem olyan vonzóak turisztikai szempontból, mint arra a Budapest Városfejlesztési Konceptiója is felhívta a figyelmet. A közhasznú zöldterületi ellátottságot illetően a legjobban az 1. kerület mellett a 4., 7., 9., 13. és a 11. kerület belső területe teljesített.

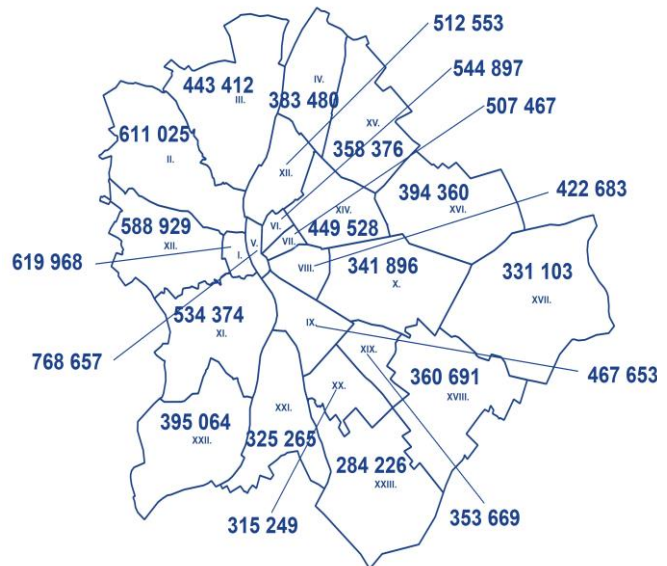
Az egy főre jutó erdő- és közhasznú zöldterületek nagyságát illetően élen járnak a budai kerületek, azon belül is a 2. és 12. kerület, a pestiek közül pedig a 17. Fontos azonban felhívni a figyelmet, hogy a családi házas szerkezetből fakadóan a kiskertes övezetek a mértéknél sokkal „zöldebb” számokkal rendelkezhetnek. Ugyanakkor az élen álló, szintén kertes szerkezetű 2. és 12. kerületeket így sem sikerülhet megszorítani, és ez igaz a 17. kerületre is. (1.ábra)

### Miért a legolcsóbb mégis a 17. kerület?

<sup>4</sup> Budapest Városfejlesztési Konceptiója 2011



1. ábra. Az 1 főre jutó erdő- és zöldterületek nagysága (m<sup>2</sup>) (Forrás: Budapest Városfejlesztési Konceptiója 2011)



2. ábra. A fajlagos lakásárak alakulása Budapest kerületeiben 2018 Q1-ben (Forrás: [Takarék Index](#))

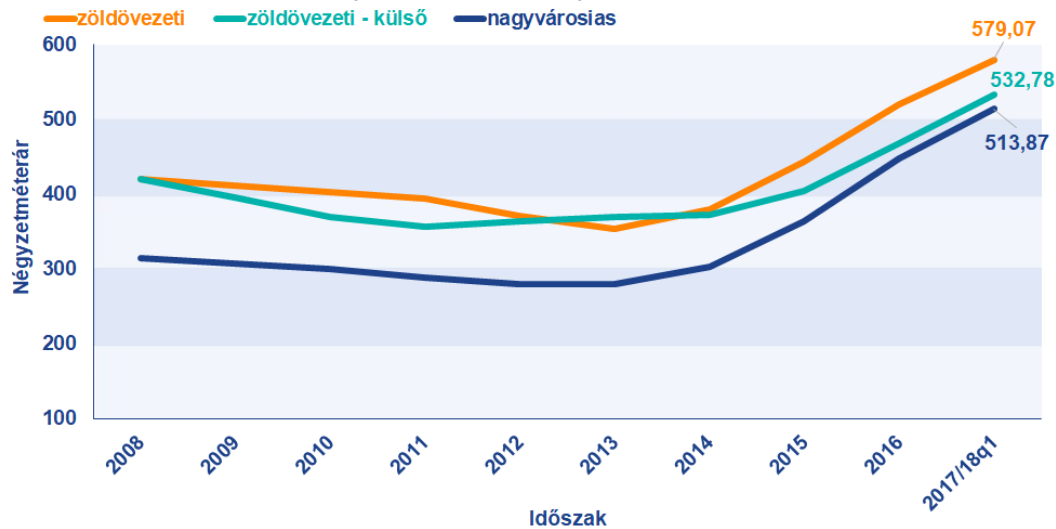
Bár az egy főre jutó erdő- és a közcélú zöldfelületek nagyságát illetően a külső-pesti kerületek is jól állnak, ráadásul családi házas szerkezetük miatt is zöldnek számítanak, áraikban mégis jelentősen olcsóbbak, mint a hasonló adatottsággal rendelkező budaiak, vagy a kevésbé zöld kerületek. Ez is mutatja, hogy önmagában a zöldebb környezet nem jár feltétlenül automatikusan együtt a magasabb árakkal. Az árakban az egyéb tényezők felülírják a zöldkörnyezet hatását. Ilyen például, hogy közlekedési adottságaik rosszabbak, illetve hogy távolabb helyezkednek el a belvárostól, rosszabb a különböző szolgáltatásokhoz való hozzáférés. Szintén jellemző, hogy több kerület presztízse jóval magasabb a külső-pestieknél.

## Fővárosi zöldterületek árprémiuma

### A 2. kerület

A 2. kerület, mint az előzőekben bemutattuk, Budapest egyik legzöldebb kerületének számít, azonban a kerület nem mutat egységes képet. A belvároshoz közelebbi része inkább nagyvárosias jellegű, majd távolodva a központtól egyre zöldül. A vizsgálat során a nagyvárosias kerületrészeknek Víziváros 2. kerületi részét, Újlakot, valamint az Országút és Felhévíz területeit tekintettük. A zöldövezeti részeket további két csoportra bontottuk, egy városközpont-hoz közelebbi, illetve egy távoli részre. A zöldövezeti területek közé Pasarét, Rézmál, Rózsadomb, Szemlőhegy, Törökvész, Zöldmál, Csatárka, Szépilona, Vérhalom, Pálvölgy és Kurucles tartozott, a zöldövezet-külső csoportba pedig Budaliget, Hárshegy, Hűvösvölgy, Máriaremete, Pesthidegkút-Ófalu, Remetekertváros, Széphalom és Lipótmező.

## A lakóingatlanárak alakulása a 2. kerület nagyvárosias és zöldövezeti városrészeiben (ezer Ft/m<sup>2</sup>)



**3. ábra.** A medián fajlagos lakóingatlanárak alakulása a 2. kerület nagyvárosias és zöldövezeti városrészeiben – mozgóátlaggal számolva (Forrás: [Takarék Index](#))

(A zöldövezeti városrészeknél a következőket vettük figyelembe: Pasarét, Rézmál, Rózsadomb, Szemlőhegy, Törökvesz, Zöldmál, Csatárka, Szépileta, Vérhalom, Pálvölgy, Kurucles, zöldövezet-külső: Budaliget, Hárshegy, Hűvösvölgy, Máriaremete, Pesthidegkút-Ófalu, Remetekertváros, Széphalom, Lipótmező, nagyvárosias: Országút, Felhévíz, Víziváros, Újlak

A 2008 és 2017/2018 Q1 időszak<sup>5</sup> közötti fajlagos medián árak vizsgálata azt mutatta, hogy bár a nagyvárosias kerületi részek közelebb helyezkednek el a belvároshoz, illetve a Duna part több ingatlan számára panoráma-prémiumot biztosíthat, az árak mégis az időszak során végig a zöldövezeti árak alatt maradtak, még a legkülsőbb zöldövezethez képest is. A vizsgált időszak alatt a gazdát cserélt zöldövezeti és a nagyvárosi területen található ingatlanok fajlagos medián ára közötti különbség 12,7 illetve 36,9% között ingadozott. Jellemző, hogy az árkülönbség 2008 és 2011 között növekedett, majd 2012-től csökkenésnek indult. **2017 és 2018 első negyedéves összevont adatai alapján 12,7 százalékra csökkent, ami forintban kifejezve 65,5 ezer forintos négyzetméterenkénti különbséget jelentett. (3. ábra)**

A külső zöldövezeti részek a nagyvárosias területekkel összehasonlítva szintén csökkenő árelőnnyel rendelkeztek, a különbség 2013-tól indult csökkenésnek, az akkori 26,1 százalékról 2017 és 2018 első negyedévére 3,7 százalékra mérséklődött.

A jelenség háttérben vélhetően nem a zöldebb kerületrészek csökkenő vonzereje áll, mint inkább a belváros felértékelődése. A válságot követően megélt befektetői érdeklődés inkább a jól kiadható, városhoz közeli helyszíneket részesítette előnyben.

### A 11. kerület példája

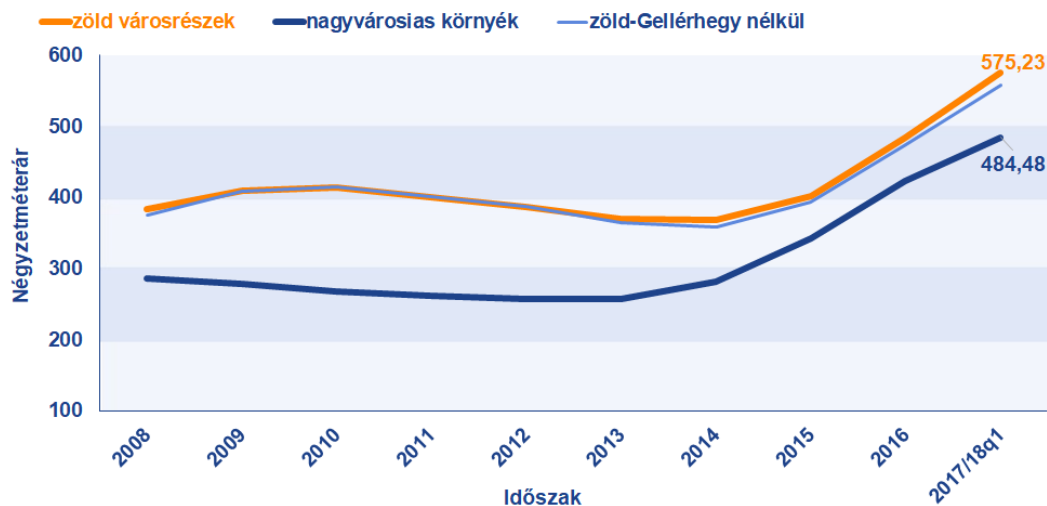
A 11. kerület meglehetősen vegyes képet mutat, a Duna mellett nagyvárosias az arculata, majd ez aztán lakótelepi környezetbe vált át. Ugyanakkor a kerület hegyvidéki területekkel is rendelkezik, például a Gellérthegy egy része is ide tartozik, de más budai hegyek is gazdagítják. Jellemző, hogy a zöldövezet a belvárostól távolabb helyezkedik el, így a nagyvárosi rész rendelkezik a legjobb közlekedési kapcsolatokkal, ugyanakkor a kerület közlekedése a távolabbi helyszínek esetében is sokat javult a 4-es metró elkészültét követően.

A vizsgálat során a nagyvárosias kerületrészek (Lágymányos, Szentimreváros) árainak alakulását került összevetésre a zöldövezeti részek (Gellérthegy, Hosszúrét, Madárhegy,

<sup>5</sup> A még elérhető kevés adat miatt 2018 első negyedévet összevontan kezeltük 2017-tel.

Sasad, és Sashegy) áraival, illetve ez utóbbi részek árait a Gellérthegy kihagyásával is megvizsgálásra kerültek.

## A lakóingatlanárak alakulása a 11. kerület nagyvárosias és zöldövezeti városrészeiben (ezer Ft/nm)



**4. ábra.** A medián fajlagos lakóingatlanárak alakulása a 11. kerület nagyvárosias és zöldövezeti városrészeiben (tranzakciókkal súlyozva) – mozgóátlaggal számolva (Forrás: [Takarék Index](#))

(A zöldövezeti városrészeknél a következőket vettük figyelembe: Gellérthegegy, Hosszúréti, Madárhegy, Sasad, Sashegy, nagyvárosias: Kelenföld, Lágymányos, Szentimreváros)

Mint azt a **4. ábra** mutatja, a **zöld városrészek jelentős árelőnnyel bírtak a 11. kerület nagyvárosias környékéhez képest a 2008 és 2017/2018 Q1-es időszakban**, bár ez az **árkülönbség jelentősen csökkent a 10 évvel ezelőttihez képest az utóbbi pár évben**. 2008-ban még 34 százalékkal voltak magasabbak a fajlagos medián árak a zöld városrészekben Lágymányoshoz és Szentimrevároshoz képest, a **2017-es és a 2018 első negyedéves időszakban azonban az árelőnyük csak 19 százalékos volt**. Ez egyben azt is jelenti, hogy a nagyvárosias környékek relatíve felértékelődtek a válságot követően, ami egybecseng a 2. kerületben tapasztalattal, és **hasonlóan összefügghet a befektetési célú vásárlások megélénkülésével**.

### A városi parkok hatása

Budapest városi parkjai a nagyvárosias városszerkezetbe csempésznek egy kis zöldet. Bár javíthatják a környékükön élők életminőségét, bizonyos vonzaskörzeten kívül ezek a pozitív hatások már nem, vagy csak alig érvényesülnek. A vonzaskörzet nagysága magának a parknak a kiterjedésétől függ, a hatás pedig a legközelebbi területnél a legerősebb. A városi parkok a környező ingatlanok értékére is hatással lehetnek, prémiumot biztosíthatnak a számukra más távolabbi lakások áraikhoz képest. Budapesten belül 3 park ingatlanokra gyakorolt hatását vizsgáltuk, a Szent István parkét, a Feneketlen-tavat és környékét, illetve a Városligetét.

### Szent István park

A Szent István parki ingatlanok árai néhány környékbeli utca illetve Újlipótváros lakóingatlan-áraival kerültek összehasonlításra. A környékbeli utcák között a Hollán Ernő utca, a Pozsonyi út, a Radnóti Miklós utca, a Tátra utca, és a Victor Hugo utca szerepelt az elemzésben.

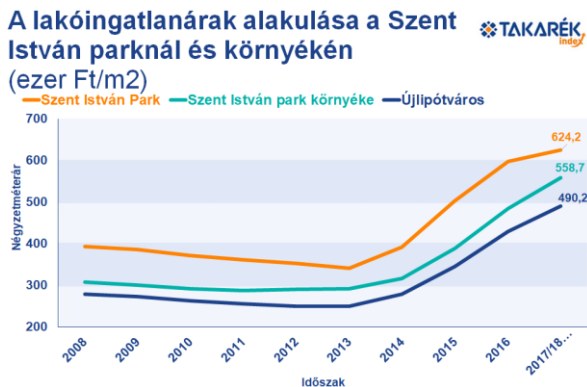
Mint a **7a. és 7b. ábrákról** leolvasható a **Park az elmúlt 9-10 évben végig meggyőző prémiumot biztosított az ott található ingatlanok számára, mind a közvetlen**



**környékkel, mind pedig egész Újlipótvárossal összevetve.** Bár az utóbbi években az árkülönbség csökkent, még a 2017-es és 2018 első negyedéves együttes tranzakciós adatok alapján is közel 12 százalékkal többért keltek el a fajlagos medián árakat tekintve a Szent István parkban található lakások, mint a közvetlen környékiek, míg az előny Újlipótváros fajlagos medián áraihoz képest 27 százalékos volt.

**Az árkülönbség csökkenésében szintén szerepet játszhatott a belvárosi területek relatív felértékelődése az utóbbi években a befektetési célú lakásvásárlásoknak köszönhetően.**

Szintén meg kell jegyezni, hogy a **Szent István park jelentős árelőnyét nem csak annak zöldhatása okozhatja, hanem a Duna közelsége miatt a parti prémium is hozzáadódik** ehhez. Ez hozzájárulhat a többi vizsgált városi parkhoz képesti kiugró árelőnyéhez



**5a. ábra.** A medián fajlagos lakóingatlanárak alakulása a Szent István parkban, a park környékén\* és Újlipótvárosban – mozgóátlaggal számolva (Forrás: [Takarék Index](#))

\*A Szent István park környékeként a következő utcákat vettük figyelembe: Hollán Ernő utca, Pozsonyi út, Radnóti Miklós utca, Tátra utca, Victor Hugo utca

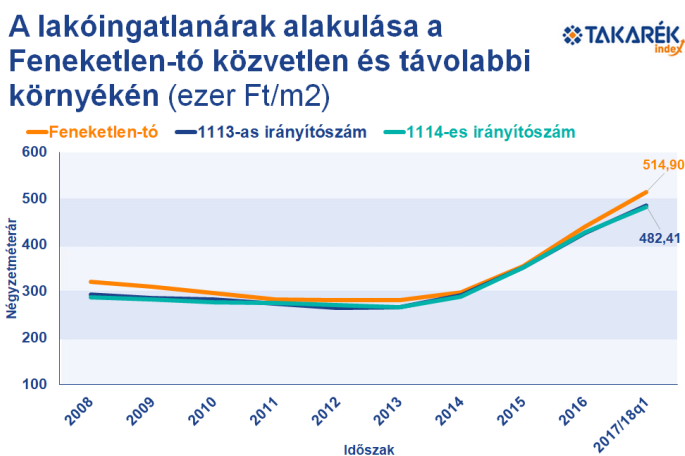


**5b. ábra.** A Szent István park árelőnye a park környékéhez\* és Újlipótvárossal képest a fajlagos mediánárak alapján – mozgóátlaggal számolva (Forrás: [Takarék Index](#))

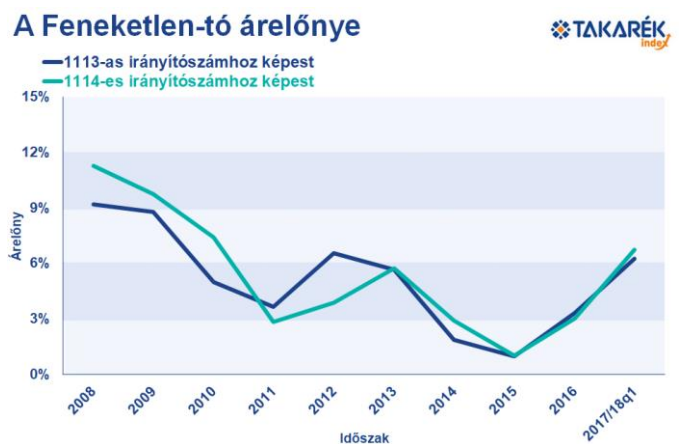
\*A Szent István park környékeként a következő utcákat vettük figyelembe: Hollán Ernő utca, Pozsonyi út, Radnóti Miklós utca, Tátra utca, Victor Hugo utca

## A Feneketlen-tó hatása a lakásárakra

A Feneketlen-tó lakásárakra gyakorolt hatását két irányítószám-körzethez képest vizsgáltuk. A kettő közül a 1114-es tartalmazza magát a Feneketlen-tavat, míg a 1113-as közvetlenül mellette helyezkedik el. A Feneketlen-tó közvetlen környékét az elemzésben az Edömér utca, Fadrusz utca, Tas vezér utca, Dávid Ferenc utca, Eszék utca, Szabolcska Mihály utca, Vincellér utca, és Zsombolyai utcák azonosítják.



**6a. ábra.** A medián fajlagos lakóingatlanárak alakulása a Feneketlen-tónál\* és a 1113 valamint 1114-es irányítószámok esetében – mozgóátlaggal számolva (Forrás: [Takarék Index](#))



**6b. ábra.** A Feneketlen-tó\* árelőnye a 1113 valamint 1114-es irányítószámokhoz képest a fajlagos mediánárak alapján – mozgóátlaggal számolva (Forrás: [Takarék Index](#))

\*A Feneketlen-tó környékeként a következő utcákat vettük

\*A Feneketlen-tó környékeként a következő utcákat vettük figyelembe: Edömér utca, Fadrusz utca, Tas vezér utca, Dávid Ferenc utca, Eszék utca, Szabolcska Mihály utca, Vincellér utca, Zsombolyai utca,

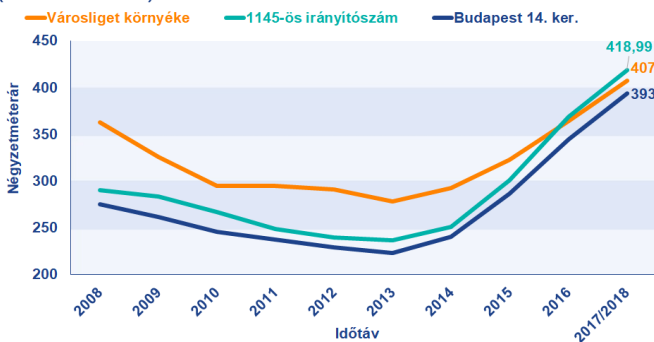
figyelembe: Edömér utca, Fadrusz utca, Tas vezér utca, Dávid Ferenc utca, Eszék utca, Szabolcska Mihály utca, Vincellér utca, Zsombolyai utca

Mint az a **6a. ábrán** látható a 1113-as és 1114-es irányítószámok fajlagos medián lakásárai meglehetősen hasonlóan alakultak a 2008 és a 2017/2018Q1-es időszakban. Ezeknél végig magasabb volt a Feneketlen-tó környékének ára. Az árkülönbség erősen ingadozott, 1 és 11 százalék közötti értékeket vett fel, mely ingadozás a terület szűkítése miatt elérhető kevés tranzakciós adatnak is köszönhető. Összességében a teljes vizsgált időszakban megvalósult tranzakciók alapján a fajlagos medián árak között 6-7 százalék körüli árelőny volt mérhető a két irányítószám-körzethez képest a tó környékén a 2008 és 2017/2018Q1 közötti teljes időszakban.

### Városliget

A Városliget közvetlen környékeként a 1146-os irányítószámot azonosítottuk, a tranzakciók közül azonban kivettük a Thököly úton, a Dózsa György úton és a Hungária körúton lévő lakások adásvételeit. Ezek esetében ugyanis a nagy forgalmú utak negatív hatása erősen csökkenti a Liget prémiumát. A Városliget lakásárait gyakorolt hatását a 1145-ös irányítószám-körzethez illetve az egész 14. kerülethez képest vizsgáltuk.

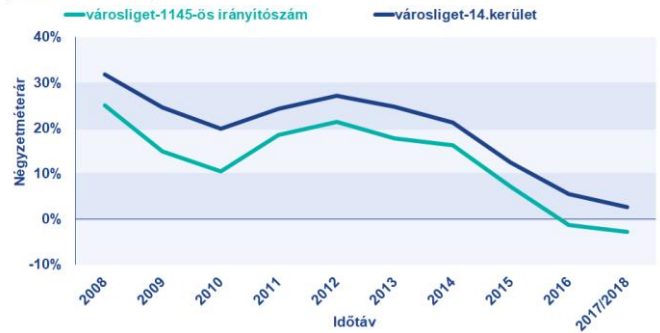
**A Városliget közvetlen és távolabbi környékének lakóingatlan-árai (ezer Ft/m<sup>2</sup>)**



**7a. ábra.** A medián fajlagos lakóingatlan-árak alakulása a Városligetnél\* és a 1145-ös irányítószám valamint a 14. kerület esetében – mozgóátlaggal számolva (Forrás: [Takarék Index](#))

\* A Városliget környékeként az 1146-os irányítószámú területet tekintettük, kivéve belőle a Thököly és Dózsa György úton valamint a Hungária körúton megvalósult tranzakciókat

**A Városliget közvetlen és távolabbi környékének lakóingatlan-árai (ezer Ft/m<sup>2</sup>)**



**7b. ábra.** A Városliget\* árelőnye a 1145-ös irányítószámhoz valamint a 14. kerülethez képest a fajlagos mediánárak alapján – mozgóátlaggal számolva (Forrás: [Takarék Index](#))

\* A Városliget környékeként az 1146-os irányítószámú területet tekintettük, kivéve belőle a Thököly és Dózsa György úton valamint a Hungária körúton megvalósult tranzakciókat

A **7a. ábrán** látható, hogy a Városliget közvetlen környékén a fajlagos medián lakásárak hosszú évekig jelentősen meghaladták a 1145-ös irányítószámkörzet és a kerület árait. Az árkülönbség azonban hosszú ideje csökkenést mutat, és 2016-tól kezdődően a gazdát cserélt ingatlanok fajlagos medián ára a szomszédos 1145-ös körzetben meghaladta a Liget közvetlen környékének árait, de a kerületi négyzetméterenként fizetendő összegek is erősen megközelítették a Városliget környéket. Bár ezen jelenség pontos okát nem ismerjük, a háttérben több tényező is állhat. Az ábráról látható, hogy a 2014 utáni tranzakciós medián fajlagos árak a Városliget közvetlen környékén emelkedtek a legkevésbé, míg a másik két helyszínen esetében sokkal meredekebb drágulás volt megfigyelhető. Elképzelhető, hogy a Liget közvetlen környékén található régebbi téglalakások rosszabb állapotúak, melyekre a zöldterületek közelsége ellenére sem volt akkora kereslet, ami kisebb mértékű emelkedést produkált. Szintén előfordulhat, hogy a területen jóval lassabb az ingatlanok forgási sebessége, így az árváltozás is sokkal lassabban megy végbe. Összességében a kerületi árakhoz való közeledést pedig okozhatja, hogy a tranzakciók között a 2013-2017/2018 időszakban megélnéknél piacon a korábban

épített, újszerű lakások nagyobb arányban lehetnek jelen, melyek árazása eleve magasabb.

## Összegzés

**Az elemzés során minden vizsgált területen kimutatható volt némi árelőny.** A legnagyobb különbséget a tranzakciós fajlagos medián árakban a Szent István park esetében mértünk, ahol a teljes 2008 és 2018 első negyedév közötti időszakban megvalósult tranzakciók alapján 35 százalékkal cseréltek magasabb áron gazdát az ingatlanok, mint Újlipótváros egészében. A jelentős hatásban azonban, mint felhívtuk korábban a figyelmet a dunai panoráma árfelhajtó ereje is erősen szerepet játszhatott, hiszen a többi városi park esetében nem volt megfigyelhető ilyen jelentős árkülönbség. A második helyen a 11. kerület zöldövezeteinek árelőnye állt a 11. kerület nagyvárosi területeivel szemben, ahol a lakóingatlanokat az előbb említett időszakban közel 30 százalékkal magasabb fajlagos medián áron értékesítették. De a 2. kerület zöldövezete is jelentősen drágábbnak bizonyult a fenti időtávon a nagyvárosi területekhez képest, itt 23 százalékkal kellett többet fizetni.

**(1.táblázat)**

**Jellemző, hogy a városi parkok kisebb árelőnyt biztosítottak a környékhez képest,** bár azt meg kell jegyezni, hogy az összehasonlításhoz szolgáló nagyobb terület a Feneketlen-tó esetében tartalmazta a park közvetlen környékét, így tehát a különbség a mértéknél nagyobb lehet.

**A vizsgálat során többször is megfigyelhető volt, hogy a zöldterületek árelőnye csökkent az elmúlt években, míg a belvároshoz közelebbi nagyvárosias városrész relatíve felértékelődött. Ebben az utóbbi években felfutó befektetési célú lakásvásárlások is jelentős szerepet játszhattak.** A befektetési célú lakásvásárlók ugyanis más preferenciákkal rendelkeznek, mint a saját otthon keresők, sokkal fontosabb számukra könnyű megközelíthetőség, és a szolgáltatások gyors elérhetősége, mint a zöldfelületek közelsége. Ez ugyanis könnyebben kiadhatóvá teszi az ingatlanokat.

| Vizsgált Terület   | Összehasonlítás                        | Prémium<br>(2008 és 2018 Q1 között) |
|--|--|-------------------------------------|
| 2. kerület zöldövezet –<br>2. kerület zöldövezet-<br>külső | 2. kerület nagyvárosi<br>terület       | 23% – 18%                           |
| 11. kerület zöldövezet                                     | 11.kerület nagyvárosi<br>terület       | 29,5 (27,4%*)                       |
| Szent István park  | Park környéke –<br>Újlipótváros        | 20% - 35%                           |
| Feneketlen-tó  | 1113-as és 1114-es<br>irányítószám     | 6 - 7% között                       |
| Városliget   | 1145-ös irányítószám<br>és 14. kerület | 7 - 15%                             |

\* Gellérthegy nélkül

**1.táblázat.** A zöldfelületek árnövelő hatása a vizsgált területeken a 2008 és a 2018Q1 közötti teljes időszakban (fajlagos medián árakon számolva – mozgóátlagok alapján) Forrás: [Takarék Index](#)

**Fontos még megjegyezni, hogy vizsgálatunk során most nem tértünk ki rá, de a zöldterületek árakra gyakorolt hatásánál fontos szempont a lakások tájolása is. Hiába ugyanarról a címről és épületről van szó, a zöldre néző lakások esetében plusz prémiumot biztosíthat még a házon belüli kedvezőbb fekvés is.**

## Az Takaréék Indexhez kapcsolódó szolgáltatásaink

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

Rendszeresen publikálja a Jelzálogbank 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 mutatószámait, lakáspiaci forgalmi adatait 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 Jelzálogbank két évtizede egyik meghatározó szereplője a magyar lakásfinanszírozási piacnak. Működése földrajzilag lefedi az országot, ingatlanértékelők széles körétől jutunk információkhoz, melyhez hozzájárul a Takaréék Csoport saját szakértői tapasztalata. Ezért előrejelzéseikben egyaránt felhasznál feldolgozott és ellenőrzött lokális helyzetértékeléseket.

A Takaréék 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 költségkímélő 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 Takaréék Csoport büszke arra, hogy a Jelzálogbank szolgáltatását több jelentős hazai pénzintézet 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 eljárását.

Számos egyedi igényre készülő elemzési megbízást teljesít a Jelzálogbank. 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 Takaréék Jelzálogbank Nyrt. a szövetkezeti hitelintézeti integráció tagja.

Készséggel áll rendelkezésükre részletes ajánlattal és további kérdésekkel kapcsolatban:

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

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

Az 

az Takaréék Index kizárólagos kutatási partnere.

## Felelősségi nyilatkozat

### 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 leszámlítva 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 (sütik) 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/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, következtetés vagy egyéb információ, valamint minden szóbeli információ, amelyet az TakarékJelzálogbank Nyrt. rendelkezésre bocsát a TI elemzésekkel kapcsolatban) nem kerülnek az eredeti TI forrást nélkülöző reprodukálásra vagy bármely más módon a TI forrás megjelölését nélkülöző 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”, „hiszünk”, „várjuk”, „tervezzük”, „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 informatívak. 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 helyzete vonatkozásában.

### **Befektetési tanácsadás és befektetési elemzés**

A TI elemzéseit kizárólag informatív célokkal 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 verseny növekedése, az ingatlanadóztatás változása, tőke vagy operációs költségek, és egyéb gazdasági, politikai vagy szabályozói változások, amelyek befolyásolják az ingatlanszektort.

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