

A visszatérő kereslet hatására jelentősen emelkedtek a bérleti díjak és a lakásárak az egyetemi városokban

Takarék Index: Budapesten az V. kerület, vidéken Gödöllő a legdrágább, a fedezeti időtávok kedvezőbbek vidéken, mint a fővárosban

Jelentősen emelkedtek mind a bérleti, mind a lakásárak az egyetemi városokban. Budapesten az V. kerületben a legdrágább a lakások négyzetmétere, az árak ugyanakkor a vizsgált városrészek közül a ferencvárosi rehabilitációs területen, Óbudán, Angyalföldön és a Magdolnanegyedben nőttek a leginkább tavaly. Vidéken Gödöllő a legdrágább, Miskolc a legolcsóbb, egy év alatt viszont épp a borsodi városban, illetve Szegeden növekedtek a legnagyobb mértékben a négyzetméterárak. A fővárosban jelenleg meglehetősen magasak, vidéken viszont kedvezőbbek a fedezeti időtávok, vagyis az a minimum idő, amelynek elteltével megegyezik a vásárlás és a bérlet költsége – derül ki a Takarék Indexből, a Magyar Bankholdinghoz tartozó Takarék Jelzálogbank elemzéséből.

2022 elején is folytatódott a bérleti díjak és a lakásárak emelkedése

A lakbérek esetében több mint 10 százalékkal emelkedett az országos index 2020 decembere és 2021 decembere között, a drágulás pedig az idei év első hónapjaiban is folytatódott: májusban országosan 9,7, a fővárosban pedig 5,8 százalékkal haladták meg a bérleti díjak a koronavírus-járvány előtti csúcst. A lakásárak országosan több mint 15 százalékkal emelkedtek 2020 negyedik negyedéve és 2021 utolsó három hónapja között, idén pedig még meredekebb növekedés mehetett végbe az előrejelzések szerint. A lakások jelentős drágulása miatt annak ellenére is kedvezőtlenebbé váltak a kollégiumi elhelyezést kiváltó, befektetési célú lakásvásárlás feltételei, hogy emelkedtek a bérleti díjak – állapították meg a Takarék Index szakértői.

Magas árakra kell számítani a budapesti egyetemi helyszíneken

A fővárosban az 1 millió forintot is meghaladó fajlagos négyzetméteráron kínáltak lakásokat a legdrágább, V. kerületben 2021-ben, de az I. kerületben is 900 ezer forint felett voltak a négyzetméterenkénti átlagárak. Az egyetemisták körében legnépszerűbb belső városrészek közül a legolcsóbb Palotanegyedben valamivel 700 ezer forint feletti négyzetméterárakkal találkozhattak a vevők, míg a kiejebb eső részeken 650 és 870 ezer forint között mozogtak az árak: a legtöbbet Ferencváros rehabilitációs részén kellett fizetni, nem sokkal maradt el tőle a Corvin-negyed. A külsőbb helyszínek közül a legkedvezőbb áron a Magdolnanegyedben és Újpesten lehetett ingatlanhoz jutni, átlagosan négyzetméterenkénti 600 ezer forintért.

A szakértők által vizsgált helyszínek közül tavaly a ferencvárosi rehabilitációs területen, Óbudán, Angyalföldön és a Magdolnanegyedben nőttek a leginkább, több mint 10 százalékkal az átlagos négyzetméterárak az egy évvel korábbihoz képest.

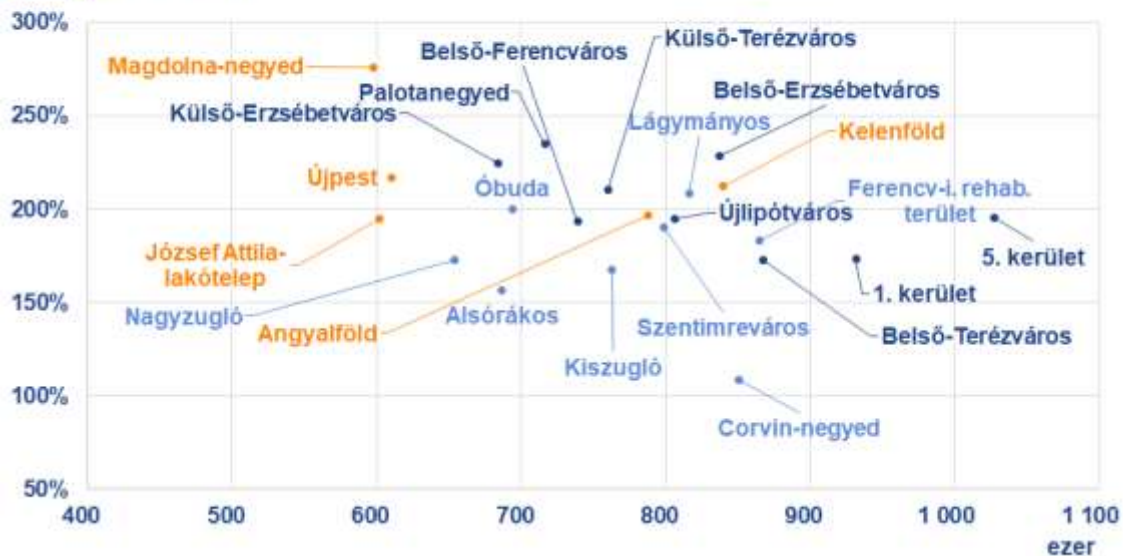
Tízéves időtávon, 2011 és 2021 között az egyetemisták körében legnépszerűbb belső városrészek közül a Palotanegyed drágult a legnagyobb mértékben, megelőzve Külső-Erzsébetvárost, Belső-Erzsébetvárost és Külső-Terézvárost: mindenhol több mint 300

százalékos volt az átlagos négyzetméterárak emelkedése, amely a többi belső helyszínen is megközelítette a 200 százalékot.

A némileg kijebb eső egyetemi helyszínek között szintén voltak olyanok, ahol hozzávetőleg háromszorosukra nőttek a fajlagos négyzetméterárak tíz év alatt: Lágymányoson, Óbudán, Szentimrévárosban és Ferencváros rehabilitációs részein. Ebben a csoportban a Corvin-negyedben ment végbe a legkisebb árnövekedés, de itt is duplázódtak az árak tíz év alatt.

Az egyetemi helyszíneknek jó alternatívát jelentő, de a központtól még kijebb eső helyszíneken is jelentős, a Magdolnanegyedben csaknem négyszeres, a többi helyszínen pedig körülbelül háromszoros áremelkedést mértek 2011 és 2021 között az átlagos négyzetméterárakban. (1. ábra)

A lakásárak (2021) és a lakásárak változása (2011-2021) közötti kapcsolat



1. ábra. Az adott évben gazdát cserélt lakások fajlagos átlag árának változása 2011 és 2021 között, valamint a 2021-es árak közötti kapcsolat Budapest legnépszerűbb egyetemi helyszínein és azokhoz közel (Forrás: [Takarék Index](#))

Gödöllő a legdrágább, Miskolc a legolcsóbb vidéki egyetemi város

Vidéken továbbra is jóval alacsonyabbak a lakásárak, mint a fővárosban. A vizsgált egyetemi helyszínek közül Gödöllő a legdrágább, de a négyzetméterenként fizetendő átlagos összeg ott sem érte el az 500 ezer forintot 2021-ben. A második helyen Debrecen áll 490 ezer forint alatti fajlagos árral, míg Veszprémben és Győrben 460 és 470 ezer forint között mozogtak a négyzetméterárak. A nagyobb egyetemi helyszínek közül a legolcsóbb továbbra is Miskolc, ahol nem érte el a 300 ezer forintot a lakásokért négyzetméterenként fizetendő összeg.

Tavaly az összes vidéki egyetemi város lakáspiacán drágulás volt jellemző, Miskolcon és Szegeden 18 százalékkal emelkedtek a négyzetméterárak. Gödöllőn 16, Debrecenben és Győrben 14 százalékos, Veszprémben 13 százalékos volt a növekedés. A vizsgált helyszínek közül a legkevesebbé, 10 százalékkal Pécsen nőttek az árak 2020-hoz képest.

Ötéves időtávon, 2016 és 2021 között vizsgálva Miskolcon drágultak a leginkább az ingatlanok a vidéki egyetemi városok közül, több mint 130 százalékkal emelkedtek a fajlagos négyzetméterárak. Szegeden meghaladta, Veszprémben megközelítette a 120 százalékot. Duplázódtak az árak Pécsen (108 százalék), Debrecenben (107 százalék) és Gödöllőn (106 százalék). A legkisebb mértékben, 84 százalékkal Győrben emelkedtek az átlagos négyzetméterárak. (2. ábra)



2. ábra. A lakásárak alakulása a vidéki egyetemi helyszíneken, a 2008-as szint, a válság alatti minimumár a 2020-as és 2021-es árak egymáshoz képesti viszonyának bemutatása (Forrás: [Takarék Index](https://www.takrekindex.hu))

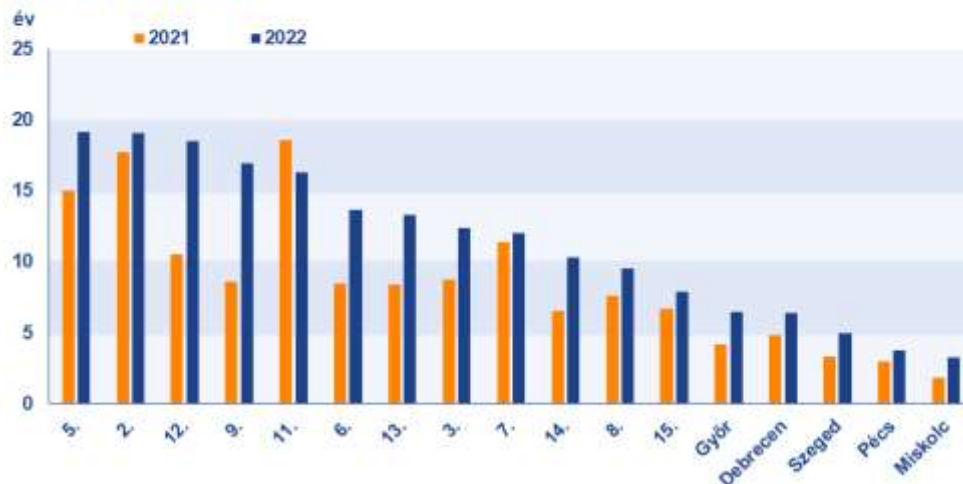
Vidéken kedvezőbbek a fedezeti időtávok

A TakaréK Index elemzői minden évben megvizsgálják, milyen lehetőségeik vannak az egyetemista gyereküknek lakhatást kereső családoknak, érdemes lehet-e a lakásvásárlás mellett dönteni a bérlet helyett, és mi az a minimum idő, amelynek elteltével megegyezik a vásárlás és a bérlet költsége. A modell piaci átlagokkal, 40 négyzetméteres lakással számol, a figyelembe vett paraméterek között szerepel a hitel, a hitelfelvételi és az ügyvédi költségek, az illeték, a beköltözéssel járó kiadások, az amortizáció. (A fedezeti időtávok kiszámításához a TakaréK Index budapesti kerületeket és a városokat jellemző átlagos fajlagos lakásáradatai mellett a Duna House bérletidő-adatait használták fel az elemzők.)

A fővárosban jelenleg 7,9 és 19,1 év között alakulnak a fedezeti időtávok a vizsgált helyszíneken. A legalacsonyabb a XV. kerületben, a legmagasabb a II. és az V. kerületben. Ha a lakás egy szobáját kiadja a család más egyetemistának, a számítás szerint csökken a vásárlás költsége, ezzel együtt a fedezeti időtáv is. A 3-5 éves képzési időt azonban még így is meghaladják: a bérleti díjak jelenlegi szintje mellett 4,3 és 10,5 év között alakulnak.

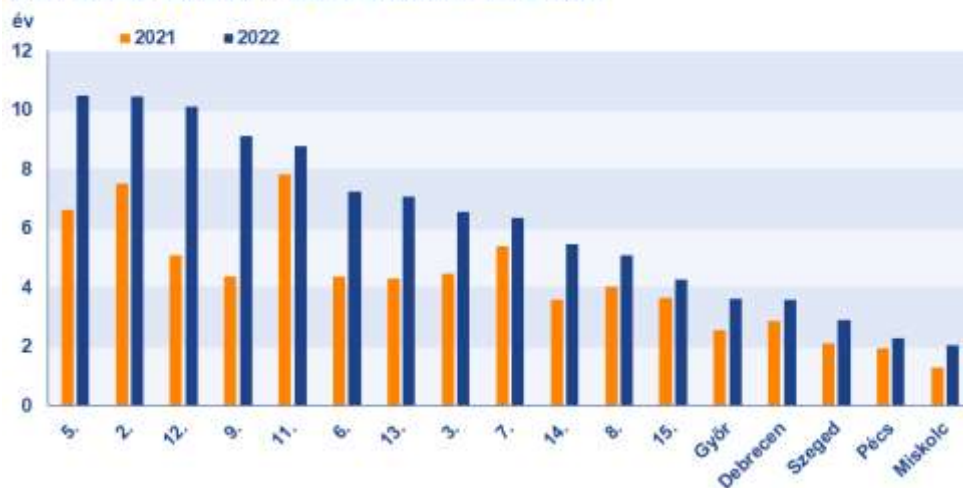
A vidéki nagy egyetemi városokban a fővárosinál továbbra is alacsonyabb, az elmúlt évekhez képest azonban növekvő fedezeti időtávokat látni. Szobakiadás nélkül 3,2-6,5 év között mozogtak az értékek, a legalacsonyabb Miskolcon, a legmagasabb Győrben volt. Szobakiadással kedvezőbb a helyzet: 2 és 3,6 év közötti, vagyis nagyjából lefedi a képzés időtartamát. (3-4. ábra)

A fedezeti időtáv Budapest kerületeiben és egyes vidéki városokban



3. ábra. A fedezeti időtáv Budapest egyes kerületeiben és egyes vidéki városokban (Forrás: [Takarék Index](#) számítás)

A fedezeti időtáv Budapest kerületeiben és egyes vidéki városokban - szobakiadással



4. ábra. A fedezeti időtáv Budapest egyes kerületeiben és egyes vidéki városokban amennyiben a vásárolt lakás egyik szobája kiadásra kerül (Forrás: [TakaréK Index](#) számítás)

A fedezeti időtávok már 2021-ben is jelentős mértékben növekedtek, és az emelkedés idén is folytatódott. Hiába drágultak ugyanis a bérleti díjak, a lakásárak növekedését nem tudták ellensúlyozni, miközben a hitelfelvétel is jelentősen drágult. A fedezeti időtáv Budapesten és vidéken is a korábbi többszörösére emelkedett. Abszolút értékben a növekedés erősebb volt Budapesten, mint vidéken. A főváros legrágább részén, az V. kerületben szobakiadás nélkül 2019-ben még 6 év, 2022-ben már 19,1 év, szobakiadással 3,4 év, illetve 10,5 év volt. A vidéki városok közül listavezető Győrben három éve szobakiadás nélkül még 2,6, idén viszont már 6,5 év, szobakiadással pedig 1,7 év, valamint 3,7 év volt. (1-2. táblázat)

A fedezeti időtávok alakulása (év)				
	2019	2020	2021	2022
5.	6,0	7,2	15,0	19,1
2.	4,6	10,0	17,7	19,1
12.	4,0	7,7	10,5	18,5
9.	2,8	4,8	8,6	16,9
11.	3,2	7,1	18,6	16,3
6.	3,5	5,6	8,5	13,6
13.	2,5	4,6	8,4	13,3
3.	2,5	6,8	8,8	12,4
7.	3,0	5,1	11,4	12,0
14.	3,0	4,1	6,5	10,3
8.	1,8	3,9	7,6	9,5
15.	na	4,6	6,7	7,9
Győr	2,6	4,1	4,2	6,5
Debrecen	2,5	4,0	4,8	6,4

Szeged	2,2	3,3	3,3	5,0
Pécs	1,9	2,2	3,0	3,7
Miskolc	na	2,0	1,9	3,2

1. táblázat: fedezeti időtávok évenként egyes budapesti kerületekben/városokban (Forrás: Takarékszámítás)

A fedezeti időtávok alakulása (szobakiadással, év)				
	2019	2020	2021	2022
5.	3,4	3,9	6,6	10,5
2.	2,7	4,9	7,5	10,5
12.	2,5	4,1	5,1	10,1
9.	1,9	2,8	4,4	9,1
11.	2,1	3,8	7,8	8,8
6.	2,2	3,2	4,4	7,2
13.	1,7	2,8	4,3	7,1
3.	1,7	3,7	4,5	6,6
7.	2,0	3,0	5,4	6,4
14.	2,0	2,5	3,6	5,5
8.	1,3	2,4	4,0	5,1
15.	na	2,7	3,6	4,3
Győr	1,7	2,5	2,5	3,6
Debrecen	1,7	2,5	2,9	3,6
Szeged	1,5	2,1	2,1	2,9
Pécs	1,3	1,5	2,0	2,3
Miskolc	na	1,4	1,3	2,0

2. táblázat: fedezeti időtávok évenként egyes budapesti kerületekben/városokban (Forrás: Takarékszámítás)