



OTP Lakóingatlan Értéktérkép

2016/2

OTP Lakóingatlan Értéktérkép 2016/2

A lakóingatlan-piac 2016-ban immár harmadik éve fellendülési szakaszban van. A már korábban jelentkező keresletélénkülést és ezzel együtt mutatkozó áremelkedést az év eleji kormányzati intézkedések (CSOK bővítése, lakásáfa csökkentése, építési áfatartalom visszaigénylési lehetősége) tovább erősítették. Az első három negyedév adatai alapján idén még maradhat a kétszámjegyű árnövekedés, noha Budapest és a kistépelölések piaca között egyre nagyobb a szakadék. A jelenlegi és a rövid távon várható kedvező makrogazdasági környezet miatt országos léptékben a következő években sincs okunk piaci visszaesést feltételezni, ugyanakkor a forgalom és az árak is beállhatnak egy gazdasági teljesítményt követő, konszolidáltabb szintre. Az idei év egyértelműen az új kínálat megjelenéséről, az újlakás-piac felfutásáról szól, így jövőre a leglátványosabb növekedés a lakásépítésekben várható.

Az OTP Lakóingatlan Értéktérkép jelenlegi számában 2016 első három negyedévének forgalmi adatai alapján vizsgáljuk meg, hogy szűk egy év alatt területileg, jogállásonként, ingatlantípusonként hogyan változtak az árak. Vajon hol mutat még mindig csökkenést az árindex, illetve milyen ársorrend alakult ki az egyes területi szinteken?

A területi árelemzés módszertanáról röviden

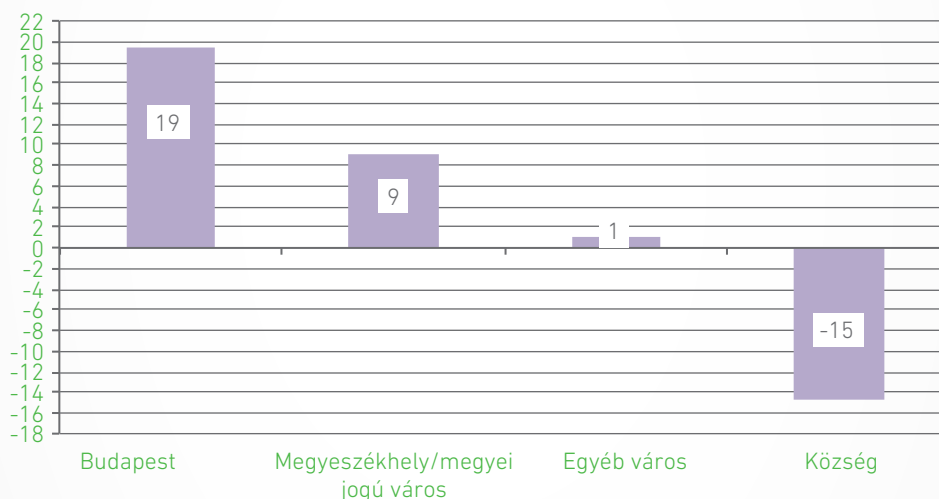
Adataink kizárólag megvalósult piaci lakóingatlan-tranzakciókon alapulnak. Forrásuk a Nemzeti Adó- és Vámhivataltól (NAV) megvásárolt, a jogszabályi előírásoknak megfelelően szűrt adatbázis. **Budapesten a 161 irányítószám-körzet, illetve a 23 kerület, míg az ország egészén a – fővárosi kerületekkel együtt – 197 járás, illetve a 19 megye és a 18 megyeszékhely képezték elemzésünk területi alapját.** A NAV-adatbázis feldolgozhatóvá tételéhez először több lépcsőben – területi limiteket alkotva, illetve tapasztalati úton – kiszűrtük a hibásan, vagy hiányosan rögzített tranzakciókat. Az árak változását mindig csak azokon a területi egységeken mutatjuk be, ahol mind a bázisév 2015-ben, mind az idei csonka évben **statisztikai adatpótlás nélkül is megbízható** eredményhez szükséges számosságú forgalmi adat áll rendelkezésre. Elemzésünkbe csak a teljes (1/1) tulajdoni hányadot érintő adásvételeket vontuk be.



Az ingatlanpiaci válságból való kilábalás már harmadik éve tart. Míg 2014-ben, első lépésként a forgalom bővült látványosan (28%), az árak viszont még csak minimálisan (~2%) emelkedtek, addig 2015-ben mindkét mutató körülbelül 15%-kal nőtt. Ez egy tipikusan ciklikus ingatlanpiaci fordulónak (azaz válságból való kilábalásnak) a **fellendülés jeleit mutató stádiuma**. A harmadik fő, piacot leíró paraméter, a lakásépítések beindulása egyelőre csak építési engedély szinten mutat erős élénkülést (idén kilenc hónap alatt 2,5-szeres bővülés éves szinten), a megépülő lakásszámban majd jövő évtől várható robbanás. A 2008 és 2013 közötti lejtmenetet 2016 végére forgalomban (~150 ezer), nominál árszintben és építési engedélyben is majdnem teljesen „visszahozta” a piac a válság előtti szintre. Reál lakásárban Budapest már közelíti ezt, országosan viszont még van tér emelkedésre.

Ennek megfelelően, az idei év első három negyedévében a NAV-hoz beérkezett és általunk feldolgozott forgalmi adatok a tavalyi évhez hasonlóan továbbra is kétszámjegyű, **országos átlagban 14% körüli áremelkedést** mutatnak (összetételhatástól tisztítva ez valamivel kisebb mértékű lehet majd a teljes évet nézve). Ugyanakkor a tavalyi egységes drágulással szemben, most jogállásonként differenciált piaci működés mutatkozik (ld. **1. diagram**). Míg a fővárosi értéknövekedés 19% körül alakul, megyei jogú városokban 9%, kisebb városokban 1% ugyanez az arány. Községekben viszont 15%-os csökkenést látunk. (Hangsúlyozzuk, hogy itt az egyes jogállásokba tartozó települések összességének átlagos árváltozásáról van szó; a települések szintjén természetesen ettől jócskán eltérhet az arányszám.)

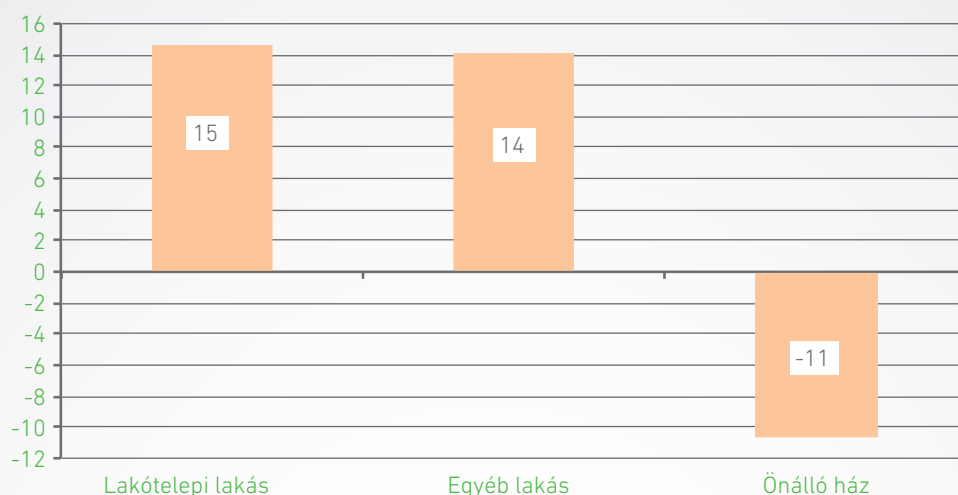
1. diagram: Árváltozás jogállásonként (2015-2016. I.-IX., %)



Az elmúlt két és fél év áremelkedési trendje a lakótelepi lakások felől indult. Mivel a vásárlók motivációja – bár csökkenő arányban, de még most is – többnyire a befektetés, az olcsóbb, de kiadással jól hasznosítható ingatlanokat keresik. Az elmúlt évek panelfelújítási programjai, illetve a csökkenő rezsikiadások együttesen hatékonyan erodálták a lakótelepek rossz általános megítélését. Emellett, mivel a **lakótelepi lakások** alapból a legolcsóbbak voltak mindig is, itt mehetett végbe a **legnagyobb arányú értéknövekedés** (ld. **2. diagram**), s mára az eladott lakótelepi lakások országos átlagára meghaladja a 200 ezer Ft/m²-t. A lakások átlagosan 14-15%-os drágulása mellett ugyanakkor az önálló házak 11%-os értékvesztést könyvelhetnek el idén. (Erős a párhuzam természetesen az előző diagram községi jogállásával.) Ennek fő oka, hogy ezek az ingatlanok kiesnek a befektetői célpontok közül, nagy részük az amúgy is csekélyebb forgalmú vidéki településeken található, illetve a válság végére (például Pest megye esetében) koncentrált túlkínálat alakult ki piacukon.



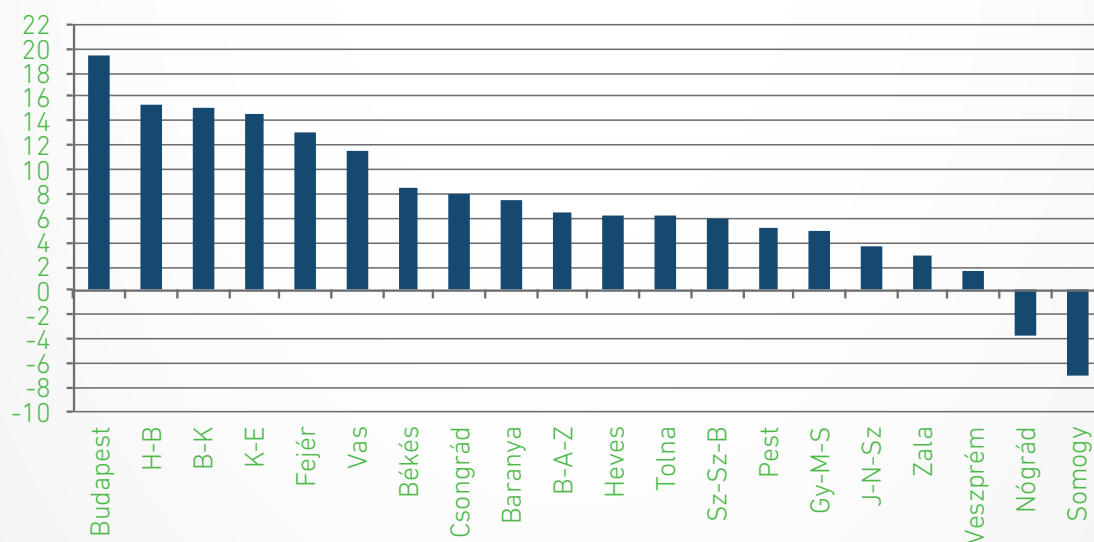
2. diagram: Árváltozás ingatlantípusonként (2015-2016. I.-IX., %)



260 ezer forintos országos átlagár

Az OTP Lakóingatlan Értéktérképek hagyományát követve különböző területi szinteken vesszük sorra a lakáspiaci árváltozás és aktuális árszint mutatóit. A tizenkilenc megye közül csak **Nógrádban és Somogyban csökkent** az eladott lakóingatlanok átlagára idén (ld. **3. diagram**). Nógrádban ez már hagyományos, és a csekély kereslet számlájára írható, míg Somogyban a korábbi magas árakból volt lehetőség áresésre. **15% feletti a drágulás Budapest mellett Hajdú-Bihar és Bács-Kiskun megyében**, illetve a vidéki dobogós Komárom-Esztergom megye. A lista másik végén az említetteken kívül Veszprém, Zala és Jász-Nagykun-Szolnok állnak.

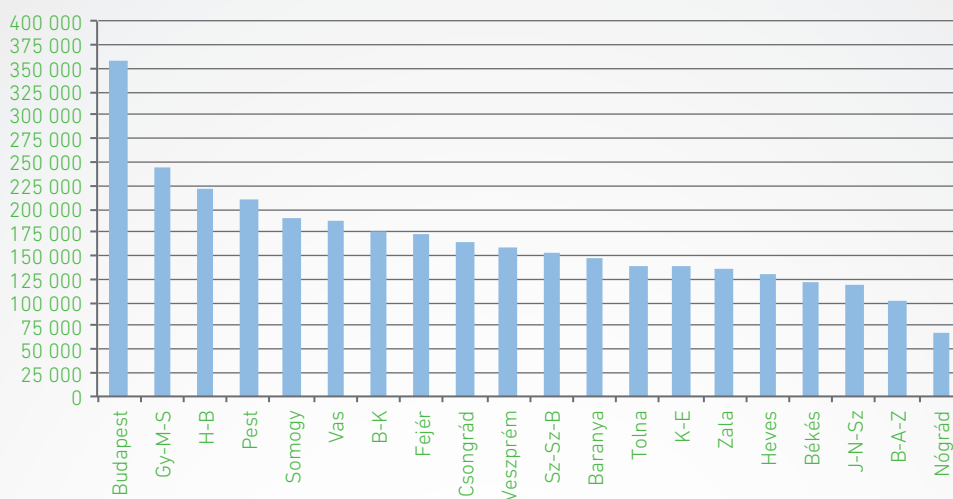
3. diagram: Árváltozás megyénként és Budapesten (2015-2016. I.-IX., %)



Az átlagár ranglista nem tartalmaz nagy meglepetést: Budapesttel (358 ezer Ft/m²) természetesen nem számolva **Győr-Moson-Sopron a legdrágább**, 246 ezer Ft/m² átlagárral (ld. **4. diagram**). A 200 ezres limitet még Hajdú-Bihar és Pest megye haladja meg. A legolcsóbb hagyományosan Nógrád megye, 70 ezer Ft/m² alatti árszinttel; a százezres határt tavaly óta Borsod-Abaúj-Zemplén is meghaladja. Az eladott ingatlanok országos átlagára az év első három negyedévében 260 ezer forint volt négyzetméterenként.



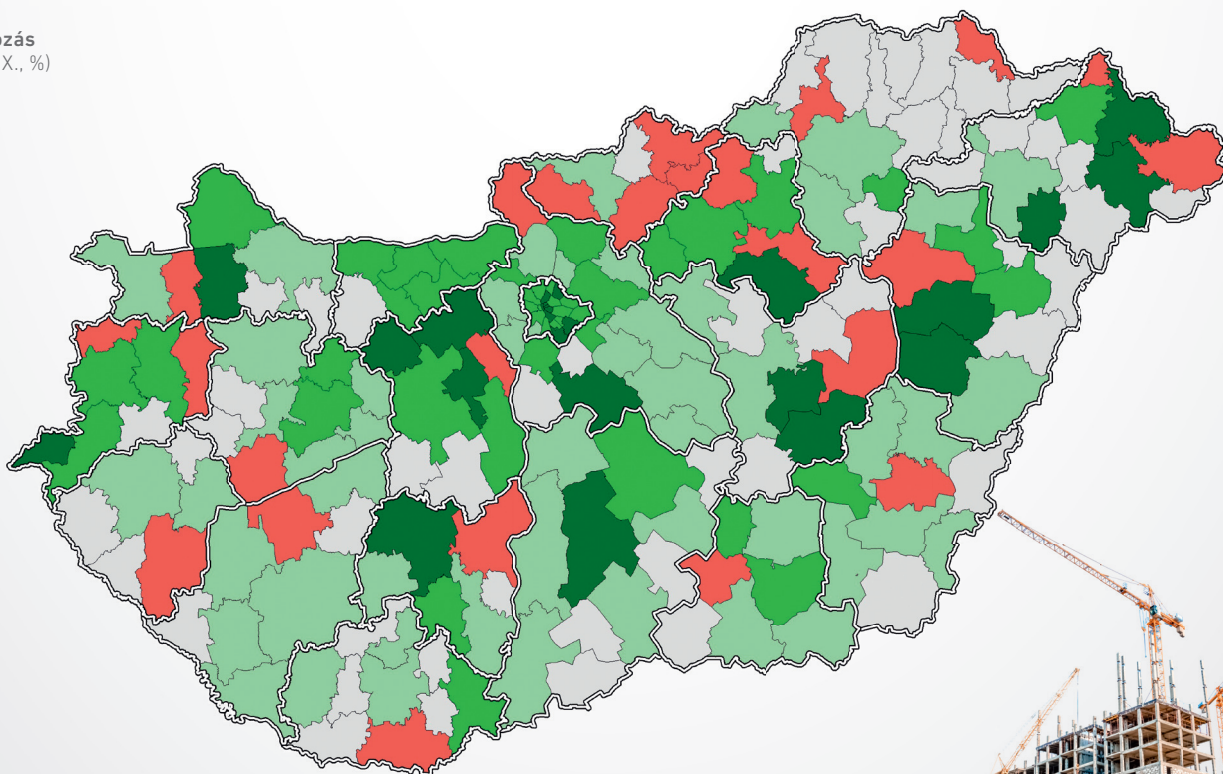
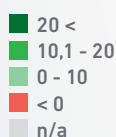
4. diagram: Átlagár megyénként és Budapesten (2016. I.-IX., Ft/m²)



A járáások mindössze 17%-ában csökkent az átlagár

A járási szintű árváltozást a szemléletesség kedvéért – hagyományainkhoz híven – tematikus térképen ábrázoltuk (ld. **1. térkép**). A budapesti kerületekkel együtt 197 járásból 144 esetében végeztük el az éves összehasonlítást, ott, ahol mind a bázisév 2015-ben, mind pedig 2016 első kilenc hónapjában legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás történt, így nem volt szükségünk statisztikai adatpótlásra az elemzés során. A 144 járásból pedig **mindössze 24-ben (17%) csökkent az eladott lakóingatlanok átlagára** (ld. piros színezés). Budapesten egy kerület sem tartozik ide, s Pest megyében és a Dunántúlon együtt is csak tíz járás szerepel ezen a listán. A többi az ország keleti részében található, a legtöbb (4 db) Nógrád megyében. Az árcsökkenés oka gyakran a bázisév magas árszintje lehet. Erre példa a Balaton melletti Fonyódi járás, ahol tavaly sok új, partmenti projekt lakásainak eladása tette magasra a kiinduló árat, ami idénre valamelyest visszaesett. Bács-Kiskun és Komárom-Esztergom megyéből viszont egy járás sem került a csökkenő árúak közé. Míg az előbbi esetében ez elsősorban az élénk kereslet következménye, Komárom-Esztergom esetében a viszonylag alacsony bázisú árszint (illetve ezzel együtt a lakótelepi lakások átlagnál nagyobb áremelkedése) is közre játszhat ebben.

Járási árváltozás
(2015-2016. I-IX., %)



1. térkép

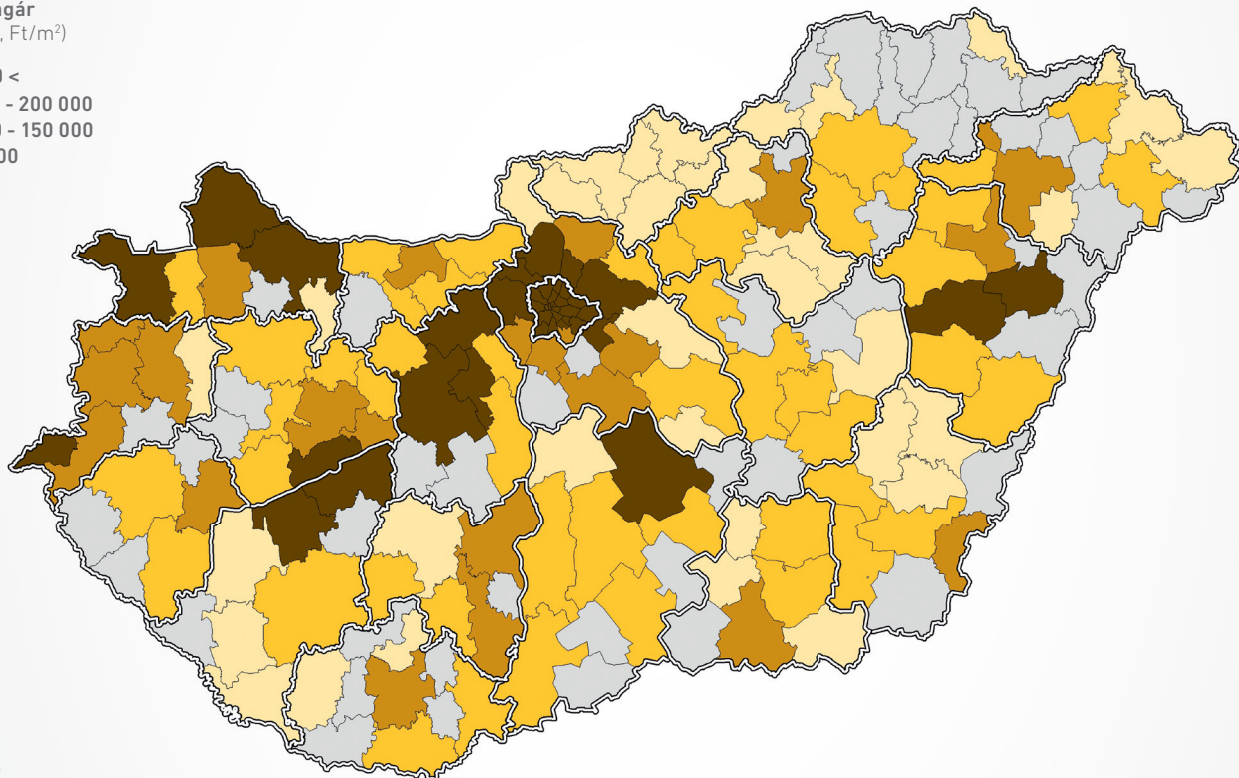
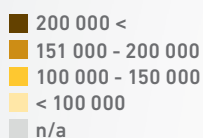
n/a: nem volt legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás mind 2015-ben és 2016 első kilenc hónapjában



52 járásban nőtt országos átlagot meghaladó mértékben az átlagár. A legmagasabb kategóriát ezen belül is az a 25 területi egység képviseli, ahol a 20%-ot is meghaladja a drágulás; ebből 16 Pest megyei, budapesti vagy dunántúli (ld. sötétzöld színezés). Az alacsony bázison kívül (pl. Hevesi, Nagykállói, Vásárosnaményi járások) az adott terület befektetési vonzereje (pl. Budapest belvárosi kerületek, vagy Hajdúszoboszlói járás), illetve országon belül munkavállalási okokból induló költözési célpont volta (pl. Csornai járás) állnak a forgalmi élénküléssel együtt járó drágulás mögött.

A 2. térkép a 2016 első három negyed évében eladott ingatlanok átlagárát mutatja járásonként. Azt a 147 járást mutatjuk, ahol legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás történt (Budapestet nem számítva is átlagosan 88 volt!), így nem volt szükség statisztikai adatpótlásra. 16 járás átlagára haladja meg a 300 ezres szintet, s további 25 a 200 ezer Ft/m²-t (ld. sötétbarna színezés). A legdrágább tíz közé (első helyen Budapest V. kerülete áll 597 ezer Ft/m²-rel) budapesti kerületeken kívül még éppen a Fonyódi járás jutott be, 354 ezer Ft/m²-rel. Ennek – illetve még a Balatonfüredi és Siófoki járások előkelő helyének is – egyértelmű oka lehet, hogy a Balatonnál idén is az eladások jelentős – bár épp a Fonyódi járás esetében valamelyest csökkenő – részét közvetlen vízparti új lakások teszik ki. A 200 ezer feletti kategóriába Budapest és a Balaton-part mellett még Pest megyei (Budakeszi, Dunakeszi, Pilisvörösvári, Szentendrei, Gödöllői és Vecsési járás) és Győr-Moson-Sopron megyei járások (Győri, Soproni és Mosonmagyaróvári járás), illetve a Gárdonyi, Debreceni, Szentgotthárdi, Kecskeméti, Székesfehérvári, Hajdúszoboszlói és Bicskei járás került bele.

Járási átlagár
(2016. I-IX., Ft/m²)



2. térkép

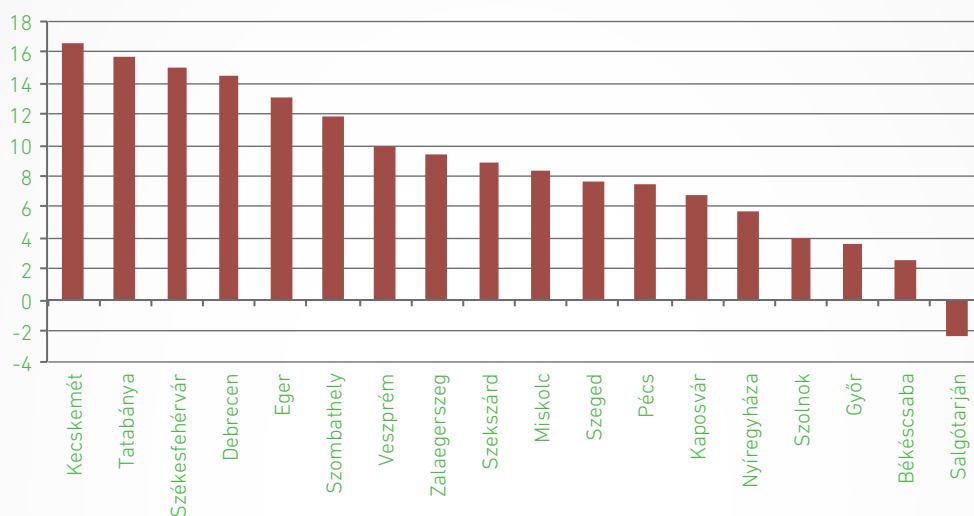
n/a: nem volt legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás 2016 első kilenc hónapjában

Három járás átlagára marad 50 ezer Ft/m² alatt (Kisteleki, Ózdi és Hevesi járások), s további 32 nem éri el a 100 ezres limitet (ld. világosbarna színezés). Nógrád megye teljes egészében ide tartozik. A főváros nélkül számított 166 ezres vidéki átlagos négyzetméterárhoz a Kőszegi járás áll legközelebb.



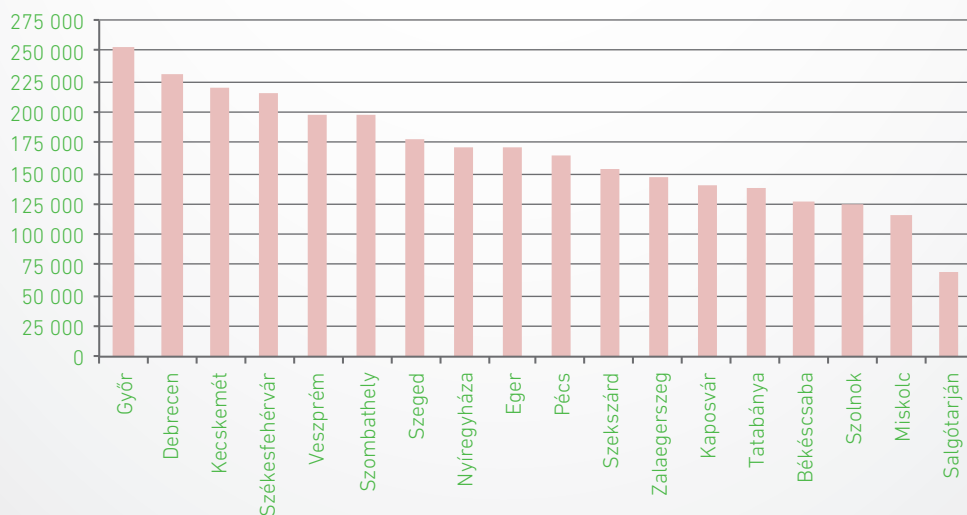
Ahogy láttuk, megyei szinten idén eddig Hajdú-Bihar, Bács-Kiskun, Komárom-Esztergom és Fejér **árszintje emelkedett legnagyobb mértékben**. Az **5. diagram** adataiból kiderül, hogy ez az adott megyeszékhelyek miatt lehet (Kecskemét 17%, Tatabánya 16%, Székesfehérvár és Debrecen 15%), hiszen ezek adják a forgalom legnagyobb részét. Az egyetlen csökkenő áru nagyváros Salgótarján (vö. Nógrád megye korábban). Bár megyei szinten Somogy mutatta a legnagyobb csökkenést, ebben a forgalom jelentős részét adó Balaton-parti települések piaci folyamatai a döntők, Kaposvár hatása ilyen szinten nem érződik. 5% alatti az áremelkedés mértéke Békéscsabán, az elmúlt években rendre jelentős áremelkedést elkönyvelő Győrben, valamint Szolnokon. A pozitív irányú árváltozás több megyeszékhelyen egyértelműen a forgalom jelentős részét adó lakótelepi lakások drágulására vezethető vissza.

5. diagram: Árváltozás megyeszékhelyenként (2015-2016. I.-IX., %)



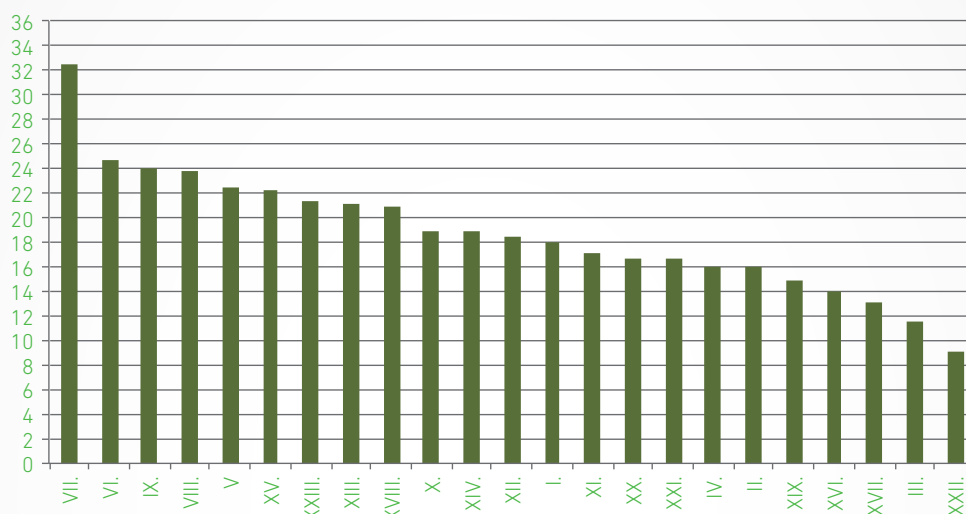
Az így kialakult átlagárakat bemutató **6. diagram** szerint továbbra is **Győr a legdrágább megyeszékhely** 253 ezer Ft/m²-es átlaggal. A **8. diagramon** látható, hogy ezzel nyugati megyeszékhelyünk több pesti kerületet is megelőz. A kétszáz ezres limitet még Debrecen, illetve 2015 után további két város, Kecskemét és Székesfehérvár is átlépi. Salgótarján, Miskolc és Szolnok hagyományosan a legolcsóbbak. Nógrád megye székhelye az egyetlen, ahol az eladott lakások átlagára nem éri el a 100 ezer Ft/m²-t.

6. diagram: Átlagár megyeszékhelyenként (2016. I.-IX., Ft/m²)



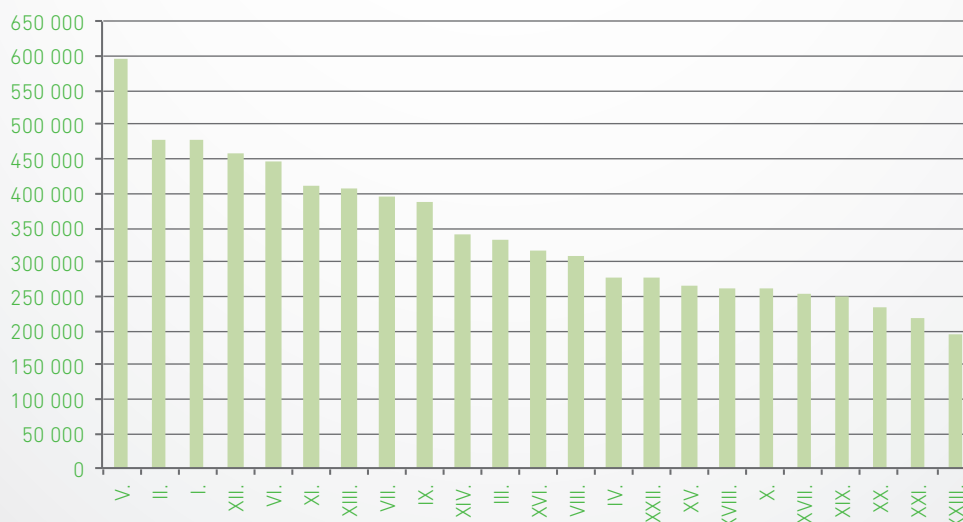
A fővárosi kerületek árváltozás rangsorára pillantva (ld. **7. diagram**) szembeűnő, hogy **átlag (19%) felett továbbra is elsősorban a befektetési céllal leginkább keresett pesti kerületek (V., VI., VII., VIII., IX., XIII.) drágultak** egy év alatt. Kiemelkedik a VII. kerület, ahol szűk egy év alatt 33%-os az árnövekedés. Ha mélyebbre ásunk az adatokban, akkor hosszabb távon és országos szinten is itt kell keresnünk a rekordot: a 2013-as ármélyponttól 2016 első feléig az 50 m² alatti VII. kerületi és az 50-75 m² közötti V. kerületi lakások egyaránt 85%-kal drágultak. Nem meglepő a kisebb lakások jelentősebb értéknövekedése. Ezek egyrészt saját használatra is keresettek, másrészt a befektetési célú vásárlások fő fókuszát adják. Csökkenő árú kerület – a tavalyi évhez hasonlóan – idén sincsen.

7. diagram: Árváltozás fővárosi kerületenként (2015-2016. I.-IX., %)



A nagyrészt a turisztikai célú, rövid távú lakáskiadás ('Airbnb') hihetetlen népszerűségét követő befektetői roham okozta **22%-os árnövekedés után a főváros V. kerülete messze vezeti a budapesti árrangsort**, éppen súrolva alulról a 600 ezer forintos négyzetméterár-limitet (ld. **8. diagram**). Ehhez képest a második legdrágább II. kerület átlagára még hajszállal 480 ezer Ft/m² alatt marad. A 400 ezres szint fölé még az I., XII., VI., XI. és XIII. kerületek jutottak. Az egységes áremelkedés hatására idén már csak egyetlen kerület, a XXIII. marad valamivel a 200 ezres limit alatt.

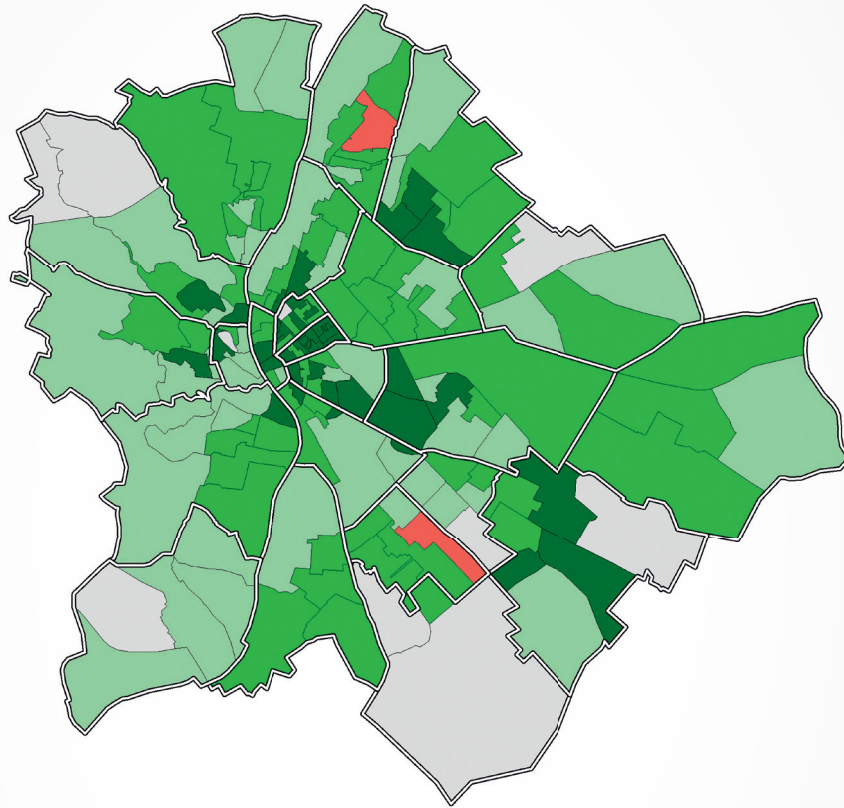
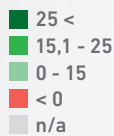
8. diagram: Átlagár fővárosi kerületenként (2016. I.-IX., Ft/m²)



Öt V. kerületi irányítószám-körzet vezeti az árrangsort

A budapesti irányítószám-szintű árváltozást a **3. térképen** ábrázoltuk. A 161 irányítószám-körzetből 151 esetében végeztük el az éves összehasonlítást, ott, ahol mind a bázisév 2015-ben, mind pedig 2016 első kilenc hónapjában legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás történt, így nem volt szükségünk statisztikai adatpótlásra az elemzés során. 7 körzetben legalább harmadával nőttek az árak 2015-höz képest idén, s még további 29-ben 25% feletti az árváltozás mértéke (ld. sötétzöld színezés). Az adattisztítás utáni teljes adatbázist nézve **közel 50%-kal drágult**, és ezzel élen áll a fővárosban a **1075-ös körzet**, azaz a VII. kerület legközpontibb része. További három kerület egy-egy körzete (1154, 1064, 1012) haladja meg a 40%-ot. A legnagyobb áremelkedést elkönyvelő térségek egyrészt a legkeresettebb belvárosi területek, másrészt pedig (Pest külsőbb részein) korábban nagy áresést elkönyvelt, és most, a fellendülés idején alacsony bázisról dráguló városrészek. Mindössze két irányítószám-körzetben (1202, 1046) csökkent az átlagár 2016 eddig eltelt részében (ld. piros színezés).

Bp. IRSZ árváltozás
(2015-2016. I-IX., %)



3. térkép

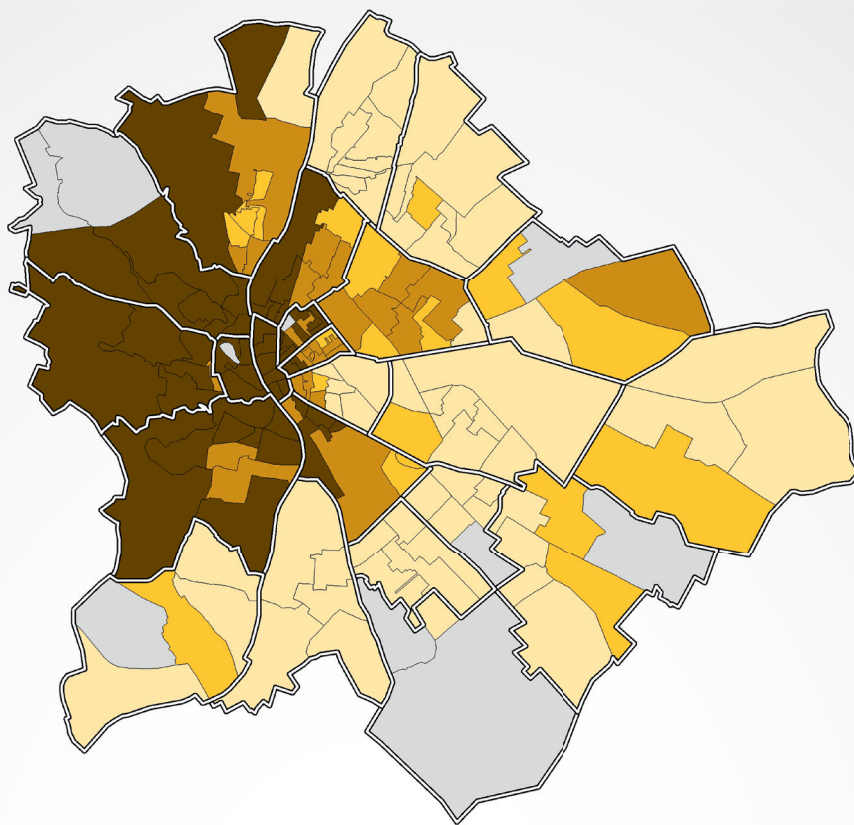
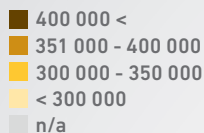
n/a: nem volt legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás mind 2015-ben és 2016 első kilenc hónapjában

A **4. térkép** annak a 151 irányítószám-körzetnek az átlagárát mutatja, ahol 2016-ban legalább tíz (de átlagosan így is 94!) értékelhető adattartalmú eladás történt. Az **V. kerület hat körzetéből öt a lista legelején áll**; legdrágább a 1051-es irányítószám 681 ezer Ft/m²-rel. Az ötszázezres szintet további 15, míg a 400 ezres limitet újabb 33 irányítószám-körzet haladja meg (ld. sötétbarna színezés), mind a budai és a pesti belvárosi kerületekben.

300 ezer Ft/m² alatti átlaggal 56 körzet áll (ld. világosbarna színezés). Ezek közül mindössze négy (1222, 1221, 1039, 1225) budai oldali, a többi **jellemzően Pest peremi kerületeiben** helyezkedik el. A 200 ezer forintos átlagot ezen belül is csak két körzet (1205 és 1202) nem éri el. A budapesti átlagot jelentő 358 ezer Ft/m² fajlagos árhoz a 1134-es irányítószám-körzet (Angyalföld déli része) áll legközelebb.



Bp. IRSZ átlagár
(2016. I-IX., Ft/m²)



4. térkép

n/a: nem volt legalább tíz értékelhető adattartalmú eladás 2016 első kilenc hónapjában

Várakozások

A mostani hazai **gazdasági** és ingatlanpiaci **helyzet nagyon hasonló a 2000 környéki állapothoz**:

- közel egy évtizeddel egy óriási sokk után vagyunk (1990 vs. 2008);
- mintegy négy évvel a költségvetési egyensúly helyreállítását követően (1996 vs. 2012/2013);
- három évvel a növekedés elindulása után (1996/1997 vs. 2013/2014);
- 2014-re emellett érezhetően csökkent a munkanélküliség, illetve tartóssá vált a reálbér-emelkedés, amely visszahozta a keresletet, így együtt járt az árak meglódulásával (1998/1999 vs. 2014).

Az ingatlanpiac egyik fő driver-ének tekinthető **makrogazdasági környezet a következő években várhatóan kedvező** marad (bővülő GDP, alacsony munkanélküliség, növekvő reálbérek), így folytatódhat a pozitív tendencia a lakáspiacon. Ez összességében kioltathatja a negatív demográfiai folyamatok hatását is. A nagyjából hat évnyi elhalasztott tranzakció aktivizálódása ugyanis ellensúlyozhatja a fő keresleti szegmensen jelentő 20-39 éves korosztály számosságának csökkenését. Mind a hitelfelvételt, mind a befektetési célú vásárlást az alacsony kamatszint is támogatja, melyben szintén nem várható változás (sőt a reálkamatok tovább csökkenhetnek). A lakossági hitelfelvétel eleve csak most fordult át pozitív tartományba, s a háztartások eladósodottsága régiós összevetésben hazánkban igen alacsony, elsősorban a lakáshitelek miatt. A főbb piaci mutatókban mindezek alapján várható folyamatok:

- **Lakásárak:** A **nominális árszint**, történelmi rekordot döntve jelenleg már **meghaladja a 2008-as árcsúcsot**, s reálértékben Budapest is e felett van. Az országos **reálár-szint ugyanakkor bő 10%-kal a 2008-as szint alatt van még**. A bérekhez viszonyított árak az 1998/1999-es éveket idézik, 40%-kal a korábbi csúcsev 2004, és 20%-kal 2008 alatt. Mindemellett nemzetközi összehasonlításban, a környező országok nagy részéhez képest is olcsóbbak a magyar, illetve budapesti árak.



Idén – a teljes évi NAV adatbázist majd tisztítva az összetételhatástól – **még kétszámjegyű áremelkedést** várunk országos szinten, ami **jövő évtől**, az egyensúlyi szinthez közelítve, illetve az új kínálat belépésével **egyszámjegyűre csökkenhet**, s beállhat az általános gazdasági bővülés ütemére. Nemzetközi tapasztalatok alapján – egy adott országban belül historikusan, illetve az egyes országokat keresztmetszetben is összehasonlítva – a lakásárak ugyanis jól együtt mozognak az egy főre jutó GDP-vel.

- **Forgalom:** A tavalyi 134 ezer után az **idei lakóingatlan-forgalom elérheti a 2008-as piacot idéző 150 ezres szintet**. Az, hogy a hivatalos évösszegző statisztikákban esetleg ez alatt lenne, arra az újlakás-piaci tendenciák adhatnak magyarázatot. Egyrészt, nagyon sok társasházi projekt épül építőközösségi keretek között. Ekkor a leendő tulajdonostársak telekrészeket vásárolnak, s deklarálják a NAV felé, hogy ott záros határidőn belül lakóházat építenek. Ebben az esetben a tranzakciók telekvásárlásként jelennek csak meg. A másik tényező, ami elfedi a valós piaci dinamikát, hogy az építési engedély megszerzéséig az újlakás-vásárlók előszerződést kötnek csak. Mivel az engedélyezés egy hónapokig húzódó folyamat, idén, csak a fővárosban például ezres nagyságrendű adásvétel történhet úgy, hogy azok majd a 2017-es statisztikákba kerülnek be tranzakcióként.

Az év eleji újlakás-áfa csökkentés, a magánéres építésként áfavisszaigénylési lehetőség, illetve a CSOK bővítése hatalmas robbanást hozott az önmagában is már érezhetően bővülő lakáspiacon. A **kereslet nagyobb hányada irányul új lakások felé**, ugyanakkor ez a használt lakás tranzakciókat is húzza felfelé. A befektetési célú vásárlások mellett beindult tehát az egyéni élethelyzethez kötődő tranzakciós piac, **aktivizálva a válság hat évének százezres elhalasztott keresleti volumenét**. Mivel jelen tudásunk szerint nincs okunk a piac lassulását feltételezni, s az újlakás-piacon 2019 végéig biztosan marad az alacsony áfakulcs, a **következő években** a forgalom a válság előtti néhány év átlagának tekinthető **170-190 ezer közötti szintre** beállását jósoljuk.

- **Lakásépítések:** Az ingatlanpiac fő témája idén egyértelműen az **újlakás-piac felfutása**, elsősorban a lakásáfa csökkenésének köszönhetően. Adatbázisunk szerint, az első tíz hónapban 280 új projekt értékesítése indult el csak a fővárosban, összesen 9000 lakással. Emellett közel ötezer új lakás építését jelentették be néhány éves időtávon a beruházók. **Idén Budapesten 3700 társasházi lakást adhatnak át**, ami háromszorosa a tavalyi volumennek. És ez még csak előszele a 2017-2018-as felfutásnak. Az újlakás-piac **vidéken is élénkül**, főleg a nyugat-magyarországi nagyvárosokban és a Balaton mellett indulnak projektek. A felfutás mindenütt együtt jár egyrészt a telkek, másrészt az új lakások árának növekedésével.

Az idei első három negyedévben országosan kiadott 21,4 ezer **építési engedély 2,5-szeres növekményt** jelent a tavalyi évihez képest, s ez a volumen már a 2009-es évet idézi. Budapesten és a megyei jogú városokban közel háromszoros az éves változás. Az országos év végi szám 25-30 ezer között lehet majd. Az építkezések hosszabb átfutása miatt ugyanakkor a **használatba vételi engedélyek** száma (5300 db) csak 14%-os bővülést jelent; itt **2017-től várható a statisztikákban is már markánsan megjelenő robbanás**. Becslésünk szerint az új építések száma a közeljövőben **25 ezer darab körül** kerülhet a kereslettel egyensúlyba.



