



LAKÁSPIACI TANÁCSADÓ



2015 II. negyedév

KÖSZÖNTŐ

Tisztelt olvasóink, kedves volt, jelenlegi és jövőbeli ügyfeleink!

A lakás piac minden tekintetben szárnyal, emelkednek az árak, csökkenek az értékesítési idők, erősödik az eladók alkupozíciója. A növekedés egyelőre két sebességű, a nagyvárosokban a befektetők adtak hatalmas lendületet a piacnak, de a saját célra vásárlók is szép számmal lépnek a piacra. A különbség a főváros és a nagyvárások, valamint a kisebb vidéki települések között csökkeni fog, ahogy az állami támogatások és az olcsó hitelek éreztetik majd hatásukat a vidéki piacon is, illetve, ahogy a befektetői aktivitás óhatatlanul alábbhagy majd. Beszállni még most sem késő, hiszen stabil, 3-4 éves növekedési pálya áll előttünk, arról nem is beszélve, hogy a mostani 7-10 százalékos hozamok a saját célra vásárlóknak azt jelentik, hogy sokkal jobban megéri most vásárolni, mint bérelni. Az egyre kedvezőbbé váló hitelkondíciók mellett akár hitelből is.



Kühne Kata
Otthon Centrum, ügyvezető igazgató



ÖSSZEFOGLALÓ

TRANZAKCIÓSZÁMOK

Komoly

felfutás:

2015 első felében nagyjából 40 százalékkal nőtt a lakáspiaci forgalom az előző év első hat hónapjához viszonyítva. A bővülés mögött továbbra is a befektetők piacra lépése, valamint az elmúlt években elhalasztott vásárlások realizálódása áll. Az előbbi adja a nagyobb lendületet, de utóbbi jelenti a több éves stabil növekedés alapját.

Kilátások:

Az idei évben 140.000-150.000 körüli lakóingatlan adásvétel megvalósulását várjuk, ami már csak kevéssel marad el a válság előtti szinttől. A befektetői kereslet előre láthatóan ebben az évben, esetleg jövőre maradhat ilyen élénk, a stabil, több éves növekedés alapját nem ez a szegmens adja majd. Ezt inkább a nagyságrendekkel nagyobb számban lévő, az élethelyzetük változásából adódó lakásvásárlásokat a válság éveitől elhalasztott vevők piacra lépése jelentheti.

ÁRAK VÁLTOZÁSA

Gyors

növekedés:

A használt téglalakások ára jelentősen a fővárosban nőtt, 15-20 százalékkal. Ettől valamivel elmaradva, 10 százalék körüli bővüléssel a nyugati megyékben is jelentősen nőttek az árak. A panellakások árai Budapesten és vidéken is a téгла társaiknál nagyobb mértékben nőttek.

Kilátások:

A jelenlegi, jelentős növekedési ütem nem fog kitartani több éven keresztül. Hosszú távon az árak jóval visszafogottabb mértékben fognak növekedni, a spekulatív vásárlások háttérbe szorulásával a következő években éves szinten kezdetben 5-10 százalékos, majd az infláció mértékét elérő, vagy némileg meghaladó ütemű növekedést prognosztizálunk.

ÁRALKU

Romló vevői

pozíciók:

A vevők számának növekedésével alkupozíciójuk is jelentősen gyengült. Az eladók által adott teljes árengedmény két komponensből tevődik össze. Egyrészt a szűkebb értelemben vett áralkuból, amit a szerződéskötéskor ér el az ingatlan vevője, másrészt még a vevő megérkezése előtt az eladó által adott kínálati árcsökkentésekből. A

teljes árengedmény mértéke 10 százalék alá csökkent 2015 első hat hónapjában, ebből 6,9 százalékot tesz ki a szerződéskötéskor elért áralku mértéke.

Eltérések a

típusok között:

Ingatlantípusonkénti bontásban mind a téглаépítésű lakások, mind a téглаépítésű házak esetében 1,2 százalékponttal csökkent az alku mértéke. A panellakások esetében jóval visszafogottabb volt a csökkenés, de még így is ezen ingatlantípus esetén a legkisebb a vevők által átlagosan elért engedmény. A válság előtti szinttől még mindegyik ingatlantípus esetében elmarad az alku mértéke, de a téglalakások esetében már a 2009-es szint alatti az átlagos, szerződéskötési áralku mértéke.

Licitek,

kevesebb

árcsökkenés:

Jelentősen csökkent a 100 szerződéskötési alkura jutó kínálati ár csökkentések száma, ami szintén a vevői alkupozíciók gyengülését tükrözi. Jelenleg még kisebbségben vannak az alku nélküli tranzakciók, de a keleti megyékben és a fővárosban is megduplázódott azon tranzakciók aránya, ahol nem történt árengedmény. Budapesten ráadásul azon esetek száma, ahol felfelé induló licit alakult ki az értékesítés során, már szemmel látható.

ÉRTÉKESÍTÉSI IDŐ

Gyorsabb

eladások:

A 2014-ben beindult trend, miszerint az átlagos értékesítési idő téгла- és panellakások esetében csökkent, 2015 első félévében tovább folytatódott, és az idei első hat hónapban a családi házak esetében is megállt az évek óta tartó növekedés.

Gyors panel,

lassú ház:

A legdrasztikusabb visszaesés a panellakásoknál volt, itt egy hónappal csökkent az átlagos értékesítési idő, 2015 első öt hónapjában már kevesebb, mint két hónap volt átlagosan szükséges egy panellakás értékesítéséhez. A használt téglalakások esetén szintén jelentős a csökkenés, kétharmad hónapnyi. Valamivel több, mint 3 hónap szükséges a téгла építésű lakások értékesítéséhez, 2015 első féléves eladásai alapján. A téглаépítésű családi házak esetében 7 hónap fölötti az átlagos értékesítési idő, viszont a 2008 óta tartó emelkedő trend megtört.

VEVŐI PREFERENCIÁK

- Téglalakások:** A legkeresettebbek a fővárosban a 13, az ország keleti részében a 8 és 9, míg nyugaton a 7 és 8 millió forintos áron kínált használt téglalakások voltak. Árkategóriától függetlenül Budapesten az 50, keleten és nyugaton egyaránt a 60 négyzetméter körüli lakások voltak a legnépszerűbbek.
- Panellakások:** Budapesten a legkeresettebb panellakásokat 10 millió forintos áron kínálták, keleten a 7-8, nyugaton a 7 és 9 milliós panellakások voltak a legnépszerűbbek. A panellakások esetében is az 50 és 60 négyzetmétereseek a legkeresettebbek.
- Téglaépítésű házak:** A legszínesebb kép a téglalapítású házak piacán látható, a többi ingatlantípushoz képest itt sokkal szélesebb sávon, viszonylag egyenlően oszlik meg a kereslet. A legtöbb kereső a fővárosban a 25, az agglomerációban a 17 millió forintért kínált házakra jelentkezett. Keleten a 9, nyugaton pedig a 18 milliós házak jelentették a slágert.

BÉRLETI PIAC

- Bérleti díjak:** Jelentő drágulás mutatkozik a használt téglalakások bérleti díjaiban, a fővárosban és nyugaton a növekedés 20 százalékos. A panellakások bérleti díja is emelkedett, főleg a vidéki nagyvárosokban. A családi házak esetében egyelőre nem látható növekedés a bérleti díjakban.
- Hozamok:** 2015 I. félévének átlagos bérleti díjait, illetve ingatlanárait figyelembe véve a bérbeadási céllal vásárolt ingatlanok esetében egy 10 éves befektetési időszakon 7 és 10 százalék közötti hozamot lehet elérni.
- Keresett albérletek:** A fővárosban a téglalakások közül a 70-80 és 150 ezer forintos bérleti díjon kínáltak voltak a legkeresettebbek. A keleti megyékben 50.000, a nyugati megyékben 110.000 forint körül alakult a legnépszerűbb kiadó téglalakások bérleti díja.

TRANZAKCIÓSZÁMOK

KULCSMEGÁLLAPÍTÁSOK

Komoly

felfutás:

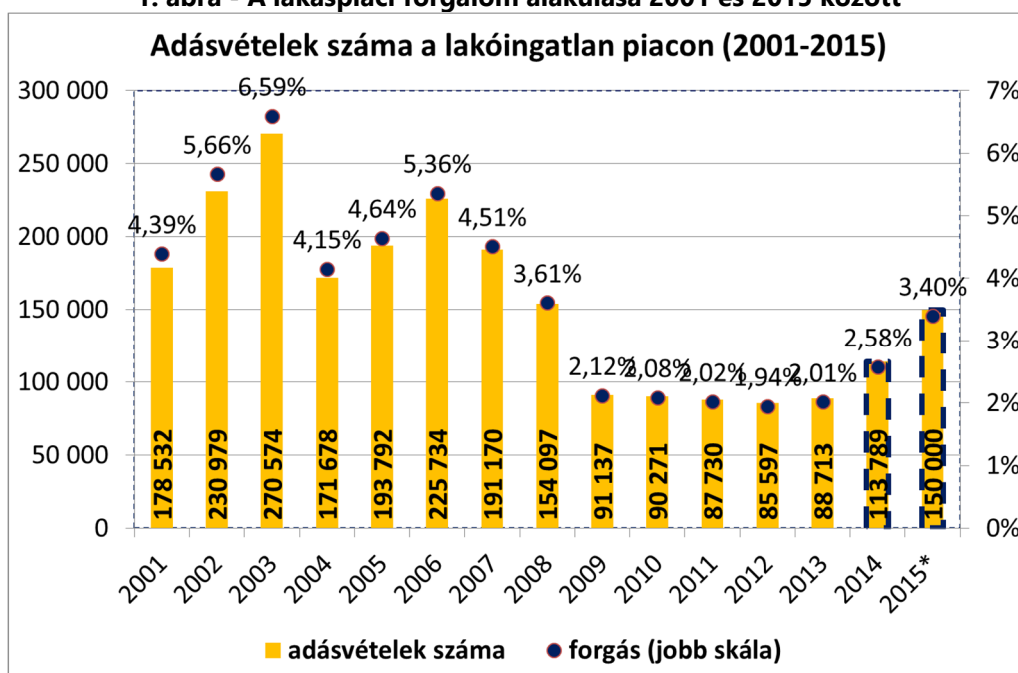
2015 első felében nagyjából 40 százalékkal nőtt a lakáspiaci forgalom az előző év első hat hónapjához viszonyítva. A bővülés mögött továbbra is a befektetők piacra lépése, valamint az elmúlt években elhalasztott vásárlások realizálódása áll. Az előbbi adja a nagyobb lendületet, de utóbbi jelenti a több éves stabil növekedés alapját.

Kilátások:

Az idei évben 140.000-150.000 körüli lakóingatlan adásvétel megvalósulását várjuk, ami már csak kevéssel marad el a válság előtti szinttől. A befektetői kereslet előre láthatóan ebben az évben, esetleg jövőre maradhat ilyen élénk, a stabil, több éves növekedés alapját nem ez a szegmens adja majd. Ezt inkább a nagyságrendekkel nagyobb számban lévő, az élethelyzetük változásából adódó lakásvásárlásokat a válság éve alatt elhalasztott vevők piacra lépése jelentheti.

TOVÁBBI NÖVEKEDÉS

1. ábra - A lakáspiaci forgalom alakulása 2001 és 2015 között



Forrás: KSH, Otthon Centrum,
* Otthon Centrum becslés

A 2014-ben látott keresletnövekedés 2015 első félévében is kitartott, sőt jelentősen gyorsult. Az első félévben nagyjából 40 százalékkal nőtt a lakóingatlan forgalom az előző év első hat hónapjához képest. A növekedés a fővárosban és a vidéki területeken egyaránt érezhető.

A keresletnövekedés mögött látható mozgatóerők nem változtak 2014-hez képest. A fővárosban, illetve a nagyobb vidéki városokban sok befektetési célú vásárlás bonyolódott. A befektetők olyan belvárosi, jó közlekedési kapcsolatokkal rendelkező lakásokat keresnek, amiket könnyen ki tudnak adni. A fővárosban, a belső kerületekben 50-60 négyzetméteres használt téglalakások a befektetők fő célpontjai. Érezhetően megnőtt a kereslet a panellakások iránt is, a külső pesti kerületekben, illetve a III. és IX. kerületben is. A panellakások kereslete a nyugati megyékben is nőtt.

A keresletbővülés másik hajtóereje az elmúlt években vásárlásukat elhalasztó vevők piacra lépése. Az egyre olcsóbb hitelek, a 2015. július 1-től bővülő állami támogatások mind a vásárlást ösztönzik, az utóbbiak főleg a befektetők által kévesebbé keresett vidéki területeken. A piacon több százezerre tehető az elhalasztott vásárlások száma. A forgalom komoly visszaesése mellett a korábbi évek elhalasztott vásárlásait azzal is lehet érzékelteni, ha az olyan életeseemények számát vetjük össze a lakás adásvételek számával, amelyek általában költözéssel is együtt járnak. Ilyen életeseemény a házasságkötés, illetve a válás. Ezek jellemzően egy, vagy több adásvételt is generálhatnak. Az 1000 lakosra jutó házasságkötések és válások száma a KSH adatai szerint a válság éveiben önmagukban is csökkentek, de még ennél is inkább visszaesett az egy életeseeményre jutó ingatlan tranzakciók száma. Ez azt jelenti, hogy a demográfiai változások kevesebb adásvételt generálnak, mint a válság előtt, ami elhalasztott vásárlásokra utal. 2014-ben már javuló tendenciát mutat az egy életeseeményre jutó tranzakciók száma, 2008 óta nem látott magasságba emelkedett ez a mutató. Ez is azt mutatja, hogy kezd a háztartások bizalma visszatérni, többen mernek lakásvásárlásba, illetve eladásba vágni.

1. táblázat – Házasságok- és válások aránya a lakóingatlan adásvételek számához viszonyítva

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
1000 főre jutó életeseemény	6,51	6,05	5,95	5,96	5,85	5,79	5,91
Egy életeseeményre jutó tranzakció	2,36	1,51	1,52	1,48	1,48	1,52	1,80

Forrás: KSH, Otthon Centrum

A befektetők spekulatív vásárlásai jelenleg jóval nagyobb lendületet adnak a piacnak, hiszen minden ilyen vásárló minél előbb, a jövőbeli áremelkedést már a saját maga javára fordítva akar vásárolni. Ez azt jelenti, hogy ez a kereslet időben és térben is nagyon koncentrált. A saját célra lakást vásárlók esetén a spekuláció nem jellemző, így az időbeli nyomás is kisebb. Ráadásul, míg azok száma korlátos, akik minimum 10-20 millió forintos befektethető tőkével rendelkeznek, a saját céllal lakást vásárlók száma az elmúlt évek elhalasztott vásárlásai miatt jelentős. Ez azt jelenti, hogy az utóbbiak több éven keresztül jelenthetnek stabil növekedési alapot a lakáspiac számára.

VEVŐK

Az Otthon Centrum tapasztalata szerint a vevők többsége továbbra is 35 és 44 év közötti, mind a fővárosban, mind a vidéki területeken. A második legnépesebb csoport a 25-34 év közöttiek. A legfiatalabb korosztály, a 25 éven aluliak, részaránya az elmúlt években folyamatosan csökkent. Ez is az elhalasztott vásárlásokat mutatja, az első lakását vásárló generáció az elmúlt években nem lépett a piacra, illetve a lakáshitelezés beszükülésével az őket támogató szülők

lehetőségei is korlátosabbak lettek. A fiatalok előtt a piac fellendülésével és a hitelköltségek csökkenésével páratlan lehetőség adódott, nyomott áron szállhatnak be a fellendülő lakáspiacra.

A külföldi érdeklődés valamelyest élénkült, ami az európai összehasonlításban olcsó magyar ingatlanárak fényében érthető. Az egész lakáspiacon azonban meglehetősen alacsony, pár százalékos a külföldi vevők részaránya. A legkedveltebb célpont számukra továbbra is a budapesti belváros (V., VI., VII. kerület), ahol 10 százalékot meghaladja részarányuk. Vidéken Siófok, Szeged és Sopron a kedvelt lokáció a külföldi vásárlók körében. A külföldi vásárlók jellemzően drágább négyzetméterárú ingatlanokat vásárolnak, mind a használt téglalakások, mind a használt téglalapítványú házak esetében.

KILÁTÁSOK

A befektetési célú vásárlásokat továbbra is az alacsony kamatkörnyezetben nagyon vonzóan számító, 7-10 százalékos, bérbeadásból elérhető hozamok mozgatják. Mivel a befektetők minél jobb áron szeretnének vásárolni, az emelkedő árak miatt most nagy számban lépnek piacra, ezzel komoly lökést adva a forgalomnak. A befektetői kereslet pont ezen jellegzetességéből, illetve a magas belépési korlát miatt korlátos befektetői számból adódik az is, hogy ilyen mértékű keresletbővülésre hosszú időn keresztül nem számíthatunk. A befektetői kereslet előre láthatóan ebben az évben, esetleg jövőre maradhat ilyen élénk. Stabil, több éves növekedés alapját nem ez a szegmens adja majd. Ezt inkább a nagyságrendekkel nagyobb számú, az élethelyzetük változásából adódó lakásvásárlásokat a válság éve alatt elhalasztott vevők piacra lépése jelentheti.

Az elhalasztott vásárlások száma, abból kiindulva, hogy a piac forgalma 2009 és 2013 között csak az egyensúlyi szint nagyjából felét érte el, több százezres. A vásárlók, mivel a spekulatív cél csak minimálisan jellemző rájuk, nem egyszerre lépnek piacra, így nem erősítik a befektetői rohamot. Az ilyen vevők piacra lépését befolyásolhatja, hogy mikor állnak készen a vásárlásra, amihez szükséges lehet a meglévő ingatlanuk eladása, hiteligénylése, állami támogatás beszerzése, vagy megtakarítások összegyűjtése. Ebből kiindulva időben elnyújtva jelennek meg ezek a vevők a piacon, ezzel a több éven keresztül tartó stabil növekedést alapját szolgáltatva.

Az idei évben 150.000 körüli lakóingatlan adásvétel megvalósulását várjuk, ami már csak kevéssel marad el a válság előtti szinttől, és nagyjából 20 százalékkal kevesebb, mint az egyensúlyinak tekinthető 170.000-180.000 tranzakciószám.

ÁRAK VÁLTOZÁSA

KULCSMEGÁLLAPÍTÁSOK

Gyors

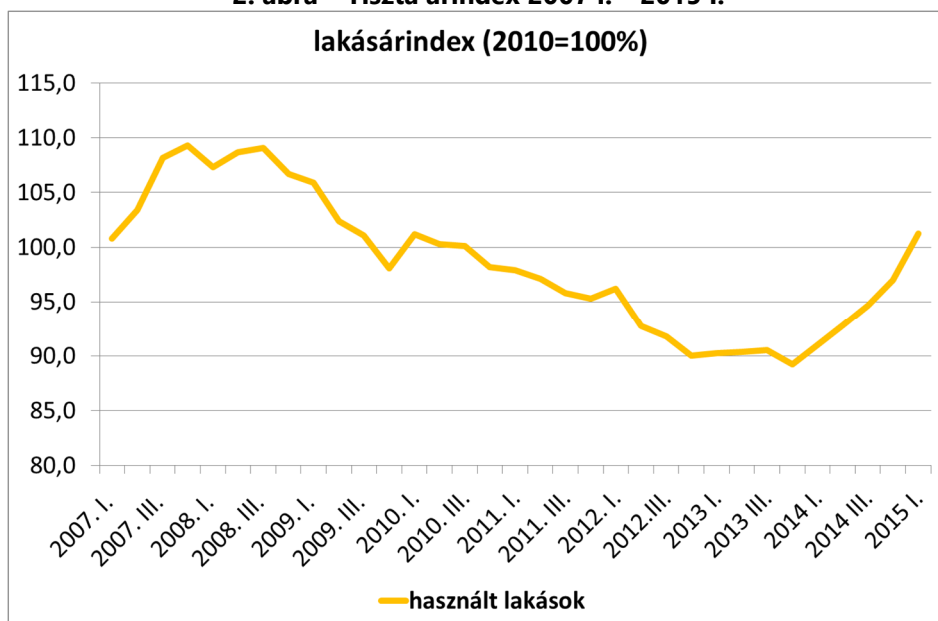
növekedés: A használt téglalakások ára jelentősen a fővárosban nőtt, 15-20 százalékkal. Ettől valamivel elmaradva, 10 százalék körüli bővüléssel a nyugati megyékben is jelentősen nőtték az árak. A panellakások árai Budapesten és vidéken is a téгла társaiknál nagyobb mértékben nőtték.

Kilátások: A jelenlegi, jelentős növekedési ütem nem fog kitartani több éven keresztül. Hosszú távon az árak jóval visszafogottabb mértékben fognak növekedni, a spekulatív vásárlások háttérbe szorulásával a következő években éves szinten kezdetben 5-10 százalékos, majd az infláció mértékét elérő, vagy némileg meghaladó ütemű növekedést prognosztizálunk.

Módszertani megjegyzések: a téglaeépítésű házak csoportjába családi házak, házrészek, ikerházak és sorházak tartoznak bele.

HASZNÁLT LAKÁS PIACI ÁRAK ALAKULÁSA

2. ábra – Tiszta árindex 2007 I. – 2015 I.



Forrás: KSH

Árak tekintetében 2013 vége volt a mélypont a használt lakóingatlanok piacán, 2014-ben már emelkedésnek indult a piac. 2014 év végén a mélyponthoz képest már 8 százalékkal voltak magasabbak az árak. 2015 első felében pedig éves összehasonlításban még ennél is nagyobb áremelkedés látható, ami hűen tükrözi a jelentősen megugrott keresletet. A fővárosban a használt téglalakások ára nőtt jelentősen, ettől valamivel elmaradva, 10 százalék körüli bővüléssel a nyugati megyékben is jelentősen nőttek az árak. A panellakások árai Budapesten és vidéken is a téglalakságnál nagyobb mértékben nőttek. Emögött egyrészt egy bázishatás áll, hiszen a panel árak jobban csökkentek a válság alatt, másrészt a panelek kiugró népszerűsége. Ez utóbbit az magyarázza, hogy fajlagosan alacsonyabb árak miatt szélesebb rétegek számára is elérhetőek. A fővárosban például a belvárosi téglalakások esetén sokkal nagyobb tőkével kell rendelkezni a lakáspiacra belépő befektetőnek, mint egy panellakás esetén. A VI. kerületben egy 50 négyzetméteres lakás 20 millió forintos vételára áll szemben egy IV. kerületi, szintén 50 négyzetméteres panellakás 12 millió forintos árával.

2. táblázat - Használt téglalakások átlagos négyzetméter ára (ezer forint)

terület	2009 I. félév	2010 I. félév	2011 I. félév	2012 I. félév	2013 I. félév	2014 I. félév	2015 I. félév
Budapest	308	294	291	277	267	282	336
Kelet	210	180	174	181	175	167	168
Nyugat	179	174	173	170	175	174	190
Pest megye	267	240	218	209	205	188	195

Forrás: Otthon Centrum

3. táblázat - Használt panellakások átlagos négyzetméter ára (ezer forint)

terület	2009 I. félév	2010 I. félév	2011 I. félév	2012 I. félév	2013 I. félév	2014 I. félév	2015 I. félév
Budapest	190	178	175	173	168	180	231
Kelet	140	125	120	124	121	127	140
Nyugat	146	139	138	139	144	139	174
Pest megye	189	157	168	169	151	153	160

Forrás: Otthon Centrum

4. táblázat - Használt téglalapítványú házak átlagos négyzetméter ára (ezer forint)

terület	2009 I. félév	2010 I. félév	2011 I. félév	2012 I. félév	2013 I. félév	2014 I. félév	2015 I. félév
Budapest	244	234	247	230	244	217	228
Kelet	172	162	140	132	127	142	149
Nyugat	154	134	132	135	125	127	147
Pest megye	201	193	188	173	178	168	172

Forrás: Otthon Centrum

KILÁTÁSOK

Az árak alakulása a befektetők által keresett szegmensekben némi túlfűtöttséget mutat, a 10 és 20 százalék közötti növekedési ütem nagy valószínűséggel nem fog kitartani több éven keresztül. Hosszú távon az árak jóval visszafogottabb mértékben fognak növekedni, a spekulatív vásárlások háttérbe szorulásával a következő években éves szinten kezdetben 5-10 százalékos, majd infláció mértékét elérő, vagy némileg meghaladó ütemű növekedést prognosztizálunk. A mostani jelentős árnövekedés korrekciója csak a nagyon keresett szegmensekben és lokációkon elképzelhető, és mértéke sem lesz jelentős valószínűleg.



ÁRALKU

KULCSMEGÁLLAPÍTÁSOK

Romló vevői

pozíciók:

A vevők számának növekedésével alkupozíciójuk is jelentősen gyengült. Az eladók által adott teljes árengedmény két komponensből tevődik össze. Egyrészt a szűkebb értelemben vett áralkuból, amit a szerződéskötéskor ér el az ingatlan vevője, másrészt még a vevő megérkezése előtt az eladó által adott kínálati árcsökkentésekből. A teljes árengedmény mértéke 10 százalék alá csökkent 2015 első hat hónapjában, ebből 6,9 százalékot tesz ki a szerződéskötéskor elért áralku mértéke.

Eltérések a

típusok között:

Ingatlantípusonkénti bontásban mind a téglalapítványú lakások, mind a téglalapítványú házak esetében 1,2 százalékponttal csökkent az alku mértéke. A panellakások esetében jóval visszafogottabb volt a csökkenés, de még így is ezen ingatlantípus esetén a legkisebb a vevők által átlagosan elért engedmény. A válság előtti szinttől még mindegyik ingatlantípus esetében elmarad az alku mértéke, de a téglalakások esetében már a 2009-es szint alatti az átlagos, szerződéskötési áralku mértéke.

Licitek,

kevesebb

árcsökkentés:

Jelentősen csökkent a 100 szerződéskötési alkura jutó kínálati ár csökkentések száma, ami szintén a vevői alkupozíciók gyengülését tükrözi. Jelenleg még kisebbségben vannak az alku nélküli tranzakciók, de a keleti megyékben és a fővárosban is megduplázódott azon tranzakciók aránya, ahol nem történt árengedmény. Budapesten ráadásul azon esetek száma, ahol felfelé induló licit alakult ki az értékesítés során, már szemmel látható.

Módszertani megjegyzések: a vevők által elérhető árengedmények nagyságát több szempontból közelítjük meg. Az egyik szempont szerint a tényleges eladási árhoz az eladási megbízás felvételekor az eladó által megadott árat viszonyítjuk. Ezt a szempontot a „Teljes árengedmény” alfejezetben vizsgáljuk meg. A megbízásori és az eladáskori ár különbségének nagyságát egyrészt a megbízás során az eladó által nyújtott kínálati ár csökkentések, másrészt a konkrét vevő által kialakított árengedmény határozza meg. A másik szempont csak a tényleges vevő és eladó közötti áralkura koncentrál. Itt a vételi ajánlat időpontjában érvényes kínálati árat hasonlítjuk össze az eladáskori árral. Ezt a szempontot a „Szerződéskötési áralku” alfejezetben vizsgáljuk. Fontos figyelembe venni, hogy az alku mértékét az Otthon Centrum eladásai alapján számítjuk ki. Közvetítői eladásokról lévén szó az eladót már a megbízás felvételének időpontjában tájékoztatjuk a piaci árakról, így azok bizonyos esetekben már eleve alacsonyabbak az eladó által először megálmodott árnál.

SZERZŐDÉSKÖTÉSI ÁRALKU

A vevők számának növekedésével alkupozíciójuk is jelentősen gyengült. Az alkupozíció 2013 óta romlik, országos átlagban a szerződésalkötési áralku mértéke már megközelítette a válság első évére, 2009-re jellemző szintet. A válság előtti szint – 5 százalék – még távolabb van ugyan, de a csökkenő tendencia egyértelmű. A legkisebb engedményre a fővárosban van lehetősége a vevőknek, ami jól tükrözi a budapesti lakáspiac országos szinten is kiemelkedő felgyorsulását. Kiemelkedő a fővárosi agglomerációban látható alkumérték csökkenés, másfél százalékponttal lett kisebb a vevők mozgásteré. A pest megyei alkumérték még így is a legmagasabb, ami mögött az ingatlanállomány összetétele áll, mivel ebben a szegmensben a családi házak vannak többségben, melyek esetében a legmagasabb az alku mértéke. A vevői pozíciók viszont nem gyengültek a nyugati megyékben a tavalyi év első félévéhez képest.

5. táblázat - A szerződésalkötés folyamatában elért alku mértéke (használt lakóingatlanok)

terület	2008 I. félév	2009 I. félév	2010 I. félév	2011 I. félév	2012 I. félév	2013 I. félév	2014 I. félév	2015 I. félév
Budapest	4,41%	6,38%	6,41%	6,93%	7,02%	7,81%	6,61%	5,47%
Kelet	5,65%	6,09%	6,69%	7,39%	8,16%	8,92%	8,86%	7,39%
Nyugat	5,93%	7,60%	7,87%	7,85%	7,82%	8,65%	8,33%	8,37%
Pest megye	5,35%	7,06%	9,14%	8,74%	9,32%	11,18%	10,05%	8,56%
Magyaró.	5,02%	6,72%	6,98%	7,35%	7,58%	8,49%	7,64%	6,86%

Forrás: Otthon Centrum

Ingyantantípusonkénti bontásban mind a téglapítésű lakások, mind a téglapítésű házak esetében 1,2 százalékponttal csökkent az alkumértéke. A panellakások esetében jóval visszafogottabb volt a csökkenés, de még így is ezen ingatlantípus esetén a legkisebb a vevők által átlagosan elért engedmény. A válság előtti szinttől még mindegyik ingatlantípus esetében elmarad az alkumértéke, de a téglalakások esetében már a 2009-es szint alatti az átlagos, szerződésalkötési áralku mértéke.

6. táblázat - A szerződésalkötés folyamatában elért alku mértéke ingatlantípusonként (használt lakóingatlanok)

ingatlan-típus	2008 I. félév	2009 I. félév	2010 I. félév	2011 I. félév	2012 I. félév	2013 I. félév	2014 I. félév	2015 I. félév
téglalakás	4,73%	6,74%	6,59%	7,11%	7,03%	7,80%	6,94%	5,80%
téglaház	7,22%	9,21%	10,12%	9,54%	10,72%	11,47%	10,83%	9,64%
panellakás	3,45%	4,39%	5,08%	5,60%	5,30%	5,67%	5,13%	4,79%

Forrás: Otthon Centrum

Az ingatlantípusonként kalkulált, az adásvétel folyamata alatt elért alku mértéke nem mutat meglepő képet. Ahogy korábban is, a legkisebb árengedményt – országos átlag alapján – a panellakások esetén lehetett elérni 2015-ben. Az alacsonyabb alku mögött a panellakások viszonylagos hasonlósága áll, magyarán az eladók hatékonyabban hivatkozhattak hasonló adottságú lakások eladási áraira. A téglapítésű házak esetében – ide családi házak, ikerházak, sorházak és házrészek is beletartoznak – az egyes ingatlanok jellemzői, adottságai közötti nagyobb különbségek, a magasabb ingatlanértékek járulnak hozzá a jelentősebb arányú alku kialakulásához.

TELJES ÁRENGEDMÉNY

A teljes árengedmény esetében a megbízáskor az eladó által meghatározott árat viszonyítjuk az eladási árhoz. A két ár közötti különbség egyrészt az előző alfejezetben bemutatott eladási áralkuból, másrészt az értékesítési folyamat során tett kínálati ár csökkentésekből tevődik össze.

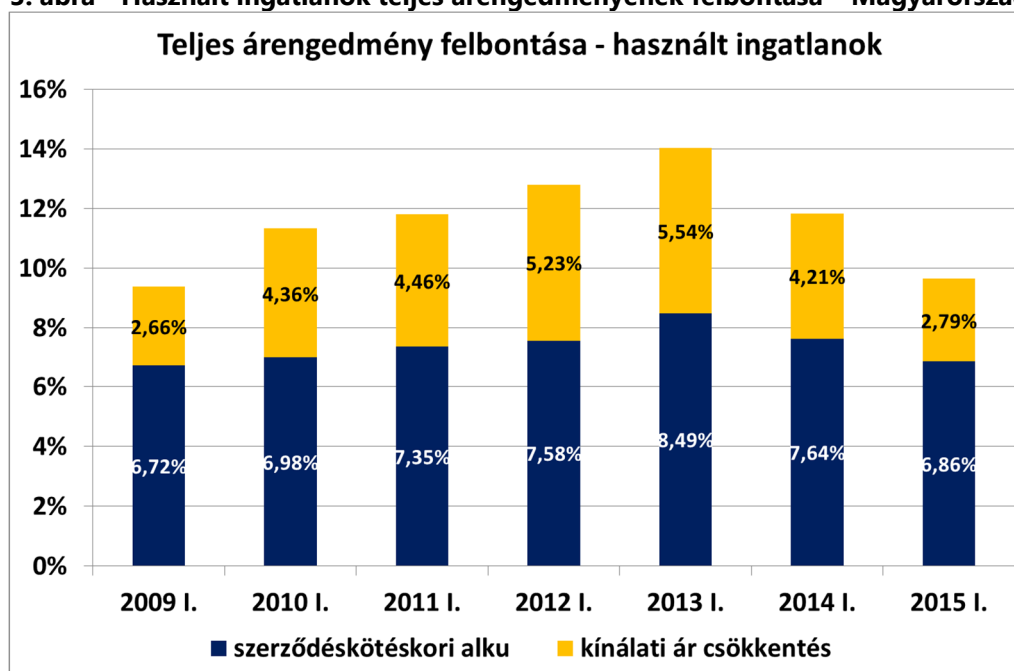
7. táblázat - Az eladási folyamatban elért árengedmény mértéke (használt lakóingatlanok)

terület	2008 I. félév	2009 I. félév	2010 I. félév	2011 I. félév	2012 I. félév	2013 I. félév	2014 I. félév	2015 I. félév
Budapest	4,41%	9,50%	10,68%	11,32%	12,58%	13,36%	10,49%	7,48%
Kelet	5,65%	9,10%	11,44%	11,22%	12,70%	14,70%	13,15%	10,77%
Nyugat	5,93%	9,28%	11,83%	12,40%	12,16%	13,77%	12,59%	11,90%
Pest megye	5,35%	9,30%	14,47%	14,63%	16,26%	17,51%	15,94%	11,84%
Magyaró.	5,02%	9,39%	11,34%	11,82%	12,81%	14,03%	11,85%	9,65%

Forrás: Otthon Centrum

A keresletbővülés a teljes árengedmény csökkenésében is megmutatkozik. A legnagyobb mértékben, több mint 4 százalékponttal a pest megyei teljes árengedmény mértéke csökkent. A komoly befektetői érdeklődés a fővárosi vevői alkupozíciókban is megmutatkozik, a csökkenés mértéke 3 százalékpont, ráadásul a fővárosi teljes árengedmény mértéke jóval alacsonyabb a többi területre jellemző teljes árengedményhez képest.

3. ábra - Használt ingatlanok teljes árengedményének felbontása – Magyarország



Forrás: Otthon Centrum

A teljes árengedményt felbontva két komponensére, a szerződési áralkura és a kínálati árcsökkenésre, látható, hogy a csökkenésért főleg a kínálati árengedmény a felelős. Ez azt jelenti, hogy a növekvő vevői érdeklődések hatására az eladók a hirdetési fázisban kisebb árengedményre kényszerültek, a kínálati árat kisebb mértékben kellett csökkenteniük. Ez nem feltétlenül arra vezethető vissza, hogy az eladók pontosabban tudták megállapítani a piaci árat, inkább annak köszönhető, hogy a potenciális vevő már kicsivel magasabb árszintnél is elkezdett érdeklődni.

Az ingatlantípusok szerinti bontásban a teljes árengedmény mértékében nagyon hasonló tendenciák láthatóak. A nagyobb mértékű csökkenés a téglalapítványú lakások és házak esetében jellemző, valamivel kisebb a csökkenés a panellakások szegmensében. A teljes árengedmény és a szerződéskötési áralku különbségét, azaz a kínálati árcsökkenést nézve a legnagyobb mértékben a családi házak tulajdonosai csökkentették a hirdetési fázisban az ingatlanuk kínálati árát, több mint 4 százalékponttal. A legkisebb korrekcióra a panellakások eladói kényszerültek, esetükben másfél százalékpontnyi volt az átlagos csökkentés mértéke.

8. táblázat - A teljes árengedmény mértéke ingatlantípusonként

ingatlan-típus	2008 I. félév	2009 I. félév	2010 I. félév	2011 I. félév	2012 I. félév	2013 I. félév	2014 I. félév	2015 I. félév
téglalakás	4,73%	9,48%	11,08%	11,32%	12,23%	13,37%	10,88%	8,22%
téglaház	7,22%	11,35%	14,96%	16,17%	18,23%	17,88%	16,66%	13,94%
panellakás	3,45%	7,53%	8,34%	8,50%	8,52%	10,32%	8,01%	6,17%

Forrás: Otthon Centrum

Fontos tudni, hogy a fenti alkumértékek mindig az árengedmények átlagos nagyságát mutatják, ennél kisebb és nagyobb árengedmények is előfordulhatnak. Az, hogy egy eladónak mennyit kell engednie a kezdeti árból, nagyban függ attól, hogy mennyire vérmes reményekkel vág neki az értékesítésnek és mennyire tudja elfogadni a piaci árakat.

ÁRENGEDMÉNYEK SZÁMA

Jelentősen csökkent a 100 szerződéskötési alkura jutó kínálati ár csökkentések száma, ami szintén a vevői alku pozíciók gyengülését tükrözi. Ez azt jelenti, hogy kevesebb eladónak kellett korrigálnia a kínálati árát a tényleges vevő megérkezése előtt.

9. táblázat - 100 szerződéskötési árengedményre jutó kínálati ár csökkentés

terület	2009 I. félév	2010 I. félév	2011 I. félév	2012 I. félév	2013 I. félév	2014 I. félév	2015 I. félév
Budapest	78	96	109	117	121	95	60
Kelet	65	106	74	91	113	78	64
Nyugat	43	81	86	79	96	88	79
Pest megye	38	96	119	110	121	116	80
Magyarország	64	93	99	103	113	93	68

Forrás: Otthon Centrum

Nem mondhatjuk jellemző tendenciának, de a felfelé irányuló licitek száma annyira megszorodott, főleg Budapesten, hogy ki kell térni erre a jelenségre is. A fővárosban az esetek 75 százalékában, a vidéki területeken 80-85 százalékban regisztráltunk valamilyen mértékű árengedményt az eladó részéről az értékesítés során. Jelenleg még kisebbségben vannak az alku nélküli tranzakciók, de a keleti megyékben, és a fővárosban is megduplázódott azon tranzakciók aránya, ahol nem történt árengedmény. Budapesten ráadásul azon esetek száma, ahol felfelé induló licit alakult ki az értékesítés során, már szemmel látható. Bár az összes eladáson belül csak pár százalékot tesz ki az ilyen esetek aránya, jól mutatja, hogy a frekvenciált területeken mennyire keresettek a jó adottságú ingatlanok, jellemzően a befektetők célpontjaként.



ÉRTÉKESÍTÉSI IDŐ

KULCSMEGÁLLAPÍTÁSOK

Gyorsabb

eladások:

A 2014-ben beindult trend, miszerint az átlagos értékesítési idő téglakész és panellakások esetében csökkent, 2015 első félévében tovább folytatódott, és az idei első hat hónapban a családi házak esetében is megállt az évek óta tartó növekedés.

Gyors panel,

lassú ház:

A legdrasztikusabb visszaesés a panellakásoknál volt, itt egy hónappal csökkent az átlagos értékesítési idő, 2015 első öt hónapjában már kevesebb, mint két hónap volt átlagosan szükséges egy panellakás értékesítéséhez. A használt téglalakások esetén szintén jelentős a csökkenés, kétharmad hónapnyi. Valamivel több, mint 3 hónap szükséges a téglakész lakások értékesítéséhez 2015 első féléves eladásai alapján. A téglakész családi házak esetében 7 hónap fölötti az átlagos értékesítési idő, viszont a 2008 óta tartó emelkedő trend megtört.

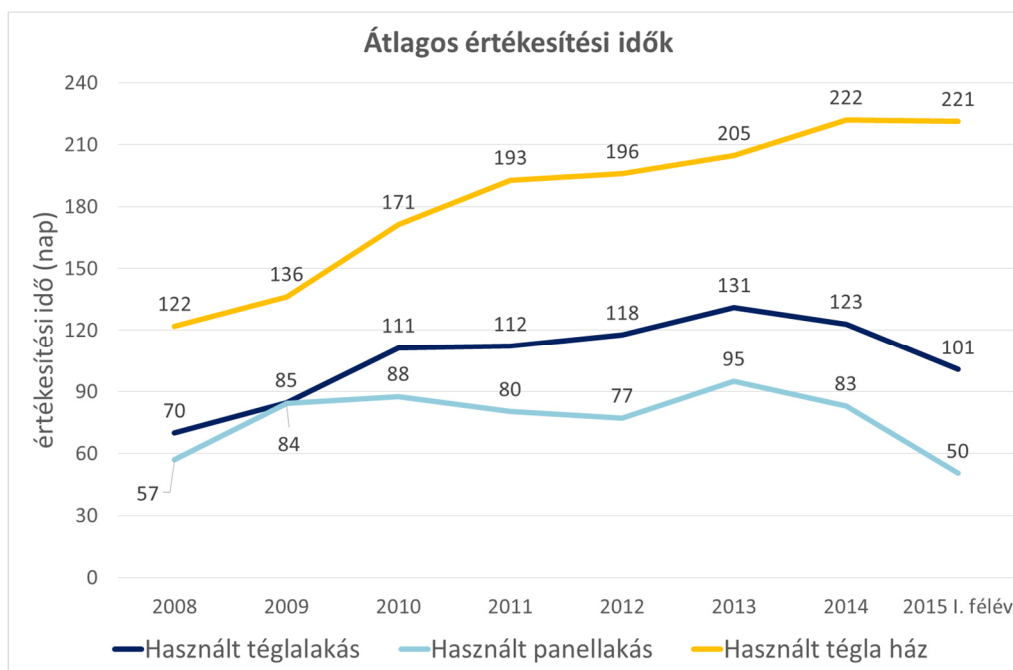
Módszertani megjegyzések: az értékesítési idő kiszámítása során csak piacképes, tehát valóban eladott ingatlanokat vettünk figyelembe. Ezenkívül fontos feltétel, hogy a figyelembe vett eladások az Otthon Centrum hálózatán keresztül bonyolódtak. Ez azt jelenti, hogy az itt bemutatott értékesítési idők csak az Otthon Centrum megbízási időszakára vonatkoznak, tehát ha egy ingatlant az Otthon Centrum megbízása előtt saját maga is hirdette a tulajdonosa, akkor azt az időszakot nem számoljuk az értékesítési időhöz. Magyarul az itt szereplő értékesítési idők valóban piacképes, az Otthon Centrumon keresztül értékesített ingatlanokra érvényesek.

A vevők számának növekedése az értékesítési idők csökkenésében is tetten érhető. A 2014-ben beindult trend, miszerint az átlagos értékesítési idő téglakész és panellakások esetében csökkent, 2015 első félévében tovább folytatódott, és az idei első hat hónapban a családi házak esetében is megállt az évek óta tartó növekedés. A vevők számának növekedésével gyorsabb döntésre kényszerítik egymást. Az elmúlt évek gyakorlatához képest a vevőknek nincs idejük az igényeiknek megfelelő lakás megtalálása után további ajánlatokra várni, hiszen nem ritka, hogy a kiszemelt lakást ez alatt már értékesíti tulajdonosa.

A legdrasztikusabb visszaesés a panellakásoknál volt, itt egy hónappal csökkent az átlagos értékesítési idő, 2015 első öt hónapjában már kevesebb, mint két hónap volt átlagosan szükséges egy panellakás értékesítéséhez. Ez a csökkenés is tükrözi a panellakások népszerűségének felfutását, és egyben azt is jelenti, hogy a panellakások átlagos értékesítési ideje már kevesebb volt, mint az utolsó válság előtti évben, 2008-ban. A használt téglalakások esetén szintén jelentős a csökkenés, kétharmad hónapnyi. Valamivel több, mint 3 hónap szükséges a téglakész lakások értékesítéséhez 2015 első féléves eladásai alapján. A használt téglalakások átlagos értékesítési ideje még nem érte el a válság előtti szintet, attól nagyjából még egy hónappal van elmaradva. A téglakész családi házak esetében 7 hónap fölötti az

átlagos értékesítési idő, viszont a 2008 óta tartó emelkedő trend megtört. A családi házak szegmensében jóval kevesebb a spekulatív célú vásárlás, így a befektetők jelentette vevői roham nem tapasztalható ebben a szegmensben, ami az értékesítési idők alakulásában is megmutatkozik. A visszafogottabb keresletbővülés miatt ebben a szegmensben egyelőre csak stagnálás mutatkozik, az értékesítési idők csökkenése még nem indult be.

4. ábra - Használt lakóingatlanok átlagos értékesítési ideje



Forrás: Otthon Centrum

A panellakásoknak a többi ingatlantípushoz képest rövidebb értékesítési ideje már a válság előtt is megfigyelhető volt. Ennek hátterében az állhat, hogy téglalapítványú lakásokkal és házakkal szemben a panellakások homogénebb halmazt alkotnak, kevesebb paraméterben térnek el egymástól, ami az összehasonlításához és vásárlási döntéshez szükséges időt is lerövidíti.

Az adatok megítélésénél azt is figyelembe kell venni, hogy az ingatlanok értékesítéséhez szükséges idő hatalmas szórást mutat, találkozhatunk pár hét alatt értékesített lakásokkal, de nem ritka, hogy az értékesítés előtt akár egy évet is piacon tölt az ingatlan. Az átlagos értékesítési időket ezek ismeretében kell értékelnünk.

10. táblázat - Átlagos értékesítési idők napokban, országrészenként, 2015 I. félév

ingatlantípus	Budapest	Kelet	Nyugat	Pest megye
Használt téglalakás	90	131	122	157
Használt panellakás	35	75	49	78
Használt téglaház	187	262	199	265

Forrás: Otthon Centrum

A panellakások fővárosi óriási népszerűségét nagyon jól tükrözi, hogy Budapesten alig valamivel több, mint egy hónap az ilyen lakások értékesítési ideje. A fővárosban és a nyugati megyékben két hónappal rövidebb a családi házak értékesítéséhez szükséges idő, de hasonló eltérés van a panellakások esetében is, ott szintén ezen a két területen gyorsabb a panellakások

értékesítése. A használt téglalakások esetében pedig egyedül Budapest kiemelkedő, a vidéki területeken nagyjából egyforma az átlagos értékesítési idő.



VEVŐI PREFERENCIÁK

KULCSMEGÁLLAPÍTÁSOK

- Téglalakások:** A legkeresettebbek a fővárosban a 13, az ország keleti részében a 8 és 9, míg nyugaton a 7 és 8 millió forintos áron kínált használt téglalakások voltak. Árkategóriától függetlenül Budapesten az 50, keleten és nyugaton egyaránt a 60 négyzetméter körüli lakások voltak a legnépszerűbbek.
- Panellakások:** Budapesten a legkeresettebb panellakásokat 10 millió forintos áron kínálták, keleten a 7-8, nyugaton a 7 és 9 milliós panellakások voltak a legnépszerűbbek. A panellakások esetében is az 50 és 60 négyzetméterese a legkeresettebbek.
- Téglaépítésű házak:** A legszínesebb kép a téglalapítású házak piacán látható, a többi ingatlantípushoz képest itt sokkal szélesebb sávon, viszonylag egyenlően oszlik meg a kereslet. A legtöbb kereső a fővárosban a 25, az agglomerációban a 17 millió forintért kínált házakra jelentkezett. Keleten a 9, nyugaton pedig a 18 milliós házak jelentették a slágert.

A vevői preferenciákat a hirdetésekben szereplő konkrét ingatlanokra érkező érdeklődések alapján vizsgáljuk. A vizsgálat két szempontra terjed ki: az ingatlanok árára és alapterületére. Az ingatlanokat csoportokba rendezzük, ár alapján egymillió forintoként, alapterület alapján pedig tíz négyzetméterenként. Az egyes csoportoknál pedig megállapítjuk, hogy hány megkeresés érkezett az adott csoportba tartozó ingatlanokra. Az egyes csoportoknál megadott értékek mindig a csoport közepét jelölik, tehát például a 10 milliós ingatlanokhoz a 9,5 millió és 10,5 millió közötti ingatlanok tartoznak. Illetve a 40 négyzetméteres ingatlanokhoz a 35 és 45 négyzetméter alapterületű ingatlanok tartoznak.

Az adatok bemutatására használt diagramok alkalmasak egy konkrét, eladásra kínált lakás esetében a várható kereslet meghatározására. A konkrét lakás árát és alapterületét ismerve, azokat a két tengelyen lévő ár és méret értékek megfelelő osztályába elhelyezve, az ezen osztályok metszésénél megrajzolt buborék mérete adja meg a várható kereslet mértékét, a tárgy időszakban tapasztalt érdeklődői szám alapján. Minél nagyobb a buborék, annál nagyobb az érdeklődők száma is, akik ilyen paraméterű ingatlanokat keresnek.

HASZNÁLT TÉGLALAKÁSOK

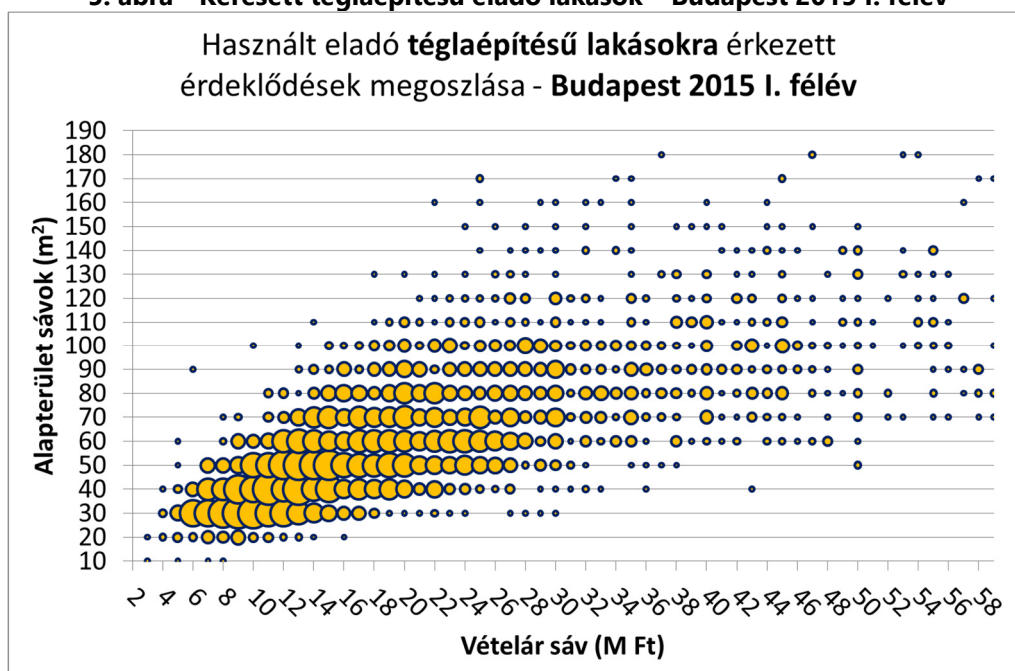
A fejezetben csak a használt téglalakásokra érkezett érdeklődéseket vizsgáljuk, 2015 első félévére vonatkozóan.

Budapest

Budapesten az első félévben a 13 milliós lakások jelentették a slágert a használt téglalakások szegmensében. A kereslet több mint fele a 9 és 22 millió forint között kínált lakásokra koncentrálódott. A legolcsóbb lakások, amik számottevő számú érdeklődést generáltak, a 7 milliós sávba esnek, de regisztráltunk érdeklődéseket 200 millióért kínált lakások esetében is. A kereslet nagyon széles sávon oszlik meg, számottevő az 50 milliós értékig marad, ennél drágább lakásokra csak az érdeklődők 7 százaléka jelentkezett.

A népszerű, 12, 13, 14 milliós árkategóriákban a 40 és 50 négyzetméter közötti lakások voltak a legkeresettebbek. A drágább, 20 milliós lakásoknál már egy mérettel nagyobb, 50-60 négyzetméteres lakások jelentik a slágert. Az 50 milliós árcédula esetében pedig a 80-90 négyzetméteres lakások vonzották a legtöbb érdeklődőt.

5. ábra - Keresett téglalapítású eladó lakások – Budapest 2015 I. félév



Forrás: Otthon Centrum

Az ártól függetlenül a Budapesten használt téglalakást keresők körében az 50 négyzetméteres ingatlanok voltak a legkeresettebbek 2015 első hat hónapjában, a népszerűségi lista második és harmadik helyén pedig a 40 és a 60 négyzetméteres lakások álltak. A kereslet több mint 85 százaléka a 30 és 100 négyzetméter közötti ingatlanokra mutatkozott.

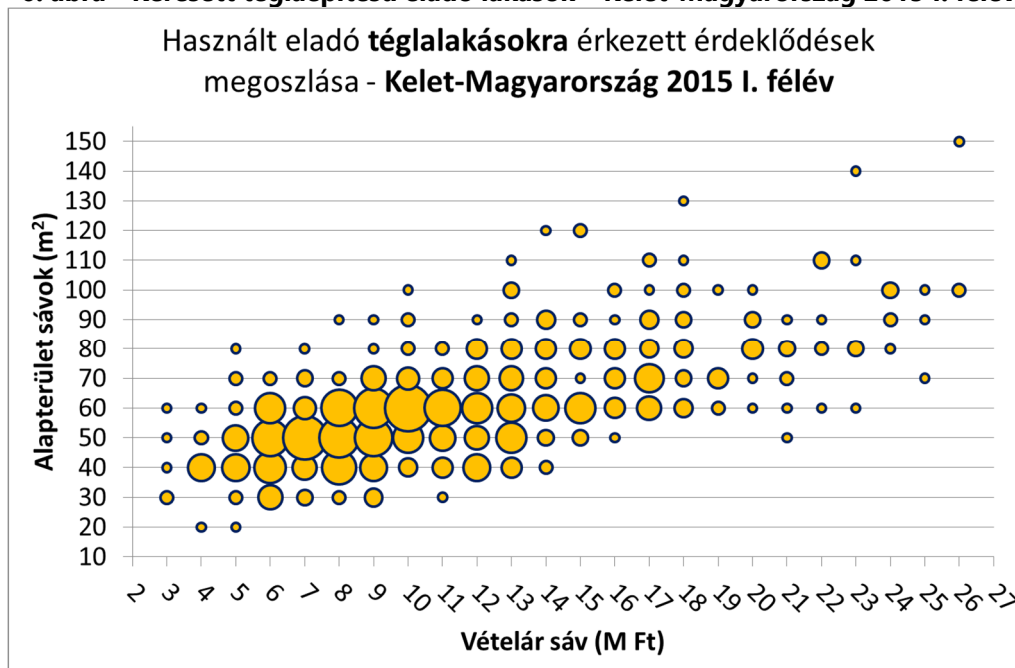
Kelet-Magyarország

Az ország keleti megyéiben a legtöbb érdeklődés a 8 és 9 milliós ingatlanokra érkezett 2015 első hat hónapjában, a használt téglalapítású lakások szegmensében. A kereslet a 6 milliós sávtól kezd megélnkülni, az érdeklődők csaknem kétharmada a 6 és 13 millió közötti lakásokat kereste.

A legolcsóbb lakásokat, melyekre még számottevő kereslet mutatkozott, 4 millió forintot kínálták, de volt érdeklődés 50 milliós lakások iránt is a keleti megyékben, igaz nagyon kis mértékben. A kereslet a 20 milliós árcéduláig marad élénk, ennél drágább lakásokat már csak nagyon kevesen, az érdeklődők kevesebb mint 10 százaléka keresett.

Mind a 8, mind a 9 milliós lakások esetében a legnagyobb kereslet az 50 és 60 négyzetméter körüli lakásokra mutatkozott. A drágább, 20 milliós lakások esetében a 80 és 90 négyzetméter körüli lakások voltak a legnépszerűbbek.

6. ábra - Keresett téglalapítású eladó lakások – Kelet-Magyarország 2015 I. félév



Forrás: Otthon Centrum

A kínálati áraktól függetlenül a legkeresettebb lakások a 60 négyzetméter körüliek voltak. A második legnépszerűbb kategóriát az 50 négyzetméter körüli alapterületű lakások tették ki. Az alapterületek tekintetében is jóval koncentráltabb a kelet-magyarországi piac a fővárosihoz hasonlítva. Az érdeklődők háromnegyede a 40 és 70 négyzetméter közötti lakásokat keresi. A felső méretkategória 80 és 110 négyzetméter közé esik, ennél nagyobb lakásokra a kereslet csak 1-2 százaléka jut.

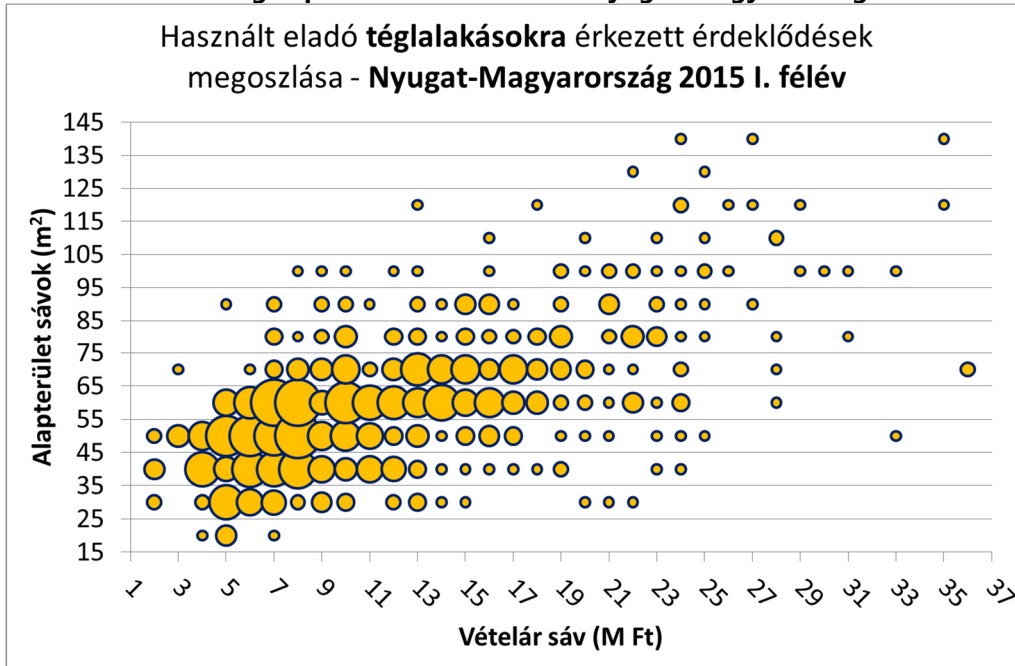
Nyugat-Magyarország

Az év első félévében az ország nyugati felében, a használt téglalakások szegmensében a legtöbb érdeklődés a 7 és 8 milliós értékűekre érkezett. A kereslet valamivel szélesebb sávban oszlik meg, mint a keleti megyékben, az érdeklődők kétharmada 5 és 15 millió közötti lakásokat keresett. A legolcsóbb lakások, amelyek iránt már látható számottevő kereslet, 4 millió forinttól indulnak. A felső kategóriát a 16 és 24 millió közötti lakások adják, ebben az ársávban minden ötödik érdeklődő keres. A 25 milliós, illetve annál drágább lakások iránt már meglehetősen ritka a kereslet, bár a keleti megyékkel szemben a nyugati országrészben az 55, illetve a 70 milliónál drágább lakásokra is mutatkozik kereslet, ha nem is nagy számban.

A keleti megyékhez hasonlóan a legkeresettebb, 7 és 8 milliós lakások esetében, a legtöbb érdeklődés az 50 és 60 négyzetméter körüliekre érkezett. A drágább, 19 milliós lakásoknál a 70-80 négyzetméteresek voltak a legkeresettebbek.

A lakás árát figyelmen kívül hagyva a 60 négyzetméteres alapterületűek vonzották a legtöbb érdeklődőt. A második kategóriát a rangsorban az 50 négyzetméter körüli lakások jelentik, míg az érdeklődők négyötöde a 40 és 80 négyzetméter közöttieket kereste. 90 négyzetméternél nagyobb lakások csak a keresők valamivel több, mint 10 százalékát vonzották. Volt érdeklődés 150 és 160 négyzetméteres lakásokra is, ha csak nagyon kis mértékben is.

7. ábra - Keresett téglalapítású eladó lakások – Nyugat-Magyarország 2015 I. félév



Forrás: Otthon Centrum

HASZNÁLT PANELLAKÁSOK

A fejezetben csak a használt panellakásokra érkezett érdeklődéseket vizsgáljuk, 2015 első félévére vonatkozóan.

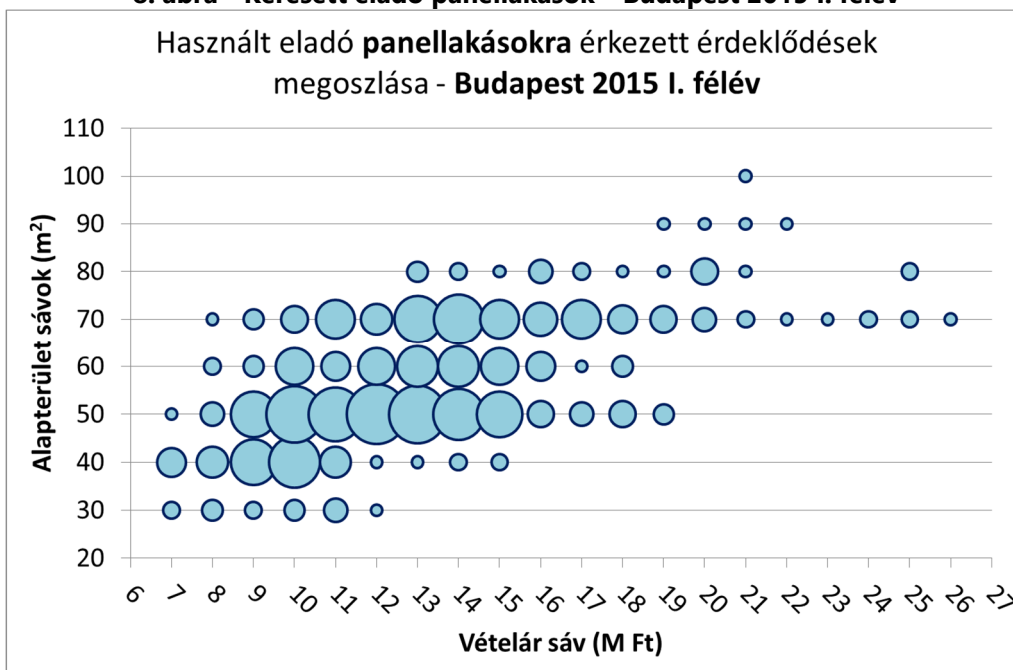
Budapest

Budapesten az idei első félévben a legtöbb érdeklődés a 10 milliós lakásokra érkezett a panel szegmensben, de hasonlóan népszerűek voltak a 13 és 14 milliós lakások is. A legolcsóbb panellakások, amelyek már számottevő érdeklődőt vonzanak, 7 millió forinttól indulnak. Komoly érdeklődés a 20 millió forintos árcéduláig látható, és bár mutatkozik kereslet 25 milliós panellakásokra is, az érdeklődők néhány százaléka esik csak ebbe a tartományba. Az érdeklődők háromnegyede 9 és 15 millió forint közötti tartományban keres.

A legkeresettebb, 10 milliós panellakások esetében a legnépszerűbbek az 50 négyzetméteresek voltak, és a drágább, 13-14 milliós lakások esetében is az 50 négyzetméteres lakások voltak a legkeresettebbek. A 20 milliós ársávban pedig a nagyobb, 70-80 négyzetméter körüli lakások kapták a legtöbb érdeklődést, ahogy a 25 milliós árcédula esetén is ez a mérettartomány a legkeresettebb. A drágább, 20 millió forint fölötti lakások esetén nem ritka, hogy két lakást egybenytva, egyként árulják azokat tulajdonosaik. Ezek akár 90 és 100 négyzetméter alapterületűek is lehetnek.

Az ártól függetlenül a legtöbb érdeklődő 50 négyzetméter körüli panellakásokat keresett, a második legnépszerűbb kategória a 70 négyzetméteres lakásoké a fővárosi panelpiacon. Részben az állomány összetételnek is köszönhetően az érdeklődések zöme, csaknem 80 százaléka a 45 és 75 négyzetméter közötti lakásokra koncentrálódik.

8. ábra - Keresett eladó panellakások – Budapest 2015 I. félév

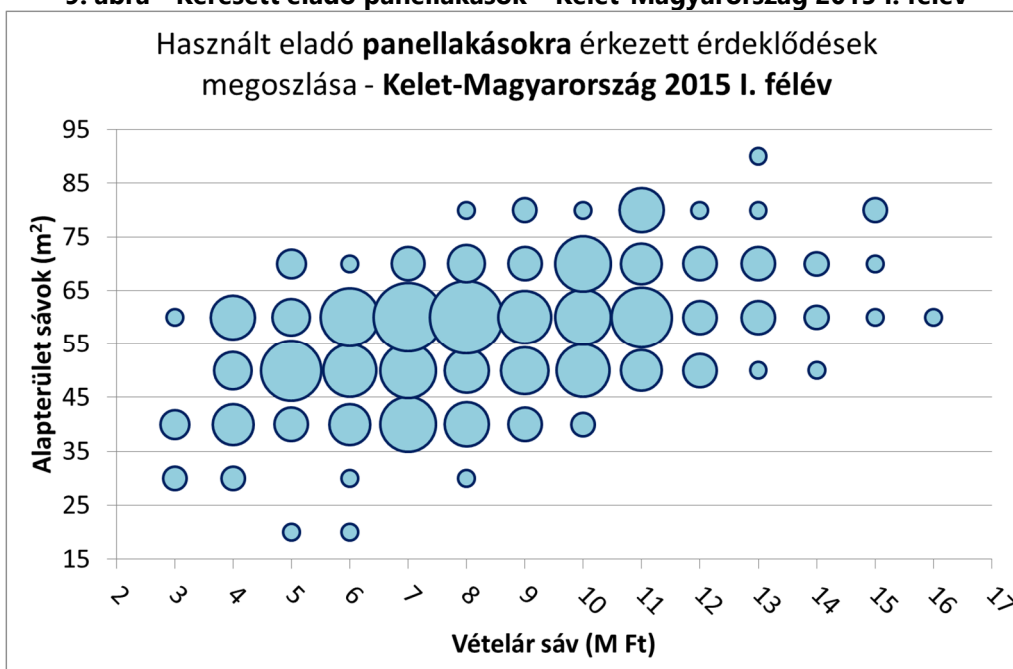


Forrás: Otthon Centrum

Kelet-Magyarország

A keleti megyékben a legtöbb érdeklődő a 7 és 8 milliós lakásokra jelentkezett a panellakások piacán 2015 első hat hónapjában. A legolcsóbb, már keresett lakások 4 millió forinttól indulnak, de van számottevő kereslet 15 milliós panelekre is. Az érdeklődők több mint 95 százaléka a 4 és 13 millió forint közöttieket kereste. Ezzel a kereslet koncentráltabb, mint a fővárosban, de így is viszonylag széles sávon oszlik meg. 10 milliónál drágább panellakásokat az érdeklődők több mint 20 százaléka keresett.

9. ábra - Keresett eladó panellakások – Kelet-Magyarország 2015 I. félév



Forrás: Otthon Centrum

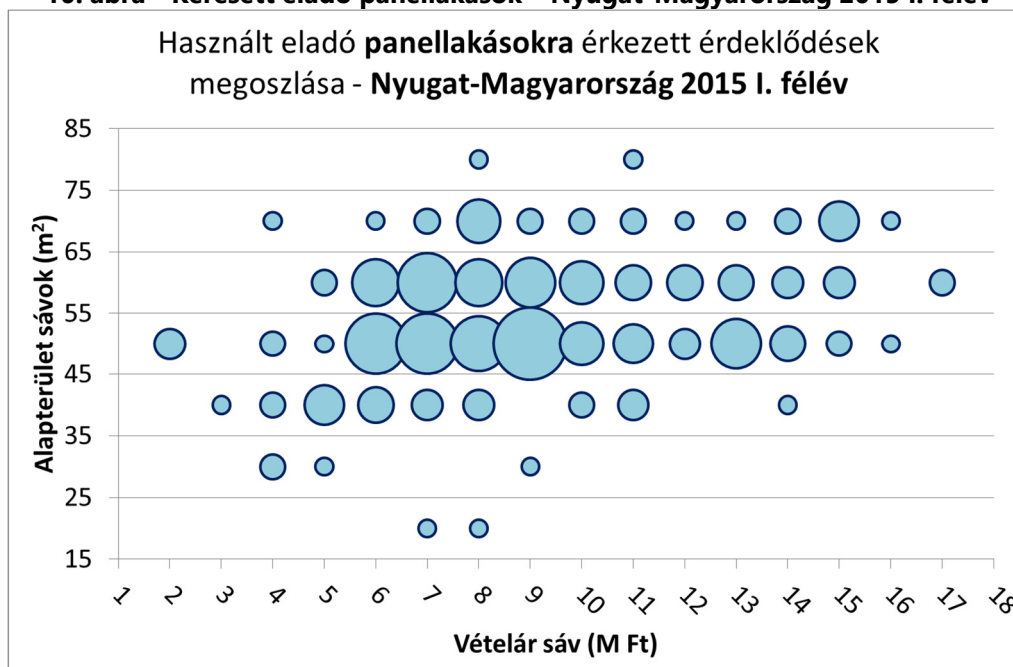
A népszerű árkategóriában, a 7 és 8 millió forintért kínált lakások esetében is a 60 négyzetméteres lakások voltak a legkeresettebbek. A drágább, 15 milliós lakások esetén a 80 négyzetméter körüli lakások jelentették a slágert. Az ártól függetlenül a 60 négyzetméter körüli lakások voltak a legkeresettebbek, a rangsorban az 50 négyzetmétereseek következtek.

Nyugat-Magyarország

A nyugati országrészben a panellakások esetében a legkeresettebbek a 7 és 9 millió forint között kínált lakások voltak. A legolcsóbb lakásokat, melyekre már számottevő kereslet mutatkozik, 4 milliós áron kínálják. A kereslet a 15 millió forintos szintig stabil marad, bár ennél drágább lakásokra is mutatkozik még némi érdeklődés. Az érdeklődők fele 6 és 9 millió közötti panellakásokat keres.

A népszerű ártartományban, 7 és 9 millió forint között kínált lakások esetében egyaránt az 50 és 60 négyzetméteres lakások voltak a legkelendőbbek.

10. ábra - Keresett eladó panellakások – Nyugat-Magyarország 2015 I. félév



Forrás: Otthon Centrum

A kínálati ártól függetlenül 2015 első felében a legkeresettebbek az 50 négyzetméteres lakások voltak a nyugati megyék panelpiacán. A rangsorban ezután a 60 négyzetméter körüliek következtek. A keleti megyéhez hasonlóan a kereslet szinte teljes egészben a 40 és 70 négyzetméter közötti lakásokra koncentrálódik.

HASZNÁLT TÉGLAÉPÍTÉSŰ HÁZAK

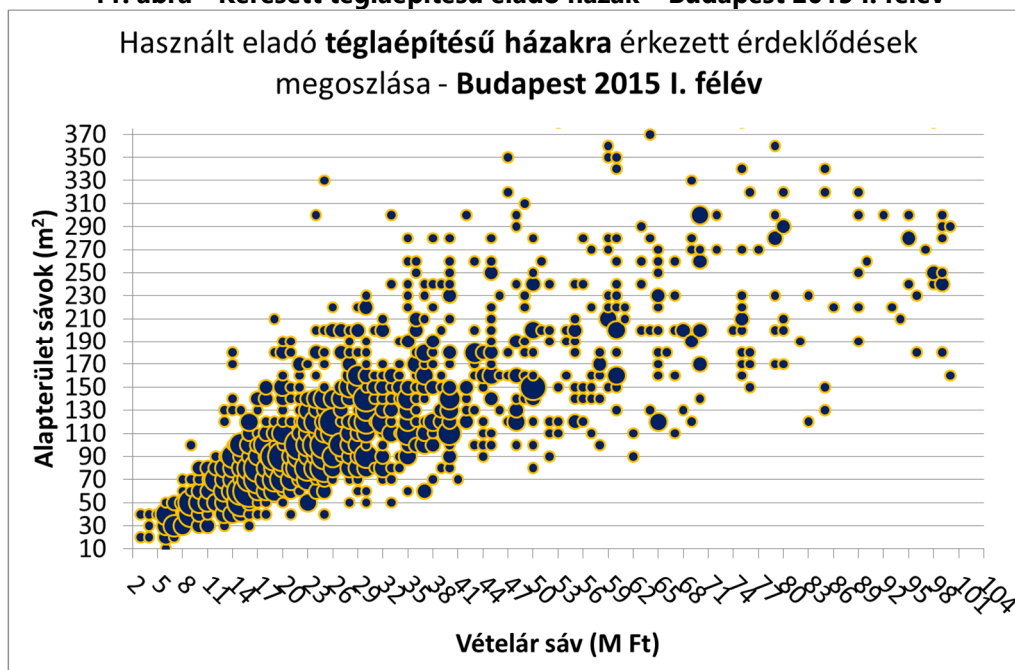
A fejezetben csak a használt téglalapítésű (egylakásos) házakra érkezett érdeklődéseket vizsgáljuk, 2015 első félévére vonatkozóan. Ebbe a csoportba soroljuk a családi házakat, ikerházakat, sorházakat, házrészeket.

Budapest

Budapesten a használt téглаépítésű házak szegmensében a legtöbb érdeklődés a 25 milliós áron kínált házakra érkezett 2015 első félévében. A kereslet nagyon széles sávon oszlik meg, hasonlóan élénk a kereslet a 16 milliós, a 20 és 30 milliós, de még a 40 milliós kategóriában is. A legolcsóbb házak, melyekre már számottevő kereslet mutatkozik, 9 millió forinttól indulnak, de élénk kereslet tapasztaltunk egészen a 75 milliós árkategóriáig bezárólag. Az ennél drágább házak iránt is van kereslet, minden tizedik érdeklődő keres 75 milliónál magasabb áron kínált házat. Van kereslet 150 milliós, de 200 és 300 milliós házakra is, bár az ilyen otthonok iránt már csak marginális az érdeklődés.

A legnépszerűbb árkategóriában, a 25 milliós házak esetében a legtöbb érdeklődő 80 és 100 négyzetméter közötti ingatlanokra jelentkezett. Az olcsóbb, 16 milliós házak esetében a 60 és 80 négyzetméter közötti ingatlanok vonzották a legtöbb keresőt. A 30 és 40 milliós kategóriában egyaránt a 120-140 négyzetméter közötti házak voltak a legkeresettebbek. A 60 milliónál drágább házak esetében pedig szinte kivétel nélkül 150 négyzetmétert meghaladó alapterületű ingatlanok vonzottak érdeklődőket.

11. ábra - Keresett téглаépítésű eladó házak – Budapest 2015 I. félév



Forrás: Otthon Centrum

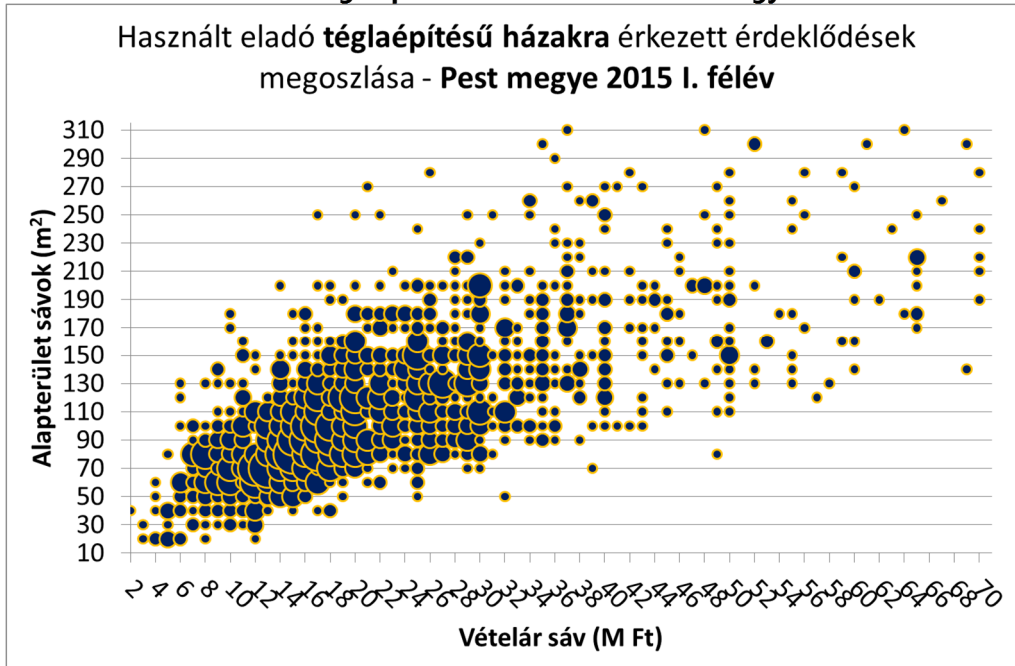
Az ártól függetlenül a legtöbb érdeklődőt a 80 négyzetméter körüli házak vonzották a fővárosban, de népszerűek voltak még a 100 és 120 négyzetméteres családi otthonok is. A keresők négyötöde az 50 és 200 négyzetméter közötti ingatlanokra jelentkezett.

Pest megye

Pest megyében 2015 első hat hónapjában az eladó téглаépítésű házak piacán a legnagyobb kereslet a 17 milliós áron kínált ingatlanokra mutatkozott. Akárcsak a fővárosban, az agglomerációban is széles sávon oszlik meg a kereslet, népszerűek voltak a 15 és a 20 milliós házak. A kereslet a 6 milliós ártól lesz számottevő, és egészen 40 millióig szinte lankadatlan. A 6 és 40 millió forint közötti áron kínált házaknál csapódott le a kereslet több mint négyötöde. A felső kategóriát a 40 és 65 millió közötti értékűek adják, ebben az ártartományban keres a

vevők csaknem 10 százaléka. Az agglomerációban a 100 milliónál drágábban kínált házakra már csak elvétve mutatkozik kereslet. A legnépszerűbb árkategóriában, a 17 milliós házak esetében a legtöbb érdeklődő a 80 és 100 négyzetméter körüli ingatlanokat kereste leginkább. Az olcsóbb, 12 milliós ársávban a 60 és 70 négyzetméter körüli házak jelentették a slágert, míg a drágább, 30 milliós házak esetén a 110, valamint a 150-160 négyzetméteres házak voltak a legkeresettebbek. A 40 milliót meghaladó árú házak esetében a kereslet szinte kivétel nélkül a 100 négyzetméteresnél nagyobb alapterületű ingatlanokra koncentrált.

12. ábra - Keresett téglalapítású eladó házak – Pest megye 2015 I. félév



Forrás: Otthon Centrum

Az áraktól függetlenül a legtöbb érdeklődés a 80 és 100 négyzetméter közötti házakra érkezett, a keresők több mint fele 70 és 130 négyzetméter között keresett házat az agglomerációban.

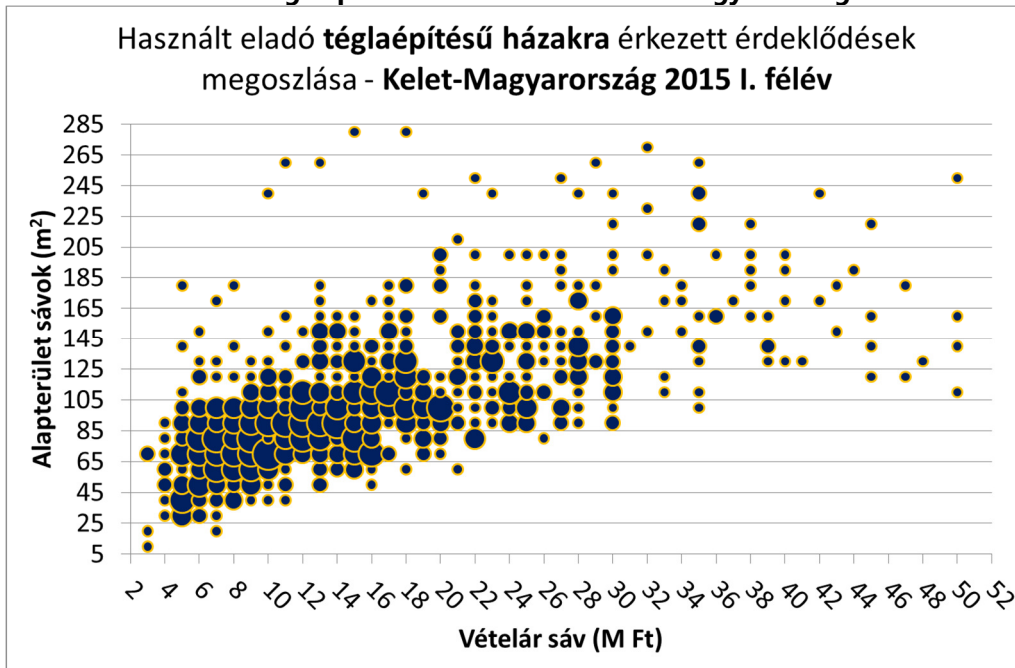
Kelet-Magyarország

Az ország keleti felében a téglalapítású házak szegmensében a 9 milliós áron kínált házak voltak a legnépszerűbbek 2015 első félévében, de hasonlóan keresettek voltak a 13 és 15 milliós házak is. Számottevő kereslet az 5 milliós házakra mutatkozik először, és stabil marad egészen a 30 milliós árkategóriáig. Ennél drágább házak iránt már csak minden tizedik kereső érdeklődött. Mutatkozik kereslet 40, 45 és 55 milliós áron kínált házakra is, de az ennél drágább házak piaca már nagyon szűk. Jelentős eltérés a főváros, valamint az agglomeráció és a vidéki területek között főleg a szélsőértékekben mutatkozik. Míg a legnépszerűbb árkategóriák nem sokkal térnek el egymástól, a felső szegmensben többszörös különbségek vannak az árak tekintetében.

A 9 milliós árkategóriában a 70 és 80 négyzetméter közötti, a drágább, 15 milliós árkategóriában a 80, valamint a 110-130 négyzetméter körüli házak voltak a legnépszerűbbek. A 30 milliós kategóriában is a 110 és 120 négyzetméter közötti, valamint a 160 négyzetméteres házak voltak a legkeresettebbek. A keresett méretek tekintetében nincs olyan jelentős eltérés még a szélsőértékek esetében sem a vidéki és fővárosi piac között.

Az áraktól függetlenül a 90 és 100 négyzetméter közötti házak voltak a legnépszerűbbek a keleti megyékben.

13. ábra - Keresett téglalapítású eladó házak – Kelet-Magyarország 2015 I. félév

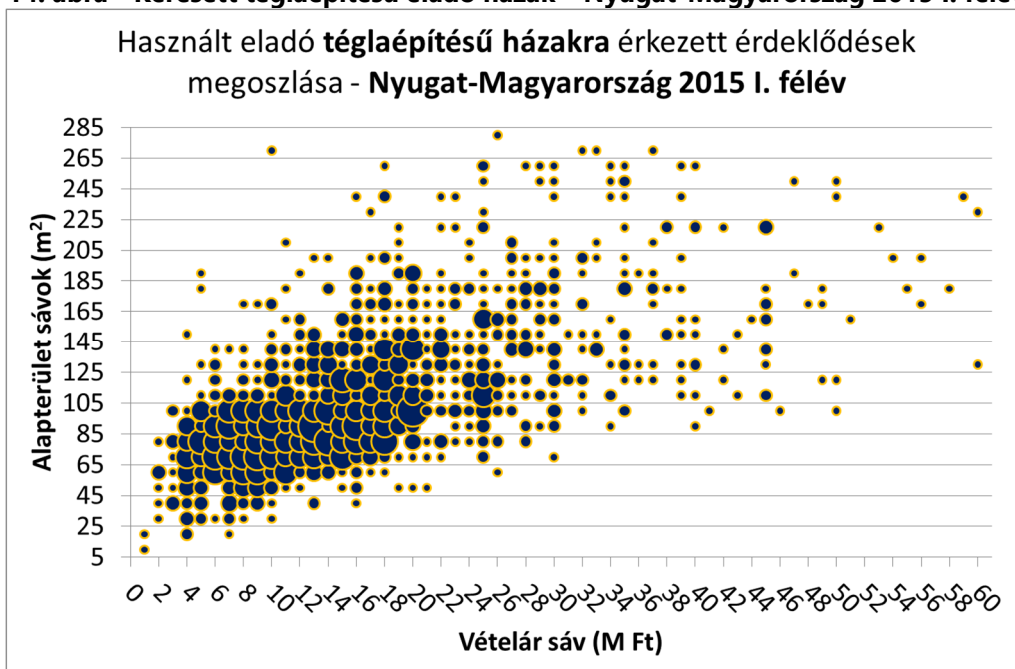


Forrás: Otthon Centrum

Nyugat-Magyarország

A nyugati megyékben a 18 milliós áron kínált ingatlanok voltak a legnépszerűbbek a házak közül. Szintén keresettek voltak a 9 és 10 milliós áron, valamint a 20 millió forintért kínált házak is. A legolcsóbb házak, melyekre már számottevő kereslet mutatkozott, 4 millió forinrtól indulnak, és a kereslet egészen a 30 milliós árcéduláig erős marad, ebben a tekintetben nincs eltérés az ország nyugati és keleti fele között. A különbség abban látható, hogy a nyugati megyékben van kereslet 50, 60 és 70 milliós házakra is. A keresett méretek esetében viszont szinte teljesen azonos a helyzet, a 80-100 négyzetméteres házak jelentik a slágert.

14. ábra - Keresett téglalapítású eladó házak – Nyugat-Magyarország 2015 I. félév



Forrás: Otthon Centrum

BÉRLETI PIAC

KULCSMEGÁLLAPÍTÁSOK

Bérleti díjak: Jelentő drágulás mutatkozik a használt téglalakások bérleti díjaiban, a fővárosban és nyugaton a növekedés 20 százalékos. A panellakások bérleti díja is emelkedett, főleg a vidéki nagyvárosokban. A családi házak esetében egyelőre nem látható növekedés a bérleti díjakban.

Hozamok: 2015 I. félévének átlagos bérleti díjait, illetve ingatlanárait figyelembe véve a bérbeadási céllal vásárolt ingatlanok esetében egy 10 éves befektetési időszakon 7 és 10 százalék közötti hozamot lehet elérni.

Keresett

albérletek: A fővárosban a téglalakások közül a 70-80 és 150 ezer forintos bérleti díjon kínáltak voltak a legkeresettebbek. A keleti megyékben 50.000, a nyugati megyékben 110.000 forint körül alakult a legnépszerűbb kiadó téglalakások bérleti díja.

Módszertani megjegyzések: a bérlakások piacáról csak korlátozottan állnak rendelkezésre információk. A magas tulajdonosi arány miatt a viszonylag szűk bérleti piac önmagában kevés bérleti szerződést generál, ráadásul sok szerződés a gazdaság szürke vagy fekete zónájába esik, ezért nem elérhetőek a bennük szereplő információk. Ennek megfelelően központi – az adásvételeknél használt NAV, illetve KSH adatbázishoz hasonló – nyilvántartása nincs is a bérleti szerződéseknek, azaz adás-vételeknél megszokott, az egész piacra kiterjedő statisztikák sem állnak rendelkezésre. Az elemzésben ezért csak az Otthon Centrum hálózatán keresztül bonyolított bérleti tranzakciók adatait tudjuk felhasználni.

BÉRLETI DÍJAK ALAKULÁSA

11. táblázat - Átlagos, egy négyzetméterre eső havi bérleti díjak ingatlantípusonként (használt)

ingatlan-típus	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015 I. félév
Téglalakás	1 400 Ft	1 390 Ft	1 310 Ft	1 370 Ft	1 440 Ft	1 480 Ft	1 900 Ft
Panellakás	1 030 Ft	930 Ft	970 Ft	1 000 Ft	1 070 Ft	1 150 Ft	1 300 Ft
Téglaház	1 010 Ft	970 Ft	970 Ft	960 Ft	1 000 Ft	1 040 Ft	1 050 Ft

Forrás: Otthon Centrum

A bérleti díjak 2015 első félévében jelentősen nőttek, használt téglalakások esetében kimondottan a fővárosban, valamint az ország nyugati megyéiben. Ebben a szegmensben az emelkedés a 20 százalékot is eléri. A panellakások bérleti díja is emelkedett, főleg a vidéki nagyvárosokban. A családi házak esetében egyelőre nem látható növekedés a bérleti díjakban. A kiemelkedő bérleti díj növekedés mögött a kereslet bővülés áll, ami annak ellenére emelte fel jelentősen az árakat, hogy a befektetők vásárlásai miatt a kiadó lakások kínálata is nőtt.

HOZAMOK

Az egyik leggyakoribb befektetési stratégia a kiadási célú ingatlanvásárlás. Az ingatlanárak emelkedése mellett a bérleti díjak is magukhoz tértek és stabil növekedést mutatnak. A frekventált területeken – egyetemek, főiskolák közelében, jelentős új munkaerő kereslettel rendelkező városokban – biztos bevételre lehet számítani az ingatlankiadásból. Ebben a fejezetben egy elméleti hozamszámítással mutatjuk be a bérbeadásból húzható hasznot.

A modellben egy 10 éves befektetési periódussal számoltunk, ami azt jelenti, hogy az első évben, a 2015 első felében megvásárolt lakást tíz évre bérbe adja az új tulajdonosa, majd a tizedik év végén értékesíti azt. A modellben az alábbi feltételezésekkel éltünk:

- *Az ingatlan értéke reál értelemben is növekszik 2020-ig, majd a hátralévő öt évben csak az infláció mértékével növekszik az értéke. A 10 év alatt 19 százalékkal nő reálértelemben az ingatlan értéke.*
- *Az ingatlan megszerzésekor a hatályos illetékekkel és 1 százalékos ügyvédi díjjal számoltunk. Az ingatlan megvásárlása teljes egészében önerőből történik.*
- *Az infláció értékét a 10 év alatt évente átlagosan 2,77 százalékbán állapítottuk meg.*
- *A tulajdonos a második évtől kezdve évente, reálértékben az ingatlan értékének 1 százalékát fordítja karbantartásra, illetve az ötödik és az utolsó, tizedik évben ennek ötszörösét felújításra. Az egyes évek felújítási költségeit az inflációval szintén indexáltuk.*
- *Az éves bérleti díj bevételből fizetendő adó mértékét a jelenlegi 16 százalékos SZJA kulccsal számoltuk ki. A modellben az EHO megfizetésével is számolunk, amennyiben az éves bérleti díj bevétel meghaladja az 1 millió forintot.*
- *Az éves bérleti díj minden évben az inflációval megegyező arányban nő, de reál bérleti díj emelkedéssel nem számoltunk a modellben.*
- *Az ingatlan a 10 év alatt végig bérbe van adva.*

A modellben néhány keresett albérlet típus adatai alapján számoltunk hozamokat. A legkeresettebb albérlet típusokat a következő fejezetben részletesen is bemutatjuk. A legtöbb érdeklődést vonzó ingatlanok alapterületét alapul véve, a 2015 első félévében érvényes átlagos eladási négyzetméterárral és ugyanezen időszak egy négyzetméterre vetített átlagos bérleti díjaival számoltuk ki a vételi árat, illetve az éves bérleti díj bevételt. A hozamok az egyes ingatlanok esetében 7 és 10 százalék között szóródnak.

12. táblázat - Bérbeadással elérhető hozamok néhány keresett albérlet típus esetén, 2015 I. félév

Település	Ingyantípus	alapterület	hozam
Budapest	használt panellakás	50 nm	7,87%
Budapest	használt téglalakás	40 nm	7,45%
Budapest	használt téglalakás	60 nm	6,75%
nyugati országrész	használt téglalakás	60 nm	9,59%
keleti országrész	használt panellakás	50 nm	10,66%
Pest megye	használt téglalapítész ház	100 nm	6,52%

Forrás: Otthon Centrum

KERESETT ALBÉRLETEK

A vevői preferenciák fejezetben bemutatott módszert a bérleti piacra is alkalmazva, a teljesség igénye nélkül, néhány területen megvizsgáljuk, hogy 2015 első félévében melyek voltak a legkeresettebb albérlettípusok.

Budapest – használt téglalakások

A fővárosban a legtöbb érdeklődés a 70.000 – 80.000, valamint a 150.000 forintos havi díjért bérbeadó ingatlanokra érkezett a használt téglalakások szegmensében. A kereslet viszonylag széles sávon oszlik meg, mivel a 70 és 200 ezer forint közötti bérleti díjért kínált lakásokra csak az érdeklődések több mint kétharmada érkezett. A kereslet a 70.000 forintos bérleti díjú lakásoktól indulva lesz számottevő, és egészen a 250.000 forintos bérleti díjig stabil marad. Ennél drágább albérletekről a keresők több mint 10 százaléka érdeklődött.

A 70 és 80 ezer forintért kínált kiadó lakásoknál a 30, valamint a 40 négyzetméter körüliek, a drágább, 150.000 forintos bérleti díjú lakásoknál pedig a 80 négyzetméter körüliek voltak a legnépszerűbbek.

15. ábra - Keresett téglalapítású kiadó lakások – Budapest 2015 I. félév



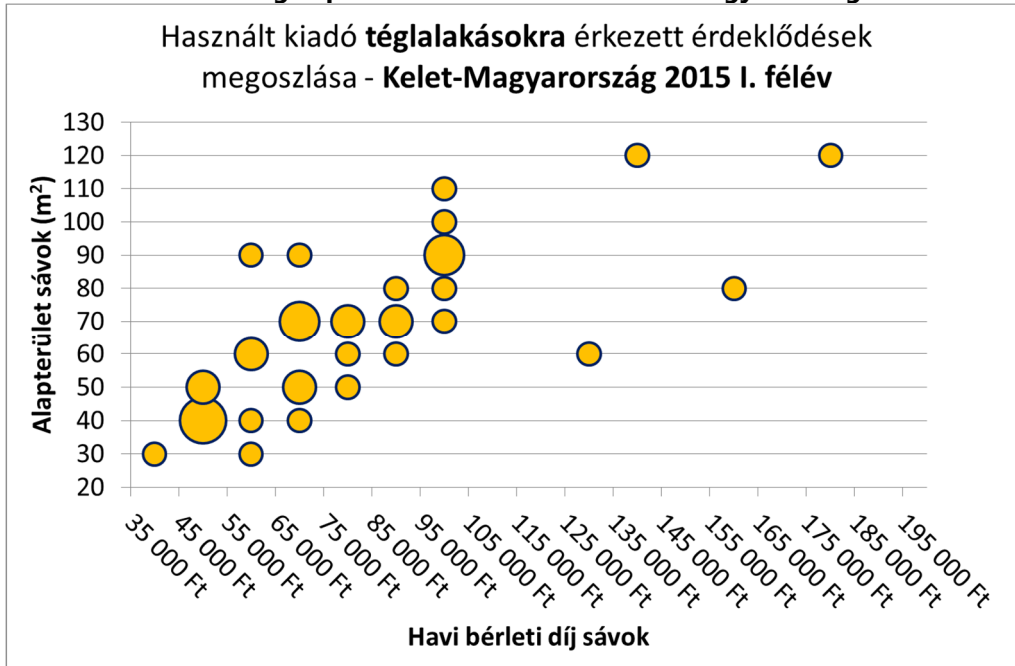
Forrás: Otthon Centrum

A bérleti díjaktól függetlenül az alapterületeket tekintve a legkeresettebbek az 70-80, valamint a 40 és 50 négyzetméteres bérlemények voltak.

Kelet-Magyarország – használt téglalakások

Az ország keleti felében a legtöbb érdeklődés az 50.000 és 70.000 forint közötti bérleti díjon kiadásra kínált téglalakásokra érkezett, de keresettek voltak a havi 100.000 forintért kínált albérletek is. Az 50.000 forintos albérletek esetében a 40 négyzetméteres, a 70.000 forintos kiadó lakások esetében 50-70 négyzetméter közöttiek, a 100.000 forintos bérleti díjú lakások esetében pedig a 90 négyzetméteres lakások voltak a legkeresettebbek.

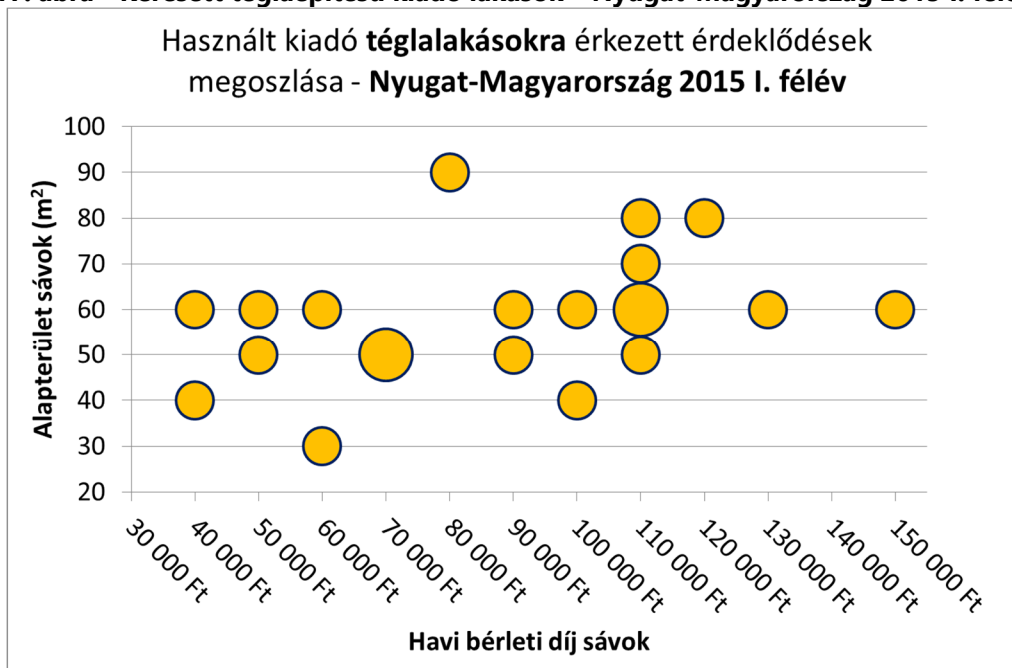
16. ábra - Keresett téglalapítású kiadó lakások – Kelet-Magyarország 2015 I. félév



Forrás: Otthon Centrum

Nyugat-Magyarország – használt téglalapítású házak

17. ábra - Keresett téglalapítású kiadó lakások – Nyugat-Magyarország 2015 I. félév



Forrás: Otthon Centrum

Nyugaton a legtöbb érdeklődő a 110.000 forintos havi díjú albérletek iránt érdeklődött a kiadó téglalakások szegmensében, de van kereslet az ennél olcsóbb, 50-70.000 forintos kiadó lakások iránt is. A bérleti díjaktól függetlenül a legtöbb érdeklődő 60 négyzetméteres lakást keresett.

Igény szerint strukturált ingatlanpiaci tanulmány elkészítéséhez az alábbi elérhetőségeken léphet velünk kapcsolatba:

Otthon Centrum Elemzés Divízió

Tel: (+36 1) 487 3321 | Fax: (+36 1) 487 3333
 dery.attila@oc.hu | www.oc.hu

