



LAKÁSPIACI TANÁCSADÓ

2018 • MÁSODIK NEGYEDÉV / Q2

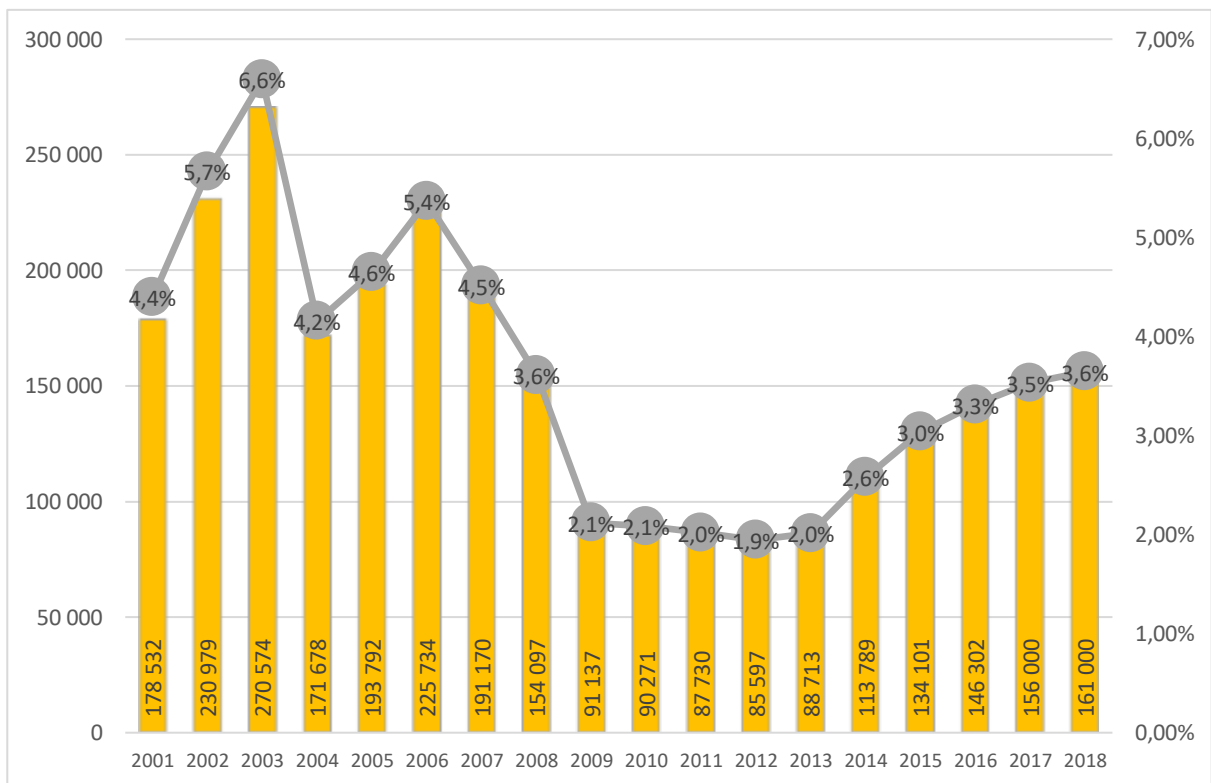


2018-BAN IS KITART A LENDÜLET AZ ÚJLAKÁS-PIACON

Az elmúlt bő másfél évtized során először az államilag támogatott jelzálog-hitel termékek megjelenése majd a deviza-hitelek térhódítása adott lendületet a hazai lakáspiacnak. A 2008-tól kibontakozó nemzetközi pénzügyi válság tanulságai nyomán fontos kormányzati döntés volt a deviza-hitelek kivezetése és az új családi otthonteremtési támogatás, valamint a lakásépítés ösztönzésére a 2019 év végéig biztosított kedvezményes áfa. Ezek eredményeként kapott szárnyra ismét a lakáspiac. 2014-től folyamatosan nőtt, igaz a válság előtti csúcsoktól elmaradva, az adásvételek száma.

A 2000-2008 közötti időszak átlagát idén már el fogja érni a lakáspiaci tranzakciók száma. Az áraknál más a helyzet: ahogy nőtt a vásárlási kedv, úgy drágultak a lakások: Budapesten és a megyeszékhelyeken már meghaladják a válság előtti szintet. Az árnövekedés háttérében a piac térbeli koncentrálttsága és a kedvező finanszírozási környezet áll: leginkább a városok és városkörnyéki települések iránt van kereslet, saját célra és befektetésre egyaránt. Ahol fejlődik a helyi gazdaság, van megélhetést biztosító munkalehetőség, oda költöznek az emberek. A növekvő kereslet pedig hajtja az árakat és a bérleti díjakat is felfelé.

ADÁS-VÉTELEK ÉVES SZÁMA ÉS ARÁNYA A TELJES LAKÁSÁLLOMÁNYHOZ KÉPEST



Forrás: KSH

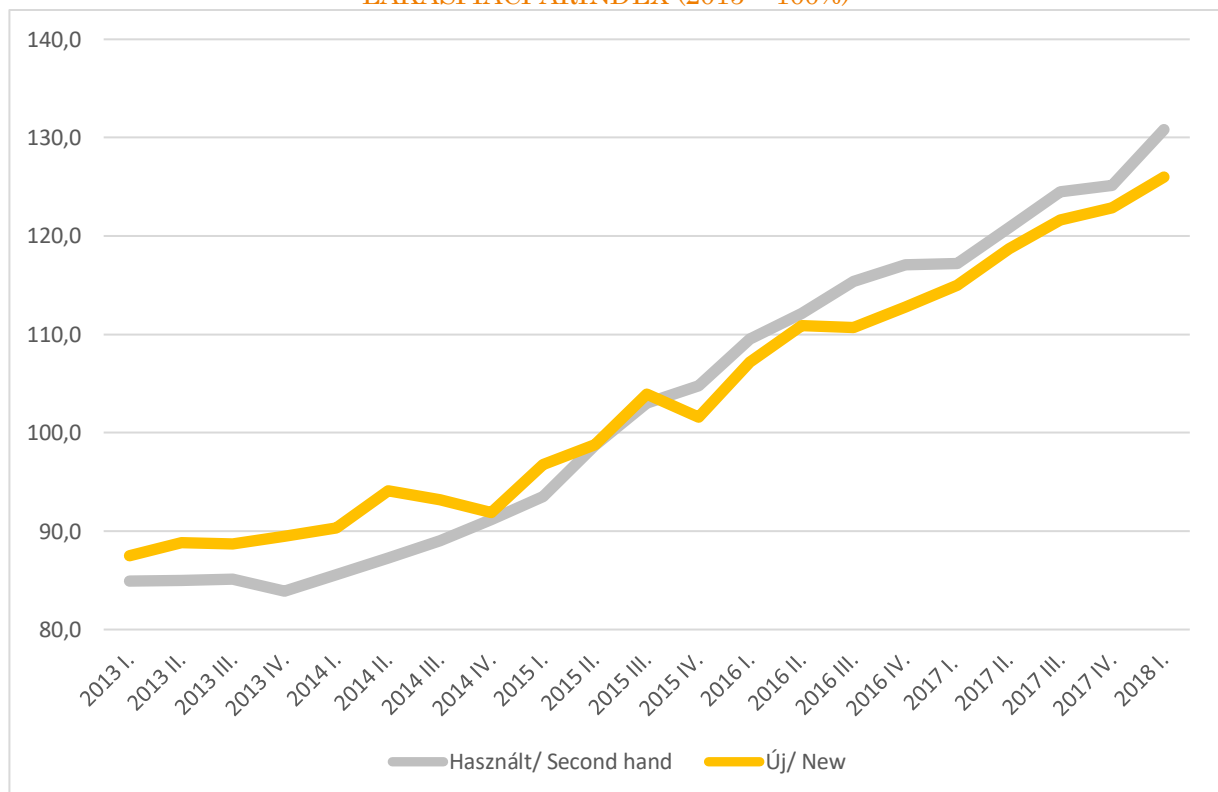
Az idén 15 éves Otthon Centrum hálózatában 2018 első hat hónapja során átlagosan 11,6%-kal több értékesítés történt, mint az előző év azonos időszakában. Ez a lendület, és az építőiparban egyre feszítőbb kapacitáshiány az év hátralevő részére sem vetíti előre a piacra az árak drasztikus csökkenését, sőt. Az eladók egyre magasabb elvárásokat támasztanak és kitartják az árat: addig várnak, míg a megfelelő ajánlatot tevő vevő megérkezik. A 2018-as esztendő az Otthon Centrum elemzőinek várakozása szerint akár 160 ezer feletti lakáspiaci tranzakcióval és rekord számú új lakás átadásával zárulhat.

A LAKÁSÁRAK ALAKULÁSA

A Központi Statisztikai Hivatal árindexe szerint Magyarországon a lakásárak immár negyedik éve töretlenül növekednek. 2018 I. negyedévében a használt lakásárak országosan 4,5 százalékkal haladták meg az előző évi árszintet. 2014 év elejétől kezdve minden negyedévben átlagosan 1-5%-kal emelkedtek a használt lakásárak Magyarországon.

Az új építésű lakások árai 2014 óta szintén emelkedtek, azonban minden év III. negyedéve táján az emelkedés üteme lassult, 2016-ig az árak kismértékben visszaestek. A KSH adatai alapján a használt és új építésű lakások árnövekedésben nincs lényeges eltérés.

LAKÁSPIACI ÁRINDEX (2015 = 100%)



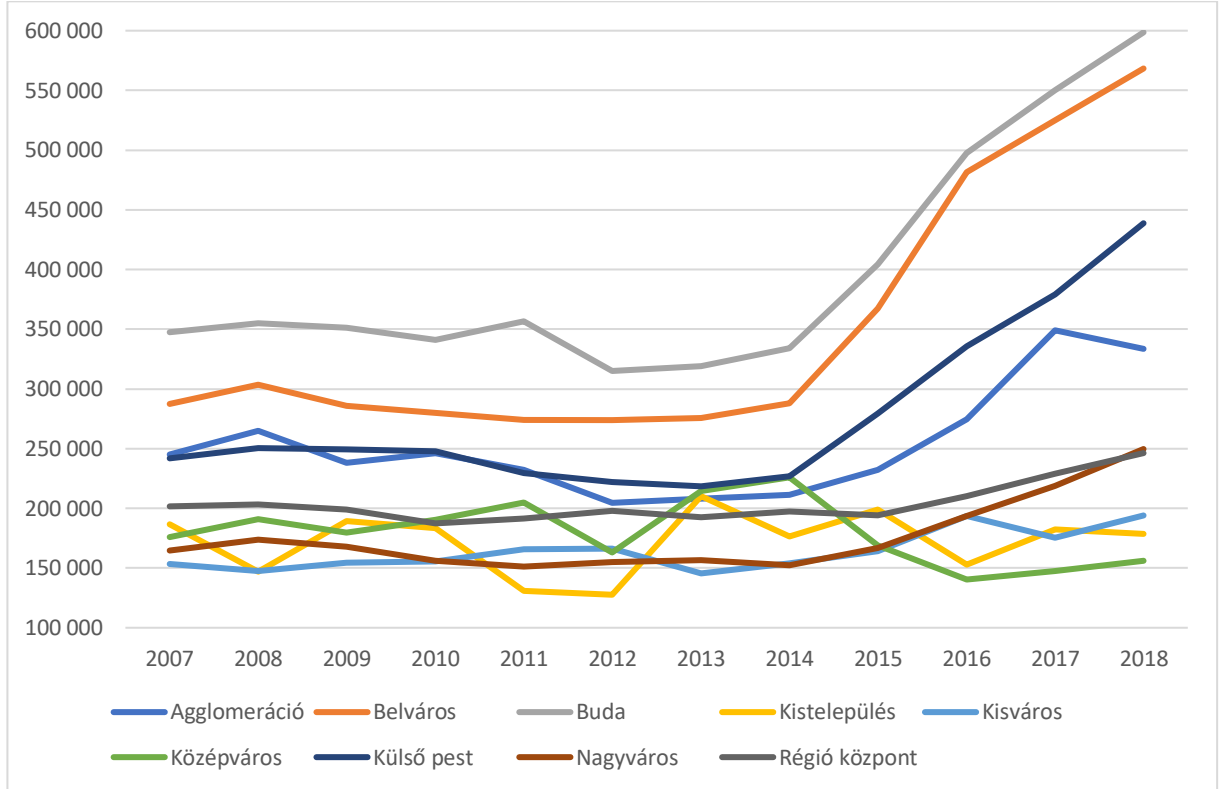
Forrás: KSH

Az Otthon Centrum értékesítési adataiból származtatott fajlagos (egy lakás-négyzetméterre vetített) átlagár nominális értéke a téglalapítványú társasházi lakások esetében a főváros budai és belvárosi részében kiugró mértékű növekedést mutatott 2014 óta, de jelentős mértékű volt az árnövekedés a peremkerületekben és az agglomerációban is. 2018-ra az árak minden településtípus esetében meghaladta a válság előtti értéket, de a növekedés mértéke mindenhol jelentősen elmaradt a fővárosban tapasztaltaktól.

A panellakások esetében, mivel ez a lakáskategória jellemzően a legolcsóbb, ezért a legtöbb lakásvásárló számára megfizethető, még meredekebb volt az árnövekedés mértéke. Az Otthon Centrum értékesítési statisztikája alapján a 2008 évi árszintet minden településtípus meghaladta.

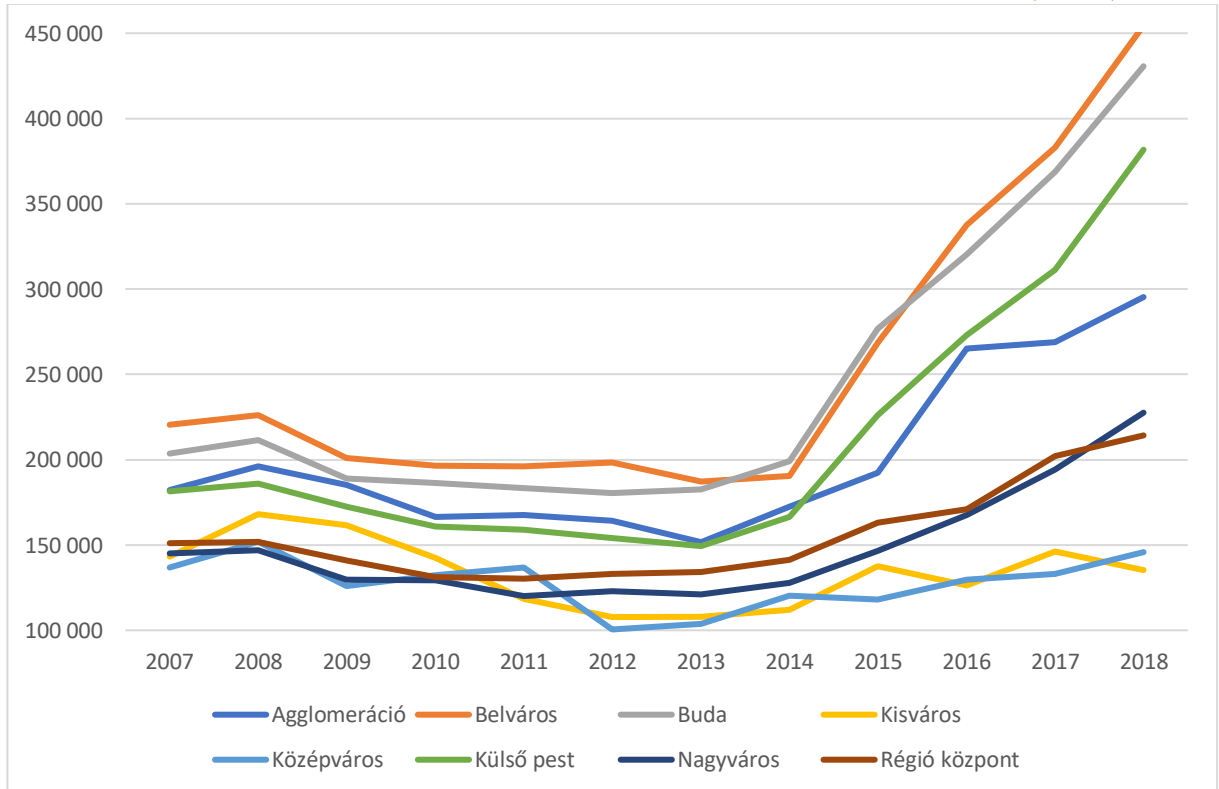
A családi házak négyzetméterárai jelentős mértékű növekedést mutattak a főváros kerületeiben és itt jelentősen meghaladta a fajlagos lakásár a válság előtti szintet. A településméret csökkenésével azonban alacsonyabb árak és mérsékelt növekedés figyelhető meg, ami a kisebb települések esetében az árak stagnálását jelenti.

HASZNÁLT TÁRSASHÁZI LAKÁSOK FAJLAGOS ÁTLAGÁRÁNAK ALAKULÁSA (FT/M²)



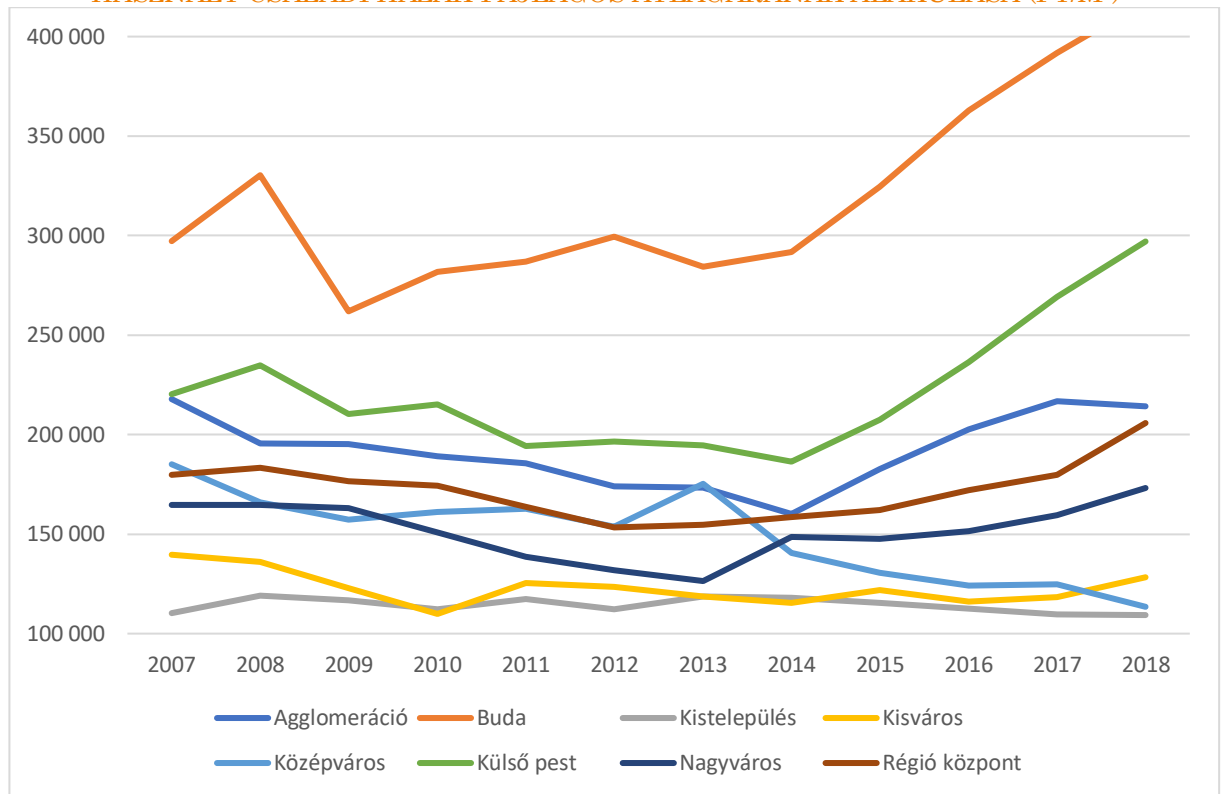
Forrás: Otthon Centrum

HASZNÁLT PANELLAKÁSOK FAJLAGOS ÁTLAGÁRÁNAK ALAKULÁSA (FT/M²)



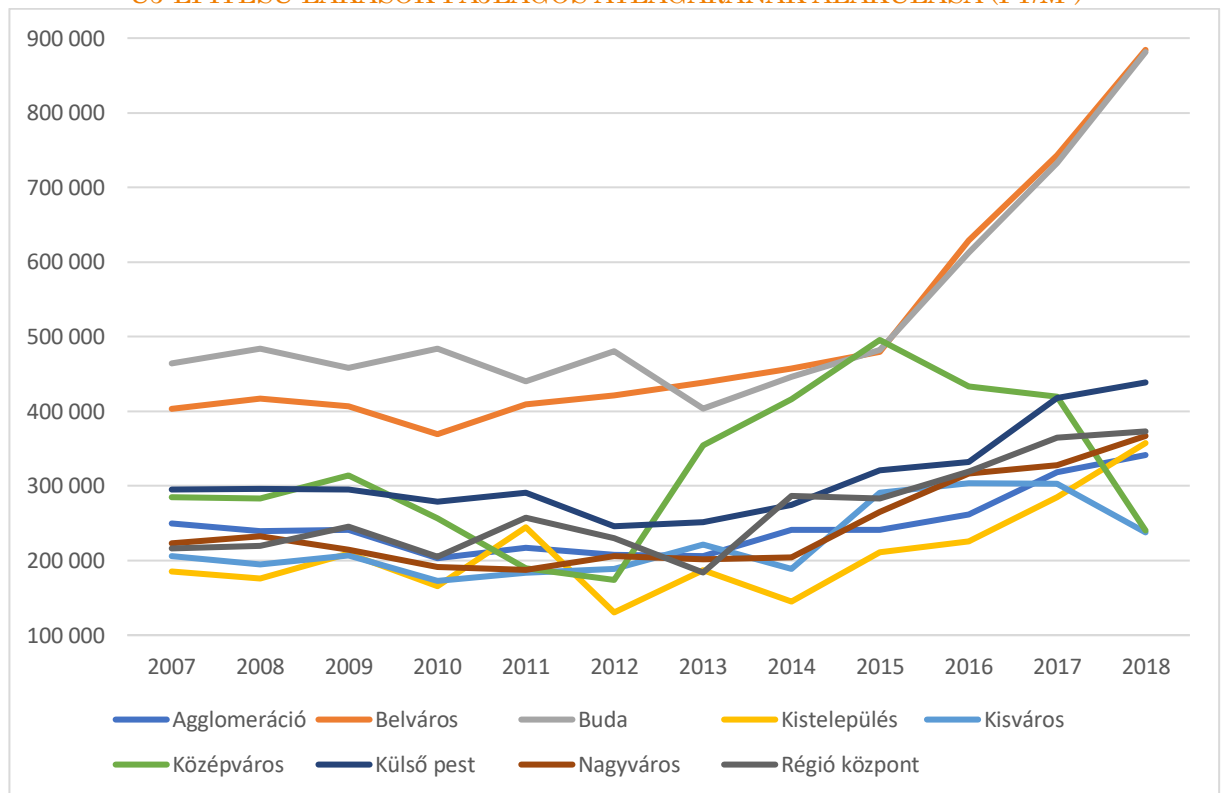
Forrás: Otthon Centrum

HASZNÁLT CSALÁDI HÁZAK FAJLAGOS ÁTLAGÁRÁNAK ALAKULÁSA (FT/M²)



Forrás: Otthon Centrum

ÚJ ÉPÍTÉSŰ LAKÁSOK FAJLAGOS ÁTLAGÁRÁNAK ALAKULÁSA (FT/M²)



Forrás: Otthon Centrum

Az Otthon Centrum értékesítési tapasztalatai 2018-ben

Az Otthon Centrum az általa értékesített használt lakóingatlanok 33,1%-át Budapesten értékesítette, az új építésű lakások esetében ez az arány 67,7% volt. Az alábbi ábrán az összes fővárosi eladást tüntettük fel alapterület és négyzetméterár vetületében. Jól látható, hogy az új lakások drágábbak a használt ingatlanoknál. A legtöbb adásvétel 15-30 millió forint között történt, míg az új építésű lakások esetében 30-45 millió forint közötti ársávban történt a legtöbb adásvétel.

Pest megyében a családi házak túlsúlya jellemző, ennek tudható be, hogy az értékesített ingatlanok átlagos alapterülete jóval nagyobb a fővárosi lakásokénál. Az árakat leginkább a földrajzi fekvés határozza meg.

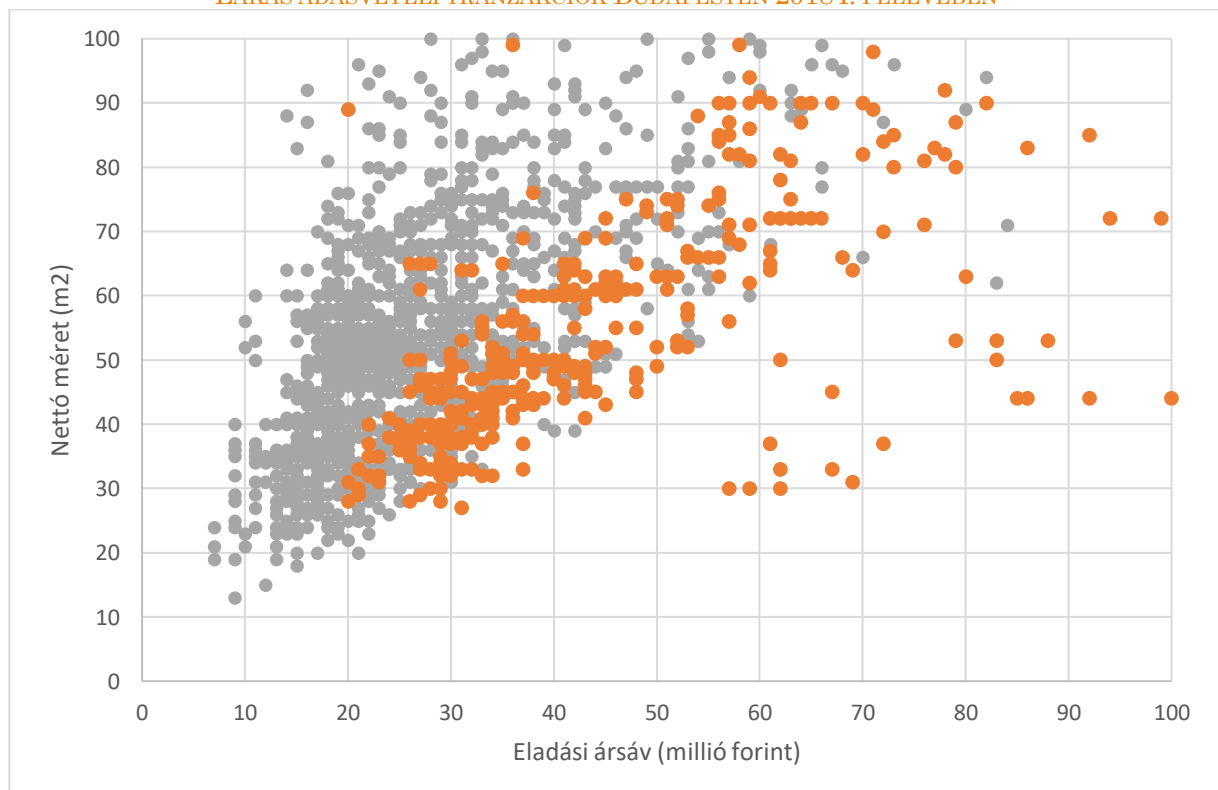
A legolcsóbban az agglomeráció keleti szektorában, a fővárostól távolabb eső településeken lehetett vásárolni, a legdrágább házak a nyugati, észak-nyugati szektorban, a fővároshoz közel, illetve nagyon jó közlekedési kapcsolatokkal rendelkező településeken keltek el. A legtöbb adás-vétel 10-20 millió forint értékhatár között volt.

A Közép-Magyarország régió kívüli területeken volt az Otthon Centrum közreműködésével megkötött használt eladások bő fele, míg az új építésűek között minden ötödik tranzakció vidéken történt. Az árakat leginkább a település mérete és a régiós elhelyezkedés befolyásolta. A megyei jogú városok között kétszeres, de egyes régióközpontok és kisebb települések között akár négy-ötösörös árkülönbség is volt.

A használt lakások bő fele 5-13 millió forint közötti vételáron kelt el, azonban a nagyobb városokra és a kedvelt üdülőhelyekre ennél magasabb árszint volt jellemző. Az új építésű lakások esetében a 10-30 millió közötti vételár volt meghatározó.

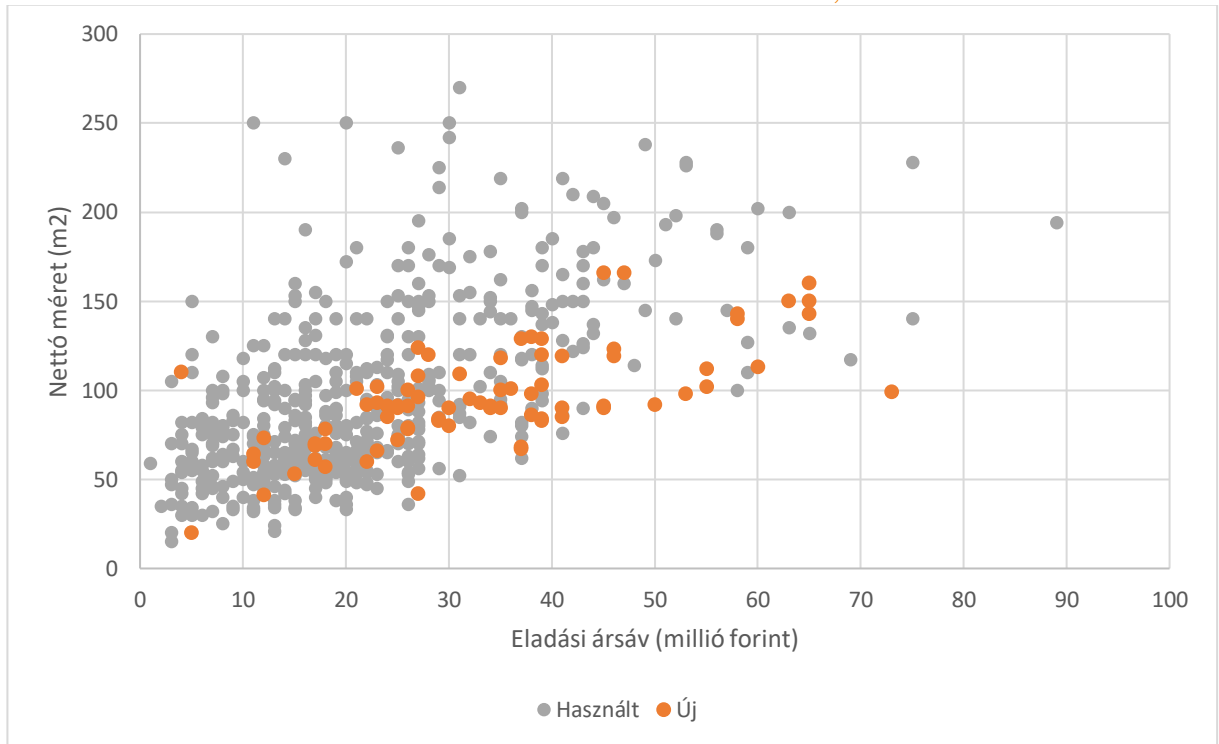
Az alábbi ábrásor azonos léptékben mutatja az adásvételeket. A régiós különbségeket jól mutatja, hogy míg Budapesten a 40-50 millió feletti kategóriában is sűrű a pontfelhő, addig Pest megyében és vidéken az árak tekintetében ennél olcsóbb szinten koncentrált a piac.

LAKÁS ADÁSVÉTELI TRANZAKCIÓK BUDAPESTEN 2018 I. FÉLÉVÉBEN



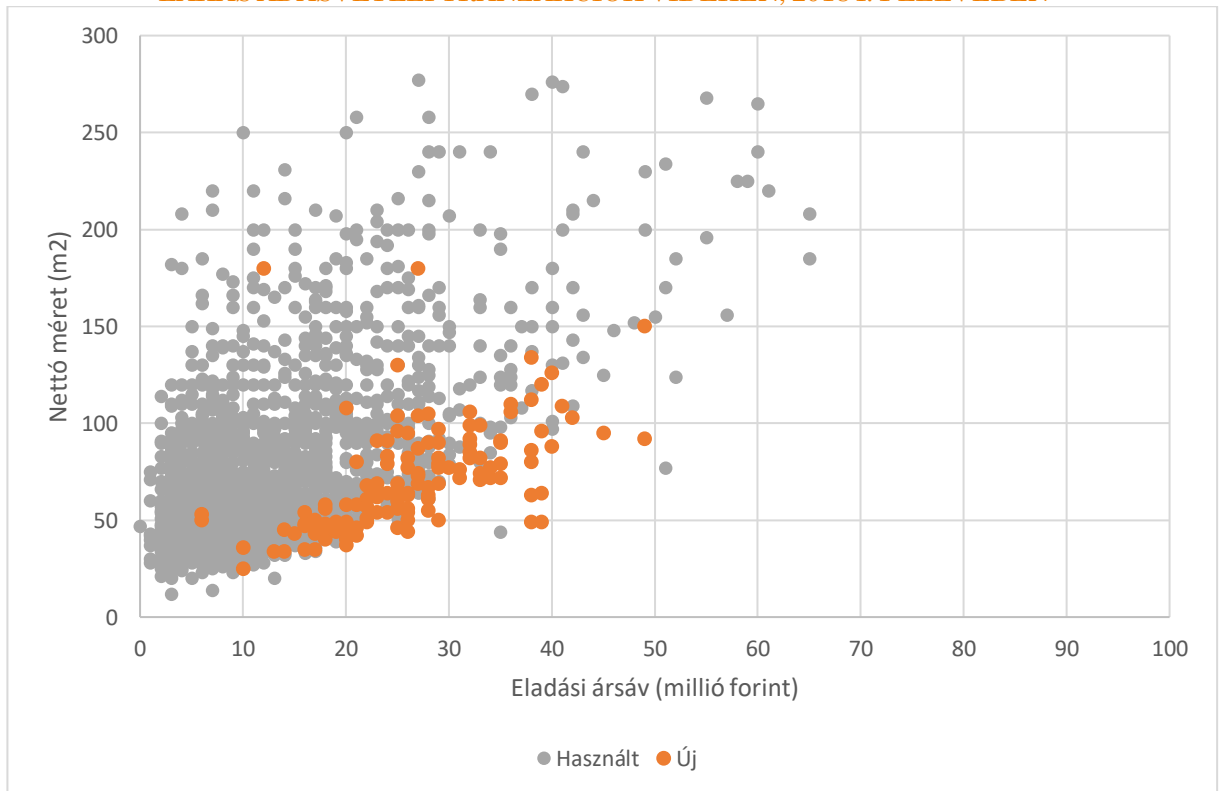
Forrás: Otthon Centrum (x tengely millió Ft, y tengely m²)

LAKÁS ADÁSVÉTELI TRANZAKCIÓK PEST MEGYÉBEN, 2018 I. FÉLÉVÉBEN



Forrás: Otthon Centrum (x tengely millió Ft, y tengely m²)

LAKÁS ADÁSVÉTELI TRANZAKCIÓK VIDÉKEN, 2018 I. FÉLÉVÉBEN



Forrás: Otthon Centrum (x tengely millió Ft, y tengely m²)

Négyzetméterárak alakulása Budapesten

A fővárosi használt téglalakások négyzetméterárai szinte minden kerületben emelkedtek a tavalyi év azonos időszakához viszonyítva. Az emelkedés mértéke a legtöbb kerületben 10%-ot meghaladó mértékű volt, de néhány külső kerületben, kicsivel a 25%-ot is meghaladta a növekedés üteme, (IV., XVI., XXI.) miközben a magasabb árazású budai és belvárosi területeken is akadt 20% körüli áremelkedés (III., VII., VIII. kerületekben). A négyzetméterárak továbbra is az V. kerületben a legmagasabbak 850 ezer Ft/m²-vel, míg a budai kerületekben (kivéve XXII. kerület) és belvárosi VI. és XIII. kerületben 600-650 ezer Ft/m² árszint volt jellemző 2018 I. félévében. A belső kerületek többségében 450-600 ezer forintért keltek el a téglalakások, míg a peremkerületekben 300-450 ezer Ft/m² áron. A legalacsonyabb fajlagos lakássár a XX. kerületben volt (300 ezer Ft/m²).

A panellakások áremelkedése a főváros összes kerületében meghaladta a 20%-ot, de a XVII. és XX. kerületben a 30%-ot is. A legmagasabb négyzetméterár továbbra is a XI. és XIII. kerületben volt tapasztalható 460 ezer forinttal, de ettől nem sokkal maradt el a XIV. kerület értéke sem. A legalacsonyabb négyzetméterárak Csepelen fordultak elő 323 ezer forinttal.

A fővárosi családi házak tekintetében heterogénebb kép jellemezte az idei év első felét. A kerületek többségében néhány százalékos áremelkedés itt is érzékelhető volt, azonban akad példa stagnálásra, kismértékű visszaesésre is, amely elsősorban az összetételhatásnak köszönhető. A legmagasabb árak továbbra is Buda hegyvidéki részein fordultak elő, ahol esetenként 600 ezer forintot meghaladó összeget is elkértek a családi házak négyzetméteréért. A pesti peremkerületekben a négyzetméterárak 250-300 ezer Ft/m² között alakultak 2018 első hat hónapjában.

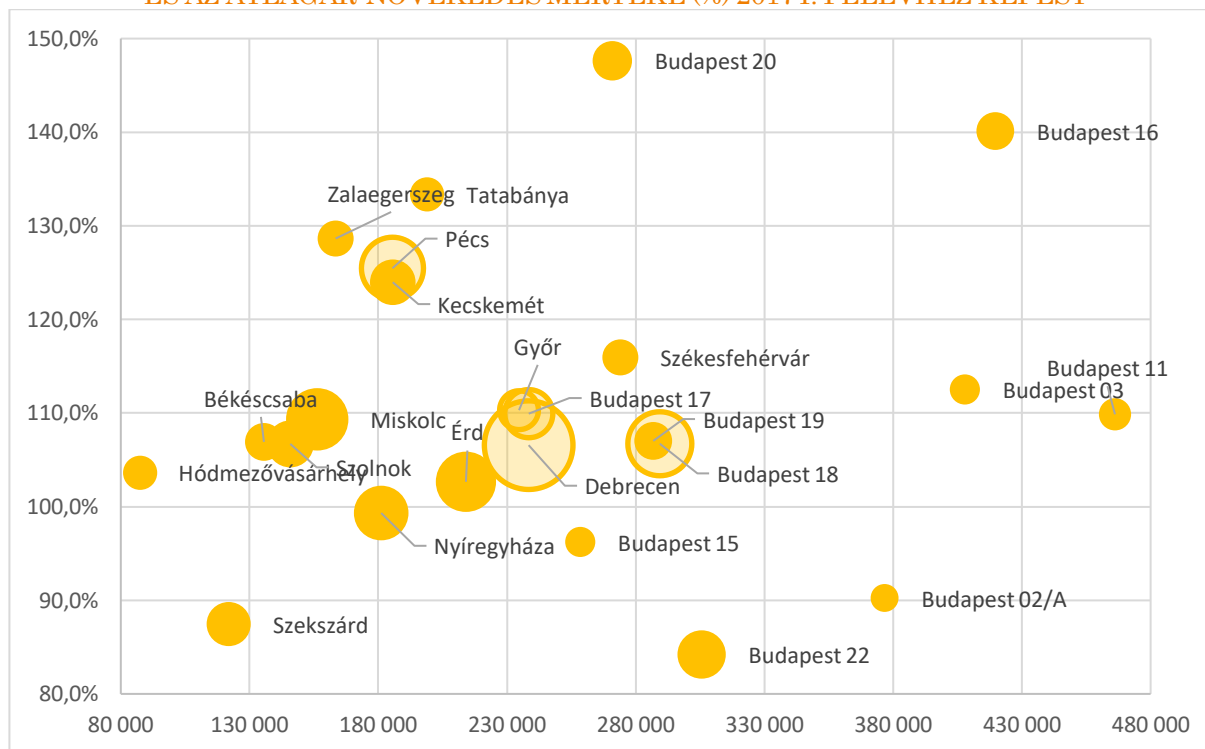
Vidéki lakásárak

Vidéki megyei jogú városok többségében a téglalakások négyzetméterár növekedése meghaladta a 10%-t, azonban Pécsen és Békéscsabán a növekedés megtorpanása volt érzékelhető. Az árnövekedésnek köszönhetően egyre több városban éri el a fajlagos lakás a 300 ezer forintos négyzetméterárát, miközben Sopronban már a 360 ezer forintot is meghaladta. A legalacsonyabb ár Salgótarjánra volt jellemző, ahol bőven 100 ezer forint alatti fajlagos árért keltek el téglalakások.

A vidéki városokban tág határok között 1-40%-kal emelkedtek a panellakások négyzetméterárai. A legnagyobb mértékű emelkedés Eger és Szekszárdon volt megfigyelhető, míg Nagykanizsán nem történt lényeges változás az egy évvel korábbi árakhoz képest. A legdrágább városokban, így például Sopronban és Székesfehérváron a négyzetméterárak éppen meghaladták a 300 ezer forintot, míg Salgótarjánban a 100 ezer forintot sem érték el.

Néhány százalékos áremelkedés történt a családi házak piacán is. 20%-ot meghaladó mértékű növekedés csak Kecskemétet és Zalaegerszeget jellemezte, míg a városok többségében 10% alatt maradt a változás mértéke. A legmagasabb áron Székesfehérváron keltek el a családi házak, míg az 50 ezer főnél kisebb megyei jogú városokban – kivált Hódmezővásárhelyen és Salgótarjánban – a fajlagos árak 100 ezer forint alatt maradtak.

FŐVÁROSI KERÜLETEK ÉS VIDÉKI VÁROSOK CSALÁDI HÁZAINAK ÁTLAGÁRAI 2018-BAN ÉS AZ ÁTLAGÁR-NÖVEKEDÉS MÉRTÉKE (%) 2017 I. FÉLÉVHEZ KÉPEST



Forrás: Otthon Centrum (x tengely átlagár eFt/m²; y tengely a változás mértéke % a buborék mérete a tranzakciószámmal arányos)

A fővárosi agglomeráció

A családi házak négyzetméterárai szinte mindenütt emelkedtek a budapesti agglomeráció területén. A Gödöllői, Pilisvörösvári és Szigetszentmiklói járások területén az áremelkedés átlagos mértéke a 30%-ot is meghaladta, de a Gyáli és a Budakeszi járásokon kívül mindenütt legalább 20%-kal emelkedtek a négyzetméterárak. A legmagasabb fajlagos árak továbbra is az északi és nyugati szektorban, kivált a Pilisvörösvári és a Budakeszi járásokhoz tartozó településeken volt jellemző. Ezekben a területeken 300 ezer, a Pilis környezetében 350 ezer forintot meghaladó négyzetméteráron keltek el a családi házak 2018 első hat hónapban.

Üdülőövezetek: a Balaton, és a Velencei-tó környéke

A Balaton és Velencei-tó környékén szintén a családi házak túlsúlya jellemző. Továbbra is a tó keleti medencéjében magasabbak az árak, ahol 200 ezer forintot meghaladó fajlagos áron lehet családi házhoz jutni. A nyugati medencében viszont az árak kicsivel az érték alatt maradtak.

A társasházi lakások ennél drágábbnak bizonyultak 2018-ban: egy négyzetméter Balatonfüreden és Siófokon közel 400 ezer forintért lehetett venni, Keszthelyen azonban ehhez képest féláron is kapható volt téglá építésű lakás. Az árak 10-20%-kal magasabbak jelenleg, mint egy évvel korábban.

A Velencei-tónál az elmúlt tizenkét hónap során 10%-kal emelkedtek a családi házak négyzetméterárai és idén már a 225 ezer Ft/m² árszint volt meghatározó.

Lakásépítés

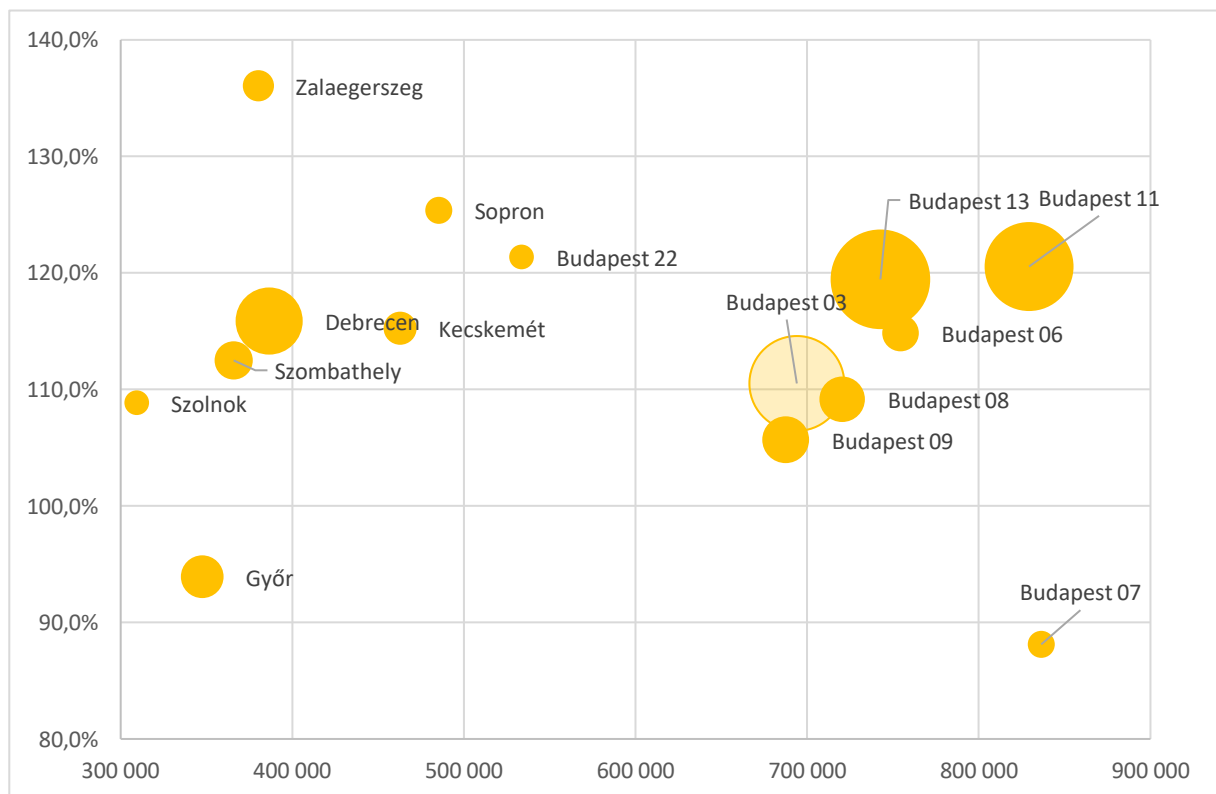
A tavalyi országszerte 38 ezer lakásra adtak ki építési engedélyt. A legtöbb, 14 600 lakást a főváros kerületeiben engedélyeztek, amely az összes engedély 38,5%-a. Pest megye 7 300 engedéllyel a második a megyék sorában. A legkevesebb engedélyt Nógrád megyében adták ki, összesen 67-et. 2016-hoz képest 20%-kal nőtt az engedélyezett lakások száma, azonban a megyék felében és összeségében Nyugat-Dunántúlon, valamint az Észak- és Dél-Alföld régiókban az engedélyezett lakások száma kismértékben csökkent.

Az idei év I. negyedében 3,4%-kal tovább nőtt az engedélyezett lakások száma, azonban további számottevő növekedés a korlátozott építőipari kapacitások és 2019 év végén lejárató kedvezményes Áfa kulcs okán nem várható.

A tavalyi évben országszerte 14,4 ezer lakás kapott használatbavételi engedélyt. A legtöbb lakást Pest megyében adták át 3 400-at, ami az átadott lakások közel negyede (23,9%). Szintén jelentős mennyiségű lakás, összesen 2 750 darab került átadásra Budapesten és ugyanennyi Győr-Moson-Sopron megyében. A legkevesebb lakás Nógrád megyében épült, összesen 27-et. A tavalyi évben átadott lakások száma 44%-kal haladta meg az előző évit, miközben minden megyében nőtt a használatbavételi engedélyt kapott lakások száma, egyedül Budapesten stagnált ez a szám.

Az idei év első negyedében Pest megyében átadott 3,4 ezer lakás 65%-kal haladta meg a tavalyi év első negyedét. Amíg a legtöbb lakás továbbra is Pest megyében került átadásra, addig a legnagyobb mértékben a fővárosban nőtt a használatbavételi engedélyt kapott lakások aránya. Év végére az átadott lakások száma várhatóan meghaladja majd a 20 ezer darabot és különösen Budapesten és azokon a helyen várható sok átadott lakás, ahol az elmúlt másfél évben jelentősen nőtt a kiadott építési engedélyek száma.

FŐVÁROSI KERÜLETEK ÉS VIDÉKI VÁROSOK CSALÁDI HÁZAINAK ÁTLAGÁRAI 2018-BAN ÉS AZ ÁTLAGÁR-NÖVEKEDÉS MÉRTÉKE (%) 2017 I. FÉLÉVHEZ KÉPEST



Forrás: Otthon Centrum (x tengely átlagár eFt/m²; y tengely a változás mértéke % a buborék mérete a tranzakciószámmal arányos)

Lakásprojektek

Az Otthon Centrum 2018. júniusi felmérése szerint, az online piactereken megjelent új építésű lakáshirdetések alapján, Budapesten 452 beruházás van folyamatban, ezekben közel mintegy 31 ezer lakás épül. A teljes állomány 29,4% még csak tervezett, azaz még nem elérhető a vásárlók számára. A beruházók, mintegy 7 100 lakást kínáltak megvételre a felmérés időpontjában, amely az épülő és tervezett lakásállomány 22,8%-a. 2017. júniusa óta tizennyolc projekttel több van folyamatban, valamint 4 000 új lakás jelent meg a piacon (+15%). Az értékesítettség aránya javult: tavaly júniusban a felmért lakás kínálat 59,8%-a, idén júniusban már csak 52,1%-a volt leköthető. A júniusi adatok szerint a fővárosban, a budai kerületekben az átlagos projektenkénti lakásszám 64, míg a pesti oldalon átlagosan 71 lakás épült egy beruházás keretében.

PROJEKTEK ÉS ÉPÜLŐ LAKÁSOK SZÁMA A FŐVÁROSBAN, KERÜLETENKÉNT

Kerület	Projektek száma	Épülő lakásszám	Szabad lakások	Projekten belüli átlagos lakásszám	Átlag fajlagos kínálati ár	Szabad lakások aránya	1000 lakásra jutó új lakás
I.	6	197	107	32,8	1 314 257	54,3%	11,57
II.	38	605	257	15,9	1 222 946	42,5%	12,35
III.	49	1 223	627	25,0	777 602	51,3%	19,38
IV.	25	1 332	749	53,3	718 592	56,2%	28,22
V.	7	242	120	34,6	2 153 039	49,6%	12,26
VI.	21	550	191	26,2	1 071 895	34,7%	19,67
VII.	13	700	345	53,8	927 891	49,3%	18,94
VIII.	25	1 917	852	76,7	762 564	44,4%	42,43
IX.	28	3158	1520	112,8	764 282	48,1%	78,11
X.	10	1 232	641	123,2	646 594	52,0%	31,78
XI.	53	8 335	5 504	157,3	767 772	66,0%	105,40
XII.	15	204	109	13,6	1 411 523	53,4%	6,08
XIII.	94	9 073	4 248	96,5	799 471	46,8%	122,79
XIV.	28	1 234	389	44,1	687 193	31,5%	16,94
XV.	2	48	5	24,0	534 088	10,4%	1,29
XVI.	7	112	42	16,0	545 497	37,5%	3,59
XVII.	2	53	27	26,5	653 511	50,9%	1,59
XVIII.	7	166	62	23,7	585 130	37,3%	3,78
XIX.	4	126	93	31,5	532 241	73,8%	4,61
XX.	7	228	134	32,6	653 856	58,8%	7,34
XXII.	5	156	27	31,2	527 402	17,3%	6,81
XXIII.	6	208	147	34,7	501 304	70,7%	23,86

Forrás: Otthon Centrum felmérése (2018. június)

Budapesten a legtöbb projekt a XIII. kerületben épül, ahol 94 beruházásban hirdetnek eladó lakásokat, ami a megvalósítás különböző fázisában lévő fővárosi társasház projektek ötödét jelenti. Szintén kiemelkedő a beruházások száma alapján, Budán a XI. kerület 53, a III. kerület 49 projekttel és II. kerület 38 projekttel. A pesti oldalon pedig Ferencváros (IX. kerület) és Zugló (XIV. kerület) kiemelkedő 28-28 projekttel.

Az új lakások átlagos négyzetméterára Budapesten 826 ezer forint volt 2018. júniusában, ami 20,9%-os növekedést jelent 2017. júniusa óta. A legmagasabb fajlagos átlagár az V., a XII., II. és az I. kerületben jellemző, ahol 1 millió Ft/m² feletti árszint a meghatározó. A legkedvezőbbben a XXIII. kerületben lehet új lakáshoz jutni, ahol 500 ezer Ft/m² kínálják az új lakásokat, a többi külső pesti kerület árfekvése 500 – 720 ezer Ft/m² között van. A fővárosban 410.000 – 2,5 millió Ft/m² között igen széles sávban kínálják a vállalkozók az új lakásokat.

Az Otthon Centrum megyei jogú városokban végzett felmérése alapján 296 társasházi lakás projekt volt elérhető online piactereken 2018. júniusában, ezekben összesen 9023 új lakást építettek. A 23 megyei jogú város közül a legtöbb beruházás Győrben, Debrecenben és Pécsen ismert, míg Salgótarjánban nem épül legalább négy lakásos társasház. A felsorolt három városban található az online hirdető-felületeken meghirdetett új lakás projektek több mint harmada (35,4%). Az épülő lakások száma Győrben volt a legtöbb 1490, míg Debrecenben 1330 és Szegeden 1030 új lakást kínáltak. Mindhárom városban az épülő lakások legalább 40%-a szabad volt a felmérés időpontjában.

A 9023 épülő lakás 48,7% volt még leköthető vidéken, a legkevesebb Szolnokon és Sopronban. A vidéki megyeszékhelyeken jellemző 427 ezer forintos fajlagos lakásár a fővárosi érték fele. A legdrágább városok árai a külső pesti kerületek átlag árával egyeznek meg, a legdrágább projekt lakására 740 ezer Ft/m² volt. A legolcsóbb négyzetméterárral (260 ezer Ft/m²) egy szolnoki projekt rendelkezik.

NÉHÁNY VIDÉKI MEGYEI JOGÚ VÁROS PROJEKTJEINEK FŐBB JELLEMZŐI

Város	Projektok száma	Összes épülő lakás	Összes Szabad lakás	Átlagos kínálati lakásár (Ft/m ²)	Szabad lakások aránya
Békéscsaba	7	231	82	375 044	35,5%
Debrecen	36	1332	560	462 287	42,0%
Dunaújváros	1	4	4	N.A	100,0%
Eger	7	180	124	396 698	68,9%
Érd	6	68	53	414 257	77,9%
Győr	37	1490	677	427 196	45,4%
Hódmezővásárhely	1	15	15	320 543	100,0%
Kaposvár	3	58	21	340 616	36,2%
Kecskemét	15	452	229	429 839	50,7%
Miskolc	17	691	399	331 586	57,7%
Nagykanizsa	5	73	25	296 914	34,2%
Nyíregyháza	10	249	73	417 584	29,3%
Pécs	32	537	299	456 411	55,7%
Sopron	20	754	218	492 380	28,9%
Szeged	29	1029	774	428 783	75,2%
Székesfehérvár	18	572	242	469 992	42,3%
Szekszárd	4	49	21	330 366	42,9%
Szolnok	9	111	25	356 876	22,5%
Szombathely	20	608	259	407 546	42,6%
Tatabánya	1	140	76	399 902	54,3%
Veszprém	7	190	142	459 562	74,7%
Zalaegerszeg	11	190	79	386 626	41,6%
városok összesen	296	9023	4397	427 201	48,7%

Forrás: Otthon Centrum felmérése (2018. június)

Alku és értékesítési idő

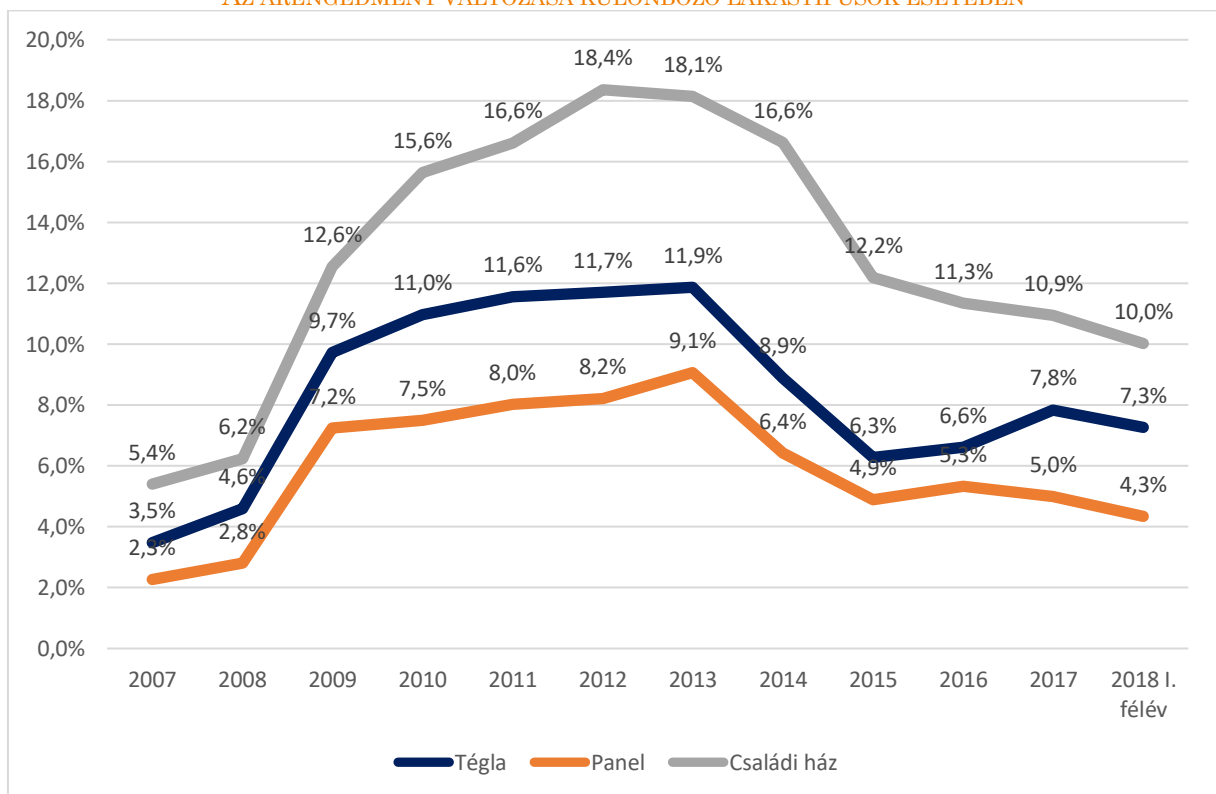
Csökkenő mértékű árengedmény vidéken és a családi házaknál

Az árengedmény mértéke 2018-ban első félévében is a panellakások esetében volt a legkisebb, országos átlagban 4,3%, ami 0,7%-kal volt alacsonyabb a tavalyi év átlagértékénél. Ennek ellenére nem mindenhol csökkent az alku mértéke, ugyanis a 25 ezer főnél kisebb városokban 1,8%-kal nőtt, az ennél nagyobb városokban azonban mindenhol kevesebbet engedtek az eladók. Az alku mértéke legnagyobb arányban a régió központokban csökkent 0,9%-kal, míg annak mértéke Budán és a peremkerületekben volt a legkisebb.

Téglalakások esetében az árengedmény mértéke 7,3% volt, ami fél százalékkal alacsonyabb a tavalyi év átlagához képest. Az ország nagy részén szintén csökkent az alku mértéke (legnagyobb mértékben Budán 2,5%-kal), azonban a 25 ezer főnél kisebb városokban 1%-kal nőtt. A legkisebb árengedmény az agglomerációban értékesített lakások árában figyelhető meg 5,3%.

Családi házak esetében az alku mértéke a tavalyi 11%-ról, idén 10%-ra csökkent, azonban Budán és a régióközpontokban 1-2,5%-kal nőtt. A legkisebb engedmény (7,1%) és legnagyobb mértékű csökkenés (-2,9%) a külső pesti kerületekben volt tapasztalható, míg a legnagyobb árengedményre a 25-50 ezer fős városokban, illetve Budán kényszerültek az eladók, ahol a teljes engedmény mértéke megközelítette a 13%-t.

AZ ÁRENGEDMÉNY VÁLTOZÁSA KÜLÖNBÖZŐ LAKÁSTÍPUSOK ESETÉBEN



Forrás: Otthon Centrum

Míg a válság éveitől az eladók jelentős mértékben csökkentették irányáraikat és erős volt a vevők alku pozíciója, mára jóval kisebb arányban engednek az árból az eladók és megnőtt a szerződéskötési alku súlya az árengedményben, de összességében az engedmény mértéke is lecsökkent. Az alábbi táblázatban részletesen bemutatjuk az egyes lakástípusok és régiók esetében a teljes árengedmény átlagos mértékének változását, illetve a szerződéskötéskor érvényesített alku mértékét. A teljes árengedmény az értékesítési időszakban az eladó által tett engedmény és az adásvételkor a vevővel folytatott alkudozás során kialakuló árcsökkenés összege.

A TELJES ÁRENGEDMÉNY ÁTLAGÉRTÉKÉNEK VÁLTOZÁSA TELEPÜLÉSRIPUSONKÉNT

Társasházi téglalakás

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Agglomeráció	3,1%	3,2%	8,5%	9,7%	10,2%	13,6%	15,5%	10,7%	6,2%	5,6%	6,0%	5,3%
Belváros	3,8%	5,9%	10,0%	11,9%	12,6%	13,4%	12,8%	9,0%	5,8%	6,8%	8,9%	8,5%
Buda	3,5%	4,0%	11,2%	11,6%	11,4%	11,3%	11,4%	8,6%	6,7%	6,2%	8,6%	6,2%
Kistelepülés	4,9%	7,7%	8,6%	15,2%	17,5%	10,6%	15,9%	17,0%	10,7%	10,7%	9,4%	10,5%
Kisváros	4,0%	3,6%	6,6%	9,0%	12,2%	11,4%	12,1%	10,4%	8,2%	5,9%	7,2%	15,1%
középváros	3,3%	6,8%	10,1%	7,8%	17,8%	9,9%	12,0%	6,8%	9,4%	8,9%	6,9%	7,6%
Külső Pest	2,3%	2,6%	7,0%	8,1%	10,4%	10,7%	11,8%	8,9%	5,0%	6,2%	5,7%	5,7%
Nagyváros	3,9%	3,5%	8,9%	9,7%	9,8%	9,1%	9,9%	8,4%	7,2%	6,2%	6,0%	5,8%
Régió központ	3,6%	4,3%	9,7%	9,6%	9,5%	9,4%	9,0%	8,4%	7,5%	7,4%	7,2%	5,9%
Átlag	3,5%	4,6%	9,7%	11,0%	11,6%	11,7%	11,9%	8,9%	6,3%	6,6%	7,8%	7,3%

Panellakás

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Agglomeráció	4,1%	2,3%	7,3%	11,7%	9,5%	6,9%	10,9%	6,7%	5,0%	5,7%	5,8%	2,5%
Belváros	2,7%	3,1%	8,7%	7,9%	8,2%	7,7%	8,7%	7,5%	2,5%	7,3%	5,7%	5,1%
Buda	2,2%	2,4%	7,6%	7,9%	7,0%	8,0%	10,1%	5,3%	3,6%	4,9%	4,4%	3,7%
Kistelepülés												
Kisváros	3,1%	4,4%	3,7%	5,7%	16,1%	12,0%	14,0%	12,0%	7,0%	8,9%	7,3%	9,1%
középváros	2,7%	3,2%	7,9%	8,5%	9,5%	7,7%	17,9%	9,2%	7,2%	6,1%	5,7%	5,9%
Külső Pest	2,0%	2,4%	6,6%	7,0%	8,7%	8,1%	8,6%	5,5%	4,6%	3,9%	4,5%	3,8%
Nagyváros	2,4%	3,5%	8,8%	8,8%	8,4%	9,6%	9,9%	7,8%	6,3%	6,0%	5,5%	5,1%
Régió központ	2,1%	3,2%	6,8%	6,5%	7,5%	7,4%	7,7%	6,3%	5,5%	6,2%	5,0%	4,1%
Átlag	2,3%	2,8%	7,2%	7,5%	8,0%	8,2%	9,1%	6,4%	4,9%	5,3%	5,0%	4,3%

Családi ház

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Agglomeráció	4,2%	5,2%	10,2%	14,8%	16,7%	17,7%	19,4%	16,8%	11,1%	10,3%	9,4%	8,0%
Buda	6,3%	6,5%	15,6%	21,7%	18,0%	21,2%	16,6%	21,2%	10,4%	12,0%	9,9%	12,6%
Kistelepülés	5,5%	6,6%	10,8%	13,7%	16,3%	17,7%	18,1%	15,7%	15,7%	12,5%	13,1%	12,2%
Kisváros	6,4%	7,0%	14,6%	16,4%	17,0%	21,0%	16,8%	18,3%	14,6%	14,3%	13,3%	10,9%
középváros	7,2%	9,3%	17,5%	19,7%	21,4%	25,1%	21,9%	16,0%	11,3%	12,9%	12,7%	13,0%
Külső Pest	4,9%	5,8%	12,2%	12,9%	16,2%	19,4%	18,8%	15,4%	9,9%	8,1%	10,0%	7,1%
Nagyváros	6,1%	6,3%	10,9%	13,5%	17,4%	15,4%	17,8%	13,2%	12,7%	12,9%	10,2%	10,7%
Régió központ	7,8%	6,9%	14,6%	14,4%	13,3%	14,0%	16,2%	16,0%	12,7%	11,4%	11,1%	12,2%
Átlag	5,4%	6,2%	12,6%	15,6%	16,6%	18,4%	18,1%	16,6%	12,2%	11,3%	10,9%	10,0%

A SZERZŐDÉSKÖTÉSKOR JELLEMZŐ ÁRALKU ÁTLAGÉRTÉKÉNEK VÁLTOZÁSA TELEPÜLÉSTÍPUSONKÉNT

Társasházi téglalakás

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Agglomeráció	3,1%	2,4%	3,9%	2,4%	4,7%	7,2%	8,9%	5,4%	3,9%	4,0%	4,2%	4,4%
Belváros	3,8%	5,5%	6,2%	7,3%	7,8%	7,4%	7,2%	6,4%	4,5%	4,9%	5,1%	4,7%
Buda	3,5%	3,7%	6,6%	6,3%	6,2%	5,8%	5,9%	4,8%	4,2%	3,8%	4,1%	4,3%
Kistépülés	4,9%	7,7%	5,9%	9,1%	11,6%	4,9%	9,1%	8,6%	3,7%	10,0%	6,8%	5,7%
Kisváros	4,0%	3,2%	5,6%	4,6%	6,7%	6,1%	7,3%	5,8%	4,7%	3,2%	5,2%	13,3%
középváros	3,3%	6,6%	8,6%	5,2%	7,7%	8,0%	6,5%	4,2%	4,5%	5,7%	4,9%	5,5%
Külső Pest	2,3%	2,5%	4,4%	3,9%	4,8%	5,2%	5,9%	4,4%	3,3%	3,7%	3,2%	3,4%
Nagyváros	3,9%	3,1%	5,0%	5,3%	5,3%	5,5%	5,1%	5,0%	5,2%	4,3%	4,3%	4,0%
Régió központ	3,6%	4,0%	4,9%	4,5%	5,0%	4,8%	4,6%	4,8%	4,7%	4,7%	4,1%	3,7%
Átlag	3,5%	4,2%	5,8%	6,2%	6,5%	6,3%	6,4%	5,5%	4,4%	4,4%	4,5%	4,6%

Panellakás

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Agglomeráció	4,1%	1,8%	5,0%	6,5%	5,0%	2,6%	4,4%	5,4%	2,7%	4,0%	4,5%	2,8%
Belváros	2,7%	2,8%	4,1%	4,0%	4,8%	4,7%	4,5%	4,1%	2,0%	3,5%	2,7%	2,4%
Buda	2,2%	2,2%	3,5%	4,2%	4,6%	5,2%	5,7%	4,2%	2,8%	3,0%	2,9%	2,5%
Kisváros	3,1%	4,2%	2,8%	4,2%	6,3%	8,7%	10,8%	6,2%	5,7%	5,7%	4,0%	6,5%
középváros	2,7%	2,8%	5,0%	5,8%	5,2%	4,9%	7,9%	5,5%	5,1%	4,8%	4,7%	5,0%
Külső Pest	2,0%	2,2%	3,3%	3,2%	4,6%	4,3%	4,8%	3,7%	3,2%	2,7%	3,1%	2,8%
Nagyváros	2,4%	3,1%	4,9%	5,2%	4,8%	4,9%	4,7%	4,6%	4,0%	4,4%	4,0%	3,9%
Régió központ	2,1%	3,0%	3,4%	3,1%	4,3%	4,0%	4,3%	4,0%	4,1%	4,1%	3,5%	3,1%
Átlag	2,3%	2,5%	3,7%	3,8%	4,6%	4,5%	4,9%	4,1%	3,5%	3,5%	3,4%	3,2%

Családi ház

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Agglomeráció	4,2%	4,9%	6,1%	7,8%	7,5%	9,3%	9,4%	9,7%	6,6%	6,8%	6,2%	5,5%
Buda	6,3%	6,5%	11,3%	15,9%	10,5%	10,8%	11,6%	10,4%	6,3%	7,3%	8,1%	7,9%
Kistépülés	5,5%	6,5%	8,6%	9,0%	9,4%	10,0%	10,1%	9,2%	10,0%	7,8%	8,3%	7,4%
Kisváros	6,4%	6,6%	9,9%	10,0%	9,7%	11,7%	9,6%	11,6%	9,0%	9,1%	9,1%	6,5%
középváros	7,2%	9,3%	15,7%	7,4%	10,5%	14,3%	24,7%	8,9%	8,9%	9,1%	9,5%	7,6%
Külső Pest	4,9%	5,5%	7,3%	6,8%	7,6%	8,7%	11,4%	9,1%	6,3%	6,1%	6,1%	4,3%
Nagyváros	6,1%	6,0%	9,7%	7,9%	8,5%	9,6%	10,5%	8,9%	7,9%	8,2%	6,9%	7,1%
Régió központ	7,8%	6,9%	8,6%	8,9%	7,1%	7,5%	9,5%	9,3%	8,2%	7,4%	7,1%	8,0%
Átlag	5,4%	6,0%	8,9%	9,5%	8,6%	9,6%	10,8%	9,6%	7,6%	7,4%	7,4%	6,4%

Forrás: Otthon Centrum

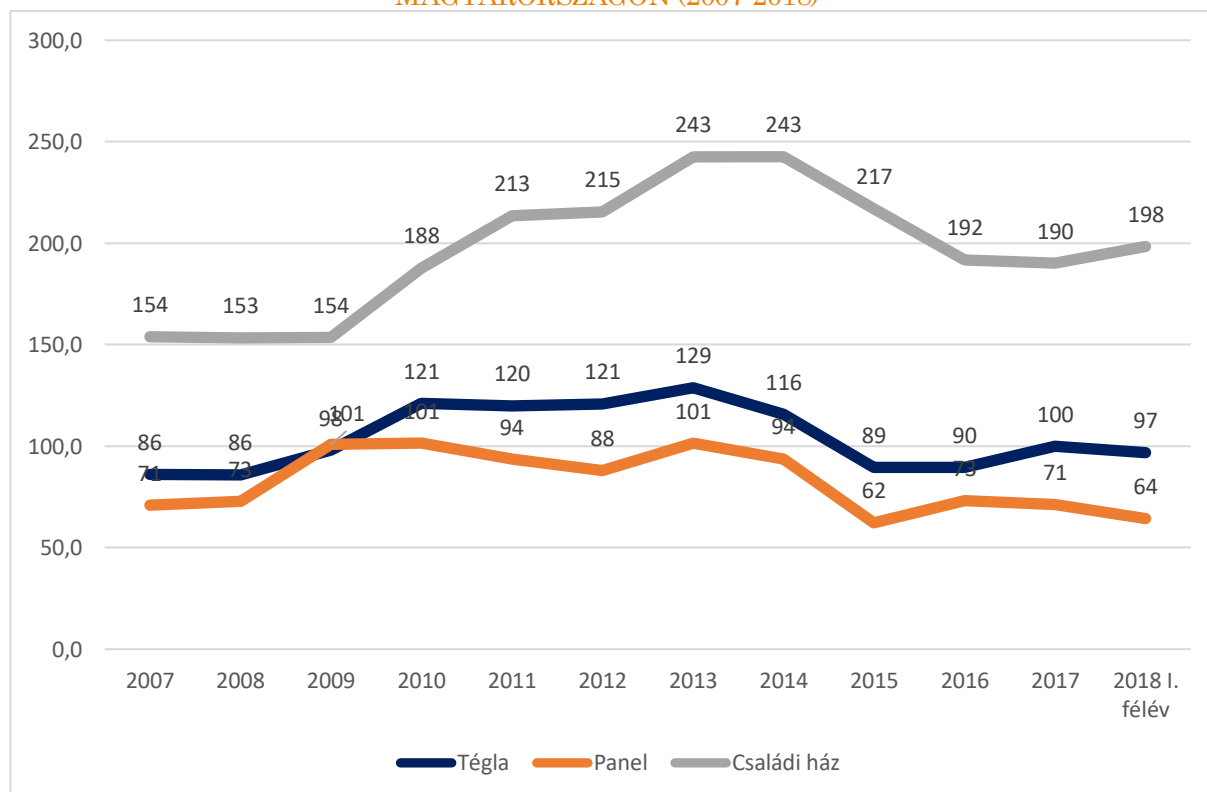
Az értékesítési idő továbbra is a településmérettől és a lakástípustól függ

A leggyorsabban a panellakások keltek el. A házgyári technológiával készült lakások átlagos értékesítési ideje idén 64 napra csökkent. Legrövidebb idő alatt, Budán, a peremkerületekben és az agglomerációban keltek el a panelek. Legtovább, átlagosan 102 napig, a 25 ezer főnél kisebb városokban lévő lakások értékesítése tartott.

A téglalakások átlagos értékesítési ideje 97 nap, ami három nappal szintén kevesebb, mint a tavalyi év átlaga. Az értékesítési idő a legtöbb városban csökkent, azonban Budán, valamint a 25-50 ezer fős városokban másfél héttel nőtt. A legrövidebb értékesítési idők a peremkerületekben és az 50 ezer főnél népesebb városokban fordult elő, ahol 80 nap kellett egy téglalakás értékesítéséhez. Legtovább pedig azoknak kellett várniuk, akik 5 ezer főnél kisebb településen szerették volna értékesíteni téglalakásukat.

A családi házak értékesítési ideje 198, ami egy héttel magasabb, mint a tavalyi átlag. A legrövidebb értékesítési idő a Budai és az agglomerációban lévő családi házak esetében fordult elő, valamint e két térségben csökkent az értékesítési idő. Ellenben a vidéki térségekben (kivéve a régió központokat) nőtt az értékesítési idő és mindenütt több mint 200 nap kellett egy átlagos családi ház értékesítéséhez.

ÁTLAGOS ÉRTÉKESÍTÉSI IDŐ (NAP) ALAKULÁSA A FŐBB LAKÁSTÍPUSOK ESETÉBEN MAGYARORSZÁGON (2007-2018)



Forrás: Otthon Centrum

AZ ÁTLAGOS ÉRTÉKESÍTÉSI IDŐ (NAP) LAKÁS ÉS TELEPÜLÉSTÍPUSOK SZERINT 2018-BAN

használt társasházi lakások forgási ideje (kivéve panel)												
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Agglomeráció	97,9	83,2	119,1	147,8	147,4	134,5	194,3	157,4	108,9	95,1	112,3	95,5
Belváros	73,4	79,7	96,4	117,6	121,4	120,0	123,4	106,3	80,3	82,4	105,3	99,7
Buda	100,8	107,7	110,7	125,4	124,3	125,2	121,1	113,1	85,9	80,1	93,1	105,0
Kistelepülés	87,6	142,9	129,4	152,8	105,1	150,2	134,0	197,3	124,9	91,1	129,7	125,3
Kisváros	103,9	90,1	61,5	123,9	128,3	132,3	160,9	155,9	113,2	135,7	116,9	115,6
középváros	134,0	118,5	101,7	108,2	152,0	126,6	154,5	124,9	94,6	127,4	100,7	114,5
Külső Pest	84,1	71,8	86,1	114,1	106,9	111,7	122,0	120,5	84,3	78,2	92,3	79,4
Nagyváros	79,1	84,2	98,3	128,6	114,0	104,6	135,3	109,3	97,0	89,4	88,2	80,2
Régió központ	85,8	74,9	98,2	122,4	119,3	136,1	126,9	121,4	103,2	95,3	103,0	97,9
Átlag	86,2	85,9	98,1	121,0	119,9	120,9	128,8	115,8	89,4	89,7	99,9	96,7

használt panellakások forgási ideje												
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Agglomeráció	68,6	72,4	105,1	166,3	119,2	105,2	123,7	108,9	78,3	69,1	92,4	42,3
Belváros	90,7	85,3	113,6	109,9	95,4	104,5	92,0	85,4	55,8	71,8	77,5	76,2
Buda	65,6	79,2	113,3	110,3	88,7	77,2	78,1	92,4	43,7	56,5	66,1	52,5
Kistelepülés												
Kisváros	91,5	60,0	80,1	101,8	172,0	110,0	139,9	168,7	103,4	103,4	108,2	102,6
középváros	84,5	89,9	107,1	102,9	126,2	135,7	173,2	133,7	63,6	90,6	74,0	82,9
Külső Pest	69,0	66,7	94,8	93,9	94,0	86,1	100,2	92,5	49,1	63,1	65,4	56,2
Nagyváros	76,4	62,7	119,2	105,8	105,6	81,8	116,1	106,9	87,8	87,5	74,5	61,9
Régió központ	65,0	71,9	84,3	93,1	84,0	88,5	98,6	75,4	63,1	71,5	67,8	62,1
Átlag	71,0	72,8	100,8	101,4	93,6	88,1	101,5	93,8	62,2	73,1	71,4	64,4

használt családi házak forgási ideje												
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Agglomeráció	154,5	160,0	144,2	212,8	210,2	206,5	244,7	248,9	242,0	182,1	191,1	177,0
Belváros												
Buda	123,5	145,1	213,2	210,9	326,1	296,2	253,2	200,8	226,6	186,2	195,2	158,9
Kistelepülés	159,6	157,6	147,0	174,5	211,4	240,1	255,8	255,5	225,0	212,7	197,8	209,0
Kisváros	149,9	143,5	165,2	182,9	205,1	225,0	225,9	264,1	247,5	217,1	198,3	223,1
középváros	137,5	183,7	157,1	272,7	291,8	247,2	297,5	249,9	156,2	188,1	175,1	215,7
Külső Pest	146,4	147,1	151,6	168,9	168,9	174,4	192,0	205,0	170,3	157,0	170,6	185,8
Nagyváros	167,8	146,7	135,7	185,1	215,0	196,7	260,4	238,3	214,6	183,2	166,1	249,5
Régió központ	191,9	128,7	168,0	148,7	198,4	190,1	238,7	239,9	187,4	178,0	204,5	186,1
Átlag	153,8	153,4	153,5	187,8	213,5	215,4	242,6	242,6	217,0	191,8	190,1	198,3

Forrás: Otthon Centrum

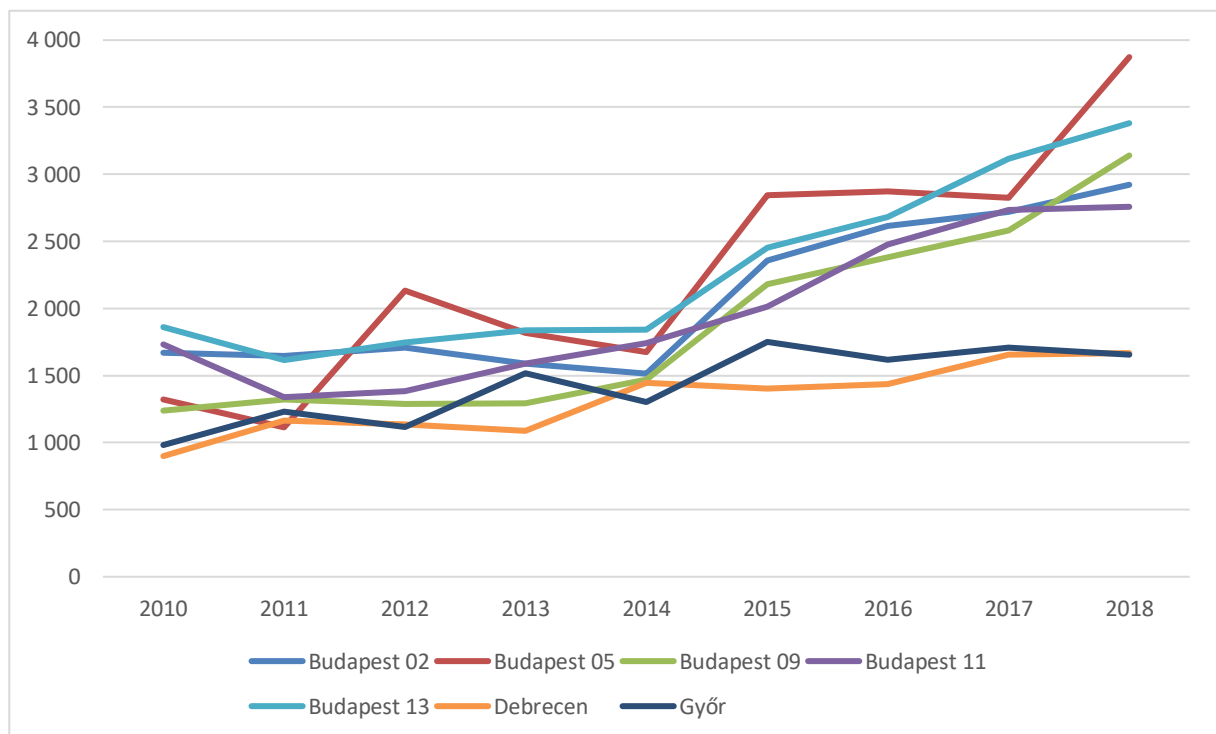
Albérlet és befektetés

Az albérleti díjak tovább emelkedtek az idei évben. Az emelkedés mértéke a legtöbb kerületben 8-20% közötti volt. A legdrágább bérleti díj továbbra is az V. kerületben jellemző 3800 Ft/m²-vel. Az egyetemisták által keresett belső részeken 2800-3300 Ft/m² a mértékadó bérleti díj. Ennél valamivel olcsóbb Józsefváros körúton kívül eső részei. A vidéki régióközpontokban az átlagos bérleti díj 1500-1700 Ft/m² között alakult az idei év első hat hónapjában.

2018-ban az egészségügyi hozzájárulást már nem kell megfizetni, ami egyszerűsíti a bérbeadók dolgát, ahogy a rövid távú bérbeadókat is az általányadó megfizetésének lehetősége. Az idei év első felében kiadott lakások bérleti díja és a környékükön található hasonló adottságú és méretű ingatlanok ára alapján a bruttó hozamok 5-6% körül alakulnak, azonban a rövid távú értéknövekedés ezt jelentősen megnövelheti.

A belvárosi árak növekedési dinamikájával nem tudott lépést tartani a hosszú távú albérletek iránti kereslet, így az árnövekedés ott a hozamokat enyhén csökkentette, kivéve a magas minőséget kereső célcsoport számára vonzó luxus ingatlanokat. A vidéki városokban az olcsóbb panelek bérbeadása akár 7-9% hozammal kecsegtet viszont a cafeteria változása csökkentheti a fizetőképes keresletet.

TÉGLA TÁRSASHÁZI LAKÁSOK FAJLAGOS BÉRLETI DÍJÁNAK ALAKULÁSA NÉHÁNY FŐVÁROSI KERÜLETBEN ÉS RÉGIÓKÖZPONTBAN (FT/M²/HÓ)



Forrás: Otthon Centrum