LAKÁSPIACI TANÁCSADÓ

2016 • NEGYEDIK NEGYEDÉV / **Q4**

OTTHON CENTRUM

KÖSZÖNTŐ

2016 a használt lakásforgalom rekordéve volt. Az Otthon Centrum dinamikusan bővülő hálózatában nem volt olyan hónap, amikor a tavalyi évhez képest legalább tíz százalékkal nem kötöttek több adás-vételi szerződést tanácsadó munkatársaink közreműködésével. Sokéves rekordok dőltek meg először a tavasz és a nyár fordulóján, majd pedig szeptemberben. Most a tél közepén a szezonális forgalomnak megfelelően alakul az értékesítési dinamika. 2014 óta nemcsak az értékesítési számok, de a lakásárak is folyamatosan nőttek, a bővülő keresletet látva egyre többen érezték úgy, hogy most már megéri eladni a nagymama évek óta üresen álló lakását, vagy változtatni a saját lakáshelyzeten. Fontos üzenet volt tavaly a lakásépítést terhelő áruforgalmi adó 27 százalékról 5 százalékra mérsékelése és a családok otthonteremtési kedvezményének módosítása is, ami 10 + 10 millió forintos támogatással kecsegtette a többgyermekes családokat, ha új lakásba költöznek, vagy új lakást építenek. Kellett néhány hónap, hogy a feltételrendszer kikristályosodjon, de az üzenet célba ért: egyre másra épülnek az új lakásberuházások elsősorban a fővárosban, de most már szinte minden megyeszékhelyen és a környező településeken. 2017 az új lakások éve lesz, és reméljük az Otthon Centrumé is, akik azért dolgozunk, hogy kedves Ügyfeleink minél gyorsabban, minél kényelmesebben megvalósíthassák lakás-álmaikat – akár vételről, akár eladásról legyen szó.

Ehhez kínálunk bőséges lakásportfoliót, folyamatosan magas szinten képzett munkatársaink segítségét, nemcsak a lakás értékesítés, vagy vásárlás, de a hiteligénylés útvesztőjében is, felelős és pontos segítséget nyújtva minden érdeklődőnek és leendő vevőnek, eladónak, aki az Otthon Centrum hálózatában működő partnerirodákhoz fordul. Ne feledjék, egy kattintással (www.oc.hu), egy telefonhívással már elérhetők vagyunk és állunk rendelkezésükre!

WELCOME!

2016 was a long awaited year for the housing market in Hungary. In each month of the year Otthon Centrum has registered over 10% increase in monthly sales of homes year-on-year, with exceptional volumes handled during late spring and early fall. The increase of the transaction volume went hand in hand with the increase of housing prices. Low interest rates, increasing real wages and the positive outlook for the economy added to the growing confidence of buyers. Also more and more people thought that the time has arrived to sell and make a move either up or down on the housing ladder. Favourable changes in housing policy triggered developers to start new projects or to continue to build where they failed to complete schemes started before the crisis hit Hungary in 2008.

The year 2017 may become the year remembered for the many newly built homes as a result of the increasing output both by professional and individual builders. Otthon Centrum has followed the growth of the market by opening new outlets all over the country. We are more available to help our valued customers to find a suitable deal, find a buyer or get financing as easy as possible, with help from our experienced and trained consultants. Click on our website (www.oc.hu), call our colleagues, we are ready to satisfy your needs!

2016 A HASZNÁLT LAKÁSOK ÉVE VOLT, 2017 AZ ÚJAKÉ LESZ...

A lakáspiac elmúlt másfél évtizedére a legnagyobb hatással a lakáspolitika volt Magyarországon. A támogatott jelzálog-hitel termékek megjelenésével, majd később a deviza alapú hitelezés elterjedésével pörgött fel a piac 15 éve, majd 2008-tól a gazdasági válság 2014-ig tartó stagnálást hozott. 2015-ben 134 ezer adásvételi szerződés köttetett, és ezt meghaladó számú tranzakció jellemezte a 2016-os esztendőt az Otthon Centrum becslése szerint. Ennek a várakozásnak az alapját az Otthon Centrum értékesítési statisztikája adja: 2016 szinte minden hónapjában 10-30% tranzakciószám-növekedés volt az előző év azonos hónapjához viszonyítva és két olyan hónap is volt, amikor ennél is magasabb értéket is elért a növekmény.

A piaccal együtt nőtt a hálózat is, az év elején 130 irodában, az év végén már 167 helyen szolgáltuk ki ügyfeleinket. Mivel az új irodák teljesítménye némi késéssel jelenik meg a statisztikában okkal gondoljuk, hogy a korábbi negyedévek dinamikája a tranzakciószámok vonatkozásában kitartott 2016 folyamán. Az év elején többféle növekedési tendenciát modellezve 140-160 ezer tranzakciót becsültünk és az Otthon Centrum saját értékesítési számai azt sugallják, hogy ebben a tartományban lesz a végső szám. Az is tény, hogy az új építésű lakások esetében elővásárlás, azaz az adásvételi szerződés végleges megkötése, csak 2017-ben fog megjelenni a statisztikában, ez azonban idén még nem volt olyan számottevő, hogy az országos adatot lényegesen rontaná.

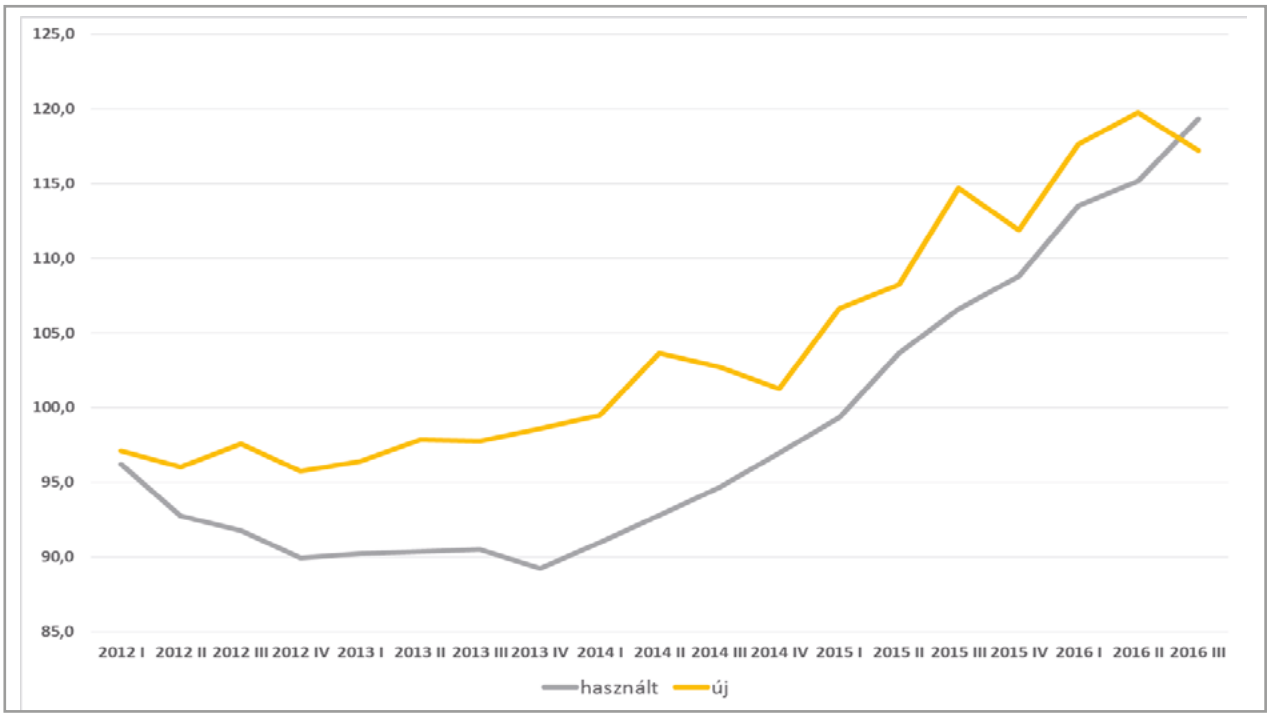
2017 az új lakások éve lesz. A kedvező feltételeknek köszönhetően egyre nagyobb a lakásépítési kedv: 2016 első három negyedévében összesen 21 ezer építési engedélyt adtak ki országszerte. A legtöbbet, megközelítőleg minden második engedélyt Közép-Magyarországon, ezt követte Nyugat-Dunántúl ahol az engedélyek 21 százalékát, azaz minden ötödik építési engedélyt. Becslésünk szerint az év végéig összesen mintegy 25 ezer építési engedély kerülhetett kiadásra és az épített lakások száma elérhette a 10-12 ezret. A megfigyelhető lakáspiaci trendek alapján 2017-ben lakást elsősorban Budapesten, a fővárosi agglomerációban, a vidéki régióközpontok és megyei jogú városokban és környező településeken, valamit a Balaton partján keresnek majd a vásárlók.

Az adás-vételek számának legnagyobb mértékű növekedését Budapest kedvelt kerületeiben és az agglomeráció gyorsforgalmi utakkal jól feltárt térségeiben várja az Otthon Centrum. A vállalkozások által épített új lakások elsősorban Budapest néhány kerületében és a megyeszékhelyeken kerülnek átadásra nagyobb számban az év folyamán, míg az egyéni építtetők a főváros környékén és a vidéki városok közeli településeken építkeznek majd leginkább. Jövőre az átadott új lakások száma elérheti a 14-16 ezret.

A LAKÁSÁRAK ALAKULÁSA

A Központi Statisztikai Hivatal árindexe alapján 2016 III. negyedévében a használt lakásárak országosan 20 százalékkal haladták meg a 2010. évi árszintet. A közzétett előzetes adatok alapján az árak emelkedésének üteme lassulni látszott az év végén, ám korántsem biztos, hogy ez véglegesnek tekinthető, hiszen az adatfeldolgozás még nem volt teljeskörű.

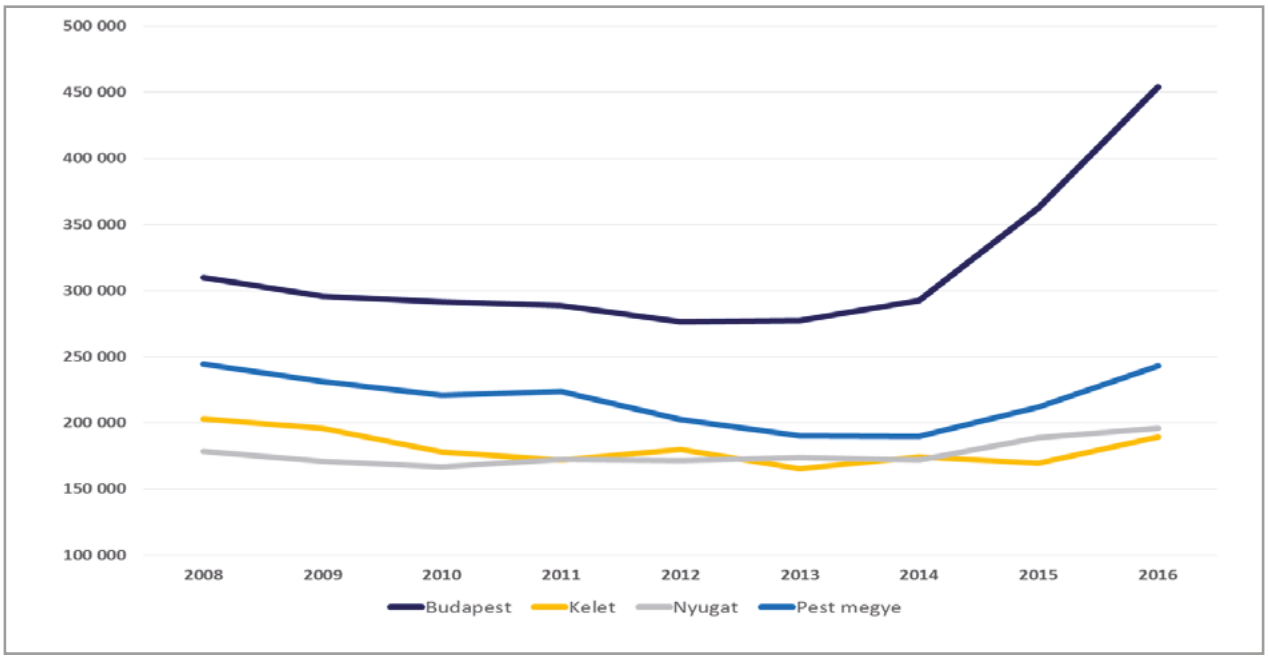
LAKÁSPIACI ÁRINDEX (2010 = 100%)



Forrás: KSH

Az Otthon Centrum értékesítési adataiból származtatott fajlagos átlagár nominális értéke a téglaépítésű társasházi lakások esetében Budapesten mutatott erőteljes növekedést az elmúlt három év során, míg a többi régióban a válság előtti értékekre történő korrekció volt megfigyelhető.

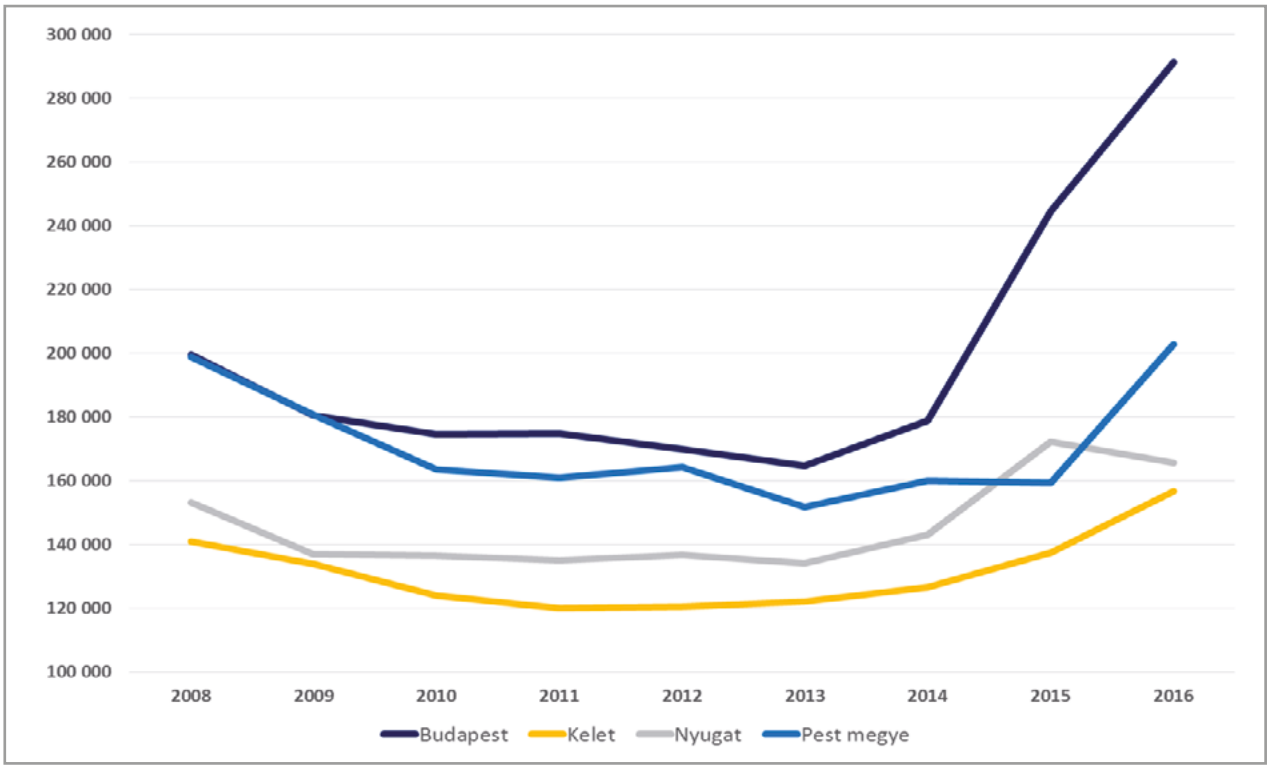
HASZNÁLT TÁRSASHÁZI LAKÁSOK FAJLAGOS ÁTLAGÁRÁNAK ALAKULÁSA (FT/M2)



Forrás: Otthon Centrum

A panellakások esetében, mivel ez a legtöbb lakásvásárló számára megfizethető, ezért legkeresettebb lakástípus, még meredekebb volt a növekedés üteme. Az Otthon Centrum értékesítési statisztikája ebben a kategóriában a 2008 évi árszint elérését, illetve elhagyását mutatta nemcsak a fővárosban, de vidéken is.

HASZNÁLT PANELLAKÁSOK FAJLAGOS ÁTLAGÁRÁNAK ALAKULÁSA (FT/M2)

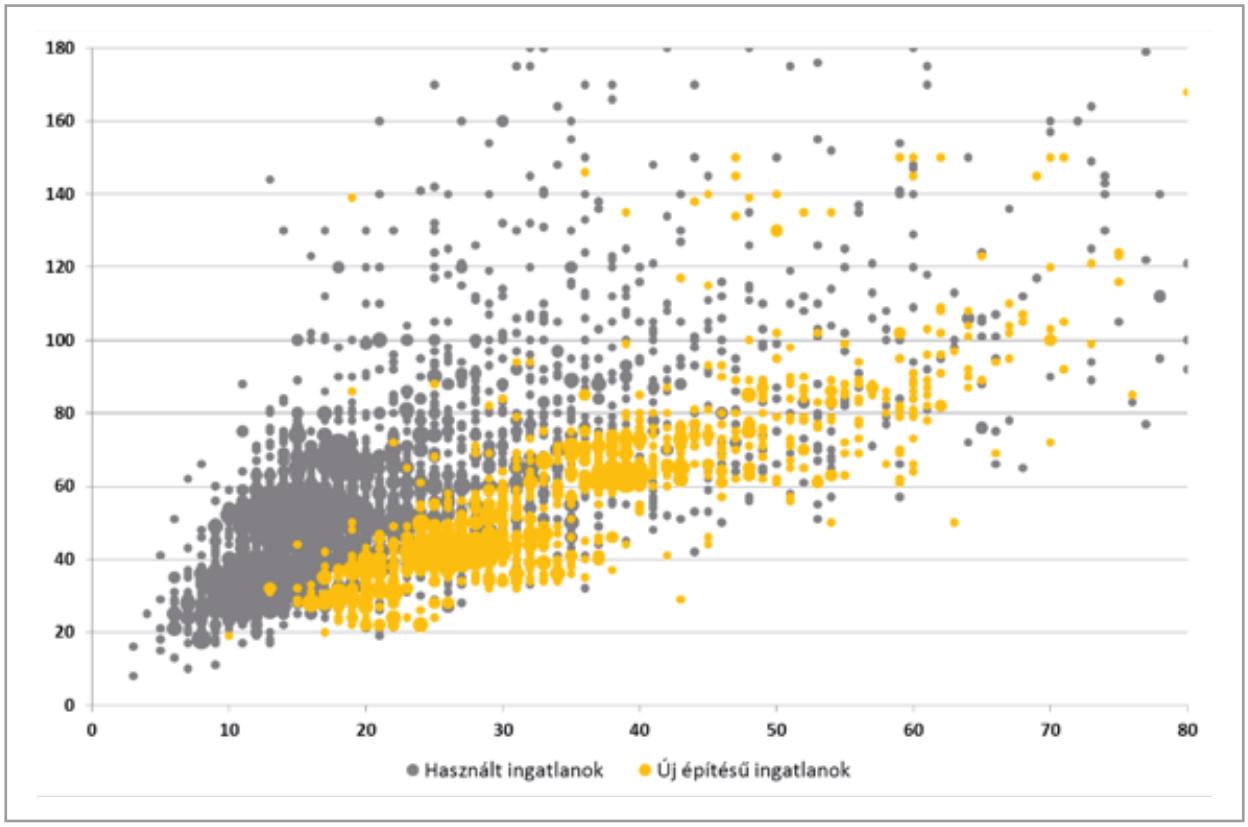


Forrás: Otthon Centrum

Az Otthon Centrum a legtöbb lakást a fővárosban adta el 2016-ban. A használt lakások mellett jelentős számban értékesítettünk új építésű ingatlanokat is. Az alábbi ábrán az összes fővárosi adás-vételt tüntettük fel alapterület és négyzetméter ár vetületében. Jól látható, hogy az új lakások átlagosan kisebb alapterületűek és drágábbak a használt ingatlanoknál. A legtöbb adásvétel 20-35 millió forint között történt. A használt lakások kétharmada 10-25 millió forint között kelt el 2016-ban.

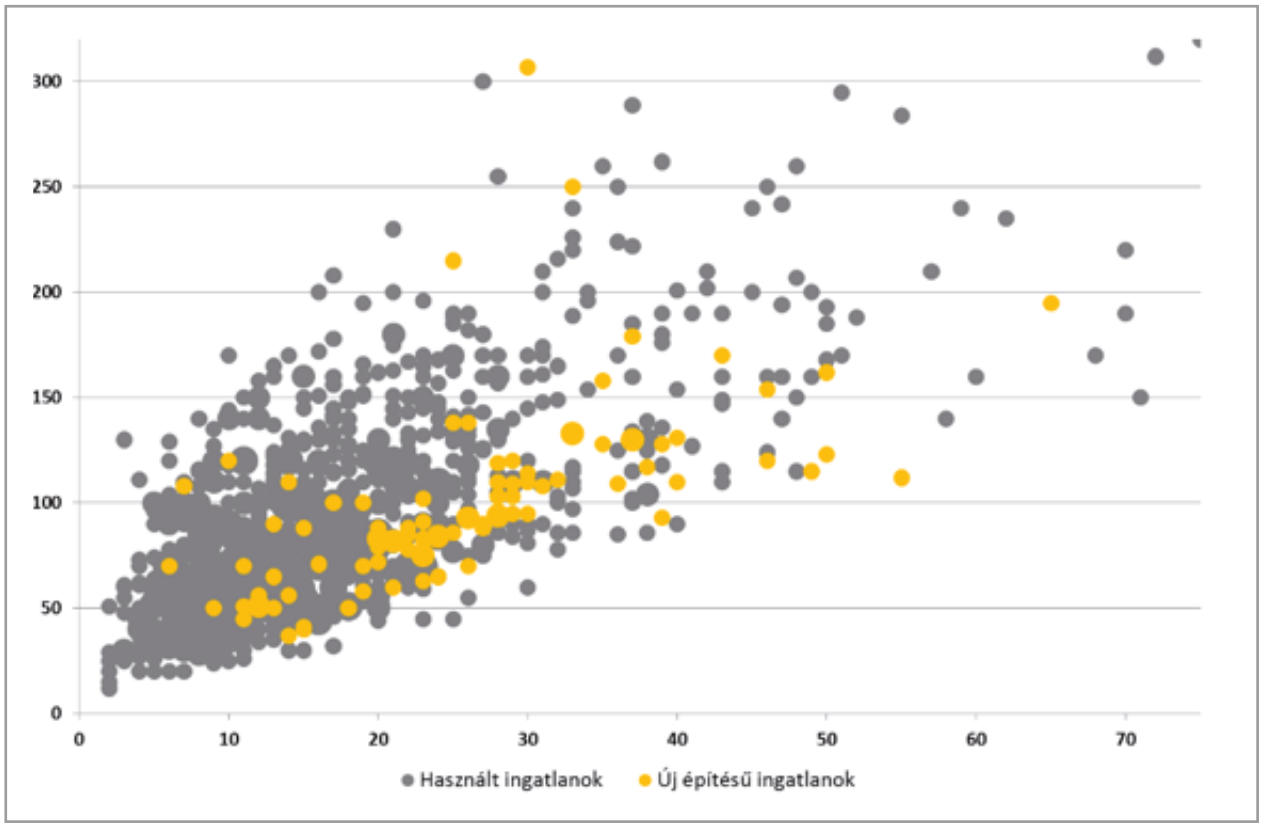
Pest megyében a családi házak túlsúlya jellemző, ennek tudható be, hogy az értékesített ingatlanok átlagos alapterülete jóval nagyobb a fővárosi lakásoknál. Az árakat leginkább a földrajzi fekvés határozza meg. Az agglomeráció keleti szektorában, a fővárostól távolabb eső településeken előfordult 5 millió forintos tranzakció, az adásvételek meghatározó hányada 8-22 millió forint között volt. Az adásvételek szűk 10 százaléka új építésű ingatlanokra irányult.

HASZNÁLT PANELLAKÁSOK FAJLAGOS ÁTLAGÁRÁNAK ALAKULÁSA (FT/M2)



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

LAKÁS ADÁS-VÉTELI TRANZAKCIÓK PEST MEGYÉBEN, 2016-BAN

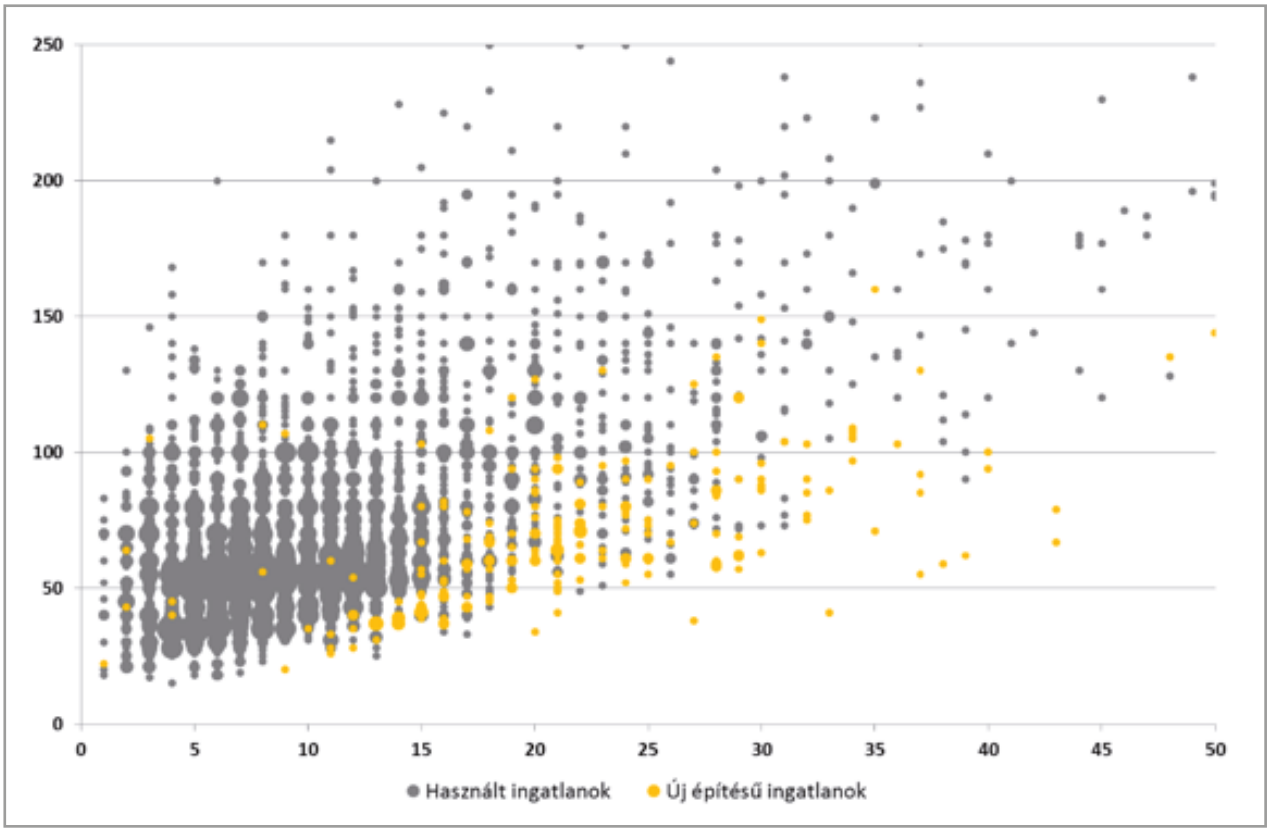


Forrás: Otthon Centrum (x tengely millió Ft, y tengely m2)

Közép-Magyarország régión kívüli területeken az Otthon Centrum forgalmának közel fele történt a tavalyi évben. Az árak szempontjából a területiség itt is fontosnak bizonyult, hiszen a megyei jogú városok között kétszeres, de egyes régióközpontok és kisebb települések között akár három-négyszeres árkülönbség volt. A használt lakások közel fele 10 millió forintnál alacsonyabb vételáron kelt el, azonban a nagyobb városokra és a kedvelt üdülő helyekre ennél magasabb vételár volt jellemző. A fővárosban használt társasházi tégla lakások fajlagos átlagára a kerületek többségében 250-550 ezer Ft/m2 között alakult 2016-ban.

A legkedvezőbb négyzetméterár a külső pesti kerületekre volt jellemző. Itt a fajlagos ár nem emelkedett 320 ezer Ft/m2 fölé, míg a belvárosi és a budai kerületek többségében az árak 500 ezer Ft/m2 körül alakultak, sőt az V. kerületben ezt meghaladóan 700 ezer Ft/m2 fajlagos átlagár volt a mértékadó. 2016-ban az előző év átlagárához képest nem történt emelkedés a II/A, a XVI. és a XVII. kerületekben, ahol a családi házak túlsúlya jellemző. Ezzel szemben 40 százalékkal emelkedtek az árak a VII. és a IX. kerületben az Otthon Centrum értékesítési tapasztalata szerint.

LAKÁS ADÁS-VÉTELI TRANZAKCIÓK PEST MEGYÉBEN, 2016-BAN



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

A panellakások átlagos ára 220-350 ezer forint között alakult négyzetméterenként 2016-ban a fővárosban. A legdrágábbnak a XI. és a XIII. kerület lakótelepei számítottak, míg Pesterzsébeten lehetett a legolcsóbban panellakást venni. A panellakás árak 10-30 százalékkal haladták meg az egy évvel korábbi fajlagos átlagértéket. A családi házak kerületenkénti átlagára 200-500 ezer forint között alakult négyzetméterenként. A külső pesti kerületekben 200-300 ezer Ft/m2 között alakult, addig Rózsadombon, Svábhegyen és a XIII. kerületben 500 ezer Ft/m2, a XI. kerületben pedig 400 ezer Ft/m2 körül alakult a fajlagos ár. 2015-höz képet nem emelkedetek az árak a XII. XXI. kerületben, míg a többi kerületben 10% körüli áremelkedés történt 2015-höz képest.

A fővárosban a legdrágább az V. kerületi Belváros, ahol átlagosan több mint 800 ezer forintba került egy használt társasházi lakás négyzetméterára. Valamennyivel olcsóbb a szintén V. kerületi Lipótváros és a szomszédos 13. kerületi Újlipótváros, ahol 700 ezer Ft/m2 fajlagos árszint volt

jellemző. 600 ezer Ft/m2 feletti ár jellemzi Vizafogót a XIII. kerületben, valamint a XI. kerület Sasad és Madárhegy városrészeit, valamint a III. kerületi Rómaifürdő és Csillaghegy városrészeket is. A legalacsonyabb átlagos árszint a VIII. kerületben, a Fiumei út - Orczy út, valamint a X. kerület Sibrik Miklós út - Maglódi út - Fehér út közötti sávban volt jellemző, ahol 300 ezer Ft/m2 átlagáron keltek el a lakások. A házgyári technológiával épült lakótelepek tekintetében a XIII. kerületi Újlipótváros és Vizafogó városrészek voltak a legdrágábbak 2016-ban, ahol 350-370 ezer forintos négyzetméteráron keltek el a panellakások. Ettől nem sokkal maradt el a XI. kerület belső része, valamint Gazdagrét, ahol egyaránt 350 ezer Ft/m2 volt az átlagár. A kategórián belül fővárosban a X. kerületben lehetett a legolcsóbban, átlagosan 260 ezer Ft/m2 áron panelt venni. A IV. kerületben Újpest és Káposztásmegyeren is olcsónak számít (270-280 ezer Ft/m2) Az árfekvéstől függetlenül a panelek ára 10-30%-kal emelkedett városszerte 2016-ban 2015-höz képest.

A családi házak tekintetében a listavezető a tágabb értelemben vett Rózsadomb, ahol 600 ezer forintos négyzetméterár jellemző, míg a XII. kerület magasabb részein 500 ezer Ft/m2 átlagár volt mértékadó. A legalacsonyabb áron az Újpesten értékesítettek családi házakat, mindössze 200 ezer forintért négyzetméterenként. A legtöbb városrészben 1-10 százalékkal emelkedett a családi házak fajlagos átlagára. Az agglomeráció településein a társasházi lakások és családi házak tekintetében egyaránt Budakeszi járás települési voltak a legdrágábbak. A társasházi lakások ára meghaladta a 400 ezer Ft/m2-t, ami 35 százalékkal volt magasabb, mint 2015-ben. A családi házak 250 ezer Ft/m2 átlagára megegyezett a 2015. évi árszinttel.

A Gödöllői járás településein 200 ezer Ft/m2 áron lehetett társasházi lakást venni, míg a családi házak átlagára a keleti agglomeráció településein 180 ezer Ft/m2 átlagáron keltek el, ami a legkedvezőbb volt a térségben 2016-ban.

A vidéki megyei jogú városainkban a négyzetméterárak 150-250 ezer Ft/m2 között alakultak tavaly, azaz a legdrágább városok csak megközelíteni tudják a főváros legalacsonyabb árfekvésű kerületeit. Az említett értéknél csak Salgótarján volt olcsóbb, ahol 100 ezer Ft/m2 körül alakult a fajlagos ár, míg Sopronban a 290 ezer Ft/m2 volt jellemző. Az említett árak 5-30 százalékkal haladták meg a 2015-ben regisztrált fajlagos átlagárakat. Az áremelkedés mértéke a városok népességszámával arányosan alakult: kisebb mértékben a kisebb népességű, nagyobb mértékben, a népesebb városokban emelkedtek a lakásárak. Vidéken a panelek ára 15-20 százalékos áremelkedés mellett 100-250 ezer Ft/m2 között alakult a tavaly évben, ahol két szélsőséget Nagykanizsa és Sopron átlagára jelentette, utóbbi javára. A családi házak átlagára 100-200 ezer Ft/m2 között alakult a vidéki megyei jogú városainkban.

Ennél azonban magasabb árszintet mértünk Sopronban, ahol a családi házak négyzetméterenkénti ára megközelítette a 300 ezer Ft/m2 átlagértéket a tavalyi évben. Nem történt áremelkedés Nyíregyházán, Szolnokokon és Szombathelyen sem, míg Kecskeméten és Szegeden 25 százalékkal emelkedett a családi házak négyzetméter ára. A balatoni ingatlanok négyzetméter árát a vízparttól és a fővárostól való távolság, valamint a település mérete egyaránt befolyásolja. A legmagasabb négyzetméterárak a nagyobb településeken a vízpart közelében fordulnak elő. A tavalyi évben 180-320 ezer forintos négyzetméterár jellemezte a társasházi lakások fajlagos árát tó körüli településeken, éves szinten az áremelkedés maximum 10% volt. A magasabb árak Balatonfüred és Siófok térségében, míg az alacsonyabbak a kisebb városokban jellemzőek.

A családi házak átlagára a Balaton keleti medencéjében, kivált annak nagyobb településeken 200 ezer forint körül, míg a nyugati medence kisebb településein 150 ezer forint körül alakultak a tavalyi évben, amely közel megegyezik a 2015. évi átlagárakkal. Új lakások nagyobb számban csak Siófokon fordultak elő a 2016-ban közel 500 ezer forintos négyzetméteráron, ami a 2015. évi árszinttel azonos. A Velencei-tó néhány településein a családi házak átlagára 180 ezer Ft/m2, ami 5 százalékkal volt magasabb 2016-ban, mint egy évvel korábban.

LAKÁSPROJEKTEK

Az Otthon Centrum 2017 januári felmérése szerint Budapesten 338 projekt, közel 21 ezer lakás jelent meg online hirdető felületeken. A megvalósuló projektek számát tekintve a lista élén a nagy területű és kedvező közlekedési adottságokkal rendelkező kerületek állnak, míg a legkevesebb beruházás a külső (pesti) kerületekben indult el. A legtöbb beruházás továbbra is a XIII. és XI. kerületben található. Az építkezések a két kerület szinten összes városrészét érintik, de a XIII. kerületben az Angyalföldön, a Béke utca és Rákosrendező közötti sávban indult projektek száma, a XI. kerületben pedig a Madárhegy és Sashegy térsége (Sasad) a legnépszerűbb. A budai II. és III. kerületben egy-két nagyobb beruházás mellett többségében kisebb lakásszámú projektek épülnek. A pesti oldalon Zugló a projektek számában a II. kerülettel holtversenyben szintén dobogós, ugyanakkor itt a projektek többsége már kifutóban van, az épülő lakásoknak mindössze 35%-a köthető le.

A pesti belvárosban elsősorban tetőtér beépítések és a még megmaradt foghíj telkek beépítése zajlik. A legmagasabb fajlagos árak néhány luxuslakás projektekre jellemzőek. A listavezető az V. kerületi Palazzo Dorottya (1,76 millió Ft/m2), a II. és XII. kerületi villákban már 1,25-1,35 millió Ft/m2 fajlagos áron elérhető a luxus. A legkedvezőbb áron a külső pesti kerületi projektekben kínálják az otthonokat, helyenként már 300 ezer Ft/m2 áron vásárolható újépítésű lakás. Az elmúlt hónapokban számos több száz lakást tartalmazó beruházás jelent meg a piacon, melyek közül néhány teljesen, vagy részben csak tervként szerepel még.

Mindközül kiemelkedik a Market Építő Zrt által fejlesztett Budapart a XI. kerületi Kopaszi gáton, ahol a tervek szerint több ütemben 2500 - 3000 lakás fog felépülni. A második legnagyobb lakásszámú építkezés a Biggeorge Property nevéhez fűződik. A Sasadliget projekt III. - V. ütemeinek keretén belül 728 lakás fog megépülni a következő években a XI. kerületi Sasad városrészben. A szintén XI. kerületi Elite park I-III. ütemei 706 lakást tartalmaznak. A kerületben további két több száz lakást tartalmazó beruházás fog megvalósulni az elkövetkező években. A XIII. kerületben szintén öt beruházás lakásszáma haladja meg a kétszázat, melyek közül a legnagyobbak a Viza Apartmanház II-III. üteme, a Sidi Angel Lakópark és a Divinus Lakópark I-III. ütemei, amelyek egyaránt közel 330 lakást tartalmaznak.
A külső kerületek kínálatából a XXIII. kerületi Virágvölgy Lakópark 200 lakása emelhető ki, mely az elmúlt évek legnagyobb lakásfejlesztése Soroksáron.

BUDAPESTI LAKÁSPROJEKTEK MEGOSZLÁSA KERÜLETENKÉNT (2017 JANUÁR)

Kerület	Projektek száma (db)	Épülő összes lakás (db)	Épülő szabad lakások száma (db)	Átlag fajlagos kínálati ár	Átlag fajlagos kínálati ár terasz mérettel*
XIII. kerület	72	4725	2364	582 525	530 045
XI. kerület	53	5555	4364	739 708	659 219
II. kerület	29	548	285	1 066 000	946 167
XIV. kerület	29	1859	661	534 188	513 857
III. kerület	26	775	528	705 692	648 846
VI. kerület	20	543	247	758 084	690 333
IX. kerület	19	1852	1111	603 857	564 077
VIII. kerület	18	1271	560	584 000	533 571
IV. kerület	12	904	768	457 000	431 500
XII. kerület	10	201	181	1 052 000	962 333
VII. kerület	8	503	167	851 250	797 500
XX. Kerület	6	340	273	428 333	394 667
V. kerület	5	123	51	1 239 250	1 205 000
X. kerület	5	733	673	450 250	430 250
XVIII. Kerület	5	164	128	376 000	
XXIII. Kerület	5	227	202	339 500	328 500
XIX. Kerület	3	57	19	478 500	450 000
XV. Kerület	3	61	49	428 000	403 333
XVI. Kerület	3	92	41	365 500	355 000
XXII. Kerület	3	132	44	500 000	469 500
I. kerület	2	50	40	726 000	699 000
XVII. Kerület	2	27	11	433 500	395 500

Forrás: Otthon Centrum felmérés *a lakás alapterületét a terasz méretének arányos részével kiegészítve

Vidéki régióközpontjainkban és megyei jogú városainkban 163 projekt jelent meg online hirdetőfelületeken a decemberi felmérésünk során. A legtöbb Debrecenben és Győrben. A két városban zajlik a vidéki vállalkozói lakásberuházások közel 1/3-a. A hat régióközpontban, valamint Sopronban található a beruházások közel ¾-e.
A maradék tizenhat megyei jogú városban összesen 45 társasházi projekt jelent meg online hirdetőfelületeken, de több olyan város van, így például Salgótarján, Szekszárd, Hódmezővásárhely, és Dunaújváros ahol az online hirdetési felületeken nem jelent meg legalább négylakásos társasház-építés. Az említett projektekben a nagyobb városokban összesen 4400 lakás építése van folyamatban, melynek 56 %-a köthető le. A legtöbb lakás Debrecenben épül (1100 darab), míg Győrben és Sopronban 550-550 lakás építését hirdették a beruházók.

Az árak 200-500 ezer forint között alakulnak négyzetméterenként; a drágább városok közé tartozik Debrecen, Győr, Sopron, de vannak magas áron kínált projektek Szolnokon és Pécsett is. A legkedvezőbb árfekvésű lakásokat Nagykanizsán és Tatabányán hirdették. Összesen hat projekt lakásszáma haladja meg a százat, melyből három debreceni, egy-egy kecskeméti, győri és tatabányai projekt. Lakásszámuk alapján a legnagyobbak a kecskeméti Erzsébet lakópark és a debreceni Füredi lakópark 230-230 lakással.

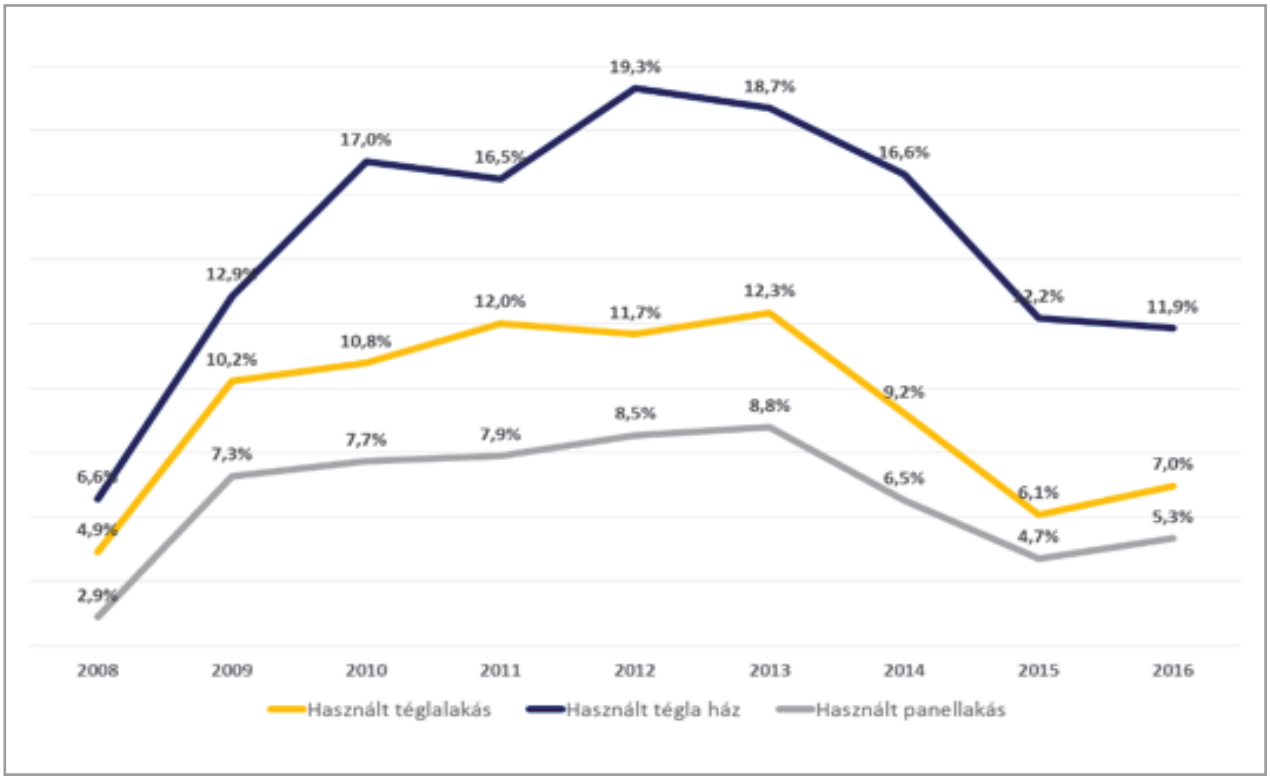
ALKU ÉS ÉRTÉKESÍTÉSI IDŐ

CSÖKKENŐ MÉRTÉKŰ ÁRENGEDMÉNY

Az élénkülő piacon 2016-ban a vevők nem számíthattak lényeges kedvezményre. Már 2015-ben – különösen a befektetők által kedvelt városrészekben – tapasztalható volt, hogy a potenciális vevők között erős verseny, akár licit is kialakul egy-egy kiváló adottságú lakás megvásárlásakor, természetesen az eladó legnagyobb örömére.
Az Otthon Centrum hálózatában értékesített lakások esetében az átlagos árengedmény mértéke a válság hatására drasztikusan megnőtt. 2013-ban mintegy háromszor akkora engedményt adtak az eladók, mint 2008-ban. Az elmúlt két évben fokozatosan csökkent, ma már valamennyivel kevesebb, mint a fele a 2013 évi átlagértéknek, de még 2016-ban sem érte el a válság előtti mértéket egyik lakástípusban sem.

Az árengedmény egyrészt az értékesítési időszak alatt, az értékesítési idő lerövidítése érdekében a kínálati ár eladó általi csökkentéséből, és a szerződéskötéskor a vevővel való alku során kialakult végső ár és az irányár közötti különbségből tevődik össze. Míg a válság évei alatt az eladók jelentős mértékben csökkentették az értékesítés érdekében az irányárat és erős volt a vevők alku pozíciója a vásárláskor, mára jóval kisebb arányban engednek az árból, viszont megnőtt a szerződéskötési alku súlya az árengedményben.
Összességében azonban az árengedmény mértéke csökkent. Nemcsak lakástípusonként, de a földrajzi régiók szerint is jelentős eltérés volt az árengedmény mértékében. A válság hatását minden régió megérezte, Pest megyében elsősorban a családi házak nagy aránya miatt volt jelentős az árengedmény mértéke, 2013 óta azonban a fővárosi piac nagyon gyors iramban magához talált, és az átlagos árengedmény mértéke 2016-ban elérte a válság előtti szintet, míg az összes többi régióban 8 -10 százalékkal nagyobb volt az átlagos árengedmény mértéke 2016-ban mint 2008-ban.

AZ ÁRENGEDMÉNY VÁLTOZÁSA KÜLÖNBÖZŐ LAKÁSTÍPUSOK ESETÉBEN

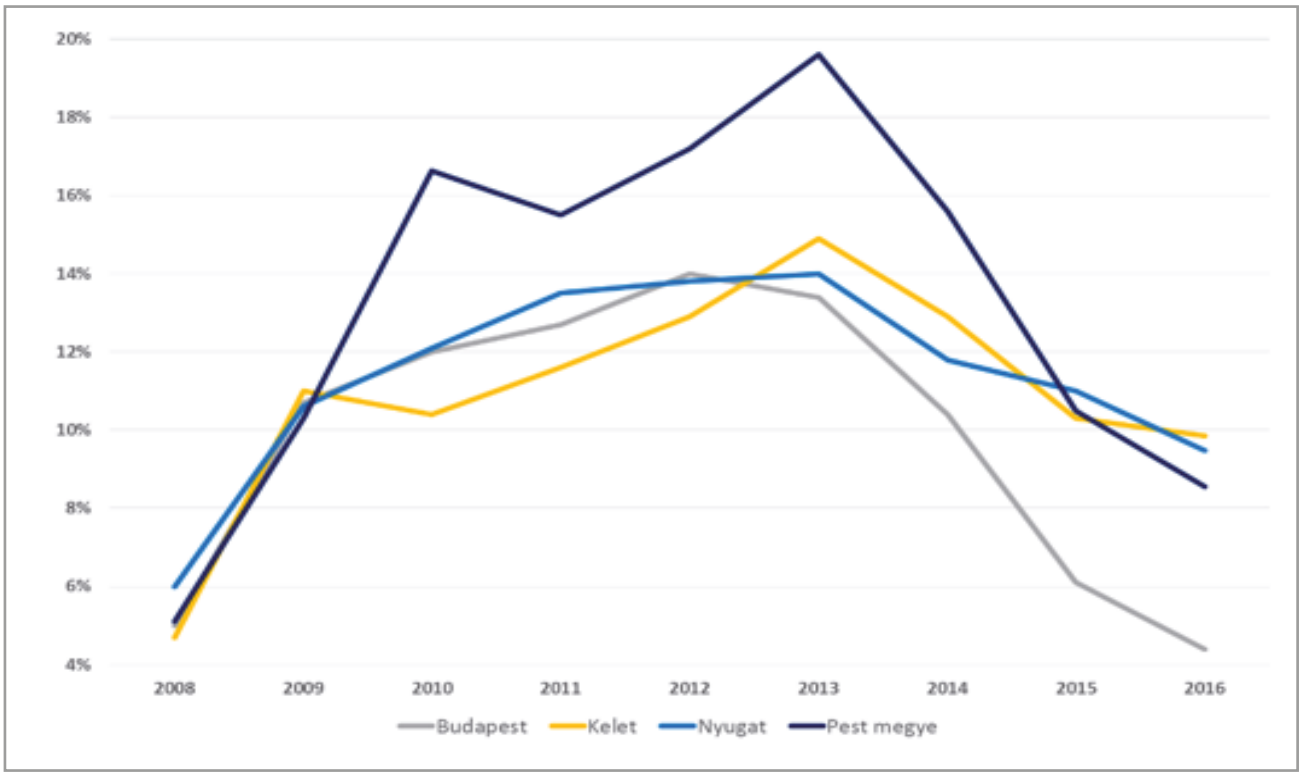


Forrás: Otthon Centrum

A TELJES ÁRENGEDMÉNY ÉS A SZERZŐDÉSKÖTÉSI ALKU ÁTLAGOS MÉRTÉKE

	Tégla társasházi lakás		Panel társasházi lakás		Családi ház	
Év	Engedmény	Alku	Engedmény	Alku	Engedmény	Alku
2008	4,9%	4,4%	2,9%	2,5%	6,6%	6,3%
2009	10,2%	6,3%	7,3%	3,7%	12,9%	9,1%
2010	10,8%	6,0%	7,7%	3,9%	17,0%	9,2%
2011	12,0%	6,6%	7,9%	4,6%	16,5%	8,7%
2012	11,7%	6,5%	8,5%	4,6%	19,3%	9,8%
2013	12,3%	6,3%	8,8%	4,8%	18,7%	10,8%
2014	9,2%	7,6%	6,5%	4,1%	16,6%	9,7%
2015	6,1%	4,4%	4,7%	3,6%	12,2%	7,7%
2016	7,0%	4,5%	5,3%	3,7%	11,9%	7,6%

AZ ÁRENGEDMÉNY VÁLTOZÁSA KÜLÖNBÖZŐ LAKÁSTÍPUSOK ESETÉBEN



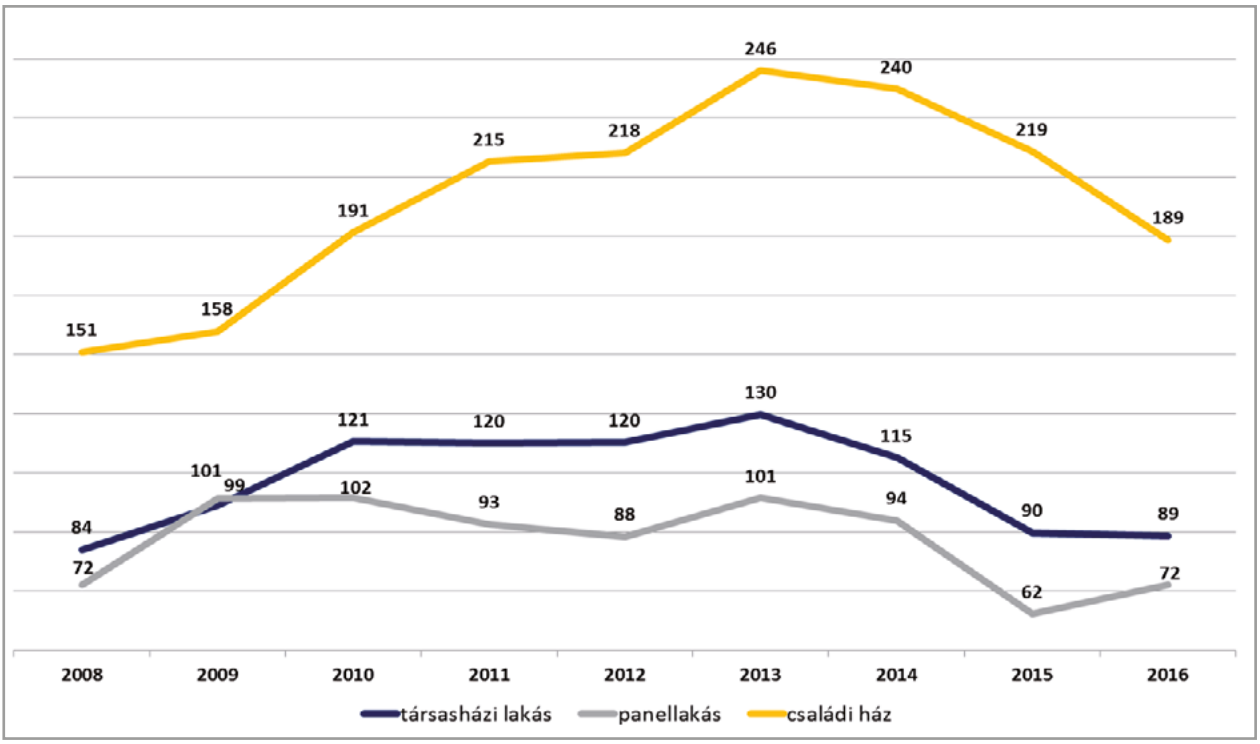
Forrás: Otthon Centrum

MEGÁLLNI LÁTSZIK AZ ÉRTÉKESÍTÉSI IDŐ CSÖKKENÉSE

2013-hoz képest, amikor a válság időszakában a legnehezebb volt lakást eladni, az elmúlt néhány év során folyamatosan csökkent az átlagos értékesítési idő az Otthon Centrum közreműködésével értékesített lakóingatlanok esetében. 2016-ban a válság előtti évekhez hasonlóan átlag két-három hónap alatt eladták a társasházi lakásokat. A családi házak esetében 20 százalékkal csökkent a meghirdetéstől az adásvételi szerződés aláírásáig eltelt időszak átlagos hossza, de még mindig egy hónappal hosszabb, mint 2009-ben volt.

A legkelendőbb panelek esetében már néhány nappal több időre volt szükség mint 2015-ben, de továbbra is ez a legrövidebb értékesítési idő a lakástípusok között. Az átlagos értékesítési idő az egyes kategóriákban és régiónként is eltérő. Minden szegmensben a legrövidebb idő alatt Budapesten lehetett lakást eladni. A fővároson kívül a legrövidebb idő alatt Pest megyében keltek el a családi házak, ahol átlagosan fél évet vártak az eladók, míg vevőjük akadt.
A használt tégla és panellakások átlagos értékesítési ideje a nyugati régióban volt a legrövidebb a fővároson kívül.

ÁTLAGOS ÉRTÉKESÍTÉSI IDŐ (NAP) ALAKULÁSA A FŐBB LAKÁSTÍPUSOK ESETÉBEN MAGYARORSZÁGON (2008-2016*)

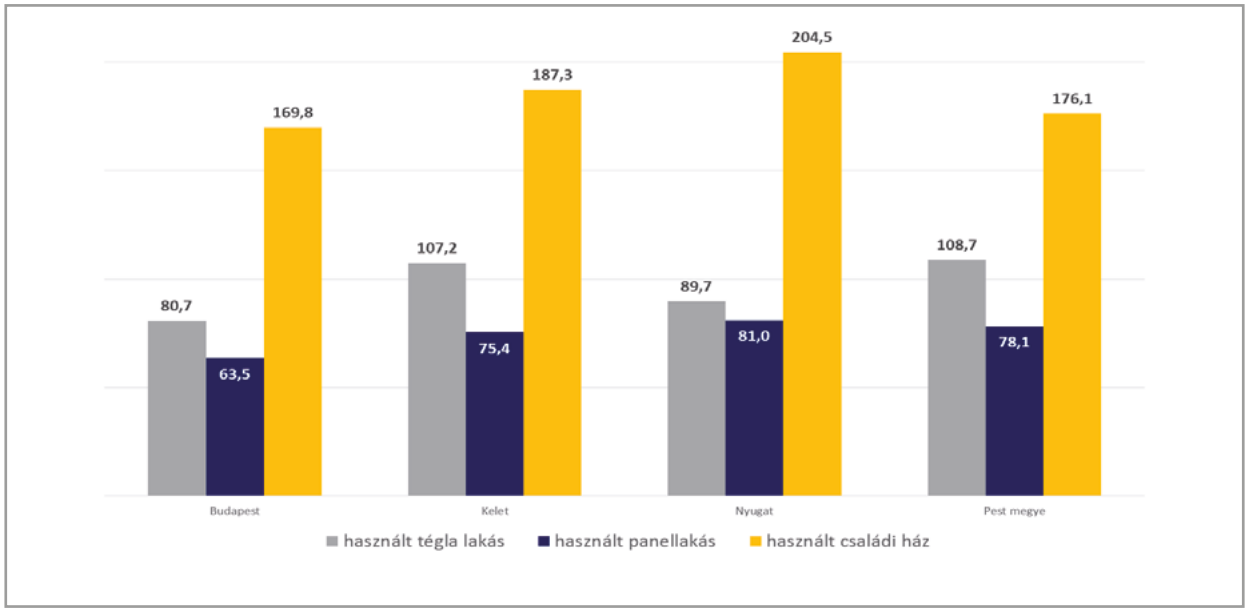


Forrás: Otthon Centrum

A társasházi lakások esetében Budapesten egyértelműen a válság előtti években megszokott értékesítési ütemet láttuk 2016-ban és hasonló volt a helyezet a nyugati régiókban is, míg a Dunától keletre, illetve Pest megyében egyelőre nem tért vissza a válság előtti dinamika az átlagos értékesítési idő tekintetében.

A kategórián belül közel egy hónap különbség van a legrövidebb és a leghosszabb értékesítési idő között. A panelek esetében nincs ekkora különbség, a legrövidebb átlagos értékesítési idő (Budapest) és a leghosszabb (Pest megye) között mindössze fél hónap a különbség.

AZ ÁTLAGOS ÉRTÉKESÍTÉSI IDŐ (NAP) LAKÁSTÍPUSOK ÉS RÉGIÓK SZERINT



Forrás: Otthon Centrum

BÉRLETI PIAC ÉS LAKÁSBEFEKTETÉS

EMELKEDŐ BÉRLETI DÍJAK

2016 év során az Otthon Centrum által bérbe adott lakások legnagyobb hányada a 40 m2 négyzetméteres volt. Bérleti díj szempontjából a legtöbb albérletért 70 ezer és 150 ezer Ft/hó bérleti díjat fizettek és jellemzően még vidéken sem lehetett 50 Ft/m2 fajlagos érték alatt bérelni.
Az albérletekre egyre nagyobb igény mutatkozott nemcsak a fővárosban és nemcsak az egyetemi felvételi eredmények kihirdetését követő időszakban, bár továbbra is ez az időszak, a leglázasabb a lakáskeresők körében. 2016 átlagos albérleti díjai az előző évhez képest a használt, téglaépítésű társasházi lakások esetén 2015-höz képest 17 százalékkal, használt panellakások esetében 14 százalékkal emelkedett. Az eltérés jelentős az egyes régiók között.

TÉGLAÉPÍTÉSŰ TÁRSASHÁZI LAKÁSOK ÁTLAGOS LAKBÉRE

	Átlag	Főváros	Kelet	Nyugat
2015	1968	2257	1112	1426
2016	2296	2586	1759	1515
növekedés	116,7%	114,6%	158,2%	106,2%

Forrás: Otthon Centrum

STAGNÁLÓ HOZAMOK

A bérleti díjak növekedése és az alacsony kamatkörnyezet már 2015-ben kifejezetten vonzóvá tette a lakóingatlanokba történő befektetést és ez a tendencia folytatódott 2016-ban is. A hagyományos albérleti piac – elsősorban az egyetemek, főiskolák környékén, illetve kedvező foglalkoztatási lehetőségekkel rendelkező városokban koncentrálódó kereslet – mellett ebben nagy szerepet játszott az időszakos idegenforgalmi célú bérbeadás népszerűsége elsősorban a fővárosban.

10 éves befektetési időszakra vetítve, a lakás reálérték-növekedését, valamint a hatályos jogszabályok szerint az adó és egyéb terheket és a felújítási alapképzést is figyelembe véve a 2016-ban tapasztalt átlagos eladási négyzetméterárral és ugyanezen időszak egy négyzetméterre vetített átlagos bérleti díjaival modellezett esetekben a hagyományos lakásbérbeadással elérhető hozam 6-7%, ami bár kedvező érték, de a tavaly számított 6,5-10,5% hozamszinthez képest némi csökkenést jelez. Turisztikai célú hasznosítással ennél lényegesen kedvezőbb hozamok érhetők el.

BÉRBEADÁSSAL REALIZÁLHATÓ HOZAMOK (2016)

Megnevezés	Vételár (millió Ft)	Bérleti díj (Ft/m2/hó)	Számított hozam
Győr, 47 m2	15	1750	6,1 %
Sopron, 55 m2	19,8	2300	6,4 %
Budapest XIII., 62 m2	32,8	3000	6,4 %
Budapest VIII., 42 m2	20,6	2500	6,8 %
Budapest VII., 70 m2	36,7	2600	6,0%
Budapest VII, 45 m2	22,9	4600*	9,7 %

Forrás: Otthon Centrum adatok alapján saját számítás *turisztikai célú bérbeadásból számított átlagos érték

ENGLISH

2017 WILL BE THE YEAR FOR NEWBUILT HOMES

Housing policy had the biggest impact on how the market performed during the past decades in Hungary. The global subprime crisis in 2008 seriously deteriorated the Hungarian housing market. Gradual recovery started only in 2014, yielding 134 thousand home sales transactions in 2015. Otthon Centrum, based on its own performance statistics, estimates the number of sales during 2016 somewhere between 140 and 160 thousand. 2017 is expected to be the year of new construction, based on the construction permits – some 21 thousand were issued until October this year – and the many new projects appearing on the market every day.

Transactions will take place primarily in the metropolitan area of the capital city, of secondary cities and in the settlements around Lake Balaton. Professional builder activity will continue to focus on selected Budapest neighbourhoods and key regional cities, while individual construction activity (the construction of custom built single family houses) will target villages in the vicinity of Budapest and secondary cities. Otthon Centrum expects about 14-16 thousand new dwellings to be built during 2017.

PRICE TRENDS

Housing prices have increased considerably during recent years. Hungary is among the top positions of the European housing statistics in terms of price index development. The preliminary price index published by the Central Statistical Office suggested a slight slowdown of the price hike during Q3 2016. Otthon Centrum's own indexes show steep increase of the average price per square metre paid for all major types of dwellings during recent years, especially in Budapest. In the countryside the average price of second-hand apartments and single family houses almost reached the pre-crises levels, whereas prefabricated panel apartments – the most affordable, thus highly demanded segment on the market – already passed the pre-crisis average price-level.
In Budapest, where Otthon Centrum has sold the largest amount of dwellings during 2016, most of the newly built apartments were sold between 20-35 million HUF, while second-hand units between 10-25 million HUF. In Pest County most sales were conducted between 8-22 million HUF. Outside the central regions almost half of all dwellings sold were cheaper than 10 million HUF.

The average price for second hand apartments in Budapest was 250-550 thousand HUF/m2 on average during 2016. Prices were highest in the downtown and the Buda districts. The higher end of the market averaged around 500-700 thousand HUF/m2. Prefabricated housing estate apartment prices averaged around 220-350 thousand HUF/m2. The most desirable estates were in Districts 11 and 13, whereas the cheapest in District 19.

Single family houses sold around 200-300 thousand HUF/m2 in the outer Pest districts, whereas the top end of the market was priced at 400-500 thousand HUF/m2. Except for some outlying single family dominated districts prices have increased in all categories. The highest increase of the average price per square metre was 40% in Districts 7 and 9. Average prefabricated apartment prices have increased year-on-year by up to 30%. Taking a closer look reveals that the most demanded neighbourhood was the CBD in District 5, with average price per square metre of 800 thosand HUF. Higher priced neighbourhoods include Újlipótváros, Vizafogó in District 13, Sasad and Madárhegy in District 13, and Rómaifürdő and Csillaghegy neighbourhoods in District 3. The cheapest deals at an average price of 300 thousand HUF/m2 were conducted in peripheral parts of District 8 and 10.

The most wanted housing estates were in Újlipótváros and Vizafogó in District 13 and Gazdagrét in District XI were selling on average for 350-370 thousand HUF/m2. The cheapest buys in this category were found in District 10 and the outer part of District 4 (260-280 thousand

The average price for second hand apartments in Budapest was 250-550 thousand HUF/m2 on average during 2016. Prices were highest in the downtown and the Buda districts. The higher end of the market averaged around 500-700 thousand HUF/m2. Prefabricated housing estate apartment prices averaged around 220-350 thousand HUF/m2. The most desirable estates were in Districts 11 and 13, whereas the cheapest in District 19.

Single family houses sold around 200-300 thousand HUF/m2 in the outer Pest districts, whereas the top end of the market was priced at 400-500 thousand HUF/m2. Except for some outlying single family dominated districts prices have increased in all categories. The highest increase of the average price per square metre was 40% in Districts 7 and 9. Average prefabricated apartment prices have increased year-on-year by up to 30%. Taking a closer look reveals that the most demanded neighbourhood was the CBD in District 5, with average price per square metre of 800 thosand HUF. Higher priced neighbourhoods include Újlipótváros, Vizafogó in District 13, Sasad and Madárhegy in District 13, and Rómaifürdő and Csillaghegy neighbourhoods in District 3. The cheapest deals at an average price of 300 thousand HUF/m2 were conducted in peripheral parts of District 8 and 10. The most wanted housing estates were in Újlipótváros and Vizafogó in District 13 and Gazdagrét in District XI were selling on average for 350-370 thousand HUF/m2. The cheapest buys in this category were found in District 10 and the outer part of District 4 (260-280 thousand HUF/m2).

Single family houses sold as high as 600 thousand HUF/m2 in Rózsadomb, District II and for 500 thousand HUF/m2 on average in the higher parts of District 12. The most affordable houses were sold in District 4 (200 thousand HUF/m2 on average). In the greater metropolitan area of Budapest top prices for both apartments and single family units were recorded in the North-Western sector of the Budapest greater metropolitan area (Budakeszi region), whereas the most affordable deals were made in the Eastern sector (Gödöllő region).

NEW CONSTRUCTION

According to the January 2017 survey of Otthon Centrum in Budapest there are 338 projects (21 thousand dwellings in total) advertised online. The largest number of projects are located in districts 13 (primarily in Angyalföld) and 11 (Madárhegy and Sasad). The highest prices were observed in District V (Palazzo Dorottya, 1,76 million HUF/m2) and in Districts II and XII (1,25-1,35 million HUF/m2), while the most affordable new homes are available in the outer Pest districts (from 300 thousand HUF/m2).
During the past few months several large scale projects were announced. Most of these are only in the planning phase. The largest among these was Budapart, where 2500-3000 units are planned.

The second largest project by total number of apartments is Sasad Liget, where phase III-V. will contain 728 units. Elite park in three phases will also have 706 units for sale. All three and further two large projects are located in District XI. In District XIII there are three large projects comprising about 330 units each: Viza Apartments phase II-III., Sidi Angel Residential Park and Divinus Residential Park phases I-III.
Outside Budapest in the major secondary cities and county seats 163 new projects offer new homes online. According to the survey conducted in December 2016 most projects – one-third of all new proejcts – were located in two cities, Győr and Debrecen. In total there were some 4400 units under construction 45% of which was still available at the time of the survey. Prices range between 200-500 thousand HUF/m2. The highest prices were recorded in Debrecen, Győr, Sopron and there are expensive projects in Szolnok and Pécs, whereas the cheapest new homes were advertised in Nagykanizsa and Tatabánya.

The largest projects by number of units are Erzsébet residential park in Kecskemét and Füredi residential park in Debrecen. Both comprise 230 units

SMALLER DISCOUNTS

During 2016 sellers were reluctant to lower their offer prices. Potential buyers also lost power to bargain the price at the sales contract negotiation. In 2013 the average discount given in Hungary was three times higher than in 2008 and despite the decreasing trend still has not reached the pre-crisis level in 2016.
There are regional differences. The crisis has hit all the regions, but the speed of recovery was faster in Budapest than in other regions where single family houses have a larger share among the transactions. In Budapest, the level of discount reached pre-crisis levels by 2016, whereas in other regions the rate of the average discount of the transaction price remained 8-10% higher than in 2008.

THE SPEED OF SALES STAGNATED IN 2016

The time required to sell a dwelling has considerably decreased since the peak of the crisis in 2013. In 2016 the average time needed to close a deal has reached pre-crisis levels in Budapest and the western regions. The sale of single family homes need considerably more time, than apartments. In 2016 the average time needed to sell a prefabricated panel apartment sales expanded by a few days compared to 2015.

RENTS HAVE INCREASED IN 2016

Most of the apartments rented via Otthon Centrum in 2016 were 40 m2 large and in most cases the monthly rents paid were between 70 thousand and 150 thousand HUF. Increasing demand for rental dwellings was reflected by the increase of average rents by 17% in the case of apartments and 14% in the case of prefabricated dwellings.

STABLE YIELDS

Modelling apartments let for 10 years with an exit at the end of the term taking into account an average value increase and all the costs and duties at acquisition and during exploitation resulted yields of 6-7% which is a slight decrease since the previous year (6,5-10.5%). Short term leases offer considerably higher yields.