

LAKÁSPIACI MONITOR

2015 HARMADIK NEGYEDÉV

KÖSZÖNTŐ

TISZTELT OLVASÓINK, KEDVES SZAKMABELIEK!

Minden jogunk megvan örülni, a lakáspiac fellendülése töretlenül halad előre, az árak és forgalom tekintetében is a válság előtti szintet közelítjük. Az idénre várható 150-155 ezer tranzakció már megfelel a 2008-as, az első, részben válság sújtotta év forgalmának. A következő 3-4 évben a válság előtti szintet is meghaladhatja majd a forgalom, sőt nagy valószínűséggel az adásvételek száma az egyensúlyinak tekinthető 170-180 ezres szintet is lehaladja majd. Az árak országos szinten már 15 százalékkal a mélypontot jelentő 2013 év végi szint felett állnak, a 2008-as nominális csúcsponttól pedig csak 4 százalékkal maradunk el. Azt, hogy ilyen hamar ledolgozta a lakáspiac a hátrányát főleg a fővárosra és a nagyobb vidéki városokra jellemző befektetői érdeklődésnek köszönhető. A jelenlegi befektetési környezetben nagyon vonzóak számító 7-10 százalékos, hosszú távú bérbeadásból elérhető hozam, valamint a fent bemutatott áremelkedés nagyon sok befektetőt vonzott a piacra. A spekulációs céllal piacra lépők komoly nyomást helyeztek az árakra, a használt téglalakások szegmensében a fővárosban 20 százalék körüli, vidéken 10-15 százalékos árnövekedés történt, az idei első három negyedévben, a tavalyi évhez képest. A panellakásoknál a fővárosban jócskán 20 százalék feletti, de még vidéken is 10-20 százalék közötti a növekedés. A használtlakás szegmens teljesítménye még nem érezhető az újjépítésű lakások piacán, az átadott lakások száma tovább csökkent az idei első három negyedévben. Az újlakás piac felfutásának kínálat oldali korlátai vannak, a 27 százalékos ÁFA kulcs mellett sok beruházás megtérülése a piros tartományban ragad. Ezért is az egyik legfontosabb szabályozói változás az újlakások ÁFA kulcsának csökkentése lenne, amire a kormány nyilatkozatokban már utalást tett. A hitelezés is lassan magára talál, az idei első kilenc hónapban csaknem 50 százalékkal bővült az új, lakáscélú hitelek összege. A növekedés alapját, mind a hitelezésben, mind a lakáspiacon, azok a saját céllal vásárló vevők nagyon széles tömege jelentheti, akik a válság éveit halasztották el vásárlásaikat.



Déry Attila

Otthon Centrum
vezető elemző, MRICS



ÖSSZEFOGLALÓ

LAKÁSÉPÍTÉS

Nincs fordulat:

2015 első három negyedévében országos szinten 9, Budapesten 21, a vidéki városokban 4 százalékkal csökkent a használatba vett lakások száma, az egy évvel korábbi értékhez képest. Ezzel meg is torpant a tavalyi év elején látott növekedés. A 2015-ben eddig átadott lakások száma a válság előtti, 2007-es szintnek csak mintegy ötödét teszi ki, az újlakás piacon tapasztalható strukturális problémák miatt nem tud talpra állni a lakásépítés.

Szebb jövő:

Az építési engedélyek számának alakulása már több optimizmusra ad okot, főleg a jövőt illetően, hiszen ez jó előrejelzője a fejlesztői várakozásoknak, illetve a használatbavételi engedélyek alakulásának. 2015 első kilenc hónapjában országos szinten 24 százalékkal nőtt a kiadott építési engedélyek száma, ami a 2013-as mélypontról töretlen növekedést jelent.

Kínálati tehetetlenség:

A 2015-ös év nem fog trendfordulót hozni, az inkább 2016-ra tehető, különösképpen, ha az újlakások strukturális problémái megoldódnak, ha az újlakások ÁFA kulcsának csökkenésével elhárulnak a kínálat oldali akadályok. Az idei év teljesítménye, tekintve, hogy a most átadott lakásokról szóló döntések 2013 végén, 2014 elején születtek, részben a kínálati oldal tehetetlenségének, a lakásépítések 1-2 éves átfutási idejének a része.

FINANSZÍROZÁSI KÖRNYEZET

Folyamatosan bővülő hitelezés:

2015 első három negyedévében 256 milliárdnyi új lakáscélú hitelt helyeztek ki a bankok háztartásoknak, ami öt éves csúcst jelent. Ez 48 százalékkal haladja meg a tavalyi év azonos időszakán nyújtott új hitelek összegét.

Olcsó hitelek:

A hitelek átlagos költsége folyamatosan csökken, az idei év harmadik negyedévére ,már 10 éves mélypontra állt. A lakáscélú hitelek esetében az átlagos költségmutató 5,64 százalékot tett ki

2015 szeptemberében, de még ennél is olcsóbbak voltak a legfeljebb 1 éves kamatperiódusú termékek, 4,6 százalékkal.

Növekvő futamidő:

Az átlagos futamidő 2015 első félévében már emelkedésnek indult, 14,2 év volt használatkés, és 15,6 év újlakás vásárlása esetén. Mindkét lakástípus esetén az elmúlt évek csökkenő tendenciája fordult meg.

LAKÁSPOLITIKA ÉS SZABÁLYOZÁS

CSOK a gyakorlatban:

Az Otthon Centrum eladásai alapján vidéken szinte minden ingatlantípus esetében a kínálat túlnyomó része elérhető a CSOK igénylők számára. Budapesten pedig főleg a téglalapítvány házak – jórészt házrészek, sorházak, ikerházak –, valamint a panellakások kínálata felel meg az előírásoknak. A vidéki területeken a kínálat nagyobb része felel meg a CSOK feltételeinek, és a támogatás összege az alacsonyabb árak miatt ezeken a területeken tesz ki nagyobb részt az ingatlan értékéből, így a CSOK a fővároson kívül lesz elterjedtebb. A támogatott vásárlások aránya a vidéki forgalomból így magasabb lehet, de így sem haladja majd meg a 10 százalékot.

Csökkenő újlakás ÁFA:

Egyelőre csak kormányzati ígéret szintjén jelent meg az újépítésű lakások ÁFA kulcsának csökkentése. A felszabaduló összeg három részre osztható szét: fejlesztői profit emelkedés, telekár emelkedés, lakásár csökkenés. A 18 százalékos ÁFA kulcs hozzávetőleg 3,5-4 százalékos, 5 százalékos kulcs 8,5-9 százalékos árcsökkenést jelentene.

Bedőlt hitelek:

A bedőlt hitelek mögötti ingatlanok egyelőre nem jelentenek valós veszélyt az árakra, valamint a növekedésre, feltéve, ha a bankok folytatják a jelenlegi gyakorlatot, és csak a piac felszívási képességnek megfelelő számú ingatlant értékesítenek. 2015 szeptemberétől elérhető a magáncsőd intézménye, ez is korlátozhatja azon lakások számát, amit a bankok vagy tulajdonosaik kényszerből értékesítenek. A magáncsőd lakáspiace hatását még nem lehet felmérni, hiszen nagyon kevés gyakorlati információval rendelkezünk, elméletben a drágább lakások irányából a méltányolható lakások irányába hozhat átrendeződést.

ÚJÉPÍTÉSŰ LAKÁSOK PIACA

Halvány javulás:

Az Otthon Centrum tapasztalata szerint 2015 első három negyedévében már némileg nőtt az újépítésű lakás eladások száma, az előző év azonos időszakához képest 1-2 százalék ponttal magasabb az újépítésű lakások részaránya az összes

eladáson belül. Az átadott, de még eladatlan újépítésű lakáskészlet folyamatosan csökken, 2015 első feléve végén már 1.000 alatt volt az eladatlan a kínálat egyre kevesebb, a lakásépítési statisztikák alapján pedig ez a kínálat nem tud frissülni, alig több mint 800 új, értékesítési céllal épült lakást adtak át az idei első kilenc hónapban.

Kínálat oldali korlátok:

Az összes érdeklődő nagyjából 15 százaléka keres a fővárosban újépítésű lakást, a vidéki területeken pedig 10 százalék körüli a részarányuk. Ezt az újépítésű lakások összes eladáson belüli arányával összevetve látható, hogy van kereslet az újépítésű lakásokra. A kínálati oldalon a 27 százalékos ÁFA kulcs mellett nagyon sok projekt megtérülése a piros, negatív tartományban van, a bevétel több mint negyedét az ÁFA viszi el. A megmaradó nettó összegből pedig nem érhető el olyan megtérülés, ami a finanszírozási, telek, építési és egyéb költségek levonása mellett, a kockázatok figyelembe vételével elérné a beruházók elvárásait.

HASZNÁLT LAKÁS PIAC

Folyamatos növekedés:

2014-ben 28 százalékkal bővült a magyar lakóingatlan piac forgalma, az idei évben pedig még ennél is nagyobb, 35-40 százalék körüli bővülés rajzolódik ki az első három negyedév eladásai alapján. Az idei évben 155.000 körüli adásvétel számot prognosztizálunk, ami már csak kevéssel marad el a válság előtti szinttől. A következő években ezt a szintet nagy valószínűséggel meg fogja haladni a lakáspiac, a jelenlegi dinamikát figyelembe véve, ami 3-4 éves stabil növekedést vetít előre.

Emelkedő árak:

Használt téglalakások szegmensében a fővárosban 20 százalék körüli, vidéken 10-15 százalékos árnövekedés történt, az idei első három negyedévben, a tavalyi évhez képest. A panellakásoknál a fővárosban jócskán 20 százalék feletti, de még vidéken is 10-20 százalék közötti a növekedés. A családi házak szegmensében a fővárosban 10 százalék körüli, a vidéki területeken pedig még ennél is alacsonyabb, 5-8 százalék közötti az áremelkedés.

Gyorsabb értékesítés:

2015 első kilenc hónapjában drasztikusan csökkent a használt téglas és panellakások értékesítési ideje. Országos átlagban 4-ről 3 hónapra csökkent a téglalakások eladásához szükséges idő, a panellakások esetében pedig a 2014-es 3 hónap helyett 1,5 hónap értékesítési idővel kell számolni a tulajdonosnak. A családi házak esetében stagnált az értékesítési idő.

BÉRLAKÁSOK PIACA

Emelkedő bérleti díjak:

2015 első kilenc hónapja nagyon jelentős bérleti díj emelkedést hozott. A használt téglalakások bérleti díja nyugaton és fővárosban, a panellakások bérleti díja szinte minden nagyvárosban jelentősen emelkedett.

Hozamok:

A jelenleg bérbeadási céllal vásárolt ingatlanok esetében egy 10 éves befektetési időszakon 7 és 10 százalék közötti hozamokat lehet elérni.

TELEKPIAC

Forgalom:

Az Otthon Centrum tapasztalata alapján az építési, saját célú építkezésre alkalmas telkek piaca 2013-ról 2014-re bővült jelentősen, 2015 első kilenc hónapjában már csak 15-20 százalékos forgalomnövekedést regisztráltunk. Ingatlanfejlesztésre alkalmas nagyobb területű telkek forgalma az idei első kilenc hónapban jelentősen emelkedett, a tavalyi évhez képest a forgalom 50 százalékkal magasabb.

Telekárak:

A sajátcélú építkezésekre alkalmas telkek egy négyzetméterre vetített ára a fővárosban 28-30.000 forint körül alakult 2015 első három negyedében. Ez nagyjából 10 százalékos növekedést jelent a tavalyi azonos időszakhoz képest. A keleti megyékben 10-12 ezer forintba került egy négyzetméternyi építési telek, míg a nyugati megyékben valamivel olcsóbb, 8-10 ezer forint közötti áron cserélt gazdát egy négyzetméternyi építési telek. A telekárak a vidéki területeken is emelkedtek a tavalyi évhez képest.



LAKÁSÉPÍTÉS

KULCSMÉGÁLLAPÍTÁSOK

Nincs fordulat: 2015 első három negyedévében országos szinten 9, Budapesten 21, a vidéki városokban 4 százalékkal csökkent a használatba vett lakások száma, az egy évvel korábbi értékhez képest. Ezzel meg is torpant a tavalyi év elején látott növekedés. A 2015-ben eddig átadott lakások száma a válság előtti, 2007-es szintnek csak mintegy ötödét teszi ki, az újlakás piacon tapasztalható strukturális problémák miatt nem tud talpra állni a lakásépítés.

Szebb jövő: Az építési engedélyek számának alakulása már több optimizmusra ad okot, főleg a jövőt illetően, hiszen ez jó előrejelzője a fejlesztői várakozásoknak, illetve a használatbavételi engedélyek alakulásának. 2015 első kilenc hónapjában országos szinten 24 százalékkal nőtt a kiadott építési engedélyek száma, ami a 2013-as mélypontról töretlen növekedést jelent.

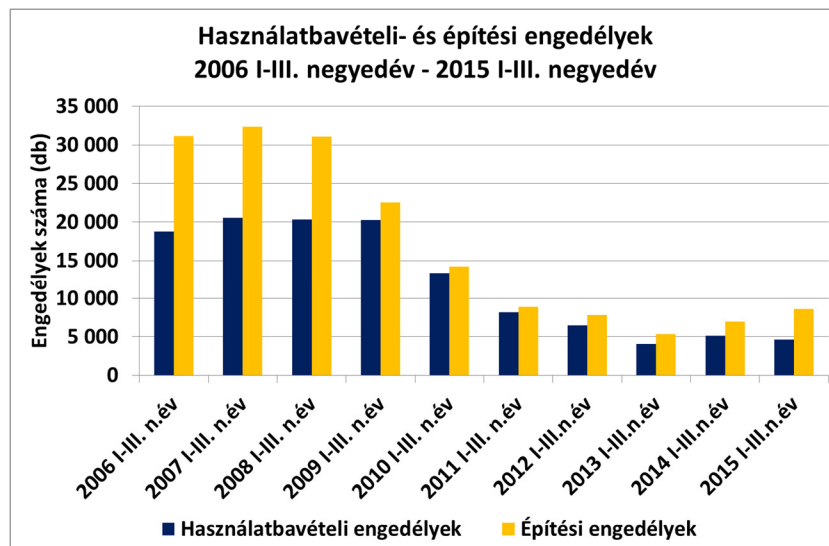
Kínálati tehetetlenség: A 2015-ös év nem fog trendfordulót hozni, az inkább 2016-ra tehető, különösképpen, ha az újlakások strukturális problémái megoldódnak, ha az újlakások ÁFA kulcsának csökkenésével elhárulnak a kínálat oldali akadályok. Az idei év teljesítménye, tekintve, hogy a most átadott lakásokról szóló döntések 2013 végén, 2014 elején születtek, részben a kínálati oldal tehetetlenségének, a lakásépítések 1-2 éves átfutási idejének a része.

Az idei első három negyedévben 4.657 újépítésű lakást adtak át országszerte. Ez 9 százalékkal kevesebb, mint 2014 első kilenc hónapjának teljesítménye. Bár az idei adat magasabb, mint a 2013-as mélypont, de az, hogy a 2014-es felfelé ívelő trend megtört egyértelműen jelzi, hogy a lakásépítés, illetve az újlakások szegmense a lakáspiaci fellendülés ellenére továbbra is problémákkal küszködik. A 2015-ben eddig átadott lakások száma a válság előtti, 2007-es szintnek csak mintegy ötödét teszi ki, az újlakás piacon tapasztalható strukturális problémák ellenére nem tud talpra állni a lakásépítés. A strukturális problémákat az újépítésű lakások fejezetben mutatjuk be részletesen. 2014 utolsó negyedévében 3.200 lakást adtak át országszerte, 2015 három negyedévében pedig negyedévente csak alig több mint 1.500 lakást. A tavalyi évben minden negyedévben több lakást adtak át, mint az idei évben.

Az építési engedélyek számának alakulása már több optimizmusra ad okot, főleg a jövőt illetően, hiszen ez jó előrejelzője a fejlesztői várakozásoknak, illetve a használatbavételi

engedélyek alakulásának. 2015 első kilenc hónapjában országos szinten 24 százalékkal nőtt a kiadott építési engedélyek száma, ami a 2013-as mélypontról töretlen növekedést jelent. A kiadott 8.616 építési engedély már 61 százalékkal magasabb, mint a 2013-as mélypont, de a válság előtti, 2007-es 32 ezer engedélynek még csak a negyedét tesz ki. Az építési engedélyek számának növekedése már arra enged következtetni, hogy a kereslet fellendülését az ingatlan fejlesztők is érzékelik, és készítik elő a jövőben elindítandó projekteket. Ugyanakkor a növekedés üteme egyelőre nagyon visszafogott.

1. ábra - A lakásépítések főbb mutatói Magyarországon



Forrás: KSH

A 2015-ös év nem fog trendfordulót hozni a lakásépítésekben, a teljesítmény nagy valószínűséggel a 2014-es 8.358 használatba vett lakásszámot sem fogja elérni. A trendforduló inkább 2016-ra lesz tehető, különösképpen, ha az újlakások strukturális problémái megoldódnak, ha az újlakások ÁFA kulcsának csökkenésével elhárulnak a kínálat oldali akadályok. Az idei év teljesítménye, tekintve, hogy a most átadott lakásokról szóló döntések 2013 végén, 2014 elején születtek, részben a kínálati oldal tehetetlenségének, a lakásépítések 1-2 éves átfutási idejének a része.

Nem győzzük hangsúlyozni, hogy a lakásépítések elmaradása nem azért jelent problémát, mert mennyiségi hiány lenne lakásokból. Országos szinten a 100 lakásra jutó lakosok száma a 2001-es 269 főről 2014-re 224 főre csökkent, tehát egyre kevesebben laknak egy lakásban. A hiány inkább a minőségi oldalon jelentkezik, hiszen a 2015-ben várható megépítésre kerülő lakások száma a 2014-es 4,4 milliós lakásállománynak nem teszi ki 3 ezrelékét. Ez azt jelenti, hogy az állomány több mint 300 év alatt cserélődne le a jelenlegi tempóban. Ennél legalább háromszor gyorsabb cserére lenne szükség, még akkor is, ha a gazdaságosan korszerűsíthető lakásokat is figyelembe vesszük. Az újépítésű lakások tehát minőségi cseréjét jelentik a meglévő ingatlanállománynak, és e pótlás elmaradása hosszú távon jelenthet problémát.

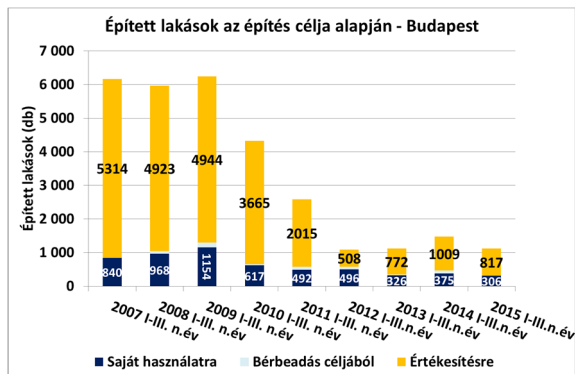
REGIONÁLIS KÖRKÉP

A fővárosban 2015 első három negyedévében 1.162 lakást adtak át, ami 21 százalékkal alacsonyabb, mint a tavalyi év azonos időszakában mért lakásszám. Ez a csökkenés jócskán az országos átlagot meghaladó, a 2015 első három negyedéves átadott lakásszám csak a 2013-as mélypont szintjét éri el. 2014 utolsó negyedévében még 536 lakást adtak át a fővárosban, azt követően pedig 516, 387 és az idei harmadik negyedévben csupán 259 lakás kapott használatbavételi engedélyt. Az átadott lakások csaknem háromnegyede értékesítési céllal épült az idei évben Budapesten, bár a saját célra épített lakások száma

is 20 százalékkal csökkent. Azt nem szabad elfelejteni, hogy az idén átadott lakásokról szóló döntések még 2013 végén, 2014 elején születtek, amikor a lakáspiaci fellendülés, illetve a keresletbővülés nem volt ilyen egyértelmű.

Az építési engedélyek száma viszont 73 százalékkal nőtt a fővárosban 2014 első kilenc hónapjáról 2015 első kilenc hónapjára. Így a jelenlegi fejlesztői várakozások jóval pozitívabbak, ami a 2016-os esztendőre egy jóval kedvezőbb lakásépítési teljesítményt vetít előre. A kiadott építési engedélyek száma 720, 569 és 565 darabos megoszlást mutat az idei három negyedévben, ami jóval meghaladja a tavalyi év negyedéveiben kért engedélyek számát. Az utolsó negyedév pedig tradicionálisan a legerősebb szokott lenni az építési engedélyek számában.

2. ábra - Építési célok megoszlása a lakásépítésekben - Budapest

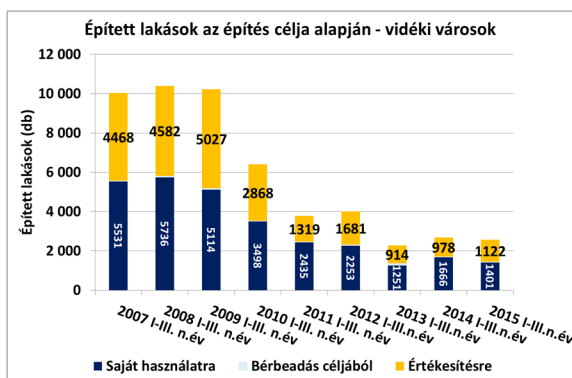


Forrás:KSH

A megyei jogú városokban már 15 százalékkal nőtt a használatba vett lakások száma, míg a többi városban még 17 százalékos csökkenés mutatkozik. A kettő eredőjeként 4 százalékos csökkenés látható a vidéki városok lakásépítési teljesítményében. Az értékesítésre épült lakások száma 14 százalékkal nőtt a vidéki városokban, de ezt a saját célra épített lakások 16 százalékos visszaesése ellensúlyozza. Az építési engedélyek a vidéki városokban is pozitív tendenciát mutatnak, 16 százalékkal több építési engedélyt adtak ki az idei első kilenc hónapban, mint 2014 azonos időszakában.

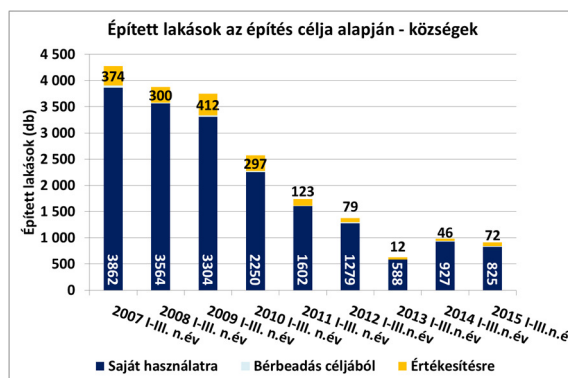
A községekben 7 százalékkal kevesebb lakás épült, összesen 920 lakást adtak át 2015 első kilenc hónapjában. A lakások 90 százaléka saját célra épült, ami azt jelenti, hogy a háztartások várakozásában sem jött meg az áttörés, nem mernek többen építkezésekre vágni, mint a válság éveiben. Az 1-2 éves átfutási idő természetesen ezen települések esetében is érvényes, azaz a most elkészült lakásokról szóló döntés még rosszabb gazdasági helyzetben született. Az építési engedélyek száma 12 százalékos növekedést mutat a községekben, ami az építkezési kedv némi javulását jelenti, bár országos viszonylatban, a községekben a legkisebb a növekedés.

3. ábra - Építési célok megoszlása a lakásépítésekben – vidéki városok



Forrás:KSH

4. ábra - Építési célok megoszlása a lakásépítésekben – községek



Forrás:KSH



FINANSZÍROZÁSI KÖRNYEZET

KULCSMÉGÁLLAPÍTÁSOK

Folyamatosan bővülő hitelezés:

2015 első három negyedében 256 milliárdnyi új lakáscélú hitelt helyeztek ki a bankok háztartásoknak, ami öt éves csúcsot jelent. Ez 48 százalékkal haladja meg a tavalyi év azonos időszakán nyújtott új hitelek összegét.

Olcsó hitelek:

A hitelek átlagos költsége folyamatosan csökken, az idei év harmadik negyedére ,már 10 éves mélypontra állt. A lakáscélú hitelek esetében az átlagos költségmutató 5,64 százalékot tett ki 2015 szeptemberében, de még ennél is olcsóbbak voltak a legfeljebb 1 éves kamatperiódusú termékek, 4,6 százalékkal.

Növekvő futamidő:

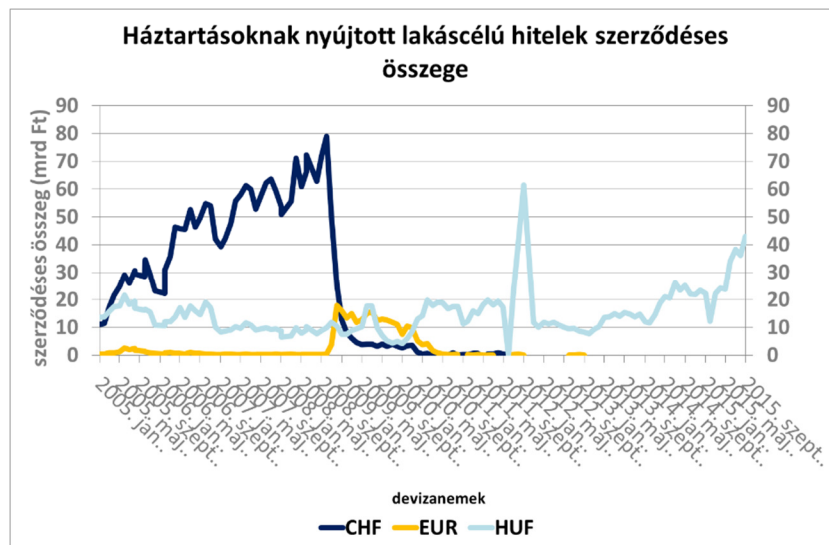
Az átlagos futamidő 2015 első félévében már emelkedésnek indult, 14,2 év volt használatos, és 15,6 év újlakás vásárlása esetén. Mindkét lakástípus esetén az elmúlt évek csökkenő tendenciája fordult meg.

A lakossági, lakáscélú hitelállomány 3.050 milliárd forintot tett ki 2015 szeptemberében az MNB adatai szerint. Ez 10 százalékkal kevesebb, mint a 2014 szeptemberében mért adat. A forintosítás után már csak elhanyagolható, 22 milliárdnyi deviza alapú hitelállományt tart számon az MNB. Szeptemberben a háztartások nettó hiteltörlesztő pozícióban voltak, összesen 21,2 milliárd forinttal több hitelt fizettek vissza, mint amennyit felvettek. A forint hitelek állománya 10 milliárd, a devizahitelek állománya 11,2 milliárd forinttal csökkent. A szeptemberi hónap állományváltozása teljesen illeszkedik az eddig trendbe, a háztartások az idei évben eddig minden hónapban nettó hiteltörlesztők voltak.

2015 első három negyedében 256 milliárdnyi új lakáscélú hitelt helyeztek ki a bankok háztartásoknak, ami öt éves csúcsot jelent. Ez 48 százalékkal haladja meg a tavalyi év azonos időszakán nyújtott új hitelek összegét, és már nagyon megközelítette a 2009 első három negyedében mért 271 milliárdos összeget, ami az első válság sújtotta év volt. A válság előtti, 2008-as első három negyedében 643 milliárdnyi új hitel kihelyezés ugyan még messze van, de felfelé tartó trend egyértelműen kirajzolódik. Az emelkedő trend több éven keresztül kitarthat, hiszen a lakáspiac is komoly fellendülésben van, a lakásvásárlások

száma a következő 3-4 évben stabilan növekedhet. A finanszírozás és a lakáspiaci forgalom pedig jellemzően szorosan együttmozog, ráadásul a lakáspiacon a fő hajtóerő szerepét a jövőben a hitelek kevésbé igénybe vevő befektetőktől a saját célra vásárló vevők vehetik át, akik nagyobb arányban vonhatnak be finanszírozást a vásárlási folyamatba.

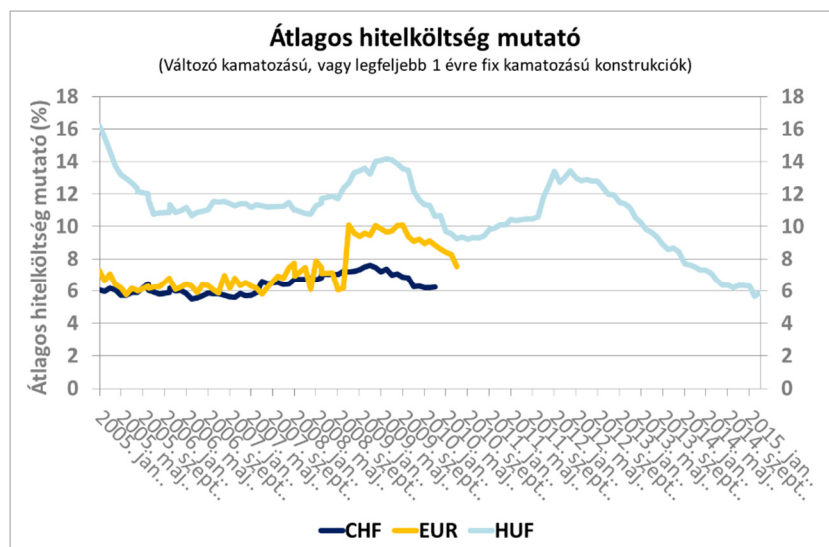
5. ábra – Új lakáscélú lakossági hitelkihelyezések összege



Forrás: MNB

A lakáscélú hitelek iránti igényt az is növelheti, hogy a hitelek átlagos költsége folyamatosan csökken, az idei év harmadik negyedévére ,már 10 éves mélypontra van. Az MNB adatai szerint az átlagos hitelköltség mutató a lakáscélú hitelek esetében 5,64 százalékot tett ki 2015 szeptemberében, de még ennél is olcsóbbak voltak a legfeljebb 1 éves kamatperiódusú termékek, ahol az átlagos hitelköltség 4,6 százalékot tett ki. Az 1 és 5 év közötti kamatperiódusú termékek esetén 6,8 százalék, az 5 évnél hosszabb kamatperiódusúaknál 6,3-6,4 százalék az átlagos hitelköltség mutató. A 2008-at megelőző időszakban az euró és svájci frank devizahitelek átlagos hitelköltség mutatóinak legalacsonyabb szintje 5,5-6 százalék körül alakult, azaz a jelenlegi finanszírozási környezetben már olcsóbb hitelből finanszírozni a lakásvásárlást, mint a devizahitelek idején.

6. ábra – A háztartásoknak nyújtott lakáscélú hitelek átlagos hitelköltség mutatója

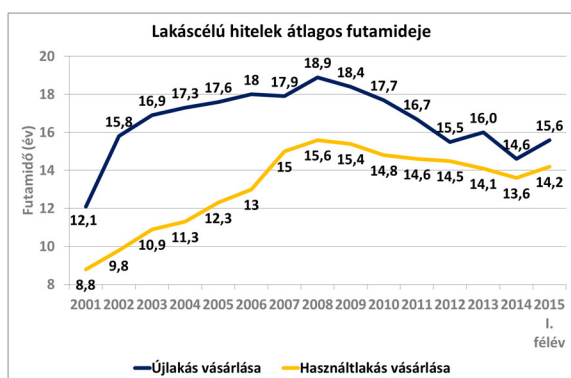


Forrás: MNB

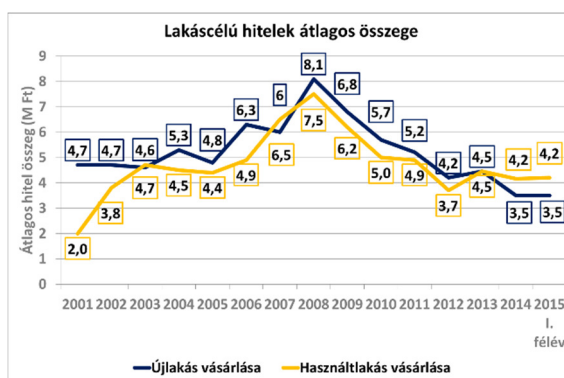
A KSH adatai szerint a használtlakás vásárlásra igényelt hitelek átlagos összege nem változott, 2015 első félévében is 4,2 millió forint maradt. Az átlagos használtlakás ár országos szinten 10,8 millió forintot tett ki 2015 első félévében, ami a lakás értékére vetítve nagyjából 40 százalékos hitel arányt jelent. A KSH hitelösszegekre vonatkozó adatai esetében figyelembe kell venni, hogy az átlagot hitelszerződésenként kalkulálják, ezek száma viszont nem feltétlenül felel meg a hitelből finanszírozott lakásvásárlások számának, előfordulhat, hogy egy vásárlás során több hitelt is felvesz a vevő. Ez főleg a támogatott hitelek esetén fordulhat elő, amikor a támogatott hitel maximális összege nem elegendő a lakás megvásárlásához, és azt egy piaci hitellel kell kiegészíteni.

Az átlagos futamidő 2015 első félévében már emelkedésnek indult, 14,2 év volt használtlakás, és 15,6 év újlakás vásárlása esetén. Mindkét lakástípus esetén az elmúlt évek csökkenő tendenciája fordult meg. Az Otthon Centrum Hitel Center tapasztalata szerint futamidő szempontjából a hiteligénylők két nagy csoportra oszthatóak. Az ügyfelek egy jelentős része az olcsó (vagy legolcsóbb) hiteltermékeket keresi, azaz minél alacsonyabb kamatot és minél alacsonyabb törlesztő részletet preferál. Ilyen konstrukciók jellemzően a rövid, akár éven belüli kamatperiódusú termékek, akár 3-4 százalék körüli kamattal. A másik csoportba tartozó ügyfelek a biztonságot, hosszú távú kiszámíthatóságot keresik, ezért inkább a drágább, de több éven – akár 10, vagy annál hosszabb időn – keresztül fix kamatozású terméket választják. Az ilyen hiteltermékek kamatai 5-6 százalék körül mozognak.

7. ábra - A folyósított lakáscélú hitelek átlagos futamideje



8. ábra - A folyósított lakáscélú hitelek átlagos összege



Forrás: KSH

Az MNB hitelezési felmérése szerint 2015 második negyedévében a lakáscélú hitelek esetében a részfeltételeket tekintve a feláron csökkentett a bankok egy jelentősebb részaránya, nettó értelemben vett közel kétharmaduk. A válaszadó bankok előrejelzése szerint 5 százalékuk tervez a lakáscélú hitelek feltételein további lazítást.

Az MNB májusi előrejelzése szerint, bár egyre csökkenő mértékben, de a háztartási szektor 2017 elejéig nettó hiteltörlesztő lesz, azaz több hitelt fog visszatörleszteni, mint felvenni. Emellett az új hitelkihelyezések összege folyamatosan emelkedhet, ahogy egyre több saját célú vásárlás valósul meg a válság éveit elhalasztottakból. A lakáscélú hitelezés felfutásnak bőven van tere, amire azért is szükség van, hogy még robusztusabbá tegye a lakáspiac fellendülését, és a várható fellendülést minél hosszabb időre nyújtsa.



LAKÁSPOLITIKA ÉS SZABÁLYOZÁS

KULCSMEGÁLLAPÍTÁSOK

CSOK a gyakorlatban:

Az Otthon Centrum eladásai alapján vidéken szinte minden ingatlantípus esetében a kínálat túlnyomó része elérhető a CSOK igénylők számára. Budapesten pedig főleg a téglaeépítésű házak – jórészt házrészek, sorházak, ikerházak –, valamint a panellakások kínálata felel meg az előírásoknak. A vidéki területeken a kínálat nagyobb része felel meg a CSOK feltételeinek, és a támogatás összege az alacsonyabb árak miatt ezeken a területeken tesz ki nagyobb részt az ingatlan értékéből, így a CSOK a fővároson kívül lesz elterjedtebb. A támogatott vásárlások aránya a vidéki forgalomból így magasabb lehet, de így sem haladja majd meg a 10 százalékot.

Csökkenő újlakás ÁFA:

Egyelőre csak kormányzati ígéret szintjén jelent meg az újépítésű lakások ÁFA kulcsának csökkentése. A felszabaduló összeg három részre osztható szét: fejlesztői profit emelkedés, telekár emelkedés, lakásár csökkenés. A 18 százalékos ÁFA kulcs hozzávetőleg 3,5-4 százalékos, 5 százalékos kulcs 8,5-9 százalékos árcsökkenést jelentene.

Bedőlt hitelek:

A bedőlt hitelek mögötti ingatlanok egyelőre nem jelentenek valós veszélyt az árára, valamint a növekedésre, feltéve, ha a bankok folytatják a jelenlegi gyakorlatot, és csak a piac felszívási képességnek megfelelő számú ingatlant értékesítenek. 2015 szeptemberétől elérhető a magáncsőd intézménye, ez is korlátozhatja azon lakások számát, amit a bankok vagy tulajdonosaik kényszerből értékesítenek. A magáncsőd lakáspiaci hatását még nem lehet felmérni, hiszen nagyon kevés gyakorlati információval rendelkezünk, elméletben a drágább lakások irányából a méltányolható lakások irányába hozhat átrendeződést.

2015-ben számos olyan intézkedés lépett életbe, ami vagy közvetlenül – Családi otthonteremtési kedvezmény – vagy közvetve – a lakáshitelesek érintő forintosítás, vagy

magáncsöd intézménye – jelentős hatással van és lehet a jövőben a lakáspiacra. A fellendülés nagyon gyors a lakáspiacon, lassan a válság előtti szintet is eléri az adásvételek, illetve árak szintje. A szabályozási rendszer fő feladata ebben a helyzetben a gyors növekedésből adódó aránytalanságok kiküszöbölése, például kisebb vidéki települések lakáspiacának felélesztése, vagy a saját célú vásárlások támogatása, hogy a lakáspiaci növekedés minél szélesebb körű, és minél hosszán tartóbb legyen.

ÁLLAMI KERESLETÉLÉNKÍTÉS

2015 július 1-től elérhető a Családi otthonteremtési kedvezmény (CSOK). A konstrukció feltételeivel már részletesen foglalkoztunk a Lakáspiaci Monitor előző számában. A vissza nem térítendő támogatást új- valamint használtlakás vásárlásra, újlakás építéshez, valamint meglévő lakás bővítéséhez lehet igényelni. A támogatás összege lakásmérettől és a család gyerekszámától függően változik, 0,5 és 2,5 millió forint között. Mind az újépítésű, mind a használtlakás vásárlás esetében az ingatlanokra is vonatkoznak előírások, méretüket, maximális árakat és négyzetméter árakat tekintve. Az ingatlanokra vonatkozó feltételek mellett az igénylőknek is számos előírásnak meg kell felelniük, többek között vásárlás esetén nem rendelkezhetnek lakástulajdonnal, illetve természetesen az igénylő családokban kell lenniük gyermekeknek, vagy születendő gyermekeknek.

A piaci viszonyoknak megfelelően – a folyósító bankok visszajelzései alapján – a legnépszerűbb támogatási cél a használtlakás vásárlás. Az újlakás eladások csak marginális szerepet játszanak az eladásokban, illetve a saját célú lakásépítés volumene sem hagyta el még a mélypontot. A használtlakások esetében a támogatható ingatlanok négyzetméter ára nem haladhatja meg a 350.000 forintot, valamint egy régióként és településtípusonként eltérő maximális vételárat.

1. táblázat Vételár-maximum használtlakás esetén, CSOK

	Közép-Magyarország	Nyugat	Kelet
megyeszékhely	(Budapest) 35 millió Ft	28 millió Ft	25 millió Ft
város	28 millió Ft	23 millió Ft	19 millió Ft
egyéb település	23 millió Ft	18 millió Ft	16 millió Ft

Ezeket az ingatlanra vonatkozó korlátokat összevetve az Otthon Centrum által 2015 első kilenc hónapjában eladott lakások árával látható, hogy a kínálat hány százaléka felel meg a CSOK feltételeinek.

2. táblázat A CSOK feltételeinek megfelelő használt ingatlanok aránya a teljes kínálatban, 2015. I-III. negyedév eladásai alapján

	használt lakóingatlanból	használt téglalakásból	használt panellakásból	használt téglalapítvány házból
Budapest	67,70%	57,58%	96,94%	89,16%
Kelet	97,58%	97,98%	100,00%	91,84%
Nyugat	90,15%	93,19%	100,00%	82,19%
Pest megye	83,26%	92,86%	100,00%	77,81%

Forrás: Otthon Centrum

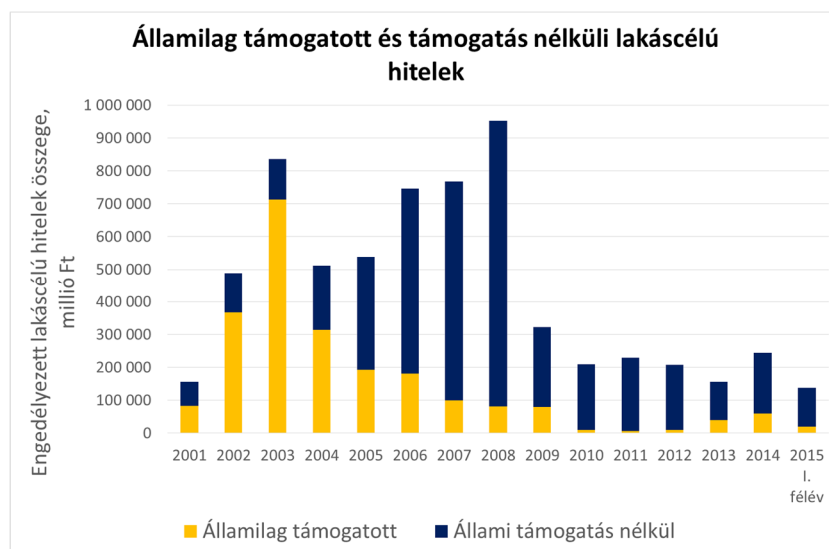
Az Otthon Centrum eladásai alapján vidéken szinte minden ingatlantípus esetében a kínálat túlnyomó része elérhető a CSOK igénylők számára. Budapesten pedig főleg a téglalapítvány házak – jórészt házrészek, sorházak, ikerházak –, valamint a panellakások kínálata felel meg az előírásoknak. Ez alapján nem az ingatlanokra vonatkozó előírások jelentik a szűk keresztmetszetet. Az Otthon Centrum Hitel Center adatai alapján inkább az igénylőkre

vonatkozó előírások szűkítik a támogathatóak körét, gyakori, hogy már rendelkeznek lakástulajdonnal az érdeklődők, ami általában kizáró ok.

Iparági becslések alapján 2015 július és szeptember között hozzávetőleg 5.000 igénylést fogadtak be a bankok, ami a kormány erre az évre vonatkozó várakozását is meghaladta. A kormány 10-11 ezer igényléssel számol. Ez az idei évre várható 150-155 tranzakciószámra vetítve azt jelenti, hogy a tranzakciók maximum 6-7 százalékában szerepelhetne támogatás. Ha figyelembe vesszük, hogy a vidéki területeken a kínálat nagyobb része felel meg a CSOK feltételeinek, és a támogatás összege az alacsonyabb árak miatt ezeken a területeken tesz ki nagyobb részt az ingatlan értékéből, azt mondhatjuk, hogy a CSOK a fővároson kívül lesz elterjedtebb. A támogatott vásárlások aránya a vidéki forgalomból így magasabb lehet, de így sem haladja majd meg a 10 százalékot. A vidéki piac fellendítésére azért is nagy szükség van, mivel 2014-ben, és 2015 első három negyedévében is főleg a fővárosban és a vidéki nagyvárosokban talált magára az ingatlanpiac, a kisebb vidéki településeken eddig jóval visszafogottabb volt a növekedés. A nagyvárosokban eddig jelentős befektetői kereslet is mutatkozott, amire nem jellemző a vissza nem térítendő támogatás igénybevétele. Ennek a befektetői keresletnek szerepe volt a piac fellendítésében az említett élénkülő területeken. A kisebb vidéki településeken ez a támogatás így pótolhatja ezt a keresletélénkítő hatást. A most az átlagosnál magasabb négyzetméter korlát miatt pedig van rugalmasság a jövőbeli piaci áremelkedések tekintetében is a rendszerben. A legfrissebb hírek szerint a kormányzat a CSOK bővítését tervezi a támogatási összegek tekintetében.

Az állami kamattámogatási rendszer továbbra is aktív, de jelentőségéből folyamatosan veszít. A KSH adatai szerint az összes lakáscélú hitelen belül 2013-ban, 26, 2014-ben 24, 2015 első félévében pedig már csak 14 százalékot tett ki a támogatott hitelek részaránya, a hitelek összegére vetítve. Az átlagos hitelösszeg 5,5 millió forint a támogatott hitelek esetében, és 4,8 millió nem támogatott hitelek esetében. A támogatott hitelek átlagösszege nem nőtt 2014-hez képest, a nem támogatott hitelek esetében 500.000 forinttal lett magasabb az átlagösszeg.

9. ábra – A támogatott és a piaci új, engedélyezett lakáscélú hitelek megoszlása



Forrás: KSH

Az állami támogatott hitelek népszerűségének visszaesése mögött az áll, hogy a jegybanki alapkamat csökkenésének köszönhetően a lakáshitelek kamatszintjei is folyamatosan csökkentek, és ezzel a piaci kamatozású hitelek gyakran kedvezőbb feltételeket kínálnak, mint az állami támogatású konstrukciók. Az alacsony népszerűséget az is magyarázza, hogy a támogatás nem teljes futamidőre szól, így a támogatási időszak lejártá után az

adós magasabb törlesztő részletet fizet. A kiszámíthatóság nagyon fontos az ügyfelek számára, a hosszú 5-10 éves kamatperiódusú hitelek egyre keresettebbek. Ezekkel az igényekkel az állami kamattámogatású konstrukciók kevésbé tudnak versenyezni.

ÚJLAKÁS ÁFA VÁLTOZÁSOK

Egyelőre csak kormányzati ígéret szintjén jelent meg az újépítésű lakások ÁFA kulcsának csökkentése, de a rendelkezés komoly változásokat hozhat mind az új-, mind a használtlakások piacán. A lakáspiac fellendülése szinte teljes egészében a használtlakás szegmensre vonatkozik, az újépítésű lakáspiac strukturális problémákkal küszködik. Ezen problémák egyike, hogy a piac által megszabott bruttó árból a 27 százalékos ÁFA megfizetése után megmaradó fejlesztői bevételek olyan alacsonyak, hogy sok esetben nem éri meg elindítani a beruházást. Így bár kereslet lenne az új lakásokra, de a lakásépítési statisztikák mégis csökkenést mutatnak. Az újlakások ÁFA kulcsának csökkentése megoldást jelentene a fejlesztői megtérülésekre, ezzel elhárulna egy jelentős kínálat oldali probléma az ingatlanfejlesztések elől.

A jelenlegi 27 százalékos kulcsról kézenfekvő a 18, vagy az 5 százalékos szintre csökkenteni az új lakások ÁFA kulcsát. Az ÁFA csökkenés nagy valószínűséggel nem jelenik meg majd teljes egészében a lakásár csökkenésében, lakás bruttó árára vetítve 9 vagy 22 százalékos összeg több részre fog megoszni. Előzetes becsléseink szerint a felszabaduló összeg nagyjából 40 százalékát tudják a fejlesztők profit növelésére használni, amivel a megtérülési számítások átfordulhatnak a pozitív tartományba. A projektek elindulásával az építési telkek iránt is megnövekedhet a kereslet, így a felszabaduló összeg egy részét, nagyjából 20 százalékát, a magasabb telekárak kötik majd le. Így nagyjából 40 százalék marad az újépítésű lakások árának csökkentésére. Ez 18 százalékos ÁFA kulcs esetén hozzávetőleg 3,5-4 százalékos, 5 százalékos kulcs esetén 8,5-9 százalékos árcsökkenést jelentene.

A 18 százalékos ÁFA kulcs esetén az újlakások árának csökkenése csak rövidtávon jelenne meg, mivel a keresletbővülés generálta áremelkedés fél-egy éven belül korrigálná ezt az árcsökkenést. Ráadásul a 18 százalékos ÁFA kulcs mellett nem az összes tervezett projekt megtérülése javulna annyira, hogy érdemes legyen őket elindítani, így nem alakulna ki erős kínálati nyomás az árakon. Az 5 százalékos ÁFA kulcs mellett azonban egyrészt tetemes lenne az árcsökkenés, amit egy éven belül nem tudna ellensúlyozni az újonnan átadott lakások felé forduló kereslet, illetve jóval több projekt válna gazdaságossá, ami kínálati oldalon is nyomás alá helyezné az árakat. Ez már egy hosszabb távon érezhető újlakás árcsökkenéssel járna, mivel a nagy mennyiségű projekt miatt a fejlesztőknek egymással is versenyezniük kell az árakban.

Az újlakások ÁFA csökkenésnek a használtlakás piacon is érezhető lenne a hatása, hiszen több vevő van, aki az elégtelen újlakás kínálat miatt kényszerül használtlakást vásárolni. Az újlakás piac így vevőket vonzana el a használt lakáspiacról, ami érezhető lenne az árak alakulásában. A 18 százalékos ÁFA kulcsnak jóval kisebb hatása lesz a használtlakás piacon, az 5 százalékos kulcs viszont már érezhetően lassíthatja le az árak emelkedését a használtlakás piacon.

Az ÁFA csökkenés nagyon várt lökést adhat az újlakások szegmensének, a beinduló építőipari beruházások pedig a gazdasági növekedést támogathatják. Az 5 százalékos pedig ezentúl jelentősebb átrendeződést hozhat a használtlakás piacon.

NEM TELJESÍTŐ HITELEK

Az MNB adatai szerint 2014 végén 182.400 nem teljesítő háztartási jelzáloghitel volt a teljes piacon. Ezek volumene összesen 1455,9 milliárd forintot tesz ki. A teljes háztartási jelzáloghitel állományon belül ez 24,4% százalékos arányt jelent, azaz minden negyedik

hitelnél van 90 napnál régebben lejárt tartozás. Csak a hitelintézeteket – pénzügyi vállalkozásokat, többek között követeléskezelőket kizárva – 20,1 százalék a nem teljesítő hitelek aránya, ami kimondottan magasnak mondható.

Mivel a háztartási jelzáloghitelek fedezeteként jellemzően lakóingatlanok szerepelnek, ez a magas nem teljesítő hitelarány azt is jelenti, hogy jelentős, százezret meghaladó azon ingatlanok száma, ahol a bankok az ingatlan értékéből szándékoznak a követelésüket megtéríteni. Ezen ingatlanok egyidejű, gyors piacra dobása a bankoknak sem áll érdekében, hiszen a csökkenő ingatlanárak a még teljesítő hitelek mögött fedezetül szolgáló ingatlanok értékét is csökkentenék. Tehát a jelentős számú bedőlt hitel mögött álló ingatlanok egyelőre nem jelentenek valós veszélyt az árakra, valamint a növekedésre, feltéve, ha a bankok folytatják a jelenlegi gyakorlatot, és csak a piaci felszívási képességnek megfelelő számú ingatlant értékesítenek. Ez viszont azt is jelenti, hogy a banki portfóliók megtisztítása ilyen ingatlanoktól több évet fog igénybe venni. Bár a piac fejlődésével, a kereslet bővülésével a felszívóképesség is javul, azaz egyre gyorsabb lehet a portfóliótisztítás.

2015 szeptemberétől elérhető a magáncsőd intézménye, többek között a lejárt tartozással rendelkező jelzáloghitelek számára is. A belépés feltétele, hogy a tartozás 2-60 millió forint közé essen, ami a meglévő vagyon 100-200 százaléka lehet. Szintén feltétel, hogy a 90 napon túli hátralék legalább félmillió forint legyen. Lakáspiaci szempontból a magáncsőd intézménye is korlátozhatja azon lakások számát, amit a bankok vagy tulajdonosaik kényszerből értékesítenek.

A magáncsőd szabályai azonban egy méltányolható lakásigényt határoznak meg, településtípusonként és lakásméretenként egy maximális értékben, amit nem haladhatja meg a magáncsődöt jelentő család lakásának értéke. Amennyiben az igénylés időpontjában a méltányolhatónál nagyobb és-vagy drágább ingatlanban élnek, költözniük kell. Ez a kitétel ugyan növeli a kínálatot, de az adósok érdekében is az áll, hogy piaci áron adják el a lakásukat, így nem helyeznek nyomást az árakra, valamint az adósok vevő oldalon is megjelennek.

3. táblázat A magáncsödben méltányolható lakóingatlan forgalmi értéke

szoba szám	méret(m ²)		Budapest	Agglomeráció	megyei jogú város	város	község
	tól	ig					
1	25	35	8 000 000 Ft	7 200 000 Ft	5 200 000 Ft	5 100 000 Ft	4 000 000 Ft
1,5	35	50	11 250 000 Ft	9 200 000 Ft	7 600 000 Ft	7 000 000 Ft	4 500 000 Ft
2	45	60	12 750 000 Ft	10 200 000 Ft	7 700 000 Ft	7 600 000 Ft	5 500 000 Ft
2,5	55	70	14 750 000 Ft	11 000 000 Ft	9 300 000 Ft	8 100 000 Ft	6 000 000 Ft
3	65	80	17 000 000 Ft	13 000 000 Ft	11 000 000 Ft	10 000 000 Ft	7 000 000 Ft
3,5	75	90	22 000 000 Ft	15 500 000 Ft	14 000 000 Ft	12 000 000 Ft	7 500 000 Ft
4	85	105	26 000 000 Ft	17 500 000 Ft	16 000 000 Ft	13 000 000 Ft	8 500 000 Ft

Forrás: Otthon Centrum

Ami első pillantásra feltűnik, hogy a méltányolható lakásigény esetében bár az egyes településtípusok (főváros, megyei jogú város, város, község) között – nagyon helyesen – különbséget tesz a magáncsőd intézménye, de az ország keleti és nyugati része között nem tesz különbséget, pedig az ingatlanárakban van eltérés az ország két fele között. Ez azt jelenti, hogy eltérő a méltányolható ingatlanok minősége az országrészek között.

A magáncsőd lakáspiaci hatását még nem lehet felmérni, hiszen nagyon kevés gyakorlati információval rendelkezünk, elméletben a drágább lakások irányából a méltányolható lakások irányába hozhat átrendeződést, de a hatás nagyságát a magáncsőd igénylők számának ismerete nélkül nem lehet számszerűsíteni.



ÚJÉPÍTÉSŰ LAKÁSOK PIACA

KULCSMÉGÁLLAPÍTÁSOK

Halvány javulás:

Az Otthon Centrum tapasztalata szerint 2015 első három negyedévében már némileg nőtt az újépítésű lakás eladások száma, az előző év azonos időszakához képest 1-2 százalékponttal magasabb az újépítésű lakások részaránya az összes eladáson belül. Az átadott, de még eladatlan újépítésű lakáskészlet folyamatosan csökken, 2015 első félévé végén már 1.000 alatt volt az eladatlan kínálat egyre kevesebb, a lakásépítési statisztikák alapján pedig ez a kínálat nem tud frissülni, alig több mint 800 új, értékesítési céllal épült lakást adtak át az idei első kilenc hónapban.

Kínálat oldali korlátok:

Az összes érdeklődő nagyjából 15 százaléka keres a fővárosban újépítésű lakást, a vidéki területeken pedig 10 százalékpontos körüli a részarányuk. Ezt az újépítésű lakások összes eladáson belüli arányával összevetve látható, hogy van kereslet az újépítésű lakásokra. A kínálati oldalon a 27 százalékos ÁFA kulcs mellett nagyon sok projekt megtérülése a piros, negatív tartományban van, a bevétel több mint negyedét az ÁFA viszi el. A megmaradó nettó összegből pedig nem érhető el olyan megtérülés, ami a finanszírozási, telek, építési és egyéb költségek levonása mellett, a kockázatok figyelembe vételével elérné a beruházók elvárásait.

Módszertani megjegyzések: pontos adatokhoz az újépítésű lakás adásvételek számáról, a kapcsolódó illetékkiszabási eljárásból lehet hozzájutni. Az adatbázist karbantartó NAV az újépítésű lakások vásárlására vonatkozó illetékkedvezmény alapján dönti el, hogy az adott adásvételben szereplő ingatlan új, vagy használt ingatlan volt-e. Előfordulhat azonban, hogy az újlakás vásárlást megelőzően a vevő eladott egy ingatlant, és számára kedvezőbb az illeték mértéke, ha a korábban megfizetett illetékekkel csökkentheti az újlakás után fizetendő illetéket, és nem az újlakás vásárlás esetén járó illetékkedvezményt veszi igénybe. Magyarul elképzelhető, hogy újépítésű lakás tranzakciókat a használtlakás adásvételek közé sorol be a NAV. Ezért a KSH statisztikáiban szereplő, a NAV-tól származó, újépítésű lakáseladásokra vonatkozó tranzakciószámokat az újépítésű tranzakciók alsó becslésének kell tekinteni.

A budapesti újépítésű lakás piacra vonatkozó megállapításokat a KSH adatai mellett az Otthon Centrum projekt adatbázisára alapozzuk. Az adatbázis 2005-ig visszamenőleg tartalmazza a féléves

frissítések időpontjában az eladásra kínált újépítésű lakások, illetve projektek adatait. Így többek között az eladások számát, az átadott eladatlan lakáskészletet, illetve a lakások főbb jellemzőit.

A 2015 első negyedévben látható élénkülés az újépítésű lakás eladásokban az év többi negyedévében is kitartott, az Otthon Centrum tapasztalata szerint 1-2 százalékponttal magasabb az újépítésű lakások részaránya az összes eladáson belül, mint 2014 azonos időszakában. Az újlakások részaránya még így is marginális az összes eladáson belül. A KSH alsó becslésnek számító statisztikái alapján 2014-ben már valamelyest nőtt az újlakások részaránya mind országos, mind fővárosi szinten. A 2015-re vonatkozó becslésünk szerint ez az arány bár tovább nő, de nem javul jelentősen.

Az átadott, de még eladatlan újépítésű lakáskészlet folyamatosan csökken, 2015 első félévé végén már 1.000 alatt volt. Az eladatlan kínálat egyre kevesebb, a lakásépítési statisztikák alapján pedig ez a kínálat nem tud frissülni, alig több mint 800 új, értékesítési céllal épült lakást adtak át az idei első kilenc hónapban.

4. táblázat - Újépítésű lakás eladások száma és aránya az összes tranzakcióból

adásvételek száma (db)	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015 becslés
használt lakás	140 000	82 900	85 500	83 900	83 323	86 418	110 480	150 000
újlakás *	14 100	8 300	4 800	3 900	2 634	2 295	3 309	4 300
használt lakás Budapest	34 504	20 674	24 714	22 578	23 916	25 275	34 130	50 300
újlakás Budapest *	5 798	3 064	2 015	1 551	1 124	1 043	1 450	2 214
újlakás eladás arány	9,15%	9,10%	5,32%	4,44%	3,06%	2,59%	2,91%	2,79%
újlakás eladás arány Budapest	14,39%	12,91%	7,54%	6,43%	4,49%	3,96%	4,08%	4,22%

Forrás: KSH, Otthon Centrum

* alsó becslés

Ez a helyzet strukturális problémákhoz vezet újépítésű lakások piacán. A keresleti oldalon tapasztalható nagyon komoly bővülés szinte teljes egészében a használtlakás piacra koncentrálódik. Az Otthon Centrumon keresztül lakást kereső érdeklődők közül nem jelentős azok száma, akik kimondottan csak új, vagy kimondottan csak használt lakást keresnek. A keresési preferenciákat elemezve – figyelembe véve a kimondottan új lakást keresőket, és azon keresőket, akiknek bár irreleváns, hogy új vagy használt lakás vásárolnak, de keresési preferenciájuk az újlakás keresőkre hasonlít – azt láthatjuk, hogy az összes érdeklődő nagyjából 15 százaléka keres a fővárosban újépítésű lakás, a vidéki területeken pedig 10 százalék körüli a részarányuk. Ezt az újépítésű lakások összes eladáson belüli arányával összevetve látható, hogy van kereslet az újépítésű lakásokra, ez azonban a statikus, átválogatott lakáskészlet miatt nem realizálódik tranzakcióként. Pedig a vevői bizalom visszatérése már érzékelhető, az Otthon Centrum több olyan projektről is tud, ahol több lakás talált gazdára még az alaprajzról, az építkezés beindulása előtti fázisban.

A kínálati oldal, annak ellenére, hogy a keresletbővülés szemmel látható, egyelőre nem indít jelentős beruházásokat, ahogy az a lakásépítési statisztikákból is látható. Ennek oka a projektek megtérülési számításában keresendő. A 27 százalékos ÁFA kulcs mellett nagyon sok projekt megtérülése a piros, negatív tartományban van, a bevétel több mint negyedét az ÁFA viszi el. A megmaradó nettó összegből pedig nem érhető el olyan megtérülés, ami a finanszírozási, telek, építési és egyéb költségek levonása mellett, a kockázatok figyelembe vételével elérné a beruházók elvárásait. Emiatt bár a keresleti oldal magára talált és több állami keresletélénkítő intézkedés is elérhető, a finanszírozási költségek pedig folyamatosan csökkennek, nem indulnak nagy számban projektek. A jelenleg piacon lévő, újonnan indított projektek pedig vagy méretük, adottságuk, minőségük miatt tudnak olyan értékesítési árakat elérni, amely már rentábilissá teszi őket.

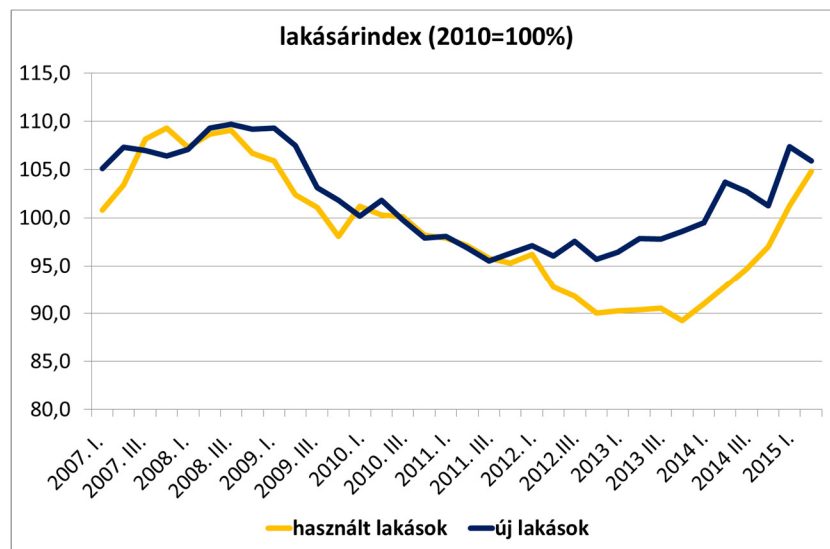
A megoldást az újlakások ÁFA kulcsának csökkentése jelentheti, ami már felmerült kormányzati oldalról, de konkrét információk még nem ismertek. A kérdéssel az előző fejezetben foglalkoztunk részletesen.

Egyre gyakrabban tapasztalható, hogy az átadott lakásokat a fejlesztők bérbe adják. Ezek a lakások így vagy teljesen kikerülnek a piacról, vagy a fejlesztő bérlővel együtt árulja azt. Ilyen esetekben gyakoriak a határozott idejű bérleti szerződések, amelyek egy esetleges tulajdonosváltás esetén is biztosítják a bérlő birtokban maradását. Ez az egyébként befektetési lehetőségeket kereső vevők számára vonzó lehet, hiszen a lakás azonnal jövedelmet tud termelni.

A KSH statisztikái szerint a fővárosban egy újépítésű lakás átlagára 19,5 millió forintot tesz ki, a vidéki városokban 15,5 millió forint körül alakult egy átlagos újépítésű lakás ára, 2015 első két negyedévében. A négyzetméter árakat tekintve ez a fővárosban 359.000 forintos átlagos fajlagos árat jelent, a vidéki városokban 250-280 ezer forint körül alakul egy újlakás egy négyzetméterének fajlagos ára.

Az újépítésű lakás árak alakulásának nyomon követését megnehezíti az elmúlt években regisztrált nagyon alacsony számú tranzakció, ami miatt meglehetősen volatilis az árindex alakulása. A mélypont a KSH újépítésű lakás árindexe alapján 2011-ben volt a piacon. Azóta az árak már növekedésnek indultak, nagyobb ingadozásokkal 2015 közepére csaknem 11 százalékkal álltak magasabban.

10. ábra – Magyarországi lakásár indexek



Forrás: KSH, Otthon Centrum



HASZNÁLT LAKÁS PIAC

KULCSMÉGÁLLAPÍTÁSOK

Folyamatos növekedés:

2014-ben 28 százalékkal bővült a magyar lakóingatlan piac forgalma, az idei évben pedig még ennél is nagyobb, 35-40 százalék körüli bővülés rajzolódik ki az első három negyedév eladásai alapján. Az idei évben 155.000 körüli adásvétel számot prognosztizálunk, ami már csak kevéssel marad el a válság előtti szinttől. A következő években ezt a szintet nagy valószínűséggel meg fogja haladni a lakáspiac, a jelenlegi dinamikát figyelembe véve, ami 3-4 éves stabil növekedést vetít előre.

Emelkedő árak:

Használt téglalakások szegmensében a fővárosban 20 százalék körüli, vidéken 10-15 százalékos árnövekedés történt, az idei első három negyedévben, a tavalyi évhez képest. A panellakásoknál a fővárosban jócskán 20 százalék feletti, de még vidéken is 10-20 százalék közötti a növekedés. A családi házak szegmensében a fővárosban 10 százalék körüli, a vidéki területeken pedig még ennél is alacsonyabb, 5-8 százalék közötti az áremelkedés.

Gyorsabb értékesítés:

2015 első kilenc hónapjában drasztikusan csökkent a használt téglas és panellakások értékesítési ideje. Országos átlagban 4-ről 3 hónapra csökkent a téglalakások eladásához szükséges idő, a panellakások esetében pedig a 2014-es 3 hónap helyett 1,5 hónap értékesítési idővel kell számolni a tulajdonosnak. A családi házak esetében stagnált az értékesítési idő.

Ebben a fejezetben a használtlakás piac főbb tendenciáit mutatjuk be. Részletes elemzéseket a használt lakóingatlanok piacáról a [Lakáspiacei Tanácsadó](#) kiadványunk tartalmaz.

FORGALOM

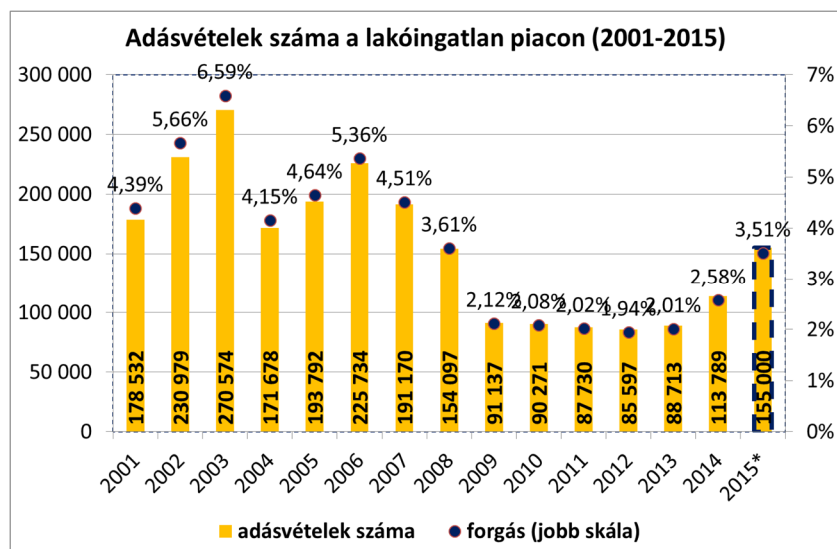
2014-ben 28 százalékkal bővült a magyar lakóingatlan piac forgalma, az idei évben pedig még ennél is nagyobb, 35-40 százalék körüli bővülés rajzolódik ki az első három negyedév eladásai alapján. Az idei évben 155.000 körüli adásvétel számot prognosztizálunk, ami már csak kevéssel marad el a válság előtti szinttől. A lakáspiac egyensúlyi szintje, egy egészséges gazdasági és finanszírozási környezetet feltételezve 170-180.000 tranzakció

körül alakul. A következő években ezt a szintet nagy valószínűséggel meg fogja haladni a lakáspiac, a jelenlegi dinamikát figyelembe véve, ami 3-4 éves stabil növekedést vetít előre. Az egyensúlyi szintet valószínűleg a növekedés csillapodásával csak jó pár év múlva, felülről közelítve fogja elérni.

A növekedés nem korlátozódik Budapestre, az ország keleti és nyugati felében egyaránt érezhető a fellendülés, bár a számottevő növekmény a fővárosban és főleg a nyugati megyékben látható, de a keleti nagyvárosokban is jelentős forgalombővülést regisztráltunk. A kereslet növekedésében nem is annyira a kelet-nyugat összehasonlításban látható eltérés, inkább ez egyes megyékben a különböző településtípusok, -méretek között. Ennek háttérében a növekedés két fő hajtóereje áll.

A növekedési hajtóerők 2014 óta nem változtak, egyrészt a befektetők hoznak nagyon gyors növekedést a piacra, Soprontól Nyíregyházáig sokan vásárolnak befektetési céllal lakásokat. Másrészt a válság éveit elhalasztott vásárlások realizálása hoz sok saját célra vásárló vevőt a piacra. 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.

11. ábra – Tranzakciószámok a lakóingatlan piacon, 2001-2015



Forrás: KSH, Otthon Centrum
*Otthon Centrum becslés

A sajátcélra vásárló vevők, a válság éveiben százezres nagyságrendben elhalasztott vásárlások miatt több évre nagyon stabil növekedési alapot adnak a lakáspiac számára. Ezt a növekedési bázist az olcsó lakáshitelek, valamint az állami támogatások is erősíthetik, még akkor is, ha a befektetői hullám a következő évben alábbhagy. A befektetők száma korlátos, valamint a belépési korlát is 10-20 millió körül alakul a lakáspiacon, így hosszú évekig nem fog kitartani az általuk generált jelentős ütemű növekedés. Azt felülírhatja, ha a befektetők bankhitelek felé fordulnak, és hitelből finanszírozzák befektetési célú vásárlásaikat. Ez a jelenlegi 7-10 százalékos hozamok mellett racionális döntés lehet.

ÁRAK ALAKULÁSA

A befektetőkre alapuló boom komoly áremelkedést is generált az ingatlanpiacon, főleg az általuk keresett ingatlantípusok esetében. Használt téglalakások szegmensében a fővárosban 20 százalék körüli, vidéken 10-15 százalékos árnövekedés történt, az idei első

három negyedévben, a tavalyi évhez képest. A panellakásoknál még ennél is nagyobb a növekedés mértéke, a fővárosban jócskán 20 százalék feletti, de még vidéken is 10-20 százalék közötti. A panelárak ilyen ütemű növekedése mögött az ilyen lakások, használt téglalakásokhoz viszonyított olcsósága áll, ami azt jelenti, hogy a kevesebb tőkével rendelkező befektetőknek is elérhetőek ezek a lakások. Így jelentős kereslet mutatkozik ezen típus iránt. A családi házak szegmensében már jóval visszafogottabb az áremelkedés, hiszen itt jellemzően saját célra vásárlók jelennek meg. A fővárosban 10 százalék körüli, a vidéki területeken pedig még ennél is alacsonyabb, 5-8 százalék közötti az áremelkedés. A családi házak és lakások eltérő áremelkedési üteme nagyon jól mutatja mennyire eltérő hatással vannak a befektetők és a saját célra vásárlók a piacra.

5. táblázat - Átlagos, egy négyzetméterre eső eladási árak ingatlantípusonként és területenként, 2015 első három negyedéve (ezer forint)

2015 I-III. n.év (e Ft)	használt téglalakás	használt panellakás	használt téglaház
Budapest	348	243	239
Kelet	167	140	145
Nyugat	189	175	140
Pest megye	209	165	176

Forrás: Otthon Centrum

A KSH adatai szerint 2014 végén, országos szinten már 8 százalékkal voltak drágábbak az ingatlanok, mint a mélypontot jelentő 2013-as negyedik negyedévben. 2015 első negyedévében pedig már 11 százalékkal nőttek országos szinten a lakóingatlan árak.

ÁRALKU

Az áralku számításánál az értékesítés során adott teljes árengedményt vizsgáljuk. A teljes árengedmény esetében a megbízáskor a tulajdonos által megadott árat viszonyítjuk az eladási árhoz. A két ár közötti különbség egyrészt az eladási áralkuból áll, amit a vevő a szerződéskötési folyamat során érhet el, másrészt az értékesítési folyamat során az eladó általi kínálati ár csökkentésekből tevődik össze. A teljes árengedmény nagyobb részét a szerződéskötés során elért áralku adja, de a vevői pozíciók gyengülése mindkét komponensben megmutatkozik.

6. táblázat - A teljes árengedmény mértéke ingatlantípusonként 2015. I-III. negyedév

ingatlantípus	teljes árengedmény	ebből szerződéskötéskor
használt téglalakás	8,02%	5,73%
használt téglaház	13,58%	9,34%
használt panellakás	6,27%	4,83%

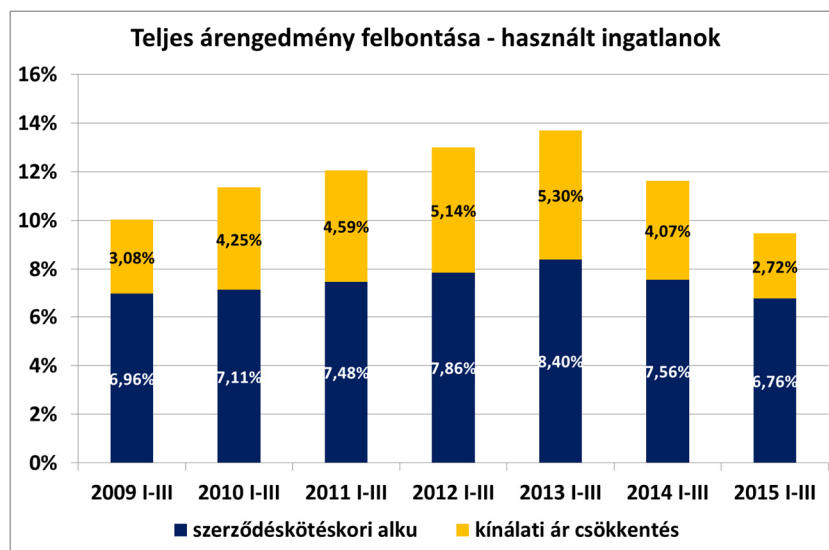
Forrás: Otthon Centrum

A legkisebb árengedményt – országos átlag alapján – a panellakások esetén lehetett elérni 2015 első három negyedévében. Az alacsonyabb alku mögött a panellakások viszonylagos hasonlósága áll, magyarárn az eladók hatékonyabban hivatkozhattak hasonló adottságú lakások eladási áraira. A téglalapítványú 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.

2015 első kilenc hónapjában eladott ingatlanok adatai alapján vevőknek egyre kevesebb mozgástere van az áralku során. A teljes árengedmény mértéke 9,5 százalékra csökkent, ami már több, mint 4 százalékponttal alacsonyabb, mint a válság mélypontján mért

alkumérték. A vevők mozgásterét idén már kisebb, mint az első teljesen válság sújtotta évben, 2009-ben volt, ami egyértelmű jele a piac magára találásának.

12. ábra – A teljes árengedmény felbontása, az első három negyedévekben, 2009-2015



Forrás: Otthon Centrum

A kínálati ár csökkenés jóval nagyobb, mint a szerződéskötés kori áralku csökkenése, azaz az eladóknak kevesebbet kell változtatni a kínálati áron a tényleges vevő megérkezéséig. Ez azonban nem azt jelenti, hogy az eladók árazási képességei javultak a keresletbővülés hatására, ez a nagyobb vevői versenyt tükrözi a piacon.

ÉRTÉKESÍTÉSI IDŐ

2015 első kilenc hónapjában drasztikusan csökkent a használt tégl- és panellakások értékesítési ideje. Országos átlagban 4-ről 3 hónapra csökkent a téglalakások eladásához szükséges idő, a panellakások esetében pedig a 2014-es 3 hónap helyett 1,5 hónap értékesítési idővel kell számolni a tulajdonosnak. A családi házak esetében stagnált az értékesítési idő, mivel ebben a szegmensben nem érezhető a komoly befektetői nyomás, ami jelentősen lecsökkentette a társasházi lakások értékesítési idejét.

A panellakások, a többi ingatlantípushoz képest, rövidebb értékesítési ideje már a válság előtt is megfigyelhető volt. Ennek hátterében az állhat, hogy a téglalapítványú lakásokkal és házakkal szemben a panellakások homogénebb halmazt alkotnak, kevesebb paraméterben térnek el egymástól, ami az összehasonlításhoz és a vásárlási döntéshez szükséges időt is lerövidíti. A fővárosban az átlagos értékesítési idő csupán egy hónapot tett ki.

7. táblázat Átlagos értékesítési idők napokban, ingatlantípusonként

ingatlantípus	2014	2015 I-III. n.év
Használt téglalakás	123	89
Használt panellakás	83	47
Használt téglaház	222	219

Forrás: Otthon Centrum

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



BÉRLAKÁSOK PIACA

KULCSMÉGÁLLAPÍTÁSOK

Emelkedő bérleti díjak:

2015 első kilenc hónapja nagyon jelentős bérleti díj emelkedést hozott. A használt téglalakások bérleti díja nyugaton és fővárosban, a panellakások bérleti díja szinte minden nagyvárosban jelentősen emelkedett.

Hozamok:

A jelenleg bérbeadási céllal vásárolt ingatlanok esetében egy 10 éves befektetési időszakon 7 és 10 százalék közötti hozamokat lehet elérni.

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 a tranzakciónál megszokott, az egész piacra kiterjedő statisztikák sem állnak rendelkezésre. Az elemzésben ezért csak az Otthon Centrum hálózatán keresztül bonyolított bérleti tranzakciók adatait tudjuk felhasználni.

A bérleti piacról további információk a [Lakáspiaci Tanácsadó](#) kiadványunkban elérhetők el.

BÉRLETI DÍJAK ALAKULÁSA

2015 első kilenc hónapja nagyon jelentős bérleti díj emelkedést hozott. A használt téglalakások bérleti díja nyugaton és fővárosban, a panellakások bérleti díja szinte minden nagyvárosban jelentősen emelkedett.

8. táblázat - Átlagos, egy négyzetméterre eső havi bérleti díjak ingatlantípusonként

ingatlantípus	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015 I-III. n.év
Használt téglalakás	1 400 Ft	1 390 Ft	1 310 Ft	1 370 Ft	1 440 Ft	1 480 Ft	1 900 Ft
Használt panellakás	1 030 Ft	930 Ft	970 Ft	1 000 Ft	1 070 Ft	1 150 Ft	1 400 Ft
Használt téglaház	1 010 Ft	970 Ft	970 Ft	960 Ft	1 000 Ft	1 040 Ft	1 140 Ft

Forrás: Otthon Centrum

A fellendülés mögött hasonló okok húzódnak meg, mint az adásvételek esetén, a háztartások javuló bizalma, az elhalasztott költözések megvalósulása. A bérbeadásból elérhető hozamokat figyelembe véve jelenleg a vásárlás éri meg jobban a lakáspiacon, így a keresletet azok a fiatalok, pályakezdők, munkahely miatt költözők adják, akik még nem

tudják megfizetni a saját lakás árát, de már változtattak, változtatnak lakhelyükön. Ebből kiindulva az albérlés árak emelkedése hosszú távon nem marad ilyen mértékű, mivel a bérletet kényszerből választókból hamarosan lakástulajdonos lehet.

HOZAMOK

Az egyik leggyakoribb befektetési stratégia a kiadási célú ingatlanvásárlás. Az ingatlanárak csökkenése ezt most különösen vonzóvá teheti. A frekventált területeken, egyetemek, főiskolák közelében, jelentős új munkaerő kereslettel rendelkező városokban biztos bevételekre 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-ben megvásárolt lakást tíz évre bérbe adja az új tulajdonosa, majd a tizedik év végén értékesíti azt. A modell paramétereit az előző időszakokhoz képest módosítottuk, követve a lakás piac változását, hogy minél pontosabb becslést adhassunk a várható hozamokra. A modellben az alábbi feltételezésekkel éltünk:

- *Az ingatlan értéke a befektetést követő 4 évben az inflációt meghaladó mértékben nő, majd azt követően őrzi reálértékét. A 10 év alatt összesen egy 16 százalékos reálérték növekedéssel számoltunk.*
- *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 százalékban állapítottuk meg.*
- *A tulajdonos a második évtől kezdve évente, reálértékben az ingatlan árának egy százalékát fordítja karbantartásra, illetve az ötödik és a tizedik évben - vagyis az eladás évében- ennek ötszörösét felújításra.*
- *Az éves bérleti díj bevételből fizetendő adó mértékét a jelenlegi 16 százalékos SZJA kulccsal számoltuk ki. Amennyiben az éves bérleti díj bevétel meghaladja az 1 millió forintot, további 14 százalék EHO megfizetését feltételeztük.*
- *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, de a bérbeadási kockázatokat tükröződő feltételeztük, hogy minden évben egy hónapot üres, nem termel bevételt.*

A legtöbb érdeklődést hozó ingatlanok alapterületét alapul véve, a 2015 első három negyedévében érvényes átlagos eladási négyzetméterárral és ugyanezen időszak egy négyzetméterre vetített átlagos bérleti díjaival számoltuk ki a vételárat, illetve az éves bérleti díj bevételt. A hozamok az egyes ingatlanok esetében 7-10 százalék körül alakulnak.

9. táblázat - Bérbeadással elérhető hozamok néhány keresett albérlet típus esetén 2015 I-III. n.év

Település	Ingatlantípus	alapterület	hozam
Budapest	használt panellakás	50 nm	8,23%
Budapest	használt téglalakás	40 nm	7,18%
Budapest	használt téglalakás	60 nm	6,48%
nyugati országrész	használt téglalakás	60 nm	8,72%
keleti országrész	használt panellakás	50 nm	10,31%
Pest megye	használt téglalapítvány ház	100 nm	7,48%

Forrás: Otthon Centrum



TELEKPIAC

KULCSMÉGÁLLAPÍTÁSOK

Forgalom:

Az Otthon Centrum tapasztalata alapján az építési, saját célú építkezésre alkalmas telkek piaca 2013-ról 2014-re bővült jelentősen, 2015 első kilenc hónapjában már csak 15-20 százalékos forgalomnövekedést regisztráltunk. Ingatlanfejlesztésre alkalmas nagyobb területű telkek forgalma az idei első kilenc hónapban jelentősen emelkedett, a tavalyi évhez képest a forgalom 50 százalékkal magasabb.

Telekárak:

A sajátcélú építkezésekre alkalmas telkek egy négyzetméterre vetített ára a fővárosban 28-30.000 forint körül alakult 2015 első három negyedévében. Ez nagyjából 10 százalékos növekedést jelent a tavalyi azonos időszakhoz képest. A keleti megyékben 10-12 ezer forintba került egy négyzetméternyi építési telek, míg a nyugati megyékben valamivel olcsóbb, 8-10 ezer forint közötti áron cserélt gazdát egy négyzetméternyi építési telek. A telekárak a vidéki területeken is emelkedtek a tavalyi évhez képest.

FORGALOM

Az Otthon Centrum tapasztalata alapján az építési, saját célú építkezésre alkalmas telkek piaca 2013-ról 2014-re bővült jelentősen, 2015 első kilenc hónapjában már csak 15-20 százalékos forgalomnövekedést regisztráltunk. A saját célú építkezésre alkalmas telkek kereslete az általános piaci fellendülésre vezethető vissza, a kiadott építési engedélyek számának emelkedése is ezt a trendet tükrözi.

Ingatlanfejlesztésre alkalmas nagyobb területű telkek forgalma az idei első kilenc hónapban jelentősen emelkedett, a tavalyi évhez képest a forgalom 50 százalékkal magasabb. A növekedés üteme jelentős, de komoly bázishatás húzódik meg mögötte, hiszen a lakásépítések szinte teljesen leálltak a válság éve alatt.

TELEKÁRAK

A sajátcélú építkezésekre alkalmas telkek egy négyzetméterre vetített ára a fővárosban 28-30.000 forint körül alakult 2015 első három negyedévében. Ez nagyjából 10 százalékos növekedést jelent a tavalyi azonos időszakhoz képest. A keleti megyékben 10-12 ezer forintba került egy négyzetméternyi építési telek, míg a nyugati megyékben valamivel olcsóbb, 8-10 ezer forint közötti áron cserélt gazdát egy négyzetméternyi építési telek. A telek árak a vidéki területeken is emelkedtek a tavalyi évhez képest.

A fejlesztési telkek esetében is nagyon dinamikus az áremelkedés, a keresletbővülési ütemnek megfelelő. A korábbi években a kereslet és kínálat árelképzelései nagyon távol voltak egymástól, ami kevés tranzakciót eredményezett, ahol az eladónak jelentős engedményeket kellett tennie. A fellendüléssel az eladói és vevői árelképzelések jóval közelebb kerültek egymáshoz. A fejlesztési célú telkek esetében az újjépítésű lakások ÁFA tartalmának tervezett csökkenése pedig tovább emelheti a telekárakat.

Az alábbi táblázatban néhány fővárosi kerületben, illetve vidéki településen, az Otthon Centrumon keresztül bonyolódott telek adásvételek adatait mutatjuk be.

10. táblázat – Belterületi telkek árai néhány 2015 I-III. negyedében bonyolódott tranzakció esetében

Telekméret (nm)	Ár	Település
1018	21 M Ft	Budapest, III. kerület, Csilaghegy
1236	53,5 M Ft	Budapest, XI. kerület, Hosszúrét
870	13,5 M Ft	Budapest, XVIII. kerület, Almáskert
1056	21 M Ft	Budapest, XXII. kerület, Baross Gábor telep
751	11,3 M Ft	Debrecen, Fészek Lakópark
765	16 M Ft	Győr, Révfallu
1505	13,3 M Ft	Sopron
614	3,8 M Ft	Göd
1480	14,5 M Ft	Szentendre, Pismány
720	6,3 M Ft	Érd

Forrás: Otthon Centrum

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

