LAKÁSPIACI TANÁCSADÓ

2020 • ELSŐ FÉLÉV / H1

OTTHON CENTRUM

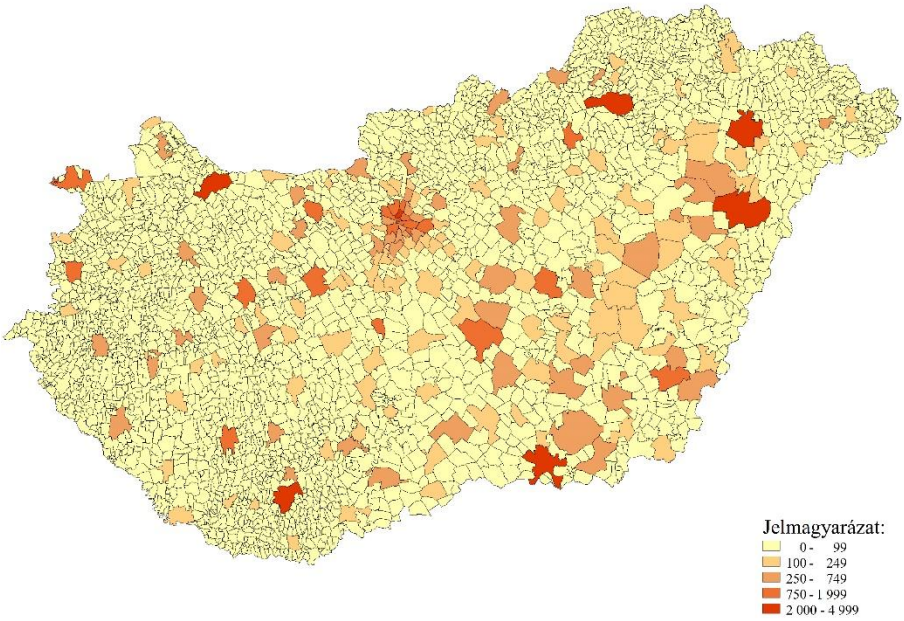
Egyensúly és megtorpanás

2019 trendforduló volt a lakáspiacon: a válság óta 2018-ban kötötték a legtöbb lakás adásvételi szerződést Magyarországon. A KSH jelentése szerint „2019-ben hat év után először mérséklődött a lakáspiaci tranzakciók száma. A csökkenés a jelenleg rendelkezésre álló adatok alapján 11%-ra becsülhető az egy évvel korábbihoz képest. Országosan a visszaesés a II. negyedévtől kezdődött, akkor 12, majd a III. negyedévben 14%-kal esett az eladott lakások száma. 2019 IV. negyedévében ötödével kevesebb eladás történt, mint amennyit egy évvel korábban” [1]. Bár a háztartások jövedelmi helyzete 2019-ben tovább javult, azonban a foglalkoztatás bővülése megállt és lassult a bérek növekedésének üteme is. 2019-ben a lakásvásárlási kedvet visszafogta a MÁP+ állampapír bevezetése is, kedvező alternatívát kínálva a befektetési céllal lakást vásárlóknak.

A 2020 első negyedévében egyre inkább a kereslet-kínálati egyensúlyi helyzet közelébe kerülő piacot sokként érte a COVID-19 vírusjárvány és az annak mederben tartása érdekében bevezetett drasztikus intézkedések. Bár jelen sorok írásakor már nincsenek érvényben korlátozások, több környező országban és a világ jelentős részén továbbra is járvány van, ami a hazai gazdaságra is negatívan hat. A válságkezelés módja és mértéke nagy mértékben fogja meghatározni, hogy a lakáspiaci szereplők biztonságérzete és jövőképe – ami vásárlási döntéseiket leginkább meghatározza – hogyan változik. Az Magyar Nemzeti Bank jelentésében már megemlíti, hogy a lakossági bizalom hiánya és a banki hitelezés szigorítása már érezteti a hatását, ugyanakkor a hitelmoratórium bevezetése megakadályzta a lakáspiac összeomlását. [2]

Tavaly a főváros és a megyei jogú városok adták a lakáspiaci forgalom zömét. Érzékelhetően erősödött a szuburbanizáció: egyre többen igyekeztek kihasználni a magas árú városi ingatlan és a környező települések kedvezőbb árai adta lehetőséget, hogy társasházból saját családi házba költözzenek. Budapest továbbra is meghatározó, de jól érzékelhető a vidéki nagyobb városok, megyeszékhelyek, régióközpontok részesedése az éves lakásforgalomban. A település méretének jelentősége vitathatatlan: ott történik több adás-vétel, ahol nagyobb számban vannak ingatlanok és nagyobb a potenciális keresletet meghatározó lakónépesség.

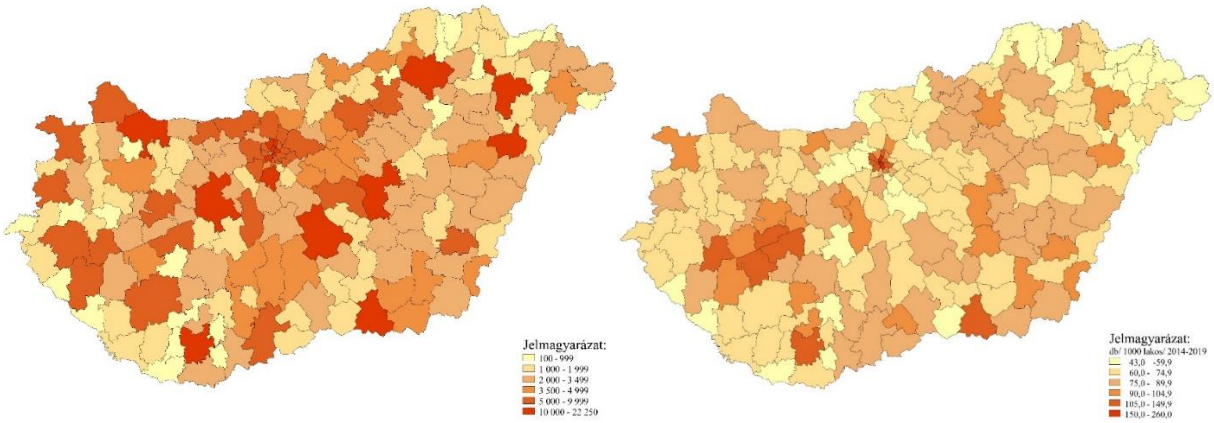
Lakáspiaci tranzakciók Magyarország településein és a fővárosi kerületekben (2019)



Forrás: KSH előzetes adatok alapján

Több év adatát felhasználva megfigyelhető a lakáspiac regionális szerkezete: 2014 és 2019 között járásonként összegezve az eladott lakások számát az országos főközlekedési tengelyek mentén rajzolódik ki mintázat, ha pedig a népesség arányában vizsgáljuk ugyanezt az adatot szembetűnő a legnépszerűbb üdülőhelyi körzet, a Balaton környéki járások magas relatív tranzakciószáma.

Lakáspiaci tranzakciók összesített száma (2014-2019*) járásonként: abszolút (b) és 1000 lakosra vetített érték (j)



Forrás: KSH (*2019-es évre KSH előzetes adat alapján)

2020 március végétől az adásvételek számának drasztikus visszaesése volt megfigyelhető az életbe léptetett korlátozások nyomán kialakult „karanténhelyzetben". „A kijárási korlátozás hatálybalépését követő nagymértékű tranzakciószám visszaesés valamennyi ingatlantípus esetében tapasztalható volt. A legnagyobb mértékű, mintegy 72 százalékos csökkenés az 50 négyzetméternél nagyobb alapterületű lakások tranzakciószámában történt március utolsó hetében, azonban a többi ingatlantípus esetében is a felére zsugorodott az adásvételek száma a tavalyi számokhoz képest." – fogalmaz az MNB jelentése. [2] Az Otthon Centrum saját tevékenység-aktivitási mutatói hasonló leállást és csak lassú, a II. negyedév végére a tranzakciós forgalom 90%-a körüli aktivtási szintre történő visszatérést mutatnak, ugyanakkor az újranyitást követő hetekben akár több éves rekordot is döntött az érdeklődők és megbízások száma, ami az eladók és vevők új helyzethez való alkalmazkodását jelzi.

A tranzakciószám – járványhelyzet nélkül is – csökkenő trendje alapján sokan remélik, hogy olcsóbbak lesznek a lakások. Ez általánosan mindeddig nem következett be. A KSH jelentése szerint 2019 folyamán a használt lakások árnövekedésében az év vége közeledtével fordulat állt be. „Az I. negyedév előző időszakhoz mért rendkívül magas, 8,6%-os áremelkedése után a II. negyedévben mérséklődött a használt lakások drágulása (3,3%). A III. negyedévben az árak emelkedése megállt (–0,2%), a IV. negyedév eddig feldolgozott adatai pedig már 3,0%-os csökkenést jeleztek." [1] Az Otthon Centrum 2019 azonos időszakához képest még mindig magasabb árakat figyelt meg 2020 első hat hónapja során. A járványhelyzetben drasztikusan csökkent kereslet mellett az országos lakásár-növekedés üteme mérséklődött, területileg és lakástípustól függően stagnálás, kismértékű csökkenés, de még árnövekedés is megfigyelhető volt 2020 első hat hónapja során. Az idei kilátások nagy mértékben függenek attól, hogy milyen hosszabban tartó hatása lesz a vírus elleni küzdelemnek a világgazdaságban, illetve attól, hogy kialakul-e egy újabb, a tavaszihoz hasonló súlyosságú krízis. A válságkezelés eredményességétől függ, hogy a háztartások lakásvásárlási hajlandósága hogyan fog alakulni, az elmúlt időszak erős alkalmazkodó képességről tett tanúbizonyságot, ugyanakkor szinte biztos, hogy a tavalyi tranzakciószámot nem fogja elérni idén a piac.

[1] Központi Statisztikai Hivatal Forrás: https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/stattukor/lakaspiacar/20194/index.html

[2] Magyar Nemzeti Bank Lakáspiaci Jelentés, 2020 június. Forrás: https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/lakaspiaci-jelentes/lakaspiaci-jelentes-2020-junius

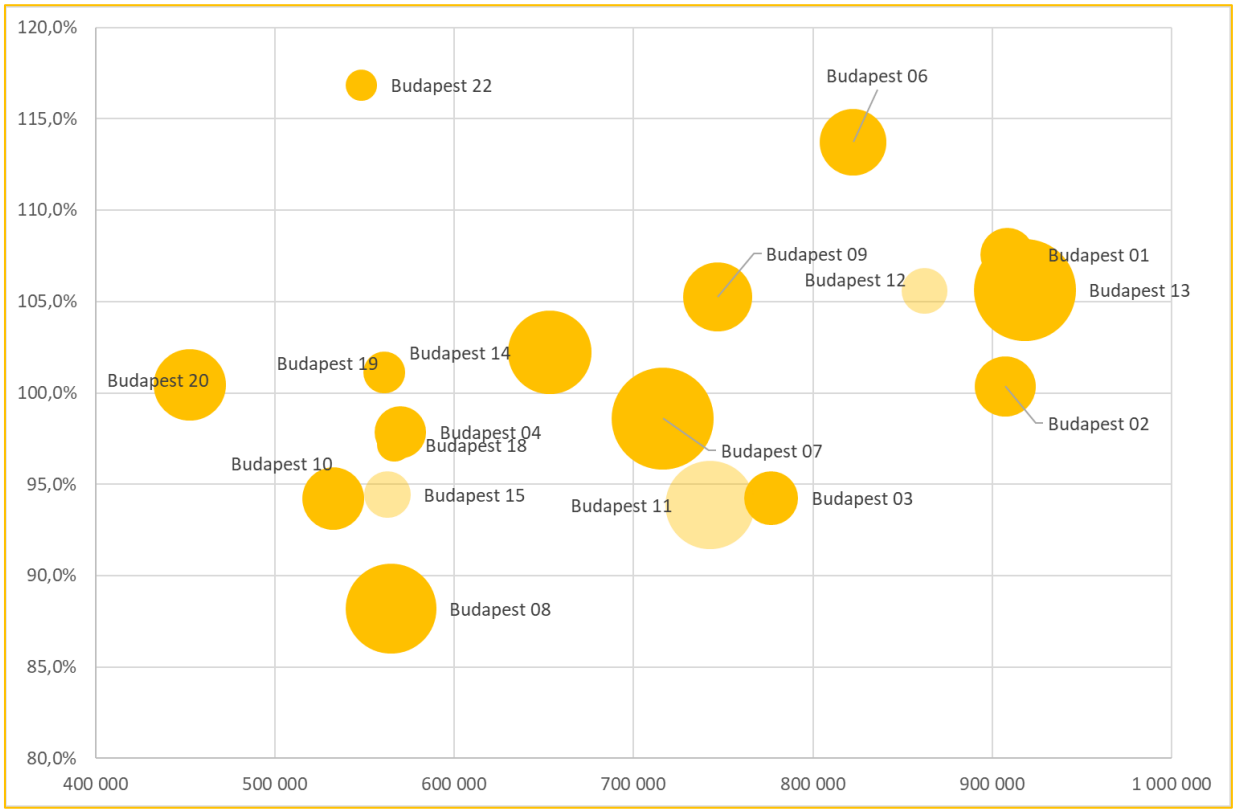
2020 első féléves értékesítési tapasztalatok

Az Otthon Centrum értékesítési adatai alapján, az egy lakás-négyzetméterre vetített átlagár-változás 2020 első félév és 2019 első félév között, a tégalépítésű társasházi lakások körében -7,4% - +25,1% sávban volt. 10% feletti növekedést mért az Otthon Centrum a főváros budai kerületei közül a II. és a XII. kerületben, ahol az átlagár idén meghaladta a 860 ezer Ft/m^2-t, a pesti belső kerületek közül az V. és a XIII. kerületben, ahol az átlagár 1.153.000 Ft/m^2, illetve 918.000 Ft/m^2 volt. Csökkenést néhány külső kerületben és a VIII. kerületben tapasztalt az Otthon Centrum. A vidéki megyei jogú városokban jellemzően 20% alatt maradt a tégla társasházi lakások árnövekedése, zömmel 9-12% körüli növekedés volt tapasztalható, az árszint jellemzően négyzetméterenként 300-400 ezer Ft között volt.

A panellakások korábban tapasztalt dinamikus árnövekedése megállt az elmúlt egy év során. 2020 első féléve során az előző év azonos időszakában mért fajlagos átagár közelében maradt, vagy 1-2%-ot csökkent, kivéve néhány belső kerületet, ahol 4-6% volt a növekedés mértéke. Vidéken 5-7% növekedés volt jellemző, néhány kivétellel, mint például Miskolc és Kecskemét, ahol 10%-ot meghaladó növekedést tapasztalt az Otthon Centrum. A legkedveltebb fővárosi lakótelepekkel rendelkező kerületekben, így a XI. és XIII. kerületben az átlagár meghaladta a 600,000 Ft/m^2-t, míg a VIII. kerület is hasonlóan magas áron szerepelt, ami a kerület központi fekvésének, az itt található lakótelepek környezetében történt városrehabilitációnak és a panelárak tégla lakásokhoz közeledésének az eredménye. A többi kerületben 400-500 ezer körül, a vidéki városokban 200-350 ezer Ft közötti ársávban volt a panellakások négyzetméterára.

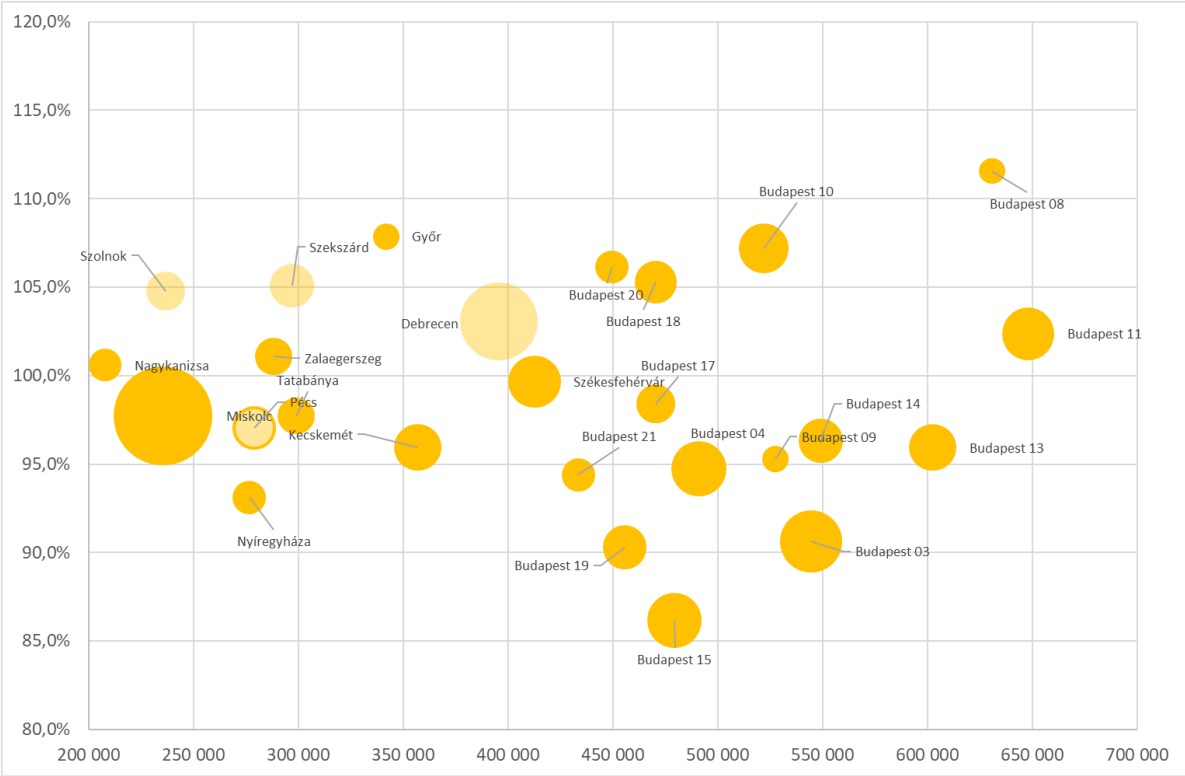
A buborékduiagrammok segítségével 2019 II. félév és a 2020 I. félév közötti fajlagos árváltozást mutatjuk be. Jól látható, hogy a félévek közötti változás több helyen stagnáló, akár csökkenő átlagár-szintet mutatott.

A FŐVÁROSI KERÜLETEK ÉS VIDÉKI VÁROSOK TÉGLA ÉPÍTÉSŰ TÁRSASHÁZI LAKÁSAINAK 2020 I. FÉLÉVES ÁTLAGÁRAI ÉS AZ ÁTLAGÁR-VÁLTOZÁS MÉRTÉKE 2019. II. FÉLÉVHEZ KÉPEST (%)



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

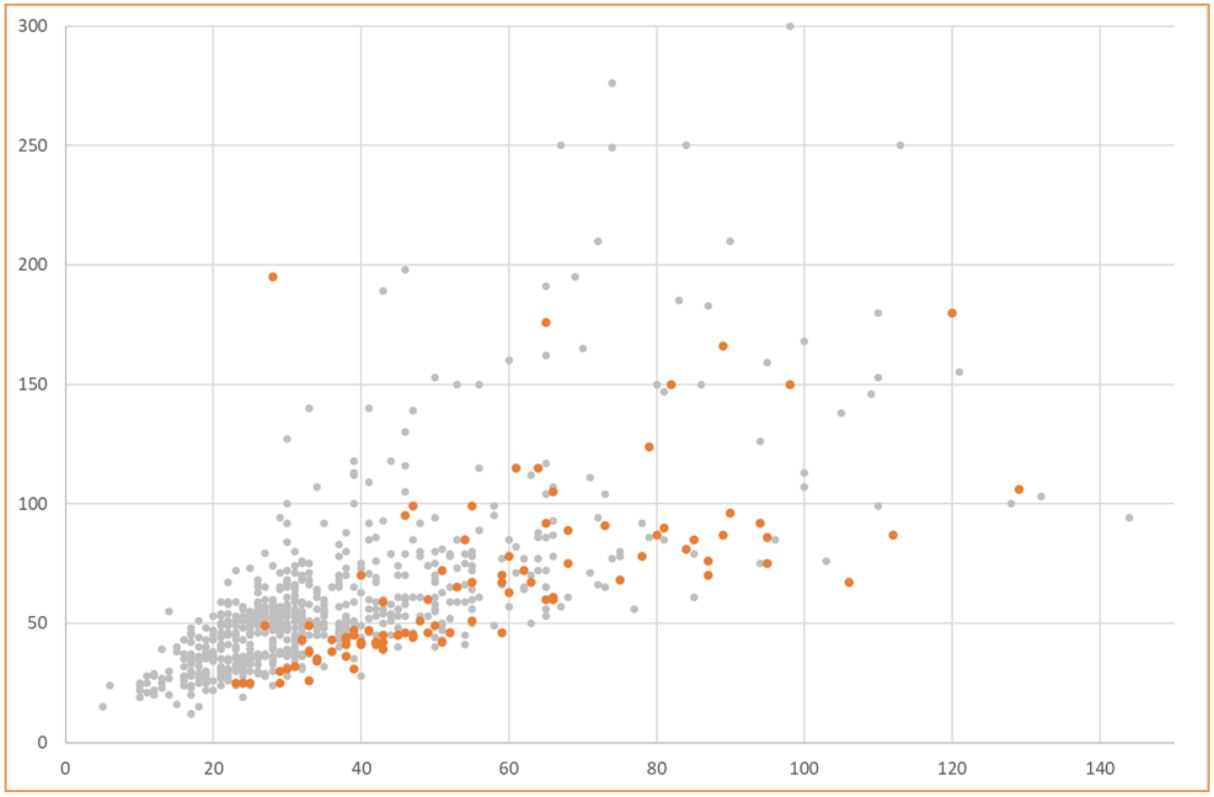
A FŐVÁROSI KERÜLETEK ÉS VIDÉKI VÁROSOK PANELLAKÁSAINAK 2020 I FÉLÉVES ÁTLAGÁRAI ÉS AZ ÁTLAGÁR VÁLTOZÁS MÉRTÉKE 2019 II. FÉLÉVHEZ KÉPEST (%)



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

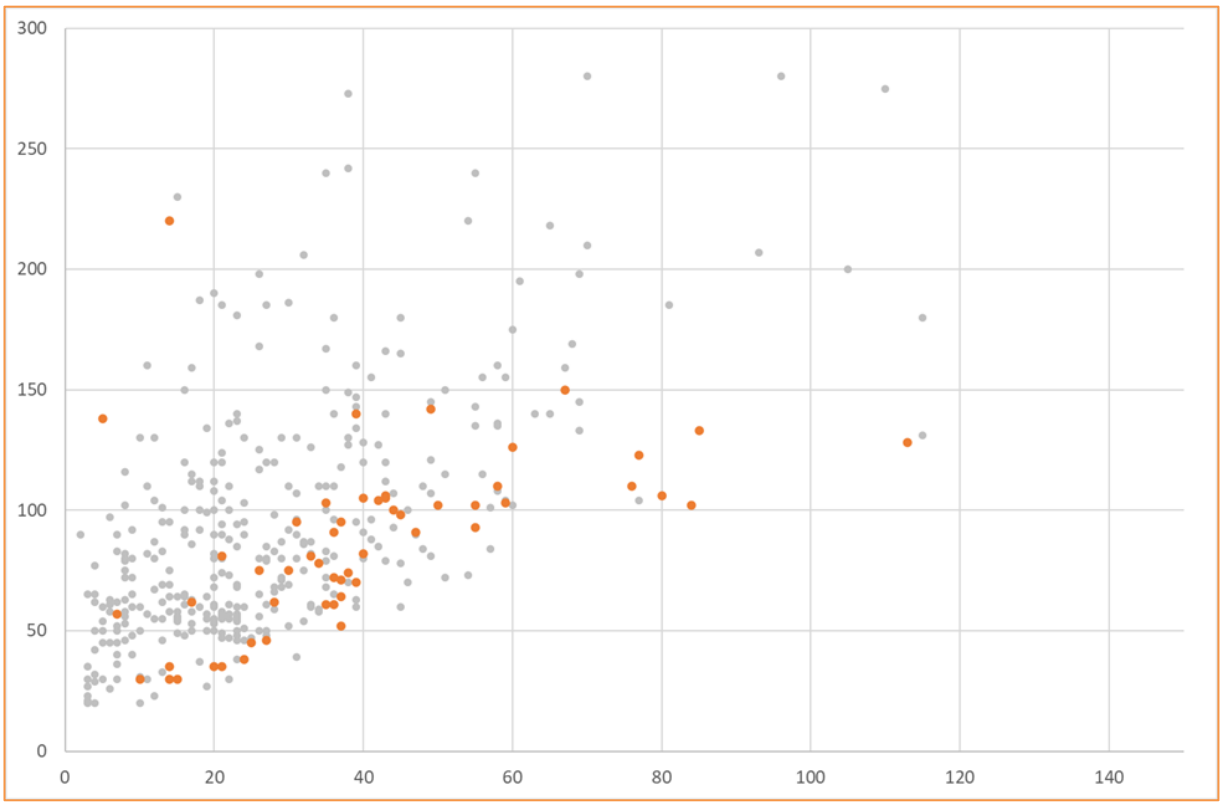
Az alábbi ábrasor az Otthon Centrum által idén értékesített lakásokat és házakat tünteti fel alapterület és bruttó ár függvényében. Jól megfigyelhető, hogy Budapest lakáspiacán továbbra is az ország többi részéhez képest jóval drágább lakóingatlanok a meghatározók a piacon.

LAKÁS ADÁSVÉTELI TRANZAKCIÓK BUDAPESTEN (2020 I. félév)



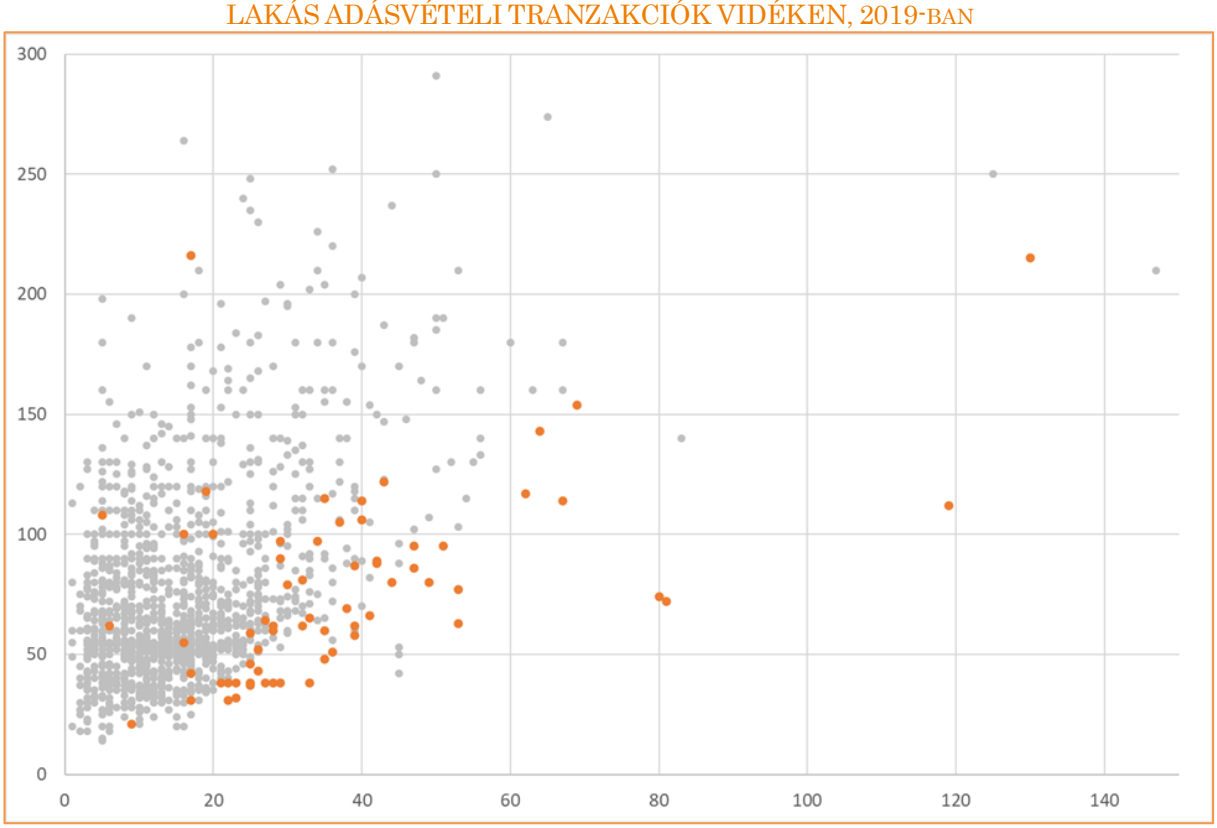
Forrás: Otthon Centrum (x tengely millió Ft, y tengely m²)

LAKÁS ADÁSVÉTELI TRANZAKCIÓK PEST MEGYÉBEN (2020 I. félév)



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

LAKÁS ADÁSVÉTELI TRANZAKCIÓK VIDÉKEN, 2019-BAN

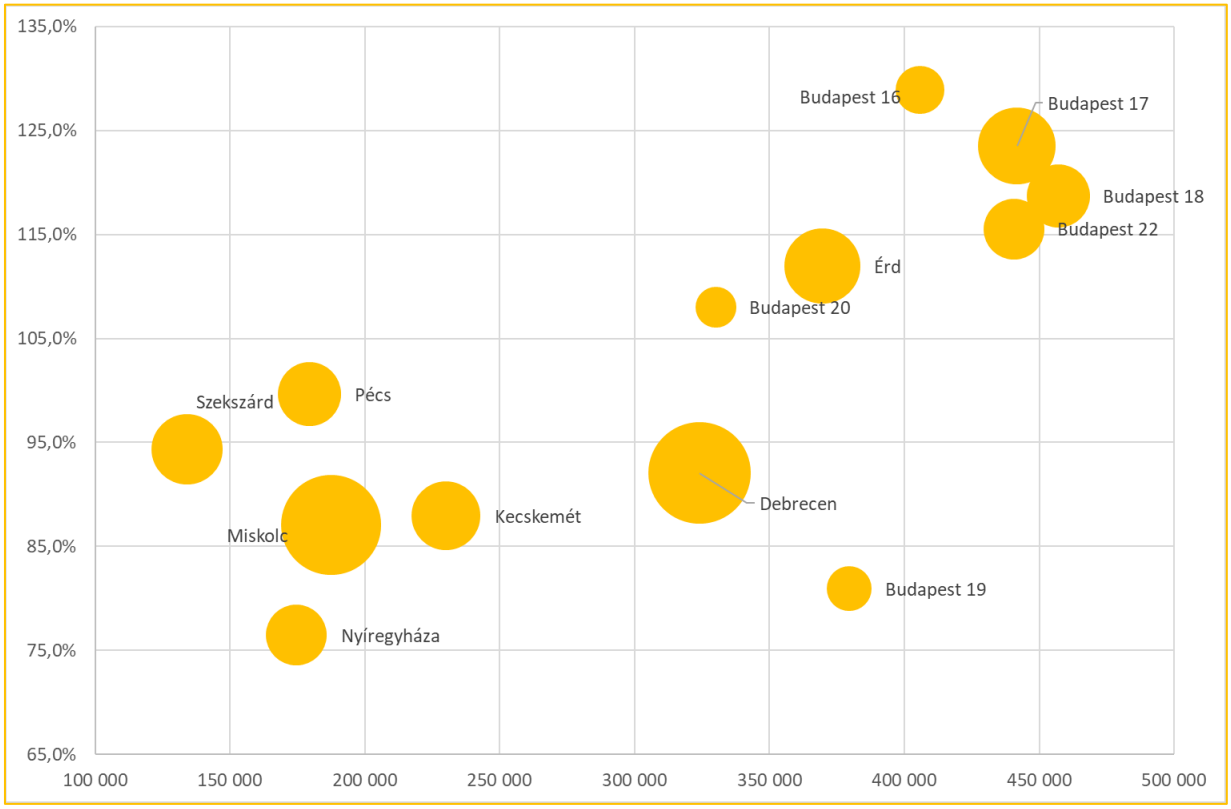


Forrás: Otthon Centrum (x tengely millió Ft, y tengely m²)

A családi házak négyzetméterárai az Otthon Centrum adatai szerint átlagosan harmadával nőttek a válság mélypontja óta, azonban nagy volt a különbség az egyes településtípusok között: míg a fővárosban duplázódott az átlagár és a a régióközpontokban másfélszeres lett az érték 2013 óta, a falvakban és a kisvárosokban jóval kisebb mértékű volt az árnövekedés.

2020-ra ez a növekedési dinamika csillapodni látszik, legalábbis az egy évvel ezelőtti árszinthez képest stagnáló, a megyei jogú városok egy részében akár pár százalékos csökkenés volt tapasztalható, míg a fővárosi agglomerció és a külső pesti kerületek egy év alatt akár 20%-ot meghaladó mértékben drágultak. A XVII, XVIII kerület vagy Érd különösen népszerűnek bizonyult, legalábbis az árnövekedés azt mutatja, hogy többen szerettek volna ide költözni, mint ahány ház eladósorba került, ellentétben az amúgy felkapott XVI kerülettel, ahol néhány százalékkal csökkent az átlagár.

A FŐVÁROSI KERÜLETEK ÉS VIDÉKI VÁROSOK CSALÁDI HÁZAINAK 2020 I FÉLÉVES ÁTLAGÁRAI ÉS AZ ÁTLAGÁR-VÁLTOZÁS MÉRTÉKE 2019 II. FÉLÉVHEZ KÉPEST (%)



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

A fővárosi agglomeráció településein az Érdi járáshoz tartozó települések mellett a Szentendrei és a Pilisvörösvári járás településein volt érzékelhető, hogy jóval erőteljesebb volt a kereslet a használt családi házakra, mint a piacon lévő eladó házak száma, ebben a két járásban is 20% feletti volt a drágulás tavalyhoz képest. A többi agglomerációs szektorban 10% körül drágultak a családi házak, míg a Budakeszi és a Vecsési járás településein néhány százalékkal csökkent az átlagár. Az átlagos négyzetméterár 260 – 460 ezer Ft/m2 között volt, ami jól mutatja, hogy milyen presztízskülönbség van az egyes agglomerációs szektorok között (jellemzően a nyugati és északnyugati szektor javára).

A Balaton mentén is sokan keresnek 'második otthont', a családi házak piacán szinte mindenütt 20% feletti volt a növekedés, kivéve a Fonyódi járást, ahol stagnáltak az árak. Igaz nem mindegy, hogy a nyugati medencében 200 ezer Ft/m^2-nél olcsóbb szintről ugrottak az árak akár 25-40%-ot, vagy Siófok térségében, ahol az átlagár idén 340 ezer Ft/m^2 volt a használt családi házak átlagos ára. Az előző félévhez viszonyítva viszont már tapasztalható volt árcsökkenés, főleg vidéken.

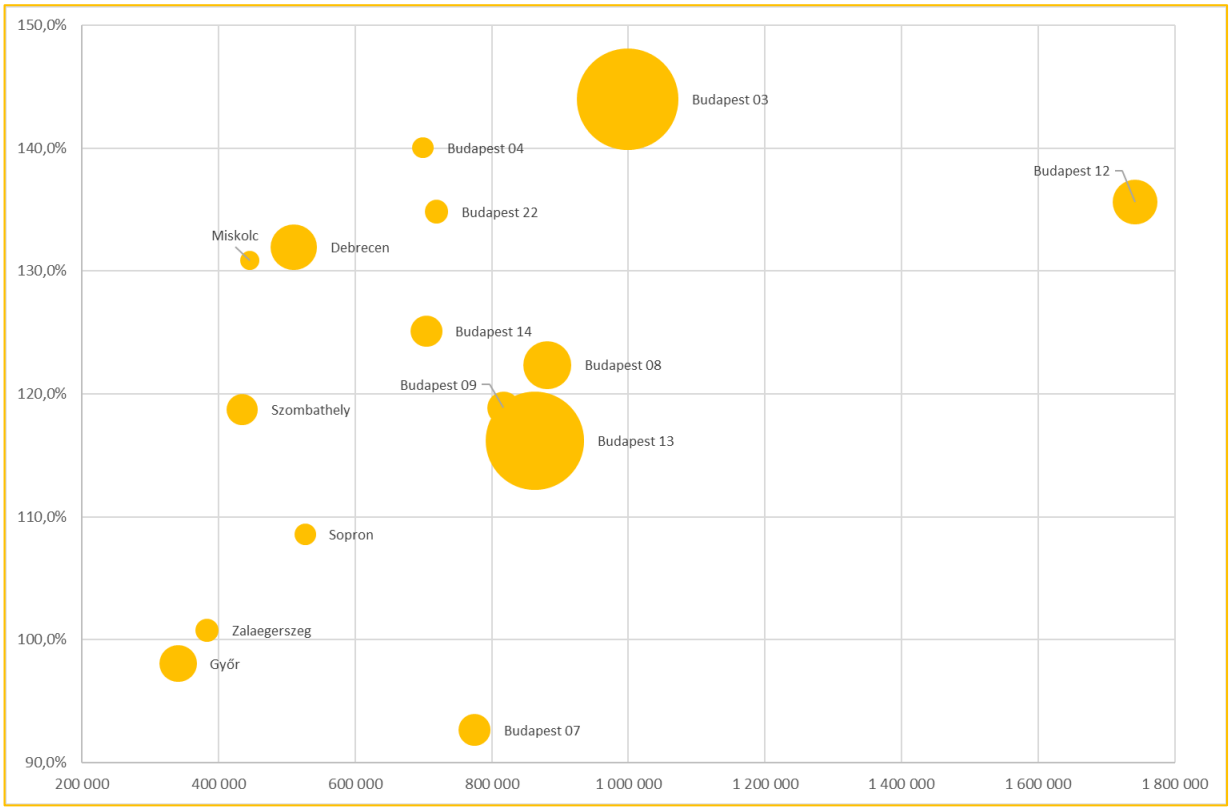
Lakásépítés, újlakás-piac

2019-ben tovább növekedett az átadott új lakások száma, azonban a korábbi évekhez képest látványosan csökkent az ingatlanfejlesztők által indított új lakásprojektek száma. A Központi Statisztikai Hivatal szerint 2020 első negyedévében 4.775 új lakás épült, 30%-kal több, mint egy évvel korábban. 2019 I. negyedévhez képest Budapesten 29%-kal több lakás kapott használatba vételi engedélyt. A megyei jogú városokban 8,1%, a többi városban 44%, a községekben 38% volt a növekedés. Az ingatlanfejlesztők által épített lakások aránya 54%-ról 57%-ra nőtt. Az új lakóépületekben használatba vett lakások 48%-a családi ház, 46%-a társasházi lakás, 1,5%-a lakóparkban épült.

A kiadott építési engedélyek és egyszerű bejelentések alapján építendő lakások száma 7032 volt (-27%). Ezek 51%-át a fővárosban tervezik felépíteni, ezzel az építendő lakások száma Budapesten mindössze 1,1%-kal, viszont a többi településkategóriában jelentős mértékben csökkent. A megyei jogú városokban 50%, a többi városban 41%, a községekben 36% volt a csökkenés mértéke.

Az Otthon Centrum lakás beruházásokat összegző felmérése szerint 2020 II. negyedévben Budapesten 463 beruházás van folyamatban, ezekben mintegy 33.200 lakás épül, ezek 36%-a még csak tervezett, azaz még nem elérhető a vásárlók számára. A beruházók, mintegy 6.130 lakást kínáltak megvételre a felmérés időpontjában, amely az épülő és tervezett lakásállomány 18,5 százaléka. Egy évvel ezelőtt is nagyon hasonló volt az arány (19,4%). Az új építésű lakások fajlagos átlagára Budapesten 1.026.000 Ft/m^2 volt, ami 7,0%-os növekedésnek felel meg éves szinten. Vidéken a megyei jogú városokban 325 társasházi lakás projekt volt elérhető 2020 júniusában, ezekben összesen 9.231 új lakás épült. A 23 megyei jogú város közül a legtöbb beruházás Győrben, Debrecenben, Pécsett és Szegeden ismert. A vidéki megyeszékhelyeken jellemző 602 ezer forintos fajlagos lakásár a fővárosi érték több mint fele.

A FŐVÁROSI KERÜLETEK ÉS VIDÉKI VÁROSOK ÚJ ÉPÍTÉSŰ LAKÁSAINAK 2020 I FÉLÉVES ÁTLAGÁRAI ÉS AZ ÁTLAGÁR-VÁLTOZÁS MÉRTÉKE 2019 II FÉLÉVHEZ KÉPEST (%)



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

Alku és értékesítési idő

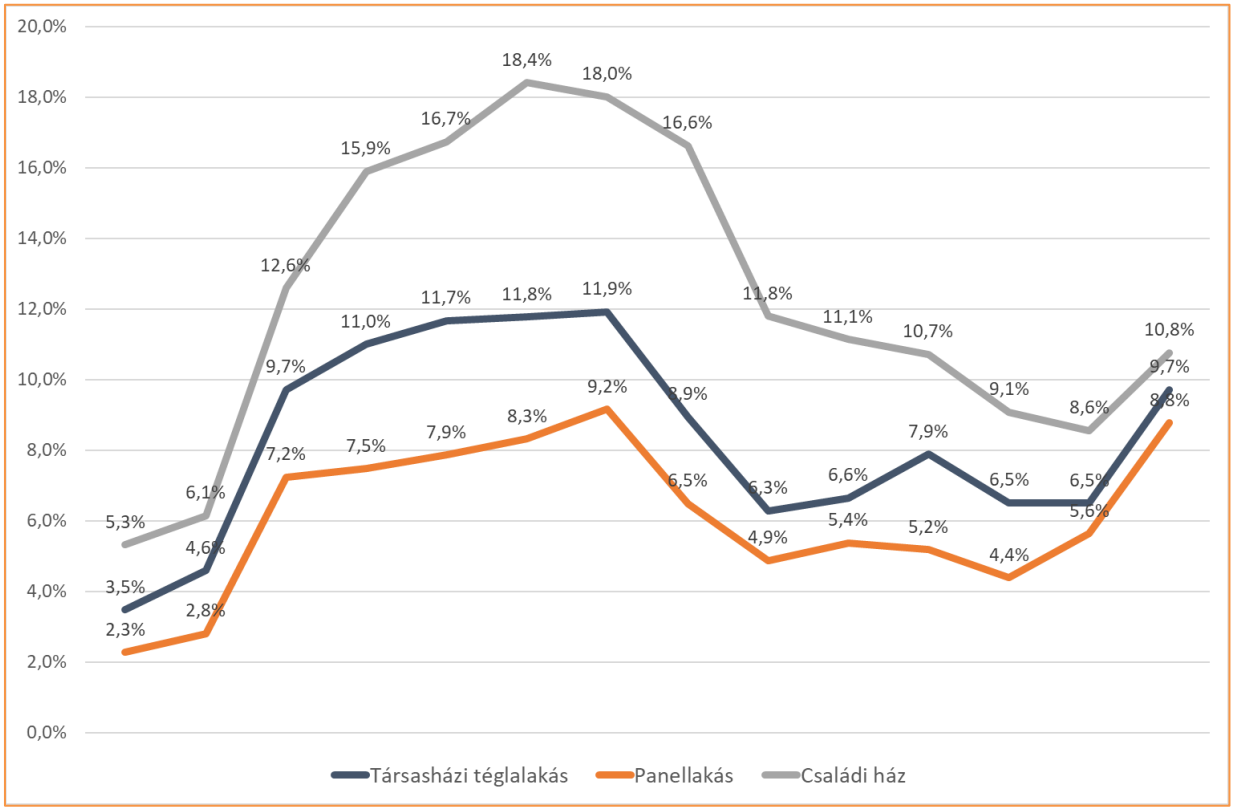
A legkisebb árengedmény a panellakásoknál volt elérhető 2020-ban

Idén is különbség volt a tégla és panel társasházi lakások, valamint a családi házak értékesítései ideje között, de a különbség csökkent az egyes típusok között. 2019-hez képest idén jelentősen javult a vevők alkupozíciója minden kategóriában. A családi házak esetében a tavalyi átlagos 8,6% árengedmény helyett a 2020 első félévben történt adás-vételeknél már 10,8%, a tégla társasházi lakásoknál 6,5% helyett 9,7% volt az engedmény, míg a panellakásokat idén 5,6% helyett átlagosan 8,8% alku mellett tudták megvásárolni. Ahogy tavalyi is, a legnagyobb mértékű alkura a végső ártárgyaláson, erős vételi biztosíték mellett volt lehetőség – legnagyobb mértékben a készpénzes, azonnal fizetők vevők számára.

2020 első hat hónapja során a tégla társasházi lakások árengedménye a régióközpontokban volt a legkisebb, átlagosan 8,1%. A legnagyobb kedvezményt a kistelepüléseken adták az eladók, átlagosan 23,1 százalékot, ami duplája a tavalyi átlagértéknek. A budai kerületekben 10,4%, más fővárosi városrészekben 10%, az agglomerációban 7,8%% míg a vidéki városokban 8,5-9,5%% volt az átlag, a kisvárosokban azonban 10,5% volt a teljes alku mértéke az Otthon Centrum tapasztalatai szerint. A panelek között már kisebb volt az eltérés, a legtöbb helyen 8,5-9,5% volt az alku méértéke, kivéve az agglomerációban és a budai kerüeltekben, ahol csak 7,3%

A legjelentősebb kedvezményt a családi házak eladói voltak kénytelenek adni vevőiknek idén, ahogy a korábbi években is. A kisvárosokban és a falvakban az átlagos árengedmény mértéke ebben a kategóriában 11% körül volt, a legkevesebb kedvezményt a fővárosi agglomeráció és külső pesti kerületek eladói adták a vevőknek: itt a végső eladási ár és a hírdetésiár közötti átlagos különbség idén 10%, illetve 8,9% volt, míg a legdrágábbnak számító budai kerületekben átlagosan 11,7% volt az alku eredménye.

Az árengedmény változása különböző lakástípusok esetében (2007-2020*)



Forrás: Otthon Centrum *2020 I. félév

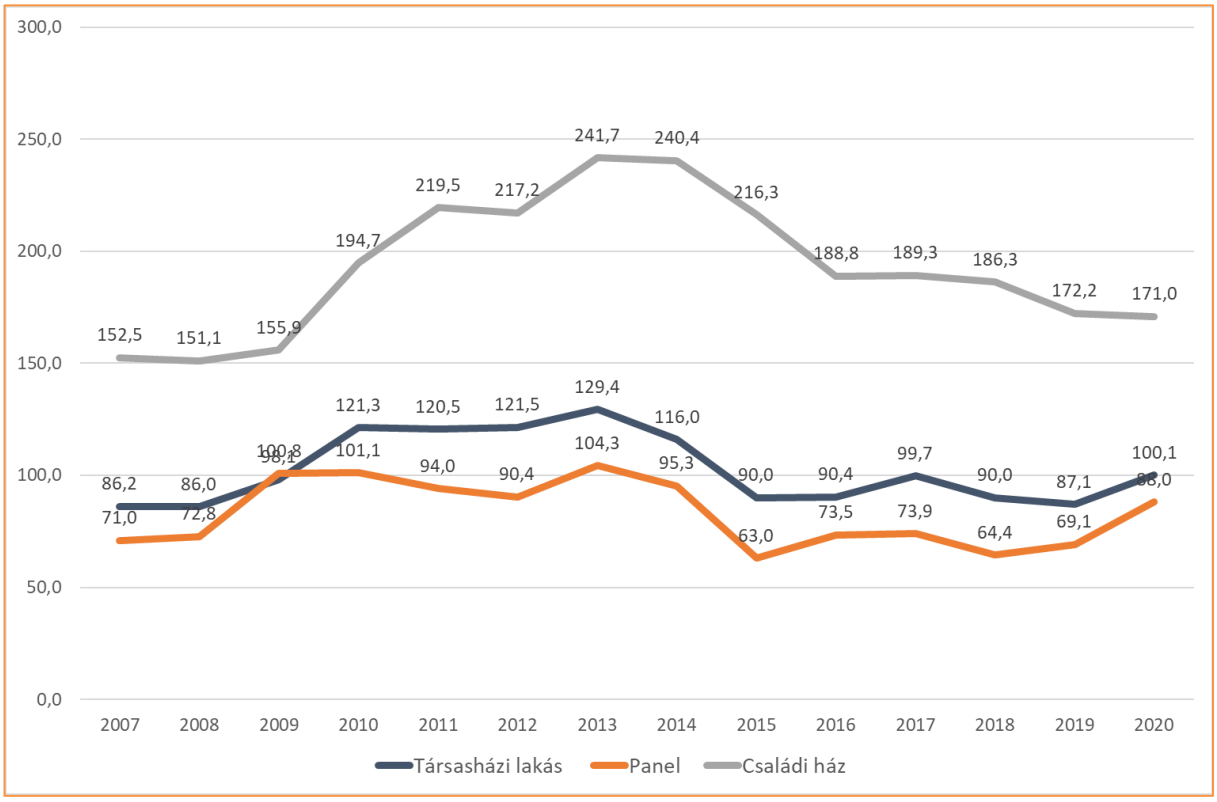
Értékesítési idő

Évek óta leggyorsabban a panellakások kelnek el és ez így volt 2020 első hat hónapja során is. Azonban míg 2019-ben átlagosan 69,1 napra volt szükség egy panellakás értékesítéshez, idén már 88 napra, közel három hónap volt az átlag, ami 27%-kal hosszabb időt jelent. A leggyorsabban a pesti belső kerületekben keltek el a házgyári lakások: az átlagos értékesítési idő 2,5 hónap volt. A leghosszabb időre a fővárosi agglomerációban és a megyei jogú városokban vártak a panelek vevőikre, itt az átlagos értékesítési idő 100 nap volt ebben a kategóriában.

A téglalakások átlagos értékesítési ideje 100 nap volt, két héttel több, mint egy évvel ezelőtt. A leggyorsabban a régióközpontokban (88,9 nap) és a budai kerületekben keltek el a lakások (96,2 nap). A kistelepüléseken ezzel szemben öt hónap volt az átlagos értékesítési idő, ami tavalyhoz képest két héttel hosszabb átlagos értékesítési időt jelent. A legnagyobb mértékben a középvárosokban és a megyei jogú városokban nőtt tavalyhoz képest az értékesítési idő 36%, illetve 31%-kal.

A családi ház, mivel jellemzően egyedi megrendelésre, vagy aktív építtetői szerepvállalással épül, a legkevésbé egységes ingatlantípus, úgy műszaki minőségét, mint építészeti megjelenését tekintve. Leginkább ennek köszönhető, hogy átlagosan majdnem fél évre volt szükség az értékesítéshez a 2019-ben az Otthon Centrum közvetítésével létrejött adás-vételek során és ez idén sem változott lényegesen. Természetesen a település mérete befolyásolja, hogy milyen gyorsan kelnek el az ingatlanok. Idén január-június hónapokban a családi házak a kisebb településeken keltek el leglassabban (átlagosan 195,6 nap alatt). Ezzel szemben a főváros külső pesti kerületeiben átlagosan 110,3 napot, az agglomerációban 149,3 napot vett igénybe egy családi ház értékesítése. Itt és a megyei jogú városokban a tavaly mérthez képest rövidebb ideig tartott az értékesítés ebben a kategóriában, viszont budai kerületekben tavalyhoz képest mintegy két és fél hónappal nőtt az átlagos értékesítési idő. A középvárosokban is szűk három héttel nőtt a családi házak értékesítési ideje, míg a kisvárosokban stagnált.

ÁTLAGOS ÉRTÉKESÍTÉSI IDŐ (NAP) ALAKULÁSA A FŐBB LAKÁSTÍPUSOK ESETÉBEN MAGYARORSZÁGON (2007-2020*)



Forrás: Otthon Centrum *2020 I. félév

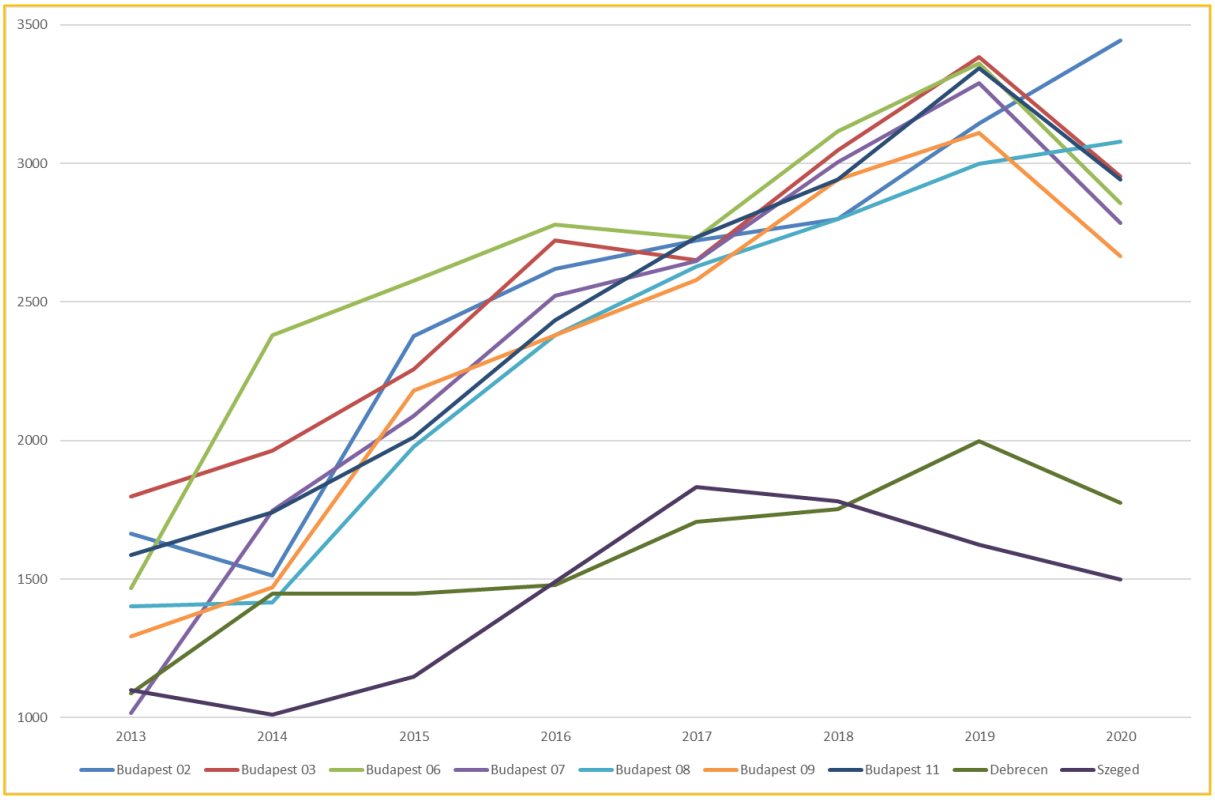
Albérlet és befektetés

Budapesten négyzetméterenkénti 2.500 – 4.000 forintos havi bérleti díjért hirdettek bérbeadásra lakásokat 2020 első féléve során. A hirdetésekben megjelenő díjaknál négyzetméterenként akár 5-600 Ft-tal kedvezőbb volt a megkötött bérleti szerződések átlagos havi díja Budapest belső kerületeiben. Ez részben annak is köszönhető, hogy a járványhelyzet következtében visszaesett a turizmus. A keresletre reagálval a VI., VII., IX., XIII. kerületben jelentek meg legnagyobb számban korábban turistáknak bérbeadott lakások az albérleti piacon. A budai oldalon az egy szobás lakásokat 110-140 ezer forintért, kétszobás lakásokat 115-160 ezer forintért, míg az ennél nagyobb, 3-4 szobás lakásokat 150 ezer forinttól vették bérbe idén. A pesti belső kerületekben a stúdiólakások bérleti díja 100-130 ezer forintos tartományban maradt. A nagyobb, két-három szobás ingatlanok bérleti díja ennél magasabb, 150-200 ezer forint volt.

A vidéki albérletpiacon az Otthon Centrum tapasztalata szerint 10-20 százalékkal lettek olcsóbbak az albérletek. A kínálati árak és a szerződésekben szereplő díjak között négyzetméterenként csak 100-200 forintos különbség tapasztalható. Debrecen belvárosában 90-130 ezer forintért adtak ki 1-2 szobás lakásokat, ugyanakkor a külsőbb városrészekben már 60 ezer forintért is volt bérbeadó ingatlan. A nagyobb lakások és házak bérlése ennél jóval drágább, a 4-5 szobás házak bérleti díja 290 – 300 ezer Ft/hó. Szegeden a belvárosban havi 80 ezer forintért is lehet stúdiólakás bérelni, a nagyobb 2-3 szobás ingatlanokért havonta 130-170 ezer forintért fizettek idén. Miskolcon már 55 ezer forintért is bérelhető garzon, de a belvárosi nagyobb lakásokért akár ennek háromszorosát kell fizetni. Az 1-2 szobás lakások bérleti díja Pécsett 110 ezer, Győrben 120 ezer Ft/hó átlagosan.

A hosszú távú bérbeadásból elérhető nettó hozam az általány költségelszámolást választó magánszemély bérbeadók számára idén a tavalyihoz képest minimális mértékben átlagosan 5-6%-ra csökkent az értéknövekedés figyelembevétele nélkül.

TÉGLA TÁRSASHÁZI LAKÁSOK ÁTLAGOS BÉRLETI DÍJÁNAK ALAKULÁSA (FT/M2/HÓ)



Forrás: Otthon Centrum

© Otthon Centrum 2020