



LAKÁSPIACI TANÁCSADÓ

2020

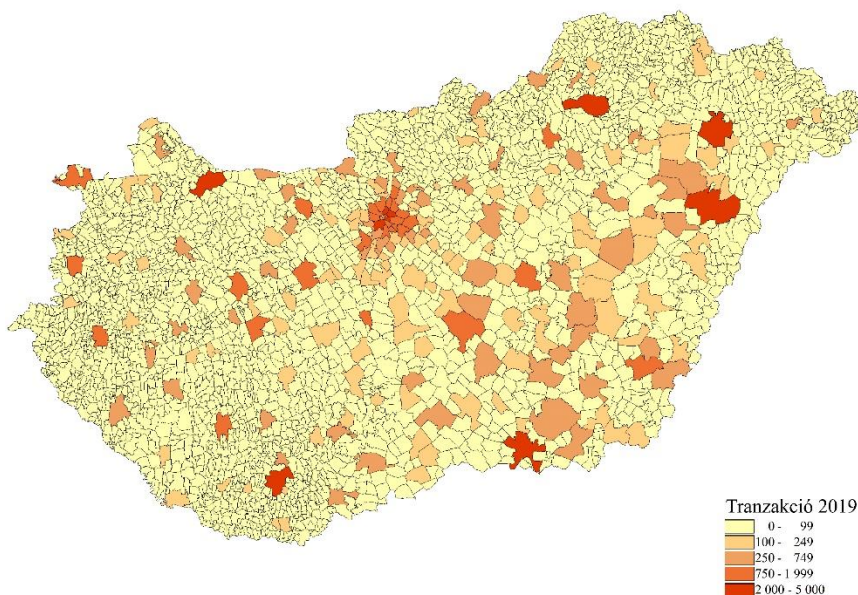


A vírus éve

2014-től a hazai lakáspiac élénkülését a gazdasági válságból való kilábalást követő gazdasági növekedés indukálta. A válságos évek alatt elhalasztott lakásvásárlásokat a lakhatási igények (jellemzően önálló háztartás alapítása, házasságkötés, gyermekvállalás, illetve minőségi váltás, nagyobb, jobb helyen lévő, magasabb értékű lakásba költözés) motiválták. Emellett a válságkezelés nyomán kialakult alacsony befektetési hozamkörnyezet és nagyon kedvező hitelkamatok is hozzájárultak ahhoz, hogy a lakás népszerű befektetési eszköz lett. 2008 és 2013 között 90 ezer alá csökkent az országos tranzakciószám, amely 2014-től indult növekedésnek és 2018-ban érte el a csúcstól 163 700 adásvétellel. Ezzel szemben 2019-ben országosan csak 157 ezer tranzakció köttetett.

A lakáspiac beindulása kezdetben Budapesten volt a legerősebb: a 2014-es fordulatot követően már két év alatt 40 ezerre nőtt a fővárosban eladott lakóingatlanok száma. Ezt követően fokozatosan egyre kevesebb, 2018-ban 36.200, majd tavaly 31.550 adásvétel köttetett Budapesten, idén 25 ezer körüli adás-vétel várható. A befektetési célú vásárlás aránya Budapest belvárosában 2019-re elérte az 50%-ot és a vidéki városokban is 30% felett volt. 2020-ban egyértelműen a saját célra történő vásárlás dominálta a piacot, ez is hozzájárult ahhoz, hogy vidékre, de továbbra is városokra, illetve agglomerációs településekre helyeződött át a lakáspiaci aktivitás súlypontja.

Lakáspiaci tranzakciók Magyarország településein és a fővárosi kerületekben (2019)

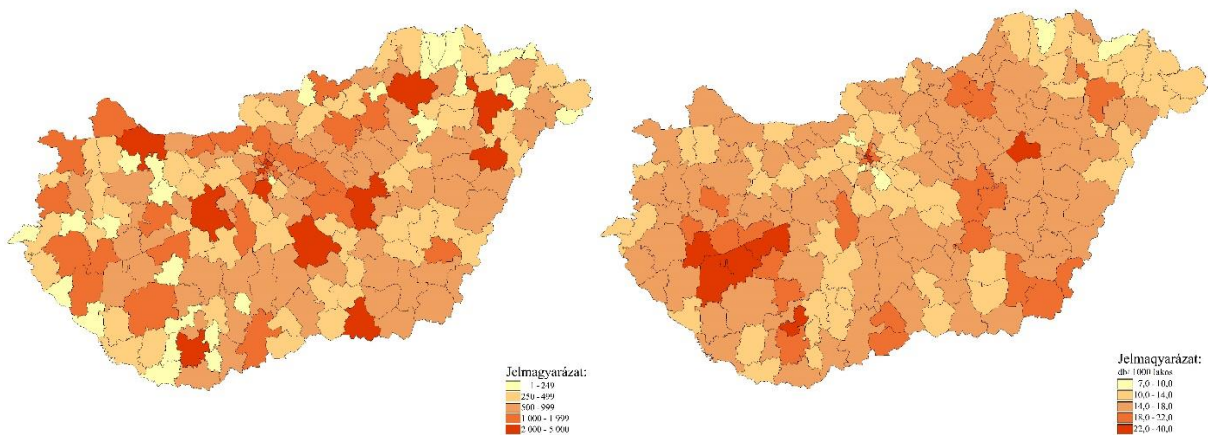


Forrás: KSH előzetes adatok alapján

A gazdasági konjunktúra mellett az állami támogatásoknak is jelentős szerepe volt a fellendülésben: az új lakásépítés beindításához nagy segítséget jelentett az új építésű lakások áfájának 5%-ra mérsékelése és a Családok Otthonteremtési Kedvezménye (CSOK). A kereslet növekedésére rugalmatlanul alkalmazkodó kínálat jelentős áremelkedéshez vezetett. A CSOK ugyan jóval kisebb mértékű támogatást adott a használt ingatlan vásárlásához, azonban a kedvezményezettnek nagyobb része erre használta a támogatást, ami a használt piacon is segítette a kereslet felfutását. Mindez azzal párosulva, hogy az ingatlanvásárlók elsősorban a nagyobb városokban és Budapesten kerestek ingatlanokat, regionálisan és a településhálózaton belül nagy különbségeket hozott mind az árak szintje, mind növekedési dinamikája tekintetében.

2019 fordulatot hozott: a lakáspiaci tranzakciószám országosan is visszaesett, a kedvezményes lakásáfa kivezetésével jelentősen csökkent az újonnan indított lakásprojektek száma is. A visszaesésben szerepet játszott a MÁP+ megjelenése, ami versenyképes ajánlat volt a lakásbefektetéssel szemben. 2020 március végén a COVID19 járvány következtében szükségessé vált korlátozások rövid távú sokkhatását követően a tavalyi szintet is túlszárnyaló nyári hónapokat követően az ősz folyamán kis mértékben csökkent a lakáspiaci aktivitás, de ezt a kialakuló 2. hullám már nem tudta érdemben megzavarni, részben az enyhébb korlátozások, részben pedig a piaci szereplők alkalmazkodása miatt. Összességében 2020-ban a lakáspiac konszolidációja és a COVID-sokk eredményeként a tranzakciószám várakozásunk szerint mintegy 20%-kal marad el az előző év tranzakciós aktivitásához képest.

Lakáspiaci tranzakciók összesített száma 2019-ben járásoként:
abszolút (b) és 1000 lakosra vetített érték (j)



Forrás: KSH

A koronavírus számos olyan trendet gyorsított fel, amelyek már jelen voltak korábban is és hatással vannak a világgazdaság jövőjének alakulására. Az alacsony kamatkörnyezet és a megszorításokkal szembeni lakossági ellenérzés a kormányokat a nagyobb költségek és eladósodás felé mozgatja. Ez rövid távon még kezelhető, de középtávon már okozhat gondot (pl. elszabaduló infláció). A vírus a szolgáltató szektort tépázta meg leginkább, de ezen belül az alacsonyabban képzett munkavállalók lehetőségei szűkültek leginkább, míg a szellemi tevékenységek jellemzően otthonról és végezhetőek maradtak, így az ezekben a jobban megfizetett állásokban dolgozókat kevésbé érintette hátrányosan. A pandémia hatással volt a termelési rendszerekre, de a lokalitás felértékelődéséhez több más tényező is hozzájárul: fokozódik a környezettudatosság és 4. ipari forradalom révén a helyben gyártás. A hosszú ellátási láncok sérülékenysége miatt ezek rövidítése várható. A digitalizáció átalakítja a munkavégzést és a szolgáltatásokat, ez már most érzékelhető az irodaházak és a kiskereskedelem területén, hosszabb távon az energia-ipart is át fogja formálni.

Az alacsony kamatkörnyezetben továbbra is vonzó jövedelemtermelő ingatlanokba fektetni, különösen a betétekkel és az állampapírokkal összehasonlítva a hozamokat és az ingatlanbefektetések az inflációval szemben is védelmet nyújtanak. Ugyanakkor az említett hatások az ingatlanpiacra is kihatnak, a kereskedelmi és irodaingatlanok kockázatosabbakká válnak, ez is hozzájárul, hogy a lakóingatlan befektetés iránt nő az érdeklődés az intézményes befektetők körében is.

Magyarországon az első negyedéves 2,2%-os GDP-növekedés után sosem látott mértékben, 13,6%-kal esett vissza a gazdaság. Az ipari termelés visszaesett, a szolgáltató szektor leállt, miközben a munkanélküliség megemelkedett. A harmadik negyedévben az első hullám elvonulása után 4,6%-os volt az éves alapú GDP-visszaesés (negyedéves alapon 11,4%-kal nőtt is a gazdaság). Várhatóan a második hullám miatt a negyedik negyedév is visszaesést hoz majd, annak ellenére, hogy a második hullám során nem voltak olyan szigorúak a korlátozások.

A 2008-2009-es válság az ingatlanpiacról indult, sokan gondolták, hogy a mostani vírus okozta világgazdasági összeroppanás révén hasonló folyamatok indulnak el és olcsón lehet majd ingatlant vásárolni. A látványos bedőlések, az árak mélyrepülése és az ingatlanok drasztikus leértékelődése elmaradt. Egyrészt bár a kiskereskedelemben lehetett hallani válságos helyzetekről, döntő többségben a bérlők és a bérbeadók megállapodtak, a bérleti díjfizetés nem szűnt meg. Magyarországon a hitelmoratórium is segítette az eladósodott tulajdonosokat. A lakáspiacon a korábbi válságot súlyosbító devizakockázat megszűnt – sőt hosszú távon fix kamatozással forintban már kedvezőbben lehet hitelt felvenni, mint a devizahitelezés időszakában. A vakcina megjelenése, az oltási programok beindulása nyomán nagy a várakozás a válság utáni gazdasági visszarendeződés, a normális életmenetbe való visszatérés iránt és továbbra is erős a bizalom az ingatlanok értékállósága vonatkozásában.

A járvány tartós hatásaként a kereskedelem és az irodai munkavégzés átalakulása várható: tovább erősödik az elektronikus csatorna és elterjed a rugalmas, részben otthonról, vagy az otthon közelében végezhető távmunka, kevesebb üzletre és irodára lesz szükség, ezek funkciója is megváltozik: az üzlet vásárlás helyszínéből inkább bemutatótérre, élményekre fókuszáló, egy-egy márkát építést szolgáló helyszínné válik kapcsolódó szolgáltatásokkal (divattanácsadás, méretre igazítás, kipróbálás, stb.), a munkahely pedig találkozási pontként, megbeszélések, képzések, stb. helyszíneként funkcionál majd. A kereskedelem átalakulásával megnő az igény a (city) logisztika iránt, raktárak, disztribúciós központok iránti kereslet nő, a csomagpontok elterjedése folytatódik.

Ezek a változások a következő évek urbanizációs trendjeire is kihatnak majd: a városok szerepe átértékelődik. Megmarad közösségi, kulturális és szórakozási vonzerejük, azonban a tudásipar és részben a termelő ipar térbeli koncentrációja oldódni fog a városon belül és a várostérségekben, agglomerációkban egyaránt. A távmunka és a lokális termelés (és az ezt kiszolgáló disztribúció) előmozdítja a vegyes lakó és nem lakás célú területhasználat egymás mellett élését, ugyanakkor az adminisztratív és tudás-ágazatokban az otthoni munkavégzés elterjedése felértékeli a kertvárosokat, városi agglomerációkat, a nagyvárosi agglomerációk központi várostól távolabb fekvő kisvárosait is. A digitalizáció is homogenizáló hatással lesz: a szolgáltatások jelentős része online csatornákra terelődik, ahogy a kiskereskedelem is.

2018 óta csökkent az adásvételek országos száma, ezen belül Budapest részesedése is jelentősen csökkent. 2018 és 2019 között országos átlagban 8% volt a visszaesés, de Budapesten 19%-kal, a vidéki régióközpontokban 15,4%-kal kevesebb lakást vásároltak 2019-ben az előző évhez képest. Ebbe a tendenciába illeszkedett a 2020-as év, azonban a kijárási korlátozások különösen a vírus első hulláma során szinte teljesen megbénította a piacot. A kereslet a 2019-es évet meghaladó intenzitással tért vissza a nyári időszakban és az őszi második hullám – tekintettel a jóval enyhébb korlátozásokra – kevésbé fogta vissza a lakásvásárlási kedvet. Összességében 2019-hez képest 20%-os visszaesésre számít az Otthon Centrum 2020-ban.

Az ideai 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. Közép Európa számára a járványt követő gazdasági visszarendeződés új lehetőségeket teremt és a következő 7 éves uniós ciklus során is komoly európai forrásokra lehet számolni. A rövidülő ellátási láncok nyomán tovább erősödhet a magyar gazdaság, különösen a gyártó és logisztikai, de a szolgáltató szektorokban is.

Várakozásunk szerint lakásárak enyhe mérséklődése, a tartósan alacsony kamatkörnyezet, az állami támogatások kibővített rendszere (illetékmentesség, ÁFA visszatérítés, újabb 2 évre 5% újlakás-áfa, ami a rozsdaovezetekben 2 éven túl is érvényes) fenntarthatja a jelenlegi piaci dinamikát úgy a használt, mint az új építésű lakások piacán.

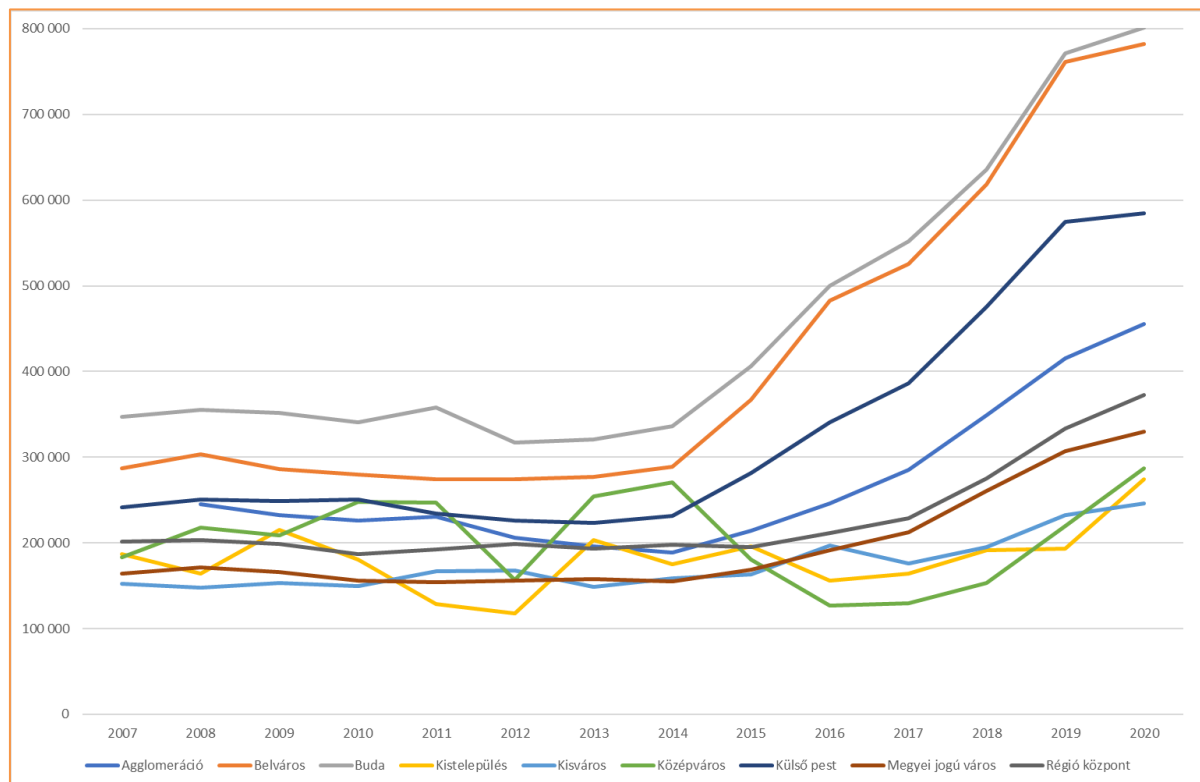
Éves értékesítési tapasztalatok

Az árak tekintetében éves szinten a stabilitás vagy a korábbiakhoz képest jóval enyhébb, de továbbra is emelkedő tendencia érvényesült, miközben éven belül egyes szegmensek és a földrajzi elhelyezkedés függvényében már inkább hullámzó árszint volt jellemző. Az általános, drámai mértékű áresés, amire sokan számítottak, nem következett be 2020-ban. Ugyanakkor a 2019-ben tapasztaltakhoz képest számottevően csökkent a növekedés mértéke, és ami az elmúlt 5 év során egyáltalán nem volt jellemző, egyes körzetekben – így Budapest belső kerületeiben és néhány vidéki városban – az átlagos négyzetméterár csökkent. Az alábbi ábrásor területi egységek aggregált adatai alapján mutatja be a fajlagos átlagár alakulását lakástípusok szerint.

A legdrágább téglá társasházi lakások a budai kerületekben találhatóak. Ugyan a kerületek között az V. lett a legdrágább (kissé meghaladva az 1 millió forintot a használt téglá építésű társasházi lakások esetében), Pest többi belső kerületével együtt már csak második lett a drágasági rangsorban és jól érzékelhető, hogy Pest külső kerületeihez hasonlóan megállt az átlagár növekedése a főváros legdrágább városrészeiben (az V. kerületben kis mértékű csökkenés volt tapasztalható). A panellakások esetében még látványosabb volt az árak stabilizálódása és enyhe csökkenése, míg a családi házak fajlagos ára egyelőre továbbra is emelkedést mutatott az előző év átlagához képest.

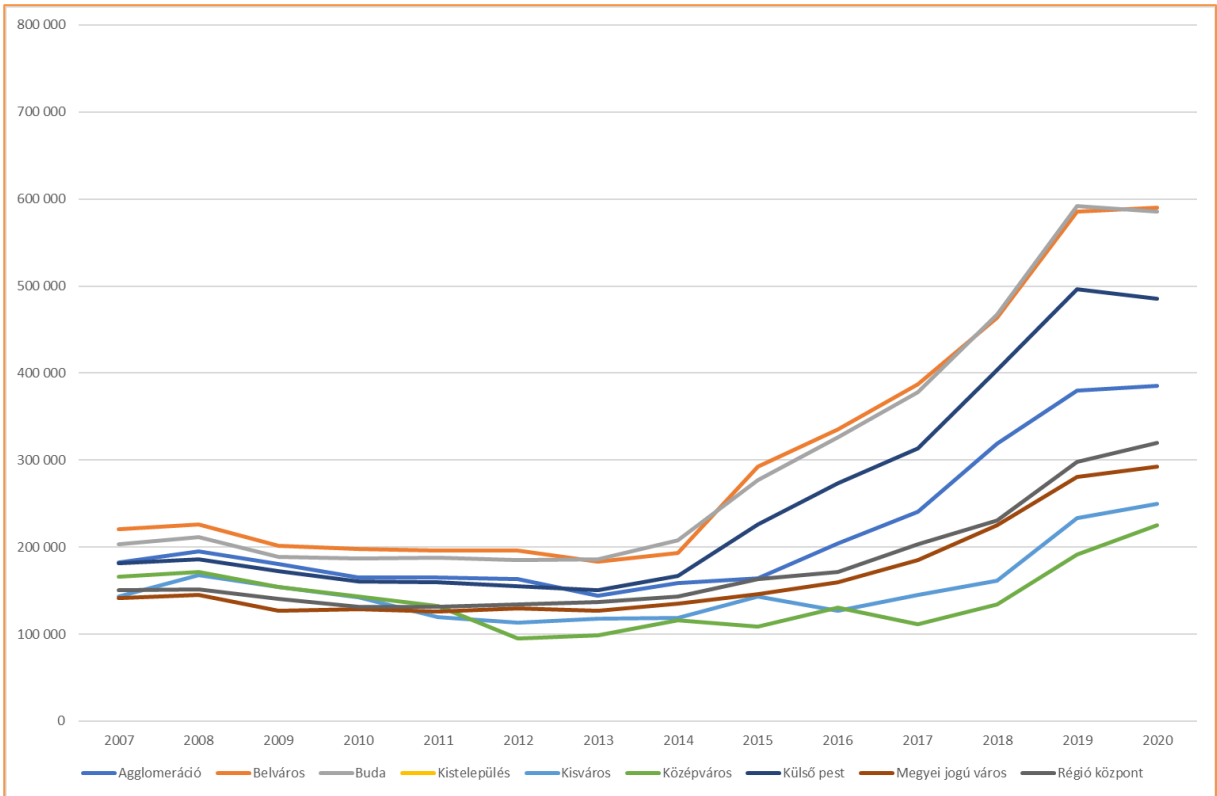
A földrajzi elhelyezkedés és a városok, települések mérete meghatározó az árak alakulása tekintetében. A következő oldalak buborékdiagramjai is jól érzékeltetik, hogy az átlagos négyzetméterárak tekintetében milyen különbség van a főváros kerületei között, illetve a megyei jogú városok régiós elhelyezkedése alapján. A különböző lakóingatlan típusok közötti eltérés mellett ezek a regionális mintázatok minden típusra jellemzőek. A buborékdiagramok az Otthon Centrum saját értékesítései alapján készültek, így a kisebb átmérőjű buborékok nem feltétlen jelzik a teljes piacra jellemző tendenciát.

Tégla társasházi lakások négyzetméterárának átlaga (2007-2020)



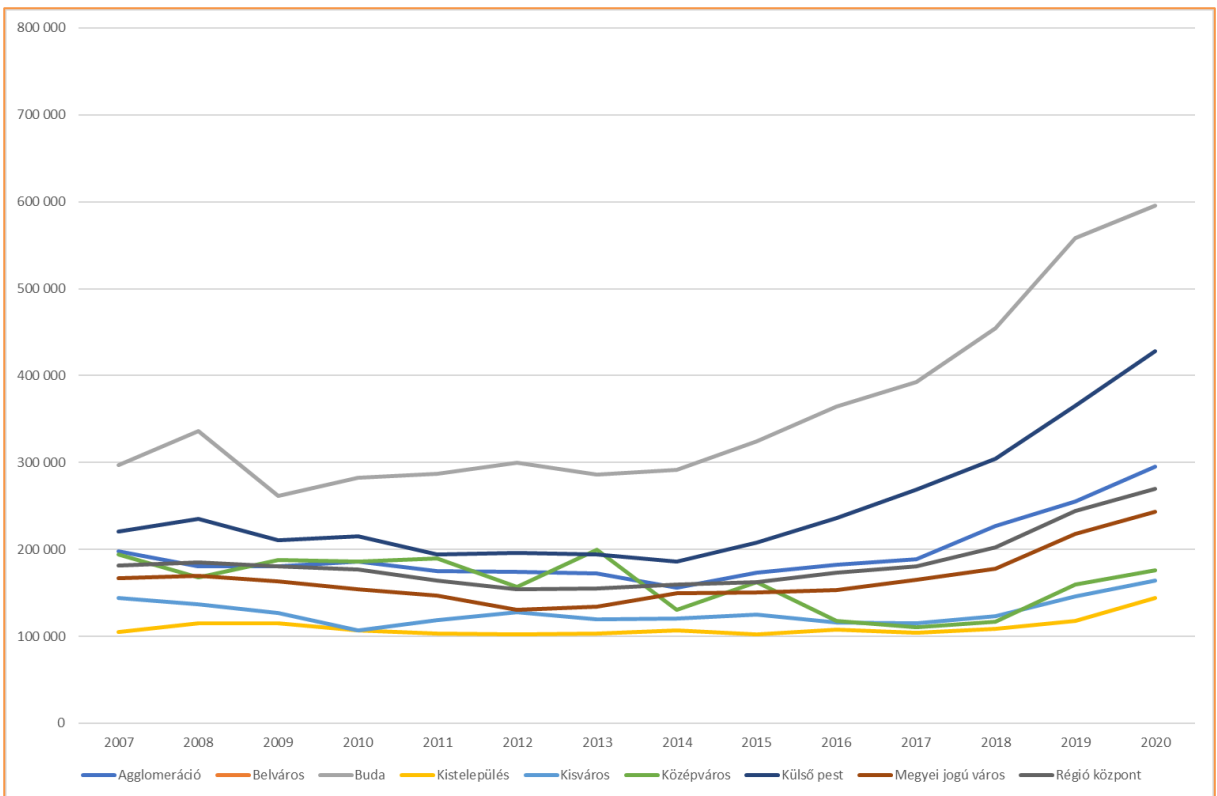
Forrás: Otthon Centrum tranzakciós adatok

Panel társasházi lakások négyzetméterárának átlaga (2007-2020)



Forrás: Otthon Centrum tranzakciós adatok

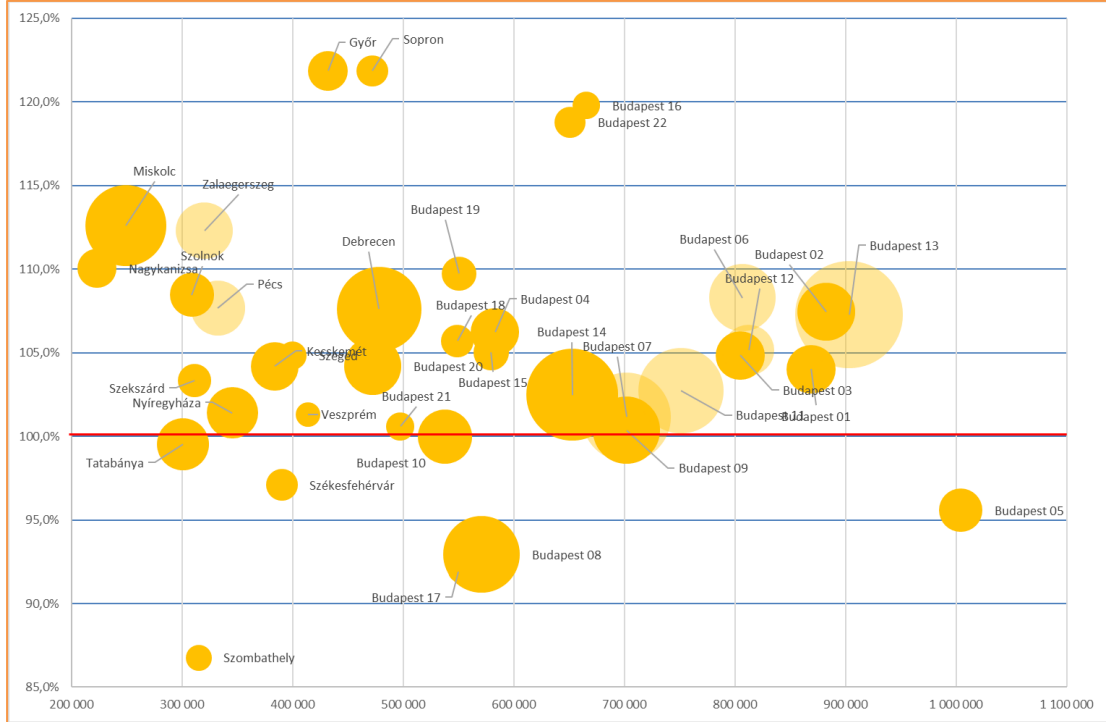
Családi házak négyzetméterárának átlaga (2007-2020)



Forrás: Otthon Centrum tranzakciós adatok

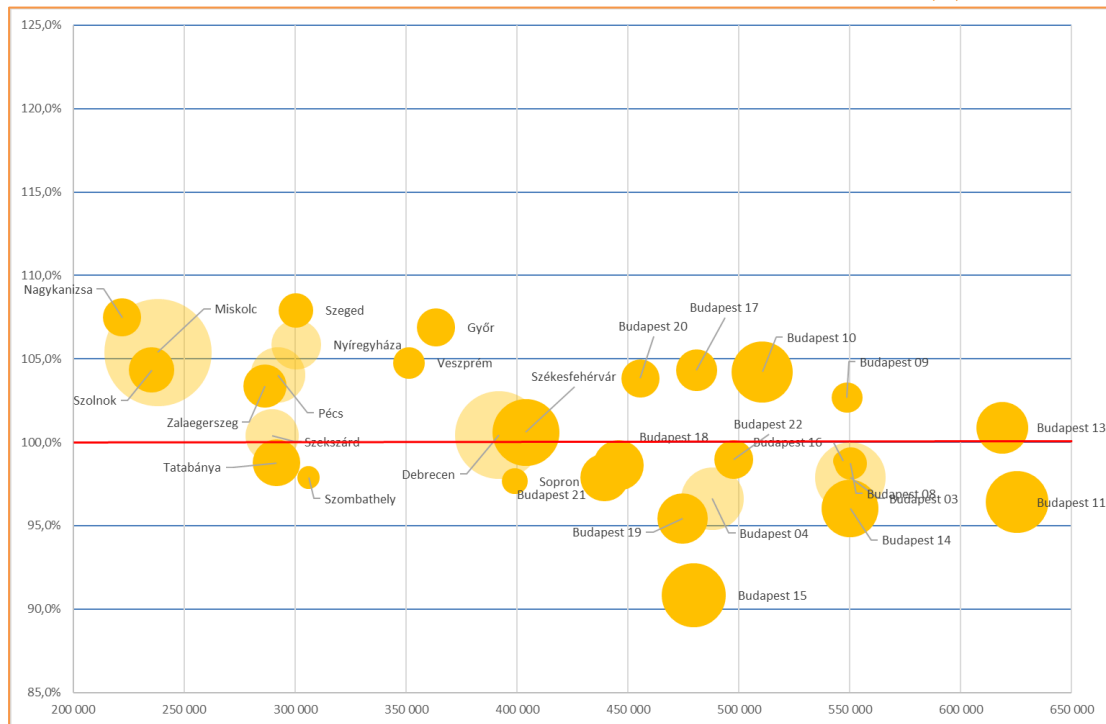
Az alábbi diagrammok segítségével 2019 és a 2020 közötti fajlagos árváltozást mutatjuk be. Jól látható, hogy a félévek közötti változás több helyen stagnáló, akár csökkenő átlagár-szintet mutatott.

A FŐVÁROSI KERÜLETEK ÉS VIDÉKI VÁROSOK TÉGLA ÉPÍTÉSŰ TÁRSASHÁZI LAKÁSAINAK ÁTLAGÁRAI 2020-BAN ÉS AZ ÁTLAGÁR-VÁLTOZÁS MÉRTÉKE 2019-HEZ KÉPEST (%)



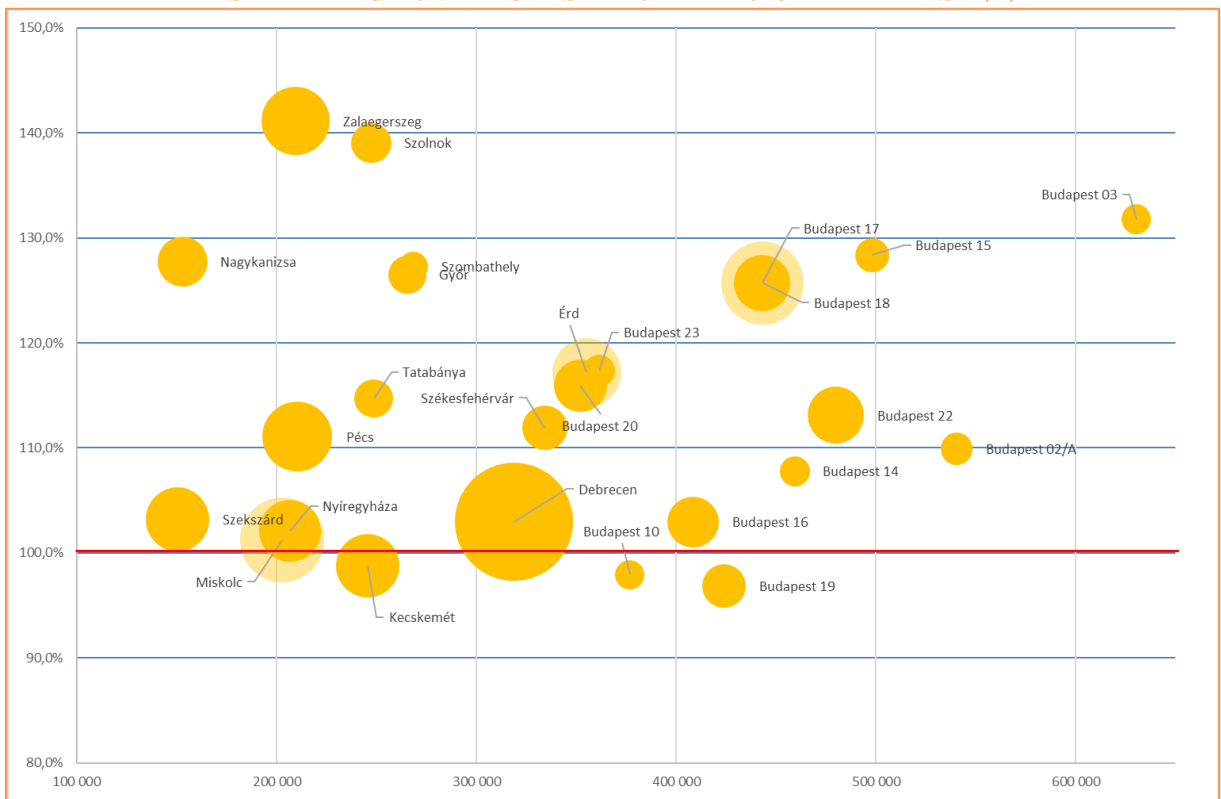
Forrás: Otthon Centrum (x tengely átlagár eFt/m²; y tengely a változás mértéke % a buborék mérete a tranzakciószámmal arányos)

A FŐVÁROSI KERÜLETEK ÉS VIDÉKI VÁROSOK PANELLAKÁSAINAK ÁTLAGÁRAI 2020-BAN ÉS AZ ÁTLAGÁR VÁLTOZÁS MÉRTÉKE 2019-HEZ KÉPEST (%)



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

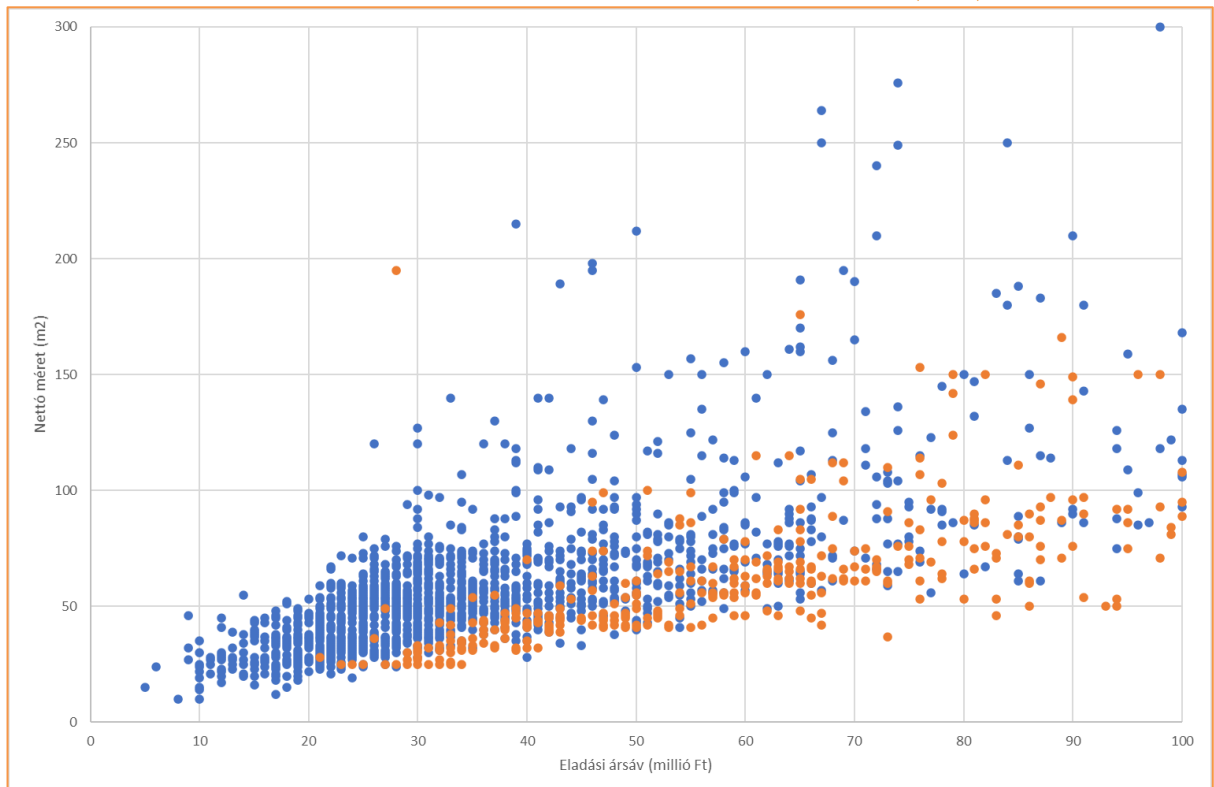
A FŐVÁROSI KERÜLETEK ÉS VIDÉKI VÁROSOK CSALÁDI HÁZAINAK ÁTLAGÁRAI 2020-BAN ÉS AZ ÁTLAGÁR-VÁLTOZÁS MÉRTÉKE 2019-HEZ KÉPEST (%)



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

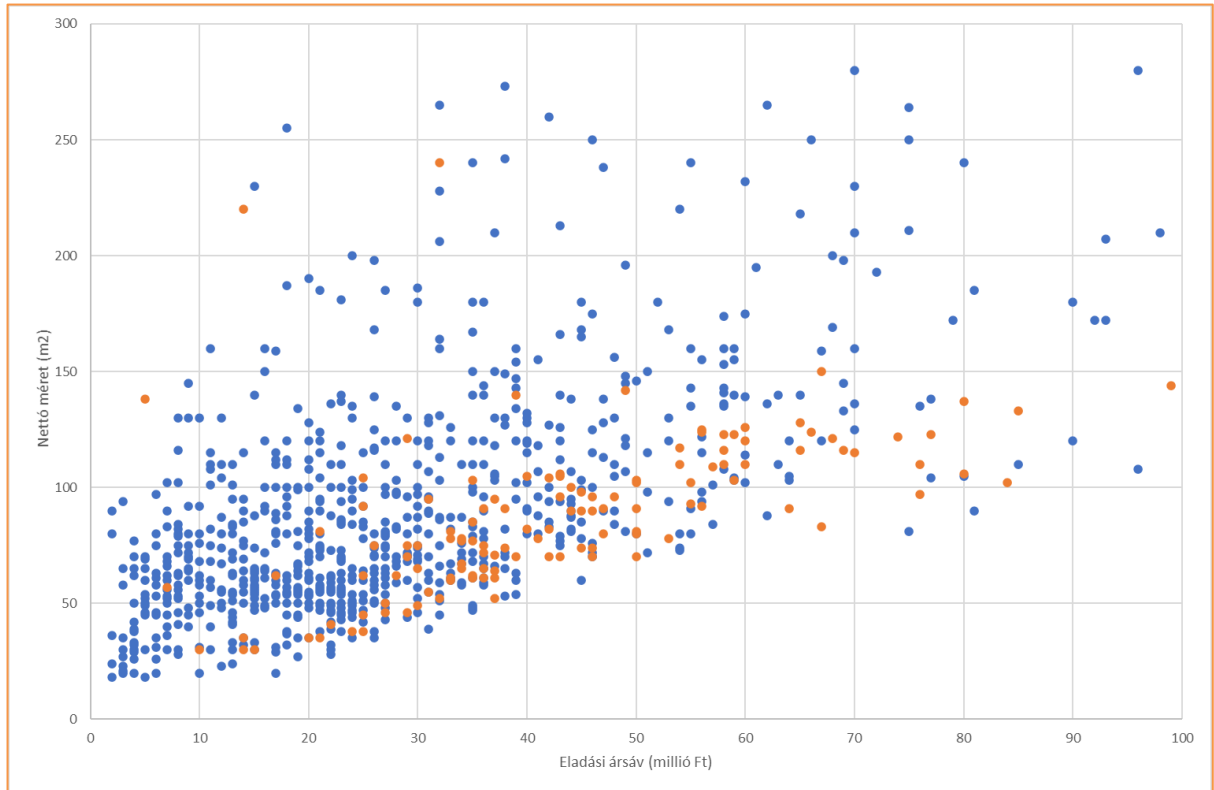
Az alábbi ábrásor az Otthon Centrum által idén értékesített lakásokat és házakat tünteti fel alapterület és bruttó ár függvényében.

LAKÁS ADÁSVÉTELI TRANZAKCIÓK BUDAPESTEN (2020)



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

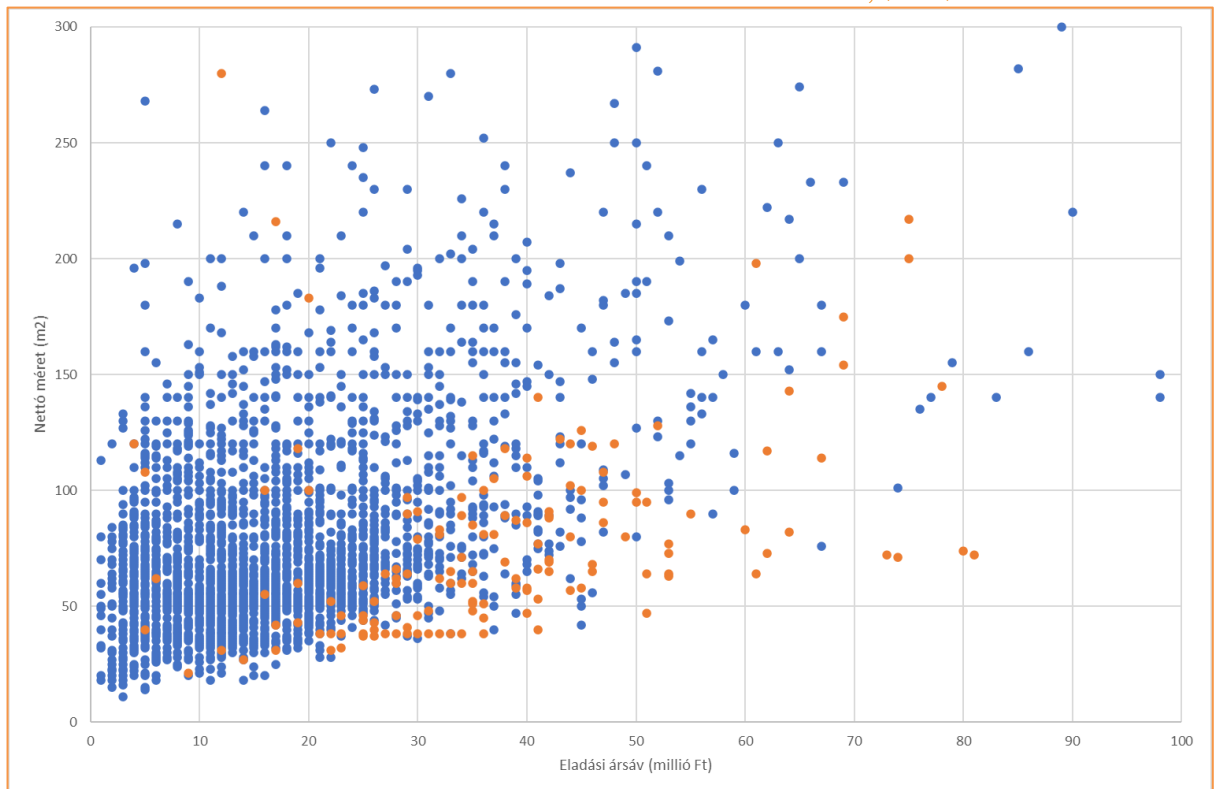
LAKÁS ADÁSVÉTELI TRANZAKCIÓK PEST MEGYÉBEN (2020)



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

Jól megfigyelhető, hogy Budapest mennyivel drágább ugyanakkor az agglomeráció és a vidéki értékesítés jóval változatosabb alapterületű ingatlanokat érintett: a családi házak aránya magasabb volt, míg Budapesten különösen az új építésű lakások rekordáron keltek el.

LAKÁS ADÁSVÉTELI TRANZAKCIÓK VIDÉKEN, (2020)



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

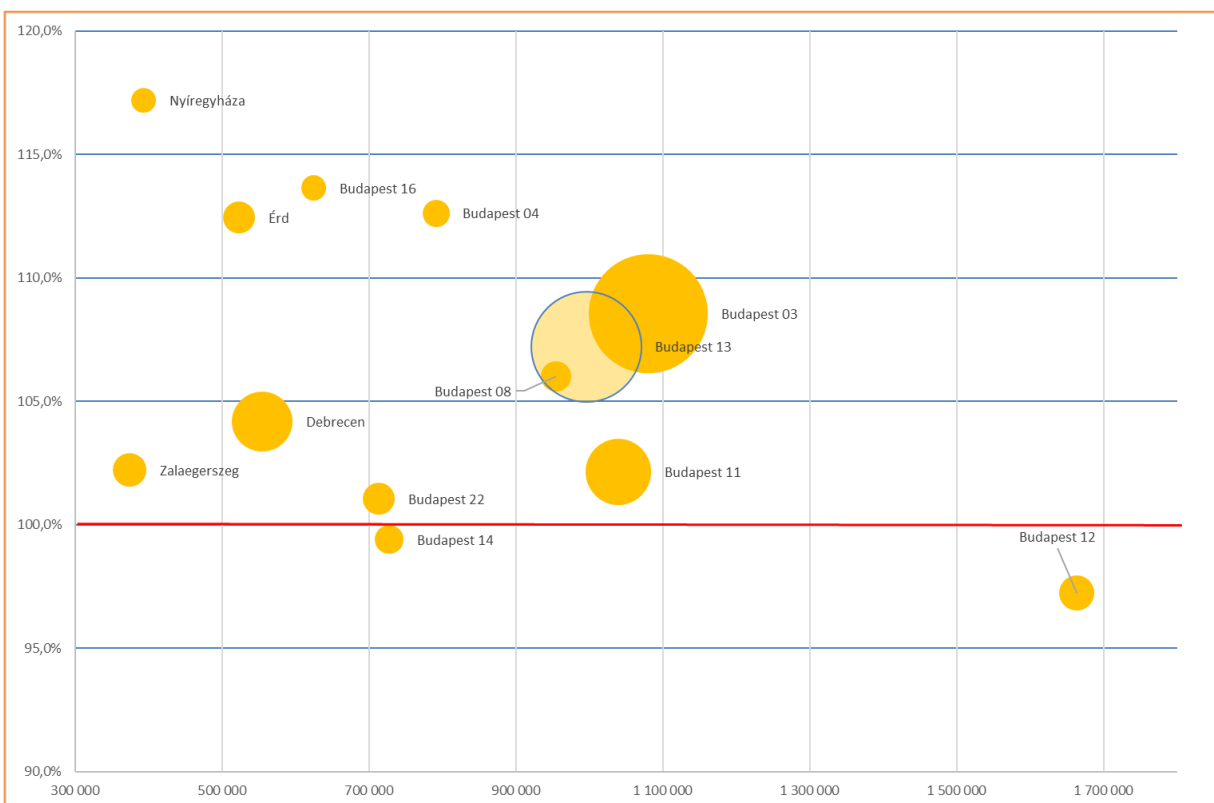
Lakásépítés, újlakás-piac

A KSH adatai szerint 2020 első három negyedévében 12.876 új lakás épült. Ez 25%-kal több, mint 2019 azonos időszakában. A kiadott építési engedélyek és egyszerű bejelentések alapján építendő lakások száma viszont 37%-kal kevesebb, mindössze 17.278 volt. Budapesten 2420 lakást vettek használatba, ez 4,1% csökkenést jelent, ugyanakkor az összes egyéb településkategóriában növekedett az épített lakások száma: a megyei jogú városokban 34%-kal, az egyéb városokban 48%-kal, a községekben 19%-kal. Továbbra is a vállalkozások által épített lakások száma a meghatározó (55%). Az új építésű lakások 49%-a családi házban, 43%-a többlakásos épületben, 3,5%-a lakóparkban volt található.

Az építési engedélyek és bejelentések alapján a nagyvárosokban az építendő lakások száma alig több mint fele volt a tavalyinak (Budapesten 55%, a megyei jogú városokban 54%). A városokban az építendő lakások száma a megelőző évi érték 70%-a, a községekben 83%-a volt az előző év azonos időszakában rögzített számnak.

Az Otthon Centrum lakás beruházásokat összegző felmérése szerint. Budapesten 436 beruházás van folyamatban, ezekben mintegy 31,7 ezer lakás épül, ezek 33,3%-a még csak tervezett, azaz még nem elérhető a vásárlók számára. A beruházók, mintegy 6.300 lakást kínáltak megvételre a felmérés időpontjában, amely az épülő és tervezett lakásállomány 20 százaléka. Ez az arány megegyezik az egy évvel ezelőtti értékkel. A megyei jogú városokban a felmérés alapján 295 társasházi lakás projekt volt elérhető 2020 végén, ezekben összesen 8.493 új lakás épült. A 23 megyei jogú város közül a legtöbb beruházás Győrben, Debrecenben, Pécsen és Szegeden volt ismert.

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

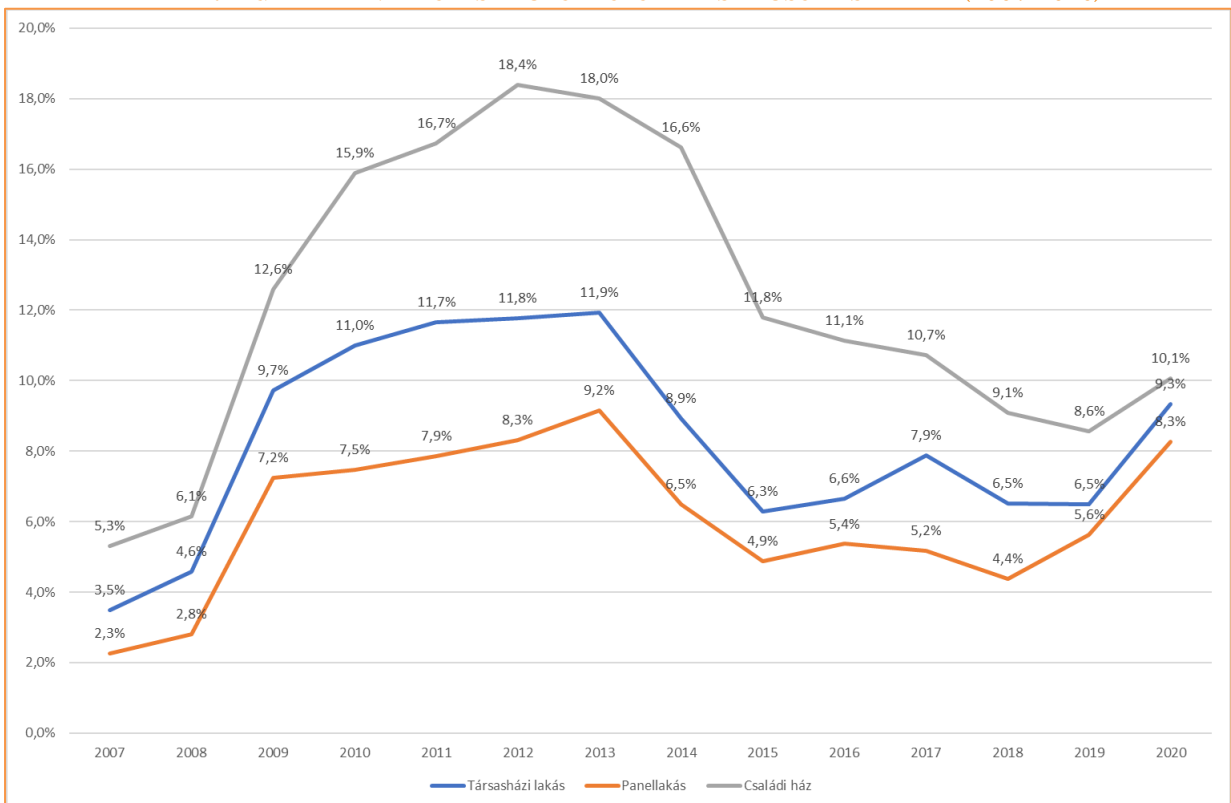
A legkisebb árengedmény a panellakásoknál volt elérhető 2020-ban

Idén is különbség volt a téglá és panel társasházi lakások, valamint a családi házak megvásárlása során elérhető árengedmény mértéke között, de a különbség csökkent az egyes típusok között. Két évvel ezelőtt az 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 téglá társasházi lakásoknál 6,5% helyett 9,7% volt az engedmény, míg a panellakásokat idén 5,6% helyett átlagosan 8,8% alku mellett tudtak vásárolni. Ahogy tavalyi is, a legnagyobb mértékű alku a végső ártárgyaláson, erős vételi biztosíték mellett volt lehetőség – legnagyobb mértékben a készpénzes, azonnal fizetők vevők számára.

2020 első hat hónapja során a téglá társasházi lakások árengedménye a régióközpontokban volt a legkisebb, átlagosan 8,1%. A legnagyobb kedvezményt a kistélepüléseken adták az eladók, átlagosan 23,1%-t, 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 mértéke, kivéve az agglomerációban és a budai kerületekben, 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 hirdetési ár közötti átlagos különbség idén 10%, illetve 8,9% volt, míg a legrágábbnak számító budai kerületekben átlagosan 11,7%-t engedtek az eladók.

AZ ÁRENGEDMÉNY VÁLTOZÁSA KÜLÖNBÖZŐ LAKÁSTÍPUSOK ESETÉBEN (2007-2020)



Forrás: Otthon Centrum

Értékesítési idő

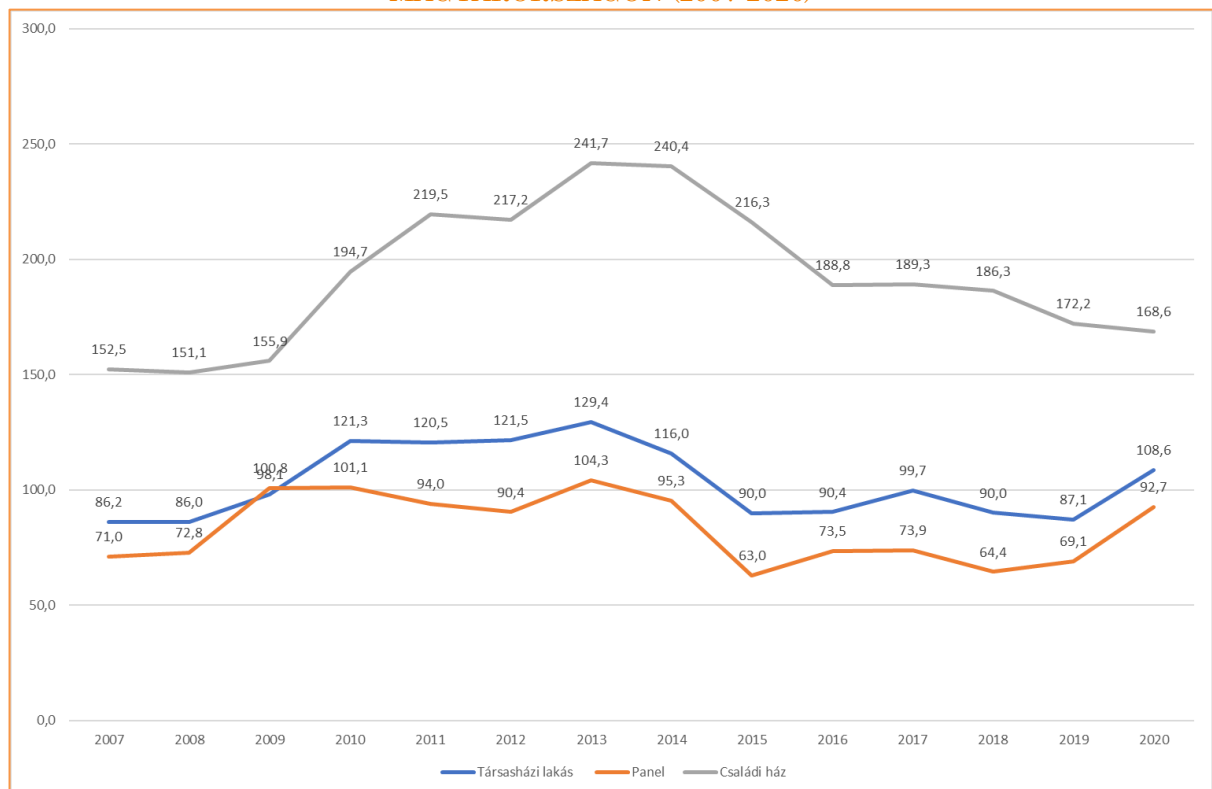
Az értékesítési idő fokozatosan nőtt az elmúlt év során, kivéve a családi házakat, amelyek átlagosan közel 5 nappal kevesebb idő alatt keltek el, míg a paneleknél és a téglalaksasházi lakásoknál mintegy három héttel nőtt az átlagos értékesítési idő az előző évhez képest. 2020-ban a leggyorsabban, 99 nap alatt a fővárosi agglomerációban keltek el a használt társasházi lakások, míg a panelek legrövidebb idő alatt Pest belső kerületeiben akadt vevő. A családi házak esetén a külső pesti kerületekben volt a legrövidebb az átlagos értékesítési idő, bő 4 hónap. A meghosszabbodó értékesítési idő egyrészt köszönhető annak, hogy az eladók türelmesebbek, kivárvák, amíg megérkezik az általuk elképzelt árat megfizetni hajlandó vevő.

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 házigyári 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.

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, a régió központokban és külső pesti kerületekben nőtt tavalyhoz képest az értékesítési idő 40%-kal.

A családi ház, mivel jellemzően egyedi megrendelésre, vagy aktív építetői 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.

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



Forrás: Otthon Centrum

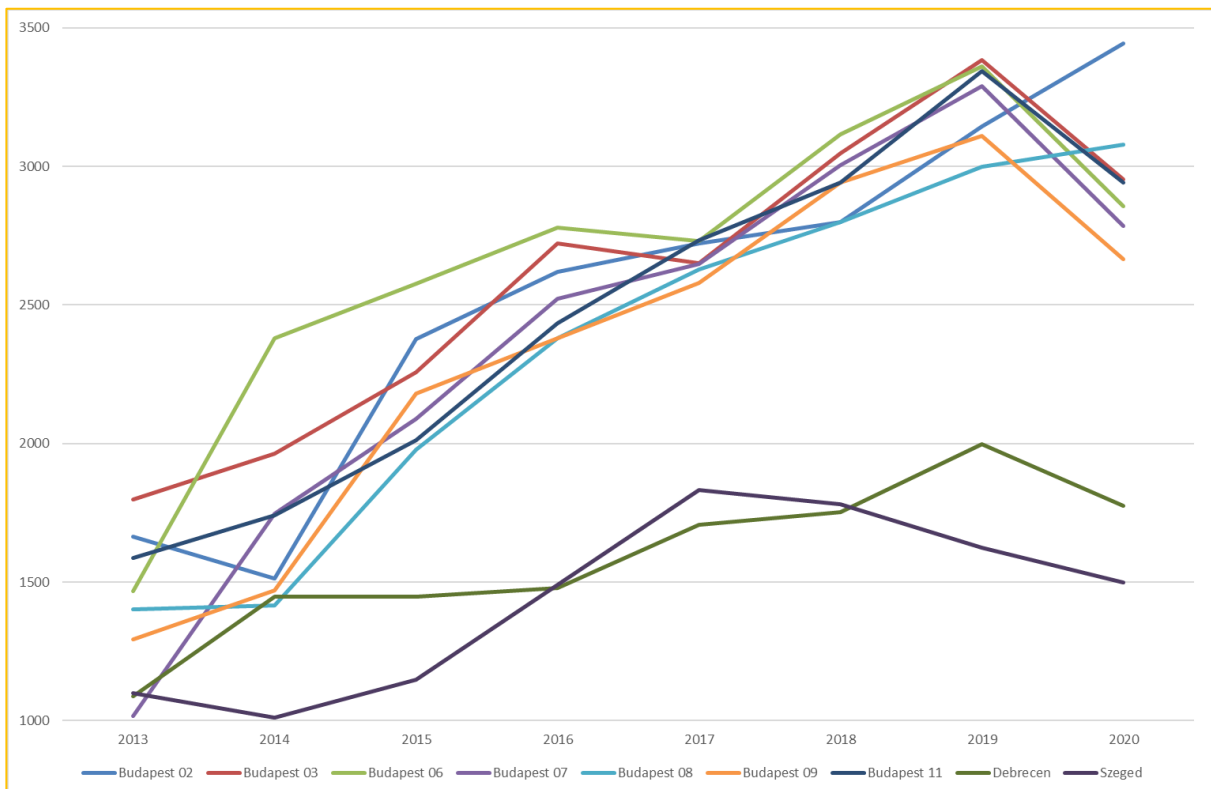
Albérlet és befektetés

Budapesten négyzetméterenkénti 2.500 – 4.000 forintos havi bérleti díjért hirdettek bérbeadásra lakásokat 2020 első féléve során. A hirdetésekben megjelenő díjknál 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 reagálva 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 bérbébe 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 Pécsen 110 ezer, Győrben 120 ezer Ft/hó átlagosan.

A hosszú távú bérbeadásból elérhető nettó hozam az általános 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