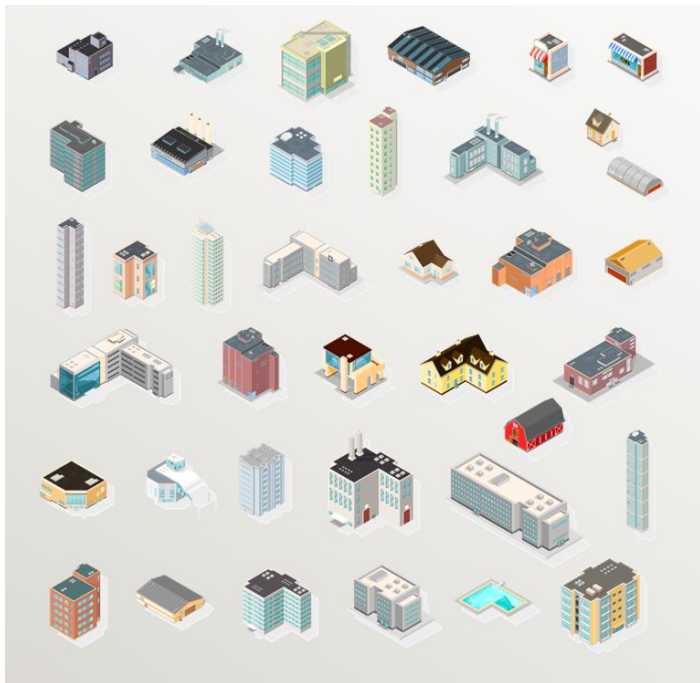


OC

Lakáspiaci Tanácsadó

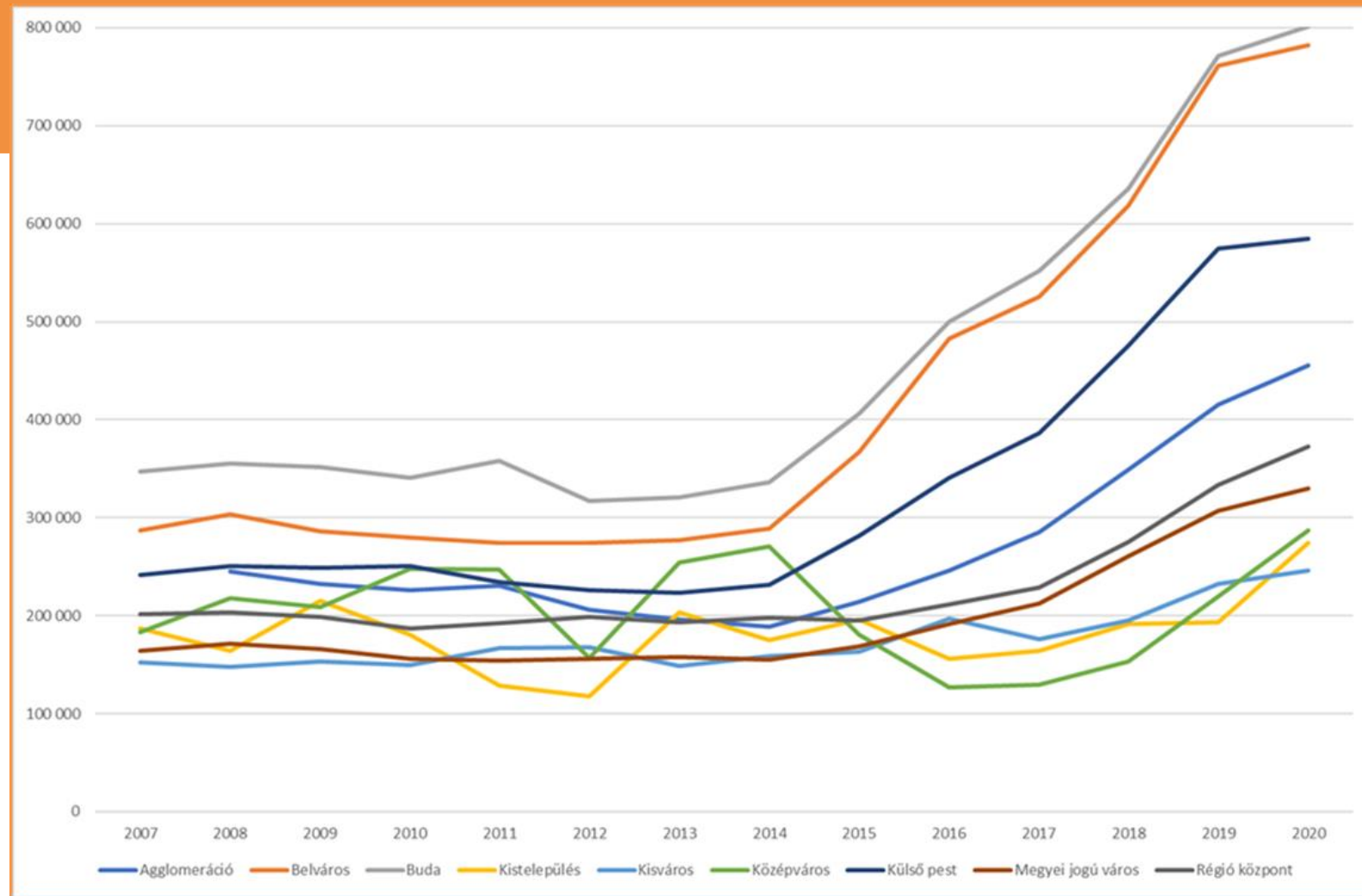


2021 I. félév

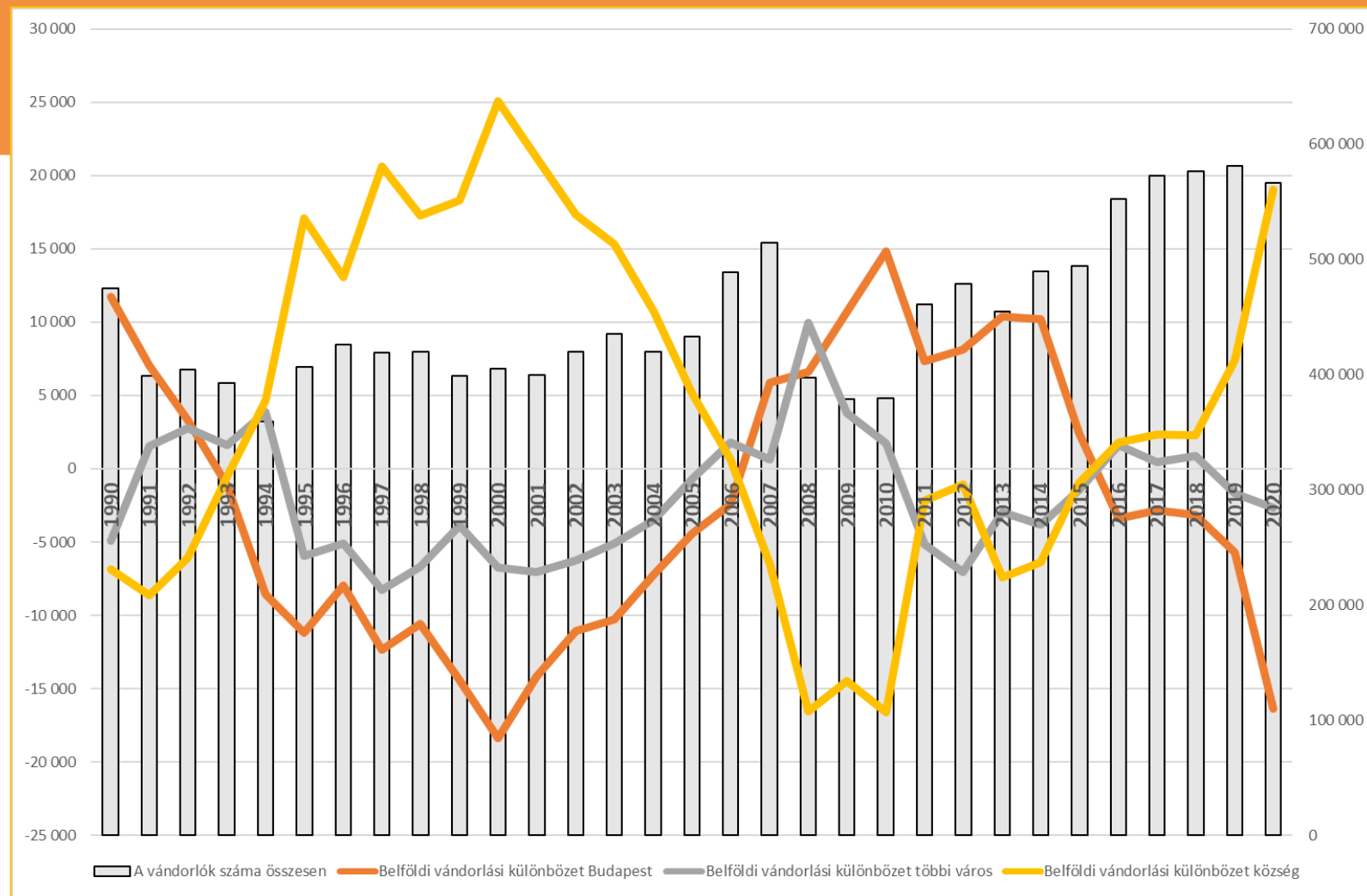
Lakáspiac járvány után

2013-tól 5 éven át folyamatosan nőtt a lakás adás-vételek száma Magyarországon, majd 2019-ben már visszaesés következett be, de a várakozással ellentétben a kevesebb adásvétel az árak felfelé ívelő dinamikáját nem tudta megtörni.

2020-ban a járvány első hulláma bénítóan hatott a piacra, de látványos volt a nyári lazítások időszakában az újra indulás és a következő hullámokat már kevésbé sínylette meg a piac: az eladók, vevők, közvetítők alkalmazkodtak az új helyzethez, az idei év első felében pedig sorra dőltek a rekordok.

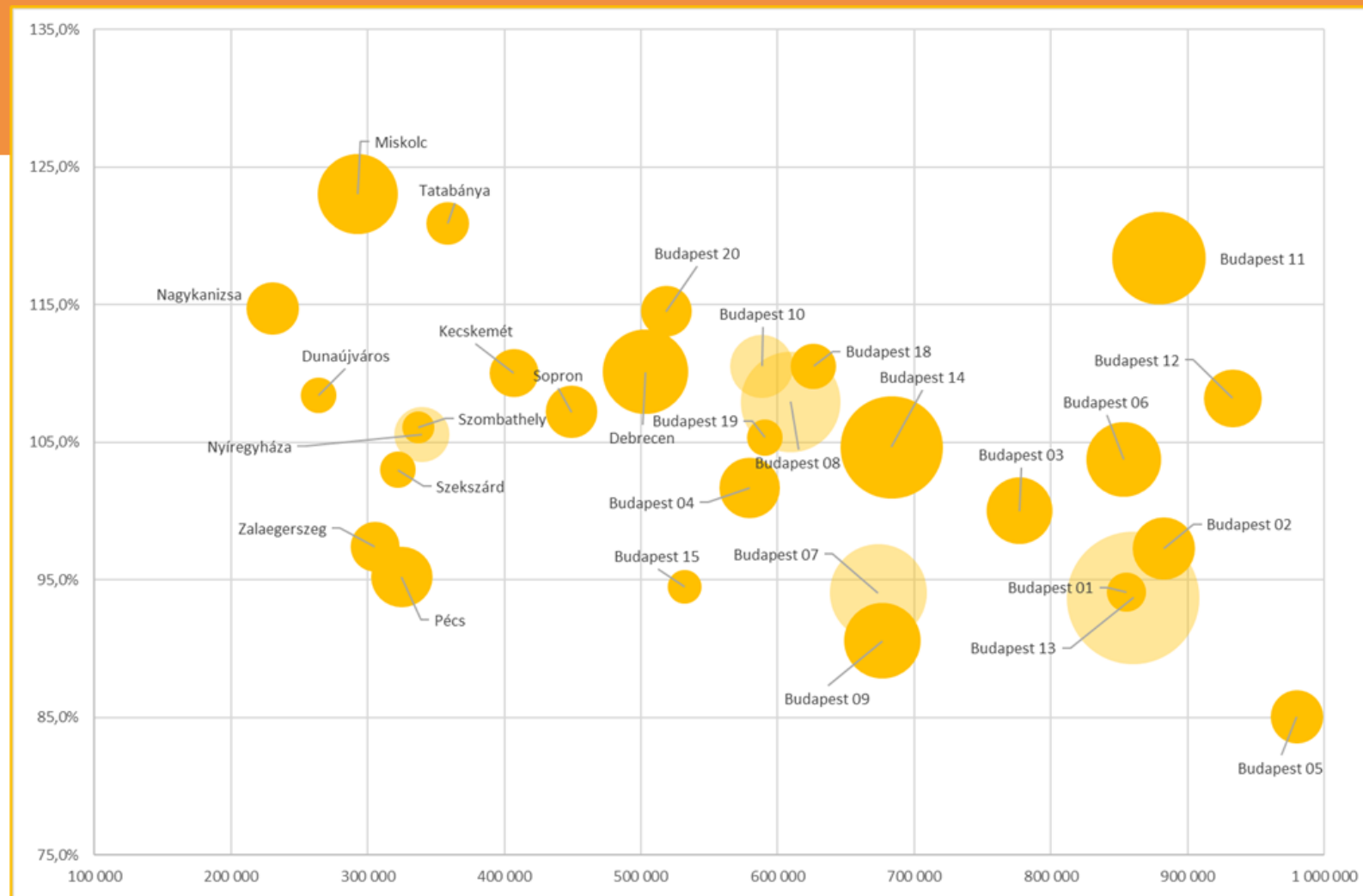


A gazdasági teljesítmény várható gyors helyreállása, a növekvő jövedelmek és megtakarítások, a most még kedvező hitel kamatszint, valamint a családok számára elérhető támogatások erősítik a keresletet. Az inflációs várakozás is motiválja a befektetési célú vásárlókat. A keresleti nyomással szemben korlátos a kínálat, ráadásul a kereslet továbbra is fókuszáltnak, a gazdasági centrumok, a főváros, megyei jogú városok térségére koncentrál és ezek környékére: egyre többen költöznek az agglomerációkba.



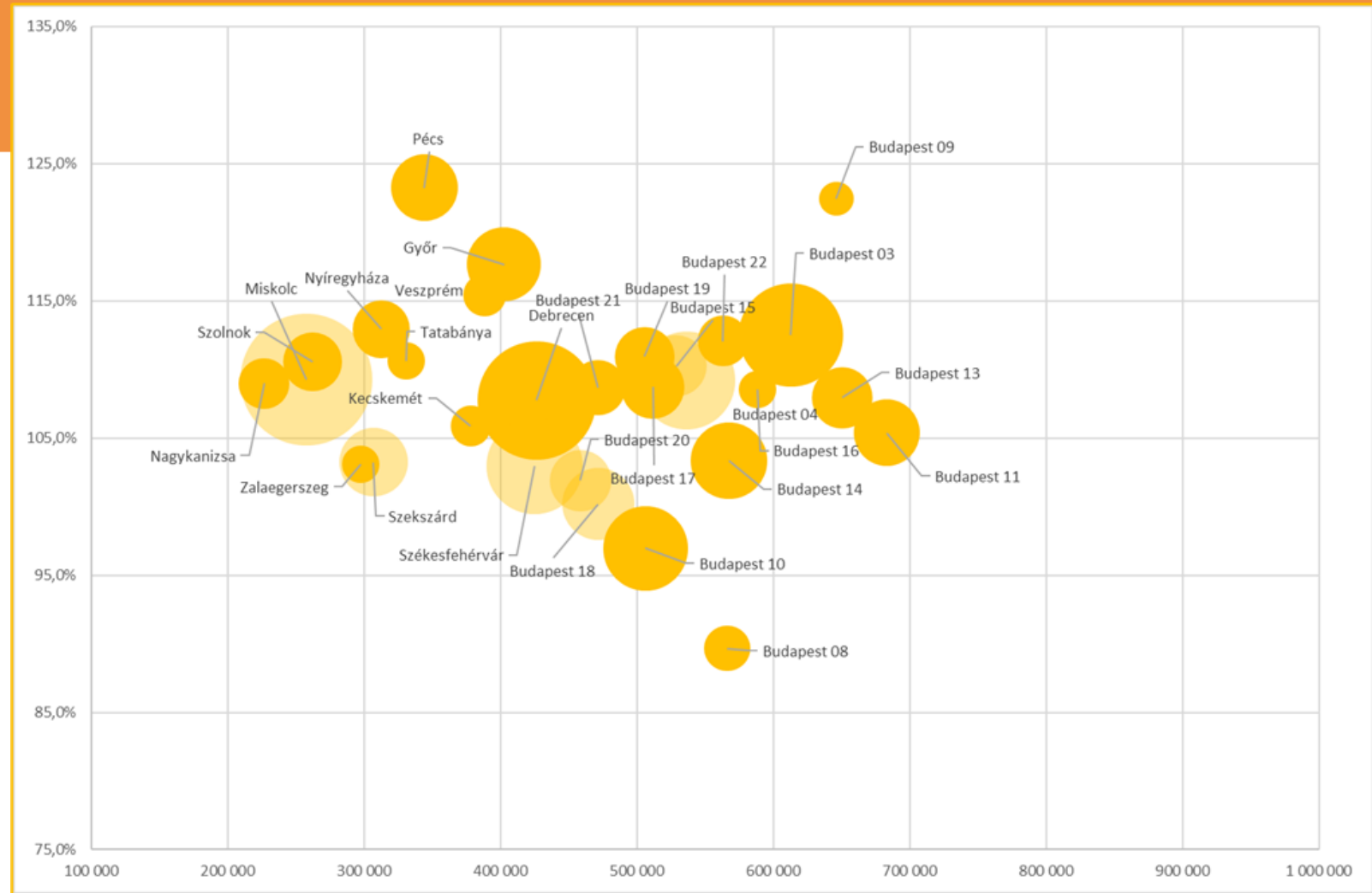
Árak – téглаépítésű társasházi lakások

A használt téгла társasházi lakások átlagos négyzetméterára 2020 I. félévhez képest a fővárosban a legnagyobb mértékben a XI. kerületben nőttek (+18,4%), a vidéki megyei jogú városok között a drágulás Miskolcon volt a legnagyobb (+23%). A legdrágább átlagárát Budapest V. kerületében mérte az Otthon Centrum, ahol egy négyzetméterért átlagosan 980 ezer forintot kellett fizetni idén, azonban ez a tavalyi első féléves átlagárnak csupán 85%-a volt. Ezzel a pesti Belváros volt a legnagyobb árcsökkenést elszenvedett városrész országosan, míg vidéken Pécssett csökkent legnagyobb mértékben a fajlagos átlagár (-5%).



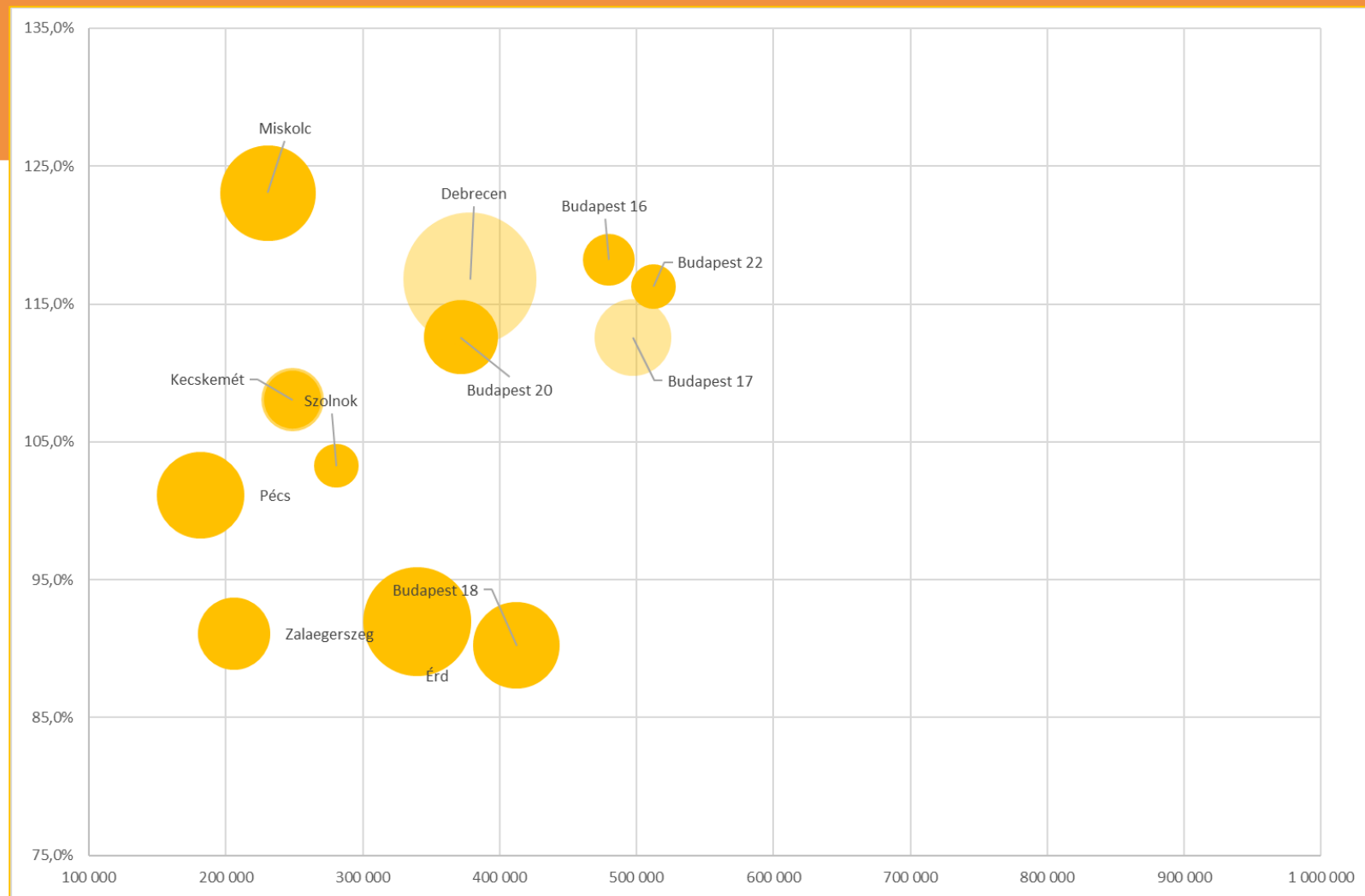
Panel társasházi lakások árváltozása

A panellakások átlagára néhány budapesti kerületet leszámítva, köztük a VIII. kerületet, ahol tavalyhoz képest 10,3%-kal csökkent a fajlagos négyzetméterár, stabil maradt, sőt inkább 10-15%-os növekedés volt tapasztalható: a leginkább megfizethető lakáskategória jól ellen tudott állni a COVID-hatásnak. A legdrágább átlagos négyzet-méterár a kedvelt XI. (683.000 Ft/m²) és XIII. kerületben (650.000 Ft/m²) míg a legolcsóbb fajlagos átlagár Nagykanizsán (227.000 Ft/m²) Miskolcon (258.000 Ft/m²) és Szolnokon (262.000 Ft/m²).



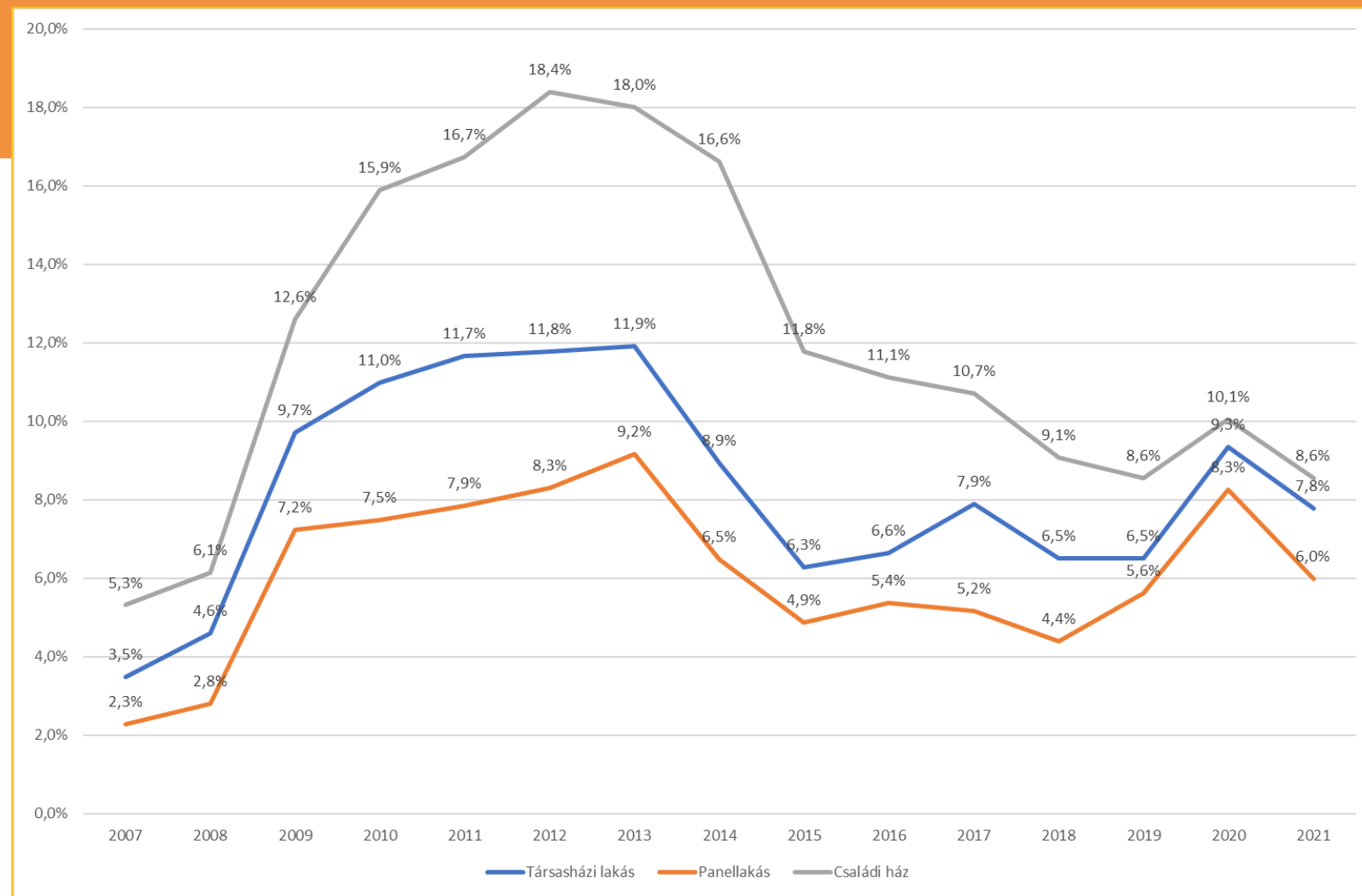
Családi ház árak

A használt családi házak egy városrészén belül is nagy szórást mutatnak méretük, építészeti megjelenésük, a felhasznált anyagok minősége tekintetében. Az elmúlt évben a karanténban töltött idő felértékelte a kertvárosi környezetet, egyre többen költöznének társasházi lakásukból városkörnyéki településekre azért, hogy saját kertjük lehessen. Szinte mindenütt árnövekedés volt tapasztalható. Ahol jelentősebb számban közvetített házakat, csak a XVIII. kerületben, Érden és Zalaegerszegen mért fajlagos átlagár csökkenést az Otthon Centrum.



Alku

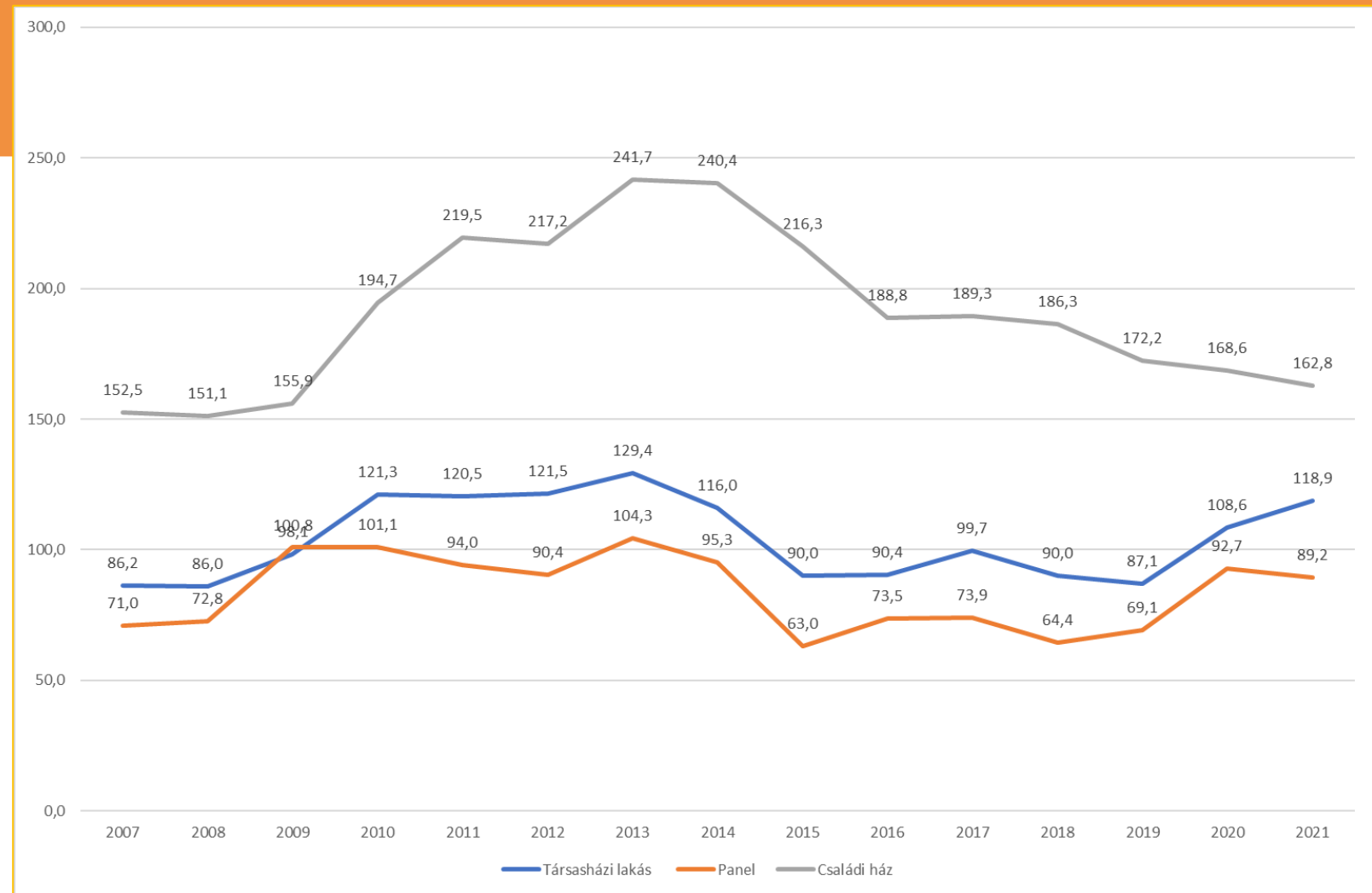
Izgalmas trendfordulót hozott a járványhelyzet az árengedmény tekintetében. A mellékelt ábra típusok szerint mutatja az alku átlagos mértékét: a legkisebb, átlag 6%-os alku a panel-lakásoknál volt, legjobban a családi házak eladói voltak hajlandók mérsékelni az árat. Településtípusok szerint a vidéki városokban lehetett leginkább alkudni a családi házakra (9,9%), legkevésbé a fővárosi agglomerációban (8,1%). A társasházi lakásoknál a belvárosban engedtek nagyot az eladók (9,3%), a legkevésbé a régióközpontok és nagyvárosok lakásaira lehetett alkudni (5,1%).



Forgás

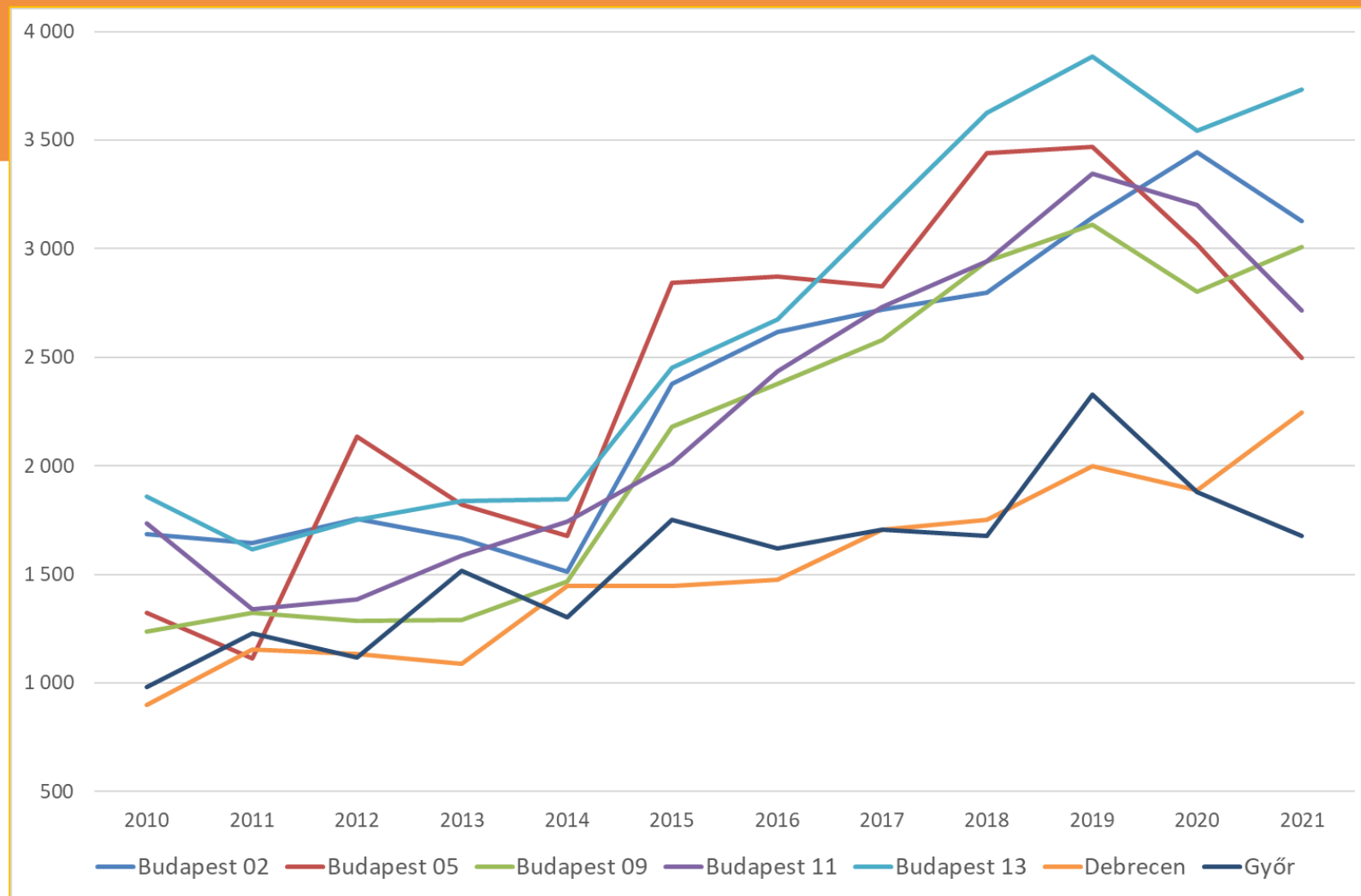
Az értékesítési időben a családi házak esetében folytatódott az elmúlt évek trendje, az átlagos időszak csökkenése, míg a társasházi lakásoknál átlagosan 10 napos növekedés, a paneleknél stagnálás, enyhe csökkenés volt jellemző.

A leggyorsabban a régióközpontokban keltek el a téglá és panel társasházi lakások (átlagosan 97, ill. 70 nap alatt), míg a legpörgősebb családi ház piac a külső pesti kerületekre (átlagos értékesítési idő 137 nap) és a fővárosi agglomeráció településeire volt jellemző, ahol átlagosan 143 nap kellett az értékesítéshez.



Albérleti díjak

A járvány első hulláma jelentős hatással volt az albérlet piacra. A turizmus összeomlásával sok rövid távon szálláshelyként kiadott lakás jelent meg a hosszú távú bérleti piacon, miközben a diákok és vendégmunkások részéről csökkent az igény. Bár 2020 őszén újra indult a jelenléti oktatás, ősszel, majd idén tavasszal ismét csökkent a kereslet. A fővárosi téglalakások átlagos fajlagos havi bérleti díja akár 10%-kal is csökkent, főleg a belvárosban, a paneleknél néhány százalék csökkenés volt tapasztalható, ahogy a vidéki városok albérleti díjai is inkább stagnáltak.





elemzes@oc.hu