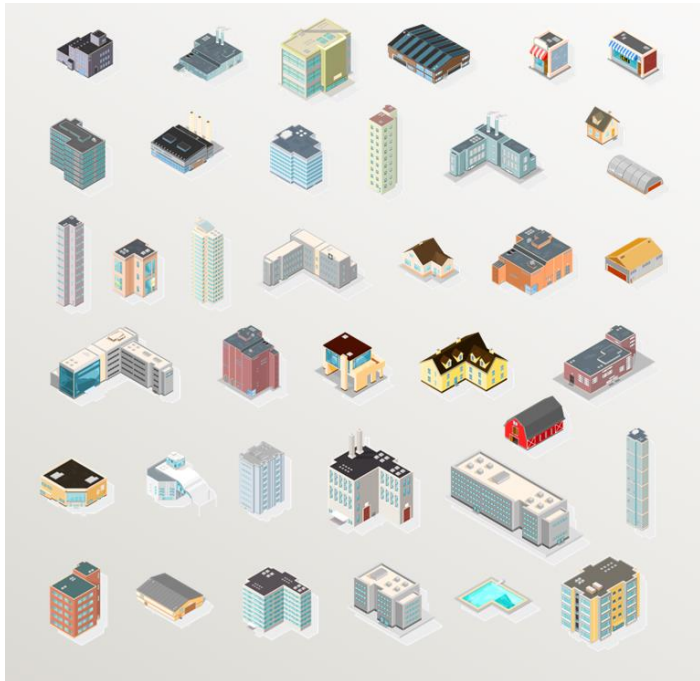


OC

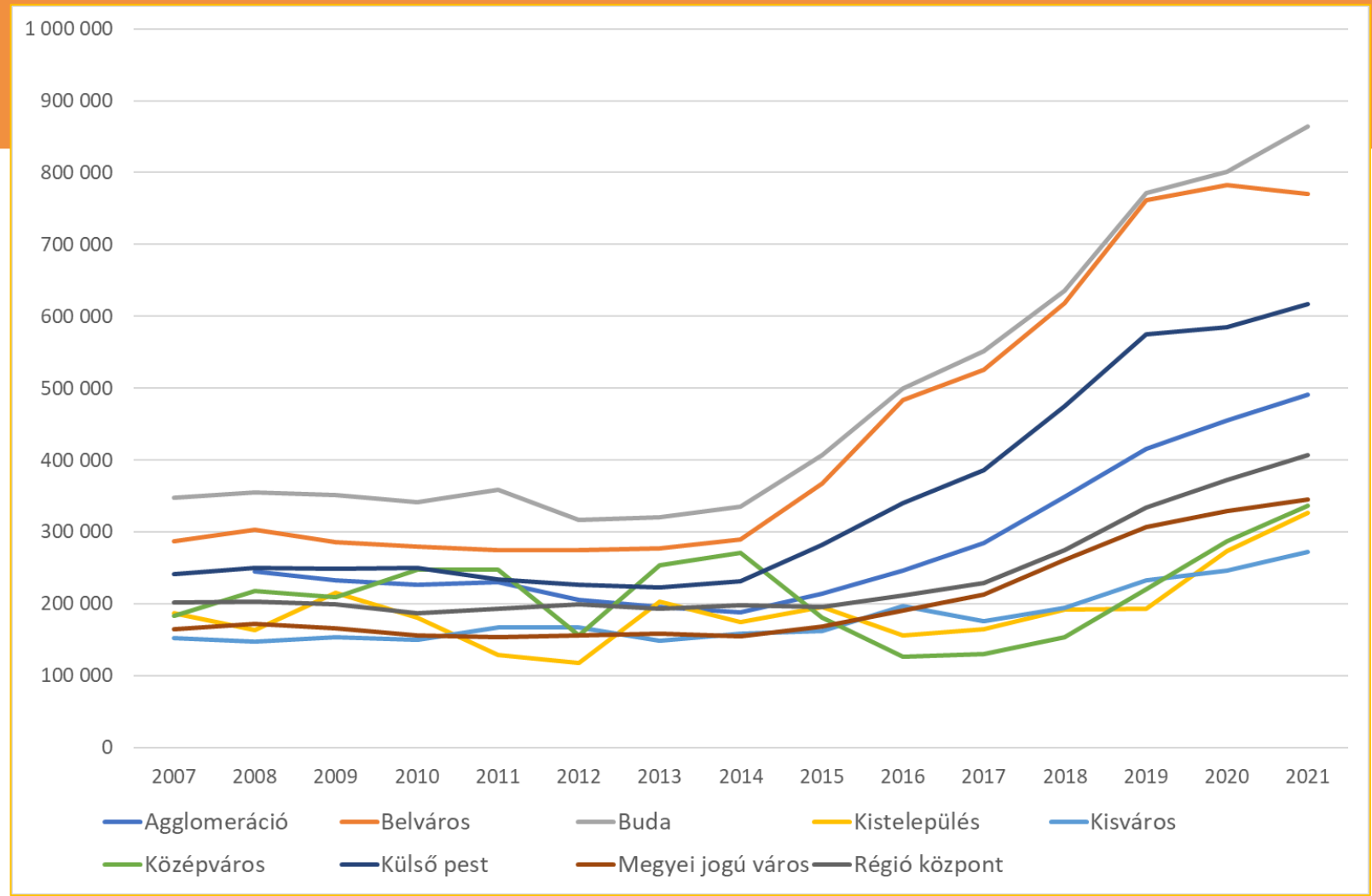
Lakáspiaci Tanácsadó



2021

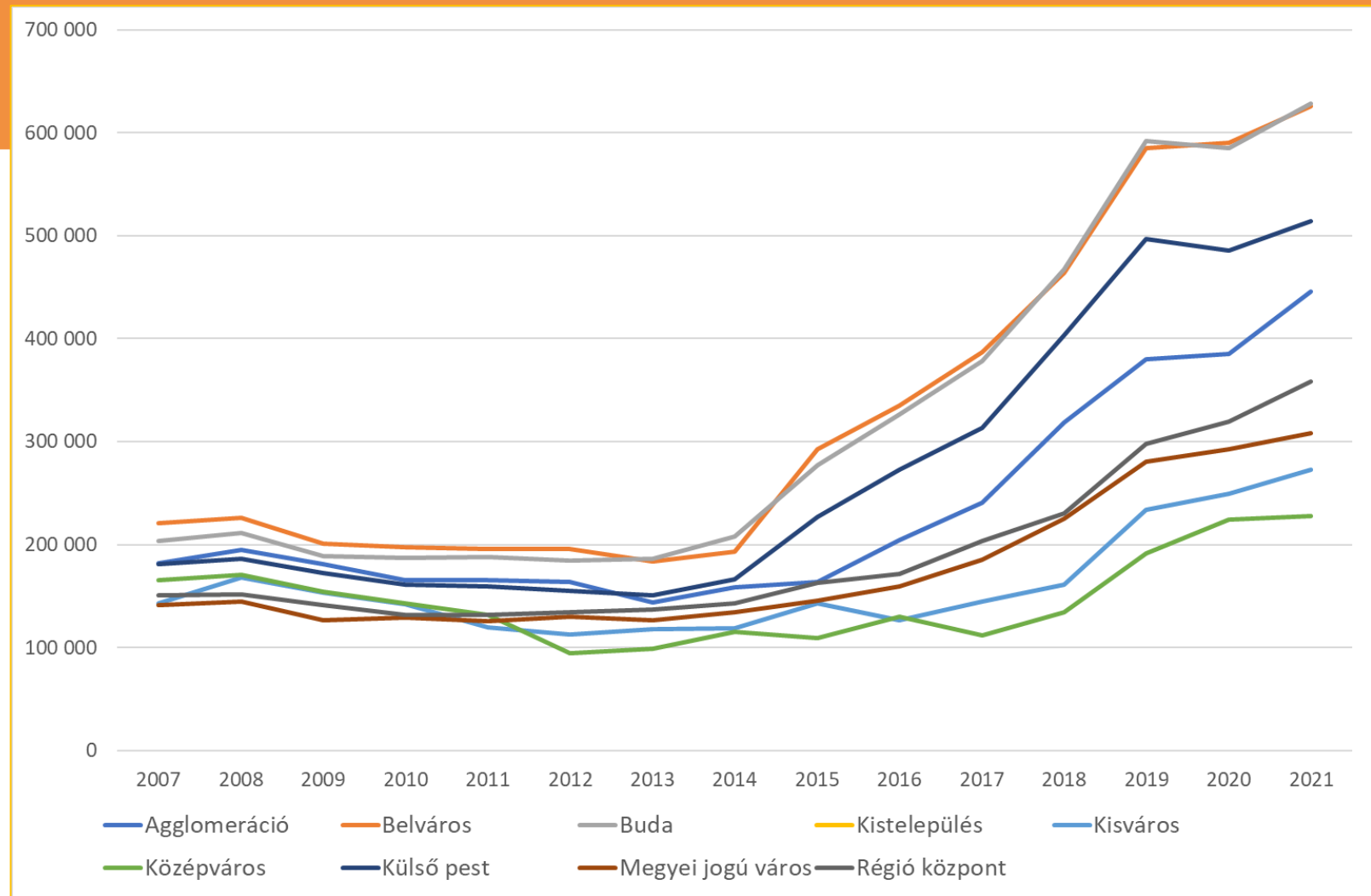
Lakáspiac újratöltve

2021-ben az előző év járvány által megtört lakáspiaci dinamikája visszatért, az előzetes becslések szerint 150-160 ezer körüli adásvétel történt az év folyamán. Míg 2020-ban a járvány első hulláma megbénította a piacot, ezt követően a vevők és az eladók fokozatosan alkalmazkodtak a járványhelyzethez így a következő hullámokat már kevésbé sínylette meg a piac. További állami ösztönzők bevezetése nyomán 2021 kifejezetten erős évnek bizonyult, az Otthon Centrum aktivitás mutatói alapján az előző két évnél aktívabb volt a piac.



Tégla társasházi lakások átlagos négyzetméterára

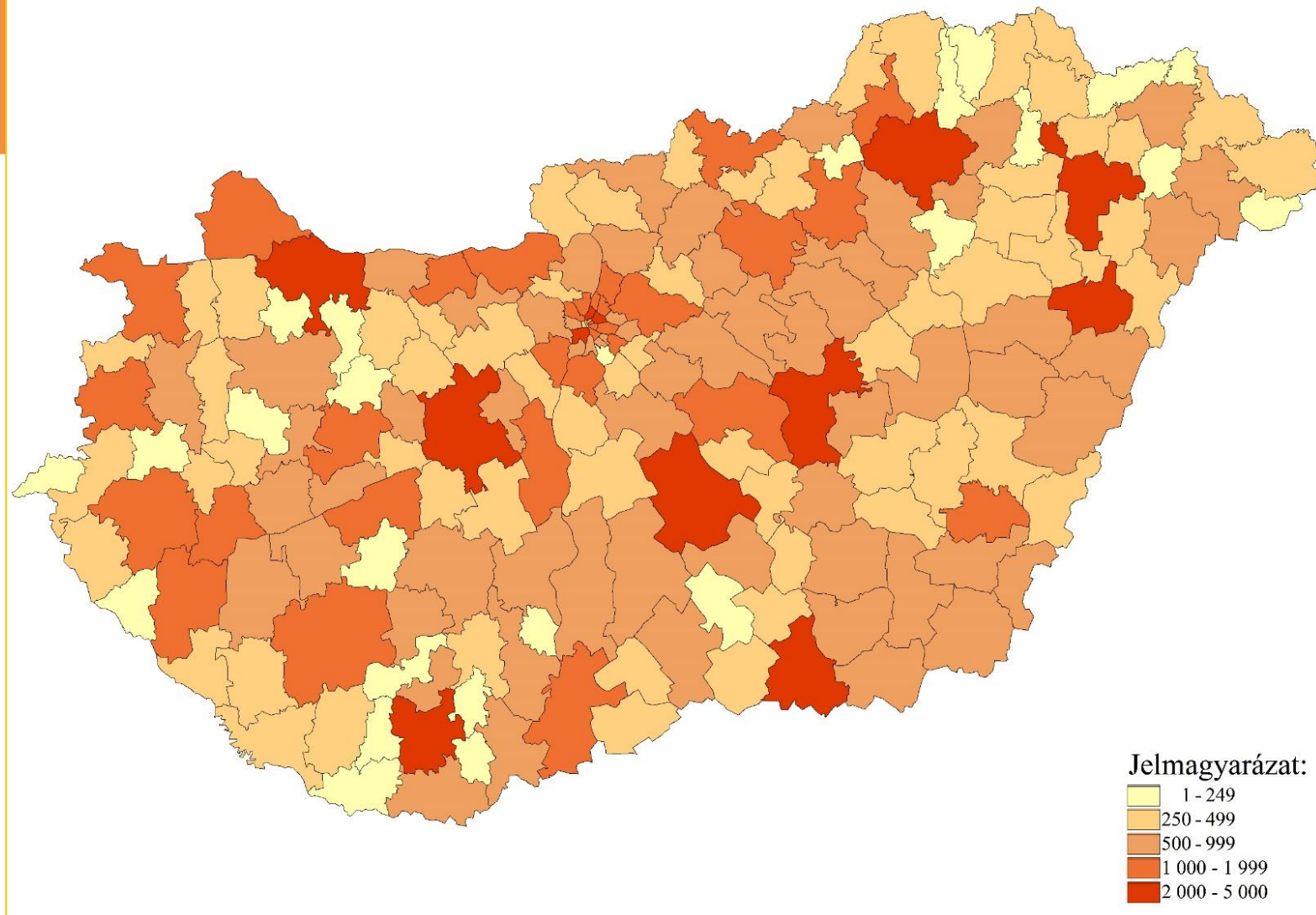
A fajlagos lakásárak tovább nőttek. A járvány egyedül a belső pesti kerületek befektetői keresletét vetette vissza olyan mértékben, ami az árakban is meglátszott, de 2021-ben a használt lakások fajlagos átlagára tekintetében legdrágább V. kerületben (ahol az átlagos négyzetméterár 1,04 millió Ft volt 2021-ben) ismét 3,5%-os növekedés volt 2020-hoz képest. Vidéken a nagyvárosokban 10-15%, sőt akár 20% feletti árnövekedés volt 2020-hoz képest. A legnagyobb mértékben az agglomerációs települések árai nőttek, volt ahol harmadával drágultak a lakóingatlanok.



Panel társasházi lakások átlagos négyzetméterára

Területi különbségek

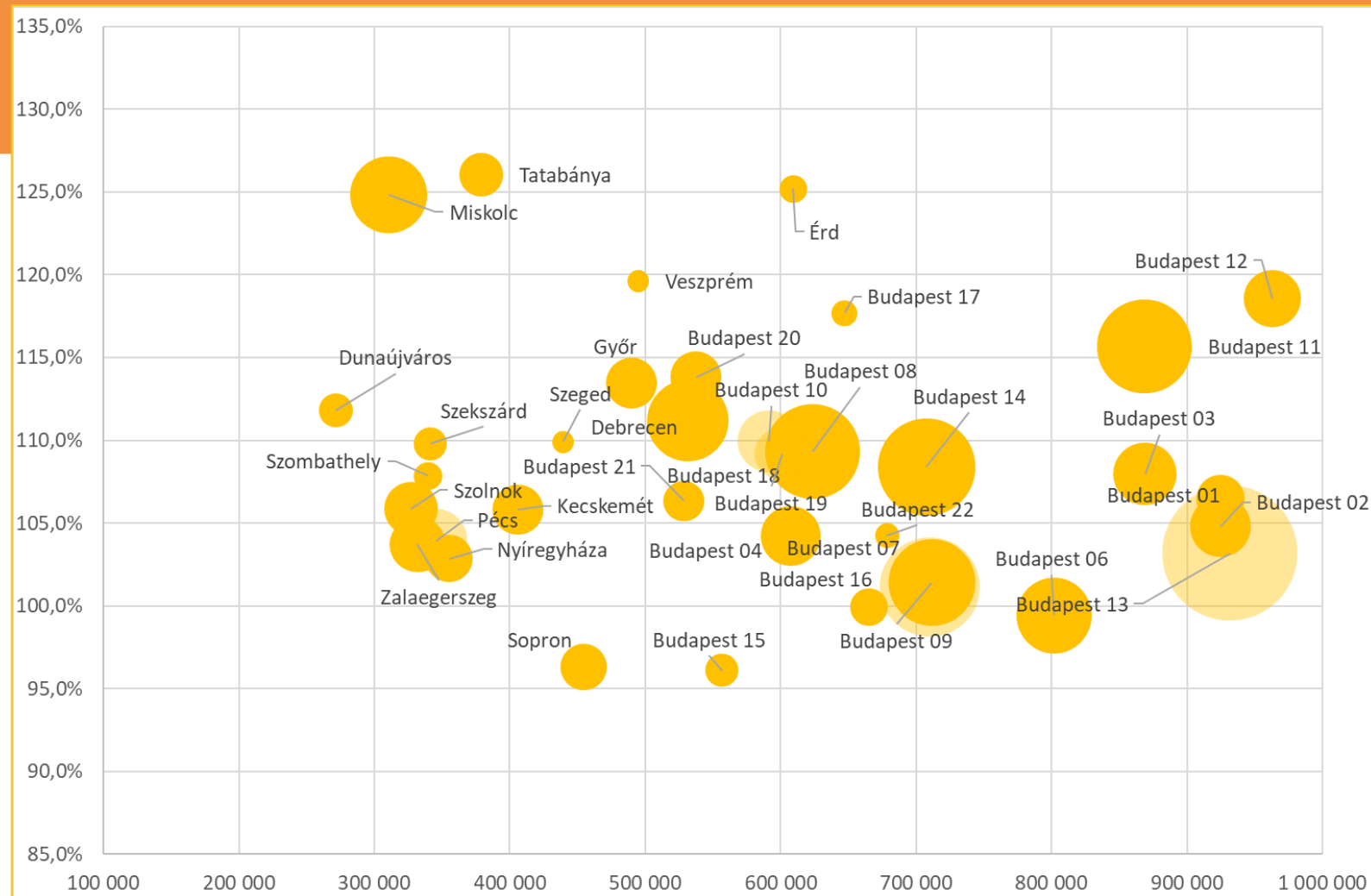
A kedvező makrogazdasági környezet – gazdasági növekedés, emelkedő bérek, alacsony kamatok – és a lakáspolitikai, a családi otthonkedvezmény, az illeték-kezdmény, az új lakások 5%-os áfája egyaránt hozzájárult a lakáspiaci lendülethez, ami továbbra is elsősorban a városokban és környékükön, valamint a Balaton parti településeken volt érzékelhető. A vásárlók számára a régiós nagyvárosok és feltörekvő ipari központok a legvonzóbbak, de jelentősen nőtt az érdeklődés a fővárosi agglomeráció és a Balaton-part iránt is.



Lakáspiaci tranzakciók becsült száma a járásokban 2021

Téglaépítésű társasházi lakásárak

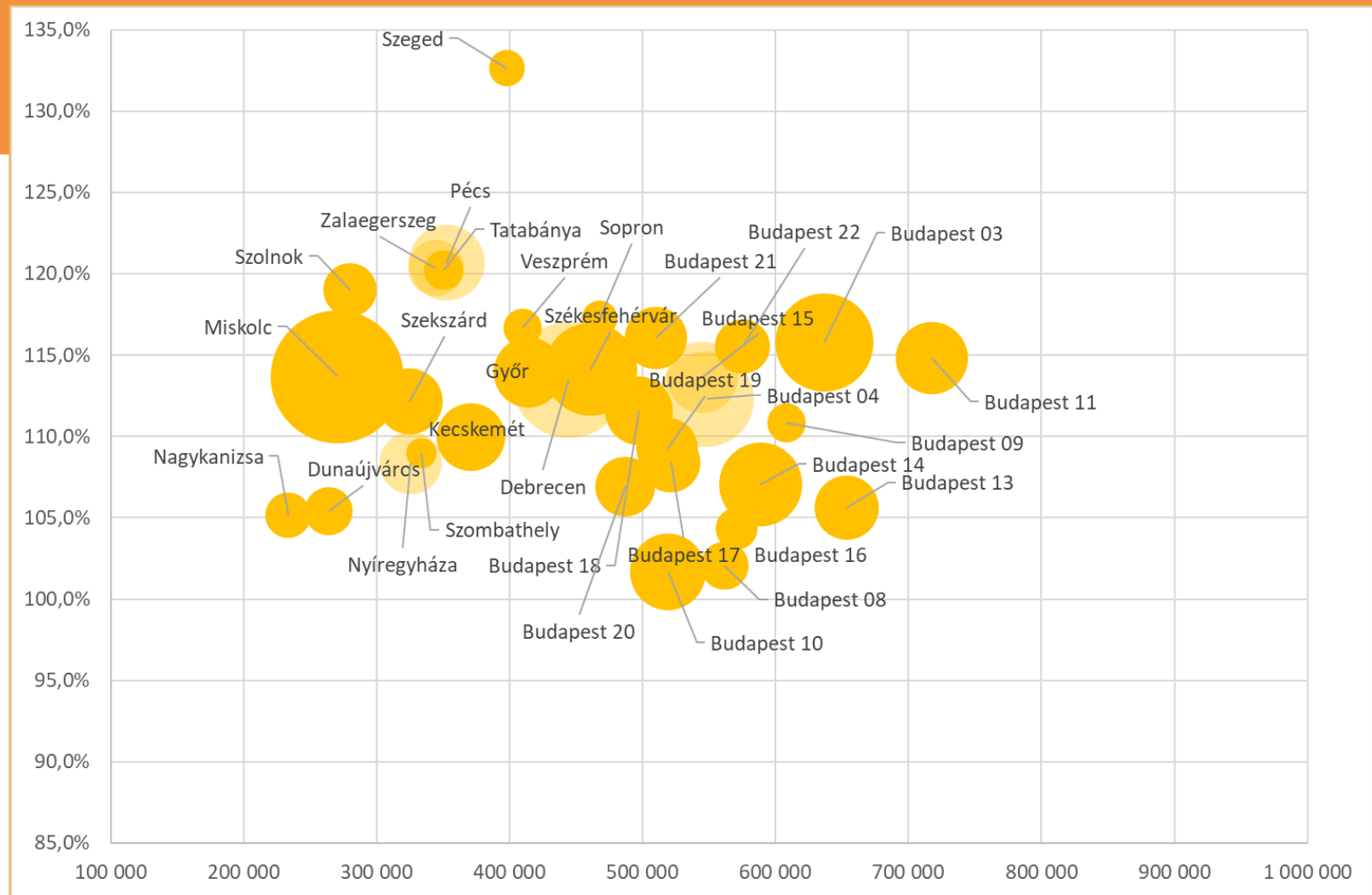
A használt téglá társasházi lakások átlagos négyzetméterára 2020-hoz képest a fővárosban a legnagyobb mértékben a XII. kerületben nőtt (+18,6%). A vidéki megyei jogú városok között a drágulás Tatabányán volt a legnagyobb (+26%), de Miskolc, Érd is az élbolyban végeztek. A legdrágább átlagárát Budapest V. kerületében mérte az Otthon Centrum 2021-ben, ahol egy négyzetméterért kevéssel 1 millió Ft felett kellett fizetni idén, ami a tavalyi átlagárhoz képest 3,5% növekedést jelentett. Vidéken Érd, Győr, Debrecen voltak a legdrágább városok.



Tégla társasházi lakások fajlagos átlagára (x tengely) és éves átváltozása (y tengely)

Panel társasházi lakások árváltozása

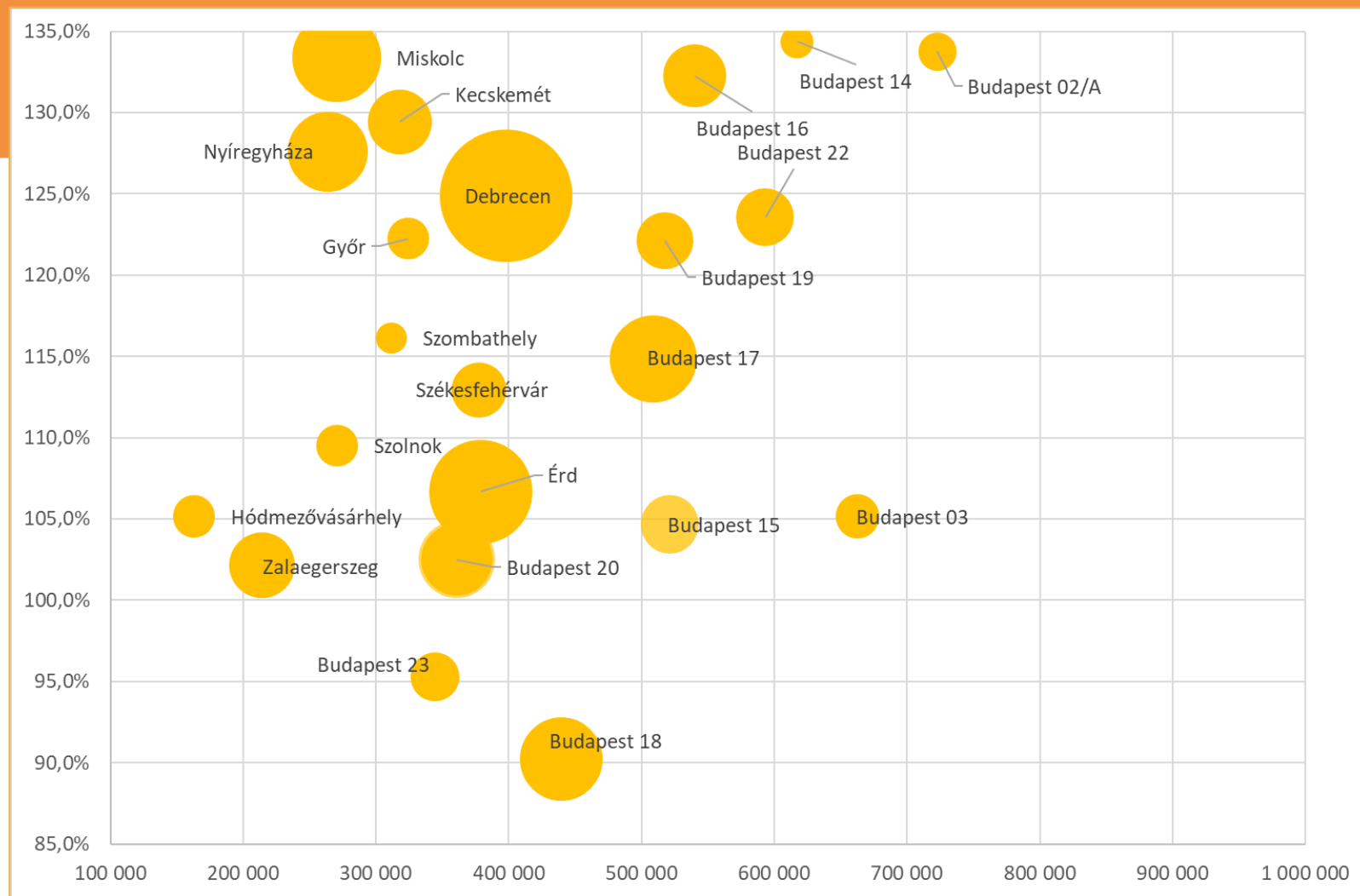
A panellakások átlagára az év egészére nézve stabil, illetve növekedő volt. Az első félévben néhány belső fővárosi kerületben érzékelt átlagár csökkenés az év végére néhány százalékos növekedésre váltott. A kedvelt fővárosi kerületekben a fajlagos négyzetméterár 10-15%-ot nőtt. Vidéken is mindenütt növekedés volt tapasztalható: a leginkább megfizethető lakáskategória jól ellen tudott állni a COVID-hatásnak. A legdrágább átlagos négyzetméterár a XI. kerületben átlépte a 700 ezer forintot míg a legolcsóbb fajlagos átlagár vidéken 230-240 ezer forint volt.



Panel társasházi lakások fajlagos átlagára (x tengely) és éves árváltozása (y tengely)

Családi ház árak

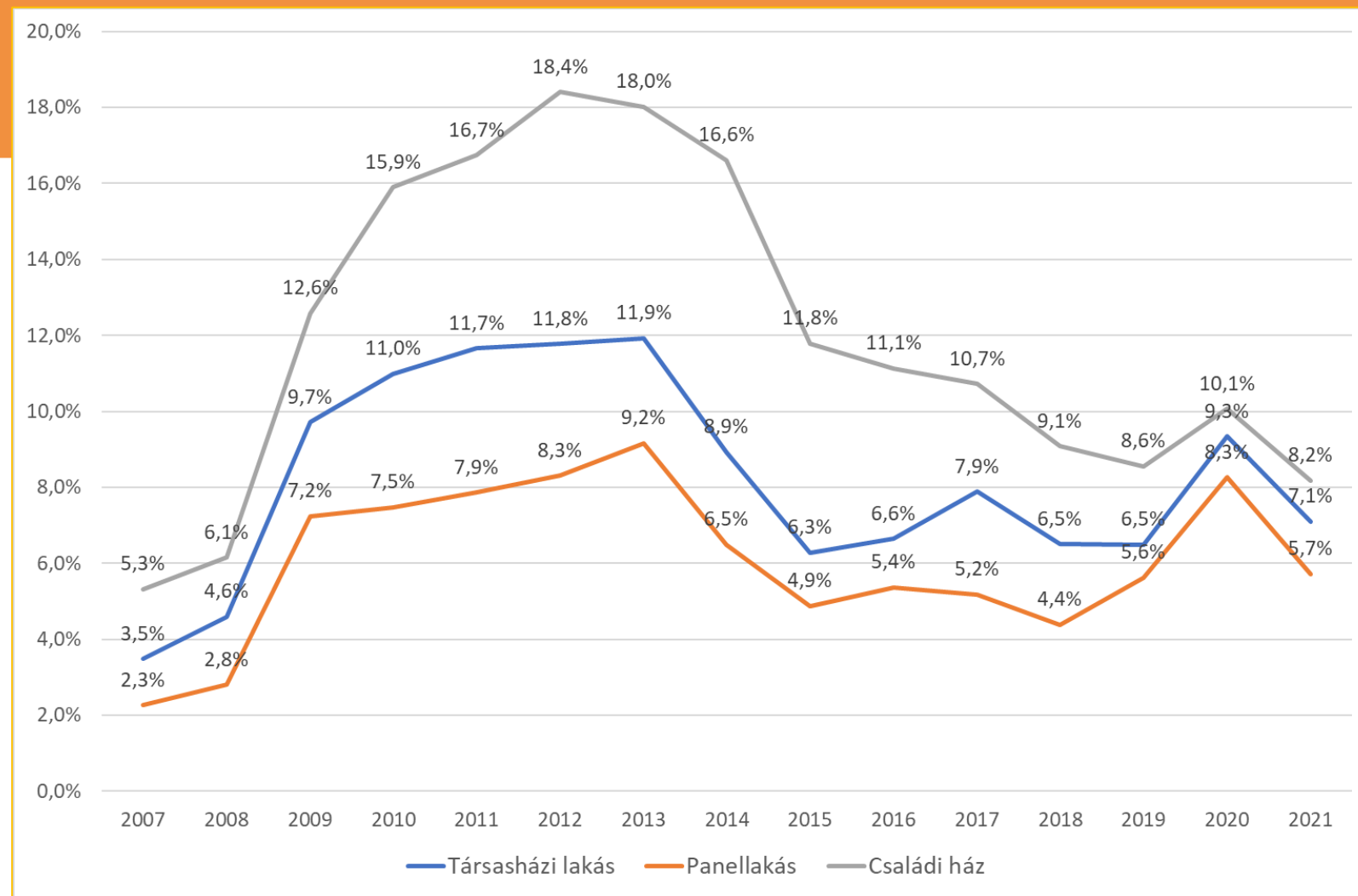
A használt családi házak nagy szórást mutatnak méretük, építészeti megjelenésük, a felhasznált anyagok minősége tekintetében. Az elmúlt évben a karanténban töltött idő felértékelte a kertvárosi környezetet, a saját kertet. Szinte mindenütt árnövekedés volt tapasztalható, sok helyen 20%-ot meghaladó mértékben. Ahol jelentősebb számban közvetített házakat, csak két fővárosi peremkerületben mért fajlagos átlagár csökkenést az Otthon Centrum.



Családi házak fajlagos átlagára (x tengely) és éves árváltozása (y tengely)

Alku

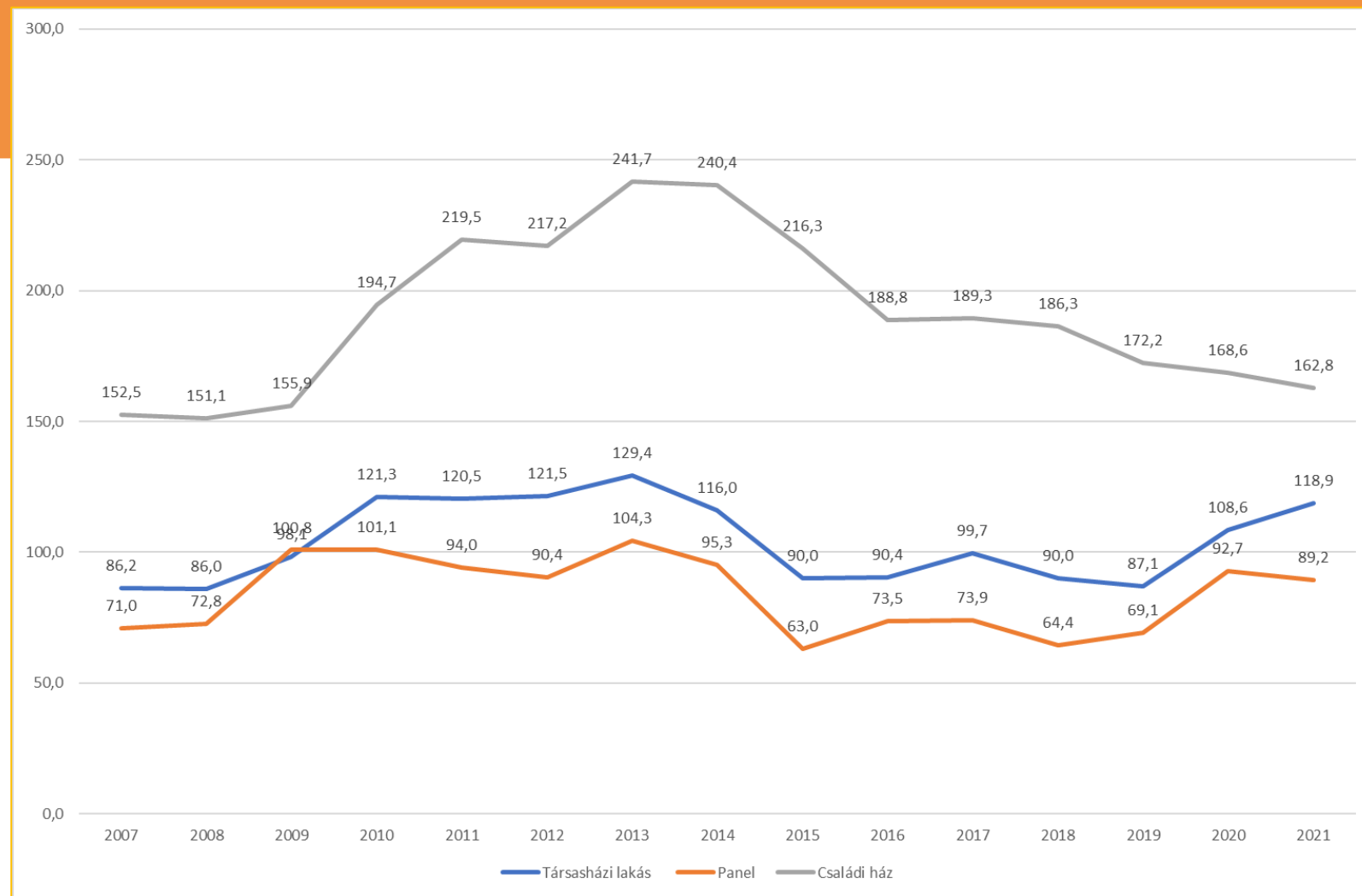
2018-tól a csökkenő tranzakciószám mellett nőtt az alku lehetősége: 2020-ra az átlagos alku mértéke minden fő lakástípusnál megközelítette a 2014-es szintet. 2021-ben azonban újra fordult a piac, a növekvő kereslet ismét az eladóknak kedvezett, akik türelmesen megvárják, amíg megérkezik az általuk megálmodott árat megfizetni hajlandó vevő. Az alku mértéke legnagyobb mértékben a paneleknél esett (az átlagos alku 2021-ben 2,5%-kal volt kisebb, mint egy évvel ezelőtt). Természetesen a régiók között jelentős különbségek voltak.



Árengedmény átlagos mértéke (%)

Forgás

A családi házak esetében folytatódott az elmúlt évek trendje, az átlagos értékesítési 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 legdinamikusabb családi ház piac a külső pesti kerületekre és a fővárosi agglomeráció településeire volt jellemző, ahol átlagosan 137, illetve 143 nap kellett egy családi ház értékesítéshez.

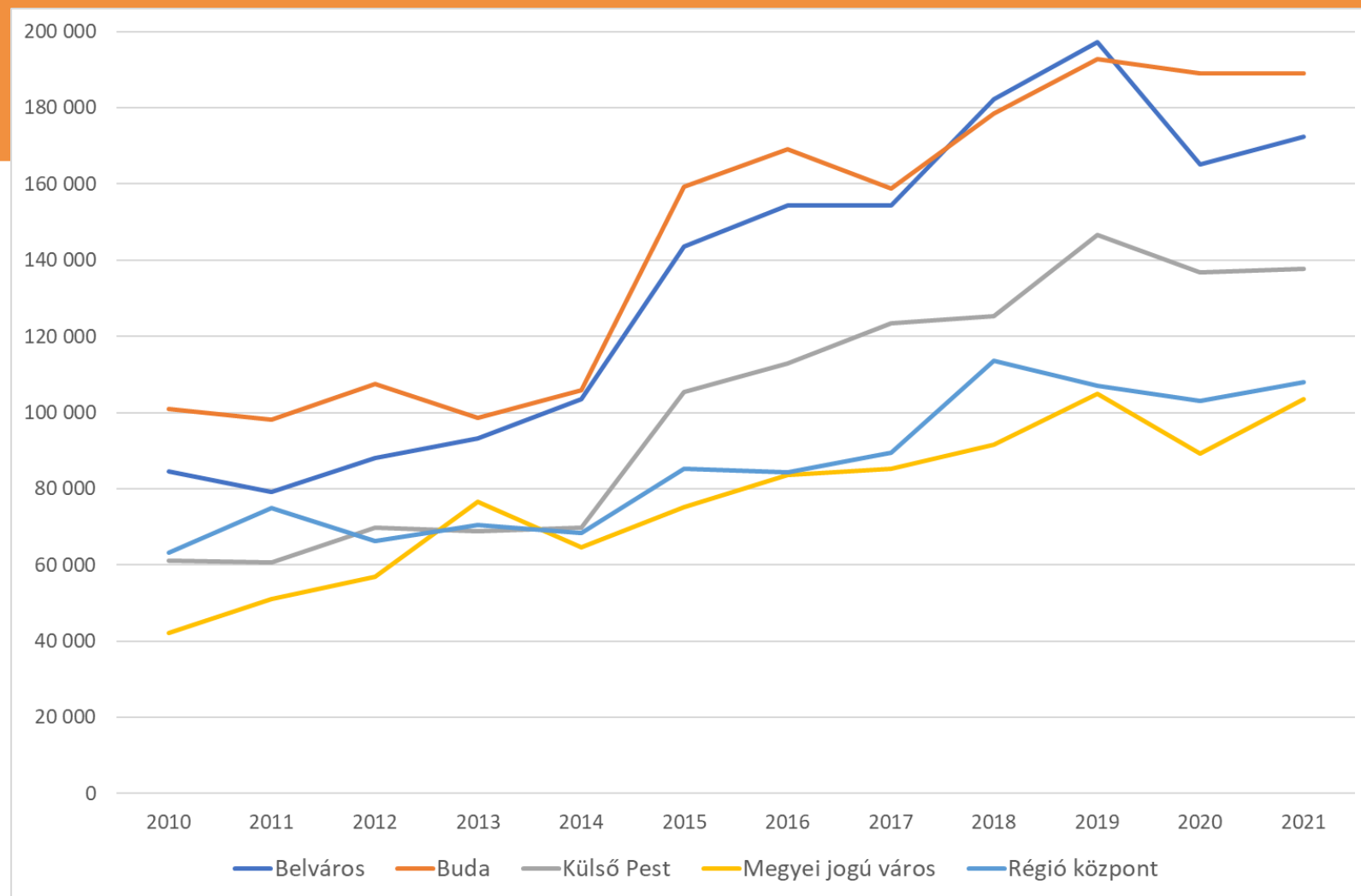


Értékesítési idő átlagos mértéke lakástípusonként (nap)

Albérleti díjak

A járvány első hulláma jelentős hatással volt az albérletpiacra. 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.

2021-ben a fővárosi tégla lakások átlagos fajlagos havi bérleti díja akár 10%-kal kedvezőbb volt az előző évhez képest, főleg a belső városrészekben, de több fővárosi kerületben és vidéki városban újra emelkedtek az albérleti díjak és van ahol a járvány előtt mért fajlagos értéket is elérte.



Albérletek átlagos havi bérleti díja (Ft/hó)



elemzes@oc.hu