



LAKÁSPIACI TANÁCSADÓ



2013 II. negyedév

KÖSZÖNTŐ

Tisztelt olvasóink, kedves volt, jelenlegi és jövőbeli ügyfeleink!

Erősödő vevői pozíciók, tovább csökkenő árak, stagnáló forgalom, hosszabbodó értékesítési idők. Ezek a címszavak jellemzik az elmúlt félévet a hazai lakóingatlan piacon. Lakáspiaci Tanácsadó kiadványunk ötödik száma 2013 első félévének használati piaci eredményeit, trendjeit mutatja be. Reméljük, nem csak a lakás adásvétel előtt állók számára jelent hasznos olvasnivalót, hanem minden lakáspiac iránt érdeklődő megtalálja benne a keresett információkat.



Kühne Kátó
Otthon Centrum ügyvezető igazgató



ÖSSZEFOGLALÓ

TRANZAKCIÓSZÁMOK

Két évvel ezelőtti szinten

a fogalom: 2013 első félévében csupán néhány százalékkal volt magasabb az adásvételek száma, mint 2011-ben. A piacot továbbra is az élethelyzetből adódó változások mozgatják, az állami keresletstimuláló eszközöknek egyelőre nem érezhető a hatása.

Kilátások: 2013 nagy valószínűséggel az ötödik olyan év lesz, amely beilleszkedik a 90.000 körüli adásvétel számláló esztendőik sorába. 2014-re némileg bizakodóbbak lehetünk, de komoly fellendülést a finanszírozási helyzet változása nélkül nem várhatunk, amit az MNB 2015-re tesz.

ÁRAK VÁLTOZÁSA

További árcsökkenés:

A nyugati régió kivételével mindenhol csökkentek az ingatlanárak 2013 első félévében az előző év azonos időszakához képest. A 2011-ben látható lassulás után az árak csökkenése újabb lendületet vett. A háttérben túlkínálat és erősödő vevői pozíciók áll.

Kilátások: A közeljövőben a jelenlegi trendek fennmaradását, stagnálást, vagy további kis mértékű csökkenést feltételezhetünk az árakban. Javulást csak komoly keresletbővülés hozhatna, amihez olcsóbb lakáshitelek, növekvő háztartási bizalom és javuló várakozások kellene.

ÁRALKU

Növekvő alku: Az eladók által adott teljes árengedmény két komponensből tevődik össze. Egyrészt a szűkebb értelemben vett áralkuból, amit a szerződéskötéskor ér el az ingatlan vevője, másrészt még a vevő megérkezése előtt az eladó által adott kínálati árcsökkentésekből. A teljes árengedmény évről-évre nőtt, a korábbi lassuló növekedési ütem felgyorsult. 2013 első felében elérte a 14 százalékos szintet. A 14 százalékos átlagos árengedményből 5,5 százalék a kínálati ár csökkentés és 8,5 százalék a szerződéskötéskor elért áralku.

Ingatlantípusok közötti

különbségek:

Az egyes ingatlantípusoknál elérhető árengedmények mértéke nem okoz meglepetést, bár minden ingatlantípusnál növekedett a vevők mozgástere. A legkisebb teljes árengedményt a panellakások eladóinak kell tenniük, összesen 9,1 százalékot, ebből átlagosan 5,7 százalékot a szerződéskötés során. A legnagyobb árengedményt pedig a családi házak értékesítése követeli meg, az átlagos teljes árengedmény meghaladja a 17,8 százalékot, amiből több mint 11,5 százalék a szerződéskötéskor kialakított engedmény.

Kínálati ár

csökkentések:

A teljes árengedmény mértékéhez hasonlóan a 100 szerződéskötési árengedményre jutó kínálati ár csökkentések száma is megugrott 2013 első félévében. 2013 első hat hónapjában 100 szerződéskötési árengedményre 121 kínálati ár csökkentés jutott.

ÉRTÉKESÍTÉSI IDŐ

Növekvő

értékesítési

idők:

2013 első hat hónapja újabb növekedést hozott a tavaly már a stagnálás jeleit mutató értékesítési időben. A növekmény szinte minden ingatlantípusnál fél hónap.

Ingatlantípusok közötti

különbségek:

Téglalakások esetében 4,5 hónap, panellakások esetén 3 hónap, míg téglalapítású házak esetében több mint 7 hónap volt az átlagos értékesítési idő.

Átlagos idejű eladások

Budapesten:

Az ország különböző részei között nincs jelentős eltérés az értékesítéshez szükséges időben. Ez alól csak a fővárosi agglomeráció a kivétel, ahol a piac visszafogottabb teljesítménye az értékesítési időben is tükröződik.

VEVŐI PREFERENCIÁK

- Téglalakások:** A fővárosban a 11 és 17 milliós, keleten a 8 milliós, nyugaton a 7 és 12 millió forintos áron kínált használt téglalakások voltak a legkeresettebbek. Árkatagóriától függetlenül, minden területen az 50 és 60 négyzetméter közötti lakások voltak a legnépszerűbbek.
- Panellakások:** Budapesten a legkeresettebb panellakásokat 10 millió forintos áron kínálták, keleten a 8 milliós, nyugaton a 7 és 8 millió közötti lakások voltak a legnépszerűbbek. A panellakások esetében is az 50 és 60 négyzetméteres lakások a legkeresettebbek.
- Téglaépítésű házak:** A legszínesebb kép a téglaépítésű házak piacán látható, a többi ingatlantípushoz képest itt sokkal szélesebb sávon oszlik meg a kereslet. A fővárosban a legtöbb kereső a 14, 20, valamint 30 millió forintért kínált házakra jelentkezett. Az agglomerációban a 16, 20 illetve 25 milliós házak voltak a legnépszerűbbek. Keleten a 7 és 13 milliós, nyugaton a 15 milliós házak jelentették a slágert.

BÉRLETI PIAC

- Bérleti díjak:** A használt ingatlanok bérleti piacán minden ingatlantípus esetén minimális emelkedés mutatkozik a bérleti díjakban, bár ezek még így is messze vannak a válság előtti szinttől.
- Hozamok:** 2013 első félévének átlagos bérleti díjait, illetve ingatlanárait figyelembe véve a bérbeadási céllal vásárolt ingatlanok esetében egy 10 éves befektetési időszakon 8 és 10 százalék közötti hozamot lehet elérni. A hozam mértéke ingatlantípusonként és elhelyezkedéstől függően változik.
- Keresett albérletek:** A fővárosban a téglalakások közül a 60 ezer forintos, a panellakások közül az 50, illetve 60 ezer forintos bérleti díjon kínáltak voltak a legkeresettebbek. Az agglomerációban a 70, illetve 150 ezer forinton kínált kiadó házak voltak a legnépszerűbbek. A keleti megyékben 60 ezer forint között alakult a legnépszerűbb kiadó téglalakások bérleti díja.



TRANZAKCIÓSZÁMOK

KULCSMEGÁLLAPÍTÁSOK

Két évvel ezelőtti szinten

a fogalom: 2013 első félévében csupán néhány százalékkal volt magasabb az adásvételek száma, mint 2011-ben. A piacot továbbra is az élethelyzetből adódó változások mozgatják, az állami keresletstimuláló eszközöknek egyelőre nem érezhető a hatása.

Kilátások: 2013 nagy valószínűséggel az ötödik olyan év lesz, amely beilleszkedik a 90.000 körüli adásvételt számláló esztendőök sorába. 2014-re némileg bizakodóbbak lehetünk, de komoly fellendülést a finanszírozási helyzet változása nélkül nem várhatunk, amit az MNB 2015-re tesz.

Módszertani megjegyzések: pontos adatokat az adásvételek számáról, a kapcsolódó illetékkiszabási eljárásból lehet szerezni, ám ezek feldolgozottsága nagyjából 6 hónapos késésben van. Így pontos információ még csak a 2011-es teljes évről áll rendelkezésre, 2012-re vonatkozóan csupán előzetes adásvétel szám érhető el a KSH statisztikáiból.

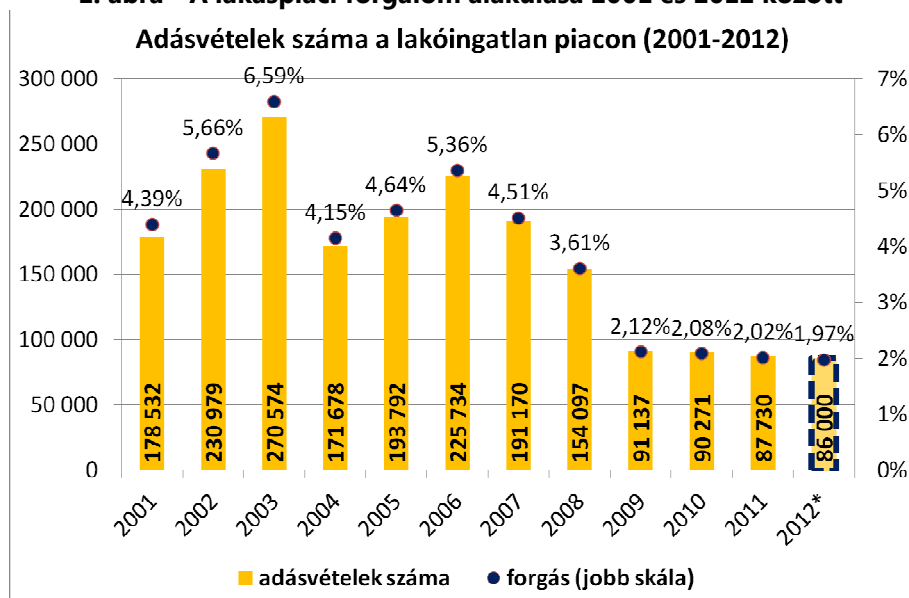
KÉT ÉVVEL EZELEŐTTI SZINTEN A FORGALOM

Az idei év első hat hónapja nagyon hasonló adásvételi számokat hozott, mint azt 2011-ben láthattuk (41 800 adásvétel). Az első félév adásvételeinek száma néhány százalékkal haladta meg a 2011-ben elért szintet. A tavalyi első félév tranzakciószámaitól jelentősen elmaradt idén a piac, ez az összehasonlítás azonban némileg félrevezető, mivel 2012 első negyedében a végtörlesztés sok előrehozott vásárlást generált, ami még 2012 első félévében is éreztette a hatását.

A 2011-gyel megegyező forgalmi szint arra enged következtetni, hogy a lakáspiac továbbra sem talált magára, a 2009-től jellemző alacsony, de stabil kereslet változatlanul tartja magát a piacon. A forgalom mögött nagyon nagy arányban használtlakás adásvételek állnak, amelyeket túlnyomó részben az eladók, illetve vevők élethelyzetében bekövetkezett változások generálják. Az állami keresletélénkítő intézkedéseknek (kamattámogatott hitelek és szocpol) egyelőre nem látható kézzelfogható hatásuk, ami szintén azt támasztja alá, hogy a kereslet szinte kizárólag demográfiai változásokon alapszik. A jelenlegi forgalmi szint nagyjából egy elméleti, stabil finanszírozási- és gazdasági feltételeket és pozitív háztartási várakozásokat feltételező egyensúlyi szint felénél áll.

Bár a 2012-es év forgalmi adatainak hivatalos statisztikája még nem áll rendelkezésre, a tavalyi év forgalma az Otthon Centrum becslése alapján a 2011-es szinttel egyezik meg, és ezzel illeszkedik a 2009 óta évről-évre 90.000 körüli adásvételt hozó évek sorába.

1. ábra - A lakáspiaci forgalom alakulása 2001 és 2012 között



Forrás: KSH, Otthon Centrum

* Otthon Centrum becslés

KILÁTÁSOK

2013 egészére az elmúlt években megszokott, 90.000 körüli tranzakciószám várható, egyrészt az első félév tényszámaira alapozva, másrészt a keresletet befolyásoló faktorokat figyelembe véve. Bár a múltban a jelenlegihez hasonló állami keresletösztönző intézkedések komoly forgalomműködést tudtak elérni a lakáspiacon, az állami kamattámogatás, illetve a szocpol most minimális új vevőt tud a piacra vonzani. Ennek háttérében a családok negatív várakozásai, az alacsony hitelkeresleti szint áll. Ezek az eszközök akkor tudják majd keresletstimuláló hatásukat kifejteni, ha pozitív gazdasági környezetben, javuló háztartási várakozásokkal párosulnak. A szocpol kiterjesztése a használtlakás piacra üdvözlendő lenne, hiszen a forgalom nagyon nagy részét ez a szegmens adja. Trendfordulót önmagában nem várhatunk ettől az intézkedéstől, azonban mérsékelt pozitív hatása lenne a lakáspiacra.

A makrogazdasági indikátorok, illetve az ezekre vonatkozó előrejelzések fényében 2014-re már bizakodóbbak lehetünk a lakáspiacot tekintve. A fellendülés minden valószínűség szerint lassan indul be, annál is inkább, mivel az MNB lakossági hitelezés fellendülését 2015-re teszi, egy komoly keresletbővüléshez pedig mindenképpen jobb finanszírozási helyzetre van szükség, élénkebb hitelkeresletre és kínálatra, olcsó lakáshitelekre. Az egyensúlyi szintet jelentő 160-170.000 tranzakcióra pedig középtávon, több év alatt juthat majd el ismét a lakáspiac.

ÁRAK VÁLTOZÁSA

KULCSMÉGÁLLAPÍTÁSOK

További

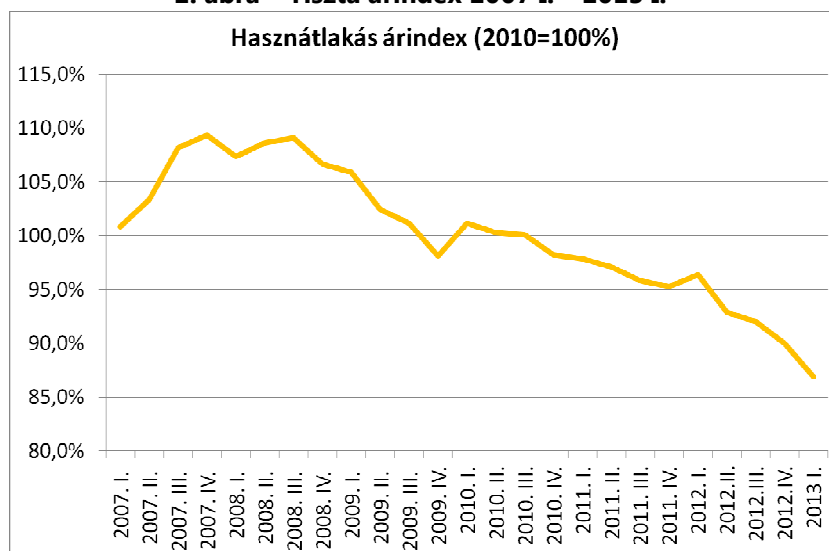
árcsökkenés: A nyugati régió kivételével mindenhol csökkentek az ingatlanárak 2013 első félévében az előző év azonos időszakához képest. A 2011-ben látható lassulás után az árak csökkenése újabb lendületet vett. A háttérben túlkínálat és erősödő vevői pozíciók áll.

Kilátások: A közeljövőben a jelenlegi trendek fennmaradását, stagnálást, vagy további kis mértékű csökkenést feltételezhetünk az árakban. Javulást csak komoly keresletbővülés hozhatna, amihez olcsóbb lakáshitelek, növekvő háztartási bizalom és javuló várakozások kellene.

Módszertani megjegyzések: a téglaeépítésű házak csoportjába családi házak, házrészek, ikerházak és sorházak tartoznak bele.

HASZNÁLTAKÁS PIACI ÁRAK ALAKULÁSA

2. ábra – Tiszta árindex 2007 I. – 2013 I.



Forrás: KSH

A használtlakás árak csökkenése 2010-2011-ben egyre lassuló tendenciát mutatott, az év végére a stagnálás jelei mutatkoztak a piacon. 2012 második negyedévéétől azonban ismét felgyorsult az árak csökkenése, ami 2013 első negyedévében is folytatódott a KSH adatai szerint. A csúcstól jelentő 2008-hoz képest, éves változást tekintve, 2012-ben 15 százalékkal

voltak alacsonyabbak az árak. Negyedéves átváltozást tekintve a 2008-as csúcsponthoz képest 20 százalékkal voltak olcsóbbak a lakások 2013 első negyedévében.

Az egyes ingatlantípusok négyzetméter árait regionális bontásban vizsgálva (lásd: 1. táblázat, 2. táblázat, 3. táblázat) a használt tégl- és panellakások esetén is látható az árak csökkenése 2013 és 2012 első hat hónapja között. A nyugati régióban e két ingatlantípus átlagos négyzetméter ára emelkedett, ami mögött lokális tendenciák – a nyugati határszélen, illetve Győrben megnőtt lakáspiaci kereslet – húzódnak meg.

1. táblázat - Használt téglalakások átlagos négyzetméter ára (ezer forint)

terület	2008 I. félév.	2009 I. félév.	2010 I. félév.	2011 I. félév.	2012 I. félév.	2013 I. félév.
Budapest	300	308	294	291	277	267
Kelet	192	210	180	174	181	175
Nyugat	174	179	174	173	170	175
Pest megye	248	267	240	218	209	205

Forrás: Otthon Centrum

2. táblázat - Használt panellakások átlagos négyzetméter ára (ezer forint)

terület	2008 I. félév.	2009 I. félév.	2010 I. félév.	2011 I. félév.	2012 I. félév.	2013 I. félév.
Budapest	205	190	178	175	173	168
Kelet	141	140	125	120	124	121
Nyugat	155	146	139	138	139	144
Pest megye	187	189	157	168	169	151

Forrás: Otthon Centrum

3. táblázat - Használt téglalapítványú házak átlagos négyzetméter ára (ezer forint)

terület	2008 I. félév.	2009 I. félév.	2010 I. félév.	2011 I. félév.	2012 I. félév.	2013 I. félév.
Budapest	277	244	234	247	230	244
Kelet	156	172	162	140	132	127
Nyugat	146	154	134	132	135	125
Pest megye	189	201	193	188	173	178

Forrás: Otthon Centrum

KILÁTÁSOK

A stagnáló forgalom mellett az árak ismét csökkenésnek indultak, ami a vevői pozíciók további erősödését tükrözi, illetve túlkínálatra utal. A helyzeten komoly keresletbővülés változtathatna, amihez olcsóbb lakáshitelek, növekvő háztartási bizalom és javuló várakozások kellene. Ez alapján a közeljövőben stagnálást, vagy további kis mértékű csökkenést feltételezhetünk az árakban. A nem teljesítő hitelek mögötti ingatlanok egyidejű és nagy mennyiségű piacra dobása az árverési kvótarendszer miatt nem várható, a bankok is a piaci alapú fedezetértékesítés irányába mozdultak el. Így ezek az ingatlanok nem helyezhetnek jelentős nyomást az árakra, de az eddig tapasztalt folyamatok tovább erodálhatják az ingatlanok értékét.



ÁRALKU

KULCSMEGÁLLAPÍTÁSOK

Növekvő alku: Az eladók által adott teljes árengedmény két komponensből tevődik össze. Egyrészt a szűkebb értelemben vett áralkuból, amit a szerződéskötéskor ér el az ingatlan vevője, másrészt még a vevő megérkezése előtt az eladó által adott kínálati árcsökkentésekből. A teljes árengedmény évről-évre nőtt, a korábbi lassuló növekedési ütem felgyorsult. 2013 első felében elérte a 14 százalékos szintet. A 14 százalékos átlagos árengedményből 5,5 százalék a kínálati ár csökkentés és 8,5 százalék a szerződéskötéskor elért áralku.

Ingatlantípusok közötti

különbségek: Az egyes ingatlantípusoknál elérhető árengedmények mértéke nem okoz meglepetést, bár minden ingatlantípusnál növekedett a vevők mozgásteret. A legkisebb teljes árengedményt a panellakások eladóinak kell tenniük, összesen 9,1 százalékot, ebből átlagosan 5,7 százalékot a szerződéskötés során. A legnagyobb árengedményt pedig a családi házak értékesítése követeli meg, az átlagos teljes árengedmény meghaladja a 17,8 százalékot, amiből több mint 11,5 százalék a szerződéskötéskor kialakított engedmény.

Kínálati ár

csökkentések: A teljes árengedmény mértékéhez hasonlóan a 100 szerződéskötési árengedményre jutó kínálati ár csökkentések száma is megugrott 2013 első felében. 2013 első hat hónapjában 100 szerződéskötési árengedményre 121 kínálati ár csökkentés jutott.

Módszertani megjegyzések: a vevők által elérhető árengedmények nagyságát több szempontból közelítjük meg. Az egyik szempont szerint a tényleges eladási árhoz az eladási megbízás felvételekor az eladó által megadott árat viszonyítjuk. Ezt a szempontot a „Teljes árengedmény” alfejezetben vizsgáljuk meg. A megbízáskori és az eladáskori ár különbségének nagyságát egyrészt a megbízás során az eladó által nyújtott kínálati ár csökkentések, másrészt a konkrét vevő által kialakított árengedmény határozza meg. A másik szempont csak a tényleges vevő és eladó közötti áralkura koncentrál. Itt a vételi ajánlat időpontjában érvényes kínálati árat hasonlítjuk össze az eladáskori árral. Ezt a szempontot a „Szerződéskötési áralku” alfejezetben vizsgáljuk. Fontos figyelembe venni, hogy az alku mértékét az Otthon Centrum eladásai alapján számítjuk ki. Közvetítői eladásokról lévén szó az eladót már a megbízás felvételének időpontjában tájékoztatjuk a piaci árakról, így azok bizonyos esetekben már eleve alacsonyabbak az eladó által először megálmodott árnál.

SZERZŐDÉSKÖTÉSI ÁRALKU

A szerződéskötési folyamat során elért áralku – tehát a vételi ajánlat időpontjában érvényes kínálati ár és a tényleges eladási ár különbsége – mértéke országos viszonylatban 2013 első hat hónapjában emelkedett először 8 százalék fölé (lásd 4. táblázat). A korábbi lassuló növekedési ütem felgyorsult, 2013 első félévében csaknem egy százalékponttal volt magasabb a szerződéskötési alku mértéke, mint egy évvel korábban, mutatva a vevők erősödő pozícióját, összhangban az elmúlt időszak árcsökkenésével. Az országos átlagnál alacsonyabb a budapesti vevők alkulehetősége, a vidéki régiókban pedig az országos átlag körül áll a mutató. A pest megyei adatok mögött egyrészt az agglomerációs piac fagyosabb volta húzódik meg, illetve a pest megyei ingatlanállomány jellemzője, hogy az adásvételekben több családi ház szerepel, melyeknél nagyobb az alku mértéke.

4. táblázat - A szerződéskötés folyamatában elért alku mértéke (használt lakóingatlanok)

terület	2008 I. félév.	2009 I. félév.	2010 I. félév.	2011 I. félév.	2012 I. félév.	2013 I. félév.
Budapest	4,41%	6,38%	6,41%	6,93%	7,02%	7,81%
Kelet	5,55%	6,09%	6,69%	7,39%	8,16%	8,92%
Nyugat	5,93%	7,60%	7,87%	7,85%	7,82%	8,65%
Pest megye	5,35%	7,06%	9,14%	8,74%	9,32%	10,11%
Magyarország	5,02%	6,72%	6,98%	7,35%	7,58%	8,49%

Forrás: Otthon Centrum

A szerződéskötéskor elért áralku mértékét ingatlantípus szerinti bontásban vizsgálva is látható az alku mértékének növekedése. A használt téglak- és panellakások esetében a szerződéskötési alku nagysága 2011 első félévéről 2012-re már stagnált, illetve minimálisan csökkent, de 2013 első féléve ezen ingatlantípusok esetében is növekedést hozott az alkuban.

5. táblázat - A szerződéskötés folyamatában elért alku mértéke (használt lakóingatlanok) – ingatlantípusonként

ingatlantípus	2008 I. félév.	2009 I. félév.	2010 I. félév.	2011 I. félév.	2012 I. félév.	2013 I. félév.
használt téglalakás	4,73%	6,74%	6,59%	7,11%	7,03%	7,80%
használt téglaház	7,22%	9,21%	10,12%	9,54%	10,72%	11,47%
használt panellakás	3,45%	4,39%	5,08%	5,60%	5,30%	5,67%

Forrás: Otthon Centrum

Az ingatlantípusonként kalkulált, az adásvétel folyamata alatt elért, alku mértéke nem mutat meglepő képet. Ahogy korábban is, a legkisebb árengedményt, országos átlag alapján, a panellakások esetén lehetett elérni 2013 első félévében. Az alacsonyabb alku mögött a panellakások viszonylagos hasonlósága áll, magyarán az eladók hatékonyabban hivatkozhattak hasonló adottságú lakások eladási áraira. A téglalapítású házak esetében – amibe családi házak, ikerházak, sorházak és házrészek is beletartoznak – az egyes ingatlanok jellemzői, adottságai közötti nagyobb különbségek, a magasabb ingatlanértékek járulnak hozzá a nagyobb arányú alku kialakulásához.

TELJES ÁRENGEDMÉNY

A teljes árengedmény esetében a megbízáskor az eladó által meghatározott árat viszonyítjuk az eladási árhoz. A két ár közötti különbség egyrészt az előző alfejezetben bemutatott eladási áralkuból, másrészt az értékesítési folyamat során a kínálati ár csökkentésekből tevődik össze.

6. táblázat - Az eladási folyamatban elért árengedmény mértéke (használt lakóingatlanok)

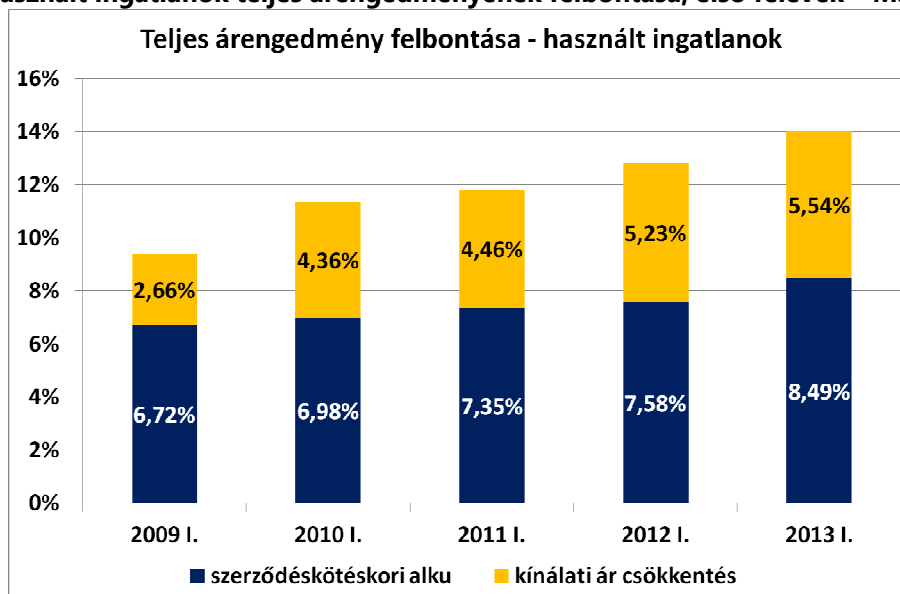
terület	2008 I. félév.	2009 I. félév.	2010 I. félév.	2011 I. félév.	2012 I. félév.	2013 I. félév.
Budapest	4,41%	9,50%	10,68%	11,32%	12,58%	13,36%
Kelet	5,55%	9,10%	11,44%	11,22%	12,70%	14,70%
Nyugat	5,93%	9,28%	11,83%	12,40%	12,16%	13,77%
Pest megye	5,35%	9,30%	14,47%	14,63%	16,26%	17,51%
Magyarország	5,02%	9,39%	11,34%	11,82%	12,81%	14,03%

Forrás: Otthon Centrum

2013 első félévében a teljes árengedmény mértéke is növekedett az előző év azonos időszakához viszonyítva, idén először érte el a 14 százalékos szintet (lásd 6. táblázat). Az 1,2 százalékpontos növekedés 2009 óta páratlan az ingatlanpiacon. A legnagyobb növekedés a teljes árengedményben a keleti országrészben tapasztalható, de minden régióban javult a vevők pozíciója. A kiemelkedő pest megyei alku mögött a már fent ismertetett okok húzódnak meg.

Amennyiben a teljes árengedményt felbontjuk a szerződéskötéskor elért áralkura, illetve a kínálati ár csökkenéseire, jól látható, hogy a szerződéskötéskori áralku mellett a kínálati árból is átlagosan többet engedtek az eladók. Az átlagos szerződéskötési alku jóval nagyobb ütemben nőtt, mint a kínálati árak csökkentésének mértéke (lásd 3. ábra). A növekvő árengedmények a vevők javuló alkupozícióját, illetve az eladók árazási nehézségeit tükrözik. A kínálati ár csökkentés növekvő mértéke azt jelenti, hogy az eladók egyre többet engednek még a hirdetési fázisban az ingatlanuk árából, tehát a piacra lépés időpontjában nem tudnak egy reális piaci árat megállapítani. Ebben természetesen az emocionális árképzés is szerepet játszik. A kínálati ár csökkentés a teljes árengedmény 40 százalékát teszi ki.

3. ábra - Használt ingatlanok teljes árengedményének felbontása, első félévek – Magyarország



Forrás: Otthon Centrum

A teljes árengedményt ingatlantípusonként vizsgálva hasonló kép rajzolódik ki, mint a szerződéskötéskor kialakult árengedményeknél: legkisebb árengedményre a panellakás tulajdonosok kényszerülnek, bár a teljes árengedmény már a panellakások esetében is meghaladja a 9 százalékot. A téglalapítvány házak esetében a teljes árengedmény mértéke csökkent 2013 első hat hónapjában az előző év azonos időszakához viszonyítva. Ez a növekvő szerződéskötési áralku fényében azt jelenti, hogy a háztulajdonosok valamivel kisebb mértékű kínálati ár csökkentésre kényszerültek, mint korábban, ugyanakkor még mindig a házak a kínálati ár csökkentése a legnagyobb az egyes ingatlantípusok között.

7. táblázat - A teljes árengedmény mértéke ingatlantípusonként

ingatlantípus	2008 I. félév.	2009 I. félév.	2010 I. félév.	2011 I. félév.	2012 I. félév.	2013 I. félév.
használt téglalakás	4,73%	9,48%	11,08%	11,32%	12,23%	13,37%
használt téglaház	7,22%	11,35%	14,96%	16,17%	18,23%	17,88%
használt panellakás	3,45%	7,53%	8,34%	8,50%	8,52%	9,11%

Forrás: Otthon Centrum

Fontos tudni, hogy a fenti alkumértékek mindig az árengedmények átlagos nagyságát mutatják, ennél kisebb és nagyobb árengedmények is előfordulhatnak. Az, hogy egy eladónak mennyit kell engednie a kezdeti árból, nagyban függ attól, hogy mennyire vérmes reményekkel vág neki az értékesítésnek és mennyire tudja elfogadni a piaci árakat.

ÁRENGEDMÉNYEK SZÁMA

Az érzelmi árképzés jelentette túlárazottságot, az árengedmény mértékén túl, azzal is jól ki lehet fejezni, hogy az eladó hányszor csökkenti az árat a megbízás során. Az alábbiakban csak azokat az eladásokat vizsgáltuk meg, ahol sor került a szerződéskötés közben áralkura. Az Otthon Centrum eladásaiból 2013 első félévében 85 százaléknál volt szerződéskötési áralku. Azt vizsgáltuk, hogy a tényleges vevővel folytatott tárgyalás során adott árengedmény előtt hány esetben csökkentette a kínálati árat az eladó a megbízás folyamán.

A teljes árengedmény mértékéhez hasonlóan a 100 szerződéskötési árengedményre jutó kínálati ár csökkentések száma is megugrott 2013 első félévében. A legnagyobb növekedés Pest megyében figyelhető meg, de a fővárosban és vidéken is jelentősen nőtt a kínálati ár csökkentések száma. Természetesen a 100 alkuval végződött eladás esetében az átlagos 121 korábbi árengedmény úgy adódik össze, hogy egyes eladók a megbízás során egynél többször tettek önálló árengedményt.

8. táblázat - 100 szerződéskötési árengedményre jutó kínálati ár csökkentés

terület	2009 I. félév.	2010 I. félév.	2011 I. félév.	2012 I. félév.	2013 I. félév.
Budapest	78	96	109	117	134
Kelet	65	106	74	91	108
Nyugat	43	82	86	79	93
Pest megye	38	96	119	110	145
Magyarország	64	93	99	103	121

Forrás: Otthon Centrum

ÉRTÉKESÍTÉSI IDŐ

KULCSMEGÁLLAPÍTÁSOK

Növekvő értékesítési

idők: 2013 első hat hónapja újabb növekedést hozott a tavaly már a stagnálás jeleit mutató értékesítési időben. A növekmény szinte minden ingatlantípusnál fél hónap.

Ingotlantípusok közötti

különbségek: Téglalakások esetében 4,5 hónap, panellakások esetén 3 hónap, míg téглаépítésű házak esetében több mint 7 hónap volt az átlagos értékesítési idő.

Átlagos idejű eladások

Budapesten: Az ország különböző részei között nincs jelentős eltérés az értékesítéshez szükséges időben. Ez alól csak a fővárosi agglomeráció a kivétel, ahol a piac visszafogottabb teljesítménye az értékesítési időben is tükröződik.

Módszertani megjegyzések: az értékesítési idő kiszámítása során csak piacképes, tehát valóban eladott ingatlanokat vettünk figyelembe. Ezenkívül fontos feltétel, hogy a figyelembe vett eladások az Otthon Centrum hálózatán keresztül bonyolódtak. Ez egyrészt azt jelenti, hogy az itt bemutatott értékesítési idők csak az Otthon Centrum megbízási időszakára vonatkoznak, tehát ha egy ingatlan az Otthon Centrum megbízása előtt saját maga is hirdette a tulajdonosa, akkor azt az időszakot nem számoljuk az értékesítési időhöz. Másrészt felméréseink szerint a tulajdonosoknak átlagosan több időre van szükségük az eladáshoz a közvetítőkhöz képest. Magyarul az itt szereplő értékesítési idők valóban piacképes, az Otthon Centrumon keresztül értékesített ingatlanokra érvényesek.

Amíg 2011 első félévéről 2012 első félévére alig nőtt az értékesítési idő az egyes ingatlantípusok esetében, addig 2013 első hat hónapjában újabb növekedést mutatott az eladáshoz szükséges idő mértéke. Téglalakások esetében 4,5 hónap, panellakások esetén 3 hónap, míg téглаépítésű házak esetében több mint 7 hónap volt az átlagos értékesítési idő. Az idei és tavalyi első félévek közötti értékesítési idő növekmény szinte minden ingatlantípusnál azonos.

9. táblázat - Átlagos értékesítési idők napokban, ingatlantípusonként

ingatlantípus	2009 I. félév	2010 I. félév	2011 I. félév	2012 I. félév	2013 I. félév
Használt téglalakás	81	110	121	120	140
Használt panellakás	84	91	79	74	96
Használt téglaház	147	171	197	199	216

Forrás: Otthon Centrum

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

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

A téглаépítésű házak esetében a fővárosi értékesítési idők megegyeznek az országos átlaggal, az agglomerációban pedig ennél valamivel kevesebb idő szükséges az ilyen típusú ingatlanok értékesítéséhez. A vidéki régiókban egyaránt 7,5 hónap az átlagos értékesítési ideje a használt téглаépítésű házaknak. A panellakások esetében a fővárosban szintén az országos átlagot jelentős 3 hónappal kell a tulajdonosoknak számolnia. A nyugati régiókban ennél valamivel gyorsabb, a keleti országrészben pedig hosszabb átlagos értékesítési időt mutattak az első hat hónap panel eladásai. A téглаépítésű lakások a fővárosban az országos átlagnál gyorsabban cserélnek gazdát, míg a vidéki régiókban az átlagosnál hosszabb időre van szükség az értékesítéshez.



VEVŐI PREFERENCIÁK

KULCSMEGÁLLAPÍTÁSOK

Téglalakások: A fővárosban a 11 és 17 milliós, keleten a 8 milliós, nyugaton a 7 és 12 millió forintos áron kínált használt téglalakások voltak a legkeresettebbek. Árkategóriától függetlenül, minden területen az 50 és 60 négyzetméter közötti lakások voltak a legnépszerűbbek.

Panellakások: Budapesten a legkeresettebb panellakásokat 10 millió forintos áron kínálták, keleten a 8 milliós, nyugaton a 7 és 8 millió közötti lakások voltak a legnépszerűbbek. A panellakások esetében is az 50 és 60 négyzetméteres lakások a legkeresettebbek.

Téglaépítésű

házak: A legszínesebb kép a téglalapítású házak piacán látható, a többi ingatlantípushoz képest itt sokkal szélesebb sávon oszlik meg a kereslet. A fővárosban a legtöbb kereső a 14, 20, valamint 30 millió forintért kínált házakra jelentkezett. Az agglomerációban a 16, 20 illetve 25 milliós házak voltak a legnépszerűbbek. Keleten a 7 és 13 milliós, nyugaton a 15 milliós házak jelentették a slágert.

Módszertani megjegyzések: a vevői preferenciákat, azaz, hogy mit keresnek a vevők, új, eddig a piacon nem használt módszerrel vizsgáljuk. Legyen szó akár internetes ingatlankereső portálokról, vagy ingatlanközvetítői megbízásról a vevők keresési igényük leírásakor tól-ig határokat adnak meg, mind az árak, mind az alapterület, mind a szobaszámok tekintetében. Ezekből kiindulva, a tartományok miatt nehéz elemezni, hogy pontosan milyen árú, milyen alapterületű és milyen szobaszámú ingatlanokat keresnek leginkább az érdeklődők. A keresletet természetesen úgy is meg lehet, fogni, ha az eladott ingatlanokat vizsgáljuk meg e szempontok alapján, hiszen végül ebben a pontban találkozik a kereslet a kínálattal, de az azt megelőző keresési igényekről nehéz információt gyűjteni. Könnyebb az elemzés, ha konkrét, keresett ingatlanok adataiból indulunk ki. Erre viszont az interneten megtekintett ingatlanok nem alkalmasak, hiszen egy hirdetés megnyitása (megtekintése) nem feltétlenül takar komoly vételi szándékot, sőt gyakran csak az álmokat, a céltalan nézelődést tükrözi.

Ezeket a pontatlanságokat úgy küszöböljük ki, hogy rendszerünkben nyomonkövetjük, hogy csaknem az összes hirdetési felületen szereplő, az Otthon Centrum megbízási állományában lévő, konkrét ingatlanhirdetések közül melyik ingatlanra érkezik telefonos vagy e-mailes megkeresés. Ezzel biztosítjuk, hogy ne keresési tartományokat elemezzünk, illetve a telefonos vagy e-mailes érdeklődés pedig már komolyabb szándékot takar.

A vevői preferenciákat a hirdetésekben szereplő konkrét ingatlanokra érkező érdeklődések alapján vizsgáljuk. A vizsgálat két szempontra terjed ki: az ingatlanok árára és alapterületére. Az ingatlanokat csoportokba rendezzük, ár alapján egymillió forintoként, alapterület alapján pedig tíz négyzetméterenként. Az egyes csoportoknál pedig megállapítjuk, hogy hány megkeresés érkezett az adott csoportba tartozó ingatlanokra. Az egyes csoportoknál megadott értékek mindig a csoport közepét jelölik, tehát például a 10 milliós ingatlanokhoz a 9,5 millió és 10,5 millió közötti ingatlanok tartoznak. Illetve a 40 négyzetméteres ingatlanokhoz a 35 és 45 négyzetméter alapterületű ingatlanok tartoznak.

HASZNÁLT TÉGLALAKÁSOK

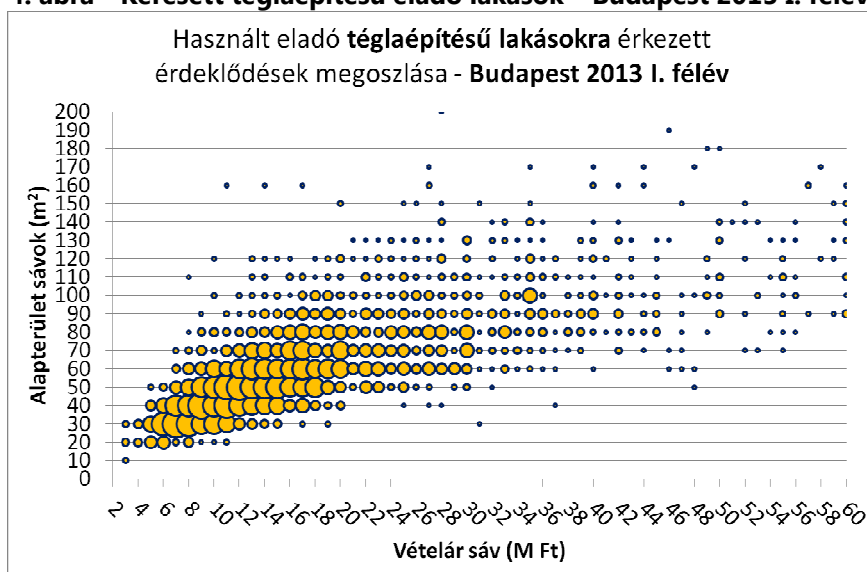
A fejezetben csak a használt téglalakásokra érkezett érdeklődéseket vizsgáljuk. A vizsgálat 2013 első félévére vonatkozik.

Budapest

A fővárosban a legtöbb érdeklődőt 2013 első félévében a 11 milliós lakások vonzották, de a 17 milliós használt téglalakások is sok érdeklődést generáltak. Budapesten a kereslet kétharmada a 6 és 20 millió közötti sávba esik, de komoly érdeklődés tapasztalható a 20 és 30 millió forint között kínált használt téglalakásokra is. A budapesti árviszonyoknak megfelelően a 30 milliónál drágább lakásokra is van kereslet, bár jóval visszafogottabb, 2013 első hat hónapjában az érdeklődők 15 százaléka keresett 30 milliónál drágább lakást. Az 50 milliónál drágább áron kínált lakásokra pedig az érdeklődők csupán 5 százaléka jelentkezett 2013 első félévében.

A legkeresettebb árkategória a 11 milliós, ezen ingatlanok esetében a legtöbb érdeklődő a 40 négyzetméter körüliekre jelentkezett, de az ugyanilyen áron kínált 50 négyzetméteres lakások is nagyon keresettek voltak. A drágább, de szintén népszerű 17 milliós kategóriában már a nagyobb, 60-70 négyzetméteres ingatlanok voltak a legkeresettebbek.

4. ábra - Keresett téglalapítású eladó lakások – Budapest 2013 I. félév



Forrás: Otthon Centrum

Az ártól függetlenül, méretek tekintetében a fővárosban továbbra is az 50, illetve 60 négyzetméter körüli használt téglalakások voltak a legkeresettebbek. Szintén népszerűek a 40 négyzetméter körüli lakások, így összességében a 40 és 60 négyzetméter közötti méretkategóriába eső lakások vonzották a kereslet csaknem 45 százalékát.

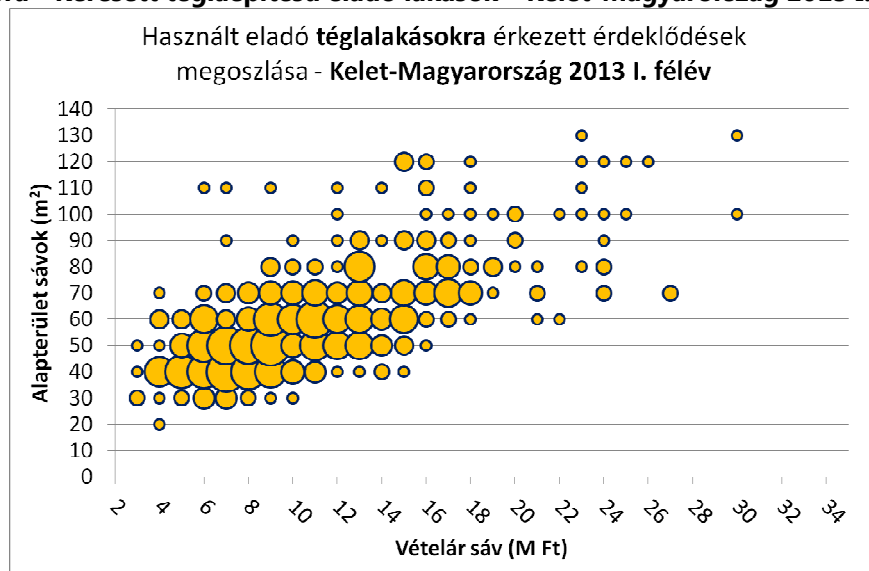
Kelet-Magyarország

Az ország keleti felében 2013 első félévében a legtöbb érdeklődés a 9 milliós áron kínált használt téglalakásokra érkezett. A kereslet a fővárosihoz képest egy jóval szűkebb sávra koncentrálódik, az érdeklődők több mint 60 százaléka a 6 és 13 millió forint közötti áron kínált használt téglalakásokra jelentkezett. A fő különbséget a felső árkategória jelenti a

vidéki területek és a főváros között, hiszen a keleti régióban a 20 milliónál drágább lakásokra csak az érdeklődők 8 százaléka jelentkezett.

A legkeresettebb árkategóriában, a 9 milliós lakások kínálatában a 30 négyzetméterestől a 80 négyzetméteresig nagyon sokféle alapterületű lakás megtalálható, de a legtöbb érdeklődőt az 50 négyzetméter körüli lakások vonzották. Szintén keresettek voltak a valamivel nagyobb, 60 négyzetméter körüli lakások is.

5. ábra - Keresett téglalapítású eladó lakások – Kelet-Magyarország 2013 I. félév

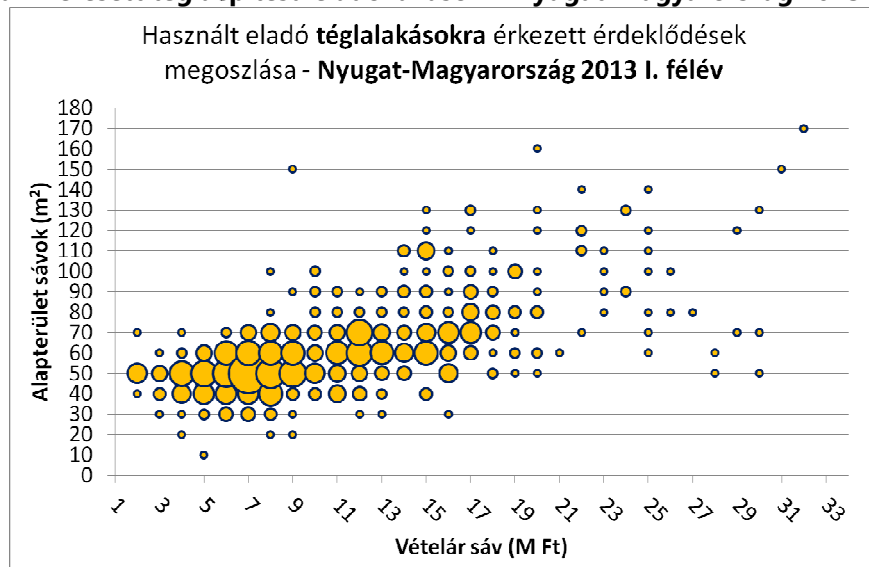


Forrás: Otthon Centrum

A méretek tekintetében a keleti megyékben is az 50 és 60 négyzetméter körüli ingatlanok vonzzák a legtöbb keresőt, a teljes kereslet 40 százalékát adva. Népszerűek még ezen kívül a 40 négyzetméter körüli lakások is a keleti régióban.

Nyugat-Magyarország

6. ábra - Keresett téglalapítású eladó lakások – Nyugat-Magyarország 2013 I. félév



Forrás: Otthon Centrum

Az ország nyugati felében a legtöbb érdeklődő a 7, illetve a 12 millió forintos áron kínált használt téglalakásokra jelentkezett. A kereslet zöme valamivel szélesebb sávon oszlik meg,

mint a keleti régiókban, az érdeklődők két harmada 6 és 15 millió forint között kínált lakásokról érdeklődött. A felső árkategóriában nincs különbség a keleti megyékhez képest, a nyugati régiókban az érdeklődők csupán 8 százaléka keresett 20 milliónál drágább lakást. A 7 milliós lakások esetében a legtöbb érdeklődést az 50 négyzetméteres lakások kapták, a 30 és 70 négyzetméter közötti alapterületű lakások közül. A szintén népszerű, 12 milliós sávban pedig a nagyobb, 60-70 négyzetméteres lakások voltak a legkeresettebbek. Az ártól függetlenül, a keleti régiókhoz hasonlóan a nyugati megyékben is az 50 és 60 négyzetméter körüli ingatlanok a legkeresettebbek.

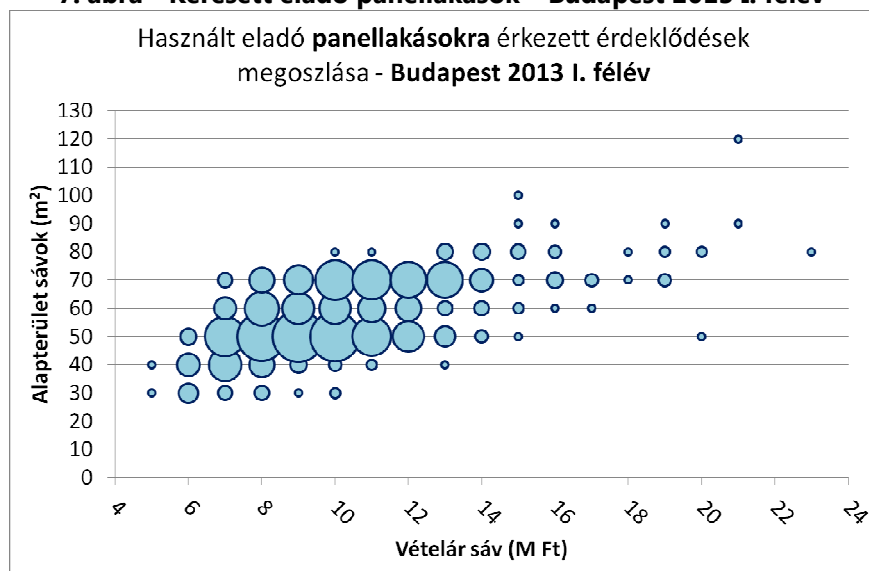
HASZNÁLT PANELLAKÁSOK

A fejezetben csak a használt panellakásokra érkezett érdeklődéseket vizsgáljuk. A vizsgálat 2013 első félévére vonatkozik.

Budapest

Budapesten 2013 első félévében a panellakások piacán a legtöbb érdeklődőt a 10 milliós áron kínált lakások vonzották. A kereslet a 8 és 11 milliós lakásokra koncentrálódik, az ebben a sávban kínált lakások kapták az érdeklődések 60 százalékát. A kereslet a 15 milliós sávig élénk, e felett az ár felett az érdeklődők kevesebb, mint 5 százaléka keresett panelt. A legnépszerűbb 10 milliós sávban 30 és 80 négyzetméter közötti lakások szerepelnek, de a leggyakrabban az 50 négyzetméter körüli lakásokról érdeklődtek a keresők 2013 első felében.

7. ábra - Keresett eladó panellakások – Budapest 2013 I. félév



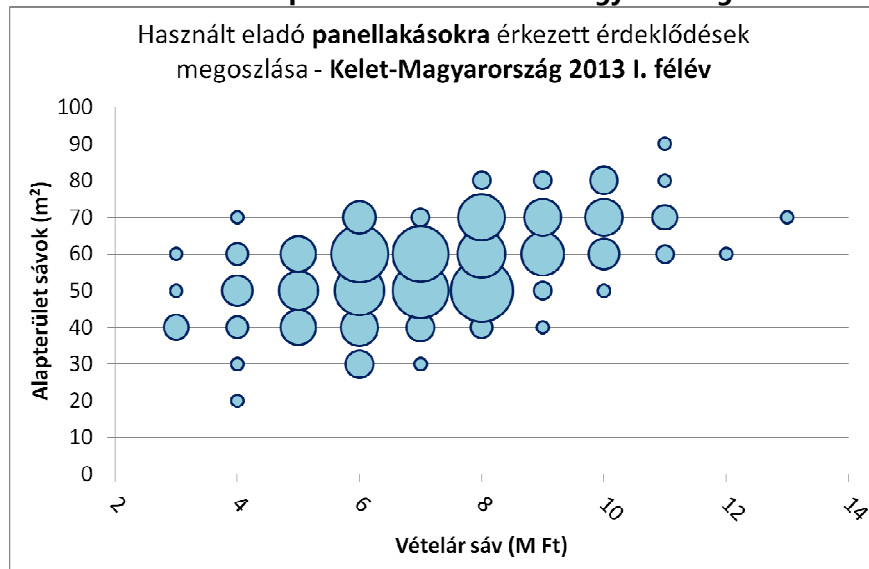
Forrás: Otthon Centrum

Az ártól függetlenül messze a legnépszerűbbek az 50 négyzetméter körüli alapterületű panellakások, a második legkeresettebb kategóriát pedig a 70 négyzetméter körüli lakások alkotják.

Kelet-Magyarország

A keleti megyékben a legtöbb érdeklődés 8 milliós panellakásokra futott be az év első hat hónapjában, a második legnépszerűbb csoport pedig a 6 milliós áron kínált panellakásoké. A 8 milliós kategóriában az 50 négyzetméteres lakások voltak a legkeresettebbek, de sok érdeklődő jelentkezett a 6 milliós, 60 négyzetméteres lakásokra is. A keleti megyékben a kereslet felső határa a 10 milliós árhoz köthető, ennél drágább lakásokra csak az érdeklődők 3 százaléka jelentkezett.

8. ábra - Keresett eladó panellakások – Kelet-Magyarország 2013 I. félév

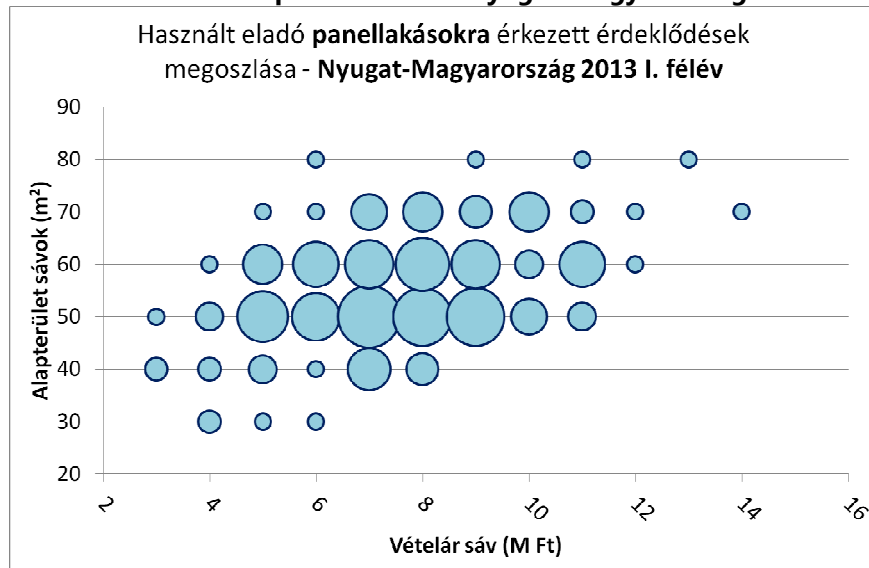


Forrás: Otthon Centrum

Az ártól függetlenül a keleti megyékben a fővárosi népszerű méretkategóriához képest a nagyobb, 60 négyzetméteres panellakások voltak a legkeresettebbek.

Nyugat-Magyarország

9. ábra - Keresett eladó panellakások – Nyugat-Magyarország 2013 I. félév



Forrás: Otthon Centrum

A nyugati régióban 2013 első hat hónapjában a legtöbb érdeklődést a 7, illetve 8 milliós panellakások vonzották. A kereslet a keleti megyékhez hasonlóan ezen a piacon is meglehetősen szűk, a kereslet felső határa 11 millió forintra tehető. E felett csak elvétve lehet keresőt találni. A népszerű ársávokban 40 és 70 négyzetméter közötti lakások szerepelnek a kínálatban, de a legtöbb érdeklődőt az 50 négyzetméter körüli lakások vonzották. Az áraktól függetlenül is ez a méretkategória volt a legkeresettebb a nyugati megyékben.

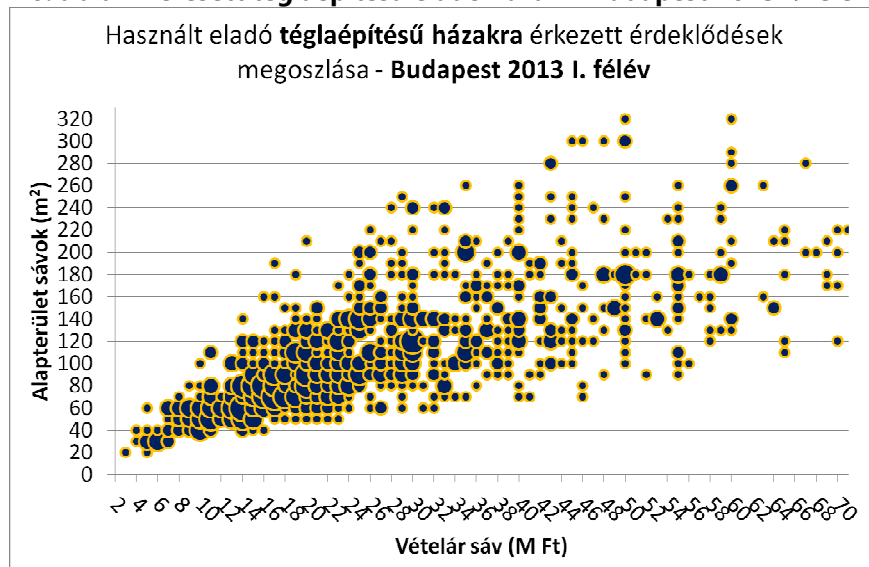
HASZNÁLT TÉGLAÉPÍTÉSŰ HÁZAK

A fejezetben csak a használt téglalapítészű (egylakásos) házakra érkezett érdeklődéseket vizsgáljuk. Ebbe a csoportba soroljuk a családi házakat, ikerházakat, sorházakat, házrészeket. A vizsgálat 2013 első félévére vonatkozik.

Budapest

A fővárosban a téglalapítészű házak esetében a kereslet sokkal szélesebb sávon oszlik meg, mint a többi ingatlantípus esetében. Ez azt is jelenti, hogy egy legnépszerűbb árkatagóriát sem lehet azonosítani. Egyaránt kiemelkedő érdeklődést kaptak a 14, a 20, illetve a 30 milliós áron kínált házak. A kereslet kétharmada a 9 és 40 millió közötti sávban található, a felső kategória határa meglehetősen kitolódott. Az 50 milliónál drágább házak iránt a keresők 20 százaléka érdeklődött, a 100 milliót meghaladó áron kínált házak pedig az érdeklődők 5 százalékát vonzották. A 20 milliós kategóriában a 80-90 négyzetméteres, a 30 milliós kategóriában pedig a 120 négyzetméter körüli házak voltak a legvonzóbbak. A 14 milliós házak esetében a kisebb, 60 négyzetméteres otthonok voltak a legkeresettebbek.

10. ábra - Keresett téglalapítészű eladó házak – Budapest 2013 I. félév



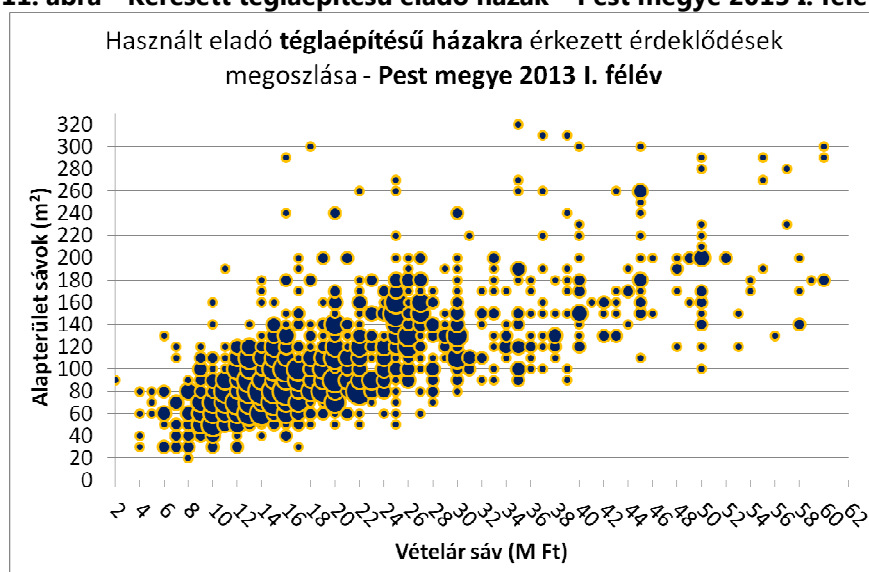
Forrás: Otthon Centrum

Az áraktól függetlenül az alapterületet tekintve a legnépszerűbbek a 80 négyzetméteres házak voltak.

Pest megye

A téглаépítésű házak piacán széles sávban oszlik meg a kereslet az agglomerációban is. A legnépszerűbb árkatagóriát a 16 milliós áron kínált házak adják, de csaknem hasonlóan nagyszámú érdeklődést generáltak a 13, 20 és 25 milliós házak is. A fővároshoz képest a különbséget a felső árkatagória házai adják. Bár a kereslet széles sávban oszlik meg, a fővárosihoz képest valamivel koncentráltabb, az érdeklődők kétharmada a 7 és 25 millió forint közötti sávban keres téглаépítésű házat. 30 és 50 millió között keresett minden ötödik érdeklődő, de az 50 milliónál drágább házak iránt csak a kereslet 8 százaléka mutatkozott. A 16 milliós kategóriában a legnépszerűbbek a 80 négyzetméteres házak voltak. A 25 milliós áron kínált házak esetében a nagyobb, 150 négyzetméter körüliek voltak a legkeresettebbek, a 13 milliós árkatagóriában pedig a 60 és 80 négyzetméter közöttiek jelentették a slágert.

11. ábra - Keresett téглаépítésű eladó házak – Pest megye 2013 I. félév



Forrás: Otthon Centrum

Az ártól függetlenül, a fővároshoz hasonlóan a 80 négyzetméter körüli téглаépítésű házak vonzották a legtöbb érdeklődőt.

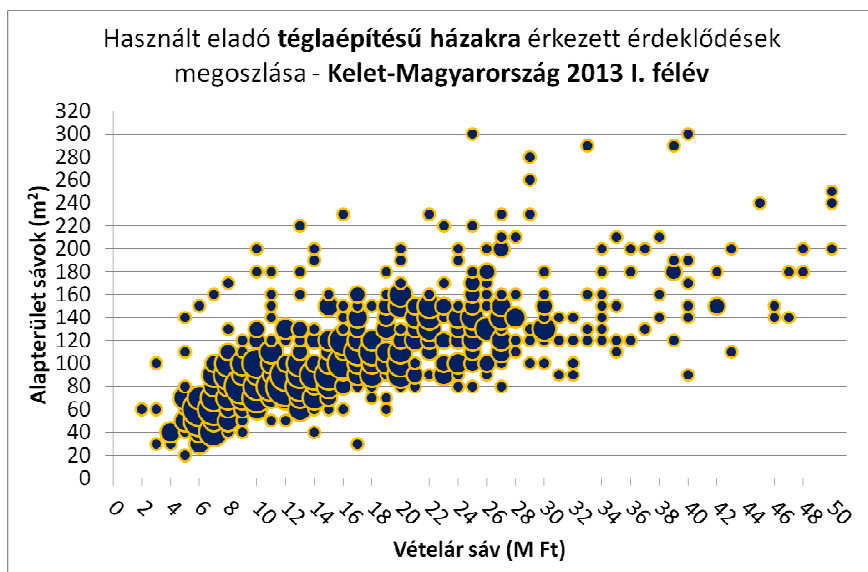
Kelet-Magyarország

Az ország keleti felében is a többi ingatlantípushoz mérten széles sávban oszlik meg a használt, téглаépítésű házak iránt mutatkozó kereslet. A legnépszerűbbek a 7 és 13 milliós áron kínált házak voltak, de szinte ugyanekkor érdeklődést generáltak a 20 milliósak is. A fővárossal, illetve az agglomerációval szemben a kereslet koncentráltabb, a 6 és 25 millió között kínált házak vonzzák a keresők háromnegyedét. A 30 milliónál drágábban kínáltakra pedig az érdeklődések alig több mint 10 százaléka érkezett.

A 13 milliós házak esetében a 80-90 négyzetméteres alapterületűeket keresték a legtöbben, a 20 milliósak esetében a 90 és 110 négyzetméter közöttiek voltak a legkeresettebbek.

Az ártól függetlenül a 90, illetve 100 négyzetméter körüli házakat keresték a legtöbben 2013 első felében. A legnépszerűbb alapterületek a keleti megyékben egy-két kategóriával nagyobbak, mint a fővárosban, vagy annak agglomerációjában.

12. ábra - Keresett téглаépítésű eladó házak – Kelet-Magyarország 2013 I. félév



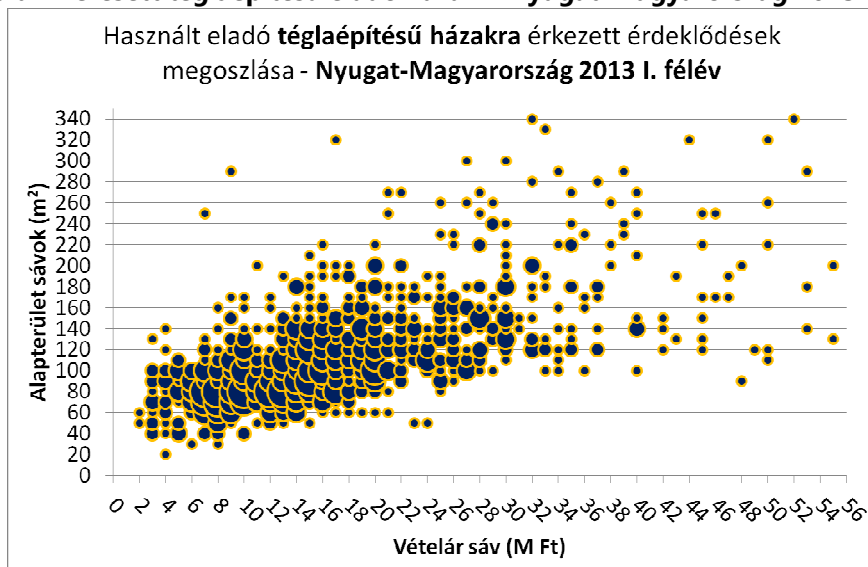
Forrás: Otthon Centrum

Nyugat-Magyarország

Az ország nyugati megyéiben a legnépszerűbbek a 15 milliós áron kínált házak voltak 2013 első félévében, de a kereslet az ország többi részéhez hasonlóan ezen ingatlantípus esetén a legszélesebb. Hasonló számú érdeklődőt vonzottak a 10 és a 20 milliós áron kínált házak is. Hasonlóan a keleti megyékhez, a 6 és 25 millió közötti sávba eső házak a keresők 70 százalékát érdekelték. 30 milliónál drágábbakra az érdeklődők alig 15 százaléka jelentkezett. A legnépszerűbb, 15 milliós házak esetében a legtöbb érdeklődést a 90 négyzetméteresek generálták. A 10 milliós kategóriában a 80, a 20 milliósban pedig a 100 négyzetméteres házak voltak a legnépszerűbbek.

Az ártól függetlenül, a 80 négyzetméteres házak voltak a legkeresettebbek, de nagy érdeklődés mutatkozott a nagyobb, 100 négyzetméter körüliekre is.

13. ábra - Keresett téglalapítványú eladó házak – Nyugat-Magyarország 2013 I. félév



Forrás: Otthon Centrum

BÉRLETI PIAC

KULCSMÉGÁLLAPÍTÁSOK

- Bérelti díjak:** A használt ingatlanok bérelti piacán minden ingatlantípus esetén minimális emelkedés mutatkozik a bérelti díjakban, bár ezek még így is messze vannak a válság előtti szinttől.
- Hozamok:** 2013 első félévének átlagos bérelti díjait, illetve ingatlanárait figyelembe véve a bérbeadási céllal vásárolt ingatlanok esetében egy 10 éves befektetési időszakon 8 és 10 százalék közötti hozamot lehet elérni. A hozam mértéke ingatlantípusonként és elhelyezkedéstől függően változik.
- Keresett albéreltek:** A fővárosban a téglalakások közül a 60 ezer forintos, a panellakások közül az 50, illetve 60 ezer forintos bérelti díjon kínáltak voltak a legkeresettebbek. Az agglomerációban a 70, illetve 150 ezer forinton kínált kiadó házak voltak a legnépszerűbbek. A keleti megyékben 60 ezer forint között alakult a legnépszerűbb kiadó téglalakások bérelti díja.

Módszertani megjegyzések: a bérlakások piacáról csak korlátozottan állnak rendelkezésre információk. A magas tulajdonosi arány miatt a viszonylag szűk bérelti piac önmagában kevés bérelti 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 bérelti szerződéseknek, azaz adás-vételeknél megszokott, az egész piacra kiterjedő statisztikák sem állnak rendelkezésre. Az elemzésben ezért csak az Otthon Centrum hálózatán keresztül bonyolított bérelti tranzakciók adatait tudjuk felhasználni.

BÉRLETI DÍJAK ALAKULÁSA

10. táblázat - Átlagos, egy négyzetméterre eső havi bérelti díjak ingatlantípusonként

ingatlantípus	2009 I. félév	2010 I félév.	2011 I. félév	2012 I. félév	2013 I. félév
Használt téglalakás	1 520 Ft	1 510 Ft	1 290 Ft	1 330 Ft	1 390 Ft
Használt panellakás	1 000 Ft	840 Ft	1 010 Ft	960 Ft	980 Ft
Használt téglaház	1 070 Ft	970 Ft	970 Ft	940 Ft	1 020 Ft

Forrás: Otthon Centrum

A használt ingatlanok bérelti piacán minden ingatlantípus esetén minimális emelkedés mutatkozik a bérelti díjakban, bár ezek még így is messze vannak a válság előtti szinttől.

HOZAMOK

Az egyik leggyakoribb befektetési stratégia a kiadási célú ingatlanvásárlás. Az ingatlanárak csökkenése mellett a bérleti díjak is csökkentek, de frekvenciált területeken, egyetemek, főiskolák közelében, jelentős új munkaerő kereslettel rendelkező városokban biztos bevételre 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 2013-ban megvásárolt lakást tíz évre bérbe adja az új tulajdonosa, majd a tizedik év végén értékesíti azt. A modellben az alábbi feltételezésekkel éltünk:

- *Az ingatlan nominális értéke követi az inflációt, azaz tartja reálértékét, de reálérték emelkedéssel nem számolhat a tulajdonosa. A feltételezés realitását alátámasztja, hogy a kiadási célból vásárolt ingatlanok esetén a fő szempontok a jó elhelyezkedés és a könnyű kiadhatóság, és az e szempontoknak megfelelő ingatlanoknál nem feltétlenül számíthat a befektető egyben jelentős áremelkedésre is.*
- *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 3 százalékban állapítottuk meg.*
- *A tulajdonos a második évtől kezdve évente, reálértékben 100.000 Ft-ot fordít karbantartásra, illetve az ötödik évben ennek ötszörösét felújításra. Az egyes éves felújítási költségeket az inflációval indexáltuk.*
- *Az éves bérleti díj bevételből fizetendő adó mértékét a jelenlegi 16 százalékos SZJA kulccsal számoltuk ki. Az egyszerűsítés kedvéért minden évben ilyen adókulccsal számoltunk.*
- *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.*

A modellben néhány keresett albérlet típus adatai alapján számoltunk hozamokat. A legkeresettebb albérlet típusokat a következő fejezetben részletesen is bemutatjuk. A legtöbb érdeklődést hozó ingatlanok alapterületét alapul véve, a 2013 első félévében érvényes átlagos eladási négyzetméterárral és ugyanezen időszak egy négyzetméterre vetített átlagos bérleti díjaival számoltuk ki a vételi árat, illetve az éves bérleti díj bevételt. A hozamok az egyes ingatlanok esetében 8 és 10 százalék között szóródnak.

11. táblázat - Bérbeadással elérhető hozamok néhány keresett albérlet típus esetén, 2013 I. félév

Település	Ingatlantípus	alapterület	hozam
Budapest	használt panellakás	50 nm	8,51%
Budapest	használt téglalakás	40 nm	7,87%
Budapest	használt téglalakás	60 nm	8,32%
Nyugati országrész	használt téglalakás	60 nm	9,09%
Keleti országrész	használt panellakás	50 nm	9,96%
Pest megye	használt téglaeépítésű ház	100 nm	7,91%

Forrás: Otthon Centrum

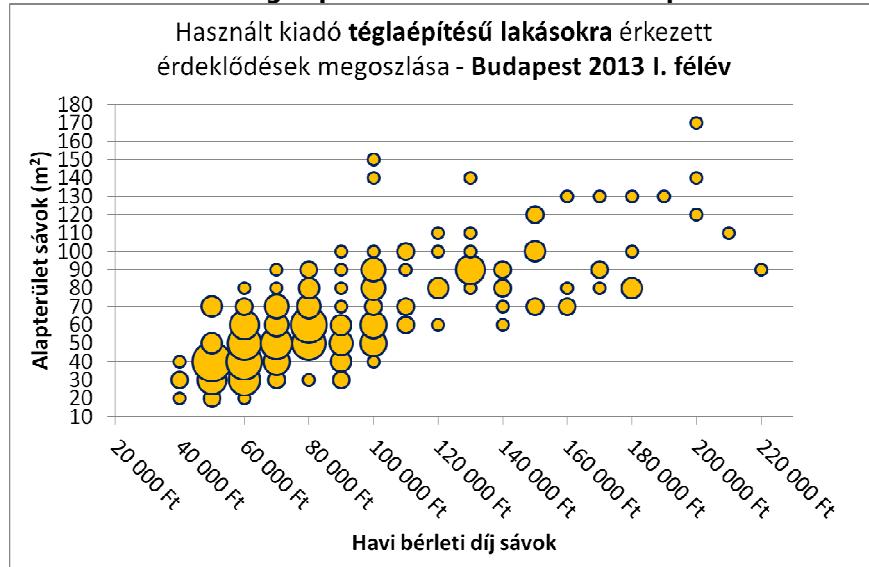
KERESETT ALBÉRLETEK

A vevői preferenciák fejezetben bemutatott módszert a bérleti piacra is alkalmazva, a teljesség igénye nélkül, néhány területen megvizsgáljuk, hogy 2013 első félévében melyek voltak a legkeresettebb albérlettípusok.

Budapest – használt téglalakások

Budapesten az év első hat hónapjában a legkeresettebbek a 60 ezer forintos bérleti díjon kínált lakások voltak. A második legkeresettebb kategóriát a 80 ezer forintos havi bérleti díjú lakások alkotják. A keresők kétharmada az 50 és 100 ezer forintos havi bérleti díjat jelentő lakásokat kereste 2013 első félévében. A kereslet még a 150.000 forintos havi bérleti díj szintig élénk, az előlötti szegmensben már csak az érdeklődők kevesebb, mint 15 százaléka van jelen a piacon. A 60 ezer forintos kategóriában 40, illetve 50 négyzetméteres lakások a legkedveltebbek, a drágább, 80 ezer forintos bérleti díjon kínált lakások esetében pedig a 60 négyzetméteres lakások voltak a legkeresettebbek.

14. ábra - Keresett téglalapítású kiadó lakások – Budapest 2013 I. félév



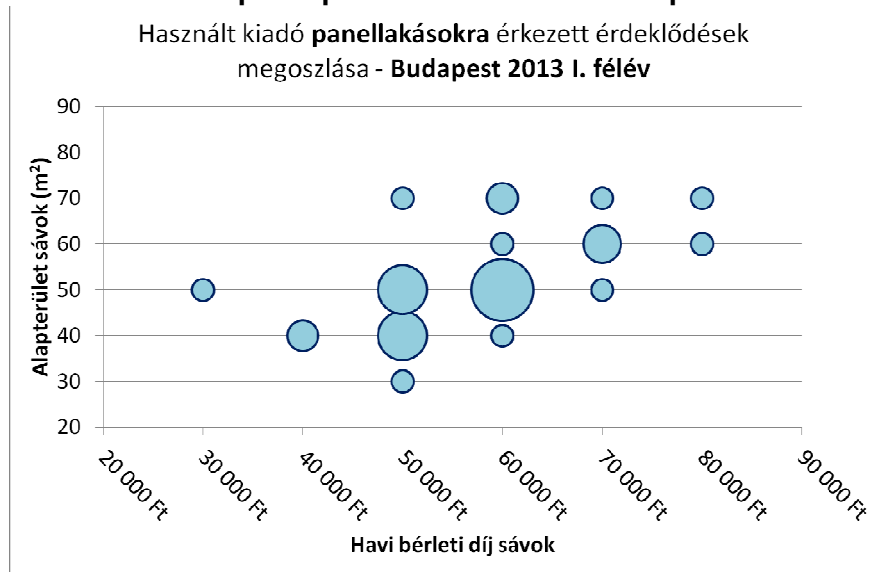
Forrás: Otthon Centrum

A bérleti díjaktól függetlenül az alapterületeket tekintve a legkeresettebb bérlemények az 50 négyzetméteres lakások voltak, de a 40, illetve a 60 négyzetméter körüli lakások is nagyon népszerűek a bérlők körében.

Budapest – használt panellakások

A kiadó panellakások piacán 2013 első hat hónapjában a legtöbb érdeklődés az 50, illetve 60 ezer forint körüli bérleti díjon kiadó lakásokra érkezett. A kereslet egy szűk sávra koncentrálódik, hiszen ez a két kategória adja a kereslet csaknem 70 százalékát. A 60 ezres bérleti díjú lakások esetében az 50, az 50 ezres bérleti díjú lakások esetében a 40, illetve 50 négyzetméteres alapterületű bérleményeket keresték a leginkább. Ez alapján nem meglepő, hogy a bérleti díjtól függetlenül a legkeresettebb alapterület a kiadó panellakások piacán 2013 első félévében az 50 négyzetméteres méretsáv volt.

15. ábra - Keresett panelépítésű kiadó lakások – Budapest 2013 I. félév

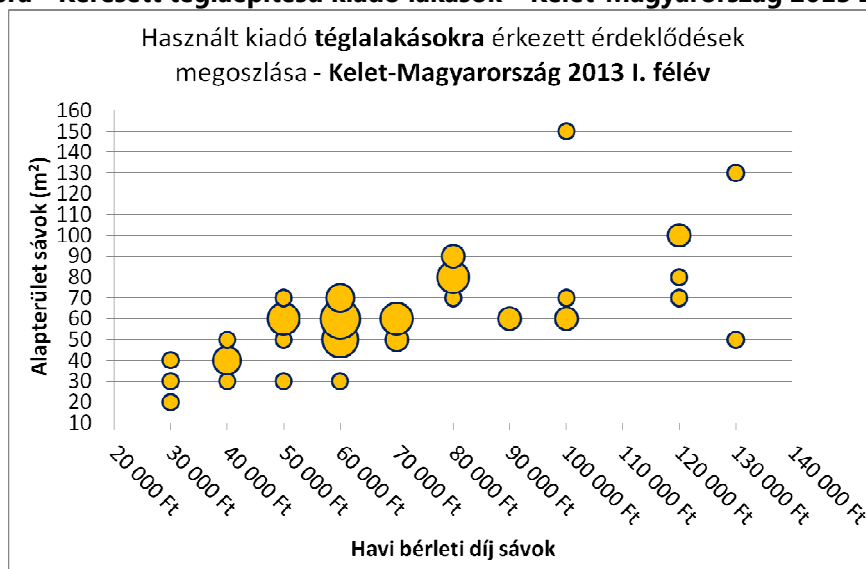


Forrás: Otthon Centrum

Kelet-Magyarország – használt téglalapítású lakások

A keleti megyékben, hasonlóan a fővároshoz a legkeresettebb használt téglalakások a 60 ezer forintos havi bérleti díjon kínáltak voltak. A budapesti trendekkel szemben a keleti régióban sokkal szűkebb sávra koncentrálódik a kereslet, a 40 és 80 ezer forintos bérleti díjon kínált bérlemények vonzották az érdeklődések 70 százalékát. Szintén különbség a fővároshoz képest, hogy a legnépszerűbb 60 ezer forintos bérleti díjú lakások esetében a legkeresettebbek a 60 négyzetméter körüli bérlemények voltak. A 60 négyzetméter körüli alapterület egyébként a bérleti díjtól függetlenül is a legkeresettebb méretkategóriát jelenti.

16. ábra - Keresett téglalapítású kiadó lakások – Kelet-Magyarország 2013 I. félév

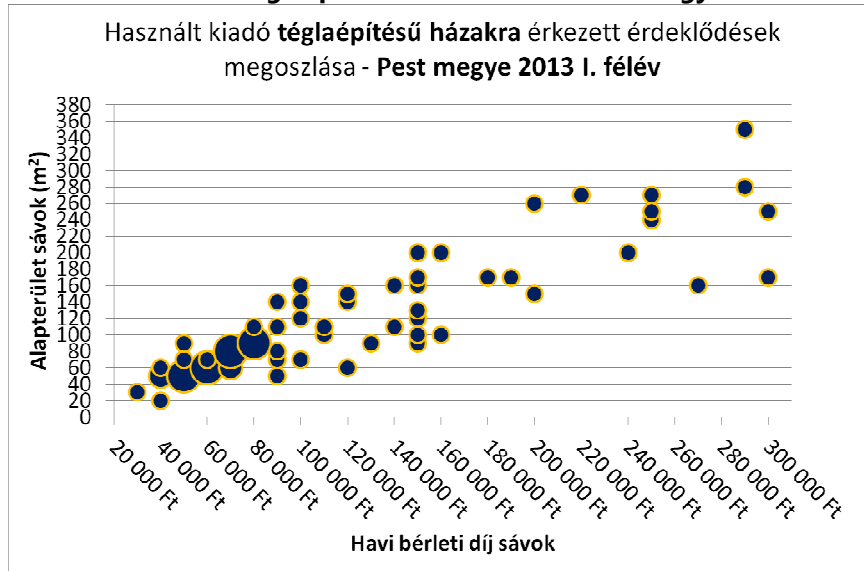


Forrás: Otthon Centrum

Pest megye – használt téглаépítésű házak

Az agglomerációban, az eladásra kínáltakhoz hasonlóan, a kiadó házaknál is viszonylag széles bérleti díj tartományon oszlik meg a kereslet. A két legnépszerűbb bérleti díj kategória a 70 és a 150 ezer forintos, a kereslet 50 és 150 ezer forintos bérleti díj közötti bérleményekre koncentrálódik, ez a tartomány adja a kereslet kétharmadát. A kereslet viszonylag élénk a felső bérleti díj kategóriában is, a keresők több mint 20 százaléka a havi 200 ezer forintnál drágábban kínált bérleményekre jelentkezett.

17. ábra - Keresett téглаépítésű kiadó házak – Pest megye 2013 I. félév



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

