



LAKÁSPIACI TANÁCSADÓ



2014 IV. negyedév

KÖSZÖNTŐ

Tisztelt olvasóink, kedves volt, jelenlegi és jövőbeli ügyfeleink!

2014-ben elindult valami a lakáspiacon. Az évek óta hiányzó bizalom visszatérni látszik, látjuk ezt a növekvő adásvétel számban, ami 2014-ben átlépte a százezret. A bizalom helyreállítását mutatja a növekvő hitelfelvételi kedv, már csaknem minden negyedik vásárlást hitelből finanszíroztak a vevők. Látjuk, hogy sokan forgatják át megtakarításaikat a lakáspiacra, a bankbetéteket magasan verő 6-8 százalékos hozam reményében. Rövidültek az értékesítési idők és a vevők sem tudnak már annyit alkudni, mint egy évvel korábban. Az árak lassan emelkedésnek indultak, bár egyelőre csak a főváros és nagyobb vidéki városok belső területein, de ez a tendencia folytatódni látszik. Egy jó belépési pontot körvonalazódik a lakáspiacon, érdemes most akár otthon, akár befektetés vásárlásában gondolkodni.



Kühne Kata
Otthon Centrum, ügyvezető igazgató



ÖSSZEFOGLALÓ

TRANZAKCIÓSZÁMOK

Növekedési

pálya: 2014-ben csaknem 20 százalékkal nőtt a lakáspiaci tranzakciók száma az előző évekhez képest. A keresletbővülés mögött részben befektetési, részben pedig a bizalom helyreállításával most megvalósuló, korábbi évekről elhalasztott vásárlások állnak.

Kilátások: 2015-ben az előző évihez hasonló, vagy azt némileg meghaladó bővülésre számítunk. A jelentős mennyiségű elhalasztott vásárlás az olcsó hitelekkel együtt a következő években a fellendülés alapja lehet. Bár több kérdés nyitott még, mint például a banki hitelfordulók megtisztítása, a lakáspiac stabil növekedési pályára állhat.

ÁRAK VÁLTOZÁSA

Eltérő

mozgások: A keresletbővülés még nem minden szegmensben és területen érezhető, így az árak emelkedése is nagyon szegmentált volt 2014-ben. A nagyobb városokban és a fővárosban a téglá- és panellakások ára már emelkedett, de ez nem minden vidéki területről mondható el. A családi házak piacán, a vidéki területeken volt látható némi drágulás, a fővárosban és az agglomerációban az átlagár még csökkent 2013-ról 2014-re.

Kilátások: 2015-ben több területen is elindulhat az árak emelkedése, nem csak a nagyobb városokban. A fellendülés nem lesz robbanásszerű, a válság előtti szinteket 2-3 éven belül érheti el a piac.

ÁRALKU

Csökkenő alku: A keresletbővülés az alkumértékekben is éreztette a hatását, a vevők kisebb árengedményeket tudtak elérni. 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 mértéke 11,5 százalék alá csökkent 2014-ben, ebből 7,5 százalékot tesz ki a szerződéskötéskor elért áralku mértéke. A teljes árengedmény csökkenésének mértéke csaknem két százalékpont, amelynek nagy része a kínálati árcsökkenés zsigorodásából adódik.

Ingatlantípusok

közötti

különbségek: Ingatlantípusok szerinti bontásban a legnagyobb csökkenést a téглаépítésű lakások esetében mértük a teljes árengedmény tekintetében, 2014-ben, átlagosan 10,3 százalék volt a vevők mozgástere. A legkisebb teljes árengedményre továbbra is a panellakások esetében van szükség, mivel ezek alkotnak leginkább homogén halmazt. Itt 8 százalékot kellett az eladóknak az egész értékesítési folyamat során engedniük. Tradicionálisan a legnagyobb árengedményre - 16,1 százalékra - a családi házak eladói kényszerültek, bár esetükben is csökkent az árengedmény mértéke az előző évhez képest.

Kínálati

árcsökkentések: A 100 szerződés kötési árengedményre jutó kínálati ár csökkentések számában megtört az évek óta növekvő trend. 2014-ben nem csak a kínálati árcsökkenések mértéke esett vissza, hanem a számuk is, 100 áralkura 87 jutott.

ÉRTÉKESÍTÉSI IDŐ

Javuló vevői

pozíciók: A használt téгла- és panellakások esetében 2014-ben már kevesebb időt kellett az eladásra szánni, mint egy évvel korábban, de a téглаépítésű házak értékesítési ideje tovább emelkedett.

Gyors panel,

lassú ház: A téглаépítésű lakások sikeres értékesítése átlagosan 4 hónapot igényel. A panellakások esetében átlagosan 3 hónappal kell számolnia az eladóknak, míg a téглаépítésű házaknál több mint 7 hónapra van szükség az eladáshoz.

Regionális

eltérések: Amíg a fővárosban és a nyugati megyékben az országos átlagnak megfelelő értékesítési idővel lehetett számolni 2014-ben, az agglomerációban és a keleti megyékben az átlagnál lassabb volt az értékesítés.

VEVŐI PREFERENCIÁK

- Téglalakások:** A legkeresettebbek a fővárosban a 13 és 14, az ország keleti részében a 9, míg nyugaton a 6 és 7 millió forintos áron kínált használt téglalakások voltak. Árkategóriától függetlenül a keleti megyékben és Budapesten az 50, nyugaton a 60 négyzetméter körüli lakások voltak a legnépszerűbbek.
- Panellakások:** Budapesten a legkeresettebb panellakásokat 10 millió forintos áron kínálták, keleten a 6-7, nyugaton a 8 milliós panellakások voltak a legnépszerűbbek. A panellakások esetében is az 50 és 60 négyzetméteresek a legkeresettebbek.
- Téglaépítésű házak:** A legszínesebb kép a téglalapítású házak piacán látható, a többi ingatlantípushoz képest itt sokkal szélesebb sávon, viszonylag egyenlően oszlik meg a kereslet. A legtöbb kereső a fővárosban a 20, az agglomerációban a 16-17 millió forintért kínált házakra jelentkezett. Keleten a 15 és 16, nyugaton pedig a 17-18 milliós házak jelentették a slágert.

BÉRLETI PIAC

- Bérleti díjak:** A bérleti díjak növekedése 2014-ben sem állt meg, a bérleti díjak minden szegmensben emelkedtek. A növekedés üteme továbbra is egyenletes, a 2008-as válság előtti szinteket még nem érték el a bérleti díjak, de a 2009-es árszinten már túllendültek.
- Hozamok:** 2014 átlagos bérleti díjait, illetve ingatlanárait figyelembe véve a bérbeadási céllal vásárolt ingatlanok esetében egy 10 éves befektetési időszakon 6 és 8 százalék közötti hozamot lehet elérni.
- Keresett albérletek:** A fővárosban a téglalakások közül a 70 és 100 ezer forintos bérleti díjon kínáltak voltak a legkeresettebbek. A keleti megyékben 50.000, a nyugati megyékben 60.000 forint körül alakult a legnépszerűbb kiadó téglalakások bérleti díja.

TRANZAKCIÓSZÁMOK

KULCSMEGÁLLAPÍTÁSOK

Növekedési

pálya:

2014-ben csaknem 20 százalékkal nőtt a lakáspiaci tranzakciók száma az előző évekhez képest. A keresletbővülés mögött részben befektetési, részben pedig a bizalom helyreállításával most megvalósuló, korábbi évekről elhalasztott vásárlások állnak.

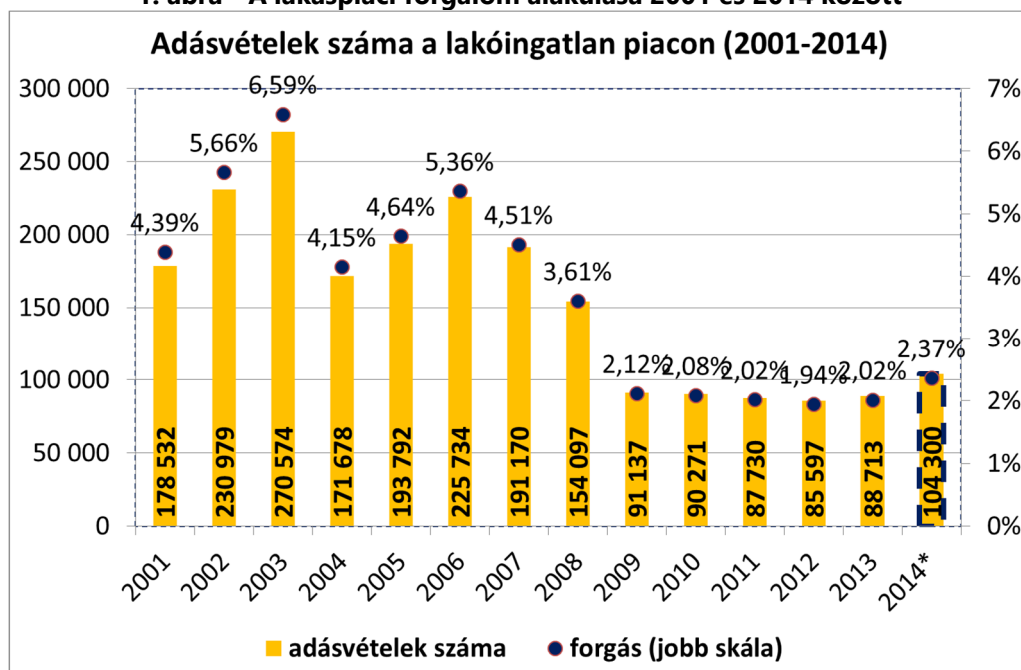
Kilátások:

2015-ben az előző évihez hasonló, vagy azt némileg meghaladó bővülésre számítunk. A jelentős mennyiségű elhalasztott vásárlás az olcsó hitelekkel együtt a következő években a fellendülés alapja lehet. Bár több kérdés nyitott még, mint például a banki hitelportfoliók megtisztítása, a lakáspiac stabil növekedési pályára állhat.

KOMOLY KERESLETBŐVÜLÉS

2014-ben csaknem 20 százalékkal bővült az adásvételek száma a lakáspiacon, 2013-hoz képest.

1. ábra - A lakáspiaci forgalom alakulása 2001 és 2014 között



Forrás: KSH, Otthon Centrum

* Otthon Centrum becslés

2009 óta először lépte át a forgalom a százezres szintet a lakáspiacon. A korábbi évek alapvetően demográfia változások kikényszerítette vásárlásai mellett 2014-ben már megjelentek a befektetési céllal vásárlók is a piacon. Az alacsony jegybanki alapkamat több tekintetben is kulcsszerepet játszott a lakás piac felfutásában. A befektetők megjelenése jórészt arra vezethető vissza, hogy az alacsony betéti kamatok miatt sokan kerestek új helyet megtakarításaiknak, melyet a lakás piacon véltek megtalálni. A bérbeadással elérhető 6-8 százalékos hozamok jócskán megelőzik a bankbetétek teljesítményét. Az alacsony jegybanki alapkamat másik fő hatása a hitelezésen keresztül mutatkozott meg, 2014-ben folyamatosan csökkent a lakáscélú hitelek átlagos hitelköltség mutatója. Az egyre olcsóbb hitelek a piacon érezhető pozitív hangulattal együtt növelték az eladósodási kedvet, ami a hitelből finanszírozott vásárlások növekvő arányában mutatkozott meg. Az Otthon Centrum Hitel Center adatai szerint az elmúlt években látható 10-15 százalékos arány 20-25 százalékra nőtt 2014-ben.

A keresletbővülés mögötti másik nagyon fontos tényező a bizalom növekedése volt, ami a korábbi években elhalasztott vásárlások megvalósulásában tükröződött a lakás piacon. A forgalom komoly visszaesése mellett a korábbi évek elhalasztott vásárlásait azzal is lehet érzékeltetni, ha az olyan életeseemények számát vetjük össze a lakás adásvételek számával, amelyek általában költözéssel is együtt járnak. Ilyen életeseemény a házasságkötés, illetve a válás. Ezek jellemzően egy, vagy több adásvételt is generálhatnak. Az 1000 lakosra jutó házasságkötések és válások száma a KSH adatai szerint az elmúlt években önmagukban is csökkentek, de még inkább visszaesett az egy életeseeményre jutó ingatlan tranzakciók száma. Ez azt jelenti, hogy a demográfiai változások kevesebb adásvételt generálnak, mint a válás előtt, ami elhalasztott vásárlásokra utal.

1. táblázat – Házasság- és válások aránya a lakóingatlan adásvételek számához viszonyítva

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
1000 főre jutó életeseemény	6,51	6,05	5,95	5,96	5,85	5,79
Egy életeseeményre jutó tranzakció	2,36	1,51	1,52	1,48	1,48	1,52

Forrás: KSH, Otthon Centrum

VEVŐK

A befektetői érdeklődés főleg Budapestre, annak is belső kerületeire, illetve a nagyobb a vidéki városok központi területeire koncentrálódik. A kisebb települések piaca 2014-ben még nem került vissza a véráramba, a keresletbővülés megjelenése ezeken a településeken nagy valószínűséggel 2015-re tolódik. Az Otthon Centrum tapasztalata szerint a vevők többsége 35 és 44 év közötti, a második legnépesebb csoport a 25-34 év közöttiek. A legfiatalabb korosztály, a 25 éven aluliak, részaránya az elmúlt években folyamatosan csökkent. Ez is az elhalasztott vásárlásokat mutatja, az első lakását vásárló generáció később lép a piacra, illetve a lakáshitelezés beszűkülésével az őket támogató szülők lehetőségei is korlátosabbak lettek. A fiatalok előtt a piac fellendülésével és a hitelköltségek csökkenésével páratlan lehetőség adódott, nyomott áron szállhatnak be a fellendülő lakás piacra.

A külföldi érdeklődés valamelyest élénkült, ami az európai összehasonlításban olcsó magyar ingatlanárak fényében érthető. Az egész lakás piacon azonban meglehetősen alacsony, pár százalékos, a külföldi vevők részaránya. A legkedveltebb célpont számukra a budapesti belváros (V., VI., VII. kerület), ahol 10 százalékot közelít részarányuk. Vidéken Siófok, Debrecen,

Győr és Sopron a kedvelt lokáció a külföldi vásárlók körében. Az a feltevés, hogy a külföldiek az átlagosnál drágább ingatlanokat vásárolnak, főleg a vidéki területeken igaz, Budapesten a külföldiek által vásárolt lakások átlagára alacsonyabb a piaci átlagnál. Ez alól kivételt csak a családi házak képeznek.

KILÁTÁSOK

A bankbetétek kamata és bérbeadásból nyerhető hozam közötti különbség nagy valószínűséggel 2015-ben is fennáll, hacsak a jegybank nem dönt komoly kamatemelés mellett, így ez a hajtóerő 2015-ben is kitarthat, bár azt is figyelembe kell venni, hogy véges a tőke mennyisége, illetve azon befektetők száma, akik pénzüket egyéb megtakarítási formából a lakáspiacra áramoltatják. A befektetői érdeklődés azonban továbbra is gyújtószinórként szolgálhat a növekedés számára, hiszen a pozitív piaci hangulat segítheti a bizalom helyreállításában, és így egyre több vevő piacra lépésében. Az elhalasztott vásárlások tetemes mennyiséget tesznek ki, és ez a mennyiség már megalapozhatja a lakáspiac stabil növekedését. A lakóingatlan piac növekedésének egyik kulcsfontosságú tényezője a lakáshitelezés is pozitív jeleket mutat. Az Otthon Centrum Hitel Center előrejelzése szerint a banki hitelezési aktivitás 2015-ben fokozódni fog, ami szintén a lakáspiaci kereslet bővülését eredményezi. Az még kérdéses, hogy a 2015 januártól érvénybe lépő MNB adóssághék szabályok milyen hatással lesznek a hitelezésre. A jövedelemarányos törlesztő részlet mutató, és a hitelfedezeti mutató a hitelezés túlzott felfutását hivatott megfékezni, a jelenlegi helyzetben azonban inkább ösztönzésre, mint fékezésre van szükség.

A 2015 közepétől várható használtlakás vásárlásra is igénybe vehető, vissza nem térítendő támogatás a „fél-szoopol” szintén segítheti a növekedést. A pontos feltételek még nem ismertek, de a már napvilágot látott hírek alapján önmagában ez a támogatás nem lenne elegendő a kereslet beindítására, de mivel a lakáspiac önmagától is feljövőben van, így erősebb keresletbővítő hatása lehet.

Nagy kérdés, hogy a bankok portfoliójában a bedőlt hitelek mögött álló, százezres nagyságrendű lakásállomány milyen módon kerül értékesítésre. A bankoknak a piac felszívóképességét figyelembe véve kell piacra dobnia ezeket a lakásokat, hogy ne okozzanak újabb kínálati sokkot a piacon. A devizahitelesek közül is többen piacra léphetnek, hiszen a devizahiteles csomag értelmében mérséklődni fog fennálló tőketartozásuk, illetve ingatlanuk értéke emelkedhet a piaci folyamatoknak köszönhetően, ami megkönnyíti a tartozás rendezését és az értékesítést, valamint a továbblépést. Itt azonban nem számítunk tömeges piacra lépésre, mivel várhatóan az árak is lassú ütemben fognak emelkedni, így ez nagy valószínűséggel időben el fog nyúlni.

Összefoglalva, 2015-ben hasonló dinamikájú keresletbővülésre számítunk, mint a tavalyi évben. A keresletbővülés több területre is begyűrűzhet, így több régió, település ingatlanpiaca élénkülhet.

ÁRAK VÁLTOZÁSA

KULCSMEGÁLLAPÍTÁSOK

Eltérő

mozgások:

A keresletbővülés még nem minden szegmensben és területen érezhető, így az árak emelkedése is nagyon szegmentált volt 2014-ben. A nagyobb városokban és a fővárosban a téglá- és panellakások ára már emelkedett, de ez nem minden vidéki területről mondható el. A családi házak piacán, a vidéki területeken volt látható némi drágulás, a fővárosban és az agglomerációban az átlagár még csökkent 2013-ról 2014-re.

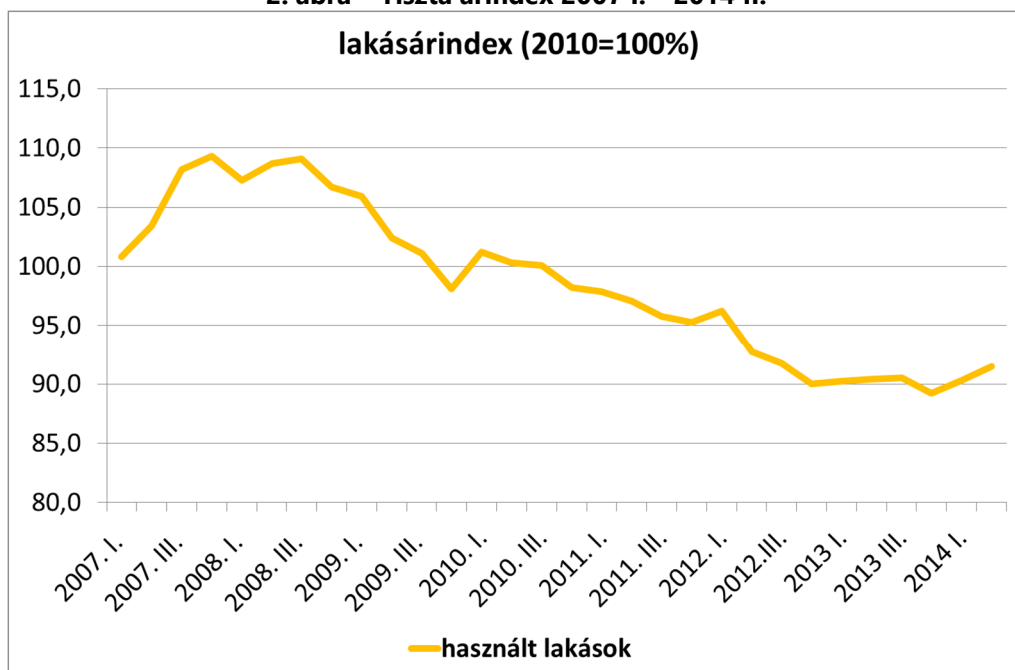
Kilátások:

2015-ben több területen is elindulhat az árak emelkedése, nem csak a nagyobb városokban. A fellendülés nem lesz robbanásszerű, a válság előtti szinteket 2-3 éven belül érheti el a piac.

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

HASZNÁLT LAKÁS PIACI ÁRAK ALAKULÁSA

2. ábra – Tiszta árindex 2007 I. – 2014 II.



Forrás: KSH

2014-ben a keresletbővülés még nem minden szegmensben volt érezhető, a befektetői kereslet Budapest belső kerületeire és a nagyobb vidéki városokra koncentrált. Ennek megfelelően ezeken a területeken már emelkedésnek indultak az árak, főleg a használt téglalakások és panellakások szegmensében. Pest megyében még nagyon visszafogott volt az árak növekedése, és a kisebb vidéki településeken sem volt látható komoly áremelkedés. A családi házak piacán a fővárosban és az agglomerációban további csökkenés, vidéken már némi élénkülés látható.

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

terület	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Budapest	305	297	288	286	273	269	290
Kelet	203	200	176	173	179	168	177
Nyugat	177	175	169	176	172	178	173
Pest megye	250	248	228	232	208	194	196

Forrás: Otthon Centrum

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

terület	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Budapest	204	184	178	176	172	167	181
Kelet	142	137	127	122	123	124	129
Nyugat	155	138	137	136	137	137	145
Pest megye	199	184	167	163	164	153	161

Forrás: Otthon Centrum

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

terület	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Budapest	269	242	239	235	233	233	218
Kelet	171	156	151	132	131	128	139
Nyugat	143	139	129	132	131	126	129
Pest megye	190	196	186	184	172	171	163

Forrás: Otthon Centrum

KILÁTÁSOK

2015-re további keresletbővülés várható, ami az árak emelkedését is magával hozhatja. Egyrészt a nagyon keresett, befektetők által kedvelt területeken tovább folytatódhat az áremelkedés, másrészt a pozitív hangulat olyan kisebb településekre is begyűrűzhet, amelyek eddig nem szerepeltek a lakáspiaci térképen. A visszakapaszkodás azonban várhatóan nem lesz gyors, robbanásszerű, a válság előtti árszint eléréséhez még 2-3 évre szüksége lesz a lakáspiacnak. A bérbeadás mellett most az áremelkedésre alapozó befektetési stratégia is célravezető lehet, de mindenképpen csak hosszútávon. Az áremelkedésre a banki portfóliók tisztítása, valamint a devizahitelek tömeges piacra lépése jelenthet veszélyt – ahogy azt az előző fejezetben már bemutattuk – de egyik tényező sem képvisel jelentős kockázatot. A robbanásszerű emelkedés ellen hatnak az MNB adóssághék szabályai is, amelyek nem engedik a túlzott eladósodást, így a fellendülés során nem várható olyan hitelezés fűtötte árrobbanás, mint például a 2000-es évek elején az állami kamattámogatások időszakában volt.



ÁRALKU

KULCSMEGÁLLAPÍTÁSOK

Csökkenő alku: A keresletbővülés az alkumértékekben is éreztette a hatását, a vevők kisebb árengedményeket tudtak elérni. 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 mértéke 11,5 százalék alá csökkent 2014-ben, ebből 7,5 százalékot tesz ki a szerződéskötéskor elért áralku mértéke. A teljes árengedmény csökkenésének mértéke csaknem két százalékpont, amelynek nagy része a kínálati árcsökkenés zsugorodásából adódik.

Ingatlantípusok

közötti

különbségek:

Ingatlantípusok szerinti bontásban a legnagyobb csökkenést a téglalapítású lakások esetében mértük a teljes árengedmény tekintetében, 2014-ben, átlagosan 10,3 százalék volt a vevők mozgástere. A legkisebb teljes árengedményre továbbra is a panellakások esetében van szükség, mivel ezek alkotnak leginkább homogén halmazt. Itt 8 százalékot kellett az eladóknak az egész értékesítési folyamat során engedniük. Tradicionálisan a legnagyobb árengedményre - 16,1 százalékra - a családi házak eladói kényszerültek, bár esetükben is csökkent az árengedmény mértéke az előző évhez képest.

Kínálati

árcsökkentések:

A 100 szerződéskötési árengedményre jutó kínálati ár csökkentések számában megtört az évek óta növekvő trend. 2014-ben nem csak a kínálati árcsökkentések mértéke esett vissza, hanem a számuk is, 100 áralkura 87 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 megbízás kori 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 keresletbővülés, a vevők számának növekedése, egyértelműen érezteti hatását az alkupozíciókban is. 2014-ben a szerződéskötési áralku mértéke országos átlagban 7,5 százalék volt. Ezzel az alku mértékének 2008 óta tartó folyamatos emelkedése megtört, és a vevők által kialakítható árengedmény a 2011-es szintre esett vissza. A legnagyobb csökkenést Budapesten mértük, ami szintén tükrözi azt a tényt, hogy a keresletbővülés a fővárosban volt a legélénkebb. Nem az egész piacra jellemző folyamat, de figyelemre méltó, hogy bizonyos nagyon keresett belvárosi lakások esetében már felfelé induló licitet is tapasztaltunk 2014-ben a fővárosban. Vidéken jóval visszafogottabb volt a vevői alkupozíciók romlása. Pest megyében továbbra is a legmagasabb a vevők által szerződéskötéskor elérhető áralku mértéke, de ebben nagy szerepe van a családi házak túlsúlyának. Ettől függetlenül a csökkenés az agglomerációban is látható.

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

terület	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Budapest	4,47%	6,65%	6,63%	7,17%	7,45%	7,30%	6,51%
Kelet	5,25%	7,08%	6,91%	7,33%	8,32%	8,73%	8,27%
Nyugat	5,76%	7,69%	8,02%	8,45%	8,13%	8,46%	8,39%
Pest megye	5,62%	7,68%	9,23%	8,75%	10,38%	10,38%	9,79%
Magyarország	5,02%	7,04%	7,17%	7,63%	8,01%	8,09%	7,52%

Forrás: Otthon Centrum

Ingatlantípusonkénti bontásban a legnagyobb csökkenést, 61 bázispontot, a családi házak esetében mértük, ami nem meglepő, hiszen a válság kezdete óta ezen ingatlantípus esetén nőtt a legjobban a vevők mozgásteret. A vevői alku további csökkenése várható ebben a részszegmensben, mivel a keresletbővülés vélhetően a jövőben fog begyűrűzni a családi házak piacára. A használt téglalakások esetében szintén komoly csökkenéssel, 58 bázisponttal, 7 százalék alá csökkent az alku mértéke, ezzel megközelítve a 2009- 2010-es szintet. A legkisebb csökkenést a panellakások esetében regisztráltuk, de itt egyébként is alacsony az áralku mértéke.

6. táblázat - A szerződéskötés folyamatában elért alku mértéke ingatlantípusonként

ingatlantípus	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
használt téglalakás	4,74%	6,83%	6,85%	7,27%	7,41%	7,32%	6,74%
használt téglaház	7,00%	9,99%	10,50%	10,35%	11,08%	11,18%	10,56%
használt panellakás	3,57%	4,75%	4,95%	5,61%	5,59%	5,60%	5,30%

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 2014-ben. Az alacsonyabb alku mögött a panellakások viszonylagos hasonlósága áll, magyarán az eladók hatékonyabban hivatkozhattak hasonló adottságú lakások eladási áraira. A tégláépítésű házak esetében – ide családi házak, ikerházak, sorházak és házrészek is beletartoznak – az egyes ingatlanok jellemzői, adottságai közötti nagyobb különbségek, a magasabb ingatlanértékek járulnak hozzá a jelentősebb 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 tett kínálati ár csökkentésekből tevődik össze.

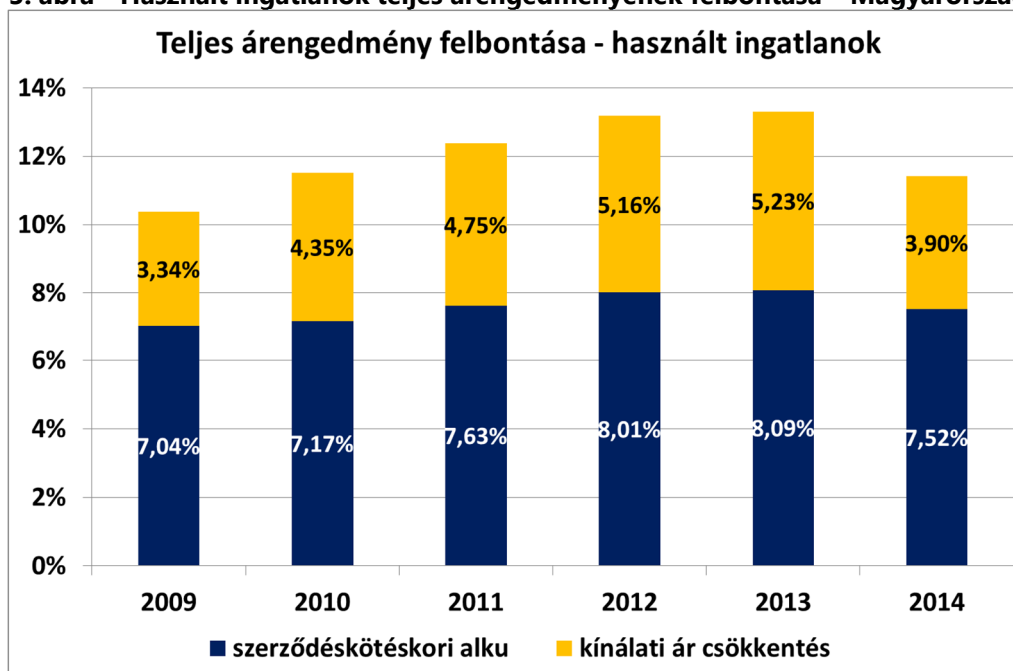
7. táblázat - Az eladási folyamatban elért árengedmény mértéke (használt lakóingatlanok)

terület	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Budapest	4,81%	10,22%	10,86%	11,97%	12,93%	12,47%	10,05%
Kelet	5,64%	10,95%	11,30%	11,52%	12,80%	13,78%	12,73%
Nyugat	6,04%	10,27%	12,26%	13,03%	12,51%	13,49%	12,36%
Pest megye	6,00%	11,01%	14,57%	14,49%	17,08%	16,81%	14,50%
Magyarország	5,35%	10,38%	11,52%	12,38%	13,18%	13,31%	11,43%

Forrás: Otthon Centrum

Hasonlóan a szerződéskötési árengedményhez a teljes árengedmény mértéke országos átlagban is komolyan, csaknem 2 százalékponttal, 11,4 százalékra csökkent. Ez már a 2010-es szintet idézi. Megint csak a keresletbővülés területi sajátosságait tükrözi, hogy a teljes árengedmény a fővárosban csökkent a legnagyobb mértékben, az országos átlagot is meghaladva, csaknem 2,5 százalékponttal. A vevői pozíciók gyengülésének mértékét jól mutatja, hogy 2014-ben még a 2009-ben, az első teljes válságévben, mértnél is kisebb volt a teljes árengedmény mértéke. Emellett a vidéki területeken is legalább 1 százalékponttal esett vissza a teljes árengedmény mértéke.

3. ábra - Használt ingatlanok teljes árengedményének felbontása – Magyarország



Forrás: Otthon Centrum

A teljes árengedményt felbontva két komponensére, a szerződési áralkura és a kínálati árcsökkenésre, látható, hogy a csökkenésért főleg a kínálati árengedmény a felelős. Ez azt jelenti, hogy a növekvő vevői érdeklődések hatására az eladók a hirdetési fázisban kisebb árengedményre kényszerültek, a kínálati árat kisebb mértékben kellett csökkenteniük. Ez nem feltétlenül arra vezethető vissza, hogy az eladók pontosabban tudták megállapítani a piaci árat,

inkább annak köszönhető, hogy a potenciális vevő már kicsivel magasabb árszintnél is elkezdett érdeklődni.

Az ingatlantípusok szerinti bontásban a legnagyobb, kicsivel 2 százalékpont feletti - csökkenést a téglalapítású lakások esetében mértük a teljes árengedmény tekintetében, de a panellakások esetében is hasonló mértékű, 2 százalékpontos a csökkenés.

8. táblázat - A teljes árengedmény mértéke ingatlantípusonként

ingatlantípus	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
használt téglalakás	5,12%	10,29%	11,39%	11,91%	12,38%	12,48%	10,34%
használt téglaház	7,23%	13,07%	15,44%	16,68%	18,14%	17,54%	16,13%
használt panellakás	3,87%	8,20%	8,23%	9,16%	9,21%	9,90%	7,95%

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. 2014-ben az Otthon Centrum eladásainak 83 százalékánál volt szerződéskötési áralku, ami 4 százalékponttal kevesebb, mint a 2013-as évben volt. Azt vizsgáltuk, hogy a tényleges vevővel folytatott tárgyalás során adott árengedmény előtt hány esetben csökkentette a kínálati árat az eladó a megbízás folyamán.

A 100 szerződéskötési árengedményre jutó kínálati ár csökkentések száma, egybevégtően a kereslet bővülésével és a vevői pozíciók romlásával, 2014-ben csökkent az előző évhez viszonyítva. A legnagyobb csökkenést a fővárosban tapasztaltuk, de a keleti megyékben is számottevően kevesebb lett a 100 szerződéskötési árengedményre jutó kínálati ár csökkentések száma. Ezek a számok is azt támasztják alá, hogy kevesebbszer és kisebb mértékben kell a kínálati árat csökkenteni az eladónak a hirdetés során, a vevők már magasabb ár mellett is vételi ajánlatot tesznek.

9. táblázat - 100 szerződéskötési árengedményre jutó kínálati ár csökkentés

terület	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Budapest	83	101	115	119	118	89
Kelet	81	93	84	92	101	82
Nyugat	55	83	87	81	94	79
Pest megye	54	96	108	109	111	100
Magyarország	73	95	103	104	109	87

Forrás: Otthon Centrum

ÉRTÉKESÍTÉSI IDŐ

KULCSMEGÁLLAPÍTÁSOK

Javuló vevői

pozíciók: A használt tégl- és panellakások esetében 2014-ben már kevesebb időt kellett az eladásra szánni, mint egy évvel korábban, de a téglalapítású házak értékesítési ideje tovább emelkedett.

Gyors panel,

lassú ház: A téglalapítású lakások sikeres értékesítése átlagosan 4 hónapot igényel. A panellakások esetében átlagosan 3 hónappal kell számolnia az eladóknak, míg a téglalapítású házaknál több mint 7 hónapra van szükség az eladáshoz.

Regionális

eltérések: Amíg a fővárosban és a nyugati megyékben az országos átlagnak megfelelő értékesítési idővel lehetett számolni 2014-ben, az agglomerációban és a keleti megyékben az átlagnál lassabb volt az értékesítés.

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 azt jelenti, hogy az itt bemutatott értékesítési idők csak az Otthon Centrum megbízási időszakára vonatkoznak, tehát ha egy ingatlant az Otthon Centrum megbízása előtt saját maga is hirdette a tulajdonosa, akkor azt az időszakot nem számoljuk az értékesítési időhöz. Magyarul az itt szereplő értékesítési idők valóban piacképes, az Otthon Centrumon keresztül értékesített ingatlanokra érvényesek.

A keresletbővülés hatása minden mutatóban megjelenik, így az értékesítési idők is csökkentek 2014-ben. A több vevő rövidebb döntési periódust jelent, különösen a keresett, kiadásra is alkalmas lakások szegmensében. Így - a használt tégl- és panellakások esetében egyaránt - csökkent az értékesítéshez szükséges napok száma. Kivételt egyelőre csak a téglalapítású házak szegmense képez, mivel itt még nem volt olyan mértékű a forgalomnövekedés, mint a másik két esetben. A jövőben viszont ebben a szegmensben is várható az értékesítési idők csökkenése.

10. táblázat - Átlagos értékesítési idők napokban, ingatlantípusonként

ingatlantípus	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Használt téglalakás	70	85	111	112	118	131	123
Használt panellakás	57	84	88	80	77	95	83
Használt téglaház	122	136	171	193	196	205	222

Forrás: Otthon Centrum

A téglalapítású lakások sikeres értékesítése 2014-ben átlagosan 4 hónapot igényelt. A panellakások esetében átlagosan kevesebb, mint 3 hónappal kell számolnia az eladóknak, míg a téglalapítású házaknál több mint 7 hónapra van szükség az eladáshoz.

A panellakások, a többi ingatlantípushoz képest, rövidebb értékesítési ideje már a válság előtt is megfigyelhető volt. Ennek hátterében az állhat, hogy téglalapítású 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, de nem ritka, hogy az értékesítés előtt akár egy évet is piacon tölt az ingatlan. Az átlagos értékesítési időket ezek ismeretében kell értékelnünk.

11. táblázat - Átlagos értékesítési idők napokban, ingatlantípusonként, országrészenként, 2014

ingatlantípus	Budapest	Kelet	Nyugat	Pest megye
Használt téglalakás	118	170	128	138
Használt panellakás	77	93	81	n.a.
Használt téglaház	185	219	244	223

Forrás: Otthon Centrum

Pest megyében továbbra is az átlagosnál hosszabb értékesítési idők jellemzik a téglalapítású lakások piacát, míg a többségben lévő házak az országos átlagnak megfelelő idő alatt cserélnek gazdát. Az ország keleti megyéiben az átlagosnál hosszabb időre van szükség a téglalapítású, illetve panellakások eladásához, a házak értékesítése azonban az átlagosnál valamivel gyorsabb. A fővárosban és a nyugati megyékben a lakásokat az átlagos idő alatt lehetett eladni 2014-ben, de a nyugati országrészben található házak esetében kiemelkedően hosszú értékesítési idővel kellett számolniuk a tulajdonosoknak.



VEVŐI PREFERENCIÁK

KULCSMEGÁLLAPÍTÁSOK

- Téglalakások:** A legkeresettebbek a fővárosban a 13 és 14, az ország keleti részében a 9, míg nyugaton a 6 és 7 millió forintos áron kínált használt téglalakások voltak. Árkategóriától függetlenül a keleti megyékben és Budapesten az 50, nyugaton a 60 négyzetméter körüli lakások voltak a legnépszerűbbek.
- Panellakások:** Budapesten a legkeresettebb panellakásokat 10 millió forintos áron kínálták, keleten a 6-7, nyugaton a 8 milliós panellakások voltak a legnépszerűbbek. A panellakások esetében is az 50 és 60 négyzetméteresek a legkeresettebbek.
- Téglaépítésű házak:** A legszínesebb kép a téglalapítású házak piacán látható, a többi ingatlantípushoz képest itt sokkal szélesebb sávon, viszonylag egyenlően oszlik meg a kereslet. A legtöbb kereső a fővárosban a 20, az agglomerációban a 16-17 millió forintért kínált házakra jelentkezett. Keleten a 15 és 16, nyugaton pedig a 17-18 milliós házak jelentették a slágert.

A vevői preferenciákat a hirdetésekben szereplő konkrét ingatlanokra érkező érdeklődések alapján vizsgáljuk. A vizsgálat két szempontra terjed ki: az ingatlanok ára 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, 2014 utolsó negyedévére vonatkozóan.

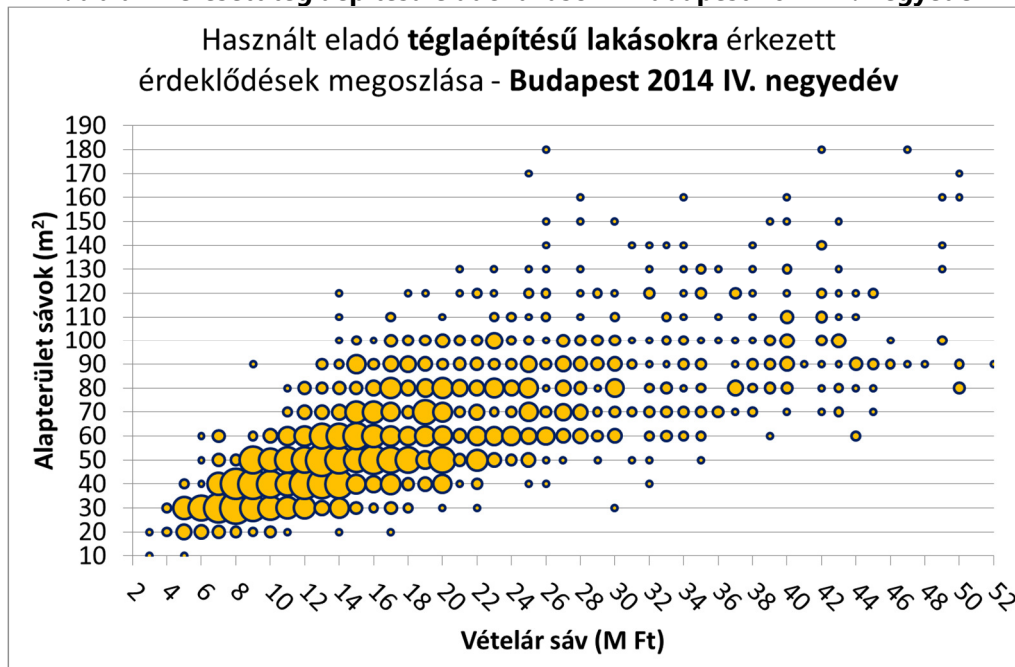
Budapest

A fővárosban 2014 utolsó negyedévében a legtöbb érdeklődés a 14, illetve 13 milliós lakásokra érkezett a téglalakások szegmensében. A kereslet nagyon erős 7 és 30 millió forint között, az összes érdeklődés több mint háromnegyede ebben az ártartományban csapódott le. A felső

kategóriába a 30 és 45 millió közötti lakások esnek, ennél drágábban már csak az érdeklődők kevesebb, mint 10 százaléka keresett téglalakást Budapesten.

A 13-14 milliós ingatlanok esetében is a legtöbb érdeklődés a 40 és 50 négyzetméter körüli lakásokra érkezett. A 20 millió forint feletti kategóriában a legtöbb érdeklődő a 80 négyzetméteres lakásokat kereste.

4. ábra - Keresett téglalapítású eladó lakások – Budapest 2014 IV. negyedév



Forrás: Otthon Centrum

Az ártól függetlenül a Budapesten használt téglalakást keresők körében az 50 négyzetméteres ingatlanok voltak a legkeresettebbek 2014 utolsó három hónapjában, a népszerűségi lista második és harmadik helyén pedig a 40 és a 60 négyzetméteres lakások álltak. A kereslet több mint 85 százaléka a 30 és 100 négyzetméter közötti ingatlanokra mutatkozott. 100 négyzetméternél nagyobb lakásokra csak minden tizedik kereső jelentkezett.

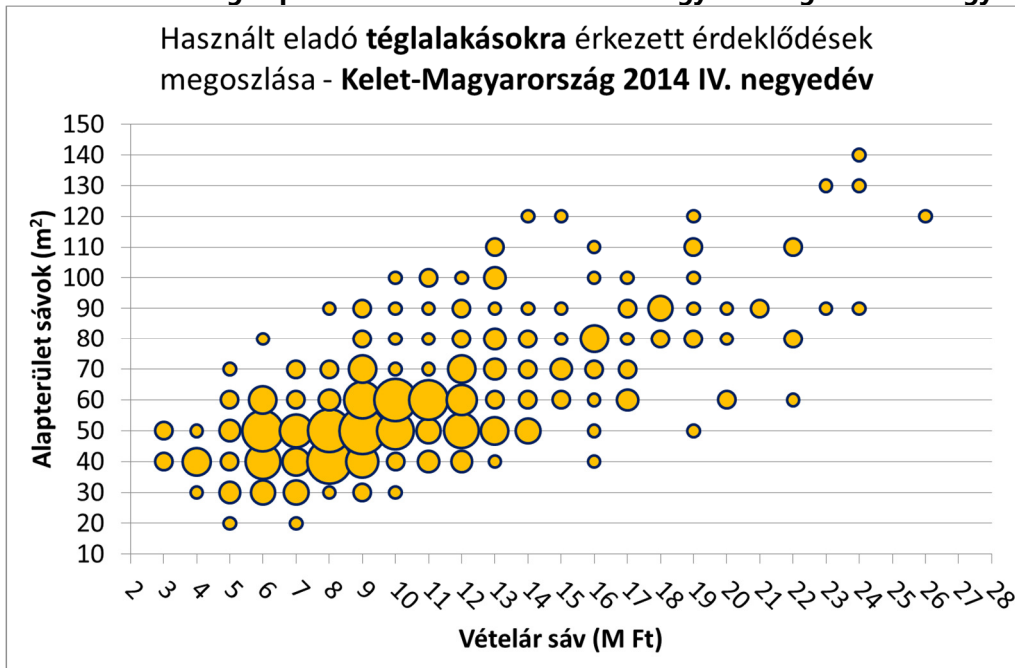
Kelet-Magyarország

Az ország keleti megyéiben a legtöbb érdeklődés a 9 milliós ingatlanokra érkezett 2014 utolsó három hónapjában, a használt téglalapítású lakások szegmensében. A kereslet az 5 milliós sávtól kezd megélnélni, az érdeklődők több mint háromnegyede az 5 és 13 millió közötti lakásokat kereste. A kereslet a 19 milliós árcéduláig marad élénk, 20 milliónál drágább lakásokat már csak nagyon kevesen, kevesebb, mint az érdeklődők 10 százaléka keresett.

A 9 milliós kategóriában az 50 négyzetméter körüli lakások voltak a legkeresettebbek. A drágább, 16 milliós lakások esetében pedig a nagyobb, 80 négyzetméter körüli ingatlanok vonzották a legtöbb érdeklődőt.

A kínálati ártól függetlenül a legkeresettebb lakások az 50 négyzetméter körüliek voltak. A második helyen a 60 négyzetméter körüli alapterületű lakások állnak. Az alapterületek tekintetében is jóval koncentráltabb a kelet-magyarországi piac a fővárosihoz hasonlóan. Az érdeklődők háromnegyede a 40 és 70 négyzetméter közötti lakásokat keresi. A felső méretkategória 80 és 120 négyzetméter közé esik, ennél nagyobb lakásokra a kereslet csak 1-2 százaléka jut.

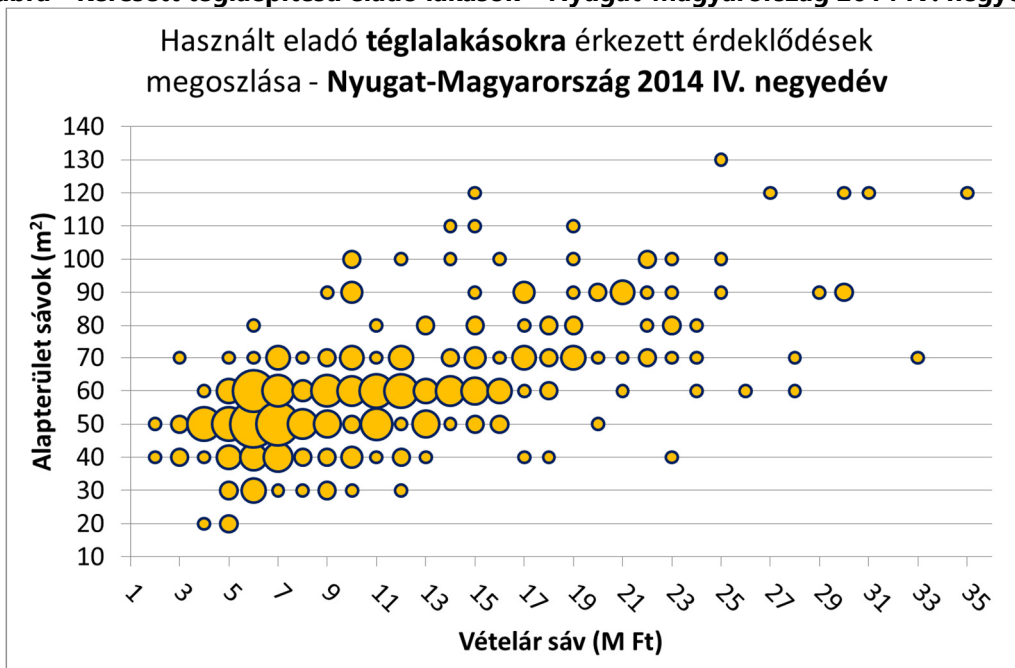
5. ábra - Keresett téglalapítású eladó lakások – Kelet-Magyarország 2014 IV. negyedév



Forrás: Otthon Centrum

Nyugat-Magyarország

6. ábra - Keresett téglalapítású eladó lakások – Nyugat-Magyarország 2014 IV. negyedév



Forrás: Otthon Centrum

Az év utolsó negyedévében az ország nyugati felében a használt téglalakások szegmensében a legtöbb érdeklődés a 6 és 7 millió értékűekre érkezett. A kereslet valamivel szélesebb sávon oszlik meg, mint a keleti megyékben, az érdeklődők háromnegyede 4 és 15 millió közötti lakásokat keresett. A felső kategóriát a 16 és 23 millió közötti lakások adják, ebben az ársávban minden ötödik érdeklődő keres. A kereslet felső tíz százaléka 24 milliónál drágább lakásokról

jelentkezik. A keleti megyékkel szemben itt a 30, illetve a 40 milliónál drágább lakásokra is mutatkozik kereslet, ha nem is nagy számban.

A keleti megyékhez hasonlóan, a legkeresettebb, 6 és 7 milliós lakások esetében, a legtöbb érdeklődés az 50 négyzetméter körüliekre érkezett. A drágább, 11-13 milliós, lakásoknál a 60 négyzetméteresek voltak a legkeresettebbek. A lakás árát figyelmen kívül hagyva, a keleti megyékkel szemben nyugaton a 60 négyzetméteres méretűek vonzották a legtöbb érdeklődőt. A második kategóriát a rangsorban az 50 négyzetméter körüli lakások jelentik, míg az érdeklődők négyötöde a 40 és 80 négyzetméter közöttieket kereste. 90 négyzetméternél nagyobb lakások csak a keresők 15 százalékát vonzotta, és volt érdeklődés 120 és 130 négyzetméteres lakásokra is, ha csak nagyon kis mértékben is.

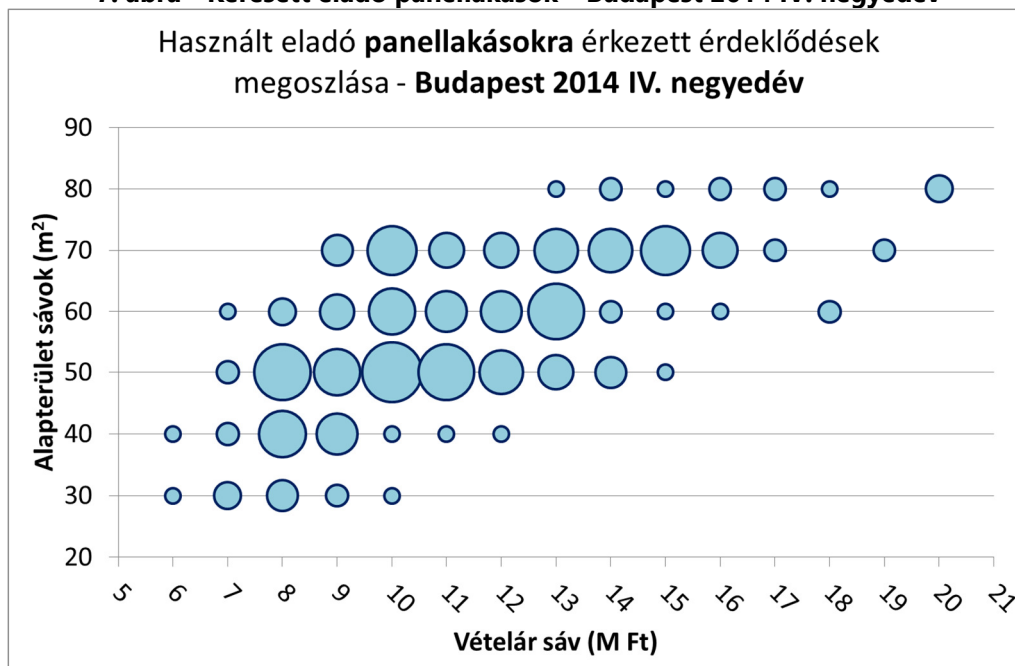
HASZNÁLT PANELLAKÁSOK

A fejezetben csak a használt panellakásokra érkezett érdeklődéseket vizsgáljuk, 2014 utolsó negyedére vonatkozóan.

Budapest

2014 utolsó negyedében a fővárosban a panellakások piacán a legtöbb érdeklődést a 10 milliós lakások generálták. A kereslet viszonylag koncentrált, az érdeklődők háromnegyede 8 és 13 millió között kínált panellakásokat keresett. A felső kategóriát a 14 és 18 millió közötti lakások jelentik, itt az érdeklődések ötöde csapódik le, van kereslet ennél drágábban kínált panellakásokra is, de az már meglehetősen marginális, az érdeklődők kevesebb mint 5 százaléka esik ebbe a sávba.

7. ábra - Keresett eladó panellakások – Budapest 2014 IV. negyedév



Forrás: Otthon Centrum

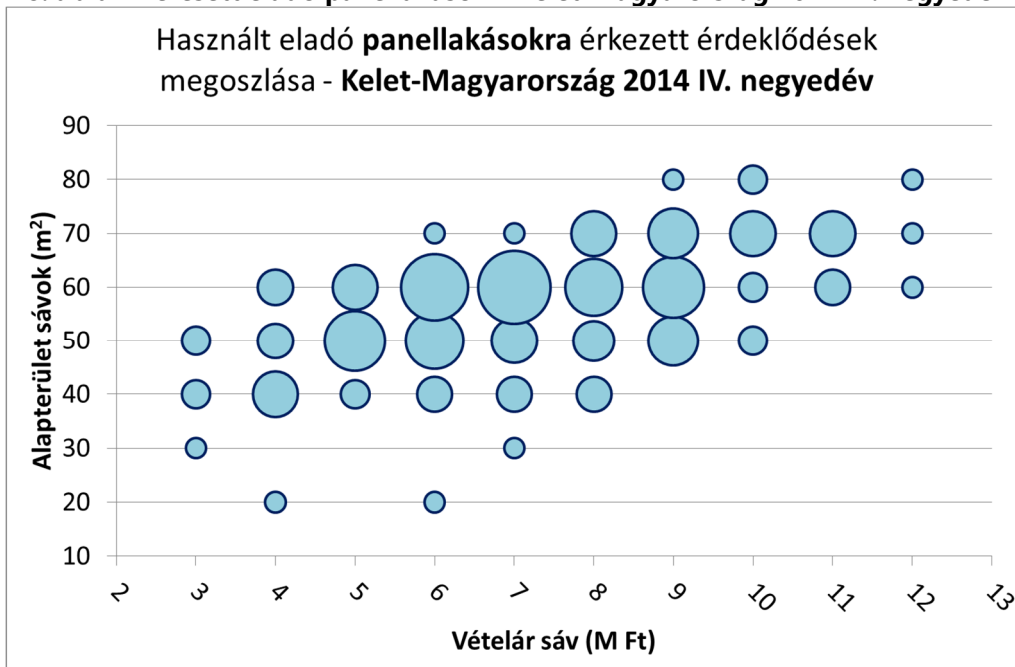
A 10 milliós kategóriában a legtöbb érdeklődő az 50 négyzetméteres lakásokat kereste, de népszerűek voltak a valamivel nagyobb, 70 négyzetméteresek is ebben az árkategóriában.

Szintén a 70 négyzetméteres lakások voltak a legkeresettebbek a 13-15 millió között kínáltak esetében is. Az ártól függetlenül az 50 négyzetméteres lakások voltak a legkeresettebbek az év utolsó három hónapjában, a második legnépszerűbb kategóriát a 70 négyzetméteresek jelentették. Az érdeklődések 80 százaléka az 50 és 70 négyzetméter közötti lakásokra érkezett, a kisebb, 40 négyzetméteres lakások csak a kereslet 10 százalékát adták.

Kelet-Magyarország

A keleti megyékben a legtöbb érdeklődő a 6 és 7 milliós lakásokra jelentkezett 2014 utolsó három hónapjában, az érdeklődők csaknem 90 százaléka a 4 és 10 millió forint közöttieket kereste. Ezzel a kereslet koncentráltabb, mint a fővárosban, de így is viszonylag széles sávon oszlik meg. 10 milliónál drágább panellakásokat csak az érdeklődők 10 százaléka keresett. A 6 milliós lakásoknál az 50, a 7 milliósaknál a 60 négyzetméteresek voltak a legkeresettebbek.

8. ábra - Keresett eladó panellakások – Kelet-Magyarország 2014 IV. negyedév



Forrás: Otthon Centrum

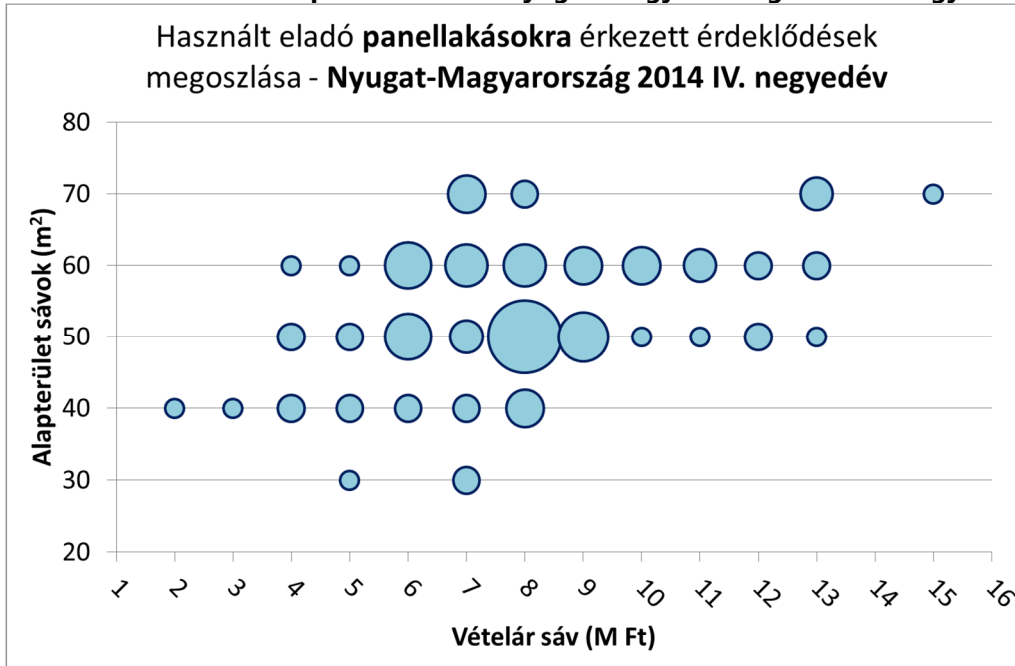
Az ártól függetlenül a 60 négyzetméter körüli lakások voltak a legkeresettebbek, a rangsorban az 50 négyzetméteresek következnek. A kereslet nagy része, több mint 90 százaléka, a 40 és 70 négyzetméter közötti lakásokra koncentrálódik.

Nyugat-Magyarország

A nyugati országrészben a panellakások szegmensében 2014 utolsó negyedévében a legtöbb érdeklődő a 8 milliós ingatlanokra jelentkezett. A kereslet háromnegyede az 5 és 9 millió között kínált lakásokra koncentrálódott. A felső kategóriát a 10 és 13 millió közötti áron kínáltak adják, itt a kereslet 20 százaléka csapódott le.

A 8 milliós lakások esetében az 50 négyzetméter körüli alapterület volt a legkeresettebb. A drágább, 10-13 milliós, panelek esetében a 60 és 70 négyzetméteresek voltak a legnépszerűbbek.

9. ábra - Keresett eladó panellakások – Nyugat-Magyarország 2014 IV. negyedév



Forrás: Otthon Centrum

A kínálati áraktól függetlenül 2014 végén a legkeresettebbek az 50 négyzetméteres lakások voltak a nyugati megyék panelpiacán. A rangsorban ezután a 60 négyzetméter körüliek következtek. A keleti megyéhez hasonlóan a kereslet szinte teljes egészében a 40 és 70 négyzetméter közötti lakásokra koncentrálódik.

HASZNÁLT TÉGLAÉPÍTÉSŰ HÁZAK

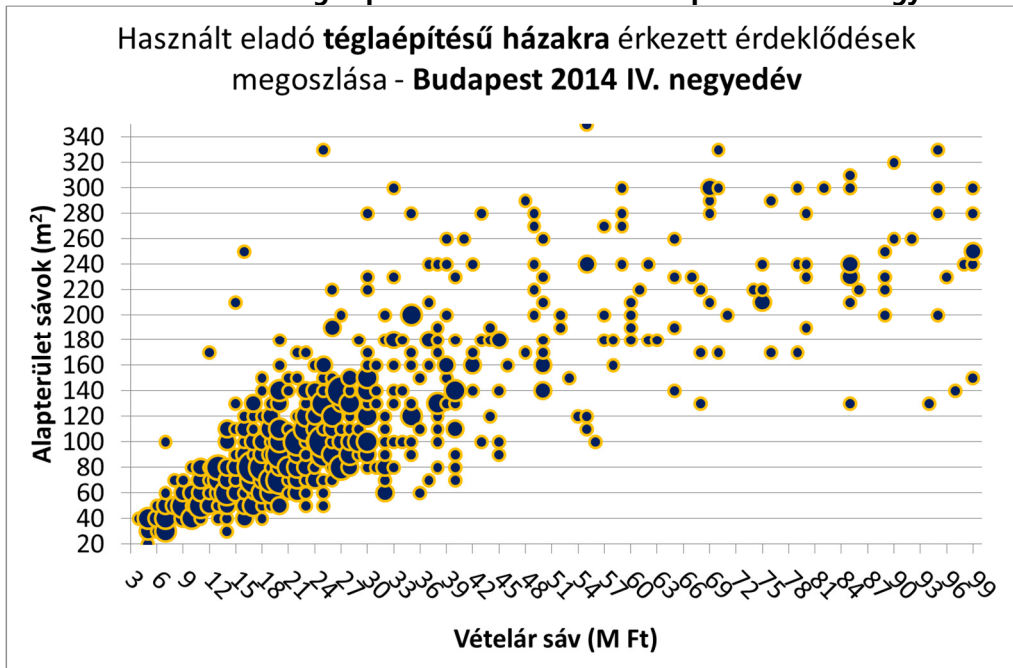
A fejezetben csak a használt téglalapítésű (egylakásos) házakra érkezett érdeklődéseket vizsgáljuk, 2014 utolsó negyedévére vonatkozóan. Ebbe a csoportba soroljuk a családi házakat, ikerházakat, sorházakat, házrészeket.

Budapest

A fővárosban a használt téglalapítésű házak piacán 2014 utolsó negyedévében a legtöbb érdeklődés a 20 milliós házakra érkezett. A kereslet viszonylag széles sávban oszlik meg és több nagyon népszerű kategóriában jelentkezett, ilyenek a 20 és a 25 milliós házak mellett, a 17 milliósak is. A kereslet a 7 milliós sávától lesz számottevő, 7 és 40 millió forint között keres házat az érdeklődők háromnegyede. A felső-közép kategóriát a 40 és 60 millió közötti áron kínált házak jelentik, itt a kereslet 10 százaléka csapódik le, de regisztráltunk komoly érdeklődést 69, 86 és 99 millió forint értékűekre is. Azt, hogy a legfelső árkategóriában is van kereslet, az mutatja, hogy a 60 milliónál drágább házakra az érdeklődések 15 százaléka érkezett.

A legnépszerűbb kategóriában, a 25 millió forintért kínált házaknál, a legtöbb érdeklődő a 90-100 négyzetméter körüliekre jelentkezett, de a nagyobb, 130 négyzetméteres házak is nagyon keresettek voltak. A 20 milliós kategóriában a 90, a 17 milliósban pedig a 80 négyzetméteresek voltak a legnépszerűbbek.

10. ábra - Keresett téglalapítású eladó házak – Budapest 2014 IV. negyedév

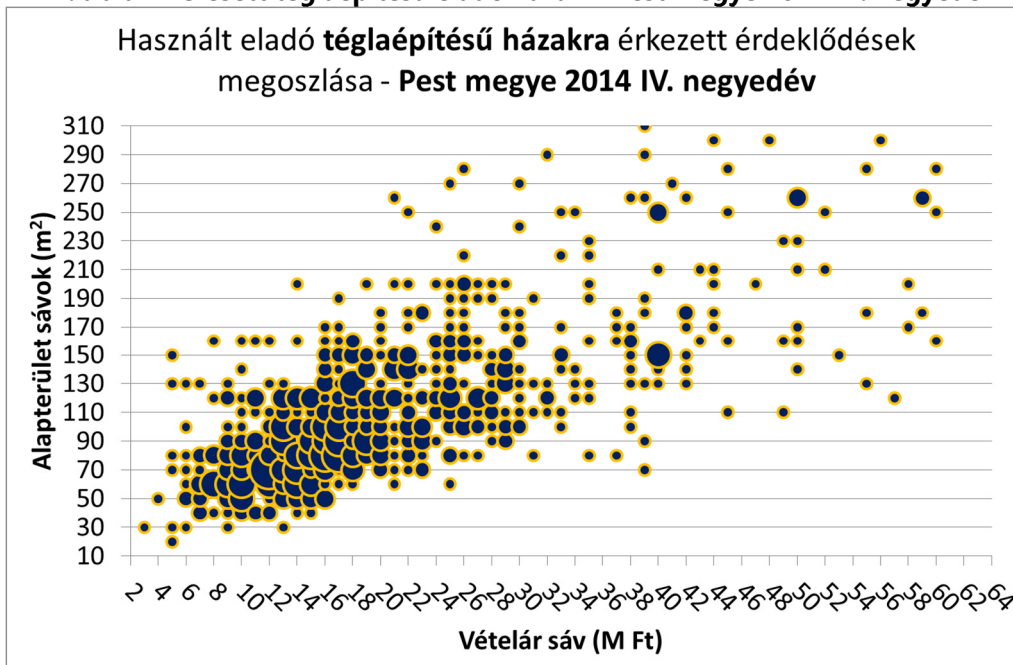


Forrás: Otthon Centrum

Az áraktól függetlenül a legtöbb érdeklődőt a 80 négyzetméter körüli házak vonzották a fővárosban, de népszerűek voltak még a 100 és 110 négyzetméteres családi otthonok is. A keresők négyötöde az 50 és 200 négyzetméter közötti ingatlanokra jelentkezett.

Pest megye

11. ábra - Keresett téglalapítású eladó házak – Pest megye 2014 IV. negyedév



Forrás: Otthon Centrum

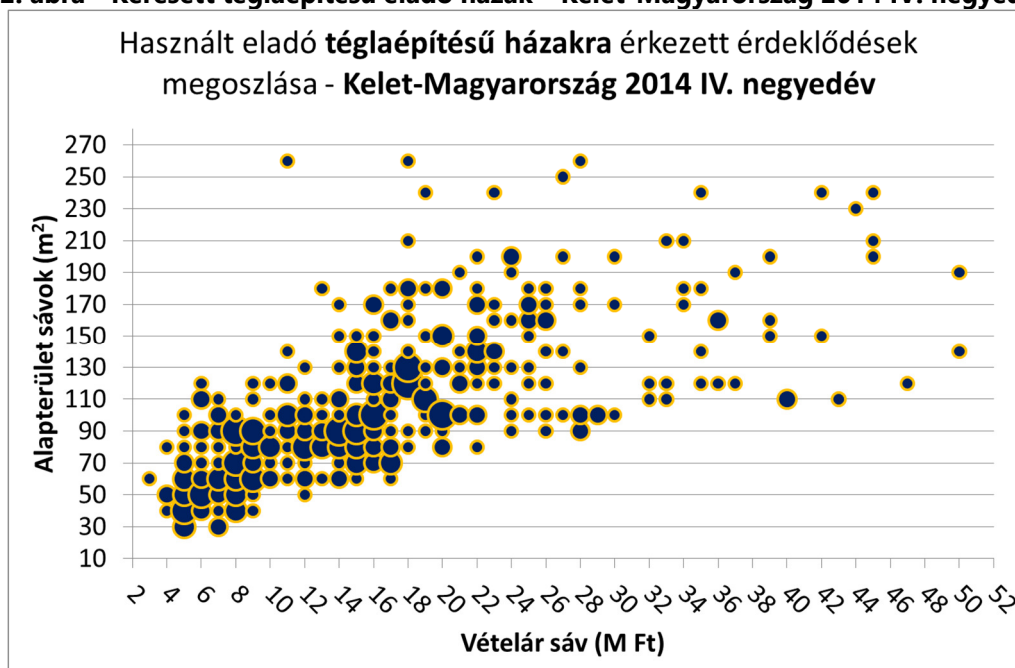
Pest megyében 2014 utolsó három hónapjában, az eladó téglalapítású házak piacán, a legnagyobb kereslet a 16-17 milliós áron kínált ingatlanokra mutatkozott. Akárcsak a fővárosban, az agglomerációban is széles sávon oszlik mega kereslet, népszerűek voltak a 13

és a 18 milliós házak. A kereslet a 7 milliós ártól lesz számottevő, és egészen 30 millióig szinte lankadatlan. A 7 és 30 millió forint közötti áron kínált házaknál csapódott le a kereslet 77 százaléka. A felső kategóriát a 31 és 50 millió közötti értékűek adják, ebben az ártartományban keres a vevők 15 százaléka.

A két legnépszerűbb ártartományban, a 16 és 17 milliós házak esetében, a 80 négyzetméteres alapterület volt a legkeresettebb. A 18 millióért kínáltak esetében szintén a 80, illetve a nagyobb, 130 négyzetméteres ingatlanok voltak a legnépszerűbbek. Az ártól függetlenül a legtöbb kereső a 80 és 100 négyzetméter körüli ingatlanokról, a keresők csaknem 90 százaléka az 50 és 200 négyzetméter közöttiekről érdeklődött az agglomerációban.

Kelet-Magyarország

12. ábra - Keresett téglalapítású eladó házak – Kelet-Magyarország 2014 IV. negyedév



Forrás: Otthon Centrum

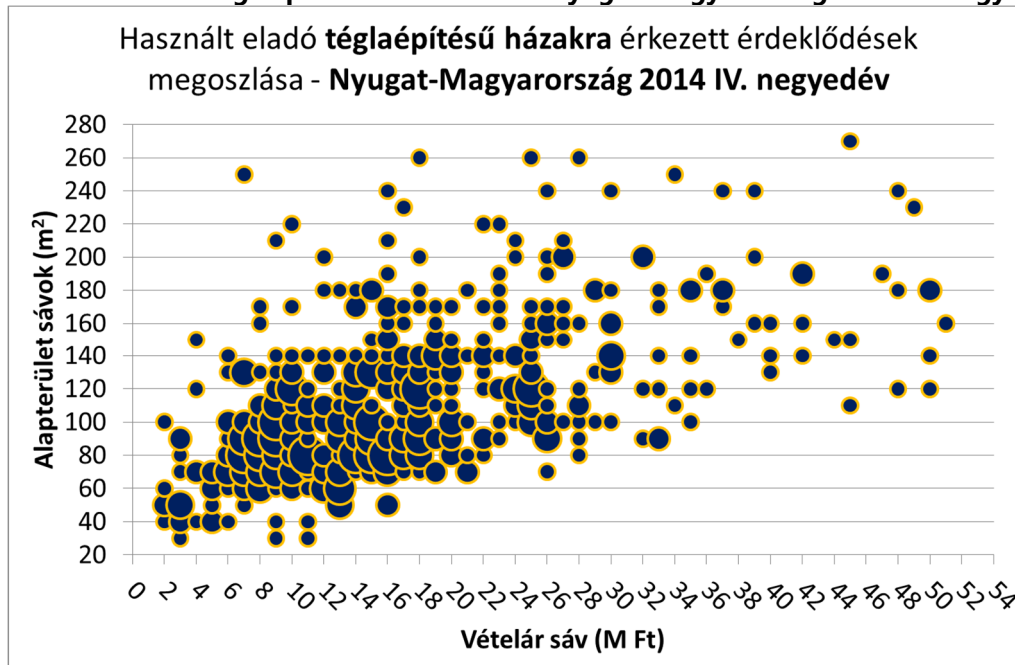
Az ország keleti megyéiben 2014 utolsó negyedében, az eladó házak szegmensében, a 15 és 16 milliós házakra érkezett a legtöbb érdeklődés. A kereslet széles sávban oszlik meg, az 5 és a 18 milliós házak is hasonlóan keresettek voltak, az érdeklődők háromnegyede 5 és 22 millió forint közötti áron kínáltakat keresett. A kereslet még a 30 milliós sávig erős marad, de az ennél drágább ingatlanokra már csak a keresők 12 százaléka érdeklődött. A 15 milliós árkategóriában a legtöbben a 90, a 16 milliós kategóriában a 100 négyzetméteres házakra jelentkeztek. Az ártól függetlenül a legnépszerűbb alapterület szintén a 90 négyzetméteres volt, de az eggyel nagyobb, 100 négyzetméteres házak is nagyon keresettek voltak.

Nyugat-Magyarország

A kereslet a nyugati megyékben is viszonylag széles sávban oszlik meg, mivel hasonlóan népszerűek voltak a 9, a 16 és a 18 milliós házak is. A keresők háromnegyede 6 és 26 millió forint közötti ársávban érdeklődött téglalapítású házak után 2014 utolsó három hónapjában. A felső kategóriát a 27 és 35 millió forint közötti házak képviselik, a kereslet 10 százaléka esik

ebbe a szegmensbe. A keleti megyékkel ellentétben kereslet mutatkozik a 35 milliónál drágább házakra is, a 40 és 50 milliós árcédulával rendelkezők is generáltak érdeklődéseket. A legnépszerűbb árkategóriákban a 80 és 100 négyzetméteres házak voltak a legkeresettebbek és ez igaz az áraktól függetlenül is ezekre a méretekre.

13. ábra - Keresett téglalapítású eladó házak – Nyugat-Magyarország 2014 IV. negyedév



Forrás: Otthon Centrum

BÉRLETI PIAC

KULCSMEGÁLLAPÍTÁSOK

Bérleti díjak: A bérleti díjak növekedése 2014-ben sem állt meg, a bérleti díjak minden szegmensben emelkedtek. A növekedés üteme továbbra is egyenletes, a 2008-as válság előtti szinteket még nem érték el a bérleti díjak, de a 2009-es árszinten már túllendültek.

Hozamok: 2014 átlagos bérleti díjait, illetve ingatlanárait figyelembe véve a bérbeadási céllal vásárolt ingatlanok esetében egy 10 éves befektetési időszakon 6 és 8 százalék közötti hozamot lehet elérni.

Keresett

albérletek: A fővárosban a téglalakások közül a 70 és 100 ezer forintos bérleti díjon kínáltak voltak a legkeresettebbek. A keleti megyékben 50.000, a nyugati megyékben 60.000 forint körül alakult a legnépszerűbb kiadó téglalakások bérleti díja.

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

BÉRLETI DÍJAK ALAKULÁSA

12. táblázat - Átlagos, egy négyzetméterre eső havi bérleti díjak ingatlantípusonként

ingatlantípus	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Használt téglalakás	1 400 Ft	1 390 Ft	1 310 Ft	1 370 Ft	1 440 Ft	1 480 Ft
Használt panellakás	1 030 Ft	930 Ft	970 Ft	1 000 Ft	1 070 Ft	1 150 Ft
Használt téglaház	1 010 Ft	970 Ft	970 Ft	960 Ft	1 000 Ft	1 040 Ft

Forrás: Otthon Centrum

A bérleti díjak növekedése 2014-ben sem állt meg, a bérleti díjak minden szegmensben emelkedtek. A növekedés üteme továbbra is egyenletes, a 2008-as, válság előtti szinteket még nem érték el a bérleti díjak, de a 2009-es árszinten már túllendültek. A bérleti díjak folyamatos emelkedése a kereslet visszafogott, de stabil növekedésére enged következtetni.

HOZAMOK

Az egyik leggyakoribb befektetési stratégia a kiadási célú ingatlanvásárlás. Az ingatlanárak csökkenése mellett a bérleti díjak már magukhoz tértek és stabil növekedést mutatnak. A frekventált 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 2014-ben 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.
- 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 2,67 százalékban állapítottuk meg.
- A tulajdonos a második évtől kezdve évente, reálértékben az ingatlan értékének 1 százalékát fordítja karbantartásra, illetve az ötödik és az utolsó, tizedik évben ennek ötszörösét felújításra. Az egyes évek felújítási költségeit az inflációval szintén 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 EHO megfizetésétől szintén eltekintünk a modellben.
- 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 vonzó ingatlanok alapterületét alapul véve, a 2014-ben 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 6 és 8 százalék között szóródnak.

13. táblázat - Bérbeadással elérhető hozamok néhány keresett albérlet típus esetén, 2014

Település	Ingatlantípus	alapterület	hozam
Budapest	használt panellakás	50 nm	7,59%
Budapest	használt téglalakás	40 nm	5,98%
Budapest	használt téglalakás	60 nm	7,11%
nyugati országrész	használt téglalakás	60 nm	7,85%
keleti országrész	használt panellakás	50 nm	8,47%
Pest megye	használt téglalapítvány ház	100 nm	6,52%

Forrás: Otthon Centrum

KERESETT ALBÉRLETEK

A vevői preferenciák fejezetben bemutatott módszert a bérleti piacra is alkalmazva, a teljesség igénye nélkül, néhány területen megvizsgáljuk, hogy 2014 utolsó negyedében melyek voltak a legkeresettebb albérlet típusok.

Budapest – használt téglalakások

A fővárosban a legtöbb érdeklődés a 70.000, valamint a 100.000 forintos havi díjért bérbeadó ingatlanokra érkezett a kiadó használt téglalakások szegmensében. A kereslet viszonylag széles sávban oszlik meg, mivel a 70 és 100 ezer forint közötti bérleti díjért kínált lakásokra csak az érdeklődések harmada érkezett, a kereslet másik harmada a 110-250.000 forint közötti bérleti díjú ingatlanoknál csapódott le. A 70 ezer forintért kínált kiadó lakásoknál a 30, valamint a 40 négyzetméter körüliek, a 100.000 forintos bérleti díjú lakásoknál pedig a 60-70 négyzetméter körüliek voltak a legnépszerűbbek.

14. ábra - Keresett téglalapítású kiadó lakások – Budapest 2014 IV. negyedév



Forrás: Otthon Centrum

A bérleti díjaktól függetlenül az alapterületeket tekintve a legkeresettebbek az 50, valamint a 30 és 70 négyzetméteres bérlemények voltak.

Kelet-Magyarország – használt téglalakások

A keleti megyékben a kiadó, használt téglalapítású lakások piacán a legtöbb bérlő az 50.000, valamint a 60.000 ezer forintért kiadó ingatlanokat kereste. A kereslet a 40 és 100 ezer forint közötti bérleti díjú lakásokra koncentrálódik, a kereslet 90 százaléka ebben az ársávban mutatkozik. Az 50.000 forintos lakások esetében a 40, a 60.000 forintos bérleti díjúaknál a 60 négyzetméter alapterületű lakások voltak a legkeresettebbek. A bérleti díjaktól függetlenül pedig a keleti megyékben a 60 négyzetméteres lakások voltak a legkeresettebbek a bérlők körében.

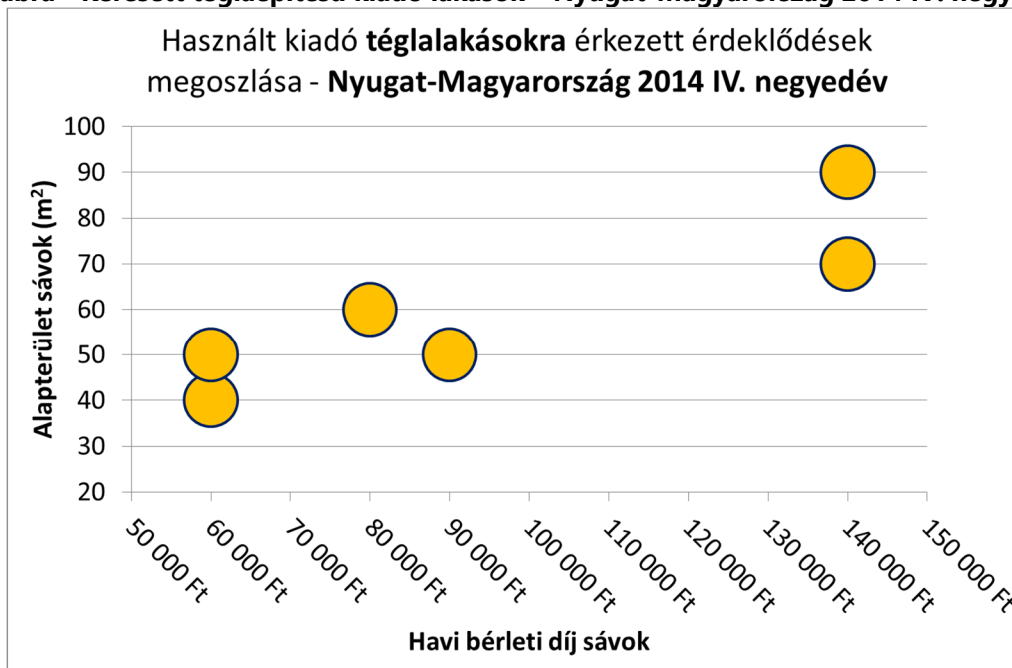
15. ábra - Keresett téглаépítésű kiadó lakások – Kelet-Magyarország 2014 IV. negyedév



Forrás: Otthon Centrum

Nyugat-Magyarország – használt téглаépítésű házak

16. ábra - Keresett téглаépítésű kiadó lakások – Nyugat-Magyarország 2014 IV. negyedév



Forrás: Otthon Centrum

A nyugati megyékben a legtöbb érdeklődő a 60.000 forintért kínált lakásokra érkezett, de volt kereslet a drágább, 140.000 forintért kínált lakások iránt is.

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

