

LAKÁSPIACI MONITOR

2015 ELSŐ NEGYEDÉV

KÖSZÖNTŐ

TISZTELT OLVASÓINK, KEDVES SZAKMABELIEK!

2015 első negyedében már teljes meggyőződéssel mondhatjuk, hogy a lakáspiac növekvő pályára állt, véget értek a szűk esztendők, jönnek a bőség évei. A 2014-ben elindult növekedés az idei évben is kitart, bár a piac különböző szegmensei egyelőre eltérő ütemben fejlődnek. Nagy fellendülést láthatunk az árakban és a tranzakciószámokban a befektetésre, kiadásra alkalmas lakások esetében. Ezek jellemzően a budapesti belső kerületek és a vidéki nagyvárosok használt téglalakásai, illetve a fővárosban a frekventált lakótelepek panellakásai. Az előbbiek esetében 10-15 százalékos, az utóbbiak esetében még ezt is meghaladó áremelkedést láthatunk. A befektetők mellett a másik, a fellendülést előmozdító, meghatározó vásárlói réteg az elmúlt években a rossz gazdasági környezet, romló várakozások miatt lakásvásárlásukat elhalasztó, most azonban piacra lépő vevők köre. Ezek a vásárlások nem hoznak olyan robbanásszerű növekedést, mint a spekulatív célúak, ahogy azt a fővárosban a családi házak piacán, vagy az agglomerációban láthatjuk, de stabil, több éven keresztül kitartó növekedés alapját adhatják. A családi házak esetében a keleti megyékben és a fővárosban még nem tapasztalható igazi emelkedés, de a nyugati megyékben és a fővárosi agglomerációban 10 százalékot meghaladó mértékben nőttek az árak. Az olcsó hitelek szintén a stabil növekedést támogatják, valamint a 2015 közepétől használtlakás vásárlásra is elérhető állami támogatás is, főleg a vidéki lakáspiacon, élénkítő hatással járhat, így a nagyszámú elhalasztott vásárlás mellett a több éven át tartó fellendülés alapját adhatják. A lakásépítésekben még nem látható az áttörés, de az építési engedélyek számának alakulása – országos szinten 44, Budapesten 300 százalékos növekedés – már biztató. Némileg nőtt az újépítésű lakás eladások részaránya az összes eladáson belül, de továbbra is a használt lakások dominálnak. Kereslet lenne, most a kínálati oldalon a sor, hogy új lakásokkal frissüljön a kínálat. Ehhez azonban az olcsó finanszírozás mellett kisebb ÁFA kulcsokra is szükség van.



Déry Attila

Otthon Centrum
vezető elemző, MRICS



ÖSSZEFOGLALÓ

LAKÁSÉPÍTÉS

Megtorpanás:

2015 első negyedében országos szinten 7, Budapesten 2 százalékkal csökkent a használatba vett lakások száma, az egy évvel korábbi értékhez képest. Ezzel meg is torpant a tavalyi év elején látott növekedés, ami egy több éves lefelé tartó trendet tört meg a lakásépítésekben. Bár a csökkenés nem jelentős, ehhez nagyon alacsony volumen párosul, hiszen az egész országban az idei első negyedében átadott 1.572 lakás csak 15 százaléka a 2007-es 10.438 használatbavételi engedélynek.

Fejlesztők és háztartások egyaránt:

A fővárosban a használatbavételi engedélyk száma 2 százalékkal csökkent, a vidéki városokban 9, a községekben 8 százalékos csökkenés látható 2015 első negyedében, az előző év azonos időszakához mérten. Mind az értékesítési célú, mind a saját használatra épített lakások száma visszaesett, ami azt jelenti, hogy nem csak az ingatlanfejlesztői várakozásokban látható törés, hanem a háztartások várakozásaiban is.

Javuló kilátások:

A jövőre nézve pozitívum, hogy országos szinten az építési engedélyk számának növekedése – ami jó előrejelzője a fejlesztői várakozásoknak, illetve a használatbavételi engedélyk alakulásának is – nem tört meg, 2014 első negyedéhez képest 44 százalékkal több építési engedélyt adtak ki 2015 első három hónapjában. Budapesten a növekedés 300 százalékos.

FINANSZÍROZÁSI KÖRNYEZET

Tovább bővülő hitelezés:

2015 első három hónapjában 57 milliárd új, lakáscélú hitelt helyeztek ki a bankok a háztartásoknak. Ez 50 százalékkal több, mint a 2014 első negyedében kihelyezett új hitelek összege.

Olcsó hitelek:

Az átlagos hitelköltség mutató csökkenése 2012 közepétől folyamatos, 2015 első három hónapjában már a 6 százalék alá is csökkent a mutató. Mindez azt jelenti, hogy a forinthitelek átlagos

költsége már elérte a válság előtti devizahitelek átlagos költségszintjét.

Kitartó nettó hiteltörlesztő pozíció:

Bár az új hitelkihelyezések biztató képet mutatnak, 2015 első három hónapjában is nettó hiteltörlesztő pozícióban voltak a háztartások, nem csak a devizahitelek forintosításából adódóan.

LAKÁSPOLITIKA ÉS SZABÁLYOZÁS

Új támogatások:

A lakásépítési- és vásárlási támogatások – új nevén a Családi Otthontermelési Kedvezmény (CSOK) – szabályai 2015. július 1-től úgy változnak, hogy a vissza nem térítendő támogatásokat már használtlakás vásárlásra is igénybe lehet venni. A használtlakások teszik ki a piaci tranzakciók több mint 90 százalékát, így a támogatás egy óriási szegmenst érint. A támogatások főleg a kisebb vidéki településeken lehetnek keresletélénkítő hatással.

Forintosítás:

A forintosítási intézkedéseknek közvetlen hatása ugyan nincs a lakáspiaci forgalomra, de elméletben két közvetett hatás lehetséges. Bizonyos eladók a törlesztő részlet csökkenés hatására visszaléphetnek az eladástól, csökkentve a kínálatot. A tőketartozások csökkenése pedig pont az ellentétes hatást válthatja ki, hiszen a kisebb tartozást könnyebben fizethetik vissza az eladók az értékesítésből.

Bedőlt hitelek:

A magas, 20% feletti, nem teljesítő hitelarány azt is jelenti, hogy jelentős, százezret meghaladó azon ingatlanok száma, ahol a bankok az ingatlan értékéből szándékoznak a követelésüket megtéríteni. Ezek az ingatlanok egyelőre nem jelentenek valós veszélyt az árakra, valamint a növekedésre, feltéve, ha a bankok folytatják a jelenlegi gyakorlatot, és csak a piac felszívási képességnek megfelelő számú ingatlant értékesítenek. Ez viszont azt is jelenti, hogy a banki portfóliók megtisztítása az ilyen ingatlanoktól több évet is igénybe vehet.

ÚJÉPÍTÉSŰ LAKÁSOK PIACA

Halvány javulás:

Az Otthon Centrum tapasztalata szerint 2015 első negyedében már némileg nőtt az újépítésű lakás eladások száma, az előző év azonos időszakához képest 1-2 százalékponttal magasabb az újépítésű lakások részaránya az összes eladáson belül. A KSH adatai szerint 2014 első negyedében országos szinten 3, Budapesten 4,3 százalékpont volt az újépítésű lakások részaránya.

Kínálat oldali korlátok:

2015 első felében a lakást keresők nagyon nagy, csaknem 95 százaléknak irreleváns, hogy új, vagy használt jogi státuszú lakást vásárol. A fennmaradó részen belül azonban mind Budapesten, mind vidéken 10 százalék körüli azok aránya, akik kimondottan újépítésű lakást keresnek. Ezt az újépítésű lakások összes eladáson belüli arányával összevetve látható, hogy van kereslet az újépítésű lakásokra, ez azonban a statikus, átválogatott lakáskészlet miatt ritkán realizálódik tranzakcióként.

HASZNÁLT LAKÁS PIAC

Robbanó eladások:

A 2014-ben az adásvételek számában tapasztalt 20 százalékot meghaladó bővülési ütem 2015 első negyedében is kitartott, illetve némileg fokozódott is. Prognózisunk szerint az idei évben a piaci forgalom megközelítheti a 2008-as szintet. A keresletbővülés mögött két fő hajtóerő áll, a befektetési-, valamint lakhatási célú vásárlások, amelyek valamennyire kétsebességűvé is teszik a felfutást.

10 százalék alatti alku:

2015 első negyedében tovább csökkent az eladók által adott átlagos árengedmény. A 2013 első negyedéves csúcsról idén csökkent először 10 százalék alá a teljes árengedmény. A tavalyi év azonos időszakához képest 2,5 százalékponttal kisebb a vevők átlagos mozgástere. A kínálati ár csökkenés jóval nagyobb, mint a szerződéskötéskori áralku csökkenése, azaz az eladóknak kevesebbet kell változtatni a kínálati áron a tényleges vevő megérkezéséig.

Gyorsabb értékesítés:

A jelentős keresletbővülés az értékesítési idők rövidülésében is megfigyelhető. A panelek esetében átlagosan kevesebb, mint 2 hónapot kellett 2015 első három hónapjában az értékesítésre szánni, egy hónappal kevesebbet, mint 2014-ben. A használt téglalakások esetén egyharmad hónappal, így négy hónap alá csökkent az átlagos értékesítési idő. A családi házak esetében a gyakorlatban inkább stagnálásról beszélhetünk.

BÉRLAKÁSOK PIACA

Emelkedő bérleti díjak:

A bérleti díjak 2015 első negyedében jelentősen emelkedtek, kiugró mértékben a fővárosi használt téglalakások esetében. A nyugati megyékben is nőtt a használt téglalakások bérleti díja, míg az ország keleti felében stagnálás tapasztalható. Sokkal visszafogottabb mértékben nőtt a panellakások bérleti díja, mind a fővárosban, mind a vidéki területeken.

Hozamok:

A jelenleg bérbeadási céllal vásárolt ingatlanok esetében egy 10 éves befektetési időszakon 6 és 8 százalék közötti hozamokat lehet elérni.

TELEKPIAC**Telekárak:**

Az idei első három hónapban a budapesti telekárak átlagosan 26.000 Ft körül alakultak egy négyzetméterre vetítve, azaz a telekárak nem változtak jelentősen 2014 végéhez képest. A fővárosi agglomerációban az átlagárak 9.500 Ft-ot tettek ki négyzetméterenként. A vidéki nagyvárosokban ettől csak néhány ezer forinttal maradtak el az átlagos telek négyzetméterárak.

Keresett telkek:

Budapesten a 28-30 millió forintos, 1000 négyzetméteres, Pest megyében az 5-6 milliós, 800-900 négyzetméteres telkekre mutatkozik a legnagyobb kereslet. Az ország keleti és nyugati felében is a 3 és 7 millió forintos áron kínált telkekre koncentrálódik a kereslet. Keleten az 1500, nyugaton az 700 négyzetméteres telkek vonzották a legtöbb érdeklődőt.



LAKÁSÉPÍTÉS

KULCSMÉGÁLLAPÍTÁSOK

Megtorpanás:

2015 első negyedében országos szinten 7, Budapesten 2 százalékkal csökkent a használatba vett lakások száma, az egy évvel korábbi értékhez képest. Ezzel meg is torpant a tavalyi év elején látott növekedés, ami egy több éves lefelé tartó trendet tört meg a lakásépítésekben. Bár a csökkenés nem jelentős, ehhez nagyon alacsony volumen párosul, hiszen az egész országban az idei első negyedévben átadott 1.572 lakás csak 15 százaléka a 2007-es 10.438 használatbavételi engedélynek.

Fejlesztők és háztartások egyaránt:

A fővárosban a használatbavételi engedélyk száma 2 százalékkal csökkent, a vidéki városokban 9, a községekben 8 százalékos csökkenés látható 2015 első negyedében, az előző év azonos időszakához mérten. Mind az értékesítési célú, mind a saját használatra épített lakások száma visszaesett, ami azt jelenti, hogy nem csak az ingatlanfejlesztői várakozásokban látható törés, hanem a háztartások várakozásaiban is.

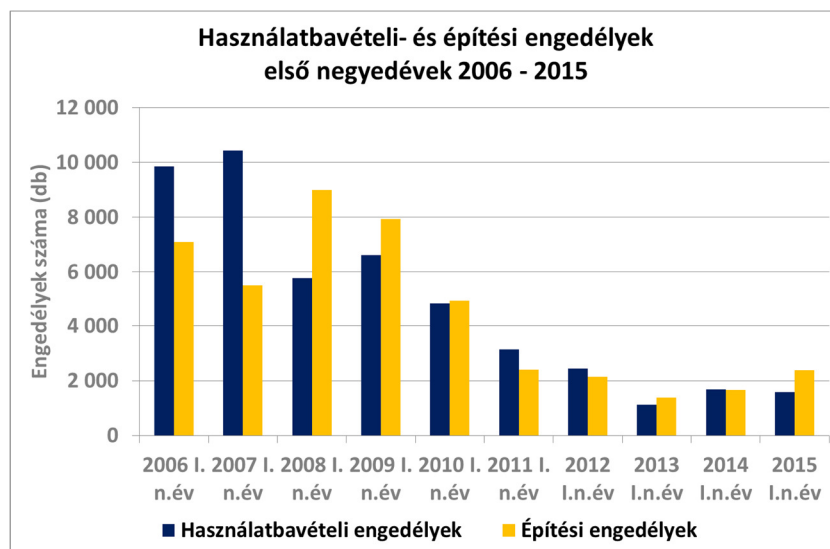
Javuló kilátások:

A jövőre nézve pozitívum, hogy országos szinten az építési engedélyk számának növekedése – ami jó előrejelzője a fejlesztői várakozásoknak, illetve a használatbavételi engedélyk alakulásának is – nem tört meg, 2014 első negyedéhez képest 44 százalékkal több építési engedélyt adtak ki 2015 első három hónapjában. Budapesten a növekedés 300 százalékos.

2015 első negyedében országos szinten 7, Budapesten 2 százalékkal csökkent a használatba vett lakások száma, az egy évvel korábbi értékhez képest. Ezzel meg is torpant a tavalyi év elején látott növekedés, ami egy több éves lefelé tartó trendet tört meg a lakásépítésekben. Az idei első három hónapban látott visszaesés nem jelentős, a használatbavételi engedélyk száma nem esett vissza a 2013 első negyedéves mélypontra, de az ingatlanpiac más részein 2014-től tapasztalható pozitív hangulat egyelőre nem látható az átadott lakások számában. Bár 2014-ben 14 százalékkal bővült a lakásépítés a mélypontnak számító 2013-hoz képest, de a növekvő trend nem húzódott át 2015-re. Ehhez nagyon alacsony volumen párosul, hiszen az egész országban az idei első negyedévben átadott 1.572 lakás csak 15 százaléka a 2007-es 10.438 használatbavételi engedélynek.

Az építési engedélyek számának alakulása már több optimizmusra ad okot, főleg a jövőt illetően, hiszen ez jó előrejelzője a fejlesztői várakozásoknak, illetve a használatbavételi engedélyek alakulásának. 2014 első negyedévéhez képest 44 százalékkal több építési engedélyt adtak ki 2015 első három hónapjában, így az építési engedélyek számában töretlen maradt a 2014-ben elindult növekedés. A 2.381 építési engedély csupán negyede a csúcstól jelentő 2008 első negyedévesnek, de a 2013-ról 2014-re látott 27 százalékos növekedés után még nagyobb ütemű emelkedést jelent 2014 és 2015 első negyedévei között.

1. ábra - A lakásépítések főbb mutatói Magyarországon



Forrás: KSH

Bár az első negyedév adatai alapján nehéz előrejelzéseket adni az egész évről, a lakásépítések számában trendfordulót nagy valószínűséggel csak 2016-ban láthatunk majd. 2015-ben ismét 10.000 alatt maradhat az átadott lakások száma, bár nem szabad elfelejteni, hogy a 2015 első negyedévében használatba vett lakások megépítéséről szóló döntés nagy valószínűséggel 2014 elején, 2013 végén született, amikor még sem a gazdasági, sem a lakáspiaci kilátások nem voltak ennyire kedvezőek.

Nem győzzük hangsúlyozni, hogy a lakásépítések elmaradása nem azért jelent problémát, mert mennyiségi hiány lenne lakásokból. Országos szinten a 100 lakásra jutó lakosok száma a 2001-es 269 főről 2014-re 224 főre csökkent, tehát egyre kevesebben laknak egy lakásban. A hiány inkább a minőségi oldalon jelentkezik, hiszen a 2015-ben várható megépítésre kerülő lakások száma a 2014-es 4,4 milliós lakásállománynak nem teszi 3 ezrelékét. Ez azt jelenti, hogy az állomány több mint 300 év alatt cserélődne le a jelenlegi tempóban. Ennél legalább háromszor gyorsabb cserére lenne szükség, még akkor is, ha a gazdaságosan korszerűsíthető lakásokat is figyelembe vesszük. Az újépítésű lakások tehát minőségi cseréjét jelentik a meglévő ingatlanállománynak, és e pótlás elmaradása hosszú távon jelenthet problémát.

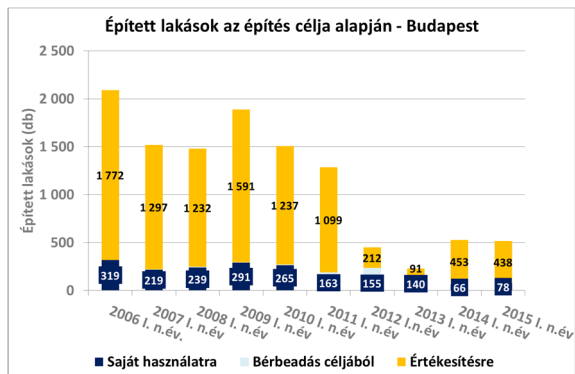
REGIONÁLIS KÖRKÉP

A fővárosban a használatbavételi engedélyek száma 2 százalékkal csökkent 2015 első negyedévében, az előző év azonos időszakához mérten. A saját használatra épített lakások száma 18 százalékkal nőtt, az értékesítési céllal megépített lakásoké pedig 3 százalékkal csökkent. A kettő eredőjéből adódik az inkább stagnálást jelentő 2 százalékos csökkenés, amit ezt jelenti, hogy az ingatlanfejlesztők még nem ébredtek fel a hibernált állapotból. A lakásépítési engedélyek száma már jóval kedvezőbb képet mutat, hiszen a 2015 első három hónapjában kiadott 720 építési engedély 300 százalékos növekedést jelent egyéves

időtávon. A bázis ugyan nagyon alacsony, de ilyen jellegű ugrás a fejlesztői várakozások komoly javulását tükrözi. Az emelkedésben az NHP program kiterjesztése is szerepet játszhatott. Ezt a szabályozási környezet fejezetben tárgyaljuk részletesen.

2015 első negyedében 438 lakást adtak át értékesítési célból Budapesten, ami csak kevéssel marad el a tavalyi év azonos időszakától, de a válság előtti szintnek csak alig harmadát teszi ki. Ez is mutatja, hogy az egy évvel korábban elindult növekedés még nagyon törékeny, sok esetben egyszeri hatások – mint egy nagyobb projekt átadása – befolyásolhatják. Az értékesítési céllal épített lakások ismét 84 százalékot tesznek ki az összes átadott lakás számából, ahogy az a 2009 előtti évekre jellemző volt.

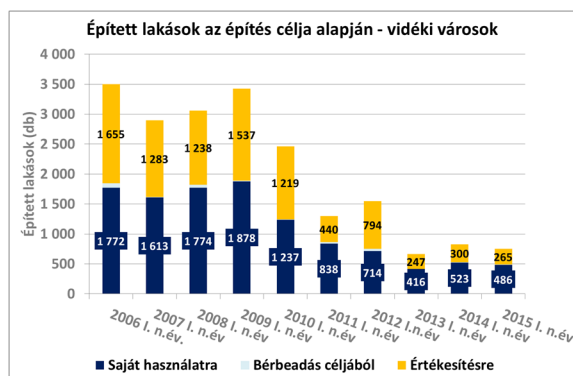
2. ábra - Építési célok megoszlása a lakásépítésekben - Budapest



Forrás:KSH

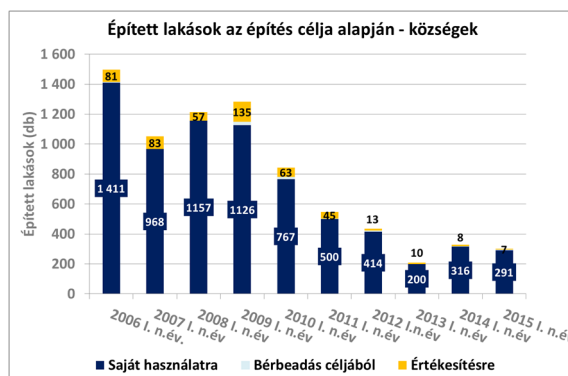
A vidéki városokban a saját használatra épített lakások száma az országos átlagnak megfelelő 7 százalékkal, az értékesítési céllal épített lakásoké pedig 12 százalékkal esett vissza 2015 első negyedében, az előző év azonos időszakához viszonyítva. A községekben 8 százalékos csökkenés látható. Itt az épített lakások szinte teljes mértékben saját használatra készülnek, így ez a visszaesés azt jelenti, hogy nem csak az ingatlanfejlesztői várakozásokban látható törés, hanem a háztartások várakozásaiban is. Az építési engedélyek számában viszont vidéken is biztató változások láthatóak, ha nem is a fővárosi háromszoros megugrás, de mind a keleti megyékben, mind a Dunántúlon 14 százalékos növekedés látható az építési engedélyek számában. Az ország két fele között volumenekben van eltérés, míg az Alföldön és Észak-Magyarországon 332 építési engedélyt adtak ki, a nyugati megyékben ez a szám 860.

3. ábra - Építési célok megoszlása a lakásépítésekben – vidéki városok



Forrás:KSH

4. ábra - Építési célok megoszlása a lakásépítésekben – községek



Forrás:KSH



FINANSZÍROZÁSI KÖRNYEZET

KULCSMEGÁLLAPÍTÁSOK

Tovább bővülő hitelezés:

2015 első három hónapjában 57 milliárd új, lakáscélú hitelt helyeztek ki a bankok a háztartásoknak. Ez 50 százalékkal több, mint a 2014 első negyedévében kihelyezett új hitelek összege.

Olcsó hitelek:

Az átlagos hitelköltség mutató csökkenése 2012 közepétől folyamatos, 2015 első három hónapjában már a 6 százalék alá is csökkent a mutató. Mindez azt jelenti, hogy a forinthitelek átlagos költsége már elérte a válság előtti devizahitelek átlagos költség szintjét.

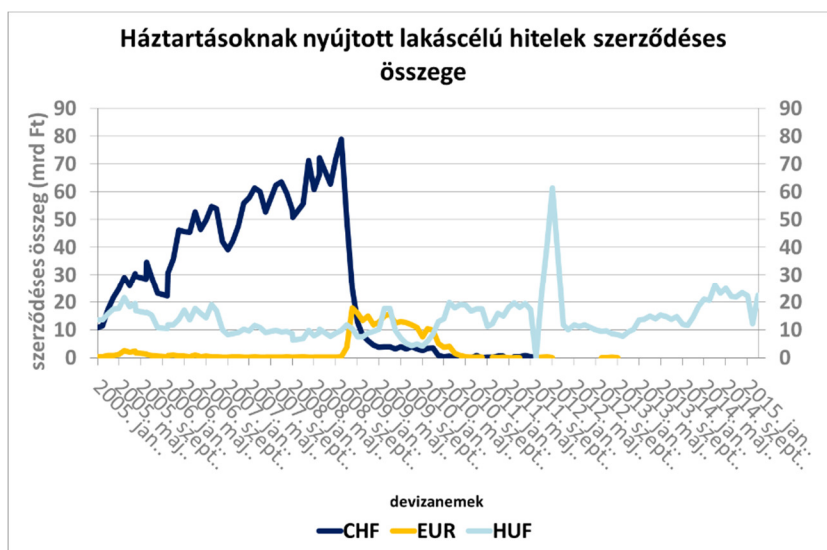
Kitartó nettó hiteltörlesztő pozíció:

Bár az új hitelkihelyezések biztató képet mutatnak, 2015 első három hónapjában is nettó hiteltörlesztő pozícióban voltak a háztartások, nem csak a devizahitelek forintosításából adódóan.

A lakossági lakáscélú hitelek állománya 3.109 milliárd forint volt 2015 márciusában. A forintosítás hatására a devizahitelek – forintban nyilvántartott – 2015 februári 1.843 milliárd forintos állománya 50 milliárd alá csökkent, míg a forint hitelek 1.593 milliárdos februári állománya csaknem duplájára, 3.052 milliárdra növekedett. Az MNB adatai szerint az idei év januárjában szezonális igazítás nélkül 27,4 milliárd forintos tranzakciókból eredő csökkenést mutatott a hitelállomány, ami a devizahitelek 37,0 milliárd forintos csökkenésének, valamint a forinthitelek 9,7 milliárd forintos növekedésének eredője. Februárban szezonális igazítás nélkül további 43,6 milliárd forintra csökkent a hitelállomány, ami a devizahitelek 45,4 milliárd forintos csökkenéséből valamint a forinthitelek 1,8 milliárd forintos növekedéséből adódik. Az év első két hónapjában tehát a lakosság továbbra is nettó hiteltörlesztő volt, februárban az új lakáscélú hitelek összege is kimondottan alacsony volt. A márciusi hónap is alapvetően nettó hiteltörlesztő pozíciót mutat, ebben a hónapban azonban a forintosítás miatt jelentősen megnőtt a volumen: szezonális igazítás nélkül 680,4 milliárd forintos tranzakciós csökkenést mutatott a háztartási hitelállomány. Ez a devizahitelek 3437,7 milliárd forintos csökkenésének, valamint a forinthitelek 2757,3 milliárd forintos növekedésének eredője.

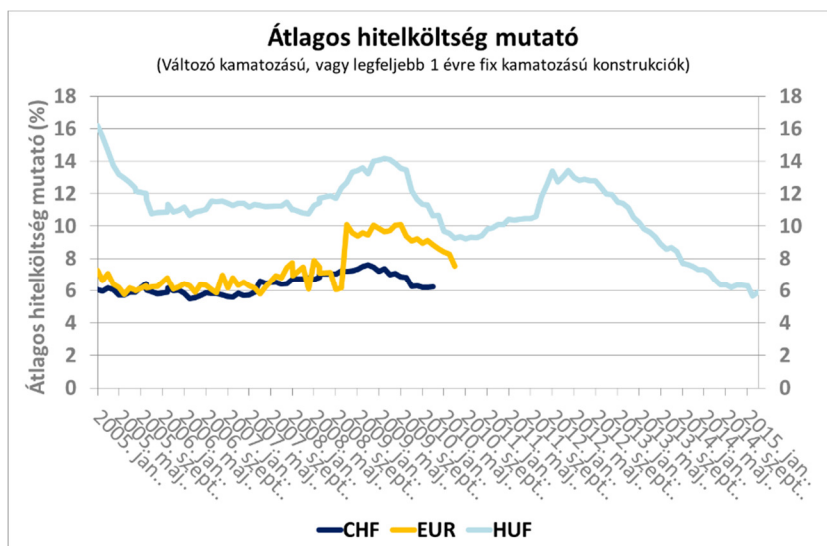
2015 első három hónapjában 57 milliárd új lakáscélú hitelt helyeztek ki a bankok a háztartásoknak. Ez 50 százalékkal több, mint a 2014 első negyedében kihelyezett új hitelek összege. Az első három hónapban havonta átlagosan 19 milliárd forint hitelt helyeztek ki a bankok, ami csak egy milliárddal marad el a tavalyi 20 milliárdos havi átlagtól. A tavalyi év utolsó negyedéhez viszonyítva az első három hónap teljesítménye 15 százalékkal alacsonyabb, de az év elején tradicionálisan mérsékeltebb a hitelezési aktivitás, ami az idei februári teljesítményen is látható. Az új hitelkihelyezések összege még nagyon távol van a válság előtti szinttől, de érezhetően elmozdult a 2013-as holtpontról, és bár 2014-hez képest még nem látható jelentős előrelépés, a lakás piac fellendülésével és a háztartások várakozásának javulásával a hitelezés további bővülése várható.

5. ábra – Új lakáscélú lakossági hitelkihelyezések összege



Forrás: MNB

6. ábra – A háztartásoknak nyújtott lakáscélú hitelek átlagos hitelköltség mutatója



Forrás: MNB

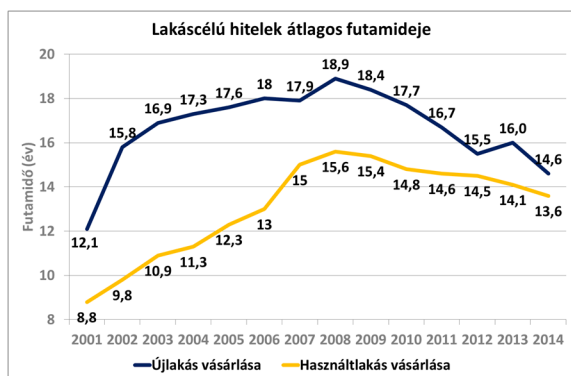
Az átlagos hitelköltség mutató csökkenése 2012 közepétől folyamatos, 2015 első három hónapjában már 6 százalék alá is csökkent a mutató. Mindez azt jelenti, hogy a forint hitelek átlagos költsége már elérte a válság előtti devizahitelek átlagos költségszintjét. Az egyre olcsóbbá váló hitelek a lakás piac szempontjából is kulcsfontosságúak, hiszen az olcsó

finanszírozás komoly lökést adhat a keresletnek. A 6 százalék alatti szint azt is jelenti, hogy az átlagos hitelköltség már alacsonyabb, mint az állami kamattámogatott hitelek esetében jelenleg érvényben lévő minimum 6 százalékos kamat. A jegybanki alapkamat további csökkenésével a lakáscélú hitelek átlagos hitelköltség mutatója is folyamatosan csökkenő pályán maradhat.

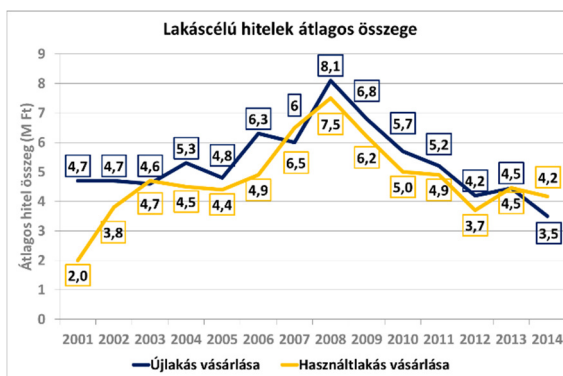
A KSH adatai szerint 2014-ben a lakáscélú hitelek átlagos összege, használtlakás vásárlása esetén, 4,2 millió forint volt, ami valamivel kevesebb, mint a 2013-as átlag. Bár a kihelyezett új hitelek volumene jelentősen nőtt 2013-ról 2014-re, a háztartások várakozásának javulása egyelőre csak a hitelfelvételek számának gyarapodásában tetten érhető, a hitelösszegek egyelőre nem növekedtek. Az újjépítésű lakások vásárlására felvett hitelek átlagos összege jobban csökkent, ám az ilyen hitelek nagyon kisszámúak, hiszen az összes lakáseladáson belül is nagyon alacsony arányt képviselnek az újlakás eladások.

Az átlagos futamidő használt lakások esetén tovább rövidült, a KSH adatai szerint 14 év alatt volt 2014-ben a lakáscélú hitelek átlagos futamideje. Az Otthon Centrum Hitel Center tapasztalatai szerint a futamidő rövidülése mellett egyre népszerűbbek a hosszabb kamatperiódusú hitelek, ahol a jelenlegi alacsony kamatszinteket 5-10 évre is rögzíteni szeretnék a hitelfelvevők.

7. ábra - A folyósított lakáscélú hitelek átlagos futamideje



8. ábra - A folyósított lakáscélú hitelek átlagos összege



Forrás: KSH

Az MNB hitelezési felmérése szerint 2015 első félévében lakáscélú hitelek esetében a bankok 35 százaléka tervezett szigorítani a hitelezési feltételein. A szigorítás legnagyobb arányban a maximális jövedelemarányos törlesztő részletet fogja érinteni, ami az új jogszabályi rendelkezések („adósságfék”) banki szabályzatokba történő implementálását jelzi.

Az MNB 2014-es előrejelzése alapján a lakosság 2016-ban is még nettó hiteltörlesztő pozícióban lesz. Ezt a képet azonban a lakáspiac felfutása, a háztartások várakozásainak javulása, valamint a folyamatosan csökkenő hitelköltségek még árnyalhatják, mivel ezek mind a hitelkihelyezéseket erősíthetik. A hiteltörlesztésnek az adhat lendületet, hogy a devizahitelek forintosítása után megjelenhetnek azok az ingatlanok a piacon, amiket korábban – a fennálló megnövekedett tartozás miatt – nem tudtak értékesíteni tulajdonosaik. Az ilyen ingatlanok piacra dobása azonban valószínűleg időben elnyújtott lesz majd, és nem lehet kizárni, hogy az eladók a következő ingatlan megvásárlásához újabb hitelt fognak igénybe venni.

A hitelezés felfutására, a banki hitel-kihelyezési kedv fokozódására a lakáspiac szempontjából nagy szükség van. Az elmúlt évek elhalasztott vásárlásai miatt sok vevő lép a közeljövőben a piacra, nekik könnyen elérhető és olcsó hitelekre lesz szükségük.



LAKÁSPOLITIKA ÉS SZABÁLYOZÁS

KULCSMEGÁLLAPÍTÁSOK

Új támogatások: A lakásépítési- és vásárlási támogatások – új nevén a Családi Otthontermelési Kedvezmény (CSOK) – szabályai 2015. július 1-től úgy változnak, hogy a vissza nem térítendő támogatásokat már használtlakás vásárlásra is igénybe lehet venni. A használtlakások teszik ki a piaci tranzakciók több mint 90 százalékát, így a támogatás egy óriási szegmenst érint. A támogatások főleg a kisebb vidéki településeken lehetnek keresletélénkítő hatással.

Forintosítás: A forintosítási intézkedéseknek közvetlen hatása ugyan nincs a lakáspiaci forgalomra, de elméletben két közvetett hatás lehetséges. Bizonyos eladók a törlesztő részlet csökkenés hatására visszaléphetnek az eladástól, csökkentve a kínálatot. A tőketartozások csökkenése pedig pont az ellentétes hatást válthatja ki, hiszen a kisebb tartozást könnyebben fizethetik vissza az eladók az értékesítésből.

Bedőlt hitelek: A magas, 20% feletti, nem teljesítő hitelarány azt is jelenti, hogy jelentős, százezret meghaladó azon ingatlanok száma, ahol a bankok az ingatlan értékéből szándékoznak a követelésüket megtéríteni. Ezek az ingatlanok egyelőre nem jelentenek valós veszélyt az árakra, valamint a növekedésre, feltéve, ha a bankok folytatják a jelenlegi gyakorlatot, és csak a piac felszívási képességnek megfelelő számú ingatlant értékesítenek. Ez viszont azt is jelenti, hogy a banki portfóliók megtisztítása az ilyen ingatlanoktól több évet is igénybe vehet.

A szabályozási környezet új elemei közvetlenül, illetve közvetve is változásokat hozhatnak a lakáspiacra 2015-ben és a következő években is. A lakáspiac egyértelműen növekvő pályára lépett, ennek jelei jól látszanak az első negyedéves mutatókban. A növekedés üteme még országrészenként és ingatlantípusonként eltérő, ezért is kulcsfontosságú, hogy olyan támogatási- és szabályozási rendszer működjön a lakáspiacon, ami ezt a növekedést hosszú évekre stabilizálni tudja, valamint a fellendülés régióként eltérő ütemét minél inkább közelíteni tudja egymáshoz. Erre főleg a célzott, keresletélénkítő intézkedések

képesek, de nem szabad megfélekezni a devizahitelek megsegítésére indított intézkedések lakáspiacra továbbgyűrűző hatásáról sem.

ÁLLAMI KERESLETÉLÉNKÍTÉS

Az állami keresletélénkítő csomagok közvetlenül befolyásolják a lakáspiaci kereslet alakulását. Fontos változás a már működő kamattámogatási rendszer mellett, hogy a vissza nem térítendő támogatások rendszere módosul az év közepétől. A lakásépítési- és vásárlási támogatások, új nevén a Családi Otthonteremtési Kedvezmény (CSOK), szabályai 2015. július 1-től úgy változnak, hogy a vissza nem térítendő támogatásokat már használtlakás vásárlásra is igénybe lehet venni. A vissza nem térítendő támogatás újépítésű lakások vásárlására korábban is rendelkezésre állt, de a gyakorlatban nem váltotta be a hozzá fűzött reményeket. Ennek oka az újlakások nagyon szűk kínálata, valamint az ebből adódó minimális kereslet.

A használt lakások teszik ki a piaci tranzakciók több mint 90 százalékát, így a támogatás egy óriási szegmenst érint. Ez azt is jelenti, hogy a támogatás keresletélénkítő hatása is jobban érvényesülhet a piacon. Hasonlóan az új lakásokhoz, a támogatás a használtak esetében is feltételekhez kötött. A támogatható használtlakások négyzetméter ára nem haladhatja meg a 350.000 forintot, valamint egy régióként és településtípusonként eltérő maximális vételárát.

1. táblázat Vételár-maximum használtlakás esetén, CSOK

	Közép-Magyarország	Nyugat	Kelet
megyeszékhely	(Budapest) 35 millió Ft	28 millió Ft	25 millió Ft
város	28 millió Ft	23 millió Ft	19 millió Ft
egyéb település	23 millió Ft	18 millió Ft	16 millió Ft

A támogatás lakásmérettől és a család gyerekszámától függően változik, 0,5 és 2,5 millió forint között.

2. táblázat Vissza nem térítendő támogatások összege, CSOK

gyerekszám	méret (m ²)	támogatás összege	méret (m ²)	támogatás összege	méret (m ²)	támogatás összege
1	40-55	500 000 Ft	55+	600 000 Ft	-	-
2	50-65	800 000 Ft	65-80	1 000 000 Ft	80+	1 300 000 Ft
3	60-75	1 200 000 Ft	75-90	1 500 000 Ft	90+	2 000 000 Ft
4, vagy több	70-85	1 600 000 Ft	85-100	2 000 000 Ft	100+	2 500 000 Ft

Az egyes támogatási összegekhez kapcsolódó lakásméreteket figyelembe véve látható, hogy bizonyos esetekben a 350.000 forintos négyzetméter ár, míg máskor a vételár-maximum jelenti a korlátot. A fővárosban a 35 milliós vételár-maximum egy 40 négyzetméteres lakásnál 875.000 forintos négyzetméterárát jelent, és bár lehet ilyen áron is ingatlant vásárolni, a támogatás csak a 350.000 forintos négyzetméter árú, maximum 14 millió forintos lakásra vehető igénybe. Egy keleti, kistelepülésen található 100 négyzetméteres ház esetében a 350.000 forintos négyzetméterár korlát 35 millió forintos vételárát jelentene, de a 16 milliós korlát miatt csak a jóval olcsóbb, 160.000 forintos négyzetméter árú ingatlanok támogathatók. A gyakorlatban azonban mind a vételár-maximum, mind a 350.000 forintos négyzetméter ár korlát jóval az átlagos értékeken felül található, így a kínálat nagy része elérhető lesz a CSOK-kal.

Pozitív hatás leginkább a kisebb településeken várható, ahol a lakáspiac fellendülése még várat magára. Budapesten a használt eladó ingatlanok nagyjából kétharmada, míg vidéken szinte a teljes kínálat megfelel az árakra vonatkozó előírásoknak.

3. táblázat A CSOK feltételeinek megfelelő ingatlanok aránya a teljes kínálatban, 2015. I. n.év eladásai alapján

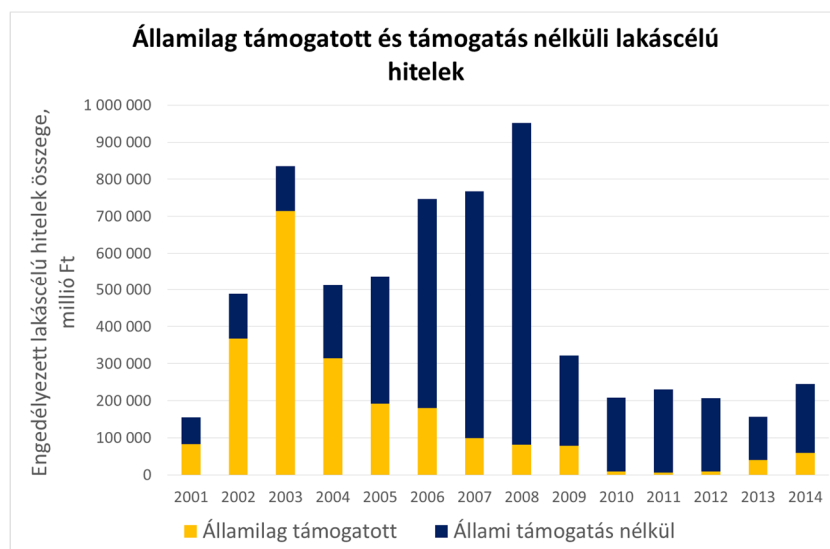
	1 gyerek, 1,5-2 szoba, 40-45 m ²	2 gyerek, 2-3 szoba, 65-70 m ²	3 gyerek, 3-4 szoba, 80-90 m ²	4 gyerek, 4-5 szoba, 100-110 m ²
Budapest	66%	66%	66%	66%
Kelet	100%	100%	100%	100%
Nyugat	80%	90%	100%	100%

Forrás: Otthon Centrum

Budapesten nemcsak a CSOK-kal elérhető kínálat korlátozott, hanem a viszonylag magasabb ingatlanárak miatt a támogatás összege is alacsonyabb az ingatlan vételárára vetítve. A vidéki településeken, főleg a kistelepüléseken, pedig a relatíve alacsony négyzetméterárak miatt a támogatás jelentősebb részt teszi ki a teljes vételárból. Ez azt is jelenti, hogy a támogatások főleg a kisebb vidéki településeken lehetnek keresletélénkítő hatással. Erre azért is nagy szükség van, mivel 2014-ben, és 2015 első negyedévében is főleg a fővárosban és a vidéki nagyvárosokban talált magára az ingatlanpiac, a kisebb vidéki településeken eddig jóval visszafogottabb volt a növekedés. A nagyvárosokban eddig jelentős befektetői kereslet is mutatkozott, amire nem jellemző a vissza nem térítendő támogatás igénybevétele. Ennek a befektetői keresletnek szerepe volt a piac fellendítésében az említett élénkülő területeken. A kisebb vidéki településeken ez a támogatás így pótolhatja ezt a keresletélénkítő hatást. A most az átlagosnál magasabb négyzetméter korlát miatt pedig van rugalmasság a jövőbeli piaci áremelkedések tekintetében is a rendszerben.

Az állami kamattámogatási rendszer továbbra is aktív, bár jelentőségéből veszíteni látszik. A KSH adatai szerint 2013-ról 2014-re az engedélyezett lakáscélú hitelek esetében a nem támogatott hitelek volumene 60 százalékkal, az állami támogatott hitelek volumene pedig csak 48 százalékkal növekedett. Tehát az állami kamattámogatás is kiveszi a részét a hitelezés, és így a lakáspiaci kereslet, élénkítéséből, de csökkenő mértékben. Míg 2013-ban az engedélyezett hitelek 26 százaléka volt államilag támogatott, 2014-ben ezek aránya csak 24 százalék volt.

9. ábra – A támogatott és a piaci új, engedélyezett lakáscélú hitelek megoszlása



Forrás: KSH

Az állami támogatott hitelek népszerűségének visszaesése mögött az áll, hogy a jegybanki alapkamat csökkenésének köszönhetően a lakáshitelek kamatszintjei is folyamatosan csökkentek, és ezzel a piaci kamatozású hitelek sok esetben kedvezőbb feltételeket kínálnak, mint az állami támogatású konstrukciók. Az alacsony népszerűséget az is magyarázza, hogy a támogatás nem teljes futamidőre szól, így a támogatási időszak lejárta után az adós magasabb törlesztő részletet fizet. A kiszámíthatóság nagyon fontos az ügyfelek számára, a hosszú 5-10 éves kamatperiódusú hitelek egyre keresettebbek. Ezekkel az igényekkel az állami kamattámogatású konstrukciók kevésbé tudnak versenyezni.

2014-ben az állami támogatású hitelek átlagösszege, a KSH adatai szerint, 5,5 millió forint volt, a nem támogatott hitelek 4,3 milliós átlagösszegével szemben. Mindkét átlagösszeg nőtt 2013-hoz képest, a támogatott hitelek esetében 500.000, a nem támogatott hitelek esetében 700.000 forinttal.

2015-ben a lakásvásárláshoz kapcsolódó illetékfizetési szabályok is módosulnak. Az érvényben lévő szabályozás szerint, ha a magánszemély vevő másik lakástulajdonát a lakásvásárlást megelőző, vagy azt követő egy éven belül eladja, az illeték alapja a vásárolt és az eladott lakástulajdon – terhekkal nem csökkentett – forgalmi értékének a különbözete (cserét pótló vétel szabálya). A 2014. december 31-ig hatályos szabályok értelmében, ha az eladás a vásárlás után, az attól számított egy éven belül valósult meg, akkor a megvásárolt lakás után a vásárló köteles volt a részére kiszabott illeték megfizetésére, és csak a sikeres eladást követően tudta kérelmezni a forgalmi értékek különbözetén felüli összegre jutó illeték visszatérítését. A 2015. január 1-jétől érvénybe lépett módosítás szerint, ha a magánszemély legkésőbb a lakásvásárlás illeték-kiszabásra történő bejelentéséig nyilatkozik arról, hogy a lakásvásárlását követő egy éven belül a másik lakástulajdonát értékesíti, és kéri, hogy az állami adóhatóság a vagyonszerzés után járó illetéket a cserét pótló vétel szabályainak alkalmazásával állapítsa meg, akkor az állami adóhatóság a vásárolt lakás forgalmi értékét megállapítja, és a döntés közzélése nélkül felfüggeszti az illetékkiszabási eljárást.

Amennyiben a vevő igazolja, hogy a lakásvásárlást követő egy éven belül a másik lakástulajdonát eladta, az állami adóhatóság a felfüggesztett eljárást folytatja, és a vásárolt és az eladott lakás forgalmi értékének különbözete alapján állapítja meg a fizetendő illeték összegét. Abban az esetben, ha a vevő nem igazolja a korábbi lakás egy éven belüli értékesítését, akkor a vásárolt lakás forgalmi értéke után illetéket, továbbá az illeték összege után a vevő nyilatkozata benyújtásának napjától, a mindenkori jegybanki alapkamat kétszeresével számított pótilletéket szab ki az adóhatóság.

Az illetékszabályok változása önmagában nem fog változást hozni a lakáspiacra, valójában csak az egyébként is vásárlást tervező, illetve vásárló vevőknek jelent könnyebbséget.

DEVIZAHITELESEKET SEGÍTŐ PROGRAMOK

A korábbi devizahitelesek segítő programok helyett 2014-ben egy átfogó megoldás lépett érvénybe, ami meghatározott szabályok szerint forintra váltotta a devizahiteleket, valamint jelentős visszatérítéseket adott az adósoknak. Alapvetően a 2004. május 1. – 2014. július 26. között kötött forint- és devizahitel, valamint lízingszerződésekre vonatkoznak az intézkedések. Kivételt jelentenek a támogatott lakáshitelek, hitelkártya adósságok, valamint a folyószámlakölcsönök. A forintosítás egy előre meghatározott árfolyamon, Svájci frank esetében 256,5 forintos, Euró esetében 309 forintos, Japán jen esetében pedig 2,16 forintos árfolyamon történt. A visszatérítések az árfolyamrést, illetve a hitel indulása óta felszámolt kamat- és díjmeléseket érintették. A rendelkezések értelmében az MNB középárfolyamán kell átszámolni a hitelfolyósítást, törlesztést.

A devizahitelek kivezetése az árfolyamgátba korábban belépett adósokat is érintette. Új árfolyamgát szerződést már nem lehet kötni, és a jóváírásokkal a meglévő gyűjtőszámlák is felszámolásra kerülnek. Az árfolyamgát ügyfeleinél a visszairásokból a bankoknak a már lejárt tartozásokat kell kifuttatniuk a túlfizetésekkel, majd az árfolyamgáthoz tartozó gyűjtőszámlákat, és ha még marad túlfizetés, azt az eredeti devizakölcsön előtörlesztéseként számolják el. A bank által adott kedvezményt az elszámolás során levonják a túlfizetésből, az államtól kapott kedvezményt azonban megtarthatják az ügyfelek.

A forintosítási intézkedéseknek közvetlen hatása ugyan nincs a lakáspiaci forgalomra, de a visszatérítések miatt mind a törlesztő részletek, mind a fennálló tőketartozások csökkentek. Elméletben, azok a háztartások, akik csak fizetési nehézségeik miatt árulták a lakásukat, a csomag indukálta törlesztő részlet csökkenés hatására visszaléphetnek az eladástól, ezzel csökkentve az árakra nehezedő kínálat oldali nyomást. Ez a hatás azonban valószínűleg elméleti marad, mivel korábban az árfolyamgátnak is ilyen hatást kellett volna kifejteni, de a gyakorlatban ez mégsem jelent meg. A kínálatcsökkentő hatás azonosítását most az is nehezíti, hogy fellendült a piac, és a túlkínálatot a keresletbővülés önmagában is csökkenti. A tőketartozások csökkenése pedig pont az ellentétes hatást válthatja ki azoknál az adósoknál, akik már fontolgatták az ingatlan eladását, de a banknak megfizetendő tartozás túl nagy volt az eladásból várható összeghez képest. Ők most piacra léphetnek, amit a lakásárak növekedése még inkább támogathat, hiszen a magasabb eladási ár azt jelenti, hogy több tőke marad a banki tartozás megfizetése után az eladónál. Az előttünk álló folyamatos áremelkedés az, ami ezt a hatást időben el is nyújthatja, hiszen minél később adják el a lakásukat az adósok, az áremelkedés miatt annál magasabb árat érhetnek el, tehát annál több tőkéjük marad a tartozásuk megfizetése után.

EGYÉB SZABÁLYOZÁSI VÁLTOZÁSOK

Fontos változás, hogy a Növekedési Hitel Program (NHP) keretében igényelhető finanszírozás hitelcéljaként már nem csak bérbeadásra épített lakóingatlan fejlesztés állhat, hanem finanszírozható az értékesítési céllal elindított lakásépítés is. Az MNB közlése szerint 2015. május 29-ig az NHP második szakaszában részt vevő hitelintézetek 571,1 Mrd Ft-ot folyósítottak. Még az értékesítési céllal épített lakások finanszírozhatóságának életbe lépése előtt az NHP keretében 43 milliárd forinthez jutottak az építőipari, és 62 milliárdhoz az ingatlanos cégek.

Mivel bérbeadási céllal elhanyagolható számú lakóingatlan épül, ezért az értékesítési célú lakásépítés bevonása a finanszírozható tevékenységek körébe a lakóingatlan fejlesztők jóval nagyobb részének adhat olcsó finanszírozási lehetőséget. A szerződéseket továbbra is 2015 végéig lehet megkötni, de a lehívási határidőt meghosszabbították 2016. december 31-ig, ezzel megengedve, hogy olyan beruházások is NHP finanszírozást kapjanak, amelyek a jövő év végéig fejeződnek be. Az olcsó finanszírozás valóban segítséget jelent a lakóingatlan fejlesztőknek, de nem ez az egyetlen kulcsa a lakóingatlan fejlesztések fellendítésének. A magas ÁFA kulcs szintén jelentősen rontja a fejlesztők megtérülését, így az olcsó finanszírozás önmagában nem tudja a lakóingatlan fejlesztéseket fellendíteni. A javuló gazdasági környezet és az erőre kapó kereslet hozott már némi pozitív változást. A fővárosban a jelentősen megugró építési engedély szám háttérében ezek, illetve az NHP szabályainak változása is állhat. Az áttöréshez viszont az ÁFA kulcsok mérséklésére is szükség lenne.

Idén januártól lépett érvénybe az MNB által bevezetett adóssághék szabály. A szabály két elemből áll. A jövedelemarányos törlesztő részlet mutató (JTM) a hiteligénylők rendszeres, legális jövedelmének meghatározott arányában határozza meg az új hitel felvételekor maximálisan vállalható törlesztési terheket. A hitelfedezeti mutató (HFM) a fedezett hiteleknél (pl. jelzáloghitelek) a fedezetek (lakásérték) arányában korlátozza a felvehető hitelek nagyságát. A 2015. január 1. után felvett új forinthitelek esetében a

jövedelemarányos törlesztő részlet mutató nem haladhatja meg az 50%-ot, a magas jövedelmű ügyfelek esetében (400 ezer forint nettó jövedelem, vagy afelett) pedig a 60%-ot. A jelzálogalapú lakáshitelek esetében a forintalapú hiteleknél a hitelfedezeti mutató 80%, azaz a hitel összeg nem haladhatja meg a lakás értékének 80 százalékát.

Az új hitelkihelyezések számán nem érezhető, hogy az új szabályoknak visszafogó hatása lenne a piacon. Bár nagyon alacsony szintről kapaszkodik fel a piac, így komoly bázishatás érvényesül, a lakáspiaci fellendülés a hitelfelvételi kedvben is érvényesül. Természetesen, összehasonlító adatok hiányában, nem lehet megmondani, hogy az új szabályok nélkül is csak ilyen ütemben bővülne-e a piac, vagy a szabályoknak van-e fékező hatása. A korábbi hitelezési gyakorlathoz képest a nagyobb változást a jövedelemarányos törlesztő részlet mutató jelenti. A hiteligénylő szabadon elkölthető jövedelmét természetesen mindig figyelembe vették a bankok a hitelbírálat esetén, de az új szabályok korlátozzák a figyelembe vehető jövedelmek körét. Ez leginkább a nem csak munkaviszonyból származó jövedelemmel rendelkező hiteligénylőket – jellemzően vállalkozókat – érinti. A szabályok értelmében rendelkezésre álló jövedelemként csak az igazolt, legális nettó jövedelem (munkabér, nyugdíj, családi pótlék, stb.) számítható be.

Az, hogy milyen jövedelmet vesznek figyelembe és mekkora mértékben, bankonként eltérő lehet. Egy négyfős család példáján jól szemléltethetőek a különbségek. A példacsaládban két gyermek és két kereső él, mindkét szülő vállalkozó. A család egy 60 millió forintos családi házat szeretne megvásárolni a főváros nyugati agglomerációjában. Mindkét szülő saját vállalkozásában dolgozik, a garantált bérminimum szintjén bejelentve. Ez azt jelenti, hogy fejenként, havonta 79.910 forintot kapnak munkabér formájában. Ezen túl, a példánkban az Egyszerűsített Vállalkozási Adó rendszere szerint adózó cégeikből osztalékot tudnak külön-külön felvenni, így havonta átlagosan nettó 250.000 és 350.000 forint bevételük van, a munkabéren felül. A család tehát közösen 159.820 Ft jövedelmet tud igazolni munkaviszonyból, de az EVA osztalékot is figyelembe véve a havi igazolható jövedelmük 759.820 Ft. Az, hogy az EVA jövedelmet milyen arányban veszik figyelembe a hitelbírálatnál, bankról-bankra eltérő.

Banki ajánlat	Figyelembe vett jövedelem	Hozzávetőleges maximális hitelösszeg	Hitelösszeg lakásérték arányában
A	159 820 Ft	11 000 000 Ft	18,33%
B	361 420 Ft	25 000 000 Ft	41,67%
C	459 820 Ft	32 000 000 Ft	53,33%
D	579 820 Ft	43 000 000 Ft	71,67%

Forrás: Otthon Centrum Hitel Center

Valós banki ajánlatok alapján készült fiktív példa, 240 hónapos futamidőt feltételezve.

A kalkuláció csak a jövedelmet vizsgálja, minden más szempontot (ingatlan típusa, állapota, és annak elhelyezkedése, az életkor, a munkahely, stb.) figyelmen kívül hagy.

Az adóssághék rendszere segít megállítani a túlzott eladósodást, bár jelenleg az új hitelkihelyezések még messze elmaradnak a válság előtti szintektől. A szabályok egyelőre látszólag nem gátolják a hitelezés felfutását, de a jövőben is fontos úgy működtetni a rendszert, hogy a túlzott hitelezés megakadályozása mellett, a jelzáloghitelezés egészséges ütemű bővülését segítse, minden lakossági szegmensben.

NEM TELJESÍTŐ HITELEK

Az MNB adatai szerint 2014 végén 182.400 nem teljesítő háztartási jelzáloghitel volt a teljes piacon. Ezek volumene összesen 1455,9 milliárd forintot tesz ki. A teljes háztartási jelzáloghitel állományon belül ez 24,4% százalékos arányt jelent, azaz minden negyedik hitelnél van 90 napnál régebben lejárt tartozás. Csak a hitelintézeteket – pénzügyi vállalkozásokat, többek között követeléskezelőket kizárva – 20,1 százalék a nem teljesítő hitelek aránya, ami kimondottan magasnak mondható.

Mivel a háztartási jelzáloghitelek fedezeteként jellemzően lakóingatlanok szerepelnek, ez a magas nem teljesítő hitelarány azt is jelenti, hogy jelentős, százezret meghaladó azon ingatlanok száma, ahol a bankok az ingatlan értékéből szándékoznak a követelésüket megtéríteni. 2014-ig az árverési kvótarendszer volt hivatott meggátolni azt, hogy a bankok kényszerértékesítésen keresztül jelentős, komoly túlkínálatot okozó mennyiségű lakóingatlan dobjanak piacra. A bedőlt hitelek mögött lévő ingatlanok volumene valóban olyan jelentős, hogy rövid időn belüli piacra kerülésük lehűthetné a még csak most beindult keresletbővülést, és komoly nyomást helyezne az árakra. Az elmúlt évek tapasztalata, illetve az árverési kvótarendszer kihasználtsága arra engednek következtetni, hogy a bankok inkább a nyíltpiaci értékesítést preferálják a kényszerértékesítéssel szemben, a jobb megtérülési mutatók miatt. Ezen ingatlanok egyidejű, gyors piacra dobása a bankoknak sem áll érdekében, hiszen a csökkenő ingatlanárak a még teljesítő hitelek mögött fedezetül szolgáló ingatlanok értékét is csökkentenék.

4. táblázat Nem teljesítő hitelek (90 napnál régebben lejárt hitelek) – 2014 IV. n.év

	Hitelintézetek			Pénzügyi vállalkozások			Teljes pénzügyi közvetítő rendszer		
	Volumene (Mrd Ft)	Aránya (%)	Szerződés (e db)	Volumene (Mrd Ft)	Aránya (%)	Szerződés (e db)	Volumene (Mrd Ft)	Aránya (%)	Szerződés (e db)
Lakáscélú	467,5	14,0%	56,8	274,8	79,2%	42,9	742,3	20,2%	99,7
Szabad-felhaszn.	627,6	29,7%	76,2	86	51,8%	6,4	713,6	31,4%	82,7
Összesen	1095,1	20,1%	133	360,8	70,3%	49,4	1455,9	24,4%	182,4

Forrás: MNB

A pénzügyi vállalkozások esetén a nem teljesítő hitelek magas arányának oka, hogy a szektor egy részét követeléskezelő vállalatok teszik ki.

Tehát a jelentős számú bedőlt hitel mögött álló ingatlanok egyelőre nem jelentenek valós veszélyt az árakra, valamint a növekedésre, feltéve, ha a bankok folytatják a jelenlegi gyakorlatot, és csak a piaci felszívási képességnek megfelelő számú ingatlant értékesítenek. Ez viszont azt is jelenti, hogy a banki portfóliók megtisztítása ilyen ingatlanoktól több évet fog igénybe venni. Bár a piac fejlődésével, a kereslet bővülésével a felszívóképesség is javul, azaz egyre gyorsabb lehet a portfóliótisztítás.



ÚJÉPÍTÉSŰ LAKÁSOK PIACA

KULCSMEGÁLLAPÍTÁSOK

Halvány javulás:

Az Otthon Centrum tapasztalata szerint 2015 első negyedévében már némileg nőtt az újépítésű lakás eladások száma, az előző év azonos időszakához képest 1-2 százalékponttal magasabb az újépítésű lakások részaránya az összes eladáson belül. A KSH adatai szerint 2014 első negyedévében országos szinten 3, Budapestre 4,3 százalékpont volt az újépítésű lakások részaránya.

Kínálat oldali korlátok:

2015 első felében a lakást keresők nagyon nagy, csaknem 95 százaléknak irreleváns, hogy új, vagy használt jogi státuszú lakást vásárol. A fennmaradó részen belül azonban mind Budapesten, mind vidéken 10 százalékpont körüli azok aránya, akik kimondottan újépítésű lakást keresnek. Ezt az újépítésű lakások összes eladáson belüli arányával összevetve látható, hogy van kereslet az újépítésű lakásokra, ez azonban a statikus, átválogatott lakáskészlet miatt ritkán realizálódik tranzakcióként.

Módszertani megjegyzések: pontos adatokhoz az újépítésű lakás adásvételek számáról, a kapcsolódó illetékkiszabási eljárásból lehet hozzájutni. Az adatbázist karbantartó NAV az újépítésű lakások vásárlására vonatkozó illetékkedvezmény alapján dönti el, hogy az adott adásvételben szereplő ingatlan új, vagy használt ingatlan volt-e. Előfordulhat azonban, hogy az újlakás vásárlást megelőzően a vevő eladott egy ingatlant, és számára kedvezőbb az illeték mértéke, ha a korábban megfizetett illetékkel csökkentheti az újlakás után fizetendő illetéket, és nem az újlakás vásárlás esetén járó illetékkedvezményt veszi igénybe. Magyarul elképzelhető, hogy újépítésű lakás tranzakciókat a használtlakás adásvételek közé sorol be a NAV. Ezért a KSH statisztikáiban szereplő, a NAV-tól származó, újépítésű lakáseladásokra vonatkozó tranzakciószámokat az újépítésű tranzakciók alsó becslésének kell tekinteni.

A budapesti újépítésű lakás piacra vonatkozó megállapításokat a KSH adatai mellett az Otthon Centrum projekt adatbázisára alapozzuk. Az adatbázis 2005-ig visszamenőleg tartalmazza a féléves frissítések időpontjában az eladásra kínált újépítésű lakások, illetve projektek adatait. Így többek között az eladások számát, az átadott eladatlan lakáskészletet, illetve a lakások főbb jellemzőit.

Némi élénkülés látható az újépítésű lakások piacán az idei első negyedévben, az Otthon Centrum tapasztalata alapján. Az idei első negyedévben 1-2 százalékponttal magasabb az újépítésű lakások részaránya az összes eladáson belül, mint 2014 első negyedévében. A

KSH adatai szerint 2014 első negyedévében országos szinten 3, Budapesten 4,3 százalék volt az újjépítésű lakások részaránya az összes eladáson belül. Bár az új lakások részesedése már tavaly és idén is növekedett, a válság előtti, 2008-as részaránytól még jócskán elmarad.

5. táblázat - Újjépítésű lakás eladások száma és aránya az összes tranzakcióból

adásvételek száma (db)	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014 I. n.év	2014 előzetes
használt lakás	140 000	82 900	85 500	83 900	83 323	88 713	24 347	100 820
újjlakás	14 100	8 300	4 800	3 900	2 634	2 295	762	2 877
használt lakás Budapest	34 504	20 674	24 714	22 578	23 916	26 318	7 490	30 663
újjlakás Budapest	5 798	3 064	2 015	1 551	1 124	1 043	341	1 278
újjlakás eladás arány	9,15%	9,10%	5,32%	4,44%	3,06%	2,52%	3,03%	2,77%
újjlakás eladás arány Budapest	14,39%	12,91%	7,54%	6,43%	4,49%	3,81%	4,35%	4,00%

Forrás: KSH, Otthon Centrum

A kereslet élénkülése a lakáspiacon egyértelmű, bár a használtlakások piacán sokkal erősebb, mint az újjépítésű szegmensben. Ez azonban nem feltétlenül csak a vevőkön múlik. Az Otthon Centrum tapasztalata szerint, a 2015 első felében lakást keresők nagyon nagy, csaknem 95 százalékának, irreleváns, hogy új, vagy használt jogi státuszú lakást vásárol. A fennmaradó részben azonban mind Budapesten, mind vidéken 10 százalék körüli azok aránya, akik kimondottan újjépítésű lakást keresnek. Ezt az újjépítésű lakások összes eladáson belüli arányával összevetve látható, hogy van kereslet az újjépítésű lakásokra, ez azonban a statikus, átválogatott lakáskészlet miatt nem realizálódik tranzakcióként.

A már átadott, de még eladatlan lakáskészlet folyamatosan csökken. Budapesten a válság kezdetekor 3-4 ezer lakásra tehető eladatlan lakáskészlet mostanra nagyjából harmadára zsugorodott. Utánpótlás hiányában egyértelmű, hogy a kínálati oldalon állnak a nagyobb korlátok az újjépítésű lakás piac felfutása előtt. Azon túl, hogy egyre kisebb az eladásra kínált lakások száma, a készlet nagyon statikus, sok projekt esetében már csak az utolsó, kevésbé jó adottságú lakások vannak a piacon.

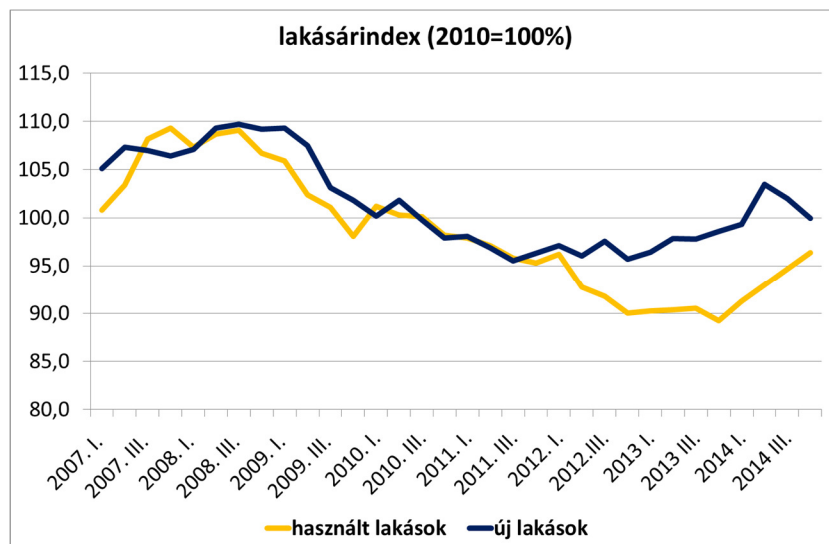
Egyre gyakrabban tapasztalható, hogy az átadott lakásokat a fejlesztők bérbe adják. Ezek a lakások így vagy teljesen kikerülnek a piacról, vagy a fejlesztő bérlővel együtt árulja azt. Ilyen esetekben gyakoriak a határozott idejű bérleti szerződések, amelyek egy esetleges tulajdonosváltás esetén is biztosítják a bérlő birtokban maradását. Ez az egyébként befektetési lehetőségeket kereső vevők számára vonzó lehet, hiszen a lakás azonnal jövedelmet tud termelni.

Az újjlakások piacán kialakult helyzetből egyértelmű, hogy a keresletoldali stimuláló intézkedések – mint a CSOK és a kamattámogatás – nem elegendők a piac beindítására, az egyik legnagyobb problémát jelentő statikus lakáskészlet felfrissítéséhez a kínálati oldalnak, a fejlesztőknek is támogatásra van szüksége. Az olcsó finanszírozási lehetőségek mellett az újjlakások árának ÁFA tartalmának csökkenése hozhatná meg azokat a változásokat, amik ahhoz szükségesek, hogy a fejlesztések ismét rentábilisak legyenek a fejlesztők számára, és ezzel új kínálat kerüljön a piacra.

A KSH statisztikái szerint a fővárosban egy újjépítésű lakás átlagára 19 millió forintot tesz ki, a vidéki városokban 15 millió forint körül alakult egy átlagos újjépítésű lakás ára, 2014-ben. A négyzetméter árakat tekintve ez a fővárosban 357.000 forintos átlagos fajlagos árat jelent, a vidéki városokban 246-251 ezer forint körül alakul egy újjlakás egy négyzetméterének fajlagos ára.

Az újépítésű lakás árak alakulásának nyomon követését megnehezíti az elmúlt években regisztrált nagyon alacsony számú tranzakció, ami miatt meglehetősen volatilis az árindex alakulása. A mélypont a KSH újépítésű lakás árindexe alapján 2011-ben volt a piacon. Azóta az árak már növekedésnek indultak, nagyobb ingadozásokkal 2014 végére csaknem 5 százalékkal álltak magasabban.

10. ábra – Magyarországi lakásár indexek



Forrás: KSH, Otthon Centrum



HASZNÁLT LAKÁS PIAC

KULCSMEGÁLLAPÍTÁSOK

Robbanó eladások:

A 2014-ben az adásvételek számában tapasztalt 20 százalékos meghaladó bővülési ütem 2015 első negyedében is kitartott, illetve némileg fokozódott is. Prognózisunk szerint az idei évben a piaci forgalom megközelítheti a 2008-as szintet. A keresletbővülés mögött két fő hajtóerő áll, a befektetési-, valamint lakhatási célú vásárlások, amelyek valamennyire kétsebességűvé is teszik a felfutást.

10 százalékos alatti alku:

2015 első negyedében tovább csökkent az eladók által adott átlagos árengedmény. A 2013 első negyedéves csúcsról idén csökkent először 10 százalék alá a teljes árengedmény. A tavalyi év azonos időszakához képest 2,5 százalékponttal kisebb a vevők átlagos mozgástere. A kínálati ár csökkenés jóval nagyobb, mint a szerződéskötéskori áralku csökkenése, azaz az eladóknak kevesebbet kell változtatni a kínálati áron a tényleges vevő megérkezéséig.

Gyorsabb értékesítés:

A jelentős keresletbővülés az értékesítési idők rövidülésében is megfigyelhető. A panelek esetében átlagosan kevesebb, mint 2 hónapot kellett 2015 első három hónapjában az értékesítésre szánni, egy hónappal kevesebbet, mint 2014-ben. A használt téglalakások esetén egyharmad hónappal, így négy hónap alá csökkent az átlagos értékesítési idő. A családi házak esetében a gyakorlatban inkább stagnálásról beszélhetünk.

Ebben a fejezetben a használtlakás piac főbb tendenciáit mutatjuk be. Részletes elemzéseket a használt lakóingatlanok piacáról a [Lakáspiaci Tanácsadó](#) kiadványunk tartalmaz.

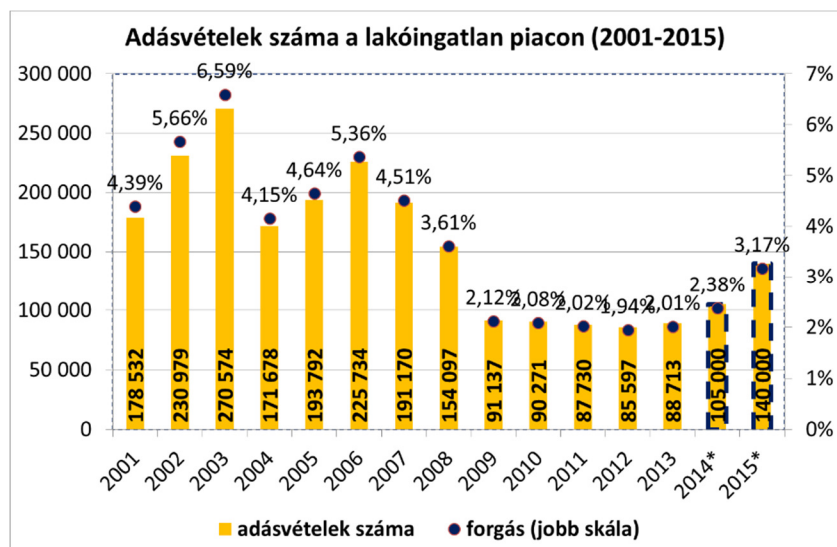
FORGALOM

A 2014-ben az adásvételek számában tapasztalt 20 százalékos meghaladó bővülési ütem 2015 első negyedében is kitartott, illetve némileg fokozódott is. Prognózisunk szerint az idei évben a piaci forgalom megközelítheti a 2008-as szintet. A keresletbővülés mögött két fő hajtóerő áll, ami valamennyire kétsebességűvé is teszi a felfutást. Budapesten és a nagyobb vidéki városokban rendkívül komoly befektetői érdeklődés mutatkozik. A jelenlegi

kamatkörnyezetben sokan helyezik át befektetéseiket más megtakarítási formákból a lakás piacra. A vonzó, 6-8 százalékos, hozamok miatt a jól kiadható, központi elhelyezkedésű, jó beosztású lakások piacán nagyon komoly keresletbővülés tapasztalható.

A befektetők által keresett szegmensekben (Budapesten, a belső kerületekben a használt téglalakások piaca, a külső kerületekben a panellakások piaca, vidéken a belvárosi lakások piaca) jelentősebb ütemben bővült a piac, mint a lakhatási célból vásárlók által keresettekben, ebből ered a kétsebességű bővülés. A másik fő hajtóerőt épp ezek a lakáshatási célból vásárló vevők adják. Az elmúlt években százezres nagyságrendben halasztottak el lakásvásárlásokat a vevők a kedvezőtlen gazdasági, finanszírozási környezet miatt.

11. ábra – Tranzakciószámok a lakóingatlan piacon, 2001-2015



Forrás: KSH, Otthon Centrum
*Otthon Centrum becslés

Az egyre olcsóbb hitelek, a javuló gazdasági környezet, a háztartások visszatérő bizalma azt jelenti, hogy egyre nagyobb számban fognak megvalósulni az elhalasztott vásárlások. Mivel jelentős nagyságrendről van szó, ezért az elhalasztott vásárlások több évig stabil alapot szolgáltathatnak a lakáspiaci növekedéshez.

Az eltérő ütemű bővülésben a sebességkülönbség a következő években mérséklődni fog. Egyrészt az állami támogatások, a CSOK rendszere a vidéki területeken bírnak majd jelentősebb keresletélénkítő hatással, másrészt a befektetői boom időben korlátozott, hiszen véges azok száma, akik rendelkeznek a lakáspiaci belépéshez elegendő megtakarítással, valamint azt ezen a piacon szeretnék befektetni.

ÁRAK ALAKULÁSA

6. táblázat - Átlagos, egy négyzetméterre eső eladási árak ingatlantípusonként és területenként, 2015 első negyedéve (ezer forint)

2015 I. n.év (e Ft)	használt téglalakás	használt panellakás	használt téglaház
Budapest	320	215	228
Kelet	169	143	136
Nyugat	184	180	146
Pest megye	167	166	171

Forrás: Otthon Centrum

A 2014-ben elindult lakásár emelkedés 2015 első negyedében is folytatódott. A használt téglalakások esetében Budapesten egy év alatt 10 százaléknál is többet nőttek az árak, vidéken ennél visszafogottabb, 3-5 százalékos a növekedés. A panellakások piacán a téglalakásoknál is nagyobb ütemben emelkedtek az árak, vidéken 10 százalék körüli, a fővárosban 15 százalékot meghaladó a növekedés. A családi házak esetében a keleti megyékben és a fővárosban még nem tapasztalható igazi emelkedés, de a nyugati megyékben és a fővárosi agglomerációban 10 százalékot meghaladó mértékben nőttek az árak.

A KSH adatai szerint 2014 végén, országos szinten már 8 százalékkal voltak drágábbak az ingatlanok, mint a mélypontot jelentő 2013-as negyedik negyedében.

ÁRALKU

Az áralku számításánál az értékesítés során adott teljes árengedményt vizsgáljuk. A teljes árengedmény esetében a megbízaskor a tulajdonos által megadott árat viszonyítjuk az eladási árhoz. A két ár közötti különbség egyrészt az eladási áralkuból áll, amit a vevő a szerződéskötési folyamat során érhet el, másrészt az értékesítési folyamat során az eladó általi kínálati ár csökkentésekből tevődik össze. A teljes árengedmény nagyobb részét a szerződéskötés során elért áralku adja, de a vevői pozíciók gyengülése mindkét komponensben megmutatkozik.

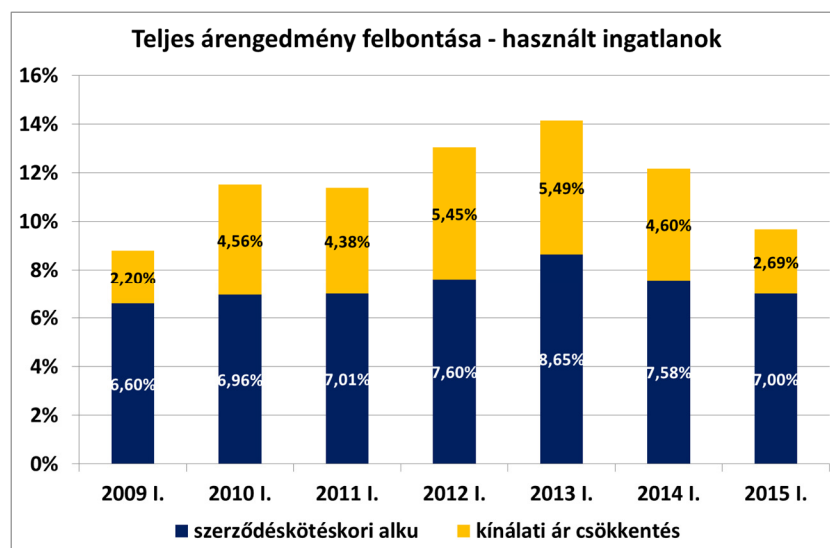
7. táblázat - A teljes árengedmény mértéke ingatlantípusonként 2015. I. negyedév

ingatlantípus	teljes árengedmény	ebből szerződéskötéskor
használt téglalakás	8,39%	6,09%
használt téglaház	14,14%	10,01%
használt panellakás	6,43%	5,02%

Forrás: Otthon Centrum

2015 első negyedében tovább csökkent az eladók által adott átlagos árengedmény. A 2013 első negyedéves csúcsról idén csökkent először 10 százalék alá a teljes árengedmény. A tavalyi év azonos időszakához képest 2,5 százalékponttal kisebb a vevők átlagos mozgástere.

12. ábra – A teljes árengedmény felbontása, az első negyedévekben, 2009-2015



Forrás: Otthon Centrum

A kínálati ár csökkenés jóval nagyobb, mint a szerződéskötéskori áralku csökkenése, azaz az eladóknak kevesebbet kell változtatni a kínálati áron a tényleges vevő megérkezéséig. Ez azonban nem azt jelenti, hogy az eladók árazási képességei javultak a keresletbővülés hatására, ez a nagyobb vevői versenyt tükrözi a piacon.

A legkisebb árengedményt – országos átlag alapján – a panellakások esetén lehetett elérni 2015 első negyedében. Az alacsonyabb alku mögött a panellakások viszonylagos hasonlósága áll, magyarán az eladók hatékonyabban hivatkozhattak hasonló adottságú lakások eladási áraira. A téглаépítésű 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.

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.

ÉRTÉKESÍTÉSI IDŐ

A jelentős keresletbővülés az értékesítési idők rövidülésében is megfigyelhető. A 2014-ben jellemző értékesítési időkhöz képest a használt téгла- és a panellakások esetében is csökkent az értékesítéshez szükséges idő, utóbbiak esetében jelentős mértékben. A paneleknél átlagosan kevesebb, mint 2 hónapot kellett 2015 első három hónapjában az értékesítésre szánni, egy hónappal kevesebbet, mint 2014-ben. A használt téglalakások esetén egyharmad hónappal csökkent, így négy hónap alá rövidült az átlagos értékesítési idő. A családi házak esetében is csökkent valamelyest az értékesítési idő, bár a gyakorlatban stagnálásról beszélhetünk.

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

8. táblázat Átlagos értékesítési idők napokban, ingatlantípusonként

ingatlantípus	2014	2015 I. n.év
Használt téglalakás	123	111
Használt panellakás	83	53
Használt téglaház	222	219

Forrás: Otthon Centrum

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



BÉRLAKÁSOK PIACA

KULCSMÉGÁLLAPÍTÁSOK

Emelkedő bérleti díjak:

A bérleti díjak 2015 első negyedévében jelentősen emelkedtek, kiugró mértékben a fővárosi használt téglalakások esetében. A nyugati megyékben is nőtt a használt téglalakások bérleti díja, míg az ország keleti felében stagnálás tapasztalható. Sokkal visszafogottabb mértékben nőtt a panellakások bérleti díja, mind a fővárosban, mind a vidéki területeken.

Hozamok:

A jelenleg bérbeadási céllal vásárolt ingatlanok esetében egy 10 éves befektetési időszakon 6 és 8 százalék közötti hozamokat lehet elérni.

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 a tranzakciónál megszokott, az egész piacra kiterjedő statisztikák sem állnak rendelkezésre. Az elemzésben ezért csak az Otthon Centrum hálózatán keresztül bonyolított bérleti tranzakciók adatait tudjuk felhasználni.

A bérleti piacról további információk a [Lakáspiaci Tanácsadó](#) kiadványunkban elérhetők el.

BÉRLETI DÍJAK ALAKULÁSA

A bérleti díjak 2015 első negyedévében jelentősen emelkedtek, főleg a fővárosi használt téglalakások bérleti díja emelkedett jelentősen. A nyugati megyékben is nőtt a használt téglalakások bérleti díja, míg az ország keleti felében stagnálás tapasztalható. Sokkal visszafogottabb mértékben nőtt a panellakások bérleti díja, mind a fővárosban, mind a vidéki területeken. A családi házak bérleti díjaiban nem volt számottevő változás az első három hónapban.

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

ingatlantípus	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015 I. n.év
Használt téglalakás	1 400 Ft	1 390 Ft	1 310 Ft	1 370 Ft	1 440 Ft	1 480 Ft	1 850 Ft
Használt panellakás	1 030 Ft	930 Ft	970 Ft	1 000 Ft	1 070 Ft	1 150 Ft	1 250 Ft
Használt téglaház	1 010 Ft	970 Ft	970 Ft	960 Ft	1 000 Ft	1 040 Ft	1 050 Ft

Forrás: Otthon Centrum

HOZAMOK

Az egyik leggyakoribb befektetési stratégia a kiadási célú ingatlanvásárlás. Az ingatlanárak csökkenése ezt most különösen vonzóvá teheti. 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 2015-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 100.000 Ft-ot fordít karbantartásra, illetve az ötödik és a tizedik évben - vagyis az eladás évében- 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 legtöbb érdeklődést hozó ingatlanok alapterületét alapul véve, a 2015 első negyedévében érvényes átlagos eladási négyzetméterárral és ugyanezen időszak egy négyzetméterre vetített átlagos bérleti díjaival számoltuk ki a vételárat, illetve az éves bérleti díj bevételt. A hozamok az egyes ingatlanok esetében 6-8 százalék körül alakulnak.

10. táblázat - Bérbeadással elérhető hozamok néhány keresett albérlet típus esetén 2015 I. n. év

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 téglaeépítésű ház	100 nm	6,52%

Forrás: Otthon Centrum



TELEKPIAC

KULCSMÉGÁLLAPÍTÁSOK

Telekárak:

Az idei első három hónapban a budapesti telekárak átlagosan 26.000 Ft körül alakultak egy négyzetméterre vetítve, azaz a telekárak nem változtak jelentősen 2014 végéhez képest. A fővárosi agglomerációban az átlagárak 9.500 Ft-ot tettek ki négyzetméterenként. A vidéki nagyvárosokban ettől csak néhány ezer forinttal maradtak el az átlagos telek négyzetméterárak.

Keresett telkek:

Budapesten a 28-30 millió forintos, 1000 négyzetméteres, Pest megyében az 5-6 milliós, 800-900 négyzetméteres telkekre mutatkozik a legnagyobb kereslet. Az ország keleti és nyugati felében is a 3 és 7 millió forintos áron kínált telkekre koncentrálódik a kereslet. Keleten az 1500, nyugaton az 700 négyzetméteres telkek vonzották a legtöbb érdeklődőt.

Módszertani megjegyzések: A vevői preferenciákat a hirdetésekben szereplő konkrét ingatlanokra érkező érdeklődések alapján vizsgáljuk. A vizsgálat a telkek esetében két szempontra terjed ki: a telkek ára és mérete. Az ingatlanokat csoportokba rendezzük, ár alapján egymillió forintként, alapterület alapján száz négyzetméterenként. Az egyes csoportoknál pedig megállapítjuk, hogy hány megkeresés érkezett az adott csoportba tartozó telkekre. Az egyes csoportoknál megadott értékek mindig a csoport közepét jelölik, tehát például a 10 milliós telkekhez a 9,5 millió és 10,5 millió közötti ingatlanok tartoznak. Illetve a 400 négyzetméteres telkekhez a 350 és 450 négyzetméter alapterületűek tartoznak. A fejezetben az Otthon Centrum belterületi telek hirdetéseire 2015 első negyedében érdeklődők preferenciáit használjuk fel.

KERESETT ÉPÍTÉSI TELKEK

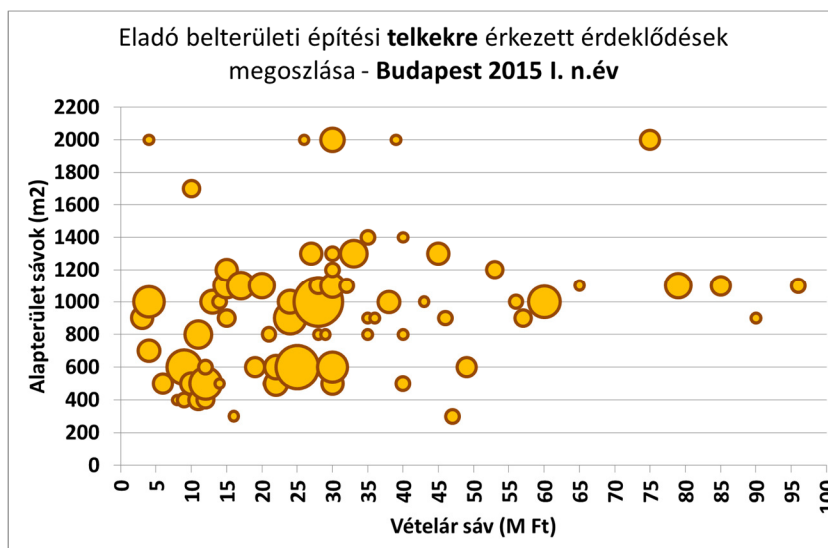
A fejezetben 2015 első negyedében a telekhirdetésekre érkezett érdeklődéseket vizsgáljuk, árak és alapterületek alapján. A felmérésben csak belterületi építési telkek szerepelnek.

Budapest

A fővárosban 2015 első negyedében a 28-30 millió forint körüli telkekre érkezett a legtöbb érdeklődés. Hasonlóan keresettek voltak a 24-25 milliós, valamint, az olcsóbb, 9, 11-12 millió forintos áron kínált telkek is. A 30 milliós kategóriában a vásárlók 600 és 1000 négyzetméter közötti telkeket kerestek leginkább, de a 25 milliós ársávban is a 600 négyzetméter alapterületű építési telkek voltak a legkeresettebbek. A kereslet viszonylag széles sávon oszlik meg, egészen a 85 milliós árcéduláig élénk kereslet mutatkozik a telkek iránt. Efölötti árkategóriákban csak a kereslet alig 5 százaléka csapódik le. A vevők

kétharmada a 10 és 30 millió forint között kínált telkekre koncentrál. A fővárosban az áraktól függetlenül az 1.000 négyzetméter körüli telkek voltak a legkeresettebbek.

13. ábra - Keresett belterületi építési telkek – Budapest 2015 I. negyedév

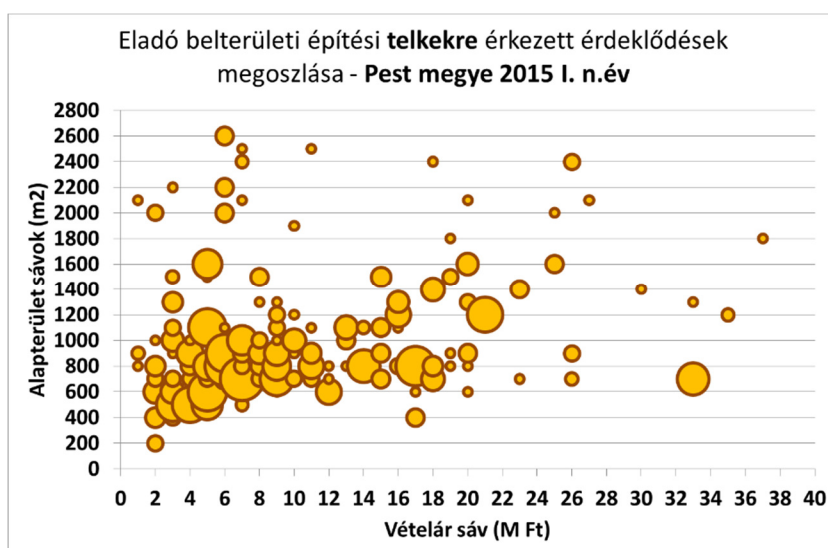


Forrás: Otthon Centrum

Pest megye

Pest megyében, hasonlóan a tavalyi év végén tapasztalt tendenciához, a legtöbb érdeklődés az 5-6 milliós telkekre mutatkozott 2015 első negyedévében. Szintén jelentős a kereslet a 17-18 milliós közötti áron kínált építési telkekre is. A kereslet négyötöde a 2 és 18 millió közötti áron kínált telkekre koncentrálódott. A kereslet nagyjából a 30 milliós határig marad számottevő, afölött már csak néhány érdeklődő jelentkezett. A 6 és a 17-18 milliós kategóriában különösen a 800 és 900 négyzetméteres telkek keresettek, de ártól függetlenül is ez a vonzotta az összes érdeklődés egyharmadát. A fővárossal ellentétben az agglomerációban számottevő kereslet mutatkozik a nagyobb, 1400 négyzetmétert meghaladó alapterületű telkekre is.

14. ábra - Keresett belterületi építési telkek – Pest megye 2015 I. negyedév

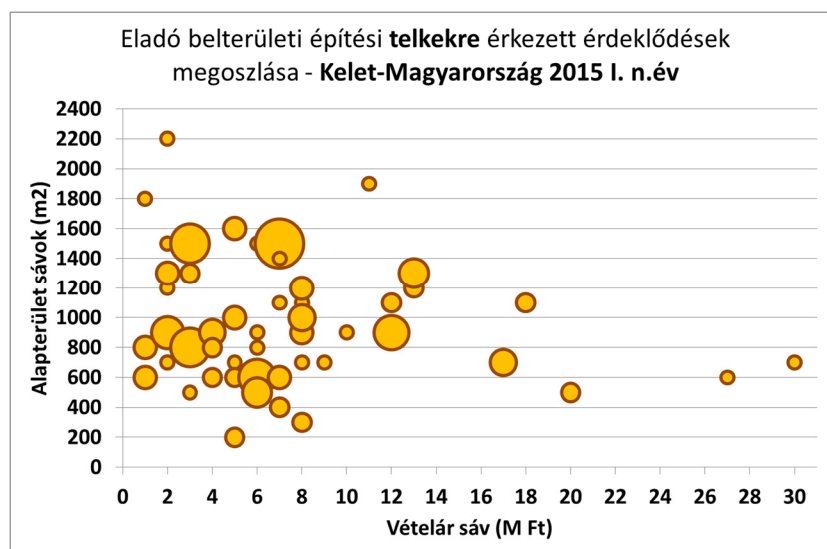


Forrás: Otthon Centrum

Kelet-Magyarország

Az ország keleti felében 2015 első három hónapjában a legtöbb érdeklődő a 3, valamint a 7 milliós áron kínált telkekre jelentkezett. A kereslet nem annyira széles sávon oszlik meg, mint Budapesten, illetve az agglomerációjában, ebben az országrészben a keresők háromnegyede 2 és 8 milliós közötti áron kínált telkekről érdeklődött. A kereslet még a 20 milliós határig marad számottevő, efölött már csak néhány érdeklődőt regisztráltunk. Az olcsóbb, 2-3 milliós telkek esetében a 800-900 négyzetméteres alapterületűek, a 7 milliós sávban a nagyobb, 1.500 négyzetméter körüli telkek voltak a legkeresettebbek, de ártól függetlenül is ez a vonzotta az összes érdeklődés egyharmadát.

15. ábra - Keresett belterületi építési telkek – Kelet-Magyarország 2015 I. negyedév

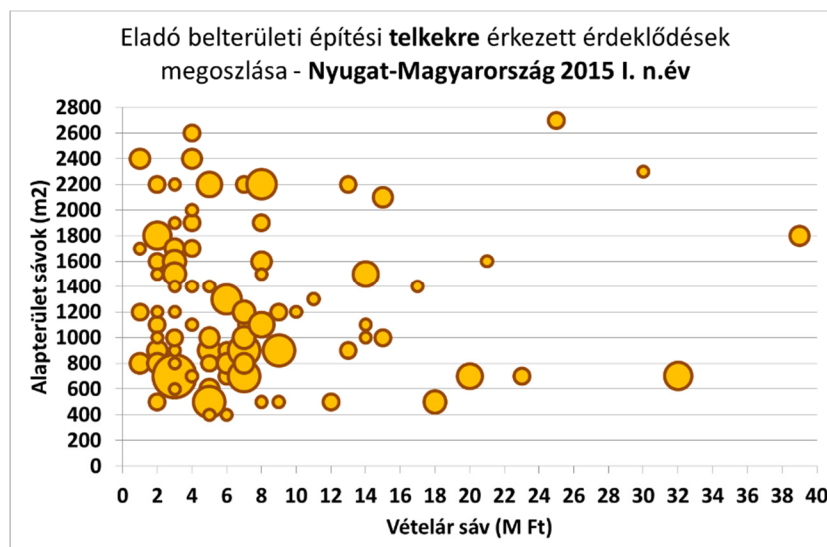


Forrás: Otthon Centrum

Nyugat-Magyarország

A nyugati megyékben hasonlóan a keletiekhez, a legtöbb érdeklődő a 3, az 5 és a 7 milliós áron kínált telkekre jelentkezett. A kereslet hasonlóan koncentrált, háromnegyede a 2 és 9 millió forint között kínált telkeknél csapódik le.

16. ábra - Keresett belterületi építési telkek – Nyugat-Magyarország 2015 I. negyedév



Forrás: Otthon Centrum

A különbség annyi a két országrész között, hogy a nyugati megyékben van kereslet a 20 milliót meghaladó értékű telkekre is, a 32 és a 39 millióért kínáltak is vonzottak keresőket. A 3-5 millió közötti telkeknél valamint a 7 milliós kategória esetében is 700, 900 négyzetméter körüli telkek voltak a legnépszerűbbek, de ártól függetlenül is ez méret a vonzotta a legtöbb érdeklődést.

TELEKÁRAK

Az alábbi táblázatban néhány fővárosi kerületben, illetve vidéki településen, az Otthon Centrumon keresztül bonyolódott telek adásvételek adatait mutatjuk be.

11. táblázat – Belterületi telkek árai néhány 2015 I. negyedévében bonyolódott tranzakció esetében

Telekméret (nm)	Ár	Település
2000	68 000 000 Ft	Budapest XI. - Hosszúrét
1910	42 000 000 Ft	Budapest XXII. - Budafok
576	8 000 000 Ft	Budapest XVII. - Rákosszaba-Újtelep
1018	21 000 000 Ft	Budapest III. - Csillaghegy
780	4 200 000 Ft	Szolnok
1041	9 500 000 Ft	Debrecen - Pallag
840	5 600 000 Ft	Debrecen - Alsó-Józsa
1505	13 250 000 Ft	Tatabánya
993	20 800 000 Ft	Sopron
2143	6 500 000 Ft	Csömör
520	2 200 000 Ft	Gyál
1501	10 000 000 Ft	Nagykovács
964	11 000 000 Ft	Cegléd
542	7 400 000 Ft	Gödöllő
995	20 000 000 Ft	Nagykovács
636	14 320 000 Ft	Diósd

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

