

Lakáspiaci helyzetkép és várakozások

BME F-faktor – Merre tovább ingatlanpiac?
2017.11.29.

Valkó Dávid
Ingatlanpiaci vezető elemző

Jelenleg a ciklikus ingatlanpiac „érett” szakaszához érkezünk

1. Válság

- Az emberek visszafogják az ingatlanvásárlást és a hitelfelvételt
- Esnek az reál ingatlanárak, leáll az építőipar, nem éri meg építeni (olcsóbb venni)
- Minél nagyobb a recesszió, annál igazabbak a fentiek

2. Forduló első jele: elindul a **gazdasági növekedés**

- Sokszor exportvezérelt
- A munkanélküliség még magas, csökkennek a reálbérek
- Az ingatlanár és a hitelfelvétel esik

3. Forduló második jele: **emelkedő tranzakciószám**

- A munkanélküliség magasan stabilizálódik, megáll a reálbérek esése
- Megjelennek a készpénzes vevők, de a nagy tömeg még távol van
- Az ingatlanok ára lassulva esik, majd stabilizálódik

4. Fellendülés indul: **emelkednek az árak**

- Tovább nő a tranzakciószám
- Emelkednek az árak
- Építkezés még nincs

5. Normál üzemmód, érett állapot: **megéri építeni**

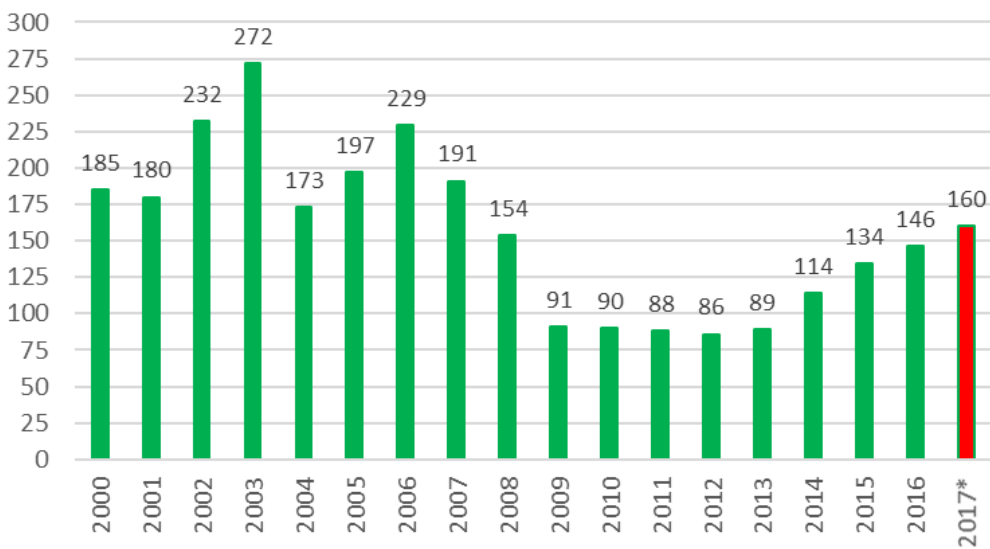
- Megjön a tömeg, „csak le ne maradjak”
- Elindulnak az építkezések
- Az áremelkedés lassul

6. Túlfűtöttség (rossz gazdaságpolitika esetén)

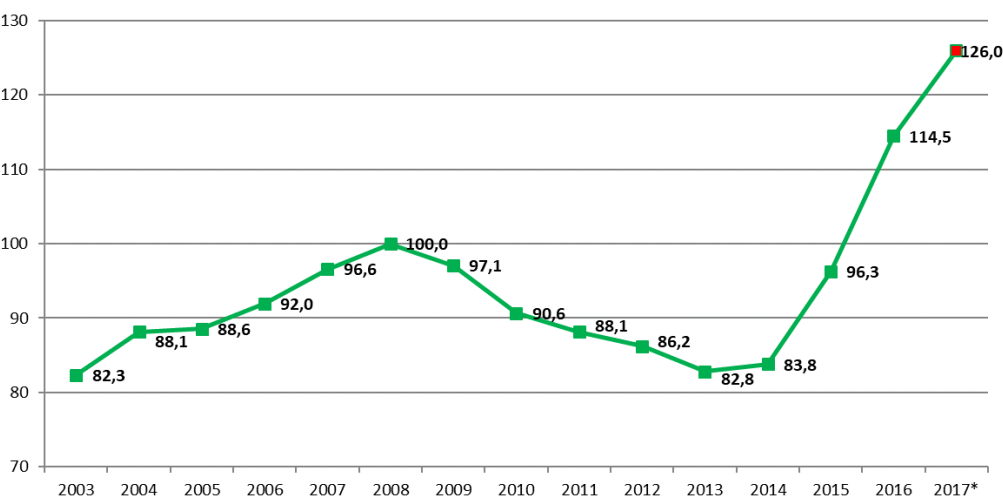
Egyik fő kérdés: Demográfia?

Fő mutatókban 2012-2013 volt a mélypont, azóta töretlen emelkedés

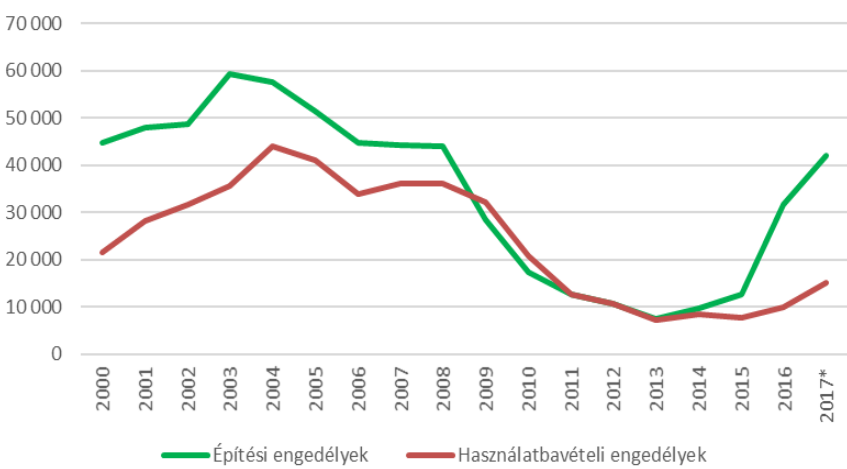
Lakáspiaci forgalom (ezer db)



OTP Lakóingatlan Érték Index (nominál, tiszta árváltozás, 2008=100)

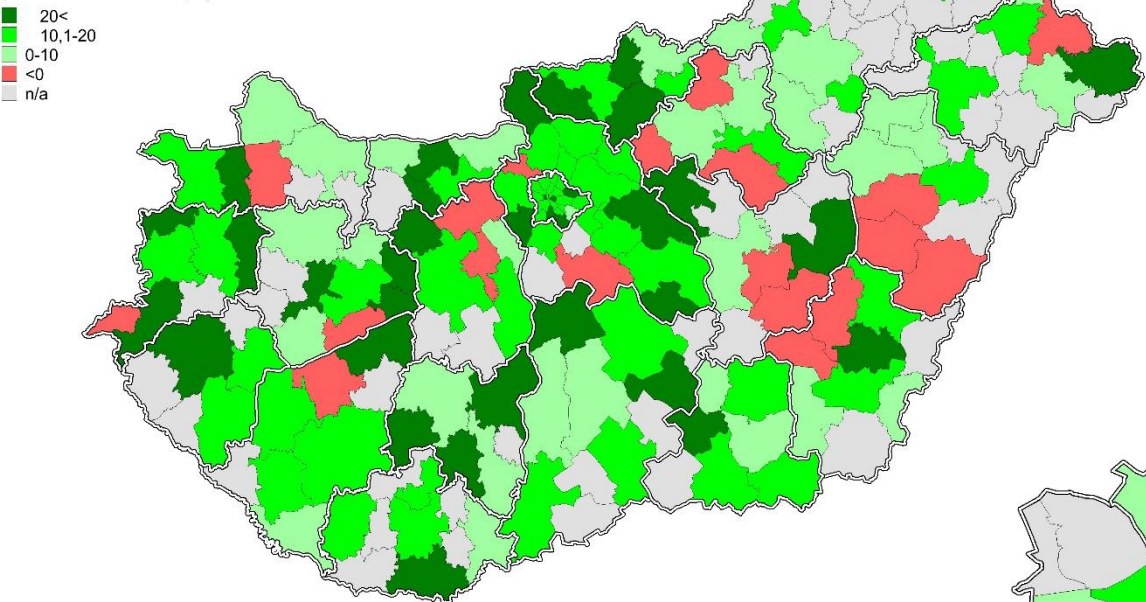


Kiadott új lakásépítési és használatbavételi engedélyek száma országosan (db)



Ugyanakkor területileg, ingatlantípusonként nagy eltérések – (bár idén mintha kiegyenlítődés indulna...)

1. térkép: Járási árváltozás
(2016. I.-IX. - 2017. I.-IX., %)

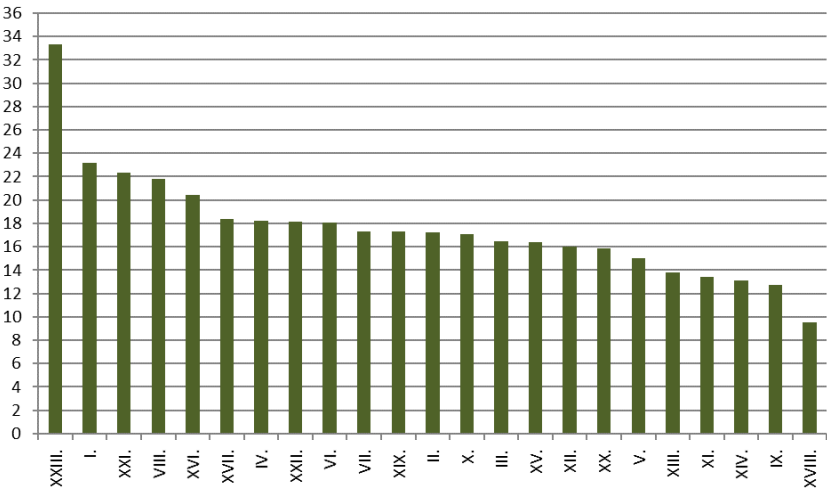


NAV 2017Q1-Q3 adatok alapján éves árváltozás:

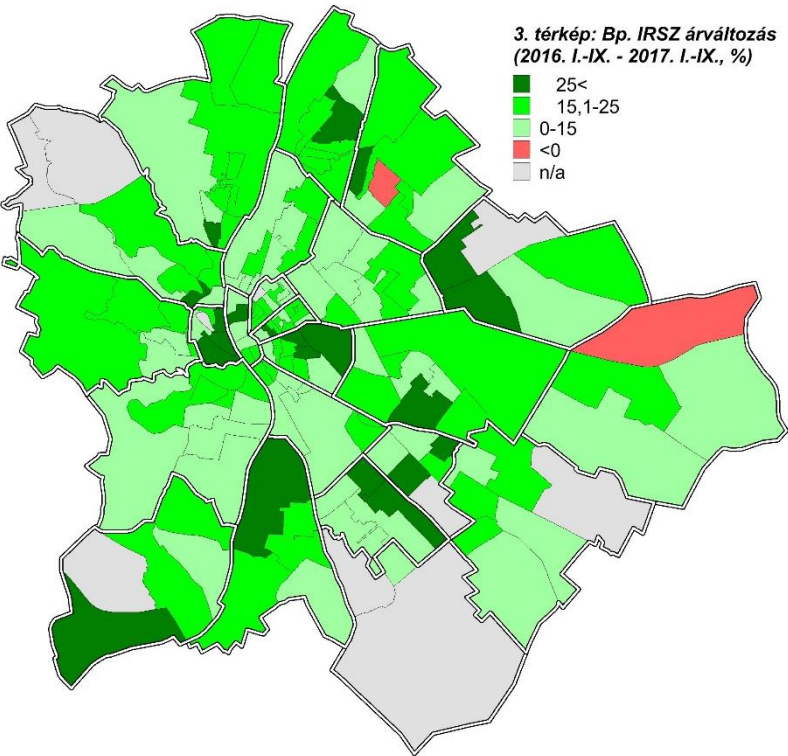
- Budapest +15%
- Megyeszékhelyek +13%
- Egyéb városok +9%
- Községek +10%

- Lakás +11%
- Lakótelep +13%
- Önálló ház +16%

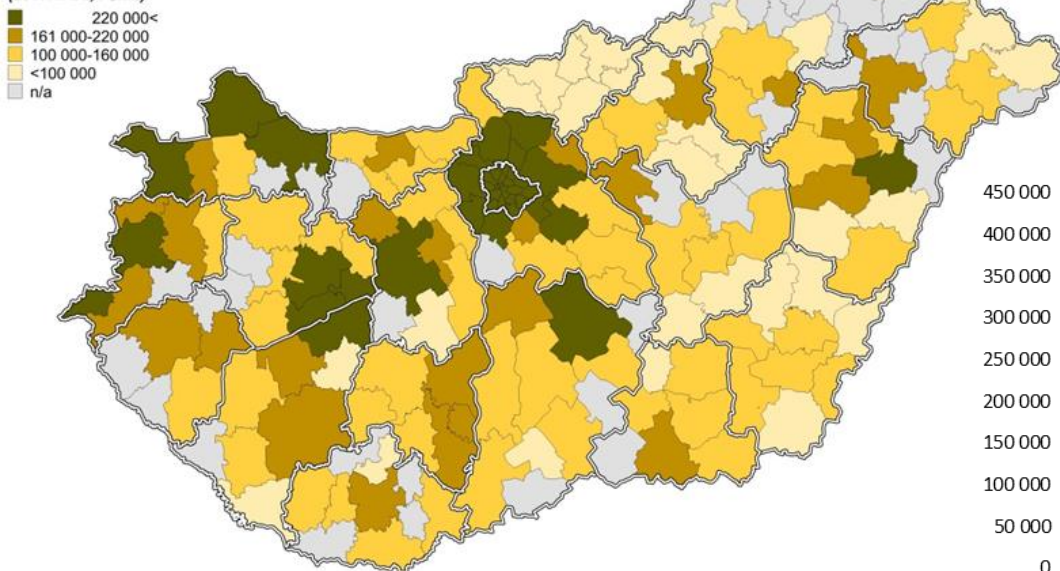
Árváltozás fővárosi kerületenként (2016. I.-IX. - 2017. I.-IX., %)



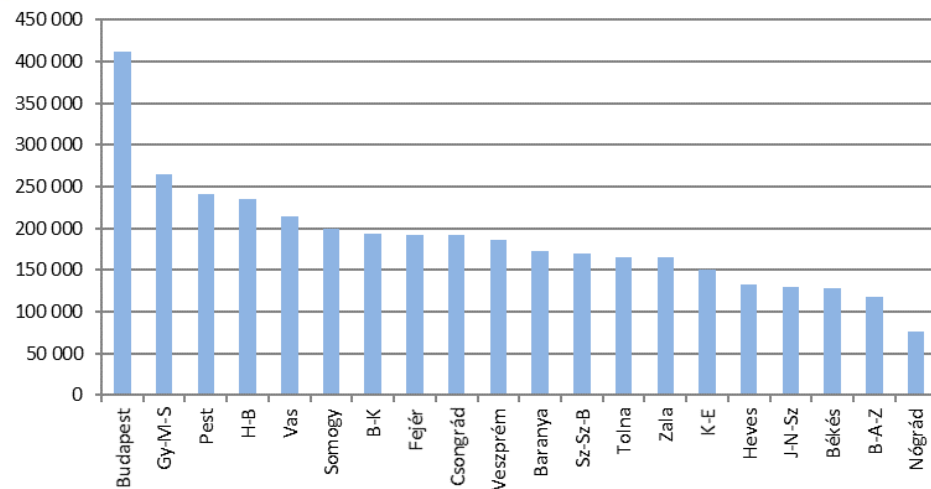
3. térkép: Bp. IRSZ árváltozás
(2016. I.-IX. - 2017. I.-IX., %)



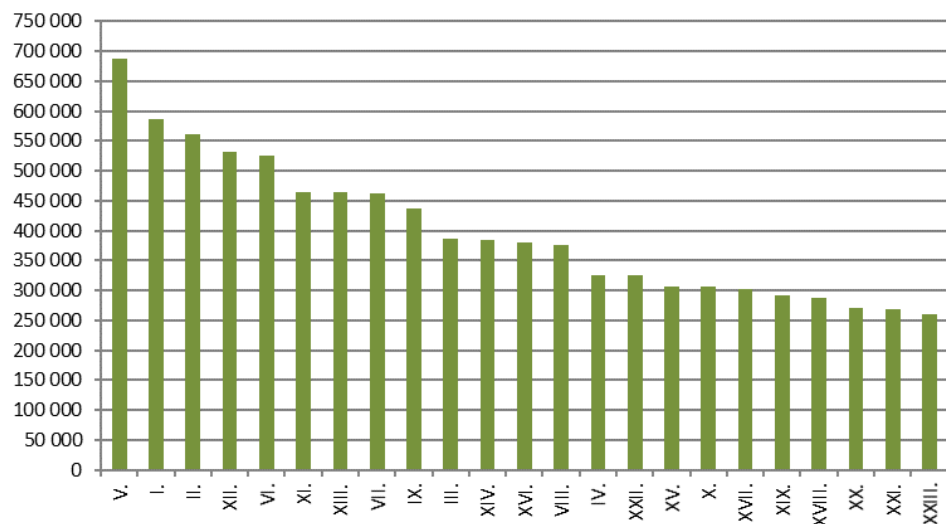
2. térkép: Járási átlagár
(2017. I.-IX., Ft/m²)



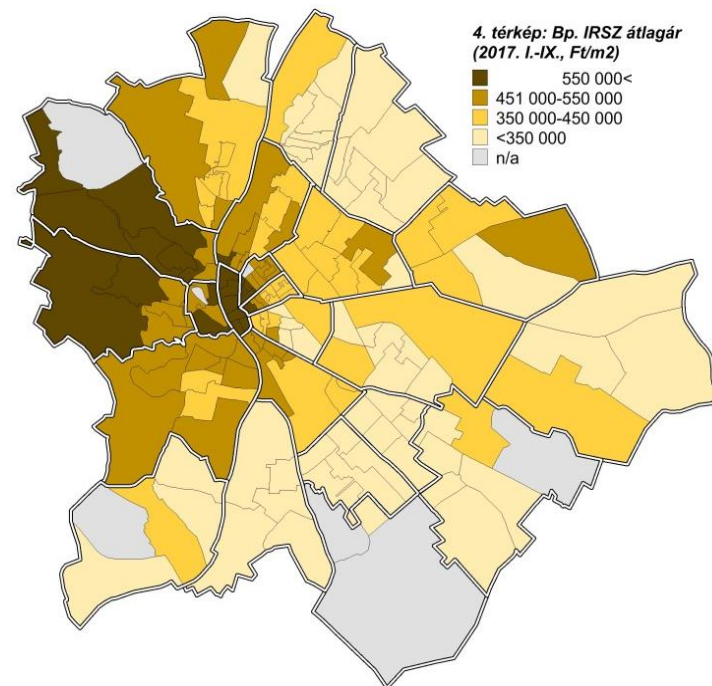
Átlagár megyénként és Budapesten (2017. I.-IX., Ft/m²)



Átlagár fővárosi kerületenként (2017. I.-IX., Ft/m²)



4. térkép: Bp. IRSZ átlagár
(2017. I.-IX., Ft/m²)

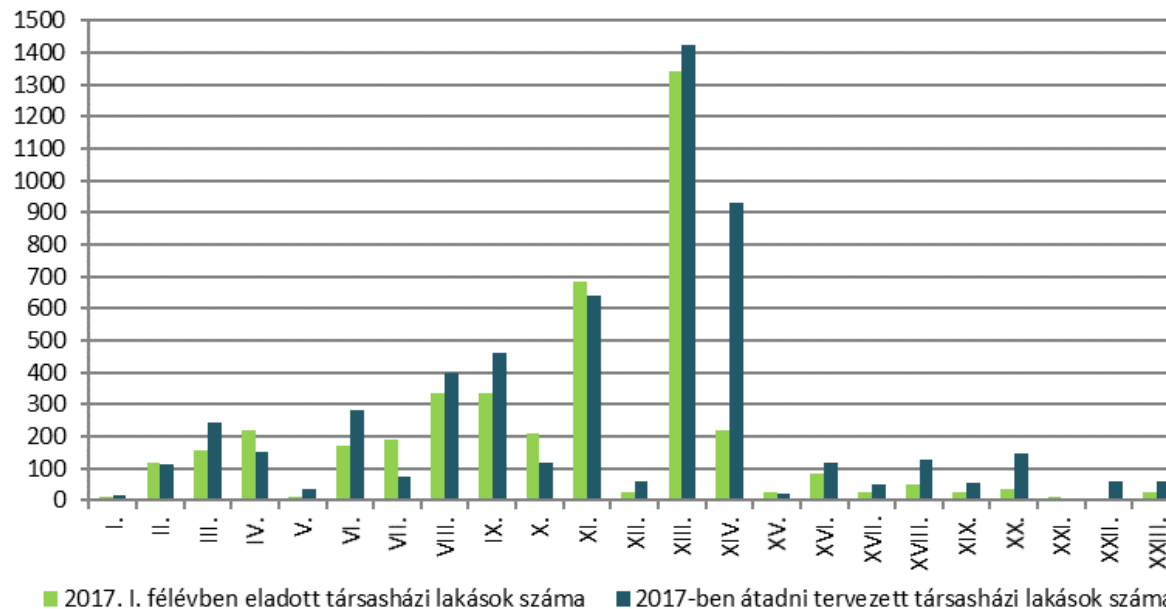


Budapesten szárnyal az újlakás-piac, és vidéken is megjelentek a nagyobb projektek

OTP Budapesti Újlakás Értéktérkép 2017/2:

- Idei első félévben 165 kétlakásosnál nagyobb projekt került piacra 6100 lakással
- Emellett ~70 helyszínen további közel 15 ezer lakás megépítése bejelentve
- Első hat hónap alatt 4300 eladott új lakás (kétharmada a tavalyi egész évnek)
- Idén ~5,6 ezer új lakás épülhet, 2018-ra pedig már most ~10,5 ezerről van infónk
- Jövőre 600 ezer Ft/m² fölé nőhet az átlagos új lakás ár
- Átadott, de eladatlan készlet kb. 250 lakás (korábban ez többezer volt)

Főbb újlakás-piaci mutatók kerületenként, 2017



Vidéken is élénkült tavaly a társasház-építési kedv, főleg a nyugati nagyvárosokban és a Balaton mellett.

Várakozásaink: Még tart a lendület, de mérséklődik a növekedési ütem

- A 2016-os ~150 ezer **tranzakció** után a következő 2-3 évben ~160-180 ezer közé (válság előtti pár év átlaga) állhat be a forgalom.
- A hagyományosan gyorsan reagáló **befektetési célú vásárlók** aktivitása vélhetően mérséklődik, de tömeges jelenlétükre továbbra is számítani lehet. (Kb. 4-5%-os banki betéti kamatszint esetén veszítene drasztikusan befektetési célpont voltából a lakóingatlan-piac.) Az emelkedő árak és a mára már inkább stagnálásba váltó bérleti díjak mellett az ingatlanbefektetéssel **elérhető hozam** már most csökken, de még bőven vonzó.
- **Árváltozás** idén még kétszámjegyű lehet, majd beállhat az általános gazdasági növekedés ütemére. A növekvő tendencia folytatódik (reálárban, jövedelem arányos árszintben még van egy kis „potenciál”). Az eddig nyíló árolló idén mintha záródna a településkategóriák között: Bp. és nagyvárosok lassabb drágulása vs. kistelepülések gyorsabban növekvő árai.
- **Lakásépítések** éves volumene ~25 ezer körül lehet egyensúlyban a kereslettel.
- Újépítésben **friss koncepciók**: magánkollégium, aparthotel, munkásszálló...

Köszönöm a figyelmet!