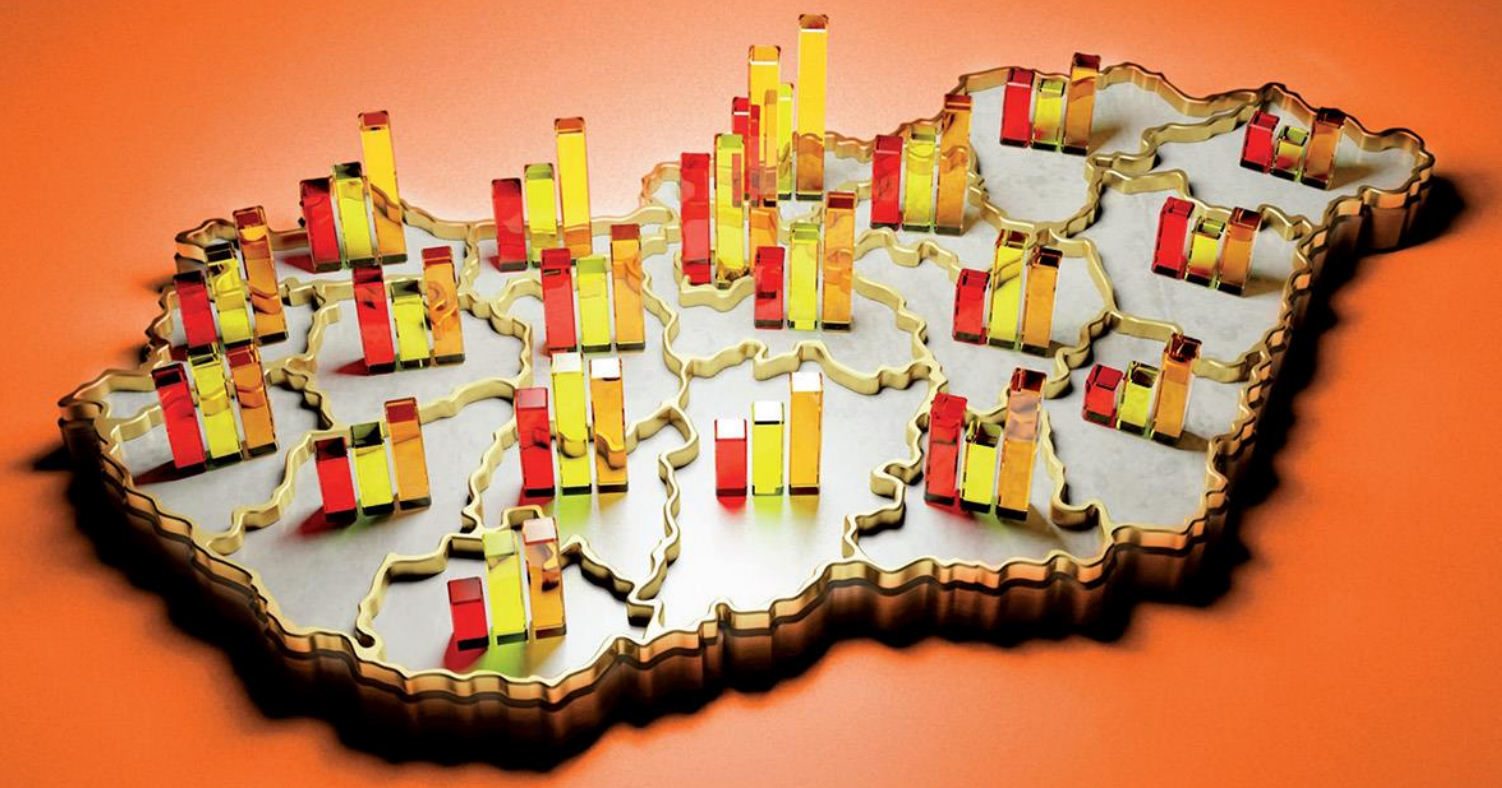
WWW.OC.HU/INGATLANPIAC



LAKÁSPIACI MONITOR

OTTHON CENTRUM

2016 ELSŐ NEGYEDÉV / Q1

KÖSZÖNTŐ

TISZTELT OLVASÓ!

Már a 2014-es trendforduló bizakodásra adott okot, 2015-ben pedig tovább élénkült a lakáspiac Magyarországon. Minden jel arra mutat, hogy a lakáspiac fellendülése töretlenül halad előre 2016-ban is. Az árak és forgalom tekintetében is a válságot megelőző években megszokott szint felé haladunk. Az Otthon Centrum idén 150 ezer körüli adásvétellel számol. A kormányzat által a tavalyi év végén bejelentett intézkedések nyomán az árak ugyan nem csökkentek, sőt. Pozitív változás, hogy beindulni látszik a lakásépítés és idén akár 10-12 ezer új építésű lakás jelenhet meg a piacon. A kiadott építési engedélyek száma alapján az elkövetkező néhány évben is folytatódhat a pozitív trend.

A keresleti oldalon idén még biztosan kitart a befektetői lendület és köszönhetően a lakossági bizalom visszatérésének a válság idején elhalasztott vásárlások is megtörténnek. Tekintettel arra, hogy a kedvezmények csak néhány évre szólnak, akár előrehozott vásárlásokra is számíthatunk az elkövetkező 2-3 évben. A lakásépítési kedv pozitív lendületet adott a telekpiacnak is. Ahogy fogynak az elérhető, jó adottságú telkek, úgy nő mind az egyéni építésre, mind a nagyobb lakásszámú projektek megvalósítására alkalmas telkek ára is. Úgy tűnik a lakásépítés fellendülésének rövid távon leginkább az építőipari kapacitások fognak némi határt szabni.

The promise of a positive change has fuelled expectations about the revival of the residential market already in 2014. The positive growth continued in 2015 and is expected to hold on during 2016 as well. Prices reflect pre-crisis levels and Otthon Centrum expects an increase of the number of transactions to 150 thousand by the end of 2016. Major changes in housing policy announced at the end of last year did not bring cheaper prices, but gave developers more confidence to build. This may result 10-12 thousand new homes by the end of this year. Looking at the number of the granted building permits, this positive mood is likely to hold for the coming few years.

Investor demand together with the transactions postponed during previous years continue to drive the market. During the next 2-3 years, as the subsidies are open for a fixed period only, prospective buyers may enter into deals before they would have planned otherwise. There is a clear increase in demand for building plots and as the better located ones become scarce, prices increase in all types of residential land. The only limitation to growth on the short term seems to be the available construction capacity of the building industry.

Soóki-Tóth GáborM.Sc, MRICS, elemzési vezető / head of research

ÖSSZEFOGLALÓ

EXECUTIVE SUMMARY

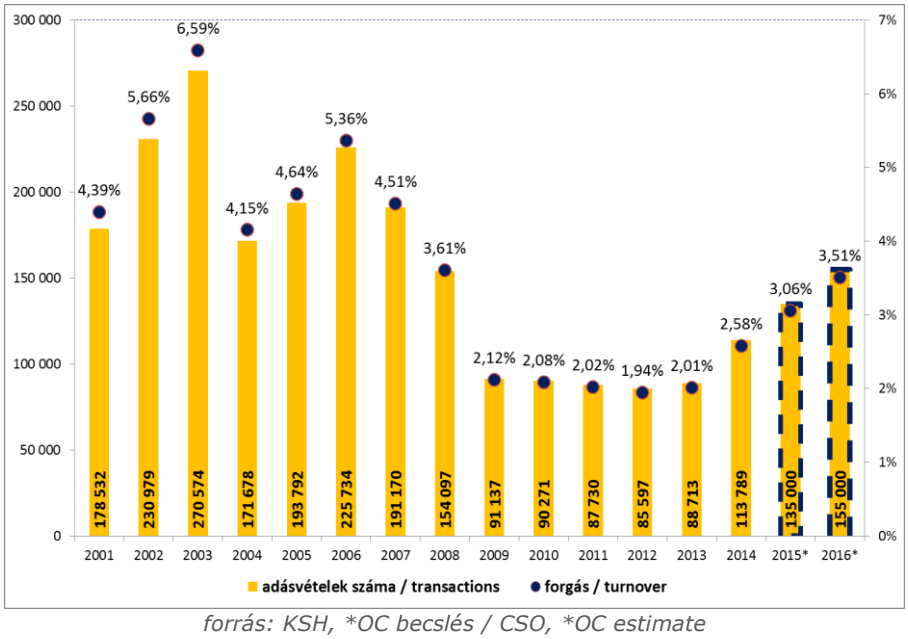
KULCSMEGÁLLAPÍTÁSOK

KEY FINDINGS

A Központi Statisztikai Hivatal az adatok jelenlegi feldolgozottsági szintje mellett közel 120 ezer lakáspiaci tranzakciót regisztrált 2015 évre. A végleges adatot augusztusban hozzák nyilvánosságra. Az Otthon Centrum becslése alapján a tavalyi évben mintegy 130-135 ezer adás-vétel történt Magyarországon. Az előzetes adatok alapján 2015-ben a használt lakások fajlagos átlagára 11,6, az új építésűeké 6,7 százalékkal nőtt 2014-hez képest.

At the current level of data review the Central Statistical Office has registered nearly 120 thousand transactions for 2015. The final number of transactions will be published in August. Otthon Centrum estimates that the final figure will be about 130-135 thousand. Based on the preliminary figures the average square metre price of existing units and newly built dwellings has increased by 11.6% and 6.7% respectively compared to the price in 2014.

Lakáspiaci tranzakciók Magyarországon 2001-2016
Housing transactions in Hungary, 2001-2016



*forrás: KSH, *OC becslés / CSO, *OC estimate*

Az Otthon Centrum tapasztalata, hogy az idei első negyedévben tovább élénkült a forgalom, ami az árak változásában is megmutatkozott. Az átlagos áremelkedés az előző év azonos időszakának átlagos áraihoz viszonyítva a családi házak esetében 7%, a használt társasházi lakásoknál 23%, a panelházak esetében 19% volt. Néhány fővárosi kerületben és vidéki városban az előző év azonos időszakához képest ennél jóval magasabb, 40-60 százalékos emelkedés volt tapasztalható.

Q1, 2016 saw continued activity of the residential market, reflected also by the price movements of dwellings. Compared to the same period of last year the average resale prices per sq.m have increased in the segments of single family houses, apartments and dwellings in prefabricated apartment buildings by 7%, 23% and 19% respectively. In some Budapest districts and cities in the countryside the rate of increase of the average per sq.m price was much higher, about 40-60%.

LAKÁSÉPÍTÉS

HOUSING CONSTRUCTION

A lakásépítés tekintetében a 2015-ös évben épült 7612 lakás még nem jelentett fordulópontot, azonban a kiadott építési engedélyek számának növekedése és a megindított beruházások száma alapján 2016-ban a beruházói kedv is visszatérni látszik. Az első negyedéves statisztika ugyan még nem tükröz igazi áttörést a tavalyi év hasonló időszakához képest, azonban a vállalkozások által épített lakások aránya országosan is és a fővárosban is jóval meghaladja a korábbi években tapasztaltat.

The 7612 newly built residential units in 2015 meant no breakthrough in housing construction but the increased number of building permits and the number of residential projects started recently shows an increased developer confidence in 2016. The construction statistics for the first quarter do not yet reflect a major change in output, but the share of professional developer built units is significantly higher than it was during previous years both in Budapest and in the cities outside Central Hungary.

LAKÁSPOLITIKA ÉSFINANSZÍROZÁS

HOUSING POLICY AND FINANCE

A makrogazdasági környezet általánosan a lakáspiac élénkülése irányába hatott. A gazdaság élénkülése a háztartások jövedelmében is tükröződött. A kedvező tendenciát erősítik a lakáspolitika keresletélénkítő intézkedései, amelyek tovább fokozták a háztartások jövőbe vetett bizalmát. Az alacsony kamatkörnyezet révén kedvező finanszírozási költségek a lakhatási célú lakásvásárlásokra és befektetési célú keresletre egyaránt pozitívan hatott.

The macroeconomic environment in general had a positive impact on the housing market. The economic growth the resulting real growth of household incomes and the subsidies made available all had a positive effect on the long term expectations and confidence of households. Low interest rates contributed to the affordability of housing purchases as mortgage interest rates decreased. At the same time it has increased investor appetite for residential investments.

A 2015 végén bejelentett és ezt követően több ízben módosított lakáspolitikai

The subsidy regime announced at the end of 2015 and modified several times during

intézkedések egyrészt a lakásépítési tevékenység élénkítését, másrészt a lakáskereslet ösztönzését szolgálják. 2015-ben a lakáscélú hitelkihelyezés közel felével nőtt és a lakáshitelezési aktivitás további élénkülése várható 2016-ban.

the first months of 2016, aimed at boosting housing construction and to expand demand for housing. In 2015 the amount of granted housing loans have increased by almost 50% and increasing lending activity is expected for 2016

BÉRLAKÁSPIAC

RENTAL MARKET

A tavalyi évben tapasztalt jelentős lakásbérleti díjemelkedést követően az Otthon Centrum tapasztalatai szerint a legdrágább bérleti díjszinttel rendelkező területeken megállt a növekedés 2016 első negyedévében, ugyanakkor az alacsonyabb bérleti díjszinttel rendelkező fővárosi kerületek és vidéki városok albérlet árai az előző év azonos időszakához képest jelentős 40-80 százalékos növekedést mutattak.

Following the increase in residential rents during 2015, in Q1, 2016 Otthon Centrum registered a halt in rental growth in areas where the highest rental levels were registered. However in Budapest districts and cities of Hungary where rental levels were more affordable a 40-80% increase of the average per sq.m rent was registered compared to the rental deals conducted during the same period of the previous year.

A bérleti díjak növekedése nem követte a befektetésre alkalmas, jól kiadható belvárosi elhelyezkedésű társasházi lakások áremelkedését, így némi hozamcsökkenés volt tapasztalható a bérleti hozamokban, a tavaly elérhető 7 százalék feletti hozamszinttel szemben idén 3,5-6,5% körüli a számított lakás-befektetési hozam.

The gradual increase of purchase price of inner-city located, easy to rent residential units targeted by investors was not followed by an increase in residential rents, resulting a slight decrease in rental yields. Whereas during 2015 the average yield was over 7% during Q1 2016 the calculated residential rental yield was between 3.5-6.5%.

TELEKPIAC

LAND MARKET

A lakáspiaci forgalom és a lakásépítés fellendülése az építési telkek piacát is megmozgatta. Az Otthon Centrum tapasztalatai szerint a kiemelkedően bővülő forgalom az árak növekedését eredményezte 2014-2015 folyamán és ez a növekedési trend várhatóan 2016-ban is megmarad. Országosan a saját célú építkezésre alkalmas építési telkek fajlagos árának átlagos szintje 8-40 ezer Ft/m^2 sávban mozog, a fővárosi fejlesztési telkek piacán a fejleszthető épület alapterületre vetítve 25-200 ezer Ft/m^2 sávban szórnak a telekárak.

The increasing volume of housing transactions and the revival of housing construction has a clear impact on the land market. Otthon Centrum registered a price increase during 2014-2015 as a result of the increasing turnover of plots. This positive trend is expected to remain for 2016. Currently building plots suitable for single family house construction sell between 8-40 thousand HUF/sq.m in Hungary, whereas plots suitable for the construction of apartment buildings are priced at 25-200 thousand HUF per allowed building square metre.

LAKÁSPIACI TRANZAKCIÓK

HOUSING TRANSACTIONS

KULCSMEGÁLLAPÍTÁSOK

KEY FINDINGS

A Központi Statisztikai Hivatal előzetes adatai szerint 2015-ben 119 ezer lakáspiaci tranzakció volt Magyarországon. A legtöbb adásvétel használt társasházi lakást (45%) és családi házat (41%) érintett, az új építésű lakóingatlanok részaránya mindössze 2,23% volt. Az adatok véglegesítése augusztusban várható, az Otthon Centrum várakozása, hogy a tavalyi évre előzetesen becsültnek megfelelően 130 ezret meghaladó tranzakciószám lesz majd a végleges adat a 2015-ös évre.

According to the preliminary data published by the Central Statistical Office there were 119 thousand housing transactions in Hungary in 2015. Most of these involved condominium apartments (45%) and single family units (41%). The share of newly built units within the transaction volume was 2.23%. Final data will be made available by August 2016. Otthon Centrum expects that the final figure for residential transactions in 2015 will surpass 130 thousand, as predicted earlier this year.

A lakáspiac elmúlt 15 évére a legnagyobb hatással a lakáspolitika volt Magyarországon. Az elmúlt év végén bejelentett kormányzati intézkedések nyomán bővülő kínálat és élénkülő kereslet következtében az Otthon Centrum a tavaly megindult növekedés folytatására, mintegy 155 ezer lakáspiaci tranzakció megvalósulására számít 2016 év végéig.

Housing policy had the most profound impact on the volume of residential transactions in Hungary over the past 15 years. As a result of the housing policy changes announced at the end of last year Otthon Centrum estimates that growth in demand and supply shall yield some 155 thousand residential transactions by the end of 2016.

A kereslet élénkülése már tavaly is erős árnövekedést generált, 2015 év végén a használt lakások körében 11,6%, az új lakások körében 6,7% volt az országos átlagár növekedés az előző évhez képest. Ezen belül igen nagy különbségek mutatkoztak regionálisan és lakástípusok szerint egyaránt.

The increase in demand had an impact on prices. At the end of 2015 the average price of existing housing units sold in Hungary was 11.6% higher than in 2014 whereas the average price of newly built units increased by 6.7%. There were big differences in the price change according to regions and type of dwellings.

ADÁS-VÉTELEK SZÁMA

TRANSACTIONS

A lakáspiac elmúlt 15 évére a legnagyobb hatással a lakáspolitika volt Magyarországon. A tranzakciószám dinamikus növekedése 2003-ban érte el első csúcspontját, amikor országosan több mint 270 ezer adásvételi szerződést kötöttek (támogatott jelzálog hitelezés bevezetése). Ezt egy kisebb visszaesés után újabb enyhe emelkedés követte 2006-ig (deviza alapú jelzálog megjelenése), majd fokozatosan csökkenni kezdett a tranzakciószám. A 2008-ban kibontakozó világgazdasági válság kedvezőtlen hatása igen jelentősen visszavetette a lakások adásvételét: 2009-2013 között az éves tranzakciószám 100 ezer alatt maradt.

2014 jelentette a fordulót, amikor ez a mutatószám ismét emelkedésnek indult és az év végére meghaladta a 110 ezret. A Központi Statisztikai Hivatal előzetes adatai szerint 2015-ben 119 ezer lakáspiaci tranzakció volt Magyarországon. A legtöbb adásvétel használt társasházi lakást (45%) és családi házat (41%) érintett, 12% házgyári technológiával épült lakás adás-vétel volt. Az új építésű lakóingatlanok részaránya mindössze 2,23% volt 2015-ben.

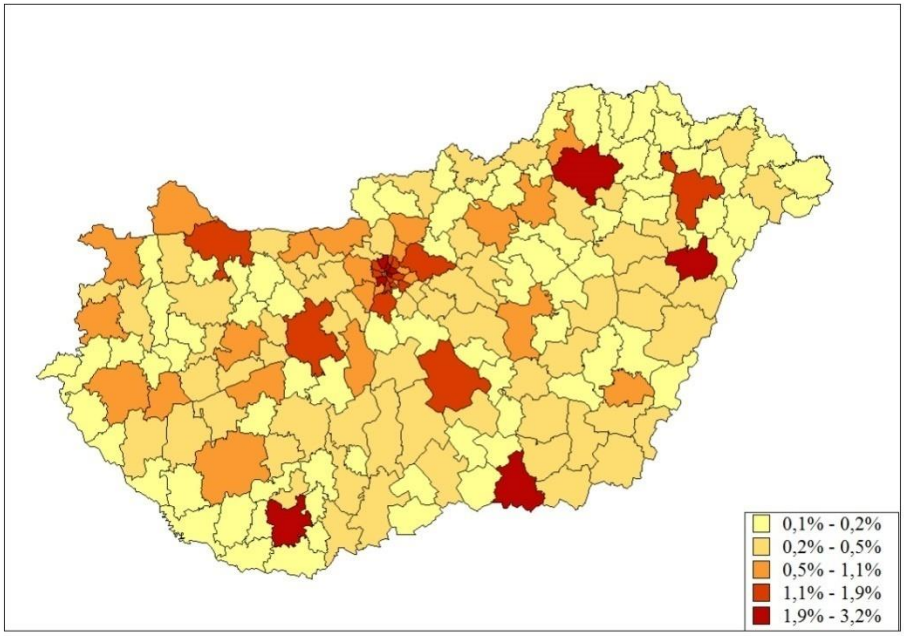
A tavalyi adatok véglegesítése idén augusztusban várható. Az Otthon Centrum várakozása, hogy a tavalyi évre előzetesen becsültnek megfelelően 130 ezret meghaladó tranzakciószám lesz majd a végleges adat a 2015-ös évre. Az Otthon Centrum 2016-ban a tavaly megindult növekedés folytatására, mintegy 155 ezer lakáspiaci tranzakció megvalósulására számít, elsősorban a fővárosban és a fővárosi agglomerációban, Nyugat-Magyarországon, a Balaton menti településeken és a nagyobb vidéki városi körzetekben. A későbbiekben részletesen bemutatott kormányzati intézkedések hatására mind az egyéni mind pedig a professzionális építők aktivitása nyomán az új építésű lakástranzakciók aránya egyes területeken a 3-4%-ot is elérheti.

Housing policy had the most profound impact on residential property transactions in Hungary over the past 15 years. The number of transactions increased until reaching its first peak in 2003, when over 270 thousand transactions were concluded nationwide (introduction of subsidized mortgages). Following a brief fall in the transaction volume a smaller increase followed until 2006 (foreign currency denominated loans became available). Since that year the transaction volume decreased. As a result of the global economic downturn, the annual volume of transactions remained below 100 thousand during 2009-2013.

The trend has shifted in 2014 when the number of transactions increased to the level of 110 thousand by the end of the year. According to the preliminary data published by the Central Statistical Office 119 thousand housing transactions occurred in Hungary in 2015. Most of these involved condominium apartments (45%) and single family units (41%), whereas 12% were apartments in prefabricated buildings. The share of newly built units within the transaction volume was 2,23%.

Final data on the previous year will be made available by August 2016. Otthon Centrum estimates that the final figure for residential transactions in 2015 will surpass 130 thousand, as predicted earlier this year. Growth is expected to continue throughout 2016, yielding some 155 thousand residential transactions primarily in and around the capital city of Budapest, in West-Hungary, in cities and villages located near Lake Balaton and in the metropolitan areas of the main urban centres of Hungary. As a result of the housing subsidies announced last year (see details later in the report) both individual construction and builder activity shall increase the share of new-built units within the transaction volume to 3-4% in certain geographical locations.

A 2016-ra becsült lakáspiaci tranzakció-eloszlás Magyarországon
Estimated regional share of housing transactions in Hungary, 2016



forrás: OC becslés (KSH alapján) / estimation by OC (basedon CSO)

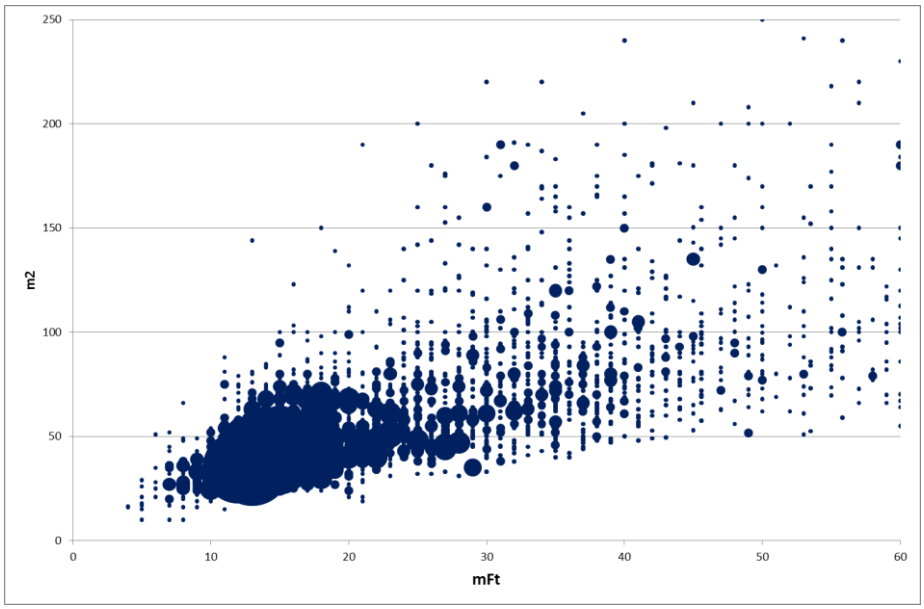
Az Otthon Centrumnál az idei év első négy hónapjában Budapesten történt az adásvételek közel fele. A fővárosban az adásvételek a 10-25 millió forint közötti értéksávban sűrűsödtek, mely lakások döntően 30-70 m2 alapterülettel rendelkeznek. Ennél kisebb összegért főként a VIII. és X. kerületben történtek adásvételi tranzakciók.

Az említett értéktartomány felett nagyobb az alapterület szórása. Ez azzal indokolható, hogy az összeghatár felett kaphatók a külvárosi, nagyobb alapterülettel rendelkező családi házak, valamint a kisebb alapterülettel és kiváló fekvéssel rendelkező belvárosi lakások is. A fővárosban vásárolt ingatlanok közel 40%-a 25 millió forintnál magasabb összegért kelt el az idei évben és bőven akadtak olyan lakások is, melyet 100 millió forint felett vásároltak meg. Ezek az ingatlanok döntően, de nem kizárólag a belvárosi V., valamint Buda hegyvidéki részein, a II. és XII. kerületekben találhatók.

Almost half of the housing transactions registered with Otthon Centrum during the first four months of 2016 were conducted in Budapest. In the capital city most of the deals fell between HUF 10-25 million in value, with an average size of residential units between 30-70 sq. metres. Deals made at cheaper price levels happened mainly in Districts 8 and 10.

Above this threshold the variance in residential unit sizes was larger. The reason for this was that at the higher end of the market both larger single family houses located in the outlying districts of the capital city and smaller sized inner city apartments at prime locations shared similar transaction price thresholds. About 40% of units sold had a value over 25 million HUF and transactions over 100 million HUF were not exceptional either. These higher priced residential units were primarily, but not exclusively located in the downtown of Pest, in District 5., and in the hillside areas of Buda, in Districts 2. and 12.

Budapesti lakáspiaci tranzakciók alapterület (m2) és ár (millió Ft) alapján
Budapest residential transactions by floorspace (sqm) and price (million HUF)



forrás/source: Otthon Centrum (2016.01-04 hó/month)

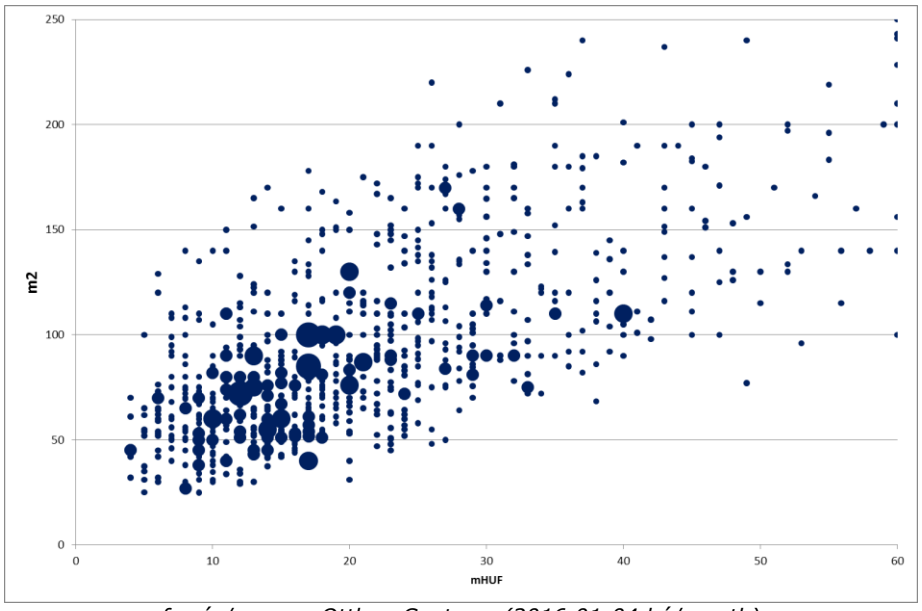
Pest megyében az adásvételek közel 20% történt az idei év első négy hónap eladásai alapján. Az eladások egy jelentős része 10-20 millió forint között alakult. A legdrágább ingatlanok a fővároshoz közeli, az agglomeráció északnyugati térségében fekvő településekre jellemzők, kivált a Budakeszi és a Szentendrei járásokban. Az agglomerációban vásárolt ingatlanokat a fővárosinál magasabb átlagos alapterület jellemzi, mivel a térségben a családi házak vannak túlsúlyban. Az eladott ingatlanok átlagos alapterülete 100 m2 felett volt.

A fővároson és Pest megyén kívüli területeken történt az adásvételek bő harmada. A vásárolt ingatlanok értéke jórészt 4-20 millió forint közé estek az idei év első négy hónap eladásai alapján. Az alapterület tekintetében az adatok közötti szórás az alacsony értéktartományokban is magasabb, mint Budapest esetében (25-90 m2), vagyis esetenként alacsony áron vásároltak nagyobb alapterülettel rendelkező ingatlanokat. A 20 millió forintnál drágább árkategóriákban a Balaton parti ingatlanok, valamint néhány vidéki nagyváros ingatlanai estek, ám ez mindenütt magasabb alapterületet is jelentett.

20% of transactions were concluded in Pest Country during the first four months of the year. The value of most deals were between 10-20 million HUF. The more expensive houses and flats were sold in the settlements of the north-western section of the agglomeration, in and around Budakeszi and Szentendre. The units sold in the agglomeration had a larger average size compared to the units sold in Budapest as the share of single family houses is much larger here, reflected by the average size of homes sold, which exceeded 100 sq.m.

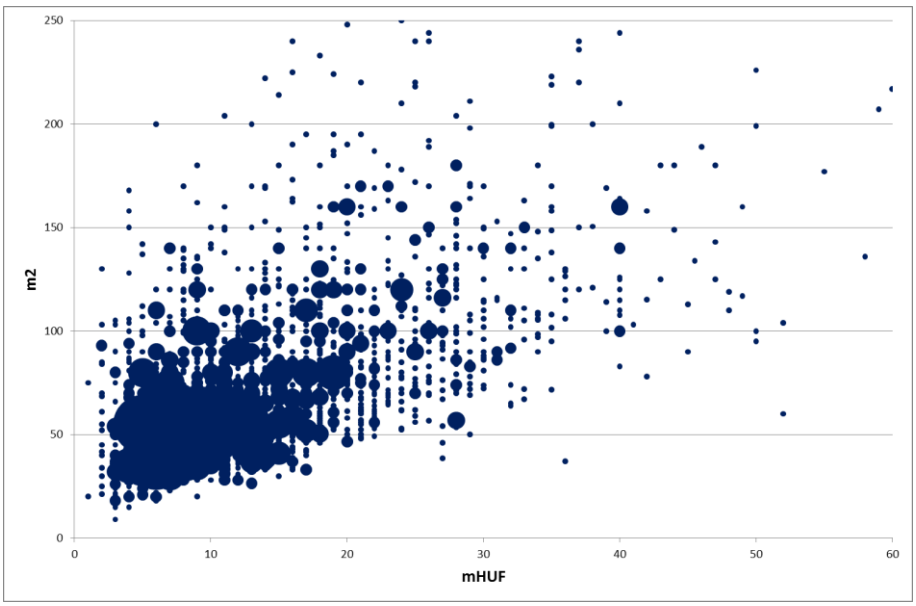
One-third of the transactions were registered outside Budapest and Pest County. Most deals concluded in the countryside regions valued 4-20 million HUF during the January-April period. The variance in value and size was significantly larger than with the deals concluded in Budapest (size of units ranging between 25-90 sq.m) showing that even larger size units were purchased at lower average prices. Deals above the 20 million HUF value mark were only registered in the settlements near Lake Balaton and a few larger regional cities, but the higher value in all cases meant larger average unit sizes as well.

Pest megyei lakáspiaci tranzakciók alapterület (m2) és ár (millió Ft) alapján
Pest County residential transactions by floorspace (sqm) and price (million HUF)



forrás/source: Otthon Centrum (2016.01-04 hó/month)

Vidéki lakáspiaci tranzakciók alapterület (m2) és ár (millió Ft) alapján
Residential transactions outside Central Hungary by size (sqm) and price (million HUF)



forrás/source: Otthon Centrum (2016.01-04 hó/month)

HASZNÁLT ÉS ÚJ LAKÁSOK

EXSITING AND NEWBUILT HOUSING UNITS

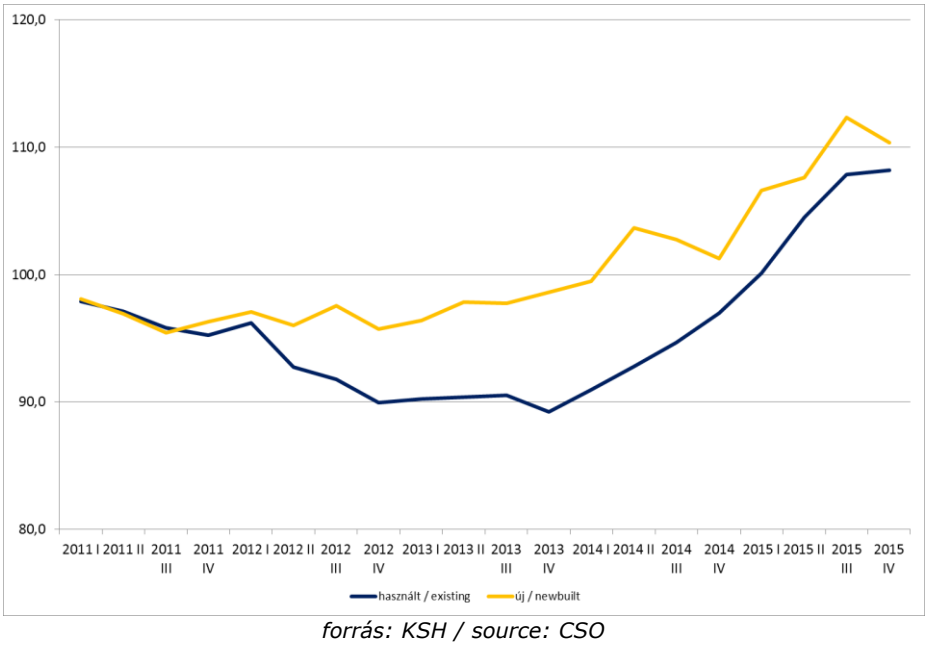
A KSH nemrég publikált adatai szerint a 2015 első három negyedévére jellemző gyors ingatlanpiaci forgalomnövekedés a negyedik negyedévben lelassult. A használt lakás árak 2014 I. negyedéve óta tartó emelkedése 2015 IV. negyedévében lassult, azonban 2015 I–III. negyedév gyors emelkedése miatt az árak szintje így is jelentősen meghaladta a megelőző év azonos időszakáét: 2015 IV. negyedévében egy átlagos használt lakás 11,6%-kal került többe, mintegy évvel korábban.

According to the Central Statistical Office the dynamic growth in transactions during the first three quarters of 2015 have slowed down by the fourth quarter. Also the price increase of second-hand units observed since Q1, 2014 have slowed down by Q4, 2015, however as a result of the rapid increase in average prices during Q1-3 the price level remained firmly above the price level of the previous year. In Q4 2015 buying an existing residential unit costed 11,6% more on average than a year before.

A használt lakások eladási dinamikájához képest az új lakások értékesítése stagnált. Az új lakások áralakulását nagyobb ingadozások jellemezték 2015 folyamán. A III. negyedévig tartó emelkedés után a IV. negyedévben 1,8%-ot estek az árak. Ezzel együtt 2015-ben az új építésű lakások árnövekedése 6,7% volt a 2014. évhez viszonyítva. A válság előtt, 2008-ban az új lakások aránya az összes tranzakción belül országosan 9,1% volt, Budapesten 14,4%. 2015-ben ez az arány országosan csupán 2,2%, a fővárosban pedig mindössze 3,1% volt.

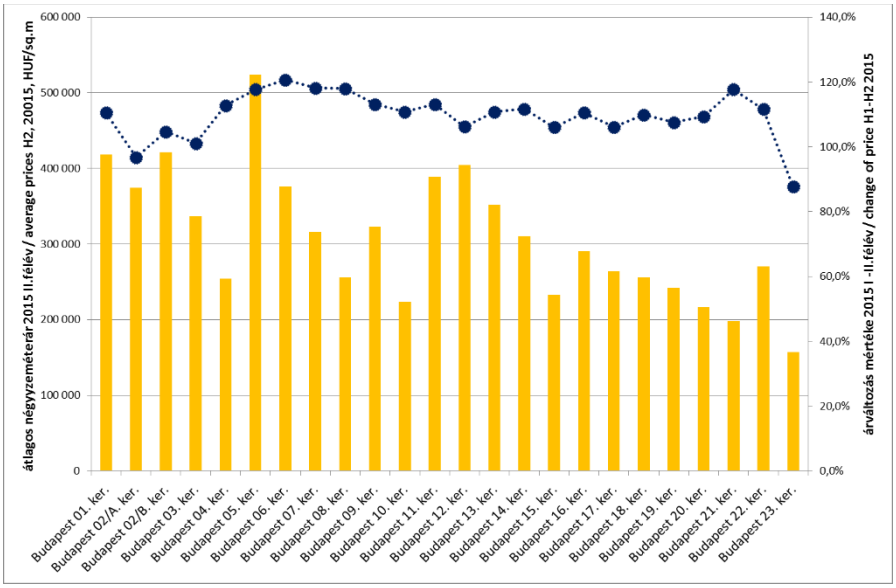
The number of transactions involving newly built homes has stalled compared to the activity on the resale market and in this segment the price fluctuation was greater during 2015 as following a steep increase in prices during Q1-Q3 the average price fell by 1,8%. Despite this, prices remained 6,7% above the level of 2014. In 2008, before the global economic downturn the share of newly built homes within the total number of transactions was 9,1% in Hungary, and 14,4% in Budapest. In 2015 the share was only 2,2% and 3,1% respectively.

Országos lakáspiaci árindex (2010=100%)
National housing price index (2010=100%)



forrás: KSH / source: CSO

Használt társasházi lakások átlagára (Ft/m^2) és árváltozása (%)
2015 I és II félévében Budapesten
Average unit price (HUF/sq.m) and price change of existing residential apartments in Budapest 2015 H1 and H2



forrás: KSH / source: CSO

Összehasonlítva a KSH 2015 első és második féléves átlagár adatait azt találjuk, hogy 2015 év folyamán a fővárosban a használt lakások fajlagos átlagárai a legtöbb kerületben 1-20%-kal emelkedtek. A jelentősebb mértékű áremelkedés a belső kerületekre volt jellemző, míg kismértékű csökkenés volt tapasztalható néhány külső kerületben, így Budapest 2. kerületének pesthidegkúti részében, valamint a 23. kerületben.

Comparing the data published by the CSO on the average residential prices in the first and second half of 2015, reveals that in most districts of Budapest the average sq.m prices have increased by 1-20% during the year 2015. Residential prices increased the most in the central districts of the city, whereas a small decrease was registered in some of the outlying areas, such as Pesthidegkút in District 2/A, and in District 23.

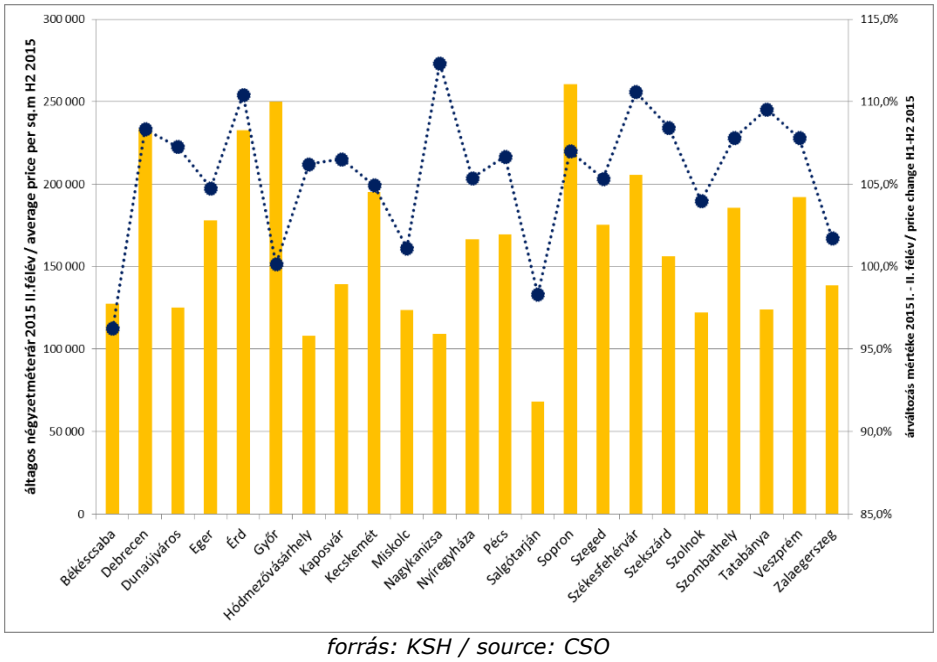
Az új építésű lakások piacán a használt társasházakéhoz hasonló mértékű volt az átlagárak emelkedése. A legnagyobb mértékű emelkedést a VIII. és IX. kerületben regisztrálták, ahol 21-23%-kal nőttek az új ingatlanok fajlagos átlagárai. A kategóriában a legdrágábbnak a II. kerület bizonyult, míg a legkedvezőbb áron a IV. XV. és XXI. kerületekben keltek el újépítésű lakások 2015-ben.

The average price of new built homes followed a similar pattern as the price of existing units. The highest growth in average sq.m price was seen in Districts 8. and 9., where the growth was 21% and 23% respectively. The most expensive new residential properties were sold in District 2, whereas the most affordable prices in this segment were registered in Districts 4., 15. and 21.

A használt családi házak fajlagos átlagára Budapest külső kerületeiben 5-15%-kal emelkedett 2015 folyamán. Ennél nagyobb mértékű árnövekedés a II. kerületben volt jellemző, míg a XIII., a XXI. és XXIII. kerületekben a használt családi házak fajlagos átlagárának kismértékű csökkenése volt jellemző a tavalyi év második felében.

The average sq.m prices of existing single family houses in the peripheral districts of the capital increased by 5-15% during 2015. In District 2 prices grew at an even higher rate than this, whereas in Districts 13, 21 and 23 a small decrease in the average unit price was seen in the second half of 2015 according to the statistics published by the CSO.

Használt társasházi lakások átlagára (Ft/m^2) és árváltozása (%)
2015 I és II félévében vidéken
Average unit price (HUF/sq.m) and price change (%) of existing residential apartments in Hungary (outside Budapest)2015 H1 and H2

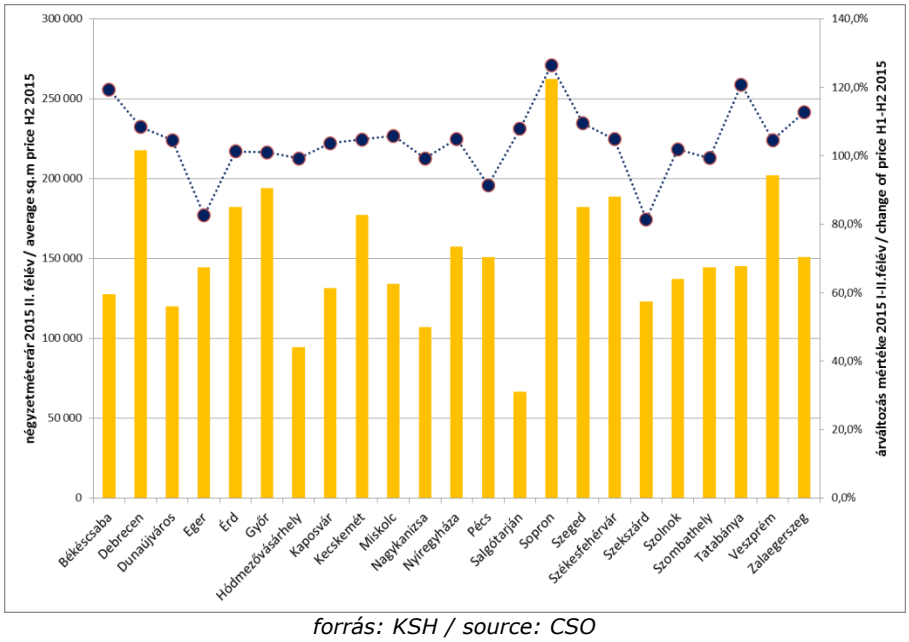


forrás: KSH / source: CSO

2015-ben a vidéki városokban – Békéscsabát és Salgótarjánt kivéve – 1-12%-kal emelkedetek a használt társasházi lakások átlagárai. A legdrágább Sopron és Győr, ahol 250 ezer Ft/m^2 körül volt az átlagos lakás négyzetméterár, míg Salgótarjánban 100 ezer Ft/m^2 alatti ingatlanárakat regisztrált a KSH. A használt családi házak esetében a városok többségében áremelkedés volt megfigyelhető. Ebben a szegmensben a legdrágább város és a legnagyobb mértékű áremelkedés Sopront jellemezte, ahol közel 25 százalékos áremelkedés mellett 260 ezer Ft/m^2 fajlagos átlagár volt jellemző, ugyanakkor például Egerben és Szekszárdon több mint 10 százalékkal csökkentek a családi házak árai a KSH adatai alapján. Az új építésű lakások esetében jelentős áremelkedés jellemezte Sopront, Szegedet, Érdet és Miskolcot is, ezzel szemben jelentősen csökkentek az árak Egerben, Zalaegerszegen, Szombathelyen és Szolnokon is, mely városokban 200 ezer Ft/m^2 alatti áron kaphatóak új építésű lakások.

During 2015 in the cities outside Central Hungary – with the exception of Békéscsaba and Salgótarján – the average unit prices of existing apartments increased by 1-12%. The highest priced apartments were sold at prices around 250,000 HUF/sq.m in Sopron and Győr, whereas in Salgótarján prices remained below 100,000 HUF/sq.m. The price of single family houses increased in most of the Hungarian cities. In this segment the highest increase in price was registered in Sopron, where prices increased by almost 25% resulting an average unit price of 260,000 HUF/sq.m, the highest average price for single family homes in the country. On the other hand in Eger and Szekszárd prices of single family dwellings decreased by 10%. In the segment of newly built apartments significant price increase was registered in the cities of Sopron, Szeged, Érd and Miskolc, while in a number of other cities, like in Eger, Zalaegerszeg and Szolnok prices have decreased resulting average purchase prices below 200,000 HUF/sq.m.

Használt családi házak átlagára (Ft/m²) és árváltozása (%)
2015 I és II félévében vidéken
Average unit price (HUF/sq.m) and price change (%) of existing singlefamily houses in Hungary (outside Budapest) 2015 H1 and H2



forrás: KSH / source: CSO

2016 első negyedévében az Otthon Centrum tranzakciós adatai alapján az új építésű társasházi lakások adás-vételét a kedvelt budai kerületekben és a Belvárosban kiemelkedő átlagárak és közel 30%-os árnövekedés jellemezte az előző év azonos időszakához viszonyítva. A használt társasházaknál a legmagasabb átlagár-szint és növekedés területi vonatkozása megegyezik az új társasházi lakások esetében leírtakéval, ám ennek mértéke helyenként a 30%-t is meghaladja.

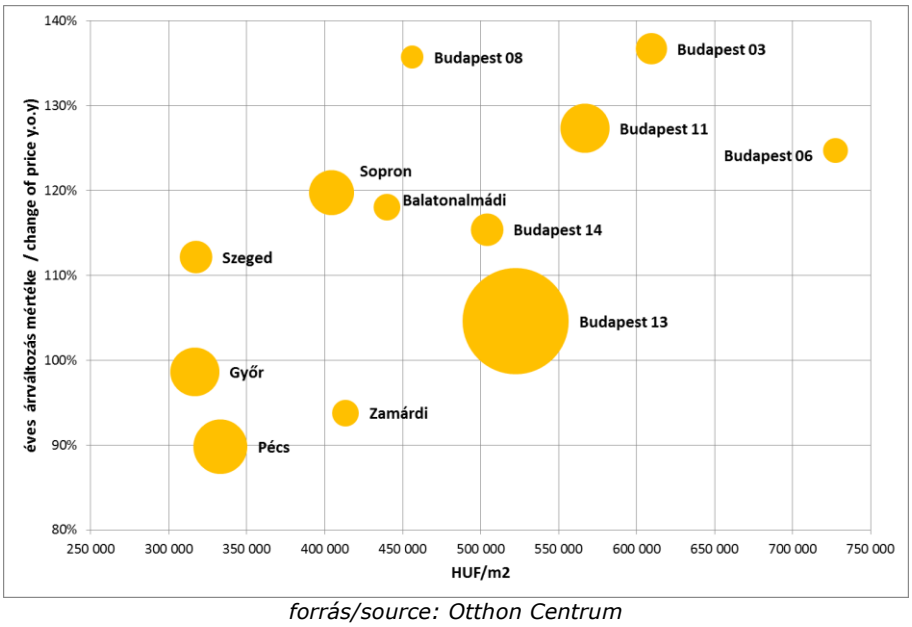
A vidéki városokban az új építésű társasházi lakások árainál némi stagnálást tapasztaltunk, azonban a használt társasházi lakások esetében a fajlagos átlagár 15 százalékkal nőtt, az árszint pedig néhol a budapesti külső kerületeiben rögzített értéket közelítette. A családi házak és panellakások esetében 5-15%-os áremelkedés volt tapasztalható, a vidéki városainkban, az előző év ugyanezen időszakához képest. Ennél nagyobb mértékben, néhány régióközpontunkban; Székesfehérváron, Debrecenben, Pécsett nőttek a panellakások árai.

Based on transactions concluded by Otthon Centrum in the first quarter of 2016 the highest average unit prices and change of prices compared to the same period of last year for newly built homes were registered in the most favoured districts of Buda and District 6. For existing units the highest resale prices were registered in the same geographical areas: in the most popular Buda districts and downtown districts of Pest, but the growth of the average sq.m price in some neighbourhoods exceeded 30%.

In the larger cities of the countryside the prices of new homes stagnated, whereas second-hand deals showed an increase of the average unit price for apartments by 15%, with price levels comparable to the prices registered in the peripheral districts of Budapest. Single family house prices and prices of apartments in prefabricated buildings increased by 5-15% in the cities outside Budapest compared to the same period during the previous year. In few regional cities, like Székesfehérvár, Debrecen, Pécs the price-increase of prefabricated apartments exceeded this level.

Új társasházi lakások 2016 I. negyedéves átlagára (Ft/m2) és az árváltozás mértéke az előző év azonos időszakához viszonyítva (2005. I n.év = 100%)

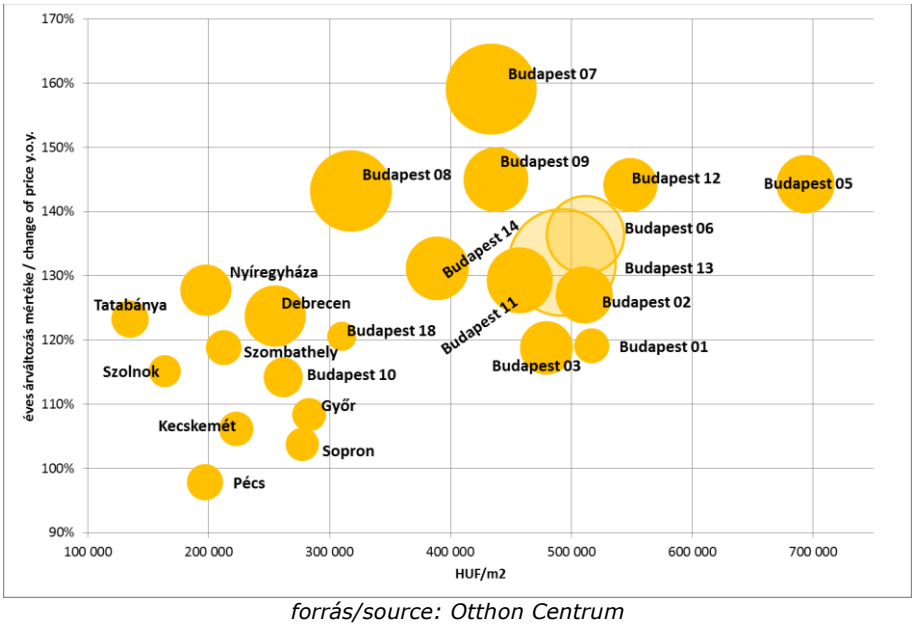
Average prices of new-built apartments in Q1, 2016 (HUF/sqm) and the annual change of average prices (Q1, 2015=100%)



forrás/source: Otthon Centrum

Használt társasházi lakások 2016 I. negyedéves átlagára (Ft/m2) és az árváltozás mértéke az előző év azonos időszakához viszonyítva (2005. I n.év = 100%)

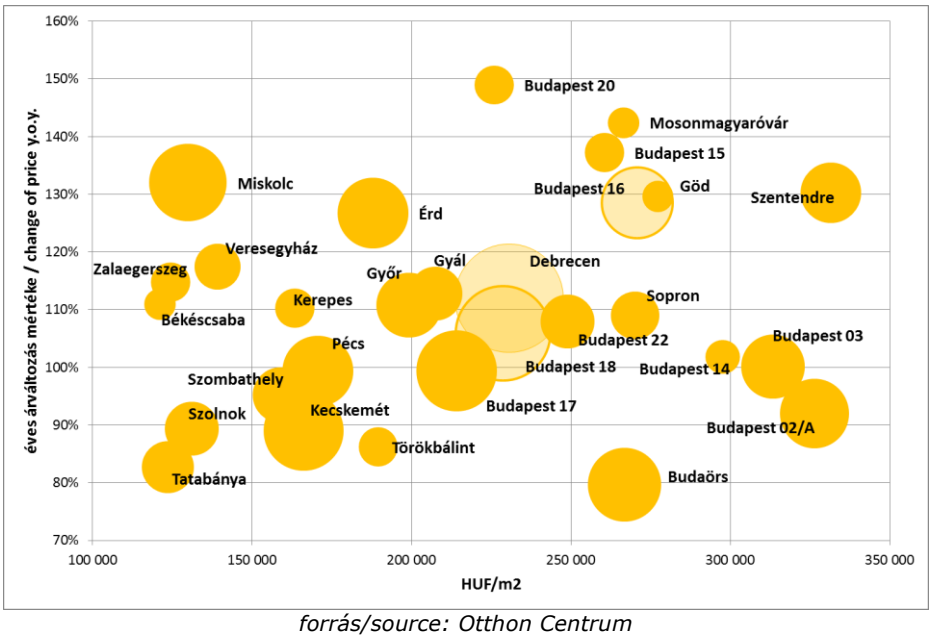
Average resale prices of existing apartments in Q1, 2016 (HUF/sqm) and the annual change of average prices (Q1, 2015=100%)



forrás/source: Otthon Centrum

Használt családi házak 2016 I. negyedéves átlagára (Ft/m2) és az árváltozás mértéke az előző év azonos időszakához viszonyítva (2005. I n.év = 100%)

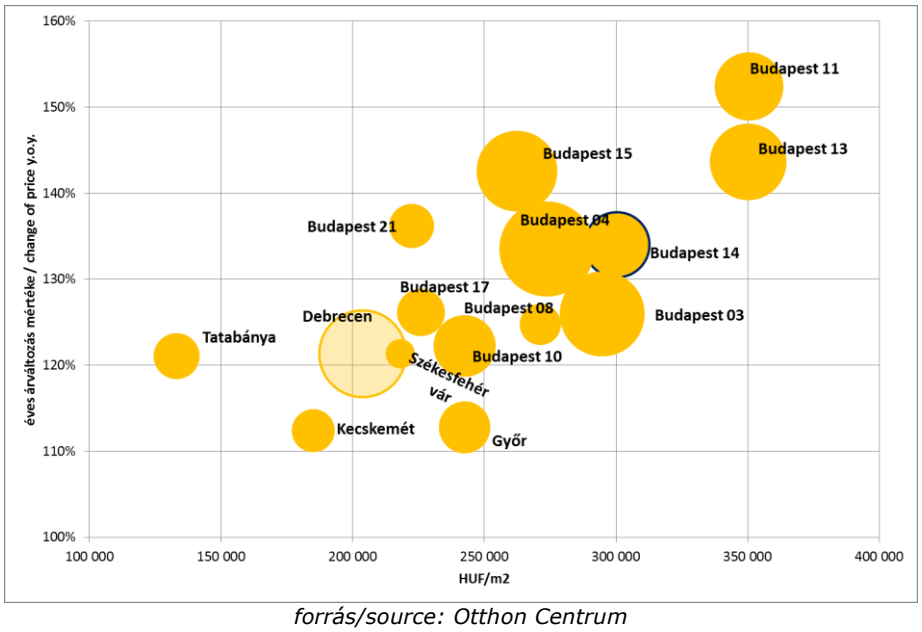
Average resale prices of single family houses in Q1, 2016 (HUF/sqm) and the annual change of average prices (Q1, 2015=100%)



forrás/source: Otthon Centrum

Használt panellakások 2016 I. negyedéves átlagára (Ft/m2) és az árváltozás mértéke az előző év azonos időszakához viszonyítva (2005. I n.év = 100%)

Average resale prices of apartments in existing prefabricated buildings in Q1, 2016 (HUF/sqm) and the annual change of average prices (Q1, 2015=100%)



forrás/source: Otthon Centrum

LAKÁSÉPÍTÉS

HOUSING CONSTRUCTION

KULCSMEGÁLLAPÍTÁSOK

KEY FINDINGS

A lakásépítés tekintetében a 2015-ös évben épült 7612 lakás még nem jelentett fordulópontot, azonban a kiadott építési engedélyek számának növekedése és a megindított beruházások száma alapján 2016-ban a beruházói kedv is visszatérni látszik.

The 7612 newly built residential units in 2015 meant no breakthrough in the housing construction activity but the increased number of building permits and the number of recently started residential projects shows increased developer confidence in 2016.

Az első negyedéves statisztika ugyan még nem tükröz igazi áttörést a tavalyi év hasonló időszakához képest, azonban a vállalkozások által épített lakások aránya országosan is és a fővárosban is jóval meghaladja a korábbi években tapasztaltat.

The construction statistics for the first quarter do not yet reflect a major change in output, but the share of professional developer built units is significantly higher than it was during previous years both in Budapest and in the cities outside Central Hungary.

LAKÁSÉPÍTÉS, ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEK

NEW HOUSING CONSTRUCTION, BUILDING PERMITS

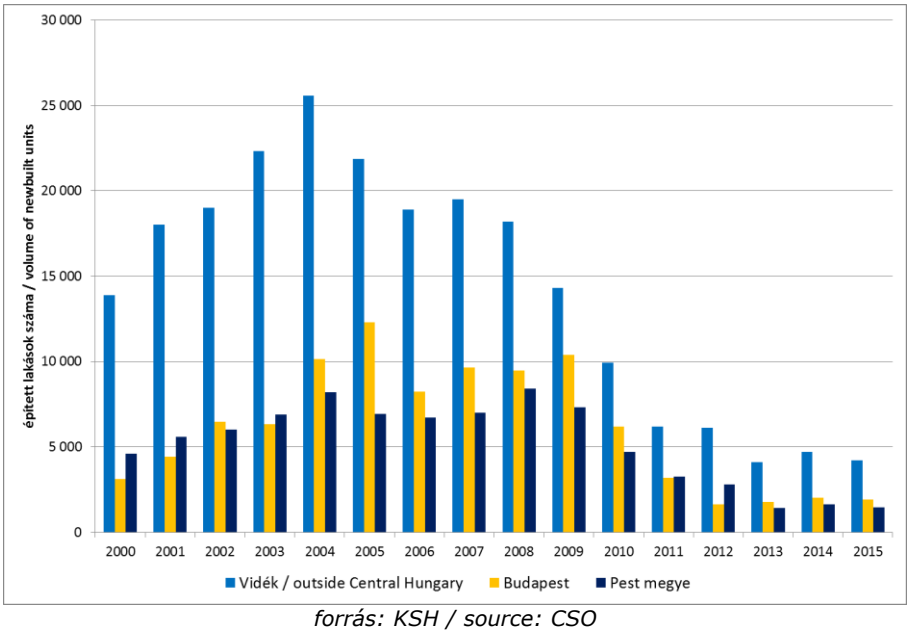
A lakásépítést érintette leginkább a 2008-ban kibontakozó gazdasági válság. A 2000 után ígéretesen felívelő teljesítmény, amelynek országos csúcspontja 2004-ben volt, amikor közel 44 ezer lakást adtak át Magyarországon, a válság éveiben fokozatosan a 10 ezres szám alá esett vissza és ebben 2015 sem hozott változást. A tavalyi év folyamán mindössze 7.612 lakást adtak át, ebből 1.929 lakás a fővárosban épült.

Housing construction was hit severely by the economic downturn following 2008. Since 2000 construction output has increased reaching its first peak of 44 thousand units built annually in 2004. The annual volume of newly built dwellings fell below 10 thousand during the crises years and 2015 brought no breakthrough in this respect either. Last year only 7,612 new homes were built, of which 1,929 in the capital city.

Bizakodásra adott okot, hogy az év folyamán kiadott 12.515 új lakásépítési engedély 30%-kal haladta meg a megelőző évit (Budapesten 73 százalékkal több lakás építését engedélyezték).

More promising was the number of building permits granted: the 12,515 permits represent 30% increase compared to the previous year (in Budapest the increase was 73%).

Épített lakások száma 2000-2015
Number of newbuilthousingunits 2000-2015



forrás: KSH / source: CSO

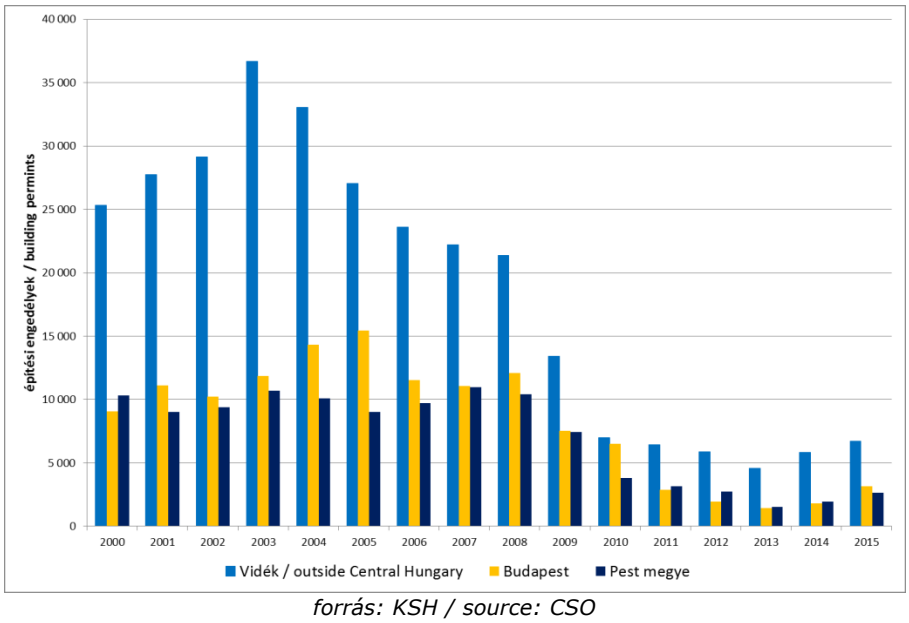
Tavaly a természetes személyek által épített lakások aránya változatlanul 59%, a vállalkozások által építetteké 39% volt. Budapesten fokozódott a vállalkozói építési kedv, az arány 59-ről 66 százalékra nőtt. Az építés célját tekintve 2015-ben saját használatra a lakások 55, értékesítésre 41 százaléka épült. 2015-ben a vidéken épített lakások 65 százaléka városokban épült. A vállalkozói lakásépítés aránya megyei jogú városokban 43%, egyéb városokban 35%, a községekben 8% volt.

2016 I. negyedévében a KSH adatai alapján 1407 új lakás épült, 10%-kal kevesebb, mint egy évvel korábban. 2016 I. negyedévében az előző év azonos időszakához képest az épített lakások száma Budapesten 19, a községekben 41 százalékkal csökkent, miközben a megyei jogú városokban 37 százalékkal nőtt. A 300 m2 alatti lakóépületek építésére benyújtott bejelentések és a kiadott lakásépítési engedélyek száma együtt 4.765 volt, duplája az előző évinek.

Self-managed building activity by individuals was responsible for 59% of the output in 2015, similar to the year before. Professional developers built 39% of new homes. In Budapest the share of companies increased from 59% to 66%. 55% of new homes were built for owner occupation and 41% for sales. In 2015 65% of new homes outside Budapest were built in cities. The share of developer built units was 43% in the main regional cities, 35% in other towns and 8% in villages

The CSO registered 1,407 newly built homes during the first quarter of 2016. This was 10% less compared to a year ago. Year-on-year the decrease in the number of new residential units built was 19% in Budapest and 41% in the villages of the countryside. On the other hand in the regional cities construction volume increased by 37%. The number of granted building permits and reported construction activity has doubled to 4,765, compared to the same period last year.

Kiadott építési engedélyek száma 2000-2015
Number of building permits granted 2000-2015

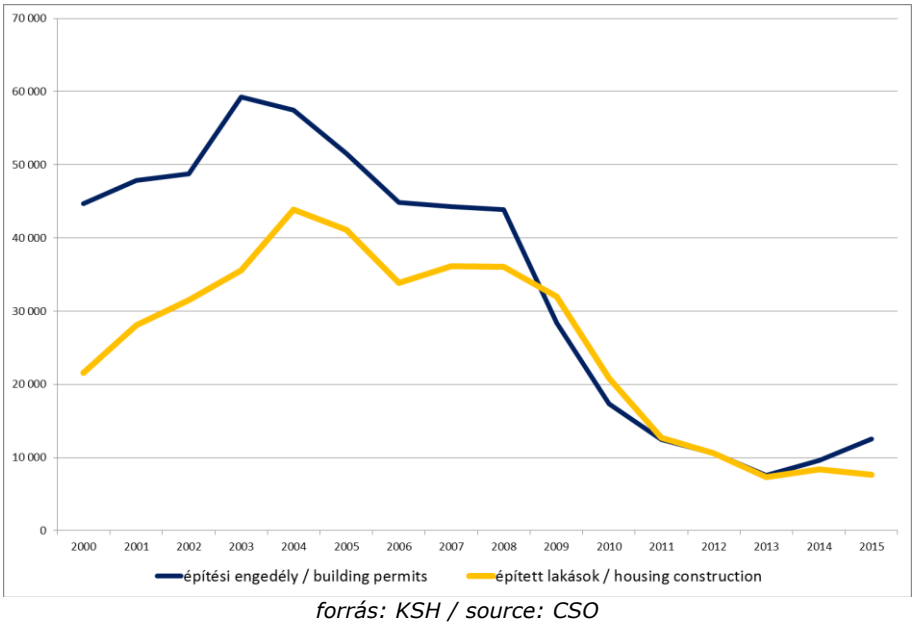


forrás: KSH / source: CSO

2016 első negyedévében a vállalkozások által épített lakások aránya 44-ről 50 százalékra emelkedett, ezzel össze-függésben az újonnan épült lakóépületek között a családi házak aránya 54-ről 45 százalékra csökkent, míg a többszintes, többlakásos épületeké 25-ről 48 százalékra nőtt (ezzel együtt a használatba vett lakások átlagos alapterülete 4 m^2-rel, 96 m^2-re csökkent).

In Q1, 2016 the share of professional developer built units increased from 44% to 50%. This also had an impact on the share of single family units within the construction output: the share of single family homes fell from 54% to 45%, whereas units built in multifamily apartment buildings increased from 25% to 48% (contributing to a decrease of the average unit size by 4 sq.m to 96 sq.m).

Építési engedélyek és épített lakások száma Magyarországon 2000-2015
Number of building permits and new-built housing units in Hungary 2000-2015



forrás: KSH / source: CSO

TERÜLETI KÜLÖNBSÉGEK

REGIONAL DIFFERENCES

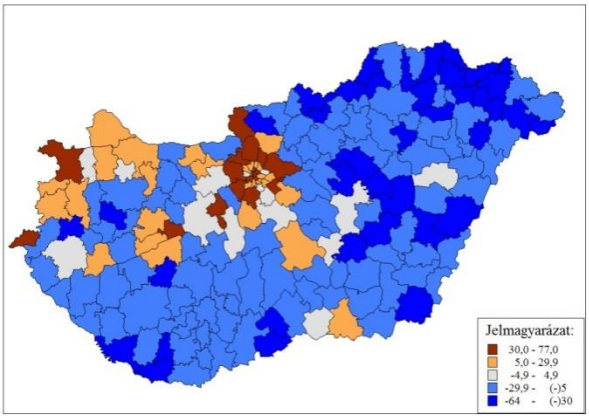
A lakáspiaci tranzakciók és az építési aktivitás területi különbségei mögött a régiók és a településhálózati hierarchia eltérő fejlettsége, végső soron a megélhetés és az életminőség különbsége rajzolódik ki: erős a korreláció a népesség területi koncentrációja, a belföldi vándorlás és az ingatlanpiaci tranzakciók területi megoszlása, illetve a lakásépítés régiónként eltérő intenzitása között.

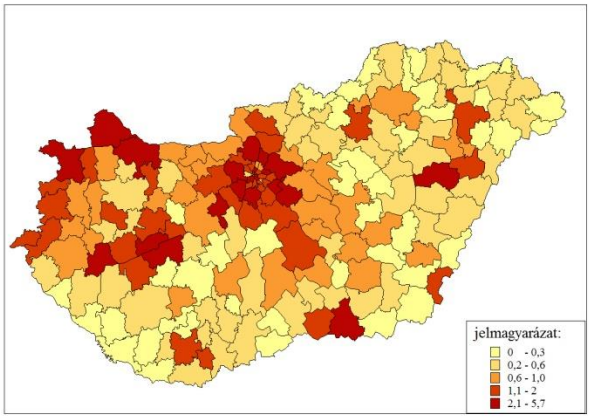
The regional difference in the number of transactions and housing construction is related to the differences in the development of settlements according to their position within the hierarchical network of cities, towns and settlements. The pattern of migration and the regional distribution of transactions strongly correlate with the quality of life and economic prosperity in the regions.

A fővárosi agglomeráció és a nyugati határ menti régiók mellett az erősebb helyi gazdasággal és ennek megfelelően megélhetést biztosító munkahelyekkel rendelkező nagyvárosi térségekre jellemző a dinamikus lakásépítés. Lakosságszámra vetítve a legtöbb új lakás nem a főváros valamely kerületében, hanem Siófokon épült. Abszolút értékben, az elmúlt öt évben Győr, és Szeged környékén, valamint a fővárosi VIII. és XIII. kerületben és az agglomeráció településein épült a legtöbb lakás. A kedvezőtlen értékek a társadalmilag és gazdaságilag depresszióban lévő térségekre jellemzőek.

Housing construction activity is more intense in the capital city of Budapest and the greater metropolitan area around it, in the regions close to the border with Austria, and in the larger metropolitan areas where workplaces concentrate. The highest number of dwellings in relation to the number of residential population was registered in Siófok. During the past five years in absolute terms most new homes were built in the micro-regions of Győr and Szeged and in Districts 8 and 13 of Budapest. The low residential construction output volumes reflect the social and economic hardships regions experience.

Vándorlási mérleg 1000 lakosra vetített értéke 2010-2014 (bal) és
új lakások 1000 lakosra vetített száma, 2014 (jobb)
Net migration 2010-2014 (left) and
the number of new homes per thousand inhabitants 2014 (right)





forrás: KSH / source: CSO

LAKÁSPOLITIKA ÉSFINANSZÍROZÁS

HOUSNG POLICY AND FINANCE

KULCSMEGÁLLAPÍTÁSOK

KEY FINDINGS

A makrogazdasági környezet általánosan az lakáspiac élénkülése irányába hatott. A gazdaság élénkülése a háztartások jövedelmében is tükröződött. A kedvező tendenciát erősítik a lakáspolitika keresletélénkítő intézkedései, amelyek tovább fokozták a háztartások jövőbe vetett bizalmát. Az alacsony kamatkörnyezet révén kedvező finanszírozási költségek a lakhatási célú lakásvásárlásokra és befektetési célú keresletre egyaránt pozitívan hatott.

The macroeconomic environment in general had a positive impact on the housing market. The economic growth, the resulting real growth of household incomes and the subsidies made available all had a positive effect on the long term expectations and confidence of households. Low interest rates contributed to the affordability of housing purchases as mortgage interest rates decreased. At the same time it has increased investor appetite for residential investments.

A 2015 végén bejelentett és ezt követően több ízben módosított lakáspolitikai intézkedések egyrészt a lakásépítési tevékenység élénkítését, másrészt a lakáskereslet ösztönzését szolgálják. 2015-ben a lakáscélú hitelkihelyezés közel felével nőtt és a lakáshitelezési aktivitás további élénkülése várható 2016-ban.

The subsidy regime announced at the end of 2015 and modified several times during the first months of 2016, aimed at boosting housing construction and to expand demand for housing. In 2015 the amount of granted housing loans have increased by almost 50% and increasing lending activity is expected for 2016

GAZDASÁGI KÖRNYEZET

ECONOMIC CONTEXT

A makrogazdasági környezet általánosan a lakáspiac élénkülése irányába hatott 2015 folyamán. A magyar gazdaság tartós növekedési pályája és a pozitív kilátások, valamint az államháztartás stabilizáló-dása a nemzetközi hitelminősítők

The macroeconomic environment in general had a positive impact on the housing market in 2015. The sustained growth of the Hungarian economy, the positive outlook and the stabilized state budget deficit are also reflected by the

véleményének változásában is megjelent. A reálbérek emelkedésével nőtt a háztartások vásárlóereje és a hosszú távú munkaerő-piaci kilátások javulásával visszatért az a bizalom, ami a lakásvásárlási döntések szempontjából az egyik kritikus tényező.

changing opinion of international rating agencies. The growth of real wages provided more purchase power and the development of the labour market added to the growing household confidence, a crucial factor when deciding on a housing investment.

Az alacsony kamatkörnyezet révén kedvező finanszírozási költségek a lakhatási célú lakásvásárlásokra és befektetési célú keresletre egyaránt pozitívan hatott. Az elhalasztott vásárlások és az alternatív befektetési lehetőségek megfogyatkozása már 2015-ben élénkítette a piacot, az év elején bejelentett támogatások erre a trendre erősítenek rá.

Low interest rates contributed to the affordability of housing purchases as mortgage interest rates decreased. At the same time it has increased investor appetite for residential investments. Postponed transactions and the scarcity of alternative investments already had a positive impact on the housing market in 2015 and this trend is further amplified by the subsidies announced earlier this year.

LAKÁSPOLITIKA

DEMAND INDUCING SUBSIDIES

A 2015 végén bejelentett lakáspolitikai intézkedések egyrészt a lakásépítési tevékenység élénkítését, másrészt a lakáskereslet ösztönzését szolgálják. Az új építésű lakások ÁFA mértékének drasztikus, 27-ről 5 százalékra csökkentése és a tavaly bevezetett Családi Otthonteremtési Kedvezmény (CSOK) év végi és idei módosításai a lakás keresletre nézve kritikus finanszírozhatósági feltételeket befolyásolják. Az ÁFA csökkentés elsősorban a beruházók megtérülési elvárásainak teljesüléséhez és ezzel új projektek beindulásához járult hozzá, de az egyéni építtetőkre is pozitív hatással volt.

The subsidy regime announced at the end of 2015 aimed at boosting housing construction and to expand demand for housing. The radical reduction of VAT for new homes and the Family Housing Allowance (FHA), that was originally introduced during the previous year, but was significantly modified at the beginning of 2016, both have an impact on the affordability, which is a key factor determining the demand for housing. Reducing the VAT helped to improve the profitability of developments, increasing the confidence of professional builders as well as encouraging individuals to engage in self-managed construction activity.

A módosított CSOK új lakás építéséhez, vásárlásához, használt lakás vásárlásához és bővítéséhez igényelhető támogatás, amelyhez államilag támogatott hitel kapcsolódhat. A szabályai egyértelműen az új építésű lakásokat preferálják. A CSOK vissza nem térítendő támogatása új lakás építésénél vagy vásárlásánál a három gyermekes vagy három gyermeket vállaló családok számára adja a legnagyobb, 10 millió forintos támogatást, minimum 60 m^2 alapterületű lakás megvásárlása, ill. minimum 90 m^2 alapterületű ház építése esetén.

The modified FHA – a combination of direct subsidy and a low-interest loan – is available for the purchase and construction of new dwellings, the purchase and extension of existing ones, with a strong bias towards newly built homes. The maximum amount of the non-refundable allowance, 10 million HUF, is provided for families with 3 children (or couples planning to have 3 children) for the purchase of a minimum 60 sq.m large new apartment or for the construction of a minimum 90 sq.m large single family house.

LAKÁSFINANSZÍROZÁS

HOUSING FINANCE

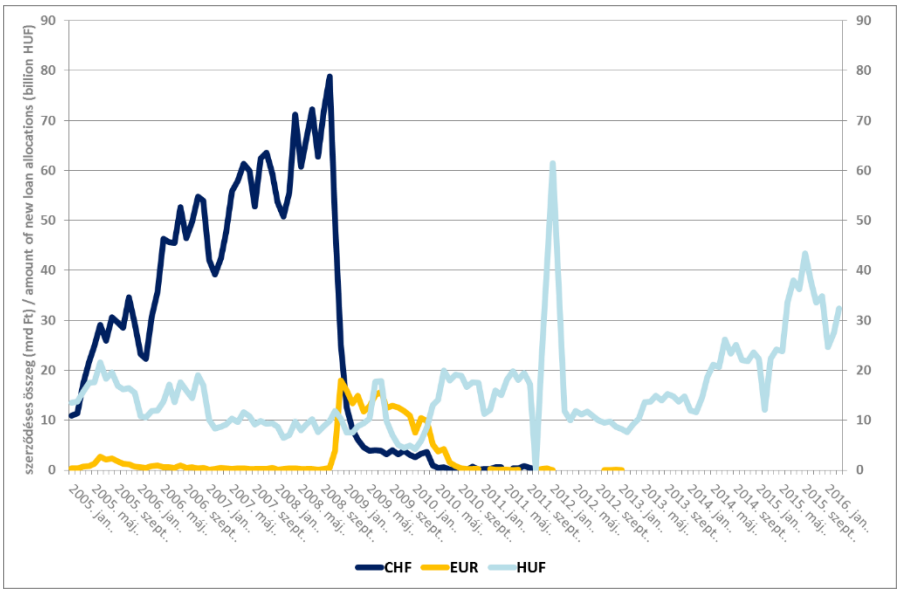
A KSH által publikált adatok szerint 2014. év végén a lakáshitel-állomány 3.324 milliárd forint volt, ami az éves GDP 10,4 százalékának felelt meg. 2015 év végén az állomány összege 2.997 milliárd forint, az éves GDP 8,9 százaléka volt. Míg az előző év végén a lakáshitel állomány 52 százaléka devizaalapú lakáshitel volt, ez az arány, a devizahitelek forinthitelre váltását követően, 2015 év végére 6,8 milliárd forintra esett vissza (0,2%).

According to the CSO the volume of housing loans at the end of 2014 was 3,324 billion HUF, equalling 10.4% of the annual GDP. By the end of 2015 this amount was 2,997 billion HUF, 8,9% of the annual GDP. At the end of the previous year 52% of the loan amount was denominated in foreign currency. Following the conversion of foreign currency denominated loans to HUF this was reduced to 6,8 billion HUF (0,2%).

2015-ben több mint 68 ezer lakáshitelt engedélyeztek, összesen 360 milliárd Forint értékben. Az előző évhez képest az engedélyezett hitelek összege 47 százalékkal nőtt. Az engedélyezett hitelek száma és összege mellett az egy engedélyezésre jutó átlaghitel nagysága is, ami 2015 végére 700 ezer forinttal magasabb, 5,3 millió forint lett.

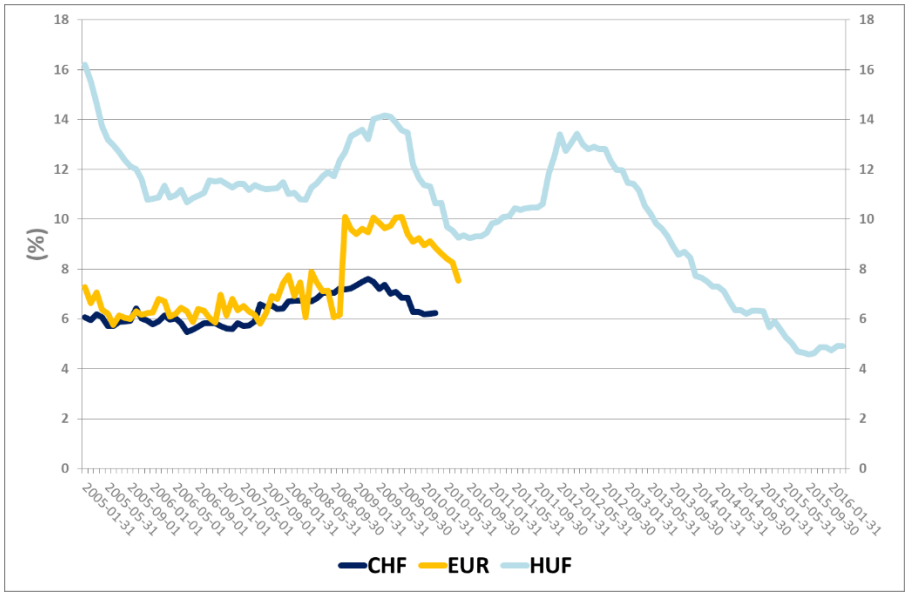
In 2015 over 68 thousand new loan applications were approved in the value of 360 billion HUF. The amount of approved loans increased by 47% compared to the previous year. Besides the increase in the volume and total amount of approved loans the average loan amount was 700,000 HUF higher (5.3 million HUF) by the end of 2015.

Új lakáscélú hitelkihelyezés összege 2005 - 2016
Amount of new retail loan allocations for housing purpose 2005-2015



forrás: Magyar Nemzeti Bank / source: National Bank of Hungary

Átlagos hitelköltség mutató* 2005 - 2016
Average loan cost of the housing-purpose loans to households 2005-2015*



forrás: Magyar Nemzeti Bank / source: National Bank of Hungary

*változó kamatozású, vagy maximum 1 évre fix kamatozású kondíciók
floatingrate and upto 1 year fixed rateterms

A lakáscélú hitelek átlagos futamideje 2014-ben 13,3 év volt, ez 2015 végére több mint fél évvel emelkedett, így megközelítette a 14 évet. A lakásépítési hitelek futamideje a leghosszabb (16 év). Az új és a használt lakások hiteleinek futamideje közötti különbség fokozatosan csökkent 2001 és 2014 között és ez a tendencia 2015-ben is tovább folytatódott.

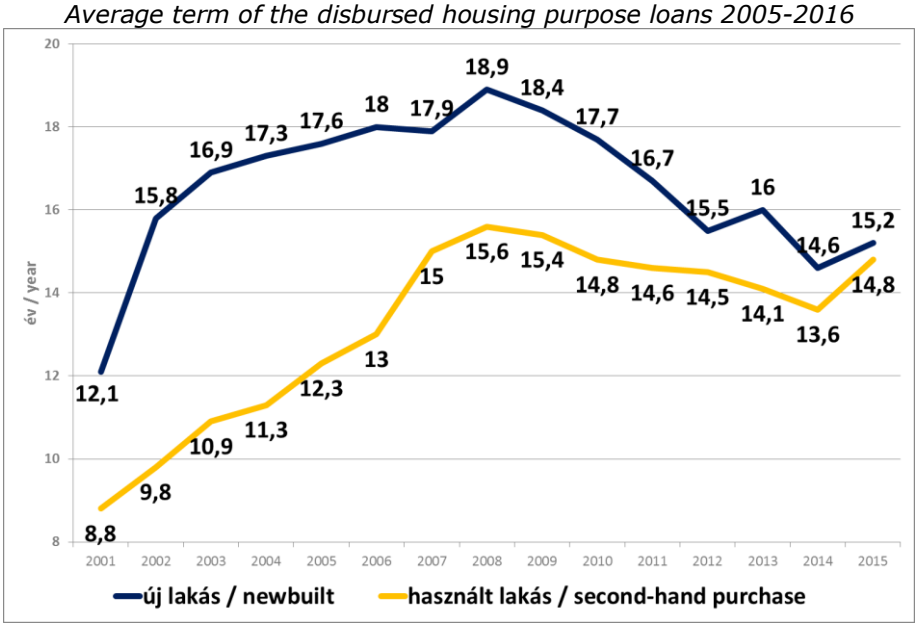
The average maturity of housing loans in 2014 was 13.3 years. By the end of 2015 this has increased by 6 months on average to almost 14 years. The maturity of construction loans was the longest (16 years). Between 2001 and 20014 a gradual decrease between the maturities of loans for new and existing units was seen and this trend continued over 2015.

A KSH adatai szerint a lakáshitelezésben továbbra is a használt lakások vásárlása volt a meghatározó, a hitelek kétharmada ezt a célt szolgálta. 2015-ben a használtlakás-vásárláshoz folyósított hitelek összege 251 milliárd forintra emelkedett, ami 37 százalékos növekedés az egy évvel korábbihoz képest. 2014-hez képest az építéshez nyújtott hitelek száma alig változott 2015-ben, de összegük 27 százalékkal, az átlagos hitelösszeg pedig 1 millió forinttal nőtt. Az új lakás vásárlásához nyújtott hitelek száma 44 százalékkal csökkent, míg az egy új lakás vásárlására folyósított hitel összege átlagosan 3,5-ről 5,8 millió forintra nőtt – olvasható a KSH vonatkozó közleményében.

According to the CSO two-third of all housing loans supported the purchase of existing dwellings. In 2015 the amount of loans granted for the purchase of resale units increased by 37%, compared to the previous year, reaching the amount of 251 billion HUF. In comparison to 2014 in 2015 the number of loans granted for financing housing construction has barely changed, however the amount increased by 27% and the average loan amount was 1 million HUF higher than before. Loans granted for the purchase of newly built homes dropped by 44%, but the average loan amount increased in this category from an average 3.5 million to 5.8 million HUF according to the CSO report on housing finance.

Lakáscélú hitelek átlagos futamideje 2005 - 2016

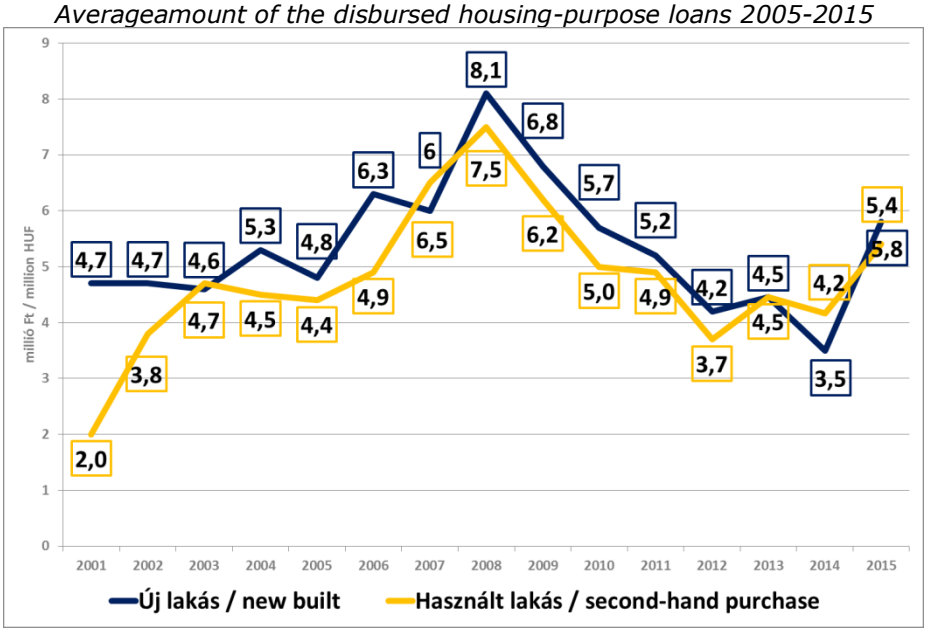
Average term of the disbursed housing purpose loans 2005-2016



forrás: Magyar Nemzeti Bank / source: National Bank of Hungary

Lakáscélú hitelek átlagos összege 2005 - 2016

Averageamount of the disbursed housing-purpose loans 2005-2015



forrás: Magyar Nemzeti Bank / source: National Bank of Hungary

BÉRLAKÁS PIAC

THE RENTAL MARKET

KULCSMEGÁLLAPÍTÁSOK

KEY FINDINGS

A tavalyi évben tapasztalt jelentős lakásbérleti díjemelkedést követően az Otthon Centrum tapasztalatai szerint a legdrágább bérleti díjszinttel rendelkező területeken megállt a növekedés 2016 első negyedévében, ugyanakkor az alacsonyabb bérleti díjszinttel rendelkező fővárosi kerületek és vidéki városok albérlet árai az előző év azonos időszakához képest jelentős 40-80 százalékos növekedést mutattak. A bérleti díjak növekedése nem követte a befektetésre alkalmas, jól kiadható belvárosi elhelyezkedésű társasházi lakások áremelkedését, így némi hozamcsökkenés volt tapasztalható a bérleti hozamokban, a tavaly elérhető 7 százalék feletti hozamszinttel szemben idén 3,5-6,5% körüli a számított lakás-befektetési hozam.

Following the increase in residential rents during the previous year Otthon Centrum registered a halt in rental growth in areas where the highest rental levels existed in Q1, 2016. However in Budapest districts and cities of Hungary where rental levels were more affordable, an increase of average per sq.m rents of 40-80% was registered compared to the rental deals conducted during the same period of the previous year. The gradual increase of the average purchase price of inner-city located, easy to let residential units targeted by investors was not followed by the same rate of increase of residential rents, resulting a slight decrease in rental yields. Whereas during 2015 the average yield was over 7% during Q1 2016 the calculated residential rental yield was between 3.5-6.5%.

LAKÁSBÉRLETI DÍJAK

RESIDENTIAL RENTS

2015-ben a megelőző évhez képest jelentős mértékben nőttek az albérleti díjak elsősorban a fővárosban és a nyugati országrészben. Az Otthon Centrum adatai alapján 2016 I. negyedévében a bérbe adott társasházi lakások fajlagos bérleti díja Magyarország városaiban 1.200-3.200 Ft/m2/hó között alakult.

Residential rents considerably increased during 2015, primarily in the metropolitan areas of the capital city of Budapest and West-Hungary. According to the statistics of Otthon Centrum the average per sq. m rent of apartments during Q1, 2016 in the cities of Hungary was between 1,200-3,200 HUF per month.

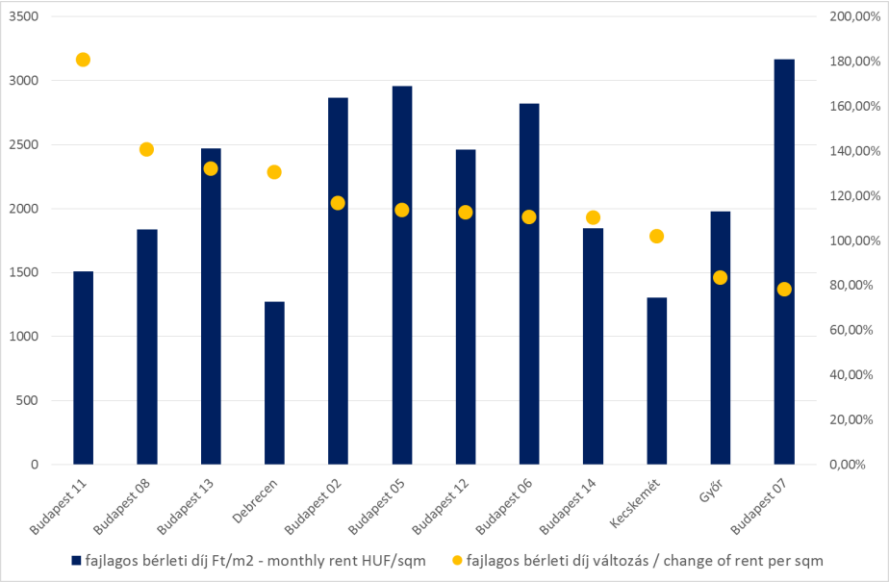
A legmagasabb bérleti díjak a fővárosban a pesti belvárosi kerületeket és Budán a II. kerületet jellemezték. A vidéki nagyvárosok közül Győrben a legdrágábbak az albérletek.

In Budapest the highest rents were registered in downtown Pest and on the Buda side, in District 2. Among the regional cities Győr was the most expensive for tenants.

Az előző év azonos időszakához hasonlítva a fajlagos havi bérleti díjak átlagértékében az látható, hogy a legmagasabb bérleti díjakkal jellemezhető területeken a növekedés megállt, míg a kedvezőbb átlagos bérleti díjjal jellemezhető városrészekben, így Budapest XI. kerületében 80 százalékkal, a VIII. és a XIII. kerületben mintegy 40 százalékkal nőttek. A vidéki városok közül Debrecenben volt hasonló mértékű növekedés, míg Kecskeméten az albérletek a tavalyi árszinten maradtak.

A comparison of average per sq.m rents in Q1 2016 and in Q1 2015 reveals that the increase in rents has stopped at the most expensive segments of the market, whereas formerly more affordable neighbours experienced an increase. Average rents increased by 80% in Budapest Distirct 11, by 40% in Districts 8 and 13. Outside Budapest among the regional cities similar increase in rents was seen in Debrecen, whereas there was no change of rental levels in Kecskemét, compared to the same period last year.

Fajlagos lakásbérleti díjak átlagos értékének változása
Change of average per sq. m housing rent



Forrás / Source: Otthon Centrum

LAKÁSBEFEKTETÉS HOZAMA

HOUSING INVESTMENT YIELDS

Az egyik leggyakoribb befektetési stratégia a kiadási célú ingatlanvásárlás. A frekventált területeken, egyetemek, főiskolák közelében, jelentős új munkaerő kereslettel rendelkező városokban biztos bevételre lehet számítani az ingatlankiadásból. 10 éven át bérbeadás révén jövedelmet termelő, majd a tizedik

One of the most popular investment strategies is the purchase of income producing property. Apartments for rent prove particularly attractive investment targets nearby universities and colleges and in cities where new employment opportunities exist. Modelling an apartment let for 10 years with an exit at

év végén értékesített lakást feltételezve az alábbi kondíciókkal a számított hozam 5,5-6,5%.

- *Az ingatlan értéke a befektetést követő 4 évben az inflációt meghaladó mértékben nő, majd azt követően őrzi reálértékét. A 10 év alatt összesen 22 százalékos reálérték növekedéssel számoltunk.*
- *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 árának egy százalékát fordítja karbantartásra, illetve az ötödik és a tizedik évben ennek ötszörösét felújításra.*
- *Az éves bérleti díj bevételből fizetendő adó mértékét a jelenlegi 15 százalékos SZJA kulccsal számoltuk ki. Amennyiben az éves bérleti díj bevétel meghaladja az 1 millió forintot, további 14 százalék EHO megfizetését feltételeztük.*
- *Az éves bérleti díj minden évben az inflációval megegyező arányban nő.*
- *Az ingatlan a 10 év alatt végig bérbe van adva, de minden évben egy hónapot üres, nem termel bevételt.*

Amennyiben azonban az ingatlan értéknövekedése elmarad az elvárt mértéktől, a hozamszint a számított értéknél jóval alacsonyabb, 2,5-3,5%.

the end of the term with the following considerations resulted achievable yields at 5,5-6,5%.

- *In the first 4 years, the property's nominal value increases above inflation, after that, it maintains its real value. For the whole of the 10 years, we calculated with a total increase of 22 per cent in real value.*
- *At acquisition we calculated with the duties in effect and an attorney fee of 1 percent of the value. The purchase is funded entirely from own equity.*
- *For the 10 years holding period, we set an average inflation of 2.67 percent.*
- *From the second year, the owner spends, in real terms, 1% of the property's value on maintenance, and in the fifth and tenth years (the year of the exit), a fivefold of that amount, for refurbishment.*
- *The amount of the tax payable on the annual revenue was calculated with the current income tax level of 15 percent. Should the annual revenue from rental fees exceed 1 million HUF, a payment of an additional 14 per cent health care contribution is assumed.*
- *The annual rental fee is indexed with inflation, but no increase in real terms.*
- *The property is assumed to be fully let, with the assumption of one month vacancy each year.*

Should the increase in value at the end of the holding period remain less than anticipated the resulting yields may be much less, at around 2,5-3,5%.

Elérhető lakásbérleti hozamok 2016 I. negyedév
Achievable rental yields, Q1, 2016

FAJLAGOS VÉTELÁR (FT/M^2) AVERAGE PRICE (HUF/SQ.M)	ALAPTERÜLET (M^2) *SIZE (SQ.M)*	FAJLAGOS BÉRLETI DÍJ (FT/M^2/HÓ) *AVERAGE RENTAL FEE (HUF/SQ.M/MONTH)*	SZÁMÍTOTT HOZAM CALCULATED YIELD
250 000	35	1 300	6,5%
365 000	45	1 900	6,0%
650 000	40	2 900	5,5%

forrás: OC adatok alapján modellszámítás / source: calculation based on OC data

TELEKPIAC

LAND MARKET

KULCSMEGÁLLAPÍTÁSOK

KEY FINDINGS

A lakáspiaci forgalom és a lakásépítés fellendülése az építési telkek piacát is megmozgatta. Az Otthon Centrum tapasztalatai szerint a kiemelkedően bővülő forgalom az árak növekedését eredményezte 2014-2015 folyamán és ez a növekedési trend várhatóan 2016-ban is megmarad.

The increasing volume of housing transactions and the revival of housing construction had a clear impact on the land market. Otthon Centrum registered a price increase during 2014-2015 as a result of the increasing turnover of plots. This positive trend is expected to remain for 2016.

Országosan a saját célú építkezésre alkalmas építési telkek fajlagos árának átlagos szintje 8-40 ezer Ft/m2 sávban mozog, a fővárosi fejlesztési telkek piacán a fejleszthető épület alapterületre vetítve 25-200 ezer Ft/m2 sávban szórnak a telekárak.

Currently building plots suitable for single family house construction sell between 8-40 thousand HUF/sq.m in Hungary, whereas plots suitable for the construction of apartment buildings are priced at 25-200 thousand HUF per allowed building square metre.

FORGALOM

TRANSACTIONS

A saját célú építkezésre alkalmas telkek iránti kereslet bővülése már 2014-ben tapasztalható volt. A 2015-ös év folyamán, ha némileg csillapodó mértékben is, de kitartott a növekedés. 2016 első négy hónapjában már közel annyi telek tranzakciót számlál az Otthon Centrum adatbázisa, mint 2015-ben az egész év során.

The demand for building plots available for custom built homes started to increase already during 2014. This trend continued with somewhat lesser dynamics throughout the year in 2015. During the first four months of 2016 Otthon Centrum has registered almost the same amount of building plot transactions as during the full year of 2015.

Az ingatlanfejlesztésre alkalmas nagyobb területű telkek forgalma már 2015-ben jelentősen bővült. Az idei évben az Otthon Centrum által ismert tranzakciószám idén

The number of transactions involving larger size plots suitable for residential development already increased during 2015. The number of deals known to

január-április hónapban meghaladta az előző év teljes forgalmának 50 százalékát. A jelentős növekedés motorja a lakásépítési projektek újra indulása.

Otthon Centrum during January-April, 2016 already surpassed 50% of the number of transactions in 2015, as housing developer activity increased.

TELEKÁRAK

LAND PRICES

Az Otthon Centrum tapasztalata alapján a sajátcélú építkezésekre alkalmas telkek fajlagos átlagára a főváros kedvelt kerületeiben 28-30.000 Ft/m^2 körül alakult 2015-ben, ami az idei év első hónapjaiban már elérte a 40 ezer Ft/m^2 szintet. Az agglomeráció településein és a vidéki városokban ennél jóval kedvezőbb 8-12 ezer Ft/m^2, a kedvelt főváros közeli agglomerációs településeken 20-30 ezer Ft/m^2 átlagos árakkal találkozunk.

A fejlesztési telkek piacán a 2015-ös év során Budapesten 30 ezertől 600 ezer Ft/m^2 árig regisztrált tranzakciókat az Otthon Centrum és hasonlóan széles ársávban tapasztalt adásvételeket az idei év első hónapjai során. Ezek az értékek a fejleszthető épület alapterületre vetítve 25 – 200 ezer Ft/m^2 értéknek felel meg.

According to the experience of Otthon Centrum in Budapest average sq.m prices for building plots suitable for single family house construction was around 28-30 thousand HUF/sq.m in 2015. By Q1 2016 the average price has increased to 40,000 HUF/sq.m. In the greater metropolitan area of Budapest prices range between 20-30 thousand HUF/sq.m and in the settlements outside Central Hungary prices are even lower at 8-12 thousand HUF/sq.m

During 2015 plots suitable for housing project development were sold at prices ranging between 30-600 thousand HUF/sq.m and a similar variety in prices was registered by Otthon Centrum during the first quarter of 2016. These figures can be translated to a 25-200 thousand HUF per constructed residential square metre.

Átlagos építési telekárak néhány településen

Average building plot prices in selected settlements

	ÁTLAGOS TELEKMÉRET (M2) *AVERAGE PLOT SIZE (SQ.M)*	ÁTLAGOS ELADÁSI ÁR (FT) *AVERAGE SELLING PRICE (HUF)*	ÁTLAGOS TELEK NÉGYZETMÉTER ÁR (FT/M2) AVERAGE PRICE PER SG.M (HUF/SQ.M)
GYÖMRŐ	857,5	9 052 161	10 557
VERESEGYHÁZ	1034,1	10 345 454	10 004
BUDAPEST 03	1403,9	65 741 852	46 828
ÜRÖM	795,8	23 233 333	29 196
ÉRD	1161,1	9 485 870	8 170
BUDAPEST 18	708,5	14 772 500	20 852
DEBRECEN	911,8	10 628 000	11 657
MOGYORÓD	1382,9	32 351 504	23 394
NAGYKOVÁCSI	1009,9	20 725 000	20 521
BUDAPEST 11	1470,3	60 607 692	41 221
NAGYTARCSA	825,6	8 157 692	9 881
NYÍREGYHÁZA	1475,1	7 057 692	4 785
SOLYMÁR	741,2	15 162 564	20 456
KECSKEMÉT	1281,6	13 030 567	10 168
BUDAÖRS	1013,3	25 800 000	25 462
PILISCSABA	3085,4	9 699 000	3 144

forrás: OC tranzakciós adatok / source: OC transactions database