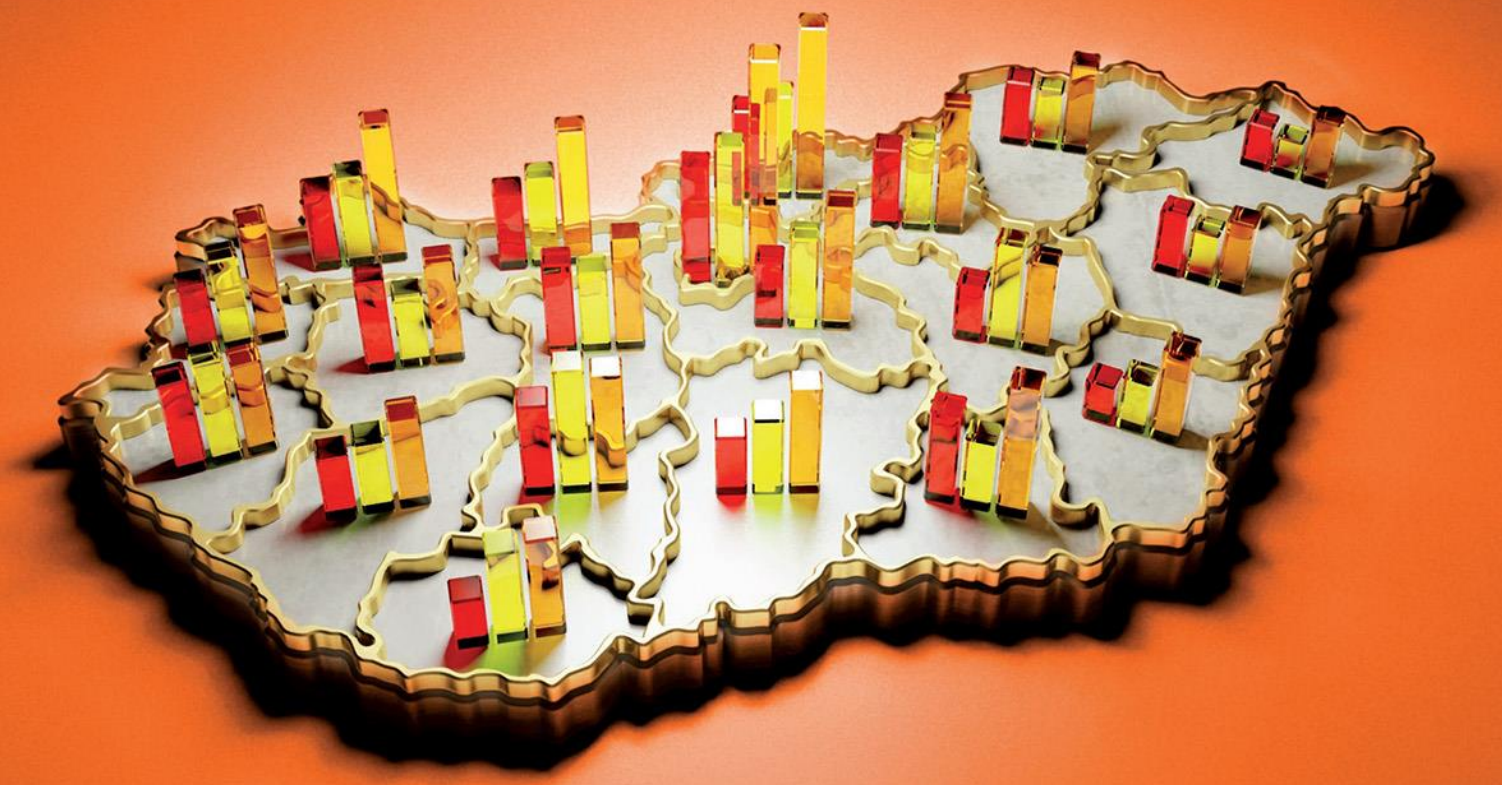
WWW.OC.HU/INGATLANPIAC



OTTHON CENTRUM

LAKÁSPIACI MONITOR

2016. III. NEGYEDÉV / Q3

KÖSZÖNTŐ

TISZTELT OLVASÓ!

Tavaly 134 ezer adás-vételi szerződés köttetett és minden jel arra mutat, hogy a lakáspiac fellendülése töretlenül halad előre 2016-ban is. Ezzel még messze vagyunk a válság előtti évek 160-180 ezres átlagos tranzakciószámától, az árak tekintetében viszont már mintha megérkeztünk volna a 2008 előtti szinthez. Nagy kérdés, mit hoz a jövő… Az Otthon Centrum idén 150 ezer körüli adásvételre számít.

Az első háromnegyed éves teljesítényt áttekintve úgy látjuk, hogy az átlagárak tovább nőttek és úgy tűnik van még kereslet saját célra és befektetésként is a lakásokra. Tekintettel arra, hogy a kedvezmények csak néhány évre szólnak, akár előrehozott vásárlásokra is számíthatunk az elkövetkező 2 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. Az épülő lakásokat látva úgy gondolom egyre többen fogják megfontolni, hogy használt helyett újat válasszanak – és nem csupán azok, akik CSOK-kal vásárolnak.

134 thousand transactions took place in 2015 and it seems the growth shall continue during 2016. Prices reflect pre-crisis levels and Otthon Centrum expects an increase of the number of transactions to 150 thousand by the end of 2016. During the past three quarters the increase of the average price level showed demand for dwellings for investment purposes and for own use has sustained. Since a deadline was set for the subsidy measures introduced this year, this may trigger early purchases in the coming 2 years. As more developers started building, there was an increase of demand for building plots resulting higher residential land prices. The only limitation to the number of newly built dwellings on the short term seems to be the available construction capacity of the building industry. Looking at the projects under construction lately I expect more and more buyers considering to opt for newbuilt homes – and not only the families who plan to buy with the generous help of the Government.

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

ÖSSZEFOGLALÓ

KEY FINDINGS

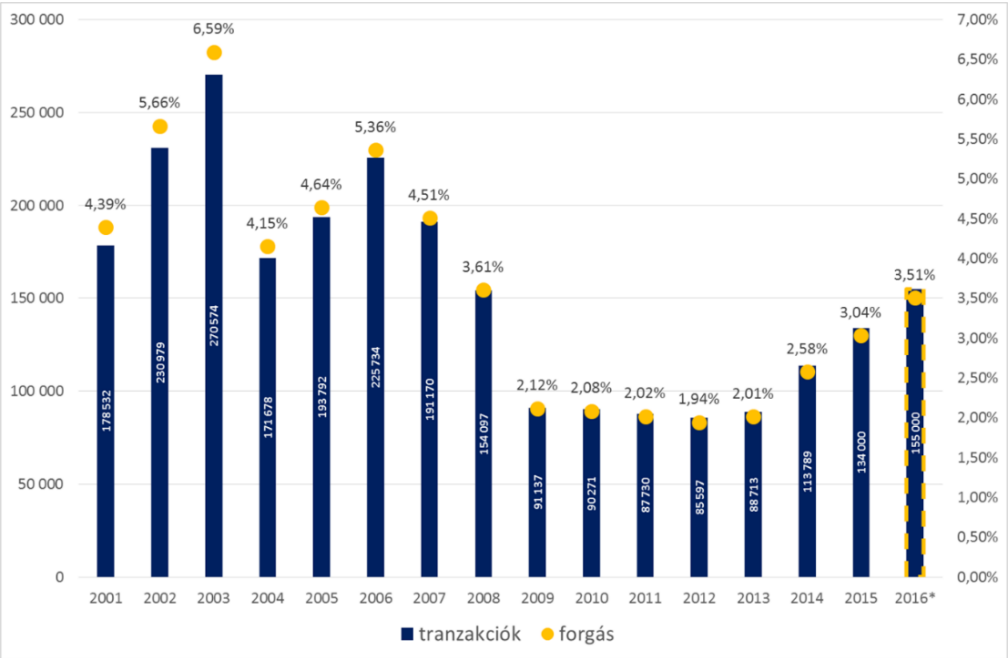
A Központi Statisztikai Hivatal az idén augusztusban közzétett végleges adata szerint 134 ezer lakáspiaci tranzakciót regisztrált 2015 évre, ami igazolja az Otthon Centrum által az év elején becsült nagyságrendet (mintegy 130-135 ezer adás-vételre számítottunk 2015-re). 2015-ben a használt lakások fajlagos átlagára 12,4 százalékkal, az új építésűeké 7,7 százalékkal nőtt 2014-hez képest.

A lakáspiac 2016. I-III. negyedév során tapasztalt további élénkülése nyomán év végére az Otthon Centrum akár 150 ezer tranzakciót vár országosan.

The Central Statistical Office has registered 134 thousand transactions for 2015. The final number of transactions, published in August, was in line with the forecast of Otthon Centrum published earlier this year (we predicted around 130-135 thousand transactions for 2015). The year-on-year increase of the average square metre price of existing and newly built dwellings was 12.4% and 7.7%.

Based on the activity of the housing market throughout Q1-Q3 2016 Otthon Centrum expects about 150 thousand transactions nationwide by the end of the year.

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



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

Várakozásunk szerint a tranzakciószámok 2016-ban is a tavalyihoz hasonlóan fognak alakulni. Budapesten és a nagyvárosok környékén, valamit Balatonon várhatóan magasabb, míg kisebb településeken és városokban alacsonyabb lesz az adásvételek fajlagos száma.

Our expectation for 2016 is that the number of transactions will follow the pattern of the previous year: more transactions per inhabitants in the metropolitan area of Budapest, in larger cities and around Lake Balaton, somewhat less in smaller villages and towns.

2016 első kilenc hónapja során a fővárosban a használt lakások fele 10-25 millió forint között, az új építésű ingatlanok esetében az értékesített lakások 60 százaléka 20-40 millió forint között kelt el az Otthon Centrum eladásai alapján. Vidéken a használt ingatlanok 50 százaléka 10 millió forintnál alacsonyabb áron kelt el, míg az új lakás tranzakciók nagyrészt 10-20 millió forint között köttettek meg.

During the first nine months of 2016 in Budapest half of the second-hand dwellings sold by Otthon Centrum were priced between 10-25 million HUF and 60% of newly built units were sold between 20 – 40 million HUF. Outside Central Hungary 50% of second-hand dwellings were sold for less than 10 million HUF while for most new units the price paid for was in the range of 10-20 million HUF.

A kedvező gazdasági környezet, a bővülő hitelezés és a bőkezű támogatások nyomán nemcsak a tranzakciószámok és az árak nőttek egy év távlatában, hanem a lakásépítés terén is pozitív irányú változások történtek. Tavaly 12.500 építési engedélyt adtak ki, 2016-ban már félévkor meghaladta a kiadott építési engedélyek száma ezt az értéket. A háromnegyed éves adatok alapján országosan több mint 21 ezer építési engedélyt adtak ki, így az év végére, a tavalyi évhez képest akár megduplázódhat a kiadott építési engedélyek száma.

The favourable economic climate, the increasing lending activity of banks and the generous subsidies provided by the Government have resulted a growing number of transactions. This triggered higher prices and the gradual revival of housing construction. In 2015 12,500 building permits were granted. During the first half of 2016 the number of permits already passed this figure. Over 21 thousand permits were granted during 2016 Q1-Q3. By the end of the year the number of building permits may double the previous year's statistics.

Az átadatott lakások számában a válság kezdete óta idén mutatkozott először érdemi növekedés; országos viszonylatban eddig mért 14 százalékos növekedés biztató a jövőre nézve is. Az Otthon Centrum várakozása az, hogy év végéig akár 10 ezer lakás is átadásra kerülhet.

2016 was the first year when the number of newly built homes showed a significant increase (14% nationwide), which raised hopes for a more positive future during the coming period. By the end of the year Otthon Centrum expects about 10 thousand new units built in Hungary.

A pozitív képet árnyalja, hogy nagyon erős regionális különbségek mutatkoznak úgy a tranzakciók területi megoszlásában, mint az árakban és az új építés tekintetében is. 2016-ban is meglehetősen koncentrált maradt a lakáspiac területileg, leginkább Közép-Magyarország, a nyugati határszél, a Balaton térsége, illetve a régióközpontok, ahol a kereslet koncentrálódik és itt jelent meg nagyobb számban a vállalkozói lakásépítés is.

There are however huge regional differences behind the overall positive figures. Taking a closer look at the number of transactions, price and new construction statistics reveals a rather concentrated housing market. The main beneficiaries were Central Hungary, the regions bordering Austria, the settlements around Lake Balaton and the main urban agglomerations, where demand was strong and developers were happy to build.

TRANZAKCIÓSZÁM ÉS LAKÁSÁR-VÁLTOZÁS

HOUSING TRANSACTIONS AND PRICES

A lakáspiac elmúlt másfél évtizedére a legnagyobb hatással a lakáspolitika volt Magyarországon. A tranzakciószám dinamikus növekedése összefüggött a támogatott jelzálog-hitel termékek megjelenésével, majd később a deviza alapú hitelezés elterjedésével. A tranzakciók száma 2003-ban érte el csúcspontját, amikor országosan több mint 270 ezer adásvételi szerződést kötöttek. 2008-tól a gazdasági válság kedvezőtlen hatására 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, tavaly pedig már 130 ezernél is több adásvételi szerződés köttetett. Az Otthon Centrum 2016-ban a tavaly megindult növekedés folytatására, mintegy 150 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 tranzakciók 1000 lakosra vetített fajlagos értékeinek területi megoszlása tavaly jelentős regionális különbségeket mutatott. A legtöbb, a főváros belső kerületeiben rögzített érték (ezer főre 51 db tranzakció), és a legkevesebb (5 tranzakció/1000 fő) között tízszeres volt a különbség.

Housing policy had the most profound impact on residential property transactions in Hungary over the past 15 years. The increase of the number of transactions correlated with the introduction of subsidized mortgages and later the availability of foreign currency denominated loans. Transaction volume peaked in 2003, when over 270 thousand transactions were concluded nationwide. As a result of the global economic downturn the annual volume of transactions 100 thousand during 2009-2013.

The trend has shifted in 2014 when the number of transactions started to increase again and by the end of the year reached over 110 thousand, and over 130 thousand in 2015. Otthon Centrum estimates that a similar level of growth shall continue throughout 2016, yielding some 150 thousand residential transactions primarily in and around the capital city of Budapest, in West-Hungary, in the cities and villages located near Lake Balaton and in the metropolitan areas of the main urban centres of Hungary.

In 2015 the number of transactions per 1000 inhabitants indicated large regional differences. There was a ten-fold difference between highest number, recorded in the inner districts of the capital city of Budapest (51 transactions), and the lowest figure (5 transactions).

2015-ben Budapest VII. kerületében volt a legmagasabb a lakástranzakciók fajlagos száma, ám ettől nem sokkal maradt el a VI. kerület sem. Némileg alacsonyabb értékkel (40 tranzakció/1000 lakos) az V. és VIII. kerületben is átlagon felüli volt a lakásforgalom relatív értéke. A népességszám arányában mért lakáspiaci aktivitás tekintetében a tíz legmagasabb értéket a fővárosi kerületek érték el.

In 2015 the highest number of transaction per 1000 inhabitants was in District 7 followed closely by District 6 of Budapest. A somewhat lower – still above average – number of 40 transactions per 1000 inhabitants was recorded in both District 5 and 8. Budapest districts were among the top ten best performing regional housing markets by the number of transactions relative to the population size.

A fővároson kívül a legmagasabb érték Szegedre volt jellemző, ám a 19 tranzakció/1000 lakos jelentősen elmarad a fővárosi értékektől. Magasabb érték volt jellemző a megyei jogú városokat tartalmazó járások többségére is. A legalacsonyabb értékek a funkcionális értelemben városhiányos, valamint társadalmi-gazdasági értelemben kedvezőtlen helyzetű térségekre volt jellemző. A tíz legalacsonyabb értékkel rendelkező járás fele Borsod-Abaúj Zemplén megyében található.

Outside the capital, Szeged recorded the highest number, 19 transactions per 1000 inhabitants, which was well below the Budapest numbers. Most metropolitan areas with county towns also had active housing markets. The lowest number of transactions relative to the population were recorded in regions without strong towns, where the economy and the prosperity of the local population was weak. Half of the ten regions having the least active housing markets were located in Borsod-Abaúj-Zemplén county.

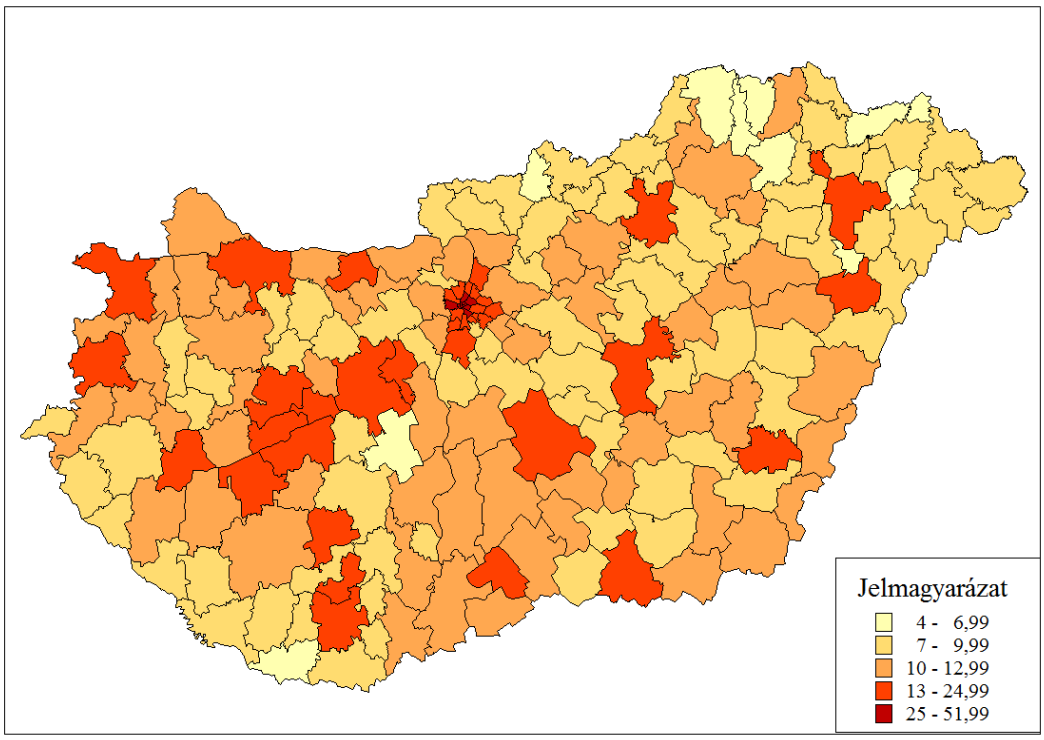
Várakozásunk szerint a tranzakciószámok 2016-ban is a tavalyihoz hasonlóan fognak alakulni. A nagyvárosok környékén, valamit Balatonon várhatóan magasabb lesz az adásvételek fajlagos száma, míg kisebb településeken és városokban alacsonyabb értékek várhatóak. A legnagyobb mértékű növekedést az agglomeráció gyorsforgalmi utak által érintett térségeiben (Váci, Martonvásári, Gyáli járás), valamint a belvárosban várjuk. Mérsékelt, 15-25%-os növekedést várunk a régióközpontokban és a főváros kerületeinek többségében.

Our expectation for 2016 is that the number of transactions will follow the pattern of the previous year: more activity is predicted in and around Budapest and Lake Balaton, somewhat less in smaller villages and towns. We expect above average growth in the Budapest greater metropolitan area (agglomeration) – especially in the regions that are well served by motorways (Vác, Martonvásár, Gyál metro areas) – as well as in downtown Budapest. We predict moderate – 10-15% – growth in the regional capitals and in most Budapest districts.

2016-ban 6,5-65 közötti tranzakciószámot várunk járásonként ezer lakosra vetítve. Fajlagosan a legtöbb tranzakció a főváros kerületeiben várható, nagyjából a tavalyi sorrendet követve (VII., VI., VIII., V., kerületek). A régióközpontjaink közül a legmagasabb érték Szegeden és Pécsett valószínűsíthető, 1000 lakosonként 20-25 tranzakció csak úgy, mint a Balaton térségében Siófoki, Keszthelyi Balatonfüredi járások esetében. Az agglomerációban – tavalyi évhez hasonlóan - 1000 lakosonként 10-15 tranzakciót várunk.

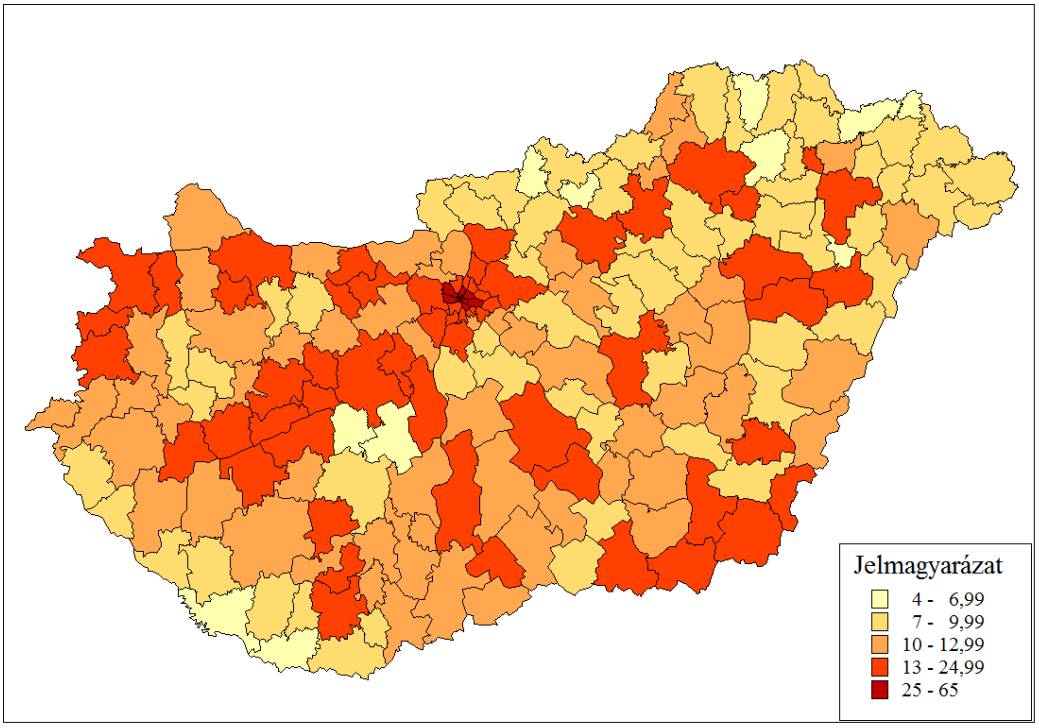
The predicted range of transactions per 1000 inhabitants falls between 6.5-65. The highest number of transactions per 1000 inhabitants is expected in the Budapest CBD, following the same ranking as in 2015 (Districts 7, 6, 8 and 5). The highest number of transactions relative to the population, about 20-25, is expected in Szeged and Pécs, as well as near Lake Balaton: in the metro areas of Siófok, Keszthely and Balatonfüred. In the Budapest greater metropolitan area, we expect about 10-15 transactions per 1000 inhabitants – the same as in 2015.

Éves lakáspiaci tranzakciók 1000 lakosra vetített száma 2015-ben
Housing transactions per 1000 inhabitants in 2015



Forrás: KSH (saját szerkesztés) / Source CSO (OC visual)

Lakáspiaci tranzakciók 1000 lakosra vetített várható értéke 2016-ban
Expected housing transactions in Hungary per 1000 inhabitants in 2016



Forrás: KSH és OC becslés / Source: CSO and OC estimate

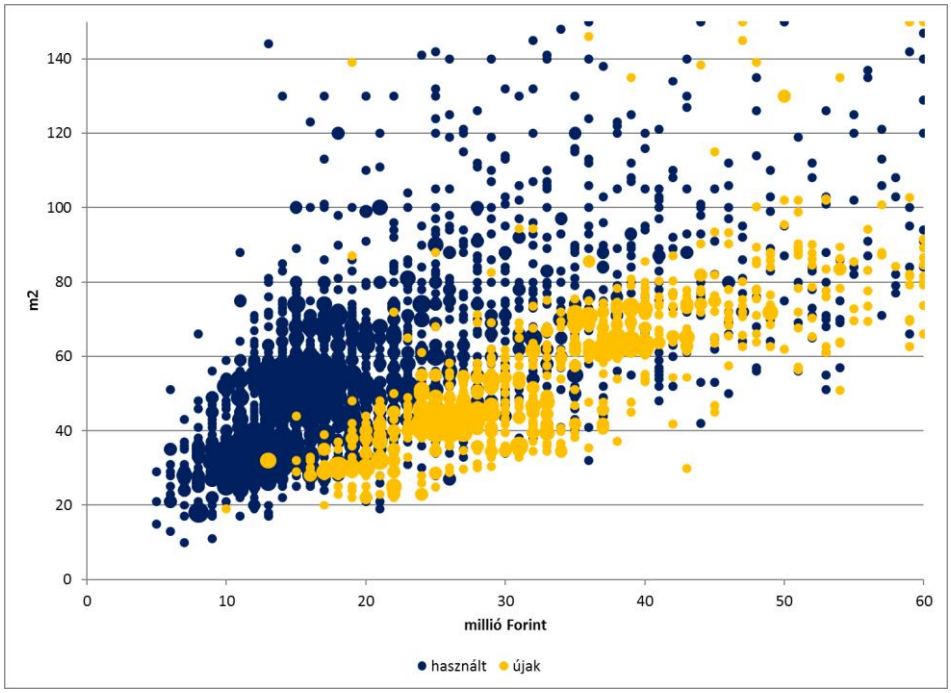
A következő ábrákon az otthon Centrum idei három-negyedéves ingatlan eladásait ábrázoltuk méret és eladási ársáv szerinti bontásban. A használt lakásokat kék, az új tranzakciókat pedig narancssárga színnel jelöltük.

The following charts show the sales conducted by Otthon Centrum during the first three quarters of 2016 by size and price range, for second-hand (marked by blue dots) and new units (marked by orange dots).

A fővárosban a használt lakások fele 10-25 millió forint között kelt el az idei évben az Otthon Centrum eladásai alapján. Az új építésű ingatlanok esetében az értékesített lakások 60%-a 20-40 millió forint közötti ársávban talált tulajdonosra. Budapesten az értékesített ingatlanok többsége az új és használt lakások esetében egyaránt 80 m^2 alatti. Az összes eladáson belül itt volt a legnagyobb az értékesített új lakások aránya, közel harminc százalék.

In Budapest half of the second-hand units sold by Otthon Centrum were priced between 10 and 25 million HUF, whereas in 60% of the transactions of newly built units the prices paid ranged between 20 – 40 million HUF. In Budapest, most of the dwellings sold – both second-hand and new units – were smaller than 80 m^2. The share of newbuilt units was also the highest – almost one-third – among the total sales volume in the capital city.

Budapesti lakáspiaci tranzakciók alapterület (m^2) és ár (millió Ft) alapján
Budapest residential transactions by floorspace (m^2) and price (million HUF)



Forrás / Source: Otthon Centrum (2016.01-09 hó / month)

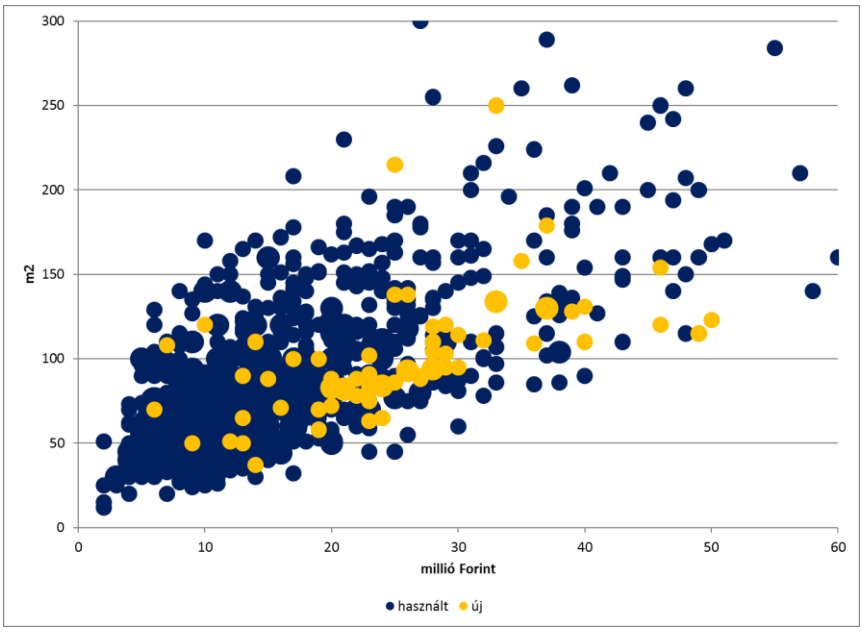
Pest megyében az értékesített ingatlanok fele, a használtak esetében 5-15 millió Ft, míg az új építésűeknél 20-30 millió Ft között kelt el az idei év első három negyedévében. Az új építésű lakásokat érintő adásvételek aránya 8% volt a vizsgált időszakban.

In Pest County half of the dwellings sold by Otthon Centrum were priced between 5 - 15 million HUF (second hand units) and 20-30 million HUF (newly built units) during Q1-Q3, 2016. 8% of transactions involved the sale and purchase of a newly built dwelling during Q1-Q3, 2016.

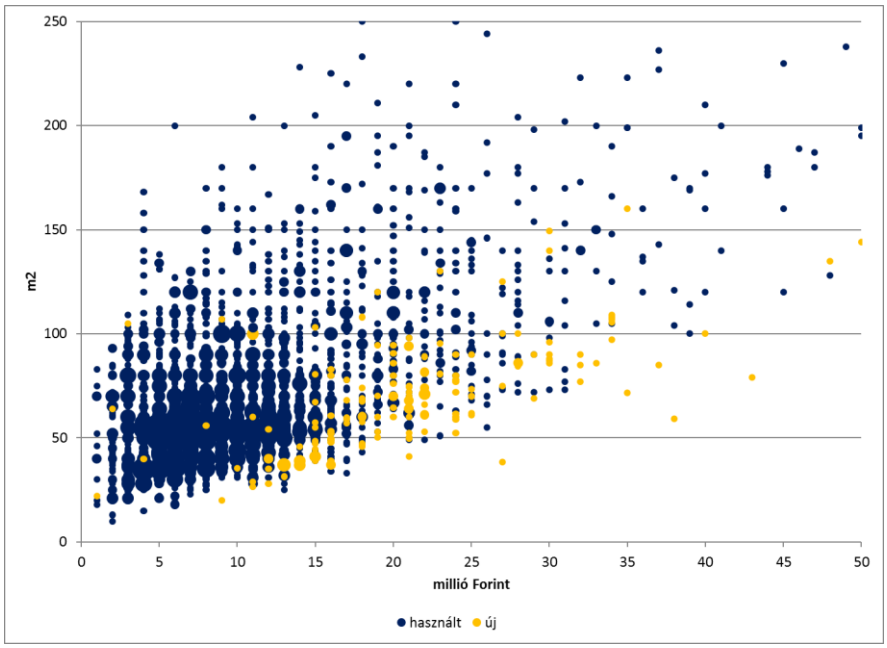
Vidéken a használt ingatlanok 50 százaléka 10 millió forintnál alacsonyabb áron kelt el az Otthon Centrum hálózatában, az idei év első kilenc hónapjának eladásai alapján, az új lakás tranzakciók nagyobb része pedig a 10-20 millió forint közötti ársávban valósult meg. Az új lakások aránya, az összes tranzakción belül mindössze 6% volt.

Outside Central Hungary 50% of dwellings were sold for less than 10 million HUF by Otthon Centrum during the first nine months of the year. A larger part of the transactions were conducted in the price range of 10-20 million HUF. The share of newly built units within the transaction volume was only 6%.

Pest megyei lakáspiaci tranzakciók az alapterület (m2) és az ár (millió Ft) alapján
Pest County residential transactions by floorspace (m^2) and price (million HUF)



Vidéki lakáspiaci tranzakciók az alapterület (m2) és az ár (millió Ft) alapján
Pest County residential transactions by floorspace (m^2) and price (million HUF)

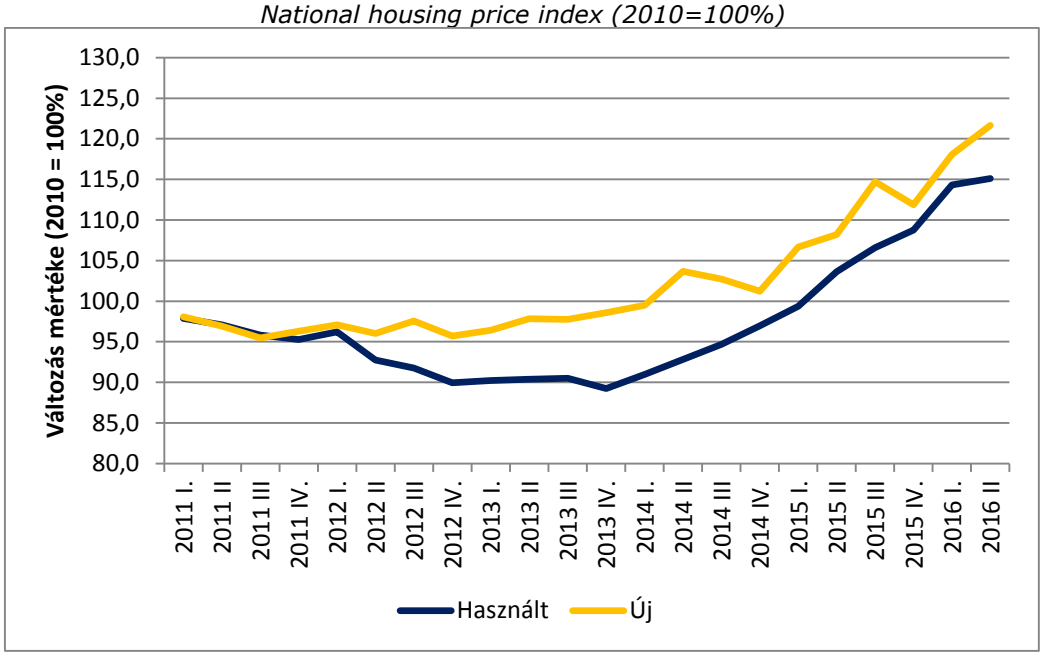


Forrás / Source: Otthon Centrum (2016 01-09 hó / month)

A Központi Statisztikai Hivatal árindexe alapján a használt lakásárak a tavalyi év első negyedévében elérték a 2010-es árszintet, azóta pedig tovább emelkedtek és a legfrissebb adatok alapján a lakásárak 15 százalékkal haladják meg a 2010. évi árszintet. A legutolsó 2016 II. negyedévének előzetes adatai alapján az árak emelkedésének üteme lassulni látszik, ám korántsem biztos, hogy ez az állapot véglegesnek tekinthető, hiszen a vizsgált tranzakciók köre még nem volt teljes.

According the price index published by the Central Statistical Office in Q1, 2015 the average price level of second-hand units has reached the level recorded in 2010 and current prices were 15% above this threshold. The preliminary figures published for Q2, 2016 suggests that the increase of the average price slowed down, however the final figures may or may not support this observation, as not all transactions have been taken into consideration at the time of publication.

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



Forrás: KSH / Source: CSO

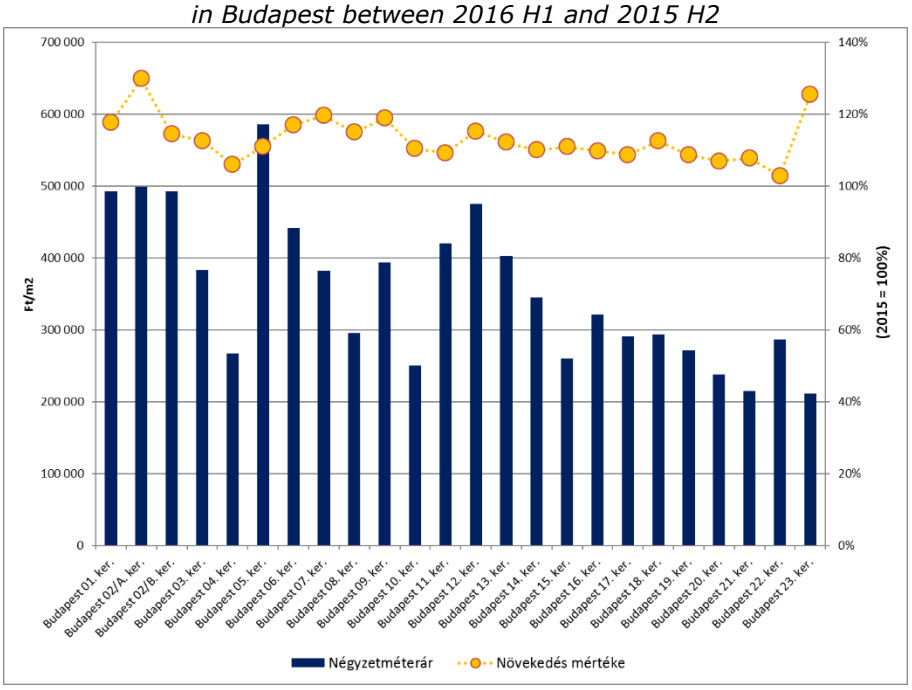
Az új lakások piacán a válság elmélyülésével a bázisévhez képest 5 százalékkal csökkentek az árak, majd 2012 év végétől kismértékű növekedés volt tapasztalható, melyet 2014 és 2015 év végén is megtorpanások jellemeztek.

In the segment of newly built dwellings the price index has dropped by 5% compared to 2010 as the economic crises unfolded. Since 2012 a gradual increase of prices and periodic stagnation was observed during the end of 2014 and 2015 respectively.

Az idei évben viszont a korábbi éveknél nagyobb ütemű áremelkedés indult el, így a második negyedéves adatok alapján az új építésű lakások ára 20 százalékkal haladta meg a 2010 évi bázist. Az előzetes adatok alapján 2015 II. és 2016 I. félév összehasonlításában Budapesten 3-30% között nőtt a használt társasházi lakások négyzetméterára, míg a vidéki megyei jogú városokban a növekedés 0-12% volt.

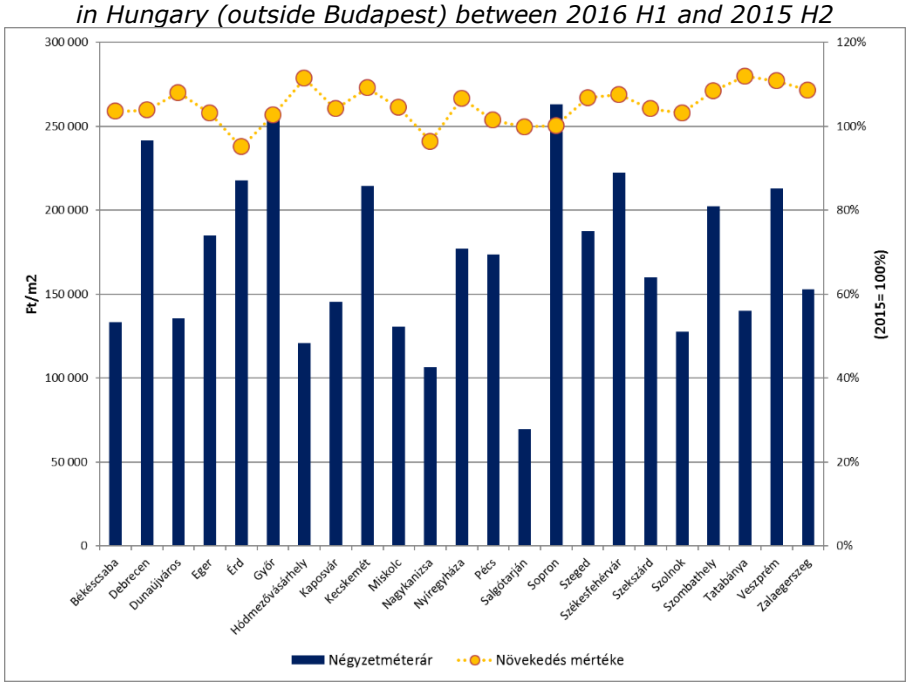
In 2016 prices started to increase again, at a higher rate compared to the previous years, and by the end of Q2, the price of newly built dwellings was recorded at a 20% higher level than in the year 2010. Between H1 2016 and H2 2015 the price of second-hand apartments increased by 3-30% in Budapest and by 0-12% in the county capitals and cities with county standing in Hungary.

Használt társasházi lakások átlagára (Ft/m²) és árváltozása (%)
2015 I. és II. félévében Budapesten
Average unit price (HUF/m²) and price change of existing residential apartments in Budapest between 2016 H1 and 2015 H2



forrás: KSH / Source: CSO

Használt társasházi lakások átlagára (Ft/m²) és árváltozása (%)
2015 I. és II. félévében vidéken
Average unit price (HUF/m²) and price change (%) of existing residential apartments in Hungary (outside Budapest) between 2016 H1 and 2015 H2



forrás: KSH / Source: CSO

A főváros kerületeinek többségében a négyzetméterárak az idei év első féléve során 250-500 ezer forint között alakultak a Központi Statisztikai Hivatal adatai alapján. Magasabb árat egyedül az V. kerületben regisztrált a KSH, ahol közel 600 ezer forintos négyzetméter-ár volt jellemző. Alacsonyabb árat pedig a XXI. XXIII. kerületekben, ahol az átlagos fajlagos ár alig volt több 200 ezer forintnál.

According to the data published by the Central Statistical Office in most Budapest districts home prices were between 250 – 500 thousand HUF/m^2. District 5 was the only district where higher prices, on average close to 600 thousand HUF/m^2 were recorded. Districts 21 and 23 were also exceptions, where homes were trading at much lower prices, around 200 thousand HUF/m^2 during the first half of 2016.

A budai kerületekben többségében 400-500 ezer, a belvárosi (pesti) kerületekben 350-450 ezer, a külső pesti kerületekben pedig 200-300 ezer Ft/m2 négyzetméterár volt a mértékadó 2016 I. félévében a KSH adatai alapján. Az előző félévhez képest idén a kerületek többsége 6-20 százalékkal drágult. A drágulás mértékéről elmondhatjuk, hogy míg a budai kerületek többségében az átlagár 10-15 százalékkal drágult félév alatt, addig a belváros 15-20 százalékkal, míg a külső pesti kerületek 5-10 százalékkal mutattak magasabb árakat, mint az előző félévben.

According to the CSO during the first half of 2016 in Buda the average home price was around 400-500 thousand HUF/m^2; in the districts of downtown Pest 350-450 thousand HUF/m^2, and in the outlying Pest neighbourhoods 200-300 thousand HUF/m^2. Compared to the prices recorded during the previous half-year in most districts prices increased by 6-20%. In most of the Buda districts the average home price increased by 10-15%, in the Pest downtown by 15-20% and in the peripheral districts of Pest by 5-10% compared to the previous period.

Vidéken jórészt 100-250 ezer forintos négyzetméteráron kelt el a társasházi lakások többsége. A KSH adatai szerint a legdrágább város Sopron volt 260 ezer forinttal, de Debrecenben és Győrben szintén 250 ezer forint körül alakultak átlagosan a fajlagos ingatlanárak. A legolcsóbb megyei jogú város Salgótarján volt, ahol 70 ezer forint volt egy négyzetméter átlagos ára.

Outside Central Hungary the average price of apartments ranged between 100-250 thousand HUF/m^2. According to the CSO Sopron was the most expensive (260 thousand HUF/m^2), te average price was around 250 thousand HUF/m^2 in Debrecen and Győr as well. Among the county towns Salgótarján was where on average the best deals were made at only 70 thousand HUF/m^2.

A régióközpontjaink átlagára 200-250 ezer Ft/m2, míg a megyeszékhelyeken 150-200 ezer Ft/m2, a megyei jogú városokban 100-150 ezer Ft/m2 átlagos árszint volt jellemző. Sopron a legdrágább vidéki város, amiben nagy szerepet játszik a város fekvése. A város osztrák határhoz való közelsége miatt kedvelt költözési célpont, míg Miskolcon a soproni árak feléért lehetett lakást vásárolni az idei év első félévben a KSH adatai alapján. Az árak emelkedésében a fővároshoz képest kisebb különbség volt a vidéki városok között. Az előző félévhez képest a legnagyobb mértékű 12%-os emelkedés Tatabányán történt, míg az árakban nem történt érdemi változás Salgótarjánban és Nagykanizsán.

In the main regional centres of Hungary, the price of dwellings was on average 200-250 thousand HUF/m^2, in the county seats 150-200 thousand HUF/m^2. Sopron is the most demanded city with the highest prices outside Budapest and its metro area. As it is located very close to the Austrian border, the city is a popular destination of house hunters. In Miskolc the dwellings sold during the first half of 2016 were priced on average at half of the Sopron price. Prices in the cities outside Budapest grew less compared to the capital city. The highest increase (12%) compared to the previous half year was in Tatabánya, whereas in Nagykanizsa and Salgótarján the average price has not changed.

Az Otthon Centrum adatai szerint a fővárosban használt társasházi lakások legnagyobb része 250-500 ezer Ft/m2 fajlagos átlagársávban kelt el az idei év első kilenc hónapjának eladásai alapján. Az V. kerület ennél is drágább volt, ahol az átlagár 600 ezer forint felett alakult. Szintén magas, fajlagosan 500 ezer forint körüli értéken köttettek üzletek a belváros többi kerületében és a budai kerületek többségében.

Based on transactions concluded by Otthon Centrum during the period between January and September 2016 in Budapest most of the second-hand apartments were sold at an average price of 250 – 500 thousand HUF/m^2. District 5 was more expensive, with the average price exceeding 600 thousand HUF/m^2. In the other inner Pest districts and Buda neighbourhoods most deals converged to the 500 thousand HUF/m^2 price level.

A legtöbb kerületben 10-50 százalékkal drágultak az árak a tavalyi év ugyanezen időszakához képest. A legnagyobb mértékben a belváros néhány kerülete, a VII. VIII., valamint az olcsóbb pesti kerületek (XXI, XXIII) drágultak, míg a legkisebb mértékben a külső pesti kerületek többsége, ahol jelenleg is a legalacsonyabbak a fajlagos lakásárak 250-300 ezer Ft/m2 árszinttel.

In most Budapest districts the average price level increased by 10-50%, compared to the same period of the previous year. The highest increase was registered in downtown Pest (Districts 7 and 8.) and in districts where the prices were low in general (Districts 21 and 23). The least price change was seen in peripheral districts where average prices remained around 250-300 thousand HUF/m^2.

A vidéki megyei jogú városokat a fővárosinál méréskeltebb árak és áremelkedés jellemezte a használt társasházak piacán. Itt a legdrágább városok így Győr, Debrecen vagy Sopron esetében a négyzetméterárak 250-300 ezer Ft/m2 között alakultak az idei év eladásai alapján, míg a kisebb megyei központokban a 100 ezer forintot alig meghaladó négyzetméterár volt jellemző. Az árak mellett a növekedés mértéke is kisebb vidéken, hiszen ennek mértéke 5-25% között oszlott meg a tavalyi év ugyanezen időszakához viszonyítva. A legnagyobb mértékű növekedés Debrecenben, Szegeden és Békéscsabán volt mérhető az Otthon Centrum eladásai alapján, míg például Szekszárdon és Egerben alig változtak az árak.

Outside Budapest prices of second-hand apartments in the county cities did not increase as much as in the capital city. Based on transactions concluded this year the average price remained between 250-300 thousand HUF/m^2 in the most expensive cities of Győr, Debrecen or Sopron, whereas in smaller towns the average price was just above 100 thousand HUF/m^2. The countryside was not only more affordable, the rate of increase of the average price observed was also smaller than in the capital. Compared to the same period last year a 5-25% increase was observed. The highest price-increase was in Debrecen, in Szeged and in Békéscsaba based on transactions facilitated by Otthon Centrum, whereas in Szekszárd or Eger the change was almost insignificant.

A panellakásokat a tégla társaikhoz képest mérsékeltebb ár jellemezte a fővárosban és a vidéki városokban egyaránt. A kategóriában a legdrágábbak a XI. kerület és a XIII. kerület panelei, átlagosan 350 ezer Ft/m2 körül alakultak. A főváros többi kerületében 200-300 ezer forintos négyzetméterár volt meghatározó. A legalacsonyabb árakat a külső pesti kerületekben mérte az Otthon Centrum (XVIII., XX., XXI. kerület).

The price of apartments in prefabricated buildings ("panel" apartments) were more affordable than brick built units in Budapest as well as the cities in the countryside. The highest price was paid in Districts 11 and 13, where the average price was 350 thousand HUF/m^2. In other Budapest districts the price paid remained 200-300 thousand HUF/m^2, whereas the cheapest deals were made in peripheral districts (Districts 18, 20 and 21).

Az átlagárak 10-30 százalékkal haladták meg a tavalyi év első kilenc hónapjának átlagértékeit. Az áremelkedés mértéke nagyobb volt a belvároshoz közeli lakótelepeken és kisebb külső kerületekben. A vidéki központokban a legmagasabb fajlagos ár meghaladta a 200 ezer Ft/m^2 értéket Győrben, Debrecenben és Sopronban. A megyei jogú városok többségében a panellakások már 100 ezer forintos négyzetméterártól elérhetők, a legkedvezőbb áron Nagykanizsán és Miskolcon lehetett vásárolni. Az emelkedés mértéke 5-25% volt a tavalyi év ugyanezen időszakához viszonyítva. A legnagyobb áremelkedést Békéscsabán a legkisebbet Győrben tapasztalta az Otthon Centrum.

The average price was 10-30% above the price observed during the same period last year. The increase was higher in neighbourhoods closer to the city centre and lesser in the peripheral housing estates. Outside Budapest the price paid for 'panel' apartments exceeded 200 thousand HUF/m^2 in Győr, in Debrecen and in Sopron. In cities with a county standing 'panel' apartments were available from 100 thousand HUF/m^2 and in Nagykanizsa and Miskolc even below this level. Compared to the transactions during the first nine months in 2015, the increase of the average price was 5-25%. The highest increase was observed by Otthon Centrum in Békéscsaba, while prices increased the least in Győr.

A családi házak esetében az átlagárakra nagy hatással van az adott időszakban értékesített lakások összetétele. Budapesten a négyzetméterárak 200-450 ezer forint között változtak az idei évben január-szeptember havi eladások alapján. A vidéki városokban a fajlagos árak 100-250 ezer forint között alakultak az első háromnegyedév eladásai alapján.

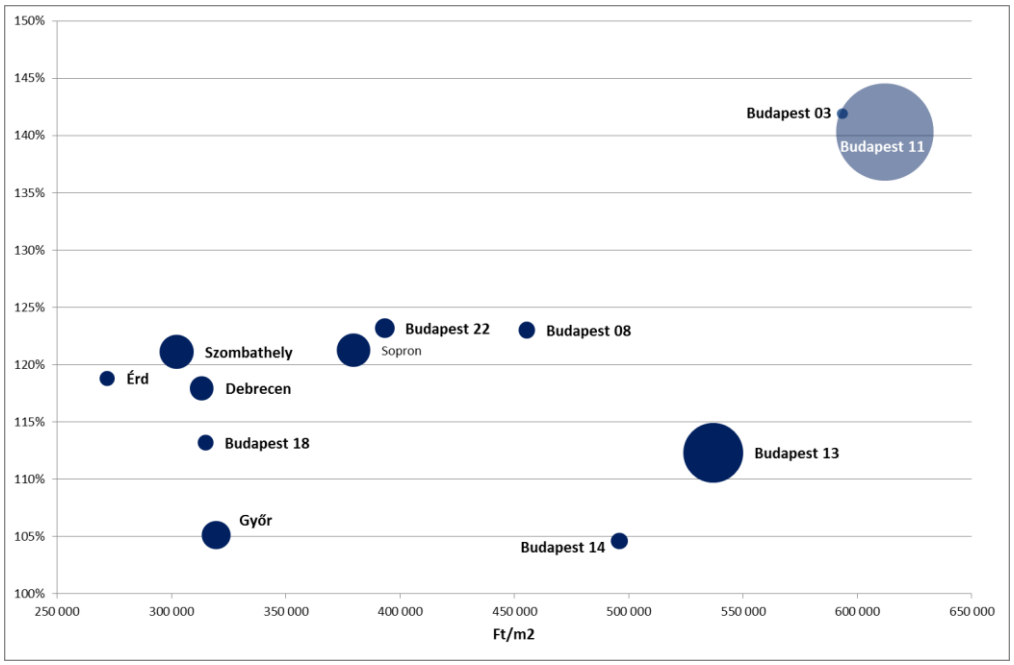
The development of the average price of single family homes highly depend on the composition of units sold. In Budapest, the average price was 200-450 thousand HUF/m^2 based on transactions conducted during January-September 2016. During the same period in the cities outside Budapest single family houses were sold for 100-250 thousand HUF/m^2.

Az új építésű szegmensben a legdrágább 500-700 ezer forint körüli fajlagos átlagáron a budapesti belvárosi lakások keltek el, míg a külső részeken és a vidéki városokban a 300-400 ezer forintos ár volt a mértékadó idén. A legtöbb helyen 20 százalékkal nőttek az árak a tavalyi év ugyanezen időszakához képest. Ennél magasabb mértékű fajlagos lakásár-növekedés a belvárosban és Buda magasabban fekvő részein volt tapasztalható az új építésűek piacán, ahol az esetenként 700-800 ezer Ft/m^2 értéket meghaladó ár akár másfélszeres drágulást jelentett az előző év azonos időszakához képest. Az átlagosnál kisebb mértékű, 5 százalékos áremelkedést tapasztalt az új építésű lakások piacán az Otthon Centrum Győrben és Budapest XIV. kerületében.

Among the newly built dwellings the highest average price of 500-700 thousand HUF/m^2 was observed in the central districts Budapest, whereas in other districts and county towns new homes sold at 300-400 thousand HUF/m^2. In general a price increase of 20% was observed compared to the same period of last year. In this segment above average increase of price characterised downtown Pest and the hills of Buda, where buyers paid for newly built units 700-800 thousand HUF/m^2, a level that occasionally represented a 150% increase compared to transactions conducted during the same period of the previous year. In Győr and in Budapest District 14 a below average price increase of newly built homes was registered (5%) by Otthon Centrum.

Új társasházi lakások 2016 I-III. negyedéves átlagára (Ft/m2) és az árváltozás mértéke az előző év azonos időszakához viszonyítva (2015. I-III. n.év = 100%)

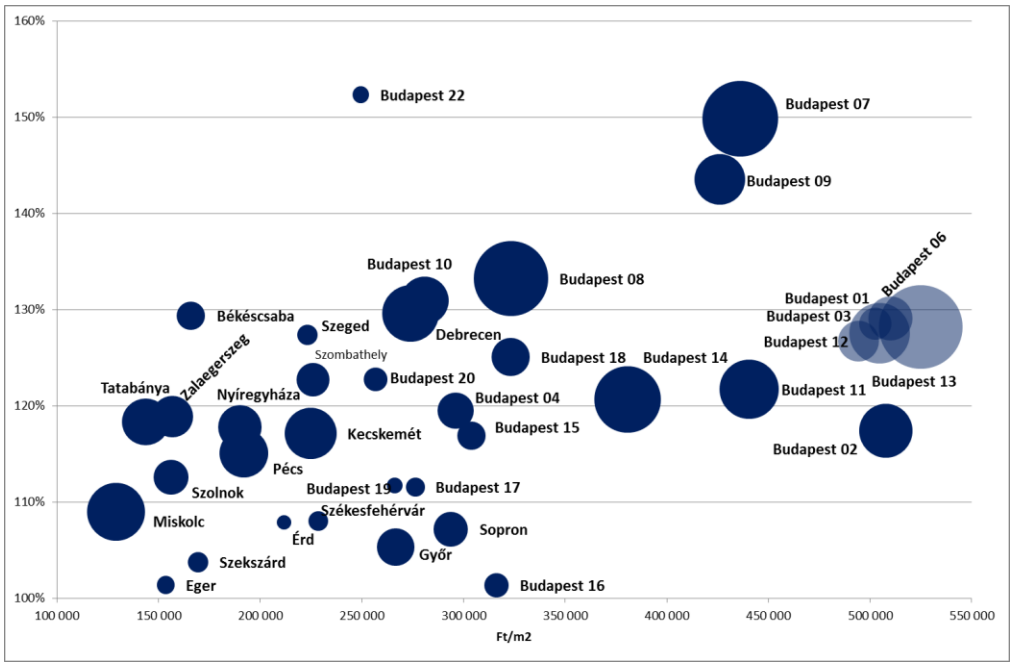
Average prices of new-built apartments in Q1-Q3, 2016 (HUF/m²) and the annual change of average prices (Q1-Q3, 2015=100%)



Forrás / Source: Otthon Centrum

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

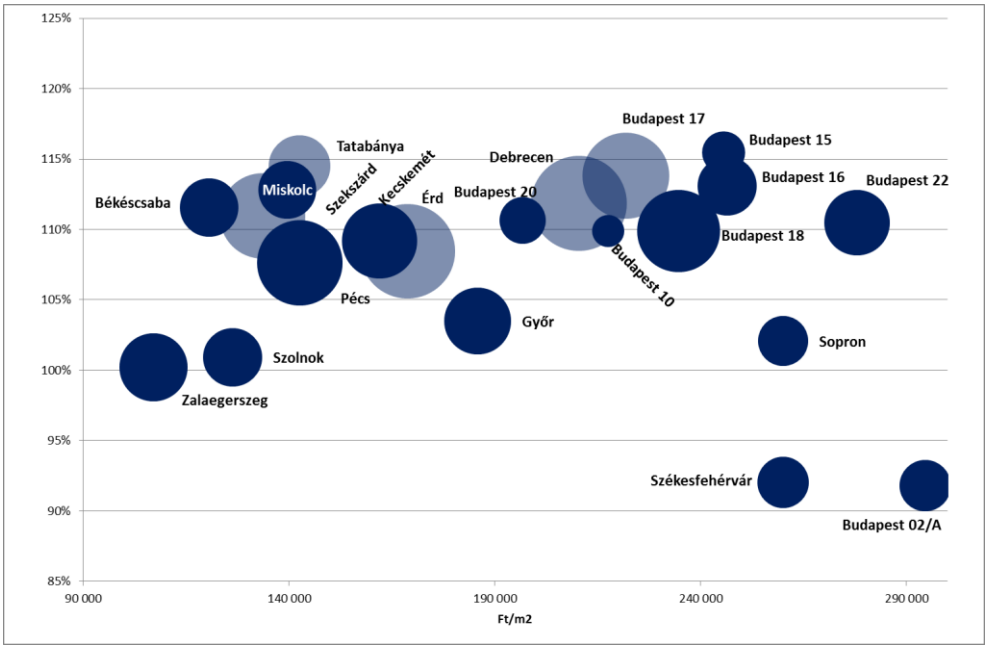
Average resale prices of existing apartments in Q1-Q3, 2016 (HUF/m²) and the annual change of average prices (Q1-Q3, 2015=100%)



Forrás / Source: Otthon Centrum

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

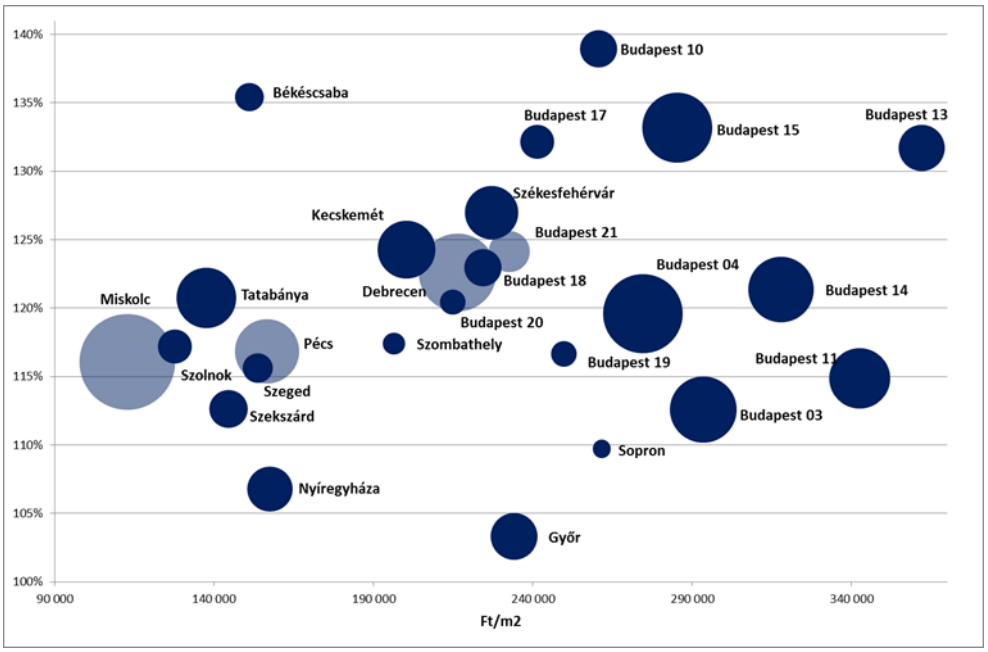
Average resale prices of single family houses in Q1-Q3, 2016 (HUF/m²) and the annual change of average prices (Q1-Q3, 2015=100%)



Forrás / Source: Otthon Centrum

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

Average resale prices of apartments in existing prefabricated buildings in Q1-Q3, 2016 (HUF/m²) and the annual change of average prices (Q1-Q3, 2015=100%)



Forrás / Source: Otthon Centrum

LAKÁSÉPÍTÉS

HOUSING CONSTRUCTION

LAKÁSÉPÍTÉS, ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEK

NEW HOUSING CONSTRUCTION, BUILDING PERMITS

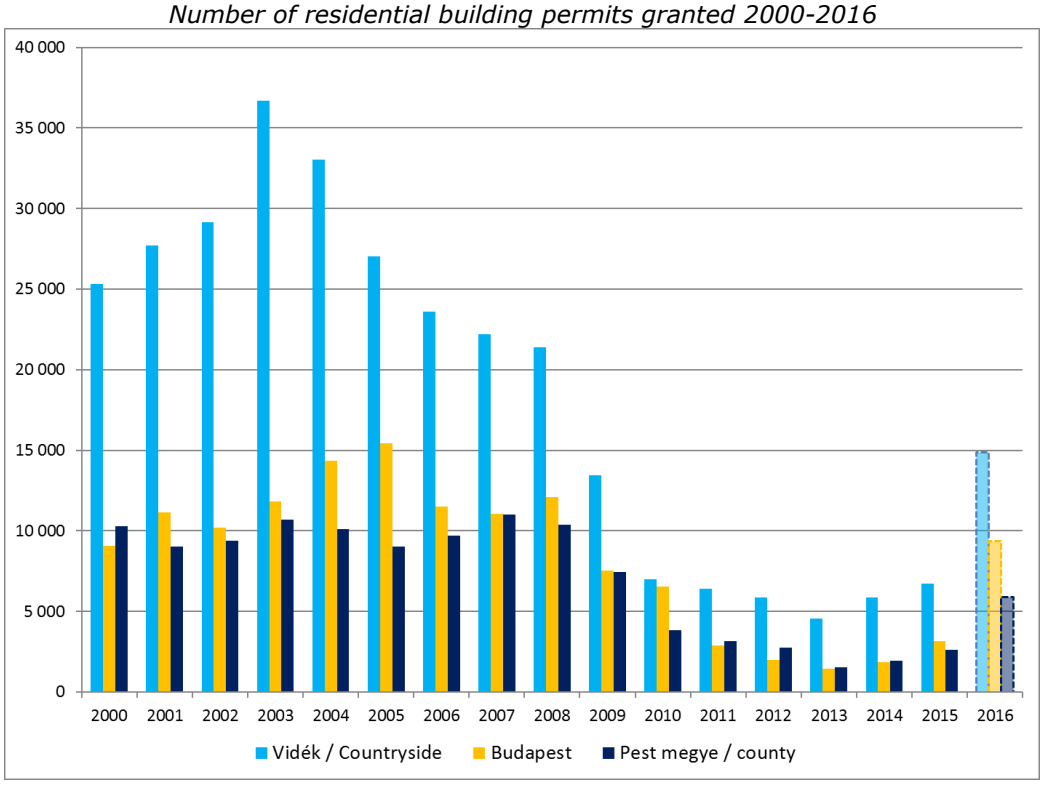
Az építési engedélyek száma az idei évben dinamikus bővülésnek indult. A tavaly év végén regisztrált 12.500 építési engedély 30 százalékkal meghaladta a 2014. évit, amely kedvező folyamatokat vetített előre az idei évre is. 2016-ban a növekedés üteme tovább gyorsult és már félévkor meghaladta a kiadott építési engedélyek száma a tavalyi év egész éves értékét. A háromnegyed éves adatok alapján országosan több mint 21 ezer építési engedélyt adtak ki országszerte, így az év végére, a tavalyi évhez képest akár megduplázódhat a kiadott építési engedélyek száma.

Régiónként azonban jelentős különbségek vannak az engedélyek számában és a növekedés ütemében egyaránt. Megközelítőleg minden második engedélyt (45%) Közép-Magyarországon adták ki idén. Ezt követi a Nyugat-Dunántúlon kiadott építési engedélyek száma, amely az idei év háromnegyed éves adatai alapján 4.600, az országos érték 21 százaléka volt. A legkevesebb engedélyt Észak-Magyarországon adták ki, összesen 550 darabot, ez azonban a régióban a tavalyi év ugyanezen időszakában kiadott engedélyek számának duplája. Az idei évben a legnagyobb mértékű növekedését a Dél-Dunántúlon mérte a Központi Statisztikai Hivatal, ahol a háromnegyed éves adat a tavalyi év több mint négyszerese.

The volume of granted building permits showed increasing dynamism in 2016. It was no surprise, as there were already 12,500 permits granted by the end of 2015, a 30% increase from 2014. The rate of growth increased during 2016 as by June the number of granted building permits surpassed the number of the previous year. Based on the data available for 2016 Q1-Q3 there were over 21 thousand permits issued in Hungary. If this trend proves sustainable, by the end of the year the number of building permits for housing construction may be double the figure of permits granted during the previous year.

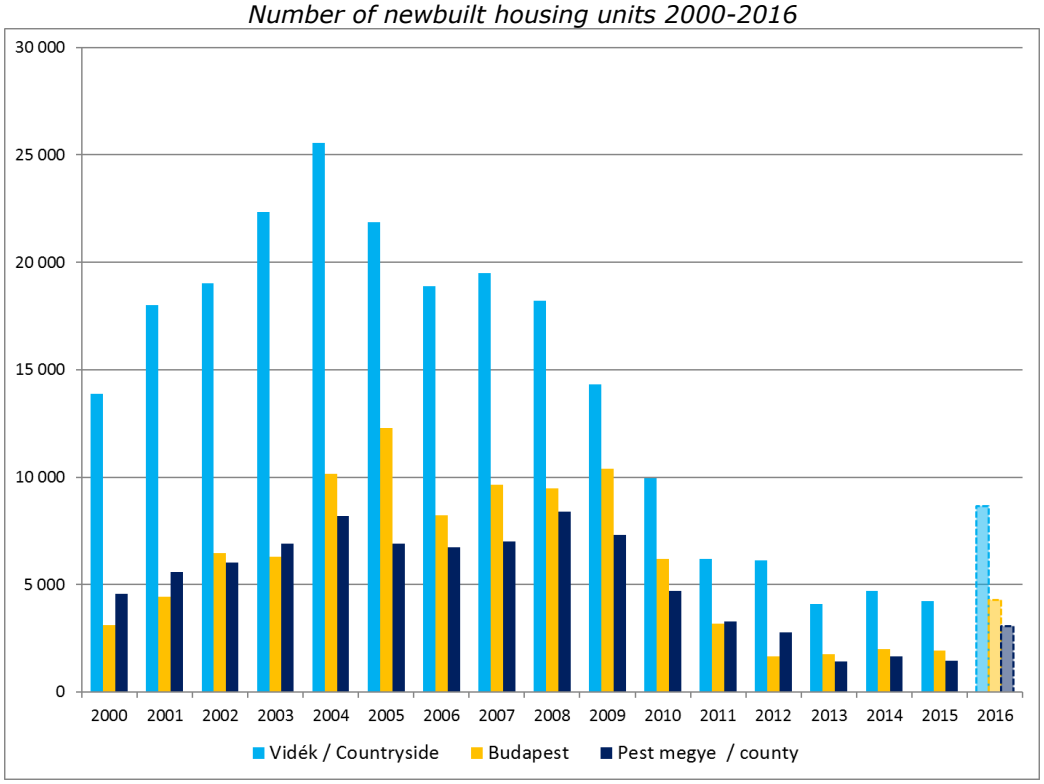
There are wide differences among the regions of the country. Almost every second permit granted (45% of all permits) was issued in Central Hungary. The second busiest region was Western-Transdanubia where, according to the statistics for 2016 Q1-Q3, some 21% of all permits, in total 4,600 were granted. The least number of construction permits issued by the authorities was in North-Hungary (550 permits). This figure however was double the number of permits granted in this region during the same period in 2015. The largest increase of building permits granted was registered in South-Transdanubia by the Central Statistical Office, where the number of permits granted during the three quarters was four times the number of the previous year.

A kiadott építési engedélyek száma 2000-2016 között
Number of residential building permits granted 2000-2016



forrás: KSH / source: CSO

Az épített lakások száma 2010-2016 között
Number of newbuilt housing units 2000-2016



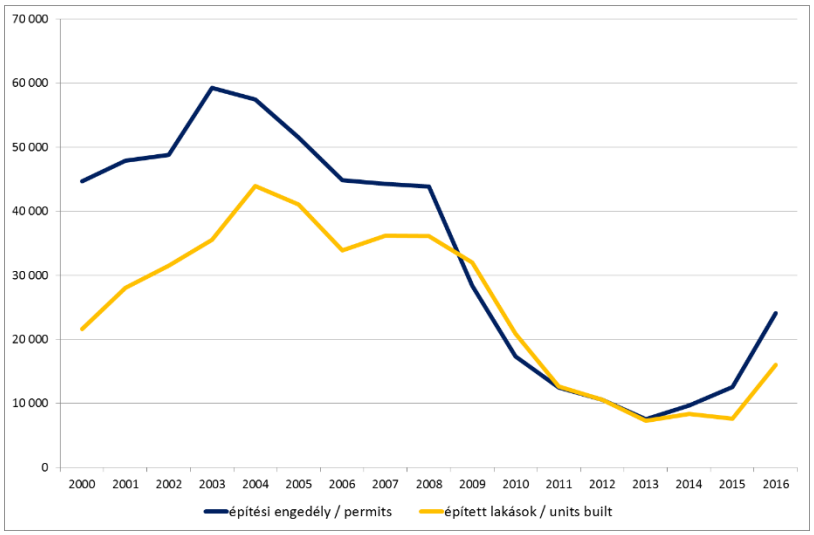
forrás: KSH / source: CSO

Jellemzően a kiadott építési engedélyt követően másfél év múlva várható egy lakás átadása. Mindezt az épített lakások számának alakulása is jól jelzi, ahol a felépült lakások száma és a növekedés üteme is kisebb az engedélyek számánál. Az átadatott lakások számában a válság kezdete óta idén először mutatkozott érdemi növekedés; országos viszonylatban eddig mért 14 százalékos növekedés biztató a jövőre nézve is. Az Otthon Centrum várakozása pedig az, hogy év végéig akár 10 ezer lakás is átadásra kerülhet.

In general, it takes about 1.5 years to build a dwelling after the permit was granted. This is reflected by both the lower number and the slower increase of the number of newly built units in the statistics. Since the start of the global economic downturn, 2016 was the first year when the number of newly built homes showed a significant increase (14% nationwide), which raised hopes for a more positive future during the coming period. By the end of the year Otthon Centrum expects about 10 thousand new units built in Hungary.

Építési engedélyek és épített lakások száma évente

The number of granted building permits and new homes constructed per year

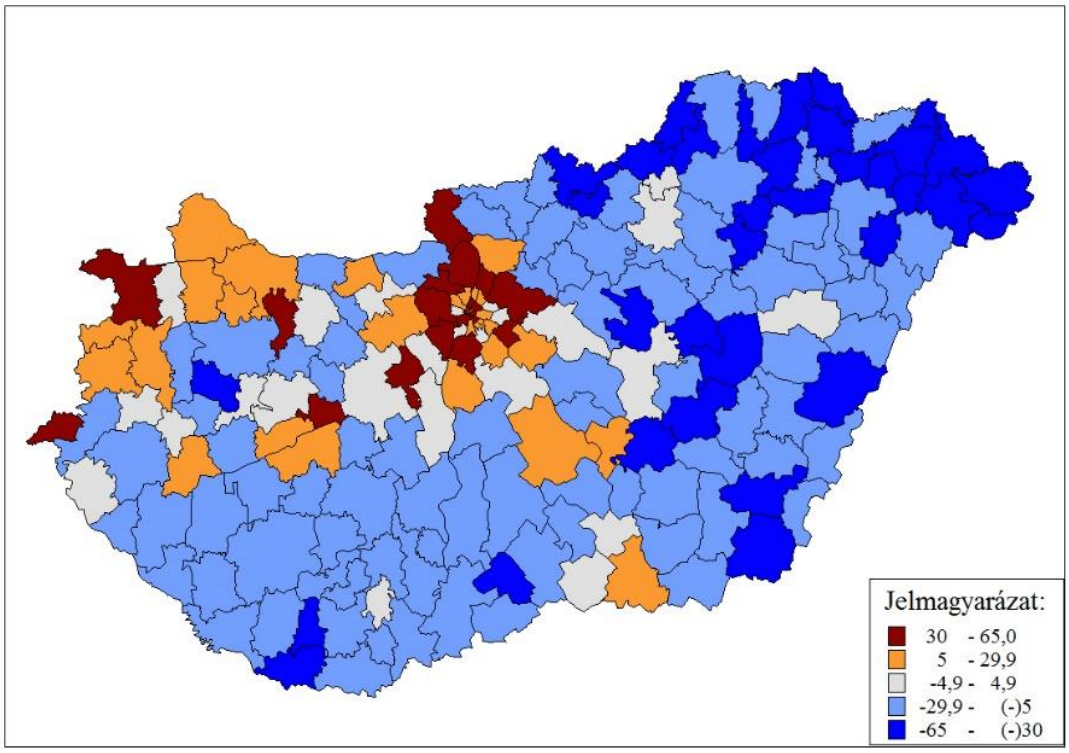


Forrás/source: KSH /CSO

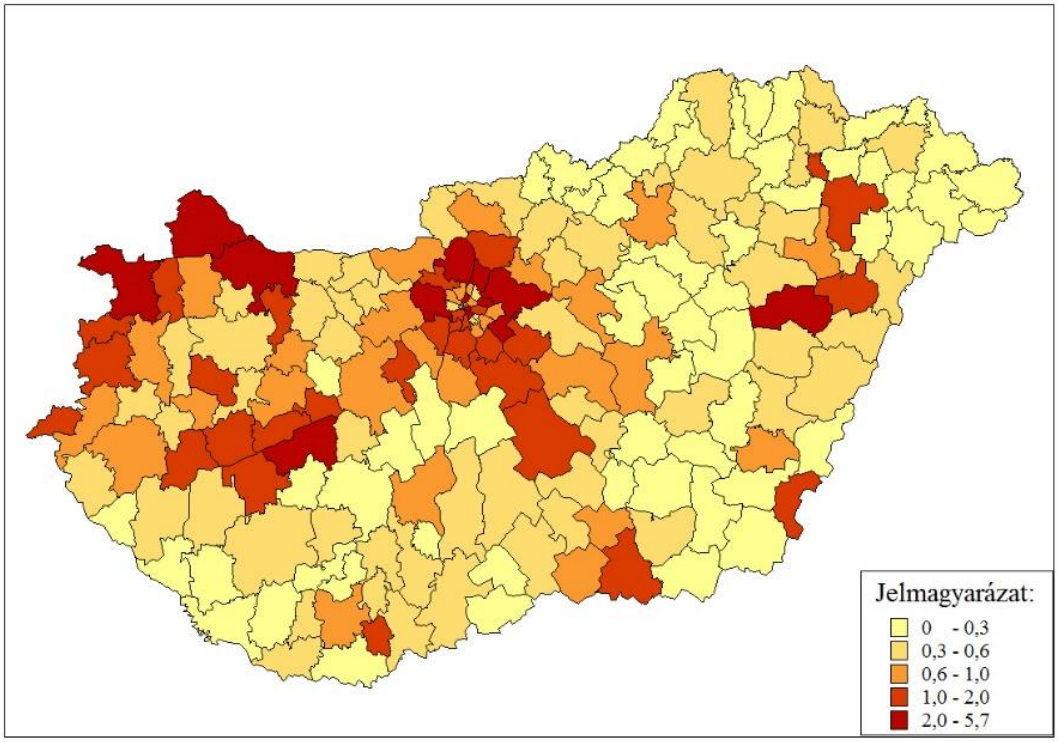
A legtöbb lakást az idei évben Közép-Magyarországon adták át. A 2.300 lakás az átadott mennyiség 44 százaléka. Szintén jelentős az átadott lakások száma Nyugat-Dunántúlon, ahol az idei évben eddig átadott lakások 30 százaléka készült el. A legkevesebb lakást Észak-Magyarország régióban adták át; országosan a felépített mennyiség mindössze 1 százalékát. A legnagyobb arányú növekedést Nyugat-Dunántúlon regisztrálta a KSH (tavalyi év 126 százaléka), míg Észak-Magyarországon és Dél-Dunántúlon az épített lakások száma csökkent 2015-höz képest. Jövőre azonban, a kiadott építési engedélyek alapján, az említett két régióban is az átadott lakások számának növekedése várható.

The largest number of new dwellings were completed in Central Hungary. The 2,300 new homes represented 44% of the country total. A significant number of new homes were delivered in Western-Transdanubia where 30% of the output was built. The least number of new dwellings were built in North-Hungary: a mere 1% of the total. With regards the growth of delivery the most dynamic region was Western-Transdanubia (126% compared to last year), whereas in North-Hungary and South-Transdanubia the volume of housing construction decreased compared to the previous year. The good news is, that even in these regions – according to the building permits granted – a growing number of dwellings is expected to be built next year.

Vándorlási mérleg 1000 lakosra vetített értéke 2011-2015
Net migration 2011-2015



Új lakások 1000 lakosra vetített száma, 2011-2015 (jobb)
The number of newbuilt homes per thousand inhabitants 2011-2015



forrás: KSH / source: CSO

FŐVÁROSI LAKÁSPROJEKTEK

HOUSING PROJECTS IN BUDAPEST

Az online hirdetési felületeken október végén aktív lakáshirdetések alapján 320 projektben közel 21 ezer lakás épül a fővárosban, melyből közel 13 ezer lakás még leköthető. Az Otthon Centrum két hónappal ezelőtt végzett felméréséhez képest további 50 új projekt jelent meg online piactereken, ez azonban a fővárosi kerületek projektekből való részülését csak kismértékben befolyásolta. A jelenleg fejlesztés alatt álló lakások száma a két hónappal ezelőtti állapothoz képest 25 százalékkal nőtt.

Based on the survey of online adverts active at the end of October 2016 320 projects and in total 21 thousand dwellings were under construction in Budapest of which 13 thousand was available at the time of the survey. Compared to Otthon Centrum's earlier survey this shows an increase of 50 new projects within two months. This increase had no real impact on the distribution of projects among the districts. The number of dwellings under construction increased by 25% compared to two months ago.

A XIII. kerület megőrizte vezető szerepét a projektek számában (64), míg a második helyezett XI. kerület (48) 0,6 százalékkal növelte részesedését. A harmadik helyezett XIV. kerületben pedig 34 lakás projekt van a megvalósítás valamely fázisában. A legtöbb új projekt, összesen nyolc darab a XI. kerületben jelent meg az elmúlt két hónapban.

The number of projects remained the highest in District 13 (64 projects), followed by District 11 (48 projects), which increased its share among projects by 0,6%. On the third place was District 14 with 34 projects in various phases of development. The highest number of new projects appeared in District 11 during the past two months.

Jelenleg a XI. kerület áll az élen a szabad, valamint az összesített lakásszám szerint egyaránt. Ezt nagymértékben volt köszönhető annak, hogy a Budapart projektben meghirdetésre került az első ütem közel háromszáz lakása, valamint nyilvánossá vált, hogy a következő években további 2.500 lakás építését tervezik a Kopaszi gáton.

District 11 holds number one position by both the number of dwellings under construction and by the number of unsold new dwellings. This is largely due to the introduction of the Budapart project with some 300 units for sale in phase one and the statement of the developer to build further 2,500 apartments in the coming years on the Kopaszi gát location.

A kínálati négyzetméterárak 350 ezer és 1,2 millió Forint között szórnak. A legdrágább kerületek az V. XII. és II. kerületek, ahol átlagosan egy millió forintba kerül egy új építésű lakás négyzetmétere. A legkedvezőbb árral a XXIII. valamint XVI. kerületekben találkoznak a leendő vásárlók. A számos épülő projekttel rendelkező III. és XI. kerületben négyzetméterenként 650 ezret kell fizetni az új lakásokért. A belvárosi kerületekben 500-600 ezer, míg a külső pesti kerületekben 350-450 ezer forint az átlagos kínálati ár.

Offer prices ranged from 350 thousand and 1.2 million HUF/m^2. District 5, 12 and 2 were the most expensive, where new homes were offered on average for 1 million HUF/m^2. Prospective buyers may find the best bargains in terms of pricing in Districts 23 and 16. In Districts 3 and 11, where many projects are underway, the average offer price was 650 thousand HUF/m^2. In the inner city homes are on sale for 500-600 thousand HUF/m^2, whereas in the peripheral districts on the Pest side the average price is 350-450 thousand HUF/m^2.

Vidéken az 50 ezer főnél népesebb városokban 163 legalább négy lakásos lakásépítési projekt jelent meg az online hirdetőfelületeken 2016. novemberéig. Ennek egy harmada két városban, Győrben és Debrecenben összpontosul. A megyei jogú városokban épülő lakások száma összesen 4.500, melynek fele köthető le. A legtöbb lakás, több mint ezer Debrecenben épül. A két legnagyobb lakásszámú vidéki projekt a debreceni Füredi lakópark II. üteme és kecskeméti Erzsébet lakópark II. üteme 230-230 lakással.

In the cities with a population above 50 thousand 163 residential projects appeared on internet marketplaces until November. Most of them were under construction in Győr and in Debrecen (one-third of projects). In total 4,500 residential units were in progress in county towns, half of them still available to purchase. The highest number of units under construction was in Debrecen (1000+). Erzsébet Lakópark in Kecskemét and Füredi Lakópark in Debrecen were the biggest projects in the countryside (230 units).

A budapesti projektek fontosabb adatai

Main data on Budapest housing projects

Kerület *District*	**Projektek száma** *Number of projects*	**Épülő lakások száma** *Number of dwellings built*	**Szabad lakások száma** *Number of available units*	**Átlagos fajlagos kínálati ár** *Average offer price* **(Ft/m²)**	**Szabad lakások aránya** *Share of unsold units*	**1000 lakásra jutó új építésű lakások száma** *Number of units built per 1000 existing stock*
I.	3	70	49	N/A	70,0%	*4,1*
II.	25	444	197	1 006 806	44,4%	*9,1*
III.	26	781	573	727 667	73,4%	*12,4*
IV.	12	904	806	447 500	89,2%	*19,2*
IX.	19	1742	1152	599 462	66,1%	*43,7*
V.	3	112	43	1 285 667	38,4%	*5,7*
VI.	17	311	163	751 393	52,4%	*11,1*
VII.	10	568	214	799 000	37,7%	*15,4*
VIII.	13	1154	487	597 833	42,2%	*25,8*
X.	4	733	700	441 667	95,5%	*19,0*
XI.	48	5932	4678	742 310	78,9%	*75,5*
XII.	9	164	141	1 109 463	86,0%	*4,9*
XIII.	64	4557	2280	587 861	50,0%	*62,2*
XIV.	34	2011	804	487 381	40,0%	*27,7*
XIX.	5	95	48	407 200	50,5%	*3,5*
XV.	2	57	49	472 500	86,0%	*1,5*
XVI.	4	143	58	354 500	40,6%	*4,6*
XVII.	3	49	23	463 000	46,9%	*1,5*
XVIII.	5	164	109	376 000	66,5%	*3,7*
XX.	6	340	273	428 333	80,3%	*11,0*
XXII.	3	132	44	500 000	33,3%	*5,8*
XXIII.	5	227	202	339 500	89,0%	*26,1*
Összesen	**320**	**20 690**	**13 093**	**615 478**		

Forrás: Otthon Centrum felmérése 2016. november / Source: Otthon Centrum survey 2016. November

LAKÁSPOLITIKA ÉSFINANSZÍROZÁS

HOUSNG POLICY AND FINANCE

GAZDASÁGI KÖRNYEZET

ECONOMIC CONTEXT

A makrogazdasági környezet általánosan a lakáspiac élénkülése irányába hatott az elmúlt másfél-két év során. A magyar gazdaság növekedése kedvező volt 2016 első három negyedéve során és kedvezőek a kilátások 2017 évre. Jelentősen csökkent a munkanélküliség – sok szektorban már inkább munkaerő-hiányról hallani – és nőttek a reálbérek. A háztartások növekvő vásárlóereje, illetve a kedvező hosszú távú munkaerő-piaci kilátások nyomán megerősödött a lakásvásárlási döntések szempontjából kritikus tényező, a bizalom.

The macroeconomic environment in general had a positive impact on the housing market during the past 12-18 months. The Hungarian economy continued to grow during the first three quarters of 2016 and expectations are positive for 2017 as well. Unemployment has decreased – several sectors report labour shortages – and real wages have increased. The increased purchase power and the positive development of the labour market adds to the growing confidence, a crucial factor for purchasing homes.

LAKÁSPOLITIKA

DEMAND INDUCING SUBSIDIES

A 2015 végén bejelentett lakáspolitikai intézkedések egyrészt a lakásépítési tevékenység élénkítését, másrészt a lakáskereslet ösztönzését szolgálták. Az új építésű lakások ÁFA mértékének drasztikus, 27-ről mindössze 5 százalékra csökkentése egyértelműen beindította a lakásprojekteket.

The Government's subsidy regime announced at the end of 2015 boosted housing construction and increased the overall demand for housing in Hungary. Reducing the VAT for new housing construction from the previous 27% to a mere 5% has jumpstarted property developments in the sector.

A Családok Otthonteremtési Kedvezménye (CSOK) is jelentősen változott a tavalyi évi bevezetés óta. A három vagy több gyermekesek által igénybe vehető 10+10

The Family Housebuilding Allowance (named CSOK after the Hungarian acronym) has changed since its first introduction during 2015. The highest

millió Ft támogatás új lakásokra vehető igénybe, de igen sokan éltek a használt lakás vásárlására nyújtott alacsonyabb összegű támogatás igénybe vételével is.

amount (10+10 million) is only available for new construction, but many families have applied for the smaller amount to support the purchase of second-hand units.

Több könnyítés is életbe lépett 2016 folyamán, ami kiterjesztette a kedvezményre jogosultak körét és egyszerűsítette az igénybe vételt. Talán az egyik legfontosabb, hogy a tervezőasztalról értékesített ingatlanoknál, azaz már a használatbavételi engedély kiadását megelőzően is igényelhetővé vált a CSOK. Az építőközösség keretében új lakást építők is jogosultakká váltak a CSOK-ra.

During 2016 further changes were made to the program to ease the availability of the allowance. The eligible target group was extended. Probably the most important measure was to enable buyers to sign the subsidy contract when buying an apartment off the drawing board. People building a home in the framework of a self-organized building group may also benefit from the subsidy.

LAKÁSFINANSZÍROZÁS

HOUSING FINANCE

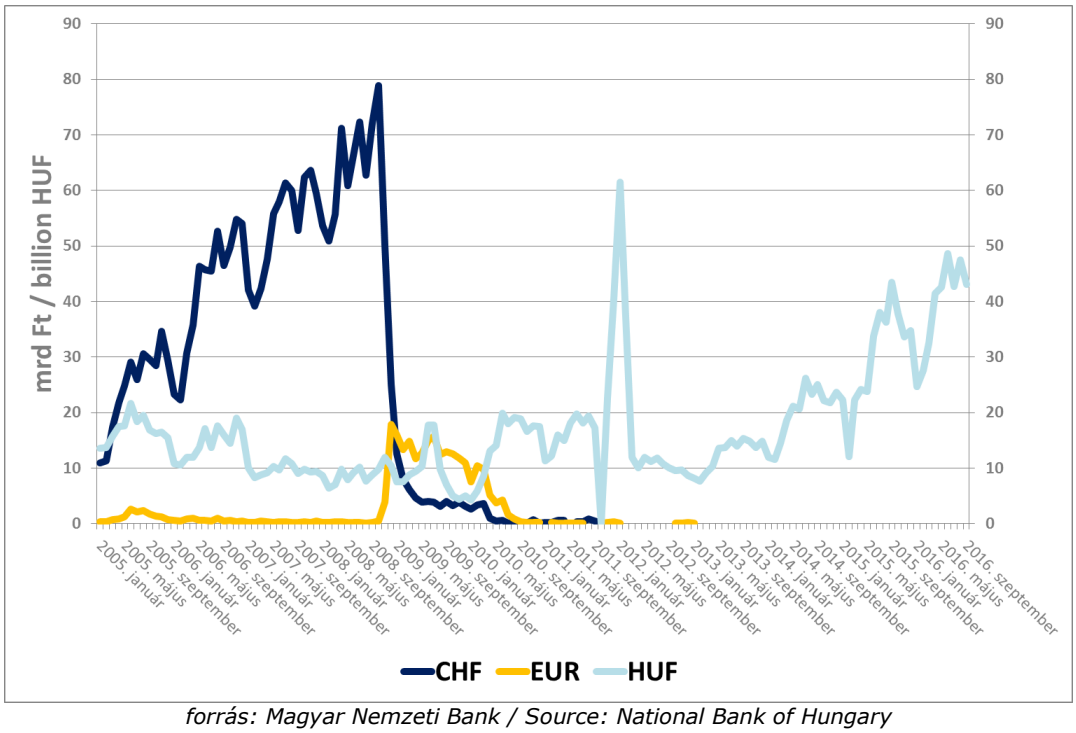
A lakáscélú hitelkihelyezések összege 2014 óta növekszik. A két és fél évvel ezelőtti 10-15 milliárd forintról az idei harmadik negyedévben 45 milliárd forintra nőtt a kihelyezett hitelek összege havi szinten. A tavalyi évben mért átlag 5,5%-os THM (mely egyezik a válság előtti értékkel) idén tovább csökkent 4,6 százalékra, ami a válság előtti svájcifrank-alapú hitelköltség mutató értékénél is kedvezőbb mérték. A hitelezés beindulása is segíti a lakáspiac élénkülését.

The volume of housing mortgages increased since 2014. On a monthly basis the volume of new loan allocations has grown to 45 billion HUF, compared to the 10-15 billion HUF registered two and a half years ago. The average loan cost for housing loans was 5,5% in 2015. This year it further decreased to 4.6%, a lower than the APR of CHF based loans of the pre-crisis years. Increasing lending activity also helped to boost the number of transactions on the housing market.

A felvett hitelek átlagos futamideje jelenleg a használt lakások esetében 17 év, új építésűek esetében 16 év. Az átlagos hitelösszeg tavaly használt lakások esetében 4,2 millió Ft, az új építésűeknél 3,5 millió Ft volt. 2016 első félévének adatai alapján a folyósított hitelek átlagos összege a használt lakások esetében 6,3 millió forintra, az új építésűeknél pedig 5,9 millió forintra emelkedett. Ez a hitelösszeg növekedés részben a lakásárak emelkedésének volt köszönhető.

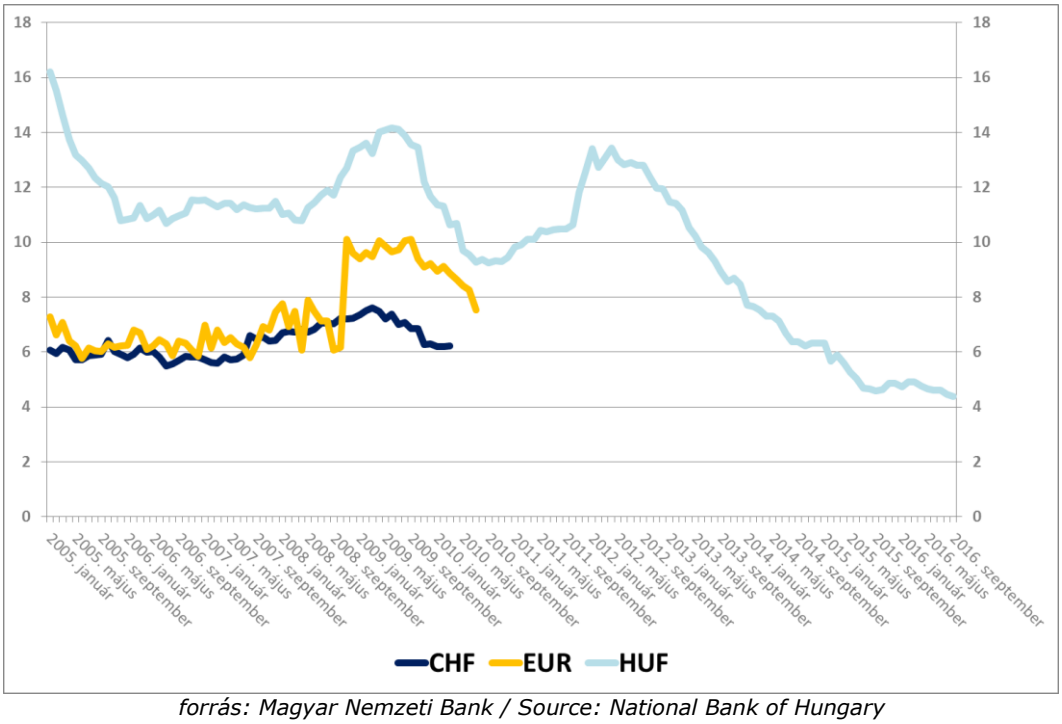
The average maturity of housing mortgages was 17 years in the case of second-hand homes and 16 years in the case of new dwellings. The average loan amount disbursed was 4,2 million HUF in the case of second-hand units and 3,5 million HUF for the purchase of new homes in 2015. During the first half of 2016 both figures increased to 6,3 and 5,9 million HUF for second-hand and new units respectively, reflecting the increased price-level of dwellings.

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

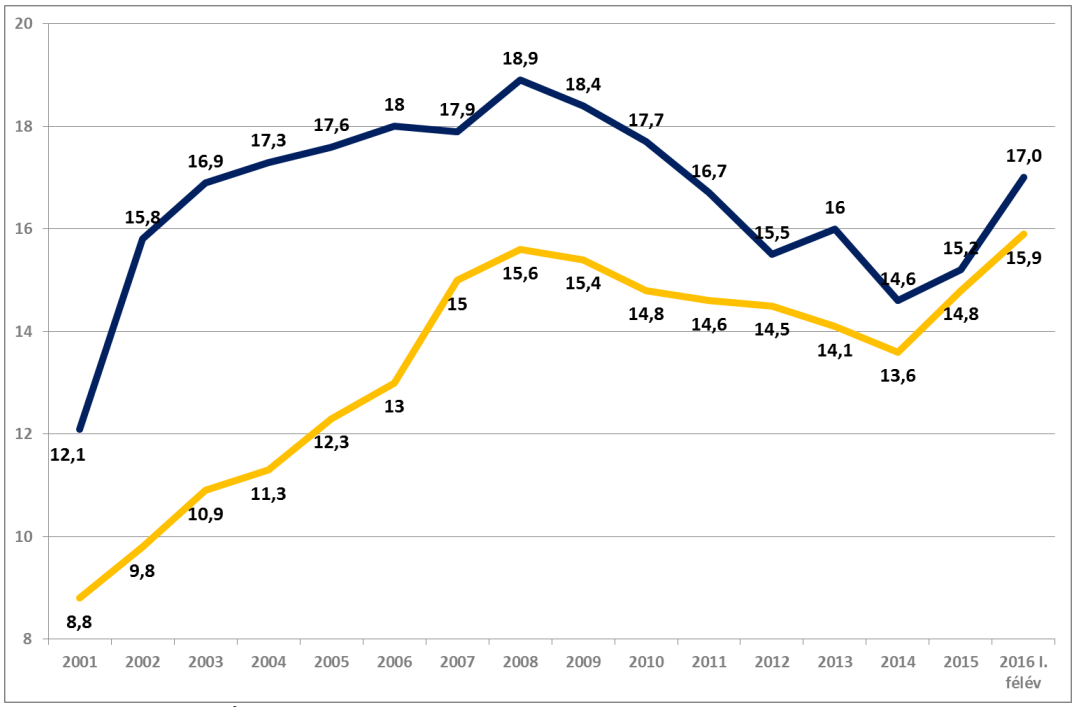
Átlagos hitelköltség mutató* 2005 - 2016
Average loan cost of the housing-purpose loans to households 2005-2015*



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

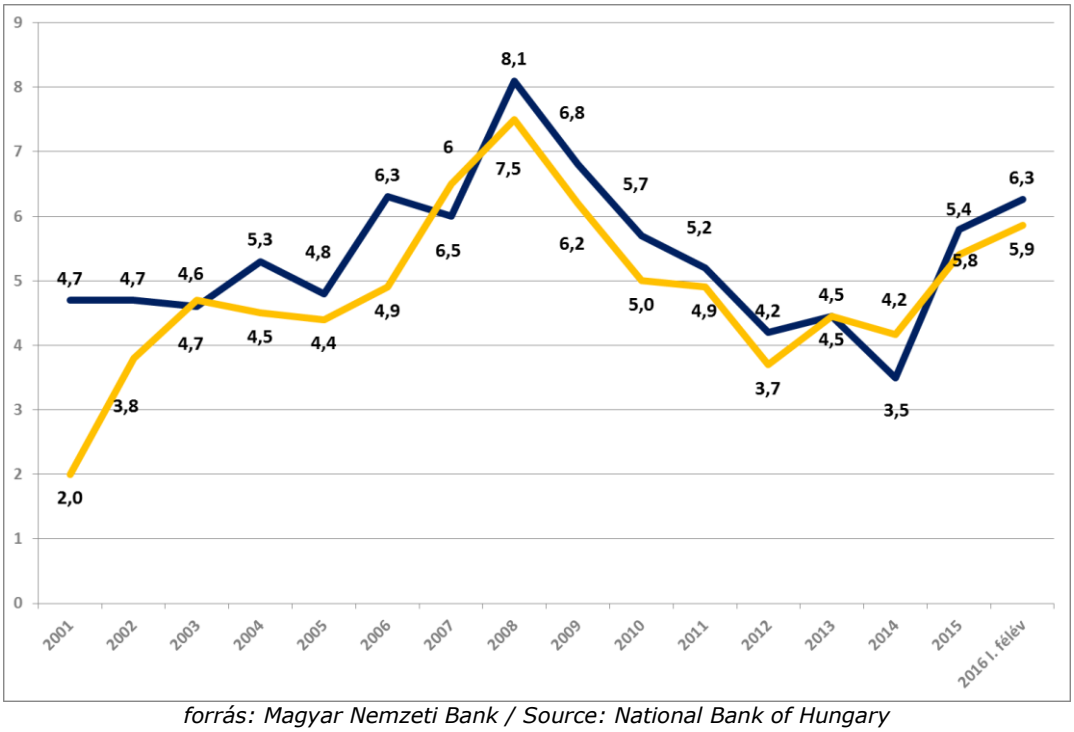
*változó kamatozású, vagy maximum 1 évre fix kamatozású kondíciók
floating rate and up to 1 year fixed rate terms

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
Average amount of the disbursed housing-purpose loans 2005-2015



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

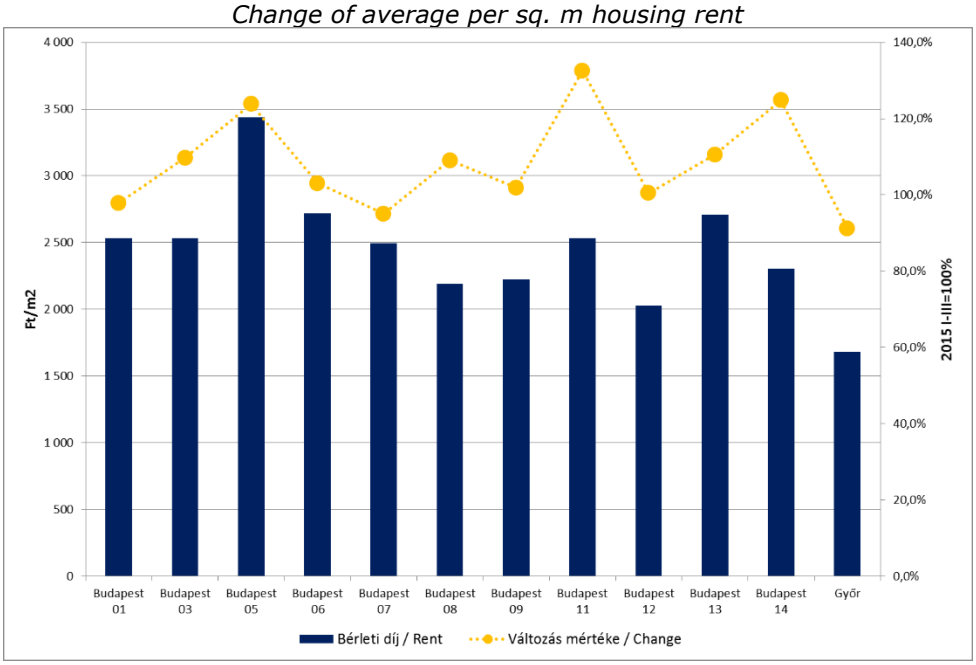
BÉRLAKÁS PIAC

THE RENTAL MARKET

A fajlagos havi bérleti díjak 2.000-3.000 Ft/m² között változtak az idei év első kilenc hónapjának adatai alapján. Ennél olcsóbban a külső pesti kerületekben volt lehetőség albérlethez jutni, míg a belváros V. kerületében átlagosan akár havi 3.500 forintot is elkértek négyzetméterenként.

In Budapest the average rental level was 2,000-3,000 HUF/m²/month during the first three quarters of the year. Cheaper lettings were to be found in the peripheral parts of Pest, whereas in the central districts, notably District 5, the average monthly rent was as high as 3,500 HUF/m².

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



Forrás / Source: Otthon Centrum

Az albérletárak Budapesten 10-30 százalékkal emelkedtek a tavalyi év első kilenc hónapjának átlagához képest. A legnagyobb mértékű drágulás a XI. kerületben történt (32%). Vidéken Győr a legdrágább, ám az ott havonta fizetendő átlagosan 1.700 Ft/m² bérleti díj elmarad a fővárosi albéleti díjak átlagértékétől.

In Budapest rents have increased by 10-30% compared to the average level of Q1-Q3 2015. Rents increased the most in District 11 (32%). Outside the capital Győr was the most expensive city to rent a home, however the average level of 1,700 HUF/m²/month remained below the Budapest average rental price.

LAKÁSBEFEKTETÉS HOZAMA

HOUSING INVESTMENT YIELDS

10 éven át bérbeadás révén jövedelmet termelő, majd a tizedik év végén értékesített lakást feltételezve az alábbi kondíciókkal a számított hozam 5,5-7,0%.

- *Az ingatlan értéke a befektetést követő 4 évben az inflációt meghaladó mértékben nő, majd azt követően őrzi reálértékét. A 10 év alatt összesen max. 30 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% 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 érték növekedése elmarad az elvárt mértéktől, a hozamszint a számított értéknél jóval alacsonyabb 4% körüli.

Modelling an apartment let for 10 years with an exit at the end of the term with the following considerations resulted yields at 5.5-7.0%.

- *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 max. increase of 30% in real value.*
- *At acquisition we calculated with the duties in effect and an attorney fee of 1 % 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%.*
- *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 %. Should the annual revenue from rental fees exceed 1 million HUF, a payment of an additional 14% 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 are much lower, at around 4%.

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

FAJLAGOS VÉTELÁR (FT/M²) AVERAGE PRICE (HUF/SQ.M)	ALAPTERÜLET (M²) *SIZE (SQ.M)*	FAJLAGOS BÉRLETI DÍJ (FT/M²/HÓ) *AVERAGE RENTAL FEE (HUF/SQ.M/MONTH)*	SZÁMÍTOTT HOZAM CALCULATED YIELD
270 000	50	1 450	5,5%
510 000	40	2 650	6,0%
750 000	70	3 700	6,8%

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

TELEKPIAC

LAND MARKET

Országosan a saját célú építkezésre alkalmas építési telkek fajlagos árának átlagos szintje 8-45 ezer Ft/m2 sávban mozgott, a fővárosi fejlesztési telkek piacán a fejleszthető épület alapterületre vetítve 100-600 ezer Ft/m2 sávban szórtak a telekárak 2016-ban.

In Hungary plots available for individual housing construction activity by natural persons traded between 8 and 45 thousand HUF/m^2 in 2016. In Budapest land zoned for multifamily apartment building construction sells around 100-600 thousand HUF per buildable square metre.

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 kilenc hónapjában az Otthon Centrum hálózatán keresztül több telek tranzakció történt, mint tavaly az egész év során.

Individuals looking for plots increased the demand already in 2014 and during 2015 at a somewhat lesser intensity the growth in demand continued. During the first nine months of 2016 Otthon Centrum has seen the number of land transactions exceed the number of closed land deals recorded during the full year of 2015.

Az Otthon Centrum tapasztalata alapján a sajátcélú építkezésekre alkalmas telkek fajlagos átlagára a főváros kedvelt kerületeiben 28-30.000 Ft/m2 körül alakult 2015-ben, ami az idei év első hónapjaiban már elérte, helyenként meghaladta a 40 ezer Ft/m2 szintet.

In the most preferred locations for custom built housing construction in Budapest Otthon Centrum has recorded land transactions at the price level of 28-30 thousand HUF/m^2 in 2015. The prices have increased above 40 thousand HUF/m^2 during the first few months of 2016.

Az agglomeráció településein és a vidéki városokban ennél jóval kedvezőbb 8-20 ezer Ft/m^2, de a kedvelt főváros közeli agglomerációs településeken akár 30 ezer Ft/m^2 átlagos árakkal találkozhattunk idén.

In the greater metropolitan area of Budapest and in the cities in the countryside prices remained at a more affordable level: 8-20 thousand HUF/m^2 but in the most demanded villages near Budapest prices were around 30 thousand HUF/m^2.

2016-ban Budapesten, a fejlesztési telkek piacán, a fejleszthető alapterületre vetítve 100 ezertől 600 ezer Ft/m^2 értéktartományban regisztrált tranzakciókat az Otthon Centrum.

The price level of development land in Budapest currently ranges from 100 to 600 thousand HUF per buildable square metre according to Otthon Centrum's transactional data.

Átlagos építési telekárak néhány településen
Average building plot prices in selected settlements

Település Settlement	Átlagos eladási ár (Ft) Average sales price (HUF)	Átlagos méret (m^2) Average size (m^2)	Átlag nm ár (Ft/m^2) Average price per sq m (HUF/m^2)
Biatorbágy	9 980 000	1 114	10 078
Budajenő	11 310 000	1 147	9 871
Budaörs	15 650 000	974	19 007
Budapest II/A	37 557 143	825	45 935
Budapest XI	50 837 500	829	80 246
Budapest XVII	13 400 000	1 300	17 426
Budapest XVIII	15 285 714	724	21 982
Budapest XXII	25 942 857	1 877	21 296
Debrecen	12 355 385	772	18 051
Diósd	16 291 667	1 133	14 656
Érd	8 829 167	1 207	8 014
Gyömrő	6 510 000	954	7 253
Győrújbarát	4 758 333	1 721	3 886
Kecskemét	8 741 667	1 172	9 117
Miskolc	5 662 500	998	6 662
Nagykovácsi	20 456 250	950	20 276
Nagytarcsa	8 303 333	860	9 721
Pécel	8 350 000	2 014	6 535
Piliscsaba	7 886 667	1 018	7 770
Solymár	13 785 641	763	18 167
Szentendre	16 400 000	1 272	14 533
Veresegyház	9 847 124	1 014	9 815

forrás: OC tranzakciós adatok / Source: OC transactions database