

Az immár a fővárosban is csökkenő építési volumen, valamint a gazdasági megszorítások keresletcsökkentő hatása állnak szemben a - kamatadó bevezetése és a növekvő beruházói költségek várható áremelő hatása miatt - az ingatlanbefektetések irányában fokozódó érdeklődéssel, a szezonális mérséklődése általi folyamatos kereslettel, illetve a mennyiségi kínálat helyett a minőségi fejlesztések iránt erősödő igénytel. Ezek eredőjeként adódik a piaci folyamatok gyakran ambivalens megítélése a különböző szereplők által.

ÉPÍTÉSI VOLUMEN

2006. I. félévére a budapesti számokban is megjelent az országos tendencia, azaz mind a kiadott építési, mind a használatbavételi engedélyek számának csökkenése. A Központi Statisztikai Hivatal adatai szerint az év első felében 13 ezer lakás kapott használatbavételi engedélyt, és közel 20 ezer új lakásra adtak ki építési engedélyt országosan. Ez 14, illetve 20%-kal kevesebb, mint 2005. I. félévében volt. A jelentős visszaesés elsősorban a II. negyedévre esett.

A használatba vett lakások száma öt megye (Tolna, Baranya, Szabolcs-Szatmár-Bereg, Fejér és Nógrád) kivételével mindenütt csökkent. A kiadott új engedélyek számának visszaesése elsősorban a nagyvárosi építkezéseket érintette. Az ország keleti felében minden megyében visszaesett az építési kedv, míg a Dunántúlon Fejér, Somogy és Győr-Moson-Sopron megyében emelkedett 10-27%-kal az új engedélyek száma, valamint Pest megyében 2%-kal.

A budapesti számok látványosabb csökkenést mutatnak: használatbavételi engedélynél -21%, építési engedélynél -32%. Így a főváros részaránya az országos volumenekből a tavalyi 30-ról 26-28%-ra mérséklődött (5200 építési engedély és 3600 használatbavételi engedély). A mennyiség mellett egyéb fontos mutatókban is trendforduló az idei első félév Budapesten. 27%-kal csökkent a vállalkozói, illetve 30%-kal az eladásra szánt lakásépítés, miközben a lakossági építkezések egyharmaddal nőttek. A városok lakásépítése viszont éppen ellenkező irányban változott. A két fő építetési csoport megoszlása: természetes személyek 54%, vállalkozások 42%, a maradék önkormányzat és egyéb szervezet.

Az építetési átszerveződés a lakások méretére is nagy hatással volt. Az idei első félévben sok év után most először nőtt a fővárosi új lakások alapterülete, a 2005-ös 62-ről közel 69 m²-re. A megyei jogú városokban ugyanez a mutató viszont 91-ről 83-ra csökkent. Országosan maradt a 90 m²-es átlagnagyság.

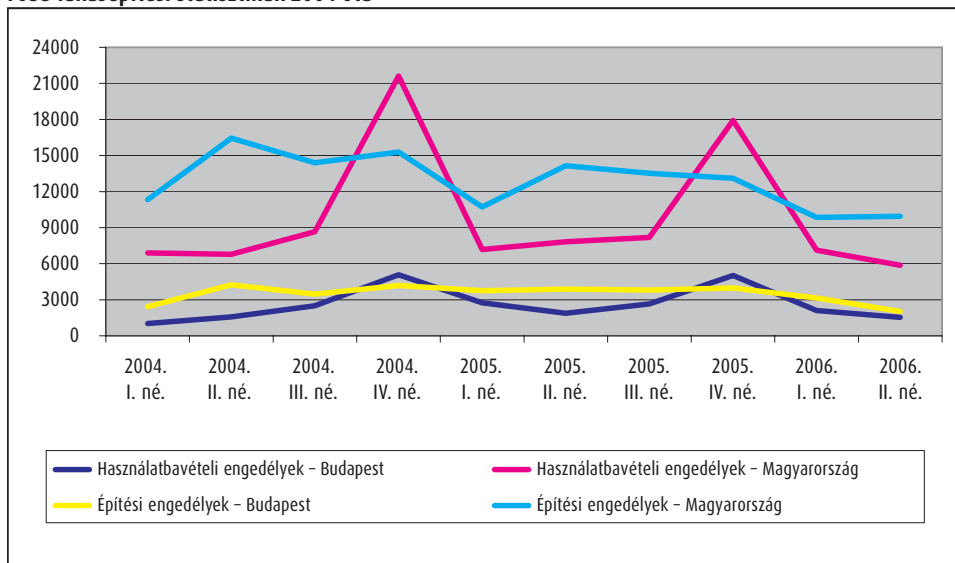
LAKÁSPOLITIKA, LAKÁSTÁMOGATÁS, FINANSZÍROZÁS

A parlamenti választásokat követően, a kormányzati struktúra átszervezésének részeként július végén megszűnt az Országos Lakás- és Építési Hivatal. Az újonnan létrehozott Önkormányzati és Területfejlesztési Minisztériumon belül két szakállamtitkárság foglalkozik majd az ágazattal, amit a szakma egyértelműen visszalépésnek értékel.

Az elmúlt félévben - évek óta először - nem született semmilyen, a lakáshitelezést és finanszírozást, így a lakáspiacot erőteljesen érintő kormányzati döntés. Ugyanakkor a nyári szezonális visszaesés elmaradása, a meglepően élénk piac a választások után beharangozott megszorító intézkedések, de még inkább a bankbetétekre bevezetett új adók hatására enged következtetni. A tőkevédelmek megadóztatása ugyanis logikusan vezet keresletnövekedéshez az ingatlanpiacon. Az ingatlan továbbra is hosszú távú és biztos befektetésnek tekinthető, igaz, a megfelelő kiválasztása nagy körültekintést igényel, és a fenntartási költséggel is kalkulálni kell. Mivel a megszorító intézkedések hatása ténylegesen csak 2007 elején lesz érzékelhető, az idei évben még nem várható a forgalom visszaesése.

A DEM Információs és Gazdaságkutató Iroda adatai szerint, 2006 első nyolc hónapjában a lakáscélú hitelek iránti igény mind a 2004-es, mind a 2005-ös évi szintet jelentősen, 20 százalékos körüli mértékben múlta felül; összesen 372 milliárd Ft-ot tett ki. A lakáshitelezésben változatlanul a devizaalapú hitelek a főszerep, melyek átlagos nagysága átlépte az ötmilliárd forintot. A forint alapú támogatott hitelek volumene stabilizálódott, a támogatásra jogosultak kevesebb, mint harmada még mindig ezt veszi igénybe. A jegybanksi alapkamat emelésével azonban ezek a hitelek is drágulni fognak. Emellett a kamattámogatás és a hiteltörlesztések adókedvezményének 2007-ben tervezett megszűnése is ezt a kört érinti, bár a támogatott hitelek csekély részaránya miatt a szigorítások hatása a lakáspiacra nem lesz számottevő.

Főbb lakásépítési statisztikák 2004 óta



Forrás: KSH

Folytatódik a finanszírozási verseny a bankok szűkülő marginjai mellett is. A mind kedvezőbb kondíciók, a magasabb loan-to-value arányok folyamatosan magas szinten tartják a keresletet a lakáshitel-termékek - s így áttételesen az ingatlanok - iránt, ami emelkedő árakat eredményezhet a piacon.

Dinamikusan növekszik a hitelezésen belül az ingatlanlízing szektor. 2006 első háromnegyed évében, egy év alatt 150 százalékos gyarapodást regisztrált a Magyar Lízingszövetség a piacon. A finanszírozási forma térnyerését támasztja alá, hogy jelentősen nőtt az ingatlanlízing részesedése az összfinanszírozáson belül. A lakáslízing piacon kiélezett verseny folyik; pontos állományadatokat a szereplők ugyan nem közölnek, azonban a szektorban rejlő potenciált mutatja, hogy folyamatosan újabb cégek csatlakoznak a már eddig is aktív szereplőkhöz. A versennyel párhuzamosan bővülő ügyfélcsalagotó eszköztár a lízing feltételeinek enyhítésén túl

a lízinghez kapcsolódó kedvezmények kihasználását célzó konstrukciók kidolgozását is jelenti, mind a lakossági (adókedvezmények), mind a vállal-
kozási (adócsökkentési lehetőségek) oldalon.

Az idén bevezetett luxusadó nem váltotta be a hozzá fűzött reménye-
ket. A 100 milliós ingatlanok nagy része a fővárosban található, ahol 409
adóalanytól 100 millió forintnyi összeg folyt be, s ez bő nagyságrenddel
marad el az előre kalkulált országos bevételtől. Már a nyáron felröppent
a hír az általános ingatlanadó, illetve potenciálisan a területérték-növekedé-
si adó tervezett bevezetéséről. Bár a később kiszivárgott tervek a vagyoni
típusú adó 2008-as indulásáról szóltak, már most különféle találgatások és
számítgatások, érvek és ellenérvek ütköztek szakmai körökben.

Az Otthon Centrum tízezer lakóingatlant tartalmazó (így mennyiséget néz-
ve reprezentatívnak tekinthető) adatbázisa szerint, ha az átlagár lenne az
adókötelesség alsó határa, akkor Budapesten 22,5 millió forint felett kelle-
ne adót fizetni, míg vidéken ennek az értéknek a kétharmada lenne a limit.
A főváros 14 kerületében lépi át a 20 millió forintot az átlagár. Az ingat-
lanadó bevezetésének és működésének alapja egy megbízható, nyilván-
os, naprakész és az ingatlanokra vonatkozóan a lehető legtöbb minőségi
információt tartalmazó ingatlan-nyilvántartási adatbázis lenne, ami jelen-
leg nem áll rendelkezésre. Ugyanakkor metodikájában a sokat bírált luxus-
adó-övezeti rendszer lenne a legrealisabban adaptálható – természetesen
a sokat kritizált kategóriákat felülbírálvá.

Logikusan, az ingatlanadó bevezetése kezdetben nyilván forgalmi vissza-
eséssel járna. Ezt azonban ellensúlyozhatják a csökkenő újlakás-kínálat
és a növekvő beruházói költségek miatti áremelkedési várakozások, vala-
mint a banki verseny miatti továbbra is kedvező finanszírozási lehetőségek,
amelyek összességében a vásárlóerőt magas szinten tartják. Ez után ket-
tős hatás érvényesülhet. Az adóteherrel növelt árak egyrészt keresletcsök-
kenést idézhetnek elő. Másrészt azonban élénkülhet is a forgalom, ha sok,
jelenleg üresen álló ingatlan kerülne ki a piacra. Gondban lehetnek ekor-
a kevésbé likvid, nagy értékű ingatlan eladni szándékozók (pl.: külső-
pesti nagyobb családi házak), hiszen a kínálat növekedése csökkenti az ára-
kat. Az együttes hatás egyelőre kiszámíthatatlan, hiszen sok múlik majd az
adó végleges formáján.

Összességében jogos lenne vagyonadó típusú, tehát magántulajdonban
lévő lakóingatlanokra kivetett ingatlanadó bevezetése. Ugyanakkor az
általános – tehát fejlesztési célú telekingatlanra, valamint befektetési célú
kereskedelmi ingatlanra is kivetett – adó hatása káros lenne. A termelő
célú ingatlant megterhelve drágulna a fejlesztés, és csökkenne az
üzleti szektor versenyképessége. A befektetési célú ingatlanok pluszter-
he az üzemeltetési költségek növekedésével, és a csökkenő megtérülés
miatt visszaeső beruházási kedvvel járna majd. (Példával élve: 6,5% hozamú
kereskedelmi ingatlan esetében az 1%-os ingatlanadó a hozamot 5,5%-ra
csökkentené, ami így 15%-os értékcsökkenést jelent.)

Az ingatlanpiac hatékony működésének ér-
dekében álljon itt még néhány javaslatunk
– jelen keretek között csak felsorolászerűen,
és nem fontossági sorrendben:

- » illetékhivatali adatok lehető legnagyobb nyilvánossága a piaci szereplők szélesebb körű informáltsága érdekében;
- » projektekre vonatkozó beruházói adat-
szolgáltatás kötelezővé tétele;
- » a lakóingatlan vásárlásokat terhelő ille-
tékek mértékének felére (3%) csökkentése
a 4 millió Ft feletti részre vonatkozóan;
- » használt lakások beszámításának vonzó-
bbá tétele az ingatlanforgalmazásra joga-
sult vállalkozások számára az illetékfizetési
kötelezettség bizonyos volumen feletti
megszüntetésével;
- » hatósági engedélyezési eljárások kiszá-
míthatóbbá tétele;
- » a családi házas beruházói forma térnyeré-
se érdekében a közművesítés áfája – illetve
önkormányzattól vagy fejlesztőtől vásárolva
a telek áfája – legyen visszaigényelhető;

- » lakástámogatási célpontok helyes megválasztása a lakás-mobilitási
láncok hosszabbítása érdekében;
- » a vásárlói jogbiztonság növelése érdekében óvadékhoz hasonló eszköz-
rendszer kialakítása a projekt megvalósulásában résztvevő cégeket (első-
sorban a beruházót) érintve;
- » a már évek óta tervezett Ingatlankamara létrehozása, melynek kereté-
ben az értékesítés szabályozása külön hangsúlyt kaphatna.

ÚJÉPÍTÉSŰ LAKÁSOK PIACA

Az újépítésű lakások piacán az elmúlt fél év folyamán látványosan mérsék-
lődött a szezonális hatása. A szokásos nyári pangást állandó érdeklődés
váltotta fel, ami meglepő lehet a megszorító intézkedések bejelentésének
fényében, ugyanakkor nagyrészt magyarázható a banki befektetések szep-
tembertől bevezetett megadóztatásával. Emellett, az áremelkedési várako-
zások miatt látványosan sokasodnak a befektetési célú, előrehozott vásá-
rlások. Kiemelkedő hozam érhető el a jó helyen lévő, jó ár-érték arányú,
távolabbi átadású projektek esetében (pl.: Sasad Liget), ahol még beve-
zető áron, és kedvező, 10-90% vagy 20-80%-os fizetési ütemezéssel lehet
lakásokat lekötöni.

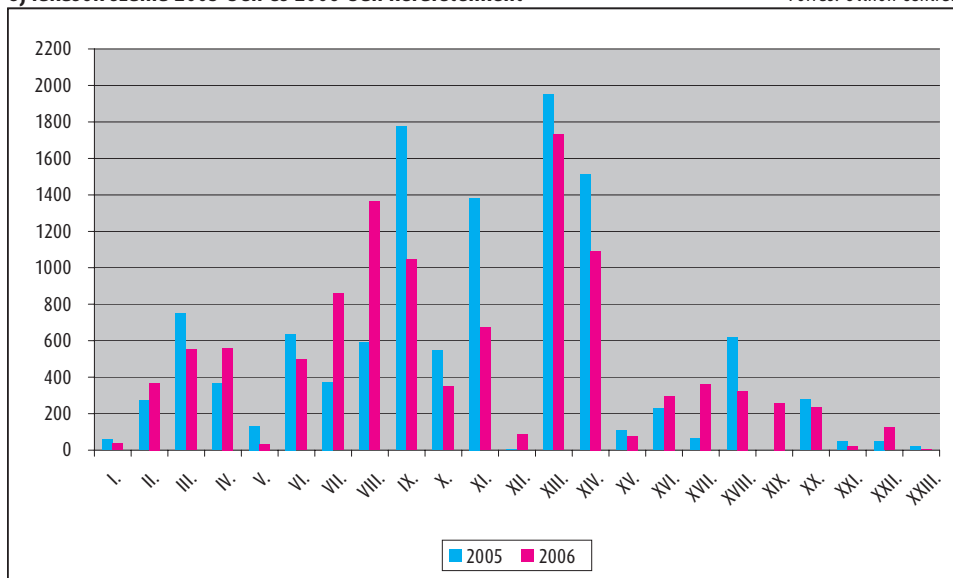
Közel 600 aktuális, értékesítés alatt álló lakóprojektet tartalmazó adatbá-
zisunk alapján fokozatosan szivódik fel az eladatlan lakásmennyiség a fő-
városban. 2006. III. negyedévének végén mintegy 1500, már átadott lakás
várt tulajdonosra, százzal kevesebb, mint fél évvel korábban. Ez köszönhe-
tő egyrészt a csökkenő számú új építésnek (idén 11 ezer lakás átadása vár-
ható a tavalyi 12.300 után), másrészt pedig a változó vásárlói attitűdnek,
misperint egyre gyakoribb keresési igény a közeli lakásátadási dátum, vagy
a már átadott beruházás.

Igaz ez annak ellenére, hogy a korai fázisban történő vásárlásnak számos
előnye van, hiszen a beruházónak a banki finanszírozás követelményei
miatt érdeke az értékesítési szakasz lelegején felpörgetni az eladásokat, s
ehhez különféle kedvezményekkel csábítják a vevőket. Sokszor a kedve-
ző, alacsony kezdőrészletű fizetési ütemezés (10-90%) kizárólag a bevezető
szakaszhoz kötődik. Árkedvezmény helyett gyakori az egyéb extra felsze-
reltség nyújtása, például konyhabútor beépítése. Egyéb kedvezmény lehet
továbbá, hogy az amúgy kötelező garázst az értékesítés elején nem kell
megvásárolni.

A rögtön realizálódó előnyök mellett, a jó befektetést jelentő ingatlanok-
kal komoly értéknövekedést is elérhetünk. Például 10%-os kezdőrész-
letet befizetve egy 1,5 év múlva elkészülő, jó helyen lévő, jól tervezett
projekt esetén – ahol ennyi idő alatt 15%-os áremelkedést is realizálhatunk –,
a maradék 90% befizetésével és utána rögtön a lakás értékesítésével 100%-
os hozamot érhetünk el. Ebből az illetéket, és egyéb járulékos költségeket
levonva is tetemes haszon marad még.

Új lakások száma 2005-ben és 2006-ban kerületenként

Forrás: Otthon Centrum



A slágerkerületekben (XIII., IX., XIV., XI.) a tavalyihoz képest 15–55%-kal kevesebb új lakás átadása várható idén. Ez részben a piac önszabályozásának, és a területi hangsúlyok eltolódásának tudható be, hiszen például a XI. kerületben a rozsdázóna telítettsége után a sasadi zöldövezet gyors felfutás előtt áll. Ugyanakkor több mint megduplázódik az átadott lakások száma a VII. és VIII. kerületben, valamint látványosan bővül a kínálat – igaz, alacsony szintről indulva – a IV., XVII. és XIX. kerületekben is.

Az Újbuda sasadi részén elindult Sasad Liget és a Madárhegyen megépülő Sasad Resort beruházások nagy sikere egy minőségi trendforduló megindulásának kezdetét jelezheti. Az elmúlt évek tömegpiaci dömpingje mellett látványosan fokozódó igény mutatkozik a klasszikus zöldövezeti lakóparki életstílus iránt. A kényelmi, biztonsági szolgáltatások és sportolási lehetőségek megléte, a magas építészeti színvonal, a körültekintő tervezés, valamint a városközpont viszonylag gyors megközelíthetősége egyre fontosabb igények egy bővülő lakáskereső réteg számára. Az építési minőség jobb érvényesülése felé mutat amúgy is a szeptember 1-jétől bevezetett energiatanúsítvány, mellyel a beruházó igazolni köteles az új lakások hatékony energiafelhasználását.

Továbbra is gondot okoz általában a beruházóknak a garázsok értékesítése. Tapasztalataink alapján, a tömegpiacon, pl. VIII., IX., XIII. kerületi társasházaknál kb. 20–30%-ban kelnek el a garázshelyek. A legjobb belvárosi részekben pedig, ahol keresettek a parkolók, és sok a külföldi lakásvásárló, 70%-ig mehet el az értékesítettség a projekt átadásáig. Nem példa nélküli azonban az sem, hogy itt (ahol az elégtelen biztonságos parkolóhely miatt amúgy is jó befektetés a garázshelyek vásárlása) az előírtnál több helyet épített meg a beruházó, s a fennmaradó helyeket külsős érdeklődőknek adja el.

Garázsok esetében is kialakultak vásárlásra ösztönző módszerek. Abban az esetben például, ha kötelező a garázs vásárlása, a vevők ezt a beruházónak fizetett megváltással helyettesíthetik. Ez a garázs árának 20–25%-ával egyenértékű díj, amely azonban, ha a vevő meggondolja magát, és mégis veszi a parkolóhelyet az átadásig, akkor beleszámít a garázsárba. Terjed emellett a lakások esetében már megszokott 10–90%-os fizetési ütemezés, illetve a részletfizetési lehetőség is. A beruházó indíthat akciót is; például az a lakásvásárló, aki hoz még egy vevőt, az ingyen beállót kap. Ahol alaptól kötelező garázst vásárolni a lakáshoz, ám a potenciális vásárlóréteg nagy részének nincs is autója, ott a garzonlakások vevői ez alól mentességet kaphatnak. Azoknál a projekteknel pedig, ahol kevés garázs eladásával lehet számolni, ott akár építési költségen árulják a helyeket.

Jellemző garázsárak részpiacokként Budapesten

Pesti belváros	2,8-5,0 millió Ft
Bel-Buda	3,0-4,0 millió Ft
Budai zöldövezet	2,2-3,8 millió Ft
Tömegpiac (pl. IX., XIII. kerület)	1,8-2,7 millió Ft
Alsó tömegpiac (pl. X. kerület, külső Pest)	1,4-2,5 millió Ft
Várkerület	3,5-5,5 millió Ft
Pest peremi kertváros	1,3-2,6 millió Ft
Felsőszíni beálló általában	0,4-1,7 millió Ft

Forrás: Otthon Centrum

A megyeszékhelyek közül nagy aktivitás jellemzi Debrecen, Győr, Szeged, Pécs, Nyíregyháza és Veszprém piacát. Ezekben a városokban jelenleg 4–6 nagyobb beruházás fut egyszerre. Az itt megépülő társasházi lakások fajlagos ára 230 és 290 ezer Ft/m² között mozog. A 300 ezres átlaghatárt Pécs és Veszprém néhány beruházása, illetve majdnem az összes győri projekt lépi át, köszönhetően a Duna-parti fekvésnek. Ugyancsak bő a kínálat a Balaton partján is. A közel tucatnyi nagyobb épülő síófoki és balatonfüredi társasházban az árak 300 ezerről indulnak, és panorámás penthouse lakások esetében az 500 ezer Ft/m²-t is átléphetik.

HASZNÁLT LAKÁSOK PIACA

Felmérésünk szerint, a vásárlási hajlandóságot tekintve a használt lakások – bár részarányuk természetesen még jóval nagyobb az újépítésűeknél – egyre jobban háttérbe szorulnak. Míg az elmúlt egy évben a Budapesten lakást vásárlók 29%-a vett újépítésű ingatlant, a következő egy évben tervezők között 37% ez a kategória. Még ha a tényleges vásárláskor ezek

közül sokan használt mellett döntenek is végül, a tendencia felismerhető. Vidéken még látványosabb a trend; itt 23 és 36% ez a két arányszám. Bár nincsenek jelentős korsztályos eltérések, érdekes, hogy használt lakást leginkább a 25 év alattiak és az 56 év felettiak vesznek.

A lakásvásárlás fő motivációja mára az önállósodás vált. Országosan 40% feletti azok aránya, akik ilyen okból vennének lakást – 72%-ban 35 éves koruk alatt –, míg a vevők egynegyede a lakás méretével nem elégedett. A sláger egyértelműen a kétszobás lakástípus; Budapesten a vásárolni szándékozók 31, vidéken 29%-a ezt a kategóriát jelöli meg. Országosan az ennél nagyobb lakások a forgalom 40%-át adják.

Panel- és téglalakások árváltozása néhány kerületben

Kerület	Panellakások nominális árváltozása 1998–2004 (%)	Társasházi téglalakások nominális árváltozása 1998–2004 (%)
III.	307	345
IV.	323	342
IX.	286	415
XI.	298	324
XIII.	290	384
XIV.	312	330
XVIII.	323	355

Forrás: Otthon Centrum (illetékhivatali adatbázis alapján)

Bár köztudottan a panellakások a piac „mostohagyerekei”, még ma is minden 6–7. vásárló emellett teszi le a voksát. A panellakások reálértéke az elmúlt másfél évtized egészére vetítve jellemzően enyhén csökkenő tendenciát mutat, aminek háttérben elsősorban az ilyen típusú lakástermek iránti piaci kereslet jelentős mérséklődése áll. Azokban a kerületekben, melyek az elmúlt években nagy volumenű lakásépítés színterei voltak, a panellakások áremelkedési üteme rendre elmarad a téglalapítású társasházakétól. Kiemelkedő a különbség a IX. és XIII. kerületben, mely városrészek mintaterületei a tömeges lakásépítésnek. Mára Budapesten 15–25%-os különbség mutatkozik a két lakástípus árban, a téglalakások javára. Ez éppen elegendő ahhoz, hogy a vevők árérzékenysége érvényesüljön a választáskor, s a panelek iránt folyamatos maradjon a kereslet.

A lakások használati értéke, konkrétan a magas fenntartási költségek jelentik a panelek legfőbb problémáját. A nyáron a jövő év végéig meghosszabbított Panel Plusz Hitelprogram az önerőhöz biztosít kedvező hitel-lehetőséget energia-megtakarítási korszerűsítésre, gépészeti felújításokra és a környezet rendbetételére, lakásonként maximum 1,2 millió forintos felújítási összeg esetén. Az Otthon Centrum tapasztalatai szerint a panelpiacon érezteti hatását a program; az abban részt vevő, sikerrel pályázó épületekben gyorsabban, és az eredetileg meghirdetetthez közelebbi áron lehet eladni a lakásokat. A további kedvező hatáshoz azonban, a program terjedése mellett, annak hatékonyabb reklámozására, marketingjére lenne szükség. Ma még ugyanis az a jellemző, hogy a vevők nem célirányosan korszerűsített, vagy felújítás előtt álló házban keresnek lakást, hiszen gyakran nincs információjuk a lehetőségről. Inkább a megújuló házakban lakást eladók azok, akik jobb alkupozícióban vannak, s ingatlanjukat könnyebben el tudják adni.

A panellakás-vásárlók legfőbb keresési kritériuma azonban nem a minőség, hanem az ár marad. A tízmillió forintos limit (ami Újpesttől Újbudáig, nagyjából mindenhol egyformán tartja magát) jól lehatárolja a keresett, viszonylag gyorsan eladható kis lakások kategóriáját a nagyobb, drágább rezsiű panelektől. A 7–10 millió Ft közötti lakások keresettségét növeli, hogy azok ideálisak Budapesten tanuló diákok számára, s a vidéki szülők által akár hitelfelvétel nélkül megvásárolhatóak.

Országos felmérésünk tanúságai szerint, a megyeszékhelyeken gyakran éppen a – lehetőség szerint – felújított, központhoz közeli, 7–9 milliós, 50–60 m²-es panellakások, illetve emellett az ugyanekkora, vagy az eggyel nagyobb kategóriájú, 60–80 m²-es, néhány éve épült társasházi lakások (12–18 millió Ft között) iránt mutatkozik leginkább kereslet. Ugyanakkor általában nagyon nehéz túladni a nyolcvanas években épült, nagyméretű családi házakon. Az újépítésű lakások túlkínálata egyelőre még gyakran jelent árnyomást a használt lakás piacon, így ott az árak további stagnálása várható. Utaltunk már rá azonban, hogy – legalább is a fővárosban – mérséklődik a kínálati túlsúly, s részben emiatt, részben pedig a fejlesztői költségek folya-

matos emelkedése miatt az újépítésű lakásoknál áremelkedésre lehet számítani. Ez pedig a használt lakások áremelkedésének a reális lehetőségét is megteremti.

Az ingatlanközvetítők piaci részesedése az eladott ingatlanokból 40% körül alakul. Az itt tapasztalható növekvő részarány alapja, hogy egyre többen ismerik fel a profi értékesítői munka előnyeit, melyek közül kiemelkedik a kutatásunk által is alátámasztott, a magánérés eladásnál többszörösen gyorsabb értékesítési idő.

BÉRLAKÁS-PIAC

Nyár végén, a felvételi ponthatárok kihirdetését követően, egészen szeptember elejéig a szokásos pezsgés volt tapasztalható az egyetemi városok albérletpiacán. A legkeresettebb lakások a garzon mellett a több fő számára költséghatékonyabb különnyíló két-, esetleg háromszobásak. A 40-50 m²-es lakásokat általában 60-65 ezer forintért kínálják a kedveltebb fővárosi részeken, míg vidéki nagyvárosokban ennél 10%-kal olcsóbban. A tipikus bérleti idő egy év. Sok esetben az első egyetemi, főiskolai tanév után a szülők inkább lakásvásárlás mellett döntenek diák gyermekük számára. Ilyenkor az egyetemekhez közeli panellakások iránti kereslet is megélénkül.

Dolgozó fiatalok, vagy fiatal párok számára is fontos a központi elhelyezkedés, és a jó tömegközlekedés, bár ők munkahelyük függvényében a távolabbi kerületekben is kereshetnek bérlakást. Keresetük függvényében általában 60-120 ezer forint közötti bérleti díjat fizetnek.

Már nem olyan nagy tömegben, mint akár 4-5 évvel ezelőtt, de még mindig keresnek külföldi vállalatok hazai leánycégeinek vezetői, vagy egyéb üzletemberek pár évre bérlakást. Esetükben manapság a pesti belváros kedveltebb, magasabb presztízsű utcái jöhetnek leginkább szóba, s a bérleményért jellemzően 150-250 ezer forint között hajlandók áldozni. A budai oldal hegyvidéki részén ennek az árak akár a többszöröse is előfordulhat, de nem ez a tipikus.

Egyre fontosabb a bérlők számára a lakás jó állapota, valamint hangsúlyosan a diákok számára a szélessávú internet-elérés. Emellett nő a kereslet az újépítésű kiadó lakások iránt. A külföldi diákok jellemzően hamarabb döntenek albérlet választáskor, míg a magyarok akár tucatnyit is megnéznek, mielőtt határozódnának. A kaució három hónaposról egyre inkább egyhónapos időtartamra csökken. A bérleti díjak emelkedése már évek óta nem reális várakozás. Az ingatlanadó 2008-as bevezetését követő esetleges további kínálati nyomás – amikor az addig üresen, hasznosítás nélkül álló ingatlanok nagy számban kerülhetnek ki a piacra bérlakásként – a díjak csökkenéséhez vezethet.

ÉPÍTÉSI / FEJLESZTÉSI TELKEK PIACA

A társasházi fejlesztésre alkalmas telkek piacán maradt a fő területi hangsúly a belvárosi részeken. A beruházói aktivitást mutatja, hogy tapasztalataink szerint, az igen csak limitált kínálat jellemezhető Bel-Budán a piacon lévő telkek 60%-a (összesen kb. 7000 m²), a pesti belvárosban pedig 70%-a (összesen kb. 10.500 m²) tulajdonost cserél évente. Ugyanez az arány a magas presztízsű budai hegyvidéki részeken, valamint Pest peremi kerületeiben mindössze 15% körüli lehet – bár jóval nagyobb kínálati volumen mellett. Becslésünk szerint, évente összesen kb. 1,3 millió m² társasházi fejlesztésre alkalmas telekterület cserél gazdát a fővárosban.

A mellékelt táblázatból kitűnik, hogy a városközpontokhoz közeli területek áremelkedése a leglátványosabb továbbra is. A folyamatos drágulás ellenére a tényleges szerződött telekárak így is elmaradnak a meghirdetettektől. Az áralkuk a telekpiacra is természetessé váltak. Csak kb. minden harmadik társasházi fejlesztésre alkalmas telek kel el a kínálati áron, ugyanakkor az üzletek fele 10-25% közötti engedménnyel köttetik meg. Sőt, néhány esetben a meghirdetettnél magasabb végső ár is előfordulhat. Mindez a szerződési feltételek, ezen belül is hangsúlyosan a fizetési kondíciók függvénye.

Társasházi fejlesztésre alkalmas telkek jellemző ára

Terület	Nettó telekár nettó eladható lakás-négyzetméterre vetítve (Ft)	Ártendencia az előző félévhez képest
I., II. és XII. ker. belső része	120-180.000	↑↑
VI. és VII. ker. Nagykörúton belüli része	100-170.000	↑↑
VI. és VII. ker. Nagykörúton kívüli része	70-110.000	↑↑
XI. ker. egykori rozsdáövezete	30-50.000	-
IX. ker. rehabilitációs területe	40-60.000	-
XIII. ker. angyalföldi része	40-50.000	↑
XIV. ker.	40-80.000	↑
VIII. ker. rehabilitációs területe	40-65.000	↑↑
X. ker.	20-30.000	↑

Forrás: Otthon Centrum

A legnagyobb értékű telkek eladói általában magyarok és izraeliek, míg a vevők manapság főleg nyugat-európai – elsősorban spanyol – beruházó cégek. A százezeres-milliárdos üzletkötések görbülékenységét gyakran gátolja az eltérő üzleti szemlélet. A komolyan érdeklődő vevők ugyanis általában 4-6 hetes átvilágítási időszak után tennének ajánlatot, ami alatt elvárnák az eladótól, hogy ne hirdesse tovább a telket, az eladók ugyanakkor erre 95%-ban csak külön díj, vagy foglaló ellenében hajlandók.

Budapesten már alig maradt összefüggő, telekparcellázásra alkalmas terület. A XI. kerületi Madárhegy közel-múltban értékesített telkei mellett a XVII. és XVIII. kerületben kerülhet sor magánberuházásban 100 alatti számú építési telek parcellázására.

Pilisjászfalun 300 építési telket parcelláztak a közel-múltban, ezeket jelenleg 6-8 ezer Ft-os négyzetméteráron árulják. Gyömrőn 234 telek került felosztásra, melyek 11.400 forintos fajlagos áron vannak piacon. Pécelen 100 telek kialakítása várható, s ugyancsak előkészítés alatt áll telekparcellázás Szigetszentmiklóson (8-10 ezer Ft/m²), Ráckevén (1500 Ft/m²), Halásztelken és Szigethalmon is. A drágább nyugati agglomerációban Nagykovácsiban (20 ezer Ft/m² körül), Telkiben (12.500 Ft/m² körül), Tinnyén (4-6 ezer Ft/m²) és Diósdon folynak nagyszabású parcellázások.

Építési telkek ára a budapesti agglomeráció néhány jelentősebb településén

Település	Jellemző építési telek árak (ezer Ft/m ²)
Szentendre	15-20
Pomáz	12-16
Pilisvörösvár	14-16
Üröm	28-30
Dunakeszi	12-17
Veresegyház	9-13
Gödöllő	9-15
Pécel	9-11
Dabas	5-10
Dunaharaszti	10-15
Szigetszentmiklós	7-14
Budaörs	25-40
Nagykovácsi	12-22
Solymár	12-30

Forrás: Otthon Centrum

Ígény szerint strukturált ingatlanpiaci tanulmány elkészítéséhez az alábbi elérhetőségeken léphet velünk kapcsolatba:



Otthon Centrum Elemzés Divízió

Tel.: (+36 1) 487 3321, Fax: (+36 1) 487 3333

valko.david@oc.hu | www.oc.hu

