

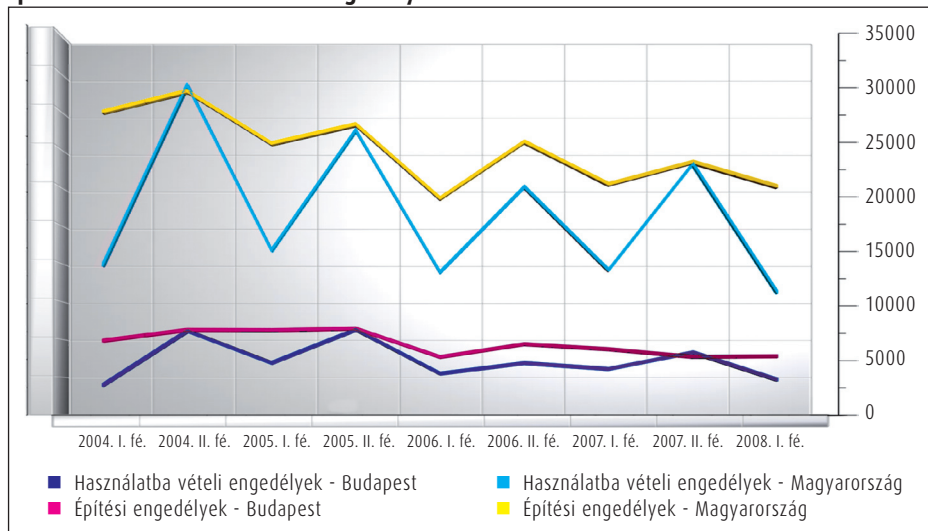
Sokéves mélypont az átadott lakások számában, hosszú évek óta először csökkenő telekárak az addig legkeresettebb területeken is, óvatosabb külföldi cégek és befektetési céllal vásárlók, nem beszélve a magyar vevők elmaradásáról – így lehet jellemezni a hazai lakáspiacot 2008 első félévében. Szétnézve az európai piacokon azonban már-már szerencsésnek mondhatjuk magunkat, hogy elsősorban az óvatos hitelezés és az árbuborék hiánya miatt a hitelválság hatását csak tompítva érezzük meg.

ÉPÍTÉSI VOLUMEN

A Központi Statisztikai Hivatal (KSH) adatai szerint 2008 első félévében 11,1 ezer lakás kapott használatbavételi engedélyt, és 20,9 ezer új lakásra adtak ki építési engedélyt országosan. Ez 15,5, illetve 0,8%-os csökkenés az egy évvel korábbi számokhoz képest. Az átlagosnál erőteljesebb visszaesést könyvelhetett el a főváros, ahol 24%-kal kevesebb (3080) új lakás használatbavételére került sor és 11%-kal kevesebb (5238) új engedélyt kértek, mint 2007 első félévében. Ezzel szemben, a többi városban 10% körül nőtt a kiadott építési engedélyek száma.

Az év első felében használatba vett lakások nagyobbik részét a lakosság építtette saját használat céljából, s az új lakások közel fele családi házban épült. A vállalkozói lakásépítések aránya országosan 44%-ra, Budapesten pedig 78%-ra csökkent. Ennek megfelelően leginkább a kislakások építése szorult vissza, míg a 60 m² feletti lakások aránya nőtt az új építési állományban. Az új lakások átlagos alapterülete 91 m², 5 m²-rel nagyobb, mint az előző év hasonló időszakában. Budapesten még jelentősebb a lakásméret növekedése: 62-ről 72 m²-re.

Építési és használatba vételi engedélyek száma félévente



Forrás: KSH

Az építkezések területi alakulása Budapesten és a községek átlagában mutatja a legkedvezőtlenebb képet; itt egynegyeddél, illetve egyötödél esett vissza a lakásépítés. Dél-Alföld az egyetlen régió, ahol ebben a félévben nőtt (közel 9%-kal) a használatba vett lakások száma. Dél-Dunántúlon viszont közel 50%-os az építési volumen csökkenése.

LAKÁSPOLITIKA, FINANSZÍROZÁS

2008. január elsejétől lakóingatlan vásárlásakor már nem érvényesíthető a lakásszerzési kedvezmény (azaz az eladott lakás árából egy másik vásárlására fordított összeg utáni adókedvezmény). Ugyanakkor, az eladott lakásból származó bevétel után idéntől csak akkor kell adózni, ha az értékesítésre a szerzéstől számított öt éven belül sor kerül (2007 végéig ez 15 év volt), s az adót a hatóság méltányosságból mérsékelheti, vagy akár elengedheti. A szabályok változása miatt már a vásárlásnál érdemes odafigyelni arra, hogy az ingatlan jövőbeni eladásánál kalkulálni kell a jövedelem 25%-ának megfizetésével, pláne, ha azt jó áron sikerül megvásárolni, és várhatóan nagy lesz az értéknövekedés öt éven belül. A befektetési célú vásárlás esetében adózási szempontból érdemes kivárni az ötéves időszak végét az értékesítéssel. Tapasztalataink szerint erre már az év első hónapjaiban jobban figyeltek a vevők; ugyanakkor a saját célú vásárlásoknál nem befolyásolja érdemben az ingatlantulajdonosok döntését a módosítás.

Június 30-ától a lakásépítési kedvezmény (szocpol) céljai kibővültek, s a két vagy több gyermeket eltartó építetők esetében újra bekerült – az új lakás építésének nem minősülő – tetőtér-beépítés és emelet-ráépítés is. Emellett, ezen túl a megelőlegezési szerződésbe be kell venni azt, hogy a fiatal pár hozzájárul a gyermekvállalás Kincstár általi ellenőrzéséhez.

A Magyar Nemzeti Bank adatai szerint, a júniusig tartó egy év alatt lassan, de folyamatosan mérséklődött a forintban nyilvántartott lakáscélú hitelek állománya: az év közepére mennyiségük már alig haladta meg az 1600 milliárd forintot, ami bő 130 milliárdos csökkenés tavalyhoz képest. A forinthitelek állományának olvadása következtében ez év februárban a lakáshiteleknel is túlsúlyba kerültek az idegen fizetőszközben nyilvántartott kölcsönök, és júniusra arányuk már elérte az 51,3 százalékot.

Jelentősen növekszik a hitelintézetek kockázatvállalási hajlandósága. A fő cél a piaci részarány növelése, még emelkedő hitelkockázatok árán is. A banki innováció egyik legújabb és legfontosabb fejleménye a jelenlegi hitelek megjelenése. Az új termék népszerűségét jelzi, hogy aránya az új banki lakáshitel-szerződéseken belül már elérte a 10%-ot.

Az év első felében nem utaltak rá jelek, hogy a nemzetközi jelzálogpiaci válság Magyarországra is begyűrűzne. Némi védettséget ad például, hogy nálunk a hitelérték legfeljebb a jelzálogérték 60-70%-át éri el. Emellett, a Magyar Nemzeti Bank adatai szerint Magyarországon a háztartások hiteleinek teljes állománya a GDP-hez mérve csak 28 százalék, míg összehasonlítva, az eurózónában 55 százalék. Ugyanakkor, a nyugatihoz képest hosszabb futam-

idejű és magasabb kamatú hitelek miatt a háztartások jövedelmének tavaly átlagosan már 13%-ra rúgott a hiteladósság-szolgálat. Emellett kockázatot rejt az is, hogy az ingatlanokra terhelt jelzálog-fedezett hitelek egyre nagyobb hányada a szabadon felhasználható hitel, melyek törlesztése nagyobb bizonytalanságot rejt.

Az Otthon Centrum Hitel Center adatai szerint lakáshitelek esetében az átlagos futamidő mára már 20 évre nőtt. Az átlagos hitelösszeg pedig az első félévben – a piaci átlag felett – 8,2 millió forint körül alakult. A cég információi szerint napjainkban csaknem 7000 hitelközvetítő cég dolgozik Magyarországon, s az egyéni vállalkozók száma is legalább ennyire tehető. Ugyanakkor némi konszolidáció is megfigyelhető a piacon: a kisebb közvetítők lemorzsolódnak, vagy betagozódnak a nagy hálózatokat működtető cégek alá.

Az Otthon Centrum 4000 fős országos, reprezentatív, 2008 nyarán lefolytatott felmérése szerint az elmúlt egy évben lakást vásároltak és a következő egy évben vásárolni tervezők 55%-a vett/venne fel biztosan lakásvásárlásához hitelt; negyedük nem közvetlenül banktól, hanem hitelközvetítőtől. Érdekes, hogy a budapestiek jobban idegenkednek a hitelfelvételtől, mint a vidékiek, viszont az életkori sajátosságokra alapozott hipotézis beigazolódnak: a fiatalabb korosztályok szignifikánsabban magasabb arányban vesznek/vennének fel hitelt lakásvásárlás céljából, mint az idősebbek.

Egyre többen ismerik fel, hogy korábban felvett hitelüket kedvezőbb kondíciókkal kiválthatják. Azoknak például, akik még a 2003 előtti időszak lakáspiaci virágzása során piaci alapú, kétszámjegyű kamat mellett felvett hiteleiket törlesztik, feltétlenül érdemes felkeresniük egy hitelközvetítőt. A refinanszírozás havonta akár tízezres nagyságrendű megtakarítással járhat.

Márciusban eldőlt, hogy mégsem vezetik be 2009-től az egységes, számított értéken alapuló ingatlanadót. Jövő évtől is lehetősége van az önkormányzatoknak, hogy az adót az alapterület, valamint a korrigált forgalmi érték alapján is kivethessék. Így egyelőre okafogyottá váltak az évek óta folyó találgatások az új típusú ingatlanadó esetleges hatásairól.

ÚJÉPÍTÉSŰ LAKÁSOK PIACA

A tavalyi évhez képest visszafogottabban indult a 2008-as esztendő az új lakások piacán. A korábban megszokott szezonális eltűnőben van, s hónapról-hónapra nagy kilengések lehetnek az értékesítésben; idén eddig például az április hozott kiugró eredményeket. Még ha a kereslet konstans szinten is marad, a vevők egyre hosszabb idő alatt és körültekintőbben döntenek a tényleges vásárlásról. Ez a kiszámíthatatlanság óvatosabbá tette a beruházókat is, akiknek egy-egy elhamarkodott áremelés, vagy akció jelentős veszteséget okozhat. Az akciós árú lakások túl gyors eladása, s így a haszon csökkenése ellen manapság rövidebb akciós időszakokat alkalmaznak. Az év eleje átlagosan 3-5%-os áremelkedéssel indult az új lakásprojektek esetében, s az év egészére infláció körüli növekedésre számíthatunk.

Általában igaz, hogy az értékesítés üteme, a havi eladások száma a projekt életciklusától függ. Átadásig átlagosan a lakások körülbelül 80 százaléka talál gazdára, ugyanakkor a piac két szegmense megosztott. A magasabb négyzetméter árú lakásokra jellemző, hogy az eladási számok az átadás előtti hónapokban a legjobbak, amikor az épület már fizikailag is bejárható. Az alacsonyabb árfekvésű lakásoknál, ahol általában van előértékesítés, ill. kedvező fizetési ütemezés, a projekt indulásakor is jelentkezik egy komoly felfutás az értékesítésben.

A vevők egyre konkrétabb elképzelésekkel állnak elő, s ezzel párhuzamosan egyre nagyobb az igény a komplex kiszolgálásra az értékesítés folyamán (pl. finanszírozási, műszaki és belsőépítészeti egyeztetés). Az új lakás finanszírozását bonyolítja általában egy meglévő használt

lakás, meglévő hitellel a háttérben, aminek együttes ügyintézése némileg komplikáltabbá teszi az új ingatlan megvásárlását is.

A belvárosi telkek fogyása és hihetetlen megráglása miatt keresettek lettek a beruházók körében a felújítandó épületek, vagy akár egész tömbök. Bár teljes épülettömbök felújítása, illetve ennek megszervezése, előkészítése rengeteg időbe és pénzbe kerül, ideális lehetőséget nyújtanak a fejlesztőknek, hogy vegyes funkciós épületkomplexummal lépjenek piacra. Egy ilyen projekttel kockázatukat mérsékelhetik, illetve lehetőségük adódik nagy terület rehabilitációjával látványos épületeket építeni.

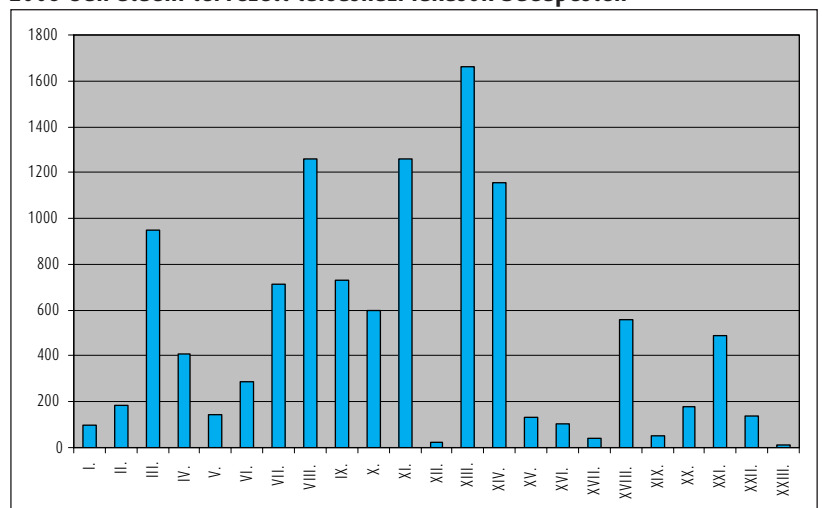
Egy másik fejlesztői slágerterületnek az egyedi lehetőségeket rejtő Duna-partok számítanak. A IX. és XI. kerületi részen jelenleg 4-5, egyenként több ezer lakás volumenű fejlesztés áll előkészítés alatt. A zöldövezeti részek kedveltsége is folyamatos, és itt még jócskán vannak lakásépítésre alkalmas telkek. A vevők körében összességében a 45-65 négyzetméter közötti, jó elosztású, hatékony alaprajzzal rendelkező, jó tájolású lakások a legkedveltebbek.

Jól megválasztott új lakás vásárlásával egyébként többféle hozamra tehetünk szert. Egyrészt az értékesítés legelejétől a projekt átadásáig eltelt másfél-két év alatt átlagosan 10-15, de a legkeresettebb helyeken akár 40%-kal nőhet a lakás értéke. Emellett, ha kiadjuk a lakást, a bérleti díjból évente értékének 5%-a jöhet vissza. Egy harmadik tényező pedig az ingatlanár-emelkedés általános trendje. Ezt számszerűsíteni elég nehéz, de becslésünk szerint tíz év alatt több mint megkétszereződhet a magyar lakások értéke. Összességében azonban a lakás, mint hozamtermelő tulajdon, manapság már hosszabb távú befektetési szemléletet igényel.

A budapesti társasházi projekteket tartalmazó adatbázisunk júliusi feldolgozása alapján közel 11.200 lakás átadása várható idénre. (Mint mindig, most is el kell mondanunk, hogy tapasztalataink szerint a projektek mintegy felénél van pár hónapos csúszás az elsőként napvilágra került átadási dátumhoz képest, így ennek a lakásmennyiségnek a 25-30%-ának megépülése is valószínűleg áttolódik 2009-re.) 12 kerületben nő a megépített lakásszám 2007-hez képest, míg 11-ben csökken.

Azok a kerületek közül, ahol legalább száz lakást építenek évente, közel háromszoros a növekmény a III., több mint kétszeres a IV. és VIII., illetve 50% feletti a VII. és XVIII. kerületekben. Ezzel szemben 25% vagy afeletti a csökkenés a II., VI., IX., XIII., XVI. és XXII. kerületekben.

2008-ban átadni tervezett társasházi lakások Budapesten



Forrás: Otthon Centrum

Megjegyzés: 2008. júliusi állapot szerint.

Az év elején összeszámolt kétezerről júliusi felmérésünkre 1830-ra csökkent a már átadott, de még eladatlan lakások száma. Kétszáz feletti ez a mennyiség a VIII. és XIII., száz és kétszáz közötti a II., IV., X., XI., XIV. és XVIII. kerületekben. A 2008-ban átadandó lakásszám arányában 30% feletti az eladatlan készlet az I., II., IV., VI., X., XII., XVII. és XXII. kerületekben. Ez az arány (tehát az eladatlan készlet/2008-as új átadás) Budapest egészére vonatkoztatva 16%.

Júliusban került kihirdetésre az a szeptember 12.-től életbe lépő kormányrendelet, amely részben a már elfogadott gyakorlatot megerősítve jelentősen szigorítja az Országos Településrendezési és Építési Követelmények több pontját. Ennek főbb elemei:

- » Lakóépületet országos fútaktól legalább 50, autópályáktól legalább 250 méterre lehet csak emelni.
- » Az új otthonok legalább egy szobájának el kell érnie a 17 négyzetmétert, és ebbe az amerikai konyha, illetve étkező nem számítható bele.
- » A legkisebb szoba mérete el kell, hogy érje a 8 m²-t.
- » A rendelet minimum követelményt fogalmaz meg a benapozottság mértékéről.
- » Két lakószoba felett a fürdőszobától külön WC-t kell létesíteni, s az alapból nem nyílhat étkezővel, konyhával egy légtérbe.
- » A jövőben csak takartan szabad elhelyezni légkondicionálót a házak homlokzatán.
- » Az autótárolóknak el kell érniük a 2,7 x 5 métert.
- » 2013-tól a hatnál több lakásos épületekben fedett garázst kell építeni.
- » Lakásonként egy kerékpártárolót kell építeni.
- » A mozgássérültek által is használt területeken a küszöb legfeljebb 20 milliméter magas lehet, s az ajtóknak legalább 90 centiméter szélesnek kell lenniük.
- » A 10 méteres magasságot elérő házakban (azaz már a háromszintes épületekben) kötelező a lift beépítése; a 13,65 méternél magasabbakba teherliftet is be kell szerelni.

Az új lakások minőségi javulását célzó módosításokat jórészt a piaci igények kényszerítették ki, csakúgy, mint a 2009-től a lakások egy részénél bevezetendő energiatanúsítványt intézményét. Ugyanakkor az építési szabályok szigorítása a kivitelezési költségek növekedését is maga után vonja, amit a beruházók valószínűleg megpróbálnak majd érvényesíteni a lakásokban.

HASZNÁLT LAKÁSOK PIACA

A használt lakás piacon az év eleji nyugodt kezdés után a második negyedév látványos visszaesést hozott. Éves szinten 5-10% közötti kereslet-mérséklődésre számítnak 2008-ban. A vevői és eladói hajlandóság visszaesését jelzi a fentebb már idézett, 2008 nyári, országos, 4000 fős felmérésünk, mely szerint a megkérdezettek mindössze 2,7%-a tervez lakásvásárlást a következő egy évben (ez 2007-ben 9,3% volt), míg eladást 3,2% (ez 7%-on állt egy évvel ezelőtt). A központi elhelyezkedésű, jó beosztású, befektetésnek vonzó lakások ára reálértékben is emelkedhet, ugyanakkor az energetikailag nem felújított, nagy alapterületű, hetvenes években épült panellakásoké akár 7-8%-kal csökkenhet.

2008. első félévi, több ezer tranzakciót tartalmazó értékesítési adatbázisunk alapján a következő átlagárak adódnak a használt lakás piacon terület és típus szerinti megbontásban, országosan:

Használt lakás átlagárak (ezer Ft/m²)

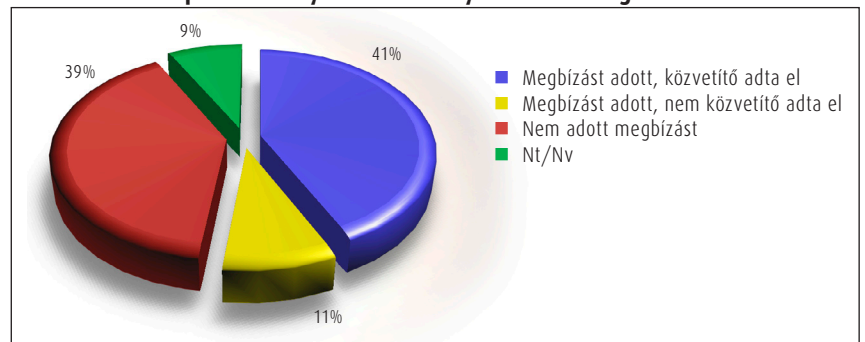
	Téglalakás	Panellakás	Családi ház
Buda	645	222	389
Pest	386	204	264
Megyeszékhelyek	458	156	182
Egyéb	338	163	172
Ország összesen	358	188	197

Forrás: Otthon Centrum

A bő kínálat, valamint az éles beruházói, banki és értékesítői verseny révén mindinkább előtérbe kerül a fogyasztóvédelem az ingatlan-szakmában. A hálózatok közötti verseny így már nem csak az eladott lakások és irodák számában zajlik, hanem a tanácsadók képzésében, mely feltétele az ügyfelek korrekt kiszolgálásának.

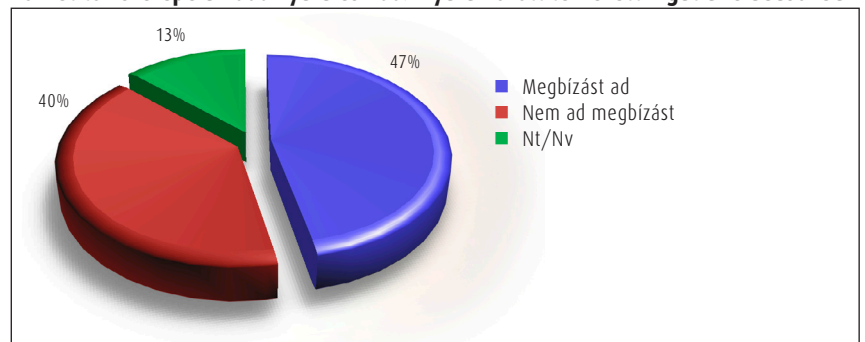
Felmérésünk szerint, az elmúlt egy évben eladott lakásoknál a tulajdonosok 52%-a adott megbízást ingatlanközvetítőnek, s 41%-ban a cég el is adta a lakást. Ezen átlagos teljesítményhez képest a hálózatba szerveződő ingatlanirodák hatékonysága jellemzően nagyobb az egy irodából álló kis cégekenél. A következő egy évben tervezett tranzakciónál az előzetesen jelzett 47%-os közvetítői részvétel csak látszólagos csökkenés, minden bizonnyal magasabb lesz ennél. Tipikus piaci magatartás ugyanis, ha a tulajdonos elsőként maga próbálja meg eladni lakását, de néhány hetes sikertelen próbálkozás után ingatlanközvetítőhöz fordul. Érdekes, hogy vidéken magasabb az ingatlanos cégek elfogadottsága, bár e mögött valószínűleg piaci sajátosságok állnak, nem emberi tényezők.

Közvetítők szerepe a 2007 nyara és 2008 nyara közötti ingatlaneladásokban



Forrás: Otthon Centrum

Közvetítők szerepe a 2008 nyara és 2009 nyara között tervezett ingatlaneladásokban



Forrás: Otthon Centrum

Az Otthon Centrum International Client Services tapasztalatai szerint lényegesen csökkent, emellett átalakult a budapesti lakáspiac külföldi vevőköre. A spanyol és ír befektetők száma, akik korábban a vevői kör 80%-át is kitették, mára alaposan megcsappant. Érdeklődésben továbbra sincs hiány, ám a tranzakciók száma lecsökkent, a döntéshozatali idő pedig kitolódott. Manapság sokkal tájékozottabbak a befektetők, nem prospektusból vásárolnak, hanem a helyszínen győződnek meg az ingatlan sajátosságairól, kiadha-

tóságáról. Kedvelt az egyetemek környéke, a forgalmas csomópontok, és áruk miatt a felújítható használt lakások. A külföldiek jellemzően egy nappalis, két hálószobás lakásokat vásárolnak. A még mindig jelen lévő spanyolok és angolok mellé dél-afrikaiak, norvégok, irániak, belgák, franciák, olaszok és oroszok csatlakoztak, akik általában 60-400 ezer eurót áldoznak befektetésre.

Befektetői szempontból bizakodásra ad okot, ha a jövőbeni árváltozás tendenciáját prognosztizáljuk. Jelenleg azt látjuk, hogy az ilyen téren hazánknak valamilyen szinten versenytárs környező országokban, ahol árbuborék alakult ki, vagy fennáll ennek veszélye (pl. Románia, Bulgária, Lengyelország, Szlovákia) az árak már elkezdtek csökkenni, vagy már elérték egy maximumhoz közeli szintet. Ugyanez igaz természetesen Spanyolországra, Nagy-Britanniára, Írországra és az USA-ra is. Ezzel szemben nálunk nem alakult ki buborék, s még van tere a lakásárak növekedésének, ami végül is a nyugat-európai átlaghoz való közelítést jelenti hosszabb távon. Az elemzésünk szerint tíz éven belül bekövetkező több mint kétszeres áremelkedés prognosztizálásakor az árbuborék hiánya mellett a következő tényezőkre lehet alapozni. Csak címszavakban:

- » A hitelkrízis elkerüli hazánkat.
- » Gazdasági teljesítmény javulása.
- » Csökkenő banki kamatok.
- » Folytatódó banki verseny.
- » Egyelőre alacsony lakáshitel-állomány/GDP arány.
- » Csatlakozás az euró-zónához.
- » Reáljüvedelmek növekedése.
- » Munkanélküliség csökkenése.
- » Javuló lakásminőség.
- » Háztartások számának és összetételének alakulása.
- » Lakástulajdon magas aránya, ami példák alapján korrelál az áremelkedés gyors ütemével.
- » Növekvő beruházói költségek.

ÉPÍTÉSI / FEJLESZTÉSI TELKEK PIACA

Sokéves tendencia tört meg 2008 első félévében, amikor városszerte megtorpant a társasházi építésre alkalmas telkek árának emelkedése. Míg azonban a budai oldal prémiumterületein (I., II., XII. kerületek), illetve a kedvelt IX., XIII. és XIV. kerületben stagnáltak az árak, a pesti belváros központjában (VI., VII. kerületek) és a józsefvárosi (VIII. kerület) rehabilitációs zónában 30-40%-os volt a zuhanás.

Társasházi fejlesztésre alkalmas telkek jellemző ára

Terület	Nettó telekár nettó eladható lakásnégyzetméterre vetítve (Ft)	Ártendencia az előző félévhez képest
I., II. és XII. kerület belső része	160-220.000	-
VI. és VII. kerület Nagykörúton belüli része	125-200.000	↓↓
VI. és VII. kerület Nagykörúton kívüli része	80-130.000	↓
XI. kerület egykori rozsdáövezete	30-60.000	↓
IX. kerület rehabilitációs területe	60-80.000	-
XIII. kerület angyalföldi része	50-65.000	-
XIV. kerület	45-90.000	-
VIII. kerület rehabilitációs területe	25-60.000	↓↓
X. kerület	20-30.000	↓

Forrás: Otthon Centrum

A belvárosi területeken a külföldiek lakás-keresletének drasztikus csökkenése miatt, míg a VIII. és X. kerületben a lakásárak emelkedését jelentősen meghaladó építési költség növekmény miatt nem profitábilis az építkezés, így kevesebb beruházó vesz telket. Emellett változást jelent az is, hogy a nagyobb cégek az eddig preferált 200-400 lakásos projektek helyett 100-150 lakás építésére alkalmas telkeket keresnek.

A spanyolországi ingatlanpiac összeomlása és az ingatlanos cégeket érintő csődhullám hatására az idei évben látványosan csökkent a spanyol fejlesztők vevői aktivitása, sőt, mindinkább eladóként jelennek meg a piacon. Érdekes változást hozott a jelzőlog piaci válság kiszélesedése: a nemzetiség szerint mindaddig egyre diverzifikáltabb befektetői jelenlét (spanyol, portugál, francia, olasz, német cégek megjelenése) mérséklődésével egy időben az izraeli cégek aktívabbá váltak. Az olasz vállalkozások pedig – bár kis számban vannak jelen – általában igen komoly szándékkal érkeznek hazánkba.

A Lágymányosi hídtól délre eső Duna-szakasz és a Soroksári-Duna-part lehet a következő évek fejlődési súlypontja, ahol – a folyó mindkét partján – több, előkészítés alatt álló projekt keretében mintegy tizenötezer lakás, irodakomplexumok, valamint szabadidős és kereskedelmi létesítmények kaphatnak majd helyet. Valami hasonló valósulhat meg itt, mint északon, a XIII. kerületben, csak nagyságrenddel nagyobb léptékben.

2008. szeptember

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



Otthon Centrum Elemzés Divízió

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

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

