

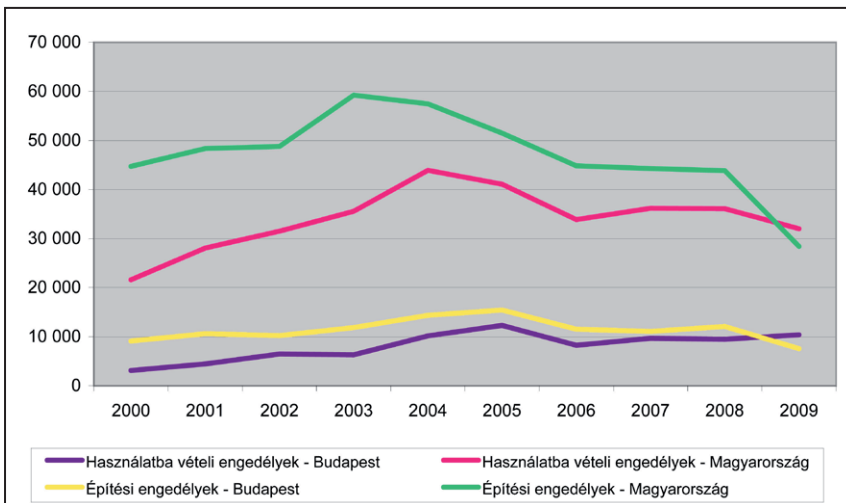
Rekordmennyiségű eladatlan lakáskészlet a budapesti újlakás-piacon, csökkenésből inkább stagnálásba váltó árak, szigorodó hitelezési feltételek, illetve a mérséklődő illetékterhek miatt minimálisan bővülő forgalom. Optimista előrejelzésünk szerint a válság mélypontja 2009 volt, így idén néhány területen már pozitív irányú elmozdulás várható a lakáspiacon.

ÉPÍTÉSI VOLUMEN

A Központi Statisztikai Hivatal (KSH) adatai szerint 2009-ben 32 ezer lakás kapott használatbavételi engedélyt, és 28.400 új lakásra adtak ki építési engedélyt országosan. A használatba vett lakások száma 11, az új engedélyeké 35%-kal volt kevesebb, mint 2008-ban. A visszaesés az év második felében ennél erőteljesebb volt: a használatba vett lakások száma a 2008. második félévének a háromnegyedét tette ki, az új lakásépítési engedélyeké valamivel több, mint a felét.

A Budapesten használatba vett lakások számának 9.477-ről 10.385-re való növekedése ellentétes az országos trendekkel, s még a válság előtti lendületnek köszönhető. A tavalyi adatok kivételesek abból a szempontból, hogy az építési engedélyek száma elmarad a használatba vételi engedélyek számától, mind országosan, mind a fővárost nézve.

Építési és használatba vételi engedélyek száma évente



Forrás: KSH

Az építkezések területi megoszlását vizsgálva megfigyelhető, hogy tovább erősödött a főváros szerepe, amely az országos lakásépítés egyharmadát adja. Budapest mellett Baranya, Csongrád és Somogy megyében nőtt a használatba vett lakások száma, Fejér, Komárom-Esztergom és Győr-Moson-Sopron kivételével viszont átlag feletti visszaesés következett be minden megyében.

A lakásépítésre kiadott új engedélyek száma minden megyében csökkent, bár nem azonos mértékben. Budapesten az országos átlagot valamivel

meghaladóan, 38%-kal, s így a 2008-as 12.084-hez képest tavaly csak 7.537 engedélyt adtak ki. Fejér és Heves megyében az 50%-ot is meghaladja a visszaesés, míg a másik véglet Bács-Kiskun megye, ahol csupán 8%-os a csökkenés.

Országosan 47-ről 51%-ra nőtt a vállalkozók által épített lakások aránya. A használatba vett lakások számának csökkenése tehát elsősorban a lakossági építkezés terén figyelhető meg; ebben a szegmensben egyötödével csökkent a megépült lakások száma, míg a vállalkozói lakásépítés csupán 3%-os csökkenést mutatott. Budapesten ugyanakkor 81-ről 80%-ra csökkent a vállalkozói részarány. Bizonyítva, hogy az építető és a lakásméret között szoros összefüggés van, ezeknek megfelelően változott a megépült lakások átlagos alapterülete: míg országosan minimálisan csökkent (89 m²-re), Budapesten minimálisan nőtt (67 m²-re).

LAKÁSPOLITIKA, FINANSZÍROZÁS

A tavalyi év egyértelműen a hitelpiac központi szabályozásáról szólt; a számos intézkedés között a nehéz helyzetbe került lakáshitelek megsegítését célzó voltak előtérben, karöltve a hitelintézetek működésének regulálásával. Az októberben új lakásokra bevezetett, az eddigiekhez képest szűkebb kört érintő támogatott forinthitel hatása, elsősorban a magas önerő-igény miatt, mindmáig minimálisnak mondható. A hitelfelvők óvatosságát mutatja, hogy az Otthon Centrum Hitel Center (OCHC) saját adatai szerint 2008-ról 2009-re a lakásvásárláshoz átlagosan igényelt jelzáloghitel-összeg közel 2 millió Ft-tal csökkent.

Az idei év hitelezési szempontból talán legfontosabb eseménye a március elsején hatályba lépő 361/2009. számú kormányrendelet első üteme, mely jelentősen szigorítja a lakossági hitelezés feltételeit és a hitelképesség vizsgálatát. Eszerint, forinthitel esetében maximum 75 százalék lehet a hitelfedezeti arányt, azaz az ingatlan fedezeti értékéhez képest a hitel ezt a limitet érheti el. Euró-alapú hitelfelvétel esetén ugyanez az érték 60 százalék, bármely más devizahitelnél pedig 45 százalék a mutató. Lízingsnél minden esetben 5 százalékponttal magasabb a limit. Egy másik fontos dátum június 11.-e

lesz; a pénzintézeteknek eddig kell elkészíteniük azt a belső szabályzatukat, amelyekben részletesen rögzítik a hitelképességi vizsgálatuk előírásait, a hitelezhetőségi limitet, illetve a hiteltípusonként figyelembe vehető jövedelmi tételeket és azok igazolásainak módját, valamint a kölcsönt igénylő személy meglévő hitelei beszámításának technikáját. Ettől a dátumtól a bankok gyakorlatilag csak a hitelképességi vizsgálat után adhatnak hitelt.

A szigorítással lényegében kiesnek a hitelezhetőségi körből a jövedelemmel nem rendelkezők, a bejelentett jövedelem nélkül foglalkoztatottak, vagy akiknek nagyon alacsony a hivatalos jövedelmük – akár, mert

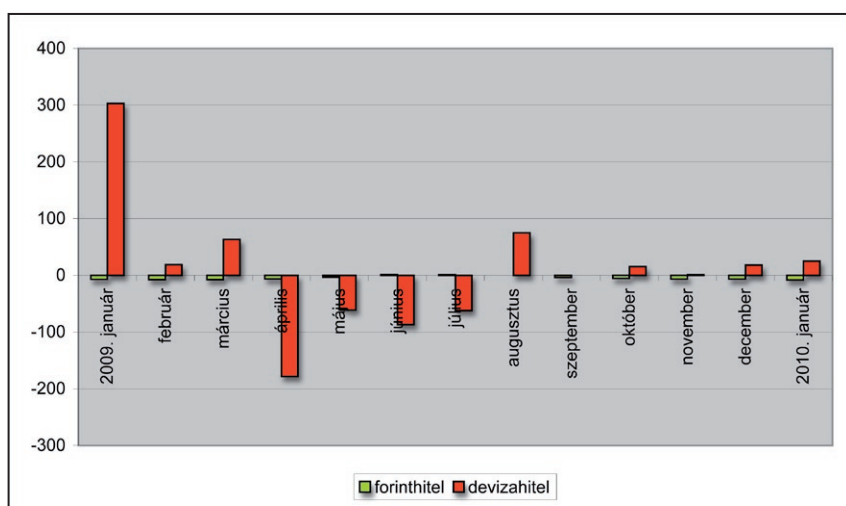
részmunkaidősök, vagy a munkaadójuk nem jelenti be őket teljes összegre. Ugyanígy, az amúgy is szigorodó banki kockázati listán előkelő helyen szereplő kistelepüléseken élők. Még ha egy banknál hivatalosan nincs is kimondva egy településről, hogy a lakói nem hitelezhetőek, a fedezetként bevonható ingatlan minimumértékének meghatározásának lehet ilyen hozadéka. Éppen ezért arra számítottunk, hogy idén kisebb területű és olcsóbb lakások iránt nő majd a kereslet, ugyanakkor a hitelszigorítás nem hoz drasztikus keresletsökkenést, hiszen nagy számban vannak még jelen a készpénzes vásárlók, emellett a lakosság amúgy is óvatosabbá vált hitelfelvételkor.

Aki hitelképes, annak több lehetősége van a hitel mértékének növelésére, hiszen a törvényben szereplő hitelfedezeti arányon felül személyi hitelhez is juthat, így kipótolhatja az ingatlanvásárláshoz szükséges kölcsönösszeget. További lehetőség a kiegészítő ingatlan fedezet bevonása lehet.

Hitelkiváltás esetén, amikor a bankok a megbízható, pontosan törlesztő ügyfeleknek kedvezőbb feltételű hitel konstrukciókat ajánlanak fel, speciális rendelkezés, hogy ha nem emelkedik a kiváltandó hitelösszeg és nincs devizanem-váltás, akkor a hitelfedezeti arányokat nem kell alkalmazni.

Az általános hitelezési szigorodás mellett a gazdasági válság egy másik hozománya a lakáshitelek devizanem szerinti hangsúlyeltolódása. A tavalyi év második felében újra beindult a piaci alapú forinthitel kereslete, azt követően, hogy egyre több bank kínálatában jelentek meg vonzó konstrukciók, egyre csökkenő kamatokkal. Ugyanígy, mára minden nagybank kínál euró-alapú jelzáloghitelket, s ezek kamata közelíti a svájci frank szintjéhez. Az OCHC szerint a történelmi mélypontra került jegybanki alapkamat tovább fogja segíteni a forinthitel terjedését, és várhatóan egyre több bank és pénzügyintézet kínálatában fog szerepelni kedvező forint-hitel, ami a hitelfelvevők számára előnyös versenyhelyzetet teremt.

Lakossági lakáscélú hitelek állományának havi változása (Mrd Ft)



Forrás: MNB

Megjegyzés: Devizahitelek forintban nyilvántartva

Az elmúlt időszak sajnálatos következményei közé tartozik a problémás ügyfelek számának növekedése. Tavaly év végén már közel nyolcszáz-ezer rossz adóst tartottak nyilván a Központi Hitelinformációs Rendszerben (a korábbi BAR-listán). Míg a korábbi években körülbelül százezer fővel bővült évente a feketelista, tavaly a válság hatására már 170 ezren kerültek fel rá. Az adósokhoz 1,4 millió nyilvántartott hitel tartozik, amiből 350 ezret már kifizettek. A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletének nyilvánosságra hozott adataiból kiderül, hogy 2009-ben a bankok összes

lakossági hitelszerződésének harminc százalékánál jelentkezett valamilyen fizetési késedelem, és tizenkét százalékuk 90 napon túli tartozást mutat. Az egyedüli biztató jel, hogy az év második felében már nem duzzadt olyan gyors ütemben a rossz hitelek aránya, mint az első félévben.

Talán részben ennek következtében, előrejelzésünk alapján, a lakossági hitelezésben a szigorítások megállása, sőt, a jelenlegi gyakorlathoz képest némi enyhítés várható az év végéig. A hitelkihelyezés beindulásának már vannak biztató jelei; több bank tervezi kihelyezési tevékenységének fel lendítését. A tényleges pozitív irányú elmozdulás azonban leghamarabb 2010. második felében várható. Az idei minimális bővülés után 2011-ben azonban várakozásaink szerint komolyabb növekedés indulhat be. A piac továbbra is kétpólusú lesz; bankokkal, akik továbbra is aktív, adott esetben markáns hitelezési politikát folytatnak és azokkal, akik visszafogják a hitelkihelyezést és inkább meglévő portfóliójuk szinten tartásával lesznek elfoglalva.

Az idei év érdekes fordulata a hitelkiváltás elterjedése lehet. Azoknak az ügyfeleknek, akik időben és rendszeresen törlesztik a hitelüket, a bankok különböző ajánlatokat dolgozhatnak ki, amellyel számukra kedvezőbb feltételű hitel konstrukciókat érhetnek el. Nyugaton már régóta elterjedt, hogy a bankok nem csak új lakáshiteleket helyeznek ki, hanem a piacon kint lévőket is kezelik oly módon, hogy kedvező konstrukciókat kínálnak fel azoknak a hitelfelvevőknek, akiket elég biztonságosnak ítélnek meg ahhoz, hogy átcsábítsák őket magukhoz. Ebben az esetben mindkét fél jól jár: az ügyfél jobb feltételekkel folytathatja a meglévő hiteltörlesztését, a bank pedig új ügyfelet nyer. Ennek elterjedéséhez azonban szükség lenne a pozitív adóslista mielőbbi bevezetésére, amely elérhetővé tenné a megbízható ügyfelek névsorát.

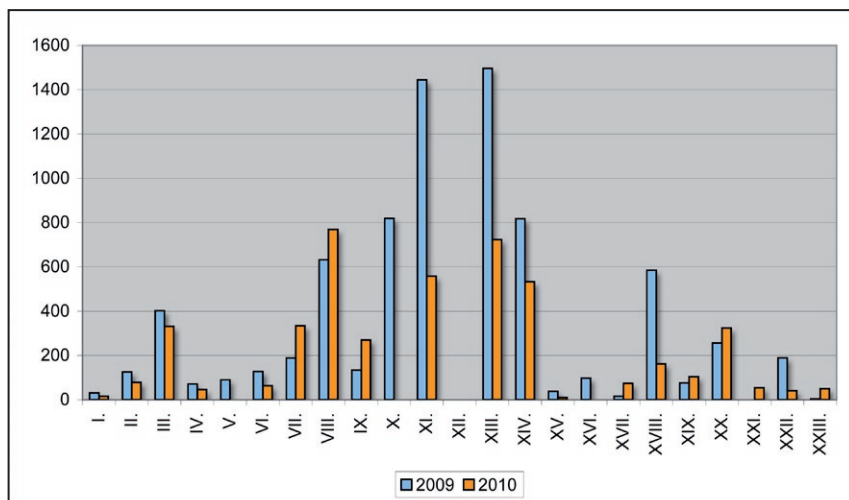
ÚJÉPÍTÉSŰ LAKÁSOK PIACA

Mivel a válság a lakáspiacon belül leginkább az új lakások piacát érintette, ezért nem meglepő, hogy 2009 második felében sokéves mélypontot ért el a piaci felszívás, azaz az értékesített lakások száma a fővárosban. Tizedannyi lakás talált gazdára tavaly júliustól decemberig, mint a 2005-2006-os időszakban, és még az egy évvel korábbi, 2008. II. félévi darabszám is hétszer ekkora volt.

Egész évet tekintve, 2009-ben alig több mint 1.600 újépítésű társasházi lakást értékesítettek a fővárosban. A legtöbbit, 200 feletti darabszámot a XI., X. és XIV. kerületekben, míg a hagyományosan közkedvelt VIII., IX. és XIII. kerületek – részben a szűkülő kínálatnak köszönhetően – hátrébb sorolódtak a ranglistán. Tavaly fordult elő először nagyobb számban, hogy a korábban, még a válság előtt vásárolók közül sokan visszaléptek a vételtől, módosítva így a felszívás egyenlegét. Így sok olyan beruházás van, ahol 2009-ben több lakás közül lehetett választani, mint egy évvel korábban.

Míg az értékesített új lakások száma valószínűleg évtizedes negatív rekordot döntött, az átadott készlet, azaz az eladatlan lakások száma a már átadott beruházásokban most először haladta meg a háromezret, s 2009 végén 3.800 körül alakult. Még jobban érzékelteti a piaci helyzetet, ha hozzászámoljuk, hogy a még épülő beruházásokban is gazdára vár emellett közel 3000 lakás. Jelen pillanatban tehát 6800 körüli lakásból választhat, aki új lakásba költözne.

2009-ben átadott és 2010-ben átadni tervezett társasházi lakások száma a budapesti kerületekben



Forrás: Otthon Centrum; beruházói és értékesítési adatközlések alapján

Megjegyzés: 2010. januári felmérés szerint

Ennek oka, hogy az épített lakások száma az értékesítéssel ellentétben nem esett vissza, s az összeszűkülő piacon a beruházói lendület kitarzott, azaz a már megkezdett építkezéseket a csökkenő kereslet ellenére többnyire befejezik a fejlesztők. Nagy visszaesés várható azonban idén; az újonnan piacra kerülő lakásszám akár megfelelőzhet, s ezzel párhuzamosan megindulhat az eladatlan készlet felszívódása.

Még idén, 4.500 körül tetőzhet az átadott lakáskészlet Budapesten. A vevőknek érdemes most körülnézni a piacon, hiszen a januári illetékcsökkenéssel, az ingatlanadó eltörlésével, illetve a továbbra is széles körben alkalmazott beruházói akciókkal, kedvezményekkel nincs ésszerű ok a vásárlás halogatására. A kereslet korábbi évek szintjére történő visszatéréssel bizonyos kerületekben akár fél- egy éven belül is felszívódhat az eladatlan készlet. Az újonnan elinduló beruházásokban pedig minden bizonnyal a mostaninál magasabb áron lehet majd lakást venni, mivel a beruházási költségek és a finanszírozási költségek is nőttek, és a korábbinál lényegesen magasabb saját erőt kívánnak meg a bankok a fejlesztőktől, akik a magasabb tőkeköltésért az árakban fogják érvényesíteni.

A beruházók által eddig használt vevőcsalogató megoldások (pl. garázs fél áron, konyhabútor vagy plazmatévé az árban) már nem mindig érik el az új lakást vásárlók ingerküszöbét; a fő probléma, hogy a potenciális vásárlók nem mernek, vagy nem tudnak hitelt felvenni. Ezért egyre több fejlesztő áll elő a mostani hitelfelvétel nehézségeit kiküszöbölő értékesítés-ösztönző módszerekkel.

Ilyen az az egyre terjedő konstrukció, amikor a lakásár 15-20%-ának befizetésével, illetve opciós vásárlást biztosító előszerződés aláírását követően a vevő beköltözik a lakásba. A lakás fennmaradó árát a következő egy-két évben törleszti, aminek mértéke úgy van meghatározva, hogy a fel nem vett „elméleti” hitel havi törlesztőrészleténél alacsonyabb összegről legyen szó. Tulajdonosá azt követően válhatunk, hogy az előszerződésben meghatározott időszak után végszerződést kötünk, a lakás teljes vételárát kifizetve. Az addig fizetett havi részletek beszámításának lehetősége a lakás árába beruházó-függő. Ha a vevő egy-két év után eláll a szerződéstől, akkor természetesen elveszíti a foglalót.

Kis jelenbeli pénzügyi tehervállalással juthatunk hozzá tehát olyan lakáshoz, amelyet egyébként nem tudnánk megvenni. A konstrukciónak emellett számos előnye van a vevők számára: elég, ha csak egy-két év elteltével vesznek fel hitelt, várhatóan a mainál kedvezőbb feltételekkel; az illetéket a végszerződést követően kell csak megfizetniük; illetve, ha sürgősen költöznének, de nem tudták eladni korábbi lakásukat, akkor ezzel a megoldással haladékokat kapnak, hogy legyen elég idejük vevőt találni.

HASZNÁLT LAKÁSOK PIACA

Az árak alakulása összességében a kereslet változásaitól függ, ennek megfelelően a lakáspiacon csökkenő tendencia indult el 2009 második félévétől. (A panellakásoknál már tavaly egész évben ez látszott.) Idén, a januári adatok szerint ez a csökkenés megállni, de mindenképpen lassulni látszik. Kivételt képeznek a panellakások, ahol

még idén januárban is estek az árak a tavalyi szinthez képest. 2010-re összességében stagnálásra számíthatunk árakban, bár a tömeges kényserértékesítések még nem indultak el, s ezek megjelenése a piacon újból csökkenést eredményezhet.

Átlagos tranzakciós árak különböző kategóriákként (ezer Ft/m²)

	2009. január	2010. január
Budapest panellakás	188	178
Budapest téglalakás	316	333
Budapest családi ház	192	244
Vidék panellakás	151	128
Vidék téglalakás	199	197
Vidék családi ház	142	169

Forrás: Otthon Centrum

Tapasztalatunk szerint a tervezett vagyonadó bevezetésének híre nem befolyásolta érdemben a keresletet az elmúlt évben, így az Alkotmánybíróság 2010. januári döntése, amely megsemmisítette a vagyonadó ingatlanokra vonatkozó részét, önmagában nem eredményezett látványos hatást a piacon. Látszik viszont a pozitív változás a január elsejével bevezetett illetékcsökkenés hatására. Tavaly decemberrel összehasonlítva (illetve az előző év januárjához képest is) bővülő forgalomról számolhatunk be, s a tranzakciószámok növekedése februárban tovább folytatódott.

Véleményünk szerint a lakáspiac 2009-ben érte el a mélypontot, s a tavalyi 30-40%-os forgalmi visszaesés után idén – optimistán – minimális, kb. 5%-os bővülésre számíthatunk. A lakásvásárlási hajlandóság 2010. II. félévétől indulhat erősödésnek, de a 2008-as ingatlanpiaci helyzet így is leghamarabb csak 2011. közepére térhet vissza.

Az ingatlanközvetítők közötti további piactisztulást, illetve a vevők részére biztonságot jelent, hogy a tevékenységet jelenleg is folytató gazdálkodó szervezeteknek 2010. május 25.-ig nyilvántartásba kell vetetniük magukat, s a munkájukat a rendelet még tavaly novemberi hatályba lépése után megkezdők is csak az előírások teljesítését követően kezdenek meg tevékenységüket. A szolgáltatást nyújtóknál az illetékes jegyző évente legalább egy alkalommal ellenőrizni fogja a tevékenység folytatásához szükséges adatokban bekövetkezett változást. A nyilvántartás közérdekű adatai bárki számára elérhetőek lesznek, ezzel a vállalkozók az ügyfelek számára visszaellenőrizhetőbbé válnak.

Továbbra is tetszalott a fejlesztési telkek piaca, a kereslet minimálisnak mondható. A készleten lévő lakások számának, illetve a kiadatlan iroda-terület bővülése, valamint a szállodai és kiskereskedelmi forgalom visszaesése miatt a végfelhasználói oldalról hiányzik a hatás, ami érdemlegesen változtatna ezen a helyzeten. Ugyancsak ezt a helyzetet erősíti, hogy a bankok többségénél projektfinanszírozási stop van hatályban.

A vevők kétféle típusa van valamilyen szinten jelen a piacon:

- Kisebb, régóta a piacon lévő, szinte kizárólag magyar fejlesztők, akik saját erőből, vagy szakaszos vevői befizetésekből finanszírozzák az építkezést. Ez természetesen behatárolja a projektek méretét; ezek a cégek kisebb telkeket keresnek, jellemzően felső-közép, vagy prémium kategóriás projektjeikhez.
- Nagyobb beruházók, hosszú távú fejlesztési céllal vásárolnak telkeket (land banking). Tudni kell azonban, hogy a piacon meghatározó beruházók eleve jelentős portfólióval rendelkeznek, másrészt közülük csak azok jöhetnek vevőként szóba, akik kihasználva a válság előtti befektetési boom-ot, magas áron értékesítették korábbi fejlesztéseiket.

A korábbi évekhez képest, amikor a piacnak csak kis részét tették ki a saját célra vásárolt telkek, manapság – a fejlesztési telek akvizíciók drámai csökkenésével – a kereslet döntő részét a végfelhasználók teszik ki.

A piaci helyzet továbbra is megnehezíti a tényleges telekértékek meghatározását. Bizonyos területeken (pl. tömegpiac) nincs is adásvétel, így az árváltozást nem lehet mihez viszonyítani. Ezekben a részeken jelenleg a válság előtti ár 40-50%-a vált ki egyáltalán vevői érdeklődést.

Társasházi fejlesztésre alkalmas telkek jellemző ára

Terület	Nettó telekár nettó eladható lakás-négyzetméterre vetítve (Ft)	Ártendencia az előző évhez képest
I., II. és XII. kerület belső része	80-140.000	↓↓↓
VI. és VII. kerület Nagykörúton belüli része	80-100.000	↓↓
VI. és VII. kerület Nagykörúton kívüli része*	50-70.000	↓↓↓
XI. kerület egykori rozsdadóvezete	25-40.000	↓
IX. kerület rehabilitációs területe	40-50.000	↓
XIII. kerület angyalföldi része	30-40.000	↓↓
XIV. kerület	35-60.000	↓↓
VIII. kerület rehabilitációs területe	15-40.000	↓
X. kerület	10-15.000	↓↓

Forrás: Otthon Centrum

*Andrássy út nélkül.

A tulajdonosok egy része jelenleg kivár az eladással, próbálván elkerülni a most realizálható értékvesztést. Ez a piaci magatartás azonban fikción alapszik abban a tekintetben, hogy most nem tudhatjuk, milyen árszinten fog stabilizálódni a piac, illetve, hogy innen mikor várható majd elmozdulás felfelé. Tény, hogy ha a most eladni kívánt telekállományt összevetjük a keresők potenciáljával, óriási egyensúlytalanságot látnánk a kínálat javára.

Ami látszik azonban, hogy a széles kínálatból a kiemelkedően jó elhelyezkedésű ingatlanok száma még most is véges, és olyan helyen is hozzá lehet jutni fejlesztési ingatlanhoz jónak tűnő áron, ahol az elmúlt 6-8 évben szinte lehetetlenség volt kapcsolati tőke nélkül vásárolni.

A jövőt tekintve biztató jel, hogy a GDP csökkenése megállt, az államháztartás helyzete rendeződni látszik, Nyugat-Európában pedig már 2009 nyarától élénkül a befektetési ingatlanok piaca. Finanszírozási oldalról jó hír a forinthitelek kamatának csökkenése, illetve hitelezési oldalról óvatos banki expanzió látszik – ami egyelőre azonban nem érinti a projekthiteleket. A piaci szereplők nagy várakozást fűznek a lakástámogatási rendszer legalább részbeni újjáélesztése iránt (piaci hatása ezen belül is a vásárlás ösztönzésének lenne, a bérleti támogatás nem mozgatná meg kellő mértékben a piacot), a választások lezajlását követően.

Mindezek miatt ez év közepétől nőhet a fejlesztési telkek iránti kereslet, amely azonban differenciáltan fog bekövetkezni. Először a bel-budai piac élénkülhet, illetve a felértékelődő területek (pl. IX. kerület rehabilitációs része, XIII. kerület Béke tértől a belváros felé eső részei, illetve központi XI. kerület) közepes méretű lakótelekei. Ugyanakkor a fejlesztők és a bankok óvatosságából adódóan, a kereslet zöme a prémium kategóriában az 5-20, felső-közép kategóriában pedig az 50-100 lakásos projektekre koncentrálhat majd.

Valószínűsítjük emellett, hogy a piac élénkülésével a kereslet felszívja majd a különösen jó lokációjú hotel- és irodafejlesztési területeket is (pl. pesti belváros Nagykörúton belüli része). Ugyanakkor itt is csökkennek majd a kívánt méretek, és nehéz lesz egyben értékesíteni az 50-100 ezer m² fejlesztési potenciált meghaladó telkeket. A városnegyed-fejlesztési léptékű ingatlanok iránti kereslet majd csak az ingatlanpiac újbóli fellendülését követően lesz számottevő, ami 2011-2012 körül következhet be.

2010. március

Igény szerint strukturált ingatlanpiaci tanulmány elkészítéséhez az alábbi elérhetőségeken léphetünk kapcsolatba:



Otthon Centrum Elemzés Divízió

Tel: (+36 1) 487 3321 | Fax: (+36 1) 487 3333
valko.david@oc.hu | www.oc.hu

