

**A tavalyi év negatív rekordot elérő lakásépítési mutatói, a gazdasági megszorítások és emelkedő energiaárak, a jövőre bevezetendő ingatlanadó miatti bizonytalanság, valamint az újonnan felvett lakáscélú hitelek állományának márciusi csökkenése logikusan mind pesszimizmusra adnának okot a jövőt illetően. A lakáspiac ennek ellenére jól indult 2007-ben; a keresletben és a beruházók építési kedvében egyelőre nem mutatkozik visszaesés.**

### ÉPÍTÉSI VOLUMEN

A Központi Statisztikai Hivatal (KSH) adatai szerint 2006-ban 34 ezer lakás kapott használatbavételi engedélyt, és 45 ezer új lakásra adtak ki építési engedélyt országosan. Ez 18, illetve 13%-os csökkenés az egy évvel korábbi számokhoz képest. Az átlagosnál erőteljesebb visszaesés ment végbe a fővárosban, ahol egyharmaddal kevesebb (8.239) új lakás használatbavételére került sor és egynegyeddal kevesebb (11.514) új engedélyt kértek, mint 2005-ben. A III. és IV. negyedév során csökkent leginkább a két volumenmutató. A visszaesés legkevésbé a kis- és középvárosokat érintette.

A lakosság kivételével minden építési körben az átlagosnál nagyobb visszaesés mutatkozott. A vállalkozások – egy 2000 óta tartó fejlődési tendenciát megszakítva – 20%-kal kevesebb lakást építettek, mint 2005-ben. Részarányuk országosan 45-ről 43%-ra, míg Budapesten 84-ről 80%-ra csökkent. Így az átlagosnál jobban visszaesett az értékesítésre szánt, többlakásos projektek építése. Ezzel, azaz a családi házas forma térnyerésével párhuzamosan, az új lakások átlagos alapterülete országosan 3 m<sup>2</sup>-rel, 89 m<sup>2</sup>-re, míg Budapesten 62-ről 67 m<sup>2</sup>-re nőtt.

A használatba vett lakások száma két megye (Fejér és Nógrád) kivételével az egész országban visszaesett; a leginkább Budapesten (33%-kal) és Heves megyében (35%-kal). A kiadott új építési engedélyk száma azonban 8 megyében nagyobb, mint egy évvel korábban, ám a másik 8-ban 25% feletti csökkenés mutatkozott.

Korai lenne még bármit is becsülni az idei évre, azonban a KSH legfrissebb, 2007. I. negyedéves adatai okot adnak azt feltételezni, hogy a tavalyi volt a mélypont az építési volumen tekintve. A kiadott építési engedélyk számának Budapesten és országosan is 6%-os növekménye a tavalyi hasonló időszakhoz képest az építési kedv fokozódását jelezheti.

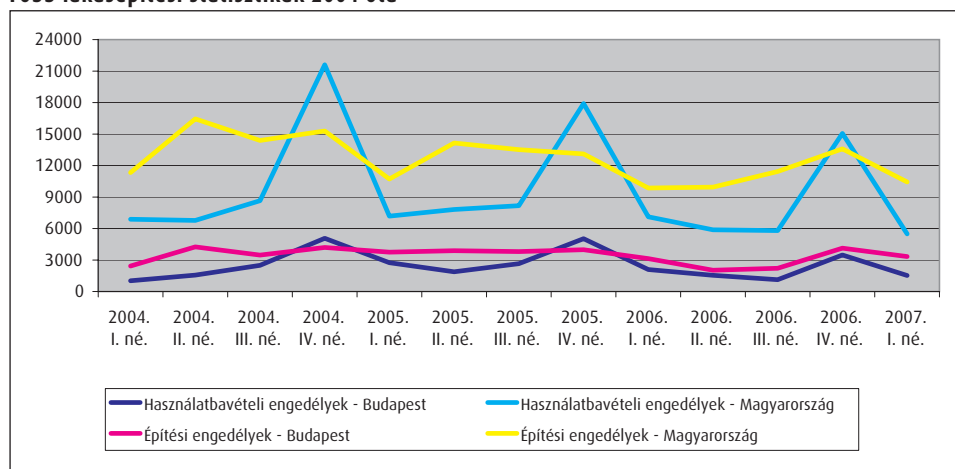
### LAKÁSPOLITIKA, FINANSZÍROZÁS

2007-ben nem várható olyan kormányzati döntés, amely azonnali reakciót eredményezne a lakáspiacra, ugyanakkor a jövőre bevezetendő ingatlanadóról szóló törvény tárgyalása és elfogadása

sa már az év második felében érezhető hatását. Ekkor azonban két egyidejű tendencia érvényesülhet: egyfelől az eladók megpróbálják majd beépíteni a lakásárakba az ezzel kapcsolatos többletkiadásokat, másfelől pedig az adó csökkenő forgalmat és bővülő kínálatot, s így árcsökkenést eredményezhet. Természetesen fontos kérdés, hogy milyen ingatlanok tulajdonosai mentesülnek majd a fizetés alól, illetve milyen adósávokat alakítanak ki. Ezek ismeretében lehet majd differenciáltan előre jelezni a piaci hatásokat (árzás, kereslet, kínálat). Érdekes kérdés továbbá az is, hogy milyen módszerrel értékelik fel az ingatlanállományt. A témára mindenesetre – nagy súlyára való tekintettel – több szakmai fórum szerveződött már az év eddig eltelt részében is.

Közel kétszáz szakember és közéleti szereplő részvételével, a Magyar Ingatlan Tanács szervezésében márciusban megalakult a Magyar Ingatlanparlament. Elnöknek Borsi Lászlót, a 2006 szeptemberében megszűnt Országos Lakás- és Építésügyi Hivatal (OLÉH) elnökét választották. A szervezet fő célja, hogy a hatékony együttműködést szem előtt tartva ajánlásokat fogalmazzon meg a politika részére a szakma hatáskörébe tartozó gazdasági folyamatok kívánatos irányáról és a közösen megoldandó feladatokról (így az ingatlanadóval kapcsolatos kérdésekről is).

Főbb lakásépítési statisztikák 2004 óta



Forrás: KSH

A március 15-i határidőig országosan mindössze 585 luxusadó-bevallás és durván mintegy 120 millió forintnyi adó érkezett az önkormányzatokhoz. Ez a bevezetéskor remélt milliárdnyi állami bevétel töredéke, s így okkal értékelhető bukásként a tavalyi bevezetett adónem.

A Magyar Nemzeti Bank (MNB) adatai szerint, idén márciusban hét év óta először csökkent – a februárihoz képest 23%-kal, 5,2 milliárd forinttal – a lakosság által lakáscélra felvett hitelek állománya. Bár szakértők szerint ebben csak kis szerepe van a megszorításokkal járó reálbércsökkenésnek, kérdés azonban, hogy a csökkenő hitelfelvételi kedv hatása mikor lesz érzékelhető (ha egyáltalán az lesz) az egyelőre jól teljesítő lakáspiacra.

A lakáscélú hitelekben belül a támogatott hitelek aránya már csak 23 százalék. A kedvező kamatok miatt még mindig szinte kizárólag svájci frankban adósnak el a hitelfelvevők, s a forint mostani

ereje a lakosság bizalmát még fokozza is az ilyen hitelek iránt. A használt lakásokhoz felvehető támogatott hitelekre kötött szerződések volumene alig fele a tavalyinak, és jelentősen csökkent az új lakásokhoz felvehető támogatott hitelek iránti igény is. A támogatás nélküli (elsősorban svájci frank alapú) hitelek iránti igény azon-

ott a projekt építési fázisának, értékesíthetőségének függvényében a fejlesztők egyedi döntése lesz az esetleges áremelés. Éves átlagban azonban 5-7%-os (a legkeresettebb projektek esetében pedig akár 10%-os) újlakás-áremelkedés kalkulálható.

A lakásvásárlók tudatossága nő, piaci ismeretük folyamatosan bővül. A minőség iránti igény minden szegmensben hangsúlyosan megjelenik. Az újlakást vásárlók számára mára már nem csak a beruházó, hanem a kivitelező referenciái is gyakran döntő fontossággal bírnak. Mindez a piac fejlődésével párhuzamosan a legtöbb vidéki nagyvárosra is ugyanúgy igaz, mint a fővárosi keresletre.

A fővárosi lakásberuházásokról gyűjtött, és folyamatosan frissített adatbázisunk szerint, idén három kerület (IV., XII. és XXIII.) kivételével mindenhol több lakás átadását tervezik, mint 2006-ban. A legtöbb lakás továbbra is a slágerkerületekben épül meg (ezer lakás feletti volumen a XIII., IX., XIV., VIII. és XI. kerületekben).

A folyamatosan népszerű belvárosi területek mellett azonban a fejlesztői figyelem mind gyakrabban fordul a peremkerületek felé. Több olyan koncepciózus projekt indult a közelmúltban, vagy áll előkészítés alatt a fővárosban (a IV., VIII., X., XI., XIII., XIV., XVI. kerületekben), melyek város-, illetve kerületfejlesztési tervek részeként jelennek meg. Ezeknél a nagy volumen (több száz, vagy ezres nagyságrendű lakás) mindig vegyes, a lakosság mellett a tágabb környéket is ellátó funkcióval párosul.

A tavalyi 6500 átadott társasházi lakáshoz képest idénre tervezett 14 ezres volumennek csak egy része fog ténylegesen megvalósulni. Ez a szám év eleji felmérésünk eredményét mutatja, s tapasztalataink alapján ehhez képest akár 40-50%-kal is kevesebb lehet a terv szerinti időre átadott lakások száma. A néhány hónapos csúszás megszokottak, és beruházói oldalról védhetőnek tekinthető. A fejlesztők általában 3-6 hónapot szoktak kikötni a szerződésben, amely után a késés miatt kötbér jár a vevőnek.

Adatbázisunk szerint tovább szivódik fel az eladatlan lakásmennyiség. 2007. február végi állapot szerint 1270 már átadott lakás

#### Lakáscélú hitelek és szabad felhasználású jelzáloghitelek állománya

	Lakáscélú lakossági hitelek állománya		Szabad felhasználású jelzáloghitelek állománya (CHF és EUR)	
	Mrd Ft	Különbség az előző hónaphoz képest (Mrd Ft)	Mrd Ft	Különbség az előző hónaphoz képest (Mrd Ft)
2006. november	2665,3	33,2	729,6	15,6
2006. december	2699,5	34,2	746,4	16,8
2007. január	2736,5	37,0	779,9	33,5
2007. február	2758,4	21,8	803,2	23,3
2007. március	2753,2	-5,2	807,7	4,5

Forrás: MNB

ban még tovább növekedett. A piaci alapú hitelek átlagos nagysága 5,6 millió forint. Most már ezeknél a hiteleknel magasabb az átlagos hitel nagyság, mint az új lakásokhoz felvehető támogatott hiteleknel. A 2002-ben fellendült, és azóta többször módosított lakáscélú állami kamattámogatási program keretében felvett forint alapú lakáshitelek első ötéves kamatperiódusai idén járnak le. A BG Hitel & Lízing elemzése rávilágít, hogy a meglévő hitelszerződést lecserélve kedvezőbb kondíciók mellett folytatódhat a hitel törlesztése. A számítások szerint azoknak érdemes a váltáson elgondolkodni, akik 8%, vagy afeletti kamatláb mellett törlesztik lakáshitelüket.

A 2006-os év az ingatlanlízing előretörésének időszaka volt, 2007 pedig a lakáslízingé lehet. A Magyar Lízingszövetség adatai szerint, 2007 első negyedében az előző év hasonló időszakához képest 140 százalékkal bővült az ingatlanok finanszírozása, és a teljes kihelezésen belül a lakásfinanszírozás már elérte a 23%-ot (abszolút értékben 6,6 milliárd forint).

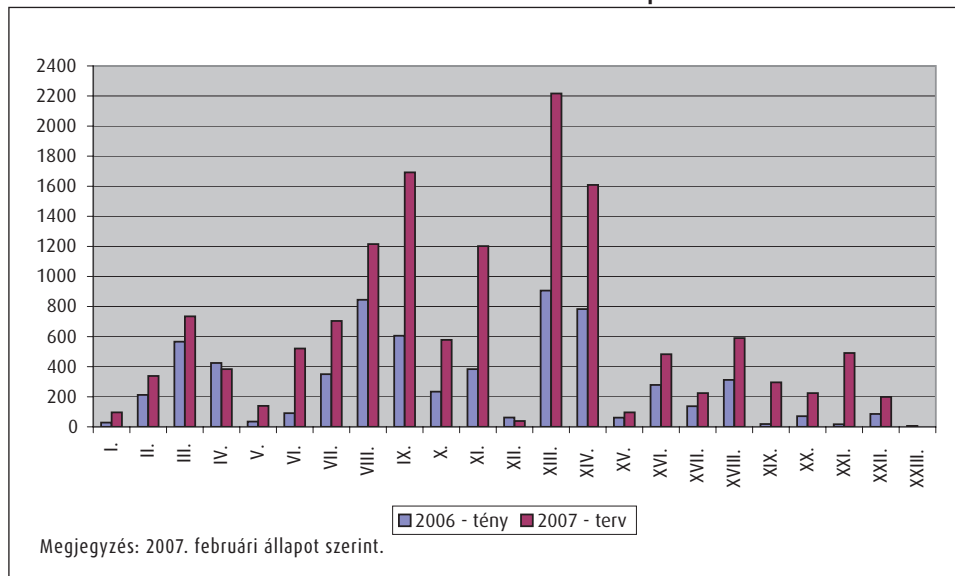
#### ÚJÉPÍTÉSŰ LAKÁSOK PIACA

Az optimistább várakozásoknak megfelelően indult az idei év a lakáspiacon. A megszorító intézkedések miatti piaci félelem mindvégig túlzottan bizonyult. A hagyományosan mérsékelt év kezdeti forgalom az előre hozott Lakásvásárnak is köszönhetően – amit a piaci szereplők (beruházók, értékesítők, bankok) megjelenésük mellett a piaci környezet szondázására is használnak – korábban pörgött fel. Az első negyedév a cégünk által értékesített nagyobb projektek esetében terv felett teljesült. A valamivel gyengébb április viszont egy második negyedévi forgalmi lassulást vetíthet előre.

Talán mindig a legfontosabb kérdés, hogy a lakásárak hogy alakulnak majd az év folyamán. Amit az év elején rögtön látni lehetett, hogy január 1-jével sok projekt árain emeltek a beruházók automatikusan 1-3% közötti mértékben. Azoknál a beruházásoknál, ahol ekkor még nem volt aláírt kivitelezői szerződés, a kivitelezési költségek emelkedése miatt további áremelések valószínűsíthetők, vagy már meg is történtek. Ahol viszont már volt aláírt szerződés,

2006-ban átadott és 2007-ben átadni tervezett társasházi lakások Budapesten

Forrás: Otthon Centrum



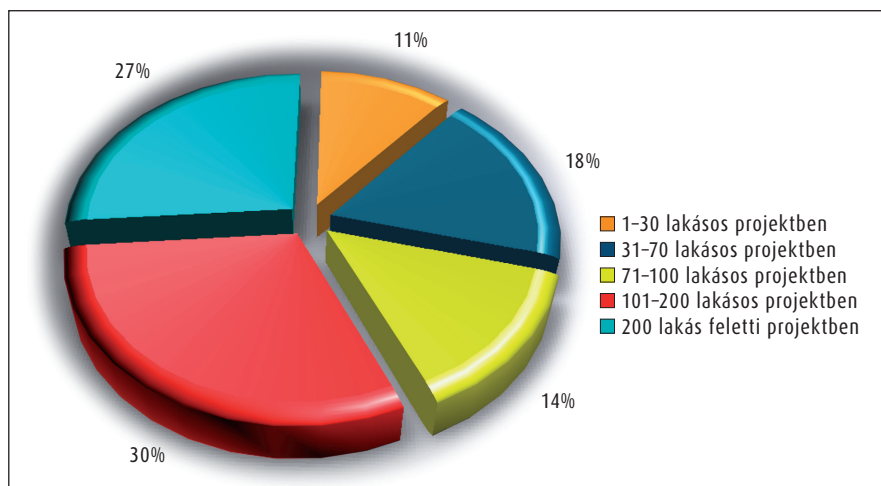
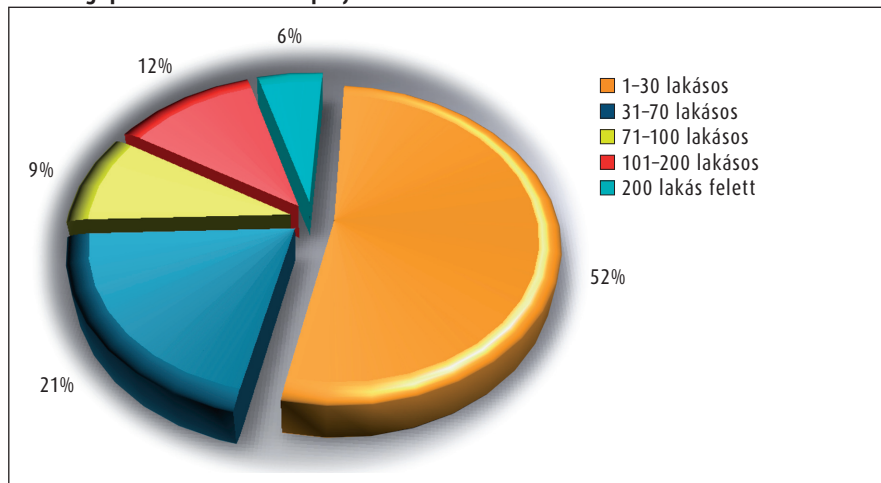
várt még mindig vevőre Budapesten. Ez a szám másfél évvel ezelőtt még jóval kétezer felett járt.

Továbbra is erős a megépülő lakások projektszámra vetített koncentrációja. Míg az értékesítés alatt álló beruházások 52%-a maximum 30 lakásos, a megépülő lakások 57%-a száz, vagy több lakásos projektben található. Ebben változás nem várható, hiszen a tavaly átadott 54 ötvenlakásosnál nagyobb projekt után idénre 91 ilyen volumenű beruházás átadása várható év eleji felmérésünk szerint.

A 2000-es évek legelején megépült kisebb lakások forgási sebességéből adódóan mostanra tömegessé vált azok csoportja, akik a család növekedése miatt nagyobb ingatlanba akarnak költözni, a megszokott minőségi standardok megtartásával. Ebből kifolyólag manapság egyre népszerűbbek a másfél és kétszobás lakások mellett az 1+2<sup>+</sup>fél, illetve 2+fél szobás újépítésű egységek.

A külföldi fejlesztők közül többen elkezdték felfedezni a nagyobb lakóprojektekből eddig kimaradó középvárosokat. Ezekben a városokban (pl.: Eger, Tata, Tatabánya) az értékesíthető árszint most érte el a megtérüléshez szükséges limitet.

#### Az értékesítés alatt álló projektek lakásszám szerinti megoszlása, és a megépülő lakások száma projektméret szerint



Forrás: Otthon Centrum  
Megjegyzés: 2007. februári állapot szerint.

A külföldi vásárlók számára továbbra is vonzó a magyar, illetve budapesti lakáspiac. Az Önkormányzati és Területfejlesztési Minisztérium összegzése szerint 2006-ban 1863 ingatlanvásárlás kötődött külföldi magánszemélyekhez Budapesten, s ez a szám évek óta stagnál. Ebből 56%-kal részesednek az ír, brit és spanyol vevők. (Természetesen most is érvényes az a megjegyzés, hogy becslések szerint ezen

kívül még 2-3 ezer külföldi vásárló cégen keresztül, ami nem jelenik meg a hivatalos statisztikákban.) Az országos adat sem mutat nagy változást. Az 5670 ingatlan 20%-át még mindig németek vásárolták. Utánuk a románok, írek, hollandok és osztrákok következnek. Budapest után Somogy megye a legkedveltebb, ezt pedig Bács-Kiskun megye követi.

A külföldi vásárlók számára fő vonzerőnk az jelenti, hogy térségünk fejlettebb fővárosaihoz (Prága, Varsó, vagy akár Pozsony) viszonyítva nálunk a legalacsonyabbak az újépítésű lakás árak, s ehhez a csoporthoz Bukarest is gyorsan zárkózik fel. Befektetési szempontú árelőnyünket a tőlünk nyugatra eső országok nagyvárosaihoz képest pedig természetesen tovább őrizzük.

#### HASZNÁLT LAKÁSOK PIACA

Idén március-április folyamán lefolytatott, 4 ezer fős, országos, a 25 és 60 év közöttiekre reprezentatív felmérésünk szerint az elmúlt egy évben a lakosság 6%-a vásárolt és 5%-a adott el lakóingatlant. A budapesti lakosok és a 25-35 év közöttiek aktívabbak a vásárlást tekintve. A következő egy évben vásárlást, illetve eladást tervezők aránya (9 illetve 7%) nagyjából megegyezik az elmúlt évben lakást vásárlók, illetve eladók arányával. Ebben a tekintetben is a budapestiek (13% tervez vásárlást és 9% eladást) és a 25-35 év közöttiek (14% tervez vásárlást és 8% eladást) emelkednek ki a populációból.

A vásárolt lakások tekintetében vidéken alacsonyabb a használt ingatlanok aránya (69%, szemben a budapesti 82%-kal). A valóságban az idősebb korcsoportba tartozók vesznek inkább új építésű lakást, ugyanakkor a fiatalabb korosztály magasabb arányban tervezi ilyen ingatlanok vásárlását.

Akik nem bíznak az újépítésű lakások megfelelő minőségében, illetve akik azonnal költöznének, azok számára az újszerű, az elmúlt másfél évtizedben (vagy még szűkebben értelmezve a 2000-es években) épült lakások vásárlása lehet jó megoldás. Az ilyen ingatlanok iránt konstans igény mutatkozik. Az Otthon Centrum által az elmúlt egy évben eladott ingatlanok közül (nem számítva az értékesítési céllal épített projekteket) minden nyolcadik 2000 és 2005 épült újszerű lakás, vagy ház volt.

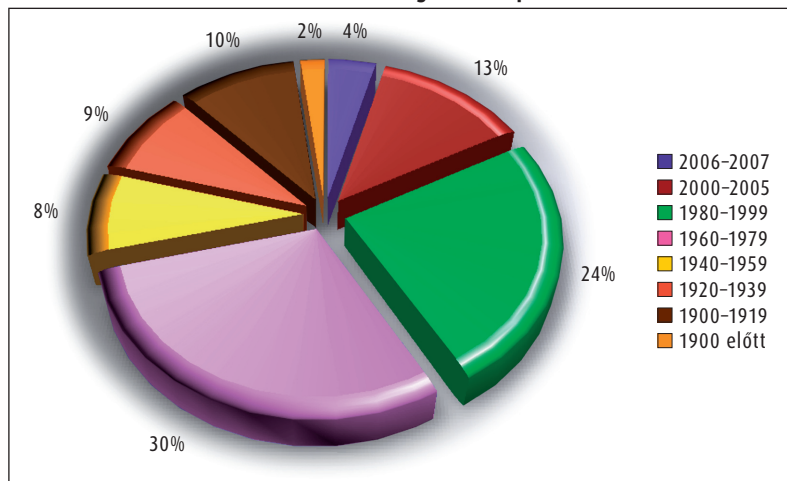
Nem példa nélküli, hogy egy adott szűk területen a kilencvenes években épült lakások ára magasabb a most épülőknél. Ez azonban nem a lakásárak csökkenését jelenti, hanem mikrokörnyezeti tényezők játszanak benne fő szerepet. (A IX. kerületi Középső-Ferencvárosban például a rehabilitációs folyamat elején, a Ferenc körút közvetlen közelében lévő újszerű lakások ára akár 10-15%-kal magasabb lehet, mint a pár utcával beljebb, a Dunától távolabbi átlagos jelenlegi újlakás-ár.)

Az internetes ingatlan hirdetési portálok egyre népszerűbbek a lakáskeresők körében, s magas látogatottságuk folytán hasznos információkat szerezhetünk belőlük a keresletet tekintve. Az ingatlan.net keresési statisztikáit elemezve a legnépszerűbb budapesti kerületek

a X., XIII. és a VIII. A legkeresettebbek a kis alapterületű, 50 m<sup>2</sup> alatti ingatlanok. Vidéken ehhez képest – a meglévő állománnyal összhangban – a nagyobb alapterületű lakások és házak a népszerűbbek. A keresettség szerinti első három helyen az ingatlanos portál adatai alapján a 110 m<sup>2</sup> körüli, valamint a 60 és 80 m<sup>2</sup> közötti méretek állnak.

Használt lakásoknál, a piac sokfélesége miatt nehéz bármiféle előrejelzést mondani az árak változására vonatkozóan. Nehezen eladhatók – így tulajdonosaik valószínűleg árcsökkenésre kényszerülnek

#### Az Otthon Centrum által értékesített lakóingatlanok építési év szerint\*



Forrás: Otthon Centrum

\* 2006. május 1. és 2007. április 30. között értékesített ingatlanok, az eladásra épített projektek nélkül.

– a nagy alapterületű, házon belül rossz elhelyezkedésű gangos bérházi lakások; az ugyancsak nagyméretű, főleg a pesti oldal periferiáján elhelyezkedő panellakások; valamint a 20-30 éves, többszintes „egyen” családi házak. A keresett területek és típusok tekintetében nincs érdemi változás. Befektetésként (kiadási céllal, vagy értéknövekedésre spekulálva) továbbra is a belvároshoz közeli, fő tömegközlekedési kapcsolatok vonzásában elhelyezkedő, elsősorban két-három szobás felső emeleti lakások ajánlhatók.

Bár a távhő-díj év eleji drasztikus emelkedésekor sokan a lakótelepi lakások tömeges eladását prognosztizálták, adatbázisunk alapján egyelőre nem mutatkozik látványos kínálatbővülés a panelpiacon. Az újonnan piacra lépő használtlakás állományon belül az elmúlt bő fél évben konstans, 15-18% közötti a panelek aránya. Ugyancsak jelentősen emelkedett januárban a gáz ára is, viszont a gázdíj-kompenzáció bevezetése, illetve az enyhe tél miatt a nagyméretű régi bérházi lakások kínálata sem ugrott meg a lakásfenntartási költségek miatt. Mindemellett, várhatóan azok számára van a legkisebb esély a lakásminőség-romlás nélküli ingatlan cserére, ahol pedig a legnagyobb gondot okozza az emelkedő fűtési költség. Nem elképzelhetetlen ugyanakkor, hogy az energiatakarékossági szempontok mindinkább előtérbe kerülése miatt a jövőben

általánosan megnő az újjépítésű, alacsonyabb fenntartási és közös költségű lakások iránti kereslet.

A már idézett felmérésünk szerint, a budapesti válaszadók valamivel több, mint kétharmada, míg a vidékiek 60%-a venne igénybe ingatlanközvetítő hálózatot lakásvásárláskor vagy eladáskor. Az igénybevétel fő indokai a széles vevői kör, a hozzáértés, a gyorsaság, a teljes körű szolgáltatás, valamint, hogy az iroda mindent elintéz az ügyfelek helyett.

#### ÉPÍTÉSI / FEJLESZTÉSI TELKEK PIACA

Tovább tart az árak emelkedése a fejlesztési telkek piacán, melyet főleg a külföldi beruházók töretlen optimizmusa hajt. A legnagyobb arányú értéknövekedés ismét a szűken vett pesti belvárosban volt megfigyelhető. Bár a valóban nagy mértékű emelkedés néhány üzletkötés átlagából adódott, nyugodtan beszélhetünk a részpiac egészére érvényes trendről. A jellemző kötési árak az előző félév stagnálása után a IX. és XI. kerületben is emelkedtek valamelyest, így egyedül Zuglóban maradt mozdulatlan az árszint.

Az egyértelműen felértékelődő területtípusok általánosságban továbbra is:

- » a városközpontok (a budapesti V., VI., VII., belső VIII., és IX. kerületek mellett a vidéki nagyvárosoknál is),
- » a centrum közeli rehabilitációs területek (Középső-Ferencváros és -Józsefváros),
- » a Duna-partok, valamint
- » a komplex városfejlesztési programok akcióterületei (pl. reptéri folyosó, M0 autópálya körgyűrű új szakaszai).

#### 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	150-200.000	↑
VI. és VII. ker. Nagykörúton belüli része	160-250.000	↑↑↑
VI. és VII. ker. Nagykörúton kívüli része	80-140.000	↑↑
XI. ker. egykori rozsdáövezete	40-50.000	↑
IX. ker. rehabilitációs területe	50-60.000	↑
XIII. ker. angyalföldi része	45-60.000	↑
XIV. ker.	40-80.000	-
VIII. ker. rehabilitációs területe	40-80.000	↑
X. ker.	25-35.000	↑

Forrás: Otthon Centrum

Középtávon ugyanilyen potenciál van a rozsdázóna tervezett Körvasút sor menti területeiben. Ehhez képest – bár a fejlesztői érdeklődés valamelyest fokozódik – az agglomerációban a telekpiac stagnálása prognosztizálható. A családi házas részeken általánosságban a telekterületek csökkenése hozhatna keresleti élénkülést.

*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

