Otthon Centrum

Lakáspiaci Monitor 2007/2

Az éven belüli hullámzó forgalom, a lakáscélú hitelek iránti igény tavalyi szinthez mérhető csökkenése, valamint a vásárlók és beruházók növekvő óvatossága ellenére (vagy részben ezek okán!) sok jel mutat arra, hogy a lakáspiac újra élénkülés előtt áll. Az őszi adótörvény-módosítási indítványok elfogadása sem valószínű, hogy jelentős hatással lenne a piac működésének egészére.

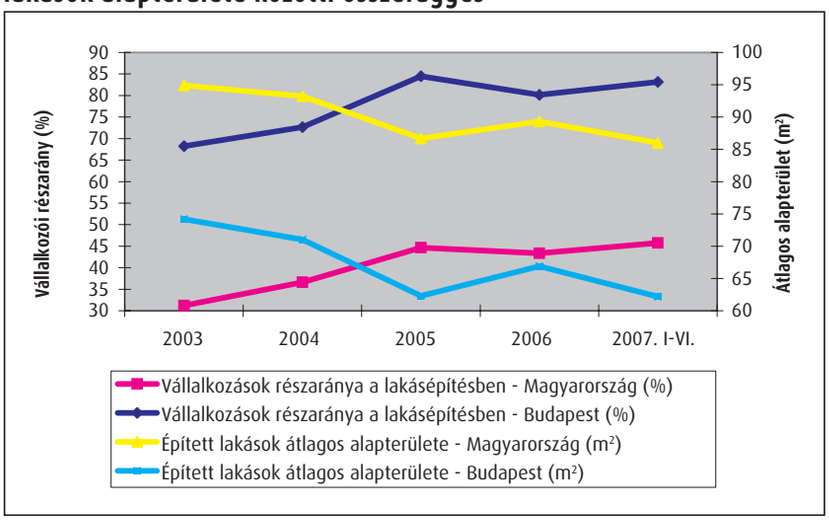
ÉPÍTÉSI VOLUMEN

A Központi Statisztikai Hivatal (KSH) adatai szerint 2007 első félévében 13,2 ezer lakás kapott használatbavételi engedélyt, és 21,1 ezer új lakásra adtak ki építési engedélyt országosan. Ez 1,6, illetve 6,6%-os növekedés az egy évvel korábbi számokhoz képest. Az átlagosnál erőteljesebb bővülés ment végbe a fővárosban, ahol 12%-kal több (4059) új lakás használatbavételére került sor és 14%-kal több (5884) új engedélyt kértek, mint 2006. első félévében.

Építési formát tekintve, az átlagosnál jobban (6%-kal) nőtt a vállalkozók által épített, valamint az értékesítésre szánt lakások száma. Budapesten így 83, országosan pedig összességében 46%-os a beruházói építés részaránya. Ennek megfelelően ismét csökkent a megépített lakások átlagos alapterülete, Budapesten 62, országosan 86 m²-re.

A használatba vett lakások számának alakulása megyénként erősen differenciált: az ország egyik felében jelentős (9-52% közötti) emelkedés, míg a másik felében (7-47% közötti) visszaesés tapasztalható. Legnagyobb volt a növekedés Veszprém megyében, míg Bács-Kiskun megyében a legerőteljesebb a csökkenés.

A vállalkozói lakásépítés aránya és a megépülő lakások alapterülete közötti összefüggés



Forrás: KSH

LAKÁSPOLITIKA, FINANSZÍROZÁS

Ősszel több, a lakáspiacra potenciálisan hatással lévő, az adózás rendjéről szóló törvény keretébe tartozó módosítási indítvány látott napvilágot. Ezek szerint:

- Lakóingatlan vásárlásakor megszűnne a lakásszerzési kedvezmény (azaz az eladott lakás árából egy másik vásárlására fordított összeg utáni adókedvezmény).
- Az eladott lakásból származó bevétel után akkor kellene adózni, ha az értékesítésre a szerzéstől számított öt éven belül sor kerül (jelenleg ez 15 év), s az adót a hatóság méltányosságból mérsékelhetné, vagy akár elengedhetné.
- Az építményeket, telkeket 2009-től számított érték alapján adóztathatnák az önkormányzatok. Az adó mértéke lakásnál és az ahhoz tartozó teleknél legfeljebb 0,5, más ingatlannál maximum 1,5 százalék lehetne. Az adó bevezetéséről, mértékéről, a mentességekről és kedvezményekről a települési önkormányzatok saját hatáskörükben dönthetnének.
- A 100 millió forintot meghaladó számított értékű lakásokra és üdülőkre (a 100 millió forint feletti részre) a cégeknek is adót kellene fizetniük, ami gyakorlatilag a magánszemélyek esetében eddig is működő luxusadó kibővítését jelenti.
- A telek négy éven belüli beépítés esetén csak akkor lenne illetékmentes, ha az épített terület aránya legalább a helyben előírt mérték fele.
- Magánszemélyeknek is áfát kellene fizetni, ha két naptári éven belül már negyedszer értékesít telket, illetve új, kétévesnél fiatalabb ingatlant. (Az eredeti tervek szerint értékesítési számtól függetlenül áfát kellene fizetni a 15 millió forintnál értékesebb telek és új lakás után, ugyanakkor ez a kitétel a később véglegesített tervezetben már nem szerepelt.)
- Az illetékhivatalok a bíróságoknak, önkormányzatoknak és egyéb hivatalos szerveknek ingyenesen szolgáltatnak majd az ingatlan adásvétellel kapcsolatos információkat, melyekhez a hitelintézetek és ingatlanforgalmazással foglalkozó cégek díj ellenében juthatnak hozzá.

A tervezett ingatlanadó hatása – annak bevezetésének elhalasztása, illetve a még nem véglegesített koncepció miatt – egyelőre nem érződik a keresleten. Nehezen előre jelezhető emellett a többi javasolt változtatás következménye is, hiszen azok között egyaránt megtalálható a forgalmat élénkítő, és azt visszavető hatású is.

A DEM Információs és Gazdaságkutató Iroda aktuális jelentése szerint 2007 első hét havában jellemző tendencia, hogy míg a támogatott lakáshitelek átlagos nagysága összességében csökkenő tendenciát mutat (új lakáshoz 5,4,

használthoz 2,2 millió Ft), addig a kereslet nagy részét adó piaci alapú (nagyrészt) devizahiteleknél folyamatos emelkedés után jött ki az 5,6 millió Ft-os átlag. Lakáscélú hitelre összességében közel 60 ezer szerződés köttetett július végéig, 286 milliárd forint értékben. A lakáscélú hitelek iránti igény idén összességében elmarad a tavalyi szinttől.

A bankok a lakásvételi és -felújítási kedv lanyhulásának jeleire az eddiginél is erőteljesebb hitelkampányokba kezdtek. Ezek közül kiemelkedik az OTP Banknál igényelhető jenhitel, melynek kamata a fejlett világban a legalacsonyabb, amihez ugyanakkor a legnagyobb árfolyam-ingadozás társul. Az Allianz Bank bizonyos esetben a lakás hitelbiztosítéki értékének 110%-ára rúgó kölcsönt nyújt, míg a BG Hitel & Lízing 40 éves futamidejű jelzáloghitellel jelent meg a piacon. Szélesebb körben elterjedt emellett a kezdeti egyszeri költségek elengedése.

Az idén, a piaci szereplők várakozása szerint 25 milliárd forint körüli volument tehet ki a lakáslízing szegmens, ami egyébként a 2006. évi finanszírozás kétszerese lenne. Az ingatlanlízingen belül a lakásfinanszírozás aránya tovább nő; az első fél év végén ez 17 százalék volt. Ez előre vetíti a lakáslízinggel foglalkozó cégek további térnyerését a lakásfinanszírozási piacon.

ÚJÉPÍTÉSŰ LAKÁSOK PIACA

Idén eddig összességében 5-7%-kal emelkedtek a fővárosi új lakások árai, ám nem példa nélküli a 10-15%-os árnövekedés sem. Ugyanakkor az átlagos emelkedés nem tart lépést a 8-9% körüli beruházói költségnövekménnyel. Mindez azt jelenti, hogy egyértelműen jól járnak azok a befektetési célú vásárlók, akik jól választják meg a lakásprojektet. Az új lakások árváltozása nagyrészt azon múlik, hogy milyen stádiumban tart a beruházás. Nagy általánosságban elmondható, hogy egy projekt életciklusán végig emelkedik a lakások fajlagos ára. Ugyanakkor – bár nagyon keresettek a rögtön költözhető lakások –, mivel a projekt végére a kevésbé népszerű, vagy rosszul megtervezett lakástípusok maradnak meg, a beruházó gyakran csak árengedménnyel, vagy fizetési könnyítéssel tudja ezeket értékesíteni.

A vevőkhöz hasonlóan a beruházók óvatossága, körültekintése is nő. Fogynak az igazán jó adottságú, társasház építésére alkalmas telkek, így nagy a verseny az ilyenek megszerzéséért, ami hajtja fel az árakat a telekpiacon. Az új lakóprojektek egyre vonzóbb köntösben, egyre innovatívabb marketingmunkával kerülnek piacra. Ezzel párhuzamosan a lakások minősége is javul. A többféle csempéből való választás lehetősége ma már nem elegendő. Az építészeti, belsőépítészeti megoldások terén nyújtott plusz teljesítmény ugyanakkor önmagában sikertényező lehet egy projekt értékesítésében. Terjednek a vegyes funkciójú (lakások mellett bevásárlási, sportolási, szórakozási lehetőségeket nyújtó) projektek.

A mellékelt táblázat az Otthon Centrum hálózat által 2007 folyamán értékesített újépítésű társasházi lakások átlagos négyzetméter árait mutatja néhány területen. A vidéki városok árszintje mintegy 10-15%-kal marad el a budapesti tömegpiac alsó kategóriájától.

Újépítésű társasházi lakások átlagos tranzakciós ára néhány fővárosi kerületben és vidéki nagyvárosban (2007)

	Lakásár (ezer Ft/m²)
II. kerület	645
III. kerület	386
VI. kerület	458
VIII. kerület	338
IX. kerület	358
X. kerület	284
XI. kerület	420
XIII. kerület	363
XIV. kerület	346
XVIII. kerület	300
XXI. kerület	265
Győr	225
Nyíregyháza	222
Sopron	245
Szeged	220
Zalaegerszeg	226

Forrás: Otthon Centrum

Keresett helyszínekben, lakástípusokban nincs jelentős változás az elmúlt egy-két évhez képest. Kedveltek az 1+2 fél, 2, 2+fél szobás, 50-60 m² közötti lakások. Slágerkerületek maradnak továbbra is a XIII., XI., VIII., III. és IX., ugyanakkor az árérzékeny vásárlók pl. a X. kerületben sok új beruházás lakásaiból válogathatnak.

Bár az árérzékenység vitathatatlanul a legfőbb döntési tényező újépítésű lakás vásárlásakor, a beruházások sikerességében, az értékesítés időtartamában egyre nagyobb szerep jut az épület és a lakások optimális megtervezésének. Ezzel összhangban, a nyár folyamán új – még nem elfogadott – javaslatok fogalmazódtak meg a jelenleg érvényben lévő építési szabályok megváltoztatására.

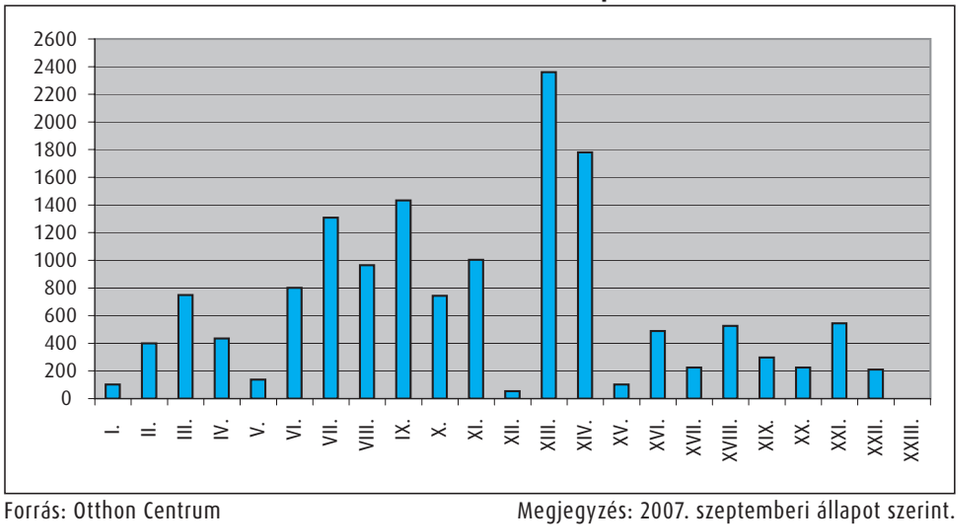
Eszerint kötelező lesz minden lakásba legalább egy benapozott szobát építeni, ami azt jelenti, hogy február tizenötödikén legalább 60 percen keresztül be kell sütnie a napnak az ablakon. Minden két szobásnál nagyobb lakásba kötelező lesz külön WC-t építeni, abban az esetben is, ha a fürdőszobában már van egy. Minden lakásban legalább az egyik lakószobának el kell érnie a 17 négyzetméteres alapterületet, de ebbe az amerikai konyhás lakások esetében nem számolható be az egybenyitott konyha, illetve étkezőhelyiség.

A klímaberendezéseket csakis takartan, az épület külső megjelenésével összhangban lehet majd elhelyezni. Fontos újítás továbbá, hogy olyan beruházások esetében, ahol a telken legalább hat lakás épül, mindenképpen az épületen belül kell megoldani a garázsok kialakítását.

Az új szabályozás a szaktárca tervei szerint a következő év január elsejét követően elindított építkezésekre vonatkozik majd, s várhatóan felszámolja majd a jelenleg jellemző kis alapterületű, apró szobákra tagolt, rossz beosztású lakásokat, ugyanakkor a növekvő méretek és pluszköltségek miatt egyúttal áremelkedéssel járhat.

2007. szeptemberi adatbázis frissítésünk során sok, addig még részleteiben nem ismert projekt került feldolgozásra. Így adódhat, hogy – bár az elmúlt félévben a beruházások kb. 40%-ánál módosult 2008-ra az eredetileg idénre tervezett átadás dátuma – nem változott év eleji összesítésünk, miszerint idén több mint 14 ezer társasházi lakást terveznek befejezni Budapesten. Ez azonban még mindig csak terv, valószínűbb, hogy ennek csak mintegy a fele valósul meg.

2007-ben átadni tervezett társasházi lakások Budapesten



Forrás: Otthon Centrum

Megjegyzés: 2007. szeptemberi állapot szerint.

A XII. és XXIII. kerület kivételével mindenhol nő a lakásépítési aktivitás a tavalyi évhez képest. A százalékos változás ilyenkor félrevezető lehet, hiszen például a XIX. és XXI. kerületekben egy-két nagyobb beruházás felépülése több százszoros növekedést eredményez, ami így is csak néhány száz lakást jelent. Érdekesebb, hogy a XIII. kerületben több mint 1400-zal, a VII. és XIV. kerületben közel ezerrel, s a VI., IX., X., XI., és a már említett XXI. kerületben is 500 feletti lakásszám növekedés prognosztizálható a meghirdetett átadások alapján.

HASZNÁLT LAKÁSOK PIACA

A várakozáson felül jól teljesítő évkezdetet erőteljesebb tavaszi visszaesés és nyári pangás követte a lakáspiacon. Míg az előbbire magyarázat lehet az, hogy az emberek ekkorra szembesültek ténylegesen a gazdasági megszorítások hatásával, a nyári mérsékelt forgalom az általános szezonalitásra, illetve a szokatlanul nagy melegre fogható. Érdeklődés, regisztrálás szintjén folyamatos volt a kereslet, a visszaesés tényleges üzletkötésekben mutatkozott meg. Ugyancsak beleillik az évek óta megszokott forgalmi hullámzásba a nyár végi, illetve szeptemberi élénkülés, köszönhetően elsősorban az egyetemi-főiskolai évkezdetnek.

Terjed a szemlélet, miszerint egyre inkább megéri lakást vásárolni a diák gyermeknek, semmint albérleti díjat fizetni. Adatbázisunkban hatszáz fős mintán vizsgáltuk, hogy milyen lakásokat keresnek az egyetemista életkorban lévő 18 és 25 év közöttiek Budapesten és a vidéki egyetemi városokban. Budapesten a 11 millió Ft körüli ingatlanok a legkeresettebbek a fiatalok körében, míg a vidéki egyetemi városokban (Győr, Pécs, Sopron, Szeged, Veszprém) a 8-9 millió Ft közötti ingatlanok a legkedveltebbek. A főváros-vidék ingatlanpiaci viszonyoknak megfelelően alakulnak a keresett alapterületek is; Budapesten a 40 m² körüli ingatlanok a legnépszerűbbek, míg vidéken az 50 m²-es alapterület áll az első helyen.

Összességében nyomon követhető egyfajta „ingatlanszemlélet" térnyerése a lakásvásárlók körében. Vásárlás során egyre inkább szempont a kiszemelt lakás, ház értékállósága, a fenntartás költségei, jövőbeni „piacosíthatósága". A lakásvásárlók manapság jóval körültekintőbbek, hosszabb ideig nézegetnek körbe a piacon. Az Otthon Centrum országosan reprezentatív, 4000 fős felmérése szerint, míg a lakáskeresők 87%-a veszi igénybe az internetet információszerzéshez, a kínálat áttekintéséhez, a nyomtatott sajtót 80%-uk használja. Az ingatlanjukat eladni szándékozóknál a nyomtatott és az internetes médiumok aránya egyaránt 82%.

A mellékelt táblázat a társasházi lakások kínálati bérleti díjainak átlagát mutatja Budapesten és néhány vidéki egyetemi városban. Fontos megjegyezni, hogy ha a leggyakrabban előforduló bérleti díjakat néznénk, jóval kisebb különbséget kapnánk a főváros és a többi város viszonylatában. A budapesti átlagot sok nagy értékű belvárosi lakás emeli meg.

Átlagos bérleti díjak Budapesten és néhány vidéki városban

	Átlagos bérleti díj/m²/hó	45 m²-es lakás átlagos havi bérleti díja
Budapest	1 950 Ft	88 000 Ft
Debrecen	1 050 Ft	47 000 Ft
Győr	1 100 Ft	50 000 Ft
Pécs	1 300 Ft	59 000 Ft
Szeged	1 150 Ft	52 000 Ft
Veszprém	1 175 Ft	53 000 Ft

Forrás: Ingatlan.net

A diákok albérlet keresési szokásairól összefoglalóan azt mondhatjuk, hogy az olcsó, átlag alatti árú bérleményeket keresik, s gyakran többen, főleg bútorozott lakásokat bérelnek ki. A döntés – a rövidre vett keresési idő miatt – gyorsan megszületik. Az albérlet kiválasztásánál az ár mellett az iskola közelsége, illetve a jó közlekedés játszik kulcsszerepet, s a minőségre kevesebb hangsúly kerül.

A fentebb említett tervezet, miszerint az illetékhivatali adatok nagyobb nyilvánosságot kapnának, megmozgathatja a használt lakások piacát. Nagy gátja manapság a tranzakciószám emelke-

désének a lakások túlárazottsága, aminek oka a tulajdonosok alulinformáltsága a piaci viszonyokat tekintve. Idén nyári, országosan 2500 tranzakción végzett vizsgálatunkban az áralku átlagos mértékét kerestük. A teljes adatbázis számtani átlaga alapján ez 5% és 6% között alakul. Minél egyedibb (akár árban, típusban, elhelyezkedésben) egy ingatlan, annál nagyobb tere van az alkunak. Fontos megjegyezni, hogy ezek az adatok ingatlanközvetítőn keresztül értékesített lakásokat és házakat tartalmaznak, s feltételezhető, hogy a magánszemélyek közötti tranzakciókban – a piacismeret hiányosságai miatt – még jelentősebb engedmények jellemzőek.

A panellakások nem mindenhol egyértelműen a lakáspiac mostohagyermekei. A felújított szigetelésű, energiatakarékos – és ami a legfontosabb –, saját mérőórás panelek sok élethelyzetben jelenthetnek jó megoldást. Az ilyen, jó beosztású lakások ára nem egy esetben vetekszik a környék régebbi téglaépítésű lakásainak árával. A megújult épületekben lévő ingatlanok, ha nem is drágábban, de mindenképpen hamarabb vevőre találnak.

ÉPÍTÉSI / FEJLESZTÉSI TELKEK PIACA

Továbbra is stabilan emelkedik a társasházi építésre alkalmas telkek ára. A IX. és XI. kerület fejlesztési területein a tavalyi lassú növekedés után 20-35% volt az áremelkedés. A másik véglet a VI. és VII. kerület külső része, illetve a X. kerület, ahol legfeljebb 7-10%-os volt a változás. Tőkeerős – szinte kizárólag külföldi – cégek körében maradt a pesti oldal Nagykörúton belüli része a legkeresettebb, és egy kissé élénkült az aktivitás a budai oldal hasonlóan központi részén is. A belvárosi telkeket megfizetni nem tudó magyar cégek vagy profilt váltanak, vagy kevésbé frekventált részeken építkeznek. Egyértelmű versenyelőnyt jelent a külföldi fejlesztők számára, hogy külföldi értékesítési csatornáikon keresztül magasabb áron tudják a belvárosi lakásaikat értékesíteni.

Az irodaház és szálloda fejlesztések a belvárosban gyakran jobb üzleti lehetőségekkel kecsegtetnek, mint a lakóprojektek. Több cég is elkezdte ez alapján diverzifikálni tevékenységét. Gyakori lett emellett, hogy ugyanazért a belvárosi telekért lakó- és kereskedelmi ingatlan beruházással foglalkozó cégek egyaránt versengenek.

Egyre jelentősebb versenyt teremt a román és bolgár piac. Óvatosabbak lettek például a spanyol beruházók, akik jobban fontolóra veszik, hogy itteni beruházás helyett inkább a nagyobb hozamokkal kecsegtető, ugyanakkor a nagyfokú bürokrácia és szabályozatlanság miatt kockázatosabb Romániában vessék meg lábukat. Egyre nagyobb aktivitást mutatnak a telekpiacon ugyanakkor angol, német, osztrák és olasz cégek. Jellemző piaci magatartás maradt emellett a 'land banking', azaz a még mindig kellő mennyiségben meglévő építési telkek, vagy bontandó épületek megvásárlása hosszú távú befektetésként, ami a magyar piacba vetett töretlen bizalmat mutatja.

Budapest mellett látványosan nő a külföldi beruházók érdeklődése a főváros környéki agglomerációs övezet, a nagyobb vidéki városok, illetve a Balaton iránt. Itt az úttörő izraeli cégeket követve a spanyolok számítanak újabban aktívnak.

A már korábban említett tervezet – miszerint magánszemélyek telekvásárlását is áfa terhelné bizonyos gyakoriságú telekvásárlás után – nem lenne nagy hatással a telekpiacra. Először is kis réteget céloz, azokat, akik adókerülés, vagy spekulációs céllal vettek részt sok tranzakcióban, illetve a megkötések már jócskán felpuhultak az eredeti tervhez képest.

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	180–260.000	↑↑
VI. és VII. kerület Nagykörúton kívüli része	80–150.000	↑
XI. kerület egykori rozsdaövezete	50–70.000	↑↑↑
IX. kerület rehabilitációs területe	60–80.000	↑↑↑
XIII. kerület angyalföldi része	50–65.000	↑↑
XIV. kerület	45–90.000	↑↑
VIII. kerület rehabilitációs területe	45–90.000	↑↑
X. kerület	25–40.000	↑

Forrás: Otthon Centrum

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**

AZ ÉV INGATLANFORGALMAZÓJA BEST HUNGARIAN REAL ESTATE AGENT 1999 2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006

OTTHON CENTRUM