

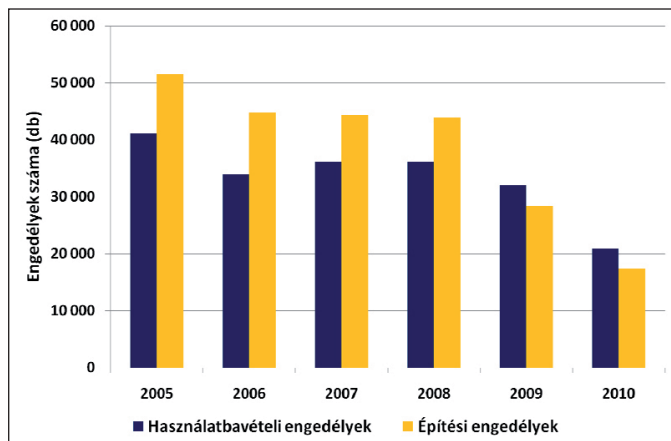
Adósmentés, közlegő beszállási pont, öngondoskodás, otthonteremtési program, optimista jövőkép, ezek a kulcsszavak a lakáspiacon 2011-ben. Több, részben külső tényező pozitív alakulása esetén a lakáspiac idén fokozatosan kibillenhet a mélypontról.

ÉPÍTÉSI VOLUMEN

2010-ben 20.823 lakás épült az országban a Központi Statisztikai Hivatal (KSH) adatai szerint, ami 35 százalékos visszaesés 2009-hez képest. Nem újabb, a lakáspiacot sújtó negatívumról van szó, a lakóingatlan fejlesztéseknél megszokott 1,5 – 2 éves átfutási idő miatt mutatkozik késleltetetten a válság hatása a statisztikákban. A gazdasági környezet már 2009-ben érezhetően megváltozott, de a használatbavételi engedélyek száma 2008-ról 2009-re csak 11 százalékkal csökkent országos szinten. A húszezres korlátot 2010-ben alig átlépő újlakás szám évtizedes mélypontot jelent a lakásépítésekben.

A gazdasági környezet megváltozását kisebb kesedelemmel követte az építési engedélyek száma. A 2008-as 43.862 új lakásépítési engedély szám 2009-re 28.400-ra csökkent. Ez 35 százalékos éves visszaesést jelent országos szinten, amit követ a használatba vett lakások számának egy évvel később látható visszaesése. Az építési engedélyek száma 2009-ről 2010-re további 39 százalékkal, 17.353 darabra csökkent. A KSH adatai szerint ez abszolút negatív rekord. Az építési engedélyek alakulásából arra következtethetünk, hogy 2011-ben országos szinten további visszaesés várható az új lakások számában. Ennek megfelelően 2011-ben, a jelenlegi tendenciákat figyelembe véve, 14.000 – 15.000 használatbavételi engedély kiadása várható. A gazdasági környezet javulása változtathat a lakásépítési kedven, de a változások – a fent bemutatott átfutási idő miatt – először az építési engedélyek számában fognak mutatkozni.

1. ábra Használatbavételi- és építési engedélyek száma – Magyarország 2005-2010



Forrás: KSH

A legnagyobb lakásépítő tradicionálisan továbbra is a főváros, ugyanakkor az ország települései közül Budapesten tapasztalható a legnagyobb visszaesés is a használatbavételi engedélyek számát tekintve, 40 százalékos csökkenéssel 2009-ről 2010-re.

A válság nem hozott jelentős változást a lakásépítési célokban. Budapesten továbbra is az értékesítési céllal épített lakások voltak túlsúlyban, 2010-ben is. Az átadott lakások 85 százaléka épült értékesítési céllal, a maradék 15 százalék saját használatra, illetve elhanyagolható részben (0,78%) bérbéradási céllal készült. Kistélepüléseken épp fordított a helyzet, itt 2010-ben a lakások 87 százalékát építették saját használatra, és csak 13 százalékát értékesítési céllal. Megyei jogú városokban nagyjából egyenlő a saját használatra és az eladásra épített lakások száma. Ezek az arányok az elmúlt években nem változtak jelentősen, bár a fővárosban az átlagos 40 százalékos visszaeséshez képest 4 százalékponttal nagyobb mértékben csökkent a saját használatra épített lakások száma 2009-ről 2010-re.

Az elmúlt két válságévben fordult elő először, hogy a használatba vett lakások száma meghaladta az újlakásokra kiadott építési engedélyek számát. 2009-ben 11 százalékkal, 2010-ben 17 százalékkal. A használatbavételi- és az építési engedélyek közötti 1-2 éves csúszást figyelembe véve ez a lakásépítők romló várakozásait tükrözi. Valamelyest árnyalja a képet, hogy a települések között, az országban egyedülálló módon, Budapesten fordított a helyzet: néhány száz lakásnyi különbség van az építési engedélyek javára.

LAKÁSPOLITIKA, FINANSZÍROZÁS

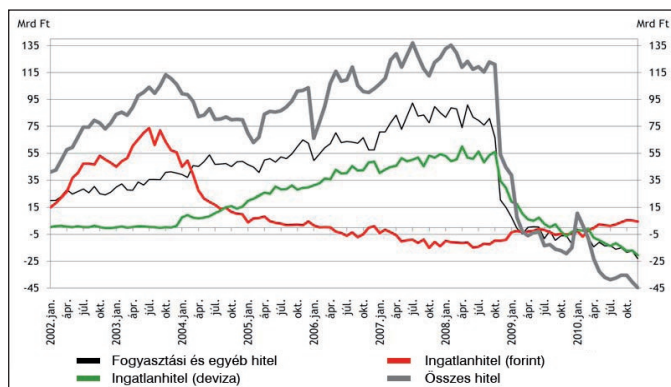
A gazdasági környezet megváltozásával drámaian visszaesett a lakossági hitelezés, a hitelezés volumene 2008-ról 2010-re negyedével csökkent. Az MNB adatai szerint a forint hitel felvétel 2011 februárjában 8,6 milliárd forinttal haladta meg a törlesztéseket, a devizahitelek állománya pedig a 38,4 milliárd forinttal csökkent. A hónap végére a háztartások hitelállománya a deviza illetve forint alapú hitelállomány változásának eredőjeként 29,7 milliárddal csökkent.

A trendforduló még várat magára, hiszen az MNB idén januárban összesen 18,2 milliárd forinttal az elmúlt egy év egyik legalacsonyabb új jelzáloghitel kihelyezési volumenét regisztrálta, forint és deviza alapú lakáshitelek tekintetében. Ezzel együtt a bankok 31 százaléka szigorított a háztartási- és lakáscélú hitelek feltételein 2010 negyedik negyedévében, az MNB 2011. februári hitelezési felmérése alapján. Jó hír azonban, hogy 2011 első félévében a bankok 5 százaléka tervez enyhíteni a lakáscélú hitelezés feltételein, ami elsősorban a minimálisan megkövetelt hitelképességi szintet érinti, ez pedig több hitelképes ügyfelet jelenthet. Ezt tükrözi az is, hogy az MNB felmérése szerint a bankok több mint fele keresletlénkületet vár a lakossági jelzáloghitelek esetében.

A hitelezés beszűkülésének egyik pozitív következménye lehet a lakosság pénzügyi tudatosságának fejlődése, az öngondoskodás szerepének felértékelődése és a hosszú távú pénzügyi tervezés. A lakás-

előtakarékoság ezt a szemléletet testesíti meg. A lakás-előtakarékosságot a magánszemélyek befizetései után járó, 30%-os, évi maximum 72.000 Ft-os állami támogatás mellett a 2011. január 1-től érvényes törvényi módosítások is vonzóvá tehetik. A lakás-takarékpénztári törvény módosulásával elérhetővé vált, hogy a szerződést lakáscélra a lakás-előtakarékoskodó, illetve kedvezményezett jelölése esetén a kedvezményezett közeli hozzátartozói is felhasználhassák. További kedvező változás, hogy a törvény meghosszabbítja az állami támogatás nyújtásának időtartamát. Eszerint az állami támogatás 8 megtakarítási év helyett 10 megtakarítási éven keresztül vehető igénybe ugyanazon szerződés után.

2. ábra Háztartási szektor nettó hitelfelvétele 2002 – 2010



Forrás: MNB

A 2010-es évben az Otthon Centrum Hitel Center becslései alapján kb. 400-420 Mrd Ft körüli összegben kötöttek lakás-előtakarékossági szerződést Magyarországon. Az idei évre pedig további 50 százalékos bővülést várunk. Fejlődésre még van tér a nemzetközi példák alapján is, Szlovákiában és Németországban 50 százalék, Csehországban 70 százalék, Ausztriában 85 százalék körüli a lakás-takarékpénztári penetráció, vagyis legalább minden második ember rendelkezik szerződéssel. Magyarországon, az öngondoskodás e formája 1996-ban indult be, de napjainkban még csak 12 százalékos a penetrációs mutató. A lakás-előtakarékosságra rejlő potenciált támasztja alá az is, hogy az eddig kétszereplős piac az idei évben négyszereplősre bővíthet.

A lakáspiacon jelenleg az egyik nagy kérdés, hogy mi fog történni a jelzáloghitelekkel késelemben esett ingatlantulajdonosokkal. A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete (PSZÁF) 2010. júniusi adatai szerint a lakossági jelzáloghitelek közül 296.400 hitel volt késelemben, ebből 105.200 hitel 90 napot meghaladó fizetési elmaradásban volt. A 90 napot meghaladó késelemben lévő hitelállomány 574 milliárd forintot tett ki. A Magyar Nemzeti Bank (MNB) adatai szerint a háztartási hitelek állományában 2010 végére 11 százalékot tettek ki a 90 napot meghaladó fizetési elmaradásban lévő hitelek. A romló gazdasági körülmények, a forint gyengülése, a növekvő munkanélküliség növelték a háztartások hitelterheit. Az MNB adatai szerint a törlesztőrészek jövedelemarányos szintje 2007-ben 18 százalék volt, 2010-ben már átlagosan 37 százalékos szintet ért el.

A fizetési nehézségek a háztartások egyre szélesebb körét érintik, ezért a kormány két moratóriumot is életbe léptetett. Az egyik moratórium a 12/2003-as kormányrendeletben szabályozott, a zálogtárgyak bírósági végrehajtáson kívüli értékesítésére vonatkozik. Fontos tudni, hogy a moratórium csak a bírósági végrehajtáson kívüli értékesítésre vonatkozik, a bankok az 1994. évi LIII., a bírósági végrehajtásról szóló törvényben szabályozott végrehajtási eljárás keretein belül továbbra is értékesíthetik a zálogjoggal terhelt ingatlanokat. Mindkét értékesítési eljárásra vonatkozik azonban a kilakoltatási moratórium, amely kezdetben 2011. április 15-ig, majd a feltételek módosításával 2011. július 1-ig lesz érvényben.

A gyakorlatban a kilakoltatási moratórium bizonyult hatásosabbnak az adósok védelme tekintetében. A bírósági végrehajtási eljáráson keresztül történő árverés jelenleg is a bankok rendelkezésére áll, a sikeres árverések száma a PSZÁF adatai szerint azonban elhanyagolható. A meghiúsulás mögött nagy valószínűséggel az esetek többségében a keresletet visszafogó kilakoltatási moratórium áll.

A kormány a 12/2003-as kormányrendeletet 2010. április 14-i hatállyal módosította, a korábban alulszabályozott végrehajtási eljáráson kívüli árverési módot szigorúbb feltételekhez kötötte. A módosítások értelmében az árverés már csak az állami adóhatóság (NAV) által üzemeltetett Elektronikus Árverési Felületen bonyolítható. A zálogjogosult és a zálogkötelezett közötti közös értékesítés csak akkor indulhat el, ha az ingatlan vételára az értékesítést megelőző hat hónapon belül készített szakértői értébecslés szerinti beköltözhető forgalmi érték hetven százalékánál magasabb. Ez a korlát gátat szabhat a beláthatatlan áresésnek, de a piaci ártól akár 30 százalékkal alacsonyabb vételár sok ingatlan esetén így is jelentős nyomást helyezhet a kereslet megcsappanása miatt amúgy is nyomott árakra. A szakértői értébecslésben szereplő becserítéket a NAV ellenőrzi, saját összehasonlító értékeket tartalmazó nyilvántartása segítségével. A moratórium 2011. július 1-én jár le, ezután a végrehajtási eljáráson kívüli árverések a szigorított feltételek mellett indulhatnak el ismét.

Mind az árverési, mind a kilakoltatási moratórium – az adósok védelme mellett – azt a célt szolgálja, hogy a kormány, a bankokkal közösen tervet dolgozzon ki a bajba jutott adósok megsegítésére. A terv pontos részletei a Lakáspiaci Monitor készítésének időpontjáig nem ismertek. Az eddig kiszivárgott információk alapján az ingatlanhitelekkel késelemben esett adósok közül csak keveseknek vásárolná meg ingatlanát az állam. Ők bérlőként továbbra is az otthonukban maradhatnak. Mind a késelemben esett, mind a még rendszeren törlesztő ingatlanhitelek igényelhetik a devizaalapú hitelek törlesztő részletének rögzítését egy fix árfolyamon. A fix árfolyam néhány évig lenne elérhető az adósnak, ez alatt az időszak alatt bekövetkező árfolyammozgásokat, illetve az ebből adódó a fix- és tényleges törlesztő részlet közötti különbségeket a bank egy külön számlán vezetné, az állam ezekre az összegekre garanciát vállalna. A bankok ezeket az összegeket egy áthidaló hitel formájában meghiteleznék a tulajdonosoknak. A banki kényszerértékesítések árlehetőségét is korlátoznák egy árverési kvóta bevezetésével. Ennek értelmében a bankok negyedévente a hitelállományuk csak egy meghatározott százaléka esetében kezdeményezhetik a végrehajtást. Ez a szabályozás megakadályozza, hogy rövid idő alatt nagymennyiségű nyomott árú ingatlan kerüljön ki az ingatlanpiacra, ezzel jelentősen tompítva az árlehetőség hatását. Ugyanakkor elnyújtja a banki hitelportfoliók megtisztításának idejét. Javaslatunk szerint ezt a kvóta rendszert maximum 1,5 – 2 évig szabad fenntartani. Legfeljebb ennyi idő alatt kell a banki portfoliókat megtisztítani, és ezzel a banki hitelezési hajlandóság egyik nagy gátját felszámolni.

A közvetlenül az adósoknak nyújtott segítség mellett tanácsos lenne keresletlénkítő eszközöket is bevetni a nyomott árú ingatlanok minél gyorsabb felszívása, és a lakás piac fellendítése érdekében. Ilyen keresletstimuláló eszköz lehetne a használt lakás vásárláskor nyújtott teljes illetékmentesség, vagy a szintén használt lakás vásárlás finanszírozásához igénybe vehető állami kamattámogatás. Az illetékmentesség csak meghatározott ideig lenne igénybe vehető, míg a kamattámogatás esetében egy teljes támogatott hitel kontingens felállítására lenne kívánatos, amiben lakásonként fixálnák a hitel arányát és maximális mértékét. A kontingens bevezetése gyors vásárlásra ösztönözná a most még kivárázó vásárlókat és többlet keresletet hozna a lakás piacra. Ezzel felszívódnának a kényszerér-

tékesített lakások és a lakás piac is lendületet kaphatna. A kedvezmények korlátozása nem róna kiszámíthatatlan és elviselhetetlen terhet az állami költségvetésre sem.

Most még nehéz megbecsülni, hogy hány ingatlan kerül majd a nyílt piacon kényszerértékesítésre. Minél nagyobb ez a szám, annál nagyobb nyomást gyakorolhat az így piacra jutó lakásállomány az árakra. Kérdéses, az is, hogy milyen időszakra nyúlik el a késedelmes hitelek mögött álló fedezetek kényszerértékesítése, egy árverési kvóta bevezetése esetén. Az ingatlanárakra gyakorolt hatást azt fogja meghatározni, hogy a kényszerértékesítések hány százalékát adják az időszak összes lakáspiaci tranzakciójának. Budapesten, a viszonylag magas tranzakciószám mellett a piac gyorsabban felszívhatja a nyomott árú ingatlanokat, ezért ezek nem hoznak jelentős árcsökkenést. A kis települések ingatlanpiacán sem várható jelentős árcsökkenés, de itt pont a tranzakciók alacsony száma, a fagyos piac foghatja vissza az árleszorító hatást. Valószínűleg azok a kis- és közepes méretű városok lesznek jobban érintve, ahol a piaci aktivitás nem elég nagy ahhoz, hogy ellensúlyozza a nyomott árú ingatlanok árlehanghatását.

A nagyon szükséges élénkítő hatást az Új Széchenyi Terv (ÚSZT) Otthonteremtés programjában vázolt tervek is elérhetik a lakás piacon. A lakásállomány korszerűsítését, energiahatékony új lakások építését, a bérlakásállomány jelentős bővítését, a lakástámogatások és a gyerekvállalás összekötését, az öngondoskodást szorgalmazó programtervezetből egyelőre az épületenergetikai fejlesztések kaptak nagyobb hangsúlyt. Az ÚSZT-ben elérhető, megújuló energiaforrással kombinált épületenergetikai fejlesztéseket támogató pályázat mellett korábban indított programok biztosítanak forrásokat a beruházásokhoz. Az energetikai felújításokhoz tartozó panel-felújításokhoz eddig 3,6 milliárd forintot utalt ki a Nemzeti Fejlesztési Minisztérium. A Zöld Beruházási Rendszer (ZBR) Panel alprogramjában nyertes pályázatok összesen 44.500 panellakás felújítását jelentik, ami később további 23.000 lakás felújításával egészülhet ki, de a második etapoz szükséges források még nem biztosítottak. A most felújításra kerülő lakások a nagyjából 780.000 iparosított technológiával épített lakás 6 százalékát teszik ki. A 2001. és 2008. közötti időszakban nagyjából az állomány negyedét, 190.000 lakást már korszerűsítettek. Energetikai felújításokat támogat a ZBR Klímabarát Otthon Energhatékonsági Alprogramja is, ennek keretében a tervek szerint 1,3 milliárd forint kerül majd kiutalásra. Ezek a számok most még nem közelítették meg az ambiciózus, előzetes tervekben szereplő évi 100 ezer (majd később 150-200 ezer) lakás felújítását. Az otthonteremtési program többi részterületének célszámai – fokozatosan évi 40-50 ezerre emelkedő újlakás szám; mintaprojekt keretében évi 300-500, majd ezres nagyságrendű bérlakás építése – sem tűnnek most elérhető közelségűnek.

ÚJLAKÁS PIAC

Az újépítésű lakások piacán érezhetővé vált a nagyobb volumenű lakóprojektek elmaradása, az átadott, eladatlan újépítésű társasházi lakáskészlet a 2010. januári 3.800 darabról 2011. januárra 3.200 darabra csökkent Budapesten. Az átadott készlet apadása egyrészt az utánpótlás hiányából, másrészt az átadott lakások nagyobb keresettségéből adódik. A vevők a jelenlegi gazdasági körülmények között továbbra is inkább a nagyobb biztonságot jelentő átadott, vagy átadás közelében lévő újlakásokat preferálják, a még épülő, vagy csak tervrajzon létező lakásokkal szemben. Az utánpótlás hiánya még jobban érzékelhető a még épülő, eladatlan készleten. 2010 januárjában még 3.000 épülő társasházi lakást kínáltak

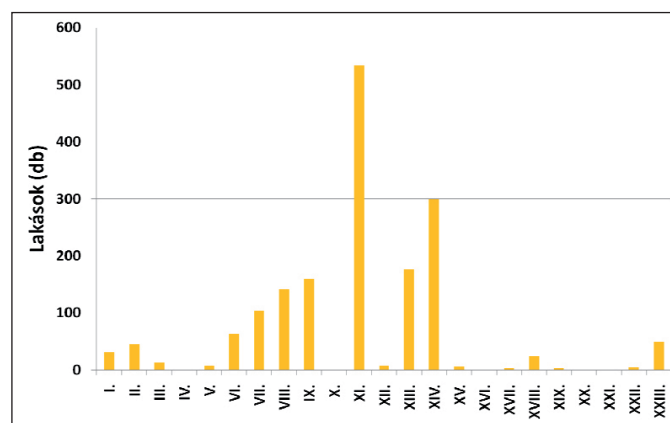
eladásra Budapesten, egy évvel később ez a szám már csak nagyjából 1.100 volt. Így, amíg 2010 elején még 6.800 újépítésű társasházi lakás közül tudott választani a megcsappant vevői kör, addig 2011 elején már csak 4.300 társasházi újlakás volt eladó Budapesten, az Otthon Centrum felmérése alapján.

Az újépítésű társasházi lakás eladások Budapesten 2010. második felében 50 százalékkal nőttek az előző év azonos időszakához képest, de egész évben mégsem közelítik meg a 2.000 lakást. Az egész évet tekintve ez egy 13 százalékos növekmény jelent az eladásokban, 2010-ről 2009-re. Az egész éves növekményt a 2010. második felében tapasztalt bővülés adja, mivel 2009 és 2010 első felében ugyanannyi újlakást értékesítettek Budapesten. Az eladatlan lakáskészlet csökkenése mögött nem csak az újlakás eladások állnak, hanem az is, hogy a fejlesztők a tavalyi évben még mindig állítottak le, illetve szüneteltettek projekteket, visszahívva a már meghirdetett lakásokat, így eladás nélkül szűkült a kínálat.

Jelenleg nagy lakásszámú projektet csak elvétve találunk a budapesti újépítésű lakás piacon. A fejlesztők a kis lakásszámú projektek felé fordultak, amit az esetek többségében saját tőkéből finanszíroznak. A forráshoz jutási lehetőségek beszűkülése, illetve a forrásköltségek drágulása a fejlesztői piacot is érintette. A válság előtt a bankok 30 százalékos önerő és 30 százalékos előértékesítettség mellett már hajlandók voltak a lakóprojekteket finanszírozni. Most jóval kevesebb fejlesztő minősül hitelképesnek, de nekik is 50 százalékos önerőt és 50 százalékos előértékesítettséget kell felmutatniuk a banki finanszírozáshoz. Az 50 százalékos előértékesítettség elérését nehezíti, hogy a vevők, ahogy arról már fent volt szó, az átadott lakásokat keresik.

Az újépítésű lakások iránti kereslet a megváltozott gazdasági körülményekre gyorsabban reagált, mint a kínálat. A válság első évében még sok fejlesztő döntött úgy, hogy előremenekül, és a megcsappant kereslet ellenére is befejezi beruházását. A válság előtt indított projektek túlnyomó része a tavalyi év során lezárult, és jelentős keresletlénkülés nélkül nem is várható a fejlesztői aktivitás erősödése. Ez azt jelenti, hogy a közeljövőben ez a csökkent kereslet is felszívhatja az eladatlan lakáskészletet. A jelenlegi tendenciákat feltételezve a következő 1-2 évben már bizonyos lakástípusok és területek esetében hiány is kialakulhat az újépítésű lakásokból. Ez, a keresleti és kínálati oldal eltérő reakcióidejéből adódóan, egy keresletlénkülés esetén akár gyors lokális árnövekedéshez is vezethet az újszerű lakások tekintetében, amíg a kínálat megjelenése le nem hűti a megnövekedett keresletet.

3. ábra 2011-ben átadni tervezett lakások száma Budapesten, kerületenként



Forrás: Otthon Centrum (2011. januári állapot alapján)

2010-hez hasonlóan, 2011-ben is a XI. kerületben tervezik a legtöbb újjépítésű társasházi lakást átadni, valamivel többet, mint ötszázat, 2011. januári felmérésünk alapján. A második helyen a XIV. kerület áll, 300 tervezett lakással. Sajátos piaci helyzetet teremthet a XIV. kerületben a nemrég bevezetett építési engedély stop, amennyiben az huzamosabb ideig fennmarad. A XIII., IX. VII. kerületekben a fejlesztők tervei szerint 150 – 200 lakás kerül átadásra 2011-ben. Az eladások számát tekintve hasonló a kép, a XIII. kerület vezet a XIV. XI. és IX. kerületek előtt.

Az újjépítésű lakás piac beindulásához, a nagy lakásszámú projektek megjelenéséhez, az ingatlanfejlesztők piacra való visszatéréséhez mindenképp előtt a kereslet élénkülésére van szükség. Ehhez a gazdasági körülmények és a háztartások jövedelmi helyzetének javulására, olcsóbb és szélesebb körben elérhető finanszírozásra, illetve a háztartások várakozásainak javulására van szükség. Az élénkülő kereslet hatására elsőként nagy valószínűséggel a kisebb lakásszámú projektek fognak megszorodni. Az újrakezdés előtt azok a fejlesztők vannak jó pozícióban, akik több ütemű lakóprojekt fejlesztésükből már a második, harmadik ütemmel várják az indulást. Az elkészült ütemek jó referenciául szolgálhatnak a vevőknek.

A keresletélénkítés egyik eszköze lehet az újlakások ÁFA kulcsának lecsökkentése 5 százalékra. Erre az állami stimulációra azért is szükség lenne, mivel az eladatlan újjépítésű lakáskészlet ugyan csökkent az elmúlt időszakban, de a nyomott árú használt lakások megjelenése még több vevőt vonna el az újlakás piacról. Az újlakások ÁFA kulcsának 5 százalékra való csökkentése vonzóvá tehetné az újlakásokat, a kereslet erősödése pedig a fejlesztői aktivitást stimulálhatná, ami javíthatná a költségvetés helyzetét. A jelenlegi néhány ezres lakáseladás miatt egy ilyen lépés a költségvetés számára nem jelentene nagy kockázatot, hisz már így is minimális az ebből származó áfa bevétel.

HASZNÁLT LAKÁSOK PIACA

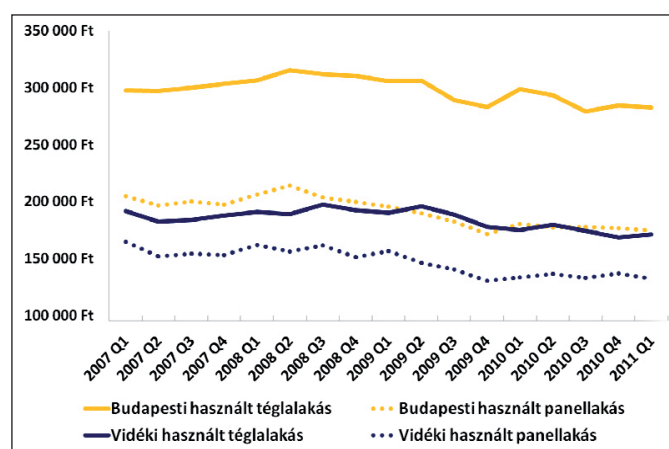
Az országos tranzakciószám a lakóingatlan piacon a válság óta eltel két évben szinte megfeleződött. A finanszírozási lehetőségek beszűkülése, a gazdasági környezet megváltozása és a háztartások várakozásainak romlása szinte azonnal éreztette hatását a keresleti oldalon, ezért a visszaesés mértéke 2008-ról 2009-re volt jelentősebb, 2009-ről 2010-re már mérsékeltebb volt a tranzakciószámok csökkenése. 2010-ben, országos szinten, becslésünk szerint kevesebb, mint 90.000 ingatlan cserélt gazdát. Az idei év első három hónap piaci aktivitása tapasztalatunk szerint hasonló az előző év első három hónapjához, de a késelemben esett adósok helyzetének megoldása körüli bizonytalanság miatt kivárás is tapasztalható a keresleti oldalon. Az adósok megmentését szolgáló intézkedések eddig napvilágot látott részletei alapján azonban az árak további jelentős esésére irányuló várakozások nem megalapozottak. Ezért is lenne nagyon fontos, hogy egy átgondolt, megalapozott terv álljon össze az ingatlanhitelükkel késelemben esett tulajdonosok problémájának megoldására. Ezzel egyrészt minimálisra csökkenhetne az árakra ható spekulációs nyomás, és ez a befektetési célú vevőket vásárlásra ösztönözheti, másrészt a banki hitelportfoliók kitisztulása a bankok hitelezési hajlandóságát javíthatja, aminek szintén keresletélénkítő hatása lehet a lakás piacon. Az adósmentő csomag hatásai és a gazdasági környezet pozitív változása keresletélénkülést hozhat az év második felében. Ezek alapján az előző évi meghaladó tranzakciószámra számítunk 2011-ben.

A lakóingatlanok árának csökkenése 2008 végétől folyamatosan érzékelhető, de egyre lassuló mértékben. 2008-ról 2010-re a legnagyobb

mértékű visszaesést, tranzakciós árak tekintetében, a panellakások piacán tapasztaltunk, Budapesten 13 százalék, vidéken 15 százalék körüli visszaeséssel. Használt, téglalapítású házak (családi házak, sorházak, ikerházak) esetében 2008-ról 2010-re 13 és 9 százalékos visszaesést tapasztaltunk Budapesten, illetve vidéken. A használt téglalakások tranzakciós árai, adatbázisunk alapján, Budapesten 7, vidéken 10 százalékkal csökkentek 2008-ról 2010-re.

Az árak alakulását bemutató ábrából is jól látható, hogy az árcsökkenés egyre lassuló ütemű, 2011-re pedig még lassabb ütemű árcsökkenést, a válságban is keresett ingatlantípusok és lokációk esetén stagnálást prognosztizálunk. A lassuló ütemű árcsökkenést az ingatlan-hitelükkel késelemben esett adósok helyzetének rendezése még befolyásolhatja, de a Lakás piaci Monitor készítésének időpontjában az adósmentő csomagról napvilágot látott nyilatkozatok alapján azt mondhatjuk, hogy további jelentős árcsökkenés nem valószínűsíthető a lakás piacon.

4. ábra Tranzakciós árak alakulása 2007 Q1 – 2011 Q1



Forrás: Otthon Centrum

A piacon érezhető túlkínálat mind a vevők, mind az eladók viselkedését meghatározza. A vevők esetében jóval elnyújtottabb döntési folyamat tapasztalható. Ennek hátterében nem a tudatosság hiánya, hanem a minél jobb ár-érték arány megkeresése áll. A vevők a hosszabb döntési időt használják fel, hogy minden lehetséges ajánlatról tájékozódjanak, és a megcsappant kereslet miatt ezt meg is engedhetik maguknak.

A vevők magatartását a válság, a fenti hosszabb döntési időszak mellett, a tudatosság szintjén változtatta meg. A presztízs-szempontokat megelőzte a funkció. Az ingatlan szobaszámát, méretét a rendeltetése (együttköltözők száma, ingatlan funkciója) alapján választják meg a vevők, nem vásárolnak feleslegesen nagy ingatlanokat. A megváltozott szemléletben továbbra is fontos elem a hosszú távú tervezés. A döntést befolyásolja a későbbi eladhatóság, illetve a kiadhatóság. A kiadhatóság nem feltétlenül csak a bérbeadási célú vásárlások esetében jelenik meg, a családi otthon jövedelemtermelő képessége váratlan anyagi „vészhelyzetekre” is biztonságot nyújthat.

A kialakult ingatlanpiaci helyzet az eladók árkiakítási és árfelfogadási magatartását is befolyásolta. Még a 2011-es év elején is azt tapasztaltuk, hogy a frissen piacra lépő eladók a reális piaci árat 20-30 százalékkal meghaladó kínálati árral számolnak. Ennek hátterében az áll, hogy az eladók az ingatlanuk válság előtti értékéből indulnak ki az árkiakítás első körében. Egyrészt nem feltétlenül vannak tisztában az elmúlt két-két és fél évben bekövetkezett ármozgásokkal, másrészt – ha még tudomásuk

BÉRLETI PIAC

is van az árak csökkenéséről – a lélektani árképzés miatt ezt nem veszik figyelembe. Ez a túlárazottság azonban nem feltétlenül jelenik meg azonnal a hirdetésekben, az ingatlanközvetítővel konzultáló, vagy saját maguk tájékozódó eladók az első hirdetés feladása előtt szembesülnek a piaci árakkal. Az, hogy az eladók mikor fogadják el a reális piaci árat, főleg eladási motivációjuk függvénye.

Szintén az eladó motivációjától függ, hogy mekkora áralkunak enged teret. A piacon most még nem tömeges, 5-10 százalék közötti azok aránya, akik valamilyen külső kényszer (fizetési-, megélhetési nehézségek) miatt, de saját elhatározásból értékesítik ingatlanukat. Esetükben logikus gondolat lenne, hogy nagyobb kedvezményeket adnak az eladási árból, de a lakásokat hitelből vásárolt eladók nem feltétlenül rugalmasabbak az árban. Ezek a tulajdonosok az eladási árból fizetik vissza ingatlanhitelük tőketartozását, illetve a fennmaradó részből keresnek más lakhatási lehetőséget, ezért a nagy áralku saját lehetőségeik korlátozását jelentené. A devizában eladódott eladók gyakran az árfolyamok pillanatnyi állását is figyelembe veszik egy vevői ajánlat mérlegelésénél.

Az Otthon Centrum hálózatában az átlagos eltérés a megbízási ár és a tényleges eladási ár között 10 százalék körül alakult az év első két hónapjában. Ezt az eltérést tekinthetjük áralkunak is, azzal a feltétellel, hogy ingatlanközvetítői megbízásról lévén szó, az eladó a megbízási ár meghatározásánál már szembesült a reális piaci árral, és a túlárazottság eladást befolyásoló hatásával is tisztában van. Jelentős területi különbségek nincsenek az áralkuban, a legnagyobb engedményekkel a budai agglomerációban találkozhatunk, de ez is csak 2 százalékponttal haladja meg az átlagot. Az alku mértéke 2010. második felében 5-6 százalék körül alakult, csak az év vége felé emelkedett a jelenleg is tapasztalható 10 százalék magasságába.

Az ingatlanpiaci árak egyre lassuló csökkenése a befektetők fantáziáját is megmozgatja. Eddig a fent leírt kiválás jellemezte a befektetőket, de az ingatlanárak jelentős esésére nagyon nagy valószínűség mellett nem kell számítani, így az ilyen célú vásárlások beindulása szintén várható. A befektetői stratégiák szerteágazóak, és nagyban függenek a befektető anyagi lehetőségeitől. Vegytiszta képlet nincs a piacon, de két befektetői taktikát ki lehet emelni.

Az első csoport a kiadás céljából vásárló magánbefektetőké. Ők 8-12 millió forint közötti lakásokat keresnek, amiket saját maguk adnak bérbe, illetve üzemeltetik a lakásokat. A portfóliójuk átlagosan 20 millió forintig terjed. Ezek a befektetők az ingatlanok bérbeadásából tesznek szert haszonra, az ingatlanok áremelkedése másodlagos szempont ennél a stratégiánál. Az ingatlanok elhelyezkedése, kialakítása is ennek megfelelő, ezeknél az ingatlanoknál nem lehet jelentős áremelkedésre számítani.

A második befektetői csoport az áremelkedésre spekuláló befektetők köre. 50-60 millió forintos, vagy még ennél is magasabb értékű ingatlanokat vásárolnak meg, annak reményében, hogy később az árak emelkedése miatt haszonnal tudják továbbadni az ingatlan. Ennél a befektetési taktikánál kulcsfontosságú a lokáció, illetve az ingatlan típusa. Ez a taktika az áremelkedésre koncentrál, az ilyen ingatlanokat csak ritkán adják bérbe tulajdonosaik. A jelen piaci viszonyok között az ilyen befektetők Budapesten, azon belül is a „prémium területeken” jelennek meg. Ezek a budai presztízskerületekben, illetve a pesti belső kerületekben találhatóak. Vidéken ilyen befektetőkkel eddig nem találkoztunk. A budapesti koncentrációt többek között az is magyarázza, hogy a vidéki célpontnak tekinthető kúriák, kastélyok piaca most nagyon fagyos, ilyen ingatlanokat szinte lehetetlen értékesíteni a jelenlegi piaci környezetben.

A válság 2008 végi kitörése után a finanszírozási lehetőségek beszűkülése és a hitelköltségek növekedése, jövedelmi helyzetük romlása miatt sokan kénytelenek voltak lakásvásárlásukat elhalasztani, sok – korábban potenciális – vevő szorult ki a lakáspiacról. Akkor nagyon logikus következtetésnek tűnt, hogy ez a réteg a bérleti piacon keres megoldást lakhatására. A bérleti piac élénkülésére vonatkozó jóslatok azonban nem váltak valóra igazán. A bérleti díjak, hasonlóan az ingatlanárakhoz, 2008-ról 2009-re nagyobb mértékben csökkentek, mint 2009-ről 2010-re. Országos szinten 2009-ben 11 százalékkal volt alacsonyabb a téglalakások bérleti díja, mint egy évvel korábban, adatbázisunk szerint. 2009-ről 2010-re ennél az ingatlantípusnál már csak 3 százalékos volt a bérleti díj csökkenés. A panellakások esetében valamivel nagyobb bérleti díj csökkenés tapasztalható, 2008 – 2010 viszonylatában a 16 százalékos eléri, de a díjcsökkenés lassulása az iparosított technológiával épült ingatlanok esetében is megfigyelhető.

A bérleti díjak alakulásából, illetve a piaci aktivitásból is látható, hogy lassú keresletélénkülés tapasztalható a bérleti piacon. Budapesten téglalakások esetén 2009-ről 2010-re már csak 2 százalékos visszaesés volt tapasztalható a bérleti díjakban, használt- és újépítésű lakásokat egyaránt figyelembe véve. Panellakások esetében ugyanez a mutató 7 százalékos körül alakult. Ha csak a használt téglalakásokat nézzük, akkor fővárosi szinten már a bérleti díjak stagnálásáról beszélhetünk, de kerületenként jelentősen eltérő a kép: az I., II. és az V. kerületekben 2009-ről 2010-re csökkentek a bérleti díjak, a III., IV. és VI. kerületekben stagnálás volt jellemző.

Az ingatlanárak csökkenésével a kiadási célú ingatlanvásárlás reális befektetési alternatíva lett. Ha a 2010-es fajlagos tranzakciós árakra vetítjük a 2010-es fajlagos bérleti díjakat, egy egyszerű, minden egyéb költséget mellőző hozamszámítással, akkor azt láthatjuk, hogy Budapesten a panellakások kiadásából elérhető hozam (7 százalék) nagyjából fél százalékponttal magasabb, mint a használt téglalakások esetén (6,3 százalék). A panellakások kiadásából elérhető hozam 2009-ről 2010-re csökkent, míg a téglalakások esetében, ha csak minimálisan is, de nőtt. Ennek hátterében az áll, hogy a bérleti díjak nagyobb mértékben estek vissza 2009-ről 2010-re a panellakásoknál, mint a téglalakásoknál, illetve a panellakások eladási árai is nagyobb mértékben estek, mint a téglalakásoké. Vidéken a panellakások hozamok 6,3 és 8,5 százalék között szóródnak, a téglalakások esetén 5,3 és 7,3 százalék közötti hozam érhető el a nagyobb vidéki városokban. Budapesten a IV., VIII., XIX., XX., XXII. kerületekben lehet magasabb hozamot elérni panellakás kiadásából, mint használt téglalakás kiadásából. A XI., vagy a XIII. kerületben, Szegeden, Miskolcon, Kecskeméten nagyobb hozamot lehet téglalakás kiadásával elérni.

A panellakásokra jellemző nagyobb hozamot azonban más nézőpontból is értékelni kell. Jövedelmezőség szempontjából a rezsi nem játszik szerepet, mivel azt a tulajdonos áthárítja a bérlőre. A bérlők viszont az alacsony rezsiű lakásokat keresik, tehát a rezsi mértéke a kiadhatóságot befolyásolja. Így elképzelhető, hogy bérbeadottan egy panellakás fajlagosan, vételárra vetítve magasabb jövedelmet hoz tulajdonosának, mint egy téglalakás. Azonban egy esetleges bérlőváltás után, ha a nehezebb kiadhatóság miatt a hosszabb bérlő nélküli időszakokat is figyelembe vesszük, a panellakás előnye csökkenhet. Ugyanígy kérdést vet fel a későbbi értékesítés is.

A kiadási célú vásárlások esetén a kereslet alakulását is figyelembe kell venni. A kereslet lassan élénkül a bérleti piacon, de ez csak bizonyos szegmensekben érvényes. A központi elhelyezkedésű, jó közlekedésű, felújított lakásokat viszonylag könnyen bérebe lehet adni. Budapesten a bérlők számára a lélektani ár a havi 60.000 – 70.000 forintos bérleti díj, ezalatt viszonylag könnyű bérlőt találni az ingatlanra. Ugyanakkor a magasabb bérleti díjú szegmensekben már árnyaltabb a kép. A magas presztízsű budai kerületekben például a korábban, főleg külföldiekre alapozva, bérbeadási céllal vásárolt nagyértékű ingatlanoktól próbálnak megszabadulni a tulajdonosaik. Az ok a romló kiadhatóság és a bérleti díjak csökkenése. Hasonló tendencia figyelhető meg a Balaton parti, kimondottan fizetővendéglátás céljából, a '70-es, '80-as években épült, nagy alapterületű házak esetében is. Itt a romló kiadhatóság mellett a megnövekedett fenntartási költségek is eladásra sarkalják a tulajdonosokat.

ÉPÍTÉSI / FEJLESZTÉSI TELKEK PIACA

Az építési telkek piacán az előző Lakáspiaci Monitor kiadása óta eltelt időben nem történt jelentős változás. A telekpiac mindig együtt mozog az ingatlanfejlesztésekkel, így a nagy lakásszámú lakópark fejlesztések szinte teljes leállásával az ilyen fejlesztésekre alkalmas telkek piaca is áll. A határt nagyjából az 50 lakásos fejlesztéseknél lehet meghúzni. Ennél nagyobb lakásszámú fejlesztésekre alkalmas telkek adásvételére szinte nincs példa. Az 50 lakásnál kisebb lakóprojektek esetében is jelentős erőfeszítéseket kell tennie a fejlesztőknek, hogy megtalálja a fizetőképes keresletet.

A jelentősen beszűkült piacon főleg a 2-8 lakásos fejlesztésekre alkalmas telkek cserélnek gazdát. Ezeket a telkeket a fejlesztők általában saját tőkéből vásárolják, jobbra maga az építkezés is önerőből zajlik. Jó esetben a kivitelezés alatt a lakások felét sikerül értékesíteni, ami elegendő bevételt

nyújt a projekt befejezéséhez, és fennmaradó lakások későbbi értékesítéséhez. Az ilyen kisebb lakóprojektekhez általában magasabb presztízsű (főleg budai) területeket keresnek a beruházók.

A spekulatív célú vásárlások esetén sem tapasztalható jelentős élénkülés. A hazai befektetők mellett most már nyomokban érezhető némi külföldi aktivitás, de ez főleg információgyűjtésre, puhatolózásra irányul. A telekpiaci tranzakciók elmaradása mögött továbbra is a kivárás, illetve a kereslet és a kínálat eltérő árlelképzései állnak. Budapesten jelenleg nem ritka, hogy a vevők egy beépíthető négyzetméterre eső 25.000 Ft-os telekár elképzélésével az eladók 50.000 Ft-os elképzélése áll szemben.

A beruházók már korábban bevásároltak fejlesztésre alkalmas területekből, nagy általánosságban 1-3 telkük van még talonban. Ezekkel a telkekkel foglalkoznak, előkészítik a fejlesztéseket, építési engedély kérelmet nyújtanak be, készülnek az újépítésű lakások iránti kereslet élénkülésére. Eladási kényszer nincsen ezeken a fejlesztőkön, nem szeretnék áron alul értékesíteni telkeiket, a fenti árkülönbség bezárására nincs nagy motivációjuk.

A telekpiac szempontjából jó hír, hogy a telekárak további esése nem várható, bár az alacsony számú tranzakció főleg a nagy lakásszámú fejlesztésekre alkalmas területek értékelését nehezíti meg. Ahogy a lakóingatlan fejlesztések, a telekpiac is a kereslet élénkülésére vár. Bizakodásra adhat okot, hogy lassan felszívódik az újépítésű lakáskészlet bizonyos területeken, ami a telekpiac élénkülésére adhat lehetőséget. A kereslet élénkülését több ingatlanfejlesztő várja ugrásra készen, üres, előkészített telkekkel. A kereslet fellendülése nagy valószínűséggel először a kivitelezéseket indítja majd be, a készleten lévő területek beépítése után kaphat csak új erőre a telekpiac. Árnyalhatja a képet, hogy a fellendülés elején a még gyenge kereslet megnyerésében nagy szerepet játszhat a lokáció. Amennyiben a fejlesztők készleten lévő telkei ennek a szempontnak nem felelnek meg, akkor a telekpiaci tranzakciók megindulására is lehet majd számítani.

1. táblázat Belterületi telkek átlagos, kínálati, fajlagos és minimum árai, 2011. február.

Terület	átlagos kínálati ár eft/m ²	Minimum ár (M Ft)
I. II. XII.	80-100	70-80
III., XI.	40-50	10-20
XXII.	20-25	10-12
XIV.*	75-80	20-30
XVI. XVII. XVIII.	20-30	20
budai agglomeráció	15-25	10-12
pesti agglomeráció	10-15	5-6
Debrecen	20-25	3-4
Győr	15-20	3-4
Miskolc	10-15	3-4
Székesfehérvár	10-15	10
Szombathely	10-15	5-6
Pécs	10-15	8-10

Forrás: Otthon Centrum (2011. februári állapot alapján)
*építési engedély stop van érvényben

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
dery.attila@oc.hu | www.oc.hu

