

Átalakulás előtt áll az Otthon Centrum Lakáspiaci Monitora. A 2005-ben elindított kiadványunk félévente nyújt háttér információkat és elemzéseket az ingatlanvásárlóknak, eladóknak és ingatlanfejlesztőknek. 2012-től negyedévente fog megjelenni a magyar lakóingatlanpiac minden szegmensét lefedő Lakáspiaci Monitor. A negyedéves megjelenés miatt a 2011-re vonatkozó Monitor megjelenését is eltoltuk időben. A 2011. áprilisában megjelent 2010/II. Lakáspiaci Monitor folytatása a 2011/I. kiadvány októberi megjelenését decemberre tolvá kiterjesztettük a teljes 2011-es évre, így a számozása 2011/ I-II lett.

Mozgalmassal zár 2011-ben a lakáspiac, melyre fokozott hatást gyakorolt a gazdasági környezet változása, a kormányzati intézkedések. Árak tekintetében egyre lassuló csökkenés, illetve bizonyos szegmensekben már stagnálás látható, ami akár a mélypontot is jelentheti a piac számára. Az előttünk álló gazdasági események azonban könnyen átírhatják még ezt a vélekedést. Az újépítésű lakások piacán nem várható a közeljövőben trendforduló, ahogy a háztartási hitelezés fellendülése sem várható még 2012-ben.

ÉPÍTÉSI VOLUMEN

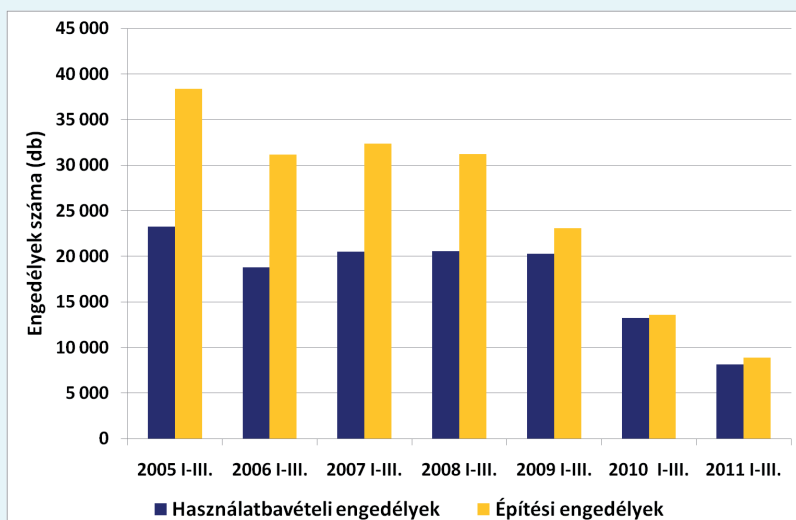
A lakóingatlan piacon az építési volumen tekintetében 2011-ben sincs változás az évek óta lefelé tartó trendben. A KSH adatai szerint 2011 első három negyedévében 8.147 újépítésű lakásra adtak ki használatbavételi engedélyt hazánkban, ami 38 százalékkal alacsonyabb, mint az előző év azonos időszakában átadott 13.235 lakás. A 2010-es adat pedig 34 százalékkal alacsonyabb a 2009 első három negyedévében mért szintnél. Idén az első három negyedévben átadott lakások száma még a 2000. év első három negyedévében regisztrált 9.111 darab használatbavételi engedély szintjét sem éri el, sőt a KSH szerint az 1933-as világválság idején épült utoljára ilyen kevés lakás Magyarországon az év első három negyedévében.

Az építési engedélyek száma 35 százalékkal mutat alacsonyabb szintet 2011 első három negyedévében országosan, mint az előző év azonos időszakában. Az ingatlanfejlesztői várakozásokat jól tükröző építési engedélyek száma már 2008-ról 2009-re csökkenésnek indult, a visszaesés azóta folyamatos, az időszakok között 35-40 százalékos.

A válságot megelőző években az építési engedélyek száma rendre 35-40 százalékkal magasabb volt a használatbavételi engedélyek számánál, viszont 2010-től a két mutató csak minimálisan tér el egymástól, 2010 és 2011 első háromnegyedévében. A negyedik negyedév számai ezen a képen még változtathatnak, mivel historikusan az év utolsó negyedében arányaiban jóval több használatbavételi engedélyt adnak ki, mint építési engedélyt. Így könnyen elképzelhető, hogy – akár csak az elmúlt két évben – 2011 végén is több lakás kap használatbavételi engedélyt, mint amennyire építési engedélyt kértek.

Az elmúlt évek tapasztalatai alapján az év második fele amúgy is aktívabb az engedélyezési eljárások terén, a második félévben mindig több használatbavételi- és építési engedélyt adnak ki, mint az első félévben.

1. ÁBRA HASZNÁLATBAVÉTELI- ÉS ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEK SZÁMA – MAGYARORSZÁG 2005 I-III. – 2010 I-III.



Forrás: KSH

Ezek alapján 11-12.000 használatbavételi engedélyre számítunk 2011-ben, így az előző a 2010/II-es Lakáspiaci Monitorban szereplő – ugyanerre időszakra vonatkozó 14-15.000 használatbavételi engedélyt váró becslésünket túl optimistának kell minősítenünk. Az építési engedélyek száma pedig az elmúlt két év trendjéből kiindulva, a használatbavételi engedélyek számának szintje alatt fog maradni az év végére.

Budapesten, 2011 első három negyedévében – hasonlóan a 2009-ről 2010-re regisztrált változáshoz – az építési engedélyek számának csökkenése az előző év azonos időszakához viszo-

nyítva (62 százalék) jóval meghaladja az országos átlagot (35 százalék). Az átlagosnál jobban csökkenő építési kedv mellett a lakásépítések egyértelműen a kisebb volumenű projektek irányába tolódtak el Budapesten. 2011 első három negyedévében építési engedélyt kapott lakóépületek alapterülete 68 százalékkal kisebb, mint az előző év azonos időszakában építeni tervezett épületek alapterülete, holott az országos átlag csak 27 százalékos alapterület csökkenést mutat ugyanezen időszakokban. Mindezt úgy, hogy az épített lakások átlagos alapterülete Budapesten nem változott, az egész országban pedig 93 négyzetméterről 100 négyzetméterre nőtt.

Budapesten az építési engedélyek számának átlagon felüli visszaesését az ingatlanfejlesztői aktivitás visszaesése is magyarázza. Míg az építési célokat tekintve a községekben, 2011 első három negyedévében 90 százalék fölötti volt a saját célra indított építkezések aránya, amihez csupán egy 2 százalékos visszaesés párosul az építési engedélyek számát tekintve az előző év azonos időszakához viszonyítva, addig Budapesten, ugyanezen időszakban az értékesítés céljából épített lakások aránya csaknem eléri a 80 százalékot, amihez a már fent említett 62 százalékos építési engedély szám visszaesés párosul.

LAKÁSPOLITIKA, FINANSZÍROZÁS

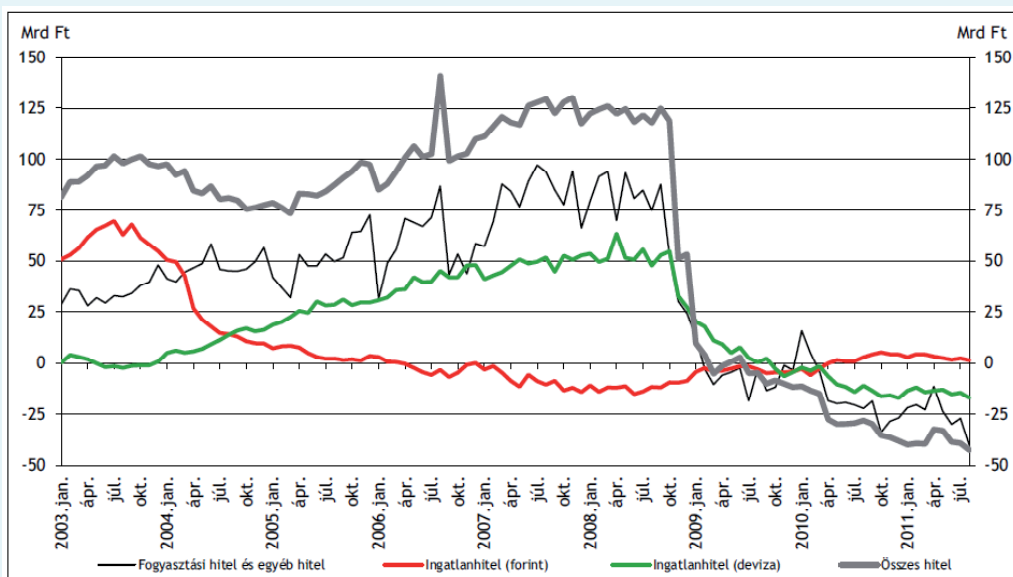
A háztartások hitelállománya 2011 szeptemberében az MNB adatai szerint 26,1 milliárd forinttal mérséklődött, októberben ez az adat 191,4 milliárd forint, amiből 170 milliárd a végtörlesztésre vezethető vissza. A háztartások forinthitel tekintetében szeptemberben nettó hitelfelvevők voltak, a forinthitel-felvétel 10,9 milliárd forinttal haladta meg a törlesztéseket, a devizahitelek állománya pedig – az átértékelődés és az egyéb volumenváltozás hatásától eltekintve – 37,0 milliárd forinttal csökkent. Októberben már a forinthitelek esetén is nettó hiteltörlesztők voltak a háztartások. A 191 milliárdos csökkenésből a forinthittel 1,7 milliárd forintot tett ki. Októberben 21,9 milliárd forintnyi jelzáloghitelt nyújtottak a hitelintézetek, ami az utóbbi hat év legrosszabb októberi adata, a tavalyi év azonos hónapjának értékétől pedig 20%-kal marad el. A jelzáloghitelekben belül a lakáscélúak új kihelyezése is csökkent, 16 milliárd forintra. Ugyanezen időszakban a háztartások forintalapú lakáshitel állománya 1.530 milliárd forintot tett ki, a devizaalapú lakáshitelek állománya pedig

csaknem 2.870 milliárd forintot. A devizahitelek állománya a hó végi deviza-középfolyamon számolva augusztusról szeptemberre növekedett, ami főleg a forintárfolyam változásának tudható be. Trendforduló egyelőre nem várható a hitelezési piacon sem, az MNB 2013-ra teszi a lakossági hitelezés fellendülését.

A devizaalapú lakáshitel állomány alakulását a kormány nemrégiben életbe lépett végtörlesztési intézkedése is befolyásolja majd a következő három hónapban. A hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény 2011. szeptember 29-én hatályba lépett módosítása szerint, azon ingatlanulajdonosok, akik lakásuk megvásárlásához devizaalapú kölcsönt vettek fel, hitelüket egy összegben visszafizethetik, a piacinál kedvezőbb árfolyamon. A törvényben rögzített végtörlesztési árfolyam CHF alapon 180 HUF/CHF, euró esetén 250 HUF/EUR, japán jen esetén pedig 200 HUF/100 JPY. A végtörlesztési lehetőséggel az élhet, aki a fenti árfolyamnál alacsonyabb árfolyam mellett vette fel devizahitelét, illetve vállalja, hogy egy összegben megfizeti a teljes tartozását, ideértve a devizaalapú kölcsönhöz esetleg közvetlenül kapcsolódó áthidaló-, vagy gyűjtőszámla-hitelből eredő tartozást. A végtörlesztési igényt 2011. december 30-ig kell a hitelt folyósító banknál bejelenteni, az adósnak pedig a bejelentéstől számított maximum 60 nap múlva meg kell fizetnie tartozását. A végtörlesztés költségeit, ideértve a végtörlesztési árfolyam és a piaci árfolyam közötti különbséget, a banknak kell viselnie.

A végtörlesztési intézkedés alapvető célja, hogy csökkentse a háztartások devizakitettségét, de a bankrendszert komoly próbatétel elé állítja. A bankoknak nagy valószínűséggel jelentős veszteségeket hozó intézkedés a lakáspiacon is komoly változásokat hozhat. Az ingatlanulajdonosok szempontjából a végtörlesztési lehetőség nagyon vonzó, hiszen a piaci- és a végtörlesztési árfolyamok között 20-30 százalék különbség is lehet, devizanemtől és az aktuális árfolyamtól függően. Ez a különbség a fennálló tőketartozásra vetítve már komoly kedvezményt jelent az adós szempontjából.

2. ÁBRA HÁZTARTÁSI SZÉKTOR NETTÓ HITELFELVÉTELE 2003 – 2011 I.



Forrás: MNB

A végtörlesztéshez szükséges tőkét a megtakarításokon és hitelkiváltáson túl az ingatlan eladásából is előteremthetik a devizában eladósodott ingatlantulajdonosok. Amennyiben többen döntenek az ingatlan eladása mellett, a megnövekedő kínálat önmagában árcsökkenő hatású lehet. Ehhez járul hozzá, hogy a fent említett kedvezmény az eladónak nagyobb mozgásteret enged árengedmények nyújtására. Az eladó által adott árengedmény mértéke attól függ, hogy a fennálló tőketartozás mekkora részét teszi ki az ingatlan értékének – korábban mekkora volt a hitel LTV-je, és a vásárlás óta eltelt időszakban mennyivel csökkent az ingatlan értéke, illetve, hogy az árfolyam különbözőzetből származó tartozáskülönbség mekkora részét engedi át a vevőnek. Amennyiben a végtörlesztési „kedvezmény” felét átengedi az ingatlant megvásárló vevőnek, és a hiteltartozása az ingatlan értékének felét teszi ki, úgy egy 20 százalékos árfolyamkülönbség 5 százalékos árengedményt jelent az ingatlan árából. A tényleges árcsökkenést nagy valószínűséggel csak a végtörlesztési időszak lezárulása végén lehet megállapítani, mivel rövid az idő az ingatlan értékesítésére – az eladónak maximum a február 28-ig hátralévő időszak áll rendelkezésére a végtörlesztéshez szükséges tőke előteremtésére. Feltételezhető, hogy sok eladó csak az év vége felé tudja benyújtani a végtörlesztési igényét.

Az elemzés készítésének időpontjában már regisztráltunk több végtörlesztés miatt létrejött adásvételt a lakáspiacon, a portfóliónkban pedig egyelőre 5-10 százalék közé tehető a kimondottan végtörlesztés miatt megbízást adott ingatlantulajdonosok száma, országosan. Ez a szám növekedhet, mégpedig a korábban hitelkiváltásban gondolkodó, de nem megfelelő bonitással rendelkező végtörleszteni vágyók köréből. A hitelképességük hiányával, vagy esetleg a túlzottan megerőltető havi terhekkel szembesülő adósok végül dönthetnek az ingatlanuk értékesítése mellett.

A PSZÁF adatai szerint a 950 ezer devizaalapú lakáshiteles közül november végéig összesen több mint 54 ezren éltek a végtörlesztési lehetőséggel, ez az érintettek csupán 5,7 százaléka, míg a piaci becslések 10 és 20 százalék közöttire teszik a végtörlesztési lehetőséggel élők számát. November végéig alig háromezer nyolcszázán váltották ki devizahiteleiket a kedvezményes árfolyamon, forint hitel segítségével.

A végtörlesztés mellett a kormány egy újabb, a lakáspiacot érintő bejelentést is tett, miszerint kibővíti a kamattámogatott lakáscélú hitelek igényelhetőségét, illetve újra elérhetővé teszik a szocpolt – ami az új lakást vásárló családoknak nyújt vissza nem térítendő támogatást. A lakáspiac jelenlegi állapotában minden élénkítő intézkedés üdvözlendő lépés, azonban féltő, hogy az intézkedéseknek, de kimondottan a szocpolnak, csak marginális hatása lehet a piacon.

A támogatási rendszer előírásai alapján az egy négyzetméterre jutó vételár nem haladhatja meg a telekhányad nélküli nettó 300 000 Ft-ot, alacsony energiafogyasztású lakás esetében a 350 000 Ft-ot. A KSH 2010-re vonatkozó, újjépítésű lakásairól alapján Budapesten az átlagos négyzetméter ár 350.000 Ft volt. Vidéken az átlagos, újjépítésű négyzetméterár 230.000 Ft körül

1. TÁBLÁZAT SZOCPOL TÁMOGATÁSOK ÉS AZOK ARÁNYA A LAKÁSÁRAKHOZ VISZONYÍTVA

		Terület	Lakás ára	Támogatás aránya
2 elartott gyermek esetén minimális alapterület	60	Budapest	21 000 000 Ft	3,81%
		Vidék	13 800 000 Ft	5,80%
		Támogatás mértéke	800 000 Ft	
	75	Budapest	26 250 000 Ft	3,81%
		Vidék	17 250 000 Ft	5,80%
		Támogatás mértéke	1 000 000 Ft	
90	Budapest	31 500 000 Ft	4,13%	
	Vidék	20 700 000 Ft	6,28%	
	Támogatás mértéke	1 300 000 Ft		
3 elartott gyermek esetén minimális alapterület	70	Budapest	24 500 000 Ft	4,90%
		Vidék	16 100 000 Ft	7,45%
		Támogatás mértéke	1 200 000 Ft	
	85	Budapest	29 750 000 Ft	5,04%
		Vidék	19 550 000 Ft	7,67%
		Támogatás mértéke	1 500 000 Ft	
100	Budapest	35 000 000 Ft	5,71%	
	Vidék	23 000 000 Ft	8,70%	
	Támogatás mértéke	2 000 000 Ft		
4 elartott gyermek esetén minimális alapterület	80	Budapest	28 000 000 Ft	5,71%
		Vidék	18 400 000 Ft	8,70%
		Támogatás mértéke	1 600 000 Ft	
	95	Budapest	33 250 000 Ft	6,02%
		Vidék	21 850 000 Ft	9,15%
		Támogatás mértéke	2 000 000 Ft	
110	Budapest	38 500 000 Ft	6,49%	
	Vidék	25 300 000 Ft	9,88%	
	Támogatás mértéke	2 500 000 Ft		

Forrás: Otthon Centrum, NGM

alakul a KSH adatai szerint. Ez alapján nagyobb támogatási hatás a vidéki piacokon várható. A vissza nem térítendő támogatás segítségével megvásárolandó újjépítésű lakások esetében, gyerekszámától függően, egy minimális alapterületet állapít meg az intézkedés. (lásd 1. táblázat) A minimális lakás alapterületet a fenti budapesti és vidéki újjépítésű lakásairaival besorozva jól látható, hogy a fővárosban a támogatás az ingatlan értékének 4 – 7 százalékát, míg vidéken 6 – 10 százalékát teszi ki. Ez a mértékű támogatás önmagában, de még a lakásvásárláshoz szükséges minimális önerő nagyságához viszonyítva sem tűnik jelentősnek. Ezért az intézkedéstől önmagában komoly keresletélénkítő hatásra nem lehet számítani.

A támogatott forint hitelek várhatóan jobban stimulálhatják a lakáspiaci keresletet, a tényleges hatásukat azonban jelentő-

sen tompíthatja az alacsony eladósodási kedv, a háztartások romló várakozásai. A kamattámogatott forinthitel az elmúlt évtized elején, piaci szempontból egyszer már jól vizsgázott keresletstimulálásból, de a jelenlegi konstrukció a tervek szerint több pontban is eltér a 2000-es évek elején igényelhető termékektől. Az egyik legnagyobb különbség, ami a keresletlénkítő hatást is jelentősen befolyásolja, hogy a 2012-től elérhető kamattámogatás 5 évre szól, és a támogatás mértéke évről-évre csökken. Így a kamattámogatás jóval kisebb terhet ró az államháztartásra, azonban az adós a futamidő 6. évétől már a piaci kamatokon törleszti hitelét. A kamattámogatás mértéke az állampapírhozamatoktól függ.

Az elemzés készítésének időpontjában a kamattámogatást szabályozó jogszabályt még nem fogadták el, a konstrukciókra vonatkozó információkat a Nemzetgazdasági Minisztérium egy közleményben hozta nyilvánosságra. Ez alapján kamattámogatott hitelt 2012-től alapvetően négy fő célra lehet igényelni.

A támogatott hitelek igénybevételéhez az igénylőnek több feltételnek is meg kell felelnie, többek között csak természetes személy kaphat kamattámogatást, illetve bejelentett munkaviszonnyal kell rendelkeznie.

Az újépítésű lakás vásárlására igénybe vehető kamattámogatásnál megszabott 30 millió forintos maximális ingatlanérték azt is jelenti, hogy Budapesten ezt a konstrukciót a szocpallal kombinálva, csak egy maximum 85 négyzetméteres ingatlan megvásárlására lehet igénybe venni, amivel gyerekszámától függően csak maximum 1,6 millió forint vissza nem térítendő támogatás járna. Ez is azt támasztja alá, hogy a szocpol vissza nem térítendő támogatása főleg vidéken nyújt komolyabb segítséget.

Az első két kamattámogatási konstrukció általános keresletlénkítést hozhat a piacon, míg az utolsó kettő a banki hitelportfolió tisztítását, a késedelmes hitelek mögött lévő fedezetek piaci felszívását segíti elő. A bedőlő hitel mögötti ingatlan megvásárlásakor a lakás eladási árának a hitelintézet által megállapított forgalmi érték legalább 80%-át el kell érnie, az eladónak pedig 180 napon túli késedelemben kell lennie. Az utolsó konstrukciót a 90 napnál nagyobb késedelemben lévő adósok választhatják, ha vállalják, hogy egy kisebb és olcsóbb ingatlanba költöznek, és minden tartozásukat megfizetik a banknak.

A banki hitelportfoliók az idei év első félévében is tovább romlottak, az MNB adatai szerint a nemteljesítő hitelek állományarányos értéke a 2010 végi közel 11 százalékos értékről 12,7 százalékra emelkedett 2011 második negyedévére. A banki hitelportfolió tisztulását megakadályozó moratóriumokat 2011. július 1-ével feloldották ugyan, de effektív kényszerértékesítés csak október 1-től indulhatott meg. A tisztulási folyamatban azonban a lakáspiac felszívóképességét is figyelembe kell venni az egyes területeken. A kényszerértékesítéssel, nyomott áron piacra kerülő ingatlanok számát a tranzakciószámokhoz viszonyítva megállapítható, hogy mennyi ingatlant tud felszívni a piac az árak jelentős csökkenése nélkül. Ezt érdemes lenne a kvótarendszerben is figyelembe venni, a banki portfoliók minél gyorsabb tisztulása érdekében.

Az építési volumen statisztikái alátámasztják a jelentősen visszaesett fejlesztői aktivitást az újépítésű lakások piacán. Trendforduló egyelőre nem várható, de több biztató jel is látható a piacon. Az egyik ilyen jel, hogy a budapesti újépítésű lakáspiacot vizsgáló felmérésünk szerint 2011 első három negyedévében annyi újépítésű lakás talált gazdára, mint 2010-ben egész évben. Ez alapján 2.500 újépítésű lakás eladását várjuk 2011-ben Budapesten. A felmérésből képzett adatbázisunk szerint 2006-ban még több mint 11.000 újépítésű lakás talált gazdára a fővárosban, de még 2008-ban is 6.000 körüli eladást regisztráltak. A válságra a kereslet gyorsan reagált és az eladások csaknem negyedére estek vissza 2009-ben. Az új lakások eladásainak száma a 2009-es mélypont óta folyamatosan növekszik, ez azonban a 2008-ról 2009-re bekövetkezett jelentős visszaesés korrekciója, mivel a növekedést a gazdasági környezet változása nem indokolja. Ezt támasztja alá, hogy 2009-ben, de még 2010-ben is több esetben fordult elő, hogy vevők visszaléptek a lakásvásárlási szerződéstől, túl kockázatosnak tartva az újépítésű lakásvásárlást. Ez a tendencia 2011-re már mérséklődött, de nem szűnt meg teljesen. Az Otthon Centrum felméréseivel egybehangzóan a KSH 2008-ra szintén 6.000 körüli újépítésű lakástranzakciót regisztrált, és a 2010-re vonatkozó 2.000 körüli

ÚJÉPÍTÉSŰ LAKÁSOK PIACA

Az építési volumen statisztikái alátámasztják a jelentősen visszaesett fejlesztői aktivitást az újépítésű lakások piacán. Trendforduló egyelőre nem várható, de több biztató jel is látható a piacon. Az egyik ilyen jel, hogy a budapesti újépítésű lakáspiacot vizsgáló felmérésünk szerint 2011 első három negyedévében annyi újépítésű lakás talált gazdára, mint 2010-ben egész évben. Ez alapján 2.500 újépítésű lakás eladását várjuk 2011-ben Budapesten. A felmérésből képzett adatbázisunk szerint 2006-ban még több mint 11.000 újépítésű lakás talált gazdára a fővárosban, de még 2008-ban is 6.000 körüli eladást regisztráltak. A válságra a kereslet gyorsan reagált és az eladások csaknem negyedére estek vissza 2009-ben. Az új lakások eladásainak száma a 2009-es mélypont óta folyamatosan növekszik, ez azonban a 2008-ról 2009-re bekövetkezett jelentős visszaesés korrekciója, mivel a növekedést a gazdasági környezet változása nem indokolja. Ezt támasztja alá, hogy 2009-ben, de még 2010-ben is több esetben fordult elő, hogy vevők visszaléptek a lakásvásárlási szerződéstől, túl kockázatosnak tartva az újépítésű lakásvásárlást. Ez a tendencia 2011-re már mérséklődött, de nem szűnt meg teljesen. Az Otthon Centrum felméréseivel egybehangzóan a KSH 2008-ra szintén 6.000 körüli újépítésű lakástranzakciót regisztrált, és a 2010-re vonatkozó 2.000 körüli

2. TÁBLÁZAT TERVEZETT KAMATTÁMOGATÁSI KONSTRUKCIÓK FŐBB MUTATÓI

Típus	hitel cél értéke	hitel maximális értéke	kamattámogatás mértéke*	elérhetősége
Új lakás vásárlása/építése	30 M Ft	10 M Ft	60% (70%)-55%(65%)-50%(60%) - 45%(55%) - 40%(50%)**	2014.12.31
Használt lakás vásárlása / korszerűsítése	15 M Ft	6 M Ft	50% - 45% - 40% - 35% - 30%	2014.12.31
Késedelmes jelzáloghitellel vagy felmondott kölcsönrel terhelt lakóingatlan vásárlása	15 - 10 M Ft***	10 - 7 M Ft***	50% - 50% - 45% - 40% - 35%	2012.12.31
Hátralékos hiteladós által kisebb lakás vásárlása	****	n.a.	50% - 45% - 40% - 35% - 30%	2012.12.31

Forrás: NGM

* az állampapírhozam arányában

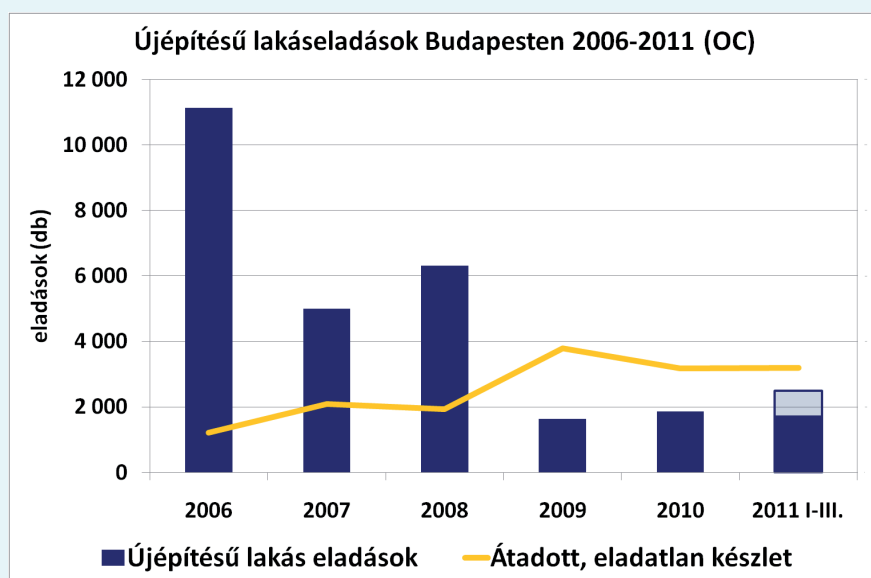
** 2 gyermek esetén (3 vagy több gyermek esetén)

*** Budapest és MJV-k esetében - egyéb települések esetében

**** A megvásárolandó ingatlan forgalmi értéke alacsonyabb az eredeti ingatlanénál

eladási szám is egyezik a két felmérésben. A két statisztika a 2009-re vonatkozó eladások számaiban nem egyezik, mivel az Otthon Centrum felméréseivel ellentétben a KSH adatai szerint 2009-ben több eladás volt, mint 2010-ben a fővárosi újépítésű lakások piacán, míg a saját felmérésünk szerint 2009 jelentette a mélypontot az eladások terén. Ez az eltérés azonban az alapvető tendenciákat nem befolyásolja.

3. ÁBRA A BUDAPESTI ÚJÉPÍTÉSŰ PIAC FŐBB MUTATÓI 2006-2011



Forrás: Otthon Centrum

Az eladások számának növekedése mellett az átadott, eladatlan lakások készlete nem csökkent jelentősen, a 2011. januárban mért szinten áll továbbra is 2011 végén. A még építés alatt álló, de már értékesítésre bocsátott eladatlan lakások készlete sem változott jelentősen az év eleje óta.

A keresleti oldal mellett a kínálati oldal, a fejlesztők is alkalmazkodni kezdtek, és a megváltozott piaci viszonyokhoz alakították stratégiájukat. A kínálati oldal alkalmazkodása csak késleltetve jelentkezik a statisztikákban, főleg a kivitelezés átfutási ideje miatt. A fejlesztői aktivitás jelentős visszaesése mellett – lásd építési volumen – nagy változás mutatkozik a projektméreteken. A fővárosban csak elvétve találunk nagyobb volumenű projektet, a 2011 után átadott, vagy még a jövőben átadni tervezett, tehát már a válság alatt elindított projektek közül csak 5 darab 100 lakásnál nagyobb projektről van tudomásunk, míg 200 lakást meghaladó, a válságban elindított projektből mindössze négyet számoltunk meg a felmérésünk során. A 2011 után átadott, jelenleg értékesítés alatt álló projektekben az átlagos lakásszám 22 körül alakul. Ugyanez a mutató a 2007 végén végzett felmérésünkben az idejéig csaknem háromszoros, 60 lakás volt. Ezt támasztja alá a KSH fent már hivatkozott statisztikája is, miszerint a változatlan lakásméretekhöz kisebb lakóépület alapterületek tartoznak. Magyarán, kisebb volumenű projekteket építenek a fejlesztők.

A fejlesztői aktivitást jól jellemzi, hogy 9 olyan kerületet találunk, ahol 2011. szeptemberi felmérésünk szerint 2012-re egy-

előre nem látható újépítésű projekt átadása. Ez természetesen változhat, de a fejlesztői várakozásokat jól tükrözi, mivel 2006-ban készült hasonló felmérésünkben, a fejlesztők akkori, 2007-re vonatkozó tervei szerint minden kerületben várható volt lakóprojektek átadása. A válság alapvető változásokat hozott a projektvolumenekben, de a fejlesztők által preferált lokációk sorrendje nem változott. 2006-ban az átadott lakások száma alapján a fejlesztők legkedveltebb kerületei sorrendben a XI., XIII., XIV., IX. és a III. kerület volt, 2011 első háromnegyed évében átadott lakások száma alapján a sorrend a következők szerint alakult: XI., XIII., XIV., III., IX. kerület. A 2011. szeptemberi felmérésünk szerint 2012-ben egyelőre a VIII., XI., XIII. és XIV. kerületben várható 100-nál több újépítésű lakás átadása.

A megcsappant kereslet hatása egyértelműen nyomon követhető az új lakások árazásán is. Míg a válság előtt szinte elképzelhetetlen volt, hogy új lakások listaárából engedményeket tegyenek a fejlesztők, a vevőcsalogató akciók tárgyai inkább az olcsóbb garázshelyek, tárolók, vagy az ingyen konyhabútorok voltak, a 2011. szeptemberi felmérésünk szerint nem ritka a 10-15 százalékos árengedmény a lakások listaárából. Az árengedmények mellett természetesen az olcsóbb garázsok, tárolók, bútorok szintén megmaradtak a vevőcsalogató eszköztárban. Gyakori az is, hogy az elkészült lakásokat bérbeadják a fejlesztők, amíg nem tudnak vevőt találni a lakásra. A bérleti konstrukciók általában határozott időre szólnak, a vevőnek a bérlővel együtt kell megvásárolnia a lakást, aki általában a bérleti szerződés kifutásáig marad is bérlő a lakásban. Ez főleg a befektetési céllal vásárlók számára lehet előnyös, hiszen az ingatlan azonnal bevételt tud termelni.

Az ÁFA emelés szintén hozhat változásokat az újépítésű lakások piacán. A 2009 második felében megtörtént 5 százalékpontos ÁFA emelés sok előrehozott vásárlást eredményezett az újépítésű lakások piacán, aki csak tehette 2009. júniusig megkötötte a szerződését, hogy az akkori alacsonyabb, 20 százalékos ÁFA kulcson számítva fizesse meg a forgalmi adót. A 2012-től várható ÁFA emelés mértékében kisebb, 2 százalékpontos emelést jelent, de a lakások több milliós árára vetítve, így is jelentős áremelkedést hoz a piacra. Ez ismét előrehozott vásárlásokhoz vezethet, illetve a 2 százalékpontos ÁFA emelés átvállalása a vevői akciók része lehet.

A növekvő eladási számok ellenére a közeljövőben nem várható, hogy a fejlesztői várakozások javuljanak, bár a fent bemutatott szocpol- és kamattámogatási intézkedések, stimulálhatják az újépítésű lakások keresletét. Az intézkedések a támogatási összegek alapján, nagyobb hangsúlyt fektetnek az újépítésű lakások iránti kereslet élénkítésére, mint a használt lakás vásárlás ösztönzésére. Erre azonban szükség is van, mivel a használt lakások piacán látható áralakulás, a végtörlesztési lehetőség több vevőt is elvonhat az újépítésű lakások piacáról. Az újépítésű laká-

sok piacának fellendüléséhez megalapozott keresletélénkülésre van szükség. Ennek alapját pedig a stabil gazdasági növekedés teremtheti meg. A gazdasági környezet pozitív változására – ami a háztartások szintjén a javuló jövedelmi helyzetben és várakozásokban, erősödő hitelfelvételi kedvben mutatkozhat meg – a kereslet gyorsabban fog reagálni, így az újépítésű lakások piacán akár hiány is kialakulhat bizonyos lakástípusok esetén. Ez az árak ugrásszerű növekedésével járhat, amíg az újból beinduló kínálat le nem hűti azt.

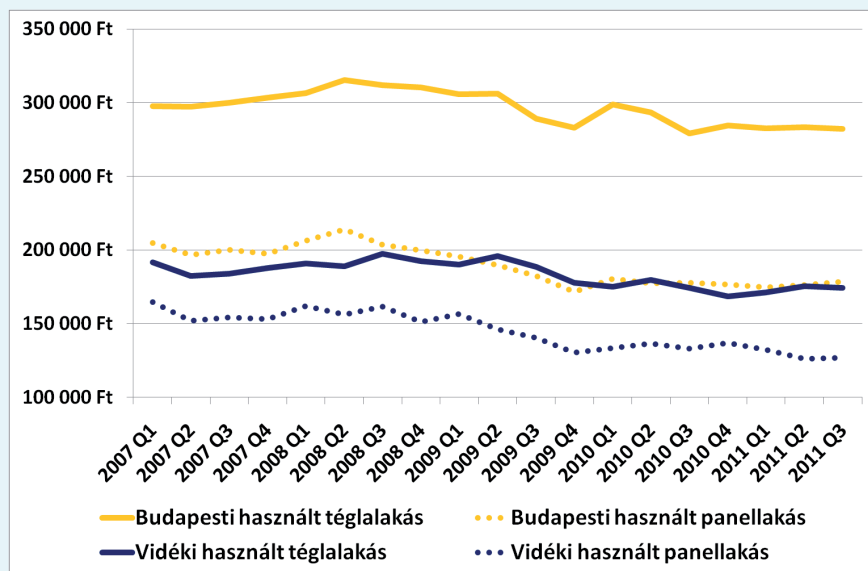
HASZNÁLT LAKÁSOK PIACA

A használt lakások piaca fordulatos évet zár 2011-ben. Az árak alakulását tekintve lassú stabilizálódás látható, 2011-ben az árak csökkenése sok szegmensben szinte teljesen megállt, a 2010 második félévében kialakult árszint volt tapasztalható 2011-ben is. Az Otthon Centrum eladásai alapján a budapesti használt téglalakások árai 2011-ben a 280.000 Ft-os négyzetméter ár körül stabilizálódtak. A fővárosi panellakások árai sem csökkentek tovább 2011 első három negyedévében. A vidéki panellakások ára még 2011 első két negyedévében is csökkent az előző negyedévekhez képest, de a harmadik negyedévben már nem esett tovább.

dulhattak be, amikortól az árverési kvótarendszer értelmében a 30 milliónál értékesebb ingatlanokat mennyiségi korlát nélkül, míg az ennél olcsóbb ingatlanok 2 százalékát lehet az év végéig kényszerértékesítésre bocsátani. Kilakoltatni azonban december 1. és március 31-e között nem lehet. A kvótarendszer határosságát még korai lenne felmérni, de nagy valószínűséggel a kényszerértékesítések nem fognak jelentős nyomást helyezni az árakra. A 30 milliónál értékesebb ingatlanok javarészt Budapesten, illetve a főváros agglomerációjában található, ezért – tekintettel arra, hogy itt nincs mennyiségi korlát – az elindított kényszerértékesítések nagyobb hatással lehetnek az árakra a magasabb értékű szegmensben. Ezt a nyomást a bankok önmegtartóztatása, illetve a befektetői érdeklődés tompíthatja. Ezek az ingatlanok az átlagosnál alacsonyabb életkorúak, és fekvésük miatt is jó befektetési lehetőséget jelentenek.

Az árakra szintén hatással lehet a már fent bemutatott végtörlesztési lehetőség is. Bár könnyen elképzelhető, hogy az árcsökkenés csak a végtörlesztési időszak végéig fog tartani. Mivel az eladók előtt lezárul a kedvezményes végtörlesztés lehetősége, ezért nem is áll érdekükben kedvezménnyel eladni ingatlanukat. Ez azt jelenti, hogy a végtörlesztés hatására bekövetkezett árcsökkenést azonnal korrigálni fogja a piac, ezért ha lesz is árcsökkenés, az árszint már a jövő év elején visszatérhet a 2011 harmadik negyedévében mérthez.

4. ÁBRA TRANZAKCIÓS ÁRAK ALAKULÁSA 2007 Q1 – 2011 Q3



Forrás: Otthon Centrum

Az árcsökkenés lelassulása, illetve megállása a stabilizálódás jele is lehetne, de több olyan tényező is látható a lakáspiacon, ami a közeljövőben hatással lehet az árakra. Az idei év első fele a kivárással telt, a moratóriumok fennállásáig több vevő halasztotta el vásárlását a tovább csökkenő árak reményében. Az árak csökkenésének lehetőségét a moratóriumok feloldásával párhuzamosan bevezetett árverési kvótarendszer minimalizálta, ez azonban jórészt még csak elméleti síkon érvényes. Bár a moratóriumokat feloldották, a kényszerértékesítések csak 2011. október 1-től in-

Az árakra ható harmadik, és egyben leginkább kiszámíthatatlan tényező a gazdasági környezet változása. Mind a hazai, mind a nemzetközi gazdasági környezet negatív. Az elhúzódó európai adósságválság, a pénzpiaci hatások begyűrűzése a reálgazdaságba komoly hatással lehet a megcsappant lakóingatlan piaci keresletre, és így az árakra is. A híradások egyelőre minimális gazdasági növekedésről, illetve stagnálásról szólnak a 2012-es évre. Ez önmagában még nem jelent veszélyt, de egy esetleges recesszió a háztartások jövedelmi helyzetén, várakozásain keresztül negatívan érintheti a lakóingatlan piacot is.

Tranzakciószámok tekintetében az elmúlt év szintén a stabilizálódás jeleit mutatja. A KSH adatai szerint mind 2009-ben, mind 2010-ben 90.000 körül volt a lakóingatlan piaci tranzakciók száma. A 2011-es évben ehhez közeli tranzakciószámot várunk, bár a becslést megnehezíti, hogy a végtörlesz-

tési lehetőség az év végén még felpörgetheti a piacot. A végtörlesztés nélkül valószínűleg a tavalyi év eladási számaitól valamivel elmaradó tranzakciószámot láthatnánk. A KSH 2011 első félévére vonatkozó statisztikái szerint 37.400 lakóingatlan cserélt gazdát az előzetes számok alapján. Ez alapján 75.000 tranzakcióra lehet számítani 2011-ben, de a 2010-re vonatkozó előzetes adatokra alapuló 82.000-es tranzakciószám is végül 90.000 tranzakcióra módosult, így inkább a 80.000-es tranzakciószint lesz va-

lószerűbb 2011-re. A 2012-es év tranzakciószámait több tényező fogja meghatározni. A végtörlesztés miatt előrehozott vásárlások, illetve szintén a végtörlesztéshez szükséges tőke előteremtése miatt felélt megtakarítások csökkenthetik a jövő évi tranzakciók számát, míg a befektetői kereslet élénkülése, illetve az állami keresletstimuláló intézkedések hatása több adásvételt hozhat a piacon. Az MNB 2013-ra teszi a lakossági hitelezés fellendülését, ami azt is jelenti, hogy a jövő évben is túlnyomórészt készpénzes vásárlások lesznek a piacon. Optimista nézőpontból, miszerint az európai adósságválságnak nem lesz jelentős reálgazdasági hatása, mondhatjuk, hogy a lakóingatlan piac nagy valószínűséggel elérte a mélypontot, mind az árak, mind a tranzakciószámok tekintetében.

Az alku mértéke a válság óta folyamatosan növekszik a piacon. Az Otthon Centrum hálózatában az átlagos eltérés a megbízási ár és a tényleges eladási ár között 7,6 százalék körül alakult az év első három negyedében, míg 2008-ban átlagosan csak 5 százalékos eltérést regisztráltunk. 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, 7 és 10 százalék között mozog az egyes megyékben, illetve kerületekben elérhető árengedmények mértéke. Fontos tudni, hogy ebben a végtörlesztési időszak engedményei még nem szerepelnek, a végtörlesztés ilyen jellegű hatását az év végén, jövő év elején lehet majd felmérni.

A válság hatása, ahogy azt már korábban is kiemeltük, hogy a vevők jóval tudatosabbak a jövőbeli ingatlan kiválasztásában. Feleslegesen nagy, vagy a célokhoz nem megfelelő beosztású ingatlan nem vásárolnak, ezekre a szempontokra kiemelten figyelnek. A vevői igények statisztikai összegzése eddig meglehetősen nehéz volt, mivel a vevők keresési preferenciáiként általában mind árak, méretek, mind szobaszámok tekintetében túl-ig határokat adnak meg. A határok néha elég tágak, ezért a pontos keresési igényeket, ami konkrét árat, méretet és szobaszámot jelent, nehéz megadni, különösképpen, ha az internetes keresőkben megadott túl-ig határokat vesszük figyelembe, mivel az ott tapasztaltak gyakran az álmokat tükrözik, és nem a fizetőképes keresletet. Az Otthon Centrum az idei évben bevezetett az ügyfélkiszolgálásban egy új elemet, a központi hirdetéskezelést, amivel nagyon pontosan tudjuk mérni, hogy konkrétan melyik ingatlan hirdetésére jelentkezett az érdeklődő. Ezzel egyrészt konkrét adatokat kapunk, melyik ár, méret és szobaszám tartomány a legkeresettebb, másrészt, mivel ezekkel az ingatlanokkal kapcsolatban már konkrét kérdések, illetve szándékuk van az érdeklődőknek, az „álmodozást” is ki tudjuk szűrni.

Ezen adatok alapján a használt téglalakások esetében a legkeresettebb méret, az érdeklődésekben szereplő konkrét ingatlanok átlagos alapterülete alapján, 60 négyzetméter körül alakul. Budapest és vidék vonatkozásában nincs jelentős eltérés a konkrét keresett méretekben, használt, téglalapítványú lakások esetében. A válság miatt megerősödött vevői tudatosságot jól mutatja, hogy az eladott ingatlanok csak minimálisan kisebbek, alapterületük

átlagosan 3-5 négyzetméterrel tér el az érdeklődéskor megadott ingatlan méretétől. Nagyon érdekes, hogy míg vidéken az árak tekintetében hasonló trend figyelhető meg - az érdeklődéskor megadott ingatlanok átlagára néhány százezer forinttal magasabb, mint a megvásárolt ingatlanok átlagára - a fővárosban az érdeklődésekben szereplő ingatlanok átlagára minimálisan alacsonyabb, mint az eladott ingatlanok átlagára. Ez azt jelenti, hogy a fővárosi keresők valamivel alulbecsülik azt az összeget, amit ingatlan vásárlásra költenek. A vevői igények alakulásáról a Lakáspiacei Monitor következő számában részletesebb elemzést fogunk közzétenni.

BÉRLAKÁS PIAC

Ellentétben a lakásárakkal, a bérleti díjak csökkenése, az Otthon Centrum tapasztalatai alapján 2011-ben nem állt meg. Budapesten a használt téglalakások bérleti díjai újabb 5 százalékkal csökkentek 2010-ről 2011-re. A fővárosi panellakások bérleti díjai is tovább csökkentek, igaz kicsit visszafogottabb mértékben, 2 százalék körüli ütemben, ugyanezen időszakon belül.

Vidéken jóval változatosabb a helyzet. Győrben és Kecskeméten az autópárizsi beruházások pörgették fel jelentősen a bérleti piacot. Kecskeméten komoly keresleti nyomás jelentkezik a bérleti piacon, amit jórészt a Mercedes munkaerő kereslete fűt, ami már a bérleti díjak emelkedésében is mutatkozik. Győrben az Audi korábbi jelenléte miatt nem hirtelen jött a bérleti piac felfutása, azonban a gyár bővítés egyértelműen tovább erősítette a keresletet. Mindkét városra jellemző, hogy jelentősen lerövidültek a bérbeadási idők, akár napok alatt ki lehet adni egy jó állapotú, jól felszerelt ingatlan. Ezzel szemben a bérlő megtalálásának átlagos időtávja Budapesten 2,5 hónap.

Budapesten a magasabb presztízsű területeken, a II., V., VI. és XII. kerületben az átlagos keresők 100.000 Ft felett, 110-120.000 Ft-os havi bérleti díjú albérleteket keresnek, míg a XIII. és a VIII. kerületben az átlagos kereső 70-80.000 Ft-os bérleti díjban gondolkodik. A IV., X. és XVIII. kerületben pedig az átlagos kereső 50-60.000 Ft-os sávba eső albérleteket keres. A vidéki nagyvárosokban 50-60.000 Ft körül mozognak az átlagos keresések, de a 35-40.000 Ft-os bérleti díjtartomány is keresett.

A magyar lakáspiacon ugyanazt az otthon funkciót betöltő ingatlan tulajdonlása sokkal preferáltabb, mint ugyanazon otthon bérlete. Ennek hátterében több tényező áll, és e preferenciarendszer gyökerei mélyre nyúlnak vissza. A bérleti kultúra alacsony szintje, a téglalapítványos építésű ingatlanok vetett hit, a korábbi relatíve olcsó finanszírozási lehetőségek - támogatott forint-, majd a devizaalapú lakáshitelek - a lakástulajdon támogató kormányzati intézkedések. A válság előtt a tulajdonjog nagyobb értékét még a költségek összehasonlítása is alátámasztotta. Hasonlítsuk össze egy budapesti lakás megvásárlásának kondícióit, és ugyanannak a lakásnak kibérlését a válság előtt és most. Tegyük fel, hogy a példában alanyunk egy fővárosi, 50 négyzetméteres, használt téglalakás megvásárlásán gondolkodik, amihez 7 millió forint készpénz áll rendelkezésére 2007-ben. A

vásárláshoz devizahitelt, illetve forinhitelt tud igénybe venni. A jelenlegi piaci viszonyok ismeretében megvizsgáljuk azt is, hogy a vásárlás alternatívájaként milyen feltételekkel lehetett ugyanazt a lakást kibérelni. Ezt állítjuk szembe a jelenlegi helyzettel, illetve megmutatjuk, hogy az egyes alternatívák választása mit jelent 2011-ben.

Az 50 négyzetméteres lakás 2007-ben 15 millió forintba került. Az önerőhöz hiányzó 8 millió forintot a példa alanya fedezhette egy 20 évre felvett, 7 százalékos kamatú CHF alapú jelzáloghi-

tés az akkori havi költségek összehasonlításával racionális volt, hiszen a devizahitel nem csak a legkisebb havi terhet jelentette, hanem - az ilyen szempontból szinte kockázatmentes bérleti konstrukcióval szemben - megvolt az a lélektani előny, hogy az alanyunk tulajdonba kerülhet a lakásban. Az akkori hitelezési gyakorlatban gyakran került összehasonlításra a két hitel kamatkülönbsége, illetve a devizahitel kockázata. Az eredmény, miszerint csak jelentős - az akkori viszonyok között valószínűtlenül nagy - forintgyengülés esetén olvadna el a kamatkülönbség is, a devizahitel irányába toltta el a döntést.

3. TÁBLÁZAT 50 NÉGYZETMÉTERES, BUDAPESTI, HASZNÁLT TÉGLALAKÁS MEGVÁSÁRLÁSA, ILLETVE KIBÉRLÉSE 2007-BEN ÉS 2011-BEN

	2007*	2011**
Ingtatlan értéke (M Ft)	15	13,9
Fennálló tőketartozás - CHF hitel (M Ft)	8	11,4
Fennálló tőketartozás - HUF hitel (M Ft)	8	7,6
Törlesztő részlet - CHF hitel (ezer Ft / hó)***	62	99
Törlesztő részlet - HUF hitel (ezer Ft / hó)***	99,5	99,5
Bérleti díj (ezer Ft / hó)	85	72

Forrás: Otthon Centrum, Otthon Centrum Hitel Center

* 156 CHF / HUF

** 250 CHF / HUF

*** változatlan kamatszintet feltételezve

tellet, illetve egy piaci kamatozású HUF alapú hitellel, szintén 20 évvel számolva, az akkori 14 százalékos kamattal. A példában annyi egyszerűsítéssel élünk, hogy mindkét hitel kamatát a felvételtől eddig eltelt idő alatt változatlanul feltételeztük. A kamat mértékét, illetve változását több tényező is befolyásolja, köztük az ügyfél bonitása, a hiteltermék, a folyósító bank, stb., ami megnehezíti egy megbízható, a kamatváltozásokat pontosan követő modell építését. Nincs a modellben semmilyen extra költség (kezelési költség, zárási költség, jutalék stb.), csak kamat, illetve nem számoltunk az árfolyam margszal sem. Az egyszerűsítések ellenére a nagyságrendi viszonyokat jól mutatja be a fenti táblázat.

A példa számai alapján a lakás devizahitelből történő megvásárlása tűnt a legjobb választásnak 2007-ben. A havi törlesztőrészlet jóval kevesebb volt, mint a kisebb kockázatot jelentő forinhitel, de még a vásárlás alternatíváját jelentő albérlet havi bérleti díja is magasabb volt a devizahitel akkori törlesztőrészleténél. A dön-

A gazdasági környezet megváltozása jelentősen módosította a 2007-es sorrendet. A CHF alapú hitel törlesztőrészlete a forint gyengülése miatt a forint alapú hitel havi terheinek szintjére emelkedett. Itt meg kell jegyezni, hogy az általános trend szerint a két hitel közötti kamatkülönbség csökkent, ezért a kamatváltozásokat figyelembe véve a forinhitel jelenlegi törlesztőrészlete alacsonyabb is lehet a devizahitel havi terheinél. A bérleti díj pedig a piaci változások miatt csökkent, ezért most a legolcsóbb alternatíváját jelenti ugyanazon lakás otthon funkciójának kihasználására.

A bérleti díjak csökkenését egy esetleges keresletlénkülés tompíthatja, illetve meg is fordíthatja. Az október 1-től elindult kényszerértékesítések vezethetnek olyan kimenetelhez, hogy a hitelével késedelemben esett adós a kényszerértékesítés után csak a bérleti piacon tudja megoldani a lakhatását. A kereslet erősítheti az is, ha a végtörlesztés jelentette lehetőséget az ingatlantulajdonosok annak az árán is ki szeretnék használni, hogy a hitel kedvezményes árfolyamon történő visszafizetése után nem tudnak egy másik ingatlant vásárolni. A kereslet növekedése azonban többé-kevésbé kényszerű, a törlesztési lehetőségekkel küzdő háztartások jelenthetik a többletet. Kérdéses, hogy a gazdasági környezet - az árfolyamok változásán, a munkanélküliségen keresztül - jelentette kényszer megszűnése után is a bérleti piacon próbálják megoldani a lakhatásukat a most „odakényszerülők”.

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

