

Otthon Centrum

Lakáspiaci Monitor 2008/2



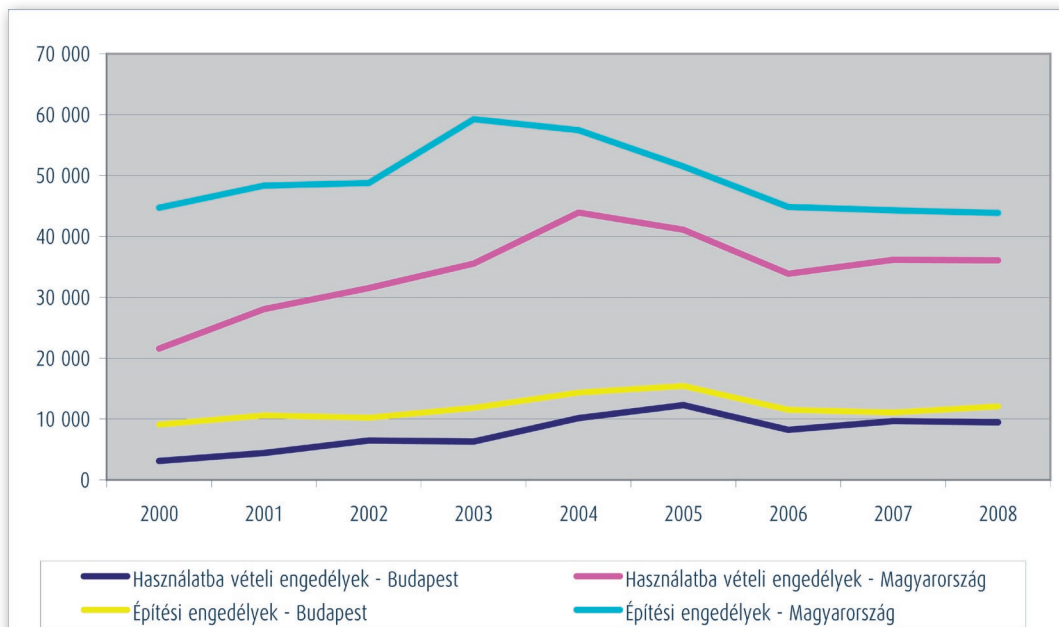
A 2008-as évet mindenképpen trendfordulóként értékelhetjük a lakáspiacon. Az értékesítés már év elejétől lelassult, és a remény, hogy a magyar piacot elkerüli a nemzetközi pénzügyi válság, októberre szertefoszlott. Az év utolsó két és fél hónapjában szinte minden ingatlanos témájú cikk közvetlenül vagy közvetve a válsággal foglalkozott. A gazdasági válság okozta lakáshitelezési szigorítások és a törlesztő részletek drasztikus emelkedése miatt hosszabb időtávra kiható strukturális következményekkel számolhatunk a lakáspiacon.

ÉPÍTÉSI VOLUMEN

A Központi Statisztikai Hivatal (KSH) adatai szerint 2008-ban – hasonlóan a megelőző évihez – 36 ezer lakás kapott használatbavételi engedélyt, és közel 44 ezer új lakásra adtak ki építési engedélyt, 1%-kal kevesebbre, mint 2007-ben. Az éves országos adat stagnáló lakásépítést jelez, e mögött azonban jelentős területi eltérések és évközi hullámzások mutathatók ki.

Budapesten és a nagyvárosokban a kiadott új engedélyk száma tavaly is jelentősen (9, illetve 7%-kal) nőtt, a többi városban pedig a használatba vett lakások száma volt 14%-kal magasabb, mint az előző évben. A községekben viszont jelentősen visszaesett a lakásépítés, mind az engedélyeket (-15%), mind a befejezett építkezéseket (-10%) tekintve. Az adatok az év első három negyedévében erősen hullámzóak, az utolsó negyedévben a befejezett építkezések száma 1%-kal, az új engedélyké novemberben és decemberben 10%-kal csökkent.

Építési és használatba vételi engedélyk száma évente



Forrás: KSH

2008-ban az új lakások több mint felét természetes személyek építették, többnyire saját használatra, 47%-át pedig vállalkozások, zömmel értékesítésre. Budapesten a vállalkozói részarány 81%-os, ami enyhe csökkenés 2007-hez képest. Az építési formák között, országosan a lakóparki építkezés visszaszorult; új lakóépületekben a legtöbb lakás családi házban épült. A beruházói építés arányának csökkenésével párhuzamosan emelkedett a nagyobb lakások aránya, és az új lakások átlagos alapterülete országosan 90, Budapesten pedig közel 67 m² lett, 3 év óta a legnagyobb.

A lakásépítés továbbra is a közép-magyarországi régióra koncentrálódik. Pest megyében egyötödével több új lakást vettek használatba, mint egy évvel ezelőtt, Budapesten 9%-kal nőtt a kiadott új engedélyk száma. Így az országos lakásépítés fele történik – akár az új engedélyket, akár a befejezett lakásokat tekintve – a közép-magyarországi régióban. A használatba vett lakások száma a Dél-Alföld minden megyéjében emelkedett, régiós átlagban 12%-kal, és szintén egyöntetűen alakult a Dél-Dunántúlon, itt azonban visszaesett, 19%-kal. Az új lakásra kiadott építési engedélykben a Közép-Dunántúlon 40%-os növekedés, az Észak-Alföldön pedig 22%-os visszaesés következett be.

LAKÁSPOLITIKA, FINANSZÍROZÁS

A pénzügyi válság hatásait hazánkban az átlagember saját bőrén csak 2008. októbertől érezheti igazából, az eddig vezetett folyamatok azonban már jóval korábban beindultak. Az első gondok már tavaly tavasszal megmutatkoztak, bár kezdetben csak a deviza- és állampapírcsökkentések. Az év utolsó két hónapjában azonban fokozottan érezhetővé vált a válság hatására bekövetkező leértékelődés, a kockázati felárak megugrása, tőkekiáramlás és likviditási zavarok. Októberben egyik napról a másikra több nagybank beszüntette svájci frank alapú hitelezését. Később, a jegybank drasztikus kamatemelése és az IMF hitelkeretről szóló hírek hatására némileg megnyugodott a piac.

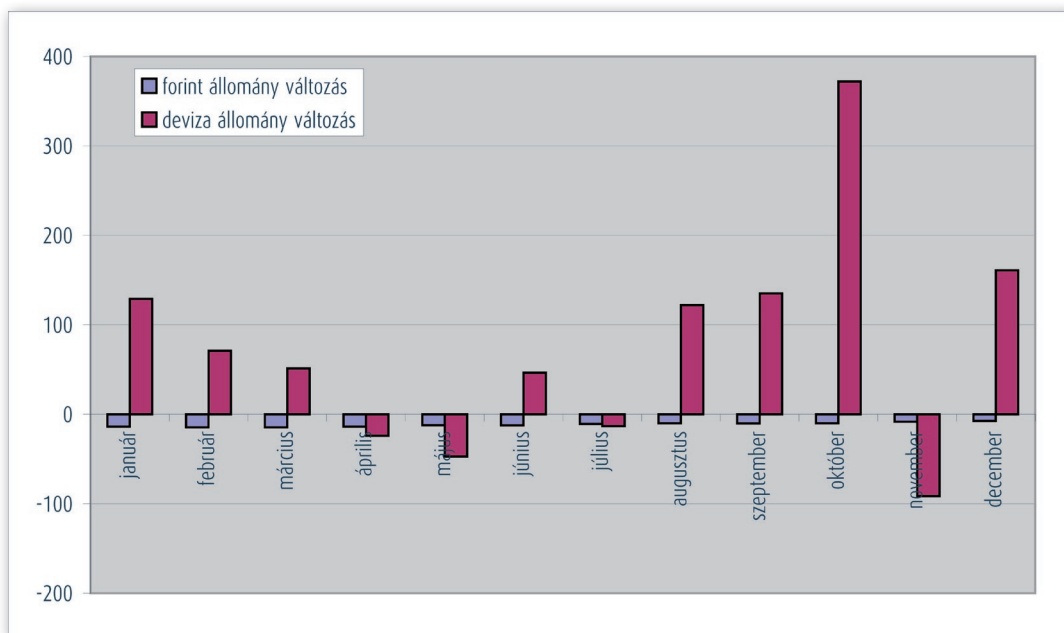
A forint leértékelődése és a magas volatilitás nagyon érzékenyen érintette az eddig főleg a deviza alapú hitelek hajtotta jelzáloghitel-piacot. Emellett, már szeptemberben tapasztalható volt némi forrárdrágulás, főleg a devizapiacokon. Ahogy a válság begyűrűzött a bankközi piacokra is, a drágulás mellett a CHF swapok elapadásával a források szűkössége is szerepet kapott.

Míg a 2008-as év a hitelezési piacon is az októberben kirobbanó hitelválság miatt marad emlékezetes, az év első tíz hónapjának mérlege egyértelműen pozitív. A 2008-as év a jelentős felfutás miatt a közvetítők számára is kedvező volt, a hitelközvetítők szerepe tovább erősödött; egyes szakértők a bankok hitelkihelyezésének felét hitelközvetítőknek tulajdonítják.

2008-ban a forint alapú lakáscélú hitelek állománya folyamatosan csökkent, de a csökkenés üteme hónapról-hónapra kisebb volt. Tavaly

már nem csak az újonnan felvett hitelek esetében domináltak a deviza alapú hitelek, hanem a lakáscélú hitelek teljes állományán belül is túlsúlyba kerültek. A növekedés augusztusban indult be igazán, hiszen az év első felében az állomány növekedés és csökkenés hatásai jelentősen gyengítették egymást. (Ebben az árfolyamváltozások is szerepet játszanak, mivel a Magyar Nemzeti Bank forintban tartja nyilván a devizahitelek állományát!)

Lakossági lakáscélú hitelek állományának havi változása 2008-ban (Mrd Ft)



Forrás: MNB

Az októberi események nagyon jól nyomon követhetők a diagramon. Az állomány jelentős megugrása mögött többek között a devizahitelezési feltételek megváltozásáról szóló hírek hatása áll. A hitelfelvétel előtt álló ügyfelek előre hozták hiteligénylésüket, hogy a még érvényben lévő „kedvezményes” feltételek mellett juthassanak hitelhez. A deviza hitelállomány októberi megugrása azonban nem csak az „utolsó pillanatban” felvett hitelek miatt történt, hanem a folyamatosan gyengülő forint is magasabb hitelállományt jelentett. A novemberi visszaesés mögött már a devizahitelezési feltételek szigorodása és a forrásszüke áll, amit az októberhez képest némileg javuló, de továbbra is gyenge forintárfolyam sem tudott ellensúlyozni. A decemberi állomány növekedés hátterében az árfolyamokon túl az ismét kicsit feléledő devizahitelezés áll. Az év utolsó hónapjában a teljes lakossági hitelállományon belül a devizahitelek aránya 67% körül alakult.

A lakossági devizahitelek teljes állományánál tavaly nyár végétől (az MNB ekkor közölte először az átértékelődés havi összegét) idén január végéig 1500 milliárd forintba is rúghat az a plusz, amit az adósoknak a gyengülő forint miatt kell megfizetniük. A hitelterhek drasztikus emelkedésével sújtott ügyfelek ugyanakkor hamar szembesülhettek vele, hogy a bankok által felajánlott előtörlesztés vagy a forint kölcsönre átváltás sem jelent megoldást számukra, hiszen az előbbi megoldásnak nyilván nem kedvez az árfolyam, az utóbbinak pedig a magas forintkamat szab komoly gátat. Ennek tükrében csak a futamidő hosszabbítása merülhetett fel a bajba került adósoknak. Az év végére emellett, az addigi svájci frank dominancia után, az euróhitelek váltak vonzóbbá.

A probléma súlyára, és az érintettek széles körére való tekintettel, már néhány héttel a válság kirobbanása után kormányzati „mentőcsomag” terve körvonalazódott. A jelzáloghitelek mögötti fedezet óhatatlanul bekövetkező értékvesztése miatt depressziós ingatlanpiac mellett a törlesztőrészek ilyen nagyságrendű növekedése ugyanis azoknak az ügyfeleknek a fizetőképességét is megkérdőjelezheti, akik még nem is estek jelentősebb fizetési késedelembe.

A 2009-es esztendőől több finanszírozási, adózási módosítás került bevezetésre:

- 2009-től, százezer forint értékhatárig lehetőség adódik a személyi jövedelemadó alapot csökkenteni többek között az igénybe vett lakásfelújítási és -korszerűsítési szolgáltatások árával, azoknál, akiknek a jövedelme éves szinten bruttó 3,4 millió Ft alatt van. Az új szabály széles rétegeket érint, a gazdaságfehérítő hatás azonban az alacsony összeghatár és az így elérhető csekély mértékű adócsökkenés miatt sajnos alig érződik majd.

- Az öröklési illeték mérséklése a közvetlen rokoni örökösöket érinti, és az illeték eltörlesztését jelenti húszmillió forintos értékhatárig. Az illeték elkerülésének eddig is egyik módja volt a családon belüli adásvételi vagy ajándékozási szerződés kötése az adott ingatlanra. Így viszont valószínűsíthetjük, hogy a regisztrált ingatlantranzakciószámok csökkenni fognak, ami persze nem feltétlenül valós piaci lassulást jelez majd.
- Az Alkotmánybíróság december közepi döntésével hatályon kívül helyezte a 2006-ban bevezetett luxusadó jelenleg használt szabályozását. Így megszűnik a luxusadóhoz hasonló módszerrel számítandó, a települések számára eredetileg 2009-től opcionálisan alkalmazható érték alapú ingatlanadózás lehetősége is. A sokak által leginkább igazságosnak tartott ingatlanadózási forma bevezetésére tehát még várni kell.

ÚJÉPÍTÉSŰ LAKÁSOK PIACA

A tavaly októberben hazánkba is begyűrűző pénzügyi válság hatására a bankok nem csak a lakossági oldalon szigorítottak jelentősen finanszírozási feltételeiken, hanem ingatlanprojekt-finanszírozásuk során is jóval körültekintőbben járnak el. Hazánkban mindez az ingatlanpiac fundamentumait meghatározó kedvezőtlen realgazdasági környezettel párosult, amely a fejlesztési tevékenység rég nem látott visszaesését eredményezte.

A válság hatására kialakult helyzetben hirtelen megváltoztak az erőviszonyok. Mivel a piac egészét most a kereslet mozgatja, a vevők korábban nem látott alkupozícióba kerültek. Emellett, már tavaly év végén megmutatkoztak azok a hatások, melyek akár hosszabb távon is formálhatják majd a piac egészét. 4-5 év után újra egyértelmű eltolódás látszódik például a kislakások irányába. Megnőtt emellett a banki betétek emelkedő kockázata elől az ingatlanpiacon lehetőségeket kereső készpénzes vásárlók aránya, ugyanakkor persze sokan elhalasztják vásárlásukat, ami élenkítőleg hathat a bérlakás-piacra. A legbiztosabb befektetésnek, legkönnyebben el- illetve kiadhatóknak pedig továbbra is a kislakásokat tekinthetjük. Ezek a hatások fokozottan jelentek a már elkészült, vagy átadás közelében álló projekteknel, ahol látható év végi forgalmat generált az új vásárlói csoport.

Január elején ehhez képest kiválás jellemezte a piacot; az ügyfelek várták a fejleményeket. Idén emellett erőteljesebben megindult az alkudozás is vevői oldalról. Sok lakásvásárló kapott vérszemet a sajtotban megjelent – és gyakran túlzó – alkulehetőségek hatására. Ők akár egyszerre több helyen próbálkoznak, több körben próbálják lejjebb srófolni az árakat, több-kevesebb sikerrel. Mindenesetre a kereslet és a tranzakciók most sokkal „egészségesebbek”, mint a válság utáni első hetekben, hónapokban. Azok, akik január elejéig kivártak, újra megjelentek, és – viszonylag hosszú döntéssel, de a műszaki, jogi és pénzügyi kérdéseket alaposan körüljárva – megveszik a korábban tervezett nagyobb lakásokat, ugyanakkor érezhetően kedvezőbb feltételekkel. A korábban is jelen lévő értékállóság és minőség kulcsszavak mellé a vevők számára a beruházó megbízhatósága, tőkeereje és banki referenciái is eddig nem látott fontosságot nyertek.

A szerződések aláírása a korábbiakhoz képest több héttel kitolódott, s igen nehéz lezárni egy-egy ügyletet. Ennek oka a nagyobb körültekintés, és az előzetes hitelkérelmi bírálat lefuttatása. Korábban, a könnyű hitelszerzés idején ez nem volt fő kérdés, most viszont már egy 500 ezer forintos regisztrációs szerződés előtt is gyakran megfuttatják a vevők ezeket a köröket.

A készpénzes vásárlókat a már elkészült beruházásoknál nem érinti a nyárra tervezett áfa-emelés. Az áremelkedésből adódó probléma azoknál a folyamatban lévő fejlesztéseknél merülhet fel, ahol majd csak áfa-módosítás után lehet végszerződni, vagy a végszámlázás és fizetés ez után lesz esedékes. Mindenesetre az áfa-emelés is alkutényezővé vált.

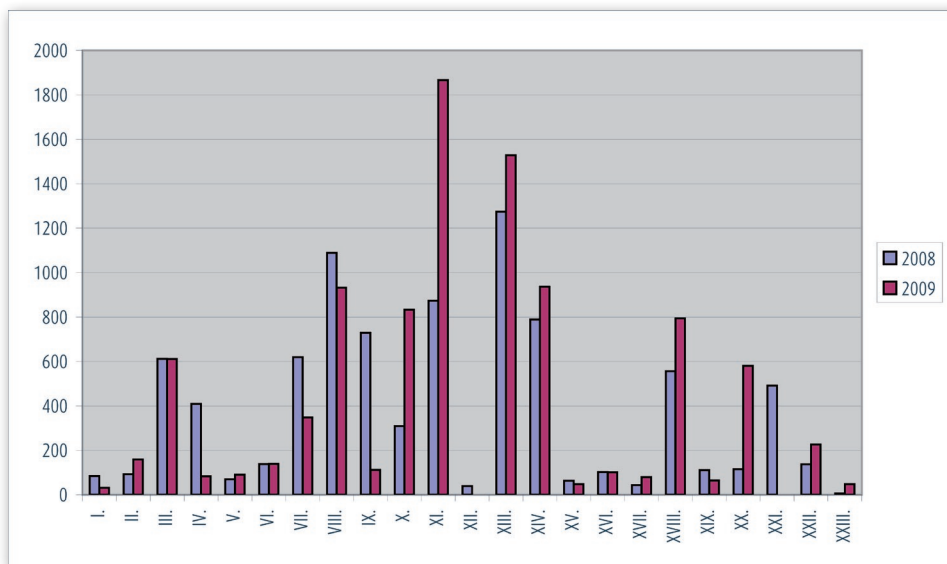
A fejlesztők válságban bevethető eszközcsoportját nagyban behatárolja a kínálati oldal statikussága. Itt egyszerűen nem lehet azonnali döntéseket hozni, sem a lakásszámban, sem a lakások kialakításában. A keresleti nyomás miatt maradnak tehát a különféle akciók, promóciók, illetve a nyílt árcsökkentés. Ez utóbbinál viszont gyanúra adhat okot, ha a beruházó könnyen és nagy arányban hajlandó a csökkentésre. Egyrészt a termék eladhatósága megkérdőjelezhető, másrészt viszont a projekt megvalósulását veszélyeztetheti a drasztikusan csökkenő bevétel.

A beruházókat különbözőképpen érintette a projektfinanszírozás látványos visszafogása, illetve a kereslet jelentős mérséklődése. A legnehezebb helyzetben azok találták magukat, akik épp elkezdték az építkezést, viszont a lakásoknak csak mintegy 25% körüli arányát értékesítették, illetve alaplóból árérzékeny vevőket céloztak meg. Mivel ők az építkezést már nem állíthatták le, hirtelen értékesítési kényszerbe kerültek, akár alacsonyabb áron kínálva lakásaikat, lemondva így nyereségük jelentős részéről. Az előrehaladott építkezési fázisban, és még inkább magas arányú értékesítettségi mutatókkal rendelkezők ugyanakkor, ha a termékük ráadásul vonzó és versenyképes, viszonylag probléma nélkül vészelhetik át a válság begyűrűzését. Az átadáshoz közeli építkezésekkel szemben pedig az ügyfelek bizalma is nagyobb.

Bármit is tartogasson még a válság, a jó fejlesztések lakásainak nagy részét fel fogja szívni a piac. A vásárlók számára nem is feltétlenül az olcsóságon van a hangsúly, hanem azon, hogy a mostani helyzetben jó termékeket vehetnek meg hozzáférhető áron. A jó ár-érték arány még a nehéz időszakban is felkelti a potenciális vevők érdeklődését. A kisebb méret iránti megnövekedett igény hosszabb távon tarthatja magát, hiszen a vevők próbálnak minél kevesebb hitelt felvenni. A válság előtti évről-évre kimagaslóan teljesítő, nagyrészt a most hirtelen eltűnő külföldiekre építő valódi prémium kategória emiatt viszont háttérbe szorulhat.

A pénzügyi és gazdasági válság által érintett ingatlanpiac minden területén szelektáció várható; az elmúlt időszak piactisztító hatása tovább érződik 2009-ben: a nem megfelelő pénzügyi háttérrel rendelkező fejlesztők kivonulhatnak a piacról, vagy megszűnnek és hasonló folyamat várható az ingatlanértékesítői oldalon is, ahol a nem versenyképes irodák kiesésével, és a vevők fokozódó bizonytalanságával gyorsabban növekedhet a piacon a professzionális ingatlanközvetítés részesedése, és ezen belül pedig felerősödhet a nagy hálózatok szerepe.

2008-ban átadott és 2009-ben átadni tervezett társasházi lakások Budapesten



Forrás: Otthon Centrum; beruházói és értékesítői adatközlések alapján
Megjegyzés: 2009. februári állapot szerint.

Az Otthon Centrum 2009. februári, teljeskörű budapesti felmérése szerint, idénre 9600 társasházi lakás átadását tervezik a többnyire már elkezdett projektek keretében. Meglepő lehet, hogy ez a szám kétezerrel több, mint a 2008-ban értékesítési céllal, vállalkozók által épített volumen. Ugyanakkor sokéves tapasztalat, hogy az év eleji tervek kb. egyharmada rendre átcsúszik a következő évre, s ez a válság miatt idén minden bizonnyal erősödik is. Becslésünk szerint így idén mintegy 30%-kal csökkenhet a megépülő volumen. A válság hatására csak késéssel reagálni tudó kínálat jövőre pedig

még ennél is jobban visszaeshet, s ez – a most 1900, már átadott, de eladatlan mennyiség felszívódásával – több éves távlatban akár hiányt is okozhat az akkorra remélhetőleg újra normálisan működő újlakás-piacon.

2009-től két, a megépülő lakások minőségi javulását célzó újítás kerül bevezetésre:

- A zöldkártyának vagy lakcímkének is nevezett dokumentum megmutatja, hogy az adott ingatlanban mennyire gazdaságos az energiafogyasztás. Az előírás új lakásoknál 2009. január 1.-től lép érvénybe, míg a használtknál csak három évvel később. Vélhetően a tanúsítványnak egyelőre nem lesz érzékelhető hatása a piacra, mivel inkább a használt lakás piacon okozhat majd jelentősebb átrendeződést. Jelenleg, a válság miatt az új lakás vásárlók körében a legfőbb szempont a lakás ára, minden más csak ez után jön.
- Idén adják át az első lakásokat, melyek a szeptemberben módosított építési előírásoknak megfelelően épülnek. A szabályozás szigorította az Országos Településrendezési és Építési Követelmények több pontját. Az értékesíthetőség szempontjából a változtatások pozitívak, s minőségibb lakások kialakítása felé hatnak. Ugyanakkor a módosításoknak történő megfelelés a fejlesztők többletköltségével jár, ezáltal logikusan árnövekedést eredményezne, aminek érvényesíthetősége jelenleg kérdéses.

HASZNÁLT LAKÁSOK PIACA

Tavaly októberben szó szerint napok alatt zajlott le a bankoknál az addig legkedvezőbb feltételekkel felvehető CHF-alapú hitelezés megszüntetése, illetve egységesen a lakáshitelek kamatainak drasztikus emelkedése. Nézzünk egy példát: Míg szeptemberben egy fiatal pár bátran tervezhetett egy 60 m²-es lakást megvásárolni (az önerőn felül, a példa kedvéért 10 millió Ft-os, svájci frank alapú, 20 éves futamidejű, havi kb. 75 ezer Ft-os törlesztőrészletű hitellel kalkulálva), addig az év végére valószínűleg eltántorították a legkedvezőbb euró alapú hitelek havi 110 ezer Ft körüli részletei, és inkább pár millió forinttal olcsóbb és egy szobával kisebb lakást vettek, vagy elhalasztották vásárlásukat.

A vevők hitelfelvételi nehézségei, illetve az elhalasztott vásárlások miatt élénkülhet ugyanakkor a bérlakás-piac. Sokakat a kényszer, a szigorodó hitelfelvételi lehetőség terelhet majd albréletbe, míg az óvatosabb hitelképesek is inkább kivártak a kedvezőtlenül alakuló hitelek felvételével, és átmenetileg (vagy jó tapasztalatok esetén hosszabb időre) lakást bérelnek. Az általános ellenérzés a ma többnyire kényszermegoldásnak tekintett lakásbérlettel szemben így talán csökkenhet, a bérleti piac fehéredésére (szerződés kötése, bevétel utáni adózás) ugyanakkor a jelen gazdasági helyzet nem sok esélyt ad.

A hitellehetőségek beszűkülése lassította ugyan a keresletet, azonban a tőkepiacok gyengélkedése miatt a befektetők egy része az ingatlan felé irányította figyelmét, így az egyrésztől csökkenő keresletet a befektetési célú ingatlanvásárlások némileg ellensúlyozták. 2008 utolsó két hónapjában háromféle vevői csoport volt jelen a 2007 hasonló időszakához képest közel felére zsugorodó piacon: tőzsdéi és egyéb pénzügyi befektetés helyett megtakarításait ingatlanba

átcsoportosító készpénzes vásárlók; azok, akik tranzakciójukat már az év folyamán korábban megkezdték, és már aláírt adásvételi (és esetleg hitel-) szerződéssel rendelkeztek; illetve akik valamilyen okból kénytelenek költözni, és nem halaszthatták el a vásárlást.

Bár a lakásigények megváltozása nem következik be egyik napról a másikra, és a lakáshitelezési szigorításoknak hosszabb időre kiható következményei lesznek, a csökkenő lakásigényeket a válság kezdetekor előre vetítő jóslatunk részben már a 2008. november-decemberi tranzakciós adatokat megvizsgálva bizonyítást nyert. Viszonyítási alapnak egyrészt 2007 hasonló időszakát, illetve a 2008-as év első tíz hónapját vettük.

Használt lakóingatlanok átlagára (ezer Ft/m²)

	2007. XI.-XII.	2008. I.-X.	2008. XI.-XII.
Országos			
Panel	181	183	177
Tégla társas	268	260	260
Családi ház*	183	171	160
Budapest			
Panel	197	203	196
Tégla társas	312	301	293
Családi ház*	270	245	221

Forrás: Otthon Centrum tranzakciós adatbázisa.

*Sor- és ikerházzal együtt

Az év utolsó két hónapjában az addig eltelt tíz hónapoz képest minden kategóriában és területen csökkentek a megvásárolt lakások fajlagos árai, csak a téglalakások országos átlaga nem változott tavaly. A folyamatos árcsökkenés pedig már 2007 végétől megfigyelhető. Ellentétes folyamat történt ugyanakkor az új lakásoknál: adataink szerint, 2008. november-decemberben 1-5%-kal magasabb árakat regisztráltunk minden kategóriában, mint az év első tíz hónapjában.

Viszonylag kis mozgástér jellemzi a panellakások árát, hiszen ebben a szegmensben a kínálat nagyon hasonló lakásokból áll. Az energetikailag felújított, és külön mérőórás lakások viszont egyre keresettebbek, ami az árakban is egyre jobban megmutatik. A legdiverzifikáltabb a családi házas kategória, ami az átlagnál nagyobb árak miatt amúgy is érzékenyen reagál a kereslet változásaira.

Elemzésünkben a használt lakóingatlanok átlagméretét is megvizsgáltuk. Ezek alapján, a válság idején megvásárolt lakóingatlanok mérete vagy ugyanakkora, vagy nagyobb, mint az év addigi időszakában, illetve 2007 utolsó két hónapjában. A fajlagos árak jelentősebb csökkenése és az átlagméretek enyhe növekedése összességében a lakások vételárának csökkenését eredményezte a vizsgált időszakban. Kivétel a családi házak, ahol a nagyarányú méretnövekedés az összárak emelkedése irányába hatott.

A válság hatására tehát a vevők egyelőre a lakásméretből nem adnak alább, viszont olcsóbb ingatlanokat vesznek. (Akik a leginkább megérik a hitelzsigorításokat, és valóban csak kisebb lakást tudnának vásárolni, azok egyelőre kivárnak.) Ezt egyrészt minőségi kompromisszummal érthet el, vagyis a lakás ára jóval fontosabbá válik, mint az állapota. Egy másik magyarázat az lehet, hogy az árakuk során a vevők pozíciója javul. A piac drasztikus szűkülése egyre többször kényszeríti az eladókat jelentősebb árcsökkenésre.

Értékesítési adatbázisunk nagyrészt alátámasztja ez utóbbi teóriát; az alkupozíció egyedül a családi házaknál nem erősödött, ott inkább szinten maradt, illetve enyhén csökkent. A következő táblázat az adott időszakban eladott ingatlanok árcsökkenését mutatja, az Otthon Centrum adatbázisába való bekerülési és az eladási ár közötti különbséget kalkulálva, kiszűrve az extrémításokat.

Az alku átlagos mértéke (%) használt lakóingatlanok esetében

	2008. I.-X.	2008. XI.-XII.
Országos		
Panel	3,5	4,8
Tégla társas	5,1	5,6
Családi ház*	7,2	6,8
Budapest		
Panel	3,2	5,2
Tégla társas	4,7	5,4
Családi ház*	6,7	6,2

Forrás: Otthon Centrum tranzakciós adatbázisa

*Sor- és ikerházzal együtt

A válság hatását összefoglalhatjuk tehát úgy, hogy a hitelképes, vagy megfelelő megtakarítással rendelkező vevők kedvező helyzetben vannak, hiszen a törlesztő részleteiket fizetni nem tudó, illetve általánosságban a kedvezőtlen piaci hírekre reagáló eladók nagyobb engedményekre hajlandók.

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



Ez pedig döntő fontosságú paraméter a jelenlegi helyzetben, hiszen az ár lett a meghatározó keresési kritérium. Ugyanakkor, ha le szeretnénk rövidíteni a tranzakciós folyamatot, érdemes nagy ingatlanos hálózatokhoz fordulni. Az ő piacismeretük és összehasonlító ingatlan-adatbázisuk segítségével könnyebben elkerülhetjük, hogy ingatlanunkat csak hosszú ideig hirdetve, végül mélyen áron alul tudjuk eladni, illetve vevőként is jó eséllyel már realisan meghatározott árú lakások közül választhatunk.

ÉPÍTÉSI / FEJLESZTÉSI TELKEK PIACA

A válság kulminálódása előtt a fejlesztési telkek piaca már másfél éve érezhetően lassult. Bár 2008. közepéig viszonylag élénk és fizetőképes kereslet mutatkozott a beépíthető területek iránt, csak néhány nagy volumenű telektranzakció zajlott az év során. A tulajdonosok (akár a fejlesztési, akár a befektetési ingatlanok tulajdonosait vesszük) feltételezhetően ekkor még nem gondolták, hogy az USA-ból indult subprime válság hazánkra is komoly hatást gyakorolhat, sőt, egyesek még áremelkedésre is számítottak. Ezzel szemben a vevői oldal ugyan aktívan kereste a lehetőségeket, de korántsem az eladói oldal elképzelte magas árakon. A magas tőkeáttétellel vásárló spekulánsok hamar eltűntek a piacról, és a korábban részletezett okok miatt az ingatlanfejlesztők aktivitása is csökkent. A telekpiacra is kialakult tehát a patthelyzet, amelyben a kereslet és a kínálat nem tud találkozni. A keresleti oldalt tehát gyakorlatilag az a korlátozott számú tőkeerős vevő jelenti, akik a válság előttinél jóval alacsonyabb árszinten lennének csak hajlandók vásárolni, ám ezt az eladók többsége 2008. októberéig nem fogadta el.

Társasházi fejlesztésre alkalmas telkek jellemző ára

Terület	Nettó telekár nettó eladható lakás-négyszétméterre vetítve (Ft)	Ártendencia az előző félévhez képest
I., II. és XII. kerület belső része	120-200.000	↓
VI. és VII. kerület Nagykorúton belüli része	90-120.000	↓↓
VI. és VII. kerület Nagykorúton kívüli része	65-90.000	↓↓
XI. kerület egykori rozsdáövezete	25-45.000	↓
IX. kerület rehabilitációs területe	40-60.000	↓↓
XIII. kerület angyalföldi része	35-50.000	↓
XIV. kerület	40-70.000	↓
VIII. kerület rehabilitációs területe	15-45.000	↓↓
X. kerület	10-20.000	↓↓↓

Forrás: Otthon Centrum

A gazdasági környezet ugyanakkor október óta alapvetően megváltozott, s ez végül a telekpiac eladói oldalán is változásokat kényszerített ki. Ennek egyértelmű jele, hogy az eladók egyre hajlandók a korrekcióra, már ami a kínálati árakat illeti (hiszen a vevők egyelőre ezt sem fogadják el). A kínálati árszintek nagyjából a 2005 végi árszintekre estek vissza, ennek alapján kb. 20%-os árzuhanás már év végére nyilvánvaló volt, de a piac befagyása miatt az áresés valós mértéke egyelőre nem látszik.

A piaci mozdulatlanság oka összességében a totális bizonytalanság és kockázatkerülés, amely jelenleg az egész ingatlanszektort sakkban tartja. Az ingatlanpiac alapjai és a projektek piacra vitele alapvetően változtak meg az év utolsó két hónapjában, s jelenleg a piac teljes újradefiniálása és a korábbi működési modellek újragondolása zajlik, megnehezítve az új árazás kialakulását minden részpiacra. Mivel egy fejlesztési telek értéke alapvetően a rajta megvalósítható ingatlanfejlesztési projekt értékétől függ, az új árszintek kialakulása, így a telekértékek realis meghatározása az üzleti tervek újragondolásával történhet meg.

2009. március