

Ingatlan



Változások az ingatlanpiac eladói gondolkodásában

A múlt év végén kirobbant világgazdasági hitelválság alapvetően az autópárt és az építőipart sújtotta leginkább. Az utóbbi gyakorlatilag az ingatlanpiacot is magában foglalja. Nagyon jól tudjuk, hogy kizárólag az új lakások esetében beszélhetünk piaci árakról a kínálati árak tekintetében, hiszen a használt ingatlanok esetében a szerződéses ár és a valóság sokszor igencsak eltérhet egymástól. Ettől függetlenül az ingatlanértékesítők folyamatosan nyomon követik és statisztikai oldalról elemzik a használt ingatlanok árának alakulását elsősorban a fővárosban, míg a fővároson belül megpróbálnak szegmentálni, nemcsak kerületenként, hanem kerületi adottságok alapján is. Úgy tűnik, lassan elfogadják az eladók (vagy inkább egyelőre csak eladó-jelöltek), hogy a jelenlegi helyzetben az inflációkövető árazás is túlzás volna a lakáspiacon. A legnagyobb hirdetési adatbázis kínálati

átlagárai gyakorlatilag stagnálnak a válság elmélyülése óta. Az Adó- és Pénzügyi Ellenőrzési Hivatal rendelkezik olyan adatbázissal - az ingatlan-tranzakciók utáni illeték-befizetések révén -, amely alkalmas az ingatlanok forgalmi értékének megállapítására. Az árak alakulásának követésére tehát jó lenne, ám az adóhivatal csak meghatározott díj



fejében hajlandó kiadni efféle adatokat. Bár erre vonatkozóan fentebb már történt utalás, mennyire lehetnek általánosságban valós adatok a szerződésben rögzített adatok. Vannak ugyanakkor arra utaló jelek is, hogy éledezik a piac. Az ingatlanszakma gyakori panasza, hogy Magyarországon nincs megbízható, egységes ingatlankataszter, amely átláthatóvá tenné a hazai épületállományt - egyebek között a most tervezett vagyonadó kivetése is igazságosabb lehetne egy efféle nyilvántartás segítségével. Más szakértők szerint nem biztos, hogy megérné ilyen rendszerert fenntartani, hiszen roppant költséges, de tény, hogy ennek hiányában nehéz megrajzolni az ingatlanpiac trendjeit. Az egyik rendelkezésre álló módszer így a kínálat követése, ami az értékesítésekről ugyan nem ad tájékoztatást, az eladók hozzáállásáról, stratégiájáról viszont elárul egyet s mást. Ez pedig a piac hangulata szempontjából egyáltalán nem közömbös. Alapvetően nem emelkedtek a fővárosi kínálati lakásárak a válság elmélyülése, vagyis tavaly ősz óta. A legnagyobb internetes lakás kínálatot tartalmazó rendszert működtető internetes oldal statisztikái szerint tavaly szeptemberben az átlagos négyzetméterár 342 ezer forint volt, idén április-májusban pedig 345 ezer forint. Ez minimális, elhanyagolható változás, vagyis a kínálati árak stagnálnak. Az évekre visszatekintő budapesti adatsorokat görcső alá véve



valamivel kevesebb, mint 10 százalékos áremelkedés látható a kínálati oldalon. 2005 szeptemberében a több mint 40 ezer hirdetés adatait összesítő statisztikák szerint az átlagos négyzetméterár 317 ezer forint volt. Egy évvel később 316 ezer, 2007 őszén 329 ezer forintot mutatott a statisztika, a múlt év őszén pedig a már említett 342 ezer forintért kínáltak egy négyzetmétert. Ez alatt az idő alatt egyébként az internetes szolgáltató rendszerében hirdett budapesti lakások átlagos mérete sem változott: stabilan 70 négyzetméter körül mozgott, 1-2 négyzetméterrel alatt vagy felette. Az árstatisztika böngészésénél természetesen figyelembe kell venni, hogy abban vegyesen, szerepel többféle lakástípus, az adatokban a különböző korú és technológiájú családi házak, téglá- és panellakások nem súlyozott átlaga szerepel. Szintén fontos, hogy csupán kínálati árakról van szó, márpedig egy lakás csak annyit ér, amennyit megadnak érte. Így szól az értékesítés alaptörvénye. A kínálati árat megszabó tulajdonosok sokszor olyan összeghez ragaszkodnak, amit nemhogy nem adnak meg elsősre az érdeklődők, de egyenesen elriasztja őket. Az internetes szolgáltató kínálatában akad olyan budai zöldövezeti lakás, amelyért a múlt év őszén még 40 milliót kértek - senki nem jelentkezett, pedig a bankok még nem érezték a válságot annyira, mint most, könnyen adtak hitelt -, a tulajdonosa ma pedig már 31 millióért is megválna tőle. De tudunk olyan belvárosi ingatlanról is, melynek válság előtti értéke 125 millió Ft körül mozgott, de a tulajdonos anyagi problémái miatt akár 30 millió Ft-ért is túladna rajta! Természetesen az elmúlt hónapokban bárki, bármely sajtóorgánium segítségével hozzájuthatott efféle információhoz, ami a fent leírtak a válság alapját csak erősíti. A csökkentésnek meg is lett a hatása, korábban csak egy-két vevő érdeklődött, most pedig egymásnak adják a kilincset a vásárlójelöltek. Ez persze csak egy+egy példa a sok közül, de ingatlanpiaci szakértők szerint számos ingatlan esetében előfordul a túlárzás, ami gátolja a piac fejlődését és a forgalombővülést.

Átlagos kínálati négyzetméterárak változása Budapesten

	2008. szeptember	2009. április	Változás (%)
I. kerület	470	475	1,06
II. kerület	487	499	2,46
III. kerület	318	330	3,77
IV. kerület	229	229	0
V. kerület	486	494	1,65
VI. kerület	364	354	-2,75
VII. kerület	287	282	-1,74
VIII. kerület	249	250	0,40
IX. kerület	309	308	-0,32
X. kerület	222	229	3,15
XI. kerület	351	359	2,28
XII. kerület	438	435	-0,68
XIII. kerület	335	336	0,30
XIV. kerület	304	314	3,29
XV. kerület	220	219	-0,45
XVI. kerület	288	296	2,78
XVII. kerület	225	226	0,44
XVIII. kerület	236	238	0,85
XIX. kerület	221	215	-2,71
XX. kerület	219	212	-3,20
XXI. kerület	195	200	2,56
XXII. kerület	288	314	9,03
XXIII. kerület	227	231	1,76

A válság az ingatlanpiacról indult, ezért már 2007 őszétől tapasztalható egyfajta kiválás, és folyamatosan, bár nagyon lassan szűkül a piac. Az közvetítőktől származó folyamatos információk alapján megállapítható, hogy kevés a valódi, fizetőképes vevő. A túlkínálat miatt az új



építésű lakások projektgazdái az eddigiekhez képest szokatlan értékesítési stratégiákkal próbálnak túladni lakásaikon. Egyre több akcióban ígérnek ingyen garázst, konyhabútor, kedvező fizetési ütemezést. Olyan fejlesztő is van, aki az egyre nehezebben hozzáférhető bankhiteleknek kínálnak alternatívát, például az első évben kifizetik a vevő helyett a törlesztőrészleteket. Az államilag támogatott lakáshitel és a szocpol 2009. július 1.-től történt felfüggesztése és az áfaemelés miatt június 30.-ig mindenki hajrázott. A fejlesztők sokat hirdettek, mert arra kalkuláltak, június után leáll az új építésű lakások piaca. Ez a számításuk sajnos be is jött. Új tendencia az albérletek iránti kereslet növekedése. Az elmúlt években az összes keresésre vetítve 2 százalék volt a kiadó ingatlanokra indított keresések aránya - kivéve augusztusban, a tanévkezdés előtt, amikor 16 százalékra kúszik fel. Mostanában azonban az arány nem megy 12 százalék alá, ami akár azt is jelezheti, hogy megindul egy egységesebb bérlakás piac kialakulása. Sajnos a bérlakás piac elmúlt két évtizedben történt alakulása elsősorban a munkaerőpiac mobilitása tekintetében jelentett komoly problémákat. Ezt tetézi az elmúlt hónapokban a hitelválságból eredő árfolyam-ingadozás - persze alapvetően a forint euro árfolyamát tekintve inkább felfelé mozgás - is, mely a tulajdonosok devizalakáshiteleinek költségemelkedését jelentette, ráadásul ugrásszerűen. Beszédés trend, hogy egyértelműen nőtt a feladott hirdetések száma, és a hirdetés kiemelésére fordított összegek is nőnek - vagyis a kevesebb vevőért nagyobb a harc. Az eladni kívánók közül egyre többen veszik igénybe az ingatlanirodák szolgáltatásait. A növekvő törlesztőrészletek miatt egyre gyakrabban fordul elő, hogy jelzáloghitellel terhelt ingatlant kínálnak. Ez a legkevésbé rossz megoldás, hiszen a hitelszerződés felmondása, a banki kényszerértékesítés extra nehézségekkel és költségekkel jár, és a legtrikább esetben hozza ugyanazt a vételárat, mint ami önkéntes eladás esetén elérhető. Megjegyzendő, nem csupán az eladók akti-



vitása miatt nőtt meg a hirdetések száma, hanem a hirdetési idő meghosszabbodása miatt is tovább tartják a hirdetőket az adatbázisban a hirdetéseket. Emiatt a szokásosnál később esnek ki az ingatlanok a rendszerből. Az új lakások ára jelentősen csökkent, kirívó esetben akár 40 százalékkal olcsóbban kínálják a lakásokat, mint egy évvel ezelőtt. A használtknál lassabb az árcsökkenés folyamata, mert a tulajdonosok a lakásukért az általuk megfizetett, illetve az ingatlanra költött összeget szeretnék megkapni, ami egy túlkínálatos piacon szinte lehetetlen. Az árak stagnálása természetesen reálértékben már csökkenést jelent, de a nagy értékű ingatlanok ára nominálisan is szembetűnően esett. Az irodák tavaly ősszel jelezték, hogy mind kevesebb a megkeresés, ez egészen januárig tartott, ám februárban már arról számolt be a mintegy ezer leszerződött partneriroda többsége, hogy valamelyest újra megindult a piac. Az egy évvel korábbi állapotról persze nincs szó, hiszen a bankok nehezen adnak hitelt, különösen vidéken. Kevés az érdeklődő, és az

értékesítések 20-25 százalékkal visszaestek. Egészen tavalyig nagyon könnyű volt ingatlan eladni a tapasztalatlan közvetítőknek is, de ma már nem jön úgy a siker, többet kell foglalkozni az ügyfelekkel, az alkuval, a hirdetésekkel. Az ingatlanközvetítő irodák nem az együttműködés felmondásával vagy a saját díjcsomagjuk csökkentésével reagáltak, sőt jó részük a korábbiaknál többet költ marketingre, promócióra, mivel érzékeli, hogy erősebb lett a konkurenciaharc.

Forrás: www.ingatlan.com



Itt az új lakástámogatási rendszer

2009. július 1.-től felfüggesztésre került az addig érvényben lévő lakástámogatási rendszer. A politika nem igazán ismerte fel ennek a hátrányait, még akkor sem, ha október 1.-től életbe lép egy új, jóval harmatosabb rendszer. Új lakás vásárlásakor az állampapírhozom 50 százaléka jár kamattámogatásként a kétgyerekeseknek, a háromgyerekesek az állampapírhozom 55 százalékat, míg a hatgyerekesek annak 70 százalékát kapják kamattámogatásként - egyebek mellett ezt tartalmazza az új, október 1.-től hatályos lakásfinanszírozási kormányrendelet. A rendelet szerint fiatalnak számít az a személy, aki a kölcsönkérelem benyújtásakor nem töltötte be a 35. életévét,



akik házasságban vagy élettársi kapcsolatban élnek, azoknak külön-külön is 35 év alattiaknak kell lenniük. Többgyerekesnek az minősül, aki legalább két gyermeket nevel és a fiatalabb 45 évesnél, ha házastársi vagy élettársi kapcsolatban élnek, akkor külön-külön kell 45 év alattiaknak kell lenniük. A bemutatott fogalmak azért fontosak, mert a fiatal és a többgyermekes személyek - családok - jogosultak új lakás vásárlásánál vagy építésénél kamattámogatásra. Korszerűsítésnél elég nagykorúnak lenni. Csak az kaphat ilyen támogatást, akinek nincs lakástulajdona, illetve nem önkormányzati- vagy szolgálati bérlakásban lakik. Az öt éven belül eladott lakás vételárát az új lakás megszerzésére kell fordítani. A vételárból azonban levonható a korábbi önkormányzati és a munkaadói támogatás, valamint a visszafizetett bankkölcsön is. A kamattámogatás fiatal és többgyerekes családok esetén Budapesten és a megyei jogú városokban a 25 millió forintnál nem drágább, más településeken a 20 millió forintnál nem drágább új lakás esetén jár. A vételárba, illetve építési költségbe nem számít bele a telek ára. A támogatott hitel összege az előbbi esetben 12,5 millió, az utóbbiban 10 millió forint lehet. Lakás korszerűsítése esetén 5 milliós hitel után jár támogatás. Korszerűsítésnek minősül a komfortfokozatot emelő felújítás mellett a hőszigetelés és az ablakcsere is. Beépíteni viszont csak megfelelőeségi igazolással rendelkező ter-



50 százalék a támogatás, míg felújításnál 40 százalék jár.

Egy példával illusztrálva a támogatást: ha az állampapír hozama 12 százalék, akkor a hitel kamata nem lehet több 15,2 százaléknál. A támogatás viszont a 12 százalék meghatározott része, így például két gyereknél 6,24 százalék.

mékeket lehet, ennek hiányában nem jár a kamattámogatás. A kamattámogatást a rendelet az állampapírhozamhoz, illetve ennek hiányában - mert nem volt forgalom az állam-



papírhoz - a referencia hozamhoz méri. Az Államadósság Kezelő Központ (ÁKK) teszi közzé ezeket. Változó kamatú hitelnél a 12 hónapos díszkontkincstárjegy, míg a fix kamatozású hitelnél az ötéves államkötvény a mérvadó. A kamattámogatást ezekhez méri a jogszabály. A banknak vállalnia kell, hogy a hitel kamata nem lesz magasabb, mint az állampapírhozam 110 százaléka, plusz 3 százalékpont. A támogatás pedig az állampapírhozam meghatározott százaléka, a gyerekek számától függően. Így például 6 gyereknél 70 százalék, 4 gyereknél 59 százalék, 2 gyereknél pedig 52 százalék. Gyerek nélkül



Így a fizetendő kamat a 15,2 és a 6,24 százalékok hányadosa, azaz 8,96 százalék.

Az állami költségvetésben évi 3 milliárd forint lesz erre a célra elkülönítve. Amennyiben ez a pénz elfogy, a lakáspolitikáért felelős miniszter köteles kérni a kormánytól a további kölcsönkérelmek befogadásának a felfüggesztését.

Forrás: origo.hu

