



Ingatlan

Korszerűtlenebb lakások épülhetnek

Számos fővárosi ingatlanberuházó nem a lakások árait, hanem azok komfortszintjét csökkentheti jövőre, annak érdekében, hogy elérhetőbb áron tudja értékesíteni épületeit, lakásait. Ha megnézzük, akkor mindez az élet más területein is jellemző felfogás. Igaz, az ésszerű komfortcsökkentés és az elégtelen műszaki körülmények teremtése között komoly különbség létezik. A döntés és a trend ezen irányban több tényező együttes hatása. A világpiacon és ezen belül a 2008 év végétől kialakult hazai konjunktúra hatása, ennek következtében a lakáshitelekhez történő jutás formái, valamint a hatalmas kínálat befolyásolja az árakat, melyhez kapcsolhatjuk a jelenlegi foglalkoztatási szint alapvető problémáját. Ugyan nem haladunk lefelé, de még felfelé sem.

A lakáspiacon 2009 – 2010-ben 30 százalékkal csökkentek a piaci árak 2008-hoz képest, sok lakóparkban akár 5 millió forintot is le lehetett alkudni a lakások árából. Egyelőre ez a trend nem is fog nagyon változni addig, amíg az új kabinet gazdaságélénkítő programja keretén belül az otthonteremtési támogatások meg nem jelennek a jelenlegi tökeszegény fogyasztók számára. Nem várható, hogy 2010 második felére nagyságrendekkel növekedjen az önerős lakásvásárlások száma, ezt ugyanis a válság mellett a lakásárak elmúlt 12 évben tapasztalt megnégyszereződése is hátráltatja. Ingatlanszakértők álláspontja szerint 2010-ben Budapesten havonta valószínűleg 100-120 új lakás adható el, a 3.000-4.000 már elkészült, de még el nem adott lakás pedig csak jelentős árengedményekkel értékesíthető, mivel ezekben nehéz a komfortkategória csökkentése. Ráadásul a külső kerületekben és agglomerációban dolgozó kisvállalkozások jelentős ár-előnnyel tudnak építeni ebben az időszakban, ami komoly konkurenciát jelent a nagyfejlesztők számára. Ők jelentős előnnyel rendelkez-



nek ebben a konjunktúrában, hiszen a nagyfejlesztőkkel szemben rugalmasabbak, ráadásul sokszor jobbat és olcsóbban állítanak elő a nagyoknál. Ez részben a folyamatos építésből következnek, mindig igényre tudnak építeni, eleve kis lakásszám jellemzi tevékenységüket, valamint rövidebb idő alatt tudnak alkalmazkodni a piaci körülményekhez, nem terheli őket magas hitelállomány a nagyfejlesztőkkel szemben. 2010-re 2009-hez képest várhatóan felére esik vissza a lakásépítés, így 2011-ben előfordulhat hiány lehet új lakásokból. A lakásvásárlási hajlandóság erősödése az év második felére várható a piacon. Januártól 4 millió forint felett 6 százalékról 4 százalékra csökkent a lakások illetéke, és az októbertől bevezetett - igaz szűk körű - támogatott hitelkonstrukció hatása is érezhető. A választások időszaka bizonyította a kivárást, ami más üzleti szegmensekben is megfigyelhető volt. Jóval 20 ezer alá esik várhatóan a megépülő,

vagy megépítendő új lakások száma. A kialakuló hiány, akár már öszre jelentkezhet a jó környéken lévő, keresett lakások piacán, de generálisan 2011-ben jelentkezik a hiány. Az tavalyi lakás piac Budapestén a 2008 évi forgalom egyharmadával, vidéken több mint a felével esett az eladott lakások száma. A paneles piacon az első félévben 2,3 százalék, míg a másodikban 9,5 százalék volt az árcsökkenés. A téglá házaknál az első félévben még 13,9 százalékos áremelkedést mértek, de az év második felében ekkora volt az áresés. Miután 2009 derekától már nehéz volt lakáshitelhez jutni, azok is bérletre kényszerültek, akiknek már meg volt a vásárláshoz szükséges önerejük. Ennek ellenére a bérleti piacon annyira megnőtt a kínálat, hogy a bérleti díjak 10-15 százalékkal is csökkentek.

Jelentősen csökkent az újonnan felvett lakáscélú hitelek állománya a tavalyi év első 9 hónapjában. Tavaly a lakáshitelek piaca 58 százalékkal esett vissza 2008 évhez képest. Amíg 2008 január elejétől szeptember végéig 643 milliárd forint új lakáshitelt közvetítettek ki a bankok, addig 2009 hasonló időszakában szeptember végéig az újonnan folyósított lakáshitelek összege 268 milliárd forintot tett ki. Ez a trend egyelőre nem változott. Sőt! 2010 nyarán bevezetésre váró új kormányrendelet gyakorlatilag meg is szüntetheti ezt az üzletágat, ami az ingatlanok és ezen belül a lakások árára vonatkozóan még inkább nyomást gyakorolhat. Az új rendelet szerint minden vásárló az APEH által igazolt jövedelem 30%-t fordíthatja hiteltörlesztésre. Gondoljunk bele, hogy a jelenlegi nem túl alacsony foglalkoztatási mutató mellett, mekkora hitelképes réteg állhat rendelkezésre, akik közül válogathatnak. Feltéve, ha vásárolni szeretnének és ezt hitel felvételével kívánják megoldani. Szembeötlő az is, hogy a lakáscélú hitelek deviza-összetétele jelentősen módosult. Míg 2008-ban mindössze 12 százalékot tettek ki a forintban felvett lakáskölcsönök, addig 2009-ben a lakáscélú forinthitelek aránya 36 százalékra emelkedett. Az euróalapú kölcsönök aránya 46 százalék, a svájcifrank-alapúaké

pedig 17 százalék volt múlt évben, miközben a lakáscélú kölcsönök döntő hányadát svájci frankban nyújtották a kereskedelmi bankok. A forinthitelek elöretörésének oka, hogy egyrészt tavaly július 1-jével változott a lakáskölcsönök támogatási rendszere, amely előrehozott keresletet generált, másrészt a csökkenő jegybanki alapkamat teret engedett annak, hogy a forinthitelek kamatai is mérséklődjenek. Végül pedig szintén lökést adott a forinthiteleknek, hogy a folyósításban több bank is beszüntette a svájcifrank-alapú kölcsönök nyújtását, és így a csökkenő devizahitelezésben az euróalapú hitelek lettek az uralkodóak.



Ugyanakkor a lakossági hitelezés kockázatai kétségtelenül megnöttek az utóbbi időben. További csökkenést már nem vár az ingatlanpiac, a résztvevői inkább a stagnálást valószínűsítik, ami egyelőre érzékelhető a piacon. Viszont az ingatlan beruházások élénkülésére még várunk kell, az ingatlanforgalom 2010-ben csak kismértékben növekedhet. Az ingatlanpiacon 2009-ben folytatódott az azt megelőző évben megkezdődött strukturális átrendeződés, vagyis a lakásépítés és forgalmazás dinamikája mérséklődött, az egyéb épületek építése és az infrastrukturális fejlesztések kisebb mértékben növekedtek. A prognózisok szerint a lakosságon belül leginkább azok vásárolnak ingatlant az elkövetkező hat hónapban, akik már régebben eltervezték, van készpénzük, illetve „mernek” hitelt felvenni. Többen felismerték azt a pozitív körülményt, hogy jelenleg olcsóbban juthatnak a kívánt lakáshoz, ingatlanhoz, mint amikor nagyobb a kereslet és magasabbak az eladási árak.

Várakozások az újépítésű lakások piacán

Szakértők és piaci szereplők szerint jelentős változások előtt áll az újépítésű lakások piaca, ami egyesek szerint már a közeljövőben lakásszám csökkenést és áremelkedést hozhat. Míg 2008. előtt 10-12 ezer lakás épült évente Budapesten és talált rövid idő alatt gazdára, addig 2010-ben ennek mintegy egynegyede kerülhet értékesítésre az újlakás piacon. Beruházói várakozások szerint év végére érezhető lesz a lakáskészlet apadása és az ezzel járó lakáshiány. Szakértők elemzéseikben felhívják a figyelmet arra, hogy az utóbbi 2 évben közel 50%-kal csökkent az újlakásokra kiadott építési engedélyek száma, melyet igazol a GKI fővárosi ingatlanpiaci indexe is - valamint ezzel párhuzamosan csökkent a megépült és átadásra került lakások száma is. Jóllehet egy olyan európai fővárosban, mint Budapest, ahol az agglomerációval együtt több mint 2 millióan élnek, évente legalább 15-20 ezer új lakás építése lenne szükséges ahhoz, hogy a lakásállomány ne öregedjen el, és megtörténjen az egészséges ingatlan cserélődés.

A nyugat-európai és tengerentúli piacokkal ellentétben, Budapesten nem volt „lakásár buborék”, hiszen a négyzetméter árak 300-600 ezer Ft körül alakultak, szemben az európai nagyvárosok 1-2 M Ft/nm körüli, illetve a kelet-európai 500-900 ezer Ft/nm közötti lakásáráival. Mindezek többek szerint indokolták teszik, hogy a 2011-re prognosztizált keresleti piac, jelentős árkorrekciót hozzon magával. Csakhogy ez megint egy téves következtetés. Példának okán 2004-től, amikor az ország belépett az unióba, sokan ugrásszerű ingatlanár emelkedést vártak. Ezzel szemben egy nagyarányú szegmentáció indult meg. Sajnos a statisztikából történő egyenes arányú következtetés helytelen. Tény, hogy a levezetett árakból kiolvasható lehet fenti következtetés, de nem árt tudni pár nagyon fontos piaci tény.

Először is van egy külgazdasági helyzet, mely elsősorban negatívan befolyásolja a külső beruházásokat, a tőkebeáramlást. Ez az ún. görög-helyzet. Ennek köszönhetően a külföldi vásárlók nem fognak tolongani piacon, mely az árakat valóban felfelé viheti. Hiába lesz új ott-honteremtési program, attól még a hazai piacon nem lesz több pénz a fogyasztóknak,



akik az elmúlt másfél évben sokat veszítettek. Nem beszélve a nyáron érvénybe lépő új rendeletről, mely szerint az APEH által igazolt jövedelem maximum 1/3-t fordíthatja egy fogyasztó havi hiteltörlesztésre. Mindezek után nem beszélünk az újépítésű ingatlanok műszaki paramétereiről. A fogyasztók nagyon jól tudják, hogy a gyárilag készített lakások messze elmaradnak műszaki követelmény rendszerben a saját építésűtől. Ráadásul nem is titkoltan a jövőben olcsóbb, azaz gyengébb minőségű ingatlanok épülhetnek a hazai fogyasztói piac fizetőképessége, fizetési teherbírása miatt. Ha ezeket a tényezőket össze adjuk, akkor inkább újabb szegmentáció jöhet létre, mint komoly áremelkedés, melyet inkább más, elsősorban oligopol piacokon tapasztalható „logikus piaci áremelkedés”-hez tudunk hasonlítani.

Továbbá érdemes még megjegyezni, hogy 300.000 Ft/m² ár alatt is lehet lakáshoz jutni még a közigazgatási határon belül! Ha a költségtényezőket vesszük alapul, akkor viszont észrevehető, hogy harapófogóban vannak. Az építőanyag árak emelkednek, még akkor is, ha úgy tűnik, mégsem. Kevesen vannak azzal tisztában, hogy az olcsóbb, rosszabb minőséget takar. Még akkor is, ha ezt nem vallják be! Az



emelkedő közüzemi költségek érintik az építkezéseket, mindemellett pedig a helyi hatóságok remekül kihasználják az építkezéseket költségvetésük javítására. Így az értékesítésre kerülő ingatlan árában tudják érvényesíteni a felsorolt költségeket, amit viszont kérdés, mely vásárló tud, hajlandó akceptálni az ingatlan elhelyezkedése, minősége, értéke alapján.

Ami a befektetési célú ingatlanvásárlást illeti magánszemélyként a jelenlegi piaci és gazdasági környezetben mindössze 5-8% körüli nyereséget lehet realizálni banki befektetéssel, miközben újjépítésű lakások vásárlásával, mintegy 12-18%-os hasznot lehet elérni rövid távon, ahogyan azt a válság előtti években is tapasztalhattuk. Befektetési szempontból nem elhanyagolható az infláció, illetve az előbb-

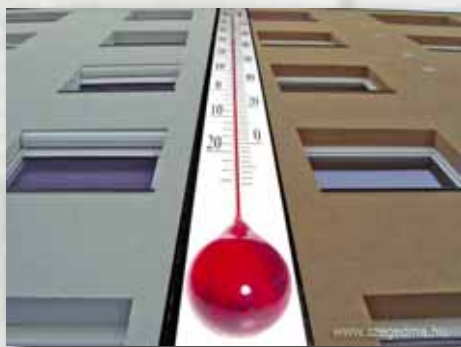
utóbb bekövetkező csatlakozás az EURO zónához. Inkább az utóbb! Mekkora, lesz az infláció az elkövetkező években, milyen árfolyamon csatlakozunk majd az egységes fizetési övezethez? Ez utóbbi két szempont az ingatlan befektetések megbízhatóságára, kiszámíthatóságára hívja fel a figyelmet. Ráadásul a megválasztott kormányzat előre jelzett tervei között szerepel az építőipar helyzetének átfogó, elemző vizsgálata,

átgondolt szabályozása és támogatása, mely tervek reménytelni várakozást keltenek szakmai körökben. Kérdés mennyire utópisztikus és mennyire valóságos reményeket. A fentiek figyelembevételével, a vásárlók számára talán legfontosabb következtetés, hogy a még kapható, hozzáférhetőleg 4 ezer újépítésű ingatlan az érzékelhetően élénkülő lakáspiacon előre jelzések szerint 2010 végéig elkel vagy sem, és ezt követően érzékelhető lakáshiány várható-e 2011-ben, mely jelentős, 15-20%-os áremelkedéssel párosulna ebben az esetben. A válság utáni fellendülés tehát áremelkedést is jelent. Így, aki lakást venne, érdemes minél előbb belevágni, amíg válogathat a megfelelő adottságú és még jó árszintű otthonok közül, a megjelölt műszaki színvonalon.



Egyre erősödő energia megtakarítást célzó felújítási hullám

Ma egy átlagos magyar lakás 60 százalékkal több energiát használ fel, mint egy átlagos nyugat-európai lakás. Az energiaárak emelkedésével egyre többen kezdenek el gondolkodni a lakásuk energiatakarékos felújításán, aminek megtérülése egyre rövidebb időt igényel. Nem mellékesen, a környezetbarát felújítások állami célokat is szolgálnak, így jelentős támogatásokkal igyekeznek az állam a korszerűsítő beruházásokat támogatni. A lakásfelújításokkal kapcsolatban a legfontosabb feladat hazánkban a korszerűtlen szigetelések és a fűtési rendszerek korszerűsítése, mivel ezek állapotának javítása vezetne a legnagyobb energia hatékonyság javuláshoz, de számos egyéb megoldás is kínálkozik, amelyek valamilyen



módon az épületek energiafogyasztását csökkentik. Ilyen lehet a napenergia használata vízmelegítésre és áramtermelésre, nyílászárók és falak szigetelése, lodzsák, teraszok beépítése, fűtés korszerűsítése például kondenzációs, vagy vegyesüzemű kazánnal, hőszivattyúk beszerzése és még számos más lehetőség.

A különböző típusú átalakítások megtérülési ideje jelentősen eltérhet egymástól, de felújí-



tandó lakások állapotától függően nagy eltérés adódhat abban az esetben is, ha ugyanabba a felújításba fogunk két különböző lakásban. Az átalakítás például hamarabb megtérül, ha a ház rosszabb állapotban van, a falak vékonyabbak, a szigetelések már nem megfelelőek, a fűtési rendszer elavult. Fordítva viszont, egy energia megtakarító beruházás megtérülése hosszabb időt jelenthet, ha a ház korszerűbb és más energia-hatékony eszközöket is használnak már. A megtérülési időt befolyásolja még, hogy gáz-, vagy villanyfűtést használnak, illetve az állami támogatás mértéke is. Az Energia Klub adatai szerint, a háztartások energiafelhasználásának nagyjából háromnegyedét a fűtés teszi ki. Emiatt komoly eredményt lehet elérni a hőszigetelés és a fűtési rendszer hatékonyságának javításával. Az Energia Klub becslése alapján egy jól kivitele-

zett, tartós szigetelés évi 15-20 százalék körüli fűtési energia megtakarítást eredményez. Bár a szigetelés megtérülési idejét nehéz megbecsülni, hiszen a már említett adottságok nagyban befolyásolhatják. A legfontosabb a tető hőszigetelése, mivel a meleg levegő felfelé szökik ki a legkönnyebben, ennek ára nagyjából 2500-3000 forint négyzetméterenként, hasonlóan a falak szigeteléséhez, mindezek megtérülése egyes számítások szerint 2-4 év. A napkollektor is egyre népszerűbb megoldás, ára azonban még mindig viszonylag magas. Egy négytagú családnak nagyjából 1-1,5 millió forint szükséges egy 300 literes tartály és a megfelelő méretű kollektor beszereléséhez. Önmagában a napkollektor nem képes az általunk is használt hőfokra melegíteni a vizet, de a vízmelegítésre fordított energia 50-60 százalékát megspórolhatjuk vele. Szakértők számítása szerint a kollektor bevezetésével hangsúlyozottan a jelenlegi energiaárak alapján a megtérülés villanybojler esetén 5 év körül, míg

gáz esetében 13,5 év körül alakulhat, ami természetesen az energiaárak emelkedésével rövidülhet. A kondenzációs kazán egy szintén népszerű eszköz, azzal tud nagyobb hatékonyságot elérni a hagyományos gázkazánokhoz képest, hogy nem hagyja elveszni a füstgázban lévő gőz kondenzációs hőjét, ezáltal a hagyományos gázkazánok teljesítményét jelentősen felülmúlja. Egy energiatakarékos termékeket gyártó vállalat elemzése szerint a kondenzációs kazán



megtérülése nagyjából 3-5 év, feltéve, ha egyébként is új kazán beszerzése lenne szükséges a felújításhoz. A hagyományos gázkazán 150-200 ezres árával szemben ugyanis egy kondenzációs kazán ára nagyjából minimum 250-350 ezer forint. Az árkülönbözetet pedig a nagyobb hatékonyságú kazánal 3-5 év alatt lehet megspórolni.

Még nagyobb haszon a paneloknál. A 4 milliósra becsült hazai lakásállományból mintegy 780 ezer a házigyári technológiával épült otthon, amelyek nagy részét a 60-as és a 80-as évek között "iparosított technológiával" építették, ezekben a panelekben él a magyar





lakosság együtöde. A panelek pazarló fűtése miatt az éves áram-felhasználás 5 százalékával egyenértékű energia veszik el, aminek előállítása egymillió tonna széndioxid-szennyezéssel jár. Emiatt a panelek felújítása jelentős energia megtakarításához vezetne, ami költségcsökkenést jelentene a lakóknak, de jót tenne a környezetnek is. Egy panelház lakói a felújítás révén a ház energiaköltségeinek akár 40-50 százalékát is megtakaríthatják, ami lakásonként akár havi 10-15 ezer forint csökkenést is eredményezhet a rezsiből. Erre jó példa az óbudai Faluház. A 10 emeletes, több mint 3000 embernek otthont adó ház felújítása 1,2 milliárd forintba került. Ebből a lakók 320 millió forintot, vagyis a teljes összeg 27 százalékát fizették, a többit az állam, illetve EU-s támogatással az Önkormányzat állta. A látványos festés mellett az épület új hőszigetelést, napkollektorokat és nyílászárókat kapott, amelyekről azt várják, hogy az energiaköltségek közel a felére esnek majd vissza. 1000 milliárd forintból az összes panelt energiatakarékosá lehetne alakítani, ami a hőszigetelést, nyílászárók cseréjét, és a fűtés korszerűsítését jelentené. Ehhez lakásonként 2,2-2,5 millió forint kéne számításai szerint, eközben az óbudai faluház esetén egy lakásra csak 1,3 millió forint jutott. A felújításba fogó családoknak nem kell megijedniük a több mint egymillió forintos beruházás látván, mivel a bankok erre külön konstrukciókat dolgoztak ki, melyekkel optimális esetben az energia-megtakarításból származó haszon kisebb lesz a banki fizetési részleteknél. Az

állami támogatásnak fontos szerepe van az energiafelhasználás hatékonyságát javító beruházások esetében, hiszen a viszonylag drága beruházások állami segítség nélkül hosszú idő alatt térülnének csak meg a lakók számára. A klímavédelmi beruházások az állam számára is fontosak, hiszen egyrészt primer energia-megtakarítást eredményeznek, másrészt a széndioxid-kibocsátás, jelentős csökkenését okozzák, mivel az épületekhez kapcsolódó kibocsátások adják a teljes hazai széndioxid-kibocsátás 30 százalékát. A Környezetvédelmi és Vízügyi Minisztérium Klímabarát Otthon Energiahatékonysági Alprogramjában a hagyományos technológiával épült lakások, társasházak felújítására, illetve energia-hatékony új otthonok építésére lehet pályázni. Az alapítvány támogatás mértéke 30 százalék, de az úgynevezett KlímaBónusz támogatással együtt akár már a beruházás 60 százalékához is hozzá



lehet jutni támogatásként. Emellett van még lehetőség a Főtávnál az ún. ÓkoPlusz program keretében lakásonként legfeljebb 77 ezer forintos támogatásra pályázni, mellyel a távfűtött épületek fűtésrendszerét lehet korszerűsíteni. Bár a panel program 2009 végén lejárt, feltételezhető, hogy valamilyen program a jövőben is lesz. A választáson győztes párt programja ugyanis évente a lakásállomány 10 százalékának felújításáról is szól, melyet az országos energiahatékonysági program keretében hajtának végre. A nagyteretű tervek pedig jelentős állami támogatási keret felállítását sejtetik.