



# INGATLAN

## Lakáspiac napjainkban

Az idei évben valóban élénkülés látszik a lakáspiacon, a Duna House tapasztalatai szerint 16 százalékos erősödés figyelhető meg. Az idei év a válság utáni legerősebb év lehet, a tranzakciók száma elérheti a 100 ezret. Az élénkülés elsősorban annak köszönhető, hogy az ingatlanforgalmat befolyásoló mindkét tényező, a piaci várakozások és a finanszírozási környezet is javult. A korábban ingatlanvásárlásaikat elhalasztó, adott esetben akár már 5 éve kiváráó vevők egyre nagyobb arányban vélik úgy, hogy a piac elérte az alját, s további árcsökkenés nem várható. Ennek köszönhetően az a szerencsés helyzet állt elő, hogy alacsony kamatszintek mellett lehet olcsó ingatlanokat vásárolni, ami így beindította a piacot. Az elmúlt években legalább 300 ezer tranzakció maradt el, tekintettel az elmúlt évek nagyon alacsony szintű



forgalmára, s arra hogy a magyar piac 150-170 ezres adásvétel számot is elbírna. Az elmúlt 6 hónap adatai alapján elmondható, hogy egyértelműen növekedett a kereslet a használt ingatlanok piacán. Ennek háttérében részben az áll, hogy a lakásvásárlási hitelek kamatszintje jelentősen csökkent. De szintén ebbe az irányba hatott az ingatlanok sok helyen tapasztalható kedvező ára és az új építésű lakások iránt feléledő kereslet.

A hitelkamatokban is érzékelhető alacsony jegybanki alapkamat ráerősített a befektetői szándékra, egyre többen fektetnek ismét kiadás céljából lakóingatlanokba. A bérbeadással elérhető, vonzó, 6-9% körüli hozamokról is hallani a piacon. Jelenleg egyre több vevő kalkulál úgy, hogy már hitelből is érdemes kiadható lakást, lakásokat vásárolni. Vételi szándékukkal elsősorban a befektetni vágyók jelentek meg a piacon, valamint azok a magánszemélyek, akik valamilyen élethelyzetből adódóan lakhatást keresnek. Az elmúlt években elég jelentősnek tűnt a vásárlások elhalasztása, s mostanában egyre többen próbálják megvalósítani korábbi vagy módosított céljaikat. Az ország ingatlanpiaca azonban kettészakadt, a pozitív hírek elsősorban a fővárost és a nagyobb városokat érintik, míg a kisebb településeknek gyakorlatilag ma sincs igazán ingatlanpiaca, hosszú távon természetesen majd ők is felzárkózhatnak, de ennek időbeli lefutása még bizonytalan. A különböző típusú ingatlanoknál már nem látszik a terület szerinti jelentős eltérés. Minden ingatlantípus esetén megfigyelhető a fellendülés, bár eltérő módon. Erősen preferálja a kereslet a fővárost, azon belül is a belső kerületeket keresik. A középső és külsőbb budapesti lakóövezetek iránt inkább a saját lakhatási célból vásárlók érdeklődnek. A legkeresettebbek a jól és könnyen kiadható lakások, a belváros belső kerületeiben, jó tömegközlekedéssel, jellemzően a Nagykörúton belül, vagy ahhoz közeli részeken, illetve az újszerű vagy új építésű lakások. A panellakások kereslete alapvetően kicsi, itt jelentős a túlkínálat. A panellakást keresők elsősorban a panel programon átesett, felújított házakat és lakásokat keresik. Lokációban pedig a jó közlekedéssel és ellátottsággal rendelkezőket. Alapvetően a XIII., III., és XI. kerületi panelek a keresettebbek. Az elérhetőbb vételár fejében nyújtott gazdaságos alaprajzok, az átlátható műszaki állapot, rendezettebb környezet, kapcsolódó infrastruktúra sokak számára éppen e jobb házigyári lakások mellett szóló érvek. A panellakások elsősorban az alacsony árszinten vásárlók körében népszerűek, míg a téglalakások a korábban panellakásokban lakók, illetve befektetési szempontokat is figyelembe vevő vásárlók körében számítanak favoritnak. Ez utóbbit az is indokolja, hogy a budapesti téglalakások veszítették a legkevesebbet az értékükből, esetükben az árcsökkenés 10 százaléka alatt maradt. Ennél az ingatlan típusnál az országos átlag szerint 20 százalékos volt az esés mértéke, de egyes vidéki területeken elérte a 30

százalékot is. A családi házaktól sokakat visszariasztottak a múltban a magas fenntartási költségek, de most a nagyobb családdal rendelkezők vagy összeköltözők körében is népszerű, főként hogy itt az alku is nagyobb lehet. Jelenleg a lakáspiacot a nem elegendő kínálat jellemzi, az újlakás piac és beruházás szinte teljesen hiányzik. A használt lakások kínálata gyér, azok az eladók, akik nem vásárlási céllal értékesítik már meglévő ingatlanjukat inkább kívárnak. Az árak tekintetében már megfigyelhető enyhe növekedés, a jövőben pedig negyedévente 1-2 százalékos árnövekedés várható, de drasztikus ugrásra nem kell készülni. Az alkuk mértéke csökkenő tendenciát mutat, sőt Budapest belvárosában ismét megjelent a felfelé alku. Bár a harmadik negyedéves pontos adatok még nem ismertek, vélhetően az árak további enyhe emelkedése figyelhető meg, ha az országos szintű árindex ismét 1 százalékos növekedést mutat, akkor már trendről lehet beszélni. A következő 1-2 évben a jelenlegi forgalomszint mellett lassú áremelkedés jellemezheti majd a piact.

Forrás: portfolio.hu

