



INGATLAN

Otthonunk biztonsága Védelmi szintek

Mi mindent tehetünk otthon őrzött vagyoni és személyes értékeink biztonsága érdekében? Miért jelent fokozott védelmet a 24 órás távfelügyeleti rendszer a betörésekből, rongálásokból eredő lopások és károkozások ellen?

Fontos tudni, hogy ha lakásbiztosítást kötünk valamelyik biztosítóval, még nem jelenti azt, hogy mindent megtettünk értékeink védelméért. A biztosítók ugyanis a meglévő

védelmi szintnek megfelelő mértékben nyújtanak anyagi fedezet bekövetkezett kár esetén. Ennek megfelelően minél több szintű védelemmel rendelkezünk, annál kedvezőbb feltételeket remélhetünk, és természetesen annál kisebb az esélye egy esetleges betörésnek, ami azért is fontos, mert ha a biztosító fizet is, eltulajdonított, megrongált személyes értékeinket nem tudja kárpótolni. Vegyük sorra a védelmi szinteket.

A mechanikai védelem (ablakok, ajtók, rácsok, zárok, stb.) nem leküzdhetetlen akadály, de meghosszabbítja a betöréshez szükséges időt, így, ha ez a szint megfelelően ki van építve, akár el is veheti a behatoló kedvét az időigényes betörési kísérlettől.

A következő szintet az **elektronikai védelem** jelenti, melynek legnépszerűbb fajtája a **riasztórendszer**, ami erős hang- és fényjelzéssel zavarja meg a behatolót, és amelyet egy okostelefon segítségével akár távolról is aktiválhatunk. Sajnos a tapasztalatok alapján a megszólaló sziréna inkább bosszantja a szomszédokat, a közbelépést illetve a hatóságok értesítését nem igen vállalja senki.

Éppen emiatt sokkal hatékonyabb - igaz, költségesebb is-, ha meglévő riasztórendszerünket ún. átjelző berendezés segítségével közvetlenül távfelügyeleti szolgáltatóhoz kötjük be. Ez jelenti a harmadik védelmi szintet. A **24 órás távfelügyeleti szolgáltatás** keretében a helyi riasztórendszer jelzései közvetlenül a távfelügyeleti központba futnak be, ahol azok egyrészt automatikusan rögzítésre kerülnek, másrészt az azonnal intézkedő operátorok utasítására a néhány percen belül a helyszínre érkező járőrszolgálat már haladéktalanul közbeléphet és megakadályozhatja a betörési kísérletet, illetve annak megtörténte esetén pedig a további anyagi kár létrejöttét. A tetten ért behatolókat amennyiben azok még a helyszínen tartózkodnak - mindaddig feltartóztatják, illetve a helyszínt is biztosítják, amíg az illetékes hatóság a helyszínre nem érkezik. Kivonuló szolgálatos távfelügyelet esetben a sziréna alkalmazása is elhagyható, így a szomszédoknak se okozunk kellemetlenséget.



A lakások, házak, irodák vagy egyéb ingatlanok védelmi rendszere igény szerint tovább bővíthető **kamerás megfigyelő rendszerrel**, melyek szintén csatlakoztathatók a távfelügyeleti szolgáltatásra. A távfelügyeleti központ operátori riasztás jelzés beérkezésekor így élőben látják a kamera által megfigyelt területet, és amennyiben az alapján egyértelmű a valós riasztás, azaz a betörési kísérlet, úgy nem csak a járőrszolgálatot, hanem a hatóságokat is azonnal értesítik, és a helyszínre irányítják.

A fent taglalt maximális védelmi szint megtervezésének és kiépítésének kulcsa, hogy hozzáértő, nagy tapasztalattal és szakmai tudással rendelkező szakembert, céget válasszunk, ugyanis a teljes rendszer csak annak hibátlan működése esetén nyújt biztonságot. **A RIMI Monitoring Kft. közel 25 év szakmai tapasztalatával és sok ezer elégedett ügyfelének bizalmával ajánlja Önnek szolgáltatásait telepítési és távfelügyeleti akciókkal valamint ingyenes helyszíni felméréssel.**



Kétsebességű növekedés a lakáspiacon



Padlóig nyomták a gázpedált a lakáspiacon, bizonyos területeken már a kapaszkodóért nyúlnak a vevők és a bérlők is. A legismertebb fővárosi értékesítő előrejelzése szerint 2015 végére a lakáspiaci adásvételek száma akár a 150 000-et is elérheti. A növekedést továbbra is két fő erő mozgatja, a befektetők, és saját célra vásárlók. A nagyszámú vevő megjelenésének hatására 10 százalék alá csökkent az alku mértéke, csaknem egy hónappal csökkent az átlagos értékesítési idő a téglá- és panellakásoknál. Az előző év azonos időszakához képest az árak a fővárosban mind a téglá, mind a panel szegmensben megugrottak, az utóbbiban nagyobb - akár 20 százalékot meghaladó - mértékben. A piac az elmúlt hónapokban sem lassított, az első féléves tendenciák tovább folytatódnak. A 2014-ben tapasztalt 28 százalékos adásvételszám bővülés csaknem másfélszeresre duzzadt idén a lakáspiacon. Év végére az adásvételek száma a százötvenezres szintre emelkedhet, ami már csak kevéssel marad el a válság előtti volumentől, és nagyjából 20 százalékkal kevesebb, mint az egyensúlyinak tekinthető 170 000 - 180 000 tranzakciószám. Az egyik hajtóerőt a befektetők jelentik, a keresletbővülés másik hajtóereje az elmúlt években vásárlásukat elhalasztó vevők piacra lépése. A befektetők spekulatív vásárlásai jelenleg jóval nagyobb lendületet adnak a piacnak, hiszen minden ilyen vásárló minél előbb, a jövőbeli áremelkedést már a saját maga javára fordítva akar vásárolni. Ez azt jelenti, hogy ez a kereslet időben és térben is nagyon koncentrált. A saját célra lakást vásárlók esetén a spekuláció nem jellemző, így az időbeli nyomás is kisebb. Ráadásul, míg azok száma korlátos, akik minimum 10-20 millió forintos befektethető

tőkével rendelkeznek, a saját céllal lakást vásárlók száma az elmúlt évek elhalasztott vásárlásai miatt jelentős. Ez azt jelenti, hogy az utóbbiak több éven keresztül jelenthetnek stabil növekedési alapot a lakáspiac számára. Ez a kettőség adja most a fellendülés szegmensként eltérő sebességét is. A használt téglalakások ára jelentősen nőtt a fővárosban, 15-20 százalékkal, az előző év azonos időszakához képest. Ettől valamivel elmaradva, 10 százalék körüli bővüléssel a nyugati megyékben is jelentősen nőttek az árak. A panellakások árai Budapesten és vidéken is a téglá társaiknál nagyobb mértékben, 20 százalékot is meghaladóan emelkedtek. Az árak alakulása a befektetők által keresett szegmensekben némi túlfűtöttséget mutat, a 10 és 20 százalék közötti növekedési ütem nagy valószínűséggel nem fog kitartani több éven keresztül. Hosszú távon az árak jóval visszafogottabb mértékű növekedése várható, a spekulatív vásárlások háttérbe szorulásával a következő években éves szinten kezdetben 5-10 százalékos, majd az infláció mértékét elérő, vagy némileg meghaladó ütemű növekedés várható.



A mostani jelentős árnövekedés korrekciója csak a nagyon keresett szegmensekben és lokációkon elképzelhető, és mértéke sem lesz jelentős valószínűleg. A vevők számának növekedésével alkupozíciójuk is jelentősen gyengült. Az eladók által adott teljes árengedmény két komponensből tevődik össze. Egyrészt a szűkebb értelemben vett áralkuból, amit a szerződéskötéskor ér el az ingatlan vevője, másrészt még a vevő megérkezése előtt az eladó által adott kínálati árcsökkentésekből. A teljes árengedmény mértéke országos szinten 10 százalék alá csökkent 2015 első hat hónapjában, ebből 6,9 százalékot tesz ki a szerződéskötéskor elért áralku mértéke. A teljes árengedményt felbontva két komponensére, a szerződési áralkura és a kínálati árcsökkenésre, látható, hogy a csökkenésért főleg a kínálati árengedmény a felelős. Ez azt jelenti, hogy a növekvő vevői érdeklődés hatására az eladók a hirdetési fázisban kisebb árengedményre kényszerültek, a kínálati árat kisebb mértékben kellett csökkenteniük. Ez nem feltétlenül arra vezethető vissza, hogy az eladók pontosabban tudták megállapítani a piaci árat, inkább annak köszönhető, hogy a potenciális vevő már kicsivel magasabb árszintnél is elkezdett érdeklődni. Nem mondhatjuk jellemző tendenciának, de a felfelé irányuló licitek száma annyira megszorodott, főleg Budapesten, hogy ki kell térni erre a jelenségre is. A fővárosban az esetek 25 százalékában, a vidéki területeken 15-20 százalékban regisztráltak olyan adásvételt, ahol az eladónak nem kellett engedményt tennie. Jelenleg még kisebbségben vannak az alku nélküli tranzakciók, de a tavalyi évhez képest a keleti megyékben és a fővárosban is megdup-



lázódott azon tranzakciók aránya, ahol nem történt árengedmény. Budapesten ráadásul azon esetek száma, ahol felfelé induló licit alakult ki az értékesítés során, már szemmel látható. Bár az összes eladáson belül csak pár százalékot tesz ki az ilyen esetek aránya, jól mutatja, hogy a frekvenciált területeken mennyire keresettek a jó adottságú ingatlanok, jellemzően a befektetők célpontjaként. A vevők számának növekedése az értékesítési idők csökkenésében is tetten érhető. A 2014-ben beindult trend, miszerint az átlagos értékesítési idő tégl- és panellakások esetében csökkent, 2015 első félévében tovább folytatódott, és az idei első hat hónapban a családi házak esetében is megállt az évek óta tartó növekedés. Az érdeklődők számának emelkedésével gyorsabb döntésre készítetik egymást a vevők. Az elmúlt évek gyakorlatához képest a vevőknek nincs idejük az igényeiknek megfelelő lakás megtalálása után további ajánlatokra várni, hiszen nem ritka, hogy a kiszemelt lakást ez alatt már értékesíti a tulajdonosa. A panellakások fővárosi óriási népszerűségét nagyon jól tükrözi, hogy Budapesten alig valamivel több, mint egy hónap az ilyen lakások értékesítési ideje. A fővárosban és a nyugati megyékben két hónappal rövidebb a családi házak eladásához szükséges idő, de hasonló eltérés van a panellakások esetében is, ott szintén ezen a két területen gyorsabb a panellakások értékesítése. A használt téglalakások esetében pedig egyedül Budapest kiemelkedő, a vidéki területeken nagyjából egyforma az átlagos értékesítési idő.

