

2020/2



új Ház és Kert



ABLAKOK, AJTÓK, ÁRNYÉKOLÓK
MAGYARORSZÁG EGYIK
LEGISMERTEBB GYÁRTÓJÁTÓL



Kincses
Kalendárium

INGATLANPIACI
TENDENCIÁK 2020 –BAN
a koronavírus tekintetében



BELTÉRI AJTÓK



Terjesztési partnerünk

hazkert.hu

BELTÉRI AJTÓK A DOMIDÓR-TÓL

NOVA FORM AJTÓK



ÜVEGAJTÓK



VARIO FORM AJTÓK



HIDEBURKOLÁSI RAGASZTÓK



MESTER
RAGASZTÓHABARCS



ULTRAFLEX
RAGASZTÓHABARCS



GRES
RAGASZTÓHABARCS



NORMAL FLEX
RAGASZTÓHABARCS



EXTRA FLEX
RAGASZTÓHABARCS



RAPIDFLEX
RAGASZTÓHABARCS



FLOFLEX
RAGASZTÓHABARCS



KÖRAGASZTÓ



EXTRA FLEX W
RAGASZTÓHABARCS



UNIFLEX
RAGASZTÓHABARCS

Budapest

1222 Budapest, Dózsa György út MM IPARTELEP 16-os épület.
Tel.: 06 30 392 44 88, E-mail: kvarcbp@kvarc.hu, www.kvarc.hu

Győr-Sopron-Moson, Fejér,
Veszprém, Komárom-Esztergom megyék
Horváth László – Tel.: 06 30 150 8803

Vas, Zala, Somogy megyék
Szanyi Tibor – Tel.: 06 30 954 3320

Pest megye, Buda
Patrik-Pirk Szabolcs – Tel.: 06 30 269 8432

Pest megye
Pelbárt Máttyás – Tel.: 06 30 987 2454



új Ház és Kert

INGATLAN

TARTALOMJEGYZÉK

INGATLAN témakör	5-12
Tendenciák 2020 -ban a koronavírus tekintetében	6- 12
ÉPÍTŐANYAGOK témakör	13-14
BELSŐÉPÍTÉSZET témakör	15-18

NÉVMUTATÓ

Cental Kft.	1, 19
Csercsics Faipari Kft.	18
Domidór Kft.	1, 2
Excell 2000	2
Hofstadter Kft.	1, 20
Kabíri Szőnyegház	15
Kemikál Zrt.	14
Kincses Kalendárium	1, 19
Kvarc Ásvány Kft.	1, 3
Presto Pilot.	6
Sika Hungária Kft.	1, 13
Wellis Kft.	1, 17

IMPRESSZUM

Kiadja: KIASK Kft. – Felelős kiadó: a vállalkozás ügyvezető igazgatója
Felelős szerkesztő: Simon Csaba, Munkatársak: Unyatszki Erika - értékesítés
Megjelenik évente 4 alkalommal!

Szerkesztőség, hirdetésfelvétel: +36/70/670-2500

E-mail: hazkert.hu@gmail.com – Internet: www.hazkert.hu

HU ISSN 1787 - 9736 Kiadó a hirdetések, cikkek tartalmáért nem vállal felelősséget.

A kiadványban megjelent pr-cikkek, hirdetések közzétele kizárólag Kiadó írásbeli engedélyével történhet.
Ennek elmulasztása jogi konzekvenciákat von maga után. Minden jog fenntartva.



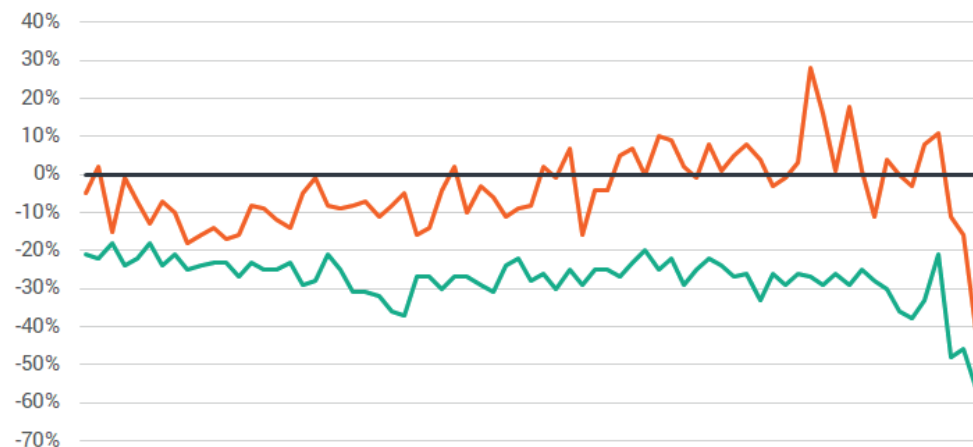
TENDENCIÁK 2020 –BAN a koronavírus tekintetében



Ingatlanszakértők közül többen is úgy gondolták, hogy az elmúlt évek irdatlan áremelkedésének várhatóan 2020 –ban bőjtje lesz. Nos, még nem egyértelműen, de vannak erre utaló jelek, hogy 2020 valószínűleg a korrekció éve lesz az ingatlanpiacon. Akkor még fogalmunk sem volt arról, hogy mi ez a koronavírus. Ha követjük ingatlanpiac ciklikusságát, akkor recesszió következik. Aztán jött a koronavírus. Az ingatlanpiac pedig megfagyott. Ami jelenleg történik a világban, ahhoz fogható soha nem tapasztaltak az aktív korú generáció tagjai, ezért nagy felelőtlenség, ha valaki azt állítja magáról, hogy ő márpedig meg tudja mondani a tutit, vagyis, hogy mi lesz ezután, milyen ingatlanpiacra fogunk megérkezni, ha elvonultak a viharfelhők. Bár koronavírus helyzet biztosan nem jelent jót sem a lakásárak tekintetében, sem a gazdaság más szegmenseiben, a helyzet az, hogy nem maga a vírus okozza a legnagyobb bajt. Persze emberek megbetegszenek, vannak, akik meg is halnak. Persze kérdés valójában miben is halnak

meg. De influenzában jóval többen halnak meg minden évben, az mégsem hír. A probléma a karantén, no és a mondvacsinált a pánik. És az, hogy a tévé, a rádió, az összes blogger, youtubber, és celeb arra használja a koronavírus, hogy látogatottságot szerezzen. Ezért aztán a csapból is folyik a sok féligazság, és dezinformáció. A kamuadatokról és kamuhullámokról nem is beszélve, legfőképpen a kikiáltott szakértők fantasztikus prognózisairól és kalkulációiról nem is beszélve. A legjobb példája az a cikk a 24.hu-n, ami arról ír, hogy a koronavírus miatt fellendült az ingatlanpiac: Már bocsánat, de ez nettó baromság. Igaz, a cikk nem is arról szól, ami a címe, hanem arról, hogy mivel zuhanórepülésben vannak a tőzsdék és ezért a befektetők egy része esetleg dönthet úgy, hogy inkább az ingatlanpiacot választja... Hogy ez mennyire nem igaz, az látható az ingatlan.com hirdetési statisztikájából, amelyben mutatja, hogy mennyit csökkent a látogatottság a koronavírus helyzet kitörése miatt.

Eladó és kiadó lakások iránti kereslet idén, a tavalyi év azonos napjaihoz képest (2020. január 6. - 2020. március 16.)



A lakásárak alakulására kihat a kereslet csökkenés

Az igazság az, hogy március 10. óta gyakorlatilag nincs vevő a piacon. Ami aztán nyár elejére változott, az árakban is, főleg az újépítésű ingatlanok piacán. Ami igencsak meglepő.... De ennek semmiféle fundamentális oka nincs, azon kívül, hogy mindenki otthon gubbaszt. Ez az állapot csak ideiglenes volt. Gondoljunk bele: Az nem nagyon valószínű, hogy egy csapásra mindenkinek megoldódtak a lakás-gondjai és minden befektető az összes létező pénzét eltette a ládafiába és senki nem akar többé lakást venni. Főleg egy olyan országban nehéz ezt elképzelni, ahol a lakosság 80%-a kizárólag ingatlanbefektetésben tud gondolkodni. Szóval ezek az igények nem múltak el. Csak a karantén idején a lakás-kérdés elnapolt állapotban volt. Az egy-két hetes, de még a két-három hónapos vészhelyzetet is kibírja a piac különösebb megrázkódtatások nélkül.

Az ingatlanpiacnak van éven belüli hullámzása, aszerint, hogy az embereket éppen mi foglalkoztatja. Két uborkaszezon van:

- Az egyik a **karácsony környéke**. Nagyjából dec 15-től jan. 15-ig a népek elvannak foglalva azzal, hogy egymást tapasztalják a plázában a lapostévéért, illetve hogy ipari mennyiségű bejglit gyártsanak és tolnak be az arcukba. Ez nagyjából egy hónap, amikor a forgalom és a tranzakciószám a töredékére esik.
- A másik holszezon a **július-augusztus**. 40 fok meleg van, a város kihalt, az emberek pedig a Balatonnál vagy Krk szigetén költik a pénzüket. A lakáspiac pedig alaphangon ketyeg.

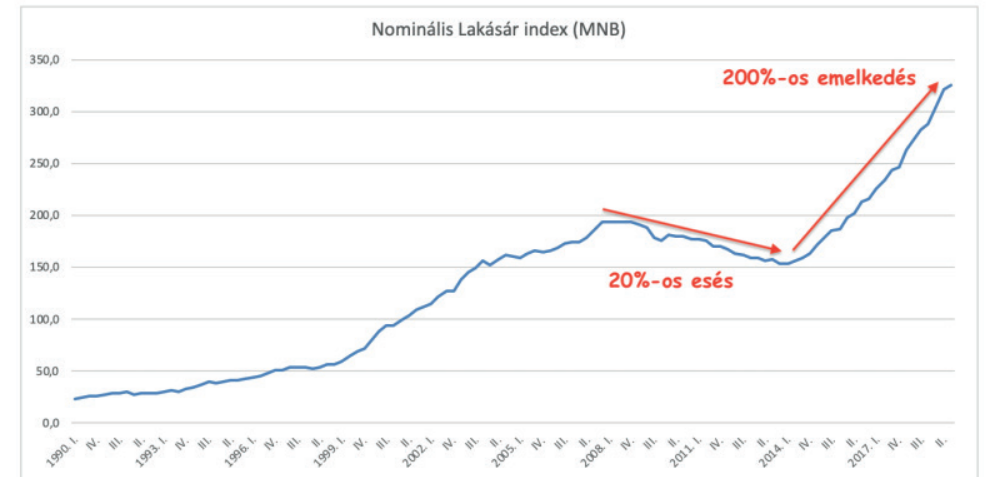
Magyarul az év első felében lezajlott karantén helyzet csupán egy újabb uborkaszezon volt. Az ingatlanok ugyanis meg-



van az a tulajdonsága, hogy nem romlik meg. Ezért a tulajdonosa évtizedekig is tudja tartani, hacsak nincs valamilyen kényszerhelyzet, ami az eladásra sarkallja. Kevesebb a vevő? Nagy kaland... A legtöbben akkor sem reccsennek meg, ha nem 2 hónap alatt megy el a lakás, hanem 6 hónap alatt. Ezért az eladók inkább vissza fognak lépni az eladástól ahelyett, hogy drasztikus árcsökkenésbe kezdjenek. A jelszó: „Nem akarom elkótyavetyélni, nem kenyérre kell...” Lesz, aki bajba kerül, és eladásra kényszerül, de lesz olyan is, aki inkább nem ad el, és kilép a piacról. Így összességében nem nő robbanásszerűen az eladásra kínált ingatlanok száma. Szóval, ha a vész lemegy néhány hónap alatt, az különösebben nem fogja meg-rázni a piacot, hiszen egyébként is van olyan időszak az évnek (kettő is) amikor egy-két hónapig lelassulnak az események. Ráadásul mikor az emberek vissza-

jönnek a téli / nyári szünetről, a forgalom mindig megugrik, mivel aki félretette a lakás-kérdést, annak az igénye nem múlt el. Sőt, sokszor ilyenkor érik meg az elhatározás. És amikor a “szünetről” visszajön a vevő, vásárolni fog.

Ezért a 2 legerősebb hónap az ingatlanpiacon rend szerint a márciusi és a szeptemberi. Most ugyanerre számítunk. Az elmaradt vásárlásokat a vevők be fogják pótolni. A kérdés csak a mikor! Ugyanis remek módon pont erre a két hónapra illesztették a koronavírus rohamot, bár a szeptemberi csak határozatát jelent, így a belföldi piac mozogni tud. Ha elmúlik a kényszer szabadság, biztos vagyok benne, hogy mindenki kapkodni fog, ahogy csak tud, hogy behozza a kiesett lemaradást. Az emberek mindent el fognak követni, hogy minél előbb visszaálljunk a régi kérvágásba.



2008-ban az ingatlanpiacról indult a válság. Pontosabban a jelzáloghitelek piacáról. Egy csapásra eltűnt a banki finanszírozás, ezzel a vevők 80%-ánál lehetetlenné vált a vásárlás. Ugyanakkor a CHF, JPY, EUR árfolyam emelkedése miatt tömegek kerültek olyan helyzetbe, hogy nem tudták fizetni a jelzáloghitelüket, ezért eladni kényszerültek az ingatlanukat. Ez a kínálat drasztikus emelkedését okozta. Erős eladási hullám párosult egy olyan helyzettel, amikor nincs vevő, hiszen elzárták a hitel-csapot. Józan paraszti ésszel belátható, hogy amikor egy termék kínálata többszöröse emelkedik, de nincs vevő, aki megvegye azt, nem lehet más az eredmény, mint drasztikus árcsökkenés. Érdemes megvizsgálnunk az arányokat, hogy mi is volt a „drasztikus” lakásár zuhanás:

- 2008-tól 2013-ig országos átlagban mindössze 20%-ot estek az árak
- 2013 és 2019 között pedig 200%-kal nőttek.

Tehát az ingatlan tulajdonosok még így is nettó nyerőben vannak. A vevőknek pedig sajnos rossz hír, hogy árcsökkenés helyett az eladók legtöbbször inkább úgy fognak dönteni, hogy nem adnak el és kész. Ezúttal nem az ingatlanpiacról indul a válság, ezért a lakásárak esése várhatóan nem lesz drasztikus. Főleg azért nem, mert állam március 18-tól moratóriumot hirdetett a jelzáloghitelek törlesztőire és kamataira. Tehát az senkit nem kényszerít majd térdre, hogy nem tudja fizetni a jelzálogot. Illetve azt sem látszik, hogy miért döntenének a valós vásárlási igénnyel rendelkező potenciális vásárlók tömegei úgy, hogy a vész elmúltával nem fognak vásárolni. Hiszen pénz van bőséggel, a bankok nem győzik kihelyezni. Sőt, állami támogatás is van bőven az otthonteremtésre. A betéti kamatok még mindig a béka feneké alatt tartózkodnak, sőt, nem valószínű, hogy emelkedni fognak, hiszen az visszafogná a gazdaságot. Azt persze nem lehet kijelenteni, hogy egyáltalán nem fognak csökkenni az árak.

Hiszen a piac tavaly nyár óta lassul, és ez tovább fog folytatódni idén. De sem eladói nyomás nem lesz, és a vevők tömeges visszalépése sem valószínű. Ezért a piac egyensúlya nem fog felborulni. Igen, vannak emberek, akik elveszítik a megélhetésüket. És vannak olyanok is, akiknek nincs megtakarításuk és ők most komoly bajban vannak. De ez nem mindenki, de még csak nem is sokak sokasága. De akinek nincs pénze, az nem is volt potenciális lakásvásárló... Maximum imitálta azt...

Érdekes tünete a mostani piaci helyzetnek, hogy jelenleg nagy a különbség a hirdetési árak és a tényleges eladási árak között. Az eladók gyomra nehezen veszi be, hogy a helyzet megváltozott és a vevők már nem hajlandók licitálni, így a korábban kigondolt négyzetméter árát nem akarja senki kifizetni. Ezért jelenleg számos, túlárzott, eladhatatlan lakás porosodik eladatlanul az ingatlanpiacon.

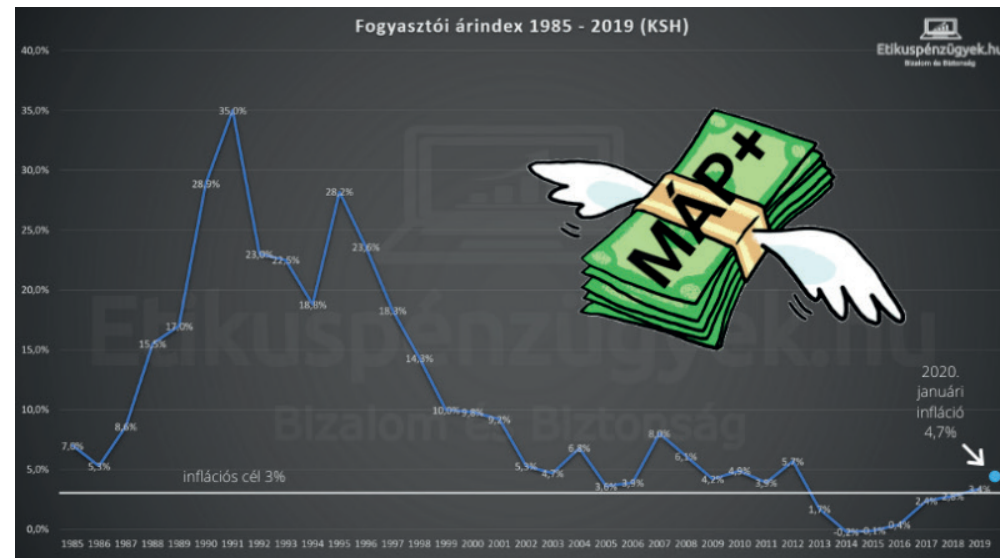
Ennek az az oka, hogy a legtöbb eladó, mielőtt piacra lép úgy árazza be az ingatlanát, hogy felcsapja valamelyik hirdetési portált, megnézi a környéken hirdetett – túlárzott – lakások árait. Majd eldönti magában, hogy az ő lakása a legszebb és legjobb, aztán a látottak alapján piacra lép egy 20-25%-os felárral... és persze várhatóan besül a mutatvány. Honnan tudjuk, hogy túlárzott lakások hirdetéseit nézi? A válasz: azok a lakások, amiket jelenleg hirdetnek, azok nincsenek eladva. A kiírt összegek kínálati árak.

Amik legtöbbször nem mások, mint az eladók fejében lévő „vágyálmok”. De a tényleges piaci értékhez nem sok közük van. A végeredmény: Hosszú, akár 6-12 hónapos értékesítési időre, és nagyobb,

akár 8-10%-os alkukra lehet felkészülni. Akik mostanában vettek új lakást, és azt a jelenlegi ingatlanuk eladásából próbálják finanszírozni, ők komoly gondban vannak jelenleg. Lesznek olyan vállalkozások, vagy magánszemélyek, akiknek nincs elég tartalékuk, hogy kibírják ezt az időszakot.

Ők szintén rákényszerülhetnek arra, hogy árat csökkentsenek, és gyorsan szabaduljanak az ingatlanjuktól. Azon eladóknál vagy bérbeadóknál, akik Airbnb-n keresztül üzemeltették lakásukat, lakásaikat, ott komoly a baj. A stabilnak vélt üzleti modell egy pillanat alatt csuklott össze. Kis kormányocskáknak köszönhetően, ej de magyar vállalkozás barát, nem?????!!!!!! De ettől függetlenül valószínűleg ők sem fognak tömeges eladásba. Hiszen korábban jóval kedvezőbb áron vettek ingatlant és újra beszállni a bizniszbe nagyon nehéz lenne. Ezért inkább a hosszú-távú bérlakás-piacon fognak szerencsét próbálni, és minden áron tartani fogják az ingatlanaikat, számítva arra, hogy egyszer visszatér majd a jó világ. Ez a kiadó lakásoknál jelenthet drasztikus kínálatnövekedést, amit a külföldi egyetemisták távolmaradása miatt nem valószínű, hogy a piac fel tud majd szívni.

Az eredmény: felújított, kacsalábon forgó lakások megfizethető áron. Ezek alapján túlkínálat lesz bérlakásokból. Tehát a bérleti díjak csökkenni fognak. Ezzel csökken az ingatlanokból kisajtolható hozam, ami már jelenleg sem túl acélos. Jelenleg a 4-5%-os hozam már jónak mondható. Nem csoda, hogy a MÁP+ felborította a piacot a majdnem 5%-os, kockázatmentes ígéretével. Az persze már másik kérdés, hogy aki nem olvassa az apró betűt, az a “kockázatmentes” befektetéssel is képes bukni reál értéken. Ugyanis a



A MÁP+ és az infláció összefüggése. Ha emelkedik az infláció, elszáll a pénzed...

MÁP+ nem infláció követő. És ha az infláció 4,7%, mint idén januárban, akkor a MÁP+ első féléves 3,5%-os hozama 1,2%-os veszteséget jelent...

Az ingatlanárak emelkedésének fő okozója a rövid távú bérbeadás (Airbnb) volt, hiszen 2014-es árszintekhez nézve 20% körüli hozamot lehetett elérni ingatlanul. Csoda, hogy a vevők taposták egymást, hogy ingatlant vásárolhassanak? Korábban a rövid távra kínált bérlakások miatt hiány volt a hosszú távú bérlakások piacán. Ezért egy jobb lakásnál licitáltak egymásra a bérlők. De most dömping lesz hosszútávú bérlakásokból. A bérlők válogathatnak. És persze alkudhatnak. A kérdés, hogy ki fog vásárolni mondjuk 3%-os hozam szinten? Hoppá! Ez nem nettó hozam, ebből még ki kell fizetni az adót, a közjegyzőt és félre kell tenni a várható felújításokra is. Így persze már nem olyan jó üzlet. Mikor érdekelne a befektetőket az ingatlan? Ha mondjuk egy 7% körüli hozam kisajtolható lenne.

Hogyan érhető el a 7%-os hozam? Alapvetően két út van:

1. Ha mondjuk az átlagfizetés megduplázódik máról holnapra, és a bérlők egy 30MFT-os garzonért 100eFt helyett 175eFt-ot képesek és hajlandók kifizetni bérleti díjra.
2. A bérlő ugyanúgy 100eFt-ot fizet. A 30 MFT-os lakás ára viszont lecsökken 17,2 MFT-ra....

A világ ebben az évben elragódik a koronavírus-mizérián, ezért a turisták valószínűleg sokkal kisebb számban jönnek majd. Sokan abban reménykednek, jövőre visszaáll a dolgok rendje és újra jönnek majd a külföldiek. (A szerkesztő viszont nem egészen így látja....) Akkor számos lakás visszavándorol majd az Airbnb bizniszbe, szűkül a hosszú-távú bérlakások kínálata. Ez megállítja majd a bérleti díjak esését, hiszen megint hiány lesz, és a bérlők kénytelenek lesznek magasabb árakat fizetni. Amire mérget lehet ven-



ni, az, hogy a lakások 2014-től 2019-ig tartó szárnyalása véget ért és folytatódik a piac “lehülése”, amit 2019 nyarán a MÁP+ indított el. A legtöbb forrás azt írja, hogy 2019-ben még összességében nőttek az ingatlanárak, ami igaz is. Hiszen a CSOK-kompatibilis családi házak, illetve új építésű ingatlanok árait tovább fűtötték az állami támogatások. A belváros “befektetői” piacán, valamint a lakótelepeken viszont már tavaly elindult a csökkenés. Drasztikus árzuhanás azért valószínűleg folytatódik. Ezzel együtt nőnek az értékesítési idők, és jellemzők lesznek a nagyobb, akár 8-10%-os alkuk is. Ha tényleg komoly az eladási szándék és el van döntve, hogy pénzzé kell tenni az ingatlant, lassuló piacon indokolt minél előbb a piacra lépni! Hiszen az idő múlásával az árak csökkennek. Persze lehet várni is. A gond csak az, hogy nem tudni, hogy

mennyit kell várni. Lehet 6 hónap, de lehet 5 év is. Ki tudja? Érdekesen működik a világ. Amikor száguldanak a lakások, a vevők egymást tapossák, hogy eszméletlenül magas árszinten licitálhassanak és ingatlant vásárolhassanak. Amikor megjön a recesszió és jó áron lehetne vásárolni, akkor bedugják a pénzt a párna alá, és rácsücsülnek egyes szakértők szerint. Várnak, hogy tovább essenek a lakások, és majd jó áron tudjanak ingatlant vásárolni. De vajon honnan fogják tudni, hogy a piac elérte a mélypontját? A válasz egyszerű: Sehonnán. Akkor fognak kilépni a piacra, amikor majd bemondja a tévé, hogy újra pörög az ingatlanpiac. De akkor már késő lesz. És újra vásárolhatnak majd magas áron. Vírus helyzet ide vagy oda, MOST kellene vásárolni.

Forrás: ingatlan48.hu

ÉPÍTŐANYAGOK



SIKACERAM®-500 CERALASTIC

A SIKACERAM 500-CERALASTIC VÍZSZIGETELŐ HABARCS ÉS CSEMPERAGASZTÓ EGYETLEN TERMÉKBEN.

Kopás álló
UV álló
Vizel higítható

KEMIKÁL®

a bevált minőség magyarul

1,6l = 2kg
4l = 5kg
15l = 19kg

Akropon®

Lábazat, beton és palafesték



magyar termék



Boldogság, kényelem, elegancia!
www.kabiriszonyeghaz.hu 
 Tel.: 06-212-4143



5000 Ft-tól
19.990 Ft
 Perzsaszőnyegek (Gépi)
 80 x 150 cm
 200 x 280 cm
AKCIÓS

19.500 Ft
 Ziegler
 60 x 80 cm
ELEGÁNS

Ziegler gyapjúszőnyeg
99.000 Ft
 70 x 230 cm
ELŐKELŐ

17.500 Ft
 100 x 115 cm
FIATALOS

4.500 Ft
 50 x 50 cm
 Kelim szőnyeg és párna

50.000 Ft
 80 x 130 cm
 Pakisztáni




GARÁZS • MŰHELY **JÁRDA • TERASZ**

RUGALMAS PADLÓFESTÉK

Kemikal Építőanyagipari Zrt.
 1097 Budapest, Tagló u. 11-13., www.kemikalrt.hu



magyar termék

AZ ŐSZI NAGYTAKARÍTÁS
ÉS A TISZTA OTTHON FŐ TÁMOGATÓJA:

Alma'in

NATURAL CLEANLINESS

ÖKO TISZTÍTÓSZEREK!



Wellis®

Álmai fürdőszobája

Bizonyára Önt is feltöltené, ha a fürdőszobájában töltött idő a kényelmi relaxációval párosulhatna. Válasszon megújult és kibővült kínálatunkból, hiszen álmai fürdőszobája csak Önre vár!



VIOLET
475 × 456 370 mm
49 900 Ft **36 900 Ft**



GLAM
220 × 450 × 1600 mm
139 900 Ft **119 900 Ft**



QUADNUM BLACK
900 × 900 × 1900 mm
139 900 Ft **104 900 Ft**

Budapest, III., Pünkösdfürdő utca 52. Tel.: (1) 808-9366 | Budapest, XI., Budaörsi út 31/C Tel.: (1) 310-7270

Dabas, Mántelevi út 0417 hrsz. Tel.: (29) 564-380

Keresse termékeinket országsszerte partnereinknél!

www.wellis.hu



A FRONTON ÉS AZON TÚL

TEVÉKENYSÉGEK:

AJTÓLAPOK
FÓLIÁZOTT
BÚTORFRONTOK
FÓLIÁZOTT
FRONT
KIEGÉSZÍTŐK



PLEXIS
BÚTORFRONTOK
FURNÉROZOTT
AJTÓLAPOK
BÚTORLAPOK

TÖMÖRFA FOGANTYÚ PROFILOK, TÖMÖRFA ÉTKEZŐGARNITÚRÁK



CSERCICS Faipari Kft. – 9791 Torony, Felsőőri utca - Ipartelep u. 3.
tel.: +36 (94) 540-655 fax: +36 (94) 540-651

web: www.csercsics.hu e-mail: uzlet@csercsics.hu www.facebook.com/Csercsicsfaipar

2020-AS ESZTENDŐ

Kincses Kalendárium



Keresse a postán vagy a hírlap árusítóhelyeken!

www.kincses.hu

NYÍLÁSZÁRÓK



KÜL-ÉS BELTÉRI AJTÓK



Budapesti bemutatóterem:
Cím: 1139 Budapest, Teve utca 7-11.
Tel.: 06 (1) 238-0186
E-mail: budapest@hofstadter.hu

Pilisvörösvári bemutatóterem és üzem:
Cím: 2085 Pilisvörösvár, Budai u. 20/C
Tel.: 06 (26) 530-650 Fax: 06 (26) 330-281
E-mail: info@hofstadter.hu