

Új lakást vennél? - Meg kell küzdened érte!

2016. június 6. 16:25

A lakásárak emelkedése a jövőben is tovább folytatódhat a használt piacon, de az idén jelentősen drágult új lakásoknál sem biztos, hogy megállt a növekedés. Amennyiben a következő években a CSOK-jogosult vevők jelentős része él az állami támogatás nyújtotta lehetőséggel újabb hullám érheti el a piacot, amire a fejlesztők áremeléssel reagálhatnak. Bár az idei évben sorra jelentik be a beruházók projektek indítását még nem beszélhetünk arról, hogy túl sok lakás épülne. A következő 4 évben akár 40 ezer tranzakció megvalósulása sem lenne túlzó, melyhez képest a bejelentett pár ezer lakásnyi fejlesztés még a kereslet kielégítésére is kevésnek tűnhet. A Biggeorge Property Zrt. is több projektet indított el az elmúlt időszakban. A cég folyamatosan vizsgálja a piacot, jelenleg 3000 lakás építését készíti elő, melyekkel ütemezetten lép a piacra - Nagygyögy Tiborral beszélgettünk a lakáspiacról és annak jövőbeli alakulásáról.

Rengeteg minden változott az elmúlt két évben a lakáspiacon. Ön hogyan látja a mostani piacot?

A világban negatív, illetve nagyon alacsony kamatkörnyezet uralkodik már évek óta, a fejlett országok által kibocsátott kötvények volumenének már kb. az egyharmada negatív hozamot hoz. Az alacsony kamat és a laza monetáris környezet pedig Európában szinte biztosan hosszabb ideig is fennmaradhat az elemzők szerint, miközben a jelentős államadósságokat az infláció felpörgetésével szeretnék elinflálni a kormányzatok és a jegybankok. Egy ilyen negatív reálkamat-környezetben az ingatlanok - figyelembe véve a relatív inflációvédettségüket is - egy érdekes befektetési eszközzé váltak más eszközökhöz képest. Emiatt arra lehet számítani, hogy világszerte fennmaradhatnak a már jelentősen megemelkedett árszintek.

Magyarországon a lakáspiaci fordulat 2014-ben kezdett látszani, de tulajdonképpen 2015 második felében, illetve 2016-ban lehet egy igazán fellendülő ingatlanpiacról beszélni. A pozitív irányú változás háttérében több tényező áll: történelmi mélyponton van a jegybanki

alapkamat és ennek hatására a hitelkamatok is, növekszik a GDP, jelentősen nőnek a reálbérek, nő a foglalkoztatottság, rendezésre kerültek a lakossági devizahitelek, ami szintén növeli a bérek vásárlóértékét. Ebbe az egyébként is kedvező környezetbe robbant be a CSOK szabályok változása a tavalyi év végén, bár egyelőre az új támogatás csak az érdeklődést és a várakozásokat fokozta, tényleges vásárlások kisebb mértékben valósultak meg. Ugyanakkor az biztos, hogy az intézkedés egy plusz lendületet adott az egész ingatlanpiacnak. Szintén a fellendülés irányába hatott kínálati oldalról az áfa-csökkentés, ami nagyon jól tett a fejlesztői profitoknak így újra megéri ingatlanprojektet indítani.



A fenti intézkedések nélkül is beindultak volna a lakásépítések?

Azt gondolom, hogy egy korábban meglépett, kisebb mértékű áfa-csökkentés és a várakozásoknak egy kisebb mértékű felcsigázása mind a fejlesztői, mind a vevői oldalon lehet, hogy egy egészségesebb egyensúlyt eredményező helyzetet hozott volna létre. Az elmúlt 7 évben minimális fejlesztésre került sor, miközben óriási mértékű volt az elhalasztott kereslet. A válság előtti években nagyjából 8-10 ezer lakást értékesítettek Budapesten a fejlesztők, ami visszaesett 1500-2000 darabos szintre.

Az állami támogatás kiterjesztése nagyon pozitívan hat a keresletre és az áfa-csökkentés is jelentősen motiválja a fejlesztőket, de nem szabad elfelejtkezni arról a tényről, hogy a válság 7 éve alatt az építőipari és a fejlesztői kapacitások leépültek. Sokan elmentek külföldre, ezért kérdés, hogy lesz-e elég építőipari kapacitás, hogy ilyen nagy volumenben jelenjenek majd meg a projektek a piacon. Az építőipari költségek vélhetően még tovább nőnek majd, ez pedig azt eredményezi a fejlesztői oldalon, hogy az áfa-csökkentés nagyon jelentős része nem fog a pénzügyi eredményben megjelenni, hanem az építőipari árak növekedését finanszírozzák belőle.

Az idei évben sorra jelentik be fejlesztéseiket a beruházók, fel tudja szívni a piac a megjelenő kínálatot?

Az újlakás-piacon jelentős mennyiségben maradtak el tranzakciók a válság éveiben, amely egy része a kínálat megjelenésével párhuzamosan a következő években realizálódhat. Mi arra számítunk, hogy a következő 3-4 év átlagában legalább a 2008 előtti, évi 8-10 ezer tranzakció megvalósulhatna a budapesti újlakás-piacon, de még ennél nagyobb mértékű tranzakciószámot is el tudunk képzelni abban az esetben, ha a CSOK-os vevők megjelennek.

Azt egyelőre még senki nem tudja, hogy hány lakáson dolgoznak pontosan a fejlesztők, de ha a 2019 végéig tartó négy év alatt az előbbieket alapján évi 10 ezer adásvétellel számolnánk, akkor az összesen 40 ezer tranzakciót jelentene. Ehhez képest bármennyire is nagy kínálatot jelentenek be most a fejlesztők, köztük mi is, egyelőre még messze vagyunk a 40 ezres számtól. Ennek ellenére elképzelhető, hogy különösen olyan területeken ahol szinte korlátlan a telekkínálat, és nagyon nagy volumenű építkezéseket lehet megvalósítani, lokális túlkínálat alakul ki lakásokból, bár ez biztosan nem 2016-ban fordul majd elő, 2017 vége előtt nem valószínű, hogy ha lesz is túlkínálat, az megjelenik majd ezen területeken az árakban.

Azzal mennyire számolnak, hogy 2019 végén véget ér az áfa-csökkentés?

Szerintem mindenki számol ezzel. A fejlesztők is óvatosabbak, hogy mi lesz 2019 után az áfával, a CSOK-kal, de a vevői oldalon ugyanúgy megvan ez a fajta gondolkodás. Ha az áfa-csökkentés valóban csak a fenti időszakra szól, akkor a vevők arra fognak törekedni, hogy még a változás előtt megvásárolják az ingatlanjukat. Ez azt is eredményezi, hogy a korábbi 7 éves elmaradt kereslethez hozzáadódik 2016-2019 kereslete, de a végén adott esetben szintén hozzácsapódhatnak 2020-2021 igényei is. Tehát elképzelhető, hogy 7+4+2 évnnyi potenciális kereslet jelenik majd meg 4 év alatt a piacon.

A vevők mennyire tudatosak a vásárlásnál, keresik a megbízható cégeket, vagy az árakat nézik inkább?

Elsősorban csak megbízható, már bizonyított és tapasztalt fejlesztő projektjében érdemes lakást vásárolni, akár magán célra, akár befektetésre, akár mindkettőre egyszerre, mert könnyen futhatunk a pénzünk után, ha nem így teszünk. A véleményem szerint a vevők felelőssége és érdeke is, hogy körültekintően tájékozódjanak és olyan fejlesztőktől vásároljanak, akik megfelelő tapasztalatokkal és referenciákkal bírnak. De azt tapasztaljuk, hogy szerencsére a vásárlók valóban egyre jobban figyelnek a minőségre és arra, hogy biztosítottnak lássák a projekt befejezését. Emellett a bankoknak is komoly felelősségük van abban, hogy milyen projekteket és milyen fejlesztők projektjeit hajlandóak finanszírozni. Ők is hozzájárulhatnak ahhoz, hogy kevesebb botrány övezze a következő időszak beruházásait, mint a 2000-es évek elején.

A használt piacon 2015 jelentős áremelkedést hozott, Budapesten 20 százalékkal nőttek a lakásárak. Erre az évre mekkora árnövekedést várnak?

Konkrét számot nehéz mondani. A korábban említett makrogazdasági tényezők mind alátámasztják az árak növekedését és reálértékben még mindig nem értük el a válság előtti szinteket. Ráadásul más kelet-közép európai országok árszintjéhez képest is a magyar lényegesen alacsonyabb, 20 vagy akár 50 százalékos növekedéssel tudnánk csak elérni őket. Ez nem azt jelenti, hogy ez be is fog következni, de az biztos, hogy a jelentős rés miatt azt mondhatjuk, még van helye a növekedésnek.

A használt lakások drágulásának a megélénkülő fejlesztési piac és kínálat ugyan egyfajta korlátot fog jelenteni, de nagy kérdés, hogy ez milyen szinten tudja ellensúlyozni a korábban említett pozitív makrogazdasági folyamatokat. Ha nagyon felfut is az újlakás-piac, akkor is csak 5-6 ezer tranzakcióra számítunk 2016-ban, és 10-15 ezer körülire 2017-ben, ami még mindig eltörpül a használtlakás-piacon várható 150 ezerhez képest, emiatt nem tud jelentős hatást gyakorolni a teljes piacra. Azt gondolom, hogy lesz további növekedés a használt lakáspiacon, de nem lesz olyan dinamikájú, mint eddig, hanem egy lassabb, kiegyensúlyozottabb drágulásnak lehetünk majd tanúi.

Az eddigiekben megfigyelt területi különbségek azonban véleményem szerint továbbra is fenn fognak maradni, azokon a területeken lesz árnövekedés, ahol a fizetőképes kereslet rendelkezésre áll, melyek jellemzően a fejlettebb városok, régiók, illetve Budapesten a központi jellegű kerületek.

Az új lakások árai idén nagyon megugrottak. Mire számíthatunk a továbbiakban?

Nagyon sok függ attól, hogy a korábban is említett potenciális újlakás-keresletből mennyi realizálódik. Az MNB készített egy tanulmányt, amely szerint 1,6 millió CSOK-jogosult van, és ezeknek a 10 százaléka, azaz 160 ezer család tervezi azt, hogy egy éven belül új lakást vásárol. Ez ugyan biztosan nem fog mind realizálódni, már csak a kínálat szűkössége miatt sem, de egy nagyon érdekes nagyságrendi különbséget jelent a kínálathoz képest. Ha ennek csak a 20 százalékát teszik majd ki a tényleges vásárlások 3-4 év alatt, akkor is nagy lökést fog jelenteni a piacnak, ami az árakat is érintheti.

Kínálati oldalról azáltal, hogy szűkeek az építőipari kapacitások, a fejlesztők bekerülési költségei is jelentősen emelkedtek. Miközben a jelentős kereslet miatt a telkek is drágultak, van, ahol a 2-3-szorosára is felmentek az árak. A magas költségek azt is korlátozzák, hogy a fejlesztők - még adott esetben csökkenő kereslettel szembeállítva - mennyivel mérsékelhetik az áraikat. Még ha a kínálat az évek múlásával meg is haladja majd a keresletet, a fejlesztők először abban lesznek érdekeltek, hogy tartsák az árakat, tehát valószínűleg a jelentős kínálat piacra kerülése nem fog azonnal árcsökkenésben lecsapódni. Ugyanakkor abban is óvatos lennék, hogy mennyivel nőhetnek még az árak. Egy újabb árnövekedés akkor következhet be, ha a CSOK-os vevők elkezdnek megjelenni a piacon, és a fejlesztők azt látják, hogy egy újabb hullám tapasztalható a keresletben. De az is benne van a pakliban, hogy különösen a rozsdáövezetekben, ahol egy nagyobb telken 1000-1500 lakást fel lehet húzni és a környéken van 10 fejlesztésre alkalmas telek, kialakulhat lokális túlkínálat. Ami még növekvő kereslet mellett is szinten tartja, vagy hosszabb idő alatt csökkentheti az árakat.

Önök is több fejlesztést jelentettek be az elmúlt időben, pontosan melyek ezek?

8-9 helyszínen nagyságrendileg 3000 lakás építését készítjük elő jelenleg. Természetesen ezekben még van némi bizonytalanság, a piactól valamint az engedélyezési folyamatoktól is függ, hogy melyikkel mikor tudunk piacra lépni. Jelenleg 3 projektnél vagyunk aktív értékesítési fázisban. Tavaly ősz óta a Sasad-liget harmadik és negyedik ütemében kb. 380 lakást értékesítettünk tervasztalról, már a 4. ütem is 60%-ban értékesítésre került, a harmadik ütem építését pedig most kezdjük. A VII. kerületben a Dob utcai Elisabeth Residence és a Csányi utcai Broadway Residence beruházásainkat értékesítjük. A Csányi utcában már elindult a kivitelezés is, itt 56-ból 51 lakás már elkelt, és az Elisabeth Residence esetén is nagyjából 130 lakásból már 40-re van regisztrált vevőnk. Ezen kívül a XIII. kerületi Dagály

Residence-nél vagyunk regisztrációs szakaszban, ahol egyelőre csak az érdeklődőket gyűjtjük és ha a megfelelő engedélyek a kezünkben lesznek, akkor fogjuk elkezdni az értékesítést. Ez nagyjából 140 lakást jelent majd.

Abban van-e különbség, hogy jellemzően kik vásárolják ezeket a lakásokat?

A Sasad Ligetben vevőink elsősorban saját részre vásárolnak, bár ott is vannak befektetési célokat megvalósítók. Ezzel szemben a VII. kerületi projektekben a befektetési célú vásárlások vannak előtérben. Erre a keresletre reagálva az Elisabeth Residence-nél a piacon elsőként egy hasznosítási programot is meghirdettünk, ahol az egyik cégünk átvállalja a vevőktől az üzemeltetéssel járó fejfájást. Ez egy önálló profitcenterként működik.

Egyre több helyen épülnek okos otthonok vagy extra felszereltségű lakások. Lesz-e ezekben a lakásokban is hasonló?

Mi is vizsgáljuk ezeket a lehetőségeket, különösen a belvárosi projekteknel, bár egyelőre ezekkel kapcsolatban óvatosabb álláspontot fogalmazunk meg, inkább opcióként szeretnénk a vevőknek kínálni, mert egy nagyon okos otthon nagyon jelentős pluszköltséget jelent, ami iránt viszonylag szűk kör érdeklődik egyelőre.

Terveznek-e vidéken is bővíteni? Mennyire éri meg vidéken fejleszteni?

Mi Budapestre szeretnénk koncentrálni. Biztosan vannak olyan vidéki városok, ahol megéri fejleszteni, de nekünk itt van a legnagyobb tapasztalatunk, piacismeretünk és itt van a leglikvidebb piac. Ezért nem foglalkozunk jelenleg vidéki helyszínekkel.