

Cím: Nagyobb a kereslet a kínálatnál

Megjelenés: Magyar Idők

Dátum: 2017.05.31.

Pintér Balázs

A lakások még mindig nagyon hamar elkelnek a piacvezető fejlesztők szerint

Noha tavaly óta látványosan növekszik a lakásépítések mértéke és az építési engedélyek száma, a nagyobb fejlesztők szerint a kereslet egyelőre jelentősen meghaladja a kínálatot. Jelenleg még a készpénzes vevők vannak túlsúlyban, ám az emelkedő áraknak előbb-utóbb határt szab a fizetőképesség. – Az egyre növekvő keresletre a lakáspiac kínálati oldalán is megindult az alkalmazkodás – mondta a Magyar Időknek a Property Market Ingatlanfejlesztő Kft. lakóingatlan-értékesítési igazgatója. Kiss Ákos a budapesti lakóingatlanokra kiadott építési engedélyek megháromszorozódására utalva rámutatott: ezek az adatok a fejlesztők elszántságára és piacba vetett hitére utalnak. A szakember emlékeztetett rá, hogy az elmúlt másfél évtizedet nézve még a legnehezebb időszakokban is értékesíthetők voltak a jól pozicionált társasházak lakásai.

A nagy fejlesztők amúgy is biztosra mennek, nem véletlen, hogy többségük csak Budapesten fogott újabb beruházásokba, és a fővárosnak is a drágább, belső kerületeire koncentrálnak, ahol magasabb árakon lehet értékesíteni a lakóingatlanokat. Az egyik legnagyobb fővárosi fejlesztésben, a Budapest-projektben érdekelt Property Market az első két lakóépület értékesítését 2016 őszén kezdte meg. Azóta a lakások háromnegyede kelt el, ezek harmadát vásárolták meg befektetési céllal.

Demetrovits Petra, a Biggeorge Property Zrt. értékesítési igazgatója szerint a kínálat emelkedésének akkor van létjogosultsága, amennyiben találkozik a kereslettel. – Ehhez olyan beruházásokra van szükség, amelyek kielégítik az egyre tapasztaltabb és egyre pontosabb igényekkel rendelkező vevőket – fogalmazott lapunk érdeklődésére, hozzátéve, hogy minden beruházásuknál törekednek az adott területen ingatlant keresők elképzeléseihez igazítani a projekteket. A Biggeorge az elmúlt időszakban értékesített projektjeinél csaknem 90 százalékos előértékesítést ért el. Az eladott lakások közül minden negyedik-ötödiket vásárolták kimondottan befektetési szándékkal. – A kínálat még mindig nem elég nagy. A 2009–2014 közötti években alig épültek lakások, az akkor felgyűlt keresleti nyomás most érezteti hatását – mondta lapunknak Kricsfalussy Tamás, a Metrodom értékesítési és ügyfélkapcsolatért felelős ügyvezető igazgatója. A folyamatosan emelkedő budapesti újlakás-árakat firtató kérdésünkre ugyanakkor elismerte, hogy a fizetőképesség korlátot szab, éppen ezért szerintük az árak növekedése már erősen lassul. Kricsfalussy jelezte, hogy új projektjeik indításakor a lakások 25- 35 százaléka jellemzően az első értékesítési napon elkel előszerződés keretében. A befektetők aránya szerinte a XIII. kerület külső részein nem haladja meg a 10 százalékot, a IX. kerületben viszont a lakások harmadát e céllal vásárolják. – A kínálat nem hogy nem túl nagy, hanem még mindig a kereslet az erősebb, ezért is emelkednek az árak – közölte lapunkkal Ádány Tamás, az OTP Ingatlan Zrt. vezérigazgatója. Az OTP Ingatlannak jelenleg nincs is kész eladó lakása, a készülőfélben lévő lakóingatlanokra viszont erős keresletet tapasztalnak. Az idei átadásra készülő X. kerületi lakóházukban például szinte már minden lakás elkel. Ádány Tamás hozzátette, 2015 óta összességében lassan csökken a befektetők jelenléte, de még – helytől, lakóépülettől függően nagy szórással – így is egyharmadra tehető az arányuk. – Hiszünk benne, hogy a jó elhelyezkedésű, megbízható fejlesztő által jegyzett, kedvező ár-érték arányú, minőségi anyagokból épített, korszerű lakásokra fennmarad a fizetőképes kereslet – fogalmazott az újlakás-piac méretét firtató kérdésünkre Földi Tibor, a Cordia Zrt. vezérigazgatója. Érdekes az is, hogy a lakásfejlesztők számítanak-e a családi otthonteremtési kedvezményt (csok) igénybe vevő családokra. Már csak azért is, mert számos garzont, illetve kisebb, a csok feltételeinek nem megfelelő méretű lakást terveznek a társasházakba. Válaszaik alapján a fejlesztők ugyan számolnak velük, jóllehet Földi Tibor szerint a piac hirtelen felfutása miatt egyelőre a készpénzes vevők vannak túlsúlyban.
