

INTERJÚ | Akár 25 százalékos drágulást is hozhat az áfakedvezmény kivezetése

Nincs még vége az áremelkedésnek

SÁNDOR TÜNDE | Nem reménytelen ügy a kedvezményes lakásáfa fenntartása Nagygyörgy Tibor, a Biggeorge Property Zrt. alapító vezérigazgatója szerint, aki arra is épít, hogy egyre többben ismerik fel: most érdemes hitelből lakást vásárolni. Az építőipari munkaerőhiány megoldásáért azonban szerinte is messzire kell menni.

Meddig tart a beszálási pont a lakáspiacon?
 ■ Minden makrogazdasági mutató azt támasztja alá, hogy nincs vége az ingatlanpiaci árműködésnek. Különösen Budapesten tapasztalható jelentős potenciál, ahol a pozitív migrációból is eredő folyamatos keresletnövekedés kedvezően hat az árrakra. Nagy lemaradást kellett behozni, és helyenként már nemcsak elérték, hanem meg is haladták az ingatlanok a 2007-es reálértéküket, de még mindig van tere az emelkedésnek. A bérleti hozamok most 3-6 százalék között mozognak, ehhez még hozzájön az ingatlan érték növekedése, és a következő években az inflációt is meghaladó érték növekedéssel számolhatunk.

A hitelkamatok történelmi mélységbe süllyedtek, de kísért a devizahiteles idők rossz emléke, még mindig sokan tartanak az eladósodástól. Mi hozhat áttörést e téren?

■ Már nem áttörés kell, mert egyre több potenciális vevő felismeri, hogy most érdemes hitelből vásárolni, és hogy a hosszabb távon fixált kamatozású hitelek nagy biztonságot jelentenek. A lakás piac alakulását a pszichológiai tényezők nagyban befolyásolják, miként a befektetőknél, az átlagemberek döntéseiben is meghatározó a jövőbe

A magyar vásárlóknak még hozzá kell szokniuk az 1,4 millió forinttól induló négyzetméterárakhoz

vetett hit kérdése. Most jelentős gazdasági növekedés van, alacsony a munkanélküliség, emelkednek a bérek, és ezek egyre pozitívabban hatnak a lakáspiaci vásárlásokra is. Még bőven van növekedési potenciál, Magyarország a régióban el van maradva az árak tekintetében a vásárlóerő-paritást nézve. Kelet-Közép-Európa feltörekvő régió, az egyik legnagyobb gazdasági növekedést itt valószínűsítik a világ gazdasági szakértők. Vannak itt is kockázatok, de mérsékeltek.

Az egyik kockázat a fejlesztők számára az építési árak emelkedése. Mennyivel drágább most építeni, mint a konjunktúra előtt?

■ Lokációként és ingatlanpustól függően a tavaly év elejéhez képest a lakásépítésknél 20-30 százalékkal magasabb árajánlatok forognak. Ez igen nagy költségoldali nyomás a fejlesztőkön, és még mindig kérdéses az 5 százalékos áfa sorsa.

Mekkora esélyt ad a kedvezményes áfa meghosszabbításának?

■ Nem tartom reménytelen ügynek, bízom a kormány bölcsességében. A CSOK és az áfacsköntés hatása egyértelműen pozitív, fellendülést hozott a kapcsolódó szektorokban is, és az otthonteremtés a kormány társadalompolitikájának hangsúlyos eleme. Az áfa visszavonása esetén magasabb áron jóval kevesebb lakás épülne, ami jelentős adókiegészítést járna. Ráadásul totális kaosz helyzetet okozna, ha minden fejlesztő megpróbálná a következő két évben a határidő előtt befejezni a projektjét. Ezért is remélem, hogy ha a kedvezményes áfa, az azonnali bejelentik.



FOTÓVÉ

Mi lesz akkor, ha mégsem?

■ Ha visszaáll az áfa 27 százalékra, az rögtön 20 százalékos áremelkedést jelent.

Vajon mennyit lennének hajlandók lenyelni ebből a piaci szereplők?

■ Ha visszaesne a kereslet, az a költségek csökkenését is eredményezhetné, és ha a fejlesztők is feladnák az elvárt hasznukból, még akkor is 15 százalék fölötti lenne az áremelkedés. De ha az építőipari árak tovább nőnek, akár 25 százalékos drágulás is reális a jelenlegi árakhoz képest.

A prémiumkategóriában is annyira fontos az áfa, mint a tömegpiacon?

■ Pontosan annyira, mert egy 20 százalékos áremelkedés ott is átírja a helyzetet.

Luxuslakásprojekteiket most kínálati résre, azaz hiányra építik a Belvárosban, ahol eltűntek az eladó jó minőségű lakások. Bejött a számítás?

■ Határozottan jól gondolkodtunk, amikor a Belváros mellett döntöttünk. Már épül a Broadway Residence és az Elizabeth Residence, nemrég elindult a Szervita téren a butikhotelt és 86 lakást magában foglaló Emerald Residence kivitelezése is. Ez utóbbi egy olyan kivételes fejlesztés Budapesten, amelynek az értékét a külföldi vevőknek nem kell magyarázni, a magyar vásárlóknak viszont még hozzá kell szokniuk az 1,4 millió forinttól induló négyzetméterárakhoz. Ez egy olyan landmark projekt, amelynek az árázása a lokációt, a felhasznált anyagokat és

Professionális és emberközel szemlélet

A Biggeorge Property Zrt. tevékenysége a kereskedelmi- (iroda, szálloda, kiskereskedelmi, ipari/logisztikai) és lakóingatlan-fejlesztésekre egyaránt kiterjed, de a társaság az elmúlt években a telekfejlesztések és a speciális, infrastruktúra jellegű fejlesztések megvalósításának területén is jelentős tapasztalatra tett szert. A cég 150 milliárd forintot is meghaladó értékű ingatlanfejlesztési projekteket kezel pénzügyi és ingatlanszakértőien közreműködésével. A vállalat küldetéséül tekint arra, hogy a felhasználói igényeket maximálisan kielégítse, nemcsak kiváló minőségű, hanem szerethető épületeket alkosson meg, a végeredmény pedig tükrözze minden esetben ezt az egyszerre professzionális és emberközel szemléletet. A társaság portfóliójába az ingatlanfejlesztés mellett ugyanúgy beletartozik a vagyonkezelés és az alapkezelés, mint a létesítménygazdálkodás. Nagygyörgy Tibor a Biggeorge's márkanév alapítója és tulajdonosa, a Biggeorge Property Zrt. társtulajdonosa. Közgazdász, MBA-diplomáját 1997-ben a BKE London Business Schoolal közös képzésén szerezte. 1999-ben elvégezte az ingatlan kapcsolatos professzionális szolgáltatások nemzetközi szakmai egyesülete, a RICS által akkreditált, a Nottingham Trent University és a Budapesti Műszaki Egyetem által szervezett okleveles ingatlanszakértői posztgraduális egyetemi képzést is. Tevékenységével számos kitüntető szakmai elismerést szerzett, több alkalommal lett az év ingatlanforgalmazója, de az év ingatlanos személyisége és a Magyar Ingatlanszakmáért díjjal is elismerték. | VG

a hotelben igénybe vehető szolgáltatások lehetőségét is tükrözi.

Lassan kiadó az egész Belváros, akad még vevőjük, aki lakni akar ott?

■ Határozottan látszik egy ilyen típusú kereslet megindulása. A városfejlesztés pozitív hatása, hogy nemcsak épületek újulnak meg, hanem egész utcák, sétálóutcák, városrészek születnek újjá. Élhetőbbé vált a Belváros, egyszerűen jó ott lenni, jó az utcára kimenni. Megfordult a folyamat, vannak, akik ott akarnak élni, sétátavolságra a szolgáltatásoktól, a munkahelyüktől.

Közben megélnékült az agglomeráció lakóingatlan-piaca is, megfizethető alternatívát jelentve a fővárossal szemben. A Biggeorge Property bekapcsolódik az ottani fellendülésbe?

■ Nem fogunk, mert sokkal kevésbé kiszámítható piaci szegmensnek gondolom, mint a központi területeken lévő. Ráadásul építkezni mindenütt ugyanannyiba kerül, és miután nincs elegendő kivitelezői kapacitás, kiárazódnak az alacsony árazású projektek, mert oda mennek a cégek, ahol a legmagasabb összeget fizetik nekik.

Önök merre mennek tovább?

■ Vannak a csöben új projektek, de egyelőre azt szeretnénk megépíteni, amibe belekezdünk. Elindult a Sasad Liget utolsó üteme és a Németvölgyi Residence építése is. A Hajógyári-szigettel szemben, az egykori Buszsz 50 ezer négyzetméteres területére 1500 lakást tervezünk, ott már az előkészítő és a régészeti munkák folynak. Jó eséllyel egyszerre valósul meg ez a projekt a Bogdáni út és a Szentendrei út sarkára tervezett bevásárlóközponttal, Óbuda új centrumát alkotva. A magasház-as-lakótelepes környezetbe belesimuló 15 emeletes, 45 méter magas épületeket is tervezünk oda. Dolgozunk még egy kétszáz lakásos IX. kerületi fejlesztésen is, de az újabb vásárlásokkal most kíváruink, további projektekről az áfa függvényében döntünk. Komoly fejtorést okoz még az is, hogy az állami beruházások elszívják a kapacitást a magán-ingatlanfejlesztők elől. Gyors, a piaci viszonyokat figyelembe vevő kormányzati döntésekre lenne szükség.

Most jelentették be, hogy húszmilliárdos támogatási keretből gépesíthet az építőipar, és fokozottabb támogatást kap a képzés.

■ Ez három-öt év múlva segíteni fog, de most kellene ezt az óriási állami és magánpiaci fejlesztői igényt kiszolgálni. Állami eszközökkel elő kellene segíteni, hogy kontrollált módon, átmenetileg, több tízezer külföldi munkavállalóhoz jusson az iparág, hogy a gazdasági növekedésnek ne legyen korlátja a munkaerőhiány. A szomszédos országokból kevesen jönnek, nálunk meg nincs annyi és olyan tartalék, amiből a hiányzó több tízezer főnyi szakmunkást gyorsan pótolni lehetne. Messzebb kell keresni a megoldást.

Pakisztáni, indiai és kínai vendégmunkásokra gondol ön is?

■ Lehet, hogy a pakisztáni vendégmunkások emlegetése más szereplők által nem volt szerencsés, de a felvetés jogos és időszerű. Világszerte sok példa van rá, hogy igenis lehet csak idegen nyelvet beszélő, több ezer szakmunkást szervezett keretek között, hatékonyan mozgatni. Sok kérdés adódik, nemzetbiztonsági is, ezekre kell kidolgozni ügy a válaszokat, hogy akár Grúziából, Mongóliából, Fehéroroszországból, Indiából, Kínából vagy éppen Törökországból jöhessenek be nagy számban használható munkaerőt hozó cégek átmeneti jelleggel, határozott idejű szerződésekkel. Olyan konstrukciót kell kialakítani, hogy a beérkező szereplők ne tudják elvenni a magyar kivitelező cégek piacát, hanem alvállalkozóként tudjanak segíteni nekik.