

INGATLAN

2016/2 790 FT

magazin

LAKÁSÖRÜLET

Mindent a CSOK-ról

HOZAMVADÁSZOK ÉS ROHAM AZ ÚJLAKÁS-PIACON

Meddig tart az
Airbnb-láz?

4 kihagyhatatlan
tanács lakáshitel
előtt

10 dolog,

AMI A LAKÁSPIACOT
MOZGATJA






SASAD LIGET
www.sasadliget.hu




DAGÁLY
RESIDENCE
www.dagalyresidence.hu



ELISABETH
RESIDENCE
www.citycollection.hu



Biggeorge Property



Egyedi otthonok
igazi egyéniségeknek!

A Sasad Liget, az Elisabeth Residence
és a Dagály Residence beruházója.



BIGGEORGE
PROPERTY

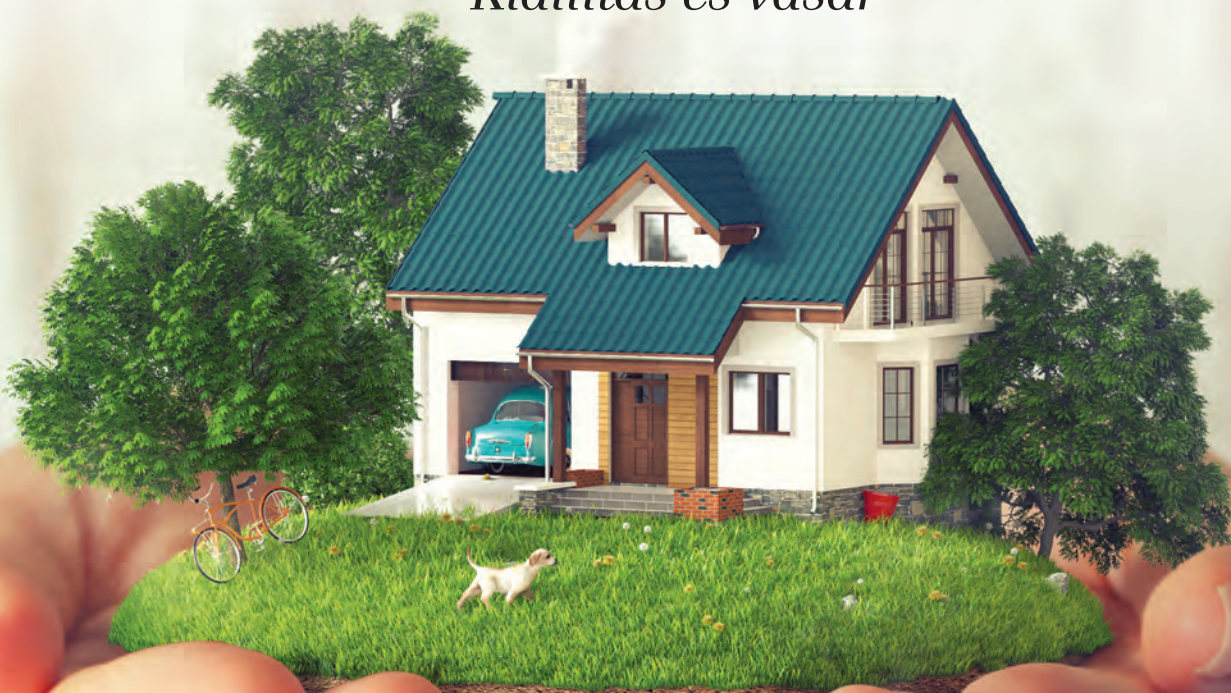
AZ ÉRTÉKTEREMTŐ FEJLESZTŐ
www.biggeorgeproperty.hu



LAKÁS 2016

Ingatlan • Otthon • Hitel

Kiállítás és vásár



LAKÁSOMHOZ MINDEN EGY HELYEN.

A **LAKÁS 2016** az a lakossági kiállítás és vásár, ahol minden a lakáskeresőről és a lakáskeresőnek szól. **Több ezer új és használt lakás**, telkek, projektek, hitel, tanácsadás – minden egy helyen. Várjuk azokat, akik új vagy használt lakást akarnak venni vagy eladni, lakást akarnak bérelni vagy bérbe adni, hitel felvételén gondolkoznak, komplett szolgáltatást és teljes körű tájékoztatást szeretnének kapni a lakásvétel vagy eladás menetéről, illetve a **CSOK** nyújtotta lehetőségekről. **A belépés ingyenes!**

KIEMELT FŐTÁMOGATÓK:



KIEMELT TÁMOGATÓK:



SZAKMAI PARTNEREK:





CSOK-LÁZ

Bár a szocpolt váltó CSOK tavaly július óta él, most van csak igazán reflektorfényben, elsősorban az év végén, illetve az idei év elején életbe lépő változások miatt. A CSOK-láz azóta is tart: vélhetően sokan számolgatnak otthon, és keresik a lehetőségeket a támogatás kihasználására. Mi pedig igyekeztünk összeszedni mindent, ami ebben segíthet, még a bonyolult szabályozás alapján nehezen kiolvasható részleteket is – az alapoktól a haladó szintig.



ROHAM AZ ÚJLAKÁSPIACON

Az újlakás-piac teljesen felbolydult az idén, a vásárlók megrohamozták a fejlesztőket, akik egyelőre viszonylag kevés kész lakással tudnak szolgálni. Az idei év azonban az építkezésekben is fordulatot hozott, sorra jelentik be a beruházásokat. A roham mindkét oldalról érthető, a vásárlók az elmúlt időszak inszértéit követően örülnek a bővülő választéknak, míg a kínálati oldal igyekszik kihasználni a rendelkezésre álló négy évet, mikor 27 helyett 5 százalékos áfát kell fizetni, így a lakások magasabb nettó árak mellett is értékesíthetők.



ROBBANT A LAKÁSPIAC

Rekordsebességgel váltott irányt az ingatlanpiac az elmúlt két évben, ami mind az árak, mind a forgalom tekintetében jelentős változásokat hozott. A szakértők egybehangzó véleménye szerint a válságot magunk mögött hagytuk, mára nyoma sincs a rossz hangulatnak. A hazai lakáspiac szárnyal.

8-14

Rövid hírek

18-19

10 dolog, ami a lakáspiacot mozgatja

20-21

Robbant a lakáspiac!

22-23

Mire számítanak 2016-ban a lakáspiacon?

26-29

Drága meglepetések, váratlan kiadások

30-39

Mindent a CSOK-ról
Kezdknek és haladóknak

42-46

Letörhető-e az Airbnb-láz?

48-51

Interjú: Hozamvadászok vásárolják fel az új lakásokat

52-55

Roham az újlakás-piacon

56-57

Az ördög a részletekben rejlik
Hogyan válasszunk lakást?

58-59

Legyen magabiztos az árkérdésben!

60-63

Ablakon kidobott pénz a lakásbérlet?
Miért akar mindenki vásárolni?

64-67

Addig nyújtózkodj...!

Négy kihagyhatatlan tanács
lakáshitel előtt

68-71

Nyár, vízpart, nyaraló

72-75

Irodapiac: Budapest megtelt

76-77

Csak okosan!

Ez a jövő otthona

78-79

Terjed a zöld örület

80-81

Éljen fantáziavilágban!



További hírekért, elemzésekért látogasson el a honlapunkra! www.portfolio.hu/ingatlan

Felelős szerkesztő

Major Katalin – major@portfolio.hu

Szerzők

Budai Ákos, Csorba Zsuzsanna, Futó Péter, Nagy Bálint, Madurovics-Tancsics Tünde, Ráski Péter

Szerkesztőségi munkatárs

Barta Krisztina

Fordító

Adrian Bury, Nagy András, Robert Young

Angol korrekció

McLean és Társa Kft.

Fotó

Todoroff Lázár, Shutterstock.com, MTI

Tervezőszerkesztő

Rajhona Tamás

Értékesítés

sales@portfolio.hu

Felelős kiadó

Bán Zoltán

NET Média Zrt.

1033 Budapest, Polgár u. 8–10.

Tel: (+36-1) 327-4080, fax: (+36-1) 327-4081

E-mail: ingatlan@portfolio.hu

www.portfolio.hu/ingatlan

ISSN 2498-5880

Lapunkat rendszeresen szemlézi a megújult



A Portfolio Ingatlanmagazin bármely részének másolásával és terjesztésével kapcsolatban minden jog fenntartva.

A NET Média Zrt. valamennyi, a Portfolio Ingatlanmagazinba bekerülő adatot, információt, hírt megbízható, ellenőrizhető forrásból szerez. Az adatokat és információkat – lehetőségeinkhez képest – a megjelenés előtt kontrolláljuk. Mindezen körülmények ellenére előfordulhat, hogy a Portfolio Ingatlanmagazinban utóbb tévesnek bizonyuló hírek, információk jelennek meg. Eppen ezért felhívjuk tisztelt olvasóink figyelmét, hogy ha a megjelent hírek, információk alapján gazdasági, pénzügyi döntést kívánnak hozni, úgy előzőleg az információk megfiatalságát, valóságtartalmát ellenőrizték. A megjelenő információk esetleges valótlanosságából, pontatlanságából eredő károkért a NET Média Zrt. mindennemű felelősségét kizárja.

Major Katalin

Főszerkesztő/Editor-in-chief

major@portfolio.hu



LAKÁSÖRÜLET

A lakáspiac olyan, mint a foci. Mindenki van róla véleménye, majdnem mindenki „szakértő”, mindenki érintett, és mindenki szembejön. Az élete egy pontján biztosan. Úgy tűnik, ez a pont sokak számára most jött el, és még többek számára fog az előttünk álló hónapokban. Nem véletlen, hiszen minden adott ahhoz, hogy az elmúlt években bátortalanul éledező lakáspiac viszonylag gyors felfutás után végre robbanjon. Az okokat, következményeket, trendeket itt nem részletezni, erről a kedves Olvasó a kezében tartott 80 oldalon mindent megtudhat. A lényeg, hogy a robbanás itt áll a küszöbön: a média az elszálló ingatlanáraktól hangos, mindenki CSOK-lázban ég, a kamatok a padlón, a fejlesztők loholnak építeni, a vásárlók pedig a használt lakások után az újlakás-piacot rohamozzák. Szinte érezni a levegőben, hogy felbolydult a lakáspiac.

A jelenség mellett mi sem mehetünk el szó nélkül, aktuális számunkat a lakásvásárlóknak dedikáljuk. A megérzés, a jó szerencse és a szimpátia fontos a lakásvásárlásnál, de a tapasztalat azt mutatja, hogy jó döntés végül nem érzelmi alapon születik. Ráadásul rengeteg tévhit, félinformáció és nyitott kérdés van a fejekben, különösen most, a lakáspiacot érintő seregnyi szabályozói változás után. A célunk az volt, hogy az ingatlanpiacról érkező információdömpingben tiszta képet vázoljunk, és mindent összegyűjtsünk, ami a lakásvásárlást – akár otthonteremtési, akár befektetői szándékkal – fontolgatók számára fontos lehet. Árak, trendek, CSOK, kamatok és hitelezés. Hozamvadást, Airbnb és újlakás-fejlesztés – hogy csak néhány fontos varázsszót említsünk.

Aktuális számunk szorosan kapcsolódik a Portfolio által szervezett Lakás 2016 Kiállítás és vásár rendezvényhez, ahol szintén a lakásvásárlóké a főszerep. A Millenárison megrendezett expó a legnagyobb hazai ingatlankiállítás, és önmagában is illusztrálja a fent vázolt trendeket: eredeti helyszínünket már néhány hetes szervezés után kinőttük, a kiállítók száma a tavalyi háromszorosára bővült, a rendezvényre pedig több mint 10 ezer látogatót várunk. Mi ez, ha nem lakásörület?

HIRDETÉS / PROMOTION

Portfolio
Kiállítás

LAKÁS 2016
Ingatlan • Otthon • Hitel
Kiállítás és vásár

2016. MÁJUS 6-8.
MILLENÁRIS B ÉPÜLET, BUDAPEST

www.lakas2016.hu

KÖSSÖN JÓ ÜZLETET! NYISSON VELÜNK INGATLANIRODÁT!

NÁLUNK **MINDEN** IGÉNY TALÁLKOZIK

✉ franchise@dh.hu

☎ +36 1 555 2222

www.dh.hu



DUNA HOUSE®

VASÁRNAPI VÁSÁRLÁS

2016. április 11-én a magyar kormány benyújtotta javaslatát a kiskereskedelmi üzletek vasárnapi zárva tartásáról szóló törvény visszavonására. A parlament a javaslatot április 12-én meg is szavazta, így április 17-én vasárnap újra kinyithattak az üzletek. A jelenlegi döntés alig egy évvel később született, mint hogy tavaly márciusban életbe lépett a boltzárról szóló törvény. Feltehetően mindez annak is köszönhető, hogy a sokak által kritizált szabályozás eltörléséről szóló népszavazási kezdeményezés szabad utat kapott.

A kiskereskedelem szereplői határozottan támogatják a törvény visszavonását. A CBRE (Coldwell Banker Richard Ellis) az elmúlt 12 hónapban a kiskereskedelem erős bővülését és a nagy budapesti plázák jelentős forgalomnövekedését tapasztalta, mindazonáltal a főbb bevásárlóközpontok pénteken és szombaton saját kapacitásaikon túl működtek. Ez egyértelmű bizonyítéka volt annak, hogy Budapest kiskereskedelmi infrastruktúrája nem tud megbirkózni a kereslet vasárnapról más napokra történő elmozdulásával. Több üzlet is arról számolt be, hogy az ismételt vasárnap nyitva tartás következtében

létszámbővítésre lesz szükségük. A határmenti üzletek ugyanakkor abban is bíznak, hogy újra felerősödhet a határon túli vásárlók érdeklődése. A belvárosi bevásárlóutcaik ugyancsak növekedésre számítanak, köszönhetően a turistáknak, akik eddig is a forgalom nagyobbik részét adták. A nyaralóövezetekben pedig a vendégek számára lesz egyértelműen kényelmesebb a vásárlás.

A távolabbi jövőre vonatkozóan az lehet a kérdés, hogy az újbóli vasárnapi nyitva tartás hogyan befolyásolja majd az eddig megszüntetett pénteki vagy szombati meghosszabbított nyitva tartást. Ezt valószínűleg az első hetekben még nem fogják módosítani a boltok, néhány hónap alatt azonban visszaállhat az egy évvel ezelőtti rend.

„A szórakoztató szolgáltatásokkal rendelkező bevásárlóközpontokat sújtotta leginkább a boltzár, mert a vasárnap hagyományosan a második legforgalmasabb napja a hétnek. A törvény visszavonása várhatóan az ezzel kapcsolatos operatív problémák többségét is megoldja.” – mondta Kákossy Zsolt, a CBRE ingatlanvagyon-kezelési üzletágának vezetője.



TRÓPUSI ÉJSZAKÁK KÍNOZHATJÁK A VÁROSLAKÓKAT

A nyaranta bekövetkező egyre gyakoribb hőhullámok szinte minden városlakót érintenek. A jövőben bekövetkező változásokkal kapcsolatban sem lehetünk azonban optimisták – derült ki Az ENERGIACLUB Szakpolitikai Intézet és Módszertani Központ, valamint a Friedrich Ebert Stiftung szervezésében lezajlott „Város- és lakáspolitikai, ingatlanpiac és éghajlatváltozás” című konferencián.

A sűrű beépítés következtében a városok éjszakai hőmérséklete 5-6 Celsius fokkal is

magasabb lehet egy átlagos nyári éjszakán, mint a városon kívüli területeken. A felmelegedés jelenlegi üteme mellett a következő évtizedekben a „trópusi éjszakák” éves száma – vagyis amikor az éjszakai hőmérséklet nem csökken 20 Celsius fok alá – a mostani 5-10-ről akár 30-40 napra is emelkedhet. A probléma globális, így a jövőben a városok sűrűn beépített területeinek csökkentésére és a minél nagyobb zöldfelületek kialakítására különösen nagy hangsúlyt kell fektetni.



MEGVETTE AZ ÁLLAM A SYMA CSARNOKOT

Április végén bezárja kapuit a Syma Rendezvény és Kongresszusi Központ. Az állam az olimpiarendezés következtében döntött úgy, hogy a 2014-ben indított kisajátítási eljárás helyett inkább megvásárolja az ingatlant. Az intézmény április végén bezárja kapuit. A Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási (MNV) Zrt. már 2014 októberében megindította a kisajátítási eljárást, noha a Budapest olimpiai pályázatáról szóló döntések csak hónapokkal később születtek meg. A Syma+SD Kft. ügyvezető igazgatója szerint a kialakított feltételek korrektek, a vételárát azonban nem árulta el.

CÉLEGYENESBEN A CEU ÚJ ÉPÜLETE

Utolsó szakaszához ért az építkezés a CEU Nádor utcai új épületében. A kampusz bővítésének eredményeként hamarosan az ország legmodernebb egyetemi létesítménye készül el. A Vigyázó Ferenc utca – Nádor utca találkozásánál lévő beruházás keretében 7000 négyzetméternyi terület újul meg, melynek átadása 2016. szeptemberben várható.

A projekt leglátványosabb része kétségtelenül a Sheila O'Donnell és John Tuomey által tervezett Nádor utca 15. alatti új épület lesz, amely formabontó homlokzatával teremt kapcsolatot a klasszikus és a modern építészet között. Ezen túl azonban 2019-ig a kampusz további hat épületét is felújítják, összesen 35 000 négyzetméteren.



Völgy Liget

**a ZÖLD millió
új árnyalata
a II. kerületben**



+36 30 571 0000

 **Volumetric**

www.volgyliget.hu



EGYMILLIÁRD FORINTÉRT ÉPÜL ISTÁLLÓ A VÁRBA

A budai Vár rekonstrukcióját célzó Nemzeti Hauszmann Terv első ütemének részeként már májusban megkezdődhet az egykori lovardaépület újjáépítése, de jó ütemben halad a projekt többi elemének előkészítése is – közölte L. Simon László, a Miniszterelnökség kulturális örökségvédelemért és kiemelt beruházásokért felelős államtitkára. A lovarda közbeszerzési eljárása lezárult, így májusban kezdődhet az építkezés. A

projekt eddigi elemeit márciusban új kormányhatározat egészítette ki, ami 1 milliárd forintot rendel a lovardát kiszolgáló istállóépületre, valamint 800 milliót a Karakas-pasa tornyának rekonstrukciójára. A Palota út–Csikós-udvar–Hunyadi-udvar közötti akadálymentes közlekedési tengely létesítésére, illetve a két udvar közötti támpilléres várfal újjáépítésére 1,5-1,5 milliárd forintot biztosít a kormány.



MEGNYITOTT A RITZ-CARLTON BUDAPESTEN

Megújulva nyitotta meg kapuit Budapest új luxusszállodája, a The Ritz-Carlton, mely a korábbi Le Meridien szálloda átvétele után, annak teljes átalakulásával készült el, és a Ritz-Carlton első hotele az országban. A komplexumban 170 szoba és 30 lakosztály kapott helyet.

A hotel a szállodalánc első tagja Magyarországon. „Az első magyarországi The Ritz-Carlton hotel megnyitása valódi megtiszteltetést jelent számunkra” – mondta Herve Humler, a The Ritz-Carlton elnöke és ügyvezető igazgatója.

A The Ritz-Carlton Budapest hotelnek egy műemlékvédelem alatt álló történelmi épület ad otthont az Erzsébet téren, melyet 1914-ben egy olasz biztosítócég székházául építettek. A hotel két új étteremmel, egy bárral, 180 férőhelyes bálteremmel, valamint öt tárgyalóval is rendelkezik. Az épület tetején elhelyezkedő The Ritz-Carlton Spa és Fitnessközpont egyelőre még nem nyitott meg, várhatóan kora nyártól fogadja majd a vendégeket.

EZEK A LEGÉLHETŐBB HELYEK MAGYARORSZÁGON

A fővárosban az I., II. és XII. kerületekben a legjobb lakni, a vidéki nagyvárosok közül pedig leginkább Pécsen, Szegeden és Debrecenben – derül ki az Otthon Centrum elemzéséből. Az „életminőség-indikátora” az egészségügyi ellátást, az oktatási és munkahelyi körülményeket, valamint az ingatlanárakat figyelembe véve rangsorolja Budapest kerületeit és a megyei jogú városokat. Az ingatlanárak és az élhetőség között ugyanakkor önmagában is erős a kapcsolat.



FORGALOMBA ÁLLT BUDAPESTEN A VILÁG LEGHOSSZABB VILLAMOSA

Az első hosszú CAF villamos március 31-étől közlekedik az 1-es villamos vonalán, majd nyárig további tizenegy jármű is forgalomba áll a közelmúltban felújított és meghosszabbított vonalon – áll a BKK közleményében. A világ leghosszabb villamosából tizenkét szerelvény közlekedik majd a fővárosban.

A CAF URBOS 3/9 világrekordernek számít, hiszen 55,9 méteres hosszával a leghosszabb villamos a világon. A járművek belső kialakítása maximálisan megfelel a kor igényeinek: alacsonypadlós, légkondicionált, egyterű, nincsenek rajta magasabban elhelyezett, nehezen megközelíthető ülések.

ÚJABB BUDAPESTI IRODAHÁZAKAT ADTAK EL

Az Infopark 2015 augusztusában megvásárolt „E” épülete után újabb irodaházzal bővült a Diófa Alapkezelő Zrt. által kezelt Magyar Posta Takarékszövetkezet Ingatlan Befektetési Alap portfóliója. Az Infopark „G” irodaháza 2016. március 29-én került az alap tulajdonába a tulajdonos Magyar Telekom Nyrt.-től. Az ügylettel az MPTIA tovább növelte az ingatlan-feltöltöttségét, ami pozitív hatást gyakorol az alap hozamára.

Szinte ezzel egyidőben, a HB Reavis Csoport és a Zeus Capital Management sikeresen lezárta a Váci Corner Offices adásvételét. A HB Reavis első magyarországi ingatlanfejlesztése a Zeus Capital Management első magyarországi akvizíciója, amely része a cég Kelet-Közép- és Délkelet-Európára összpontosító kereskedelmi ingatlanbefektetési stratégiájának.

NEM CSAK MAGYARORSZÁGON SZÁGULD A LAKÁSPIAC

3,8 százalékkal emelkedtek egy év alatt a lakásárak az Európai Unióban, az eurózónában azonban csak 2,9 százalékos volt a növekedés. A legnagyobb mértékű drágulás Svédországban történt, ahol az árak egy év alatt 14,2 százalékos ugrókat ugráltak. Magyarország került a dobogó második fokára 10,2 százalékos áremelkedéssel, harmadik helyen az Egyesült Királyság áll, ott átlagosan 7,1 százalékkal került többbe egy lakás 2015 utolsó negyedében, mint egy évvel korábban. A tengerparti országokban már nem volt ilyen kedvező a helyzet, Horvátországban, Olaszországban és Cipruson is 1-2 százalékkal csökkentek az árak.

TÍZMILLIÁRDOKBÓL ÚJULHAT MEG A NYUGATI KÖRNYÉKE

A projekt keretében a Nyugati pályaudvar mögötti közel 20 hektáros terület újulna meg, mintegy 60-80 milliárd forintból. A beruházás úgynevezett felülépítéssel valósulna meg, ami a teljes sín- és váltórendszer modernizálását és befedését jelenti, ennek következtében a vágányok fölött hatalmas, egybefüggő zöldterület jöhet létre. Ezzel párhuzamosan a Ferdinánd hidat alagútba süllyesztenék. A Levegő Munkacsoport vizsgálata szerint a felújítás következtében

a környező lakosság egészségi állapota is javulhat.

A projekt támogatottsága mind kormányzati, mind lakossági oldalról meglehetősen magas. Az Ipsos felmérése szerint a megvalósítást a fővárosiak 85 százaléka támogatná, szemben a Vár kormányzati negyedé alakításának 9-16 százalékos támogatottságával. Szintén a megvalósítást ösztönzi a kormányzat erősödő szándéka az uniós források mielőbbi felhasználására.

BEFEKTETŐK URALJÁK A BUDAPESTI BELVÁROST

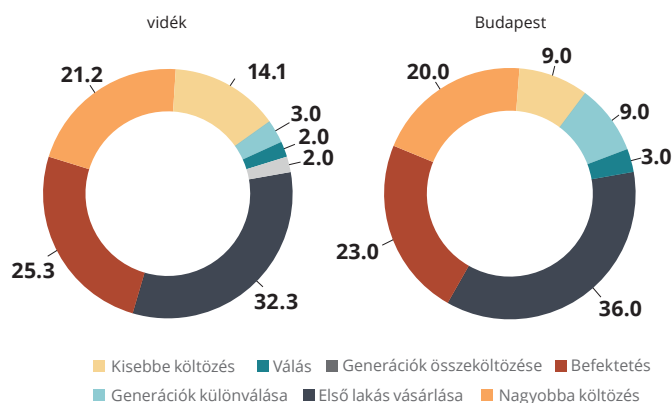
Újabb forgalmi rekord dönt meg az ingatlanpiacon. A 12 434 darabos márciusi adatnál mindössze egyetlen hónapban volt magasabb tranzakciószám a válságot követően, mégpedig 2012 januárjában, a végtörlesztési időszak csúcspontján – írja a Duna House. A mostani érték a két évvel ezelőtti forgalom másfélszerese volt, de a tavaly becsült (akkori rekord) adatot is 1 százalékkal meghaladta. Mindez azért is számít különösen magasnak, mert a március hónapot a 15-i nemzeti ünnep és a húsvét is szabadnapokkal, szünetekkel tarkította.

Az áremelkedés hatására a téglalakások átlagára elérte a válság előtti szintet, a paneleké pedig 10 százalékkal meg is haladta azt. Az országos árkülönbségek ugyanakkor még mindig jelentősek. Míg a panelek négy-

zetméterét Észak-Budán 310 000 forint felett adják, Dél-Pesten 250 000 forintért. Vidéken a nyugati országrészekben 160 000 forint egy négyzetméter panel, míg Kelet-Magyarországon mindössze 120 000. A téglalakások Észak-Budán és a belvárosban elérik az 500 000 forintot négyzetméterenként, de az V. kerület bizonyos részein akár 700 000 forint közelében is lehetnek. A VIII. kerület pedig 310 000 forinttal megegyezik az északbudai panelek áraival. Ezzel szemben Nyugat-Magyarországon 230 000 forint az átlag, keleten viszont kevesebb mint 160 000.

Budapestben a vásárlók több mint harmada befektetési céllal vett lakást, közöttük a belvárosban különösen magas a külföldiek aránya. Ugyanakkor vidéken is minden negyedik vásárlás befektetési céllal történt.

A LAKÁSVÁSÁRLÁSOK OKÁNAK MEGOSZTLÁSA (%)



Forrás: Duna House, Portfolio



ÚJABB FEJLESZTÉSBE KEZD A PROLOGIS

Megtörtént a Prologis Park Budapest-Sziget legújabb logisztikai fejlesztésének alapkövetése. Ezzel kezdetét vette a szigetszentmiklósi logisztikai központ hetedik épületének kialakítása. Az épület 21 000 négyzetméteres alapterületével a központ teljes állománya 149 000 négyzetméterre bővül, az építkezés várhatóan 2016 harmadik negyedévében fejeződik be. A beruházás jelentősége azért is nagy, mert az épület kimondottan spekulatív céllal épül. A magas kihasználtságra valószínűleg itt sem kell sokat várni, mivel a Prologis Magyarországon 96 százalékos kihasználtsággal és 90 százalékos ügyfélmegtartási rátával rendelkezik.

KERTES HÁZAKBA KÖLTÖZTETNÉ A PANELBEN LAKÓKAT LÁZÁR

Lázár János Miniszterelnökséget vezető miniszter bejelentette, hogy elérkezett az idő a korszerűtlen lakótelepi lakásokban élő kertesházakba költöztetésére. A miniszter szerint a panelek felújítása nem a legjobb megoldás, mivel a klímaváltozás következtében a panelházakban a nyári melegtől

szenvedők problémáira nincs jó műszaki megoldás.

Az ország 777 000 panellakásában közel 2 millió ember él, így az ötlet számos logisztikai problémát felvet, nem beszélve a lebonyolítás jogi, anyagi és személyes kérdéseiről.



VISSZATÉRTEK A KÜLFÖLDI VÁSÁRLÓK A HAZAI LAKÁSPIACRA

Nemcsak a külföldi vásárlók tértek vissza a hazai lakáspiacra, de úgy tűnik, a fejlesztők sem tétlenkednek, külföldieknek szóló projektekkel kívánják kihasználni a jelenlegi piaci felívelést. A válság előtt bevett gyakorlatnak számított, hogy külföldi fejlesztő nem a magyar piacon kívánta lakásait értékesíteni, azután ez csúfos véget ért sokak számára, most azonban ismét visszatérhet ez a korszak. Ilyen projekt már el is indult, a IX. kerület Erkel utcában egy ukrán cég épít – vélhetően az ukrán és orosz piacra – lakásokat.



MEGKEZDŐDÖTT A DUNA-PARTI MAGÁNKÓRHÁZ ÉPÍTÉSE

A munkaterület átadásával megkezdődött Magyarország legnagyobb magán-egészségügyi befektetésének második fázisa, a Duna Medical Center kórházának építése. A IX. kerületi, Duna-parti vasbeton szerkezet és munkagödör 8 év után teljesen átalakul – olvasható a beruházó közleményében.

A beruházás során 2 új emelet kerül a már meglévő vasbeton szerkezetre, így a kész épület 8 emeletes lesz, ami 130 betegágy és 7 műtő számára fog helyet biztosítani. Az épület mellett található, évek óta üresen álló munkagödörben 3 szintes mélygarázst alakítanak ki. A szerkezeti munkák elvégzésével az ÉPSZERK Pannónia Invest Kft.-t bízták meg.



ETERNITY
INVESTMENTS



MAGNOLIA
HÁZ

13. kerület Kartács u.2.
OTTHON ÉS BEFEKTETÉS

Elegáns lakások elérhető áron,
28 nm-től 130 nm-ig.



**REGISZTRÁLJON MOST
HONLAPUNKON ELŐÉRTÉKESÍTÉSI
KEDVEZMÉNYEINKHEZ!**

LAKÁSOK MÁR 12.900.000FT-TÓL!

Kiváló infrastruktúra, saját kert, terasz,
nagy belmagasság, energiatakarékos otthonok,
saját solar áramellátás



ECO
RESIDENCE

13. kerület Országbíró u. 50-54.
ÖNFENNTARTÓ OTTHONOK

Jó közlekedés, zöldövezet.
Modern otthonok 28 nm-től 150 nm-ig.



**NE MARADJON LE ÖN SE!
AZ ELŐÉRTÉKESÍTÉS MÁR
MEGKEZDŐDÖTT!**

MOST 480.000FT/NM-TŐL!

Geotermikus fűtés, Solar energia, LED-energiatakarékos
világítás, hatalmas belső kert, játszótér, saját kert,
terasz, garázs

ETERNITY INVESTMENTS
1051 BUDAPEST,
SZENT ISTVÁN TÉR 11. 7. EMELET
+36 1 612 3225
INFO@ELTD.HU
WWW.ELTD.HU

REGISZTRÁCIÓ:
WWW.ELTD.HU

CREATION
IS OUR
PASSION

LUXUS LETT AZ ÚJ LAKÁS

Az új lakásra igénybe vehető, adott esetben 10 milliós CSOK támogatás sem hozta kedvezőbb helyzetbe a lakásvásárló családokat Budapesten. A jelentős áremelkedés miatt a belvárosi és a népszerűbb budai kerületekben akár 300-400 ezer forinttal is drágább lehet egy négyzetméter új lakás, mint egy négyzetméter használt. Ennek következtében a legtöbb helyen jobban megérheti a használt lakás megvásárlása, majd teljes körű felújítása, szemben egy beruházótól történő új lakás megvételével. Ha valaki a felújítástól ódzkodva vagy egyszerűen csak kényelmi okok miatt mégis az új építésű lakás mellett döntene, annak fel kell készülnie, hogy az ár-különbség jelentősen meghaladhatja a CSOK 10 milliós támogatási összegét.

Az élénkülő kereslet következtében az elmúlt két évben a lakásárak jelentős emelkedésének lehettünk tanúi nemcsak Budapesten, hanem a főbb vidéki nagyvárosokban is. A CSOK, az áfacsökkenés és az erős befektetői érdeklődés miatt az új lakások piacán is megmutatkozott mindez, ami újabb ingatlanfejlesztők piacra lépését hozta magával. Ennek ellenére a kereslet még mindig nagyobb, mint a rendelkezésre álló kínálat, ami az új építésű lakások áraiban is jól érzékelhető.

HIRDETÉS / PROMOTION

Megbízható, minőségi építőipari szolgáltatások

Évtizedes tapasztalattal rendelkező építőmérnök vállal műszaki ellenőrzést és felelős műszaki vezetést, építkezés lebonyolítást, műszaki tanácsadást, kivitelezést Budapesten és környékén induló vagy folyamatban lévő építési beruházások, családi házak, társás házak, ipari létesítmények esetében.

Landmark Project Kft.

Tel.: +36-30-689-6829

www.landmarkproject.hu



EGYRE KISEBB LAKÁSRA TELIK A PÉNZÜNKBŐL

Az adóhivatal legfrissebb adatai és az Otthontérkép elemzése alapján 2015-ben kevesebbet ért a fizetésünk az ingatlanpiacon, mint 2014-ben. Bár az elmúlt évben 3 százalékkal növekedett az átlag nettó jövedelem, az ingatlanárak esetén azonban sokkal nagyobb arányú, csaknem ötszörös mértékű volt az emelkedés (13,8%).

Ezt a következtetést lehet levonni abból az elemzésből, melyet az Otthontérkép szakértői készítettek. A vizsgálat apropóját az értékesítési árak aktualizálása adta, ami a megvalósult ingatlan-adásvételekből kalkulált átlagárát jelenti. Az értékesítési ár tehát nem azonos a kínálati árral, utóbbi ugyanis azt jelöli, hogy a tulajdonos mennyiért hirdeti eladó otthonát, előbbi pedig a valós eladási árra vonatkozik.

2015-ben az ország egészét tekintve átlagosan 13,8 százalékkal nőtt a lakások értékesítési ára, a nettó bérek esetében azonban mindössze 3 százalékos emelkedés volt megfigyelhető. Ennek hatására tehát érezhetően kevesebb négyzetméternyi lakást vásárolhattunk egyhavi fizetésünkből 2015-ben, mint 2014-ben.

A szomszédos országokkal összehasonlítva azonban még mindig nem beszélhetünk elszállt árakról. A hazai lakásárak nemhogy a cseh vagy a szlovén (ahol közel dupla az átlagos négyzetméterár), de még a szlovák és a horvát árakkal sem versenyeznek. A mi szintünk ma még Románia, aminek a vevők okkal örülhetnek. A helyzet azonban kettős, hiszen míg a felkapottabb városokban, környékeken és lakástípusoknál valóban érdemi áremelkedés tapasztalható, addig a kisvárosokban és a vidéki települések egy jelentős részén továbbra sem látható a komoly élenkülés.

Megyei bontásban is megvizsgálva az értékesítési ár és a nettó jövedelem viszonyát, a legnehezebb helyzetben a budapesti lakásvásárlók vannak, hiszen havi fizetésükből kevesebb mint 1 négyzetméternyi ingatlanra futja. Az ingatlanárak területi különbségei itt is erősen megmutatkoznak. Jó példa erre Nógrád megye, ahol csaknem 2 négyzetméterre telik egyhavi nettó fizetésből. Ez azonban nem a magas béreknek tudható be, sokkal inkább az ingatlanállomány alacsony árszínvonalára okozza.

SENKINEK SEM KELL A KÖKI TERMINÁL

Ismét eredménytelenül zárult a Köki Terminál eladása. A 2013 októberében kiírt első pályázaton még 35 milliárd forint volt az irányár, ezúttal azonban a felszámoló már 27 milliárdért kínálta a 40 milliárdból épült plázát. A legmagasabb ajánlat ugyanakkor csak 8 milliárd forint volt.

A Kökinek több hibája van. Hiába található ott egy jelentős közlekedési csomópont, a tömeg nem halad át a bevásárlóközponton, csak érinti, amivel éppen a terminál jelleg veszett el.

Az épület hatalmas alapterülete ellenére – az OBI-val és a Tescó-val együtt nagyobb, mint az Aréna Pláza – a terek rosszul vannak kihasználva. A túl nagy közösségi terek mellé túl kicsi üzletek társulnak. Emellett, szemben több más bevásárlóközponttal, nincs semmi olyan egyedi jellegzetessége, amelynek hatására az emberek célzottan keresnek fel.

A Köki az üzletek nettó alapterülete alapján, az Árkád, az Aréna és a Mammút után az ország negyedik legnagyobb bevásárlóközpontja.

STRATÉGIÁK ÉS MEGOLDÁSOK DINAMIKUS KÖRNYEZETBEN



A Portfolio Klubok 2003 óta kínálnak vendégeinknek személyes találkozási lehetőséget cégvezetőkkel és vezető gazdasági elemzőkkel.

www.portfolio.hu/klub • klub@portfolio.hu • telefon: 06 1 327 4086

Portfolio

Klub

www.portfolio.hu/klub

HIRDETÉS / PROMOTION

Floridai
ingatlanbefektetések

Legyen otthon Floridában!

Florida
INVESTMENT MARKETING INC.

MIÉRT ÉPPEN FLORIDA?

- Mert szinte örök a nyár.
- Mert repülővel könnyen elérhető.
- Mert minden korosztály megtalálja amire vágyik.
- Mert az Egyesült Államok negyedik legerősebb gazdasága.

MIÉRT ÉPPEN INGATLAN?

- Mert értékálló befektetés.
- Mert soha nem megy csődbe.
- Mert folyamatosan pénzt termel, és növekszik az értéke.

MINDEZT HOGYAN?

Megtaláljuk az Ön befektetési vérmérésének leginkább megfelelő megoldást Florida teljes ingatlanadatbázisából. Legyen az akár egy luxus nyaraló Miami-ban, sorház egy golfparadicsomban, lakás Orlandóban a Disney parkok közelében, vagy akár egy ipari ingatlan.

Cégünk teljes diszkrécióval, és több, mint 30 éves szakmai tapasztalattal áll az Ön rendelkezésére! Megoldjuk Ön helyett az ingatlan vásárlással és fenntartással kapcsolatos összes felmerülő ügyet, az ingatlan kiválasztásától az áralkun keresztül a szerződéskötésig. Cégünk menedzseli és ellenőrzi a bérbeadást is!

8-10%
éves ingatlan-
érték-növekedés

Alacsony
adóterhek

Rövid vagy
hosszú távú
**ingatlan-
kiadás**

**Teljes körű
ügyintézés**
közvetítői jutalék
nélkül

4-5%
hitel kamat

FLORIDAINVESTMENT.HU

Nagyító alatt a lakáspiac

MIÉRT AKAR MINDNEKI LAKÁST VENNI?

A MEGÉRZÉS, A JÓ SZERENCSE ÉS A SZIMPÁTIA IS FONTOS A LAKÁSVÁSÁRLÁSNÁL, DE A TAPASZTALATOK SZERINT A JÓ DÖNTÉS VÉGÜL NEM ÉRZELMI ALAPON SZÜLETIK. FÉLINFORMÁCIÓK, TÉVHITEK ÉS NYITOTT KÉRDÉSEK NEM MARADHATNAK A VÉGÉRE. AKÁR OTTHONT KERES, AKÁR JÓ BEFEKTETÉST, VÁGJON BELE FELKÉSZÜLTEN!



BEFEKTETŐK

Folyamatosan nő azoknak az aránya, akik befektetési céllal vásárolnak. Az alacsony kamatok, a más befektetési termékkel elérhető alacsony hozamok, illetve az azokban megrendült bizalom mind elősegítik ezt a növekedést. Ráadásul már nem csak a klasszikus, hosszú távú lakáskiadás és az abból befolyó havi lakbér motiválja a befektetőket, a rövid távú szállásmegosztással (pl. Airbnb) még magasabb hozam érhető el – természetesen nagyobb kockázattal.

ELADÓK

A sok helyen meredeken emelkedő lakásáraktól és az állami ösztönzőktől megreszegtült eladók egyre kedvezőbb helyzetben találják magukat. A kereslet erős, a vevők alkupozíciója romlik, az eladáshoz szükséges idő pedig csökken. A legkeresettebb környéken lévő és legnépszerűbb típusú ingatlanok egy-két nap alatt elkelnek, sőt, előfordul, hogy egymásra licitálnak a vevők.

VEVŐK

Nem elhanyagolható a természetes kereslet jelenléte. A válság alatt tízezrek halasztották el lakásvásárlásaikat, ők a gazdasági környezet és a vásárlási feltételek javulásával fokozatosan kezdtek el megjelenni a piacon. A változó családmoddell, az agglomeráció vonzerejének csökkenése és a munkalehetőségek Budapestre, illetve néhány nagyvárosra koncentrálódása mind új keresletet hoz magával a lakáspiacra.

10 dolog,

ÉPÍTKEZŐK

A lakásépítésre vonatkozó áfa csökkentése és a CSOK jelentős kibővítése sokak számára vonzóvá tette egy saját ház felépítésének ötletét. A már építési telekkel rendelkezők, valamint a nagyvárosok külső részein, illetve vidéken építkezni vágyók számára óriási lehetőséget jelentenek a kormányzati intézkedések. Az új építésű lakások szűkös kínálata és az ingatlanfejlesztőkbe vetett bizalom esetleges hiánya is sokakat ösztönözhet lakásépítésre.

KORMÁNY

A kormány több átfogó lépéssel is ösztönzi a családok lakástulajdonhoz való jutását, valamint az építőipar fellendülését. A Családok Otthonteremtési Kedvezménye nagyobb összegekben, szélesebb kör számára vált elérhetővé, miközben az új lakásokat terhelő áfatartalom 27 százalékról 5 százalékra mérséklődött. Sőt, egy friss bejelentés szerint azt is támogatni akarják, hogy a korszerűtlen lakótelepi lakásokban élő kertés házakba költözhessenek.

FEJLESZTŐK

Az áfacskéntéslehetőséget a fejlesztőknek, hogy elindítsák régóta parkoló pályán lévő, illetve új projektjeiket. Az új lakások iránt jelentősen megnövekedett kereslet kiszolgálását a projektfinanszírozás javuló feltételei is segítik, a kivitelezési költségek emelkedése és az építőiparban tapasztalt munkaerőhiány ugyanakkor lassíthatja a felfutás mértékét. A legjobb projektek már a tervasztalon elkelnek, az erős kereslet pedig komoly áremelésekre ad lehetőséget.



HITELEZÉS

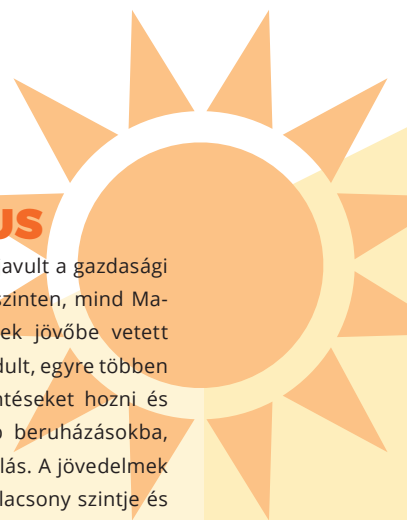
A történelmi mélységben lévő kamatok rendkívül kedvező finanszírozási lehetőséget biztosítanak a hitelintézetek által támogatott feltételeket teljesítőknél. A bankok, bár továbbra is óvatosak, egyre nyitottabbak lakásépítések és -vásárlások finanszírozására. A CSOK legnagyobb összegét igénybe vevők számára ráadásul egy államilag támogatott, kedvezményes kamatozású hitel is elérhetővé vált.



ami a lakás- piacot mozgatja

OPTIMIZMUS

Az elmúlt években sokat javult a gazdasági környezet mind globális szinten, mind Magyarországon. Az emberek jövőbe vetett bizalma növekedésnek indult, egyre többen mernek hosszú távú döntéseket hozni és belevágni olyan nagyobb beruházásokba, mint például a lakásvásárlás. A jövedelmek növekedése, a kamatok alacsony szintje és az elérhető állami támogatás bősége tovább erősítik az optimizmust.



TRENDEK

A válság alatt a lakások hosszú évekig csökkentek, az adásvételek száma töredékére esett vissza, miközben kevesebb lakás épült, mint a II. világháború éveiben. A negatív trendnek és a válságnak azonban hivatalosan is vége, a ciklikus folyamatokkal jellemezhető lakáspiac minden szempontból növekedésnek indult, és egyelőre semmi nem utal arra, hogy ez a növekedés egyhamar megtorpanna.



TECHNOLÓGIA

Az elmúlt években rengeteget változtak mind a lakásvásárlók igényei, mind az elérhető technológia, a gyenge kínálat azonban erre nem igazán tudott választ adni. Az okosotthonok vagy éppen a magasabb energiahatékonyságú épületek nagyobb kényelmet és alacsonyabb üzemeltetési költséget jelentenek a lakástulajdonosok számára, így a kezdeti magasabb költségek ellenére is érdemes lehet a modernebb megoldások mellett dönteni.



Robbant a lakáspiac!

FUTÓ PÉTER

REKORDSEBESSÉGGEL VÁLTOTT IRÁNYT A LAKÁSPIAC AZ ELMÚLT KÉT ÉVBEN, AMI MIND AZ ÁRAK, MIND A FORGALOM TEKINTETÉBEN JELENTŐS VÁLTOZÁSOKAT HOZOTT. MÍG A VÁLSÁG ÉVEIBEN FOKOZATOSAN SZOKTUNK HOZZÁ AZ ÉVRŐL ÉVRE TÖRTÉNŐ FOLYAMATOS ÁRCSÖKKENÉSHEZ, MÁRA NYOMA SINCS A ROSSZ HANGULATNAK. A SZAKÉRTŐK EGYBEHANGZÓ VÉLEMÉNYE SZERINT A VÁLSÁGOT TELJESEN MAGUNK MÖGÖTT HAGYTUK, A HAZAI LAKÁSPIAC SZÁRNYAL.

A 2014-ben kezdődő, majd 2015-ben fel erősödő fellendülés számos okra vezethető vissza. A tágabb gazdasági környezetben a lecsökkenő jegybanki alapkamatok nemcsak Magyarországon, hanem a fejlett világ egészében általános folyamattá váltak.

Ennek következtében a megtakarításokat egyre kevésbé érte meg bankbetétben tartani, ami a gazdaság más szegmensei felé terelte az így felszabaduló tőkét. A folyamat nyertese az ingatlanpiac volt, ahol relatíve alacsony kockázatok mellett is szép hozamok érhetők el. Az alacsony lakásárak és a globálisan alacsony betéti kamatok miatt Magyarország a befektetők szemével így különösen vonzó célponttá vált.

A befektetők elsősorban a jó elhelyezkedést és a kedvező árat tartják szem előtt, így lett a fellendülés első nyertese a budapesti belváros, valamint a válság által jelentősen alulértékeltté vált panellakások. Ugyancsak így válhatott az V. kerület Budapest legdrágább városrészévé, ahol az árak ma már a magasabb presztízsű budai hegyvidék szintjét is jelentősen meghaladják, miközben a vásárlók 20-25 százaléka külföldi.



A lakáspiac egészének élénkülése szempontjából elengedhetetlen a széles körű hitelkínálat. A jegybani alapkamat csökkenésével párhuzamosan a hitelkamatok is egyre kedvezőbbé váltak, így a készpénzes külföldi és kisebb számú magyar befektetők mellé fokozatosan léptek be a hitelből vásárlók is a piacra. Mindez Budapesten eddig átlagosan 30-40 százalékos áremelkedést hozott magával, de bizonyos szegmensekben – mint a már említett panelek vagy belvárosi lakások esetén – ennek mértéke akár a 60-70 százalékot is elérhette. A Duna House adatai szerint, ha valaki ma Budapesten lakást szeretne venni, akkor fel kell készülnie arra, hogy Budán 5-ből 4 lakás 300 000 forint feletti négyzetméteráron talál gazdára, míg Pesten minden második lakás kerül ennél többre. A budai oldalon elkelt lakások felében 400 000 forintnál is drágább egy négyzetméter, de ugyanez Pesten is minden negyedik lakásra igaz. Vidéken ennél már árnyaltabb a kép. A nyugati országrész a schengeni övezetbe való belépéssel jelentősen felértékelődött, így ott a válság sem érezte annyira a hatá-

sát. Különösen Győr-Moson-Sopron megye az, ahol az Audi gyárban dolgozók mellett a naponta Ausztriába ingázók is erős fizetőképese keresletet teremtenek, ami a lakáspiacra is hatással van. A magas keresletnek köszönhetően a győri lakások bizonyos típusoknál utolérték a budapestieket, de a többi határmenti városban is csak kismértékben maradnak el tőle. Győr mellett a kecskeméti és a debreceni piac is prosperál, ahol az idén 15-20 százalékkal kerül többre egy téglá- és 30 százalékkal egy panellakás, mint két évvel ezelőtt. Ezzel szemben a többi megyeszékhelyen kisebb volt az ár-emelkedés, sőt, néhol még mindig az árak stagnálása jellemző.

Ami a saját célra vásárló magyarokat illeti, 2009 óta mintegy 400-500 000 ember halasztotta el vásárlását, akik azonban lassan kezdenek újra megjelenni a piacon. Ez már az éves adásvételek számában is megmutatkozik. Míg a válság alatt éveken keresztül országosan 90 000 körüli tranzakciót kötöttek, addig ez a szám 2014-ben már 110 000, 2015-ben pedig 135 000 körül volt. A közelmúltban bevezetett Családok Ott-

honteremtési Kedvezménye (CSOK) és az új építésű lakásoknál lecsökkentett áfakulcs is erősítheti az adásvételek számának emelkedését. A növekedés hatására az ár-emelkedés kisebb ütemben ugyan, de a következő években is fennmaradhat, az éves adásvételek száma pedig elérheti a válság előtti 160 000 körüli átlagot.

Az ábra a Duna House lakásárindexét mutatja a 2008-2015-ig tartó időszakban. A lakásárindex a lakások változásának mérésére szolgáló indexszám, ami megmutatja, hogy egy kitüntetett évhez képest – pl. 2008 – átlagosan hogyan változtak a lakások árai. Az ábrán jól látszik, hogy a mélyponton, 2013-ban az árak mintegy 20 százalékkal voltak alacsonyabbak, mint 2008-ban, a válság kezdetekor, mára viszont az áremelkedésnek köszönhetően ismét elérték, sőt, ki-csivel meg is haladták a válság előtt szintet.



Mire számítanak 2016-ban a lakáspiacon?

Veisz István

HÁLÓZATI IGAZGATÓ
Duna House



Arra számítunk, hogy az idei évben kettő fog szakadni a piac a használt és az új építésű vonal mentén. A használt lakások árai az elmúlt másfél év trendje szerint tovább növekednek majd, az új építésűek ára viszont a szűkös kínálat miatt elszállt, és ezt – véleményem szerint – korrigálni fogja a piac, legkorábban az év második felében.

Futó Gábor

ALAPÍTÓ
Futureal



Rengeteg projekt fog indulni már előkészített telkeken. Azoknak a projekteknek, melyek álltak a válság kirobbanása óta, szinte mindegyike újra indul. A fellendülést az limitálhatja, hogy a bankok megtanulták, hogy lehet bukni lakásfejlesztési projekteken. Nagyon sok fejlesztő a múltja miatt nem fog hitelhez jutni, vagy legalábbis sokkal nehezebben, mint ahogy most gondolja.

Horváth Áron

KUTATÓKÖZPONT-VEZETŐ
ELTINGA / Lakás Riport



A CSOK jó része a vidéki nagyvárosokat és a saját erős építkezéseket fogja fellendíteni, ezek a szegmensek is kiemelt figyelmet érdemelnek. 2016-ban a lakásvásárlók – hosszú idő után újra – válogathatnak az eladásra kínált új lakások között. A fejlesztők nemcsak minőségben, hanem gyorsaságban is versenyeznek: aki hamarabb tudja kínálni vagy megvalósítani a projekteket, az jobb áron tudja eladni azokat.

Kosztolánczy György

VEZÉRIGAZGATÓ
Otthon Centrum Holding



A lakásvásárlásukat korábban elhalasztó családok 2016-ban meghozzák döntésüket, tovább emelve a tranzakciók számát, amely idén 150 ezer körül lesz. Az új kínálat azonban nem tud akkora keresletet elvonni a használt lakások piacáról, hogy azzal megállítsa az áremelkedést, inkább csak mérsékelni fogja az ütemét. Idén akár 10-12 ezer eladásra szánt lakás is épülhet, ami még mindig csak a teljes lakáspiaci forgalom 2-3 százalékát jelenti.

Tokodi Gábor

VEZÉRIGAZGATÓ-HELYETTES
FHB Bank



Az új lakások építése egyaránt bővíti a használt és a kiadható ingatlanok forgalmát, a szabályozás értelmében ugyanis a meglévő lakást sem kell feltétlenül eladni a CSOK által támogatott vásárláshoz. Arra számítunk, hogy növekedni fog a támogatásból és hitelből vásárlók aránya a készpénzes vásárlókkal szemben. A korábban is jelentős, befektetési célból vásároltak mellett megemelkedik a saját családi használatra vásárolt lakások aránya és száma.

Kiss Gábor

ÜGYVEZETŐ IGAZGATÓ
Metrodom Kivitelező Kft.



Az idei évben jelentős bővülést várunk az új építésű lakások kínálatában, a beruházók között megnő a kis- és közepes vállalatok száma, illetve a kisebb társasházak aránya. Várható továbbá, hogy a korábban közkedvelt budapesti kerületeken kívül a külső kerületekben, a nagyobb vidéki városokban és a Balaton mellett is lesz kínálati növekedés, valamint a családi házak építése is fellendül. Az árakban területtől függően még várható 2-5 százalékos növekedés, a III. negyedévtől azonban már inkább csak az árak stagnálására számítunk.

Lakás, iroda, kiskereskedelmi és raktárpiac.

Teljes kép a megalapozott ingatlanpiaci döntésekhez. [#ingatlan](#)

NE MULASSZON EL EGY PORTFOLIO
INGATLANMAGAZINT SEM, LEGYEN ELŐFIZETŐNK
MOST **18% KEDVEZMÉNNYEL!**

Megrendelés: pim@portfolio.hu

Portfolio
INGATLAN
magazin

Kinőttem a kiságyat, a kishálózat, a kislakást

Lakáscélú jelzáloghitelek

Beszélgünk most egy nagyobb lakásról!

Forinthiteleink széles választékából kiválaszthatja az igényeinek leginkább megfelelőt.

A hitel folyósítási feltétele az UniCredit Banknál vezetett számla, valamint a fedezeti ingatlanra vonatkozó, a bank zálogjogával terhelt vagyonbiztosítás. **THM¹: 4,94-7,90%**

A „MasterCard – Az év bankja 2015” versenyen Stabil Kamat hitelünk elnyerte „Az év lakossági hitelterméke 2015” díjat. **THM¹: 6,30-7,90%**

A részletekről érdeklődjön a 06 40 50 60 70-es számon.

www.unicreditbank.hu/lakashitelek



Az év lakossági hitelterméke 2015

Az élet csupa változás és lehetőség.
Számíthat ránk.

Üdvözljük bankunkban!
UniCredit Bank

A tájékoztatás nem teljes körű. A jelzáloghitelekre érvényes, aktuális hatályos kondíciókat az UniCredit Bank magánszemélyek részére nyújtott hiteleikről szóló Hirdetménye, Kondíciós Listája és Üzletszabályzata tartalmazza. A bank fenntartja a hitelbírálat és a kondíciók változtatásának jogát, a hitel igénybevételének feltételei vannak.

¹ A THM meghatározása az aktuális feltételek és a hatályos jogszabályok figyelembevételével történt, ezek változása esetén a mértéke módosulhat. Változó kamatozású hitel esetén a THM értéke nem tükrözi a hitel kamatkockázatát.

Drága meglepetések, váratlan kiadások

FUTÓ PÉTER

A LAKÁSVÁSÁRLÁS A LEGTÖBB EMBER ÉLETÉBEN AZ EGYIK LEGFONTOSABB DÖNTÉS, DE EGYBEN A LEGNEHEZEBBEK KÖZÉ IS TARTOZIK. A TÖBBSÉG SZÁMÁRA AZ INGATLAN A LEGNAGYOBB ÉRTÉKŰ VAGYONTÁRGY, AMELYHEZ GYAKRAN ÉRZELMI SZÁLAK IS FÜZÖDNEK, ÍGY ANNAK ELADÁSA, CSERÉJE VAGY MEGVÁSÁRLÁSA KÜLÖNÖS ODAFIGYELÉST IGÉNYEL. A VÁSÁRLÁST MEGELŐZŐEN AZ ADOTT LAKÁS MŰSZAKI ADOTTSÁGAIN TÚL ÉRDEMES A VÁSÁRLÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIADÁSOKRÓL IS TÁJÉKOZÓDNI. EZ UGYANIS NEM CSAK A VÉTELÁRBÓL ÁLL, HANEM A FELMERÜLŐ EGYÉB, KÖTELEZŐEN FIZETENDŐ KÖLTSÉGEKBŐL IS. EZEK KÖZÉ TARTOZIK AZ ILLETÉK, AZ ÜGYVÉDI DÍJ, DE A KÖLTÖZÉS VAGY A MINIMÁLISAN SZÜKSÉGES LAKÁSFELÚJÍTÁS IS IDE SOROLHATÓ. ALAPOS, ÁTGONDOLT TERVEZÉS NÉLKÜL MINDEZ VÁRATLANUL ÉRHETI A FELKÉSZÜLETLEN VÁSÁRLÓT. ENNEK KAPCSÁN ÖSSZEGYÜJTÖTTÜK AZOKAT A LEGFONTOSABB TUDNIVALÓKAT, AMELYEKET LAKÁSVÁSÁRLÁSNÁL MINDENKINEK ÉRDEMES FIGYELEMBE VENNIE.



1. NE CSAK A LAKÁST NÉZD MEG!

A lakásvásárlók ma már egyre tudatosabban nézik meg és választják ki a megvásárolni kívánt ingatlant. A lakás körülmekintő átvizsgálása mellett ajánlatos azonban a háztömböt is szemügyre venni, mivel egyrészt annak állapota sokat elárul a lakóközösségről, másrészt ez olyan adottság, amelyen csak a többi lakóval összefogva lehet változtatni. A ház felújítási terveiről és anyagi helyzetéről is fontos a közös képviselőtől tájékozódni, ezzel kapcsolatban a kötelezően elkészítendő energiatanúsítvány is rendelkezésre áll. Többen csak az adásvétel időpontjában nézik ezt meg, noha sok információt tartalmaz a későbbiekben várható fenntartási költségekre vonatkozóan.

2. JOGI ÜTVESZTŐK

Ingatlan-adásvételi szerződés kizárólag írásban köthető, és szerepelnie kell benne az ingatlan adatainak. Az adásvételi szerződéshez célszerű a szerződés napján lekérni a hiteles tulajdoni lapot. Amennyiben foglaló kerül kifizetésre, előtte is érdemes lehet a tulajdoni lapot lekérni, mivel így olyan információk birtokába juthatunk, amelyek befolyásolhatják vételi szándékunkat. Ilyen lehet például az, hogy a lakásnak több tulajdonosa van, esetleg korábban hasznélvezeti jogot jegyeztek be rá, vagy valakinek elővásárlási joga van az adott ingatlanra. Bejegyzett jelzálogjog esetében az ingatlan eladásához szükség van a jelzálog jogosultjának (pl. bank) hozzájárulására is. Ha a tartozást már kifizették, a bank törlési engedélyét kell a földhivatalba benyújtani. Ha a vevőnek a vásárláshoz hitelre van szüksége, a bankok gyakran előírják, hogy az eladó a

vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez hozzájáruló és a teljes vételár megfizetéséről szóló elismerő nyilatkozatát ügyvédi letétbe helyezze. Ügyvédre ettől függetlenül is szükség van, mivel ingatlan-adásvételi szerződés kizárólag ügyvédi ellenjegyzéssel köthető.

3. FOGLALÓ VAGY ELŐLEG?

A vásárlási és eladási szándék megerősítésére előleg vagy foglaló kifizetésére is sor kerülhet. A két fogalom elsőre hasonlóan hangzik, de jogi értelemben több fontos különbség is van köztük. Foglaló esetén, ha a szerződést megkötik, akkor ennek értéke beleszámít a vételárba, és csak a fennmaradó összeget kell a vevőnek az eladó részére átadnia. Ha olyan okból hiúsul meg az adásvétel, amiért egyik fél sem felelős, vagy



mindkét fél az, akkor a foglalo visszajár. Ha az eladó felelős az adásvétel megíusulásáért, akkor a foglalo kétszeresét köteles a vevőnek visszafizetni, azonban ha a vevő hibájából marad el az adásvétel, akkor a fizetett foglalt elvészíti. Ezzel szemben előleg-nél mindkét fél kisebb kockázatot vállal: ha megíusul az adásvétel, akkor minden esetben a korábban átadott összeg jár vissza.

4. LAKÁSHITEL - MIBŐL?

Lakáshitel-felvételnél figyelembe kell venni, hogy a megvásárolni kívánt lakás árához viszonyítva minimum 20 százalékos önerővel kell rendelkezni. Ez azonban csak a forinthitelre érvényes, euróalapú hitel esetében ugyanez 50 százalék, egyéb devizánál pedig 65 százalék. A 2015. január 1-jén bevezetett szabályozás értelmében, a lakóingatlanok vásárlására történő hitelfelvételkor a hitel maximális összegét a nettó jövedelmünk határozza meg. 400 000 forint alatti havi jövedelem és forint hitel esetében a maximális törlesztőrészlet mértéke nem haladhatja meg a jövedelem 50 százalékát. Euróalapú hitelnél ugyanez, a havi fizetés maximum 25 százaléka lehet, míg egyéb devizánál legfeljebb 10 százalék. 400 000 forint feletti jövedelemnél a forint – euró – egyéb devizahitelek havi jövedelemhez viszonyított maximális mértéke 60-30-15 százalékot tehet ki.

2016. május 1-jétől az MNB néhány hitelezést ösztönző könnyítést vezet be. A jövőben a legalább ötéves kamatperiódusú jelzáloghitelek törlesztőrészletei kedvezményesen, 85 százalékos súllyal vehetők figyelembe a jövedelemarányos törlesztőrészlet mutatóban. Mindez azt jelenti, hogy a kedvezmény miatt az eredeti 50, illetve 60 százalék helyett a jövedelmünk 58,8 vagy 400 000 forint feletti jövedelem esetében akár 70,6 százalékát fordíthatjuk törlesztésre. A másik változás ugyancsak egy könnyítés, amelynek keretében a három éven belüli, naptári évenként első alkalommal, az ügyfél kérésére megvalósuló hitelkeret-emelések esetén nem kell majd jövedelemigazolást benyújtani a problémamentes ügyleteknél. Végül a harmadik változtatás, hogy a jövőben kétszázezer forintról háromszázezer forintra emelkedik az a hitelösszeg, amely alatt nem szükséges a fenti jövedelemarányos rendeletet alkalmazni.

A jelenlegi alacsony kamatkörnyezet miatt nagyon kedvezőek a feltételek, a hitelek kamatlábát azonban sok esetben a 3 vagy 12 hónapos BUBOR indexhez kötik. Ez azt jelenti, hogy a kamatok a futamidő alatt jelentősen változhatnak, ami akár a

törlesztőrészletek nagymértékű emelkedésével is járhat.

5. JÁRULÉKOS HITELKÖLTSÉGEK

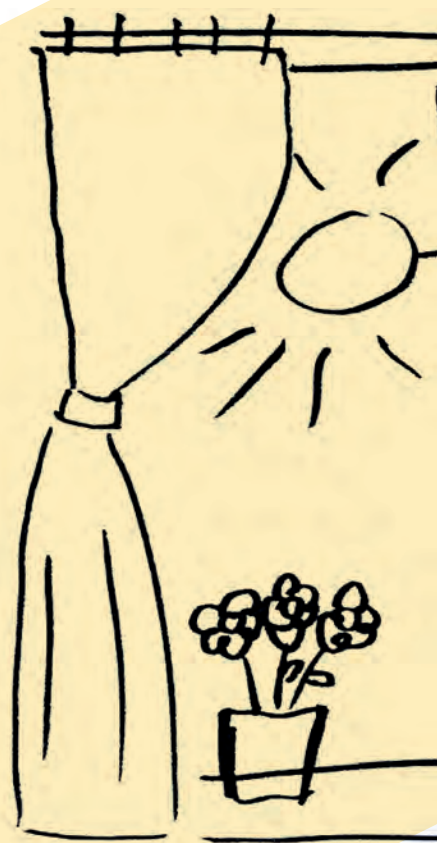
A hitel felvételénél ezen felül olyan költségekkel is számolni kell, mint az értékbecslési díj, a hitelbírálati díj, a közjegyzői díj, illetve a hitel folyósítási díja. Ennek mértéke a hitel összegétől, illetve a bankoktól függően is változhat, többnyire néhány tízezer-től néhány száz ezer forintig terjedhet, de húszéves vagy annál hosszabb futamidő és magasabb hitelösszeg esetében a félmillió forintot is meghaladhatja.

6. ILLETÉK ÉS ÜGYVÉDI DÍJ

Nem szabad elfelejteni, hogy a lakásvásárlás után illetékfizetési kötelezettség is keletkezik, amit szintén finanszírozni kell. Az illeték általános szabály szerint a vásárolt ingatlan értékének 4 százaléka, vagyis egy 10 millió forintos lakás esetében 400 ezer forint. Ebből az első lakásvásárlók kedvezményt kapnak, a 35 éven aluli fiatalok első lakásszerzésük után az egyébként fizetendő illeték felét kötelesek megfizetni, amennyiben az egész lakástulajdon forgalmi értéke nem haladja meg a 15 millió forintot. Emellett új építésű vagy tetőtér-beépítéssel bővített, maximum 15 millió forint értékű ingatlan vásárlása után sem kell illetéket fizetni. Abban az esetben, ha korábban vagy később értékesítettünk (egy éven belül) egy másik, olcsóbb ingatlant, akkor az illetéket csak a két lakás árkülönbsége után kell megfizetni. Ha a drágább lakás került eladásra, akkor pedig nem keletkezik illetékfizetési kötelezettség. Szintén nem kell illetéket fizetni, ha az adásvétel házastársak vagy egyenes ági rokonok között történik, ha önkormányzati lakást vásárolunk, valamint telek vásárlása esetén, ha azon négy éven belül megkezdődik az építkezés. Ezen felül az ügyvédi díjjal is számolni kell, amit adásvételnél általában a vevő fizet. Egy szerződés ügyvédi díja többnyire a szerződéses összeg 0,5-1 százalékát teszi ki.

7. ÁLMAINK OTTHONA

Használt lakás vásárlásakor minimális felújítási költséggel is kalkulálni kell. Ha másra nem is, valamilyen szintű festésre szükség lehet, ami egy 60 négyzetméteres lakásnál 80-350 ezer forintos összeget is jelenthet. Esetleg egy-két új bútort is vásárolni kell, aminek költsége szintén pár száz ezer forintra rúghat, de amennyiben a konyhabútor is cserére szorul, úgy akár 1 millió forint is lehet a végösszeg. Természetesen a lakásfelújítás költségeit személyes preferenciáink nagyban befolyásolhatják – a határ a csillagos ég.



8. MI MINDENRE JÓ A NAV?

Többek által ismert lehet, hogy a NAV nyilvántartást vezet az eladott ingatlanok értékéről, ennek segítségével meg tudja állapítani az átlagostól jelentősen eltérő bejelentett

vételárat. Azt talán már kevesebben tudják, hogy ebből az adatbázisból díjazás ellenében az adófizetők is kérhetnek információkat. Mindez lehetővé teszi, hogy az általunk megvenni vagy eladni kívánt ingatlan árát összehasonlítsuk a környéken jellemző átlagárakkal, így megállapítva, hogy a kívánt lakás nincs-e túlárzva.

Az adatbázis úgy jön létre, hogy az adózók az ingatlanátruházásokról bejelentést tesznek a földhivatalok és végső soron a NAV felé. Ebben a bejelentésben megjelölik az ingatlanok pontos elhelyezkedését, méretét

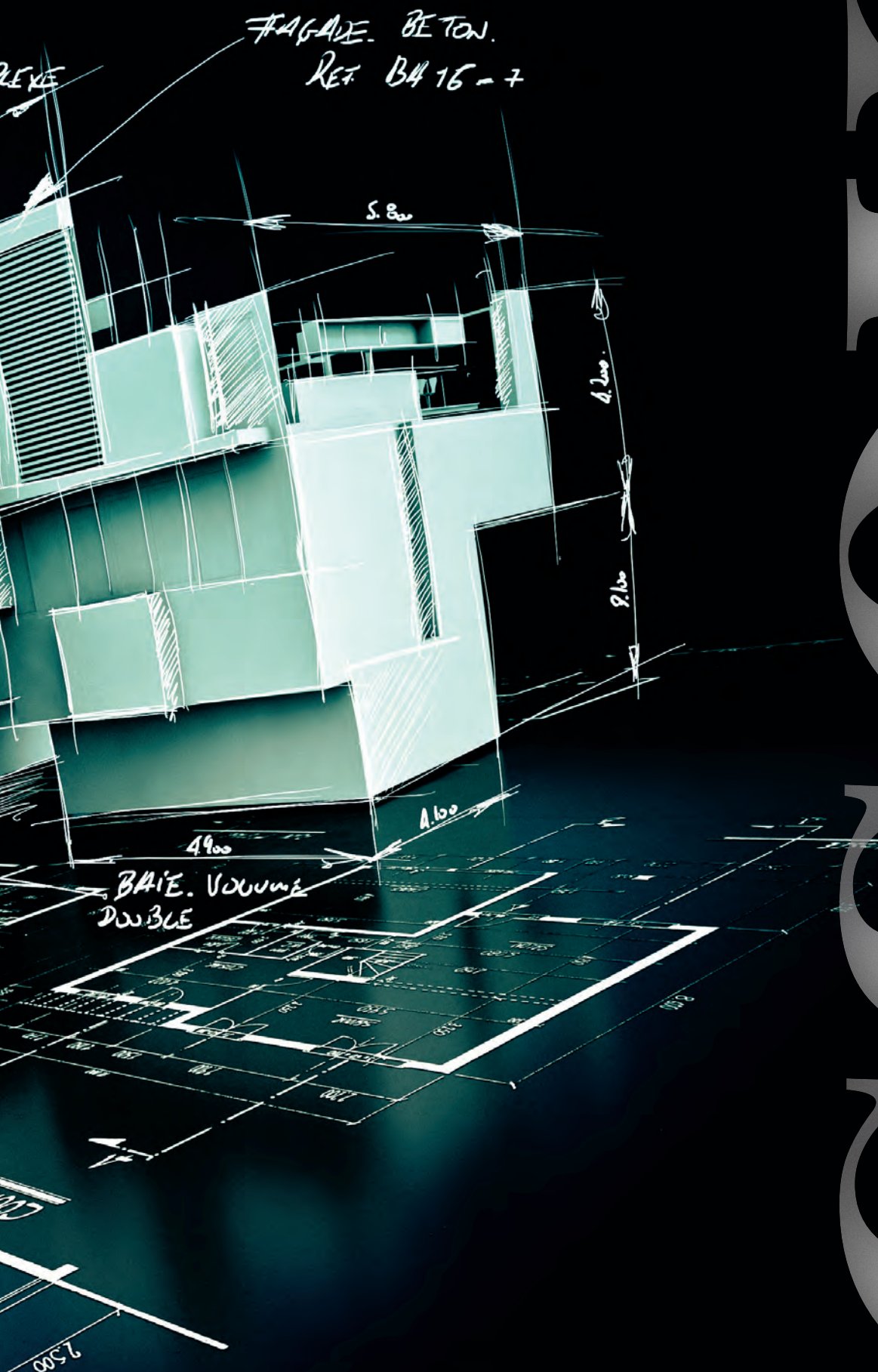
és az illetékkiszabás alapjául szolgáló forgalmi értéket. Ezen bejelentések alapján a NAV lényegében utcáról utcára nyilvántartja, hogy hol milyen jellemző ingatlanárak vannak. A NAV az adózók által tett nyilatkozatokat összehasonlító adatok alapján abból a szempontból vizsgálja, hogy az adózó által bejelentett forgalmi érték az illetékkiszabás alapjául elfogadható-e. Ha ezt kétségesnek látja, akkor – adott esetben helyszíni szemle igénybevételével is – módosíthatja az adózó által bejelentett forgalmi értéket, és az illetéket a bejelentett értékhez képest magasabban, de akár alacsonyabban is ki szabhatja.

9. OTTHONT, NE BEFEKTETÉST!

Végül, de nem utolsósorban érdemes átgondolni az ingatlanvásárlás célját. Amennyiben nem befektetési szándék vezérel, hanem saját magunk számára keresünk otthont, a személyes szempontok a legfontosabbak. Nem árt, ha elképzeljük, hogy milyen lenne az adott környéken lakni, onnan reggelente munkába indulni, vagy összességében megfelel-e a környék a jelenlegi és jövőben várható életvitelünknek. Sokan megpróbálják figyelembe venni, hogy az adott városrészben az ingatlanárak milyen irányban mozognak, befektetésként tekintve a megvásárolni kívánt lakásra. Abban az esetben azonban, ha saját magunk szeretnénk odaköltözni, előfordulhat, hogy akár évtizedekre is az adott ingatlanban fog állni a pénzünk. Ilyen távlatokra pedig még a legkisebb biztonsággal sem lehet megmondani, hogy egy környék lakásai mennyit fognak változni a mostani helyzetéhez képest. Éppen ezért saját célra történő vásárlásnál véleményünk szerint sokkal fontosabb, hogy a környék elhelyezkedése, szolgáltatásai, környezete, hangulata megfeleljen a mostani és a közeljövőben várható életmódunknak, szemben az ingatlan távoli jövőben várható értékével.





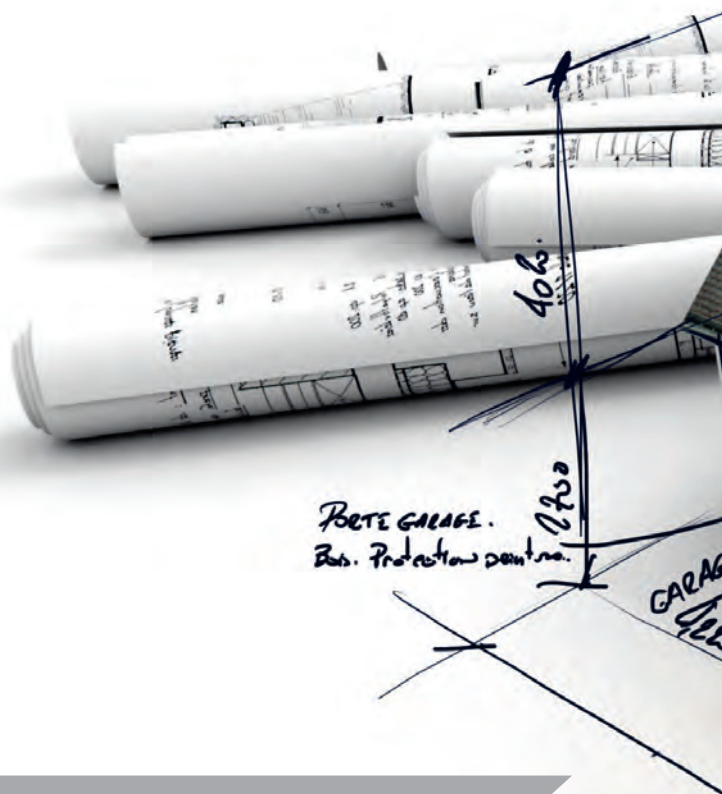


PORTFOLIO

Mindent a CSOK-ról

MADUROVICZ-TANCSICS TÜNDE

BÁR AZ ÚJ OTTHONTEREMTÉSI TÁMOGATÁSI RENDSZER, A SZOC-POLT VÁLTÓ CSOK (CSALÁDOK OTTHONTEREMTÉSI KEDVEZMÉNYE) TAVALY JÚLIUS ÓTA ÉL, ISMÉT NAGY FIGYELMET KAPOTT AZ ÉV VÉGÉN, ILLETVE AZ IDEI ÉV ELEJÉN ÉLETBE LÉPŐ JELENTŐS VÁLTOZÁSOK MIATT. A CSOK-LÁZ PEDIG – KÖSZÖNHETŐEN A JELENTŐSEN MEGEMELT ÖSSZEGEKNEK – AZÓTA IS TART, VÉLHETŐEN SOKAN SZÁMOLGATNAK OTTHON, ÉS KERESNEK LEHETŐSÉGEKET A TÁMOGATÁS KIHASZNÁLÁSÁRA. A LEGÚJABB SZABÁLYOK MELLETT A NEHEZEN KIOLVASHATÓ RÉSZLETEKET IS IGYEKEZTÜNK ÖSSZESZEDNI A KÖVETKEZŐKBEN.



MINDENT A CSOK-RÓL ALAPFOKON

CSOK-SZABÁLYOK HASZNÁLT LAKÁSOKRA

Az állami támogatást használt lakások vásárlására vagy a meglévő otthon bővítésére lehet igényelni. Bővítésnek csak az új lakórész létrehozása számít, a lakás hasznos alapterületét legalább egy lakószobával növelni kell, ilyen a tetőtér-beépítés és az emeletráépítés is, amennyiben nem jön létre két új, különálló lakás. A bővítés révén a lakhatási körülményeknek javulniuk kell, és a bővítéssel létrejövő teljes új alapterületnek el kell érnie a használt lakásokra érvényes minimumkorlátokat. Fontos, hogy meglévő

épületrész felújítására, állagjavítására nem lehet pénzt kapni.

A támogatásra egyedülálló, élettársak és házaspárak jogosultak, az összeg nagysága a gyermekek számához kötött. Egy gyermek esetén a családot 600 ezer forint, két gyermek esetén 1 millió 430 ezer forint, három gyermek esetén 2,2 millió, míg négy vagy több gyermek esetén 2,75 millió forintos támogatás illeti meg.

A rendelet előír bizonyos minimum lakásméreteket a támogatás igénylésének feltételül, így egy gyermek esetén legalább 40, két gyermeknél 50, három gyermeknél

60, míg négy vagy több gyermek esetében 70 négyzetméter a legkisebb támogatható lakásméret. A támogatás igénylésének azonban létezik egy felső vételárkorlátja is, legfeljebb 35 millió forintos (telekár és áfa nélkül) árú ingatlan vásárlása esetén jogosult a család az állami összegre, illetve a vételár a hitelintézet által megállapított forgalmi érték 120 százalékát sem lépheti túl. Bővítésnél a számlával igazolt költségek 50 százalékára jár csak a támogatás, folyósítása pedig utólag történik a készülségi fokoknak megfelelően, ahol a költségek legalább 70 százalékát számlával kell igazolni.



ÚJ LAKÁSOKRA VONATKOZÓ SZABÁLYOK

Az új lakások vásárlásához vagy új ház építéséhez igényelt támogatás feltételei sokban hasonlítanak a használt otthonokra vonatkozókhoz. Az egyik nagy különbség, hogy ebben az esetben az összegek 2-3 gyermek esetén jóval magasabbak. Egy gyermek esetén a használt ingatlanokhoz hasonlóan 600 ezer, két gyermek esetén 2,6 millió forint az igényelhető támogatás összege, három vagy több gyermek esetében

pedig már 10 millió forint vissza nem térítendő támogatásra jogosult a család, illetve 10 millió forint kedvezményes lakáshitelt is felvehet.

A szabályok szerint a teljes összegű támogatást új lakás bekerülési költségére vagy vételárának kifizetésére kell fordítani. A rendelet szerint ilyennek számít minden 2008. július 1-je után építési engedélyt kapott új lakás vagy az azóta használatbavételi engedélyt kapott olyan lakóingatlan, amelyet vállalkozó épített kifejezetten értékesítési

céllal. Fontos kitétel, hogy a telek árának kiegyenlítésére a támogatás nem használható fel, illetve nem számít új lakásnak a tetőtér beépítése, ha a lakás nem közelíthető meg önállóan, saját lépcsőn.

Az új lakások vagy házak esetében szintén vannak méretbeli megkötések. A lakás hasznos alapterületének egy gyermek esetén legalább 40, két gyermeknél 50, három gyermeknél pedig 60 négyzetméteresnek kell lennie. Ha családi ház építéséről vagy új ház vásárlásáról van szó, a minimum 70 négyzetméter egy gyermekkel, két gyermeknél már 80, háromnál pedig 90 négyzetméter a legkisebb hasznos alapterület.

Mik a legnagyobb kockázatok a CSOK felvételénél?

Sokan kaptak kedvet a lakásvásárláshoz, a 10 millió forintos támogatási összeget, illetve az ehhez tartozó 10 millió forintos kedvezményes hitellehetőséget látva. Nem szabad azonban megfeledkezni az ezzel járó kockázatokról sem.

A LEGNAGYOBB KOCKÁZAT

A legnagyobb kockázata a CSOK még meg nem született gyermekek utáni felvételének az, ha valamilyen okból nem születnek meg a vállalt gyermekek, ami különösen a 10 millió forintos támogatási konstrukció esetén érintheti érzékenyen a családokat. Ha valaki nem teljesíti a vállaltakat, akkor a sikertelenül előre megadott gyermekszámra jutó támogatási összeget az alapkamatnak megfelelő késedelmi kamattal együtt kell visszafizetni, de a 10 millió forintos összeg kivétel ez alól: a felvett összeget az alapkamat ötszörösére rúgó késedelmi kamattal kell visszafizetni, ami még a jelenlegi alacsony kamatkörnyezetben is több millió forintos plusz terhet jelenthet. Ráadásul ugyan a jelenlegi alacsony alapkamat egyelőre stabilnak tűnik, de egyáltalán nincs kőbe vésve, hogy ez 4, 8 vagy 10 évig így is marad. Pedig a támogatást a kamattal együtt a gyermekvállalási határidő leteltét követő 60 napon belül vissza kell fizetni. Visszafizetési kötelezettség keletkezik válás esetén is, amennyiben a gyermekek (vagy akár csak egy) nem a támogatott lakásban, együtt, valamely szülőnél maradnak. Akkor is hasonló visszafizetési kötelezettséggel számolhatunk, ha más típusú vállalásnak (pl. a 10 éves bentlakásra vonatkozóknak, kivéve bizonyos eseteket) nem teszünk eleget.

ELENGEDHETIK-E A VISSZAFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉGET?

Míg a korábbi, január 1-jétől élő szabályozás még megengedőbb volt a visszafizetési kötelezettség elengedését illetően, addig a február elején életbe lépett új rendelet számos ponton szigorodott. Csak egyetlen olyan eset van, amikor biztosan nem kell visszafizetni a CSOK összegét: ha a gyermek halva születik, a gyermekvállalást teljesítettnek tekintik. Más esetekben részletfizetést lehet kérni, például a szociális és jövedelmi helyzetre hivatkozva, illetve 5 éves haladékat kérvényezni „különösen méltánylást érdemlő helyzetben”. Az 5 év eltelte után a visszafizetési kötelezettség részbeni vagy teljes elengedését szintén a kormányhivatalnál kell igényelni, de alapvetően a kormányhivaltól függ, hogy ennek helyt ad-e, vagyis az elengedés bizonytalan.

MIÉRT 10+10 MILLIÓRÓL BESZÉLÜNK?

A három- vagy több gyermekesek által igényelhető új lakásokra vagy házakra vonatkozó 10 millió forintos támogatás mellé lehetőség van egy legfeljebb 10 millió forintos hitel igénybevételére is, amelyhez kamattámogatás társul, így a terhek alacsonyabbak egy piaci kamatozású hitelnél. Az ilyen támogatott kamatozású hitelek maximális futamideje 25 év.

A kedvezményes hitel azonban nem jár automatikusan, a bank feladata, hogy saját hatáskörben elvégezze a hitelképességi vizsgálatot. A hitelt csak az veheti fel, aki az MNB által meghatározott hitelképességi feltételeknek megfelel.

KIK IGÉNYELHETIK ÚJ ÉS HASZNÁLT LAKÁS VÁSÁRLÁSÁHOZ A CSOK-OT?

A támogatást egyedülálló, házaspárok és élettársak kérhetik meglévő gyermekeik után. Ez történhet a közös, előző kapcsolatból született saját, de közösen nevelt vagy örökbe fogadott gyermekek száma alapján is, amennyiben ezek a gyermekek az igénylővel közös háztartásban élnek, és nem töltötték be a 20. életévüket.

Az otthonteremtési támogatás a még meg nem született gyermekek után is igényelhető, ebben az esetben azonban csak házaspár jogosultak az igénylésre, és kizárólag akkor, ha legalább az egyik fél 40 évesnél fiatalabb. A használt lakás vásárlásánál vagy meglévő bővítésénél egy vagy két gyermek vállalását fogadják el, új lakás vásárlásánál vagy ház építésénél három gyermeket is lehet előre vállalni. Egy gyermeknél a határidő 4, két

gyermek esetén 8, a 10 millió forintos esetben a gyermekek számától függetlenül 10 év. A jogszabály szerint, ha valaki lakáscélú hitelt vesz fel, és később a vállalatán túl születik gyermeke, további 400 ezer forintnyi támogatásra válik jogosulttá, de a CSOK összege így sem haladhatja meg a lakás bekerülési költségét.

Alapvetően magyar állampolgároknak jár az otthonteremtési támogatás, de bizonyos feltételek mellett külföldiek is igényelhetik. A rendelet szerint a támogatotti körből kizárható az, aki büntetett előéletű, a büntetlen előéletet erkölcsi bizonyítvánnyal kell igazolni. Szintén feltétel, hogy az igénylőknek – házastársak esetén legalább az egyiküknek – társadalombiztosítási jogviszonnyal kell rendelkezniük, és nem lehet az adóhatóságnál nyilvántartott köztartozásuk, illetve nem lehetnek közfoglalkoztatottak.

Kizáró ok lehet, ha valaki az igénylést megelőző öt évben már igénybe vett lakáscélú állami támogatást vagy támogatott hitelt, és annak szabályait megsértette, ami miatt vissza kellett fizetnie a támogatást.

MIT KELL TELJESÍTENI, HOGY NE ÜSSÜK MEG A BOKÁNKAT?

A CSOK igénylésének fontos követelménye, hogy az igénylőnek a megvásárolt lakásban tulajdont kell szereznie, ha párról van szó, akkor mindkettejüknek, illetve más személy nem lehet tulajdonos az adott ingatlanban. Vállalni kell továbbá, hogy a család – beleértve a támogatás megítélésénél figyelembe vett gyermekeket is – 10 évig vagy a gyermekek nagykorúvá válásáig a lakásban fog lakni.

MIKOR KELL IGÉNYELNI A CSOK-OT?

A családi otthonteremtési kedvezményre való jogosultság megállapítását és mértékének meghatározását használt vagy új lakás vásárlása esetén az adásvételi szerződés megkötését követő 120 napon belül, bővítés esetén a bővítési munkálatok megkezdése előtt kell kérni a hitelintézettől, míg új lakás építése esetén az építési engedély megszerzését követően.

Kik lesznek a CSOK vesztesei?

Sokan ajándék pénznek tartják a CSOK-ot, különösen a 10+10 millió forintos konstrukciót, pedig az új otthonteremtési rendszernek vesztesei is vannak, még ha elsősorban ez hihetetlennek tűnik is. A támogatási összegek jelentős megemelésének hatására a fejlesztők sem tétlenkedtek, és az áfacsökkenetés ellenére is egyes projekteknél több millió forinttal emelkedtek meg az árak a tavalyi év végéhez képest. Ezt ugyan a háromgyermekes családok esetében a 10 millió forintos támogatás ellensúlyozza, sőt, a mérleg pozitív marad, ám ez nem mondható el a kevesebb gyermeket vállalókról. Egyrészt sokkal nagyobb roham indult az új lakások piacán, így nemcsak drágábban, de nehezebben is lehet új ingatlanhoz jutni, másrészt az emelkedő árakat esetükben nem ellentételezi az állami támogatás. Egygyermekes családok esetében ugyanis csak 600 ezer, kétgyermekeseknek pedig 2,6 millió forintos összeg jár. Ennek hatására elképzelhető, hogy ezek a vásárlók inkább a használt lakások piaca felé fordulnak, különösen azért, mert a támogatási összegekben jóval kisebb a különbség, mint három gyermek mellett: az egygyermekeseknél nincs, míg a kétgyermekeseknél 1,17 millió forint.

VAN-E OLYAN, HOGY VISSZA KELL FIZETNI?

Léteznek olyan helyzetek, amikor az állam visszakövetelheti a pénzt. Ilyen az, amikor az igénylő eladja vagy lebontja a lakást, ha elköltözik a lakásból, ami a támogatásnál figyelembe vett gyermekekre is vonatkozik,

amennyiben harmadik személy tulajdonjogot vagy hasznélvezeti jogot szerez, vagy ha nem lakáscélra használják az ingatlant. Ilyen esetekben késedelmi kamatokkal együtt kell visszafizetni a támogatást. De természetesen akkor is visszajárnak az állami összegek, ha a gyermekvállalást nem sikerült a határidőig teljesíteni.



FOGAS KÉRDÉSEK A CSOK-RÓL HALADÓKNAK

1.

**HA A BŐVÍTÉS 2 MILLIÓ FORINTBA KERÜL, ÉS A KÖLTSÉGEK 70 SZÁZALÉKÁT IGAZOLJÁK SZÁMLÁVAL, MEKKORA ÖSSZE-
GŰ TÁMOGATÁSRA JOGOSULT A KÉT- VAGY HÁROMGYERMEKES CSALÁD?**

Ez azt jelenti, hogy ha a 2 millió forint 70 százalékanak megfelelően, vagyis 1,4 millió forint összegben nyújt be számlát az igénylő, akkor ennek az összegnek az 50 százaléka, vagyis 700 ezer forint lehet a kifizetett támogatás. Vagyis egy két- vagy háromgyermekes család hiába jogosult 1,43 vagy 2,2 millió forintnyi CSOK-ra, a támogatási összeg ennél kevesebb lesz. Ha a teljes 2 millió forintot igazolja számlával, akkor az igényelhető támogatás összege 1 millió forint.

2.

MEKKORA ÖSSZEGET KAPHATNAK AZ ÚJ RENDELET SZERINT AZOK, AKIK MÁR VETTEK IGÉNYBE HASONLÓ ÁLLAMI TÁMOGATÁST, PÉLDÁUL SZOC-POLT HASZNÁLT LAKÁS VÁSÁRLÁSÁHOZ?

Bár továbbra is él a szabály, hogy egy gyermek után csak egyszer lehet hasonló támogatást (szocpol, CSOK stb.) igénybe venni, a jelenlegi szabályok szerint, ha egy gyermek után már vettek fel támogatást, a második most születő gyermek (ha korábban nem vállalták a születését) után a használt lakás vásárlásához két gyermek után felvehető összeg jár, melyből ki kell vonni a már korábban felvett támogatás összegét. Ez nem mindenki számára kedvező, akik például az



első gyermekükre 1 millió forintot vettek fel (új lakás esetében létezett ilyen), azok most egy nagyobb lakás megvásárlása során nem a korábbi szabály szerinti 600 ezret, hanem csak 430 ezer forintot kaphatnak, ha használt lakást vásárolnak, hiszen csak a különbséget vehető fel.

Ha a gyermek születését korábban már vállalták, akkor nem a régi, hanem az új szabályok szerinti összegre jogosultak a szülők

használt és új lakások esetében egyaránt, amennyiben másik lakást szereznek. Ilyenkor is a meglévő vagy vállalt összes gyermek után járó összeg és a már felvett támogatás különbözetére tarthatnak igényt.

3.

IGÉNYELHETI-E A 10 MILLIÓ FORINTOS CSOK-OT HARMADIK GYERMEKE UTÁN AZ, AKI EZT A GYERMEKÉT KORÁBBAN ELŐRE VÁLLALTA? HA „NEM” A VÁLASZ, AKKOR VAN-E LEHETŐSÉG ARRA, HOGY MÉGIS HOZZÁJUSSON A 10 MILLIÓ FORINTOS ÖSSZEGHEZ, AMENNYIBEN FELBONTJA KORÁBBI TÁMOGATÁSI SZERZŐDÉSÉT?

Nem, csak akkor, ha a gyermekvállalás már teljesült. Amennyiben felbontja a korábbi szerződést, azzal szerződésszegést követ el, és a támogatást vissza kell fizetnie, amivel viszont támogatást igénybe vevőnek minősül, így csak a különbséti összeget veheti igénybe.

4.

IGÉNYELHETI-E UGYANARRA AZ ÚJNAK SZÁMÍTÓ, 2008. JANUÁR 1-JE UTÁN HASZNÁLATBA VETT LAKÁSRA EGY HÁROMGYERMEKES PÁR A 10 MILLIÓ FORINTOS CSOK ÉS A MÁR IGÉNYBE VETT CSOK ÖSSZEGÉNEK A KÜLÖNBÖZETÉT?

Nem. A CSOK különbséti összegként akkor vehető igénybe, ha az igénylők új lakást építenek, vagy új lakást vásárolnak, és meglévő gyermekeik után már igényeltek korábbi vissza nem térítendő állami támogatást.

5.

FOLYAMATBAN LÉVŐ ÉPÍTKEZÉSRE MÁR FELVETTEK CSOK-OT. IGÉNYELHETŐ-E AZ ÚJ CSOK UGYANERRE A FOLYAMATBAN LÉVŐ ÉPÍTKEZÉSRE, ÉS HA IGEN, MEDDIG?

Nem. A korábban befogadott CSOK-kérelmek a 2016.01.01. előtt hatályos jogszabály alapján kerülnek elbírálásra. Ha az új CSOK-ot szeretné igényelni, ahhoz vissza kell mondania a meglévőt, és az újat igényelni (új kérelem, új bírálat, új szerződés). De ha már részfolyósítva van a CSOK, akkor ez sem járható út, marad a régi támogatás.

6.

MEKKORA ÖSSZEGRE LESZ JOGOSULT ÚJ LAKÁS VÁSÁRLÁSÁHOZ A JÖVŐBEN AZ, AKI MOST KÉT GYERMEK UTÁN 2,6 MILLIÓ FORINTOS TÁMOGATÁST VESZ IGÉNYBE?

Amennyiben hatályban marad a mostani szabályozás, 7,4 millió forintos különbsétre lesz jogosult a harmadik, most még előre nem vállalt gyermeke után, amennyiben egy másik új lakásra viszi tovább a támogatást.

7.

BESZÁMÍT-E AZ ÚJ ÉPÍTÉSŰ HÁZ BEKERÜLÉSI KÖLTSÉGE BE A NAPKOLLEKTOR, A NAP-ELEM, A GEOTERMIKUS FÜTÉS ÉS MELEGVÍZ, A SAJÁT UDVARI SZÉLERŐMŰ VAGY A KÚTFÚRÁS BEKERÜLÉSI KÖLTSÉGE?

Nem tartoznak bele, hiszen nem nevesíti ezeket (vagy ezek kategóriáit) a kormányrendelet.

8.

IGÉNYELHETŐ-E A CSOK ÜDÜLŐÖVEZETBEN LÉVŐ HÁZ ÉPÍTÉSÉHEZ? MIKOR IGEN, MIKOR NEM?

Amennyiben az építési engedély (vagy az egyszerűsített bejelentési szabályokhoz tartozó dokumentum) lakóház építésére szól, valamint annak felépítése után az ingatlan-nyilvántartásba is ilyen jogcímen kerül bejegyzésre, úgy igen. Azonban ha ez nem valósul meg, úgy annak jogi következményeit az ügyfél viseli.





9.

HOGY KELL ÉRTELMEZNI AZT, HOGY A MEGLÉVŐ ÉPÜLET, ÉPÜLETRÉSZ VAGY ÉPÍTMÉNY ÁTALAKÍTÁSA NEM MINŐSÜL A LAKÁS BŐVÍTÉSÉNEK?

Pl. a terasz beépítése szobaként vagy a konyha átalakítása szobává. A beépítetlen tetőtérben történő szoba kialakítása megfelel a jogszabályi elvárásnak.

10.

IGÉNYELHETI-E A CSOK-OT EGY EGYEDÜLÁLLÓ ÉS GYES-EN, GYED-EN LÉVŐ ANYA?

Nem, mert nem fog TB-igazolást kapni az OEP-től.

11.

ELVÁLT, KÜLÖNÉLŐ SZÜLŐK GYERMEKE 50 SZÁZALÉKBAN AZ ÉDESAPJÁNÁL, 50 SZÁZALÉKBAN AZ ÉDESANYJÁNÁL TARTÓZKODIK. MELYIK SZÜLŐ IGÉNYELHETI A GYERMEK UTÁN A CSOK-OT?

Az a szülő igényelhet CSOK-ot a gyermek után, akinél a jogerős bírósági határozat elhelyezte, és egyébként megfelel a jogszabály

eltartott gyermekre vonatkozó elvárásainak. Amennyiben közös nevelésbe helyezte, akkor az, akinél be van jelölve a lakcíme. Ha ez sem működik, akkor a szülők közös megállapodása alapján csak az egyikük.

12.

IGÉNYELHETIK-E BAR-LISTÁSOK, KÖZMUNKÁSOK, FŐISKOLÁSOK ÉS EGYETEMISTÁK IS A CSOK-OT?

A KHR-re (régi nevén BAR-lista) vonatkozó elvárásokat a használt lakásokra vonatkozó szabályozásból is egy az egyben törölték, vagyis a támogatás akkor is igényelhető, ha hitelhez nem jut az igénylő. Köztartozása azonban se új lakásra, se használtira felvett CSOK esetében nem lehet az igénylőnek. Az új lakásra felvehető összeggel ellentétben a közmunkások is igényelhetik a használt lakáshoz járó támogatást. A felsőoktatási tanulmányokat nappali tagozaton folytatók jogosultak az új lakás mellett a használtira járó CSOK-ra is. Ami általánosságban a társadalombiztosítási jogviszonyt illeti, használt lakás esetében 180 napos folyamatos jogviszonyra van szükség (párok esetén legalább egyiküknek), amelyben 30 napos megszakítás lehet. Az új lakással ellentétben használt lakásnál a közmunkával töltött időszak is beszámítható a TB-jogviszonyba. A külföldi TB-jogviszony új és használt lakás esetében egyaránt érvényes.

13.

EGYEDÜLÁLLÓKRA, PÁROKRA, MOZAIKCSALÁDOKRA MILYEN SPECIÁLIS SZABÁLYOK VONATKOZNAK, HA SZERETNÉK IGÉNYBE VENNİ A HASZNÁLT LAKÁSRA JÁRÓ CSOK-OT?

Az igénylőknek együtt 100 százalékos lakástulajdonnal kell rendelkezniük abban a lakásban, amelyet a CSOK segítségével megszereznek. Ahogy az új lakásra vonatkozó CSOK-ot, úgy a használtat is minden további nélkül igénybe vehetik egyedülállók. Akik viszont házastársak vagy élettársak, azok csak együttesen igényelhetik, és a feltételek többségének (kivétel például a fenti TB-jogviszony) mindkettejüknek meg kell felelnie. Egyedülállók és házastársak mindazon gyermekek után, akik velük együtt laknak és költöznek, igényelhetik a CSOK-ot, utóbbi esetben akkor is, ha nem közös gyermekekről van szó. Bonyolultabbak a szabályok élettársak esetében: ha nem közös gyermekeik után igénylik a CSOK-ot, akkor mindkét fél esetében külön kell kiszámolni, saját gyermekei után melyik fél mekkora összegre lenne jogosult, és e kettő közül a magasabb összeget vehetik fel. Ha közös gyermekük is van, akkor öt e számítás során csak az egyik szülőnél vehetik figyelembe.

14.

MINDEN ESETBEN 10 ÉVIG KELL AZ ADOTT INGATLANBAN LAKNIA A GYERMEKEKNEK, MÉG HA NAGYKORÚVÁ VÁLNAK IS?

Nem, ugyanis nem minősül a 10 éves bentlakási kötelezettség megszegésének sem lakásvásárlás, sem bővítés esetén, ha

- 1) a gyermek a tanulmányai folytatása miatt átmenetileg nem a CSOK-os lakásban lakik,
- 2) a szülőt vagy a gyermeket tartósan egészségügyi intézményben kezelik,
- 3) a szülő vagy a gyermek munkavállalás miatt indokoltan legfeljebb öt évig más településen tartózkodik,
- 4) a szülő vagy a gyermek közeli hozzátarto-

zó ápolása miatt ideiglenesen nem az új lakásban lakik,

- 5) bizonyos okokból a szülő szabadságvesztés büntetését tölti,
- 6) a nagykorú gyermek elköltözik,
- 7) a kiskorú gyermek a nagykorúvá válását követően elköltözik.

15.

MIKOR NEM LEHET MEGLÉVŐ LAKÁSTULAJDONA ANNAK, AKI IGÉNYBE AKARJA VENNİ A CSOK-OT, ILLETVE A KORÁBBAN ELADOTT LAKÁS ELADÁSI ÁRÁT BE KELL-E FORGATNI A LAKÁS VÉTELÁRÁBA?

Használt lakás esetén legfeljebb 50 százalékos tulajdoni hányaddal lehet rendelkezni másik lakásban, kivéve, ha haszonélvezeti jog van a meglévő lakáson (az örökléssel szerzett lakásokkal többé nem

tesznek kivételt). Az igénylőnek emellett vállalnia kell, hogy a vételár (vagy bővítés esetén a bekerülési költség) kiegyenlítésére használja fel a kérelem benyújtását megelőző 5 éven belül értékesített lakástulajdonának az eladási árát, amit viszont csökkenteni lehet

- 1) az értékesítést követően vásárolt ingatlan vételárával,
- 2) a lakástulajdont terhelő, eladási árból visszafizetett munkáltatói vagy önkormányzati támogatással,
- 3) lakásépítésre vagy -vásárlásra (nem hitelkiváltásra!) felvett kölcsön végtörlesztésének összegével (annyival, amennyit az eladási árból törlesztettek ebből),
- 4) a számlával igazolt ingatlanközvetítői jutalék és
- 5) az adásvétel miatt megfizetett közteher összegével.

Új lakások esetén ezek a szabályok nem élnek, lehet lakástulajdon, és az eladási árat nem kell beleforgatni a vételárba.

16.

MILYEN JELZÁLOGOT JEGYEZNEK BE A CSOK-OS LAKÁSRA, ÉS KELL-E LAKÁSBIZTOSÍTÁST KÖTNI?

Az állam javára 10 évre szóló jelzálogjog, elidegenítési és terhelési tilalom kerül bejegyzésre, addig életvitelszerűen benne is kell lakniuk a lakásban mind az igénylő szülőknek, mind pedig a gyermekeknek (kivéve néhány fontos esetet). Az állam javára bejegyzett jelzálogjog ranghelye azonban nem előzheti meg a lakásra felvett lakáshitel vagy lakás-takarékpénztári kölcsön ranghelyét. Előírja továbbá a rendelet, hogy az említett 10 éves időszakban a támogatott személynek lakásbiztosítással kell rendelkeznie az új lakásra, a szükséges lakásbiztosítás jellemzőit pedig a támogatási szerződés tartalmazza.

HIRDETÉS / PROMOTION

OTTHONTEREMTÉSSEN GONDOLKODIK? MOST VÁLASZT KAPHAT KÉRDÉSEIRE!

ersteotthon.hu

Kiugró hozamú lakástakarékok, dübörgő CSOK, padlón lévő lakáshitelkamatok: rég nem látott lehetőségekkel élhet ma, aki saját otthon teremtését tervezi. A piacon elérhető konstrukciók száma végtelen, és mindenki megtalálhatja a lakáscéljainak megfelelő, a tájékozódás azonban nem mindig egyszerű. Ebben segít az ersteotthon.hu!

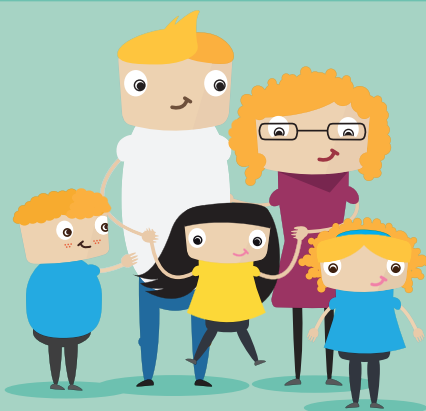
A válság utáni tetszhalott időszak után tavaly elindult felfelé az ingatlanpiac, köszönhetően többek közt annak, hogy a mostani kedvező kamatkörnyezetben igen jó feltételek mellett juthatunk hitelhez, illetve az állam is jelentősen támogatja ingatlancéljainkat. Ugyanakkor az ingatlanvásárlás, az otthonteremtés összetett folyamat, sok tényezőt figyelemmel kell kísérnünk, utána kell járunk az egyes lehetőségeknek, fel kell térképeznünk a piacon lévő ajánlatokat. Így teljesen természetes, ha például a CSOK igénylésével, a lakástakarék felhasználási lehetőségeivel vagy akár a hitelfelvétellel kapcsolatban támadnak bennünk kérdések vagy bizonytalanságok. Előfordul, hogy az egyes konstrukciókat nem látjuk át, vagy a nagy kínálatban nem tudjuk eldönteni, hogy például milyen kamatperiódusú lakáshitelt válasszunk. Számtalan nagyon kedvező lehetőség létezik a piacon, amely az otthonteremtést segíti, de a bőség zavara egyben azt is eredményezi, hogy nehéz átlátni, bizonyos élethelyzetekre melyik lehet



a legjobb megoldás. Az pedig még nagyobb kihívás elé állítja az otthonteremtőket, hogy miképpen használhatják ki a legjobban ezeket az eszközöket a céljaik eléréséhez. Ebben segít az ersteotthon.hu oldal, ahol minden fontos információ megtalálható, amelyre az otthonteremtéshez szükség lehet: hasznos, gyakorlatias tippek, bővebb útmutatók, konkrét példákat bemutató számítások, illetve többfajta kalkulátor is, amelyekkel ellenőrizhetjük például a különböző támogatásokra való jogosultságunkat, vagy azt, hogy mekkora hitelt tudunk felvenni. Az ersteotthon.hu oldalon minden kérdésre választ kaphat, amely ingatlanvásárlással, otthonteremtéssel kapcsolatos.



Vannak, akik kis létszámban is boldogulnak.



Vannak, akik a sokszínűségből kovácsolnak erőt.

A családok sokfélék.

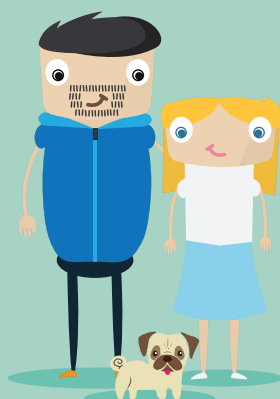
Családjával új lakásba költözne, vagy felújítana, bővítené? A hitelek és támogatások teljes köre elérhető az FHB Banknál! Szakértőinkkel tisztázhatóak a fontos kérdések.

SAKÉRTŐ SEGÍTSÉG - ELŐBB ONLINE, AZTÁN A BANKFIÓKBAN A piaci és támogatott hitelek mellett a Családi Otthonteremtési Kedvezmény (CSOK) összes változata elérhető az FHB-nál. Az FHB internetes jogosultságellenőrző alkalmazásának és kalkulátorainak segítségével könnyen áttekinthetőek a hitel- és támogatási lehetőségek. A www.fhb.hu honlapon lefuttatott kalkulációt követően banki szakértő kollégáink adnak részletes tájékoztatást, és a teljes folyamaton végigkálauzolják a megfelelő támogatási- és hiteltípus választásától a dokumentumok beszerzésével kapcsolatos tudnivalókon át a folyósításáig.

Lakáshitel
akár **10** évig
fix kamattal



Vannak, akik jegygyűrű nélkül is boldog családban élnek.



És vannak, akik még csak tervezgetnek.

Ezért a hiteleink is!

KERESSE A FAIR HITELEKET! Az ügyfeleket védő fair árazás lényege, hogy a piaci hitelek kamatait csak szigorú feltételekkel, előre meghatározott mutatók változásakor lehet módosítani. Az FHB Banknál igényelhető a fair hitelek mindkét típusa, a referencia hozamhoz kötött és a fix kamatozású. Az előbbi jelzáloghitel 6 havonta, rugalmasan követi a piaci kamatszintet, miközben a referenciául szolgáló kamat fölötti banki felár 5 évre rögzített, és a Magyar Nemzeti Bank honlapján (www.mnb.hu) is közzétett kamatfelár változtatási mutató alapján változtatható. A másik típusnál a kölcsön havi törlesztőrészelete a kamattal fixálható a jelenlegi alacsony kamatszinten 5 vagy akár 10 évre is.

NEM LAKÁSVÁSÁRLÁSBAN GONDOLKODIK? Lakáscélon kívüli felhasználásra, például korábbi hitel kiváltására szintén igényelhető kölcsön. További részletekért keresse fel a www.fhb.hu honlapot, és forduljon az FHB szakértőjéhez!

A hirdetésben szereplő Családi Otthontermelési Kedvezmény
Magyarország Kormánya által nyújtott támogatás.

A hirdetésben szereplő hitel a Magyarország Kormánya által nyújtott
Családi Otthontermelési Kedvezmény támogatáshoz kapcsolódik.

A tájékoztatás nem teljes körű és nem minősül ajánlattételnek. A bank a bírálathoz fenntartja.





Letörhető-e az Airbnb-láz?

MADUROVICZ-TANCSICS TÜNDE

AZ ELMÚLT ÉVEKBEN NÉHÁNY SZÁZRÓL TÖBB EZERRE NÖVEKEDETT AZ AIRBNB RENDSZERÉBEN HIRDETETT LAKÁSOK SZÁMA MAGYARORSZÁGON. A LAKÁSPIAC ÉLEDEZÉSÉVEL PÁRHUZAMOSAN A BEFEKTETÉSI CÉLLAL INGATLANT VÁSÁRLÓK EGY RÉSE A RÖVID TÁVÚ LAKÁSKIADÁS MELLETT TETTE LE A VOKSÁT A HOSSZÚ TÁVÚ BÉRBEADÁS HELYETT. AZUTÁN SOKAKNAK CSALÓDNIUK KELLT. AZ EGYRE TELÍTŐDÖTTEBB PIACON FOKOZATOSAN NEHEZEBBÉ VÁLT AZ ÉRVÉNYESÜLÉS, RÁADÁSUL A SZÁLLÁSADÓKAT A SZIGORODÓ ELLENŐRZÉSEK IS SÚJTJÁK. A JÖVŐBEN ÁTALAKULHAT A PIAC, AZ EGYÉNI LAKÁSKIADÁSOK HELYETT A SZERVEZETT, VÁLLALKOZÁSSZERŰEN KIADOTT, MAGAS MINŐSÉGET KÉPVISELŐ LAKÁSSZÁLLODÁKÉ LEHET A FŐSZEREP.

A közösségi termékek szerepe egyre inkább felerősödött az elmúlt években, és jelentőségük tovább növekedhet a jövőben is. A fiatalabb generáció ugyanis már nem birtokolni akar, hanem használni, vagyis nem ragaszkodik a saját tulajdonhoz. Így lakásvásárlás helyett inkább bérleményben lakik,

autóvásárlás helyett Uberrel közlekedik, és sok esetben lakáshotelekben száll meg. Ehhez az új jelenséghez kapcsolható a szálláshelyként funkcionáló otthonok előretérése az elmúlt években, ami először nyugaton volt jellemző, majd a hullám hozzánk is megérkezett. A megnövekedett keresletet

és a külföldi trendeket látva többen próbáltak profitálni az új jelenségből, így az utóbbi években jelentősen növekedett a lakáshoteltként funkcionáló ingatlanok száma. Természetesen mindenki emlékszik még a „Zimmer frei” korszakra, mikor szintén sokan próbálkoztak saját otthonukban vendégeket



Mit tud az Airbnb?

ELŐNYÖK

- magasabb hozamot lehet elérni, mint a hosszú távú lakáskiadással
- nagyobb kontroll a lakás felett
- kisebb amortizáció
- időszakosan saját célra is használható

HÁTRÁNYOK

- inkább másodállás, mint csak befektetés
- adminisztrációs terhek
- könyvelési ismeret szükséges
- marketingismeret szükséges
- hektikus bevételek
- nagy verseny
- csak a jó minőségű ingatlanok rúghatnak labdába
- neheztelő szomszédok
- szigorodó üzemeltetési szabályok

nyaraltatni. Eleinte az Airbnb meglehetősen hasonló volt, mára azonban jelentősen kinőtte magát, térnyerésében pedig jelentős szerepet játszik, hogy az internetes felületnek köszönhetően könnyű összekapcsolni a szolgáltatókat a vendégekkel.

2016 márciusában Budapesten már közel 5000 aktív kiadó ingatlan volt, ehhez jönnek még az egyéb felületeken megjelenő lakáshirdetések. Az Airbnb-láz a tavalyi évben söpört végig a hazai piacon, és még közel sem biztos, hogy véget ért. Az Airbnb térhódítását jól mutatja, hogy egy év alatt 70 százalékkal növekedett az Airbnb-n hirdetett lakások száma Magyarországon, jelenleg eléri a 8100-at.

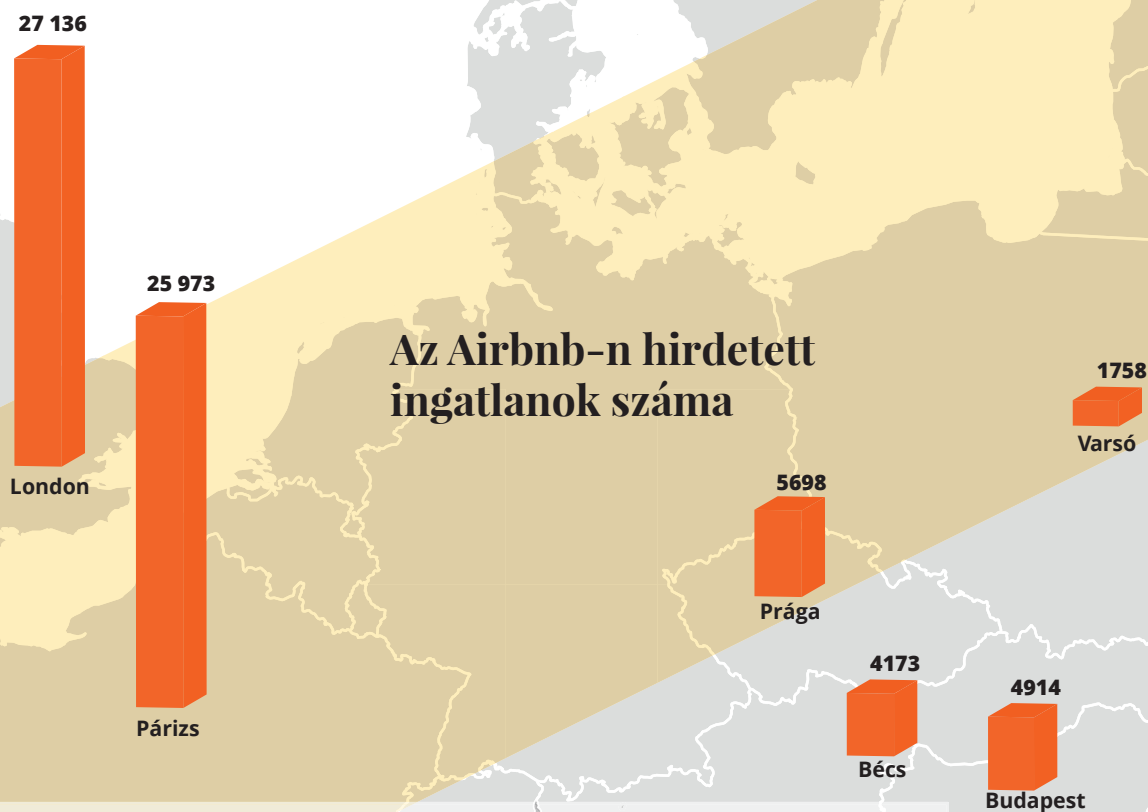
AZ AIRBNB AZ ÚJ „ARANYTOJÁST TOJÓ TYÚK”?

2013-ban ismét elkezdtek visszatérni a befektetők a hazai lakáspiacra, ez a tendencia tovább folytatódott 2014-ben is. A befektetési célú lakásvásárlási kedvet pedig tovább

fokozta az egyre csökkenő jegybanki alapkamat, valamint a 2015 év eleji brókerbotrányok. Alternatív lehetőségként jó üzletnek tűnt a felfelé induló ingatlanpiacon helyet keresni a pénznek. Sokan azonban nem elégedtek meg a hosszú távú lakáskiadással elérhető hozamokkal, az Airbnb-vel elérhető magasabb hozamokról szóló híreket látva inkább szálláshelykiadásra adták a fejüket. Így, szinte a semmiből kinőtt egy teljesen új jelenség a hazai piacon, egy külön piaci szegmens: a szállodalakások csoportja, először Budapesten, azután az ország más pontjain is. Az online felületek – melyek közé az egyik legnépszerűbb, az Airbnb is tartozik, és amellyel leginkább azonosítják a jelenséget – százalékos jutalékért cserébe olyan lehetőséget hoztak el a lakástulajdonosok számára, mellyel nagyon könnyen adhatják ki ingatlanjaikat külföldiek számára. A szállodalakások komoly versenyhelyzetet teremtettek a hotelpiacon, elsősorban a háromcsillagos vagy annál alacsonyabb

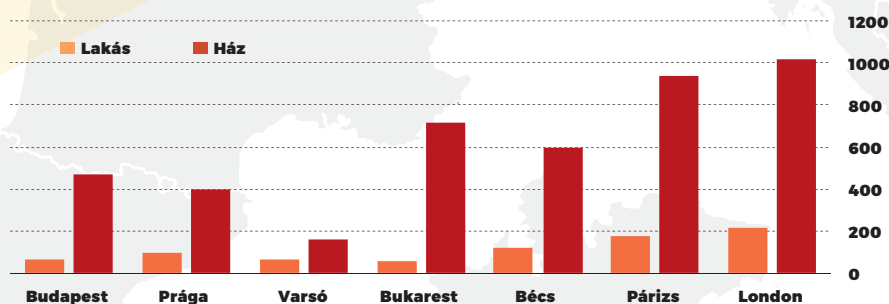
kategóriás szálláshelyek érezhették meg jobban a felfutásukat. Összességében azonban, a turizmus élénkülése miatt, nem feltétlenül a szállodáktól vesznek el vendégeket, hanem egy piaci rést tömhetnek be. Az airbnb-zésről keringő számok igazán megnyerőek, egyesek szerint a hosszú távú lakáskiadással szemben másfélszeres hozamot lehet elérni, így nem csoda, hogy sokan kitették hosszú távú bérletjüket, és szálláshely-üzemeltetésbe fogtak. Voltak azonban, akik nem mérték fel megfelelően a szálláshely-szolgáltatással járó terheket, és csalódniuk kellett. Nem elég ugyanis gyors kalkulációt készíteni arról, hogy mennyit kérhetünk el egyetlen éjszakáért, és körülbelül hány nap van egy évben – természetesen némi üresedéssel számolva –, majd ezután egyszerű szorzást végezni. Az egyre nagyobb versenyben az árak lefelé mozdulhatnak el, valamint a kevésbé professzionális szálláskiadók közel sem érhetik el az átlagos jövedelmi szinteket.

Az Airbnb-n hirdetett ingatlanok száma



A lakások és házak átlag medián ára/éjszaka* (dollár)

Forrás: Airdna.co, Portfolio



*A stúdió, egyszobás, kétszobás, háromszobás és négy+ szobás ingatlanok medián árainak átlaga

Mennyire erős Budapesten az Airbnb?

Budapest az Airbnb-n hirdetett közel 5000 lakással előkelő helyen áll a régiós összehasonlításban. Prágában ugyan mintegy 5700 aktív ingatlan volt a rendszerben, de Bécsben például csak 4100, Varsóban pedig a 2000-et sem érte el az airbnb-s lakások száma. Ez azért is érdekes, mivel a hotelekben található ágyak száma Bécsben jóval magasabb, mint Budapesten, Varsóban pedig az airbnb-s ingatlanoknál tapasztalható nagy különbséggel szemben sokkal kisebb a távolság a hotelek számában a magyar fővároshoz képest. A közép-európai eredmények azonban messze eltörpülnek a párizsi vagy londoni számok mellett, ahol 26-27 ezer aktív lakás szerepelt a rendszerben 2016 márciusában. Az árazás is nagyon változatos képet mutat, a legdrágábbnak egyértelműen London számít, ahol a budapesti szint háromszorosát kérik el az Airbnb-n hirdetett aktív lakásokért, de Párizsban is több mint 2,5-szörös a szorzó, Bécsben pedig átlagosan 80 százalékkal kell többet fizetni. Budapest tehát az egyik legolcsóbb Airbnb-célpontnak számít, Varsó hasonló szinten mozog, és Bukarest is csak nagyon kicsit olcsóbb nála.

Citigold

Kiugróan magas kamatok:

6,00% kamat 1 hónapra EBKM: 6,00%

3,50% kamat 2 hónapra EBKM: 3,50%

2,75% kamat 3 hónapra EBKM: 2,75%

Új forrású* Citi lekötött betétre,
a kamatprémiumok feltételeinek teljesítésével.

www.citigold.hu



A fenti ajánlat a legalább 5 millió Ft átlagegyenleggel rendelkező, I. és II. kamatprémium feltételt teljesítő ügyfelek magyar forintban elhelyezett, új forrásból* származó, egyszeri lekötésű, minimum 1 millió Ft de legfeljebb összesen 20 millió forint összegű betéteire érvényes, CitiPhone-on vagy bankfiókban történő igényléskor, 2016. február 3-tól visszavonásig. A kamatprémium feltételek nem teljesítése esetén 1 hónapos futamidőre 1,50 % (EBKM: 1,50%), 2 hónapos futamidőre 1,00 (EBKM 1,00%), 3 hónapos futamidőre 0,50% (EBKM 0,50%) alapkamat jár. A promóciós betéti kamat más promóciós ajánlat keretében lekötött összegre nem érvényesíthető.

*Új forrás: a számlatulajdonos ügyfél banknál vezetett folyószámlái egyenlegének 2015. 12. 10-hez viszonyított, alábbi feltételek szerint számított növekménye. Növelő tényező a bankon kívülről érkező jóváírás, csökkentő a kimenő tranzakció összege. Nem kerül figyelembevételre (i) a lekötött betétből, befektetésből származó vagy annak alapját képező (ideértve a Multifund befektetési egységekhez kötött vegyes életbiztosítást is) folyószámláról átutalt, illetve azon jóváírt összeg, (ii) a folyószámlára érkező értékpapír-transzfer értéke és (iii) a bankon belülről érkező jóváírás összege.

Kamatprémium feltételei: I. az ügyfélnek rendelkeznie kell legalább 1 millió forint értékű, Citibank befektetési termékkel (befektetési alapok, struktúrált kötvények, egyéb kötvények, Multifund Egyszeri Díjas Befektetéssel Kombinált Életbiztosítások) a betétlekötés indításának időpontjában. II. Az ügyfélnek rendelkeznie kell munkáltatótól érkező rendszeres munkabér jóváírással a futamidő végéig, melynek vizsgálata a betét lejáratát megelőző utolsó előtti munkanapon történik a Citibank folyószámlán a jóváírás „közlemény” rovata alapján. A feltétel teljesítéséhez szükséges munkabér-jóváírások darabszáma 1, 2 hónapos futamidő esetén 1 db, míg 3 hónapos futamidő esetén 2 db. A vizsgálatnál az olyan vállalatától, vagy vállalkozástól havi rendszerességgel érkező jóváírás számít, mely azonosíthatóan munkabér-jellegű, illetve az öregségi nyugdíj körül még figyelembevételre. További részleteket és a betéti szerződés részletes leírását a Lakossági Banki Szolgáltatások Általános Üzleti Feltételei és a Lakossági Kamat- és díjfeltételek tartalmazzák, amelyek elérhetők a www.citibank.hu oldalon.

Például az internetes felület 15. oldalának alján kínált lakásukat már esetleg meg sem nézik a szállást keresők.

A szálláshely-szolgáltatás nem csak annyiból áll, hogy az ingatlant meghirdetjük az online felületen, várjuk a vendégek regisztrációját, beszédjük a pénzt, és kész. Adózási és könyvelési alapismeretekre is szükség lehet, valamint az éleződő versenyben a marketingismeretek is jól jöhetnek. Ráadásul sokkal több munkát kell beletenni: az airbnb-zés inkább másodállásként fogható fel, ahol fogadni kell a vendégeket, intézni a takarítást, megoldani a felmerülő problémákat, a karbantartást, programokat ajánlani, és persze nem árt a biztos angol nyelvtudás sem. A költségvonzata sem elhanyagolható, hiszen ez esetben a tulajdonost terhelik a rezsi-, valamint a tisztítószer-költségek.

Ezzel áll szemben egy hektikus bevétel szint, az év jelentős részében, késő ősztől kora tavaszig ugyanis a vendégforgalom erősen visszaeshet, tehát a maradék időben kell megkeresni az egész éves bevételt.

HOSSZÚ VAGY RÖVID TÁV?

Sokakban merült fel a kérdés, hogy a lakásukat hosszú távú bérlőnek vagy szállást kereső vendégeknek adják-e ki. A hosszú távú lakáskiadás mellett szólhat, hogy a megemelkedő bérleti díjak miatt a szálláshelyként kiadott és a hagyományos módon bérbe adott lakásokkal elérhető hozamok között csökkent a különbség. Ráadásul a lakásszállodák körében a hirtelen megugró kínálat miatt az árak inkább lefelé mozdultak el. Ma már nagyon szép lakásokat lehet találni kiadásra kedvező áron, így a „nagy” bútorával operáló tulajdonosoknak még nyomott áron sem biztos, hogy sikerül kiadniuk a lakásukat, és igaz lehet ez a nem felújított, rosszabb állapotban lévő lakásokra is. A végleges döntés előtt érdemes tehát nagyon pontos kalkulációt készíteni.

A KORMÁNY ZÁRJA BE A LAKÁSSZÁLLODÁKAT?

Az Airbnb térhódítása kapcsán többször felmerült már az adózás kérdése, illetve a tevékenység ellenőrzése, hiszen becslések szerint csupán az airbnb-s házigazdák fele

adózik, annak ellenére, hogy tavaly óta az adóhatóság fokozott figyelemmel kíséri a tevékenységet. Várható akár a tevékenység szigorítása, a kormányzat által közöltek szerint a szolgáltatás nyújtásának követelményeit a hagyományos szállodákhoz igazítanák.

Jelenleg a csak egy lakást kiadó magánszemélynek szobánként 32 ezer forintot kell fizetnie évente személyi jövedelemadóként, amihez hozzájön még a 6400 forintos egészségügyi hozzájárulás. A több lakást üzemeltetők – akik egyre többen vannak – azonban nem választhatják az átalányadózást. A személyi jövedelemadón felül terheli őket a 4 százalékos idegenforgalmi adó, mely a szállásdíjbevételek után fizetendő, valamint építményadót is fizetniük kell, amelynek mértéke területileg változik, Budapest belső kerületeiben évente körülbelül 1800 forintot tesz ki.

Ezt váltaná az új rendszer, mely akár sokak számára előnyös is lehet az ismertett kormányzati terv szerint. Az átalányadó a lakásukat szálláskiadás céljára használók számára 1500 forint lenne jövőre négyzetméterenként, függetlenül a szállásdíjbevételtől. Az még azonban nem tisztázott, hogy ez az egyéb adóformákat is kiváltja-e. Az új rendszerrel a csupán egy lakást kiadók járhatnak kicsit kedvezőtlenebbül, de esetükben sem lehet jelentős a

ami jól nyomon követhető. Korábban az Airbnb nem adta ki ezeket az információkat, de tavaly szeptembertől már új feltételek elfogadására kötelezte az oldal a felhasználóit, és ezek között az is szerepelt, hogy az adatokat megoszthatja az adóhatósággal. A hivatalos utat járni azért is érdemes, mert a „jóakaróknak”, felháborodott szomszédoknak köszönhetően könnyen bejelentés érkezik az adóhatósághoz a kiadott ingatlan ügyében. A feketézés visszaszorítása egyébként a legális szálláshelykiadók érdeke is, a hivatalos utat megkerülő tulajdonosok ugyanis alacsonyabb árakkal dolgozhatnak, ami jelentősen ronthatja a törvényes utat járó szolgáltatók üzletét, eredményét.

MI VÁRHATÓ A JÖVŐBEN?

Az Airbnb piaca akár tovább is bővíülhet, ugyanakkor minőségi csere is zajlik majd vélhetően a lakások között, a rosszabb minőségűek helyére újabb, szebb otthonok léphetnek. A turizmus felfutásával párhuzamosan a lakásszállodák iránt is növekedhet az érdeklődés, annál is inkább, mivel – különösen Budapesten – a szállodai árak is egyre magasabbra szökhetnek, melyek mellett igencsak kedvezően árazottnak tűnhet egy-egy Airbnb-n hirdetett lakás. Ugyanakkor többen magánszemélyként a rövid távú szálláshely-szol-

„A szolgáltatás nyújtásának követelményeit a hagyományos szállodákhoz igazítanák.”

különbség, míg azonban a több lakást üzemeltetők egy jelentős része számára kedvező lehetőség lehet, hogy az átalányadózást maximum három lakás üzemeltetése esetén is lehet választani. Ez hozzájárulhat a rövid távú lakáskiadás kifehérítéséhez.

Az egyik nagy kifogás a szálláshelymegosztó oldalakkal szemben ugyanis az, hogy lehetővé teszi a feketén történő bérbeadást. Ez azonban egyre nehezebb, részben az előzőekben már említett adóhatósági ellenőrzések miatt, a tranzakciókhoz ugyanis bankszámlák közötti pénzmozgás társul,

gáltatás helyett visszatérhetnek a hosszú távú bérbeadáshoz, és vélhetően egyre inkább előtérbe kerülnek a több lakással dolgozó, akár vállalkozásszerűen ezt a tevékenységet végzők, illetve azok a cégek, melyek üzemeltetői szolgáltatást kínálnak a lakástulajdonosok számára bizonyos bevételszázalékért cserébe. A rövid távú szálláshely-szolgáltatás tehát egyre kevésbé lesz a „felesleges” pénzüknek helyet kereső szerencsevadászok területe, inkább a professzionálisabb szereplők kerülhetnek túlsúlyba.

SMART INGATLAN™

INGATLAN- ÉS HITELKÖZVETÍTÉS



MI IDŐT SPÓROLUNK ÖNNEK!
KIEMELT FIGYELEM, KÜLÖNLEGES
SZOLGÁLTATÁSOKKAL

Keresse fel az Önhöz legközelebbi
SMART Ingatlan irodánkat,
kössön kizárólagos megbízást és

**KOLLÉGÁNK DÍJMENTESEN ELINTÉZI ÖN HELYETT A
KÖZMŰÁTÍRÁST ÉS AZ ADATVÁLTOZÁS BEJELENTÉST!**

SMART Ingatlan központ: 1051 Budapest Bajcsy-Zsilinszky út. 12.
Tel.: 06-1-796-3180 | Fax: 06-1-796-3189 | E-mail: info@smartingatlan.hu

SMARTINGATLAN.HU

Hozamvadászok vásárolják fel az új lakásokat

BUDAI ÁKOS

ALAPOSAN FELFORGATTÁK A LAKÁSPIACOT A TAVALYI ÉV VÉGÉN BEJELENTETT KORMÁNYZATI INTÉZKEDÉSEK, DE NEM CSAK A CSOK ÉS AZ ÁFACSÖKKENTÉS HAJTJA AZ ÉPÍTKEZÉSEKET. EGYRE TÖBB FEJLESZTŐ SZÁMOL BE ÚJABB ÉS ÚJABB PROJEKTEK INDÍTÁSÁRÓL, ÍGY A CORVIN SÉTÁNYT MEGÁLMODÓ FUTUREAL CSOPORT IS, MELY JELENLEG HÁROM FEJLESZTÉssel IS JELEN VAN A BUDAPESTI PIACON. FÖLDI TIBOR, A CORDIA ZRT. VEZÉRIGAZGATÓJA BESZÉLT A PORTFOLIO INGATLANMAGAZINNAK A CÉG TERVEIRŐL, VALAMINT ARRÓL, HOGY MILYEN VÁLTOZÁSOKRA SZÁMÍT A FŐVÁROSI LAKÁSPIACON.

? 2015 végén, az áfacsökkentés bejelentése és a CSOK kibővítése után sokan óriási robbanásra számítottak a lakáspiacon. Az elmúlt három hónapban hogyan változtak a várakozásaik?

2015 vége és 2016 eleje között nem látunk nagy különbséget, csak azt, hogy nemcsak a befektetési termékek piaca, hanem más piacok is újraéledtek mind keresleti, mind kínálati oldalon. Az áfacsökkentés döntően a lakásépítésre, a kínálati oldalra hat, így már nagyjából kijön a matek a fejlesztők számára, azaz érdemes projektet indítani. A vevői oldalon pedig a CSOK és a hozzá kapcsolódó kedvezményes hitel segítik, hogy növekedhessen az új lakások részaránya a tranzakciószámokon belül.

? Milyen mértékű felfutásra számít az újlakás-piacon?

Mi arra számítunk, hogy a lakásvásárlási tranzakciókon belül az új lakások aránya elérje a korábban kialakult 10-12 százalékot. Természetesen idén ez az arány még nem tud megvalósulni, de az elkövetkező évek-

ben, ha a jelenlegi körülmények nem változnak jelentősen, visszatérünk majd erre a szintre. Mivel a fejlesztők egyre nagyobb számban jelennek meg új projektekkel, a használt és az újszerű használt lakások iránti kereslet egy része kezd eltolódni az új lakások felé. Ez a kereslet ott volt tavaly is, de megfelelő kínálat csak most jelent meg a piacon. Ha a tranzakciószám Budapesten a tavalyi 69 ezerről visszamegy a válság előtti 80-90 ezres nagyságrendre, és legalább 10 százalék körülire visszaáll az új lakások aránya, ez évente 8-9 ezer új lakást jelenthet.

? Sok CSOK-igénylőt látnak az érdeklődők között?

Igen, de arányuk területenként változó. A belvárosi ingatlanokat a befektetők keresik, a CSOK-ot inkább a családostoknak való kerületekben, Zuglóban, Újbudán akarják igénybe venni. Azt látjuk, hogy a CSOK a családiház-építésekénél fog nagy robbanást jelenteni, és főleg vidéken, míg az áfacsökkentés a nagyvárosi piacokon a kínálati oldalra gyakorolhat nagy hatást. A CSOK-igénylések számai a házépítésnél év



végére fognak megjelenni, a lakásvásárlásnál pedig jövőre, hiszen ez utóbbi esetén csak a használatba vételi engedély kiállítása-sakor lehet beadni az igényléseket.

? Ezek szerint a Corvin negyedben a vásárlások zöme befektetési céllal történik.

Új jelenség, hogy az elmúlt egy-másfél évben jelentősen megemelkedett a befektetők aránya. A várhatóan hosszabb távon is alacsonyan maradó kamatok, a brókerbotrányok, a tőzsdei túlárázások és árfolyamváltozások abba az irányba indították el az embereket, hogy reáliákba, például a klasszikusan megbízható ingatlanba fektessék a pénzüket. Itt nemcsak biztonságban tudhatják, hanem a rövid és hosszú távú bér-



beadással piac feletti hozamot érhetnek el befektetésükkel. Az okostelefonos applikációkkal könnyen menedzselhető rövid távú szállásmegosztás elterjedése tovább erősítette ezt a folyamatot, nagyon sokan airbnb-znek, vagy adják ki a lakásukat egyéb szállásmegosztó oldalakon.

? Hogyan alakultak az elmúlt években a befektetők által elérhető hozamok?

Mi 200 lakást menedzselünk, tehát naprakész statisztikáink vannak arról, hogyan alakultak a bérleti díjak az elmúlt öt évben. Aki öt évvel ezelőtt lépett be, éves szinten 8-10 százalékos értéknövekedést, valamint 6-8 százalékos bérleti díjjövedelmet tudott elkönyvelni, ez lakásárra vetítve nagyjából

14-18 százalékos hozamot jelent, ami nem csak a jelenlegi piaci környezetben kiemelkedő. Ahogy indítottunk egy-egy újabb projektet, az árak viszonylag egyenletesen növekedtek, így a kezdetek óta megdupláztak a Corvin sétányon. Mindeközben a garzonoknál a bérleti díjak majdnem 70, míg a kétszobás lakásoknál majdnem 100 százalékkal emelkedtek. Sorban állás van a megüresedő lakásokért, a bérleti listánkon főleg külföldi diákok, cégek, illetve kisebb számban magyar diákok szerepelnek.

? Ez a hozam hosszabb távú kiadásra vonatkozik?

A Corvin sétányon általunk menedzselte lakásokban kizárólag hosszú távú lakás-

kiadással foglalkozunk. A piacról jövő információk szerint azonban a rövid távú szállásmegosztással ennél jóval magasabb hozamot lehet elérni, persze, ha az adott ingatlanak jók az adottságai.

? Eltérő vélemények keringenek arról, hogy a rövid távú lakáskiadásnak összességében mekkora hatása lehet a budapesti lakáspiacra. Mit gondolsz erről?

A belvárosi lakáspiacra jelentős hatása van, ott kiugró mértékben nőtt az elmúlt években az airbnb-s lakások száma. Még bőven van hová fejlődni, hiszen Budapest egyre népszerűbb turistacélponttá válik, ugyanakkor az elmúlt időszakban nagyon kevés szálloda épült, és a további fejlesztések számát



limitálja az alkalmas telkek hiánya. Bizonyos szempontból versenyeznek egymással a hotelek és a rövid távra kiadott lakások, de ha egy hotelnek vannak plusz szolgáltatásai, jó helyen található, és megfelelő ár-érték arányú az árképzése, akkor a szobáit ugyanúgy ki tudja adni, mint egy airbnb-ző.

❓ Nemrég felmerült, hogy átalányadót kell fizetniük azoknak, akik szálláskiadás céljából hasznosítják ingatlanjukat. Egy ilyen intézkedésnek milyen hatása lehet?

Ez a szabályozás a szegmens kifehérítését célozza. Az új rendszer szerint az adózás sokkal átláthatóbb és tervezhetőbb költség lesz, mint a mostani adórendszerben, így azok számára, akik hivatalosan végzik ezt a tevékenységet, előnyös változást jelent.

❓ Visszatérve egy másik kormányzati intézkedéshez: a CSOK a nagyobb alapterületű lakásokat vásárlóknak nyújt komolyabb támogatást, a fejlesztési projekteken viszont általánosságban a garzonok dominálnak. Volt már rá példa, vagy előfordulhat-e, hogy egy projekt során változtassanak az eredeti terveken?

Nálunk eleve úgy működik a tervezés, hogy felmérjük a piacot, és a várható igények

alapján csinálunk egy lakásmixet, de mindig rakunk bele alternatív alaprajzokat. Általában kicsire tervezzük a lakásokat, mert a kicsiket mindig könnyebb összenyitni nagyobbá, mint fordítva, így – természetesen a kivitelezés egy bizonyos pontjáig – rugalmasan tudunk reagálni a kereslet összetételének változására. Az engedélyezés ezt már viszonylag egyszerűen kezeli, elég bejelenteni a lakásszámváltozást.

❓ Jelenleg milyen projektek kivitelezésén dolgoznak?

7 kerületben, 8 helyszínen, 9 projektet indítottunk el, ez összesen 1500 lakást jelent. Budapest frekvenciát, belvároshoz közel eső területeire összpontosítunk a fejlesztések során. Változatos a portfóliónk méret, lokáció és ár tekintetében is, hiszen a célunk, hogy mindenki személyre szabott megoldást találjon nálunk. Fontos megjegyezni még, hogy ez az 1500 lakásunk egyben „okosotthon” is lesz.

❓ Mit érdemes tudni az okosotthonokról általánosságban?

Az új fejlesztéseink esetében minden lakást okosotthonná alakítunk. Ez a gyakorlatban

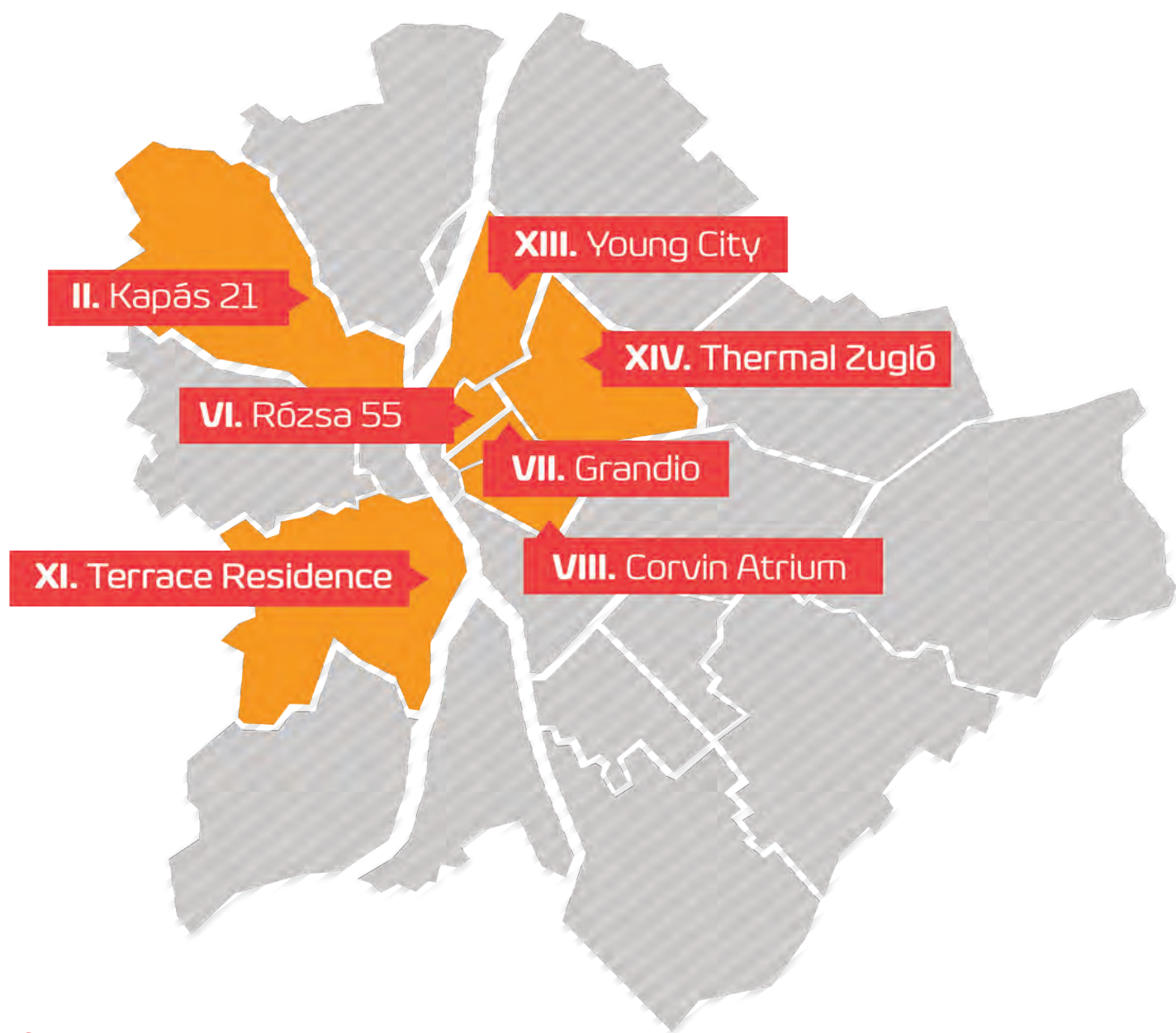
azt jelenti, hogy egy nagyon egyszerűen használható applikációval lehet majd vezérelni az elektromos hálózatot (világítás, csatlakozó aljzatok), a fűtésrendszert és a riasztót. Több csomagból lehet választani, egy alap kiépítéstől a szinte teljesen automatizált lakásig. Az okosotthon választ ad napjaink számos kérdésére: elsőként az energiahatékonyságra, mely nemcsak pénzügyi, de komoly környezetvédelmi kérdés is. Kényelmet biztosít, hiszen okostelefonunkkal lekapcsolhatjuk a lámpát a szomszéd szobában, bekapcsolhatjuk a klímát egy kánikulai napon, mielőtt hazaérnénk a munkából, és további számtalan funkciót érhetünk el egyetlen gombnyomással. Valamint biztonságérzetünket is növeli, hiszen a nyitásérzékelő szenzorok azonnal értesítenek bennünket egy esetleges illetéktelen behatolásról.

❓ Ezek a funkciók mennyivel növelik meg a kivitelezési költségeket?

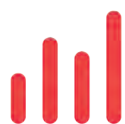
Az alap kiépítés költsége viszonylag alacsony, hiszen a nagy lakásszám miatt nagy volumenben vásároljuk a szükséges eszközöket. Nyilván minél egyedibb az igény, annál drágább a kiépítés, főleg, ha figyelembe vesszük, hogy léteznek már okoshűtők és egyéb háztartási gépek is.

1500 újépítésű lakás

Magyarország vezető lakásfejlesztőjétől



Okosotthon



Jövedelmező befektetés

Regisztráljon most!



www.cordia.hu



06-1-411-3000

CORDIA

Magyarország vezető lakásfejlesztője

Roham az újlakás-piacon

MADUROVICZ-TANCSICS TÜNDE

AZ ÚJLAKÁS-PIAC TELJESEN FELBOLYDULT AZ IDÉN. A VÁSÁRLÓK MEGROHAMOZTÁK A FEJLESZTŐKET, AKIK EGYELŐRE VISZONYLAG KEVÉS KÉSZ LAKÁSSAL TUDNAK SZOLGÁLNI. AZ IDEI ÉV AZ ÉPÍTKEZÉSEK BEN IS FORDULATOT HOZOTT, SORRA JELENTIK BE A BERUHÁZÁSOKAT. A ROHAM MINDKÉT OLDALRÓL ÉRTHETŐ, A VÁSÁRLÓK AZ ELMÚLT IDŐSZAK ÍNSÉGES ÉVEIT KÖVETŐEN ÖRÜLNEK A BŐVÜLŐ VÁLASZTÉKNAK, MÍG A KÍNÁLATI OLDAL IGYEKSZIK KIHASZNÁLNI A RENDELKEZÉSRE ÁLLÓ NÉGY ÉVET, MIKOR 27 HELYETT 5 SZÁZALÉKOS ÁFÁT KELL FIZETNI, ÍGY A LAKÁSOK MAGASABB NETTÓ ÁRAK MELLETT IS ÉRTÉKESÍTHETŐK.

Sokáig kellett várnunk az új lakások fejlesztésének beindulására. Bár már 2014 második negyedétől a javulás jeleit mutatta a hazai lakáspiac, a beruházók nem indították el az építkezéseiket. De nem csak 2014-ben vártak jobb időszakra, még 2015-ben is sokan csak a babérjaikon ültek, legalábbis ezt mutatja, hogy a használatba vételi engedélyt kapott lakások száma nem növekedett, sőt, inkább csökkent.

A fejlesztők kivárásának több oka volt, egyrészt a még csak emelkedő árak nem tették lehetővé több helyszínen a profitábilis fejlesztést, de az áfacsökkentésre való várakozás is hozzájárulhatott a kevés új lakás elkészüléséhez. Az igény ugyanis már tavaly is nagy volt, a keresési statisztikák szerint a legtöbben ezekre a típusú ingatlanokra kerestek rá 2015 során. Természetesen az

érdeklődés nem jelent automatikusan fizetőképes keresletet, de az biztos, hogy a futó projektekben már tavaly is szinte a tervezőasztalról elfogytak a lakások.

Azután a tavalyi év végén végre bejelentették a már régóta várt áfacsökkentést, ráadásul nem 18, hanem egészen 5 százalékra esett vissza az áfa a korábbi 27-ről. Az újlakás-piacot a szintén év végén bejelentett, új lakásokra vonatkozó CSOK jelentős megemlése sem hagyta érintetlenül, és hozzájárult, hogy év elején még nagyobb rohamban jelentkeztek vásárlók a piacon.

Az év elején árgus szemekkel figyeltük, hogy az áfacsökkentés hatására hogyan változnak a bruttó árak a már elindult fejlesztésekben. Az azok tervezésénél készített kalkulációkban ugyanis még a magasabb áfakulcs szerepelt, és elindításuk azt jelzi, hogy ezzel együtt is profitálhat a fejlesztők számára az adott pro-

jekt, vagyis az áfakulcs csökkentését nem kellett „lenyelnie a fejlesztőnek” a megfelelő jövedelemszint eléréséhez. Az összkép elég vegyes lett, bár tényleg akadtak olyan beruházások, ahol árat csökkentettek az intézkedés hatására, számos esetben ez vagy csak rövid távra szóló akció volt, vagy egyáltalán nem is került rá sor. Összességében az árak inkább felfelé mozdultak el, köszönhetően a jelentős érdeklődésnek.

MIÉRT AKAR MOST MINDENKI ÚJ LAKÁST?

Mint már fentebb szó volt róla, igény eddig is volt új lakásokra, az áfacsökkentés hírére pedig vélhetően még többen akartak élni a csökkentett árak lehetőségével. A CSOK összegének megemlése is sok, feltételnek megfelelő családot fordíthatott az újlakás-piac felé a 10 millió forintos támogatás és a 10 millió forintos hitel felvételének érdekében.



A mostani újlakás-piaci roham vélhetően összefügg a használtlakás-piacon is korábban megfigyelttel, csak ide a szűk kínálat miatt csupán később tudott igazán begyűrűzni a hullám. Az elmúlt években valószínűleg az újlakás-vásárlások közül is sok elmaradt. Míg 2007-ben több mint 6 ezer, 2008-ben pedig 14 ezer újlakás-vásárlás történt, addig a válság éveiben ez a szám 4000 alá csökkent, míg tavaly még a 2000-et sem érte el. Ezek alapján pedig akár több ezer ilyen tranzakcióra nem kerülhetett sor az elmúlt években.

DE KI ÉPÍTI MEG A LAKÁSOKAT?

A hatalmas érdeklődés és az áfacsökkenés után a fejlesztők is beindultak, az év eleje óta sorra jelentik be az újabb és újabb beruházások elindítását. Sietniük is kell, hiszen az áfacsökkenés egyelőre csak 2019 végéig szól, vagyis addig nemcsak el kell készülniük a lakásoknak, de el is kell adni az ingatlanokat. Várhatóan a jövő évben el kell kezdeni a beruházásokat ahhoz, hogy 2019 végéig kifusson a projekt.

Az építkezésekhez azonban megfelelő munkaerőre is szükség van, amelynek biztosítása komoly problémákba ütközhet. A magyar építőipari munkások jelentős része külföldre ment az ottani magasabb fizetések miatt, őket elég nehéz lesz visszacsábítani, ha egyáltalán lehetséges. A béreknek ehhez mindenképpen emelkedniük kell, de ha közelítenek a nyugat-európaihoz, vélhetően a lakásárakat kellene az egekbe emelni, hogy kijöjjön a matek. Megoldás lehet esetleg külföldi munkavállalók foglalkoztatása, ez azonban számos egyéb kérdést is felvet.

HOL ÉPÜLHETNEK MEG AZ ÚJ LAKÁSOK?

Az eddigi lakásépítési számok azt mutatják, hogy hazánkban erőteljesen koncentrált az építkezés. A lakások döntő többsége a fővárosban és környékén, illetve a fejlettebb nyugati régiókban épül. Az új lakások zöme Budapesten, Pest és Győr-Moson-Sopron megyében készült el, előbbi esetben közelítette a 2000-et, Pest megyében az 1500-at, míg utóbbiban 1200 körül mozgott a számuk. Ezzel szemben például Nógrád, Tolna, és Komárom-Esztergom megyében alig ad-

A beinduló fejlesztések

A fővárosban számos lakásfejlesztés van folyamatban jelenleg is. Új projektet jelentett be a Cordia, mely a Corvin sétányon húzza fel a 260 lakásos, befektetőknek szánt Corvin Átrium házát, de Buda szívében szintén bejelentettek egy 100 lakásos beruházást, a Kapás 21-et. Már elkezdődött a Cordia Terrace Residence II. ütemének értékesítése is a Madárhegyen, és ugyancsak a II. ütem készül a Cordia Thermal Zuglóban, illetve ezeken kívül még a belvárosban is építkeznek a VI. és VII. kerületben, valamint projektet jelentettek be a XIII. kerületben is, így összesen 1500 lakást húznak majd fel 2018 végéig.

De más fejlesztők sem ténylekednek, új projektet jelentett be a Metrodom, a Babér utcában 129 lakásos társasházat húznak fel, illetve hamarosan indul a City Home következő üteme is. A Biggeorge Property Zrt. a Sasad Liget újabb ütemei mellett a Broadway Residence-t és a Dagály Residence-t építi, míg a City Collection portfóliójának tagjaként készül az Elisabeth Residence. Építkezik a Whitefield Management Kft. is, a 144 lakásos Citizen Park a XIII. kerületben kap helyet. A XI. kerületben pedig a Kondorosi Lakónegyed is újabb ütemmel várja a vásárlókat. A Triholding két projektet indít el hamarosan a belvárosban, az egyik a Klauzál Residence, a másik pedig a K40 nevet viseli, de a cég korábban megkezdett projektje, a Marina Part is újabb ütemekkel jelentkezik. Hozzá kell azonban tenni, hogy a fentiekén kívül még számos projekt áll a fejlesztés különböző fázisaiban a fővárosban.

De nem csak Budapesten vannak új fejlesztések, az agglomerációban is beindultak a munkagépek, bár itt a kisebb projektek a jellemzők, mint például Biatorbágyon a Novus Házak. Ahol még éledezik a piac, az a Balaton part. Itt már tavaly is látszottak az élénkülés jelei, több beruházás is elindult például Balatonfüreden, és hamarosan kezdetét veheti egy 175 apartmant tartalmazó projekt Keszthelyen is, melynek első ütemét még az idén átadhatják.

tak át új ingatlanokat, előbbiben mindössze 29 ingatlan készült el 2015-ben.

Tovább árnyalja a képet, ha a magánépítkezéseket figyelmen kívül hagyjuk, és csak a vállalkozások által épített lakások számának alakulását vizsgáljuk. A beruházók látványosan elsősorban a fővárosban és környékén, illetve Győr-Moson-Sopron megyében láttak potenciált, míg Fejér, Komárom-Esztergom, BAZ, Heves, Nógrád, Szabolcs-Szatmár-Bereg és Csongrád megyében szinte nem is épültek vállalkozásokhoz köthető új otthonok.

HOGYAN VÁLTOZHATNAK AZ ÚJLAKÁS-ÁRAK A JÖVŐBEN?

Az árakat több tényező is befolyásolhatja. A jelenlegi piacon még nagyon kevés a ténylegesen kész új lakás, míg a kereslet óriásinak mutatkozik. Ez járulhatott hozzá ahhoz, hogy az árakat – akár jelentősen is – emelni

tudták a fejlesztők. A még csak most elkezdett beruházásokkal is hasonló a helyzet, sokan akár magasabb árak mellett is hajlandóak már a tervezőasztalról vásárolni, abban a reményben, hogy ezt még olcsóbban tehetik meg. A fejlesztők pedig igyekeznek ezt kihasználni, hogy a lehető legmagasabb árakon értékesítsék a lakásaikat. Szintén az árak emelkedésének irányába hathat a már említett szűk keresztszektus a szükséges építési kapacitásban. A fejlesztőknek nehéz lesz kivitelezőt találniuk, akik könnyen magasabb árakat határozhatnak meg az építkezések lebonyolítására, ez pedig a lakásárakban is érvényesülhet.

Mivel az áfacsökkenés várhatóan csak rövid időtávra szól, valószínűleg a beruházók erre a rövid időszakra koncentrálnak majd projektjeikkel, ami hirtelen jelentős mennyiségű kínálat piacra kerülését eredményezheti. A lakások tömeges megjelenése az árakra csökkentő hatást fejthet ki.

Új lakóingatlan projektek Budapesten

Projekt neve és címe	Beruházás területe (m²)	Lakások száma az épületben	Extra szolgáltatások az épületben	Átadás tervezett időpontja	Befektető/fejlesztő cég neve	Elérhetőség (telefon, honlap, e-mail)
Bauer Residence 1086 Budapest, Bauer S. u. 3–5.	1 118	57	AA+ kiemelkedően nagy energiahatékonyságú tanúsítvány, portaszolgálat, teremgarázs, tárolók, 2 belső díszkert, játszótér, kerékpártárolók	2017 Q3	Bauer Projekt Kft.	Tel: +36 20 403 6388 www.bauerprojekt.hu
Budai Bolero Lakópark 1117 Budapest, Alíz utca 6.	N. A.	430	teremgarázs	2017. dec. – 2018. jan.	Alíz u. 6. Kft.	Tel: +36 20 387 8714 +36 20 284 7740 www.budabolero.hu
Broadway Residence 1077 Budapest, Csányi utca 9–11.	N. A.	57	teremgarázs, portaszolgálat, recepció, penthouse lakások nagy terrasszal, beépített, gépesített konyhabútor	2017	Biggeorge Property Zrt.	www.biggeorgeproperty.hu www.citycollection.hu
Centuria Ház Budapest, VIII. kerület Százados út	N. A.	43	teremgarázs	2017 Q4	Centuria ház	Tel: +36 70 778 1779 www.ballainatlan.hu www.centuriahaz.hu
Citizen Park 1135 Budapest, Jász utca 36–40.	3 661	144	mélygarázs, kerékpár és babakocsi-tároló, saját használatú teraszok és közösségi park	2017. november	Whitefield Management Kft.	Tel: + 36 1 999 1155 www.whitefield.hu www.citizenpark.hu info@citizenpark.hu
Cordia Grandio 1072 Budapest, Nagy Diófa u. 14.	~ 8 500	125	okosotthon, teremgarázs	2018 Q4	Cordia	Tel: + 36 1 411 3000 www.cordia.hu cordia@cordia.hu
Cordia Terrace Residence 2. 1112 Budapest, Medvetalp utca 3.	~ 5 000	65	teremgarázs, 24 órás térfelügyelő kamerarendszer és videó-kaputelefon, impozáns nagyméretű terasz minden lakáshoz	2017 Q4	Cordia	Tel: + 36 1 411 3000 www.cordia.hu cordia@cordia.hu
Cordia Thermal Zugló 2 1149 Budapest, Egry utca 113.	~ 13 500	190	teremgarázs, termálvíz a fürdőszobákban külön csaptelepen, 24 órás térfelügyelő kamerarendszer és videó-kaputelefon, terasz vagy saját kertkapcsolat minden lakáshoz	2017 Q4	Cordia	Tel: +36 1 411 3000 www.cordia.hu cordia@cordia.hu
Cordia Young City 1134 Budapest, Kassák Lajos u.	~ 10 000	145	futópálya, fitneszterem, napozóterasz, közösségi tér	2018 Q2	Cordia	Tel: +36 1 411 3000 www.cordia.hu cordia@cordia.hu
Corvin Atrium by Cordia 1082 Budapest, Corvin Sétány	~ 28 400	531	Cordia Okosotthon, teremgarázs, üzletek, kávézók, éttermek	2018 Q2	Cordia	Tel: +36 1 411 3000 www.cordia.hu cordia@cordia.hu
Csengery Garden 1074 Budapest, Csengery u. 22.	N. A.	77	teremgarázs	2018. nyár	Reax Invest Zrt.	Tel: +36 1 270 1111 www.reax.hu
Dagály Residence 1138 Budapest, Dagály utca 5–7.	N. A.	140	teremgarázs, teraszos lakások, üzlethelyiségek a földszinten	2018	Biggeorge Property Zrt.	www.biggeorgeproperty.hu www.dagalyresidence.hu
Divinus lakópark Budapest, XIII. kerület Röppentyű utca	N. A.	320 (3 ütemben)	teremgarázs, belső park és játszótér, üzletek és szolgáltatások, élelmiszerüzlet	2017 Q4	Aranypart Ingatlanalap	Tel: +36 70 708 8279 www.ballainatlan.hu
Duna Korzó Lakópark 2000 Szentendre, Duna korzó–Bolgár u.–Palánta	N. A.	I. ütem: 16 II. ütem: 20 III. ütem: 10	N.A	I. ütem: 2017. május II. ütem: 2017. július III. ütem: 2017. augusztus	XIX PONT Kft.	Tel: +36 30 729 0131 titkarsag@tailorxix.hu
Elite Park Budapest, XI. kerület Barázda utca	N. A.	750 (3 ütemben)	teremgarázs, belső park és játszótér, üzletek és szolgáltatások, élelmiszer üzlet	2017 Q4	Jákob Ingatlan Kft.	Tel: +36 70 778 1779 www.ballainatlan.hu www.elitepark.hu
Elisabeth Residence 1072 Budapest, Dob utca 34–36.	N. A.	128	teremgarázs, portaszolgálat, recepció, penthouse lakások nagy terrasszal, beépített, gépesített konyhabútor	2018	Biggeorge Property Zrt.	www.biggeorgeproperty.hu www.citycollection.hu
K 40 1061 Budapest, Király utca 40.	10 000	106	tetőmedence, recepció, fitnesz, szauna, business center	2018 Q1	TRI HOLDING	Tel: +36 1 688 0382 www.k40.hu info@triholding.hu
Kapás21 by Cordia 1027 Budapest, Kapás u. 21.	~ 6 800	102	Cordia Okosotthon, teremgarázs	2018 Q2	Cordia	Tel: +36 1 411 3000 www.cordia.hu cordia@cordia.hu
Klauzál Residence 1075 Budapest, Klauzál u. 7-9.	10 000	104	recepció, fitnesz, szauna, tető jacuzzi, mosoda, business center	2018 Q3	TRI HOLDING	Tel: +36 1 688 0382 www.klauzalresidence.hu info@triholding.hu

Új lakóingatlan projektek Budapesten

Projekt neve és címe	Beruházás területe (m ²)	Lakások száma az épületben	Extra szolgáltatások az épületben	Átadás tervezett időpontja	Befektető/fejlesztő cég neve	Elérhetőség (telefon, honlap, e-mail)
Magnolia Budapest XIII. kerület Kartács utca	N. A.	62	fitneszterem, szauna, közösségi könyvtár	2018 Q1-Q2	Eternity Invest	www.eltd.hu
Marina Bay 1138 Budapest, Kelén utca 1–3.	8 000	48	teremgarázs, elektromos árnyciolók, „smart home” rendszer, 24 órás recepció és biztonsági szolgálat	2017. május	Autóker Holding Zrt.	Tel: +36 1 801 2200 www.marinapart.hu recepcao@autoker.hu
METRODOM Ambrus utca Budapest XIII. kerület Ambrus u. 3–5.	N. A.	116	játszótér, kert, pavilon, teremgarázs	2016. júl. 31.	Metrodom Ambrus Kft.	Tel: +36 1 919 3333 www.metrodom.hu
METRODOM Babér utca Budapest XIII. kerület Babér u. 13–15.	N. A.	129	okosotthon-rendszer, teremgarázs, portszolgálat	2017. dec. 31.	Metrodom Babér 13 Kft.	Tel: +36 1 919 3333 www.metrodom.hu
METRODOM City Home Budapest IX. kerület Vágóhid u. – Mester u. – Nádasdy u. – Máriássy u.	N. A.	1429	okosotthon-rendszer, teremgarázs, park, portszolgálat, klubhelyiség	folyamatosan	Metrodom Csoport	Tel: +36 1 919 3333 www.metrodom.hu
METRODOM Young Budapest III. kerület Pünkösdfürdő u. 38.	N. A.	257	portaszolgálat, fitneszterem, szauna, pingpongterem, klubszoba, társalgó, futballpálya, tűzrakóhely, robogó- és kerekpárgarázs	2016. aug. 30.	Metrodom Young Kft.	Tel: +36 1 919 3333 www.metrodom.hu
Országbíró Residence Budapest XIII. kerület Országbíró utca	N. A.	140	teremgarázs	2018 Q1-Q2	Eternity Invest	www.eltd.hu
Pasarét Residence 1026 Budapest, Pasaréti út 84/B	7 000	72	teremgarázs, lift	2009 Q1	Európa Ingatlanbefektési Alap	Tel: +36 1 225 2500 www.europaalap.hu info@europaalap.hu
Petne ház Budapest, XIII. kerület Petneházy utca	N. A.	47	teremgarázs	2017 Q4	Petne ház	Tel: +36 70 778 1779 www.ballainngatlan.hu
Rózsa u. 55 by Cordia 1064 Budapest, Rózsa u. 55.	~ 11 000	157	okosotthon	2018 Q3	Cordia	Tel: +36 1 411 3000 www.cordia.hu cordia@cordia.hu
Sasad Liget IV. ütem 1118 Budapest, Nagyszeben út 9.	N. A.	299	N.A	2018	Biggeorge Property Zrt.	www.biggeorgeproperty.hu www.sasadliget.hu
Somfa Liget V. ütem Budapest X. kerület Makk utca 3.	2 700	49	teremgarázs, felszíni és fedett parkolók, tárolók	2017 Q2	OTP Ingatlan Zrt.	Tel: +36 1 373 3870 www.otpingatlan.hu ertekeletes@otpingatlan.hu
Tetrisz-Ház Budapest XI. kerület Mezőkövesd utca 1.	15 600	267	teremgarázs, felszíni és fedett parkolók, tárolók, üzletek	2018 Q1	OTP Ingatlan Zrt.	Tel: +36 1 373 3870 www.otpingatlan.hu ertekeletes@otpingatlan.hu
Toldy19 Budapest I. kerület Toldy utca 19.	1 600	21	teremgarázs, tárolók	2017 Q4	OTP Ingatlan Zrt.	Tel: +36 1 373 3870 www.otpingatlan.hu ertekeletes@otpingatlan.hu
Viza Apartmanház III. ütem 1138 Budapest, Révész u. 23.	N. A.	69	teremgarázs	2017. augusztus	Reax Invest Zrt.	Tel: +36 1 270 1111 www.reax.hu
Völgy Liget 1021 Budapest, Völgy utca 10.	N. A.	20	teremgarázs	átadva	Volumetric Magyarország Kft.	www.volgyliget.hu
Wesselton Rooftop Projekt 1143 Budapest, Zászlós utca 26–28.	2200	34	közösségi tetőtér, közösségi kertek, medence, szauna, teremgarázs, elektromos autótöltő	2017 Q4	Wesselton Kft.	Tel: +36 30 542 8371 www.wesselton.hu info@wesselton.hu
Budapest II. kerület Csalogány utca 43.	7000	99	teremgarázs, tárolók	2018 Q1	OTP Ingatlan Zrt.	Tel: +36 1 373 3870 www.otpingatlan.hu ertekeletes@otpingatlan.hu
Budapest XIII. kerület	N. A.	265	okosotthon, teremgarázs	2018	Cordia	Tel: +36 1 411 3000 www.cordia.hu cordia@cordia.hu

Az ördög a részletekben rejlik

HOGYAN VÁLASSZUNK LAKÁST?

CSORBA ZSUZSANNA

TÉVEDÉS AZT GONDOLNI, HOGY LAKÁSVÁSÁRLÁSKOR CSUPÁN EGY INGATLANT VESZÜNK! VELE JÁR UGYANIS A SZOMSZÉD, AZ UTCA ÉS A KÖRNYÉK IS, AMIRŐL A LELKES INGATLANVADÁSZOK GYAKRAN ELFELEDKEZNEK. ENNEK KÖVETKEZTÉBEN PEDIG OLYAN VITÁS KÉRDÉSEKBE BONYOLÓDhatnak, MINT PÉLDÁUL AZOK A BELVÁROSI LAKOSOK, AKIK A NAGY TURISZTAFORGALMAT ÉS A ZAJOS ÉTTERMEKET KIFOGÁSOLJÁK A BELVÁROS KELLŐS KÖZEPÉN.

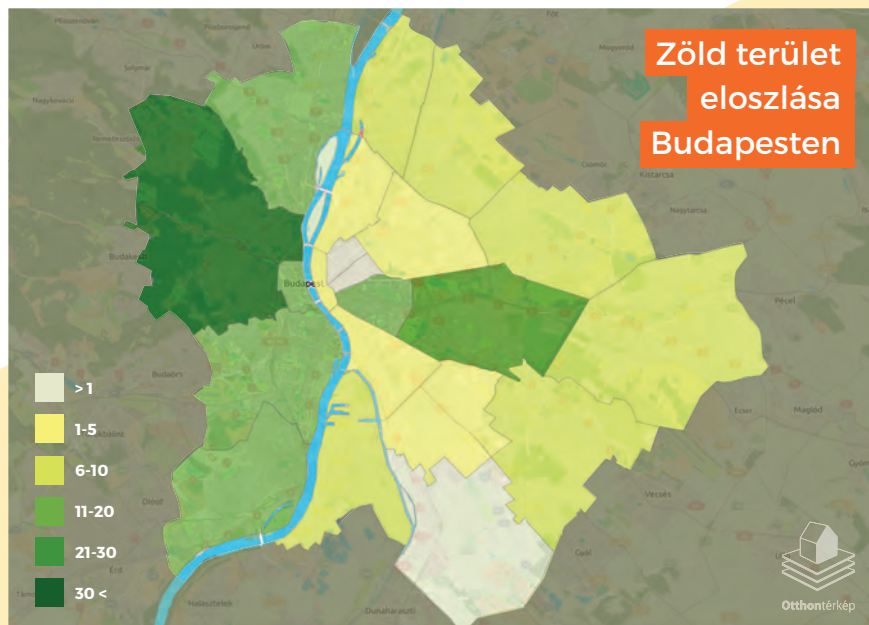
A különböző vitás és kellemetlen esetek elkerülése végett jobb előre gondolkodni, és még a vásárlás előtt tájékozódni az ördögi részletekről, arról, hogy mi is vár ránk majd valójában. Természetesen a legfontosabb az ár, az elhelyezkedés és a lakás műszaki állapota, vannak azonban „másodlagos” szempontok is, melyeket mindenképpen érdemes figyelembe venni. Mire ügyeljünk, hogy ne érjen minket csalódás?

ZÖLDÖVEZET?

Lényeges, hogy az ember milyen környezetben tölti el szabad óráit. Egy kellemes séta a gyerekekkel, néhány óra a játszótéren üdítő elfoglaltság lehet. Igen ám, de ha a legközelebbi park alsó hangon 1 óra tömegközlekedéssel, akkor máris esőfelhők árnyékolják be az idilli családi tervet, és mindenki jobbnak látja majd otthon maradni. A zöldövezet térkép Budapest kerületeiben mutatja a közös használatú zöld területek arányát, vagyis azt, hogy az egyes városrészekben arányosan mennyi tér és park található.

„ELADÓ LAKÁS KELLEMES KÖRNYÉKEN...”

Kiemelten érdemes kezelni azt a kérdést, hogy milyen a közbiztonság a kiszemelt la-



kás környékén. Természetesen pusztán az adatokból nem lehet következtetéseket levonni, de iránymutatóként szolgálhatnak. Mindenképpen fontos többször ellátogatni a környékre, akár több napszakban is, és sétálgatni, bejárni az utcákat. Temérdek információt be lehet így gyűjteni, melyek a jövőre való tekintettel nagyon hasznosak lehetnek. Rövidke beszélgetés egy-egy já-

rókelővel, a házmasterrel felbecsülhetetlen értékű lehet.

KI LAKIK A SZOMSZÉDBAN?

Az, hogy egy kerületet milyen életkorú emberek laknak, nagyban befolyásolja a városrész jellegét. Budapest térképére rápillantva tökéletesen kirajzolódik, hogy melyek azok a területek, ahol például a fiatal fel-

nőttek (21-41 évesek) választanak szívesen lakhelyet, (jellemzően a belső kerületek), ugyanígy, azt is meg lehetne nézni, hogy milyen városrészeket kedvel az idősebb generáció (I., II., XII. kerület).

A környék fejlődési irányairól sokat elárul az is, hogy milyen népmozgás figyelhető meg, vagyis hányan költöztek el az elmúlt években, és mennyivel gyarapodott az ott lakók száma. 2001 és 2011 között a külsőbb városrészekben, a XIII. és a XIV. kerületben növekedett a népesség, illetve látványos emelkedés jellemezte az agglomerációt is.

INFRASTRUKTÚRA, SZOLGÁLTATÁSOK

Egyáltalán nem mindegy, hogy milyen infrastruktúrával bír leendő otthonunk környéke.

LAKÁSOK ÁTLAGOS KORA

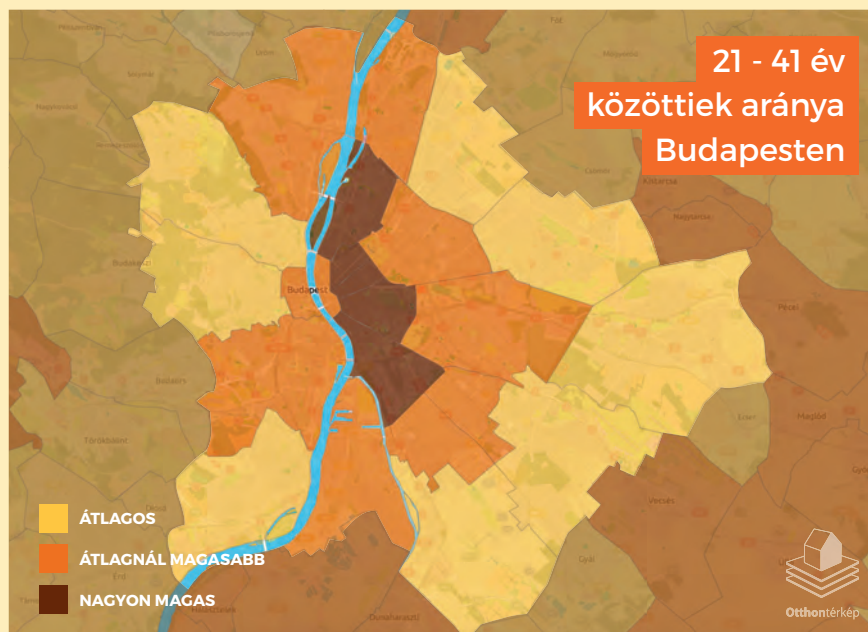
Érdekes lehet megnézni azt is, hogy mikor épültek a környékbeli ingatlanok. Ez témérdek információt szolgáltat a városrész és a környék alakulásáról. A rendszerváltás után épült lakóingatlanok például leginkább a város szélén, illetve az agglomerációban koncentrálódnak, míg a fővárosban inkább idősebb épületekkel találkozhatunk.

ÖRÖK GOND: A PARKOLÁS

A fővárosi lakosok mindennapjaiban az egyik legnagyobb bosszúságforrás a tömegközlekedés. Megoldás lehet az autós vásárlás, a tortúra azonban ezzel nem ér véget, hiszen hiába az autó, ha nem tudunk vele hol parkolni.

MENNYI AZ ANNYI?

Végül, de nem utolsósorban fel kell mérni a környék ingatlanárait. Abból, hogy mennyiért kínálnak egy lakást, és hogy valójában mennyiért kel el, fontos következtetéseket lehet levonni arra vonatkozóan, hogy a vásárlás során ne essünk csalás áldozatául. Az ingatlanár természetesen számos tényező függvénye, így nehéz általánosítani, az azonban gyanús lehet, ha nagyságrendekkel drágábban kínálják a lakást a környék áraihoz képest. Arról is érdemes tájékozódni, hogy milyen bérleti díjakkal találkozhatunk a környéken. Ez akkor válik igazán lényeges kérdéssé, ha a lakás végül mégis kiadásra kerül. Lakásvásárláskor az ember célja, hogy olyan otthont találjon, mely valóban családi fészek-



Otthonterkep.hu

Az Otthonterkép Magyarország egyik vezető ingatlankeresési portálja. Egy olyan interaktív felület, ahol a vásárló vagy bérleti térképes formában is tájékozódhat az általa kiszemelt környék eladó és kiadó ingatlanjairól. A térképes nézet számos információt szolgáltat az ingatlan környezetéről: az eladási és kínálati ápról, a bérleti díjakról, a garázsárról, a népességszámról, a korösszetételről, a nemzetiségek arányáról, a bűnözésről, a zöldterületek arányáról vagy éppen a lakásátlomány átlagos koráról.

Ezt a mindennapok során tapasztalja az ember a bőrén, amikor a 10 kilós mosóport, a hatalmas kutyatápot és a 100 darab pelenkát a „csupán 5 perc” gyaloglásra található boltból szeretné hazacipelni. Ilyen kritikus pont lehet még a posta, a hivatalos ügyek intézése alkalmas helyek, az iskolák, óvodák és az egészségügyi ellátást nyújtó intézmények.

Javítható a helyzet, ha valaki garázst vásárol, ennek lehetősége azonban egyáltalán nem egyértelmű minden kerületben, van, ahol ugyanis ölni tudnának egy szabad autóhelyért, még akkor is, ha aranyárban mérik. Érdemes tehát arról is tájékozódni, hogy milyen parkolási lehetőségek érhetők el a környéken.

ként funkcionál, ahova jóleső érzés hazatérni a nap végén. Érdemes túllépni a szokásos kereteken, vagyis a lakás mellett a környéket is alaposan meg kell vizsgálni ahhoz, hogy a szerteágazó információk birtokában valóban a legjobb döntés szülessen.

A cikk megjelenését az Otthonterkép támogatta

Legyen magabiztos az árkérdésben!

CSORBA ZSUZSANNA

A LAKÁSELADÁS LEGNEHEZEBB KÉRDÉSE AZ ÁR. AZ ELADÓNAK ALAPOSAN UTÁNA KELL JÁRNI, HOGY MENNYIÉRT ÉRDEMES MEGHIRDETNI OTTHONÁT, A VŐNEK PEDIG AZT KELL TUDNI, HOGY MENNYI AZ A REÁLIS ÖSSZEG, AMIT A KÖRNYÉKHEZ ÉS A HASONLÓ INGATLANOKHOZ VISZONYÍTVA ELKÉRHETNEK TŐLE. RÁADÁSUL, VANNAK BIZONYOS TÉNYEZŐK, AMELYEK FELFELÉ ÉS LEFELÉ IS INDOKOLHATJÁK AZ ÁTLAGOS ÁR-TÓL VALÓ ELTÉRÉST.

Amikor valaki értékesíteni szeretné otthonát, meghatároz egy összeget, amivel belevág a procedúrába. Ezt tapasztalatok, tanácsok útján alakítja ki, illetve az ingatlankereső portálok jó része is tud ebben segítséget nyújtani. Ez lesz tehát az az összeg, amit az eladó kapni szeretne lakásáért, vagyis amiért kínálja a piacon. Érdeemes megemlíteni, hogy létezik egy másik ár is, az értékesítési ár, ez azt az összeget jelöli, amennyiért a valós vásárlás történik. Az adásvételeket ugyanis hivatalosan az adóhivatal rögzíti, ennek alapján szabják ki a fizetendő illeték mértékét.

Az utóbbi hónapokban a kínálati árak meglódulása felforgatta a lakáspiacot. Az országos adatokból kiolvasható, hogy míg 2015 júliusában közel 220 000 Ft/négyzetméterért kínálták az eladó otthonokat, addig 2016 januárjában már 312 000 Ft/négyzetméterért. A kormányzati otthontelepítési programnak köszönhetően a legnagyobb mértékű emelkedés decemberben és januárban következett be.

A legtöbb pénzt – általánosságban – Budapesten kell kifizetni egy lakás négyzetméteréért, ugyanígy az árnövekedés is leginkább a fővárosban volt érzékelhető. A rövid távú lakáskiadás, a kormányzati lakáspolitikai és a brókercégekkel szembeni bizalmatlanság következtében egyre többen döntenek a lakásvásárlás mellett. A keresletnövekedés pedig felhajtja az ára-

kat, különösen a jó elhelyezkedésű, jó minőségű ingatlanok esetében.

A nagy infrastrukturális és szociális különbségeknek köszönhetően az egyes megyékben jelentős eltérések mutatkoznak. Budapest után Győr-Moson-Sopron (288 ezer Ft/négyzetméter), Hajdú-Bihar (224 ezer Ft/négyzetméter) és Pest megyék (222 ezer Ft/négyzetméter) a legdrágább országrészek. Ezeken a területeken a növekvő adásvételek számának és a kereslet élénkülésének köszönhetően emelkedtek az árak.

A büdzsét számolgatva érdemes figyelembe venni, hogy a lakás ára nem az egyetlen költség a képletben. Kalkulálni kell például az illetékekkel, az ügyvédi költséggel, költözéssel, sőt, az is előfordulhat, hogy még fel is kell újítani az új szerzeményt. Arra is érdemes ügyelni, hogy az ingatlanportálok feltüntetett irányadó átlagárak nem feltétlenül vonatkoznak minden otthonra. Vannak ugyanis tényezők, amelyek ettől – pozitív és negatív irányba is – elmozdíthatják az árakat.

ÁRBEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK

1. ALAPTERÜLET

Általánosságban elmondható, hogy a kisebb alapterületű otthonok, négyzetméterárral számolva, arányaiban drágábbak, mint a nagyobbak.

2. ÁLLAPOT

Egy gyönyörűen felújított otthon minden valószínűséggel magasabb áron fogunk eladásra kínálni, hiszen a tulajdonos szeretné, ha a renoválás költségei is megtérülne. Ezzel ellentétben egy felújítandó lakás az átlagnál olcsóbban találhat gazdára. Előbbi előnye, hogy a következő tulajdonosnak már nem kell a munkálatokkal bajlódni, utóbbinál viszont ő maga, a saját stílusában újíthatja fel az ingatlant.

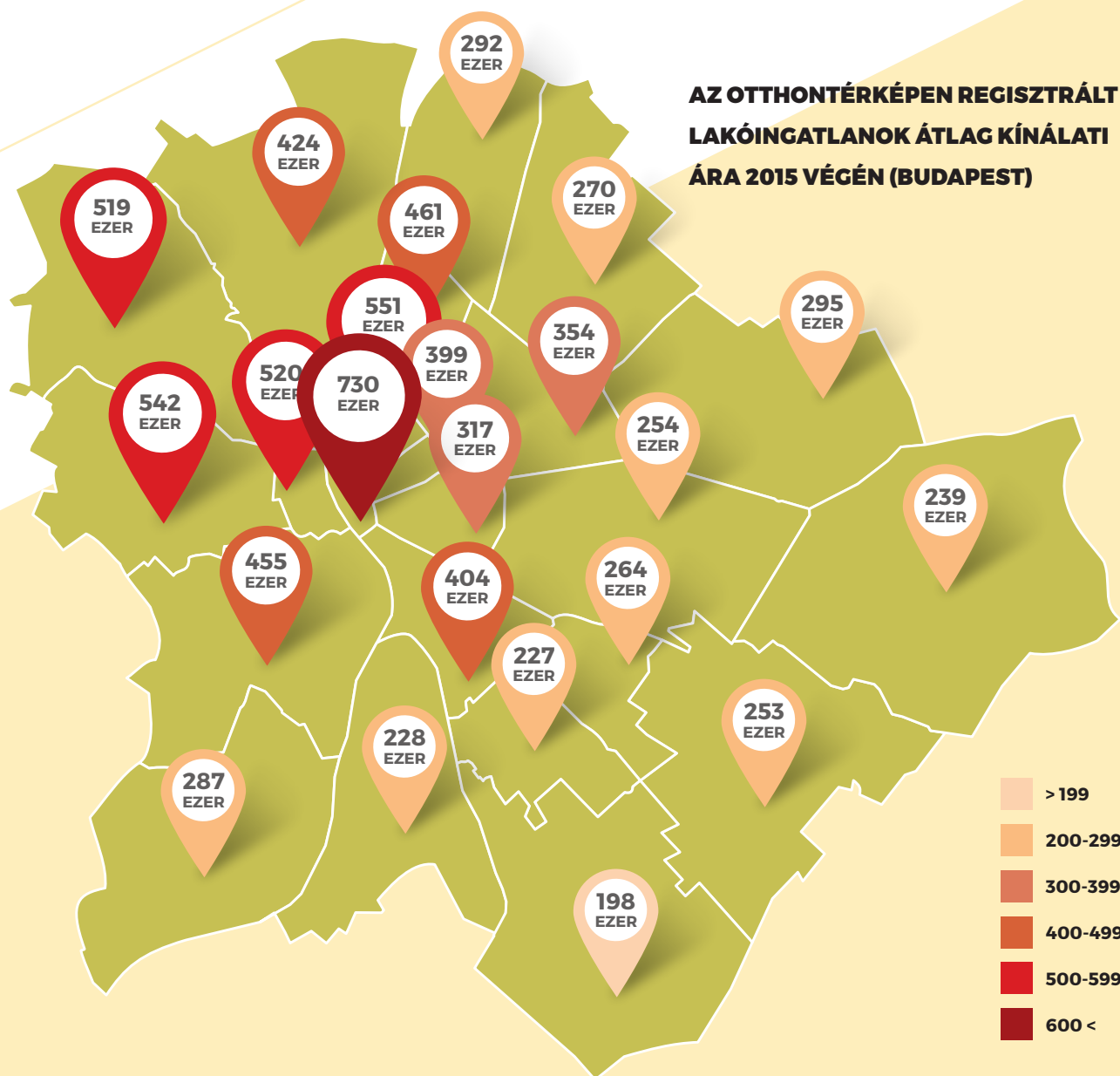
3. ELHELYEZKEDÉS

A leggyakrabban az elhelyezkedés befolyásolja azt, hogy a lakás ára eltér-e az átlagtól, vagy inkább megközelíti azt. Értelem szerűen a belvárosban jóval drágábban lehet vásárolni, míg a külső kerületekben kevésbé kell mélyre nyúlani a pénztárcába.

4. EXTRÁK

Luxusminőség, magas technikai felszereltség, kiváló alapanyagok, pazar kilátás, wellness-részleg. Ezek azok a tulajdonságok, amelyek biztosan felhajthatják egy ingatlan árát, úgy, hogy az mérföldekkel elhagyja az átlagárakat. Jellemzően az exkluzívabb, luxus vagy azt megközelítő otthonokban találkozhatunk e jellemzőkkel.

Az ingatlan árazásánál érdemes megnézni a környék átlagárát, majd a fenti szempontokkal korrigálni és ezek figyelembevételével kialakítani azt az összeget, amit kapni



A legdrágább kerületnek a főváros szíve, az V. kerület bizonyult, itt ugyanis közel 700 ezer forintos m² áron kínálják átlagosan a jellemzően jó minőségben felújított otthonokat. Ennél valamivel kedvezőbb, de még mindig jóval az átlag feletti árszínvonallal „büszkélkedhet” a VI. (551 ezer Ft/m²), a XII. (542 ezer Ft/m²) és az I. (520 ezer Ft/m²) kerület.

szeretnénk a lakásért vagy éppen azt, amit reálisan hajlandóak vagyunk kifizetni érte. Ha túlságosan nagy eltéréssel találkozunk – leginkább negatív irányba – akkor érdemes kicsit utánajárni a jogi háttérnek, a társasháznak, esetleg alaposabban megvizsgálni a műszaki kondíciókat. Előfordulhat, hogy valóban egy jó vétellel van dolgunk, mindezenre nem árt az óvatosság! A lakásvásárlás bonyolultsága abban rejlik, hogy a feleknek nagyon sok terület „specialistáinak” kell lenniük: ingatlan-

szakértőnek a piaci trendek átlátásához, építésznek a lakásállapot felméréséhez, alkusznak a megfelelő ár eléréséhez, dizájnereknek a berendezéshez. Ez természetesen nehezen kivitelezhető, így a legcélravezetőbb, ha a lehetőségekhez mérten minden információt begyűjtünk, és a legjobb tudásunk szerint hozzuk meg a nagy döntést.

A cikk megjelenését az Otthontérkép támogatta

Ablakon kidobott pénz a lakásbérletés?!

MIÉRT AKAR MINDENKI VÁSÁROLNI?

MADUROVICZ-TANCSICS TÜNDE

ÖRÖK DILEMMA ANNAK ELDÖNTÉSE, HOGY LAKÁST VÁSÁROLNI VAGY BÉRELNI ÉRDEMESEBB-E. MAGYARORSZÁGON HAJLAMOSAK VAGYUNK RÖGTÖN RÁVÁGNI A VÉTelt VÁLASZKÉNT, PEDIG A HELYZET NEM ENNYIRE EGYÉRTELMŰ. AMENNYIBEN A KÉRDÉST KÜLÖNVÁLASZTJUK AZ ÉRZELMI TÉNYEZŐKTŐL, ÉS PUSZTÁN A BEFEKTETÉSI SZEMPONTOKAT VESSZÜK FIGYELEMBE, KÖNNYEN JÖHET OLYAN IDŐSZAK, AMIKOR BÉRELNI ÉRI MEG JOBBAN. A MOSTANI AZONBAN EGYELŐRE NEM AZ.

Mindig nagy kérdés a lakást keresők részéről, hogy vásárlás vagy bérlet útján érde-
mesebb-e biztosítani a lakhatást? Örök-
kérvényű igazság azonban nem létezik, a válasz
időszakonként változik. Hazánkban a „a tég-
la jó befektetés” elv érvényesül többnyire,
részben ezért is magas Magyarországon a
lakástulajdonlási arány, vagyis a legtöbben
a vásárlást tartják észszerűnek. Sokak által
hangoztatott érv, hogy inkább a banknak
fizetik a hitelt, mint valaki másnak a bérleti
díjat, hiszen a hitel kifizetése után meglesz
a lakás, a másik esetben azonban csak az
ablakon dobják ki a pénzt.
Valójában egy befektetési szempontokat fi-
gyelembe vevő lakáskereső számára a dön-

tés a jövőbeli ingatlanáraktól, a bérleti díjak
emelkedésétől és a különböző befektetési
formák hozamaitól függ, célja ugyanis a lak-
hatás költségeit a legminimálisabb szinten
tartani. Egy olyan környezetben tehát, ahol
a lakásárak nagyon magasak, csak drágán
lehet hitelhez jutni, a lakásárakhoz képest
a bérlet pedig olcsónak számít, a mérleg
könnyen ez utóbbi irányába billenhet. De
nézzük, most mi a helyzet!

MEGUGRÓ BÉRLETI DÍJAK, EMELKEDŐ LAKÁSÁRAK

Az elmúlt közel két évben a lakásárak nö-
vekedésnek indultak, 2015-ben ráadásul
ez a növekedés két számjeggyű volt, így a

most lakást keresők jelentősen drágábban
vásárolhatnak. Ugyanakkor a bérleti díjak
is brutális emelkedést produkáltak, a pes-
ti Belvárosban, az V., VI. és VII. kerületben
például 30 százalékkal kell többet fizetni
jelenleg, mint 2014 elején. Ezen kívül a kí-
náló is erősen lecsökkent, sokan a hosszú
távú lakáskiadás helyett inkább a rövid távú
bérbeadás mellett döntöttek, kihasználva
például az Airbnb-rendszer nyújtotta elő-
nyöket. Ennek köszönhetően a lakásbérlet
csak nehezen és drágán találhatnak maguknak
otthont, ami szintén sokak kedvét elvette az
„albérletől”, és terelte a vásárlás irányába.

KÖNNYEBB MOST LAKÁST VÁSÁROLNI

A lakásárak emelkedése miatt nehezebb
ugyan ma lakást vásárolni, mint 2014-ben,
de még így is kedvezőbb a helyzet, mint
2010-ben, ráadásul nem is csekély mérték-
kel, közel 20 százalékkal az IMF (Nemzetközi
Valutaalap) adatai szerint. Ráadásul a ma-
gyar vásárlók európai összehasonlításban
is szerencsés helyzetben tudhatják magu-
kat, a külföldi árakhoz képest hazánkban

HIRDETÉS / PROMOTION

Balla
INGATLAN
ballaingatlan.hu

ÚJ ÉPÍTÉSŰ lakások CSAK a **Balla Ingatlaniroda** kínálatában!

ELITE PARK
ÚJBUDÁN

IGÉNYES BUDAI
OTTHONOK
PESTI ÁRAKON

elitepark.hu - 06-70-778-1779

DIVINUS
LAKÓPARK

A CSOK
MINDHÁROM
PROJEKTNÉL
IGÉNYBE VEHETŐ

ÁLMAI LAKÁSA
AZ ÉLHETŐ
BELVÁROSBAN

06-70-708-82-79

ballaingatlan.hu/divinuslakopark

BELVÁROSI
KÉNYELEM
KERTVÁROSI
NYUGALOM

A TÁRSASHÁZ
VÁRHATÓ ÁTADÁSA:
2017. III. NEGYEDEV

centuriahaz.hu - 06-30-933-8044

NETTÓ 2,5-3% INGATLANKÖZVETÍTŐI DÍJ

ballaingatlan.hu

– még a fővárosban is – a jövedelmekhez képest alacsonyabb árakkal szembesülnek.

OLCSÓ HITEL ÉS JELENTŐS ÁLLAMI TÁMOGATÁS

Szintén a lakásvásárlókat segíti, hogy jelenleg nagyon kedvező feltételek mellett lehet hitelt felvenni, a törlesztések már olyan alacsonyak, mint a devizahitelek „aranykorában”, köszönhetően a történelmi mélypontra süllyedt jegybanki alapkamatnak. Ráadásul nemcsak a változó, hanem a fix kamatozású hitelek is alacsony törlesztőrészek mellett érhetők el, amelyekkel a futamidő teljes egésze alatt elkerülhető a fizetendő összegek megugrása. Mivel a betéti kamatok is nagyon alacsony szinten állnak, ezért bankbetétekkel nem kimondottan remélhetünk magas hozamokat.

„A magyar vásárlók szerencsés helyzetben vannak.”

A tavaly bevezetett Családok Otthonteremtési Kedvezménye (CSOK) szintén plusz érv lehet a vásárlás mellett. Bár otthonteremtési támogatás korábban is létezett, annak kiterjesztése a használt lakásokra jelentős újdonságot jelentett 2015-ben, a 600 000–2,75 millió forint közötti összegeket a bankok önrőként fogadhatják el, így egy csupán csekély mértékű megtakarítással rendelkező család számára is elérhetővé teheti a saját ingatlanvásárlást. Az idei év elejétől pedig az új lakásokra vagy házakra vonatkozó összegek jelentős megemlése, a három gyermek esetében járó 10 millió forintos támogatási összeg + a 10 millió kedvezményes hitel biztosan sokakat a saját otthon megszerzése felé terel.

ÖSSZEGZÉS

Összességében tehát a mostani piaci környezetben a mérleg nyelve a saját lakás vásárlásának irányába tolódik el. Ha azonban a feltételekben változások következnek be, érdemes ismét megvizsgálni a lakásvásárlás kontra lakásbérlet kérdését. Egyelőre azonban sem a bérleti díjak jelentős csökkenése, sem a kamatok hirtelen megugrása

Nézzük a konkrét példákat!

Tegyük fel, hogy a következő 10 évre kell eldöntenünk, hogy lakást béreljünk, vagy saját otthont vásároljunk. Mi két lehetőséget választottunk ki, az egyik Budapest XIII. kerületében egy 60 négyzetméteres téglalakás, a másik pedig egy ugyanekkora panellakás a XIV. kerületben. Az anyalföldi otthonért 2015 végén közel 24 millió forintot kellett fizetni, míg egy ugyanakkora zuglói panel átlagosan 16,7 millió forintért volt elérhető. A bérleti díj az előbbi esetében havonta körülbelül 150 ezer forint környékén mozgott, míg utóbbit 114 ezer forintért lehetett kivenni.

A lakásvásárlásnál azonban egyéb költségekkel is számolni kell, ezek közé tartozik például az illeték, plusz a vételhez kapcsolódó adminisztrációs költség, ami a vételár megközelítőleg 5 százalékát teszi ki. Ehhez jön még az esetleges felújítás költsége, illetve a berendezés, ezeket együtt szintén 5 százalékban határoztuk meg. Így összesen a lakásvásárlás több mint 26 millió forintunkba kerülhet egy XIII. kerületi téglá-, és megközelítőleg 18,4 millió forintba egy XIV. kerületi panellakás esetében.

Amennyiben saját tulajdonunkba kerül az ingatlan, az éves amortizáció költsége is minket terhel, hiszen az ingatlan a használat során avul, szükség van javításokra, ennek mértékét éves szinten 1 százalékra állítottuk be. Szintén feltételeztük, hogy a vásárláshoz szükséges összeg 60 százaléka áll rendelkezésünkre, a maradék részt hiteltől fedezzük. Ennek várható törlesztőrésze 117, illetve 77 ezer forint körül lesz, és a futamidő során nem is változik 6 százalékos fix kamatozás mellett. Példánkban nem számoltunk az állami támogatással, mivel annak felvételére nem mindenkinek van lehetősége, de értelemszerűen a CSOK igénylésével csökkenne a vásárláshoz szükséges hitel nagysága, így a saját lakás költsége is. A táblázatból látható, hogy a jelenlegi helyzetben a téglá-, illetve a panellakás választása esetén is a vásárlás tűnik kedvezőbbnek. Havi szinten 7, illetve 12 ezer forint költségkülönbség, ami éves szinten 84, valamint 144 ezer forint megtakarítást jelent a lakás megvásárlása esetén. 10 év alatt a különbség a jelenlegi feltételek mellett 840 ezerre, illetve 1,44 millió forintra duzzadhat.

LAKÁSBÉRLÉS VS. LAKÁSVÁSÁRLÁS KÖLTSÉGEI (EZER FT-BAN)

	XIII. kerületi téglá	XIV. kerületi panel
Lakás ára	23 940	16 740
Illeték + adminisztrációs költség	1197	837
Felújítási költség, bútor	1197	837
Vásárlás teljes költsége	26 334	18 414
Hitelösszeg	10 534	7366
Amortizáció (havi)	20	14
Havi törlesztőrészlet	117	84
Havi lakásár-emelkedés*	30	21
Vásárlás havi terhe	107	77
Bérleti díj (havi)	150	114
Befektetés hozama (havi)	36	25
Bérlés havi terhe	114	89

* A 10 év során 15 százalékos reál áremelkedéssel számolva

* Forrás: Portfolio számítás (a lakásárak és a bérleti díjak Duna House-adatok)

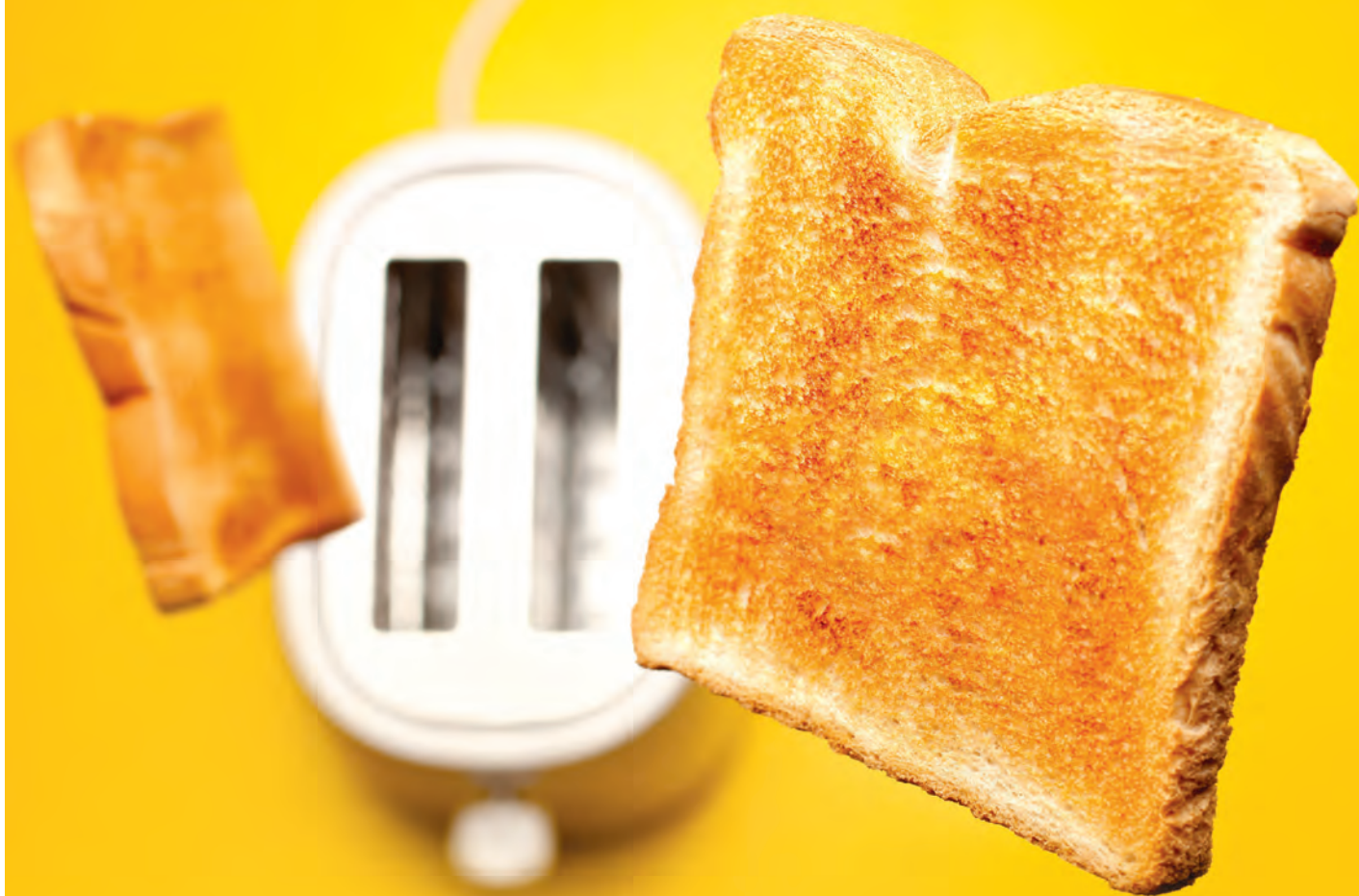
nem várható középtávon, így nem valószínű, hogy a helyzet jelentősen változna a következő néhány évben. A bérlet inkább csak azok számára lehet megfelelő választás, akik rövid távon terveznek egy adott város-

ban maradni, így a vásárlás kezdeti költségei, mint az illetékfizetés, a felújítás, illetve a berendezés költsége relatíve túl drágává tenné a vásárlást, ami ezen a szűk időintervallumon nem térül meg.

Portfolio

CSOPORT

www.portfoliocsoport.hu



#friss #hír #pénz

A Portfolio csoport Magyarország vezető internetes gazdasági hír- és adatszolgáltatója. A legfrissebb gazdasági, pénzügyi hírek, elemzések mellett real-time árfolyamokat, tőzsdei kereskedési rendszereket, döntéstámogató eszközöket, egyedi elemzéseket és különleges rendezvény-megjelenéseket kínál olvasóinak, ügyfeleinek. Mindezt a Magyarországon egyedülálló szakértői csapat munkája tartja lendületben.

Portfolio



Pénzcentrum

agrárszektor.hu

Portfolio

INGATLAN
magazin

Addig nyújtózkodj...!

AMIT A HITELFELVÉTEL RŐL TUDNI KELL

RÁSKI PÉTER

SZÁMOS SZABÁLY MÓDOSULT A LAKÁSHITELEK HÁZA TÁJÁN AZ ELMÚLT ÉVEKBEN, A KAMATOK PEDIG KORÁBBAN SOHA NEM LÁTOTT SZINTEKRE ESTEK, EZ LÁTSZÓLAG KIVÉTELESEN KEDVEZŐ HELYZETET TEREMT A HITELFELVEVŐK SZÁMÁRA. NEM ÁRT AZONBAN A SZÁMOK MÖGÉ IS NÉZNI: HIÁBA TŰNIK OLCSÓNAK EGY AJÁNLAT, LEHET, HOGY HOSSZÚ TÁVON SOKKAL MAGASABB ÖSSZEGET FIZETHETÜNK UTÁNA, MINTHA EGY DRÁGÁBB, FIXÁLT KÖLCSÖNT VENNÉNK FEL.

A lakásvásárláshoz sokaknak elengedhetetlen a lakáshitel felvétele, azonban az elmúlt években jelentős változásokon mentek keresztül ezek a banki termékek, így nem árt tisztában lenni a részletekkel, mielőtt ilyen nagy súlyú döntést hozunk. A fair banki törvény mellett a Magyar Nemzeti Bank (MNB) is több olyan szabályozást vezetett be, amely átszabta a hitelfelvételt.

EZEKNEK A SZABÁLYOKNAK KELL MEGFELELNI

Régebbi szabály, fontos azonban megemlíteni, hogy a jelzáloghitel összege nem haladhatja meg a fedezetül felkínált ingatlan értékének 80 százalékát. Ez persze megkezdhető (legegyszerűbben úgy, ha további fedezeti ingatlant vonunk be), enélkül azonban nem tudunk önerő nélkül ingatlant vásárolni. Így például egy 25 millió forintba kerülő lakás vásárlásához 5 millió forint önerőre lesz szükségünk.

Az MNB hitelfedezeti mutatója (HFM) nemcsak a hitelekre terjed ki, hanem a lízingeket is szabályozza. Utóbbiaknál viszont megengedőbb a szabály, az ingatlan értékének 85 százalékáig terjedhet a lakáslízing összege.

A másik jelentős változás a jövedelemarányos törlesztőrészlet mutató (JTM) bevezetése volt. Míg a hitelfedezeti mutatót részben tartalmazta a hitelezésről szóló törvény, addig a JTM teljesen új szabályként került bevezetésre. Ennek értelmében 2015 februárja óta a forintalapú hitelünk törlesztőrésze nem haladhatja meg az igazolható jövedelmünk felét, kivéve, ha 400 ezer forintnál többet viszünk haza havonta, ekkor a törlesztőnk a jövedelmünk 60 százalékát is kiteheti. A külföldi devizában felvett kölcsönökre ennél szigorúbb szabályok vonatkoznak.

Lényeges, hogy igazolt jövedelemként csak a legális, igazolható forrásból származó pénz számítható be. A JTM és a HFM esetében is eltérhetnek a bankok a rendeletben megszabott értékektől, dönthetnek úgy, hogy legfeljebb az ingatlan értékének fele lehet a hitelösszeg, vagy a jövedelem 30 százalékánál nagyobb törlesztőrészletet nem engedélyeznek.

A fair banki törvény elsősorban az ügyfél-tájékoztatáson változtatott, a bevezetése óta ugyanis pontosan megszabják a bankoknak, hogyan tájékoztassák az ügyfeleket.



Elsősorban a kölcsönrel kapcsolatban felmerülő költségelemek részletes tájékoztatására terjed ki a törvény. A legjelentősebb változás azonban az volt, hogy az ügyfél tájékoztatása és a szerződés aláírása között legalább hét napnak kell eltelnie.

Az új szabályok a hitel igénylőjét és nyújtóját egyaránt védik, a lakásvásárló ugyanis nem nyújtózkodhat tovább, mint ameddig a takarója ér, vagyis nem vehet fel nagyobb hitelt, mint amekkorát hosszú távon is fizetni tud, a bankokat pedig egészségesebb hitelezési gyakorlat felé tereli.

MENNYIRE PÖRGETI FEL A HITELEZÉST AZ ALACSONY KAMAT?

A jegybanki alapkamat jelenleg rekord alacsony, 1,05 százalékos szinten van, ez azonban nem volt mindig így. A 2012-ben kezdődött kamatcsökkentési ciklusok előtt hétszázalékos volt az irányadó ráta, ami a jelenlegi szint több mint hatszorosa. A nemzetközi hatások miatt viszont előbb-utóbb kamatemelésre szorulhat az MNB, ahogyan erre volt már példa. Érdemes megjegyezni, hogy Matolcsy György MNB-elnök koráb-



molni kell a magasabb kamatokkal, ugyanis a törlesztőrészek akár jelentősen megnőhetnek. Ha egy 10 millió forintos, 15 éves lakáshitellel kalkulálunk, akkor a jegybank által publikált, mostani átlagkammattal (5 százalék) számolva 79 ezer forint lesz a törlesztőrészlet. Ha az alapkamat hat százalékra nő, akkor ezzel együtt nőhet a hitelkamat is, vagyis 11 százalékos lehet. Ez azt jelenti, hogy a havi részletünk 44 százalékkal, 114 ezer forintba ugrik. Egyértelmű, hogy ekkora növekedést kevesen tudnának kifizetni, ezért nem árt előre felkészülni a kamatemelkedésre.

ÍGY VÉDD MAGAD A KAMATEMELKEDÉS ELLEN

Mindenképpen érdemes figyelni arra, hogy ne vállaljunk akkora törlesztőrészletet, amellyel hajszálra kijövünk hónap végére, ugyanis így nemcsak a kamatemelkedés, hanem bármilyen váratlan kiadás vagy egy munkahelyváltás is komoly kockázatot jelenthet. Igazán biztosra azonban a felvett kölcsön fixálásával mehetünk. Egyre elterjedtebbek a közép távra vagy akár teljes futamidőre rögzített kamatozású hitelek. Míg 2014-ben csupán az új kölcsönök 2 százaléka volt legalább 10 évig fix, addig most már a felvett lakáshitelek 9 százaléka ilyen.

Sok lakáskölcsön azonban még most is változó kamatozású (referencia alapú), ami azt

jelenti, hogy legfeljebb egyéves a kamatperiódusa. Ha az alapkamat emelkedik, akkor ezt a hitelkamat is szorosan követheti. A referenciahiteleket a 3, 6 és 12 hónapos BUBOR-hoz (budapesti bankközi kamatláb) kötik, ezek határozzák meg a kamatperiódus hosszát.

Ha viszont fixált kölcsönt választunk, akkor leggyakrabban 3 és 5 éves kamatperiódusú hitellel találkozhatunk. Emellett több bank is kínál 10 évre rögzített terméket, sőt 15 vagy 20 évre is fixálhatjuk a kölcsönt néhány banknál, a lakástakarék-pénztárak pedig eleve teljes futamidőre rögzített kamatozású hiteleket adnak. Így ugyanis teljesen kivédhetjük azt, hogy magasabb kamatokat fizessünk, ennek azonban ára van. A fixált kamatozású banki kölcsönök hitelkamata ugyanis több mint egy százalékkal magasabb a változó kamatozású kölcsönöknél, ami a fenti példánál 5 ezer forinttal magasabb törlesztőrészletet eredményez.

El kell tehát döntenünk, hogy változó kamatozású hitelt választunk, aminek hosszú távon a havi fizetendő elszállásával bizony megihatjuk a levét, vagy másik lehetőségként a drágább, fixált kölcsönök mellett tesszük le a voksunkat, így azonban kiszámítható törlesztőrészeink lesznek. Minél közelebb kerülünk 2017 végéhez (eddig ígért biztosan alacsony kamatok Matolcsy), annál biztosabb, hogy a fixált termékek közül érdemes választani.

ban ígéretet tett arra, hogy 2017 végéig az 1,35 százalékos szinten vagy ez alatt lesz az alapkamat. Ez az ígéret egyébként a mostani lehetőségek szerint tarthatónak látszik, így valószínű, hogy eddig az időpontig valóban alacsony kamatokkal számolhatunk. Hosszú távon viszont mindenképpen szá-

HIRDETÉS / PROMOTION

**TRIARCO
HOME**

Prémium lakások Budapest belvárosában

www.triarcohome.com

ELADÁS | BÉRBEADÁS | ÜZEMELTETÉS

Négy kihagy- hatatlan tanács lakáshitel előtt

A lakáshitelünk kiválasztásakor a kamat mellett más szempontokat is érdemes figyelembe venni. Ahogy a mondás tartja: az ördög gyakran a részletekben rejlik. Nem egyértelmű, hogy pontosan mik azok az apróságok, amelyekre hitelfelvétel előtt mindenképpen oda kell figyelnünk. Mindenekelőtt bankot vagy hiteltípust válasszunk!

Jogosultak vagyunk-e a CSOK-ra?

A Családi Otthonteremtési Kedvezmény (CSOK) jelentős segítséget nyújthat, ha jogosultak vagyunk rá. Már a legalacsonyabb támogatás is 600 ezer forintot jelent, de akár 10 millió forint vissza nem térítendő kedvezményhez is juthatunk. Ha jogosultak vagyunk a támogatásra, akkor eleve olyan bankot érdemes választani, ahol a hitel mellett a CSOK-ot is felvehetjük, a 10 milliós kedvezményével a felvett kölcsön típusa sem kérdés. Persze nem mindenki ilyen szerencsés, nekik a következő szempontokat sem árt szem előtt tartaniuk.

01

Nézzük meg a költségeket!

A jelzáloghiteleknel számos költséget kell megfizetni, ami az ingatlanhoz kötődik. Az aránylag fix, közjegyzői és ügyvédi költségek mellett számolni kell az ingatlanval kapcsolatos kiadásokkal, így az értékbecslő, a földhivatali és a tulajdoni lap lekérésének díjával is. A bank ezen felül felszámolhat hitelbírálati, szerződéskötési díjat, kezelési költséget és hitelfolyósítási jutalékot, ezek mértéke a pénzintézetten múlik. Az összes költségbe nem árt beleszámolni a folyószámla-vezetési díjakat is, mivel a kiválasztott banknál célszerű vezetni a folyószámlánkat is. Kérjünk ajánlatot vagy keressük fel több bank honlapját is a pontos összehasonlítás kedvéért.

03

Válasszuk ki a hitel típusát!

A hitelfelvétel előtt a legfontosabb kérdés, hogy milyen kölcsönt vennénk fel. A hitelünk költségét elsősorban az határozza meg, hogy változó vagy fix kamatozású kölcsönt választunk-e. Előbbinél alacsonyabb hitelkamatokkal számolhatunk, ami cserébe gyakran változhat, így kevésbé lesz kiszámítható a törlesztőrészletünk. Ha viszont a fixált termékek mellett tesszük le a voksunkat, akkor több kamatot fizethetünk, azonban a rögzítés tartamára kiszámítható lesz a havi részlet.

04

Mennyi kamatkedvezmény jár?

A kamatkedvezmények mértéke lehet a másik fontos kiválasztási tényező. A jövedelem bankhoz érkezése esetén a legtöbb szolgáltató kamatkedvezményt nyújt, minél nagyobb a számlánkon jóváírt munkabér, annál nagyobb lehet a kedvezmény mértéke.

Azért is kaphatunk kedvezményt, ha a hitel mellett más pénzügyi terméket is igénybe veszünk. Jellemzően az elhelyezett megtakarítások esetén (lakástakarék-pénztárt célszerű lehet a kölcsönrel együtt indítani), lakásbiztosítás vagy hitelfedezeti biztosítás kötésekor lehet alacsonyabb a hitelkamat. A kamatkedvezmények és a költségek össze-
sítése után már könnyen eldönthetjük, hogy melyik bank ajánlata a leginkább kedvező számunkra.

Portfolio

Konferencia

www.portfolio.hu/konferencia



8 IPARÁG, ÉVENTE 24 KONFERENCIA

Egyedülálló szakmai tartalom gazdasági és pénzügyi
döntéshozók, vezetők és szakemberek számára.

INFORMÁCIÓK ÉS REGISZTRÁCIÓ: www.portfolio.hu/konferencia
konferencia@portfolio.hu • Tel.: +36 (1) 327-4088 • sales@portfolio.hu



A gazdasági hírforrás
www.portfolio.hu

Nyár, vízpart, nyaraló

MADUROVICZ-TANCSICS TÜNDE

HA NYÁR, AKKOR VÍZPART, HA VÍZPART, AKKOR BALATON. A „MAGYAR TENGERNÉL” AZONBAN A MAGASABB ÁRAK MIATT SOKAK SZÁMÁRA ELÉRHETETLEN A NYARALÓVÁSÁRLÁS, SZÁMUKRA HAZÁNK MÁS TAVAI JELENTHETNEK MEGOLDÁST A FÜLLESZTŐ MELEGBEN TÖRTÉNŐ HŰSÖLÉSRE. UGYANAKKOR AZ, AKI MOST AKAR NYÁRI REZIDENCIÁT VÁSÁROLNI MAGÁNAK, AKÁRHOL IS NÉZELŐDIK, BIZONY MÁR JELENTŐSEN MEGEMELKEDETT ÁRAKKAL SZEMBESÜL, TÖBB HELYEN IS 30 SZÁZALÉKKAL UGROTTAK MEG AZ ÁRAK 2015-BEN. A TAVASZ A TAVAINKNÁL IS ELHOZHATJA A NYARALÓK IRÁNTI ROHAMOT, AKI NEM AKAR LEMARADNI, ANNAK MOST ÉRDEMES NÉZELŐDNI, HOGY NYÁRI SZABADSÁGÁT ÉS HÉTVEGÉIT MÁR A SAJÁT KIS VÍZPARTI OÁZISÁBAN TÖLTSESSE.



Az áprilisi-májusi szép idő, a sok napsütés, a 20 fok feletti hőmérséklet szinte megidézte a nyarat, ami egyébként is egyre jobban közelít, így ideje körülnézni a nyaralópiacon. A tavaszi hónapokban általában növekedésnek indul a nyaralók utáni érdeklődés, ami a jelenlegi piaci környezetben magasabb árakat is eredményezhet, érdemes tehát résen lenni, és most lecsapni a legjobb lehetőségekre annak érdekében, hogy az igazi strandidőt már saját házukban élvezhessük.

A legnagyobb népszerűségnek a hazai tavaink közül egyértelműen a Balaton örvend – nem véletlenül. Az egyik legfőbb ok, hogy sem a Tisza-tó, sem pedig például a Fertő-tó nem rendelkezik a Balatonhoz hasonló adottságokkal. A Fertő-tavon nincsenek nagyon strandok, és a települések is messzebb esnek a parttól, míg a Tisza-tó esetében a tavat övező gátrendszer „vágja el” a vizet a parttól, és teszi lehetetlenné egy közvetlen vízparti üdülőövezet kialakulását. Ilyen szempontból a Balaton után a legkedvezőbb helyzetben

a Velencei-tó van, ahol a tóhoz közelebb esnek a települések, és a vízpart elérhetősége is jobb. A Balatonnal szemben másodlagos tavaink nagy előnye ugyanakkor az árazásuk, itt ugyanis jóval kevesebbet juthatnak ingatlanhoz a belföldi pihenés szerelmesei.

PÉNZTÁRCABARÁT MEGOLDÁSOK

A Balaton-part igazi előnye a közvetlen vízparti elérhetőség. Ki ne képzelte volna már el magát, ahogy a teraszon kávé kortyolgat,

miközben a Balaton látképében gyönyörködik, vagy ahogy saját stégről csobban a hűsítő vízbe. Egy ilyen nyaralót azonban „aranyáron mérnek”, amire vélhetően a többségnek nincsen kerete. Ha azonban fel kell adnunk a közvetlen vízparti nyaraló álmát, és megelégszünk egy sétányi távolságban lévő ingatlannal, miért ne jöhetnének szóba az alternatív helyszínek is, ahol egy balatoni nyaraló árának töredékéért kikapcsolódási helyszínhez lehet jutni.

A TISZA-TÓ MELLETT NAGYOT UGROTTAK AZ ÁRAK

A Tisza-tó több hátránnyal is rendelkezik a Balatonhoz képest, a tavat övező kistérsé-

azt jelenti, hogy egy 80 négyzetméteres ingatlant átlagosan 4,8 millió forintért lehetett megvásárolni a Hevesi kistérségben, és 5,12 millió forintért Füzesabony környékén.

Míg a korábbi években az árak folyamatos csökkenést mutattak a Tisza-tó partján, addig 2015 elhozta a fordulatot ebbe a térségbe is. A 2014-es évhez képest az árak mind a három helyszínen több mint 30 százalékkal ugrottak meg, a legnagyobb növekedést a Tiszafüredi kistérség produkálta 38 százalékos drágulásával. Aki tehát most keres itt nyaralót, lemaradt ugyan a legjobb lehetőségekről, de az alacsony árak miatt még mindig nagyon kevés pénzből is vásárolhat „nyári lakot”.

A tónál elsősorban a déli part településeinek jellemző a nyaralóvásárlás, az infrastrukturális és szolgáltatási fejlesztéseknek köszönhetően ez ugyanis jóval ellátottabb, mint az északi part.

A Velencei-tavat a Gárdonyi kistérség övezi, ahol 2015-ben átlagosan 173 ezer forintos négyzetméteráron lehetett ingatlant vásárolni, vagyis egy 80 négyzetméteres „nyári rezidenciáért” 14 millió forint körüli összeget kellett fizetni. Ez jelentős emelkedést jelentett az előző évhez képest, mikor az árak még csak 126 ezer forint/négyzetméteres szinten álltak, vagyis a drágulás mértéke több mint 37 százalékos volt. Hozzá kell azonban tenni, hogy az előző években



A begyűrűző Airbnb-láz is növelheti az árakat

A Balaton-parti ingatlanok iránt már tavaly is jelentősen bővült az érdeklődés, amit a fentiek túl tovább táplálhat a rövid távú szálláskiadás népszerűsödése a tó mellett. Így nemcsak a nyaralni vágyók jelenhetnek meg a tó partján, de a pénzüknél befektetési lehetőséget keresők is. Jelenleg egy távolabbi, szeptemberi időpontban Füreden 38, Siófokon 100 körüli, míg Keszthelyen csak 47 szállást kínálnak az Airbnb rendszerén keresztül, ami meglehetősen alacsony számnak tűnik a turisztikai jelentőségük figyelembevételével. Vélhetően ez a szegmens a Balatonnál tovább erősödik, így megnövekedhet az igény a jobb minőségű, később rövid távú lakáskiadásra használható apartmanok iránt, például a most elkészülő vagy néhány éve átadott fejlesztésekben. A növekedés azért is valószínű, mivel jelenleg a térség erősen le van maradva, míg Budapesten a piaci információk szerint az 5000 Airbnb-n hirdetett ingatlan eléri az összes kereskedelmi szálláshely szállásférőhelyeinek 10 százalékát, addig Balatonfüreden az arány csak 0,5, Keszthelyen 1,4, míg Siófokon 0,7 százalékos. A fővárosi arány elérése több száz ingatlan Airbnb-rendszerbe történő bevonásával lenne elérhető.

gek pedig az ország legelmaradottabb részei közé tartoznak. Aki azonban el akarja kerülni a nyüzsgést, a turisták tömegét vagy az M7-es nyári dugóit, annak akár ideális helyszín is lehet. Szintén kedvelt lehet a természet szerelmeseinek körében a Tisza-tavi élővilág különlegessége miatt. A tavat a Füzesabonyi, a Tiszafüredi és kis részben a Hevesi kistérség határolja, melyek árázása nagyon hasonló képet mutat, a 2015-ös értékesítési átlagárak 60-64 ezer forint/négyzetméter között mozogtak az Otthontérkép adatai szerint. Ez

A VELENCEI-TÓ IS BELEHÚZOTT

A tavat a „Balaton kistestvérének” is nevezik, közkedvelt nyaralóhelynek számít, ami ráadásul nagyon közel esik a fővároshoz. A Balatonhoz hasonlóan a partot települések övezik, Budapesttől megközelítve a déli részén a Velence-Gárdonyi-Agárd hármas, az északi parton pedig Sukoró és Pákozd található. Ráadásul a Velencei-tó éppen az előbb említett elhelyezkedése miatt agglomerációs célpontnak is számít, ami komoly befolyással van az ingatlanpiacára is.

a csökkenése volt a főszerep, és a 2012-es árakhoz hasonlítva tavaly „csak” több mint 17,5 százalékkal kellett többet fizetni.

A „MAGYAR RIVIÉRA”

A Balaton idegenforgalmi népszerűsége továbbra is jelentős hazánkban, a belföldi vendégek száma folyamatosan emelkedik. Évről évre több százezren keresik fel a „magyar tengert”, tavaly a vendégek száma már az 1,2 milliót is átlépte. A Balatont 9 kistérség övezi, a Fonyódi, a Hévízi, a Siófoki, a



Pénzcentrum

A

TÁJÉKOZTATÁS TELJES KÖRŰ

WWW.PENZCENTRUM.HU

A KÜLÖNBÖZŐ VÍZPARTI TERÜLETEK ÁTLAGOS LAKÁSÁRAI (1000 Ft/m², 2015)



Balatonfüredi, a Keszthelyi, a Balatonalmádi, a Balatonföldvári, a Tapolcai és a Marcali kistérség. Az átlagos értékesítési ár 2015-ben a Fonyódi kistérségben volt a legmagasabb, 216 ezer forint négyzetméterenként, a második helyen állt az ugyan nem közvetlenül vízparti, de turisztikailag szintén jelentős Hévíz. A képzeletbeli dobogó harmadik fokát a Siófoki kistérség foglalta el, melyet a Balatonfüredi követ, utóbbi kettő esetében a vásárlók átlagosan 203 és 196 ezer forintos négyzetméteráron találhattak ingatlant. Vagyis egy 80 négyzetméteres lakásért körülbelül 16 millió forintot kellett fizetniük tavaly.

A Balaton környéki területek közül a legolcsóbbnak a Marcali kistérség számít mindössze 75 ezer forintos négyzetméterárával, vagyis egy 80 négyzetméteres lakás itt már 6 millió forintért is megvásárolható volt. Bár hozzá kell tenni, hogy ennek a kistérségnek a területe jelentősen elnyúlik a Balatontól déli irányba, ahol a „vízpart hatása” már kevésbé érzékelhető, így az olcsóbb ingatlanok az átlagárakat is lefelé nyomják. Nincs jó hírünk azok számára, akik most akarják megvalósítani rég dédelgetett álmukat, egy balatoni nyaraló vásárlását. Az árak ugyan nagyon változatosan alakultak a tó partján, de összességében 2015 mindenhol növekedést hozott. A legszerencsé-

sebb helyzetben a Marcali kistérségben nézelődők vannak, ahol csak egy számjeggyű volt a drágulás, míg a legrosszabbul azok jártak, akik Fonyód környékét szemelték ki célpontul. Itt ugyanis robbantak az árak, és közel 33 százalékkal is többet kellett fizetni átlagosan 2015-ben, mint egy évvel korábban, de Siófokon is 25 százalékkal magasabb összeggel szembesülhetnek a nyaralót vásárolni szándékozók.

BALATONI FEJLESZTÉSEK

A válság előtti években a Balaton számos pontján a vízpart közvetlen szomszédságában hatalmas apartmanházak nőttek ki a földből, de a későbbiek során is a tetszhalott piacon még mindig a Budapesten kívüli lakóingatlan-fejlesztések egyik fontos színterének számított Nyugat-Magyarország nagyobb városai mellett a Balaton térsége. A lakáspiac élénkülésével párhuzamosan mind a fejlesztők, mind pedig a vásárlók érdeklődése visszatérhet a „magyar tenger” iránt. Már a tavalyi év során is több építkezést lehetett látni a part mentén, például Balatonfüreden is több apartmanház felhúzása volt folyamatban, de beruházások kezdődtek Balatonbogláron és Balatonalmádiban is. A fejlesztések pedig tovább élénkülhetnek a piac felfutásával és az áfacsökkentéssel párhuzamosan. Siófokon például jelenleg 300-nál több új ingatlant hirdetnek az Otthontérkép adatai szerint,

de szintén folynak a beruházások Balatonfüreden, ahol számos új otthont kínálnak. Jelentős fejlesztés színtere lehet Keszthely, ahol a Phoenix vitorlaskikötő és a Via Hotel közötti 2,5 hektáros területen 175 apartman kialakítását tervezi a Royal Homes Kft., melynek első ütemét még az idén átadhatják..

Nem csak lakóingatlan-fejlesztések zajlanak azonban a Balatonnál. Régóta cél, hogy a szezon minél hosszabbra nyújtsák az egyéb szolgáltatások elérhetőségének javításával. Ezek közé tartoznak a kikötőfejlesztések, mint a várhatóan idén elkészülő, nagy port kavart fenyvesi vagy az alsóörsi. A vitorlás turizmus erősítése mellett egyes fejlesztések is szolgálják a fenti célt, 2015-ben készült el például Balatonfüreden a Tagore sétány felújítása, és a sor a jövőben csak tovább folytatódhat. Tavaly év végén ugyanis rendkívül nagy összegű, több mint 300 milliárd forintnyi forrás biztosítása mellett döntött a kormány, mely a Balaton átfogó fejlesztését célozná meg. A bővülő fejlesztések nemcsak az idegenforgalmat pörgethetik fel még jobban, de a lakóingatlanok felértékelődését is gyorsíthatják, a szebb környezet, a jobb infrastruktúra nagyobb keresletet, és így magasabb árakat eredményezhet. Az újrás különösen nagy lehet azokon a településeken, ahol korábban nem volt jelentős érdeklődés az ingatlanok iránt, például az eddig kis településnek számító Balatonfenyvesen megvalósított grandiózus kikötőfejlesztés árfelhajtó erővel rendelkezhet, ami részben magyarázhatja a korábban már ismertetett Fonyódi kistérség drasztikus áremelkedését.

ONLINE KERESKEDÉSBEN AZ ÉLEN

Biztonságos befektetési
szolgáltatók. Részvények,
devizák, világpiacok egy helyen.

TANÁCSADÓ KÖZPONT

- Befektetési termékek
- Nyugdíjcélú megtakarítás
- Online kereskedés

A Portfolio szakértelmével

PORTFOLIO LAKOSSÁGI OKTATÁSOK

Elismert szakértőinktől tanulhat
- akár díjmentesen. Folyamatosan induló
képzések, kezdőtől haladó szintig.

Budapest megtelt

NINCS HELY AZ ÚJONNAN ÉRKEZŐKNEK

TOVÁBB JAVULTAK AZ IRODAPIAC EREDMÉNYEI AZ IDEI ÉV ELSŐ NEGYEDÉVÉBEN. ENYHÉN, DE TOVÁBB CSÖKKENT BUDAPESTEN AZ IRODAPIACI ÜRESEDÉS, JELENLEG 11,3 SZÁZALÉKON ÁLL, AMI 4,4 SZÁZALÉKPONTTAL ALACSONYABB A 2015 AZONOS IDŐSZAKÁBAN REGISZTRÁLTNÁL. A KERESLET UGYAN MEGHALADTA AZ ELSŐ NEGYEDÉVES KERESLET ÖTÉVES ÁTLAGÁT, ÖSSZESEN 84 410 NÉGYZETMÉTER TETT KI, DE KÖRÜLBELÜL CSAK A FELE VOLT AZ ELŐZŐ NEGYEDÉVINEK.

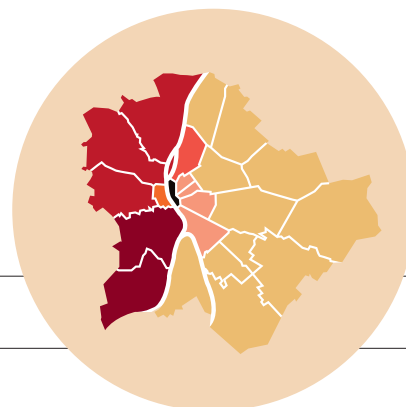
2016 első negyedéve során egy irodafejlesztés került átadásra a Váci úti irodafolyosón, a Váci Greens B épülete 25 600 négyzetméterrel növelte a budapesti modern irodaállományt, amely így összesen 3 295 150 négyzetméter tesz ki. Ebbe beletartozik 2 630 570 négyzetméter „A” és „B” besorolású modern spekulatív irodaterület és 664 580 négyzetméter saját tulajdonú iroda. Az üresedési ráta 4,4 százalékponttal csökkent 2015 azonos időszakához viszonyítva, és 0,8 százalékponttal kevesebb, mint az előző negyedévben. Jelenleg 11,3 százalékon áll. A legalacsonyabb szint továbbra is Dél-Budán van 5,9 százalékkal, míg a legmagasabb üresedési ráta (29,8%) továbbra is az agglomerációban mérhető.

„A HAZAI IRODAPIAC LENDÜLETBEN VAN, EGYRE TÖBB IRODAHÁZRA RAKJÁK KI A MEGTELT TÁBLÁT.”

A kereslet 84 410 négyzetméter tett ki, ami ugyan fele az előző negyedéves szintnek, de közel 30 százalékkal haladja meg az első negyedéves kereslet ötéves átlagát. A Budapest Research Forum 212 szerződést regisztrált 2016 első negyedévében, az átlagos tranzakcióméret 398 négyzetméter volt. A legnagyobb tranzakciók között található a GE bővülése 3671 négyzetméteren a

Váci Greens B épületében és az MSD 2498 négyzetméteres hosszabbítása a Millenium Towers III irodaházban. A legnagyobb új tranzakció az Átrium Parkban kötött több mint 1800 négyzetméterre.

A teljes kereslet 47 százalékát az új szerződések tették ki. A bérlői kereslet további 34 százalékát a szerződés hosszabbítások, míg 18 százalékát bővülések adták. Saját tulajdonba vétel nem történt a negyedév során.



A budapesti modern irodapiac, 2016 Q1

	Belváros	Pest központ	Buda központ	Nem-központi Pest	Észak-Buda	Dél-Buda	Váci úti folyosó	Agglomeráció	Összes
Bővülés (m²)	0	0	0	0	0	0	25,604	0	25,604
Teljes állomány (ezer m²)	348,011	588,035	402,542	411,856	312,575	341,682	772,819	117,632	3,295,152
Kihasználatlan terület (m²)	35,802	55,530	32,137	36,303	46,788	20,094	111,127	35,053	372,834
Kihasználatlansági ráta (%)	10.3%	9.4%	8.0%	8.8%	15.0%	5.9%	14.4%	29.8%	11.3%
Teljes bérbeadás (m²)	7,769	16,808	10,997	6,291	5,147	10,639	24,316	2,442	84,409
Nettó bérbeadás (m²)	5,935	7082	8432	4,601	4,736	3,532	19,806	1,426	55,550

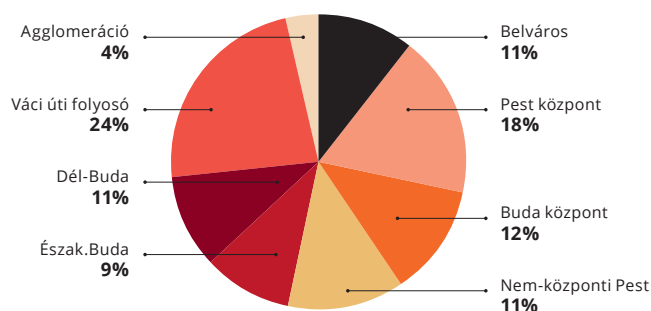


A budapesti modern irodapiac, 2016 Q1

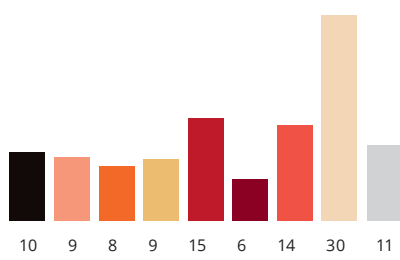
Kihasztnálansági ráta

11,3%

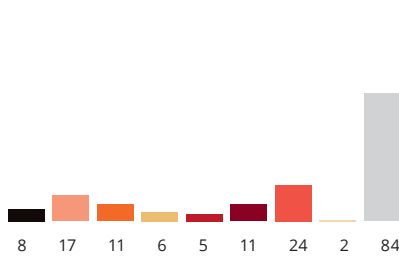
A teljes állomány megoszlása (%)



Kihasztnálansági ráta (%)



Teljes bérbeadás (1000 m²)



Forrás: BRF, PIM

A nettó abszorpció 29 301 négyzetmétert tett ki az első negyedévben, ennyivel nőtt a teljes bérbe adott irodaállomány egy negyedév alatt. A Váci úti folyosón kiemelkedően magas volt, 14 109 négyzetméter. A Pest központi és Váci úti alpiacok bizonyultak a legaktívabbaknak, mindkét lokáció egyenként több mint 20 százalékot képviselt a teljes keresletből.

„A budapesti irodapiac 2016 első negyedévi pozitív teljesítménye nem váratlan fordulat, de annál örömtelibb, hiszen az elmúlt időszak trendje, illetve a piaci mozgások is ezt prognosztizálták. A kihasztnálanság további közel 1 százalékpontos esése nem meglepő, hiszen újonnan átadott irodaterület még mindig nagyon kevés akad, a kereslet pedig érezhetően élénk, amit az Irodaház.info keresési statisztikái is alátámasztanak. A hazai irodapiac tehát lendületben van, egyre több irodaházra rakják ki a megtelt táblát, és számos akvizíció is zajlik jelenleg is, amik a hozamok csökkenését segítik elő. Érkeznek új bérlők, bővülnek régiek, úgyhogy már csak a következő években várhatóan megélnékül új átadásokra várunk, amik újabb szint és versenyt hoznak a fővárosi irodapiacra” – kommentálta a BRF jelentését Ditróy Gergely, a Mapsolutions Zrt. kereskedelmi ingatlanok üzletágvezetője.



CityZen Offices - Be here. Be more.

The “A” Category, BREEAM Certified CityZen Office Building offers 12,600 square meters of office environment on 9 floors, and 3 underground parking levels. The office building on the Váci Corridor is easily accessible by car or public transport (M3, 75, 79 bus). The fully customisable internal spaces, the great location and the premium quality services make CityZen one of the best office buildings in Budapest.

1134 Budapest Váci út 37. | +36 70 319 6916 | info@cityzenirodahaz.hu | www.cityzenirodahaz.hu

Csak okosan!

Ez a jövő otthona!

NAGY BÁLINT

A TECHNOLÓGIAI FEJLŐDÉS MA MÁR MINDENNAPJAINK RÉSZÉ: MINDENKI OKOSTELEFONNAL, TABLETTEL A KEZÉBEN, OKOSÓRÁVAL A KARJÁN ROHANGÁL, ÉS OTTHONAINK IS EGYRE INKÁBB EZT A TRENDET KÖVETIK. MUTATJUK, MITŐL IS OKOS EGY „SMART HOME”, ÉS MENNYIBE KERÜL MINDEZ.



Az egyre dinamikusabb technológiai fejlődés ma már mindennapjaink része. Egy átlagos hétköznapi reggel is többen bámulják már okostelefonjukat a villamoson, mint amennyi kockafej van a Szilícium-völgyben. Ez persze nem véletlen, az okoseszközök olyan szélesre tárták az átlagember lehetőségeinek spektrumát, amilyenről korábban álmodni sem mertünk.

Egy okoseszközzel ma már kényelmetlenség-

gek nélkül tarthatjuk a kapcsolatot ismerőseinkkel, értesülhetünk a világ eseményeiről, intézhetjük hivatalos ügyeinket, gondoskodhatunk a napi bevásárlásról, vagy akár folyamatosan nyomon követhetjük egészségi állapotunkat is. A high-tech újítások azonban nemcsak zsebkezelőjeinken éreztetik hatásukat, ma már otthonaink is egyre inkább automatizált, okos terekké válnak.

Habár a „smart home” kifejezés elsöre ta-

lán úri hóbortnak tűnik, érdemes azonnal leszögezni, hogy az okosotthonok a praktikumról, a kényelmi funkciók szélesedéséről, valamint a költség- és energiahatékonyságról szólnak. Ingatlanjaink digitálisan vezérelt központjai manapság jellemzően a fűtés, a világítás, az árnyékolás és a multimédiás berendezések vezérlésével foglalkoznak, de olyan mértékű a fejlődés, hogy ez a kör akár már a közjövőben is jelentősen bővíülhet.

A szaknyelv szerint okosotthon alatt közös hálózatba foglalt funkciókat értünk, amelyeket hagyományosan egymástól független vezérlőrendszerekkel működtetünk. Magyarul ez azt jelenti, hogy egyetlen fali panel, tablet vagy éppen okostelefon is elég ahhoz, hogy otthonunk valamennyi elektronikus és digitális készülékét szabályozni, illetve programozni tudjuk. Sőt, az interneten keresztül akár akkor is adhatunk igényeinkhez éppen illeszkedő utasítást, ha nem tartózkodunk otthon. Csak néhány példát említve: egy okos-

vagy éppen a biztonsági rendszereinket is. A rendszerek dinamikus fejlődésével összhangban ma már egyre több cég foglalkozik okos rendszerekkel Magyarországon is. Összetettségüket figyelembe véve könnyedén hozzájuthatunk az egyszerűbb, illetve némileg bonyolultabb, több funkcióra képes automatikákhoz is. Néhány kellék persze elengedhetetlen egy rendszer telepítéséhez. Ilyen például a széles sávú internetkapcsolat, illetve a komolyabb szerverkapacitás is, de a villamossági szerelvényeket is úgy kell

kével összhangban egyértelműen nőhetnek a költségek; nagyon nem mindegy például, hogy analóg vagy okostelefonnal is kommunikáló rendszert telepítünk-e. Illetve ahogy az minden más belsőépítészeti megoldásnál is lenni szokott, az egyedi anyagokból készült külső megjelenés is növeli a végösszeget. Az automatizált rendszerek beruházási költsége ugyan elsőre sokakat visszatart, arról azonban nem szabad megfeledkezni, hogy hosszú távon, anyagi szempontból is mindenképp az okos megoldásoké a jövő.



Hogy mik vannak!

Az okosházhoz természetesen az okos háztartási készülékek is hozzá tartoznak. Bizonyára már mindenki hallott önjáró porszívóról vagy éppen az előre programozható, reggel friss feketével váró kávéfőzőről. A fejlesztők azonban itt nem álltak meg, a briteknél például már dolgoznak a jövő hűtőszekrényén is. A tervek szerint a high-tech hűtő megrendeli majd az interneten a fogyasztóban lévő élelmiszereket, de képes lesz arra is, hogy lejárat dátum szerint rakja sorba a termékeket – előre rakva azt, ami hamarabb jár le. De dolgoznak már olyan mellékkelységen is, amely folyamatosan ellenőrzi egészségi állapotunkat, és erről tájékoztatást ad orvosainknak.

otthonban előre be lehet például programozni a fűtési rendszert, hogy milyen kinti hőmérsékleti viszonyok mellett indítsa el, illetve állítsa le magát; de utasítást lehet adni arra vonatkozóan is, mekkora hőfok legyen a lakásban hazaérkezésünk pillanatában vagy éppen az éjszaka folyamán. De ugyanígy lehet programozni árnyékolóinkat, a klimatizálásért felelős berendezéseinket

kialakítani, hogy egy hálózat elbírja az összes funkciót. Mindennek természetesen ára van, de nem kell egyből megijedni. A tapasztalatok azt mutatják, hogy egy átlagos méretű lakóingatlant már néhány százezer forintból teljes körűen okossá tehetünk. Az ár persze nagymértékben függ az ingatlan adottságaitól, illetve számít a kivitelezés módja is. Az automatizálás mérté-

Mivel egy ilyen hálózat előre programozható, sőt, akár meg is tanulhatja szokásainkat, üzemeltetésével akár az emberi feledékenység is minimalizálható. Gondoljunk csak bele, a munkába sietve hányszor marad égvé a villany, hányszor hagyjuk magasabb hőfokon a fűtést. Szakértők szerint az emberi tényező kiiktatásával a rezsiköltségeinken akár 10-20 százalékot megspórolhatunk.



Terjed a zöld örület

FUTÓ PÉTER

VÁROSAINK ÉLHETŐSÉGÉT TÖBB DOLOG IS BEFOLYÁSOLJA, MELYEK HATÁSSAL VANNAK MINDENNAPI ÉLETÜNK ALAKULÁSÁRA. A POLITIKAI, GAZDASÁGI, TÁRSADALMI KÖRNYEZET VAGY AZ EGÉSZSÉGÜGY, OKTATÁS ÉS A SZOLGÁLTATÁSOK SZÍN-VONALA MELLETT AZ EGYIK LEGFONTOSABB TÉNYEZŐ AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET MINŐSÉGE. A KÖRÜLÖTTÜNK LÉVŐ ÉPÜLETEK, PARKOK, SÉTÁLÓUTCÁK NEMCSAK A VIZUÁLIS HATÁS MIATT, HANEM A TELEPÜLÉSEK KLIMÁJÁNAK ÉS LEVEGŐMINŐSÉGÉNEK SZEMPONTJÁBÓL IS NAGY SZEREPET JÁTSZANAK. GONDOLJUNK CSAK AZ ÉPÜLETEK ENERGIAFELHASZNÁLÁSÁRA VAGY AZ AZOK ÁLTAL KISUGÁRZOTT HŐMENNYISÉGRE, AMI A FORRÓBB NYÁRI NAPOKON KÜLÖNÖSEN KELLEMETLENÜL ÉRINTHETI A VÁROSBAN ÉLŐKET. EZT FELISMERVE AZ ÉPÍTÉSZETBEN IS EGYRE ÚJABB TRENDKÉK ÉS MEGOLDÁSOK SZÜLETNEK, AMELYEK IGYEKEZNEK NEMCSAK ÉLHETŐBBÉ, DE FENNTARTHATÓBBÁ IS TENNI TELEPÜLÉSEINKET.

Egy város mérete, annak szerkezete vagy a városi aktivitás mind jelentős hatással van a település klímájára. A sűrű beépítés következtében úgynevezett városi hősziget alakul ki, ami a burkolt felületek és az épületek kisugárzása miatt akár 5-6 Celsius fokkal magasabb éjszakai hőmérsékletet is eredményezhet a városon kívüli területekhez képest. Míg a téli hónapokban ez a fűtési szezon lerövidüléséhez vezet, addig nyáron a hatásai sokkal erősebben érvényesülnek. A „trópusi éjszakák” során a legalacsonyabb éjszakai hőmérséklet is meghaladja a 20 Celsius fokot, aminek hatására a belső térben akár 30 Celsius fok feletti minimumok is mérhetők. Jelenleg Budapesten ilyen éj-

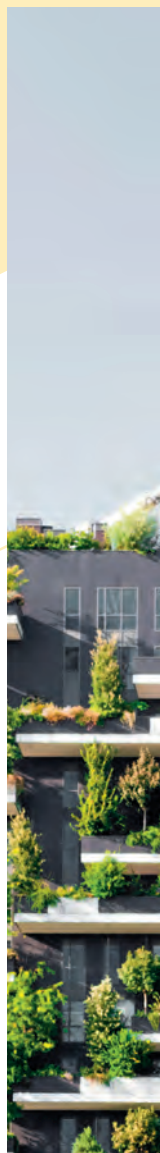
szakák évente 5-10-szer fordulnak elő, az előrejelzések szerint azonban a következő évtizedekben 30 napos folyamatos hőhullámokra is számítanunk kell.

Erre jelenthet megoldást a városok beépítettségének csökkentése, valamint nagyobb zöldfelületek kialakítása, a helyhiány miatt azonban ezek csak korlátozottan valósíthatók meg. Az utak, folyók mentén kialakítandó zöld folyosók mellett egyre több helyen tűnnek fel vertikális parkok, vagyis olyan épületek, amelyek homlokzata vagy nagyméretű teraszai különböző növényekkel vannak beültetve.

Jó példa erre Milánó, ahol az Expóhoz kapcsolódó tudatos tervezés eredményeként a

város teljes zöldfelülete 10 százalékkal nőtt. Ennek szellemében készült a 2014-ben átadott Bosco Verticale épületgyűjtése is, ahol egy 76 és egy 110 méter magas épület teraszait ültették be növényekkel. A 18 és 26 emeletes lakóépület 8900 négyzetméternyi teraszain összesen 730 fa, valamint 5000 bokor kapott helyet, 90 különböző növényfaj előfordulásával. Az ebben található lakások 1-3 millió forint közötti négyzetméterárai a magyar lakásokhoz képest meglehetősen drágák, észak-olaszországi viszonylatban azonban nem számítanak megfizethetetlennek.

Ehhez hasonló kezdeményezés valósult meg Sydneyben is, ahol a One Central Park





projekt keretében egy 6 hektáros parkon belül egy 84 és egy 117 méter magas épületet alakítottak ki. A kettőben együtt 2200 lakást, valamint egy hatszintes bevásárlóközpontot hoztak létre. 50 méteres magasságával itt található a világ egyik legnagyobb egybefüggő vertikális kertje, amelynek tervezője, Patrick Blanc a függőleges kertek koncepciójának megálmodója. Az itteni lakások vásárlóinak azonban már mélyebben a zsebükbe kell nyúlniuk. Míg egy kisebbnek számító, 120-130 négyzetméteres apartman 350 millió forintnyi dollárért vásárolható meg, addig a nagyobb, 200 négyzetméter körüli penthouse lakásokért több mint 600 millió forintot kell fizetni.

A fenti példákhoz hasonló megoldások egyre több nagyvárosban előfordulnak. Milánó és Sydney mellett Párizsban, Londonban vagy Szingapúrban is találunk hasonló projekteket. Magyarországon is lenne terük az ehhez hasonló fejlesztéseknek, a magasabb bekerülési költségek miatt azonban az alacsony fizetőképes kereslet egyelőre gátat szab az ilyen volumenű beruházásoknak. A belső terekben ugyanakkor már Budapesten is több helyen látunk jó példákat, irodaházak lobby-jaiban például több 10

négyzetméteres látványos zöldfalakkal találkozhatunk. Az ilyen zöldfalak költsége az ültetett növények típusától és a rendszer automatizáltságától függően négyzetméterenként 30–180 ezer forint között változik. A jelenlegi szabályozás szerint 2021-től Magyarországon kizárólag nullás energiaigényű lakások építhetők, ami nemcsak az energiahatékonyság következtében lecsökkenő rezsiköltségekben, hanem a városi levegő minőségében is pozitív változásokat hozhat.



Éljen fantáziavilágban!

CSORBA ZSUZSANNA

AZ EMBERI ELME HATÁRTALAN, HA A KREATIVITÁSRÓL VAN SZÓ. EZT TÁMASZTJA ALÁ AZ IS, HOGY MILYEN ELKÉPESZTŐ, FURÁBBNÁL FURÁBB LÉTESÍTMÉNYEKben ÉLNEK EMBEREK. FÖLDHÁZ, KONTÉNERHÁZ, MALOMHÁZ, TEMPLOMHÁZ, VÍZTORONYHÁZ – ISMERŐS VALAMELYIK EZEK KÖZÜL?

A mesékben nem életidegen, hogy a királylányok és királyfiak kacsalábon forgó palotában, a sárkányok az égig érő paszuly tetején, a boszorkányok pedig mézeskalács házikóban élnek. Különleges otthonokkal és házakkal azonban nemcsak a fantáziavilágban találkozhatunk, hanem akár itthon is. Egy ingatlan történetét mindig izgalmas boncolgatni. Ki építtette? Milyen tevékenység folyt régen a falak között?

A nagy ipari boom lecsengése után a gyárak egy része elhanyagolttá vált, így el kellett gondolkodni az alternatív felhasználási lehetőségeken. Így jöhetett létre például Bécsben a Gasometer, ahol egy gázgyárat alakítottak át úgy, hogy egész kis világot építettek fel a történelmi monstrumban, így ma szórakozóhelyek és lakások várják a látogatókat. Budapesten is van arra példa, hogy egy gyárépület funkcionális vál-



tozáson esett át: az irodaházként működő Flórián Udvar a Magyar Királyi Dohánygyár egykori épülete volt, a mai Dorottya Udvarban pedig katonai egyenruha-gyár üzemelt. Hasonló furcsaságokkal a lakóingatlanok között is találkozhatunk. A természet megszállottjai előszeretettel választják lakhelyükül a lombházat, melyet egy fára, lombkoronára építenek. Feltehetően sok kihívással szembesülnek azok, akik ezt a lakhatási formát választják, tény azonban,

hogy nem túl népes populációról beszélünk. Akik ragaszkodnak a natúr dolgokhoz, de mégis eggyel szolidabb verzióra voksolnának, azoknak a föld- és a rönkház lehet a tökéletes választás. Előbbi esetben olyan házzal van dolgunk, melynek falai nagyrészt a földben vannak, ez lehet a föld felett, illetve alatt is, a rönkházak pedig az egyik legősibb faépítkezési forma, melyek nem meglepő módon nagyméretű rönkökből állnak össze.

A magasba vágyóknak és a csodaszép panoráma kedvelőinek ideális lakhelye lehet a víztornyház, ahol egy már nem működő víztornyot vagy éppen világítótornyot alakítanak át kényelmes, lakhatásra alkalmas otthonná. A speciális házformának köszönhetően izgalmas terek alakulhatnak ki, és még az ember vádlója is megizmosodhat a sok lépcsőzésben. Hasonlóan extrém lehet az élet egy konténerházban. Ezeket az otthonokat jellemzően hajókonténerekből alakítják át, modulokból

Gasometer

A négy hengerből álló létesítmény átmérője egyenként 60 méter körüliek, magasságuk 70 méter, térfogatuk pedig 90 000 köbméter. Az átalakításkor 600 lakást, 250 kollégiumi szobát, 4200 ember befogadására alkalmas rendezvénytermet, bevásárlóközpontot, sportcentrumot, irodát és óvodát alakítottak itt ki.



Érdekesség a lombházakról

- A lombházakat jellemzően úgy rögzítik, hogy a szabályozható csavaroknak köszönhetően alkalmazkodni tudjon a fa növekedéséhez, formájához.
- Az építményt a fatörzs magasságának egyharmadánál érdemes kialakítani.
- A lombházat keményfára (például platán, bükk) érdemes építtetni.

állnak, így gyakorlatilag a végtelenségig bővíthetőek, és ami még fontosabb, költöztethetőek!

Az igazán különleges élményre vágyóknak a templomház és az akváriumház lehet a tökéletes választás, melyek extremitásukkal magasan kitűnnek a többi otthon közül. A tech-örültek valószínűleg egy okosházban érezhetnék a legjobban magukat, ahol minden gombnyomással vezérelhető. A kávéfőzőtől kezdve, a fűtésen keresztül a világításig minden telefonról irányítható, és még akár arról is kaphatnak értesítést, hogy mikor lépte át valaki otthonuk küszöbét.

Bármerre járunk a világban, különleges otthonokkal találkozhatunk, sőt, akár mi magunk is kialakíthatunk ilyen jellegű házakat és lakásokat. Ehhez nem kell más, mint vastag pénztárca és határtalan képzelőerő.



FELTESSZÜK A TÉRKÉPRE!



Otthonterkép

otthonterkep.hu

Hirdesse eladó lakását ingyenesen az ország
első számú térképes ingatlanportálján!



A KONDOROSI LAKÓNEGYED MEGVALÓSÍTÁSÁT KÖVETŐEN
BEMUTATJUK ÚJ FEJLESZTÉSÜNKET

BUDAI BOLERO LAKÓPARK

PROJEKTÜNK ÉRTÉKESÍTÉSE MEGKEZDŐDÖTT!



A Budai Bolero Lakópark a Kondorosi Lakónegyedben megteremtett harmonikus környezet és magas szintű kivitelezés hagyományait folytatva, a XI. kerület kiemelkedő infrastruktúrájú területén kínál otthonteremtési lehetőségeket.

ÉRTÉKESÍTÉSI IRODA

1116 Budapest, Fehérvári út 168-178.

06 (20) 387 8714

06 (20) 284 7740

06 (1) 203 7876

E-mail: recepicio@kondorosi.hu

www.budaibolero.hu

TALÁLJA MEG AZ ÖNHÖZ

ILLŐ KEDVEZMÉNYT!

INDULÓ BANKI
NÉLKÜL
KÖLTSÉGEK



CIB BANK

CIB UNO JELZÁLOGHITELEK
Válasszon kedvezményes hitelkamataink közül!

VALÓDI LEHETŐSÉGEK

THM: CIB UNO Lakáscélú Kölcsön egyszerű folyósítás esetén: 5,05%, szakaszos folyósítás esetén: 5,10%

CIB UNO Szabad Felhasználású Ingatlanfedezetes Kölcsön: 6,11%

A Teljes Hitedíj Mutató (THM) meghatározása a 2016. április 1-jén érvényes feltételek és a hatályos jogszabályok figyelembevételével történt, a feltételek változása esetén a mértéke módosulhat. A THM értéke nem tükrözi a hitel kamatkockázatát. A THM meghatározása 20 éves futamidő és 5 millió forint hitelösszeg, valamint az „Induló költségek nélkül igényelhető ingatlanfedezetes kölcsönök” megnevezésű akció figyelembevételével történt. A 2016. április 1-jétől érvényes THM-számítás alapja a 2016. március 30-i 12 havi BUBOR, amelynek értéke: 1,08%. Szakaszos folyósítás esetén (építési cél) a THM a fentiekben túl tartalmazza a műszaki szemle díját.

A THM meghatározása során figyelembe nem vett egyéb költségek összege:

A fedezetként, illetve hitelcélként szolgáló ingatlan tulajdoni lapjának beszerzési költsége, mivel a bank hiteligényléshez kapcsolódóan nem alkalmazza a díjat. A kölcsönszerződés közzokirathoz foglalásának díja: a közjegyzői díjszabásról szóló 14/1991. (XI. 26.) IM rendelet szerinti összeg, mely a közjegyző munkadíja, költségtérítése, illetve a közjegyzői okiratról készült hiteles másolatok száma alapján kerül megállapításra. A jelzáloggal terhelt ingatlanra vonatkozó vagyonbiztosítás költsége az Adósok által választott biztosítónál legalább a kölcsönösszeg, és egy éves járulékaikra kötött, teljes körű vagyonbiztosítás alkalmazott díjtétele tekintettel arra, hogy az a Bank számára nem ismert. A kölcsönhöz kapcsolódó Bankközi átutalás GIRO-n keresztül, valamint Bankon belüli átutalás díja (a kölcsönösszeg eladó részére történő átutalásának, hitelkiváltáshoz kapcsolódóan a kiváltott kölcsönt nyújtó bankhoz történő átutalásának díja). A kölcsön folyósításának feltétele a fedezetül szolgáló ingatlan(ok)ra vonatkozó vagyonbiztosítási szerződés megkötése, valamint a kölcsönszerződésnek megfelelő tartalmú, közjegyzői okirathoz foglalt, egyoldalú kötelezettségvállalásról szóló nyilatkozat.

A tájékoztatás nem teljes körű. A CIB UNO Ingatlanfedezetes kölcsönre vonatkozó részletes feltételeket az Általános Lakossági Üzletszabályzat, a fogyasztók részére szóló Ingatlanfedezettel biztosított hitel- és kölcsönszerződésekre vonatkozó Különös Üzletszabályzat, és a CIB UNO Ingatlanfedezetes kölcsönökre vonatkozó Kondíciós Lista tartalmazza, melyek megtalálhatóak a www.cib.hu oldalon és a CIB bankfiókokban. A Bank a hitelbírlat jogát fenntartja.

CIB HITELVONAL: 06 40 222 333

BANK OF INTESA SANPAOLO GROUP
INTESA SANPAOLO