

Portfolio

INGATLAN

2017/1 790 FT

magazin

Véget ért

A LAKÁSÁRAK
SZÁRNYALÁSA?

INDUL A VERSENY
A VEVŐKÉRT!



KÖLTÖZZÖN KÖNNYEDÉN!



Most megkönnyítjük az otthonteremtést:

- **Induló banki díjak: 0 Ft**
- **Közjegyzői díj: visszaadjuk**
- **Első havi törlesztő: visszaadjuk**

MKB.HU/OTTHONTEREMTES

A díjelengedési akció visszavonásig él. A tájékoztatás nem teljes körű, a további feltételekről és részletekről a vonatkozó kondíciós listában tájékozódhat.

MKB
BANK

MINIMÁLIS TÖRLESZTŐVEL

10 MILLIÓ FT
HITEL

44 862 FT
HAVI TÖRLESZTŐ

2,7 %
THM*

A Biggeorge Property ingatlanfejlesztő társaság már tíz éve dolgozik azon, hogy élhető és egyben szerethető élettereket építsen lakói számára. Életre keltette a Dagály Residence és a Sasad Liget magas presztízsű lakásait és építészeti remekműveivel új értelmet adott az irodai tereknek.

A Biggeorge Property-nél vásárlóknak lehetőségük van a projektfinanszírozóval kötött megállapodás alapján arra, hogy rendkívül kedvező egyedi konstrukciójú hitelből finanszírozzák az új lakás vásárlásukat. A személyre szabott hitel kiválasztásában, - mely díjmentes szolgáltatás, - hitelszakértők segítenek.

WWW.SASADLIGET.HU/HU/TORPETORLESZTO



BIGGEORGE
PROPERTY

AZ ÉRTÉKTEREMTŐ FEJLESZTŐ

kell rendelkezni. A K&H Bank képviseletében hitelközvetítőként a HC Központ Kft jár el. Jelen hirdetés nem minősül ajánlattételnek. A K&H Bank fenntartja az akció meghosszabbításának jogát. Az akció pontos feltételeiről és részleteiről érdeklődjön a HC Központ Kft-nél. A kondíciók módosításának jogát a Bank fenntartja. A termékek részletes leírását és feltételeit a vonatkozó szerződés, az Általános szerződési feltételek, a K&H Bank Üzletszabályzata, valamint az aktuális Hirdetmények tartalmazzák, amelyek megtekinthetők a bankfiókokban és a kh.hu internetes oldalon. A THM érték a 2017. február 1-jétől hatályos Hirdetmény szerint, az akcióban meghirdetett kedvezmények figyelembevételével kerültek meghatározásra, az aktuális feltételek és a hatályos jogszabályok alapján. A feltételek változása esetén mértékük módosulhat. A THM mértéke nem tükrözi a hitel kamatkockázatát. A kamattízb referenciakamathoz kötött, amelynek mértéke az akció időtartama alatt változhat.

A TÁJÉKOZOTTSÁG MILLIÓKAT ÉR

NEM SZÁMÍT, hogy eladni vagy vásárolni szeretnénk.

NEM SZÁMÍT, hogy Budapesten vagy vidéken.

NEM SZÁMÍT, hogy közvetítőként másoknak segítünk, vagy saját magunk intézzük ügyeinket.

AMI SZÁMÍT, hogy hiteles és naprakész információkkal rendelkezünk, és a végső döntést mindig tudatosan hozzuk meg.

**16**

ÉPÍTKEZÉSI LÁZBAN ÉG A FŐVÁROS

A fővárost járva egyre több helyen látunk bekerített területeket, ahol éppen valamelyik beruházó cég dolgozik legújabb lakásfejlesztésének megvalósításán. Még a kevésbé népszerű kerületekben is tucatszámra épülnek a lakások, a kedveltebb kerületekben pedig a következő években több ezer új lakást adhatnak át.

**32**

ELKÉSTÜNK A LAKÁS-VÁSÁRLÁSSAL?

Két-három éve folyamatosan arról szóltak a hírek, hogy a lakásárak emelkednek, egyre nagyobb és nagyobb számok láttak napvilágot. Így joggal lehetnek elkéservedve azok, akik most akarnak lakást vásárolni, és akár a rosszullét kerülgetheti őket, ha összehasonlítják az árakat a 2013-as hirdetésekben szereplőkkel.

**56**

A BUDAPESTIEK AZ ÁREMELKEDÉS IGAZI NYERTESEI

Időről időre készül felmérés arról, hogy mekkora az egyes országokban élők vagyona, aminek legfontosabb tétele általában a saját tulajdonú ingatlan. Magyarországon az egyik legmagasabb a saját tulajdonú lakásban lakók aránya, így nálunk különösen nagy a jelentősége a lakásárak alakulásának az egy főre vagy egy háztartásra jutó vagyon megállapításánál.

8-14

Rövid hírek

16-20

Elkéstünk a lakásvásárlással?

22-23

10 dolog, ami a lakáspiacot mozgatja

24-27

Mennyit hoz ma a lakáskiadás?

28-30

Szakértői körkép

Mi határozza meg 2017-ben a lakáspiacot?

32-34

Építkezési lázban ég a főváros

36-37

Végéhez közeledik a lakáspiaci szárnyalás?

Eljött a megnyugvás ideje

38-39

Milliók támogatás jár a költözéshez

40-41

A legjobb megtakarítás a lakásra gyűjtés

10 százalékos feletti hozam is elérhető

42-44

Interjú: Már 3 százalékos alatt is kaphatunk hitelt lakásvásárlásra

46-48

10 dolog, amit mindenképp mérlegelned kell, mielőtt lakáshitelt veszel fel

50-53

Tovább emelik az árakat az eladók Nem csökken a panelek vonzereje

54-55

Hasznos tippek új lakást vásárlóknak Kerüld el a kellemetlen meglepetéseket!

56-59

A budapestiek az áremelkedés igazi nyertesei

60-61

Nincs kívül építtetni Hiába építkezne az ország

62-65

Alternatív lakásépítés: konténerházak Gyors megoldás a lakáshiány kezelésére?

68-69

Az utolsó irodák is elfogynak Budapesten?

70-71

Egyre több pénz áramlik magyar ingatlanokba Mi teljesítünk jobban vagy a körülmények kedveznek?

72-74

Interjú: 100 év után leselejtezzük a lakásállományt?



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

Felelős szerkesztő

Ditróy Gergely – ditroy@portfolio.hu

Szerkesztő

Budai Ákos

Szerzők

Futó Péter, Huszák Dániel, Madurovicz-Tancsics Tünde,
Palkó István, Ráski Péter, Rigó Anita

Szerkesztőségi munkatárs

Barta Krisztina

Fotó

Sebestyén László, Stiller Ákos, 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 kapcsolatos 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 megjelentetett hírek, információk alapján gazdasági, pénzügyi döntést kívánnak hozni, úgy előzőleg az információk megfelelőségét, valóságtartalmát ellenőrizték. A megjelenő információk esetleges valótlanosságából, pontatlanságából eredő károkért a NET Média Zrt. mindennemű felelősségét kizárja.

Ditróy Gergely

felelős szerkesztő

ditroy@portfolio.hu



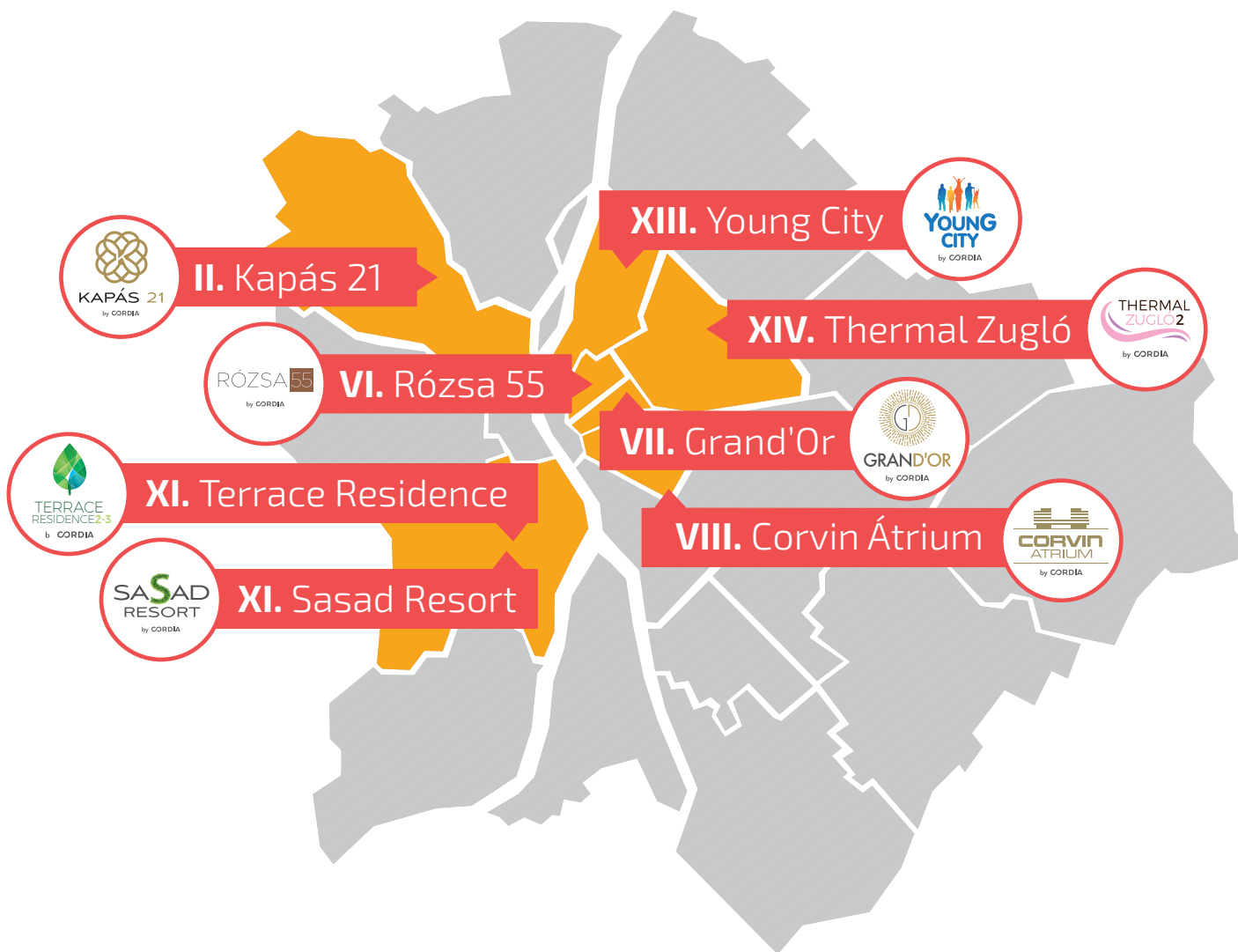
NINCS MEGÁLLÁS

Az elmúlt néhány évben kiderült, hogy annyi minden mellett 10 millió ingatlanos országa is vagyunk. Bár a kijelentés nyilván ironikus, és minden valóságálatot nélkülöz, az mindenesetre tény, hogy a lakáspiacon tapasztalható szárnyalás következtében az ingatlanpiac utáni érdeklődés olykor a legfontosabb összetársadalmi kérdésekkel foglalkozó hírek között is napi szinten és komoly súllyal szerepel. A korábban a lakásuk pontos méretét sem ismerő barátaim kezdtek kérdezgetni „tuti” befektetési lehetőségekről és a hirdetési portálokra ki nem kerülő „legjobb” vételekről a belvárosban. A semmiből nőttek ki húszasával a szálláshely-szolgáltatókká („airbnb”-zővé) lett magánemberek, akik megtakarított és kimenekített pénzeiket jó pillanatban szerették volna biztonságos és a jelenlegi kamatkörnyezethez képest jóval jövedelmezőbb eszközbe fektetni. Talán a pionírok még nem sejtették, csak remélték, hogy a befektetésük nemcsak azért lesz kiemelkedően jövedelmező, mert ~~feketén adják ki a lakásukat~~ az alacsony vételárak mellett a bérleti díjak jelentősen megemelkedtek, hanem azért is, mert ezzel az öldöklő kereslettel – amihez persze csatlakozott már a lakosság azon fele is, aki lakhatási céllal használná ingatlanát – Budapesten 3 év alatt mintegy 60 százalékkal emelték meg a lakások átlagárát. Van olyan része a városnak, ahol 100-150 százalékkal is nőttek az árak. És most jön még csak a legújabb új építésű boom. Az utcákat, a tömegközlekedési eszközöket, a médiumok felületeit sosem látott mértékben lepték el a szinte a semmiből tömegesen és első érzésre pillanatok alatt kinövő (legálábbis látványterveken) új fejlesztések és megvásárolható otthonok hirdetési. Nincs kérdés. A lakáspiacon, legyen szó az árakról, a befektetési típusú vásárlásokról, az építkezésekről vagy a hitelfelvételről (bár itt még fékezettebb a habzás), most éppen szárnyalás van. Erre várt évekig mindenki a lakáspiacon. Hosszú évekig. Talán csak azok nem örülnek, akik kevésbé frekvenciált kerületből egy drágábbba vagy vidékről Budapestre költöznének. Nekik nem kedvez az „olló” szétnyílása.

És vajon mi kell ahhoz, hogy ezen a felgyorsult lakáspiacon akár magánemberként a családunk számára, akár kisbefektetőként az örökséggel vagy a spórolt pénzzel vállalkozva, vagy szakmai szereplőként a legjobb döntéseket hozva és tanácsokat osztogatva sikeresek legyünk? Tájékozottság és tudás. Pontosan az a tudás és azok a naprakész, hiteles, szakértői információk, amelyekre a körülményekhez képest a legbiztonságosabb döntést tudjuk alapozni. A Portfolio Ingatlan csapata korábban is, és a jövőben is azon dolgozik, hogy mindenki számára eljuttassa azokat az információkat, adatokat, véleményeket, híreket, amelyek segítségével megalapozott döntést hozhat. Ennek szellemében készítettük el mostani, lakásügyi fókuszú számunkat, és ez vezérel minket a Portfolio Ingatlan online oldalának mindennapi szerkesztésében. Mielőtt dönt, körültekintően tájékozódjon! Milliőkat érhet!

Ha új lakás, akkor Cordia

Magyarország vezető lakásfejlesztője



Okosotthon



Jövedelmező befektetés



www.cordia.hu



06-1-411-3000

CORDIA



MAGYARORSZÁGON ÉPÜLHET MEG A VILÁG LEGHOSSZABB ÜVEGHÍDJA

Hivatalosan is bejelentették, hogy megépülhet a világ leghosszabb üveghídja a Sátoraljaúj-hehelyhez tartozó Szár-hegy és Várhegy között. A tervezett híd 700 méteres hosszával jócskán lepipálja a jelenlegi rekordert, a 430 méter hosszú kínai Csancsiacsie Nemzeti Park hasonló objektumát. A gigantikus építménytől a város vezetése a mostanihoz képest további fél-egy-millió turistát remél, ami javíthat a térség munkaerő-piaci helyzetén.

A zempléni város a következő években 5 milliárd forint támogatást kap turisztikai célú fejlesztésekre, ennek feléből valósulhat meg a tervezett üveghíd. A város már meg is bízott két tervezőirodát a koncepció kidolgozásával. A híd legmagasabb pontja 80 méteren lesz.



HAMAROSAN INGYEN WIFIZHETÜNK A COMBINÓN

Hamarosan megoldódhat a három éve húzódó wifi-ügy, és kiépíthetik a wifi hálózatot a Combino villamosokon, egy márciusi, az európai közbeszerzési értesítőben megjelent ajánlattételi felhívás szerint. A BKK már 2014-ben bejelentette, hogy 2015-re ingyen wifi lesz a villamoson, de ez végül megghiúsult. Bár a 40 villamosból ötön így is kiépítették a rendszert, azok a mai napig nem működnek. A BKK most pályázatot írt ki a maradék 35 villamosra, hogy felszereljük a kamera-rendszert, a wifit és a FUTÁR-t. Az ajánlatokat április elejéig lehet benyújtani.

TÖBB BUDAPESTI PLÁZA IS A CSEH BEFEKTETŐHÖZ KERÜL

A luxemburgi székhelyű, cseh hátterű CPI Property Group kezretmegállapodást írt alá egy 11 elemből álló közép-európai kis-kereskedelmiingatlan-portfólió megvásárlásáról a CBRE Global Investors által menedzselt alaptól. A portfólió csehországi, magyarországi, lengyelországi és romániai ingatlanokból áll, melyek összesen mintegy 265 ezer négyzetméter bérbe adható területtel rendelkeznek. A Pólus Center és a Campona mellett egy Andrassy úti ingatlan és két Interspar áruház (Zalaegerszeg és Nyíregyháza) is új tulajdonoshoz kerülhet. A tranzakció lezárására március végéig kerül sor.



A tranzakció mintegy duplájára, 430 ezer négyzetméterre növelheti a CPI által kezelt bevásárlóközpont bérbe adható területét. A főként hosszú távú ingatlanbefektetésekkel és -bérbeadás-sal foglalkozó, a frankfurti tőzsdén jegyzett cseh CPI Property Group 2013-ban vásárolta meg az Ablon Csoportot, valamint az Endurance ingatlanalapot, így tett szert jelentős ingatlanállományra Magyarországon. A CPI Hungary portfóliója olyan elemeket tartalmaz, mint a főváros XIII. kerületében lévő Gateway Office Park, a Váci úti irodafolyosón elhelyezkedő Balance Building, a Budaörs Office Park, az Arena Corner, az Airport City Logistic Park, illetve a Budapest belvárosában található Europeum bevásárlóközpont a Marriott Courtyard Hotellel.

Beruházó:



Budapesti Ingatlan Nyrt.
Több, mint 20 éve a piacon

BUDAI LAKÁSOK

Költözzön álmai otthonába!

Modern lakókörnyezetben, a Harsánylejtő Kertváros Társasházi fejlesztésében, 55-90m² közötti saját kertrésszel vagy terasszal rendelkező lakások megvásárolhatók közvetlenül a beruházótól.



HARSÁNYLEJTŐ
KERTVÁROS

Tel.: +36 1 332 22 00 | E-mail: info@bif.hu

harsanylejto.hu

HIÁBA A SOK CSARNOK, HIÁNYCIKK A VÁROSSZÉLI RAKTÁR

A BRF piaci jelentése szerint 2016 negyedik negyedévében három új ipariingatlan-fejlesztést adtak át, amely 32 500 négyzetméterrel növelte az új kínálatot, beleértve a Goodman Gyal Logisztikai Központ 21 700 négyzetméteres új épületét, a 7400 négyzetméteres Airport City G-t és a Bunzl Raktár 3400 négyzetméteres bővítését Biatorbágyon. A budapesti agglomeráció spekulatív ipariingatlan-állománya így jelenleg 1,9 millió négyzetméter.

A negyedik negyedévben a teljes bérleti kereslet 133 460 négyzetméter volt, ami 58 százalékkal magasabb a 2016 harmadik negyedévi szintnél, és 64 százalékos emelkedést mutat az előző év azonos időszakában regisztrált értékhez képest. A kereslet 39 százalékát szerződés-hosszabbítások tették ki, az új szerződések részaránya 23 százalék, míg a bővüléseké 5 százalék volt. Három előbérleti szerződést kötöttek a negyedév során, összesen 44 520 négyzetméter területre. Ez a teljes kereslet 33 százalékát tette ki a negyedik negyedévben.

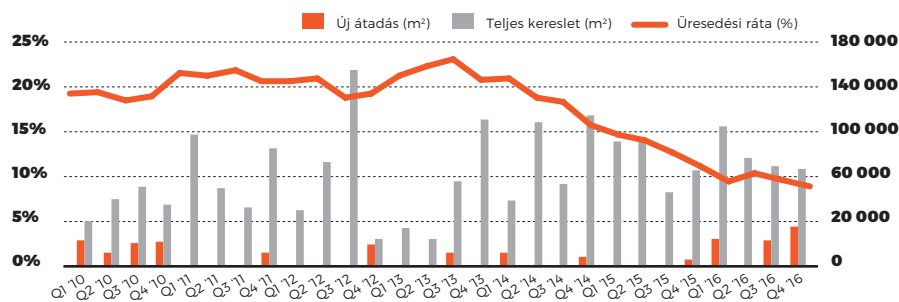
2016 negyedik negyedévében a BRF összesen 27 tranzakciót regisztrált, ebből hat szerződés haladta meg a 10 000 négyzetmétert. Az átlagos tranzakcióméret 4943 négyzetméter volt, ami 81 százalékkal magasabb az elmúlt negyedévben regisztrált értéknél. A bérleti szerződések 97 százalékát logisztikai parkok területeire kötötték, átlagosan 5630 négyzetméterre. A városi logisztikát érintő bérbeadások átlagos mérete 1000 négyzetméter volt.

A legnagyobb szerződéskötés az Inpark Páty épületben történt, ahol 23 400 négyzetméteres területre kötöttek előbérleti szerződést. A legnagyobb új szerződést a Prologis Park Budapest-Szigetben kötötték 13 730 négyzetméteren, míg a legnagyobb hosszabbítást a Bilk-ben írták alá 21 800 négyzetméteren. A legnagyobb bővülés egy 2100 négyzetméteres szerződés volt a Prologis Park Budapest-Sziget épületében.

Az üresedési ráta jelenleg 8,1 százalékon áll, ami az előző negyedévéhez képest 0,8 százalékpontos csökkenést jelent. Jelenleg összesen 155 970 négyzetméternyi ipari terület áll üresen, és nincsen olyan épület, ahol 10 000 négyzetméter feletti egybefüggő kiadatlan terület lenne. A nettó abszorpció pozitív maradt a negyedik negyedévben, 38 990 négyzetmétert tett ki.

Ipariingatlan-piaci mutatók

Forrás: BRF, Portfolio



MILLIÁRDOKÉRT ÚJÍTJÁK FEL A BUDAI VIGADÓT

Az előzetesen becsült 3,45 milliárd forint helyett 4,6 milliárd forinttal nyerte meg az Építő- és épületkarbantartó (Épkar) Zrt. a Hagyományok Háza által kiírt közbeszerzést a Budai Vigadó épületének felújítására. A felújítást végző cég feladata az I. kerületi Corvin téren álló épület teljes körű rekonstrukciója és bővítése, valamint az ehhez szükséges bontási, átépítési és restaurátori munkák elvégzése. A Budai Vigadó épülete 1897-98-ban épült neoreneszánsz-eklektikus stílusban, az épület kiemelt műemléki jelentőségű része a színházterem, amelynek díszített falait és mennyezetét is restaurálják. A kormány még 2015 novemberében fogadta el az épület felújításáról szóló határozatot, melynek alapján 5,55 milliárd forint költségvetési támogatást különítettek el a munkára. Tavaly év végén azonban a Budai Vigadó részére további 1,56 milliárd forintot ítélt meg a kormány, amivel együtt összesen 7,1 milliárd forint jut a felújításra.

190 MILLIÁRDBA KERÜL AZ ÚJ PUSKÁS FERENC STADION

Az eredeti, 2014-es tervek szerint a stadion a labdarúgás mellett 20 különböző sportág kiszolgálására alkalmas multifunkciós komplexumként épült volna meg 180 milliárd forintért, valamint annak részeként egy szálloda és egy konferencia-központ is helyet kapott volna. Az már 2015-ben is látszott, hogy az eredeti tervek megvalósítása megemelné a költségvetést, ezért egyszerűsítés keretében a többi sportágat kivették a tervek közül. Akkor 100 milliárdos költséggel számoltak. Ehhez képest mostanra az összeg szinte duplájára emelkedett, amivel a Puskás Ferenc Stadion bekerült a világ legdrágább építés alatt álló stadionjai közé.



INDULHAT MATOLCSYÉK EGYETEMÉNEK ÉPÍTÉSE

Elkezdődhet Kecskemét eddigi legnagyobb felsőoktatási projektje, a Pallasz Athéné Egyetem új oktatási épületének kivitelezése. Az elfogadott ütemezés szerint az oktatási épület átadása 2018 augusztusában várható, az egyetemi oktatás a 2018/2019-es tanévben indulhat az új épületben. A kivitelezés becsült értéke 11,9 milliárd forint. A beruházás alapja a „Smart University” fejlesztési koncepció, amelynek keretében a város „Nyugati-kapu” fejlesztési övezetében 5,5 hektáros területen több mint 30 ezer négyzetméteren öt épület, oktatási, igazgatási-adminisztrációs, könyvtár, kollégium és kulturális központ épül fel.

ISMERT BUDAI ÉPÜLETBE VÁSÁROLTÁK BE MAGUKAT AZ OSZTRÁKOK

Megvette a CA Immo az Union Investment kisebbségi tulajdonrészét két közép-európai irodaházban. A sikeres tárgyalások után a cég a korábbi 51 százalékról 100 százalékra növeli tulajdonrészét a két épületben, a 21 400 négyzetméteres prágai Danube House-ban, illetve a budapesti Infopark 13 700 négyzetméteres A épületében. A tranzakció eredményeként a befektetési célú ingatlanok értéke mintegy 80 millió euró értékben fog szerepelni a cégmérlegben, az eszközök teljes körű konszolidálásának köszönhetően a csoport bérletidő-bevétele 6 millió euróval növekszik. A megvásárolt épületek szinte teljes kihasználtsággal működnek.

ELKÉSZÜLT A DAGÁLY ÚSZÓKOMPLEXUM

Átadták a nyári vizes világbajnokság központi létesítményét, amelyet Duna Arénának kereszteltek el. Az úszókomplexum jelképes kulcsát Tarlós István főpolgármester és Fürjes Balázs, az egyes kiemelt jelentőségű budapesti beruházásokért felelős kormánybiztos adta át a háromszoros olimpiai bajnok Hosszú Katinkának.

A 12 ezer fő befogadására alkalmas létesítmény 2015. májusi alapkövetételekor a teljes költségvetést 25 milliárd forintba becsülték, a tényleges költség azonban meghaladhatta a 40 milliárd forintot. A 2017-es vizes világbajnokságot július 14. és 30. között Budapesten és Balatonfüreden rendezik meg.



HIRDETÉS



Jelen vagyunk a tervezéstől a megvalósulásig

e-on

Szeretettel várjuk a Lakás 2017 kiállításon március 24-26. között, a Millenáris B épületében a B15-ös standon.

eon.hu



600 MILLIÓBÓL ÉPÜL ÁT AZ EGYKORI BUDAI KASZINÓ

Megkezdődött a Pallas Athéné Alapítványok tulajdonában lévő Ybl Vízház épületének felújítása, amely idén ősszel kulturális és rendezvényközpontként nyitja meg kapuit. A budai Várkert Bazár szomszédságában található épület felújítási költsége várhatóan 600 millió forint lesz.

Az Ybl Vízház néven ismert épület eredetileg a Királyi Palota vízellátási rendszereként, gépházként működött, déli része a vízmű

gépészeti berendezéseit foglalta magába, északi része kávéházként üzemelt. Idővel a gépház elvesztette szerepét, így a teljes épületet étteremmé alakították át. A II. világháborúban az épület megsérült, ezt követően állapota és színvonala rohamosan romlott. A lepusztult épületet 1992-ben renoválták, majd kaszinóként és rendezvényhelyszíneként működött, egészen 10 évvel ezelőtti bezárásáig.



ELKÉSZÜLT A CORVIN SÉTÁNY LEGÚJABB IRODÁJA

Az ország legnagyobb informatikai és telekommunikációs kutatás-fejlesztési központja kap helyet a Futureal csoport által átadott Skypark irodaházban a Corvin Sétányon. A 2016 végére elkészült 25 ezer négyzetméter bérbe adható területű irodaházat teljes egészében egyetlen bérlő foglalja el, több mint kétezer dolgozóval.

BUDAPEST A VILÁG EGYIK DUGÓFŐVÁROSA

Budapest is felkerült a legzsúfoltabb közlekedésű városok listájára – derül ki a TomTom 2016-os Traffic Index eredményeiből. A budapesti sofőrök átlagosan 22 százalékos extra utazási idővel számolhatnak a nap bármely időpontjában, míg 44 százalékkal az esti csúcsforgalomban egy jól járható, akadálymentes időszakhoz viszonyítva. Ez éves szinten összesen 96 óra extra utazási órát jelent, így a magyar főváros a hasonló méretű városok listáján a 174-ből a 108. helyen áll. 2014-hez képest a forgalmi zsúfoltság 2 százalékkal emelkedett. Míg Budapesten a közlekedők 22



százalékos extra utazási idővel számolhatnak, addig Szlovákiában (Pozsony 24 százalék), Csehországban (Prága és Brno 27-27 százalék) és Ausztriában (Bécs 28 százalék) még több időt töltenek el az ott élők dugókban ülve.

A felmérésből kiderül, hogy a napi forgalom reggel 8 és 9 óra között a legnagyobb, és hétfőn általában nagyobb, mint a hét többi napján. A délután 5 és 6 óra közötti időszak – különösen szerdán és csütörtökön – szintén a legzsúfoltabbak között van.



TÓPARK
BE MY CITY



WWW.TOPARK.HU

- ▶ város a városban
- ▶ **széleskörű, család-barát és kényelmi szolgáltatások:** bölcsőde, óvoda, játszóház, supermarket, kávézók, posta, orvosi rendelő, elektroautó-töltő, tó, wellness-központ
- ▶ belvárosi hangulat zöld környezetben
- ▶ exkluzív családi otthonok 30–150 m² között
- ▶ kedvező finanszírozás
- ▶ kiváló közlekedés
- ▶ megbízható fejlesztői háttér

+36 70 333 3668

ÉVTIZEDES REKORD A MAGYAR INGATLANPIACON

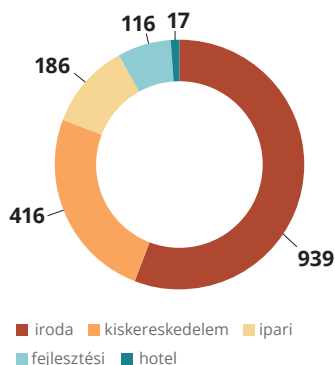
A kedvező nemzetközi és magyar gazdasági környezet következtében 133 százalékkal bővült a befektetési volumen 2016-ban az előző évhez képest, így a magyarországi kereskedelmi ingatlanok tranzakciós értéke elérte a valaha volt második legmagasabb, 1,7 milliárd eurós értéket. A legkeresettebb ingatlantípus 2016-ban továbbra is az iroda maradt 56 százalékos részesedéssel, amit a kiskereskedelmi ingatlanok követtek 25 százalékkal, majd az ipari, logisztikai projektek 11 százalékos részesedéssel.

A magyar befektetők 2016-ban is meghatározó szereplői maradtak a befektetési piacnak, a teljes volumen 37 százaléka kötődött hazai befektetőkhez. Az év során az összes jelentős hitelminősítő cég az ország adóbsorolását befektetésre ajánlott kategóriába emelte, ennek is köszönhetően az év során számos új nemzetközi befektető jelent meg a magyar piacon. Nettó befektetés szempontjából a legaktívabbak a német intézményi befektetők voltak, akik 130 millió eurós pozitívummal zártak, vagyis ennyivel többet költöttek, mint amennyi értékben értékesítettek kereskedelmi ingatlanokat.

A befektetési piac dinamikájának változását jól mutatja, hogy a volumen több mint megkétszereződött. A növekedés egyik mozgató-

Befektetési volumen szektorok közti megoszlása (2016, millió euró)

Forrás: Colliers International



rugója a befektetések méretében is keresendő, 2015-ben átlagosan 15 millió euró, míg 2016-ban 25 millió euró volt az ügyletenkénti méret. A növekvő kereslet az előző évekhez képest 0,5-1 százalékkal csökkenő „prime” hozamokban is megmutatkozott. A jellemző „prime” irodahozam 2016 végén 6,5 százalékra csökkent, míg a kiskereskedelmi – bevásárlóközpontok – eszközök esetében ugyanez a mutató 6,25 százalékon állt, az ipari/logisztikai ingatlanok pedig 8,25 százalékos hozamon cseréltek gazdát.

Várhatóan 2017 is aktív év lesz, több hozzáadott értékkel rendelkező befektetéssel és portfólió-ügylettel, további hozamcsökkenéssel és bérletidő-emelkedéssel párosulva.



ELADJÁK A BUDAPESTI SOFITELT

Opciójával élve megvásárolja az Accor, az Orbis többségi részvénytulajdonosa a budapesti Sofitel hotelt. A vásárlás egyik célja, hogy a cég megszüntesse a hotel bérletével kapcsolatos költségeket. A 357 szobás szállodához két étterem, 17 tárgyalóterem, egy báterem és egy termálfürdő is tartozik. Az eladói oldalón a HVB Leasing Maestoso Ingatlanhasznosító Kft. és az Universale International Realitaten GmbH áll, a vételár várhatóan 44 millió euró lesz.



ÚJ SZÁLLODA- LÁNCOK JÖNNEK BUDAPESTRE

Három nemzetközi szállodalánc is bejelentette 2017 első hónapjaiban, hogy új egységeket nyitnak Budapesten. A Marriott International láncához tartozó W Hotels Worldwide 2020-ban tervezi megnyitni első magyarországi szállodáját, a W Budapestet az egykori Balettintézet épületében. A W Budapest 162 szobát és lakosztályt tartalmaz majd, a vendégek pedig egy étterem, egy bár, konferenciatermek, wellness- és fitnessrészlegek szolgáltatásait élvezhetik. A W Budapest a lánc második közép-európai hotelje lesz a szerbiai W Belgrade 2019-es megnyitása után.

Az Accent Hotel Management franchise-megállapodás keretében nyit Budapesten szállodát. A Hilton Garden Inn Budapest City Centre nevű 214 szobás szálloda a Hilton harmadik egysége lesz Budapesten. A hotel a város pesti oldalán, az Andrássy út közelében, a Magyar Állami Operaháztól alig 100 méterre épül fel. A szállodai szobák mellett a tulajdonosok az üzleti turizmus igényeire készülve három tárgyalótermet is kialakítanak a leendő vendégek részére.

A német Deutsche Hospitality pedig 2019-ben nyitja meg első kelet-európai szállodáját a Keleti pályaudvar szomszédságában lévő foghíjtelken, mely a rendszerint vasútállomások és repülőterek közelében települő IntercityHotel márkanév alatt üzemel majd. A nyolcemeletes, 300 szobás szálloda egy étteremmel, bárral és 6 szobás, 200 fős konferenciatermellel rendelkezik majd, ezen kívül az épület egy 200 férőhelyes mélygarázs elhelyezését biztosítja.



2017.
MÁRCIUS



2018.
JANUÁR



BUDAI BOLERO

by SISKIN

A BUDAI BOLERO EGYIK LAKÁSÁT ÖNNEK ÉPÍTJÜK!

Közel 450, erkéllyel rendelkező lakás közül válogathat, a 33 nm-es, hálófülkéstől kezdve a 75 nm-es, kényelmes családi fészekig. Mi számos variációs lehetőséget mutatunk, hisz nemcsak a méret a lényeg. Szerintünk legalább ennyire fontos az emelet, a tájolás, a belső elrendezés és az a csipetnyi extra, amelyet a kertkapcsolat vagy a legfelső szint egyes lakásaihoz tartozó tetőterasz nyújt. A meghitt otthon kialakítása már az Ön feladata, de a jó alapokról mi gondoskodunk.

I. ÜTEM **2018. JANUÁR** II. ÜTEM 2018. JÚLIUS III. ÜTEM 2018. DECEMBER

www.budaibolero.hu

Hívja értékesítőnket a
+36 1 203 7876-os telefonszámon!

ELKÉSTÜNK A LAKÁS- VÁSÁRLÁSSAL?

MADUROVICZ-TANCSICS TÜNDE

KÉT-HÁROM ÉVE FOLYAMATOSAN ARRÓL SZÓLTAK A HÍREK, HOGY A LAKÁSÁRAK EMELKEDNEK, EGYRE NAGYOBB ÉS NAGYOBB SZÁMOK LÁTTAK NAPVILÁGOT. ÍGY JOGGAL LEHETNEK ELKESEREDVE AZOK, AKIK MOST AKARNAK LAKÁST VÁSÁROLNI, ÉS AKÁR A ROSSZULLÉT KERÜLGETHETI ŐKET, HA ÖSSZEHASONLÍJTÁK AZ ÁRAKAT A 2013-AS HIRDETÉSEKBE SZEREPLŐKKEL. KÜLÖNÖSEN BUDAPESTEN IGAZ EZ, AHOL MA MEGLEHETŐSEN SOKAN ÖRÜLNÉNEK, HA EGY IDŐGÉPPEL VISSZAUGORHATNÁNAK A MÚLTBA 3 ÉVET, HOGY OTTHONUKAT INKÁBB AKKOR VÁSÁROLHASSÁK MEG. A MÚLT LAKÁSÁRAIT UGYANAKKOR MÁR KÁR SIRATNI, INKÁBB IDŐBEN KELL LÉPNI, HOGY NE EGY MÉG JOBBAN MEGDRÁGULT PIACON VÁSÁROLJUNK, HISZEN AZ ÁRAK NÖVEKEDÉSE TOVÁBBRA SEM AKAR MEGÁLLNI.



NAGYOT UGROTTAK AZ ÁRAK - KÉT RÉSZRE SZAKADT AZ ORSZÁG

De ne rohanjunk ennyire előre, előbb nézzük meg pontosan, mennyit is vesztett az, aki csak most lép a lakáspiacra vevőként! Először is nem mindegy, hogy hol teszi ezt meg, mivel az országban meglehetősen nagyok a különbségek a lakásárak változásában. A leginkább azok foghatják a fejüket, akik a fővárosban szándékoznak otthont vásárolni, mivel itt 2013-hoz képest 2016 harmadik negyedévének végére másfélszeresére emelkedtek az árak, vagyis több mint 50 százalékkal kellett többet fizetni, mint 3 évvel korábban.

Ehhez képest vidéken sokkal kisebbek a különbségek, még a legtöbbet drágult közép-dunántúli megyeszékhelyek is csak alig 36 százalékos árnövekedéssel szerénykednek a második helyen, vagyis csak valamivel több, mint harma-

dával kell többet fizetni, mint 3 évvel korábban. A legkevesebbet a panaszra a Dél-Dunántúl városában élőknek van, itt ugyanis 8,1 százalékkal kértek többet 2016-ban, mint a mélyponton. Bár a legkevesebbet az előbbi helyszín mellett az észak-alföldi városokban és Közép-Magyarország községeiben emelkedtek az árak, valószínűleg az itt élők sem nézhetik jó szemmel a 13 százalékkal magasabb összegeket. Vidéken elsősorban azok jártak a legrosszabbul, akik a nagyon jó munkalehetőséggel kecsegtető és ezért sokakat letelepedési céllal odavonzó nagyvárosokban – mint Győr, Debrecen vagy Szombathely –, illetve az osztrák határ közelsége miatt népszerű Sopronban a lakáspiaci rált követően most akarnak lakáshoz jutni.

Nem igazán vidulhat fel az arca a budapestieknek akkor sem, ha a válság előttivel hasonlítjuk össze a lakásvásárlási lehetőségeiket. Az elmúlt évek jelentős drágulásának köszönhetően, a válság előtti maximumot is magasan

túlszárnyalják az árak, és 19 százalékkal is többet kell most fizetni, mint 9 évvel ezelőtt. De a közép- és nyugat-dunántúli, valamint az észak- és dél-alföldi megyeszékhelyeken élők is szomorkodhatnak a 10 százalékkal magasabb árak miatt. Az ország másik része ugyanakkor még mindig örülhet, a korábbi maximumhoz képest továbbra is jóval kevesebbet kell fizetnie az ott honokért.

Összességében tehát az árak azt mutatják, hogy valóban rosszabbul járunk, ha csak most szeretnénk a lakáspiacra lépni vevőként, legalábbis sokkal drágábban tehetjük csak meg, mint 3 évvel ezelőtt. Különösen a népszerűnek számító helyeken, mint Budapest vagy a régiós nagyvárosok. De azért ne keseredjünk el végleg, ugyanis egyáltalán nem biztos, hogy végérvényesen lekéstük a jó lehetőségeket. A most megvett lakásról pár év múlva egy ismét jelentős növekedés után senki sem gondolná majd azt, hogy rossz vásárt csinált, maximum csak



annyit, hogy milyen jó, hogy nem várt tovább, és még jobb lett volna, ha előbb lép a tettek mezejére. Minden attól függ tehát, hogy a jövőben hogyan alakulnak az árak. Amennyiben tovább tart az eddigi trend, és az árak folyamatosan emelkednek, még most sem késő a piacra lépni, hiszen néhány év múlva még mindig az eladó lakásokat böngészve akár hűledezhetünk az ingatlankereső oldalak nézegetése közben, és bosszankodhatunk, hogy nem léptünk időben.

A KULCS A NÖVEKEDÉS?

Mivel a címben feltett kérdésre a válasz kulcsa a lakásárak jövőbeli alakulásában rejlik, vizsgáljuk meg tehát egy kicsit az egyébként nehezen megjósolható lakásár-emelkedést. Sajnos nincsen kristálygömbünk, és jóstehetségben is hiányt szenvedünk, így csak a lakáspiacot befolyásoló különféle tényezőket tudjuk értékelni, és ennek alapján való-

színűsíteni, hogy melyek lehetnek amelyek továbbra is felfelé hajtják az árakat, illetve melyek akadályozhatják ezt.

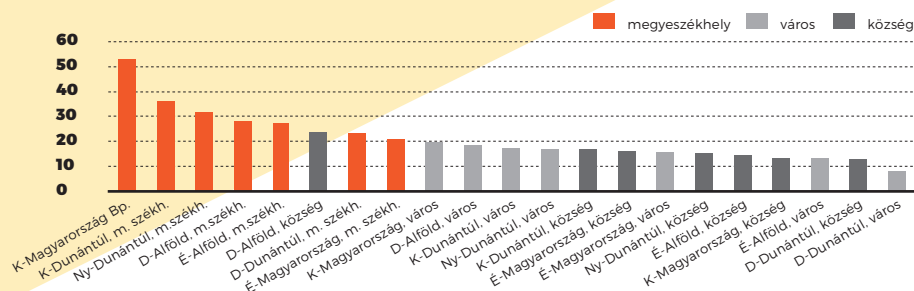
A kedvező gazdasági helyzet, a várt 3 százaléknál feletti GDP-növekedés egyértelműen támogatja a lakáspiac további felívelését. Szintén ebbe az irányba hathat, hogy a bérek esetében jelentős növekedésre lehet számítani az idén is a tavalyit követően, valamint támogatja a lakáspiaci folyamatokat a kedvező hitelpiaci helyzet, az olyan alacsony kamatszintek, amire eddig még soha nem volt példa. Vagyis a fenti tényezők hozzájárulhatnak ahhoz, hogy az emberek anyagi biztonságérzete nő, így továbbra is könnyebben mernek belevágni a lakásvásárlásba. Az élénkülő kereslet pedig az árak növekedését segíti elő. Bár ezt talán némileg ellensúlyozhatja a használtlakás-piacon, hogy az elkészülő új projektekben lakást vásárlók nagy számban az idénre időzíthetik a korábbi ingatlanjuk értékesítését, vagyis a kínálat is jelentősen bővülhet.

Összességében tehát azt mondhatjuk, hogy a lakásárak emelkedése vélhetően még nem ért a végéhez, de hogy pontosan milyen emelkedésre számíthatunk, azt nagyon nehéz megmondani. Az idei évben az országos lakáspiaci drágulás valahol 5-10 százalék körül lehet. Az azonban biztosnak tűnik, hogy a lakáspiacok alakulása a jövőben is erőteljes különbségeket mutat az ország különböző részei között. A növekedés fő motorjának továbbra is Budapest számíthat, ahol a legnagyobb lehet a drágulás mértéke. Ha számot kell mondani, akkor az idei növekedést valahol 10-15 százalék közé várjuk. De a területi differencia itt is érvényesülhet, és kerületenként jelentősen eltérhet egymástól. Az élénkebb piacok sorába tartozhat még a fővároson kívül az egyes nagyobb városok lakáspiacai, mint például a korábban már említett Győr vagy Sopron.

A kisebb településeken, különösen az elmaradottabb térségekben azonban csak jóval kisebb

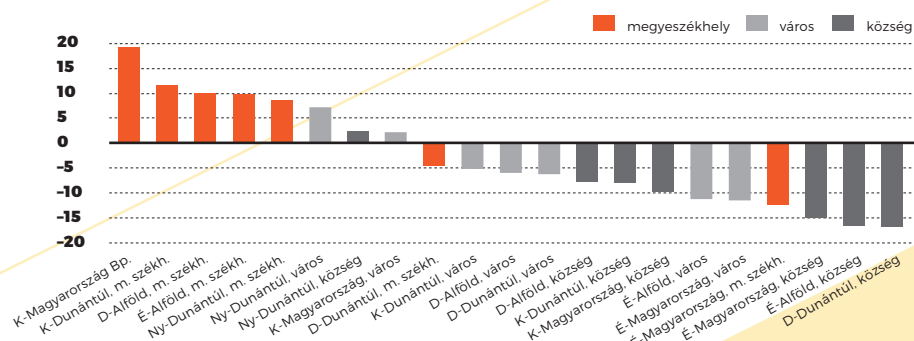
A lakásárak változása a mélyponthoz képest (%)

Forrás: KSH



A lakásárak szintje a korábbi maximumhoz képest (%)

Forrás: KSH





A lakáspiaci ciklusok

A lakáspiacon különböző hosszúságú ciklusok váltják egymást, a ciklus kezdeti szakaszában – a felívelés során – az árak rohamtempóban emelkednek, ezt követően azonban, bár a növekedés folytatódik, de mértéke fokozatosan lassul, és végül a piac elérkezik a tetőpontjához, vagyis az árak eléri a maximumukat. Itt fordul a piac, és áresés kezdődik. A csökkenés mértéke szintén előbb nagyobb mértékű, majd egyre lassul, és végül elérjük a mélypontot. Innen pedig a fordulat után ismét elindulhat egy új lakáspiaci ciklus. Ez történt a múltban is 1998 és 2013 között, az árak egészen 2008-ig emelkedtek, közel megnégyszereződtek, majd a válság hatására a piaci fordulatot követően esni kezdtek. Azt, hogy a mostani lakáspiaci ciklus és különösen annak növekedési szakasza milyen hosszú lesz, nagyon nehéz megmondani, de a múlt tapasztalatai alapján még eltarthat egy ideig. Az előző, 1998 és 2013 közötti lakáspiaci ciklus több mint 16 évet ölelt fel, melyből körülbelül 6 év volt a csökkenés ideje, vagyis előtte az árak több mint 10 évig emelkedtek szinte megállás nélkül. Egyelőre még csak 3 éve tart az áremelkedés, vagyis a múlt tapasztalatai alapján még néhány évig folytatódhat a drágulás.

drágulásra lehet számítani. Ennek mértéke sok helyen 5 százalék alatt maradhat, és az is elképzelhető, hogy stagnálni fog.

A POHÁR FÉLIG ÜRES VAGY FÉLIG TELE VAN?

Az előzőek alapján tehát azt mondhatjuk, hogy 3 évvel ezelőtt valóban még sokkal kevesebb pénzből vásárolhattunk otthont, de az előttünk álló további áremelkedés miatt még továbbra is megérheti most a piacra lépni, legalábbis ha nem akarjuk egy év múlva ismét fogni a fejünket az elszalasztott lehetőség miatt. Csak emlékezzünk vissza,

sokan már 2015-ben is azt gondolták, hogy innen nincs nagyon feljebb, és nyugodtan várhatunk még egy kicsit a vásárlással, most 2017-ben pedig szomorúan vehetik tudomásul, hogy nem lett igazuk. Azt, hogy mely stratégia a kifizetődő, az is befolyásolja, hogy hol akarunk vásárolni. Figyelembe véve a fentiekben bemutatott jelentős területi különbségeket a lakásárak várható alakulását illetően, azt feltételezhetjük, hogy főként a fővárosban és a keresettnek számító nagyobb városokban kell minél előbb cselekedni, míg a kisebb falvakban, a gazdaságilag szegényebb országrészek városai-

ban nem veszít sokat az, aki későbbre halasztja a lakásvásárlást, bár természetesen 1-2 százalékot sem szeretne senki szívesen elbukni a késlekedés miatt.

A jelenlegi helyzetet egyébként pontosan leírja a félig üres vagy félig tele pohár esete. Sok lehetőséget már elszalasztottunk, de még mindig jobban járhatunk most, mintha jövőre akarunk lakást. Tovább erősítendő a pozitív gondolkodást, azt is elmondjuk, hogy szintén kedvezőbb helyzetben vagyunk vásárlóként, mint akár 2010-ben vagy a válság előtt. Az elmúlt években ugyanis nemcsak a lakásárak emelkedtek, hanem a jövedelmek is szépen feltornázták magukat. Így összességében a lakásáraknak a jövedelemhez viszonyított aránya még mindig alacsonyabb most, mint 7 vagy 9 évvel ezelőtt.

VÁLSÁGOK JÖNNEK-MENNEK

A pozitív makrogazdasági környezet, a bérék emelkedése, az alacsony kamatszint és ezáltal a kedvező hitelezési környezet várhatóan még a következő időszakban is jellemezni fogja Magyarországot, így pedig a lakásárak folyamatos emelkedése is biztosítottnak látszik. Ahogy azonban az egyre érettebb lakáspiaci ciklus fázisába érünk, a növekedés úgy lassulhat le, míg végül – valamikor – elérjük a tetőpontot, amely után az árak először stagnálni, majd csökkenni kezdenek. Ahhoz azonban már tényleg látnoknak kellene lenni, hogy ennek az időpontját meg tudjuk jósolni. Egy hirtelen bekövetkező válság persze pontot tehet a most kedvező arcát mutató hazai lakás piac felfutásának végére, de ennek bekövetkezése nélkül még néhány évig nem számítunk a lakásárak számottevő csökkenésére, különösen a felkapottabb területeken.

Így ha valaki azt fontolgatná, hogy mostani vásárlását későbbi időpontra halasztja egy kivárási stratégia részeként a lakásárak ismételt csökkenésének reményében, elképzelhető, hogy nagyon sokáig kell várakoznia. Ráadásul egyáltalán nem biztos, hogy az esés majd olyan mértékű lesz, hogy a jelenleginél alacsonyabb lakásárszinteket eredményezzen végül. Így annak, aki lakásvásárlást tervez, érdemes inkább a minél jobb ingatlan megtalálására helyeznie a hangsúlyt, majd a vásárlást követően élvezni az otthona kényelmét, mert úgysem lehet előre megmondani a jövőt.



ECO
RESIDENCE
LAKÓPARK

XIII. kerület, Országbíró utca 50-54.

- Gazdaságosan üzemeltethető otthonok
- Hatalmas közös kert, játszótér, teremgarázs
- Solar energia, LED-energiatakarékos világítás

www.ecoresidence.hu

**LAKÁSOK MÁR
16 000 000 FT-TÓL**



Értékesítés: Eternity Investments Kft.
1051 Budapest, Szent István tér 11. 7. em.
info@eltd.hu



ETERNITY
INVESTMENTS

Hívjon most! Tel.: +36 30 203 50 23, +36 1 612 32 25



MAGNOLIA
HÁZ

XIII. kerület, Kartács utca 2.

- Otthon és Befektetés
- Kiváló infrastruktúra, saját kert
- Loft belmagasság
- Solar energia

www.magnoliahaz.hu

**LAKÁSOK MÁR
19 500 000 FT-TÓL**



BEFEKTETŐK

Bár a lakásbérleti díjak növekedése jelentős mértékben lelassult, és a rövid távú szállásmegosztás népszerűségét is csökkentik a szabályozás körüli bizonytalanságok, a jelenlegi kamatkörnyezetben továbbra is vonzó befektetésnek számít a lakásvásárlás. Budapest legnépszerűbb részein, valamint a Balaton környékén már régóta megkerülhetetlen szereplők a befektetők, az elemzői konszenzus szerint ugyanakkor részesedésük idén nem emelkedik majd tovább a lakástranzakciókon belül.

ELADÓK

Bár tavaly a lakáspiaci tranzakciószámok alapján úgy tűnt, mérséklődik a lakosság eladási kedve, az újlakás-piac felpörgésével számos lakásvásárló eladóként is megjelenik majd a piacon. A lakáshirdetések feltöltői tovább emelik a kínálati árakat – különösen Budapesten –, az átlagár-növekedés mértéke ugyanakkor lassulni látszik szerte az országban.

VEVŐK

A 2015-ös válságot követő rekordév után 2016-ban már kevesebb lakás cserélt gazdát Magyarországon, és az első hónapok adatai alapján 2017-ben is mérsékeltebb forgalom várható, ami stabilizálódó lakáspiacot vetít előre. A vevők körében növekszik az új építésű lakások népszerűsége, az első projektek átadásával és az újabb beruházások piacra kerülésével egyre több adásvétel megkötésére számíthatnak a fejlesztők.

10 dolog,

ÉPÍTKEZŐK

A lakásépítésre vonatkozó áfa csökkentése és a CSOK jelentős kibővítése nemcsak a „nagyüzemben” fejlesztők, hanem a saját családi házra vágyók körében is vonzóvá tette a lakásépítést. Az egyénileg építkezőknek ugyanakkor 2017-ben még a fejlesztőknél is nehezebb dolguk lesz, ha jó áron és határidőn belül szeretnék felhúztatni új otthonukat. Jelenleg az építőipart jellemző munkaerőirány és a kivitelezési költségek emelkedése tűnik a legnagyobb kihívásnak a piacon.

KORMÁNY

A kormány az elmúlt években az építkezést ösztönző rendelkezéseivel szinte teljesen felforgatta a lakáspiacot. Folyamatosan érkeznek hírek az építési szabályozások bizonyos lazításairól, és könnyen elképzelhető, hogy a tavalyi év tapasztalatai alapján a CSOK igénybevételének feltételei is módosulnak majd. A legfontosabb kérdés pedig az lehet, hogy meghosszabbításra kerül-e a 2019 végéig érvényes áfacsökkentés – a lakásfejlesztők egész biztosan lélegzet-visszafojtva várják a bejelentést.

FEJLESZTŐK

Tavaly rekordszámú új projekt került a piacra, a válság alatt is aktív szereplők mellett projektjeiket évekig parkoló pályán hagyó, valamint újonnan szerencsét próbáló fejlesztők is számos új beruházást jelentettek be. Az első átadások közeledtével érdemes lesz figyelni, hogyan birkóznak meg a fejlesztők az építőipari munkaerőhiánnyal, hosszabb távon pedig a 2019-es áfacsökkentési határidőre adott reakciók lehetnek érdekesek.

HITELEZÉS

Bár a korábbi évek negatív tapasztalatainak – elsősorban a devizahiteles válságnak – a hatására továbbra is kissé bizalmatlanul áll a lakosság a hitelfelvételhez, a lakáspiac fellendülésével párhuzamosan egyértelműen nő a lakáshitelek vonzereje. A lakásvásárlók számára kedvező hír, hogy 2016-ban az új lakáshitelek átlagos THM-je az egy évvel korábbi 5,8-ról 5,3 százalékra csökkent, egyedi konstrukciók révén pedig ennél kedvezőbb feltételekkel is hitelhez lehet jutni.

ami a lakás- piacot mozgatja

OPTIMIZMUS

A tavalyi évhez hasonlóan idén is optimistán tekintenek a lakáspiac szereplői a jövőre, a további növekedés pedig még néhány évre szinte biztosan garantáltnak látszik. A pozitív gazdasági momentum segíti a lakosságot abban, hogy egyre nagyobb számban merjenek hosszú távú döntéseket hozni, és belevágni olyan nagyobb beruházásokba, mint például egy lakás megvásárlása vagy felépítése.

ÉPÍTŐIPAR

Hiába pörög elképesztő ütemben a piac, a beruházások költségkereten és határidőn belüli befejezéséhez elengedhetetlen fontosságú építőipari munkaerő jobban hiányzik az ágazatból, mint valaha. A válság előtti csúcs óta mintegy 50 ezer dolgozó tűnt el az építőiparból, a létszámihiány enyhítéséhez pedig további béremelésre, valamint vendégmunkások importálására lehet szükség. Akárhogy is alakul a szektor sorsa, a beruházások a kivitelezési költségek emelkedésére és csúszásokra számíthatnak.

TECHNOLÓGIA

Az új lakások gyenge kínálata évekig nem tudott lépést tartani a lakásvásárlók változó igényeivel, a fejlesztők azonban készek választ adni a magasabb elvárásokra. 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 modernbb megoldások mellett dönteni.



Mennyit hoz ma a lakáskiadás?

A HOZAMOK MÉG MINDIG MEGGYŐZŐEK

MADUROVICZ-TANCSICS TÜNDE

A BEFEKTETÉSI CÉLÚ LAKÁSVÁSÁRLÓK JELENLÉTE 2016-BAN MÉG A 2015-ÖS REKORDOT IS MEGDÖNTÖTTE BUDAPESTEN. UGYANAKKOR AZ AIRBNB-LÁZ MÉRSÉKLÖDNI LÁTSZOTT, AMIHEZ HOZZÁJÁRULTAK A TÚLKÍNÁLAT MIATT CSÖKKENŐ ÁRAK, VALAMINT A KÜLÖNBÖZŐ PIACKORLÁTOZÓ FELVETÉSEKRŐL SZÓLÓ NEGATÍV HÍREK IS. MEGNÉZTÜK, HOGY JELENLEG MENNYIT LEHET KERESNI, HA BEFEKTETŐKÉNT LÉPÜNK A LAKÁSPIACRA, ÉS HOGY UTÁNA RÖVID VAGY HOSSZÚ TÁVRA ÉRDEMES-E BÉRBE ADNI A LAKÁSUNKAT.



A befektetési célú lakásvásárlás igazán népszerűnek számított 2015-ben, és bár azt gondoltuk, hogy 2016-ra ez a lendület alábbhagy, valójában erre nem került sor. A Duna House adatai szerint a befektetési céllal vásárlók aránya még növekedett is 2016-ban, legalábbis a havi statisztikák átlaga alapján. Az alacsony betéti kamatok miatt úgy tűnik, a jelentős lakásár-emelkedés ellenére még mindig népszerűnek számít az ingatlanvásárlás mint befektetés. A kiadási céllal lakást vásárlók előtt két út áll, hosszú vagy rövid távra adhatják ki a lakásukat. A két kiadási mód között azonban jelentős különbségek vannak, utóbbi esetében jóval magasabb hozamok érhetők el, ugyanakkor sokkal több elfoglaltságot és munkát igényel.

MENNYIVEL HOZ TÖBBET A RÖVID TÁV, MINT A HOSSZÚ?

Az elmúlt pár évben sokat nőtt a rövid távú lakáskiadással foglalkozók száma, a hirtelen megugró Airbnb-s kínálattal a kereslet nem tudott lépést tartani, így sokan az egy

A rövid és hosszú távú lakáskiadás hozamai

	Airbnb I.	Airbnb II.	Hosszú távú kiadással
Lakásár	20 805 000	20 805 000	20 805 000
Illeték+ügyvédi díj	1 040 250	1 040 250	1 040 250
Vásárlás költsége	21 845 250	21 845 250	21 845 250
Bevétel	3 042 129	4 056 172	1 276 000
Költségek összesen	1 869 318	2 191 284	416 100
Jövedelem adózás után	1 108 811	1 832 888	730 915
Hozam	5,1%	8,4%	3,3%
Várható lakásfelértékelődés	3%	3%	3%
Teljes hozam	8,1%	11,4%	6,3%

Forrás: Portfolio számítás

éjszakáért elkérhető díjak csökkenésével szembesültek a tavalyi év során, ami ráadásul mérsékeltebb kihasználtsággal párosult, és ez rontott a szálláshelytípusú szolgáltatás nyújtásának hozamain. Már nem volt elég, ha csak egy közepes állapotú ingatlan akar valaki lakásszállodát üzemeltetni, ugyanis ennek már a kimondottan a rövid távú lakáskiadásra felkészített, gyönyörűen berendezett otthonokkal kellett felvennie

a versenyt. A jól felkészített lakásoknak viszont azzal kellett szembenéznük, hogy hiába költöttek sokat az ingatlan kipofozására, azt az erős túlkínálat miatt csak nyomott áron tudták kiadni. Ezért többen ismét a hosszú távú lakáskiadás felé fordultak, vagy inkább az ingatlan eladását választották. Számtalan hirdetést lehet ma is találni, ahol korábban Airbnb-n hirdetett lakásokat kínálnak berendezéssel együtt értékesítésre.

Egy konkrét példa

A hirdetések között kinéztünk egy olyan lakást, melyet a tulajdonosa értékesíteni szeretne, ugyanakkor az Airbnb-rendszerben is szerepel. Az ingatlan a 8. kerületben található, közel a Corvin sétányhoz. A lakás kínálási árát 5 százalékkal csökkentettük a kalkulációban, feltételezve, hogy ennyit tudunk alkudni a vásárlás során. Az ingatlan tulajosa a bútorokkal együtt kívánja értékesíteni az ingatlant, így minden adott arra, hogy akár hosszú, akár rövid távra azonnal kiadjuk a lakást. Mivel a lakás megtalálható a Airbnb rendszerében, ezért pontos árral tudtunk kalkulálni, míg a hosszú távú bérleti díjat a környéken hirdetett lakások adatai alapján határoztuk meg. Fontos megjegyezni, hogy a kalkulációban feltételeztük, hogy csak ezt az egyetlen lakást adjuk ki szálláshelyként.

A kalkulációban figyelembe vettük, hogy a lakás megvásárlása még egyéb pluszkiadásokkal is jár, mint például az illeték és az ügyvédi díj kifizetése. Ez esetben bútorozás és felújítás költségével nem kellett kalkulálnunk, mivel az ingatlan „kész” van, de arra azért felhívjuk a figyelmet, hogy más ingatlanok esetében ez sem elhanyagolható tétel a költségek között.

Rövid távú lakáskiadás esetén az Airbnb rendszerben jutalékot kell fizetnünk a bevételeink után, valamint az önkormányzat felé idegenforgalmi adóval és a nem lakás céljára szolgáló ingatlanunk után további terhekkel is számolni kell. Szálláshely-szolgáltatás esetén szintén minket terhel a rezsi költség, valamint a takarítás és egyéb javítások díja. A rezsi költséget az ingatlanhirdetésben szereplő összegek alapján kalkuláltuk a számításaink során. Végezetül még a jövedelemadó sem szabad kifelejteni a terheink közül.

Hosszú táv esetén egyszerűbb a helyzet, a költségek jelentős része vagy nem merül fel (például az idegenforgalmi adó), vagy nem a tulajdonost terheli. A jövedelemadó ugyanakkor jóval magasabb, mint a rövid távra kiadott lakások esetében (mivel csak egy lakást üzemeltetünk szálláshelyként).

Példánkban a szálláshely-szolgáltatás esetén 60, illetve 80 százalékos kihasználtság mellett is készítettünk egy kalkulációt, míg hosszú távon éves szinten átlagosan 10 havi bérbe adottsággal számoltunk. Így a teljes hozam 6,3 százalékos volt az utóbbi esetben, míg rövid távú kiadásnál 8,1-11,4 százalékos.

Felértékelődött a lakások minőségének és elhelyezkedésének szerepe is. Mivel sok lakás versenyez egymással a piacon, a lepukkant lakások nem igazán vonzóak a szálláshelykeresők körében, főleg amikor a csökkent áraknak köszönhetően már alig valamivel többért vagy szinte ugyanazon az áron is lehet kivenni gyönyörűen felújított és berendezett lakásokat. Helyszínben a belvároshoz közel eső, közlekedés szempontjából kitűnő helyen lévő ingatlanok teljesítenek a legjobban.

A fentiek ellenére azért természetesen nem kell temetni az Airbnb-t Budapesten, még mindig jelentős hozamok érhetőek el vele, természetesen a megfelelő munka befektetésével. Ezt a munkát pedig semmiképpen nem szabad alulbecsülni, amikor arról döntünk, hogy rövid vagy hosszú távra adjuk ki a lakásunkat. Kizárólag a hozamkülönbségek ugyanis megtévesztőek lehetnek.

Egy valós, 8. kerületi, Horváth Mihály téri egyszobás lakás alapján készített kalkulá-

ciónk szerint az Airbnb-vel elérhető kiadási hozam 5,1 és 8,4 százalék között mozoghat, attól függően, hogy 60 vagy 80 százalékos kihasználtsággal számolunk, míg hosszú táv esetén inkább 3,3 százalékos hozammal kal-

„Sokat nyerni csak sok munkával lehet.”

kulálhatunk. A teljes hozam a három esetben a lakás felértékelődésével – jelen esetben éves 3 százalékos lakásár-emelkedéssel – számolva 6,3 százalékos lehet hosszú távú, és 8,1-11,4 százalékos rövid távú lakáskiadással számolva. (A teljes hozam a kiadási hozam és a lakásfelértékelődés okozta hozam összege.) A fenti számok alapján a különbség a két kiadási mód között tehát 1,7 vagy akár 5,1 százalékra tehető.

Ez a példánkban éves szinten 378 és 1,1 millió forintos különbséget jelent, havonta pe-

dig 31,5 és 91,8 ezer forintos jövedelmet biztosíthat a rövid távú lakáskiadás a hosszú távval elérhető jövedelem felett. Ez valóban elég meggyőzőnek tűnhet, de azt azért hozzá kell tenni, hogy ennek a hozam-

nak kellene fedeznie a tulajdonos munkáját is, ami sok esetben inkább másodállásként fogható fel. A vendégeket fogadni kell, ahhoz pedig, hogy egyáltalán vendégeink legyenek, aktívan kell kezelni a szálláshely kiadási felületét, a megkeresésekre gyorsan reagálni, illetve intézni az adminisztrációs terheket. Ha magunknak is kiszámlázuk a munkadíjat, akkor a különbség a két kiadási mód között lényegesen kisebbre olvad. Szintén tisztában kell lenni azzal, hogy rövid táv esetén a jövedelmek sokkal hektikusab-





Hogyan változott az airbnb-zők száma?

2010 és 2015 között hatalmasat ugrott a rövid távú lakáskiadással foglalkozók száma, csak az Airbnb rendszerben kiadó otthonok száma megduplázódott, és az általuk lebonyolított vendégforgalom meghatszorozódott a BDO felmérése szerint. Budapesten a februári adatok szerint 4462 aktív szállás volt fent az oldalon, ebből 1221-ben több mint egy lakást adtak ki, vagyis ennyi profibb kiadó működtetett lakás-szállodát. Összehasonlításképpen, tavaly márciusban az aktív airbnb-zők száma még 4914 volt. Ugyan a két szám nem pont ugyanarra a hónapra vonatkozik, de azért érzékelhető belőle, hogy némi csökkenés mutatkozik a rövid távú szálláskiadással foglalkozók számát illetően.

ban alakulnak, a késő tavaszi, nyári és kora őszi időszakban magasabb kihasználtsággal, akár magasabb árakkal is lehet kalkulálni, viszont télen elképzelhető, hogy vért izadunk, hogy legalább a napok egy részére kiadjuk a lakásunkat. Hosszú táv esetén ugyanakkor ennél kiszámíthatóbb a bevétel, általában éves szinten 10 havi bérbeadással számolhatunk.

NEM CSAK A VERSENY LEHET AZ AIRBNB HÁTULÜTŐJE

A hozamok azt mutatják, hogy egy jól kiadott lakással még mindig jelentős hozamokra lehet szert tenni szálláshelytípusú szolgáltatás nyújtásával, ugyanakkor többen elbizonytalanodhattak az Airbnb-t körüllegző negatív hírek miatt. Nemrég jelent meg egy hír arról, hogy az Airbnb január közepe-vége óta nem utalja át a szállásadóknak a jövedelmeiket, a cég szerint a pénzügyi partnerének hibája miatt, ráadásul a kifizetéseket addig nem is tud-

ják teljesíteni, amíg nem találunk új pénzügyi partnert. Korábban is merültek már fel problémák, de akkor egy-két héten belül megoldódott a dolog. Szintén elbizonytalaníthatott némelyeket, hogy már ügyvédek is hirdetik arra vonatkozó szolgáltatásukat, hogy úgy módosítják a társasházak SZMSZ-eit (szervezeti és működési szabályzatukat), hogy betilthassák a házukban az Airbnb működését. Ugyancsak jelentősen megnyirbálná az airbnb-zők lehetőségeit, ha – ahogy egyes hírekben felröppent – a lakásszállodák működését jelentősen szigorítanák, és olyan feltételeknek kellene megfelelniük, mint a hoteleknek. Egyelőre a fent vázolt intézkedések egyike sem valószínű, ugyanakkor belátható, hogy a bevételeken túl még a szabályozási környezet is jelentős bizonytalanságokat jelent a lakáskiadók számára. Amit a külföldi példák is csak megerősítenek: a világ több városában is betiltották már az Airbnb-t, például tavaly ősz óta nem lehet 30 napnál keve-

sebb időtávra lakást hirdetni New Yorkban, de gyakorlatilag Berlinben sem lehet rövid távra lakást kiadni.

AZ IDEI ÉV AZ AIRBNB-ZÖK ÉVE LEHET

De hogy jó hírekkel is szolgáljunk azoknak, akik a szálláshelytípusú szolgáltatás nyújtására adják a fejüket: az idei év igazán kedvező lehetőségeket tartogathat a magánszállást kiadók számára is. A szállodaszövetség előrejelzése szerint a tavalyi nyári szezonhoz képest július-augusztusban a budapesti szálláshelyek – köztük a magánszállások – árbevétele átlagosan minimum 25 százalékkal növekedhet az úszó-világ bajnokság és az azt követő sporteseményekre érkezők által támasztott szálláshelykereslet hatására. A sportesemények miatt ugyanis nemcsak a foglaltságok lehetnek magasak, hanem más főszezonokhoz képest több mint 10 százalékkal növekedhetnek az árak is a zsúfolt időszakra.

Mi az az egy dolog, amely 2017-ben meghatározza a magyarországi lakáspiacot?

Árendás Gergely

ÜGYVEZETŐ
Property Market Zrt.



Budapesten 2017-ben és a következő néhány évben számos jelentős beruházási projekt indul, több száz új építésű lakás jelenik meg az ingatlanpiacon. Ezen új lakások nagy részének előértékesítése már folyamatban van, így mind a vásárlók, mind az ingatlanfejlesztők jól meghatározott érdeke és igénye, hogy minden munka a határidőknek megfelelően és magas színvonalon készüljön el. Úgy gondolom, az idei év legnagyobb kihívását éppen ezért az építőiparban jelentkező kapacitás- és munkaerőhiány jelenti. Az új beruházások elindításához, az eddigiek folytatásához vagy befejezéséhez elsősorban biztos háttér szükséges ingatlanfejlesztői és kivitelezői oldalon egyaránt. Azok az ingatlanfejlesztők, befektetők lesznek képesek stabilan működni, akik tőkeerősök, és a legmegbízhatóbb magyar építőkkal működnek együtt.

Kosztolánczy György

VEZÉRIGAZGATÓ
Otthon Centrum Holding



2017-et a gazdasági és politikai környezet fogja előremozdítani. Jövőre választások lesznek, fel lesz pörgetve a gazdaság, 3-4 százalékos GDP-növekedés várható, az uniós pénzek lehívása dübörög, a reálbérek emelkednek. Ennek hatására tovább közeledünk a 150-180 ezres egyensúlyi tranzakciószámhoz. Természetesen az új építések kapcsán bevezetett intézkedések hatása most fog tetőzni. A beruházók piacra dobják a projektjeiket, és ahol csak tudják, elindítják az építkezéseket. Az árak alapvetően csökkenő dinamikával, de emelkedni fognak, nagy területi eltérések mentén. Bizonyos szegmensekben megtorpanás vagy minimális visszaesés is várható, például a belvárosban, ahol a befektetők most az új építés felé fordulnak, vagy ahol jelentős új építésű kínálat jelenik meg, ott a komplementer használt árak beremeghetnek. Hitelezés is hajtja a piacot, további bővülés várható.

Horváth Áron

KUTATÓKÖZPONT-VEZETŐ
ELTINGA / Lakás Riport



Mivel egy dolgot kell választani, ezért a beteljesült várakozást emelném ki. A lakásfejlesztők végre építhetnek és eladhatnak. Az új lakásokra vágyók végre vásárolhatnak. Az ingatlanközvetítők végre növekvő forgalomnak örülhetnek. Az eladók a magasabb árak miatt dörzsölhetik a tenyerüket. Még olyan álmokkal is fogunk találkozni idén, amelyek már csak a csillagok szerencsés együttállása esetén valósulhatnak meg. A fellendülésnek abba az évébe léptünk, amikor a hullám stabilan viszi a piacot, és rövid távon még nem kell aggódnunk a buli végét illetően. Az aggodalmaskodók, valamint az elszaladt árak miatt nehézségekkel küzdők hangját idén még elnyomja a lelkes munkazaj. Elemzőként az árak lassulása, az építések gyorsuló ütemű növekedésének méricskéljük majd, és óvatosan keressük a jövőbe vetett túlzott bizalom jeleit, amikből buborék fújódhat a lakáspiacon.

Fábián Gergely

IGAZGATÓ

Pénzügyi Rendszer Elemzése
Igazgatóság, MNB



A lakásárakat tekintve 2016-ban rendkívül erős évet zárt a hazai ingatlanpiac. Az MNB lakásárindex alapján dinamikusan emelkedtek a lakásárak: 2015 és 2016 harmadik negyedéve között közel 14, ezen belül Budapesten 22 százalékkal, míg vidéken közel 10 százalékkal nőttek a lakóingatlanárak. A reálbérek emelkedésének és a foglalkoztatottság kedvező alakulásának köszönhetően – figyelembe véve az új lakáskínálatot – továbbra is dinamikus áremelkedésre lehet számítani, de valamelyest mérsékeltebben, mint 2016 folyamán. Különösen igaz lehet ez majd Budapestre, ahol az elmúlt két évben több mint 60 százalékkal emelkedtek az árak, és már látszik, hogy a kialakult árszint fékezi a kereslet növekedését. Ugyanakkor vannak kockázatok az ingatlanpiacon, amelyek túlfűtöttséghez vezethetnek a lakásárakban, de ezeket a jegybank szorosan nyomon követi. Egyrészt az alacsony kamatkörnyezetben népszerű lett az ingatlan mint megtakarítási eszköz – megjegyzem a külföldiek szemében is, hiszen Pest belvárosában minden negyedik vásárló külföldi volt 2016-ban. Ehhez jön még az élénkülő lakáshitelpiac, ahol így kialakulhat egy felfelé ívelő spirál a lakásárak és hitelezés között. Másrészről kérdés, hogy a lakáskínálat mennyire tudja moderálni az árakat, figyelembe véve az építőipar problémáit a munkaerőhiánnyal. Összességében elmondható, hogy 2017 minden szempontból kulcsév lesz a hazai ingatlanpiacon.

Doron Dymshiz

TÁRS-VEZÉRIGAZGATÓ

Duna House



Nagyon sok tényező mozgatja most a piacot, ennek következtében nehezebben kiszámítható, mint a korábbi években volt. Viszont, ha csak egyetlen dolgot lehet mondani, ami a leginkább meghatározó lesz idén, az nem más, mint a kormány, amelytől az új építésű piac jelene és jövője is függésben van. Az új projektek mennyisége, minősége és árazása mozgatja a piacot, amely mind keresleti, mind kínálati oldalról is a kormány támogatását élvez. A keresletet a változó, bővülő CSOK, a kínálatot a fejlesztők ösztönzése jellemzi. Ez utóbbi esetben nagy kérdés, hogy a gyér hazai munkaerő pótlását a generálkivitelező számára lehetővé teszi-e Ukrajnából vagy Kínából pótolni? Másik kérdés, hogy ki mivel számol a 2019 utáni időszakra, miután lejár az 5 százalékos áfakulcs, és bizonyára sok projekt marad a piacon, amelyet nem tud a fejlesztő átadni. Végezetül – bár nem a kormány hatásköre – a monetáris politikától is függ az idei év, miszerint marad-e a nullás kamatkörnyezet, ami támogatólag hat a piacra.

Futó Gábor

ALAPÍTÓ

Futureal



Az idei évet főként az 5%-os áfakulcs jövője körüli bizonytalanságok és az építőipari kapacitáshiány határozzák meg. Az ágazat szereplői egyetértenek abban, hogy a kormánynak a csökkentett áfakulcs véglegesítéséről kellene döntenie, belátható időn belül. Ha ugyanis az áfakulcs visszatér az általános szintre 2020-ban, az hátrányosan érintheti a keresleti és a kínálati oldalt is. A vevői oldal már 2018 végétől elbizonytalanodhat, miközben a fejlesztők mind azon igyekeznének, hogy még az 5%-os időszakban befejezzék beruházásaikat és eladják lakásaikat. Ez a felfokozott fejlesztői aktivitás ugyanakkor tovább fokozná az építőipart amúgy is sújtó kapacitáshiányt, márpedig ez eddig is számottevően emelte a kivitelezési költségeket és az újlakás-árakat. A kapacitáshiány oka, hogy óriási munkaerőhiánnyal küzdünk: a válság éveit alatt számos szakember ment külföldre, ám ennek a folyamatnak koránt sincs vége, hiszen az ausztriai és németországi lakáspiaci boom most is elszívó hatást gyakorol régióink munkaerőpiacára. Mindez azt eredményezheti, hogy számos beruházás azért nem készül majd el időre, mert a fejlesztők egész egyszerűen nem találnak kivitelezőt. A kormány ezen a helyzeten úgy segíthet, hogy minél előbb döntést hoz az 5%-os áfa véglegesítéséről. Ebben az esetben megszűnne a kivitelezőkre nehezedő nyomás, hiszen nem lenne muszáj minden projektjüket rohamtempóban befejezni, így a kivitelezői munkáknál mutatókozó kereslet kisimulásával enyhülnének a kapacitás gondok is.

Kiss Gábor

ÜGYVEZETŐ IGAZGATÓ,
Metrodom Kivitelező Kft.



Véleményünk szerint a 2017-es év kulcskérdése az új építésű lakóingatlanok piacán a kivitelezés, illetve az ezzel összefüggő problémák menedzselése lesz. A CSOK-ot és áfacsökkenést követően a tavalyi évben minden jelentős ingatlanfejlesztő bejelentette projektjeit, lezárta a tervezési munkálatokat, jó esetben megszerezte az építési engedélyeket, és megkezdte az értékesítést. A piaci szereplők most szembesülnek az építőipari kapacitásoknak a 2008-as válságot követő leépülésével (a válság előtti szint felére-harmadára csökkent), az ebből fakadó kapacitáshiánnyal és a kiviteli költségek megugrásával. A legnagyobb piaci szereplők kivételével, akik a válság alatt is megtartották alvállalkozóikat, a fejlesztők többsége jelenleg is keresi a megfelelő generálkivitelezőket. Néhány esetben problémát jelent a finanszírozás is, emiatt sok esetben még nem indult el a kivitelezés. 2017-ben ez lesz a legfőbb kérdés: mely beruházók képesek rendben átadni az épületeket, kik lesznek azok, akik ha késedelemmel is, de befejezik az építkezést, és mely fejlesztők kerülnek bajba. A vásárlóknak ezért elsősorban a szokásos dolgokon túl (lokáció, ár, alaprajz, fizetési ütemezés, extrák) a kivitelezés állására, menetére szükséges figyelniük.

Tokodi Gábor

VEZÉRIGAZGATÓ-HELYETTES
FHB Bank Zrt.



Kiemelkedő marad az állami támogatások jelentősége, ráadásul 2017-ben újabb program indul a lakosság számára. A lakást vásárlók vagy építők esetében a CSOK és az olyan kapcsolódó elemek, mint az áfa-visszatérítési támogatás, az illetékkedvezmény és a hiteltörlesztésre igényelhető cafeteria lehetőségei talán a tavalyinál is fontosabbak. A meglévő lakások tulajdonosainak pedig érdemes megismerniük a tavasszal induló MFB Lakossági Hitelprogramot. A CSOK igénybevételének feltételei már ismertek, ezáltal a vásárlók és a lakásfejlesztők ezzel tervezhetnek. Az újdonság, a 0 százalékos hitel iránt növekszik az érdeklődés. EU-forrásokból immár a lakosságnak nyújtott kamatmentes hiteltől korszerűsíthető lakások, családi házak. A hazai lakásállomány nagysága és jellemző energetikai elavultsága miatt különösen hasznos finanszírozási megoldást kínálhatunk, amelyet kihasználva úgy csökkenthető tartósan a rezsiköltség, hogy közben növelhető a lakások értéke és komfortja.

Valkó Dávid

VEZETŐ ELEMZŐ
OTP Jelzálogbank/OTP Ingatlanpont



2017-ben nagyjából 2010 óta a legtöbb honfitársunk költözik majd új társasházi lakásba. Öröm az örömben viszont számukra, hogy ezekért az ingatlanokért soha nem látott összegeket fizettek. Az előző év a lakásépítők – és részben a vásárlók – számára jóval kedvezőbb piaci környezetet, látványos könnyítéseket hozott, amit a kiadott építési engedélyek számának ugrásszerű emelkedése is alátámaszt. Az OTP Budapesti Újlakás Értéktérképe szerint 2016-ban, csak a fővárosban 350 új lakásprojekt értékesítése indult el 11 ezer új lakással. A lakásépítők a fővárosi peremkerületekben és a vidéki nagyvárosokban is aktivizálódtak, s az elmúlt évek visszafogott volumenei után újra több száz lakásos beruházások tervei jelentek meg. A következő években a tervasztal helyett egyre inkább a daruerdők lehet a főszerep, hiszen a kereslet látványos tavalyi megugrását a kínálat csak nagyjából másfél év késéssel követi. A robbanást beindító 5 százalékos áfakulcs ugyanakkor jelen állapot szerint 2019 végéig van csak érvényben, így a nagyberuházások előkészítésére – belekalkulálva a tervezést, engedélyeztetést vagy az esetleges telekvásárlást is – még szűk egy év marad. A jó telkekért és a vevők tömegéért egyre élesebb verseny folyik, ami hamar új hívószavakat generált építetetői oldalról. Egyre több projekt honlapján, illetve lakáshirdetésben látni például az „okosotthon” megjelölést, illetve a fűtési rendszernél a hőszivattyús, padló- és mennyezeti hőszabályozással kombinált technológiát.

ÉS ÖN, MIKOR KÖLTÖZIK?

NÁLUNK TÖBB MINT
5000 ÚJÉPÍTÉSŰ
LAKÁSBÓL VÁLOGATHAT
ORSZÁGSZERTE

dh.hu/ujepites



DUNA HOUSE®

NÁLUNK **MINDEN** IGÉNY TALÁLKOZIK

NE FELEJTSE EL,
CSOK-KAL JOBBAN JÁR.
SEGÍTÜNK!

ujepites@dh.hu | +36 1 555 2277

Építkezési lázban ég a főváros

LAKÁSOK TÍEZREI KÉSZÜLHETNEK EL A KÖVETKEZŐ ÉVEKBEN

FUTÓ PÉTER

2017 AZ ÚJ LAKÁSOK ÉVE LESZ, HANGZIK EL EGYRE TÖBBSZÖR A LAKÁSPIACCAL FOGLALKOZÓ SZAKÉRTŐK SZÁJÁBÓL. A FŐVÁROST JÁRVA EGYRE TÖBB HELYEN LÁTUNK BEKERÍTETT TERÜLETEKET, AHOLOK ÉPPEN VALAMELYIK BERUHÁZÓ CÉG DOLGOZIK LEGÚJABB LAKÁSFEJLESZTÉSÉNEK MEGVALÓSÍTÁSÁN. MÉG A KEVÉSBÉ NÉPSZERŰ KERÜLETEKBEN IS TUCATSZÁMRA ÉPÜLNEK A LAKÁSOK, A KEDVELTEBB KERÜLETEKBEN PEDIG A KÖVETKEZŐ ÉVEKBEN TÖBB EZER ÚJ LAKÁST ADHATNAK ÁT. MÍG A VÁLSÁG ÉVEI ALATT EGY-KÉT NAGYOBB BERUHÁZÓ JELENTETTE A TELJES PIACOT, ADIG MÁRA A NAGYOK MELLETT ISMÉT FELTŰNTÉK A KISEBB FEJLESZTŐK, ÍGY EGYRE NAGYOBB VÁLASZTÉKBÓL SZEMEZHETNEK A LEENDŐ VÁSÁRLÓK.

MEGJÖTT A FEJLESZTŐK KEDVE

Néhány évvel ezelőtt a lakások és ezen belül az új építésű lakások iránti alacsony kereslet következtében a mainál jelentősen olcsóbban lehetett új lakáshoz jutni, a fejlesztőknek azonban azokon az árszinteken egyre kevésbé érte meg új építkezéseket fogadni. A 2014-ben kezdődött fordulat óta azonban megélné a lakások iránti kereslet, ami elindította a jelenlegi felfelé ívelő ciklust és az áremelkedést. A magasabb árszinteken ismét egyre több beruházónak éri meg új projektet indítani. A következő nagy kihívás – az építőiparban jelentkező óriási munkaerőhiány – ugyanakkor jelentősen drágítja a kivitelezési költségeket, így a lakások végső értékesítési árait is. A fejlesztőknek van azonban más okuk is a sietségre. Az 5 százalékra csökkentett lakásáfa 2019 utáni meghosszabbításáról ugyanis még nem született döntés, így ha biztosra akarnak menni, a következő két évben kell befejezniük most induló beruházásaikat.

ITT ÉPÜL A LEGTÖBB LAKÁS

Az épülő lakások számáról több cég is rendszeresen készít pillanatnyi felmérést. Az Eltinga, az Ecorys és az FHB lakásadatait felhasználó Budapesti Lakásügyi Rendszer, az OTP Jelzálogbank Budapesti Újlakás Értéktérképe és az Otthon Centrum Újlakás-piaci Körképe nyújt rendszeres tájékoztatást az érdeklődők számára.

Az említett tanulmányok egyetértenek abban, hogy településenként nézve egyelőre Budapesten lehet lakásépítési boomról beszélni, a kisebb városok közül néhány település – Győr, Sopron, Debrecen és Kecskemét – emelhető csak ki, amelyekben 500-nál több lakás épülhet fel a következő években. Budapesten a népszerűbb kerületeket nézve ennél önmagában több lakás áll építés vagy tervezés alatt. Az utóbbi időben a fejlesztők kedvence a XIII. kerület lett, ahol csak az idén 1500 lakást adhatnak át, de összesen már most 3000-4000 lakás építése van kilátásban. A XI. kerületben idén közel 700 lakást

adhatnak át, de néhány éven belül ezek száma – főként egy óriásprojektnek köszönhetően – akár az 5 ezret is meghaladhatja. Sok lakás épül a XIV. és a IX. kerületben is, előbbiben több mint 900, utóbbiban több mint 600 lakás készülhet el idén. 100 és 500 közötti lakás átadása várható még a III., IV., VI., VIII., X., XVI., XVIII. és XX. kerületekben.

MENNYIÉRT VÁSÁROLHATUNK?

A növekvő számú építkezések ellenére a kínálat továbbra sem tud lépést tartani a megnövekedett kereslettel, amire a fejlesztők folyamatos áremelésekkel reagálnak. A konzervatívabb becslések szerint is legalább 25 százalékot drágultak a budapesti új építésű lakások az elmúlt két évben.





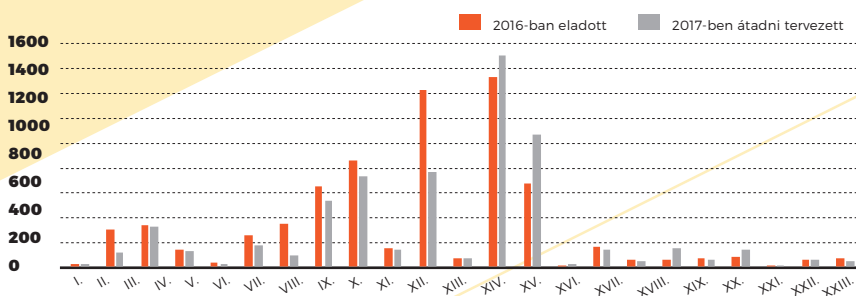
A legolcsóbban a pesti peremkerületekben lehet új lakáshoz jutni, ahol 400 ezer forintos négyzetméterár alatti lakásokkal is találkozhatunk, a budapesti átlag azonban közelíti a 600 ezer forintot, ami azt jelenti, hogy egy átlagos, kétszobás, 50 négyzetméteres lakást 30 millió forint körüli átlagáron kínálnak. A belvároshoz közelítve azonban még tovább nőnek az árak. A VI. és a VII. kerületben már 700-800 ezer forintos négyzetméterárakkal kell számolni, egy V. kerületi új lakás négyzetmétere pedig 1,2 millió forintba kerül. A budai oldalon a II. és a XII. kerületek a legdrágábbak, ahol egy 50 négyzetméteres új lakásnak 50 millió forint körül mozog az ára.

Az építési költségek drágulása a vidéki városokban is érezhető, de ott a budapestinél még mindig sokkal kedvezőbb áron vásárolhatunk magunknak új lakást. A legtöbb megyeszékhelyen 300 és 400 ezer forint között vannak a négyzetméterárak, egyedül Sopronban haladják meg a 400 ezer forintos határt. Néhány megyei jogú városban – Tata, Bányá, Nagykanizsa, Békéscsaba – azonban már 300 ezer forint alatti négyzetméteráron is vannak elérhető új lakások.

Az erősödő konkurencia miatt a fejlesztők egyre több helyen kínálnak különböző okosotthonos megoldásokat, a kínálat növekedése pedig a következő években a mostani drasztikus áremelkedés mérséklődését hozhatja magával.

2016-ban eladott társasházi lakások száma és 2017-ben átadni tervezett társasházi lakások száma Budapesten

Forrás: OTP Jelzálogbank, Portfolio



MEGÉRI EGYÁLTALÁN ÚJ LAKÁST VENNİ?

Az ilyen magas, sokszor a valóságtól elrugaszkodottnak tűnő árak láttán felmerülhet a kérdés, hogy érdemes-e egyáltalán új lakást vásárolni. Tény, hogy aki nem akar várni egy-másfél évet a költözéssel, az jelenleg nagyon szűk, néhány száz új lakásból álló kínálatból választhat csak Budapesten, így abban az esetben érdemes lehet a használt lakások jelentősen szélesebb kínálatából szemezgetni. Önmagában az árakat nézve – különösen a legdrágább városrészekben – érdemes lehet elgondolkodni egy olcsóbb használt lakás megvásárlásán, majd felújításán, ugyanis még a felújítással együtt is alacsonyabb lehet a végösszeg egy teljesen új lakás áránál.

Akinek azonban nem sürgős a költözés, és akár kényelmi szempontból hajlandó a magasabb ár kifizetésére, annak jó megoldás, ha az épülő vagy a tervszalon lévő lakások között is nézelődik, mivel egyre szélesebb a kínálat a kívül-belül és műszaki szempontból is modern megoldásokat felvonultató lakások választékában. Végül megfelelő élethelyzet esetén a CSOK szempontját is mérlegelni kell, ami különösen három gyermeknél a 60 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakások esetében jelenthet segítséget. Az így elérhető 10 millió forintos támogatás a mostani árak mellett Budapesten a vételár 25-30 százalékát jelentheti, míg a vidéki megyeszékhelyeken akár 40 százalékkal is kedvezőbbé teheti a kinézett ingatlan megvásárlását.

Elindult Budapest egyik legnagyobb lakásépítési projektje

Egyedülálló lakópark épül egy Sarokra a MŰPA-tól



ALLURE
RESIDENCE
BUDAPEST



A jogerős építési engedély után a beruházó a külföldi projekteken is bizonyított kivitelezővel közösen már az első kapavágást is megtette, így már minden adott volt, hogy elinduljon Budapest egyik legnagyobb lakóparkfejlesztése, a IX. kerületi Allure Residence Budapest.

Nagy léptekkel halad Budapest egyik legnagyobb lakóparkfejlesztése, az Allure Residence Budapest. Az eddig főleg szállodafejlesztéssel, ingatlanhasznosítással és bérbeadással, valamint borkereskedelemmel foglalkozó cégcsoport 2016-ban kezdte el az Allure Residence Budapest fejlesztését. A tervtanács még tavaly jóváhagyta a tervek, megkapták az építési engedélyt, és a bonyolító segítségével ki is választották a megfelelő kivitelezőt. Közben már a lakópark tervei is bizonyítottak, hiszen elkezdődött az értékesítés, és az első ütem több mint 70%-át kevesebb mint fél év alatt eladták. A második ütem értékesítése is még ebben a hónapban elindul. Az itt árult lakások akár kiváló befektetési lehetőségek is, hiszen a környékben az Allure Residence kivételével már szinte nem található eladó újépítésű egy-két szobás lakás. Ezek mellett ez a lakópark kínál egyedül exkluzív penthouse lakásokat is.

A fejlesztő szerint a siker egyik kulcsa az, hogy már az Allure Residence tervezésekor ügyeltek rá, hogy a jól átgondolt alaprajzok segítségével minden lakás napfényes kialakítású és könnyen bebútorozható, élhető otthon legyen. A másik fontos tényező pedig a megfelelően kiválasztott helyszín, hiszen az egyik legdinamikusabban fejlődő városrész a IX. kerület, amelyet tavaly településfejlesztés kategóriában a szakma „Oscar-díjának” is nevezett FIABCI Prix d'Excellence 2016. évi nemzetközi nivó díjjal is kitüntettek.

Az Allure Residence Budapest 520 új, napfényes, otthonos lakást kínál egy sarokra a Duna-parttól, a Művészetek Palotájától (MŰPA) és a Nemzeti Színháztól. A lakóparkban 34–125 m²-es lakásokból választhatnak az otthonkeresők, akik kényelmét a mélygarázs, az új üzlethelyiségek, a zárt belső park és a tágas közösségi terek is szolgálják. A lakópark elhelyezkedésének egyik legfőbb előnye a környék kiváló infrastruktúrája. A rohamosan fejlődő IX. kerületben számtalan kulturális intézmény, üzlet, bevásárlóközpont, ideális sportolási helyszín van. A közelben található a 2-es, 24-es, 51-es villamosok, valamint a 23-as, 54-es és 55-ös buszok megállója is. A belváros néhány perc alatt könnyedén elérhető autóval, tömegközlekedéssel, vagy akár gyalog.

Az Allure Residence Budapest lakóparkról további információt a www.allurebudapest.hu, vagy a [Facebook.com/allurebudapest](https://www.facebook.com/allurebudapest) oldalon találhatnak az érdeklődők.

Végéhez közeledik a lakáspiaci szárnyalás?

ELJÖTT A MEGNYUGVÁS IDEJE

FUTÓ PÉTER

A PORTFOLIO INGATLAN ELSŐ ALKALOMMAL KÉSZÍTETTE EL A HAZAI LAKÁSPIACI HANGULATRÓL SZÓLÓ FELMÉRÉSÉT, MELYEK SORÁN A SZAKMA LEHÍTELESEBB SZEREPŐINEK VÉLEMÉNYÉT KÉRDEZTÜK MEG A PIACON AZ ELMÚLT ÉS A KÖVETKEZŐ HAT HÓNAPBAN VÁRHATÓ ÁRAKRÓL ÉS A JELLEMZŐ TRENDK ALAKULÁSÁRÓL. A BEÉRKEZETT VÁLASZOK ALAPJÁN A SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNYEKET ÁTLAGOLTUK, MAJD MEGHATÁROZTUK, HOGY MILYEN IRÁNYÚ VÁLTOZÁSOK TÖRTÉNTÉK AZ ELMÚLT ÉS MILYENEK VÁRHATÓK A KÖVETKEZŐ FÉL ÉVBEN AZ ORSZÁG LAKÁSPIACÁN.

A feltett 36 kérdés mindegyikére az alábbi öt választ lehetett adni: erős csökkenés, csökkenés, nincs változás, emelkedés, erős emelkedés. A kérdések az ország különböző jogállású településeire vonatkoztak Budapesttől a kisebb városokig és falvakig, témájukban pedig az árak és a kereslet változására irányultak, néhány speciális kérdéssel kiegészítve.

A megkérdezettek a kérdések nagy részénél egymáshoz hasonló válaszokat adtak, mindössze két esetben fordult elő, hogy az öt lehetőség közül négyféle válasz is érkezett. Általánosságban elmondható, hogy a szakértők egyre óvatosabbak a várható növekedéssel kapcsolatban, bizonyos szegmensekben pedig már egy stabilizálódó piacot vizionálnak. Az árakkal és a kereslettel

kapcsolatban továbbra is Budapest esetében voltak a legoptimistábbak, ezt követték a megyeszékhelyek/megyei jogú városok, majd a kisebb városok és a falvak.

EGYRE KISEBB A BUDAPESTI LAKÁSÁRAK NÖVEKEDÉSE

Budapesten az átlagolt vélemények alapján a téglalakások csökkenő ütemű, de to-



vább folytatódó áremelkedése várható, ami a fővárosi panellakásokról is elmondható. A családi házaknál viszont már korábban elkezdődött az áremelkedés mérséklődése, így a megkérdezett szakértők többsége a következő fél évben az árak stagnálására számít. Az új lakások kérdésében megosztottabb vélemények voltak, a többség az árak további enyhe emelkedését várja, de van, aki szerint már ott is stagnálásra kell felkészülni. A következő fél évben a kereslet enyhén emelkedhet az előző fél évez képest, a budapesti lakásbérlet költségei azonban szintén megállapodni látszanak.

MEGYESZÉKHELYEKEN AZ ÚJ ÉPÍTÉSÜEKÉ A JÖVŐ

A megyeszékhelyeken és megyei jogú városokban a tégl- és a panellakások esetében is egyre kisebb a várható áremelkedés, az új építésű lakásoknál azonban valamivel nagyobb ütemben nőhetnek még az árak. A megyeszékhelyek családi házainál szinte mindegyik szakértő az árak stabilizálódására számít, sem a keresletben, sem az albérletek áraiban nem várnak jelentős elmozdulást.

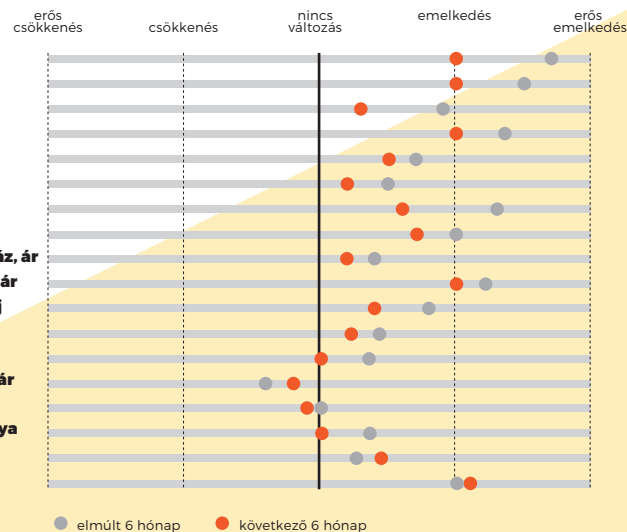
STAGNÁLÓ KISTELEPÜLÉSEK

A kistépelülések többségében nem következett be a budapestihez hasonló árrobbanás, és ebben a következő hat hónapban sem várható változás. Az ország kisebb településein mind a lakások, mind a családi házak áraiban stagnálásra számít a többség, de egyesek szerint enyhe árcsökkenés is be-

A hazai lakás piac várható alakulása

Forrás: Portfolió Ingatlan

Budapest, tégl, ár
Budapest, panel, ár
Budapest, családi ház, ár
Budapest, új építés, ár
Budapest, bérleti díj
Budapest, kereslet
Megyeszékhely, tégl, ár
Megyeszékhely, panel, ár
Megyeszékhely, családi ház, ár
Megyeszékhely, új építés, ár
Megyeszékhely, bérleti díj
Megyeszékhely, kereslet
Kistépelülés, tégl, ár
Kistépelülés, családi ház, ár
Kistépelülés, kereslet
Befektetési vásárlók aránya
Külföldi vásárlók aránya
Hitellel vásárlók aránya



következhet. A kisvárosi és községi ingatlanok iránti kereslet szintén az elmúlt hat hónaphoz hasonlóan alakulhat.

TOVÁBBRA IS A FŐVÁROS HÚZZA A PIACOT

Az általános piaci optimizmus összességében továbbra is megvan, bár többségében még mindig Budapestre korlátozódik. A befektetési célú vásárlók aránya várhatóan nem fog emelkedni, a külföldi vásárlók számában azonban a többség enyhe növeke-

désre számít. A vásárlásokhoz kötődő hitel felvétel aránya ugyanakkor szinte az összes szakértő szerint emelkedni fog a következő fél év során. Noha a lakás piac hanyatlásától egyelőre nem kell tartani, a megkérdezett szakemberek egyetértenek abban, hogy az elmúlt két-három év töretlen optimizmusa fokozatosan alábbhagy majd, így az árak növekedése is egyre mérsékeltebb lesz.

A FELMÉRÉSBEN AZ ALÁBBI SZAKEMBEREKET KÉRDEZTÜK MEG

Balogh László – Ingatlan.com,
Csider László – PRO-Rata,
Fischl Ákos – OTP Jelzálogbank,
Dr. Hajnal István – Grant Thornton,
Horváth Áron – ELTINGA,
Kricsfalussy Tamás – Metrodom,
Mester Nándor – Otthontérkép,
Pálfi Péter – MRICS,
Rutai Gábor – Duna House,
Valkó Dávid – OTP Ingatlanpont
és a Portfolió Ingatlan elemzői

Milliós támogatás jár a költözéshez

NEM CSAK A 10+10 MILLIÓ LÉTEZIK

PALKÓ ISTVÁN

MINDEN IDŐK LEGNAGYOBB, 10 MILLIÓ FORINTOS VISSZA NEM TÉRÍTENDŐ ÁLLAMI TÁMOGATÁSÁT VEHETIK IGÉNYBE AZOK, AKIK 3 GYERMEKET VÁLLALNAK, ÉS ÚJ LAKÁSBAN KÖLTÖZNEK. MELLETTÜK AZ 1 VAGY 2 GYERMEKESEKET SEM HAGYJA SEGÍTSÉG NÉLKÜL A CSALÁDI OTTHONTEREMTÉSI KEDVEZMÉNY (CSOK).

2015-ben robbant először a CSOK-bomba, azóta egyre nagyobb szerepet játszik a magyarok lakáshoz jutásában ez a támogatási forma, a régi szocpol mai megfelelője. Január végéig már 36 ezer igénylés érkezett a bankokhoz és takarékszövetkezetekhez, összesen közel 87 milliárd forint értékben. 2016-ban négyből egy lakásvételnél szerepet játszott a CSOK, és több tízezer új lakás elkészültével ez az arány csak nőhet a következő években. Kis túlzással mindenkinek megéri igénybe vennie a CSOK-ot, aki új vagy használt lakásba szeretne költözni, és gyermeket vállal vagy gyermeke van.

10+10 MILLIÓ, A LEGNAGYOBB SEGÍTSÉG

A legnagyobb támogatást a legalább 3 gyermekes, új lakásba költöző családok vehetik igénybe, hiszen nekik 10 millió forint vissza nem térítendő kedvezmény jár, emellett akár 10 millió forint összegig fix, 3 százalékos kamatozású támogatott lakáshitel is igénybe vehetnek. Ha például a szülők egy 30 millió forintos lakás vételén vagy egy hasonló értékű ház felépítésén gondolkodnak, elég 10 millió forint önerőt előteremteniük, a maradékot részben a vissza nem térítendő, részben pedig a kedvezményes visszatérítendő forrásból vígan kigazdálkodhatják.

A 10 milliós CSOK feltételei több szempontból is rendkívül kedvezőek: azok is igényelhetik, akik már rendelkeznek lakással, az új lakásban – bizonyos kivételekkel – azonban 10 évig benne kell laknia a családnak. Válás esetén a támogatással épített vagy vásárolt lakásban kell maradniuk a gyermekeknek az egyik igénylő szülővel, hogy ne keletkezzen visszafizetési kötelezettség. Meglévő gyermek után az egyedülálló és az élettársként együtt élő szülők is igényelhetik a CSOK-ot. A 10 millió forintos összeg azon párok számára is elérhető, akik még egyáltalán nem rendelkeznek gyermekkel, vagy éppen 1-2 gyermek „hiányzik” a családból. Ez esetben feltétel a házasság, illetve az is, hogy legalább az egyik fél 40 év alatti legyen. A gyermekvállalást egy gyermek vállalása esetén 4, két gyermek esetén 8, három gyermek vállalása esetén pedig 10 év alatt kell teljesíteni. Örökbefogadás esetén ezek a határidők két évvel meghosszabbodnak.

A 10 milliós CSOK mellé legfeljebb 10 millió forint erejéig kedvezményes lakáshitel is igényelhető, amelynek kamata 3 százalék. E hitel nagy előnye, hogy a törlesztőrészlet a futamidő végéig változatlan, kivéve, ha a futamidő túllépi a 25. évet. Ha 20 évre vesszük fel a hitelt, akkor e hitellel egy 5 százalékos kamatozású piaci lakáshitelhez képest havi

több mint 10 ezer forintot, 20 év alatt pedig közel 2,5 millió forintot spórolhatunk. Egy 20 évre felvett 10 millió forintos lakáshitel havi törlesztőrészlete e kamattámogatott konstrukció esetében ugyanis közel 55 ezer forint.

KISEBB ÖSSZEGEK: MINDENKINEK JÁR VALAMENNYI

Az 1 vagy 2 gyermekkel rendelkezők és a használt lakást vásárlók is felvehetik a CSOK-ot. A legfontosabb szabályok hasonlóak, mint a 10 milliós támogatás esetében. 1 gyermek esetében 40 négyzetméter (új ház esetében 70 négyzetméter), 2 gyermeknél 50 négyzetméter (új ház esetében 80 négyzetméter), 3 gyermeknél pedig 60 négyzetméter (új ház esetén 90 négyzetméter) ez esetben a támogatott lakásra vonatkozó minimális alapterület-követelmény. Új lakás vásárlása vagy házépítés esetén egy gyermek után 600 ezer, két gyermek után pedig 2 millió 600 ezer forintos CSOK jár. Használt lakás vásárlása vagy bővítése esetén egy gyermek után 600 ezer, két gyermek után 1 millió 430 ezer, három gyermek után 2 millió 200 ezer forint, legalább négy gyermek esetén pedig 2 millió 750 ezer forint jár a családoknak. Lakásbővítés ese-



CSOK támogatási összegek

Gyermekek száma	Új lakás építése vagy vásárlása	Használt lakás vásárlása vagy bővítése*
	600 000 Ft	600 000 Ft
	2 600 000 Ft	1 430 000 Ft
	10 000 000 Ft	2 200 000 Ft
	10 000 000 Ft	2 750 000 Ft

Minimális hasznos alapterület a CSOK igénybevételéhez

Gyermekek száma	Főszabály szerint	Új egy lakásos lakóépület építése vagy vásárlása esetén
	40 m ²	70 m ²
	50 m ²	80 m ²
	60 m ²	90 m ²
	60 m ² /70 m ² **	90 m ²

* használt lakás vásárlása esetén a vételár nem haladhatja meg a 35 millió Ft-ot és a hitelintézet által megállapított forgalmi érték 120%-át

** új lakásnál 60 m², használtnál 70 m²

tén a bekerülési költség 50 százaléka erejéig igényelhető a támogatás, és a bekerülési költség legalább 70 százalékaról kell számílat benyújtani a hitelintézet számára.

NÉHÁNY FONTOS FELTÉTEL

A CSOK igénybevételének feltétele, hogy az igénylők büntetlen előéletűek legyenek, ne legyen köztartozásuk, legalább 180 napos, a 10 milliós CSOK esetében pedig 2 éves folyamatos tb-jogviszonnyal (legfeljebb 30 napos megszakítás elfogadható) rendelkezzenek. A támogatott lakásra lakásbiztosítást is kell kötni. A terheesség 24. hetét követően, illetve minden már megszületett, 20. életévét (nappali felsőoktatásban tanuló esetén 25. évét) még nem betöltött gyermek után igényelhető a CSOK. Aki már vett igénybe hasonló kedvezményt (lásd a korábbi szócikket), az a most járó támogatás és a már felvett összeg különbözetére jogosult.

Az új lakást vásárlóknál vagy építkezőknél fontos figyelembe venni, mi számít új lakásnak. Ide tartoznak azok a lakások, amelyeknek az építési engedélyt 2008. július 1-jén vagy azt követően adták ki, és amelyet először értékesítenek magánszemélynek. Nem számít új lakásnak a tetőtér-beépítéssel létrejövő otthon, ha nem közelíthető meg önálló bejáraton át, lépcsőházban vagy saját lépcsőn. Tetőtér-beépítés esetén csak akkor vehető igénybe az új lakáshoz járó CSOK, ha legalább két új (önálló albetétként nyilvántartott) lakás jön létre. Más esetekben a bővítéshez járó támogatás igényelhető. Ami az új otthon méretét illeti, legalább 60 négyzetmétert elérő lakásnak vagy 90 négyzetméteres családi háznak kell lennie a 10 millió forint igénybevételéhez.

A CSOK a hitelintézeteknél igényelhető. Lakásvásárlás esetén az adásvételi szerződés megkötését követő 120 napon belül, új lakás építése esetén pedig a használatbavételi engedély, használatbavétele tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvány, illetve egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtét megelőzően kell benyújtani a hitelintézethez. Építés és bővítés esetén a folyósítás a költségvetési tervben rögzített készütségi fokokkal arányosan történik. Építés esetén áfavisszatérítés is igényelhető a CSOK mellé.

A legjobb megtakarítás a lakásra gyűjtés

10 SZÁZALÉK FELETTI HOZAM IS ELÉRHETŐ

HUSZÁK DÁNIEL

LAKÁSVÁSÁRLÁS, LAKÁSEPÍTÉS VAGY ÉPPEEN FELÚJÍTÁS ESETÉN A LEGJOBB ELŐTAKARÉKOSÁGI FORMÁT A LAKÁS-TAKARÉKPÉNZTÁRAK KÍNÁLJÁK. AZ ÉVENTE BEFEKTETETT PÉNZÜNKET A BEFIZETÉSSSEL ARÁNYOSAN 30 SZÁZALÉKOS, MAXIMUM 72 EZER FORINT TÁMOGATÁSSAL TOLDJA MEG AZ ÁLLAM, ÍGY EGY NÉGYÉVES, HAVI 20 EZER FORINTOS SZERZŐDÉSSEL TÖBB MINT EGYMILLIÓ FORINTOT RAKHATUNK ÖSSZE INGATLANVÁSÁRLÁS CÉLJÁBÓL. A SZERZŐDÉSEK RÁADÁSUL CSALÁDON BELÜL ÖSSZEVONHATÓK.

HOGY MŰKÖDIK?

Ha lakáscélra szeretnénk megtakarítani a lakás-takarékpénztáraknál, 4-10 év alatt több millió forintot is összegyűjthetünk magunknak. A megtakarításunkra a pénztár betéti kamatot is fizet az állami támogatás mellett, a szerződés lejártakor pedig az ügyfél dönthet úgy, hogy hitelt is felvesz. Jelenleg négy lakás-takarékpénztár van Magyarországon: a Fundamenta, az OTP, az Aegon és az Erste pénztárai.

ÁLLAMI TÁMOGATÁS

A lakástakarékok legvonzóbb tulajdonsága egyértelműen az éves befizetésre vetített 30 százalékos állami támogatás, amely éven-

te 72 000 forintban van maximálva, a teljes tőkére vetítve ez azonban az évek múlásával egyre alacsonyabb többlethozamnak felel meg. Ha négyéves futamidőre indítjuk el a szerződésünket, az állami támogatás több mint 10 százalékos többlethozamnak felel meg, így érdemes ezt az időszakot választanunk, ha a tőkearányos hozamunkat maximalizálni szeretnénk. Az állami támogatás éves hozama egy hatéves szerződésen már „csak” 7,55 százalékos, egy tízéves szerződés állami támogatása pedig éves 4,72 százalékos többlethozamnak felel meg. Azt viszont, hogy mennyi lesz a megtakarításunk tényleges hozama, nemcsak az állami támogatás határozza meg, hanem a betéti kamatok és a költségek

is; ennek összesített értékének meghatározására a legmegfelelőbb eszköz az Egységes Betéti Kamat Mutató (EBKM).

KÖLTSÉGEK

Gyakorlatilag egységesen, minden szolgáltatónál két jelentős költségelem van ezeknek a termékeknek: a szerződéskötéskor kifizetendő 1 százalékos szerződéskötési díj, illetve a havi 150 forintos számlavezetési díj. A jelentősebb terhelést a szerződéskötési díj jelenti, hiszen ez a teljes szerződéses összegre terhelődik, vagyis a megtakarítás, a kamat, az állami támogatás és a hitel összegére, még akkor is, ha nem akarunk hitelt felvenni. Egy négyéves, havi 20 ezer forintos szer-

ződés esetén ez a költség 30-40 ezer forintos kiadást jelent, ami az első éves állami támogatás közel felének felel meg.

BETÉTI KAMAT

Nem a betéti kamat a legattraktívabb része a lakás-takarékpénztáraknak, mégis viszonylag jó kamatot kínálnak egyes termékek a piacon az egyszeri betétekhez képest. A Magyar Nemzeti Bank (MNB) adatai szerint 2016 decemberében egy átlagos, éven belüli lejáratú forintbetét 0,54 százalékos kamatot fizet, ehhez képest a lakástakarékok éves 0,01-1 százalékos betéti kamatot ajánlanak ügyfeleiknek éves szinten, ha különleges feltételeket nem teljesítünk, és a minimális, négyéves futamidőre szeretnénk elköteleződni. Hosszabb (legalább hatéves) futamidő esetén és/vagy különféle akciók keretein belül előfordulhat, hogy ennél jóval magasabb, 2-3 százalékos betéti kamatot is kaphatunk évente a megtakarításunkra, ami felülmúlja még a hosszabb lejáratú bankbetétek többségét is, sőt, az állampapírok hozamával is felveszi a versenyt.

HITEL

A megtakarítási szerződés után vehetünk fel hitelt is a lakáskasszából, amelyhez a megtakarított pénzösszeg szolgálhat önerőként. A lakás-takarékpénztári hitelek hosszú kamatperiódusúak, emiatt nem feltétlenül olcsóbbak, mint a banki lakáshitelek (ahol szintén jellemzően elfogadják önerőként a lakástakarék-számlán összegyűlt pénzt, tehát ha kedvezőbb kondíciókat kínál a bank, érdemes inkább ezt a megoldást választani), a Teljes Hiteldíjmutatója (THM) ezeknek a szerződéseknek 4,93-7,64 százalék.

KORLÁTOZOTT FELHASZNÁLÁS

A felhasználás rendkívül szigorú korlátok közé van szorítva, ugyanis csak lakásvásárlásra, lakásfelújításra, építésre, bővítésre, egyéb ingatlancélra használható fel az összegyűlt pénz, a felhasználást pedig számlával is igazolnunk kell. Ha ezt nem tudjuk prezentálni, nemcsak az állami támogatást bukjuk, hanem még hitelt sem vehetünk fel a pénztártól. Az állami támogatás kockázatásával nem keveset veszítünk: a magas költségek miatt könnyen előfordulhat, hogy összességében mínuszban jövünk ki a

megtakarításunkból. A legnagyobb lakás-takarékpénztárnál az állami támogatás nélküli EBKM -0,72 százaléktól 0,05 százalékig terjedő érték, ahol az előbbi egy 4 év 4 hónapos szerződésé, utóbbi pedig egy 10 év 3 hónapos szerződésé.

ENNYI MÉG NEM ELÉG EGY LAKÁSHOZ!

Egy 4 év 4 hónapos szerződéssel mindössze körülbelül 1,3 millió forintot tudunk összegyűjteni magunknak, ami kölcsönrel kiegészítve is csak körülbelül 3-4 millió forint. Ennyi nemhogy lakásvásárláshoz, de még egy komolyabb lakásfelújításhoz sem elég, a rendszert azonban meg lehet kerülni úgy, hogy több szerződést indítunk, különböző kedvezményezettel. Így ki lehet kerülni azt a törvényi szabályozást, hogy egy kedvezményezett egyszerre csak egy lakástakarék-szerződéssel jogosult az állami támogatásra.

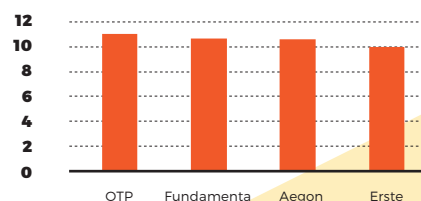
FONTOS VÁLTOZÁS KÉSZÜL

2017. július 1-jétől lép életbe egy rendelet, amely csökkenti a lakástakarék-szerződések három hónapos kiutalási időszakát és vele

összhangban a felmondási időszakot is két hónapra. Ezzel a teljes kifizetett betéti kamat csökken, viszont a kiutalási időszak rövidül, így az EBKM is enyhén javulhat.

Lakástakarékok feltétel nélkül elérhető, négyéves EBKM-je (%)

Forrás: Portfolio gyűjtés



Lakástakarékokhoz felvehető hitel

Lakástakarék	THM
Erste	5,63%-6,40%
Fundamenta	4,93%-6,37%
OTP	5,43%-7,60%
Aegon	5,87%-7,64%

Forrás: Portfolio gyűjtés



Már 3 százalék alatt is kaphatunk hitelt lakásvásárlásra

MÉG NEM ÉRTÜK EL A CIKLUS TETEJÉT

DITRÓY GERGELY

A LAKÁSPIACOT BEFOLYÁSOLÓ AKTUÁLIS KÉRDÉSEKRŐL, AZ ÁLLAMI ÖSZTÖNZŐKRŐL, EGYRE DRÁGULÓ KIVITELEZÉSI KÖLTSÉGEKRŐL, SZÁRNYALÓ ÚJLAKÁS-PIACRÓL, SOSEM LÁTOTT ALACSONY HITELKAMATOKRÓL ÉS A MEGLÉVŐ LAKÁSÁLLOMÁNY FELÚJÍTÁSÁNAK FONTOSSÁGÁRÓL BESZÉLGETTÜNK TOKODI GÁBORRAL, AZ FHB BANK VEZÉRIGAZGATÓ-HELYETTESÉVEL ÉS DR. HEGEDŰS GÁBORRAL, AZ FHB BANK PROJEKTFINANSZÍROZÁSI VEZETŐJÉVEL.

? A lakásépítések a korábbi csúcsokat ostromolják majd a következő években. Hol tart most a ciklus?

DR. HEGEDŰS: Azt látjuk, hogy még abszolút nem vagyunk a ciklus tetején. A felfutási szakaszban tartunk, valahol az egyharmadánál-felénél. Az elmúlt 1-1,5 évben egész jól érzékelhető az, hogy indulnak nagyon „szép projektek”, hangsúlyosan Budapesten, de most már vidéken is – vidék alatt itt megyeszékhelyeket, nagyvárosokat értek. Látszik az, hogy a válság utáni ébredésben a kisebb, 5-10 lakásos fejlesztések gyorsabban indulnak be, ám mostanra már bekapcsolódtak a nagyobb projektek is, az akár 200 lakásos, 2-3-4 ütemben készülő, nagy, komplex fejlesztések. A tendencia az, hogy még megy felfelé, és biztosan lesz 1-1,5 év, mire elérhetjük a növekedés tetejét, elég nehéz azonban pontosan meghatározni, hogy hol is lesz a csúcs.

? Finanszírozói oldalról egyre rugalmasabbnak kell lenni, hiszen a nagyobb, biz-

tonságosabbnak vélt projekteknek és fejlesztőknek már megvannak a partnerei.

DR. HEGEDŰS: Igen, és ezeknek a nagyobb fejlesztéseknek a száma jóval kisebb, és ott erős a verseny. Azért szerencsés a helyzetünk, mert a Szövetkezeti Hitelintézeti Integráción belül vannak olyan szereplők, amelyeknél a kisebb projektek helyi finanszírozása is hatékonyan nyújtható, ráadásul országos lefedettséggel.

? 2013 végétől kezdtek felfutni a hazai lakásárak, köztük az új építésű ingatlanoké. A fejlesztők azt mondják, hogy rengeteg lakást adnak el megint a tervezőasztalról. Ez tartható lesz továbbra is?

TOKODI: Ebben egyelőre lassulást nem látni. Azok a vásárlók, akik a válság időszakában elhalasztották a költözést, most próbálnak lépni. A kialakult piacon most ugyanilyen hangsúlyos a befektetői ingatlanvásárlás. Ahol rövid vagy hosszú távú bérbeadás céljából, befektetési szándékkal érdemes ingatlant



vásárolni – egyetemek környékén vagy a nagyobb fejlődő településeken, bulinegyedben –, még mindig erős a kereslet. Összességében a következő egy-másfél évben nem számítunk csökkenésre.

DR. HEGEDÜS: Fejlesztői oldalról ugyanezt látjuk. A projektfinanszírozás fontos eleme pont az előértékesítés mértéke, hogy mi az a lakásszám, amit a fejlesztő a bankhitel előtt értékesíteni tud. A válság idején erős kényszer volt a beruházón, hogy előértékesítsen. Ma 70-80 százalékban már értékesített projektekkel érkeznek a fejlesztők, és nemhogy árendedményeket kellene adniuk, hanem a tervezetteknél magasabb kezdőárakon értékesítenek.

? Mindeközben a finanszírozói oldalon is verseny van?

DR. HEGEDÜS: A 2007-08 utáni időszakban volt olyan bank is – például az FHB –, amely akkor sem állt le, akkor sem utasította el a fejlesztéseket, hanem tudatosan építette piaci jelenlétét, partneri kapcsolatait. Ennek köszönhetően az FHB-ban nem múlt el úgy üzleti év, hogy ne lett volna lezárt projektünk. A válság utáni időkből élénkült a verseny, de az általunk nyújtott gyorsasággal és szaktudással erős szereplők maradtunk ezen a piacon. Nagy előnyünk, hogy megmaradtak, sőt, tovább épültek az ügyfélkapcsolataink.

? A finanszírozónak talán nincs közvetlen ráhatása, de számára is fontos, hogy minél jobb minőségben valósuljon meg a projekt. Mekkora kockázatot jelentenek a munkaerő-piaci problémák, és hogyan kezelik ezt?

DR. HEGEDÜS: Ez lényeges kérdéskör. Talán ez a legnagyobb kockázata jelenleg ezeknek az ügyleteknek. A piac pozitív, látjuk a kereslet/kínálat viszonyát – az árak folyamatosan emelkednek –, a legnagyobb kockázat az, hogy lesz-e, aki időben és jó minőségben megépíti az ingatlanokat. Bár közvetetten, de a finanszírozónak is nagy a felelőssége, hogy milyen projekt mellé áll oda. Hozzuk a több



mint 10 éves tapasztalatunkat, a kapcsolatrendszer, a szakértőket – műszaki ellenőrt, jogi csapatot –, házon belül pedig minden kapcsolódó tudást átveszünk (FHB Lakásár-index), ezek együtt segítik, hogy olyan fejlesztés valósulhat meg nálunk, amibe nyugodtan be lehet költözni 20-25 éves lakáshitellel is. Erősen preferáljuk azokat a fejlesztéseket, ahol generálkivitelezővel építenek. A bank számára vállalhatatlan kockázat, ha egy 100-200 lakásos fejlesztést 4-5 alvállalkozóval terveznek valahogyan felépíteni, mert nagyon nehéz megbízhatóan lekötni azt a kapacitást most márciusban, amelyet majd jövőre kell felhasználni.

❓ Több projektnél a fejlesztőt és a végfelhasználókat is finanszírozzák. Ez jó modell?

DR. HEGEDÜS: Ez minden szereplő számára remek modell, nagyon sok olyan kockázatot ki tud szűrni, amely felléphet akkor, ha elválik egymástól a projektnek és a végfelhasználóknak a finanszírozása. Már csak azért is, mert ebben az esetben mi a 0. pillanattól ismerjük a projektet, a beruházót, a kivitelezőt, ráadásul banki biztosítékokkal is terheljük azokat az eszközöket, amelyek keresztül akár a végfelhasználónak is lehetnek a biztosítékai, ameddig a ház véglegesen elkészül. TOKODI: A kettős finanszírozás nemcsak a bank számára előnyös, hanem a lakossági ügyfélnek is. Ez erős, az épülő lakást megvásárló ügyfelet is védő garancia a projekt banki és finanszírozási oldalról való megfelelő kézben tartására.

❓ A fair bank törvény mekkora lökést ad a biztonság szempontjából? Érezhető-e a hitelfelvevők oldaláról, hogy megértették az új körülményeket, és ők is úgy érzik, hogy nyugodtabban vehetnek fel hitelt, akár hosszabb távra is?

TOKODI: Látszik, hogy nő a bizalom, ezt mérni is lehet azzal, hogy az elmúlt 1,5 évben hónapról hónapra emelkedett az összes kihelyezések száma és állománya. A fair szabályozás egyik nagyon fontos hatása, hogy nincs devizahitel, így teljes egészében megszűnt az árfolyamkockázat. Az egységes jövedelmi és eladósodottsági szempontok

szintén az ügyfél érdekeit, biztonságát védik. Ennek köszönhetően egyre többen mernek és képesek is ilyen hiteleket vállalni.

❓ Önök szerint az állami ösztönzők vissza nem térő lehetőséget jelentenek, és most mindenkinek ki kell használni, aki teheti?

TOKODI: Kizárólag az áfa-visszatérítésnek van határideje. Az összes többi kedvezmény nincs időkorláthoz kötve, így nem gondolom, hogy emiatt most azonnal és minden áron építeni vagy vásárolni kellene mindenkinek. Érdemes megfontolni és a legkedvezőbb támogatási formát választani.

❓ A kiemelkedően alacsonynak számító kamatkörnyezettel kapcsolatban azonban lehetnek várakozásaik, hogy mikor és milyen irányba mozdulhat majd.

TOKODI: Akár befektetési terveink vannak, akár élethelyzet miatt váltunk, a jelenlegi lehetőségeket érdemes kihasználni. A válság előtti időszakot meghaladó támogatást is el lehet érni – ezzel érdemes élni. Kamat tekintetében egyelőre azt látjuk, hogy az elmúlt egy évben a verseny csökkentette a lakossági hitelek költségeit is. Ma már akár kettessel kezdődő hiteleket is el lehet érni bizonyos feltételekkel.

❓ Az ügyfelek tanultak a válság miatt elszenvedett hibákból, illetve mások hibáiból?

TOKODI: Az egyik következménye a válsagnak, hogy a folyósított ügyleteinknek majdnem 60 százaléka fix hitel. Az ügyfelek akár kicsivel magasabb havi törlesztést is bevállalnak, de inkább nem kockáztatnak, mert így 5 vagy 10 évre biztosítják a havi fix törlesztőrészt: ezt a biztonságot keresik a legtöbben.

❓ Lehetséges, hogy csak elemzői és elvi szinten, de ismét előkerült a piaci alapú bérházak témaköre. Látnak olyan törekvéseket, hogy fejlesztők bérházakat építsenek Budapesten?

DR. HEGEDÜS: Teljesen más a kockázata egy bérlakásnak és az értékesítési célú fejlesztés-

nek projektfinanszírozási oldalról. Az értékesítési célnál belátható a futamidő, jól tipizálható, tervezhető és biztosítható a hitel. Míg a bérlakásfejlesztésnél arról van szó, hogy kettéválik a kockázat: van egy építési kockázat az elején, ami rövid távú, és utána következik a hosszú kockázat, 10-15 évre.

TOKODI: Vannak olyan fontos elemek, amelyek az ismert nyugati példákkal való összehasonlításban a tömeges piaci bérlakásfejlesztés ellen szólnak. Az európai-nál még jóval kedvezőbbek a hazai lakásárak, a piaci bérleti díjakkal pedig versenyképesek a hiteltörlesztések, ráadásul a szabályozói és adózási környezet sem minden esetben támogatja a bérlakásfejlesztést. Természetesen nyitottak vagyunk ilyen lehetőségekben való részvételre is.

❓ Az új lakások ára fog tovább növekedni, vagy a használt lakások ára emelkedik majd, és kúszik közelebb az újakéhoz?

TOKODI: Várakozásaink szerint mindegyik felfelé fog mozogni, csak lassuló ütemben. Még nem tartunk ott, hogy új ingatlanokkal megtelt volna a piac, még mindig erős a kereslet.

❓ A lakásvásárlás mellett a lakásállomány minőségének megőrzése, javítása szempontjából hasonlóan fontosak a felújítások.

TOKODI: Az érdeklődők többsége jellemzően új lakást szeretne vásárolni vagy építeni. Azonban indulási fázisban van a felújításra, energetikai fejlesztésre igényelhető 0 százalékos MFB hitel. Ez az FHB Bankban is elérhető, támogatott hitel pont a korszerűsítést segíti.

❓ A munkaerő-piaci helyzet miatt számítanak áremelkedésre az új lakóprojektek esetében a következő években?

DR. HEGEDÜS: Biztos, hogy magasabb kivitelezési költségek lesznek, hogy pontosan mennyivel, azt nem lehet megjósolni. 4-5 évvel ezelőtt egy átlagos lakást – a telekárón felül – 170-180 ezer forintos négyzetméterárón lehetett megépíteni Magyarországon, ma ugyanez 270-310 ezer forintba kerül.

16 ÉVE AZ INGATLANSZAKMA ÉLVONALÁBAN!



A **CITY CARTEL** Buda Kft. BUDA és PEST kiemelt kerületeivel és agglomerációjával foglalkozik kiváló, magasan kvalifikált, sok éves tapasztalattal rendelkező 40 fős értékesítői csapatával.

Külföldi és belföldi készpénzes befektetőinknek KERESÜNK eladó és kiadó:



házakat, lakásokat



építési telkeket, fejlesztési területeket



luxusingatlanokat, kastélyokat



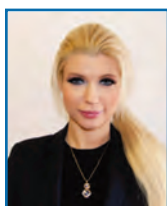
ipari és kereskedelmi ingatlanokat, irodaépületeket, hoteleket, éttermeket

Legfontosabb feladatunknak tekintjük, hogy a hozzánk forduló ügyfeleket igényeik szerint, személyre szabottan szolgáljuk ki, amelyet az is mutat, hogy elégedett vevőink, eladóink évek óta visszatérnek és ajánlanak minket.

Szeretjük a munkánkat, ügyfeleink maximális elégedettségére törekszünk.

Szeretettel várjuk személyesen is irodáinkban:

- Bp., II. Szilágyi E. fasor 121. I. em. Budagyöngye Bevásárlóközpont (Tel.: 06-1-200-5990)
- Bp., V. Molnár utca 12. (Tel.: 06-1-266-3746)
- Bp., XI. Bartók Béla út 44. (Tel.: 06-1-784-4892)
- Bp., XI. Hegyalja út 54. (Tel.: 06-1-365-1450)
- Dunaföldvár, Béke tér 7. (Tel.: 06-30-815-2529)



Dr. Vincellér Valéria

ügyvezető

dr.vinceller@citycartel.hu

06/30-815-1999



Dr. Vincellér Zsuzsa

ügyvezető

v.zsuzsa@citycartel.hu

06/30-815-2510



Dr. Vincellérné Fogarassy Valéria

ügyvezető

v.valeria@citycartel.hu

06/30-815-2525

10 dolog, amit mindenképp mérlegelned kell, mielőtt lakáshitelt veszel fel

MILLIÓKAT SPÓROLHATSZ, HA OKOSAN VESZED FEL A KÖLCSÖNT

RÁSKI PÉTER

A LAKÁSHITELEK KAMATA AZ ELMÚLT ÉVEKBEN JELENTŐSEN CSÖKKENT, AZ INGATLANPIAC PEDIG SZÁRNYAL. NEM CSODA, HOGY SOKAN AKARNAK MOST INGATLANT VÁSÁROLNI, KÖZTÜK PEDIG EGYRE TÖBBEN VANNAK, AKIK KÖLCSÖNT IS SZERETNÉNEK FELVENNI EHHEZ. A LAKÁSHITEL KIVÁLASZTÁSA VISZONT AZ EGYIK LEGNAGYOBB PÉNZÜGYI DÖNTÉS, AMELYET MEGHOZHATUNK, NEM ÁRT TEHÁT ALAPOSAN UTÁNAJÁRNI, ÉS ÁTGONDOLNI, MELYIK BANKNÁL, MEKKORA ÉS MILYEN KÖLCSÖNT VESZÜNK FEL. TÍZ PONTBAN GYÜJTÖTTÜK ÖSSZE A LAKÁSHITELEKKEL KAPCSOLATOS TUDNIVALÓKAT.

1. NE BANKOT, TERMÉKET VÁLASSZUNK!

A legtöbb magyar még mindig annak alapján választja ki a bankját, hogy melyiknek van a legközelebb a fiókja. Ugyan nem árt, ha nem kell órákat utazni az ügyintézésért, azonban a lakáshiteleknél akár több millió forintot is nyerhetünk azzal, ha a nekünk megfelelő bankot választjuk ki, megérheti tehát plusz 10-20 percet utazni.

2. NE CSAK HITELT VEGYÜNK FEL!

A legtöbb lakáshitelnél jelentős kamatkedvezményt kapunk, ha folyószámlánkat is az adott banknál vezetjük, és nem csak a kölcsönt vesszük fel. További kedvezményeket kaphatunk, ha más pénzügyi termékeinket is átvisszük a lakáshitelt nyújtó bankhoz. A megtakarításaink kezelését is érdemes egybekötni a hitelfelvétellel egyes bankoknál. Van, ahol, ha rendszeres megtakarítást

indítunk, és a vésztartalékainkat is a pénzintézetre bízuk, akkor akár 2 százalék körüli teljes hiteldíjmutatót (THM) is elérhetünk.

Tipikus kamatkedvezményre jogosító termék a lakásbiztosítás is, ezzel általában a közvetlen biztosítói kapcsolattal rendelkező bankoknál kaphatunk kedvezményeket.

3. VEGYÜNK FEL HITELT, MIELŐTT HITELT VESZÜNK FEL!

Amikor hitelt veszünk fel, a hitelünk adatai bekerülnek a Központi Hitelinformációs Rendszerbe (KHR), azon belül pedig a pozitív adósok közé kerülünk. Ezt csupán mi és a hitelünket nyújtó bankunk láthatja, ha viszont hozzájárulunk ehhez (a hitelfelvételkor ezt egy nyomtatvány kitöltésével jelezhetjük), akkor a kölcsön néhány alapadatát más bankok is láthatják.

Ezt azért célszerű megvárni, mert lakáshitel igénylésekor megvizsgálhatják a KHR pozi-



„Van, ahol, ha rendszeres megtakarítást indítunk, és a vésztartalékainkat is a pénzüintézetre bízunk, akkor akár 2 százalék körüli teljes hiteldíjmutatót (THM) is elérhetünk.”



tív oldalát is, és ha ott több, korábban kifizetett, késedelem nélküli hitelt látnak, akkor ezt akár kamatkedvezményel is jutalmazhatják.

4. FIZESSÜK RENDESSEN A HITELT!

Ha van hitelünk, akkor érdemes rendszeresen, késedelem nélkül fizetni azt, különösen, ha a következő években nagyobb (lakás)kölcsön felvételére készülünk. A KHR adatai között ugyanis egy évig látják a pénzüintézetek, ha késedelembe estünk.

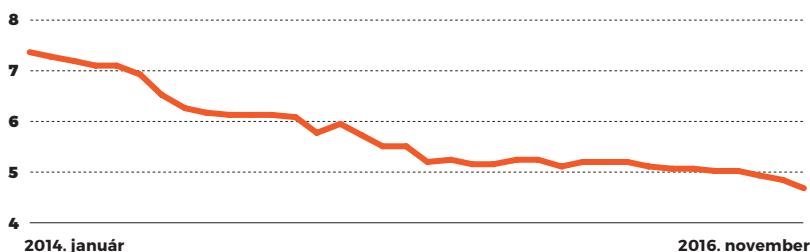
Persze ez nem egyenlő azzal, hogy pár napot csúszunk a törlesztőrészlet befizetésével, a késedelem szabályai ennél tágabbak. A negatív listára kerüléshez a legalább 90 napja lejárt tartozásnak meg kell haladnia a minimálbér aktuális összegét (ez jelenleg 127 500 forint).

5. TÁJÉKOZÓDJUNK!

Ne csak a közeli bankfiókba menjünk el, amikor a hitelajánlatok között a legkedvezőbbet kiválasztjuk, hanem végezzünk előzetes kalkulációkat az interneten! Ezt többféle módszerrel is megtehetjük, akár egy online gyűjtőoldalt, akár a bankok oldalán lévő kalkulátorokat használva. Mindkét esetben akár azonnal elindíthatjuk a kérelmet, vagy legalábbis időpontot foglalhatunk egy közeli kirendeltségen. Emellett a bankfiók személyes felkeresésének is lehet

Újonnan felvett lakáshitelek átlagos kamatlába (%)

Forrás: MNB, Portfolio



értelme, különösen akkor, ha az átlagostól jelentősen eltérő jövedelmünk van, vagy kiemelkedően nagy kölcsönt szeretnénk felvenni.

6. JÁR-E NEKÜNK A CSOK?

A családi otthonteremtési kedvezmény (CSOK) minden gyermekes családnak jár, azonban akkor is élhetünk a támogatással, ha a gyermekvállalást csak tervezzük. Érdemes a bankunknál tájékozódni arról, hogy felvehetjük-e mi is a CSOK-ot, ami akár milliókkal is csökkentheti a felvett hitel összegét. Kiemelt szerepe van egyébként az új lakásra igényelhető támogatásnak, ha legalább három gyerekünk van (vagy lesz). Ilyenkor nemcsak 10 millió forintos vissza nem térítendő támogatást kaphatunk, hanem 25 évre fix, 3 százalékos kamatozású lakáshitelt is, aminél nehéz jobb ajánlatot találni a piaci kamatozású termékek között.

7. A LEGNAGYOBB DÖNTÉS: FIX VAGY VÁLTOZÓ KAMATOZÁSÚ LEGYEN A HITEL?

A hiteltermék kiválasztását azzal érdemes kezdeni, hogy kiválasztjuk, változó vagy fix kamatozású kölcsönt veszünk-e fel. A változó kamatozású hitelek érzékelhetően alacsonyabb kamatozásúak, viszont a

törlesztőrészek 3, 6 vagy 12 havonta is változhatnak, mivel a hitelkamat alapját a budapesti bankközi kamatláb (BUBOR) adja. Ezáltal kevésbé kiszámítható, viszont olcsóbb kölcsönhöz juthatunk.

A fix kamatozású hiteleket 3, 5, 10, 15 vagy esetleg 20 évre rögzített kamattal vehetjük fel. A fixálás lényege, hogy a törlesztőrészek nem, vagy csak ritkán változnak, így kiszámíthatóbb a hitel, és a családi büdzsé is könnyebben tervezhető. Ha tehát 15 vagy 20 évre veszünk fel kölcsönt, akkor akár a teljes futamidőre rögzített törlesztőrésztünk is lehet, ezt a konstrukciót viszont egyelőre csak kevés banknál tudjuk igényelni.

8. INDÍTSUNK MEGTAKARÍTÁST IS!

Persze nemcsak a fixálással biztosíthatjuk be azt, hogy a hitelünket hosszú távon is fizetni tudjuk. A hitel mellé érdemes megtakarítást indítani, így később, ha radikálisan megugrik a törlesztőrészlet (annyira, hogy azt nem tudjuk fizetni), akkor a felhalmozott összegből előtörleszthetjük a hitelünket, aminek így alacsonyabb lehet a törlesztőrésze.

Persze ha a havi részlet csökkentésére nincs szükségünk, akkor a futamidőből is lefaraghatunk az előtörlesztéssel, vagy akár az otthonunk bővítésére, felújítására (sokaknál végleges befejezésére) is lehetőségünk van ebből a pénzből.

9. MIVEL TAKARÍTSUNK MEG?

A megtakarítások között a lakáshitel mellé az egyik legjobb választás a lakás-takarékpénztár (LTP) indítása. Ezt ugyan csak lakáscélra használhatjuk fel, azonban a lakáshitel előtörlesztése és a felújítás is lakáscélnak számít. Az LTP futamideje egyébként a fixálás időtartamához illeszthető, 4, 5, 6, 8 és 10 éves megtakarítási időszakokkal kalkulálhatunk.

A lakáskasszák nagy előnye egyébként, hogy a befizetett összegek után 30 százalékos állami támogatást kapunk, így a négyéves futamidő mellett garantált, fix 10 százalékos feletti hozamot érhetünk el, ha mindig időben befizetjük a megtakarításunkat.

10. MILYEN KIEGÉSZÍTŐ TER-MÉKET VÁLASSZUNK MÉG?

A vásárolt lakásra értelemszerűen érdemes lakásbiztosítást kötni, egy nagyobb kár után ugyanis nemcsak otthon, hanem hitelfedezet nélkül is maradhatunk. A családfenntartó elhalálása vagy súlyos betegsége esetén a kieső jövedelem miatt előfordulhat, hogy a hátrahagyott családtagok elveszítik otthonukat. Ez megelőzhető, ha a család fő keresője életbiztosítást köt, amiből tartós betegség vagy halála esetén a család kifizetheti a hitelt, és nem veszíti el az otthonát.

ZILLOWSZTORIK

Lakáspiaci tények és tévhitek

HOGYAN MŰKÖDIK MA VALÓJÁBAN AZ INGATLANPIAC?



Ideje újragondolni mindazt, amit a lakáspiacról hallottunk

Kinek szól ez a könyv? Annak, aki tudni szeretné, ...

- ...milyen hirdetési ár vezet a legmagasabb eladási árhoz és a leggyorsabb értékesítéshez;
- ...hogyan lehet elkerülni a hirdetés szövegezése során a súlyos százezrekbe kerülő csapdákat;
- ...mikor érdemes meghirdetni az eladó otthon;
- ...miért kifizetődőbb eladás előtt a konyha helyett a fürdőszobát felújítani;
- ...hogyan tekinthetünk otthonunkra mint befektetésre;
- ...miért nem érdemes a legjobb környék legrosszabb házát megvásárolni;
- ...mekkora a lakáspiaci közhelyek, városi legendák és mítoszok valóságtartalma;

és persze mindenkinek, aki ingatlantulajdonosként, bérlőként vagy befektetőként szeretné szórakozva megismerni a lakáspiac működését.

Megvásárolható
a Portfolio könyvesboltjában:

www.portfolio.hu/konyv/

Ára: 3990 Ft

Portfolio

Ingatlan

www.portfolio.hu/ingatlan



A kötet vásárlói **ajándékba** kapják az *ELTINGA Ingatlanpiaci Kutatóközpont* által a könyvhöz készített **Lakáspiaci Mozaik – számok nyelvén a magyar ingatlanpiacról** című kiadványt!

Tovább emelik az árakat az eladók

NEM CSÖKKEN A PANELEK VONZEREJE

MESTER NÁNDOR

ÜTEMESEN BŐVÜL AZ ÚJ ÉPÍTÉSŰ LAKÁSOK KÍNÁLATA, KÖZBEN VISZONT MEGDOBJA A HASZNÁLTAKÉT, HOGY AZ ÚJAKBA BESZÁLLÓK PIACRA DOBJÁK MEGLÉVŐ OTTHONA-
IKAT, HOGY FEDEZZÉK AZ ÖNRÉSZT. AZ ÁRAK MINDKÉT TERÜLETEN TOVÁBB HÍZNAK, DE
MÁR JÓVAL KISEBB MÉRTÉKBEN, MINT 2016 MÁSODIK FELÉBEN.



Idén tavasszal is folytatódik a kínálat felzárkózása a kereslethez az új építésű lakások piacán, de hiába a feszített tempó, az egyensúlyi helyzet még nagyon messze van. Ez még mindig jó alapot nyújt a fejlesztőknek ahhoz, hogy tovább srófolják az árakat (érvényesítve a kivitelezési költségek drasztikus megugrását is), a már meghirdetett, úgynevezett tömegprojekteknél (a legnépszerűbb budapesti kerületekben) az 550-650 ezer forintos négyzetméterárakat is elfogadták a vevők. Erre utal, hogy a nagy

fejlesztők – ebben az ársávban – a lakások mintegy negyedét tervasztalról eladták, további 15-20 százalékra pedig előszerződést kötöttek. A kiemelkedően divatos helyeken (Dunapart, XI. kerület, belváros) nem ritka az egymillió forintos vagy még magasabb négyzetméterár sem.

A tavasz első heteiben újabb társasházakkal léptek a piacra a közepes vagy kisebb fejlesztő cégek, zömmel persze azok, amelyeknek csak most sikerült nyélbe ütniük a szerződést a kivitelező építőipari vállalattal.

A nagyok már tavaly lekötötték a kapacitásokat, s megrendelésük mérete (több száz vagy egy-két ezer lakás) miatt többet tudtak lealkudni a kényszerűen dráguló kivitelezési költségekből. Ugyanez idén a kisebbeknek aligha lesz lehetséges, ők a tavalyi 20-22 százalék után további 5-10 százalékos többlettel kalkulálnak, és ez vagy ennek jelentős része elkerülhetetlenül beépül kínálati áraikba.

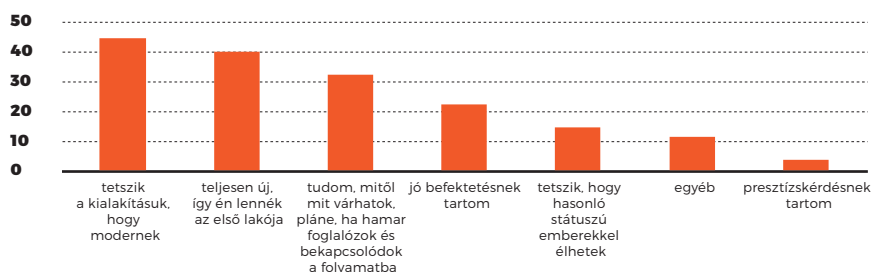
KITARTÓ HIRDETŐK A HASZNÁLTPIACON

Budapesten tovább növelik a kínálati árat a használt lakások eladói is, de az áremelés mértékéből visszavettek az elmúlt öt hónapban. A vidéki nagyvárosokban viszont jobban alkalmazkodnak a kereslethez, ott inkább stagnálnak, néhány közepes városban kissé csökkennek a használt otthonok kínálati átlagárai – derül ki az Otthontérkép elemzéséből.

Budapesten egy évvel ezelőtt átlagosan még 435 ezer forintot kértek négyzetméterenként, de a kereslet folyamatos nő-

Miért vásárolnál új építésű lakást?

Forrás: Otthontérkép



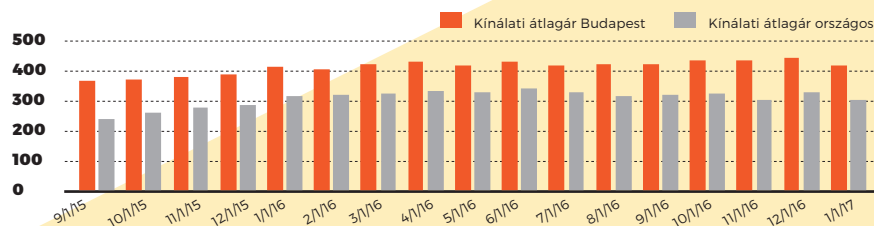
Alkudozók

„Hallgassa meg az árat, majd a felének a felénél kezdjen tárgyalni!” – hangzott a régi tanács, ha alku-ról volt szó. Ma kinevetik azt, aki ezzel jön. Az eladók negyede továbbra is abban reménykedik, hogy még mindig nem érte el a piac a csúcst, és a tavaszi hónapokban, amikor egyébként is megélénkül a vásárlási kedv, megérkezik az igazi vevő, akár a sokszor irreálisnak tűnő áron kínált ingatlanra is. A hirdetőik zöme egyébként igyekszik jól belőni a kínálati árat, viszont mindig hagy kb. 5-8 százaléknyi alkut, attól függően, hogy hol van az adott lakás, milyen típusú és állapotú. Tavaly a fővárosban a legnagyobb alku is csupán 6 százalék volt, mégpedig a II., V. és XVI. kerületekben. A belvárosban 5 százalékot, a többi kerületben inkább 3-4 százalékot tudtak lefaragni az árból. Országosan Tolna és Jász-Nagykun-Szolnok megye vevői végeztek az alkuverseny élén 10 százalékkal. Az alkut megelőző ár-csökkentéssel együtt így az eladók 13-14 százalékkal olcsóbban voltak kénytelenek megválni ingatlanjuk-tól, mint ahogy azt eredetileg elképzeltek. A legkevesebbet, kb. 4-5 százalékot a drágább nyugat-dunántúli megyékben és a Hajdúságban engedtek az eladók.



Lakóingatlanok átlagos hirdetési négyzetméterára (a feltöltés hónapja szerint)

Forrás: Otthontérkép



vekedése láttán az eladók igyekeztek „lépést tartani”, így 2017. január végére már 510 ezer forintba hízott az Otthontérkép oldalára feltöltött lakások átlagos kínálati ára. Az eladók többsége általában 5-8 hetet vár, és ezután vizsgálja felül árajánlatát, amit Budapesten általában még ekkor sem (vagy nem nagyon), vidéken kicsit csökkentenek.

Az országos tendencia a fővárossal ellentétes, vidéken a csúcsnak számító 2016. júliusi 390 ezer forintos kínálati átlaggal szem-

ben az őszi hónapok – a még mindig erős forgalom mellett – lassú apadást hoztak, majd idén január végén már csak 369 ezer forintot rögzítettek.

PANELFORRADALOM

Több kimutatás szerint három év alatt átlagosan 60-80 százalékkal nőttek a panelárak, elsősorban a befektetői kereslet miatt. A Duna House megjegyzi: a 2013-as ár-szinthez képest a legkisebb növekedés is 67 százalékos volt, ami a IX. kerületi József

Attila lakótelepet jellemezte. A legnagyobb emelkedés három év alatt a VIII. kerületi Szigony utcai lakótelepen zajlott le, ahol több mint duplájukra nőttek az árak.

De ne ragadjunk le Budapesten, mert a nagy iparvárosokban (Győr, Székesfehérvár, Debrecen, Miskolc, Kecskemét) is igen dinamikus volt a növekedés, tavaly mindegyik 20-30 százalék körül mozgott. Győrben a panelek átlagára 250-260 ezer forint között ingadozott, a hajdúsági központban ennél mintegy 15 százalékkal alacsonyabbat



42 db Budapesti,
500 millió forint feletti
ingatlanok száma

1,9 milliárd

Legdrágább fővárosi telek (IV. ker., az Aquaworld mellett)

1,3 milliárd

Legdrágább fővárosi lakás (VI. ker. Benczúr köz,
1450 m², 11 szoba)

1,2 milliárd

Legdrágább budapesti ház (Szigligeti Ede villája
a XII. kerületben, az Istenhegyen, 624 m², 8 szoba)

380 millió

Legdrágább nyaraló: 380 millió forint
(Siófok, 180 m², 14 szoba)

Forrás: Otthontérkép (az árak forintban értendők)

rögzítettek, Veszprémben a 210-220 ezer forintos átlagérték volt jellemző. Még a ritkán emlegetett Tolna megye két városa is jó példa a panel vonzóvá válására: Szekszárdon és főleg Pakson az elmúlt 12 hónapban 15-20 százalékkal nőttek az árak a forgalmazók szerint. Az atomvárosban ma már 230-250 ezer forintos négyzetméterárral kell számolni egy jó állapotú panelnél.

IGÉNYESEBB KERESÉSEK

Három egész szoba, téglá, első-második emelet, egyedi fűtés, alacsony közös költség, jól ellátott, jó közlekedésű és nyugodt környék, kiváló felhasznált anyagok, technológiák, magas színvonalú kivitelezés. Ez a saját célra kereső városiakok kívánságlistája, ha új építésű lakásról van szó. A távoltság a munkahelytől/óvodától/iskolától és az igényelhető állami támogatás mértéke nem annyira mérvadó, ahogy az sem, hogy milyen referenciákkal bír a fejlesztő, kivitelező cég. Ha nem jön össze az új téglá, akkor egy-

re jobb a panel is, főleg ha úgymond jó helyen van, és nem nagyon lelakott.

A bérbeadásra vásárlók Budapestre és a nagyvárosok belső körzeteire, ott is inkább a kisebb és közepes méretű lakásokra összpontosítanak, de a szorosan vett belvárosokkal közvetlenül határos zöldövezetek is előtérbe kerültek, mint például Budapesten Zugló, amit aranybányaként is emlegetnek a várható áremelkedés miatt. A cégbíróságokon folyamatosan növekszik a kifejezetten bérbeadással és üzemeltetéssel foglalkozó új vállalkozások száma, egyes erősebb fejlesztők külön üzletágot hoztak létre erre a feladatra.

Az Otthontérkép idén az év elején felmérte, hogy milyen szempontok alapján válogatnak a saját használatra kereső vevőjelöltek. Kiderült, hogy a válaszadók közel 46 százaléka tudna maximum 25 millió forintot kifizetni egy új vagy használt lakásért, 26,2 százalék a 25-35 milliós, 19,7 százalék a 35-50 milliós kategóriából, 8,2 százalék pedig az

50 millió fölötti árszámból választana. Az ingatlanvásárlást a többség megtakarításból, a meglévő lakás után kapott összegből és hitelből finanszírozná, az állami támogatás lehetőségét azonban kevesen választanák. Itt érdemes megjegyezni, hogy tavaly az év elején még alig volt olyan vevő a piacon, aki CSOK-ot is felhasznált volna egy lakásvásárlásnál. A könnyítések hatására az év második felében egyre több tranzakcióban játszott szerepet ez a forrás, a fejlesztők által kínált lakásoknak azonban most is még csak 20-25 százaléka felel meg a követelményeknek. A keresők viszont növekvő számban és volumenben veszik igénybe az állami támogatást és a kedvezményes hitelt. A keresési statisztikákból kevésbé, de a lezárt ügyletekből egyértelműen kitűnik, hogy az egyéb forrásokat (lakástakarék, jelzáloghitel) is mind többen kalkulálják be az ügyleteikbe. Egy nyári felmérésben tehát már nagy változásokat lehetne rögzíteni az év első felére vonatkozóan.

Hasznos tippek új lakást vásárlóknak

KERÜLD EL A KELLEMETLEN MEGLEPETÉSEKET!

FUTÓ PÉTER

AZ ELÉRHETŐ VÁLASZTÉK BŐVÜLÉSÉVEL EGYRE TÖBBEN DÖNTENEK ÚJ ÉPÍTÉSŰ LAKÁS VÁSÁRLÁSA MELLETT. A HELYSZÍNE, A LAKÁS MÉRETÉN ÉS BEOSZTÁSÁN TÚL AZONBAN ÉRDEMES TÖBB DOLOGRA IS ODAFIGYELNI, HOGY ELKERÜLJÜK A KÖLTÖZÉS UTÁNI KELLEMETLEN MEGLEPETÉSEKET.

VÁLASZD A MEGBÍZHATÓ REFERENCIÁT!

Szerencsés helyzetben vagyunk, ha olyan fejlesztőtől szeretnénk lakást vásárolni, akinek már legalább évtizedes múltja van a hazai lakáspiacon. Ebben az esetben számíthatunk az elvárt minőségre, hiszen a cégnek akár több ezer elégedett ügyfele is lehet. A mostani piacon azonban egyre több olyan cég is piacra lép, amelyek a magasabb hozam reményében, tapasztalatok nélkül váganak bele a lakásépítésbe. Hogy ezt kiszűrjük, a szerződéskötés előtt mindenképpen érdemes a fejlesztőt felkeresni, és érdeklődni a cég korábbi munkáiról, valamint magáról a cégről is kereshetünk nyilvánosan elérhető információkat, például a tulajdonosok személyéről vagy az árbevételek alakulásáról.

AZ ELÉGEDETT ÜGYFÉLKÖR A LEGJOBB GARANCIA

Még ha kellően sok fejlesztés áll is egy cég mögött, hasznos lehet, ha tudunk olyan korábbi vásárlókkal beszélni, akik már néhány éve a tőlük vásárolt lakásban laknak, és megkérdezzük a tapasztalataikat az eset-

leges váratlan meglepetésekről. Ha kellően nagy beruházásról van szó, akár az is elképzelhető, hogy az adott fejlesztés egy korábbi ütemébe már beköltöztek a lakók, így érdemes rákérdezni, hogy mennyire tartósak a kivitelező munkái, előjöttek-e hibák, ha igen, azokat hogyan sikerült kijavítani. Bizonyos esetekben az is lehet, hogy a fejlesztő gondnokságot üzemeltet, amely vállalja a felmerülő hibák javíttatását.

KÉSZÜLJ FEL A CSÚSZÁSRA!

Sok esetben előfordul, hogy az épület átadása csúszik a tervezetthez képest. Ez többnyire pár hónapot, de akár fél évnél többet is jelenthet, ami különösen akkor okoz problémát, ha a jelenlegi lakásunkból valami ok miatt – bérleti szerződés megszűnése, lakás eladása – addigra ki kell költözni. Ebben az esetben érdemes a késedelem idejére vonatkozó kötbért meghatározni az előszerződésben.

MINŐSÉGELLENŐRZÉS

A kivitelezővel egyeztetve akár az építkezés közben is lehet műszaki ellenőrzést végeztetni, a lakás átvétele előtt azonban min-

denképpen tegyük ezt meg. Járjuk végig egy szakemberrel és a kivitelező illetékes személyével együtt a lakást, és győződjünk meg a beépített elemek megfelelő minőségéről, valamint egyeztessük, hogy mire és milyen hosszan adnak garanciát!

FIZETÉSI KONSTRUKCIÓK

Új építésű lakások vásárlásánál akár többféle fizetési konstrukció közül is választhatnak a vásárlók, aminek akkor van jelentősége, ha az épület még nem készült el. Ebben az esetben az előszerződéskor a vételár egy bizonyos százalékát ki kell fizetni a beruhá-

zónak, amit sok esetben az építkezés alatt felhasználnak. Gyanússá teszi a fejlesztőt, ha már az előszerződés előtt a teljes vételár nagy részét ki akarja fizettetni a vásárlóval, ez ugyanis a beruházó tőkeerejének hiányára utal.

A legtöbb esetben az előszerződés megkötésekor a fejlesztő a vételár 25 százaléka befizetését kéri, de vannak beruházók, akik kedvezőbb, 10 vagy 20 százalékos befizetést várják csak el. A fennmaradó részt pedig vagy a készülttség arányában szakaszosan, vagy az építkezés végén egy összegben kell kifizetni.

TEHERMENTES LEGYEN AZ INGATLAN!

Gyakran előfordul, hogy a kivitelezéshez felvett hitel miatt a társasház összes lakására jelzálogjogot terhelnek. Ha ez a helyzet áll fenn, mindenképpen nézzük meg, hogy a szerződés milyen lehetőségeket kínál a leendő lakásunk tehermentesítéséhez.

ENERGETIKA

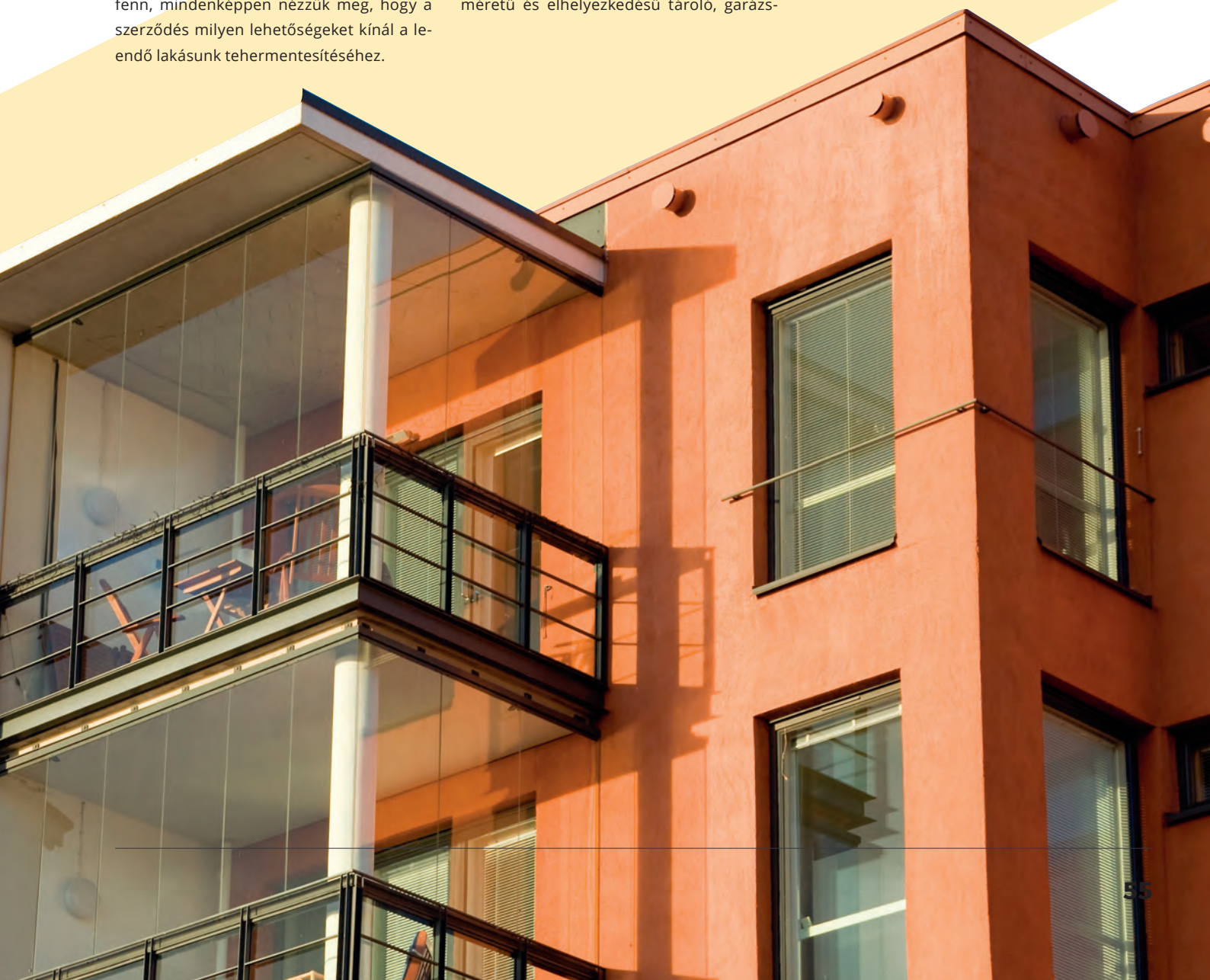
Magyarországon még mindig kevesen figyelnek a lakásuk energetikai minősítésére, pedig a rezsiköltséget jelentősen befolyásolja a lakás energiafogyasztása. A teljes lakásállomány 6 százaléka éri el a korszerűnek számító CC vagy annál magasabb minősítést, az igazán korszerű BB vagy AA minősítéssel azonban a teljes állomány kevesebb mint 1 százaléka rendelkezik. Szerencsére az új építésűek egyre több beruházó kínál alacsony energiafogyasztású lakásokat, vásárlás előtt azonban hasznos lehet, ha rákérdezzünk a leendő lakásunk várható energiafogyasztására.

NE CSAK A LAKÁST NÉZZÜK!

Különösen a még csak tervasztalon létező új lakásoknál gyakori, hogy a vevő csak a lakás belső alaprajzát veszi figyelembe. A lakók kényelméhez azonban egy megfelelő méretű és elhelyezkedésű tároló, garázs-

beálló vagy egy saját kertrész is hozzátartozhat. A tárolónál és a garáznál elsősorban azok méretére és elhelyezkedésére kell figyelni, gondoljuk végig, hogy mit szeretnénk ott tárolni, illetve a garázst mekkora járművel fogjuk használni, mennyire könnyű az adott szögből az adott férőhelyre beállni. Emellett, ha nem vagyunk ismerősek a környéken, és saját célra vásárolunk, akkor jó, ha a szomszédos utcákat is végigjárjuk, és megpróbáljuk elképzelni, hogy milyen lehet az adott környéken lakni, mennyire szívesen választanánk otthonunknak.

Lakásvásárláskor tehát új építésű esetén is legyünk körültekintők, figyeljünk oda a részletekre, ha pedig bármivel kapcsolatban bizonytalanok vagyunk, kérjük szakértő segítségét mind jogi, mind kivitelezési kérdésekben!



A budapestiek az áremelkedés igazi nyertesei

LEGNAGYOBB VAGYONUNK A SAJÁT LAKÁS

FUTÓ PÉTER

DÓRÓL IDŐRE KÉSZÜL FELMÉRÉS ARRÓL, HOGY MEKKORA AZ EGYES ORSZÁGOKBAN ÉLŐK VAGYONA, VAGYIS A MEGTAKARÍTÁSAIK ÉS AZ ÖSSZES JELENTŐSEBB VAGYONTÁRGYUK ÉRTÉKE, AMELYEK LEGFONTOSABB TÉTELE ÁLTALÁBAN A SAJÁT TULAJDONÚ INGATLAN. MAGYARORSZÁGON AZ EGYIK LEGMAGASABB A SAJÁT TULAJDONÚ LAKÁSBAN LAKÓK ARÁNYA, ÍGY NÁLUNK KÜLÖNÖSEN NAGY A JELENTŐSÉGE A LAKÁSÁRAK ALAKULÁSÁNAK AZ EGY FŐRE VAGY EGY HÁZTARTÁSRA JUTÓ VAGYON MEGÁLLAPÍTÁSÁNÁL.

MI IS SZÁMÍT VAGYONTÁRGYNAK?

A háztartások vagyonát a tulajdonukban álló lakó- és egyéb ingatlanok, járművek, ingóvagyon, pénzügyi vagyon és vállalkozói vagyon összege adja, korrigálva a fennálló

adósságokkal. Ennek pontos kiszámítását azonban nehezíti, hogy a meglévő vagyontárgyak értéke folyamatosan változik, így annak mértékére csak közelítő becslés adható. Magyarországon a Társi Csoport véghez ilyen jellegű kutatásokat, de nemzetközi szinten több elemzőház is publikálja a témában végzett felméréseit.

Az, hogy ki mekkora vagyonnal rendelkezik, megmutatja azt is, hogy mekkorák a társadalmi egyenlőtlenségek, mekkora a különbség a szegényebb és a gazdagabb rétegek



között. Azt is megtudhatjuk, hogy a hazai különbségek nemzetközi szinten nagynak számítanak-e, illetve hogy a jelenlegi folyamatok alapján nőnek vagy csökkennek-e a fennálló vagyoni különbségek.

AZ INGATLAN A LEGNAGYOBB VAGYONUNK

A KSH két évvel ezelőtti kutatása szerint a leggazdagabbak Közép-Magyarországon éltek, ahol a háztartások átlagos nettó vagyona 26,1 millió forint volt, ami a másfélszerese az országos átlagnak. Egy főre vetítve ez

forint összegű nettó vagyonnal, a budapesti harmadával rendelkeztek.

Az elmúlt két évben azonban az ingatlanárak emelkedése miatt a budapesti háztartások vagyonához átlagosan mintegy 5 millió, az egyénekéhez pedig 2-3 milliót forintot hozzá kell adni. A megyeszékhelyeken élők vagyona is gyarapodott a lakásárak emelkedése miatt, nekik átlagosan háztartásonként 3 millió, egyénenként 1-1,5 millió forinttal nőtt a vagyonuk. A kisebb városok és községek lakói már nem örülhetnek ennyire, nekik az ingatlanárak változása legfeljebb néhány száz-

vagyonának 73 százaléka ingatlanban állt, a lakások felértékelődése miatt azonban mára feltehetően még magasabb arányú a vagyon lakásállományban történő koncentrációja. Ha egy főre megnézzük, akkor ez 7,3 millió forintot átlagos vagyont jelent fejenként, amiből 5,4 millió forintot tesz ki az ingatlan. Ezzel összevetve érdemes a lakosság pénzügyi vagyonát, valamint a személygépkocsi-állományt és annak értékét is megnézni. A teljes lakossághoz képest egy átlag magyarnak mintegy 900 ezer forint pénzügyi vagyona van. A személygépkocsi-állomány értékére kétféle becslés is elérhető. Az első szerint az autóval rendelkező magyarok átlagosan 700 ezer forint értékű gépjárművel közlekednek, a másik szerint egy átlagos autó Magyarországon 1,1 millió forintot ér. Bármelyik áll is közelebb az igazsághoz, jól látszik, hogy a legtöbb háztartás esetében a legnagyobb értékű vagyontárgy a saját tulajdonú lakás.

Ennek értékében – így a háztartási vagyonban is – országrészenként jelentős eltérések mutatkoznak. A lakások Budapesten a legértékesebbek, noha az átlagos alapterület ott a legkisebb. A KSH statisztikái szerint az átlagos budapesti lakás 64 négyzetméteres, de ugyanez a megyeszékhelyeken 67, a városokban 80, a községekben pedig 88 négyzetméter a családi házak nagyobb méretének köszönhetően. Ehhez képest egy átlagos lakás a fővárosban 23 millió forint körül van, a megyeszékhelyeken 14, a városokban 12, a községekben pedig 9,5 millió forint.

„Az elmúlt három év lakásár-emelkedéséből egyértelműen a budapesti lakástulajdonosok profitáltak legtöbbet, akiknek 2014-ben, 2015-ben és 2016-ban is átlag felett drágult a legfőbb vagyontárgyuk.”

15,3 millió forintot jelent. A régióon belül is kiugró Budapest értéke, ahol 27,9 millió forint volt a háztartások és 17,3 millió az egyének átlagos vagyona.

A második leggazdagabb régió a Nyugat-Dunántúl volt, ott a háztartások átlagos nettó vagyona körülbelül 20 százalékkal maradt el a közép-magyarországitól, egy főre vetítve pedig 10,4 millió forintot tett ki. A legszegényebb régió, Észak-Alföld háztartásai átlagosan 10,4 millió forintos, fejenként 5,5 millió

ezer forintot jelentett a vagyonuk növekedésében, de sokaknak a vagyona stagnált, vagy enyhén csökkent is ezalatt.

Magyarországon a lakosság közel 90 százaléka saját tulajdonú lakásban lakik, így a háztartási vagyon legnagyobb része is az otthonunk aktuális értékéhez köthető. A Tárki felmérése alapján 2015-ben az ország lakosságának teljes vagyona 71 600 milliárd forint volt, amiből 52 600 milliárd forintot tett ki a teljes lakásállomány. Ez azt jelenti, hogy a magyar lakosság



Budapesten 360 ezer forint körül alakul egy átlagos lakás négyzetméterára, miközben a községekben ugyanez 110 ezer forint. A különböző jogállású települések lakásárai között egyre nagyobbra nyílik az olló.

KETTÉSZAKAD MAGYARORSZÁG?

Az elmúlt három év lakásár-emelkedéséből egyértelműen a budapesti lakástulajdonosok profitáltak legtöbbet, akiknek 2014-ben, 2015-ben és 2016-ban is átlag felett drágult a legfőbb vagyontárgyuk. Mindez azt jelenti, hogy három év alatt több mint másfélszeresére emelkedett az átlagos fővárosi lakás értéke, de több városrész is van, ahol megduplázódott. A megyeszékhelyeken ezzel szemben az áremelkedés valamivel szerényebb volt, tavaly év végéig átlagosan 25 százalékkal drágultak ott a lakások. Ebbe egyaránt beletartoznak a stagnáló vagy csökkenő népességű megyék központjai, valamint a prosperáló nyugat-magyarországi központok. Ugyanezen időszak alatt a városi jogállású településeken mindössze 7 százalékkal mentek feljebb az árak, míg a községekben átlagosan 10 százalékos árcsökkenés következett be. Összehasonlítva azt, akinek egy északkelet-magyarországi kis faluban van háza, azzal, aki a budapesti belvárosban rendelkezik lakással, egyértelművé válik, hogy előbbi ingatlanvagyon az országos fellendülés ellenére továbbra is csökkent, míg utóbbinak pár év alatt meg is duplázódhatott a vagyona. Ugyancsak az ingatlanvagyon különbségeit mutatja meg, hogy az egyes háztartások tulajdonában hány ingatlan található. A saját ingatlanal rendelkező háztartások több mint háromnegyedének egyetlen lakás van a tulajdonában. Kettő ingatlannal 19 százalékok rendelkeznek, hárommal viszont már csak 3 százalékok, négy vagy annál több ingatlanra pedig a háztartások mindössze 1 százaléka van.

MI A HELYZET NYUGAT-EURÓPÁHOZ KÉPEST?

Lakástulajdonlás tekintetében az egyik nagy különbség Nyugat- és Kelet-Európa országai között, hogy előbbieken sokkal alacsonyabb a saját tulajdonú lakások aránya, utóbbiakban viszont a lakosság nagy része saját tulajdonú lakásokban él. Míg Svájcban, Németországban vagy Ausztriában ennek aránya 50-60 százalék, addig Magyarországon,

Romániában és Szlovákiában közelíti, vagy meg is haladja a 90 százalékot.

Nyugat-Európában már ebből adódóan is kisebb részt tesz ki az ingatlan a háztartások vagy az egyének vagyonából, az összvagyon mértéke azonban jelentősen nagyobb. Kiugró példa Svájc, ahol a teljes ingatlanállomány értéke tízszeresen haladja meg a magyarországit, így ott egy főre 60-70 millió forintnyi ingatlanvagyon jut. Emellett az átlagos svájcinak van további 24 millió forint készpénzvagyona és 9,5 millió forint részvényekben álló pénze is, így egy svájci állampolgár vagyona eléri a 100 millió forintot.

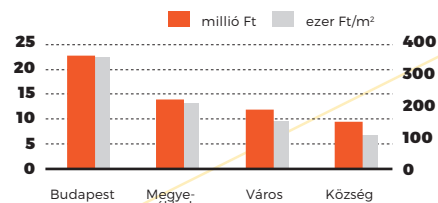
Európa egyik legdrágább városa London, ahol a lakosság mintegy fele él a saját tulajdonú lakásában. Egy közepes méretű és állapotú londoni lakás átlagosan 100 millió forintba kerül, így a lakástulajdonosok ingatlanvagyon is ehhez igazodik.

Ezzel szemben a szomszédos országok ingatlanvagyon arányaiban már közelebb áll Magyarországhoz. Prágában és Pozsonyban 40-50 százalékkal magasabbak a lakásárak, mint Budapesten, Varsó árai pedig 10 százalékkal haladják meg a magyar főváros árait. Buka-



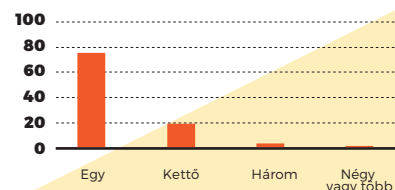
Átlagos lakásárak

Forrás: KSH, Portfolio számítás



Hány ingatlan áll a háztartások tulajdonában? (%)

Forrás: KSH, Portfolio

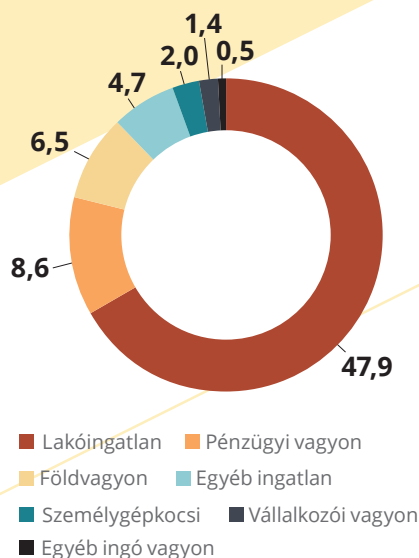


restben és Belgrádban 10 és 20 százalékkal olcsóbban kaphatunk lakást, így az egy főre jutó ingatlanvagyon is kisebb, mivel az egy lakásban élők számában nincs jelentős eltérés.



Bruttó lakossági vagyon becsült értéke (ezer milliárd Ft, 2015)

Forrás: Társi, KSH, Portfolio



VÁRNUNK KELL A KIEGYENLÍTŐDÉSRE

Egy fellendülő időszakban a vagyoni egyenlőtlenségek más országokban is nőnek, amit aztán rendre egy stabilizálódó szakasz követ, melynek során ismét kiegyenlítettébbé válnak a különbségek. A mostani helyzet viszont azok számára jelenti a legfőbb kihívást, akik vidéki lakásukat eladva szeretnének a fővárosba költözni, a növekvő árkülönbségek miatt ugyanis egyre kisebb lakásra elegendő csak a vidéki ingatlan értékesítéséből befolyt vételár.

Ami Magyarországot illeti, az áremelkedés üteme a következő években a szakértők egybehangzó véleménye szerint lassulni fog, ez azonban még nem jelenti a különbségek csökkenését. Budapest ugyanis olyan mértékben elhúzott lakásárak tekintetében az ország többi részétől, hogy annak ledolgozásához hosszú évekre lehet szükség. Egyelőre még mindig azt látjuk, hogy ha kisebb mértékben is, de továbbra is Budapest drágul a legjobban Magyarországon, így az olló záródására feltételezhetően nem a következő években kerül sor.

HIRDETÉS

SOKOLDALÚ RENDEZVÉNYHELYSZÍN SZÁLLÁSSAL ÉS CATERINGGEL



Hotel Lycium****- Kölcsey Központ Debrecen

17 rendezvényterem • rugalmas rendezvényszervezés • profi szervezőcsapat
modern technika • hagyományos magyar, és trendkövető
nemzetközi gasztronómia

ÜZLET VAGY PIHENÉS, VÁLASSZA A HOTEL LYCIUMOT!



Belvárosi nyugalom
a debreceni múzeumnegyed
szívében.



Nincs kívül építtetni

HIÁBA ÉPÍTKEZNE AZ ORSZÁG

RIGÓ ANITA

NAGY LÖKETET KAPOTT AZ ÁLLAMTÓL AZ ÉPÍTŐIPAR A CSOK KIBŐVÍTÉSÉVEL ÉS AZ ÚJ ÉPÍTÉSŰ LAKÁSOK ÁFÁJÁNAK CSÖKKENTÉSÉVEL, ÍGY EGY ÉV ALATT MEGDUPLÁZÓDOTT AZ ÚJ ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEK SZÁMA. NOHA LEGALÁBB 10 ÉVE NEM VOLT OLYAN ERŐS A FIZETŐ-KÉPES KERESLET A LAKÁSPIACON, MINT JELENLEG, A LAKÁSÉPÍTÉSI KONJUNKTÚRA BEINDULÁSA MÉGSEM EGYSZERŰ, HISZEN AZ EGYIK ELENGEDHETETLEN ERŐFORRÁS, A MUNKAERŐ, JOBBAN HIÁNYZIK AZ ÁGAZATBÓL, MINT VALAHA. AZ ÉGETŐ SZAKEMBERHIÁNY MIATT A KIVITELEZÉSI KÖLTSÉGEK IS GYORSAN EMELKEDNEK, AMI CSORBÍJTJA AZ ÚJ KEDVEZMÉNYEK HATÁSAIT IS.

ÖTVENEZER DOLGOZÓ TÜNT EL

Az építőipari létszám 2007-ben ért csúcsára, ekkor 330 ezer foglalkoztatottat számolt az ágazat. A válság hatására azonban 2012 végére ez a tábor 240 ezer főre apadt, vagyis 90 ezer ember veszítette el a munkáját a szektorban öt év leforgása alatt. 2013-tól látható, hogy ismét emelkedik az építőiparban dolgozók száma, ennek ellenére tavaly

év végén is csak 280 ezren voltak. Ennek alapján megállapítható, hogy az elmúlt évtizedben 50 ezer munkavállalót veszített el az iparág. Azt sem tudjuk, hogy az építőiparban foglalkoztatottak között hányan vannak olyanok, akik valójában külföldön dolgoznak, csak éppen rendelkeznek itthon bejelentett lakcímmel, ezért a magyarországi munkavállalók közé számolják őket.

A munkaerő- és lakáspiaci fellendülés közepén már nincs is nagyon olyan munkanélküli, aki építőipari szaktudással ne tudna munkába állni az ország bármelyik pontján, így erőforrástartalékban sem nagyon bővelkedik a szektor. 2016 végére a rendszerváltás óta nem látott mélypontra, 205 ezer főre apadt a magukat munkanélkülinek vallók száma az országban, és közülük mindössze 15 ezren voltak azok, akik-

nek az előző munkahelyük az építőiparban volt. A válság legrosszabb éveiben, 2011-2012 táján a szektor aktív munkaerő-tartaléka még 40-50 ezer főt tett ki.

A KIVÁNDORLÁSON CSAK A BÉREMELKEDÉS SEGÍTHET

Az építőipari munkaerőhiányt súlyosbítja a szakmunkások kivándorlása is. A válságot követő években rengeteg építőipari szakember hagyta el csapatokban az országot, és vette az irányt a jobb kereseti lehetőségeket ígérő Nyugat-Európa, leginkább Németország felé, akik most nagyon hiányoznak a gazdaságnak. Az Építési Vállalkozók Országos Szakszövetsége (ÉVOSZ) szerint a kivándorlás ma is óriási problémát jelent az ágazatnak, a folyamatot pedig csak akkor lehetne megállítani, ha a vállalkozások jelentősen növelni tudnák a fizetéseket. A szakszövetségnél úgy látják, havi nettó 250-300 ezer forintos fizetésekre lenne szükség a jelenlegi 150-200 ezer forint helyett ahhoz,

A helyzet olyan súlyos, hogy már minden építőipari szakma területén megjelent a szakmunkáshiány. A villanyszerelő, a kőműves, az épület- és szerkezetlakatos, illetve a központi fűtés- és gázszerelő lényegében országszerte mindenhol hiánycikknek számít, de ácsot és asztalost, valamint festő-mázoló szakmunkást sem találunk könnyen, különösen az ország nyugati felében. Az építőipari hiányszakmákat egyébként közel minden magyarországi megyében állami támogatással ingyen lehet kitanulni, azonban kérdéses, hogy a papíron egyelőre alacsony fizetéssel járó foglalkozásokat hányan akarják választani. A fiatalok körében amúgy is egyre népszerűtlenebbek a kétkézi szakmák, míg az idősebb álláskeresőknek az „iskolapadba ülés” lehet gondjuk.

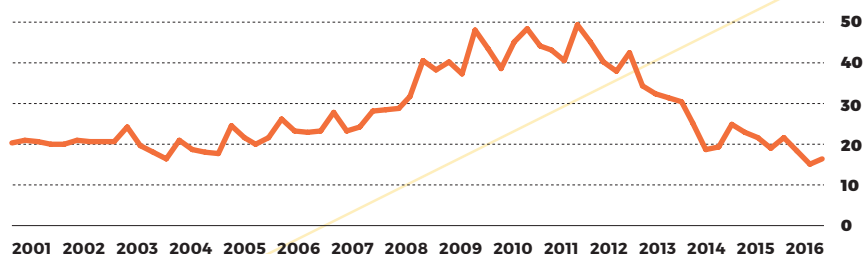
Van azonban az álláskeresőknek egy olyan csoportja is, akiknél az átképzés viszonylag könnyen megvalósítható lenne: ők a közfoglalkoztatottak. 2016-ban átlagosan 220 ezer, többségében teljesen képzetlen vagy alacsony képzettségű embernek adott munkát az állam

az idei évtől kötelező elfogadniuk a nekik ajánlott képzést, így ha az állam területileg jól megszervezi a szükséges tanfolyamokat, a közmunkások egy része valóban kitanulhatna egy hiányszakmát. A képlet persze valójában nem ilyen egyszerű, hiszen az is problémát jelent, hogy a közfoglalkoztatottak 80 százaléka az ország keleti felében és Dél-Dunántúlon él, nem pedig ott, ahol a legnagyobb a fizetőképesség kereslet az építőiparban, a mozgósíthatóságuk pedig igen alacsony. Tovább nehezíti a közmunkások nyílt munkaerőpiacra való beilleszkedését, hogy sokuknál hiányzik a rendszeres munkavégzés tapasztalata, illetve a munkavállaláshoz szükséges alapvető szociális képességek.

A munkaerőhiány enyhítésének másik módja a vendégmunkások tömeges behívása lehet Ukrajnából. Ebben látja a megoldást jelenleg a magyar kormány is, éppen ezért egyszerűsítette a szomszédos harmadik országból érkező nem európai uniós állampolgárok tartózkodási és munkavállalási engedélyeinek adminisztrációját tavaly ősszel. A könnyítések nyomán akár el is lephetné az országot a külföldi munkaerő, azonban az építőiparban ezt egyelőre egyáltalán nem érzik.

Munkanélküliek száma, akiknek előző munkahelye az építőiparban volt 8 éven belül (negyedévente, ezer fő)

Forrás: KSH MEF, Portfolio



hogy a jelentős elvándorlás megálljon, illetve, hogy a szakmunkások egy részét vissza tudják csábítani a hazai munkaerőpiacra. Mivel az építőipari szakmákban igen elterjedt a feketemunka, nehéz lenne pontosan megmondani, hol tart most a nettó átlagbér az ágazatban. Ugyanakkor már a hivatalos bér adatok is azt mutatják, hogy emelkedik a bejelentett szakmunkások fizetése. Igaz, a fizikai foglalkozásúak hivatalos fizetésének emelkedése nagyon alacsony bázisról, körülbelül nettó 100 ezer forintról indul, így is biztató, hogy például az épületek építésével foglalkozó munkások bére közel 10 százalékkal nőtt tavaly.

a közmunkaprogramokon keresztül. Mivel az építőipari szakmák javát – nem véletlenül – férfiak dominálják, tekintsük csak a 110 ezer férfi közfoglalkoztatottat, de nekik is körülbelül csak a felét, hiszen a fiatalok és a képzettek előtt kedvezőbb lehetőségek is állhatnak. Ez azt jelenti, hogy a közmunkások között is van legalább egy 50-60 ezer fős potenciális munkaerő-tartalék az építőipar számára, akiknek ha egy része kitanulna valamilyen építőipari szakmát, már az is egy-két-három éven belül enyhíteni tudná a szektorban tapasztalt munkaerőhiányt. Egy decemberi törvénymódosítás eredményeként egyébként a közmunkásoknak

ELKERÜLHETETLENÜL TOVÁBB NÖNEK A KIVITELEZÉSI KÖLTSÉGEK

Az építőipar a megugrott kereslet mellett óriási kapacitáshiánnyal küzd, így a munkaerő drágulása elkerülhetetlenné vált. Az ÉVOSZ szerint a vállalkozások a bérek emelése nélkül nem is tudnák teljesíteni az újonnan kötendő, 1,5-2 éves átfutású szerződéseket, melyekre 2016-ban az engedélyeket megkérték, és az egyszerű bejelentéseket megtették. Becslések szerint csak tavaly negyedével emelkedtek a kivitelezési költségek, és idén is további drágulás várható. A piac által kikényszerített béremelések miatt a lakás- és házipépítések ára tovább fog növekedni, ami a lakáspiaci árakat is felfelé nyomja. A jelenlegi szabályozás szerint ugyanakkor csak 2019 végéig lesz 5 százalékos az új lakások áfája, így a lakásépítési kedv az évtized vége felé akár csillapodhat is. A következő három évben ugyanakkor biztosan marad az égető munkaerőhiány, ami jelentősen gátolni fogja az építőipar növekedését.

Alternatív lakásépítés: konténerházak

GYORS MEGOLDÁS A LAKÁSHIÁNY KEZELÉSÉRE?

FUTÓ PÉTER

AZ UTÓBBI ÉVTIZEDEKBEN EGYRE NÉPSZERÜBBEK A LAKÁSÉPÍTÉS ALTERNATÍV FORMÁI, ÍGY AZ OLYAN, KEZDETBEN ÁTMENETI MEGOLDÁSNAK SZÁNT LÉTESÍTMÉNYEK IS, MINT A KONTÉNERHÁZAK. A KONTÉNERHÁZNAK VANNAK UGYAN HÁTÉRÁNYAI A HAGYOMÁNYOS TÉGLAÉPÍTÉSSEL SZEMBEN, DE ÁRA, VALAMINT GYORS ÉS KÖNNYŰ KIALAKÍTHATÓSÁGA MIATT MÉGIS EGYRE TÖBBSZÖR ALKALMAZZÁK.

A globális szállítmányozásban használt konténerekről már a 80-as években kiderült, hogy olcsó kialakításuknak és strapabíróságuknak köszönhetően lakhatási célokra is alkalmasak. A XX. század végén még többnyire csak ideiglenes hajlékként vagy melegedőként szolgáltak többek között építkezéseken vagy nehezen megközelíthető helyeken, de az ezredforduló után már egyre többször alakítottak ki állandó lakásokat is belőlük.

MINŐSÉGI LAKÁS, KEDVEZŐ ÁRON

A konténerházak egyik előnye a hagyományos építéssel szemben a kedvező kialakítási költség. Egy téglalapítmű lakáshoz képest már harmad-, negyedáron hozzá lehet jutni egy lakás céljára is alkalmas konténerhez, ami praktikus megoldás, ha például hétvégi ház építésében gondolkodunk.

A konténerházak mellett szól a szabványos méret is, aminek köszönhetően akár több konténer is egybeépíthető, egyszerűen növelve ezzel a szükséges teret. A felépítés így sokkal gyorsabb, mint egy hagyományos ingatlan esetében. Emellett szakértők számítása szerint egy ilyen ház ökológiai lábnyoma is kisebb egy hagyományos házénál, a vázszerkezet stabilitása és a szabványelemek miatt így sok helyen praktikus megoldások születnek konténerházak alkalmazásával.

A hagyományos házakhoz hasonlóan itt is megoldható az ingatlan közművekbe történő bekapcsolása, ami után a konténer akár összközműves házként is használható. A megfelelően vastag – 25 cm – szigetelés a szakértők szerint felér egy modern, bevakolt téglaház szigetelési mutatóival, és kellemes hőmérsékletet biztosít a téli hónapokban is. Egy konténer önmagában azonban még nem áll készen a lakhatásra, ahhoz számos

kiegészítés szükséges, vannak viszont olyan kifejezetten lakáscélra készített konténerek, amelyek tartalmazzák a komfortos lakhatás eszközeit. Ezekre már eleve van szigetelés, és fűtő-hűtő berendezések is tartoznak hozzá, belső terükben konyha, fürdőszoba és WC is található, az elhelyezés után pedig





könnyen beköthetők az elektromos hálózatba, valamint a víz- és csatornarendszerbe is.

FIGYELJÜNK A HÁTRÁNYOKRA!

A konténerháznak az előnyök mellett ugyanakkor vannak hátrányai is a hagyományos építéssel szemben. Az egyik ilyen a szerkezet élettartama. Hiába stabil ugyanis a vázszerkezet, magas pártartalom esetén

a fémrészek hamar rozsdásodni kezdenek, illetve a nagy és gyakori hőmérséklet-ingadozás is hamar kikezdi az anyagát. Az sem mindegy továbbá, hogy, ha használtan vásároljuk, mit szállítottak benne korábban. Előfordulhat, hogy a korábbi szállítások során kiömlött mérgező anyagok miatt lakhatási célra eleve alkalmatlan az egység. Végül a tetőszerkezetet kell megemlíteni, amely az erős vázrész ellenére meglehetősen kis teherbírású, így emeletes megoldások esetén annak megerősítése szükséges.

MENNYIÉRT LEHET KONTÉNERHÁZAM?

A lakó- és irodakonténerek forgalmazásával Magyarországon is számos cég foglalkozik, amelyek részletes leírást adnak a különböző típusok tulajdonságairól és megfelelő műszaki paramétereiről. Sok helyen akár használt is vásárolható konténer, tovább csökkentve ezzel a fajlagos költségeket. A legtöbb hirdetési oldalon az építkezésen használt irodakonténereket 70-130 ezer forintos négyzetméteráron kínálják Magyarországon, így egy kisebb, 6-8 négyzetméteres egység félmillió forinttól vásárolható



meg. Használtan viszont már 60-70 ezer forintos négyzetméterártól tulajdonosai lehetünk egy lakókonténernek, ami 30 négyzetméteres alapterület esetén 2 millió forintot jelent.

Újnan vásárolva ennél mélyebben a zsebünkbe kell nyúlni. Az új, lakhatási célra is alkalmas konténerek jellemző négyzetméterára mintegy 200 ezer forinttól indul, ami azt jelenti, hogy egy 30 négyzetméternél valamivel nagyobb kétszobás lakást 6-7 millió forintért lehet megvásárolni. Ebben természetesen már benne van a teljes átalakítás, szigetelés és az alapvető berendezések is. Egy új, jó minőségű lakókonténer költsége tehát megegyezik egy közepes árfekvésű megyeszékhely jellemző lakásáraival, olcsóbb viszont a fővárosi lakásoknál, ahol a legolcsóbb kerületekben is drágábbak ennél az ingatlanok.

Mint mindenben, a konténerek esetében is vannak prémium minőségű termékek. Ha igazi luxusra vágyunk, akkor a belső terekben választhatunk exkluzívabb anyagokat, ezzel viszont az ár is növekszik, így egy ilyen luxuskonténerház négyzetméterára a 300-400 ezer forintot is elérheti. Ezért természetesen már egy hagyományos épület is felépíthető, a közeljövőben már csak



ezért sem várható az ilyen épületek tömeges hazai elterjedése, de alternatívaként – főként hétvégi házaknál –, ha a tulajdonos nem akar bajlódni az építkezéssel járó bizonytalanságokkal, jó megoldás lehet.

HA MEGTETSZETT, EGYEZTESSE A HIVATALLAL!

Ha már odáig jutottunk a tervezésben, hogy konténerház felállításán gondolko-

dunk, mindenképpen keressük fel a helyi önkormányzatot, hogy milyen szabályok vonatkoznak a konténerlakás kialakítására. Kell-e hozzá engedély, ha igen, pontosan mire, illetve hogyan lehet bekötnetni a közműhálózatba a rendszert. Magyarországon a legtöbb esetben magánszemélyek vásárolnak konténerházat hétvégi hobbitelekre, állandó lakásként egyelőre kevésbé terjedt el. A nyugat- és észak-eu-



rópai országokban ugyanakkor előszeretettel használják lakhatási célokra is.

KÜLFÖLDÖN MÁR NÉPSZERŰ

Hollandiában és az egyes skandináv országokban különösen kedvelik a konténerházas megoldásokat, de Franciaországban is több helyen előfordulnak ilyen ingatlanok. A hollandiai Zwolle-ban például vízre épült diákszállásként üzemelnek, de más hol-

land városokban is alkalmazzák egyetemisták lakhatásának biztosításához. Franciaországban Le Havre kikötővárosában találkozhatunk ilyen megoldásokkal, a skandináv országok északi részein pedig önmagában álló konténerházak a jellemzők, a városoktól távolabbi területeken. Ezen kívül országtól függetlenül azokon a helyszíneken is jó megoldás a konténerház, ahol a hagyományos házak felépítése a

megszokottnál sokkal magasabb költségek mellett valósulhatna csak meg. Jó példák erre az olyan területek, ahol az állandóan fagyott talaj és a nehéz megközelíthetőség miatt irreálisan drága lenne egy téglaház felépítése, például a magashegységek menedékházai.

MAGYARORSZÁGON IS ELTERJEDHET?

Lakásként funkcionáló konténereket Magyarországon egyelőre kevés helyen használnak, ezek ugyanis főként átmeneti megoldást jelentenek a lakhatási problémák kezelésére. Nálunk az építkezéseken használt ideiglenes szálláshelyként működő egységektől eltekintve leginkább nyaralóhelyeken fordulnak elő, ahol gyakran fűtés beépítésére sincs szükség, így meglehetősen gyorsan kialakíthatók. A gyors telepítésnek köszönhetően jött szóba Budapest II. kerületében is, amikor néhány évvel ezelőtt egy óvoda felújítása miatt konténerekből kialakított mobil épületbe helyezték át az intézményt. Tömeges elterjedésre azonban egyelőre nem kell számítani, ugyanakkor különleges esetekben akár ilyen épületek is feltűnhetnek az ország lakáspiaci palettáján.

Híres szomszédok

LASSANKÉNT MAGYARORSZÁGON IS MEGNYÍLNAK A KÖZÉLETBŐL ÉS A TÉVÉMŰSOROKBÓL ISMERT SZEREPLŐK ÉS – HA NEM IS TELJES EGÉSZÉBEN – MEGMUTATJÁK, HOL ÉS MILYEN KÖRÜLMÉNYEK KÖZÖTT ÉLNEK. A TELJES FELTÁRULKOZÁSNAK AZONBAN FO-
RINTBAN IS MÉRHETŐ ÁRA VAN.

A kukkolás, leskelődés a mai világ velejárója. A filmekben, a televízióban olyan szituációkkal találjuk szemben magunkat, amelyek az ilyenfajta kíváncsiságból fakadó cselekedetre apellálnak. Ez a hatásos fegyver igen működőképes! Legyen szó egyszerű emberekről egy valóságshowban, vagy celebritásokról, ezek a műsorok nézők százazreit képesek képernyő, monitor elé tapasztani és hosszú időre odaláncolni. A „celebek” a társadalom VIP részlegébe tartozó egyének, akiket a „köznép” piederstálra emel, miközben folyton-folyvást arról igyekszik bizonyosságot szerezni, hogy ők is igazi, halandó emberek. Erre számos eszköz van a kedves befogadó kezében: bakivideókat nézhet az interneten arról, hogy lám-lám, kedvence is képes orra esni a lépcsőn lefelé jövet, vagy éppen lesifotókat böngészhet, melyeken privát szituációban láthatja kedvencét. Vannak azonban ennél kifinomultabb módszerek is!

A celebek lakása, csakúgy, mint minden ember esetében, féltett kincs. Nem mindenkinek adunk engedélyt arra, hogy átlépje küszöbünket, nemhogy belessen a legintimebb térbe, a hálószobába. Vannak azonban olyan kivételes helyzetek, amikor egy-egy híresség önszántából tárja fel titkait a világ előtt. Így történik ez az Otthon-térkép tévéműsorban is, ahol minden részben megismerhetjük egy-egy celebritás otthonát, miközben ingatlanpiaci szem-



pontból releváns, szakértői beszélgetéseket is hallhatunk az adott környékről, az ottani lakástípusokról, árakról. A tematikus sorozat adásonként más-más aktuális témát jár körül, így például a lakásépítés, a CSOK, a lakásvásárlás, a felújítás, a költözés kérdéskörét.

Mint oly sok egyéb tekintetben, Magyarország és az USA a celebek szempontjából is teljesen eltér egymástól. Míg a tengerentúlon köztudott, hogy egy-egy híresség hol hajtja álomra a fejét, addig itthon ez tabu-téma. Olyannyira dívik a sztárkultusz a kül-

földi celebek esetében, hogy sok helyen külön túrákat szerveznek idegenvezetővel, aki bemutatja a hírességek lakóhelyeit. Ehhez képest itthon főbenjáró vétség nyilvánosságra hozni egy ismert ember lakcímét. Az Otthontérképhez hasonló tévéműsorok azonban kielégíthetik kíváncsiságunkat, hiszen ha a lokációt nem is tudhatjuk meg, de beleshetünk a falak mögé.

A nemzetközi sztárok külföldön gyakran „művésztelepeken” élnek, ami persze merőben különbözik az alternatív közegben ismert jelentéstől, hiszen előbbi a luxus, a csillogás és a pazar életvitel jellemzi. Ilyen kedvelt célpont például Malibu, Silver Lake vagy éppen New York City.

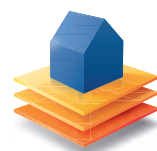
Nem árulunk el nagy titkot azzal, hogy a magyarországi zenészek, tévések, színészek lakóhelyei nagyrészt Budapesten és az agglomerációban összpontosulnak, habár sokan választják lakóhelyül a Balaton környékét is. A fővároson belül leginkább a népszerű kerületekben lelhetők fel, mint a II., a VI., a VII., a VIII. és a XII. kerületekben. „Celebsűrűség” szempontjából a XIII., a III. és a XIV. kerület jár magasan az élen, illetve érdemes még kiemelni az agglomerációt, ami szintén kedvelt célpont.

Lakástípus tekintetében a hazai hírességek háromnegyede családi házban lakik, csupán egyharmaduk preferálja inkább a lakást. Ez természetesen összefügg a lakóhellyel is, hiszen a város bizonyos részein keresve sem találni családi házat. Érdekeség, hogy sok celeb költözik be manapság új építésű lakásba, aminek hátterében az állhat, hogy hírességeink igyekeznek lépést tartani a korrallal, és életvitelükben is a modernséget hirdetni.

A hazai hírességek igen változatos lakáskörnyelmények között élnek, mind lokáció, mind életstílus, mind pedig luxus tekintetében. Az azonban bizonyos, hogy egytől egyig igyekeznek olyan körülményeket teremteni, melyek között otthonosan és biztonságban érezhetik magukat. Sőt, néha ezt a privát kuckót, kellemes családi házat vagy éppen macsó legénylakást még a nagyvilágnak is megmutatják!

Az otthonterkep.hu gondozásában megjelenő Otthontérkép tévéműsor egy olyan ingatlan tematikájú magazinműsor, mely a lakáspiacot befolyásoló jelenségekkel, újdonságokkal foglalkozik. Hasznos tippeket, tanácsokat kaphatnak a nézők a szakma szakértőitől, és időről időre beleshetnek egy-egy ismert ember otthonába.

Az Otthontérkép 5. évadát tavasszal sugározzák majd minden szombaton a TV2-n. Az új részek, a megszokottakhoz híven, változatos témákban bővelkednek majd. Így például felkeressük Steiner Kristóf minilakását, és körbenézünk Nánási Pál loft stúdiójában is. A nem mindennapi, extra dolgok mindig is előnyt élveztek az Otthontérkép tévéműsorban, volt már, hogy bemutatunk egy eladó víztornyot, de az is megesett, hogy egy buckaházban néztünk szét. Ennek szellemében olyan izgalmas helyszínekre látogatunk el, mint például egy velencei kápolna, amit lakássá alakítottak át, vagy éppen a nagy népszerűségnek örvendő Star Wars hotel, de a nézők megtudhatják azt is, miként lehet életvitszerűen egy lakókocsiban élni. Ha mindez nem lenne elég, akkor felkeresünk még egy barlanglakást Budafokon, és a Parlament épületét is bejárjuk majd.



Otthontérkép

Az utolsó irodák is elfogynak Budapesten?

2016 NEGYEDIK NEGYEDÉVÉBEN TOVÁBB CSÖKKENT BUDAPESTEN AZ IRODAPIACI ÜRESEDÉS, JELENLEG 9,5 SZÁZALÉKON ÁLL, AMI 5,7 SZÁZALÉKPONTTAL ALACSONYABB A 2015 AZONOS IDŐSZAKÁBAN REGISZTRÁLTNÁL. ILYEN ALACSONY ÉRTÉKEKRE A 90-ES ÉVEK ÓTA NEM VOLT PÉLDA. A KERESLET NEMCSAK A NEGYEDÉVES ÉRTÉKEK ÖTÉVES ÁTLAGÁNÁL MAGASABB, HANEM AZ ELŐZŐ NEGYEDÉVES ÉRTÉKET IS TÖBB MINT 70 SZÁZALÉKKAL HALADTA MEG, ELÉRVE ÖSSZESEN A 163 603 NÉGYZETMÉTERT.

2016 negyedik negyedéve során egyetlen új irodaépület került átadásra, 25 400 négyzetméterrel növelve a budapesti modern iroda-állomány méretét. A Corvin sétány legújabb irodafázisa a Nokia Networks egyedi bérlői igényeinek megfelelően épült, 100 százalék 'built-to-suit' fejlesztésként, Nokia Skypark néven. A teljes budapesti modern irodaállomány jelenleg 3 360 090 négyzetméter tesz ki, melyen belül 2 695 510 négyzetméter „A” és „B” kategóriás modern spekulatív irodaterület, valamint 664 580 négyzetméter saját tulajdonú iroda található.

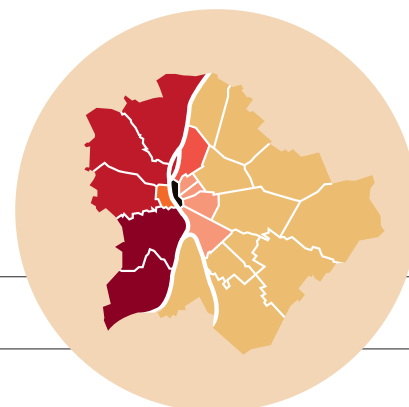
Az üresedési ráta múlt negyedévi enyhe emelkedése után visszatért csökkenő pályá-

jára; a negyedik negyedév során 1,4 százalékponttal 9,5 százalékra süllyedt, ami Budapesten az eddig regisztrált legalacsonyabb ráta. Hasonlóan az előző negyedévekhez, a legtelítettebb alpiac továbbra is Dél-Buda, ahol az üresedés mindössze 3,7 százalék, míg a legmagasabb üresedési ráta 34,3 százalékkal az agglomerációban mérhető.

A bruttó kereslet 2016 negyedik negyedévében 163 610 négyzetméter tett ki, azaz az előző negyedévhez képest közel megkétszereződött. A teljes keresleten belül a szerződeshosszbírtások képviselték a legnagyobb arányt a bérbeadási volumen egyharmadával, míg az előbérleti szerződések

résaránya 30 százalék volt. Az új szerződések a kereslet 28 százalékát tették ki, míg a bővülések 9 százalékot. Saját tulajdonba vétel nem történt a negyedév során.

Az előző negyedévekkel szemben a legmagasabb bérlői aktivitás a Pest központ alpiacra volt mérhető a teljes volumen egyharmadával. A Váci úti folyosó a teljes bérbe-



A budapesti modern irodapiac, 2016 Q4

	Belváros	Pest központ	Buda központ	Nem-központi Pest	Észak-Buda	Dél-Buda	Váci úti folyosó	Agglomeráció	Összes
Bővülés (m ²)	0	25 400	0	0	0	0	0	0	25 400
Teljes állomány (ezer m ²)	353 711	604 949	405 297	411 856	314 895	341 682	810 069	117 632	3 360 091
Kihasználatlan terület (m ²)	38 283	43 720	23 249	27 464	43 054	12 474	90 585	40 382	319 211
Kihasználatlansági ráta (%)	10,8%	7,2%	5,7%	6,7%	13,7%	3,7%	11,2%	34,3%	9,5%
Teljes bérbeadás (m ²)	14 814	54 630	13 404	8 552	5 280	16 256	48 225	2 442	163 603
Nettó bérbeadás (m ²)	4 690	51 210	5 548	5 147	5 080	6 227	30 377	1 491	109 770

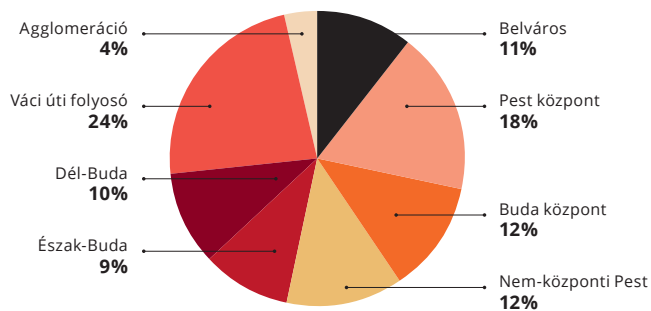


A budapesti modern irodapiac, 2016 Q4

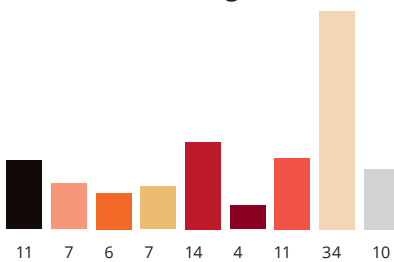
Kihasználatlansági ráta

9,5%

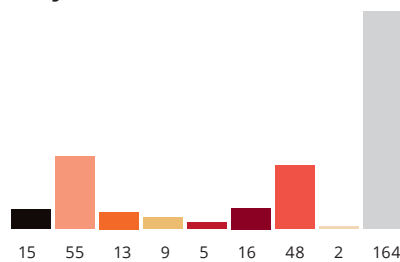
A teljes állomány megoszlása (%)



Kihasználatlansági ráta (%)



Teljes bérbeadás (1000 m²)



Forrás: BRF, PIM

adási volumen 30 százalékát, míg Dél-Buda 10 százalékát adta.

A BRF összesen 230 bérleti szerződést regisztrált a negyedév során, melyek átlagos mérete 711 négyzetméter volt. 31 szerződést kötöttek 1000 négyzetméternél nagyobb területre: 12 szerződés hosszabbítást, 10 új bérlővel kötött megállapodást, 6 előbérleti szerződést és 3 bővülést. A negyedik negyedév legnagyobb méretű tranzakciója egy előbérleti szerződés volt a Corvin negyed következő irodafázisára, melynek keretében egy IT cég foglalja majd el a Corvin Technology & Science Park épület közel 80 százalékát. A negyedév második legnagyobb tranzakciója egy 13 780 négyzetméteres szerződés hosszabbítás volt a Váci úti folyosón, ahol a legnagyobb új bérleti szerződés is kötöttetett 3740 négyzetméteren.

A nettó abszorpció az előző negyedévhez képest hozzávetőleg háromszorosára nőtt, 68 790 négyzetméterre, mely az elmúlt öt év legmagasabb értéke. Az abszorpció kimagasló volt a Pest központ (29 810 négyzetméter) és a Váci úti folyosó (24 825 négyzetméter) alpiacokon. Míg a többi alpiac ennél jelentősen alacsonyabb abszorpciós volument regisztráltunk, 2015 harmadik negyedéve óta először egyik alpiac sem végzett negatív tartományban.

Egyre több pénz áramlik magyar ingatlanokba

MI TELJESÍTÜNK JOBBAN, VAGY A KÖRÜLMÉNYEK KEDVEZNEK?

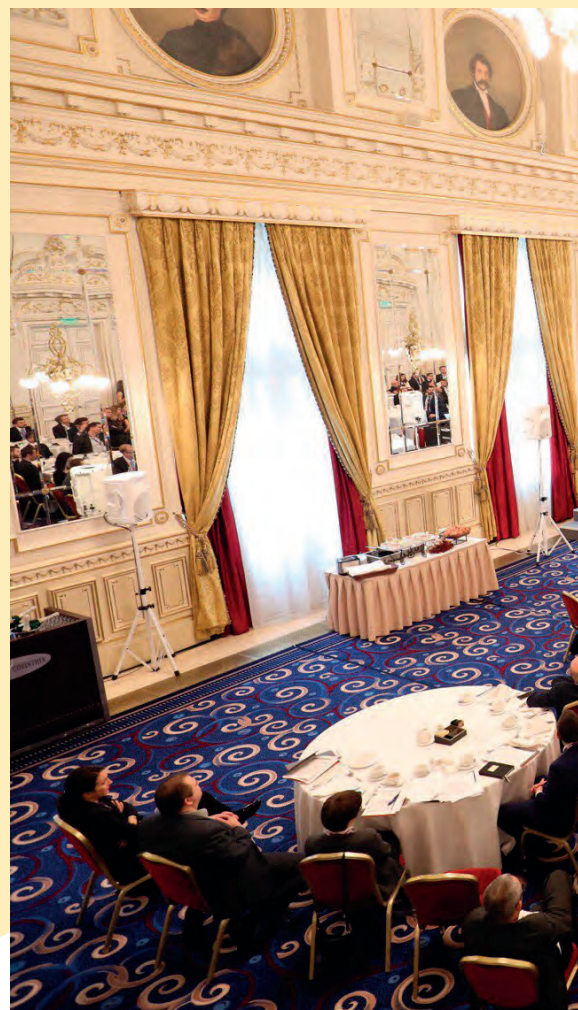
MAGYARORSZÁG EGYRE VONZÓBB A NEMZETKÖZI ÉS A HAZAI BEFEKTETŐK KÖRÉBEN, ENNEK KÖVETKEZTÉBEN ÉVEK ÓTA NEM LÁTOTT MENNYISÉGŰ TŐKE ÉRKEZIK AZ ORSZÁGBA. A NEMZETKÖZI FELMINŐSÍTÉSEK IS POZITÍV MEGERŐSÍTÉSEI ENNEK, AZONBAN NEM FELEDKEZHETÜNK MEG AZ ESETLEGES VESZÉLYEKRŐL ÉS KIHÍVÁSOKRÓL SEM. EZEKET VITATTÁK MEG A PORTFOLIO ÉS AZ RICS KÖZÖS SZERVEZÉSÉBEN IMMÁR HETEDIK ALKALOMMAL MEGRENDEZETT VALUATION KONFERENCIÁN MEGJELENT INGATLANPIACI SZAKÉRTŐK.

EGYRE TÖBB BEFEKTETŐ VÁLASZTJA BUDAPESTET

Magyarországon a válság alatt gyakorlatilag hétéves befektetési szünetről beszélhetünk, ami Kelet-Közép-Európa többi országához képest is hosszabb időszakot jelentett. Mostanra azonban ezt magunk mögött hagyva nemcsak a befektetések, hanem a fejlesztések terén is fellendülőben van az ország. A mostani növekedés abban különbözik a válság előttiétől, hogy míg akkor az ország gazdasági stabilitása nem követte a növekedést, most nemcsak az ingatlanpiac, hanem párhuzamosan az általános gazdasági mutatók is erősödnek. A kockázatot éppen ezért nem belső okok, hanem a globális politikai folyamatok jelentik.

A korábbi évekkel ellentétben Magyarország elismertsége növekszik a befektetők körében, amit a Moody's és a Fitch felminősítései is bizonyítanak. A magasnak ítélt politikai kockázatok viszont a Brexit vagy Donald Trump megválasztásának fényében máris kisebbnek tűnnek. A mostani befektetői volumen alapja azonban a stabilizálódó gazdaság, amit jól mutat, hogy a hazai befektetők is egyre nagyobb arányban vannak jelen a piacon. A mostani és a válság előtti növekedés között nagy különbség, hogy most mindenki sokkal óvatosabb, a bankok is átgondoltabban hiteleznek, mint egy évtizeddel ezelőtt.

Magyarország, Lengyelország, de Csehország és Szlovákia is logikus döntésnek tű-



nik jelenleg befektetésre, jóllehet Magyarország a válság éveiben kissé hátrányba került a szomszédos országokhoz képest. Már 2013-ban is látszott azonban, hogy – hasonlóan a régió országaihoz – Magyarországon is beindul a növekedés. A piac a várható hozamok és a nettó abszorpció tekintetében egyaránt egészségesnek mondható jelenleg, de a munkaerő képzettsége is vonzó a külföldi tőkebefektetések számára. A munkaerő újratermelődése azonban a régió egyik legnagyobb kihívása, ugyanis a romló demográfiai folyamatok és a külföldre vándorlás következtében egyre nehezebb a megfelelő munkaerő elérése.

NYUGODT ÉVEK ELŐTT AZ INGATLANPIAC

Egy átlagos befektető Magyarországon 2 és 5 millió forint közötti összeget fektet be a különböző ingatlanalapokba. Az alapkezelőknek a megfelelő hozam és a stabilitás megtartása érdekében célszerű a teljes befektetési portfóliójuk 40-60 százalékát ingatlanban tartani. A kockázatok kezelése szempontjából pedig az iroda és a kiskereskedelmi ingatlanok piaca tűnik most a legbiztosabbnak. Ha a következő másfél-két évben nem történik valami váratlan globális sokk a gazdaságban, akkor nyugodt évekre számíthatunk az ingatlanpiacon is.

„Egyelőre a lakáspiaccaal kapcsolatban sem beszélhetünk túlfűtöttségről, még nincs szükség szigorítások bevezetésére.”

A hazai hitelezési piacon is látható az élénkülés, de ez még nem jelenti a válság előttihez hasonló hitelezési boomot. Sőt, egyelőre a lakáspiaccaal kapcsolatban sem beszélhetünk túlfűtöttségről, még nincs szükség szigorítások bevezetésére – mondta el Fábián Gergely, a Magyar Nemzeti Bank Pénzügyi Rendszer Elemzése Igazgatóság igazgatója. A szakértő véleménye szerint azonban, ha 2017-ben is hasonló ütemben fog folytatódni az ingatlanpiaci növekedés, indokolt lehet a szigorítás. Különösen annak fényében, hogy a válság előtt, 2006-ban még kiegyensúlyozottnak tűnt a piac, de végül a felvett hitelek közül 10-ből 4 bedőlt, aminek 70 százalékát 2006 után, vagyis a válságot megelőző másfél évben vették fel. A lakáspiacon jelenleg a budapesti belvárost érdemes figyelni – az V., VI. és VII. kerületeket –, ahol a külföldi vásárlók aránya elérte a 25 százalékot, így leghamarabb ott lehet túlárzott a piac.

ÓVATOSABBAK A FEJLESZTŐK, MINT A VÁLSÁG ELŐTT

A jelenlegi kamatszintek következtében likviditásbőség tapasztalható az ingatlanpiacon, így a befektetők gyakran nem banki hitelből oldják meg az akvizícióik finanszírozását, ezért a projekthitelek volumene esetében egyelőre a növekedési ütem elmarad a válság előtti szintektől. A bank által finanszírozott lakásfejlesztők jelenleg óvatosabbak, mint a válság előtt voltak, a projekteiket a megfelelő (költségű, minőségű és határidejű) kivitelezői kapacitások lekötése esetén indítják el, vásárlói pénzek helyett – tekintettel azok szűkösségére – a teljes projektet önerőből és bankhitelből finanszírozzák a likviditási nehézségek elkerülése érdekében. A jövőben előbb-utóbb vélhetően felfelé indulnak a kamatok, ezért érdemes elgondolkodni az esetlegesen felmerülő kamatkockázat fedezéséről, amire a bankok kész megoldásokat ajánlanak ügyfeleiknek. Arról, hogy mi most a legjobb befektetés, megoszlott a szakértők véleménye, az irodaházak mellett volt, aki a logisztikai piacon, míg mások a kiskereskedelmi piacon látnak nagy lehetőséget. Magyarországon túl pedig egyes balkáni országok állhatnak nagy növekedés előtt, különösen Szerbiában látnak nagy fantáziát a befektetők.



100 év után leselejtezünk a lakásállományt?

NEM SZABAD EGYSZERŰ GONDOLATMENETEKRE TÁMASZKODNI

DITRÓY GERGELY – MADUROVICZ-TANCSICS TÜNDE

A HAZAI LAKÁSPIACON JELENTŐS ÉLÉNKÜLÉS TAPASZTALHATÓ, UGYANAKKOR ENNEK MÉRTÉKE KOMOLY TERÜLETI KÜLÖNBBSÉGEKET MUTAT. BÁR EGYESEK SZERINT EZEK AZ ELTÉRÉSEK AZ IDŐ ELŐREHALADTÁVAL KIEGYENLÍTŐDNEK, VALÓJÁBAN TUDOMÁSUL KELL VENNİ, HOGY A VÁLSÁG MINDIG NAGY ÁTRENDZŐDÉSSSEL JÁR, ÉS NEM A KORÁBBI VISZONYOK FOGNAK ÚJRA ELŐÁLLNI. SZÉKELY GÁBORNÉVAL, A KSH LAKÁSTATISZTIKAI OSZTÁLYÁNAK OSZTÁLYVEZETŐJÉVEL BESZÉLGETTÜNK.

? A minőségi adatgyűjtés az elmúlt 10 évben eljutott arra a szintre, hogy a nagy tömegű rendelkezésre álló adat, valamint az ezeket szűrő tapasztalat már lehetővé teszi a lakáspiaci trendek megállapítását?

Azt gondolom, hogy igen, és az külön jó fejlemény, hogy az adatbázishoz többen is hozzáférnek. Most már az MNB-ben is komoly műhelymunka folyik. Az az igazság, hogy annál jobb egy lakáspiacra az információkhoz való hozzáférés, minél több forrásból lehet különböző célú, különböző módszertanú ingatlanpiaci indexekhez jutni. Arról lehet beszélgetni, hogy ezek miért térnek el, az eltérések mit tartalmaznak, milyen okai lehetnek ennek, összességében azonban a számuk növekedése fokozza a bizalmat.

? Az látszik, hogy egyre inkább szüksége van jó adatokra az ingatlanpiacnak. Hogyan tudja ezeket a fokozódó igényeket kiszolgálni a KSH?

Folyamatosan gondolkodunk új fejlesztési lehetőségeken, jelenleg két témán dolgozunk. Az egyik egy Eurostat által támogatott munka, amelyben próbáljuk összekapcsolni a lakáspiaci adatokat a lakcímadatokon keresztül más adatbázisokkal. Ettől azt reméljük, hogy pontosabbak lesznek a becsléseink, tehát az index mögött stabilabb eszköztár áll majd. A másik projektünk keretében magát a lakáspiaci adatbázist is ki fogjuk bővíteni 2017-ben két új mutatóval, amiktől nagyon sokat várunk. Az egyik, hogy milyen állampolgárságúak a vevők, a másik, hogy milyen életkorúak. Így például a fiatalok által megcélzott lakásokat is meg tudjuk majd figyelni.

? Mivel lassan érkeznek a hiteles adatok, és a felgyorsult piacon az információéhség elsődleges, létezhetnek akár olyan szereplők is, akik nem megfelelő mennyiségű információ és adat birtokában tesznek szakmailag relevánsnak beállított kijelentéseket, melyeket a média olykor hangzatos és akár megtévesztő címekkel

és következtetésekkel rendre át is vesz. Ön tapasztalja ezt a jelenséget? Mi a véleménye róla?

Világos, hogy aki bekerül a hírekbe, annak már nyert ügye van. Egy cégnek vagy egy ingatlanközvetítőnek az, hogy a neve a híroldalakon forog, önmagában fontos cél lehet. Az, hogy milyen hírrel áll elő, sokszor másodlagos. Én úgy gondolom, hogy ezek az információk nem feltétlenül hibásak, inkább úgy fogalmaznék, hogy a hiba inkább abban rejlik, amikor a megfigyeléseiket általánosítják. Ezek a szereplők ugyanis egy adott földrajzi területen vagy vevőkörben mozognak, így az általánosítás jelentős hibaforrás. Az ingatlanközvetítők például a tranzakciók nagyobb részét nem látják, még Budapesten sem. A 2015-ös felmérésünk szerint a lakást változtatók kevesebb mint fele fordult közvetítőhöz az elmúlt években, és ez az arány vidéken még alacsonyabb. Szerintem az a lényeg, hogy a felhasználóknak is meg kell tanulniuk, hogy különböző forrásokból egymás mellé

tegyenek információkat, és ezeket maguk is mérlegeljék.

? Az ingatlanpiacon ciklusok váltják egymást. Magyarországon a lakáspiac ciklikussága a rendszerváltás előtt is megfigyelhető volt?

Ez érdekes kérdés, mert inkább a szabályozói beavatkozások keltettek hullámokat, például a szocpol bevezetése vagy emelése mindig meglátszott. Ugyanakkor kimutathatók nagy hullámok. Például a 70-es évek nagy lakótelep-építései, azután

nézzük, hogy az akkori generáció fele ebben az időben új lakásba költözött.

? Az eddigi tapasztalatok alapján milyen időszámban fog mozogni a mostani lakáspiaci felfutás?

Jelenleg valóban nagy élénkülés tapasztalható a piacon, de kérdés, hogy ez mennyire szabályozói hatás, illetve melyik szabályozói eszköznek a hatása. Nagyon sok olyan intézkedés van, amely kifejezetten a magánlakás-építést ösztönzi, de a most összeálló 2016-os adatokból látszik, hogy

gazdasági folyamatokat, de statisztikus-ként egyébként sem bocsátkozhatok ilyen találgatásokba.

? Az országban a lakásárak növekedésében jelentős különbségek tapasztalhatóak földrajzi elhelyezkedés vagy típus tekintetében. Mi áll ennek a hátterében?

Igazából egy dolgot nem nagyon tudatosítottunk magunkban eddig: rendben van, hogy volt a válság, amit aztán növekedés követett, de szintén igaz, hogy egy ilyen válság mindig nagyon erős átrendeződés-



amikor megengedték a magánépítést, és megugrottak a vidéki családiház-építések. Ezeknek a hatásai még ma is látszanak. Ha megnézzük a mostani idők lakásviszonyait, kimutatható, hogy ez az a generáció, amelyik a 70-es, 80-as években beköltözött az akkor épült új lakásokba, azután szépen együtt öregedett a lakásokkal. Egyébként önmagában meglepő tény, ha mai szemmel

leggyorsabban és legélénkebben a vállalkozói szektor reagált az intézkedésekre. Más kérdés, hogy egy olyan mély válság után voltunk, amelyből a kimozdulás elindult már korábban, az árakon elég világosan látszott, hogy már az intézkedések előtt is emelkedtek. Borzasztó nehéz ciklusokról beszélni, hiszen a szabályozói változások hatása annyira felül tud írni más

sel jár. Egész egyszerűen nem a régi viszonyok állnak újra elő. Most azt látjuk, hogy Budapest és egy-két frekvenciált körzet elszaladt, de például az agglomeráció nem. Az árviszonyok másképp épülnek fel újra, és itt nyereségek és veszteségek keletkeznek attól függően, hogy ki honnan hová mozog. Például nagyon izgalmas, hogy mikor megnéztük a lakásméret-kategóriákra



vonatkozóan az árak változását, azt láttuk, hogy a kislakások nagyon felértékelődtek. Minél kisebb a lakás, annál jobban növekedtek az árak, és ez a jelenség mindenütt megfogható, Budapesten, az agglomerációban és a vidéki nagyvárosokban egyaránt.

? A lakásépítést és -vásárlást élénkítő politikai szabályozásokat sikeresnek ítéli?

Nem feladatom ezt megítélni. Azt lehet látni, hogy a 2001-ben kezdődő felívelés csúcsa 2003-2004-ben volt az építési engedélyek esetében. Utána a visszaesés 2013-ig tartott, akkor voltunk a mélyponton, azután elkezdtek emelkedni az árak, nőtt a lakásépítés, és most nagyjából ott tartunk, ahol 2010-ben, bizonyos tekintetben pedig ott, ahol 2008-2009-ben. Tehát egyelőre nem érjük el a korábbi igazán nagy csúcst, de azt már tényleg a szakértők meg az elemzők döntsék el, hogy kell-e olyan csúcsokat elérni. Önmagában az, hogy ilyen nagy kilengések vannak a piacon, nem jó, ez sok áldozattal jár.

? Évek óta mantra, hogy évente 40 ezer új lakás építésére lenne szükség Magyarországon. Mit gondol erről, nem lenne elég a 15-20 ezer?

A 40 ezres szám nagyon egyszerű gondolatmenetre támaszkodik: ha van 4 millió lakás Magyarországon, és az 100 évig áll, akkor évente ennyit kellene építeni a pótlásukra. De honnan tudjuk, hogy 100 évig áll egy lakás, és ha felújítják, vajon mennyivel nő meg az élettartama? Egy pár ismeretlen még van tehát ebben az egyenletben. Egyszerűen mai szemmel nézve nem tudjuk megmondani, hogy mennyi lesz a jövőben a szükséglet, ez abszurd lenne. Valójában nem létezik szükséglet abszolút értelemben, hanem vannak körülmények, amelyek alakítják a keresletet és a kínálatot. Szabályozás és ösztönzés kérdése, hogy mi felé terelődik a lakáskereslet. Egyébként, ha kicsit felbosszantanak ezzel a 40 ezerrel, mindig azt kérdezem meg, hogy mivel Budapest belvárosában sok 100 év-nél idősebb házat találunk, akkor le fogjuk bontani Budapest belvárosát, és építünk a helyükre új házakat? Vagy hogyan valósul meg az, hogy 100 év után leselejtezzük a lakásállományt?

? Ennek ellenére igaz, hogy a hazai lakásállomány egy jelentős része meglehetősen rossz minőségű. Mennyi ingatlant kellene felújítani, vagy lebontani és újjáépíteni Magyarországon ahhoz, hogy érzékelhetően javuljon az átlagos állapot?

A 2015-ös „Miben élünk” felmérésben nagyon részletesen végigkérdeztük, hogy milyen felújítást csináltak meg a lakók az otthonuk esetében, és mi van még hátra. A tanulság annyi volt, hogy az elmúlt 10 évben nagyon sok kis és nagyobb munka is elkészült az épületeken, ugyanakkor a lakóktelepeken újabb és újabb munkálatokat soroltak fel, amelyeket viszont még el kellene végezni. Tehát bár folyamatosan zajlik a megújulás, a lakások alig több, mint harmada van viszonylag új vagy teljesen felújított épületben. Minden negyedik lakás épületében nagyon sok munka lenne, és az elmúlt tíz évben nem történt velük semmi, továbbá van még közel 40 százalék, amin végeztek ezt-azt, de további teendők lennének.

? Azt meg lehet jósolni, hogy ha nem marad hosszú ideig velünk a jelenleg 2019 végéig érvényes csökkentett lakásáfa, akkor visszaesés lesz-e tapasztalható a piacon?

Nem tehetem meg, hogy erre a kérdésre reflektálok. Az világosan látszik, hogy most háromszor annyi építési engedélyt adnak ki, mint amennyi lakás felépül. Nagy kérdés, hogy a kiadott építési engedélyekből, illetve az új rendszerben a bejelentésekből mennyi épül meg, és milyen ütemezésben.

Új lakóingatlan projektek

Projekt neve és címe	Beruházás területe (m ²)	Lakások száma az épületben	Még elérhető lakások száma	Extra szolgáltatások az épületben	Átadás tervezett időpontja	Befektető/fejlesztő cég neve	Elérhetőség (telefon, honlap, e-mail)
Allure Residence Budapest 1095 Budapest IX.	46 888 (6 ütemben)	530 (6 ütemben)	450	teremgarázs, recepció/portaszolgálat, éttermek, kávézók, élelmiszerbolt, drogéria, terasz minden lakáshoz	2018. 1. félévtől folyamatosan	ARB Invest Kft.	Tel: +36 30 215 7575 www.allurebudapest.hu sales@allurebudapest.hu
Átrium 2 1134 Budapest, Dévai u. 19.	N.A.	185	N.A.	tetőterasz, átrium, wifi, belső kert, recepció	2019. Q1	Pesti Házak Zrt.	www.pestihazak.hu
Bauer Residence 1086 Budapest, Bauer S. u. 3–5.	1 118	59 lakás + 2 iroda	27	teremgarázs, 2 belső, zárt díszkert, portaszolgálat	2017. dec.	Bauer Projekt Kft.	Tel: +36 20 403 6388 www.bauerprojekt.hu babett.berkes@bauerprojekt.hu
Budai Bolero Lakópark 1116 Budapest, Alíz utca 6.	13 671	443 (6 épületben)	200	teremgarázs, játszótér, közösségi tér, kamerázott lépcsőház és 24 órás portaszolgálat	2018. jan. 2018. júl. 2018. dec.	Alíz u. 6. Kft.	Tel: +36 20 284 7740 +36 1 203 7876 www.budaiholero.hu info@budaiholero.hu
BudaPart 1117 Budapest, a Kopaszi gát–Budafoki–Dombóvári –Hengermalom út által határolt terület	N.A.	265	80	gépesített konyhabútor, manuális vagy motorizált redőny, klíma, teremgarázs, tárolók	2018. Q4	Property Market Ingatlanfejlesztő Kft.	Tel: +36 1 701 1789 www.propertymarket.hu www.budapart.hu ertekekesites@budapart.hu
Corvin Átrium by Cordia Budapest VIII., Corvin Sétány 3.	1. ütem: 3 310 2. ütem: 3 435	1. ütem: 261 2. ütem: 270	1. ütem: 39 2. ütem: 129	teremgarázsban gépkocsibeállók: 75 + 95 db tárolók: 14 + 20 db	1. ütem: 2018. Q4 2. ütem: 2019. Q1	Cordia Magyarország Zrt.	Tel: +36 1 411 3000 www.cordia.hu ertekekesites@cordia.hu
Csalogány 43 Budapest II., Csalogány u. 43.	8 200	99	99	teremgarázs, tárolók, irodák, kereskedelmi egység	2018. Q4	OTP Ingatlan Zrt.	Tel: +36 1 373 3870 www.otpingatlan.hu ertekekesites@otpingatlan.hu
Csillaghegy Residence Budapest III., Szent István utca	10 000	75	N.A.	energiatakarékos hőszivattyús technológia, mennyezeti hűtő-fűtő rendszer, dupla teraszos penthouse lakások jakuzzi előkészítéssel, saját belső park, teremgarázs, lift, elektromos autótöltő	2018. Q4	Trendo Invest Kft.	Tel: +36 30 212 9888 www.csillaghegy-residence.hu ertekekesites@csillaghegy-residence.hu
Dagály Residence 1138 Budapest, Dagály u. 5–7.	2 120	131	32	üzlethelyiségek a földszinten, terasz minden lakáshoz, belső kert, mélygarázs	2018. Q4	Biggeorge Property Zrt.	Tel: + 36 1 225 2525 www.biggeorgeproperty.hu info@biggeorge.hu
Dália Udvar 1135 Budapest, Csata u. 30.	N.A.	34	31	teremgarázs	2018. Q2	Mester-Építő Kft.	Tel: +36 1 272 0627 + 36 20 5000 555 www.daliaudvar.hu ertekekesites@mesterepito.hu
Domus Ház Budapest XIII., Mohács u. 10.	3 100	52	25	földszinten garázs	2017. dec.	Macro-Global Kft.	Tel: +36 1 200 1429 www.domushaz.hu data12010@gmail.com
Duna Terasz Premium 1138 Budapest, Úszódar u.	1 ha	322	265	teremgarázs, terasz, beépített, gépesített konyhabútor, napelemek a tetőn, e-töltő előkészítés a garázsban, 24 órás kamerarendszer, biztonsági őrzés, belső park, játszótér	2019. Q1	Duna Terasz Premium Kft.	www.dunaterasz.hu
Dunyov Ház 1134 Budapest, Dunyov István u. 6.	N.A.	23	11	napelem, teremgarázs	2018. Q1	Mester-Építő Kft.	Tel: +36 1 272 0627 + 36 20 5000 555 www.dunyovhaz.hu ertekekesites@mesterepito.hu
ECO Residence 1135 Budapest, Országbíró u. 50.	N.A.	98	75	teremgarázs, solar panelek, led világítás, porta szolgálat	2018. Q4	Eternity Investments Kft.	Tel: +36 1 612 3225
Elisabeth Residence 1072 Budapest, Dob u. 34–36.	6 867	128	7	üzlethelyiségek a földszinten, terasz minden lakáshoz, belső kert, mélygarázs	2018.	Biggeorge Property Zrt.	Tel: + 36 1 225 2525 www.biggeorgeproperty.hu info@biggeorge.hu
Erkel Residences 1092 Budapest, Erkel u. 18.	1 308	70	44	teremgarázs, portaszolgálat, penthouse lakások nagy terasszal, beépített konyhabútor	2019. Q2	GEOS Invest Hungaria Kft.	Tel: +36 70 426 8806 www.geoshungaria.hu ertekekesites@geoshungaria.hu

Új lakóingatlan projektek

Projekt neve és címe	Beruházás területe (m ²)	Lakások száma az épületben	Még elérhető lakások száma	Extra szolgáltatások az épületben	Átadás tervezett időpontja	Befektető/fejlesztő cég neve	Elérhetőség (telefon, honlap, e-mail)
FAY85 1135 Budapest, Fáy u. 85. 	~ 5 100	82	46	teremgarázs, belső játszótér, belső kert, kerékpártároló, üzletek	2018. Q2	Avico Group Kft.	Tel: +36 1 231 0500 +36 30 215 5555 www.avicogroup.hu info@avicogroup.hu
Foldana Family 1135 Budapest, Szent László út 47.	2 000	37	37	okosotthon, panorámalift, kamerarendszer, penthouse lakások, díszkert játszótérrel, teremgarázs	2018. aug.	Foldana Liget Family Kft.	Tel: +36 1 255 2055 www.foldanaliget.hu foldana.liget@foldana.hu
Forest Hill Lakópark 1037 Budapest, Pusztakúti út 12.	N.A.	96	45	N.A.	2018. Q3	MyCity Real Estate	Tel: +36 20 343 3334 www.foresthill-lakopark.hu
Gergely Garden Budapest X., Gergely u. 102.	9 392	121	106	geotermikus fűtő-hűtő rendszer, okosotthon, mobilról vezérelhető fűtés/hűtés, 24 órás portaszolgálat	2018. május	Molnárbeton Építési Üzletág	Tel: +36 20 343 7773 www.mbingatlan.hu balogh@mbingatlan.hu
Grand'or by Cordia Budapest VII., Nagy Diófa u. 14.	2 175	118	70	3 szintes mélygarázs	2019. Q1	Cordia Magyarország Zrt.	Tel: +36 1 411 3000 www.cordia.hu ertekekesites@cordia.hu
Harsánylejtő Lakópark Budapest III., Testvérhegy, Kocsis Sándor u.– Borsmenta u.	~ 20 800	80	20	teremgarázs, felszíni beálló	2018. Q2-től folyamatosan	Budapesti Ingatlan Nyrt.	Tel: +36 1 332 2200 www.bif.hu www.harsanylejtő.hu
Herbal Residence Gyógyfű utca Budapest XII., Gyógyfű u. 25.	3 600	19	hamarosan kezdődő értékesítés	teremgarázs, belső park	2018. Q4	UB Gyógyfű u. Projekt Kft.	Tel: +36 1 247 0327 www.ubhazak.hu info@ubhazak.hu
K 40 1061 Budapest, Király utca 40.	10 000	106	34	tetőmedence, recepció, fitnessterem, szauna, business center	2018. Q3	Triholding	Tel: +36 1 688 0382 www.k40.hu info@triholding.hu
Kapás 21 by Cordia Budapest II., Kapás u. 21.	2 276	lakás: 70 apartman: 28	22	teremgarázs, mennyezet hűtés-fűtés a 7-8. emeleten	2018. Q3	Cordia Magyarország Zrt.	Tel: +36 1 411 3000 www.cordia.hu ertekekesites@cordia.hu
Klauzál Residence 1075 Budapest, Klauzál u. 7–9.	10 000	104	40	tetőakuzzi, recepció, fitnessterem, szauna, business center, mosoda,	2019. Q2	Triholding	Tel: +36 1 688 0382 www.klauzalresidence.hu info@triholding.hu
Lenhossék Garden 2 1096 Budapest, Lenhossék u. 13.	N.A.	110	40	belső park, intelligens otthon, elektromos autó töltés előkészítés	2018. dec. 15.	Pesti Házak Zrt.	www.pestihazak.hu
Loft Malom Budapest 1095 Budapest, Tinódi u. 1–3.	N.A.	133	33	teremgarázs, őrszolgálat	2010. május	N.A.	Tel: +36 30 196 0000 www.loftmalom.hu info@loftmalom.hu
Magnolia Ház Budapest XIII.	N. A.	65	34	solar panelek, szauna, konditerem	2018. Q2	Eternity Investments Kft.	Tel: + 36 1 612 3225
Marina Bay Residence– Marina Part 6. ütem 1138 Budapest, Kelén utca 1–3.	N.A.	48	23	multi split légkondicionált apartmanok, elektromos redőnyök, árnyékolók, 24 órás recepció és biztonságiőr szolgálat, kamerás megfigyelő rendszer, videóhívásra is alkalmas kaputelefon, teremgarázs, tárolók, földszinti lakásokhoz saját előkert	2017. aug. 31.	Autóker Holding Zrt.	Tel: +36 1 801 2200 +36 30 635 4877, +36 30 943 1322 www.marinabay.hu, www.autoker.hu lakas@autoker.hu
METRODOM Babér utca Budapest XIII., Babér u. 13–15.	11 461	129	24	portaszolgálat, teremgarázs, díszkert, biciklitároló	2018. márc. 31.	Metrodom Babér 13 Kft.	Tel: + 36 1 919 3333 www.metrodom.hu marketing@metrodom.hu
Metrodom Berettyó u. 2-8.	6 534	155	94	portaszolgálat, teremgarázs, játszótér, grillező, tűzrakóhely, biciklitároló, babakocsi-tároló, okosotthon-rendszer	2018. aug. 31.	Metrodom Madarász 45 Kft.	Tel: +36 1 919 3333 www.metrodom.hu marketing@metrodom.hu
METRODOM City Home H-I Budapest IX. Nádasdy u. 15/A és 15/B	22 430	268	52	portaszolgálat, kert, dísztó, játszótér, okosotthon-rendszer, teremgarázs	2018. júniustól folyamatosan	Metrodom Ikaro, Nevali Enterprises	Tel: + 36 1 919 3333 www.metrodom.hu marketing@metrodom.hu

Új lakóingatlan projektek

Projekt neve és címe	Beruházás területe (m ²)	Lakások száma az épületben	Még elérhető lakások száma	Extra szolgáltatások az épületben	Átadás tervezett időpontja	Befektető/fejlesztő cég neve	Elérhetőség (telefon, honlap, e-mail)
Metrodom Lőportár u. 9.	20 159	182	43	portaszolgálat, teremgarázs, játszótér, biciklitároló, babakocsitároló, okosothon-rendszer	2018. jún. 30.	Metrodom Lőportár 9 Kft.	Tel: +36 1 919 3333 www.metrodom.hu marketing@metrodom.hu
Metrodom Panoráma A ütem Budapest IV., Attila u. 14–18.	20 756	174	174	portaszolgálat, kert, játszótér, okosothon-rendszer, teremgarázs, fitness, vertikális kert a homlokzaton, térplasztika, biciklitároló, babakocsi-tároló	2019. Q1	Metrodom Invest Kft.	Tel: +36 1 919 3333 www.metrodom.hu marketing@metrodom.hu
Metrodom Park C Budapest X., Gém u. 1.	18 138	184	115	portaszolgálat, meditációs tetőkert, díszkert, játszótér, babaszoba, mini KRESZ-pálya, ping-pong asztal, tűzrakóhely, biciklitároló, babakocsi-tároló, okosothon-rendszer, teremgarázs	2018. szept.	Metrodom Corner Kft.	Tel: +36 1 919 3333 www.metrodom.hu marketing@metrodom.hu
MyCity Residence 1035 Budapest, Hunor u. 24–26.	N.A.	105	N.A.	N.A.	2018. Q4	MyCity Real Estate	www.mycityresidence.hu
Óbuda–Testvérhegy Lakóker 2. ütem 1037 Budapest, Kocsis Sándor u. 4.	5 975	71	37	teremgarázs, felszíni parkolók, parkosított terület, kertkapcsolatos lakások, penthouse lakások nagyméretű terasszal, geotermikus energia, napelemek	2017. dec.	Opulus Park Kft.	Tel: +36 70 420 3333 www.opus.hu ingatlan@opus.hu
Pacific Park Budapest XIII., Angyalföldi út 21.	N.A.	74	74	N.A.	2018. Q3	Macro-City Kft.	Tel: +36 30 948 6789 www.pacificpark.hu
Pacific Park Budapest XIII., Csángó u. 6/B.	N.A.	36	36	N.A.	2018. Q3	Atlasz-City Kft.	Tel: +36 30 948 6789 www.pacificpark.hu
Práter Park Budapest VIII., Práter u. 73.	1 485	89	30	teremgarázs, kamerarendszer, elegáns lobby	2018. Q2	P73 Ingatlan Project Kft.	Tel: +36 70 777 5077 www.praterpark.hu ertekekesites@praterpark.hu
Reviczky Liget Lakópark 1184 Budapest, Reviczky Gyula u. 6–10.	N.A.	86	48	N.A.	2017. Q4	MyCity Real Estate	Tel: +36 20 343 3334 www.reviczkyliget.hu
Rokolya Residence 1131 Budapest, Rokolya u. 6–8.	2 588	53	18	teremgarázs, tárolók, kerékpár tároló, parkosított zöld kert	2017. jún.	Rokolya Residence Kft.	Tel: +36 30 222 1500 www.rokolyaresidence.hu ertekekesites@rokolyaresidence.hu
Római Lakópart Budapest III., Királyok útja 195–203.	N.A.	49 apartman	N.A.	okosothon, kert, játszótér, kültéri edzőpark, napozóterasz, teremgarázs, tároló	2017. dec.	Terrassa Kft.	Tel: +36 70 944 1717 www.romailakopart.hu info@romailakopart.hu
Rózsa u. 55 by Cordia Budapest VI., Rózsa u. 55.	2 899	157	70	teremgarázs	2019. Q1	Cordia Magyarország Zrt.	Tel: +36 1 411 3000 www.cordia.hu ertekekesites@cordia.hu
Sasad Liget 5. ütem 1118 Budapest, Beregszász út 6/b.	10 989	218	87	üzlethelyiségek és edzőterem, fitnesszhelyiségek a földszinten, mélygarázs	2018. Q4	Biggeorge Property Zrt.	Tel: +36 1 225 2525 www.biggeorgeproperty.hu info@biggeorge.hu
Sasad Resort by Cordia Budapest XI., Kőoltár u. 3 Budapest XI., Felső határút 2/b	12 377	98	90	kapcsolódó élménypark használata	2018. Q4	Cordia Magyarország Zrt.	Tel: +36 1 411 3000 www.cordia.hu ertekekesites@cordia.hu
Smart 13 1138 Budapest, Szabolcs u. 20.	N.A.	73	45	teremgarázs, saját kert a lakóknak	2019. Q2	NCC Kft.	Tel: +36 30 992 4563 www.smart13.hu tomdaranyi@smart13.hu
Somfa Liget 5. ütem Budapest X., Makk u. 3.	2 900	49	2	teremgarázs, felszíni és fedett parkolók, tárolók	2017. Q2	OTP Ingatlan Zrt.	Tel: +36 1 373 3870 www.otpingatlan.hu ertekekesites@otpingatlan.hu
Somfa Liget 6. ütem Budapest X., Makk u. 5–7.	6 000	42+42	42+42	teremgarázs, felszíni és fedett parkolók, tárolók	2018. Q4	OTP Ingatlan Zrt.	Tel: +36 1 373 3870 www.otpingatlan.hu ertekekesites@otpingatlan.hu

Új lakóingatlan projektek

Projekt neve és címe	Beruházás területe (m ²)	Lakások száma az épületben	Még elérhető lakások száma	Extra szolgáltatások az épületben	Átadás tervezett időpontja	Befektető/fejlesztő cég neve	Elérhetőség (telefon, honlap, e-mail)
Sun Hill Residence 1016 Budapest, Naphegy u. 29–31.	N.A.	51	40	fitneszterem, szauna, portaszolgálat, teremgarázs, tároló	2018. jún.	Voltana Hungary Kft.	Tel: +36 1 808 8031 www.sunhillresidence.hu info@sunhillresidence.hu
Terrace Residence by Cordia Budapest XI., Medvetalp u. 3.	7 000	70	32	teremgarázs, közös kert	2018. Q4	Cordia Magyarország Zrt.	Tel: +36 1 411 3000 www.cordia.hu erteakesites@cordia.hu
Tetrisz Ház 1. ütem Budapest XI. Mezőkövesd u. 1.	17 000	267	187	teremgarázs, felszíni és fedett parkolók, tárolók, üzletek	2018. Q4	OTP Ingatlan Zrt.	Tel: +36 1 373 3870 www.otpingatlan.hu erteakesites@otpingatlan.hu
Thermal Zugló 2 by Cordia Budapest XIV., Egressy út 113.	9 542	186	4	teremgarázs, termálvíz a lakásokba bevezetve	2017. Q4	Cordia Magyarország Zrt.	Tel: +36 1 411 3000 www.cordia.hu erteakesites@cordia.hu
Toldy19 Budapest I. Toldy Ferenc u. 19.	2 000	21	21	teremgarázs, tárolók	2018. Q3	OTP Ingatlan Zrt.	Tel: +36 1 373 3870 www.otpingatlan.hu erteakesites@otpingatlan.hu
Tópark 2051 Biatorbágy	lakó: 40 000 iroda: 50 000 kereskedelmi: 15 000	350	350	zöldtető, teremgarázs, kapcsolódó szolgáltató- és kiskereskedelmi egységek (étterem, kávézó, szupermarket stb.) saját sétáló- és bevásárlóutca, wellness-központ, bölcsőde, óvoda, játszótér, orvosi rendelő	2017 októberétől folyamatos 3 ütemben	ÚTNET Építő Kft.	www.topark.hu
UB Új Bokréta Házak Balázs Béla utca Budapest IX., Balázs Béla u. 16.	650	37	folyamatos értékesítés	teremgarázs, belső kert	2018. ápr. 30.	UB Balázs Béla u. Projekt Kft.	Tel: +36 1 247 0327 www.ubhazak.hu info@ubhazak.hu
V17 Budapest XII., Városmajor u. 17.	3 812	30	26	geotermikus fűtő-hűtő rendszer, okosotthon- mobilról vezérelhető fűtés/hűtés, teremgarázs, tárolók	2018. június	Molnárbeton Építési Üzletág	Tel: +36 20 343 7773 www.mbingatlan.hu balogh@mbingatlan.hu
Veronaház 1097 Budapest, Drégely u. 2–4.	~ 7 200	127	3	teremgarázs, belső játszótér, belső kert, kerékpártároló, üzletek	2017. Q4	Avico Group Kft.	Tel: +36 1 231 0500 +36 30 215 5555 www.avicogroup.hu info@avicogroup.hu
Virágvölgy Lakópark Budapest XXIII. Kerület	100 000	350-400	300-350	N.A.	folyamatos	Virágvölgy Lakópark Kft.	Tel: +36 70 252 0978 www.viragvolgylakopark.hu erteakesites@viragvolgylakopark.hu
Völgy Liget 1021 Budapest, Völgy utca 10.	3 500	20	2	teremgarázs, felvonó, klíma, elektromos árművelés, akadálymentes, játszó- és közösségi terek	beköltözhető	Volumetric Magyarország Kft.	Tel: +36 30 328 4500 info@volumetric.hu
Young City by Cordia Budapest XIII., Róbert Károly krt. 47.	3 380	145	29	közösségi helyiség, 2 szintes garázs	2018. Q2	Cordia Magyarország Zrt.	Tel: +36 1 411 3000 www.cordia.hu erteakesites@cordia.hu
Zugló, Kövér Lajos utca 16–18. Társasház 1149 Budapest, Kövér Lajos u. 16–18.	2 595	44	38	teremgarázs, napelem	2018. Q4	Beruházó: Prezent Center Kft. Értékesítő: Otthon Szponzor Kft.	Tel: +36 1 273 1770 www.otthonszponzor.hu iroda@otthonszponzor.hu
Budapest II. ker. Vérhalom u. 22.	N.A.	7	7	N.A.	2018. Q4	Vérhalom Project Kft.	Tel: +36 30 948 6789 datali2010@gmail.com
Budapest VIII. ker. Bíró Lajos u. 64.	N.A.	59	59	N.A.	2018. Q3	Nabo - House Kft.	Tel: +36 30 948 6789 datali2010@gmail.com
Budapest XIII. ker. Petneházy u. 20–22.	N.A.	42	42	N.A.	2018. Q3	Hellenex - Property Kft.	Tel: +36 30 948 6789 datali2010@gmail.com

PRÉMIUM ÚJ OTTHONOK,



WWW.SASADLIGET.HU

A XI-XII. kerület határán lévő egyik legnagyobb beruházás a Sasad Liget Lakópark, ahol zöldövezeti, kiemelkedően értékálló lakásokat kínálunk.



WWW.DAGALYRESIDENCE.HU

A XIII. kerületben épül Dagály Residence 131 lakásos társasházunk, mely előnyös elhelyezkedése és budai panorámás lakásai révén vált népszerűvé.



*Feltételek

A megjelenített hitel terméket a K&H Bank nyújtja. A megjelenített kondíciók a lent részletezett feltételek teljesülése esetén induló banki díjak nélkül a 2017. január 1. és március 31. között befogadott hiteligénylésekre vonatkozik. A fent megjelenített törlesztőrészletet és THM értéket 10 millió forint hitelösszegű, 25 éves futamidejű, K&H üzleti feltételű, induló díjas, éves kamatrögzítésű, K2 besorolású termék, jövedelem-átutaláshoz, továbbá K&H lakásbiztosításhoz kapcsolódó kamatkedvezmény mellett történő igénybevételének feltételezésével határozta meg a K&H Bank. A termék igénybevételének feltételei vannak. Reprezentatív példa: 10 millió forint összegű kölcsön esetén, 300 hónapos futamidővel, 2,5 % éves változó (referenciakamat változásából eredően) kamat mellett a havi törlesztőrészlet 44 862 Ft, a teljes visszafizetendő összeg 13 661 802 Ft, a hitel teljes díja 3 661 802 Ft, ebből a hiteldíjban foglalt díjak, költségek összege 203 300 Ft, THM: 2.7%.Törlesztőrészletek száma: 300 db. A hitel fedezete ingatlanra bejegyzett jelzálogjog. A fedezetül bevont ingatlanra vagyonbiztosítással

SMARTTM

INGATLAN



BŐVÜL A CSALÁD?

**NAGYOBB INGATLANBA KÖLTÖZNE,
AMELYHEZ SZÜKSÉGE VAN A JELENLEGI ELADÁSÁHOZ?**

**CSAK DŐLJÖN HÁTRA ÉS HAGYJA,
HOGY KOLLÉGÁINK EGY KÉZBEN
ELINTÉZZENEK ÖN HELYETT MINDENT!**

Bővebb információért látogasson el
a smartingatlan.hu/koltozik-a-csalad oldalra!

SMARTINGATLAN.HU