

Portfolio

# INGATLAN

2018/1 990 FT

magazin

**PENGEÉLEN**

**A MAGYAR LAKÁSPIAC!**

*Mi lesz a nagy boom vége?*



9 772498 588001

18001

DANUBIO

**TUDJUK, HOGY ÉVEK ÓTA KERESED  
AZT A HELYET, AHOL VÉGRE OTTHON  
LEHETSZ. NEKIÁLLTUNK MEGÉPÍTENI.**

Vízparti otthonokat építünk a 13. kerületben.

**DANUBIO.HU**

**MEGÉRKEZTÉL**

**12**

## NEM SOK HIÁNYZOTT A MÁSODIK ARANYKORHOZ

Dübörögnek az építkezések Magyarországon, a korábbi évekhez képest rengeteg új lakás épül. Budapest a boom egyik fő helyszíne, ahol több ezer lakás átadása várható az idén és jövőre, a növekvő költségek miatt azonban az új lakások árai is folyamatosan emelkednek.

**20**

## PENGEÉLEN A MAGYAR LAKÁSPIAC – MI LESZ A NAGY BOOM VÉGE?

A munkaerőhiány, a kivitelezési költségek emelkedése és a lakásáfa miatti kapkodásban egyre nagyobb a hibázás lehetősége, így a mostani piacon a korábbiaknál is körültekintőbbnek kell lenni abban, hogy kitől, hol és milyen feltételekkel vásárolunk új építésű lakást.

**58**

## AZ OKOSVÁROS MA MÁR NEM CSAK UTÓPIA

Az új technológiai fejlesztések megjelenése az ingatlanpiacon is nagy változásokat eredményez. Az elmúlt években már sokat lehetett hallani az okosváros koncepcióról és okosotthonok kialakításáról, amelyek új perspektívákat hoznak az építészetre, az üzemeltetésre és az ingatlanulajdonosok életébe.

**6-11**

Rövid hírek

**12-16**

Pengeélen a magyar lakáspiac

– Mi lesz a nagy boom vége?

**18-19**

10 dolog, ami a lakáspiacot mozgatja

**20-24**

Nem sok hiányzott a második aranykorhoz

**28-31**

Mélypontról a csúcsra négy év alatt

**32-36**

Mi most a legfontosabb dolog, amit tudni kell az újlakás-piacról?

**38-39**

Nő a bizonytalanság

Innen már nehéz nagyot ugrani

**40-42**

Hasznos tanácsok lakásvásárlóknak

**44-46**

Friss változásoknak örülhetnek a leendő CSOK-osok

**48-51**

Hitelből vennél lakást? Erre figyelj oda!

**52-54**

Amit a lakáskiadáshoz feltétlenül tudnod kell

**55-57**

Megéri-e még lakásba fektetni?

**58-60**

Az okosváros ma már nem csak utópia

**62-66**

Az irodapiac kihívásait vitatta meg a szakma

**68-69**

Hatalmas robbanás előtt a budapesti irodapiac

**70-72**

Tömeges csúszások az építőiparban

**74-77**

Mi lesz az újlakás-piacról a jövőben?

**78-80**

Átalakítja az ingatlanpiacot a digitalizáció?

**81-83**

Wellbeing: divathóbort vagy kulcs a jövőhöz?

**84-94**

Listák





További hírekért, elemzésekért látogasson el a honlapunkra! [www.portfolio.hu/ingatlan](http://www.portfolio.hu/ingatlan)

**Felelős szerkesztő**

Ditróy Gergely – [ditroy@portfolio.hu](mailto:ditroy@portfolio.hu)

**Szerkesztő**

Budai Ákos, Futó Péter

**Szerzők**

Hornják József, Madurovics-Tancsics Tünde, Meszlényi Tamás, Palkó István, Pásztor Roxána

**Szerkesztőségi munkatárs**

Barta Krisztina

**Korrektúra**

Maruszkó Judit

**Fotó**

Mónus Márton, Sebestyén László, Stiller Ákos, Shutterstock.com, MTI

**Tervezőszerkesztő**

Rajhona Tamás

**Értékesítés**

Bacsa Attila – [bacsa@portfolio.hu](mailto:bacsa@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](mailto:ingatlan@portfolio.hu)

[www.portfolio.hu/ingatlan](http://www.portfolio.hu/ingatlan)

ISSN 2498-5880

Lapunkat rendszeresen szemlézi a megújult



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

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



**Ditróy Gergely**

felelős szerkesztő  
[ditroy@portfolio.hu](mailto:ditroy@portfolio.hu)

## PENGEÉLEN

Egy évvel ezelőtt még aggodalom nélkül bízunk abban, hogy nemsokára biztos választ kaphatunk a lakás piac legégetőbb kérdéseire, ám mára ez az érzés elillant, sőt. Tavaly ilyenkor még csak mellékesen foglalkoztunk a mára egyértelművé vált, rendszerszintű gondokkal, mint az 5 százalékos áfa körüli bizonytalanság, a kivitelezési nehézségek vagy egyes esetekben a megemelkedett költségek miatti fejlesztői trükközések, amelyek okán néhányak számára igazi rémálommá vált a vélhetően régóta dédelgetett családi álom, az új lakásba költözés. Szerencsére a többség, ha az eredeti átadást tekintve kisebb csúszással is, de természetesen jó minőségben, a szerződött áron veheti majd át új otthonának kulcsait. Egy évvel ezelőtt még a töretlen optimizmus és gondtalan értékesítés idejét éltük, ma viszont több szó esik a kétélyekről, a nehézségekről, a bizonytalanságot okozó elemekről. Néhány hónapja még szinte minden hazai fejlesztő a bűvös 2019. év végi átadással, a biztos 5 százalékos áfa határidejével hirdette eladó otthonait, ám ez nemrég megváltozott. A kulcsszó ma már nem a négyzetméterár, hanem a nettó négyzetméterár. Logikus. Ki akarna, ki merne kockáztatni egy ilyen bizonytalan, ténylegesen kiszámíthatatlan környezetben? A fejlesztőknek – sajnálni azért nem kell őket – rengeteg, piaci oldalról érkező nehézséggel, szabálmódosítással kell megküzdeniük. Egyre jobb minőségű, egyre hatékonyabban és környezettudatosabban fenn tartható ingatlanokat kell építeniük az aktuális előírásokat betartva, mindezt egyre öldöklőbb versenyben, a megfizethető és hozzáértő szakmunkásokat vadászva. Ez az üzlet – mondhatnánk. És igazunk is lenne. A mára ténykérdéssé váló több hónapos (egyes esetekben akár 1-2 éves) csúszások miatt – hogy az esetleges bedőlésekről már ne is beszéljünk – sokkal megfontoltabbá váltak a szereplők. Vásárlók és fejlesztők egyaránt. Az állami támogatási rendszeren is lehetne és nyilván olykor kell is módosítani, finomítani, változtatni. Az építőipart is lehet segíteni, ösztönözni, de amit semmiképp sem lehet megspórolni, az a mielőbbi kinyilatkoztatás az 5 százalékos áfával kapcsolatban. A bizonytalanság már ma érezteti negatív hatását.

Öntsünk tiszta áfaterheket a lakás piac poharába!

A Portfolio Ingatlan 2018-as lakás piaci különszáma a piacot érintő és a potenciális vevőket érdeklő legfontosabb kérdésekre keresi a választ, és mutat utat. Szót ejtünk azokról a tényezőkről, amelyek aktuálisan mozgatják a lakás piacunkat, kitérünk a Portfolio Ingatlan online oldalán hónapok óta kiemelt témaként kezelt lakás piaci horrosztorikra, megkérdezzük a legfontosabb piaci szereplők véleményét a jövőről, kitekintünk az építőiparra, a befektetési lehetőségekre és azok megváltozott környezetére, tanácsokat és tippeket adunk a vásárláshoz, valamint bemutatunk olyan ingatlan piaci témákat, amelyek mindenki életére komoly hatással lesznek a jövőben, mint a wellbeing, a smart city, a robotizáció vagy az üzemeltetési piac jövője.



# 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.

## A BALATONON IS PÖRÖGNEK A LAKÁSÉPÍTÉSEK

A magyarországi lakásépítési boom a Balaton-partot sem hagyta érintetlenül. A válság kirobbanása előtt elég sok fejlesztés zajlott a Balaton mellett, de a nehéz években a fejlesztők leállították a beruházásokat. Most azonban ismét egyre több apartmanház projektet jelentenek be, a válság mélypontjához képest 2016-ban közel nyolcszor annyi építési engedélyt adtak ki. A jelentős növekedés elsősorban a legnépszerűbb balatoni településeket érinti, az egyik leglátványosabb növekedést Siófok produkálta, ahol több mint 870 építési engedélyt adtak ki 2016-ban. Új építésű nyaralót venni azonban nem egyszerű a magyar tengernél, aki

itt szeretne lakást venni, annak a budapesti árakra kell készülnie. Az árak magas szintje azonban nem meglepő a legfelkapottabb balatoni településeken, ugyanis a használt lakások ára is közelítik vagy meg is haladják több pesti kerületét. Az épülő lakóparkok jellemzően a kiemelkedő lokációkban valósulnak meg, a vízpart közelsége pedig jelentős prémiumot biztosít számukra. Nem titok, hogy a fejlesztők sem a helyi lakosságra számítanak vásárlóként, hanem elsősorban a befektetési céllal nézelődőket célozták meg. Ebben segítheti őket, hogy az elmúlt években drasztikusan emelkedett a Balatonnál eltöltött vendégéjszakák száma.



## HALAD A SZOT-SZÁLLÓ HELYÉN ÉPÜLŐ LUXUSLAKÁS PROJEKT

Folyamatosan halad előre a rózsadombi egykori SZOT-szálló átalakítása, a bontás megkezdődött, és ezzel párhuzamosan az új szerkezet építése is elindult. A fejlesztő a meglévő hotel helyett luxuslakásokat alakít ki. Mivel az épület vázszerkezete 20 évig állt, a hőingadozás miatt a műszaki állapota

meggyengült, leromlott, így az új társasház csak az eredeti épület lebontásával valósítható meg. A bontáskor keletkezett sített a helyszínen ledarálják, a felhasználható alapanyagokat pedig beépítik az alapozás során, így a bontással egy ütemben már az új szerkezet építése is zajlik.

## ÚJ TÍPUSÚ MUNKÁSSZÁLLÓKKAL KÜZDENÉNEK A MUNKAERŐHIÁNY ELLEN

Egyre népszerűbb a tömeges szálláshely szolgáltatás Magyarországon, ami az egymás hatását erősítő munkaerő- és ingatlanpiaci trendekkel magyarázható – mutat rá a Staff House Zrt. piaci elemzése. Hazánkban több mint 35 ezer ember hiányzik a gyártó szektorból, így a nagyvállalatok arra kényszerülnek, hogy a gyártás helyétől több száz kilométerre, illetve akár a határon túlról is toborozzák a képgalléros munkaerőt. A munkásszállásolás problémájának megoldását a professzionális szállásolás tudja biztosítani. Egy ilyen ingatlan üzemeltetése, több száz munkás egyidejű elhelyezése, ki-be költöztetésük menedzselése, problémáik kezelése, az ingatlan karbantartása folyamatos jelenlétet, ellenőrzést igényel. A megfelelő munkaerő-elszállásolás nagyban segíti a fluktuáció csökkenését, hiszen a dolgozók idejük jelentős részét töltik ezeken a szállásokon.

## AZ ÚJ LAKÁSOK 80 SZÁZALÉKNÁL CSÚSZIK AZ ÁTADÁS

Már tavaly is sokéves rekordok dőltek meg a fővárosi újlakás-piacon, de könnyen lehet, hogy a 2018-as év felülírja majd ezt is. Idén mind értékesítésben, mind építési volumenben újra erős évet vár az OTP Budapesti Újlakás Értéktérképe, miközben a frissen piacra kerülő kínálat 2019 után, a potenciálisan megemelkedő áfásint miatt visszaeshet majd. 2017-ben tovább emelkedett a lakásépítések száma, az egész éves értékesítési volumen így 9100 volt, amire 2006 óta nem volt példa. A még mindig magas keresletet leginkább az mutatja, hogy a lakások legnagyobb részét továbbra is már az építkezési folyamatok alatt eladják. Mind-



össze pár száz rögtön költözhető lakás van a fővárosban, ami rekordalacsony szintet jelent. A piaci boom egyik árnyoldalaként említett jelenség, hogy az eredetileg meghirdetett átadási dátumhoz képest – elsősorban az építőipari kapacitáshiány miatt – egyre több épület átadása késik. Az OTP Jelzálogbank adatbázisában nagyjából a beruházások 80 százalékában kellett fél év alatt legalább egy negyedévvel kitolni a várható átadás dátumát. Emellett arról is egyre több esetben hallani, hogy a növekvő építőipari költségek mellett a beruházók és kivitelezők tapasztalatlansága, illetve a 2019 végi dátum miatti kapkodás minőségi problémákat eredményez az új lakásoknál.

## ELKÉPESZTŐEN SOK LAKÁS ÉPÜLT TAVALY

A KSH-nak a hazai lakásépítésekről szóló legfrissebb jelentése alapján az egész 2017-es évben mintegy 14 400 új lakás épült, 44 százalékkal több, mint egy évvel korábban. A kiadott építési engedélyek és egyszerű bejelentések alapján építendő lakások száma majdnem 38 ezer volt, 20 százalékkal több a 2016. évinél. Budapesten nem nőtt az épített lakások száma, viszont a városokban és a községekben több mint másfélszer annyi lakás épült. A lakásépítés változatlanul közel fele-fele arányban oszlik meg a természetes személyek és a vállalkozások között.



## MAGASABB AZ ÉRTÉKESÍTÉSI IDŐ A TÉGLA- LAKÁSOKNÁL

Jóval magasabb az értékesítési idő a téglalakásoknál, mint a panelek esetében az országos és a fővárosi adatok alapján egyaránt. Az előző hónapban átlagosan 2-3 hónap alatt került eladásra egy panellakás, míg a téglalakásokat eladni kívánó tulajdonosoknak 4-5 hónapot kellett várniuk, hogy vevőt találjanak. A fővárosi pesti oldalán – a Duna House Barométer adatai alapján – pedig még ennél is többet, mintegy 6 hónapot kell várni a sikeres értékesítésre.

## MEGNYITOTT MAGYARORSZÁG LEGÚJABB REPTÉRI SZÁLLODÁJA

Január elején megnyitotta kapuit hazánk első, közvetlen terminál-összeköttetéssel rendelkező repülőtéri szállodája, az ibis Styles Budapest Airport Hotel. A WING fejlesztésében megvalósuló, ötszintes szálloda bruttó szintterülete 6600 négyzetméter, és 145 kétágyas szobával rendelkezik. A hotel célcsoportjába az üzleti céllal utazók és a turisták egyaránt beletartoznak, emellett az átutazó vendégek, a légitforgalmi személyzet vagy akár a konferenciaturizmus számára is megfelelő szálláshelyként szolgálhat. A 2-es termináltól körülbelül 200 méterre, a korábbi külső parkoló helyszínén épült fel az ingatlan, ami lehetővé tette a közvetlen összeköttetést. Szintén új esemény volt a repülőtér életében, hogy a működtető Budapest Airport megkapta a főváros engedélyét egy új parkolóház építésére, valamint egy iroda- és raktárépület létesítésére.

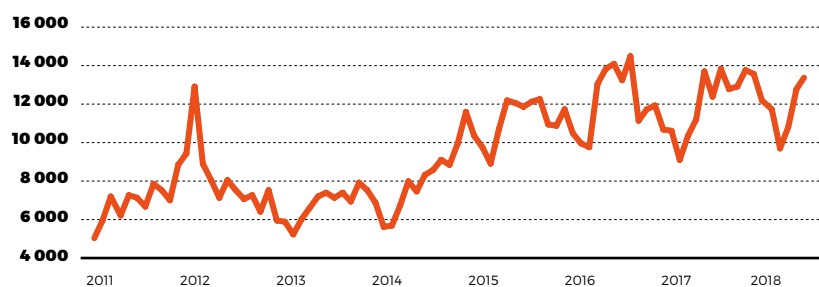


## RENDKÍVÜL ERŐSEN INDULT AZ ÉV A LAKÁSPIACON

Az adásvételek számában 2018 első negyedéve a válság óta mért legerősebb évkezdés volt, több mint 37 ezer tranzakció történt a hazai lakóingatlan-piacon – derül ki a Duna House havi Tranzakciószám Becsléséből. 2018 márciusában országosan 13 426 lakóingatlan-adásvétel bonyolódott, a negyedéves számok pedig a 2008-as válság óta a legmagasabb szinten állnak. Ha ilyen erős marad az év hátralévő része is, akkor reális lehet a 160-180 ezres éves tranzakciószám. Ugyan a 2018. márciusi becslés megközelítőleg 3 százalékkal elmaradt az előző két év márciusának értékétől, az egész negyedévet nézve azonban néhány százalékkal több lakást adtak el, mint 2016-ban vagy 2017-ben.

### Havi tranzakciószám becslés

Forrás: Duna House, Portfólio







## MI LESZ A TELEKOMMAL? - KÖZELEDIK A HATALMAS VÁLTÁS

Végéhez közeledik a Magyar Telekom új székházának építése, a tervek szerint az év második felében készülhet el a nagyságrendileg 4500 fő befogadására alkalmas irodaház. A bruttó 105 ezer négyzetméteres épület nemcsak kívülről lesz látványos, de belső funkcióiban és megoldásaiban is sok újdonságot tartogat. A kivitelezésnél nagy hangsúlyt helyeznek az energiatakarékosságra, valamint a kreatív munkakörnyezet kialakítására. A munkatér mellett a legfelső emeleten egy fitness-wellness központ is helyet kap, valamint ugyanitt lesz egy 200 méteres kültéri futópálya és egy belső zöld kert is. Az épülethez mélygarázs, biciklitároló, illetve egy 300 fő befogadására alkalmas konferenciaterem is épül.

## MAGYARORSZÁG LEGNAGYOBB RAKTÁRÁT ÉPÍTI FEL AZ AUCHAN

Hazai kereskedelmi kapacitásának bővítésén dolgozik a francia tulajdonú Auchan nemzetközi kiskereskedelmi lánc, melynek keretében a Magyarországon valaha épített legnagyobb komplexumot hozza létre. Az Üllői Airport Logisztikai Központ területén megvalósuló zöldmezős létesítmény 87

200 négyzetméteres lesz. A létesítmény új épületei automatizált csomagoló- és szállítórendszerek befogadására alkalmasak, amivel még hatékonyabbá válhat a vásárlókat kiszolgáló ellátási lánc. A cég logisztikai ellátásában kulcsszerepet játszó új központ várhatóan még idén átadásra kerül.

## DÜBÖRÖGNEK AZ ÉPÍTKEZÉSEK AZ ORSZÁGBAN, CSAK KAPKODJUK A FEJÜNKET

Hihetetlenül felpörögtek az építőipari beruházások Magyarországon az elmúlt egy évben. A megindult kivitelezési munkák összértéke meghaladta a 2000 milliárd forintot, ami 47 százalékos növekedést jelent 2016-hoz képest. Drasztikusan növekedett a mélyépítési kedv: a megindult mélyépítési munkák értéke megduplázódott az előző évihez képest. Szintén jól teljesített a lakásépítési szegmens, ahol több mint 50 százalékkal több beruházás indult el 2017-ben, az EBI Építésaktivitási Jelentése alapján. A magas- és a mélyépítés is lendületben van, 2017-ben közel 1200 milliárd forint értékben léptek építési fázisba a különböző magasépítési projektek, az előző évhez képest így a szektor 22 százalékos növekedést produkált. A magasépítés húzóágának számító lakásépítések az egész évet tekintve rekordösszegben indultak, az előző évhez képest 51 százalékos növekedést produkálva. A mélyépítés is lendületben van, összesen több mint 922 milliárd forint értékben kezdődtek meg kivitelezési munkák a szektorban, ami azt jelenti, hogy megduplázódott a kivitelezési fázisba lépő beruházások összértéke 2016-hoz képest.

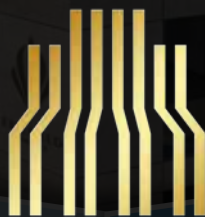
## TERVEZIK A IX. KERÜLETI ATLÉTIKAI STADIONT

Elkészült a Kiemelt Kormányzati Beruházások Központja Non-profit Zrt. (KKBK) összegzése a hirdetmény nélküli tárgyalásos közbeszerzésről a „Kemény Ferenc Sportlétesítmény-fejlesztési Program keretében megvalósuló Budapesti Atlétikai Stadion teljes körű tervezésére”. Az atlétikai stadion a Rákóczi híd pesti hídfőjétől délre, a IX. kerületben, a Kvassay-zsilip melletti, mintegy 15 hektáros területen épül fel. Befogadóképessége 15 ezer fő lenne, de a tervek szerint 55 ezer főig bővíthető. A telket négy évvel korábban vásárolta meg az állam, mintegy 16,5 milliárd forintért.



## ZÖLD UTAT KAPOTT A SZÉNA TÉR FELÚJÍTÁSA

A tervek szerint 2019 végére teljesen megújul Budapesten a II. kerületi Széna tér. A buszpályaudvar várhatóan más helyre kerül, illetve a felújított Széll Kálmán térhez méltó, megnövelt zöldterülettel rendelkező Széna tér jön létre. A rekonstrukciós munkálatok 2019 májusában kezdődhetnek meg, a teljes körű felújítás nagyjából fél évet vesz majd igénybe. A Széna tér megújítása a Blaha Lujza tér rekonstrukciójával együtt bekerült a főváros idei költségvetésébe, a felújítás költsége várhatóan 2,5 milliárd forint lesz.



**BIGGEORGE**  
PROPERTY



**EMERALD**  
RESIDENCE

**Értékálló befektetés  
az V. kerületben,  
a Szervita téren.**

32 m<sup>2</sup>-től 141 m<sup>2</sup>-ig  
[emeraldresidence.hu](http://emeraldresidence.hu)



**NÉMETVÖLGYI**  
RESIDENCE

**Panoráma.  
Stílus. Élmény.**

Otthon a  
XII. kerületben.  
49,6 m<sup>2</sup>-től 149 m<sup>2</sup>-ig  
[nemetvolgyiresidence.hu](http://nemetvolgyiresidence.hu)



**Utolsó ütem, utolsó  
lehetőség!**

Új otthonok a  
XI-XII. kerület határán.  
29,14 m<sup>2</sup>-től 126,45 m<sup>2</sup>-ig  
[sasadliget.hu](http://sasadliget.hu)



**AZ ÉV TERVEZETT LAKÓPROJEKTJE 2017**  
INGATLAN.COM DÍJ  
GYŐZTES

[EuropaProperty.com](http://EuropaProperty.com)

1st Annual  
INVESTMENT HUNGARIAN & BALKANS REAL ESTATE  
**AWARDS**

**AZ ÉV LAKÓINGATLAN  
FEJLESZTŐJE**





## 700 LAKÁST ÉPÍT A WING

Tavaly év végén a Wing Zrt. bejelentette, hogy megkezdte első lakóingatlan-fejlesztését. A mintegy 700 lakásos projekt a XIII. kerületben fog megépülni. A Kassák Residence elnevezésű, okosotthonokat kínáló lakóparkkal főleg a városi életformát választó fiatalokat célozza meg a vállalat. Az okosotthon koncepció mellett az energiahatékonyság jegyében például a parkolóban minden parkolóhelyhez kialakítható lesz elektromos autótöltő is. A lakások alapterülete 30-130 négyzetméterig terjed, a legnagyobb számban azonban 50 négyzetméter körüli lakásokat alakítanak ki. A projekt első ütemében két épületben összesen 230 lakás építése kezdődik meg 2018 első felében. Az ütemtervek alapján 2019 harmadik negyedében kerülhetnek átadásra az ingatlanok, így nem számolnak nagy költségnövekedéssel a kedvezményes áfa esetleges visszaállítása esetén sem.



## ENNYIBE KERÜLNEK A LUXUSLAKÁSOK A VILÁG LEGDRÁGÁBB VÁROSAIBAN

Idén is elkészítette a Statista azt a kutatását, amelyben megnézte, hogy egymillió dollárért hány négyzetméternyi luxuslakást lehetne venni a világ különböző városaiban. A tavalyihoz hasonlóan a lista élére Monaco került, ahol az említett összeg mindössze egy 16 négyzetméteres lakásra lenne elegendő. Bár azt, hogy pontosan milyen kritériumok szükségesek ahhoz, hogy prémium minőségűnek ítéljenek egy lakást, nem részletezi a cikk, ennek ellenére érdekes összehasonlítani az egyes világvárosok legmagasabb kategóriájú lakásainak árait. Monaco után az ezüstérmes Hongkong, a bronzérmes New York lett, ahol 22 és 25 négyzetméternyi luxuslakásra lenne elég az egymillió dollár (kb. 255 millió forint). Nincs azonban sokkal lemaradva London sem, ott egy 28 négyzetméteres lakás kerülne ki ugyanebből. Budapest ugyan nem szerepel a kutatásban, de a hazai luxuslakások árait figyelembe véve mintegy 150-170 négyzetméteres luxuslakás kerülne ki a fent említett összegből.

## 300 MILLIÓVAL TÁMOGATJA A KERÜLET A CORVIN ÁRUHÁZ FELÚJÍTÁSÁT

Tavaly novemberben döntött arról a józsefvárosi képviselő-testület, hogy a Corvin Áruház Blaha Lujza tér felőli burkolatát hatósági végrehajtás keretében le kell bontani. A felújítást az önkormányzat is támogatja, a kormányhatározatban megítélt 300 millió forintos hozzájárulást a kerület a Corvin Áruház műemléki homlokzatának felújítására fordítja, amelynek várható befejezése 2019 vége. A rekonstrukció tartalmazza a teljes homlokzatfelújítást, a homlokzati nyílászárók cseréjét, a meglévő bejáratok felújítását és áthelyezését. Emellett szigetelik a tetőt, új fűtési, hűtési és elektromos rendszert építenek ki, és a tervek között szerepel új mozgólépcső és liftek beépítése is az áruházba.

## TELJES MAGYARORSZÁGI PORTFÓLIÓJÁT ÉRTÉKESÍTETTE AZ ATRIUM

Összesen 18 ingatlanát értékesíti az Atrium European Real Estate Csoport Magyarországon, és egy további egységet Csehországban. Az ingatlanok összértéke eléri a 70 millió eurót, vagyis mintegy 22 milliárd forintot, így a döntéssel lényegében a teljes magyarországi portfólióját értékesíti a vállalat. A tranzakció volumene a cég 2017. szeptember 30-án számolt könyv szerinti értékének 8 százalékát teszi ki. Az Atrium a régió kiskereskedelmi piacának egyik legnagyobb szereplője. Magyarországon többségében élelmiszerüzleteket tulajdonol, vidéken Penny Marketek, Budapesten többek között az EuroCenter bevásárlóközpont tartozik hozzá.



## ENNYIT LEHET ALKUDNI A FŐVÁROSI LAKÁSOK ÁRÁBÓL

Továbbra is a XIII. kerület a legkeresettebb a fővárosban, de az előző hónapokhoz képest sokkal kisebb a fölénye. A lakásvásárlók által leginkább kedvelt kerületek rangsora és a különböző lakástípusok esetében elérhető áralku is szerepel a legfrissebb Duna House Barométer kiadványban. A XIII. kerület után mostanra a XIV. kerület is behúzott, mindössze egy százalékponttal maradt le, míg a képzeletbeli dobogó harmadik fokára a VII. kerület állhatott fel. A külvárosi kerületek jelentős részében a vásárlók kevesebb mint 8 százaléka keresett csak lakást. Ami az áralkut illeti, jellemzően 3-7 százalék között mozog az



átlag, de ehhez hozzájön még az a rendre 2 százalék körüli árcsökkenés, amit az eladó saját maga korrigál a hirdetett ingatlanon, mielőtt megjelenne a vevő. Összességében így a vevők által elképzelt árhoz képest mintegy 5-10 százalékkal alacsonyabb áron cserélnék végül gazdát a lakások. Míg Budapesten a meghirdetett árhoz képest átlagosan csak 4-6 százalék közötti árcsökkenés érhető el, addig vidéken ugyanez 5-9 százalék között van. Jellemzően a panel- és a téglalakásokat sikerül legjobban beárzniuk az eladóknak, ezek esetében ritka az 5-6 százaléknál magasabb alku, míg családi házaknál ugyanez 9-10 százalék közelében is lehet.

## AZ EGÉSZ RÉGIÓBAN SZÁRNYAL A PIAC

Míg a globális befektetési volumen 2010 óta kisebb megszakításokkal stabilan növekszik, addig Magyarországon 2014-ig nem volt érdemi bővülés. Az azóta eltelt 4 évben viszont Magyarország is felkerült a befektetői térképre, felzárkózva ezzel a világgazdasági trendekhez – hangzott el a CBRE befektetési reggelijén. A régió gazdasága több mint 4 százalékkal bővült tavaly, a munkanélküliségi ráta rekordalacsony szinteken van, a bérek egy év alatt 14 százalékkal emelkedtek, és az építőipari volumen is maximális kapacitáson megy. Bár 2018-ra is hasonlóan jók a kilátások, nem árt odafigyelni a lehetséges veszélyekre sem. A befektetői várakozások között zsinórban ötödik éve vannak többségben azok a vélemények, melyek szerint továbbra is növekedhet a globális befektetési volumen, de a várakozásoknál erősebb ütemű, túl hirtelen bekövetkező kamatemelés veszélyes lehet a mostani stabil növekedésre. Más vélemények szerint az ingatlanok esetleges túlárzottságára is egyre inkább figyelni kell. Természetesen egy globális gazdasági sokk is alááshatja az erős bérlői keresletet, de ennek az előző két tényezőhöz képest jelentősen kisebb az esélye. A lehetséges veszélyek mellett nem árt odafigyelni arra, hogy a befektetési volumen szektorok közötti részaránya is változóban van. Az eddig éveken keresztül legnépszerűbbnek számító irodapiac elkezdett veszíteni vonzerejéből, akárcsak a kiskereskedelmi ingatlanok piaca, és a befektetett tőke egyre inkább az ipari/logisztikai, a hotel és az alternatív ingatlanbefektetésekhez vándorol.



## HOTELFEJLESZTÉSBE KEZD A BIF AZ ANDRÁSSY ÚTON

Saját részvényekért cserébe vásárolt meg egy Andrássy úti ingatlant a Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. (BIF), amivel a társaság még közelebb került ahhoz, hogy SZIT (Szabályozott Ingatlanbefektetési Társaság) legyen. Az akvizícióval egy 700 négyzetméteres telken álló 1000 négyzetméteres épület került a társaság tulajdonába, melynek a szomszédos épülete már most is a BIF tulajdonában áll. A társaság a két telken

egy 8000 négyzetméteres butikhotelt tervez építeni.

A BIF célja, hogy a két ingatlant közösen átalakítva nagyjából 100 szobás szállodát hozzon létre, amelynek tervezési és engedélyeztetési folyamata már az idén elindul, a kivitelezést követően pedig várhatóan 2020 elején nyithatja meg kapuit a vendégek előtt. A teljes beruházás 3,5-4 milliárd forintból valósulhat meg.

# PENGEÉLEN A MAGYAR LAKÁSPIAC

MI LESZ A NAGY BOOM VÉGE?

FUTÓ PÉTER

**F**ÉLVEKET CSÚSZÓ ÉPÍTKEZÉSEK, A SAJÁT PÉNZÜKÉRT PERESKEDŐ VÁSÁRLÓK ÉS ELÉRHETETLEN KIVITELEZŐK. ELSŐRE AZT GONDOLNÁNK, HOGY A TÍZ ÉVE KEZDŐDÖTT VÁLSÁG RÉMTÖRTÉNETEIT HALLJUK, EZEK AZONBAN MIND AZ ELMÚLT HETEKBEN-HÓNAPOKBAN A PORTFOLIO INGATLAN SZERKESZTŐSÉGÉBE ÉRKEZETT OLVASÓI LEVELEK TÖRTÉNETEIBEN SZEREPELNEK. SZERENCSÉRE NEM EZ AZ ÁLTALÁNOS TENDENCIA, ÁM TÉNY, HOGY A MUNKAERŐHIÁNY, A KIVITELEZÉSI KÖLTSÉGEK EMELKEDÉSE ÉS A LAKÁSÁFA MIATTI KAPKODÁSBAN EGYRE NAGYOBB A HIBÁZÁS LEHETŐSÉGE. MINDEZT A PÓRUL JÁRT ÚJLAKÁS-VÁSÁRLÓK ÁLTAL MEGÍRT SZEMÉLYES KÁLVÁRIÁK IS BIZONYÍTJÁK, FIGYELMEZTETVE EZZEL A TÖBBIEKET, HOGY A MOSTANI PIACON A KORÁBBIAKNÁL IS LEGYENEK KÖRÜLTEKINTŐBBEK A TEKINTETBEN, HOGY KITŐL, HOL ÉS MILYEN FELTÉTELEKKEL VÁSÁROLNAK ÚJ ÉPÍTÉSŰ LAKÁST.







## JÓL NÉZD MEG, HOGY KITŐL VÁSÁROLSZ!

Néhány hónappal ezelőtt érkezett a Portfolio Ingatlan szerkesztőségébe egy olvasói levél, amelyben egy új lakást vásárló számolt be arról, hogyan vált az otthonvásárlás valódi rémálommá számára. A szerencsétlenül járt olvasó problémája akkor kezdődött, amikor az épület átadása a tervezett időben nem valósult meg, a kivitelező pedig hirtelen elérhetetlenné vált. Miután a cég jogi képviselőjét sikerült elérnie, közölték vele, hogy a munkaerőhiány miatt a szerződés ellehetetlenült, így két lehetőség közül választhat: a fejlesztő vagy visszatadja az eredetileg befizetett vételár-részletet kötbér és egyéb kártérítés nélkül, vagy ha a vásárló további 5,5 millió forintot befizet, akkor befejezik a lakását. Mindez egy olyan épületben, ahol azóta is zajlik az építkezés, és a lakásokat folyamatosan értékesítik.

A fejlesztő célja ebben az esetben az volt, hogy a magas keresletet kihasználva olyan vásárlót találjon, aki hajlandó magasabb árat is kifizetni a korábban tervsztralról olcsóbban értékesített lakásért. Az árak emelkedése miatt erre valóban lenne esélye, az eset viszont súlyos etikai és jogi kérdéseket vet fel. A hír megjelenését követően több hasonló cipőben járó vásárló is írt, akiket a fejlesztők valami módon megpróbáltak megrövidíteni. Szerencsére nem mindenkinél volt ennyire súlyos a helyzet. Egy másik vásárló például azt sérelmezte, hogy a beruházó cég nem tette lehetővé, hogy saját maga válasszon burkolatot, csak az általuk kínált listából választhatott, ahol viszont a piaci árnál jelentősen drágábban voltak elérhetők ugyanazok az anyagok. A legtöbben viszont az átadások csúszására panaszkodnak, ami nem is csoda, ha az épülő lakások számát a rendelkezésre álló kapacitásokkal összevetjük. Hogy pontosan mire figyeljünk, mielőtt elkötelezzük magunkat egy új lakás mellett, arról részletesebben is olvashatunk a „Hasznos tanácsok lakásvásárlóknak” című cikkben.

## MI OKOZZA A PROBLÉMÁT?

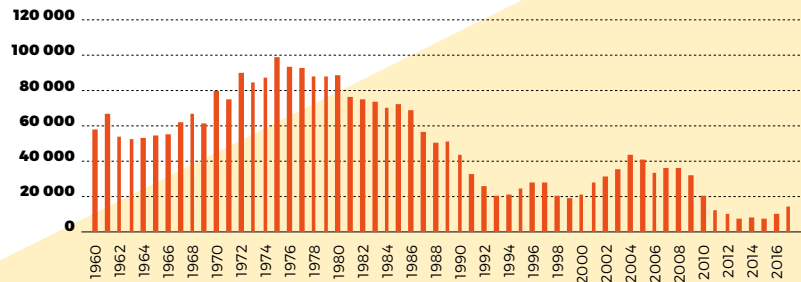
A mostani problémák többsége a válság éveire vezethető vissza, amikor az alacsony kapacitáskihasználtság miatt az alapanyag-árak emelkedtek vagy szüneteltették tevékenységüket, vagy jelentősen csökkentették azt, ami





## Lakásépítések száma (db/év)

Forrás: KSH, Portfolió



a termelésben is jelentős csökkenést hozott. A lakásfejlesztők azonban a néhány évvel ezelőtti megélnékülű keresletre reagálva egyre többen döntöttek úgy, hogy elindítják korábbi vagy újonnan tervezett lakásprojektjeiket. Az 5 százalékra csökkentett lakásáfa és a CSOK bevezetését követően élnékült meg igazán a beruházások száma, ami azt jelentette, hogy 2016-ban és 2017-ben nagyon megnőtt az igény a meglévő fejlesztői kapacitásokra, mind a munkaerőpiac, mind az építőanyagok terén.

A helyzetet azonban két dolog is nehezíti. Egyrészt Magyarország mellett egész Európában szárnyal az építőipar, ami a rendel-

futás idején kezdtek bele számos állami óriásberuházásba. Ezek után nem csoda, ha a lakásfejlesztők csúsznak a projektjeikkel, a vásárlók pedig azon bosszankodnak, hogy nem költözhetnek be időben a kiválasztott otthonukba, vagy nem az elvárt minőséget kapják, miközben már az előlegre is hatalmas összegeket fizettek ki.

### VALÓBAN ROSSZABB A MINŐSÉG?

A szakemberek szerint az elmúlt években mind a felhasznált anyagok minősége, mind a kivitelezők felszereltsége sokat javult, ezzel egyidőben azonban ismét megjelentek

*„Magyarország mellett egész Európában szárnyal az építőipar, ami a rendelkezésre álló munkaerő egy részét elszívja, miközben a lakásépítések túl a kereskedelmi ingatlanok – irodaházak, logisztikai központok, szállodák – fejlesztése is aranykorát éli, így a munkaerő mellett az alapanyagokból is egyre nagyobb a hiány.”*

kezésre álló munkaerő egy részét elszívja, másrészt a lakásépítések túl a kereskedelmi ingatlanok – irodaházak, logisztikai központok, szállodák – fejlesztése is aranykorát éli, így a munkaerő mellett az alapanyagokból is egyre nagyobb a hiány. Ezen valamelyest segíthetne az állam azzal, ha a legnagyobb beruházásait ütemezve indítaná el, egyelőre azonban nem ezt látjuk, hanem éppen ellenkezőleg, a legnagyobb fel-

a kevésbé hozzáértő beruházók a piacon. A javuló minőség elsősorban a szigorúbb jogszabályi előírásoknak és a technikai fejlődésnek volt köszönhető, ezzel együtt az energiahatékonysági mutatókban is elindult a fejlődés. Ennek azonban még nem látszik a kézzelfogható eredménye, ugyanis ezek a lakások többségükben még átadás előtt állnak, így az, hogy a most épülő lakásoknál valóban sikerül-e tartani a maga-





sabb minőségi elvárásokat, csak a következő években derül majd ki.

Az új lakást vásárlóknak a szakértők azt tanácsolják, hogy a mostani piacon legyenek nagyon körültekintők: ha a beruházónak vannak korábbi referenciái, menjenek el, nézzék meg azokat, de akár az építkezés fázisait is kövessék figyelemmel. Sajnos most is sok beruházó van a piacon, akik felkészületlenül, szakmai hozzáértés és tapasztalatok nélkül vágnak bele társasház építésébe. Bár sokan már a tervsztráról megvásárolják a lakást, érdemes várni az első kapavágásig. Ha ugyanis egy építkezés nem kezdődik el az ígért időpontban, vagy rendkívül lassan halad, várható, hogy a későbbiekben is lesznek vele problémák. Az építőipar legfontosabb kérdéseivel a „Tömeges csúszások az építőiparban” című cikkben foglalkozunk.

Egy megbízható kivitelező nem engedheti meg magának, hogy kétes minőségben építsen, a lakásokat ugyanis minél hamarabb, probléma nélkül szeretné értékesíteni, hogy elkezdhesse a következő projektjét. Noha egyre többen vállalnak garanciát a munkájukra, ettől függetlenül a vásárlóknak a műszaki átadás-átvétel idején érdemes műszaki ellenőr segítségét kérniük, hogy biztosak lehessenek új otthonuk megfelelő műszaki állapotában.

### **A MUNKAERŐHIÁNY EGYENES ÚT AZ ÁREMELKEDÉSHEZ**

A munkaerő és az építőanyagok hiánya a magas kereslet mellett egyenes út az ár-emelkedéshez. A mélypont óta egyes budapesti kerületekben közel duplájára emelkedett az új lakások ára, de a főváros átlagában is mélyen a zsebébe kell nyúlnia annak, aki új lakást szeretne. A sok rémtörténet el-

lenére most is vannak megbízható fejlesztők, de tény, hogy a mostani felfutás során szerencsevadászok is megjelentek a piacon. 2018-ban Budapesten a 700 ezer forintot közelíti az új lakások átlagos négyzetméterára. A külsőbb kerületekben ennél akár 30 százalékkal is kedvezőbb lehet az ár, de a legjobb helyeken fekvő lakásokért – belváros, Budai Vár, hegyvidéki területek – kezd általánossá válni az 1-1,5 milliós négyzetméterár. Ilyen árak mellett viszont a vásárlók is elvárhatják, hogy ne csússzon az adott projekt, és az átadás is a megfelelő minőségben történjen meg.

*„Az új lakást vásárlóknak a szakértők azt tanácsolják, hogy a mostani piacon legyenek nagyon körültekintők: ha a beruházónak vannak korábbi referenciái, menjenek el, nézzék meg azokat, de akár az építkezés fázisait is kövessék figyelemmel.”*

### **MIT HOZ A JÖVŐ?**

Ha megnézzük a mostani fejlesztési boomot, akkor sokan elképesztő szárnyalásról beszélnek, noha a kétezres évek elején volt több olyan év is, amikor a mostaninál jelentősen több lakás épült. Tavaly országosan bő 14 ezer lakást adtak át – a fejlesztési célú és a saját célú építkezésekkel együtt –, ami ugyan 40 százalékkal meghaladja a 2016-os 10 ezer körüli értéket, de messze elmarad az ezredforduló utáni évek 30-40 ezres átlagától. A kiadott új lakásépítési engedélyek (bejelentések) száma már ismét 30-40 ezer között van, ezek azonban vár-

hatóan nem egy év alatt fognak elkészülni. A mostani probléma oka leginkább abban keresendő, hogy a már említett kapacitások egyelőre nem tudnak lépést tartani a megnövekedett igényekkel. A magyarországi lakásállományhoz viszonyítva viszont nem is feltétlenül van szükség 30-40 ezer új lakásra évente, sokak szerint a meglévő állomány megfelelő karbantartása mellett akár 20-25 ezer új lakás is elegendő lehetne.

A lakásfejlesztők egyöntetű véleménye szerint sokat segítené a piacon, ha kiderülne, hogy mi lesz 2019 után a kedvezményes la-

kásárával. Ha továbbra is 5 százalék mellett lehetne építkezni, az valamelyest megnyugvást hozna a piacra, nem kellene annyira sietni a most induló építkezésekkel, ami stabilizálná a piaci kilengéseket. Bár az új lakások iránti kereslet várhatóan a következő években sem fog érdemben csökkeni, de a kapacitások növelésével a piac egyre inkább alkalmazkodhat majd a mostani lendülethez, ami kiegyensúlyozottabb tervezhetőséget eredményezhet. Hogy milyen tényezők befolyásolják a lakáspiac jövőjét, arról a „Tíz dolog, ami a lakáspiacot mozgatja” című cikkben írunk.



# 18 ÉVE AZ INGATLANSZAKMA ÉLVONALÁBAN!



A **CITY CARTEL FRANCHISE HUNGARY KFT.** országos és nemzetközi ingatlanközvetítő hálózat, BUDAPEST összes kerületével, agglomerációjával, valamint egyéb belföldi és külföldi (pl.: osztrák, horvát, olasz, spanyol, dubaji stb.) ingatlanokkal foglalkozik, kiválóan, magasan kvalifikált, sok éves tapasztalattal rendelkező 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. Elégedett vevőink, eladóink évek óta visszatérnek és ajánlanak minket. Tiszteljen meg bennünket, legyen Ön is kiemelt ügyfelünk!

**Szeretjük a munkánkat, ügyfeleink maximális elégedettségére törekszünk.**

**Szeretettel várjuk személyesen a City Cartel Buda kiemelt irodáiban:**

- Bp., XI. Hegyalja út 54. (Tel.: 06-30-815-2500)
- 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)
- Dunaföldvár, Béke tér 7. (Tel.: 06-30-815-2529)



**Dr. Vincellér Valéria**  
ügyvezető  
City Cartel Buda  
dr.vinceller@citycartel.hu  
06/30-815-1999



**Dr. Vincellér Zsuzsa**  
ügyvezető  
City Cartel Buda  
v.zsuzsa@citycartel.hu  
06/30-815-2510



**Dr. Vincellérné Fogarassy Valéria**  
ügyvezető  
City Cartel Franchise Hungary  
v.valeria@citycartel.hu  
06/30-815-2525

## BEFEKTETŐK

Bár a saját célra történő vásárlások erősödésével a befektetők mostanra kevésbé vannak reflektorfényben, mint néhány évvel ezelőtt, a jelenlétük még mindig nagy hatást gyakorol az ingatlanpiac alakulására. Az Airbnb továbbra is szárnyal, ami főként a belvárosi kerületekben érezteti hatását, emellett azonban a klasszikus, hosszú távú lakásadók szerepe is jelentős, különösen az egyetemek vagy a jó tömegközlekedésű városrészek közelében.

## DEMOGRÁFIA, URBANIZÁCIÓ

A demográfiai folyamatok – összefüggésben az egyes térségek társadalmi, gazdasági helyzetével – ugyancsak hatással vannak a lakáspiacra. Magyarországon például hiába csökken a népesség, Budapest és néhány nyugat-magyarországi település évek óta stabilan tartja a lakosság számát, amit a rosszabb gazdasági helyzetű térségekből elvándorlók biztosítanak. A stabil népesség magasabb keresletet teremt a használt és az új ingatlanok iránt, míg az elnéptelenedő országrészek túlkínálata és leromló lakásállománya az ottani lakásárakban mutatkozik meg.

## TURIZMUS

Soha nem volt még annyi turista a világon, mint tavaly, és az idei év várhatóan ezt is felülmúlja majd. Míg korábban az erős turizmus legfeljebb a hotelpiacon és a kiskereskedelmi ingatlanok piacán éreztette hatását, addig a lakáshotelek terjedése bizonyos területek lakáspiacát is teljesen felforgatta. Budapesten például az V., a VI. és a VII. kerületi Airbnb-típusú szálláshelyek létrejötte a lakásárakra és a lakások bérleti díjaira is erős hatással volt.

## HITELEZÉS

Egy lakás vételárát egy összegben kifizetni nem egyszerű feladat, éppen ezért a vásárlók egy jelentős része hitel segítségével jut hozzá a választott otthonához, így a hitelfelvétel feltételei mindig is erősen befolyásolták a lakáspiac alakulását. A mostani alacsony kamatkörnyezet élénkíti a hitelfelvételi hajlandóságot, ami ösztönzi a lakásvásárlást, és sok más tényező mellett felfelé hajtja az árakat.

# 10 dolog,

VAJON MITŐL FÜGG, HOGY EGY LAKÁS ÁRA FELFELÉ VAGY LEFELÉ TART? MIÉRT ÉRTÉKELŐDIK FEL AZ EGYIK KÖRNYÉK, ÉS VÁLIK EGYRE OLCSÓBBÁ EGY MÁSIK? EZEK A KÉRDÉSEK SOKKAL ÖSSZETETTEBBEK ANNÁL, HOGY EGY-EGY SZÓVAL VÁLASZOLJUNK RÁJUK, DE KÖZELEBB KERÜLÜNK A MEGOLDÁSHOZ, HA MEGNÉZZÜK, MI AZ A TÍZ FONTOS TÉNYEZŐ, AMELY BIZTOSAN HATÁSSAL VAN A LAKÁSPIAC ALAKULÁSÁRA, ÍGY A SAJÁT LAKÁSUNK ÁRÁRA IS.

## ÁLLAMI ÖSZTÖNZŐK

Az elmúlt évek lakáspiaci szempontból két fontos kormányzati intézkedése a CSOK bevezetése és az új lakások áfájának 27-ről 5 százalékra történő mérséklése volt. Mindez hozzájárult a piac beindulásához, de a kedvezményes lakásáfa jövője körüli bizonytalanság átmeneti megtorpanást okozott.



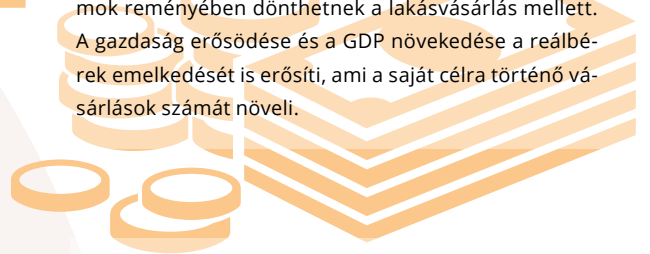
## VÁROSFEJLESZTÉSEK

Mikroszinten egy városrész le- vagy felértékelődésében az aktuális városfejlesztési koncepciónak is nagy szerepe van. A IX. kerület körúthoz közeli városrehabilitációs területei tipikusan ennek a példái, de egy átfogó városfejlesztést megvalósító magánbefektető színre lépése is megváltoztathat mindent. Ennek legjobb példája a Corvin Sétány, ahol a főváros egyik legrosszabb hírű környéke alakult át modern, fiatalos városrészé.



## GAZDASÁGI KÖRNYEZET

Bár különféle állami ösztönzőkkel lehet segíteni a lakáspiacot, legnagyobb mértékben a gazdasági környezet határozza meg azt, hogy mennyiért, mennyien és milyen lakást tudnak vásárolni. Az alacsony kamatkörnyezet nemcsak a hitelezést segíti, hanem a befektetőket is a lakáspiac felé terelheti, akik a magasabb hozamok reményében dönthetnek a lakásvásárlás mellett. A gazdaság erősödése és a GDP növekedése a reálberek emelkedését is erősíti, ami a saját célra történő vásárlások számát növeli.



## ENERGIAHATÉKONYSÁGI SZABÁLYOZÁSOK

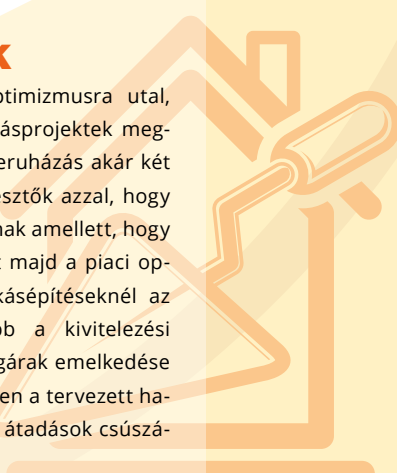
A lakásvásárlás előtt állók Magyarországon egyelőre kevésbé figyelnek arra, hogy leendő lakásuk milyen energiahatékonysági besorolással rendelkezik, az új lakások esetében viszont egyre szigorúbbak a szabályok. 2018 elejétől az induló projekteknek úgynevezett költségoptimalizált energetikai követelményeknek kell megfelelniük, 2021 elejétől pedig már a közel nulla energetikai szint követelményeit kell teljesíteniük. Míg előbbinél a projekt építési engedélyének benyújtása, utóbbinál a lakások használatbavételi engedélynek dátuma számít. Bár az egyre szigorúbb szabályok hozzájárulnak a fenntarthatóbb lakásállomány kialakulásához, a kivitelezésben további költségemelkedést okozhatnak, tovább drágítva ezzel az új lakásokat.



# ami a lakáspiacot mozgatja

## ÉPÍTKEZÉSEK

A lakáspiacba vetett optimizmusra utal, ha sok fejlesztő kezd lakásprojektek megvalósításába. Egy ilyen beruházás akár két évig is tarthat, így a fejlesztők azzal, hogy elkezdik a projektet, kiállnak amellett, hogy annak befejezéséig kitarthat majd a piaci optimizmus. A mostani lakásépítéseknel az optimizmusnak leginkább a kivitelezési költségek és az alapanyagárak emelkedése szab gátat, ami sok esetben a tervezett határidők kitolódásához, az átadások csúszásához vezet.



## TECHNOLÓGIA

Az okosotthonokról szinte mindenki hallott már, de a technológia nem csak a lakások berendezéseinek működésén keresztül szivárog be az ingatlanpiacra. Az új technológiák az értékesítés során is segítséget nyújthatnak újfajta értékesítési csatornák megjelenésével. A lakáshirdetések célközönségének hatékonyabb elérése pedig több érdeklődőt, ezáltal magasabb árakat eredményezhet. Vannak azonban olyan kívülről jövő technológiák, amelyek közvetlenül befolyásolhatják a piacot. Az elektromos autók és az autómegosztó rendszerek általánossá válásával például egyrészt a parkolóhelyek piaca alakulhat át, másrészt korábban zajos környékek válhatnak élhetőbbé és értékesebbé.



# NEM SOK HIÁNYZOTT A MÁSDIK ARANYKORHOZ

DÜBÖRÖGNEK AZ ÉPÍTKEZÉSEK, DE MI LESZ AZ ÁFÁVAL?

MADUROVICZ-TANCSICS TÜNDE

**D**ÜBÖRÖGNEK AZ ÉPÍTKEZÉSEK MAGYARORSZÁGON, A KORÁBBI ÉVEKHEZ KÉPEST RENGETEG ÚJ LAKÁS ÉPÜL. BUDAPEST A BOOM EGYIK FŐ HELYSZÍNE, AHOL TÖBB EZER LAKÁS ÁTADÁSA VÁRHATÓ AZ IDÉN ÉS JÖVŐRE. AZ EMELKEDŐ KÖLTSÉGEK MIATT AZ ÚJ LAKÁSOK ÁRAI REKORDSEBESSÉGGEL NÖVEKEDTEK AZ ELMÚLT ÉVEKBEN, BUDAPESTEN MA ELADÓ ÚJ LAKÁST ÁTLAGOSAN CSAK 720 EZER FORINTOS NÉGYZETMÉTERÁRON LEHET VÁSÁROLNI







## FELPÖRÖGTEK AZ ÉPÍTÉSEK

Évekig alig épült új lakás Magyarországon, a válság előtti aranyévek után Budapesten is csak néhány fejlesztő maradt, aki bele mert vágni az építkezésbe. 2016 azután komoly fordulópontot hozott: két, 2015 végén bejelentett intézkedés egyszerre robbantotta be a piacot és az építkezéseket. Az új lakások áfája hirtelen 27 százalékról 5 százalékra csökkent, miközben a lakásvásárláshoz járó állami támogatások, vagyis a CSOK összegei emelkedtek. Ráadásul az áfacsökkentést csak néhány évre hirdették meg – mindössze 2019. december végéig szól –, ez az időbeli korlátozottság pedig még inkább támogatta a lakásrohamot. Fejlesztők és vásárlók egyaránt új lakásokat akartak, mégpedig azonnal.

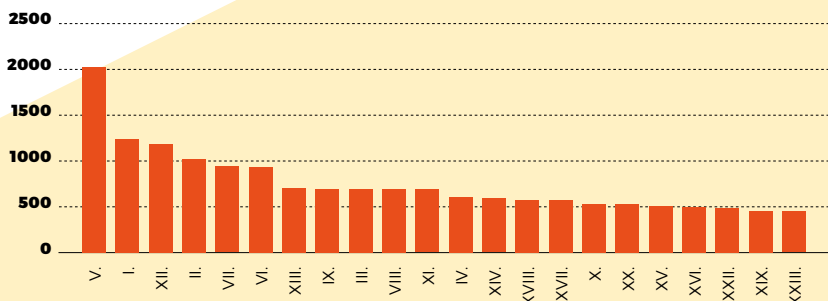
Jelentős építkezési hullám vette kezdetét 2016 elejétől, amit az építési engedélyek számának hirtelen megugrása is mutat, 2016-2017-re a korábbi évekhez képest megháromszorozódott a kiadott engedélyek száma. Még ennél is nagyobb volt azonban a bővülés a fővárosban, ahol 2016-2017-re az engedélyek közel négyszeresükre növekedtek a megelőző két évhez képest. Mivel az építkezések 2016 után indultak be igazán, az átadott új lakások számában csak lassan kezd látszani az előbb említett hullám. 2016-ban még egyáltalán nem volt érdemi növekedés az új lakások számában, 2017-től kezdett látszani a lakásépítések felpörgése, az idei év pedig sokéves rekord lehet, és jövőre is sok lakás készülhet el. Annál is inkább, mivel a kedvezményes áfa időszaka a jövő év végén lejár, így vélhetően a beruházók mindent megtesznek majd, hogy a projektjüket befejezzék a határidő előtt.

Vidéken elsősorban a családiház-építések indultak be, amiben az áfacsökkentés mellett nagy szerepet játszott a CSOK, arányában ugyanis az alacsonyabb árak miatt ez nagyobb segítséget jelentett vidéken. A kedvezményes áfa meghozta az építési kedvet a vállalkozók részéről is, de a fejlesztések beindulása erősen koncentrált, a nagyobb városokat, azon belül is főként Budapestet érintette. A várható átadások száma pedig magukért beszél, csak Budapesten több mint 9 ezer, legalább 4 lakást tartalmazó projektben található otthont adhatnak át az idén, jövőre pedig szintén tovább



## Aktuálisan szabad lakások fajlagos ára Budapesten kerületenként (ezer Ft/m<sup>2</sup>)

Forrás: Budapesti Lakáspiaci Riport



bi közel 8 ezret, ami meglehetősen magas szám, ha összevetjük a korábbi években a vállalkozók által épített lakások számával, ami 2012 és 2015 között 1100 körül vagy az alatt mozgott.

## BUDAPEST NÉPSZERŰ HELYSZÍNEI

Budapesten a legtöbb társasházi lakást, közel 7 ezret a XIII. kerületben hirdetik a fejlesztők, ami nem meglepő, a válság előtti időszakban is az egyik legnépszerűbb helyszínek számított a kerület. Ezek jelentős része azonban már gazdára is talált, alig va-

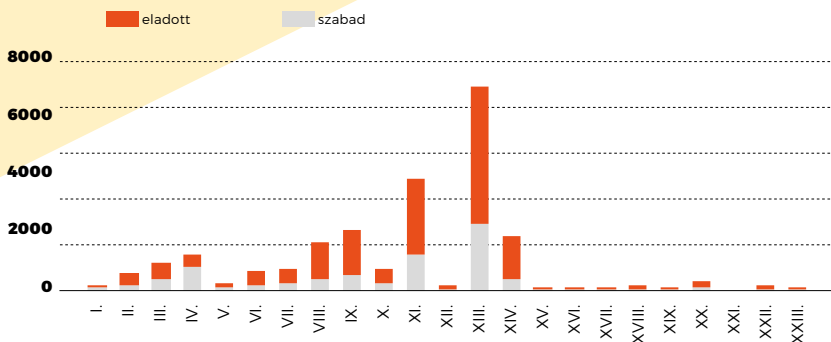
lamivel több, mint 2000 volt az idei első negyedévben a szabad lakások száma a Budapesti Lakáspiaci Riport adatai szerint. A második legnépszerűbb helyszínek a XI. kerület számít közel 4 ezres számával, azonban itt is nagyon magas a már gazdára talált ingatlanok aránya. Ugyanakkor Pest déli, külsőbb kerületei nem tartoznak a fejlesztők célpontjai közé, itt alig épül még a mostani boom időszakban is társasházi lakás, úgy tűnik, a beruházók az építkezésekkel Budára, Észak-Pestre és a belvárosra vagy az ahhoz közeli helyszínekre koncentrálnak inkább.





## A 2018 első negyedében szabad és eladott új lakások száma Budapest kerületeiben

Forrás: Budapesti Lakáspiaci Riórt



### MI A HELYZET AZ ÁRAKKAL?

Az áfacsökkentésnek elméletileg az új lakások árának csökkenését kellett volna hoznia, ez azonban a statisztikákban egyáltalán nem látszik. A KSH számai szerint a tiszta árváltozás hirtelen megugrott a CSOK és a kedvezményes áfa bevezetése után. Ez azt jelentheti, hogy a szintén hirtelen megugrott kereslet miatt a már kész lakással rendelkező beruházók emelni tudtak az árakon. A kész lakások azonban gyorsan elfogytak a piacról, a vevők a tervasztalról voltak kénytelenek vásárolni. Akik ezt még az építési hullám elején tették meg, jól jártak, azóta ugyanis merede-

ken emelkedik az új építésű lakások ára. Ez látszik a KSH számaiból is. 2016-ban ugyan átmeneti megtorpanás volt, ezt azonban csupán az okozta, hogy az árak időközbeni növekedése csak akkor realizálódhatott, amikor a hullám első lakásai elkészültek, és így az adásvételük is végbemehetett. 2016 végétől tehát ismét meredek áremelkedés jellemezte a piacot. 2014 vége és 2017 harmadik negyedéve között az új építésű ingatlanok esetében 35 százalékos volt a tiszta árváltozás, vagyis ennyivel emelkedtek az árak.

A Budapesti Lakáspiaci Riórt adatai szerint bizony mélyen kell a zsebébe nyúlania annak,

aki most szeretne új építésű lakást vásárolni, 2018 elején már átlagosan közel 720 ezer forintot kellett adni a még szabad társasházi lakások négyzetméteréért, míg például 2016 első negyedévében a még nem eladott otthonok fajlagos ára csupán 550 ezer forint volt. A lakásvásárlók dolga Budán és Pesten is nehezedett, utóbbi esetében valamivel jobban. Pesten két évvel ezelőtt még 525 ezer forint körüli összeget kellett átlagosan fizetniük a lakásvásárlóknak, ha új lakáshoz szerettek volna hozzájutni, míg 2018 első három hónapjában 700 ezer forint körüli átlagárakkal kellett számolniuk a vevőknek. Budán a 2016 elején 600 ezer forintos szintről 760 ezerre növekedett az aktuálisan szabad lakások fajlagos ára.

### HOL MENNYIÉRT LEHET VÁSÁROLNI BUDAPESTEN?

Jelentősek a különbségek Budapest különböző kerületei között az aktuálisan szabad új lakások árait illetően. A legmagasabb árat messze az V. kerületben találjuk, ahol az erkély-terasz, valamint a kert területeket is figyelembe véve a hirdetett, még nem elkt új lakások átlagos fajlagos ára meghaladja a 2 millió forintot. De mélyen kell a zsebébe nyúlania az új lakást vásárlóknak az I., a II. és a XII. kerületekben is, ahol több mint 1 millió forintot kell adni az otthonok négyzetméteréért. Az egyik legnépszerűbb helyszínnek számító XIII. kerület drágaságban a 7. helyen áll 704 ezer forintos fajlagos áraival, a XI. kerület pedig 11., itt 690 ezer forintot kell adni a szabad társasházi lakásokért négyzetméterenként. A legolcsóbban a dél-pesti kerületekben lehet új lakáshoz jutni, ott az átlagos, az erkély és kert területeket is figyelembe vevő fajlagos árak mindenhol 600 ezer forint alatt maradnak, több kerületben pedig az 500 ezer forintot sem érik el.

Az árak növekedésében jelentős szerepet játszik az építőipari drágulás, valamint a nagy kereslet miatt a telekárak is drasztikusan emelkedtek az elmúlt években. A költségek ilyen arányú változása miatt a fejlesztők folyamatos nyomás alatt vannak, hogy árakat emeljék a megfelelő profitráta biztosításához. Ameddig pedig ezeken az árakon találnak vevőt, a piac felívelése tovább folytatódik. Egyelőre nem is látszik a kereslet csökkenése, a lakások sok esetben még mindig a tervasztalról elkelnek. Nagy sze-





repe lehet az árak alakulásában az áfa jövőjének, amennyiben valóban véget ér 2019 végén a kedvezményes kulcs korszaka, sok vásárló előrehozhatja vásárlási szándékát, hogy relatíve alacsonyabb áron vásárolhasson, vagyis lehet biztos kereslet a most épülő lakásokra magas árakon is. Ha az áfakulcs mégsem változna, elképzelhető, hogy veszít lendületéből a kereslet, a vevők pedig így jobban megnézhetik, hogy az egyes projektekben milyen árakon vásárolnak.

### **MI A LEGNAGYOBB KIHÍVÁS JELLENLEG AZ ÚJLAKÁS-PIACON?**

Azt gondolhatnánk, hogy az újlakás-piac új aranykorát éli, van kereslet, az építkezések tömegével zajlanak, a fejlesztők örülhetnek az áremelkedésnek. Mégsem lehet azonban őszinte a mosolyunk, mert egyre nagyobb problémákat okoz a munkaerőhiány, sőt, a más piacokat is jellemző építési hullám az építőanyag-ellátásnál is komoly gondokat okoz. Egy fejlesztéshez, különösen, ha nagyobbról van szó, akár hosszú időre előre le kell kötni a kapacitásokat ahhoz, hogy tény-

legesen legyen téglá vagy beton felhúzni a házakat. A munkaerőhiány miatt pedig szintén lassabban haladhat az építkezés, nehezebb a megfelelő szakemberek megtalálása, miközben a határidő szorít. Sőt egyre inkább szorítani fog, ha ugyanis a kedvezményes áfa időszaka nem hosszabbodik

*„Az áfacsökkentés ellenére jelentősen nőttek az új lakások árai, 2018 elején átlagosan 720 ezer forintot kellett adni a budapesti új lakások négyzetméteréért.”*

meg, a projekteket be kell fejezni a jövő év végéig. A Budapesti Lakáspiari Riport adatai szerint már most is nagyon sok helyen vannak csúszások, tavaly a 4. negyedévében a lakások felénél tolódtott a kezdetben meghirdetett képest a várható átadás ideje, körülbelül az otthonok 10 százalékánál pedig a befejezés már legalább 1 éve csúszik. Ahogy telik az idő, és egyre több lakás esetében múlik el a korábban tervezett be-

fejezési dátum, úgy válik láthatóvá a statisztikákban is, hogy bizony nagyon nagy csúszásokra is fel kell készülni a lakások átadásánál.

Mindez a 2019-re átadni tervezett lakásoknál még az átlagnál is komolyabb probléma lehet, hiszen a csúszás akár azt is jelentheti,

hogy a lakás nem készül el a kedvezményes áfaidőszakban, vagyis a tranzakció sem mehet végbe addig, így pedig a vevő már a magasabb áfát kényyszerülhet megfizetni a fennmaradó vételárrészekre. Jelenleg a Budapesti Lakáspiari Riport adatai szerint 2019 utolsó negyedévében közel 3500 társasházi lakás átadását tervezik a fejlesztők, további 2400 pedig az utolsó előtti három hónapban készülne el.



# SMART INGATLAN™



TI MEGÁLMODJÁTOK,  
MI MEGTALÁLJUK!

TELJES KÖRŰ INGATLAN- ÉS HITELKÖZVETÍTÉS



A SMART INGATLAN „AZ ÉV LEGDINAMIKUSABBAN FEJLŐDŐ FRANCHISE HÁLÓZATA” DÍJ 2017. ÉVI NYERTESE.  
A DÍJ ADOMÁNYOZÓJA A MAGYAR FRANCHISE SZÖVETSÉG.

SMARTINGATLAN.HU

Épül Dél-Buda új városnegyede, a BudaPart

# BUDAPART: AZ OTTHONOD

Mert egy igazán kellemes otthon budaparti

A hazai ingatlanfejlesztési boom egyik legizgalmasabb beruházását valósítja meg Dél-Budán a Property Market. Közel Budapest belvárosának forgatagához, pezsgő környezetben, mégis barátságos, a forgalomtól védett utcákban kapnak majd helyet a BudaPart lakóépületei, karnyújtásnyira a Dunától. A városnegyed léptékű projekt koncepciója a kellemes vízpart, a rekreációs közparkok és a belvárosias jellemzők között teremt egyensúlyt.

A BudaPart egy kivételes hely. Nemcsak azért, mert a Lágymányosi-öböl különleges környezeti adottságait a fejlesztők messzemenőig figyelembe véve teremtenek olyan közeget, amely az ott élők és dolgozók számára nyújt új életstílust, hanem mert ez a 21. századi élettér valódi közösséggé is szervezi őket. A tervezett fejlesztési ütemek végére 15 lakó- és 14 irodaház, valamint szálloda, étterem és üzletek készülnek majd el, melyek körül 20 hektáron zöld parkok, korosztályos játszótérek, kutyafuttató, bicikliút, futó- és sportpályák is létesülnek.

Az ingatlanfejlesztő célja, hogy a külső és belső környezetet is vonzóbbá téve olyan miliót alkosson, amellyel az életminőséget javítva a lakásokból igazi otthonokat teremt. A BudaPartra költözőket a legújabb nemzetközi trendek alapján épülő lakások várják, melyeket tágas terek, nagy belmagasság és üde, letisztult enteriorkialakítás jellemez. A lakásokat kulcsrakészen, jól felszerelten, gépesített konyhabútorral adják



át, igény szerint motorizált redőnyökkel, illetve hűtési rendszerrel. Belsőépítészek által megalkotott, többfajta berendezési koncepció segíti a vásárlókat abban, hogy kiválaszthassák a hozzájuk legjobban illő stílust, amelyben hosszú távon jól érzik magukat.

„A közeljövőben több ezer lakás is épülhet Budapesten, így hatalmas a reklámzaj és a verseny a piacon. A tervezőasztalról választó vásárlók dolga nem egyszerű, hisz a legtöbb fejlesztés hasonló paraméterekkel kínál lakásokat. Újépítésű lakás vásárlásakor ugyan kiindulópont az alaprajz, de meghatározóbb lehet a lokáció, a beépített anyagminőség, a megbízható kivitelezői háttér és a fejlett infrastruktúra. Mi a fejlesztéseink során arra törekszünk, hogy a BudaPartra költözők ne csak egy lakásba, hanem egy közösségbe, egy különleges élettér élményébe költözzenek, ahol az emberközpontú közösségi terek és a természetközelség dominálnak.” – mondja a projektről Kiss Ákos, a Property Market lakóingatlan és kommunikációs igazgatója.

A projekt 'A' ütemében összesen öt, köztük egy iroda- és négy lakóépületet építenek, melyek 2019-ben készülnek el a Market Építő Zrt. kivitelezésében.



  
**BUDAPART**  
OTTHONOK



# ÚJ VÁROSNEGYED A KOPASZI GÁTÁNÁL



+36 1 241 0081  
[www.budapart.hu](http://www.budapart.hu)

  
BUDAPART

LAKÁSOK  
IRODÁK  
KIKAPCSOLÓDÁS



# Mélypontról a csúcsra négy év alatt

ÍGY VÁLTOZTAK A LAKÁSÁRAK A MÉLYPONT ÓTA

PÁSZTOR ROXÁNA

**S**OK MINDENT MEGMUTATNAK A STATISZTIKÁK AZ ELMÚLT ÉVEK INGATLANPIACI TRENDJEIRŐL, AZON BELÜL IS A LAKÁSOK ÁRAIBAN TÖRTÉNT VÁLTOZÁSOKRÓL. A CSÖKKENÉST HAMAR FELVÁLTOTTA A KÉT SZÁMJEGYŰ ÉVES ÁRNÖVEKEDÉS, AMI 2013 ÉS 2017 ŐSZE KÖZÖTT A HASZNÁLT LAKÁSOKNÁL ÖSSZESÍTVE AKÁR 30-50 SZÁZALÉKOS EMELKEDÉST IS JELENTHETETT A NAGYOBB VÁROSOK LAKÁSÁRAIBAN. BUDAPESTEN A VÁLTOZÁS MÉRTÉKE A 80 SZÁZALÉKOT IS ELÉRTÉ A HASZNÁLT LAKÁSOK FAJLAGOS ÁRÁT TEKINTVE. AZ ÚJ LAKÁSOK ÁRVÁLTOZÁSA KISEBB KILENGÉSEKKEL, DE HASONLÓ MINTÁT KÖVETVE ALAKULT ÁT CSÖKKENÉSBŐL GYORS, MAJD LASSÚ NÖVEKEDÉSBE.





Változásból nem volt hiány a hazai ingatlanpiacon az elmúlt 4-5 évben. Míg 2013-ban egyre inkább lassuló árcsökkenésről számoltak be a statisztikák, később a lassú emelkedést egyre gyorsabban növekvő árak váltották, egészen 2017-ig, amikor már ismét lassuló emelkedést mutattak a számok. A használt és új lakások között a trendekben nagy különbséget nem vehettünk észre, azonban általánosságban az újlakás-piac valamivel stabilabban reagált mindenemű változásra, a növekedés és a csökkenés terén egyaránt. Összességében nézve Budapest mellett a közép- és a nyugat-dunántúli régiók voltak azok, ahol a megyeszékhelyek lakásárai alapján a legmagasabb árváltozás következett be.

### 2013: A MÉLYPONT ÉVE

A lakás piac 2013 körül érte el mélypontját, ez volt ugyanis az utolsó év 2008 óta, amikor még csökkentek az árak. A használt lakásoknál az árcsökkenés lassuló ütemben folytatódott, az egy évvel korábbi árakhoz képest közel 3 százalékkal esett vissza a használt lakóingatlanok értéke az egész országot tekintve. Az új lakásoknál ugyanebben az évben már 0,2-0,3 százalékos emelkedést is lehetett tapasztalni, ami jól mutatja, hogy az új ingatlanok alkották a kevésbé volatilis piaci szegmenst. Az értékesítésben aligha történt változás az új ingatlanoknál, a használt lakásoknál viszont ebben az évben már kezdett élenkülönni a kereslet, ami a közel 4 százalékos forgalomnövekedésben mutatkozott meg.

### 2014: KEZD ÉSZHEZ TÉRNI A PIAC

A 2014-es év rekordalacsony lakásárszinttel indult, de az év eleji adatok alapján már óvatos trendfordulóra lehetett számítani. A kezdeti feltételezés később beigazolódtott, ez volt az első év, amikor már erősödő lakáspiacról beszélhetünk, a forgalom folyamatosan növekedett – az árakkal párhuzamosan. 30 százalékkal nőtt az értékesített használt lakások száma, és az új építések is 10 százalékkal növekedtek az egy évvel korábbi adatokhoz képest. A fokozatos, nem túl gyors áremelkedés 4 százalékot tett ki mind az új, mind a használt lakások esetében. Ha pedig nem a tiszta árváltozást, hanem a ténylegesen eladott használt lakások átlagos árát nézzük, a növekedés mértéke mintegy 7 százalékos volt. A két szám különbsége az eladott lakások minőségbeli összetételének a változásából fakadt, jellemzően több drágább lakás került eladásra ebben az időszakban.

*„Nem egészen 5 év alatt 33-55 százalékkal nőtt a használt lakások négyzetméterára, míg az újaké 32-50 százalékkal.”*





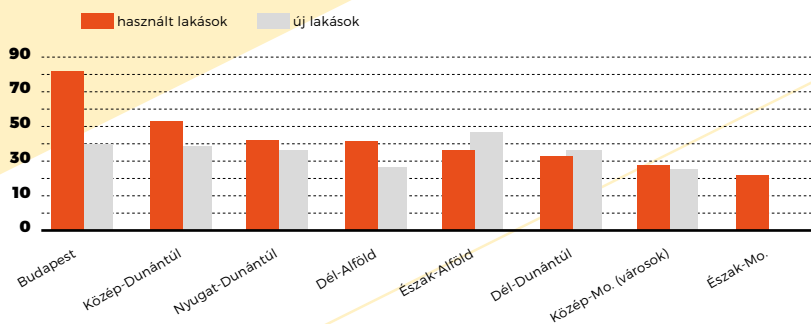


## 2015: MEGLEPETÉSSZERŰ UGRÁS ÉVE

A vártnál meredekebben emelkedtek a magyarországi lakásárak, de a fellendülés eltérő képet mutatott az egyes régiókban. Az árak emelkedése az egyébként is drágább területeken volt a legmagasabb, a főváros egyértelműen éllovas maradt, és Nyugat-Dunántúl megyeszékhelyein is jelentős volt az árváltozás. Ennek hatására a használt lakások árszintje is átlépte a 2010. évi bázist az első negyedévben, az év egészét nézve pedig 4,6 százalékkal meghaladta azt. Az új lakások ára 2015-ben már a 2008-as értékeket is meghaladta, vagyis elérte a válság előtti szintet. Ugyanakkor reál értelemben még nem történt meg az áttörés, a használt lakások ára 20 százalékkal elmaradt a válság előtti értékektől. A tiszta árváltozás 11 százalékos volt a használt, míg 8 százalékos az új ingatlanok esetében. Az értékesítések száma tovább növekedett 18-20 százalékkal, ez azonban csak a használt lakások körében bekövetkező forgalomélénkülésnek volt köszönhető, az új lakások iránti kereslet továbbra sem volt erős.

## Használt és új lakások fajlagos árváltozása a régiók megyeszékhelyein (2013-2017 Q3 között)

Forrás: KSH, Portfolio

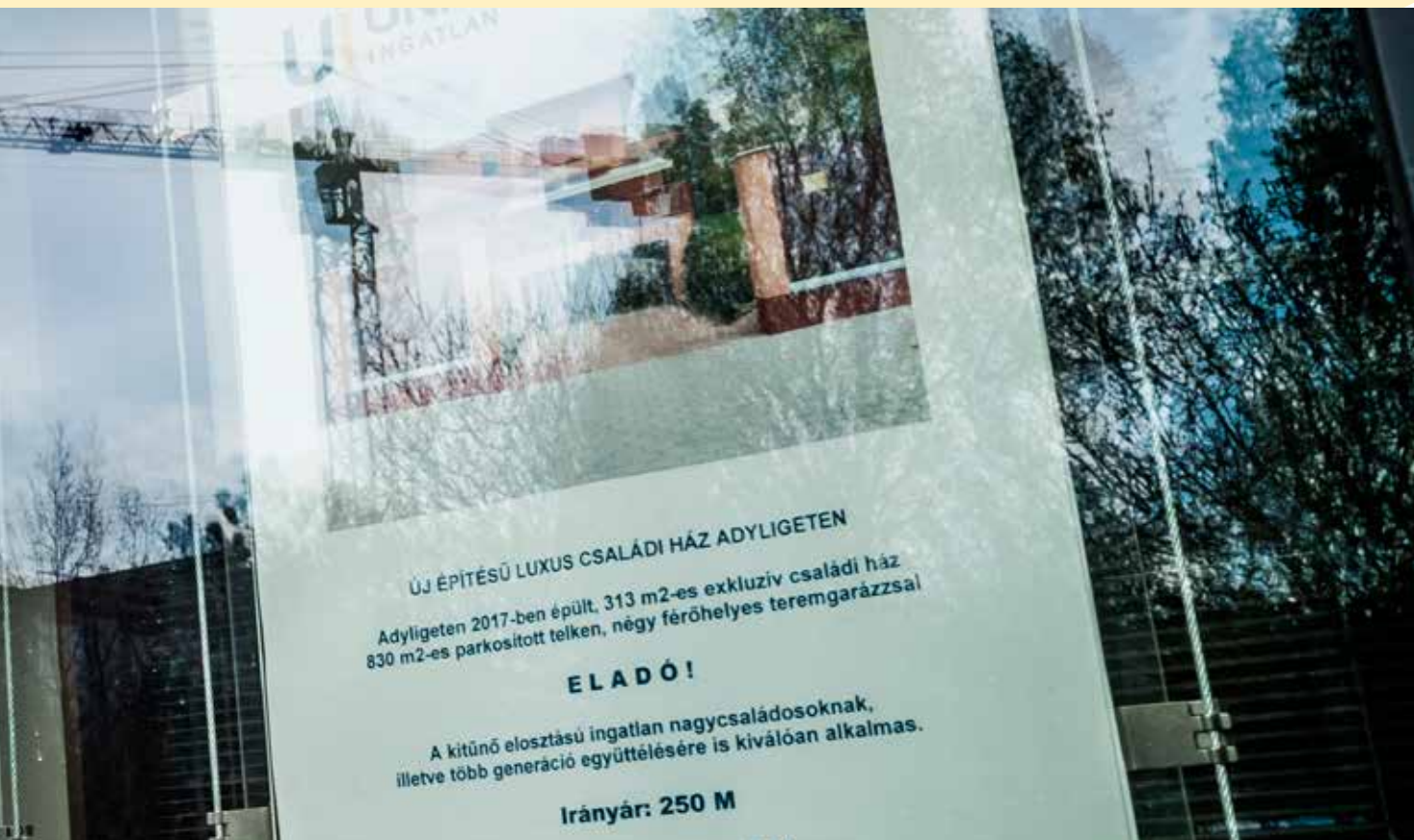


## 2016: JÓBÓL IS MEGÁRT A SOK

Bár még nem volt érzékelhető hatása, de az első hónapokban egyre több új lakóházprojekt indult. A korábbi évek stagnálása után már az új lakóingatlanok adásvételének száma is megemelkedett, a használtaké pedig tovább nőtt mintegy 9 százalékkal. A tiszta áremelkedés töretlen maradt, sőt még erősebbé vált, az újaké 10 százalékkal, a használt lakások árai pedig 13 százalékkal voltak magasabbak, mint a korábbi évben. Ugyanakkor a tranzakciók ösz-

szetétele jócskán megváltozott, a kisebb településeken is élénkülni kezdett a forgalom, nőttek az árak, viszont ezek az alacsonyabb árú ingatlanok lefelé tolták az áremelkedés mértékét. Az összetételhatás kiszűrése nélkül a tényleges tranzakciók csupán 5,2 százalékos áremelkedést mutattak. A folyamatos emelkedés ellenére a lakások reálértéke még mindig nem érte el a 2008-as szintet, az új és a használt lakások egyaránt elmaradtak ettől 8-10 százalékkal.





### 2017: A STAGNÁLÁS ELŐSZELE?

Tavaly mérséklődés következett be a tiszta áremelkedésben, az új lakásoknál 2 százalékkal alatti drágulást rögzítettek az első hónapokban, míg az első három negyedévben összesítve 7,8 százalékos volt az emelkedés mértéke a korábbi évhez képest. Szinte ugyanekkora volt a tiszta árváltozás a használt ingatlanoknál is, az összetételhatás és a kisebb települések élénk forgalma miatt azonban a ténylegesen eladott lakóingatlanok áraiban a növekedés kisebb, mintegy

gyeszékhelyek sem, ahol 10 százalék volt ez az érték. Régióként nézve Dél-Alföld és Dél-Dunántúl szerepelt a második és a harmadik helyen az áremelkedésben, amelynek mértéke 9-10 százalék körül alakult.

### BUDAPEST ÉS A TÖBBI MEGYESZÉKHELY AZ ELMŰLT 4-5 ÉVBEN

Az összesített országos adatokat nézve a 2014 óta tartó felívelés hatására 2017 első két negyedévéig az árindex nominálisan kö-

lakások piacán is. Nem okoz nagy meglepetést, hogy a legnagyobb drágulás a közép-magyarországi régióban, Budapesten volt tapasztalható. A használt lakásokra vonatkozó statisztikák alapján 2013 és 2017 harmadik negyedéve között több mint 80 százalékkal nőttek a fajlagos árak, míg az új lakásoknál 44 százalékos volt ez az érték. Ezzel szemben az egyes régiók megyeszékhelyeit összehasonlítva a legkisebb növekedést Észak-Magyarországon rögzítették, a használt lakásoknál ennek a mértéke alig érte el a 30 százalékot, míg az új lakásoknál az alacsony tranzakciószám miatt csupán becslések vannak a négyzetméterárak változásáról. Az ország többi megyeszékhelyén az árváltozás hasonlóan alakult, nem egészen 5 év alatt 33-55 százalékkal nőtt a használt lakások négyzetméterára, míg az újaké 32-50 százalékkal. Bár az idei évre vonatkozóan még nincsenek elérhető adatok, várhatóan mostanában fogjuk reálértelemben is elérni a válság előtti maximumokat, vagyis mindössze 4 év kellett ahhoz, hogy az árak a válság mélypontjáról a mindenkori maximumok közelébe emelkedjenek.

*„A statisztikák alapján 2013 és 2017 harmadik negyedéve között több mint 80 százalékkal nőtt a használt lakások fajlagos ára Budapesten, míg az új lakásoknál 44 százalék volt ez az érték.”*

2,8 százalékos volt. Budapesten közel 12 százalékos volt a növekedés mértéke 2017 első felében a korábbi év ezen időszakához képest, de nem maradtak el sokkal a me-

zel 62 százalékkal, míg reál értelemben közel 59 százalékkal emelkedett. Eltérően alakult azonban a növekedés mértéke az egyes magyarországi régiókban a használt és az új

# Mi most a legfontosabb dolog, amit tudni kell az újlakás-piacról?





## Fábián Gergely

PÉNZÜGYI RENDSZER ELEMZÉSÉÉRT  
ÉS HITELÖSZTÖNZÉSÉÉRT FELELŐS  
ÜGYVEZETŐ IGAZGATÓ  
Magyar Nemzeti Bank



Immár négy éve tart a dinamikus fenn-  
dülés a hazai lakásárakban az MNB la-  
kásárindexe alapján, mely trend az idei

évben is folytatódhat. Bár a tavalyi év  
során érdemi bővülés indult meg a lakás-  
kínálatban 14 ezer átadott lakással és 38  
ezer kiadott új lakásépítési engedéllyel,  
ez mégsem tud lépést tartani a jelentős  
kereslettel. Az alacsony kamatkörnye-  
zet következtében számottevő súlya  
van a befektetési céllal vásárlóknak, és  
mára – különösen a nagy áremelkedés  
tükrében – egyre nagyobb szerepet kap  
a lakásvásárlás hitelből való finanszíro-  
zása. 2017-ben 39 százalékkal nőtt az új  
szerződésű lakáscélú hitelek száma, míg  
tízről négy lakást már hitelből vásárol-  
nak. Az alacsony munkanélküliség, az  
éves szinten 4-5 százalékos reáljövede-  
lem-emelkedés, valamint az alacsony ka-  
matok további erős keresletet vetítenek  
előre. Előretekintve a lakáskínálatban

érdemi korlátok figyelhetők meg, különö-  
sen a szakképzett munkaerő hiánya és a  
kedvezményes áfa körüli bizonytalanság  
miatt. Számításaink szerint az új lakás-  
fejlesztések mintegy 44 százalékát idő-  
beli csúszás jellemzi, így 2018. év végére  
torlódott az építés alatt álló új lakások  
tervezett átadásának jelentős hányada.  
A kockázatok összességében Budapest-  
re koncentrálódnak, ahol négy év alatt  
megduplázódtak az árak. Érdemi lassu-  
lásnak kell bekövetkeznie a lakásárak nö-  
vekedésében, hogy ne váljon túlfűtötté a  
fővárosi piac. Az újlakás-kínálat további  
egészséges bővülése így elengedhetet-  
len lesz a piac egyensúlyához, miközben  
a lakáshitelezést szorosan nyomon kell  
követni, hogy időben lehessen jelezni a  
beavatkozás szükségességét.

## Balogh László

VEZETŐ GAZDASÁGI SZAKÉRTŐ  
Ingatlan.com



Az új lakások piaca egyre nagyobb se-  
bességre kapcsol 2018-ban és 2019-ben.  
Ennek legfőbb oka, hogy egyrészt a be-  
ruházókat szorítja a 2019 végén megszű-  
nő kedvezményes lakásáfa kivezetése,  
másképp pedig minél inkább átadasközeli  
állapotba kerülnek a beruházások, annál

inkább nő a projektek iránti érdeklődés is.  
A folyamatot leginkább az lassíthatja, hogy  
a szakemberhiány és az építőanyagárak  
drágulása miatt a lakásépítés költségei je-  
lentős mértékben – évente átlagosan 5-10  
százalékkal – növekednek, amiből a lehető  
legtöbbet próbálnak áthárítani a vevőkre.  
Ennek eredményeként az új lakások átlag-  
os ára a használt lakásokét meghaladó  
mértékben növekszik – évente 15-20 száza-  
lékkal –, ez viszont jelentősen leszűkítheti a  
jövőbeni potenciális vásárlók körét. Figye-  
lemre méltó fejlemény az is, hogy 2017-ben  
kevesebb új lakás épült Budapesten, mint  
2016-ban, annak ellenére, hogy a kereslet  
és a kínálat is nőtt az új lakások piacán. Ez  
intő jel lehet a jövőre nézve a lakásvásár-  
lóknak és az építetőknek is. A szakember-  
hiány miatt nem ritka az eredeti átadási  
időpontok csúszása, a végső határidőt a  
kedvezményes lakásáfa megszűnése jelöli

ki. Az új lakásokra felszámítandó 5 száza-  
lékos áfakulcs 2019 végi kivezetése nagy  
valószínűséggel visszaesést okoz az eladá-  
si céllal épülő lakások számában 2020-tól.  
Erre abból lehet következtetni, hogy amíg  
az elmúlt 1-2 évben az új építésű lakások  
kínálata az ingatlan.com-on dinamikus  
emelkedett, addig 2020-as vagy azt követő  
átadással egyelőre nem hirdetnek új lakó-  
ingatlan oldalán. Ez pedig a beruházók  
építési kedvének jövőbeni visszaesését  
vetíti előre. Ha ez a forgatókönyv bekö-  
vetkezik, akkor a lakásépítésekben ismét  
nagyobb szerepet kaphatnak a saját célra  
épített ingatlanok. Jelenleg több mint 300  
ezer embert foglalkoztat az építőipar – erre  
utoljára tíz éve volt példa –, viszont az ága-  
zat jövője szempontjából kulcsfontosságú  
lesz, hogy az építési vállalkozók hogyan  
tudják megtartani az elmúlt két évben ki-  
épült kivitelezői kapacitásaikat.

## Kiss Ákos

LAKÓINGATLAN ÉRTÉKESÍTÉSI  
IGAZGATÓ

Property Market Kft.



Az előrejelzések és elemzések szerint a tavalyi rekordok után 2018-ban szintén erőteljes évet várhatunk, ez az értékesítésre és az építési volumenre egyaránt igaz. 2016-ban és 2017-ben mind a lakás-

mind az irodaépítési kedv megélnéült az országban, és érezhetővé vált, hogy a bizalom visszatért a piacra. Ezt mutatja az is, hogy a kereslet évek óta egyre jobban erősödik az új építésű lakások iránt, ráadásul a vevők egy jelentős része már a tervezőasztalról vásárol lakást. Azt tapasztaljuk, hogy erős a kereslet mind a saját, mind a befektetési célra szánt lakások iránt, hiszen az elmúlt években a reálbérek nagymértékű növekedésével és a kedvezőtlen hitelállomány leépülésével megteremtődtek a feltételek arra, hogy az új építésű lakáspiac keresleti oldala is beindulhasson. Mivel a rendszerváltozás óta ilyen alacsony kamat mellett, forintalappon még nem lehetett lakáshitelhez jutni, mint most, az alacsony alapkamatnak és a jó jelzáloghiteleknek köszönhetően 30-40 százalékkal nőtt a felvett hitelek aránya.

2017-ben az előző évhez képest a kiadott építési engedélyek száma is nagyot nőtt – mintegy 20 százalékkal –, azonban az idei év nagy kérdése a kedvezményes áfakulcs sorsa. Amennyiben a hatályos szabályok nem változnak, nem kizárható az év második felében a megindított beruházások számának némi visszaesése. A munkaerőhiány kellemetlen következményei miatt nehezebb lett kivitelezőt találni, számos esetben csúszhatnak a határidők. Viszont így is eredményes lehet a 2018-as év a lakásépítések terén, mivel a tavalyi évben Budapesten használatba vett több mint 2700 lakás után, a jelenlegi kilátások alapján legalább 6000-7000 lakás épül meg. Mindez annak ellenére, hogy az építőipari kapacitáshiány és kivitelezési költségnövekedés nagy kihívás elé állítja a kivitelezői háttér nélküli beruházókat.

## Kriesfalussy Tamás

ÉRTÉKESÍTÉSI VEZETŐ

Metrodom



Az új építésű lakások piacát, illetve a piacon bekövetkező változásokat a szokásos ismert és jól belátható gazdasági tényezőkön túl – gazdasági növekedés, kamatszintváltozás, infláció stb. – alapvetően az új építésű lakások áfájával kap-

csolatos várakozások határozzák meg. Az, hogy 2020. január 1-jén emelkedik-e meg az áfa, vagy a kedvezményes áfa időszakát további egy-két évvel kitolják, illetve, hogy az áfa kulcsa a korábbi 27 százalékosra, esetleg a kedvezményes 18 százalékosra változik-e, alapvetően határozza majd meg a bruttó lakásárakat. Az árak várakozásaink szerint idén 8-10 százalékkal emelkednek, ennek csak részben oka az áfaemelésből való félelem, legalább ilyen fontos, hogy a kínálat a munkaerőhiányból adódó szűk kapacitás miatt nem tud lépést tartani a kereslettel. Bár újabb projektek folyamatosan indulnak és év végéig még indulni is fognak – várakozásaink szerint idén és jövőre is mintegy 10-11 ezer új lakás kerül a piacra –, kivitelező hiányában azonban már meghirdetett projekteket halasztanak el, vagy függesztik fel az értékesítésüket, ahogyan erre az elmúlt fél

évben több példa is volt. A vevőknek a kivitelezés alatt lévő projektek esetén is kell készülniük 3-9 havi csúszásra az eredetileg meghirdetett időpontokhoz képest, ezért mindenkinek csak olyan szerződés aláírását javasoljuk, amelyekben egyrészt rögzítve van az átadás időpontja, másrészt kellő szankciók vannak meghatározva késedelem esetén. Sajnos várhatók olyan esetek is, amikor az alvállalkozók hiánya, illetve a kivitelezési költségek gyors növekedése miatt – ez 2016 óta minden évben meghaladta a 10 százalékot, és idénre is 12-14 százalékot várunk – több projekt is bebukik. Befektetési céllal, kellő körültekintéssel, még mindig jó választás az új építésű lakás vásárlása, bár a bérleti díjak növekedése lelassult, az árak azonban rövid és középtávon is a más, alacsony kockázatú befektetésekenél jóval magasabb hozammal kecsegtetnek.



# Te is szívesen laknál itt?



House of Freedom

**NOAH**

A Szabadság Háza

**Noah Ház – Bárhol felépíthető!**  
**Rezsimentes, önfenntartó,**  
**környezetbarát lakóház.**  
**[www.noahhouse.hu](http://www.noahhouse.hu)**

## Valkó Dávid

**VEZETŐ ELEMZŐ**  
OTP Ingatlanpont



Sokéves rekordok dőltek meg tavaly a fővárosi újlakás-piacon. 9100 társasházi lakás-eladást regisztráltunk, ami utoljára 2006-ban volt ennél több, ráadásul minden jel arra utal, hogy a 2018-as év felülírja majd ezeket a számokat is. Idén ugyanis mind

értékesítésben, mind építési volumenben újra erős évet várunk. 2018-ban 9 ezer, jövőre pedig bőven tízezer feletti új lakás átadását jelezzük előre az OTP Budapesti Újlakás Értéktérképének számai alapján. Ezt követően viszont a frissen piacra kerülő kínálat – a 2019 után várhatóan jelentősen megemelkedő áfszint miatt – visszaeshet majd. A piaci boom egyik árnyoldalaként említett jelenség, miszerint az eredetileg meghirdetett átadási dátumhoz képest – elsősorban az építőipari kapacitás- és munkaerőhiány miatt – egyre több épület átadása késik, nem légből kapott. Az OTP teljes piacot monitorozó adatbázisában a beruházások nagyjából 80 százalékában kellett – a két frissítés között eltelt fél év alatt – legalább egy negyedévvel kitolni az átadás dátumát. Emellett arról is egyre több esetben hallani, hogy a növekvő építőipari költségek mellett egyes beruházók

és kivitelezők tapasztalatlansága, illetve a 2019 végi dátum miatti gyakori kapkodás az új lakások egy részénél minőségi problémákat eredményezhet. Érdemes tehát alaposan tájékozódni vásárlás előtt, és utánanézni mind a beruházónak, mind – ha már ismert – a kivitelező cégnek, ezek referenciáinak, pénzügyi hátterének. Bár a tervezőasztalról történő vásárlással jelentős, bizonyos esetekben akár 20-30 százalékos árengedmény is elérhető, a kivitelezés bizonytalanságai némely esetben ekkor még nagy kockázatot jelenthetnek. A körültekintés amiatt is indokolt, hogy a vásárlók egyre több pénzt kénytelenek áldozni egy új lakás megvásárlására. A tavalyi nagyjából 550 ezer forintos budapesti négyzetméterárak után idén 620 ezer forint körüli árakra kell számítani, jövőre pedig a fővárosi új lakások négyzetméteréért átlagosan akár 700 ezer forintot is fizetni kell majd.

## Nagygyörgy Tibor

**VEZÉRIGAZGATÓ**  
Biggeorge Property Zrt.



A Biggeorge Property továbbra is erős keresletet regisztrál prémium lokációjú és minőségű budapesti lakóingatlan-fejlesztései iránt. Az új lakást vevők között egyre növekszik a jelzáloghitelt és a CSOK-ot igénybe vevők aránya, de továbbra is

számottevő a befektetési célú lakásvásárlás. A bankok finanszírozási hajlandósága és a kockázatmentes hozamok alacsony szintje mind a fejlesztőket, mind a hitelt felvevő vásárlókat támogatja. A válság éveiből áthúzódó elhalasztott kereslet még mindig érződik, folyamatos az első lakást vásárlók érdeklődése. Az újlakás-árak növekedésének meredeksége csökkent, de nem látunk arra utaló jeleket, hogy az irány változna a következő negyedévekben. A keresletet és a kínálati árak emelkedését nemcsak a növekvő GDP és a jelentős bérfiárlás fűti, hanem egyre inkább a megemelkedett kivitelezési költségek is, amelyeket eddig nagy részben a piac át tudott hárítani a lakásvásárlókra. A kapacitáshiány okozta kockázatokat a generálkivitelezők a generálfedezetek drasztikus emelésével kívánják kompenzálni, amit viszont a fejlesztők nem fognak tudni lenyelni, ezért várhatóan egyre többen

elmozdulhatnak a saját projektmenedzsment és/vagy generál felé, illetve további végáremelkedések prognosztizálhatók. Az átadások csúszása is elsősorban a kapacitáshiányra vezethető vissza, de a projekt teljes megghiúsulása inkább csak nagyon félrekalkulált árazású tömegtermékek esetén várható. Azt tapasztaljuk, és a jövőben még inkább annak erősödésére számítunk, hogy az új lakást vásárlók egyre jobban megfontolják, hogy kikben bízhatnak meg, hol látják biztosítottnak a projekt garantált megvalósulását. Itt a nagyobb, évtizedes track-recorddal rendelkező fejlesztők jelentős előnyt élveznek a kisebb, kevesebb referenciával bíró cégekkel szemben. Az áfával kapcsolatos bizonytalanság miatt előrehozott vásárlásokat várunk a következő negyedévekben, bár minden racionális érv amellet szólna, hogy 2020 után is fennmaradjon az 5 százalékos adókulcs.



## SZÁRNYALÁS A HAZAI ÉPÍTŐIPARBAN

**Manapság nincs könnyű helyzetben az építőipar. Az ágazatot sújtó problémák közismertek, ezért számít üdítő kivételnek, ha egy cég évtizedek óta stabil szereplője az ingatlanfejlesztői piacnak.**

A SISKIN Cégcsoport beruházásról beruházásra bizonyítja, a minőségi munka nem külső tényezőkön múlik, hanem belső indíttatásból fakad, a megbízhatóság pedig nem üres reklámszöveg, hanem tény. Olyan tény, amelyet esetükben számos bizonyíték támaszt alá a 90-es évektől kezdve egészen napjainkig.

A cég egészen pontosan 1996-ban kezdett luxus társasházak építésébe a II. és XII. kerület kivételes adottságú telkein. Másoknál az első pár év a szárnypróbálgatás időszaka, a Siskinnél azonban jóval helytállóbb az erős kezdés kifejezés, melyet – az ingatlanpiaci trendekhez és igényekhez igazodva – egy lakóparképítés követett, és hogy kihívás is legyen a dologban, egyből a legigényesebb vásárlóréteg számára. A 2002-ben átadott, exkluzív Szépilona Lakópark luxuslakásaiban 140 család talált otthonra. Ezután, 2004-ben a földmunkagépek már a Kondorosi Lakónegyed belső kertes épületeinek készítették elő a terepet a XI. kerületben, a Fehérvári és a Kondorosi út sarkán. Az építkezés magas színvonalának és a kerület rehabilitációjának köszönhetően a Kondorosi Lakónegyed nagy népszerűségnek örvend, a 11 ütemben felhúzott épületekbe több mint 1500 család költözött be az utolsó épület 2017. év végi átadásáig. Mivel a helyválasztás mindkét fél – a lakáskereső, illetve a beruházó – teljes megelégedésére szolgált, ezért a cégcsoport maradt a XI. kerületben, és 2016-ban egy újabb, remek adottságú telekre tűzte ki zászlaját. Az Alíz utcában azóta is lázas építkezés folyik, olyannyira, hogy a Budai Bolero I. Lakópark első két épületébe 2018. év elején már be is költözhetnek a boldog lakástulajdonosok. A Budai Bolero 25-95 nm közötti, megfizethető árú, minőségi kivitelezésű lakásai iránt akkora a kereslet, hogy már csak a Bolero II. épületeiben találnak leköthető lakásokat az érdeklődők. A SISKIN Cégcsoport az építkezés levezénylésén, illetve a lakások igény szerinti kialakításán és határidőre történő átadásán túl olyan szolgáltatásokat is nyújt, melyekkel a lakossági és befektetési célú ingatlanvásárlókat segíti (pl. belsőépítészet, lakberendezés). Az, hogy esetükben minden, mindig a terv szerint halad, a saját pénzügyi finanszírozásnak, a cég által nyújtott minőségi, illetve megvalósulási garanciának, valamint annak a megbízható szakembergárdának köszönhető, akikkel az évek során szoros, egymás munkájának kölcsönös megbecsülésén alapuló kapcsolatot alakítottak ki. Ahol ilyen olajozottan mennek a dolgok, ott a vezetőségnek a cég koordinálásán túl olyan ügyek támogatására is jut ideje és energiája, melyek élhetőbb környezetet teremtenek és a közösséghez tartozás élményét nyújtják a kerületben élő, tanuló fiatalok számára. A Budai Bolero befejezéséig még másfél év hátravan, de már kezdenek körvonalazódni a jövőt illető tervek. A cég legújabb projektjéről azonban egyelőre csak annyit árulhatunk el, hogy a helyválasztás „hagyománytiszteletről” árulkodik...



# Nő a bizonytalanság – Innen már nehéz nagyot ugrani

JÓK A KILÁTÁSOK, DE AZ ÁRAK NEM NŐHETNEK AZ ÉGIG

FUTÓ PÉTER

**AZ** EGY ÉVVEL EZELŐTT MEGJELENT PORTFOLIO INGATLAN MAGAZINT LAPOZGATVA JÖTT SZEMBE EGY HIRDETÉS, AMELYBEN AZ EGYIK LAKÁSFEJLESZTŐ A XIII. KERÜLETI PROJEKTJÉBEN HATALMAS BETÜKKEL HIRDETTE, HOGY KULCSRAKÉSZ LAKÁSOK MÁR 16 MILLIÓ FORINTTÓL ELÉRHETŐK. AZ ÁR AKKOR MEGLEHETŐSEN MAGASNAK TÜNT EGY ÚJ ÉPÍTÉSŰ GARZONLAKÁSÉRT, EGY ÉV ELTÉLTÉVEL AZONBAN AZT LÁTJUK, HOGY BUDAPESTEN CSAK ELVÉTVÉ TALÁLNI 20 MILLIÓ FORINT ALATT ÚJ LAKÁST, A 16 MILLIÓS ÁRCÉDULA PEDIG MÁR AZ OLCSÓBB KERÜLETEKBE IS CSAK ÁLOM. A SZÁMOK LÁTTÁN EGYRE TÖBBEBEN MERÜL FEL A KÉRDÉS, HOGY HOL LEHET AZ ÁR-EMELKEDÉS VÉGE, KI AZ, AKINEK A MOSTANI ÁRSZINTEKEN IS MEGÉRI ÚJ LAKÁST VENNI, ÉS EGYÁLTALÁN MEDDIG TARTHAT A MOSTANI LAKÁSPIACI SZÁRNYALÁS. A KÉRDÉSRŐL A HAZAI SZAKMA ELISMERT SZEREPLŐIT KÉRDEZTÜK MEG, AKIK EGY KÉRDŐÍVES FELMÉRÉS SORÁN MOST IS ELMONDTÁK VÉLEMÉNYÜKET ARRÓL, HOGY MI VÁRTHATÓ AZ ÉV HÁTRALÉVŐ RÉSZÉBEN A HAZAI LAKÁSPIACON.

## **NÖVEKVŐ BIZONYTALANSÁG**

Hatodik alkalommal kérdeztük meg a lakás-piac szakértőit arról, hogy mire számíthatnak a következő fél év során az árak, a forgalom vagy a bérleti díjak tekintetében. A korábbi felmérésekhez képest a legfontosabb különbség, hogy a kérdésekre adott válaszokban soha nem volt még ekkora szórás, mint most, vagyis a szakértők is egyre bizonytalanabbak abban, hogy a mostani szintekhez képest meddig emelkedhet a piac.

Az árak tekintetében a megkérdezettek több mint fele szerint tovább folytatódhat az emelkedés, de ennek ütemével kapcsolatban egyre óvatosabbak a becslések. Az óvatosság nem alaptalan, hiszen négy-öt év alatt a mélypontról elértük a válság előtti csúcspontot, a növekedés pedig nem tarthat örökké, bár egyelőre a gazdasági folyamatok nem utalnak arra, hogy a közeljövőben bármiféle korrekció jönne a piacon. Most először fordult elő azonban, hogy a megkér-

dezettek közül többen számítanak áremelkedésre a kistelepüléseken, mint a fővárosban és a megyeszékhelyeken. Bár a különbség nem nagy, mégis jól mutatja, hogy a főváros-vidék közti árolló kezd stabilizálódni. Mielőtt azonban elindulnánk a községekbe befektetési céllal vásárolni, nem árt tudni, hogy ez még nem jelenti az árak Budapesthez történő felzárkózását, arról van szó, hogy a főváros egyelőre nem tud további előnyre szert tenni a vidéki árakhoz ké-



pest. Országreszenként viszont a községek között is hatalmas különbségeket látunk.

### BÉRELJEK VAGY ÚJAT VEGYEK?

A lakások bérleti díjaiban ugyanannyian számítanak stagnálásra, mint emelkedésre, de most is van, aki szerint a bérleti díjnak inkább csökkenniük kellene. Ezzel kapcsolatban valószínű, hogy a bérek emelkedésével párhuzamosan valóban lehet egyfajta emelkedés, de kiugró drágulásra nem kell számítani.

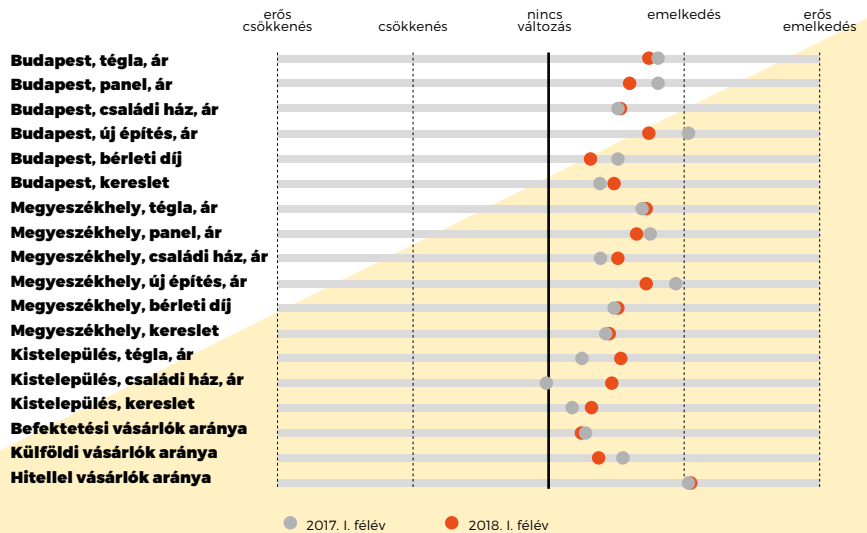
Az új építésű lakásokról viszont nem mondható el ugyanez, az építőanyagok és a munkaerő hiánya miatt várhatóan nem áll meg az árak emelkedése, amit az is bizonyít, hogy mostanra az új lakások ismét nagyobb ütemben drágulnak, mint a használtak. Az, hogy bérelni vagy vásárolni éri meg, leginkább az egyéni anyagi helyzetétől függ, viszont számtalan cikk született már a lakásvásárlás esetleges kockázatairól, különösen az új lakások esetében.

### BEFEKTETÉS, KÜLFÖLDIEK, HITELEZÉS

A leginkább kiegyenlített válasz a befektetési célú vásárlók vonatkozásában érkezett, akiknek az arányával kapcsolatban a szakértők stagnálásra számítanak. Az idei évben a vezető ingatlanügynökségek szerint a tavalynál is több lakás cserélhet majd gazdát, de úgy tűnik, a befektetői és a saját célú vásárlások arányában nem lesz jelentős elmozdulás. A külföldi vásárlók számában is inkább stagnálásra számít a többség, de itt többek szerint enyhe növekedés is bekövetkezhet. Ami a hitellel történő lakásvásárlások számát és arányát illeti, a megkérdezettek több mint 80 százaléka továbbra is emelkedésre számít, néhányan gondolják csak úgy, hogy év végéig inkább a mostani szinten marad-

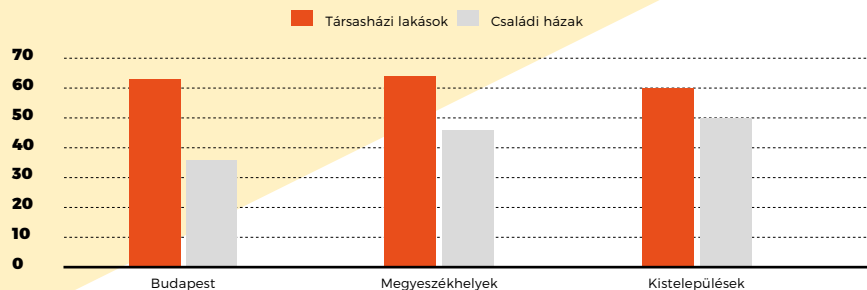
## A hazai lakáspiac várható alakulása a következő 6 hónapban

Forrás: Portfolió Ingatlan



## A következő fél évben áremelkedésre számítók aránya társasházi lakások és családi házak esetében (%)

Forrás: Portfolió Ingatlan



hat a hitelezés, de a hitelfelvételi hajlandóság csökkenését senki nem tartja valószínűnek. A jövővel szembeni bizonytalanság azonban itt is megmutatkozik abban, hogy a lakáshitelt felvevők 70 százaléka fixált kamattal veszi fel a hitelét, vagyis előre felkészül a kamatok esetleges emelkedésére.

### A FELMÉRÉSBEN AZ ALÁBBI SZAKEMBEREKET KÉRDEZTÜK MEG

Balla Ákos – Balla Ingatlan  
 Balogh László – Ingatlan.com  
 Benedikt Károly – Duna House  
 Horváth Áron – Budapesti Lakásügyi Riport  
 Incze Zsombor – FHB  
 Kricsfalussy Tamás – Metrodom  
 Mester Nándor – Otthontérkép  
 Sápi Zoltán – Eltinga  
 Soóki-Tóth Gábor – Otthon Centrum  
 Valkó Dávid – OTP Jelzálogbank és a Portfolió Ingatlan csapata



# Hasznos tanácsok lakásvásárlóknak

HOGYAN KERÜLD EL, HOGY AZ ÚJLAKÁS-VÁSÁRLÁS RÉMÁLOMMÁ VÁLJON?

MADUROVICZ-TANCSICS TÜNDE

**A** KÖVETKEZŐ EGY-KÉT ÉV NAGY KÉRDÉSE NEM AZ LESZ A LAKÁSVÁSÁRLÓK SZÁMÁRA, HOGY HOL ÉS MIT TUDNAK MEGVÁSÁROLNI. A LEGTÖBBEN AZZAL AZ ÉGETŐ PROBLÉMÁVAL NÉZNEK MAJD SZEMBE, HOGY VAJON ELKÉSZÜL-E A LAKÁSUK, ÉS MILYEN MINŐSÉGBEN. A PIACI KÖRNYEZET ÉS A PIACON ISMÉT MEGJELENT SZERENCSEVADÁSOK MIATT MINDEN EDDIGINÉL KÖRÜLTEKINTŐBBNEK KELL LENNIÜK AZOKNAK, AKIK LAKÁST VÁSÁROLNAK, VAGY AKIKNEK OTTHONÁT MOST ÉPÍTIK A FEJLESZTŐK!





Magyarországon hosszú ideig alig épültek új lakások, a fejlesztők ugyanis az alacsony nettó árak miatt nagyon sok helyszínen nem tudták kigazdálkodni a megfelelő profitot. 2016-ban azonban fordult a kocka, az új lakásokat terhelő áfa csökkentésével a nettó árak meg tudtak emelkedni annyira, hogy megérje projektet indítani. Így robbanásszerűen indultak el az építkezések Magyarországon, a társasházi projektek száma különösen Budapesten növekedett drasztikusan. A fejlesztők aktivitásának köszönhetően jelentős kínálat jelent meg új lakásokból, amelyre a vevők is igyekeztek lecsapni. A hosszú lakásínséges időszakot követően a megemelkedett állami családtámogatásokat is kihasználva a vásárlók is aktívak lettek a lakáspiacon. Ekkor azonban a lakások csupán a tervező asztalán léteztek, és még ma is igaz, hogy többségük csak most épül, viszonylag kevés a már ténylegesen befejezett projekt. 2017-ben ugyan már elkezdődtek az áfa okozta építési boom első hullámához tartozó projektek átadásai, ezekben azonban a használatbavételi engedély megszerzésének időpontjára szinte nem is maradt szabad lakás. A mostani építési hullámban tehát a vásárlók többsége szinte csak a tervezőasztalról

tudott vagy tud lakást vásárolni. Ez egyben nagyon nagyfokú bizalom a fejlesztő felé, egyúttal nagyon sok kockázattal is jár. Ezért különösen felértékelődött a vásárlói körütekintés szerepe: egy rossz cég vagy projekt kiválasztása több millió forinttal rövidítheti meg a vásárlókat, és nagyon sok bosszúsággal járhat.

### MIÉRT ILYEN SOK A KOCKÁZAT MOST?

Az újlakás-vásárlásnak természetesen mindig voltak kockázatai, különösen akkor, ha még el nem készült lakás megvásárlásáról volt szó. A válság éveiben azonban a szerencsevadászok és a kóklerek beruházók kevésbé voltak aktívak, inkább eltűntek. Ahogy azonban a piac megélné a korábbi években –, visszatértek a korábban sok vásárló életét megkeserítő vállalkozók, illetve újjak jelentek meg, ismét kihasználva, hogy a jelentős érdeklődés miatt bármit el lehet adni.

Ráadásul a jelenlegi piacon akár egy jó szándékú, de kevésbé felkészült fejlesztő is bajba kerülhet, a jelenleg hatalmasat emelkedő munkaerőköltséggel és építőanyagárral jellemezhető környezetben ugyanis köny-

nyen elkalkulálhatják magukat. Egy 2016-ban, azaz még a jóval alacsonyabb költségek figyelembevételével beárazott projektnél – ha nem kalkuláltak a megfelelő áremelkedéssel – előfordulhat, hogy az építés után már nem jön ki a megfelelő profit, vagy akár 0-ra csökken. Emiatt egyébként már nagyobb projekt is hiúsult meg, bár ebben az esetben szerencsére megbízható fejlesztőről volt szó, így minden vásárló gond nélkül visszakapta az addig befizetett összegeket.

A piacon egyre szaporodnak a rémtörténetek és horrorsztorik, egyes fejlesztők nagyon álságos gyakorlatot követnek. A többi projekthez képest lényegesen alacsonyabb áron hirdetik meg projektjeiket, majd az eladott lakásokra befizetett összegekből sikeresen el is indítják a projektet, a készültség bizonyos szintjén azonban igyekeznek lecserélni az olcsóbban vásárló vevőiket, és a projekt lakásait (az építés végéhez közeledve) lényegesen magasabb áron új vásárlóknak értékesíteni. A korábbi vevőknek ultimátumot adnak: vagy megelégednek a korábban befizetett összegeik visszafizetésével kötbér és kártalanítás nélkül, vagy csak több millió forint további befizetése mellett készül el a lakásuk.

Összességében tehát – bár a lakásvásárlók így is sokkal körültekintőbbek, mint a 2000-es évek elején, amikor tényleg minden rossz lakást el lehetett adni – a tervasztalról történő vásárlások nagy száma miatt nagyon nagyfokú körültekintésre és utánjárásra van szükség a vásárlók részéről.

### MEGBÍZHATÓ-E A FEJLESZTŐ?

Az első természetesen az legyen, hogy mindegyképpen igyekezzünk leinformálni a fejlesztőt: van-e már építési tapasztalata, mekkora volumenben húzott fel eddig épületeket. Ez utóbbi például azért fontos, mert egy korábban csak négylakásos társasházakat építő cég számára esetleg, hiába van építési tapasztalata, túl nagy falatnak bizonyulhat egy 30-50 lakásos társasház felhúzása. Elsősorban már tapasztalattal rendelkező, megbízható cégtől vásároljunk! A következő lépés, hogy felkeressük a cég referenciamunkáit, és akár beszélünk az ott lakást vásárlókkal,

kázatai miatt nagyon nem mindegy, hogy mennyi pénzt utalunk át a vállalkozásnak még az előtt, hogy a lakás elkészülne. Minél nagyobb a kifizetett összeg, annál nagyobb kockázatot vállalunk. Másrészt, ha jelentős vételár-részletet kell kifizetnünk jóval a lakás elkészülte előtt, esetleg előbb kell értékesíteni a korábbi ingatlanunkat, hogy a szükséges önerőt biztosítani tudjuk.

### JOGI GONDOK

A fejlesztők jellemzően ügyvéd által alaposan átgondolt és átnézett szerződést tesznek a leendő vevők elé, amely elsősorban a saját érdekeiket védi. Ennek segítségével természetesen igyekeznek minimalizálni a mostani különleges körülményekből fakadó kockázatokat. Így szerepelhet benne például vis majorként az időjárás kedvezőtlen alakulása, de jolly jokerként ma már a munkaerőhiány is alapvető tartozék. A mostani környezetben, ahol lépten-nyomon erről szóló hírek-

sal, és rendszeresen ellenőrizni, hogy miként halad a beruházás. A szakaszos, vagyis készütségi foknak megfelelő fizetés esetén például a következő részlet átutalása előtt mindenképpen meg kell győződni arról, hogy az adott projekt tényleg elérte a megadott fázist. Így ugyanis elkerülhetők az olyan helyzetek, mikor a fejlesztő kiszámlázza a szerkezetkész állapot elérését műszaki ellenőr által aláírt igazolás csatolásával, miközben az épületnek még egyes helyeken hiányoznak a külső falai. Ebből is látszik, hogy egy adott projekt műszaki ellenőritől ne várjuk, hogy vevőként a mi érdekeinket képviseli. A saját biztonságunk érdekében akár járható út lehet, ha több vásárlóval összefogva műszaki szakembert bízunk meg az érdekeink képviselésével, aki ellenőrizni tudja például, hogy a takart szerkezetek is megfelelő minőségben készültek el. Egy rosszul szigetelt fürdő vagy egy hanyagul kivitelezett csövezés ugyanis később sok esetben csak a már megjelent penészedés után derül ki, amikor a frissen csempézett fürdőt teljesen szétverve javítható csak a hiba.

Ráadásul a mostani piaci környezet is nehezíti, hogy a lakások megfelelő minőségben készülhessenek el. A projektekkal ugyanis sietni kell, a hamar munka pedig ritkán jó – ahogy a mondás is tartja. Nincs idő adott esetben megvárni a megfelelő száradási, kötési időket, míg a gyors munkatempó során nagyobb a hibázási lehetőség is. Szintén jellemző a piacra, hogy nehéz megtalálni a megfelelő szakembereket, jelentős részük ugyanis már külföldön dolgozik, az itt maradtakért pedig nagyon sok projekt versenyez egyszerre. Ugyancsak a minőség rovására mehet, ha a fejlesztők nem megfelelően kalkulálták előzetesen az építési költségeket, így az anyagokkal kénytelenek spórolni annak érdekében, hogy ne veszteséggel fejezzék be a projektet.

Összefoglalva az eddigieket, csak a nagyon-nagyon körültekintő utánjárást tudjuk javasolni minden lakásvásárlónak. Minden problémakör esetében keressük meg a hozzáértőket! A szerződésnél kérjük ügyvéd segítségét, informálódjunk a cégről minden lehetséges fórumon, a műszaki kérdésekhez pedig kérjük műszaki szakember támogatását! Így talán valóban örömteli esemény lehet az életünkben az új lakás megvásárlása.

## „Körültekintés legyen a jelszó, így talán az új lakás megvásárlása nem fordul rémálomba, mint nagyon sokak esetében.”

hogy milyen tapasztalataik voltak a céggel. Érdemes lehet fórumokon is rákérzni a vállalkozóra. (Nem csak a cégre, mert a mögöttes állók a negatív hírnév eltüntetésére új névbe csomagolhatják tevékenységüket.)

### MILYEN A FIZETÉS ÜTEMEZÉSE?

Nagyon nem mindegy, hogy milyen fizetési ütemezéssel kell kifizetni az adott lakást. A kisebb fejlesztők jellemzően a szakaszos fizetési módot választják, vagyis a vevőknek a készütségi foknak megfelelően kell teljesíteniük a vételár-részleteket. Ennek megfelelően a használatbavételi engedély megszerzése előtt már a lakás vételárának 80-90 százaléka a fejlesztő számlájára kerül. A nagyobb és ezért tőkeerősebb beruházóknál azonban könnyen lehet, hogy mindössze 20-30 százalékos előleg kifizetése is elegendő, míg a fennmaradó összeget elég a lakás tényleges elkészülte után rendezni.

A fizetés ütemezése több ok miatt sem elhanyagolható kérdés, egyrészt a korábban már említett, tervasztalról történő vásárlás koc-

be botlunk, akár valóban fellépő problémaként, akár csak kifogásként használva, ez a tétel a szerződésben aduász lehet a fejlesztők kezében. Nemcsak a korábban említett negatív példákban – mikor a korábbi vevőtől akar megszabadulni a fejlesztő – használható az előbbi kifogásként, de a beruházás befejezésének csúszása is bármédig tolható ezzel az indokkal, anélkül, hogy a fejlesztő kötbért fizetne. Márpedig a csúszások tényleg valós problémát jelentenek, és egyre nagyobb méreteket öltenek.

Szintén fontos, hogy az apró betűs részeket is olvassuk el a szerződésekben, mielőtt aláír-nánk, ugyanis tartalmazhatnak olyan kitételeket is, melyek szerint például a közműbekötések költsége szintén a vevőket terheli, így jelentősen növelve a lakásvásárlás terheit.

### MINŐSÉG-ELLENŐRZÉS, MINŐSÉG-ELLENŐRZÉS!

A lakásvásárlók többsége laikusnak számít az építési kérdésekben, ennek ellenére muszáj felvértezniük magukat minimális tudás-





**HRCENTRUM**

**HOZZÁNK HÉTFŐN IS  
ÉLMÉNY BEJÖNNI**

 **Pénzcentrum**  
[www.penzcentrum.hu/karrier](http://www.penzcentrum.hu/karrier)

☺  
hétfő



# Friss változásoknak örülhetnek a leendő CSOK-osok

VÁLTOZTATOTT A KORMÁNY AZ IGÉNYBEVÉTEL FONTOS SZABÁLYAIN

PALKÓ ISTVÁN

**K**ÉT ÉV ALATT 49 EZER CSALÁD ÖSSZESEN 153 MILLIÁRD FORINT ÖSSZEGBEN VETTE IGÉNYBE A CSOK NÉVEN ELHÍRESÜLT ÚJ SZOCPOLT, VAGYIS A CSALÁDI OTTHONTEREMTÉSI KEDVEZMÉNYT. A TÁMOGATÁS NÉPSZERŰSÉGE VÁRHATÓAN TOVÁBB NŐ IDÉN, HISZEN EGyre TÖBB LAKÁS TALÁL GAZDÁRA MAGYARORSZÁGON, NŐ A LAKÁSHITEL-FELVÉTELI KEDV, RÁADÁSUL 2018. MÁRCIUS 15-ÉVEL A TÁMOGATÁS IGÉNYBEVÉTELÉNEK FELTÉTELEI IS JELENTŐSEN EGYSZERŰSÖDTEK. AZ ALÁBBIKBAN AZ ÁLTALUNK LEGFONTOSABBNAK ÍTÉLT SZABÁLYVÁLTOZÁSOKAT MUTATJUK BE..



## KINEK JÁR A 10 MILLIÓS „FŐNYEREMÉNY”?

Továbbra is fontos tudnivaló, hogy a legnagyobb szülő, 10 millió forintos, egyszeri vissza nem térítendő támogatást azok vehetik igénybe, akik legalább három gyermekkel rendelkeznek, vagy ennyit előre vállalnak, és velük újonnan épülő lakásba költöznek. A többi támogatási összeg sem változott 2016 eleje óta, vagyis egy gyermekkel 600 ezer forintra, két gyermekkel pedig 1,43-2,60 millió forintra tarthatunk igényt, miközben a használt lakásba költöző háromgyermekesek 2,2 millió forintra számíthatnak. A lakások drágulása sajnos elvitte e támogatási összegek jó részét, ez azonban semmit sem változtat azon a tényen, hogy a „CSOK nélkül vagy CSOK-kal” típusú dilemmákra mindig ez utóbbi a jó válasz.

## VÁLTOZÁSOK, AMELYEK SOKAKAT ÉRINTENEK

Annál is inkább, mert idén március 15-én hatályba léptek a CSOK feltételeinek 2018-as változásai. Minden jövőbeni igénylő jól járt a módosításokkal, hiszen lényegesen egyszerűbbé vált a támogatás igénylése, és felgyorsult a folyósítása. Sőt, forintszázeczekben mérhető változásokat is találtunk a jogszabályban, főleg a használt lakásba költözők és a bővítést tervezők egy része nyerhet ezekkel. Összegyűjtöttünk hét nagy változást, amelyekre nagyon érdemes odafigyelni, ha CSOK igénybevétele fontolgatjuk.

## VETTÉL MÁR FEL SZOCPOLT IS? NEM GOND!

Főszabályként jól ismert, a gyakorlati részletek terén azonban kevésbé köztudott szabály, hogy ugyanazon gyermek után csak egy alkalommal lehet igénybe venni a CSOK-ot, tekintetbe véve a korábban felvett támogatást (pl. szocpol) is. Nem alapfeltétel ezután sem, hogy olyan gyermekünk legyen, akire még nem vettünk fel támogatást, elegendő a támogatáshoz lakáscéllal rendelkezni. Eddig kötelező volt levonni a már igénybe vett támogatás összegét a teljes gyermekszám után járó CSOK összegéből. A harmadik gyermeket vállaló, új lakásba költöző párok például 10 millió helyett 8 millió forintot kaphattak, ha koráb-

ban 2 millió forintnyi szocpolt már igénybe vettek. A március 15-i változások egyik fontos üzenete, hogy ma viszont már figyelmen kívül lehet hagyni ezeket a gyermekeket az igénylésnél, ha így kedvezőbb az igénylő számára. Tehát lényegében kétféleképpen lehet kiszámítani a felvehető összeget, és a két összeg közül a nagyobb felvenni. Az említett példában ez éppen nem okoz változást, hiszen egy új gyermek után csak 600 ezer forintot lehetne felvenni, így a 8 milliós összeget érdemes választani. Ha viszont az illető használt lakásba költözik, és a szocpol

lania kell, hogy a vételár (vagy bővítés esetén a bekerülési költség) kiegyenlítésére használja fel a kérelem benyújtását megelőző 5 éven belül értékesített lakástulajdonának az eladási árát, csökkentve bizonyos tételekkel. A tulajdoni korlátozás eltörlése szintén a használt lakást vásárlóknak kedvez.

## VÁLTOZTAK A HATÁRIDŐK

A CSOK-ot továbbra is a hitelintézeteknél lehet igényelni, de megjelentek a rájuk vonatkozó új határidők is: lakásvásárlás ese-

*„Egy további fontos változás azokat érinti, akik bővítést terveznek, netán már a bővítés közepén tartanak, de eddig valamiért nem gondoltak a CSOK-ra. Eddig a CSOK-ot még a bővítési munkálatok megkezdése előtt kellett igényelni, most azonban már a folyamatban lévő bővítésre is jár a pénz a gyermek után.”*

felvétele óta 2 új gyermeke születik, a négy gyermek után 1 430 000 forintot vehet fel az eddigi, négy gyermek után járó 2,75 millió forint 2 millió forinttal csökkentett változata, vagyis 750 000 helyett. A szabályváltozás igazán a használt lakást vásárlók egy részének kedvez.

## VAN MÁR LAKÁSOD? NYOMÁS A CSOK-ÉRT!

Ugyancsak jelentős változás történt abban, mennyire túrik meg a szabályok egy másik lakás meglétét. Új lakás vásárlása vagy építése esetén eddig is megtarthatta meglévő lakástulajdonát az igénylő, lényegében csak annyi volt az elvárás (bizonyos fontos kivételekkel), hogy életvitelszerűen kell élnie új lakásában. Használt lakás esetén viszont élt egy korlátozás: legfeljebb 50 százalékos tulajdoni hányaddal lehetett rendelkezni másik lakásban (kivéve, ha bizonyos haszonélvezeti jog volt a meglévő lakáson). Ezt a korlátozást eltörlték, most már másik lakáson meglévő tulajdon esetén is igényelhető a CSOK, megmaradt viszont az a szabály, hogy az igénylőnek vál-

tén a kérelem benyújtásának napját követő 30 napon belül, lakás építése vagy bővítése esetén pedig a kérelem benyújtásának napját követő 60 napon belül kell elbírálnia a hitelintézetnek a kérelmet. A hiányos dokumentáció kiegészítésére biztosított időtartam a határidőbe nem számít bele. A kérelem benyújtásának napja az a nap, amikor az igénylő a kérelmet és az igénylési feltételeket igazoló dokumentumokat és nyilatkozatokat hiánytalanul benyújtja a hitelintézetnek. A hitelintézetnek ezekről igazolást kell adnia az igénylőnek, amelyben tájékoztatja a kérelem elbírálásának az időtartamáról és az esetlegesen szükséges kiegészítésekről. Kérelem benyújtásának minősül az is, ha a kérelmet és a becsatolt dokumentumokat a hitelintézet függő közvetítője vette át.

## BŐVITENÉL? ITT A KIVÁLÓ LEHETŐSÉG!

Egy további fontos változás azokat érinti, akik bővítést terveznek, netán már a bővítés közepén tartanak, de eddig valamiért nem gondoltak a CSOK-ra. Eddig a

CSOK-ot még a bővítési munkálatok megkezdése előtt kellett igényelni, most azonban már a folyamatban lévő bővítésre is jár a pénz a gyermek után. Ennél nagyobb változás, hogy eltörölték azt a szabályt, amely szerint bővítés esetén a családi otthonteremtési kedvezmény nem haladhatja meg a számlával igazolt bekerülési költség 50 százalékát. Vagyis most már akár a teljes bővítést meg lehet finanszírozni a használt lakás támogatási összegének megfelelő, gyermekszámtól függő összegű CSOK-kal. Továbbra is be kell nyújtani azonban a hitelintézet által elfogadott bővítési költségvetésben szereplő, a készült-ségi foknak megfelelő bekerülési költség legalább 70 százalékát igazoló számlákat. Lakás bővítésének minősül egyébként a la-

összeghez legalább 2 éve, a többi támogatáshoz legalább 180 napja társadalombiztosítási jogviszonyban kellett eddig is állnia legalább az egyik igénylőnek (ebben 30 napos megszakítás lehetett). Nehézség volt viszont a külföldön dolgozók számára, hogy az igénylés pillanatában már a hazai társadalombiztosítás alatt kellett állniuk (még ha csak egy napja is). Ezt a szabályt azonban új és használt lakások esetében sem kell ezután alkalmazni, házastársak vagy élet-társak esetén is elégséges, hogy legalább az egyik fél a kérelem benyújtásának időpontjában kereső tevékenysége alapján valamely másik EGT-állam társadalombiztosítási rendszerének hatálya alatt áll, és ezt az illetékes külföldi hatóság által kiállított igazolással igazolja. Emellett teljes bizo-

### **NEM KELL MINDENFÉLE PAPIRT BESZEREZNI**

nyilatkozási elvet vezettek be, vagyis nem feltétlenül kell erkölcsi bizonyítvánnyal igazolni a büntetlen előéletet, NAV-igazolással a köztartozásmentességet, házassági anyakönyvi kivonattal a házastársi kapcsolatot, jogerős bírósági ítélettel az elvált szülők kiskorú gyermekeinek elhelyezését, gyámhatósági határozattal az örökbefogadást, ki-rendelő határozattal a gyámság fennállását, igazolással a tanulói jogviszonyt vagy a megváltozott munkaképességet. A büntetőjogi felelősség vállalásával tett teljes bizonyító erejű magánokirat helyettesítheti ezeket, ezzel érdemben csökkent a CSOK-igénylők adminisztrációs terhe, és felgyorsult az igénylés várható folyamata.



kás hasznos alapterületének legalább egy lakószobával történő növelése (ideértve az építmény térfogatnövelésével nem járó tetőtér-beépítést is), valamint az emeletráépítéssel vagy tetőtér-beépítéssel létrehozott lakás akkor, ha az emeletráépítés vagy tetőtér-beépítés révén nem jön létre két új, önálló albetétként nyilvántartott lakás. A meglévő épület, épületrész vagy építmény átalakítása nem minősül a lakás bővítésének.

### **KÜLFÖLDRŐL JÖSSZ HAZA? NEM DISZKRIMINÁL A CSOK!**

A külföldről hazatérők helyzetén könnyít leginkább a tb-jogviszonyra vonatkozó változtatás. A 10 millió forintos támogatási

nyító erejű magánokiratba foglaltan vállalni kell, hogy a támogatási szerződés megkötését követő 180 napon belül a magyar társadalombiztosítási rendszer biztosítottjává válik.

### **ADÁSVÉTELED VOLT? HOSSZABB IDŐ MARADT**

A családi otthonteremtési kedvezményre való jogosultság megállapítását és mértékének meghatározását használt vagy új lakás vásárlása esetén az adásvételi szerződés megkötését követő 120 napon belül kellett kérni eddig a hitelintézettől. Ez a szabály egyszerűen 180 napra változott, vagyis ha lakást vásárolunk, még csaknem fél éven keresztül igényelhetjük a CSOK-ot.

### **KONKLÚZIÓ**

A fenti felsorolás nem teljes, az egyedi esetekről, további jogszabályi módosításokról a hitelintézetek szakértőinél érdemes érdeklődni, és honlapjaik is meglehetősen részletes felvilágosítást nyújtanak. Az ideai változások összességében nagyon pozitívnak tekinthetők a CSOK-felvevők szempontjából, ugyanakkor jól látható, hogy továbbra sem a támogatás fogja felkelteni a lakásigényt, ez jellemzően a jövőben is fordítva működik. A CSOK ezzel együtt is jó eszköz arra az állam kezében, hogy a költözést fontolgatókat, lakásvásárlás vagy -építés előtt állókat a demográfiai és lakáspiaci szempontból hasznos döntésre motiválja.





**ALLURE  
RESIDENCE**  
BUDAPEST



# Jól nézd meg milyen lakást kitől veszel!

A következő félévben várhatóan több ezer új építésű lakás kerül a budapesti ingatlanpiacra. A beruházók különleges konstrukciókkal és az állami támogatások lehetőségével próbálják felkelteni a potenciális vásárlók figyelmét. Valamelyik beruházás drágábbnak tűnik, de az még drágább, ha hónapokig várunk az építkezésre, ami végül el sem kezdődik.



Ezért lakásvásárlóként érdemes jól megnézni ki a beruházó, és milyen engedélyei vannak már a fejlesztésnek. A pesti oldal legnagyobb fejlesztése, a IX. kerületi **Allure Residence Budapest** (534 lakás) esetében mindegyik ütemnek megvan a jogerős építési engedélye, de a beruházó annyira biztosra ment az építési ütemezésben, hogy bár még az első két ütem háza épül, de a földmunkálatoknál már mind a hat ütem alapjait és garázsait is építik egyszerre.

Az Allure-nél a 2018 májusától átadásra kerülő A épület első ütemének minden lakása elkelt, a második ütemből már csak néhány lakás szabad, a harmadik ütem lakásainak már több mint hetven százaléka rendelkezik tulajdonossal, valamint a nemrégiben megnyitott negyedik ütemből is már a lakások húsz százaléka gazdára talált már. A kereslet a lakások iránt továbbra is folyamatos, ami nagy valószínűséggel a jól átgondolt alaprajzoknak, az elhelyezkedésnek és a beruházókba vetett bizalomnak köszönhető.



A IX. kerületben szabad újjépítésű kislakásokat nagy választékban jelenleg az Allure Residence Budapest lakópark kínál, amelynek lakáslistája itt érhető el: **[www.allurebudapest.hu](http://www.allurebudapest.hu)**  
További információt az érdeklődők a weboldalon és a **[facebook.com/allurebudapest](https://www.facebook.com/allurebudapest)** oldalon találhatnak.

# Hitelből venniél lakást? Erre figyelj oda!

## ÍGY CSÖKKENTHETED A KOCKÁZATOKAT

MESZLÉNYI TAMÁS

**S**OHA NEM LÁTOTT MÉRTÉKBEN CSÖKKENTEK A JELZÁLOGHITELEK KAMATAI AZ UTÓBBI ÉVEKBEN, ENNEK KÖVETKEZTÉBEN PEDIG JELENTŐSEN MEGNŐTT AZ EMBEREK HITELFELVÉTELI KEDVE. BÁR AZ ÚJONNAN FELVETT HITELEK ESETÉBEN – SZEMBEN A KORÁBBI DEVIZAHITELEKKEL – MÁR NEM KELL SZÁMOLNI AZ ÁRFOLYAMKOCKÁZATTAL, ETTŐL FÜGGETLENÜL NEM ÁLLÍTHATJUK, HOGY A MOSTANI HITELFELVÉTELI LÁZ NE REJTENE MAGÁBAN KOCKÁZATOKAT. AZ ALÁBBIKBAN NÉHÁNY OLYAN TANÁCSOT TALÁLNAK A FRISS HITELIGÉNYLŐK, MELYEK MEGFOGADÁSÁVAL CSÖKKENTHETIK KOCKÁZATUKAT.

Teljesen természetes, hogy a hiteligénylők a lehető legkisebb törlesztőrészlet mellett szeretnék visszafizetni a tartozásukat. Eből következik, hogy még mindig magas a változó kamatozású hitelek aránya: az MNB adatai szerint az ilyen hitelt felvevők aránya idén januárban csökkent először 40 százalék alá. Változó kamatozás mellett jelentősen kisebb törlesztőrészlettel számolhatunk, legalábbis a hitelfelvétel pillanatában. Sokan azonban nem mérik fel, hogy milyen komoly kockázatot vállalnak azzal, hogy rövid kamatperiódust választanak.

Bár szinte mindenki tudja, hogy a jelenlegi alacsony kamatkörnyezet egyedi jelenség, és nem tarthat ki a végtelenségig, azal már sokkal ritkábban vannak tisztában az emberek, hogy mit is jelentene a törlesztőrészletük szempontjából egy jelentősebb kamatemelkedés. Pedig előbb-utóbb biztosan megindulnak a kamatok felé, ezt senki sem vitatja. A kérdés csak az, hogy mikor.

Persze abból az irányból is megközelíthetjük a kérdést, hogy a jelzáloghitelek jelentős része 10, 20, akár még hosszabb futamidővel rendelkezik, ennyi idő alatt pedig biztosan emelkedni fognak a kamatok. Innen vizsgálva a kérdést akár azt is mondhatnánk, nincs túl nagy jelentősége annak, hogy mikor indul meg ez a folyamat: a teljes futamidő viszonylatában már kevésbé fontos, hogy valaki 17 vagy 18 évig fizeti a magasabb törlesztőt.

Az igazán fontos kérdés az, hogy mekkora kamatemelkedésre lehet számítani a későbbiekben. A bökkenő csak az, hogy nincs ember, aki 0-20 éves távlatban képes lenne ezt megjósolni. Hitelfelvételkor bizonyára nem a legjobb hallani, de ettől függetlenül ki kell mondani: egy kölcsön felvétele bizony kockázat, mind a hitelintézet, mind az adós szempontjából. Amit tehetünk, hogy igyekszünk minél jobban csökkenteni a kockázatot.





### VÁLASSZUNK MINÉL HOSSZABB KAMATPERIÓDUST!

A kockázat csökkentésének egyik igen egyszerű módja, ha minél hosszabb kamatperiódust választunk. Bár a hitelekkel foglalkozó cikkek, statisztikák már a 3 és 5 éves kamatperiódusú hiteleket is fix kamatozású hiteleknek nevezi, érdemes tisztában lenni azzal, hogy sok szakértő szerint csak a 10 évre vagy ennél is hosszabb időre fixált kamatok nyújtanak valós védelmet az adós szempontjából. Ennek oka egyszerű: ennyi idő alatt számottevően csökken a hitel tőke-tartozása, így már egy nagyobb kamatemelkedés esetén sem nő meg drasztikus mé-

tékben a törlesztőrészlet. A legjobb megoldás persze az, ha az egész futamidőre fixált a kölcsön kamatozása.

A kisebb kockázatnak persze ára van, amit az adós fizet meg: jelenleg például egy 10 millió forintos, 15 éves futamidejű hitelt akár 2,22 százalékos THM mellett is felvehetünk, ami 65 ezer forintos törlesztőrészletet jelent. Ha ugyanezt az összeget ugyanezzel a futamidővel, de 15 évre fixált kamattal szeretné valaki felvenni, akkor már 5 százalékos feletti THM-ekből kell válogatnia, és a törlesztőrészlete sem lesz alacsonyabb 77 ezer forintnál.

A hitelfelvétel pillanatában tehát úgy tűnik, hogy legalább havi 12 ezer forintba ke-

rül a későbbi kamatkockázat kiküszöbölése. Ez talán soknak tűnik, ám érdemes elgondolkozni azon, hogy mi történik az első esetben akkor, ha jelentősebben emelkednek a kamatok. Tételezzük fel, hogy az első 3 évben nem történik változás e téren, ám utána jelentősebben megemelkedik a kamatkörnyezet. 2 százalékos kamatemelkedés esetén az eredeti 65 ezer forintos törlesztő 73 ezerre, 3 százalékos emelkedés esetén 77 ezerre forintra emelkedne. 4 százalékos emelkedés esetén pedig már magasabb lenne a törlesztő a fixált hitel törlesztőjénél: meghaladná a 81 ezer forintot.

### NE FESZÍTSÜK KI A JÖVEDELMEZ!

A kockázat csökkentésének egy másik módja, ha az adósok úgy választanak futamidőt, hogy a törlesztőrészlet fizetése mellett is legyen pénzük megtakarítani. Képes lenne a háztartás kifizetni egy havi 100 ezer forintos törlesztőrészletet? Nos, hosszabb távon jobban járhatnak, ha ebben az esetben csak 80 ezres törlesztőt vállalnak

*„Bár szinte mindenki tudja, hogy a jelenlegi alacsony kamatkörnyezet egyedi jelenség, és nem tarthat ki a végtelenségig, azzal már sokkal ritkábban vannak tisztában az emberek, hogy mit is jelentene a törlesztőrészletük szempontjából egy jelentősebb kamatemelkedés.”*





magukra az adósok, a maradék 20-at pedig megtakarítják.

Jelzáloghitel esetén természetesen kézenfekvő megoldás egy lakás-takarékpénztár (LTP) nyitása, hiszen az éves befizetésekre jelentős, 30 százalékos állami támogatás jár. Így tehát igaz, hogy az első években lassabban csökken az adósok tőketartozása, ám a későbbiekben jelentősebb összeggel – 4 év után már 1,3 millió forinttal – törleszthetik elő a hitelüket, ami még akkor is megéri, ha ezért előtörlesztési díjat kell fizetniük.

Ráadásul könnyen lehet, hogy ezzel a díjjal sem kell számolniuk, ugyanis egyes hitelek-nél, illetve a Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitelek esetében díjmentesen lehet előtörleszteni a lakás-takarékpénztári betétekből. Ezt a futamidő alatt természetesen többször is megismételhetik, ezzel a hitel

lejáratáig jelentősen csökkenthetik a teljes visszafizetendő összeg mértékét.

És van még egy szempont: a lakáshitel kötelezettség, amelynek nem teljesítéséből csak baja származhat az adósnak. Ezzel szemben egy megtakarítás esetén jóval enyhébbek a következmények abban az esetben, ha a háztartás olyan pénzügyi nehézségekkel szembesül, melyeket csak úgy tud orvosolni, ha átmenetileg kevesebb pénzt takarítanak meg az adósok.

### **MINDENKÉPPEN KÖSSÜNK ÉLETBIZTOSÍTÁST!**

Jelzáloghitel felvételekor mindenképpen szükséges lakásbiztosítást kötnünk, amely egyaránt védi az adóst és a hitelezőt: a fedezetként szolgáló ingatlan megsemmisülése esetén a biztosításból fedezhetik a házlakás helyreállítását. Ennek meglétét oly-

annyira komolyan veszik a bankok, hogy a biztosítás hiánya miatt akár fel is mondhatják a hitelszerződést.

Ezzel szemben nem ennyire szigorúak a hitelintézetek akkor, amikor életbiztosításról van szó. Többnyire az ügyfelekre hagyják, hogy kötnek-e ilyet vagy sem, bár az is igaz, hogy gyakorta olcsóbban kapnak hitelt az igénylők, amennyiben biztosítják magukat is. Sok adós mégsem köt ilyet, mivel ebben is csak olyan pluszköltséget lát, amelylyel nem számolt akkor, amikor a hitelfelvétel mellett döntött.

Pedig talán mondanunk sem kell, hogy ez mekkora felelőtlenség: 10-20 év alatt nemcsak az ingatlannal, de az adósokkal is történhet bármi, aminek következtében átmenetileg, tartósan vagy akár véglegesen is kiveshet az adós jövedelme. Nem kell rögtön a legrosszabbra gondolni, bőven elegendő,



# A legjobb ajánlatot keresed? Használd a Pénzcentrum kalkulátorát!

## MINDÖSSZE NÉHÁNY KATTINTÁS SZÜKSÉGES A LEGOLCSÓBB HITELEK MEGTALÁLÁSÁHOZ

Egy lakáshitel felvétele sok-sok éves, akár több évtizedes elköteleződést is jelenthet, így magától értetődik, hogy mindenki a lehető legjobb ajánlat megtalálására törekszik. Ez persze korántsem egyszerű feladat, hiszen rengeteg lehetőség közül választhatunk. Nem elég, hogy számos pénzügyintézet kínál lakáshitelt a piacon, de sokszor egy-egy pénzügyintézetben belül is többféle választási lehetőség létezik. Ezt a bonyolult, nehézkes kiválasztási folyamatot teszi könnyebbé a Pénzcentrum kalkulátora. Igen nehéz dolga volt régebben annak, aki a számára legkedvezőbb jelzáloghitel-ajánlatot szeretne volna megtalálni. Nem elég, hogy több pénzügyintézet ajánlatait, kondícióit kellett áttanulmányoznia, de még az egy-egy bankon belüli különböző ajánlatokat is össze kellett hasonlítani.

Mostanra jóval egyszerűbb dolgunk van, hiszen rendelkezésünkre állnak olyan internetes felületek, melyek összegyűjtik a különböző bankok, hitelintézetek ajánlatait. Ilyen felület a Pénzcentrum kalkulátora is, amely jelentősen megkönnyíti a számunkra megfelelő bank kiválasztását.

## EGYSZERŰ HASZNÁLAT

A kalkulátor használatával gyorsan megtalálhatjuk a legkedvezőbb ajánlatokat, de azok számára is sokat segíthet, akik még csak a lehetőségeiket szeretnék felmérni. Ugyanis ha valaki még soha életében nem vett fel hitelt, akkor az egyik első kérdése valószínűleg az lesz, hogy hitelképes-e egyáltalán, és ha igen, mekkora összeget vehet fel.

Ennek megállapítása nagyon egyszerű: a Pénzcentrum honlapján található kalkulátorban válasszuk ki a „Lakáshitel” almenüt, ezt követően pedig a „Hitel összege” részhez írjuk be, hogy mekkora összegű finanszírozásra lenne szükségünk. A mellette található „Futamidő” rubrikába írjuk be, hogy hány hónapos futamidőben gondolkodunk.

A keresést egyéb opciókkal tehetjük pontosabbá, például megjelölhetjük a jelzáloghitel célját – építés, vásárlás, adósságrendezés, esetleg szabad felhasználás –, illetve további beállításokon belül a kamatperiódust is változtathatjuk. Szintén beállíthatjuk, hogy a jövedelmünket a hitelező bankba szeretnénk-e utaltatni, illetve, hogy a jövedelmünk magasabb-e nettó 250 ezer forintnál. Utóbbiaknak azért van jelentőségük, mert ezen feltételek teljesülése esetén sok bank kedvezőbb kondíciókkal nyújt hitelt. A beállítások után meg is jelennek a különböző banki ajánlatok. Ha még csak sötétben tapogatózunk, akkor érdemes először a törlesztőrészleteket megvizsgálni: azonnal láthatjuk, hogy az általunk beírt hitelösszeg és futamidő esetén nagyságrendileg mekkora törlesztőre számíthatunk. Ha úgy érezzük, hogy a megkapott törlesztő túl magas, vagy éppen ellenkezőleg, ennél többet is tudunk vállalni, akkor a „Futamidő” alatti csúszka segítségével változtathatunk a beírt értéken. Előbb-utóbb így megtalálhatjuk az általunk megfelelőnek ítélt törlesztőrészletet.

Persze megközelíthetjük a dolgot a másik irányból is: csökkenthetjük, vagy éppen növelhetjük a hitelösszeget. Az ideális nagyságú törlesztőrészlet kiválasztásához érdemes tudni, hogy annak mértéke nem haladhatja meg nettó jövedelmünk 50 (nettó 400 ezer forintos fizetés felett 60) százalékát. Annak érdekében azonban, hogy minimalizáljuk későbbi hitelkérelmünk elutasításának lehetőségét, érdemes olyan törlesztőt kiszámítanunk, amely nem haladja meg nettó jövedelmünk harmadát.

Természetesen a kalkulátor nem fogja helyettünk kiválasztani a számunkra megfelelő ajánlatot, hiszen mindenkinek mások az igényei, minden hiteligénylő különböző élethelyzetben van. Könnyen lehet, hogy akad olyan, akinek valamely okból kifelé nem a legolcsóbb ajánlat lesz a legmegfelelőbb. Arra azonban mindenképpen jó a Pénzcentrum kalkulátora, hogy legalább felmérjük az aktuális lehetőségeket, és tudjuk, milyen irányba induljunk el, mely bankoknál érdemes egyáltalán érdeklődnünk.

ha a fő kenyérkereső csak néhány hónapig nem képes elvégezni a munkáját, ez máris komoly anyagi problémát okozhat a háztartásnak.

A Magyar Nemzeti Bank által tavaly végzett felmérés szerint a megkérdezett háztartások 22 százaléka 1 hónapig sem lenne képes fizetni a törlesztőrészleteit anélkül, hogy azt ne éreznék meg az életszínvonalukon. Szintén jelentős azoknak az aránya, akik csak 1-6 hónapig lennének képesek

ezt megtenni, ami még mindig rendkívül rövid idő egy sokéves futamidőhöz viszonyítva.

Természetesen az életbiztosítást is érdemes átgondoltan megkötni: például abban az esetben, ha egy házaspár egyik tagja lényegesen többet keres a másikkal, akkor elegendő lehet csak öt biztosítani, hiszen feltételezhetően az ő jövedelmének kiesése rázná meg ténylegesen a családi költségvetést. Ugyancsak nem biztos, hogy érde-

mes 100 millió forintra biztosítani magunkat, ha a jelzáloghitelünk összege csak 10 millió forint.

Érdemes átgondolni azt is, hogy milyen típusú életbiztosítást kössünk: a legtöbb jelzáloghitel mellé igényelhetünk úgynevezett törlesztési biztosítást, de köthetünk hagyományos kockázati életbiztosítást is. A lényeg itt is az, ami a hitelek esetében: tudatosan, az adott biztosítások feltételeit ismerve hozzunk döntést.

# Amit a lakás-kiadáshoz feltétlenül tudnod kell

## AZ IDEI A KÖNNYÍTÉS ÉVE

MADUROVICZ-TANCSICS TÜNDE

**A**Z IDEI ÉV JELENTŐS VÁLTOZÁSOKAT HOZOTT A BEFEKTETÉSI CÉLÚ LAKÁSVÁSÁRLÓK ÉLETÉBE, SZÁMOS KÖNNYÍTÉS TEHETI LEHETŐVÉ, HOGY A JÖVŐBEN FEHÉREDJEN EZ A SZEGMENS, ILLETVE KEDVEZHET A TULAJDONOSOK ÁLTAL ELÉRHETŐ HOZAMOKNAK IS. MAGYARORSZÁGON UGYAN MÉG MINDIG NAGY A FEKÉTÉN KIADOTT LAKÁSOK SZÁMA, DE EGYRE KEVÉSBÉ ÉRI MEG TRÜKKÖZNI.

A befektetési célú lakásvásárlásról való döntés során mindenképpen figyelembe kell venni azt, hogy ez a tevékenység bizonyos adóvonzatokkal is jár. A rövid távra történő bérbeadás, vagyis a szálláshely-szolgáltatás, valamint a hosszú távra történő bérbeadás esetén azonban eltérő módon kell a jövedelemadót megfizetni, és a jövedelemadó meghatározása során is több lehetőség közül választhatnak a tulajdonosok.

### HOGYAN ADÓZUNK LAKÁSKIADÁS ESETÉN?

Tartós ingatlan-bérbeadást viszonylag egyszerűen intézhetnek a tulajdonosok, általában ehhez nincsen szükség az adószám kiállítására, kivételnek csak az számít, ha a bérbeadó adószámhoz kötött gazdasági formát választ. Továbbá magánszemélyként nem kell számlát kiállítani a lakbérrel, csak valamilyen átvételi elismervény szükséges. Lakáskiadás esetén mindenképpen adózni kell, nem számít, hogy az adott ingatlan rövid vagy hosszú távra adjuk ki, különbség

csak ennek módjában van. Hosszú távú lakáskiadás esetén a bevételeinkből a jövedelmet kétféleképpen határozhatjuk meg. Az egyik lehetőség, hogy tételes költségelszámolást alkalmazunk, vagyis a bevételünket csökkentjük az igazolt költségeinkkel – közüzemi díjakkal, felújítási költségekkel –, valamint a bevételből szintén levonható az értékcsökkenés. A másik adózási mód esetén a teljes bevételből 10 százalék költséghányadot vonunk le, és az így kiszámított fennmaradó összeg képezi a jövedelmünket. Az adózási módját alaposan érdemes végiggondolni, például ha nem írjuk át a bérlő nevére a közműórákat, akkor ezeknek a bérlő által megfizetett díja is megjelenik a bevételeink között, vagyis a költséghányad szerinti adózási mód esetén rosszul járhatunk.

Az előbbieken alapján meghatározott jövedelemből 15 százalékos személyi jövedelemadót kell fizetni. Az idei évtől jelentősen megkönnyítette a lakáskiadók dolgát, hogy eltörlésre került az eho-fizetési kötelezettség. Korábban egészségügyi hozzájárulást kel-





lett fizetni évi 1 millió forintos jövedelem felett, melynek kulcsa 14 százalék volt, ráadásul nemcsak az 1 millió forint feletti jövedelmrészt érintette a teher, hanem a határsáv átlépése után a teljes összegre számították ki, ezért olyan speciális helyzetet idézett elő, amely a jövedelmük eltitkolására sarkallt sokakat.

Ez a könnyítés főként a Budapesten lakást kiadóknak jöhet jól, hiszen az elmúlt években megemelkedett lakásbérleti díjak következtében az 1 millió forintos jövedelmi határt nagyon könnyű volt átlépni. Összességében a szabályok változása hozzájárulhat a hosszú távú lakáskiadási piac felfröszéséhez.

A legális szerződéskötés egyébként mind a vevők, mind pedig a bérlők érdeke is, hiszen ez biztosítja, hogy jogaik megfelelően érvényesüljenek. Ráadásul a feketén történő bérlés komoly kockázatot jelent a tulaj-

donos számára, egy elégedetlen szomszéd könnyen bejelentést tehet az adóhatóságnál a tevékenységéről, és egy ellenőrzés során – ha kiderül a be nem vallott jövedelem – az érintettnek az eltitkolt adón felül adóbírságot és késedelmi pótlékot is fizetnie kell.

### **RÖVID TÁVÚ LAKÁSKIADÁS: TÖBBFÉLE LEHETŐSÉG**

Amikor valaki rövid távra adja ki a lakását, akkor a tevékenysége már az egyéb szálláshely-szolgáltatás kategóriába tartozik, vagyis adózási szempontból üzletszerű gazdasági tevékenységet végez. Az ingatlantulajdonosok általában adószámos magánszemélyként végzik ezt a tevékenységet, de többféle forma és adózási mód közül választhatnak. Az adószámos magánszemélyként végzett szálláshelykiadáshoz természetesen a tulajdonosnak adószámra van szüksége, illetve

tevékenységét a település jegyzőjének is be kell jelentenie, mivel a lakás funkciója megváltozik. Az adózás több módja közül a több lakással rendelkezőknek jellemzően a tételes átalányadóztatást érdemes választaniuk, ami évente 38 400 forint befizetését teszi szükségessé a lakás lakószobáinak száma szerint. Rövid távú lakáskiadás esetén jelentős könnyítés az idei évtől, hogy a korábbi 1 helyett már 3 lakással is rendelkező tulajdonosok is választhatják ezt a relatíve olcsó megoldást. Az adózási teher mellett a szálláshelykiadónak kötelességük idegenforgalmi adót szedni a vendégektől, erről pontos elszámolást és nyilvántartást is vezetniük kell. Szintén fontos felhívni a figyelmet arra, hogy egyes településeken a nem saját használatra fenntartott lakások esetében ingatlanadó is terheli a megvásárolt otthont, ami tovább növeli a költségeket.





## **A RÖVID TÁVÚ LAKÁSKIADÁS LEGNAGYOBB VESZÉLYEI**

A rövid távú kiadásnak egyéb kockázatait is érdemes figyelembe venni a kiadás időtartamára vonatkozó döntés előtt. A szálláshelyszolgáltatást nyújtókat általában a legtöbb társasházban nem látják szívesen, aminek persze több érthető oka is van. Ki szereti például az éjszaka tévedésből hozzá becsengető vendégeket vagy az ordítózó részeket?

***„Az adózási teher mellett a szálláshelykiadóknak kötelességük idegenforgalmi adót szedni a vendégektől, amelyről pontos elszámolást és nyilvántartást is vezetniük kell.”***

Egy házon belül egy-két szálláshelyként üzemeltetett lakás is meg tudja keseríteni a lakók életét. Ezek a házak pedig tenni is próbálnak a jelenség felszámolása ellen. Az ellenállás nem magyar sajátosság, az Airbnb-t több ország nagyvárosában is betiltották vagy korlátozták már. Itthon akadnak olyan házak, melyek a szervezeti és működési szabályzatukban igyekeznek tiltást rögzíteni a rövid távú lakáskiadás ellen.

A szálláshely-szolgáltatási céllal vásárolt lakások esetében az egyik legnagyobb kockázat, hogy az adott lakóközösség ellehetetleníti a működést, de szintén komoly veszélyt jelent, ha az adott kerület szabályozása változik kedvezőtlenül.

Például a VIII. kerületben tavaly hozott rendelkezés értelmében csak olyan házban lehet szálláshelyként kiadni egy lakást, vagyis megkapni a közjegyzői hozzájárulást, amely-

nek Szmsz.-ében szerepel, hogy ez engedélyezett. Aki volt már valaha társasházi közgyűlésen, az tudja, hogy az Szmsz. megváltoztatása felér a lehetetlennel, vagyis lényegében a meghozott intézkedés ellehetetleníti az új szolgáltatók megjelenését a piacon. A VI. kerületben inkább anyagi teherrel próbálnak gátat szabni a rövid távú lakáskiadás további terjedésének, aki ugyanis szálláshely-szolgáltatási céllal vásárol lakást, sú-

lyos milliókat fizethet a vételáron felül. Ha valaki szálláshelyként akar ezentúl üzemeltetni egy korábban lakhatási funkciójú lakást, egyszeri 1,2-1,5 millió forintot is fizetnie kell szobánként. A kerület új szabályozása szerint ugyanis meg kell váltani a lakáscélú és a szálláshelycélú használat során előírt parkolóhelyszámok közötti különbséget. Előbbi esetében a lakáshoz 1 parkolóhelynek kell tartoznia, utóbbi esetében azonban szobánként 1-nek.

De szintén az előbbi korlátozások sorába tartozhatott volna például a VII. kerületi vendéglátóhelyeket érintő éjjel 12 óra utáni kötelező zárvatartás. Az airbnb-zókat alapvetően kétféleképpen érinthetik a különböző kerületi korlátozások. Egy nyitvatartásra vonatkozó esetében fontos, hogy az miként érinti a turizmust, amennyiben a hatásukra a turizmus nem esik vissza, úgy nem jár negatív következményekkel a befektetők számára, ha azonban visszaesés tapasztalható, a jövedelmi eredményeik romlanak. Amennyiben azonban a szabályok kimondottan a szálláshely-szolgáltatásokat támadják, még súlyosabb lehet a következményük. Például a Magyar Szállodák és Éttermek Szövetsége már tavaly olyan javaslatlall állt elő, amely alapjaiban is megrengetheti a rövid távú lakáskiadás piacát.





# Megéri-e még lakásba fektetni?

A HOZAMOK MÉG MINDIG MEGGYŐZŐEK LEHETNEK

MADUROVICZ-TANCSICS TÜNDE

**A**Z ELMÚLT ÉVEKBEN NAGYON MEGUGROTT A BEFEKTETÉSI CÉLLAL LAKÁST VÁSÁRLÓK SZÁMA, AMI NEM IS CSODA, A BANKI KAMATOK A PADLÓN VANNAK, MIKÖZBEN A LAKÁSÁRAK MÁR 2014 ÓTA SZÁRNYALNAK. AZ ÁRAK EMELKEDÉSÉN TÚL RÁADÁSUL SZINTÉN MEGNŐVEKEDTEK A BÉRLETI DÍJAK, ÍGY A LAKÁSKIADÁS MEGGYŐZŐ HOZAMOKAT BIZTOSÍTHAT A BEFEKTETÉSI LAKÁSVÁSÁRLÓKNAK.

Az elmúlt 4 évben hihetetlen sebességgel emelkedtek a lakásárak hazánkban, ami egyben azt is jelenti, hogy aki ennek az időszaknak az elején rendelkezett lakással, vagy akkor vásárolt, befektetési szempontból kiemelkedően jól járt. A lakóingatlanok árai ugyanis közel másfélszeresükre nőttek az elmúlt 4 évben. 2013 utolsó negyedéve

és 2017 harmadik negyedéve között az otthonaink átlagosan 11,2 százalékos évesített hozamot produkáltak, ami kiemelkedően jó eredménynek számít, különösen ha figyelembe vesszük, hogy ebben az időszakban a banki kamatok történelmi mélypontra süllyedtek, alig pár százalékot lehetett keresni a bankbetéteken évente. Ráadásul a hi-

telek kamatai is alacsonyok voltak, jóval kisebbek, mint az előbbi hozamszint, így egy hitelből finanszírozott lakásvásárlás is komoly hozammal kecsegtethetett, az 5-6 százalékos hitelkamat felett még bőven maradt tartalék az árak drasztikus emelkedéséből. Budapesten még ennél is nagyobb volt a rali, vagyis az árnövekedés. A belvárosi hely-

színeken az árak több mint a duplájukra emelkedtek, de a külső kerületekben is meghaladta a növekedés az országos átlagot. Az előbbieket azt jelentették, hogy az V., VI., és VII. kerületekben a lakások áremelkedéséből fakadó évesített hozam 15-20 százalékkal körül mozgott. Vagyis a lakást még bérbébe sem kellett adni ahhoz, hogy hihetetlen hozamokat realizálhassanak a tulajdonosok.

### **KIADÁSSAL MÉG TOVÁBB FOKOZHATÓ A HOZAM?**

A legtöbb befektetési céllal vásárló azonban nemcsak azért vesz ingatlant, hogy az üresen álljon, hanem kiadási célra. Ezen belül is kétféleképpen tervezhet hozamot realizálni az új tulajdonos: vagy rövid távra adja ki a lakását, és egyfajta szálláshelyként üzemi azt, vagy hosszú távra keres bérlőt. Mindkét esetben megvannak a maga kockázatai és előnyei is. Ahhoz, hogy eldönthessük, a rövid vagy hosszú távú lakáskiadásba vágunk-e bele, a vásárlás előtt érdemes végiggondolni, hogy körülbelül mekkora hozamra számíthatunk az ügyletből, illetve hogy ezért cserébe mennyi munkát vagyunk hajlandóak beletenni. A rövid távú, szálláshely-típusú szolgáltatással jellemzően magasabb hozamra lehet szert tenni, mint a hosszú

távú kiadással, de több áldozattal is jár, inkább másodállásként fogható fel. Nem elég csak havonta beszédni a bérleti díjat és ellenőrizni a befizetett csekket. Gondoskodni kell a lakás szálláshelyként való megfelelő kihasználtságáról, a vendégek fogadásáról, a felmerülő problémák megoldásáról, a takarítás megszervezéséről. A jó értékelés-

szabályozási környezetnek is – elég a már bevezetett vagy belengetett szigorításokra gondolni. Az előbbieket mellett ráadásul sokkal fontosabb szerep jut az adott ingatlan lokációjának, a lakásnak olyan helyen kell lennie, ahol a turisták még szívesen megszállnak. A hosszú táv ezzel szemben előnyösebb lehet azok számára, akik kevesebb időt akar-

***„Ha valaki a mostani időszak elején vásárolt lakást, akkor az V., VI., és VII. kerületekben csak az áremelkedésből fakadóan 15-20 százalékos hozamra tehetett szert évente, és ehhez jött még a bérbeadásból származó bevétel.”***

hoz adott esetben megfelelő programokkal is készülni kell a vendégek számára.

A szálláshelytípusú befektetés eredményessége erősen szezonális, a bevételek időben hektikusan alakulnak, nyáron nagyobb az érdeklődés, míg november és február között nehezebb vendégeket találni. A rövid távra történő lakáskiadás hozamai szorosan összefüggnek a turizmus teljesítményével, ráadásul erőteljesebben kitérnek tekinthető a

nak szálni a lakásbefektetésükre, valamint kisebb kockázatot szeretnének vállalni. Természetesen a hosszú távú lakáskiadásnak is megvannak a maga kockázatai, például ha nem sikerül megfelelő bérlőt találni, vagy ha csak nehezen tudjuk kitenni a lakásból a nem fizető bérlőt, de súlyos károkat is elszenvedhetünk, ha a gondatlan bérlőink összetörik vagy tönkreteszik a berendezést. Éppen ezek miatt mondhatjuk azt, hogy az

### **A MODELL PARAMÉTEREI HOSSZÚ TÁVÚ KIADÁSNÁL:**

- 1** Az illeték és az ügyvédi díj 4+1 százalékos.
- 2** Az amortizáció 2 százalék (bútor+ingatlan amortizáció együtt).
- 3** A jövedelemadó a hosszú távú bérbeadás esetén a jövedelem 15 százaléka.
- 4** Éves szinten 10 hónapig van bérbébe adva az adott ingatlan.





ingatlanvásárlás messze nem minősül kockázatmentes befektetésnek, vagyis a hozamokat ugyan összehasonlíthatjuk a bankbetéteken elérhetővel, de valójában ez téves gyakorlat. Különösen nem szabad a bruttó hozamok alapján befektetési döntést hozni, vagyis nem elég csupán a várható bérleti díjakat beszorozni 12-vel, és a lakás árával történő egyszerű osztás után meghatározni a hozamokat. A lakásvásárlásnak ugyanis számos járulékos költsége van, illetve bérbeadás esetén is számolni kell a költségekkel. A lakás vételárán felül például ki kell fizetnünk az ügyvédi díjat, a vásárláshoz kapcsolódó ingatlanszerzési illetéket, illetve számolni kell az esetleges felújítás és berendezés költségével is. Rövid táv esetén érdemes megnézni a környéken lévő szálláshelyek foglaltságát, és az optimista becslés mellett egy óvatosabb kalkulációt is készíteni a várható bevételre vonatkozóan. Hosszú távú lakáskiadásnál általában 10 havi bérbe adottsággal szoktunk számolni évente. A számított jövedelem meghatározása során pedig figyelembe kell venni a felmerülő költségeket, mint a biztosítási díj, a közös költség felújítási alapba eső része, vagy nem elhanyagolható a lakás amortizációja sem. A jövedelem után pedig adót kell fizetni, amit elkerülni – vagyis a lakást feketén ki-

adni – egyre kevésbé érdemes, elég ugyanis egy elégedetlen szomszéd, aki bejelentést tesz az adóhatóságnál, és komoly büntetésre számíthatunk. Ráadásul a lakáskiadó tulajdonosok terhei jelentősen mérséklődtek az ideai évtől, ami még inkább a fehéredés irányába terelhet sokakat.

### **DE MENNYIT IS HOZHAT EGY KIADÁSI CÉLÚ LAKÁSVÁSÁRLÁS?**

Mint már korábban említettük, a jelenlegi piaci környezetben a befektetési célú lakásvásárlás fontos eleme a lakások várható áremelkedése, vagyis fontos tényező, hogy a jövőre vonatkozóan mekkora drágulásra számíthatunk. Jellemző, hogy az árnövekedés lassult, és vélhetően ez a mérséklődés a továbbiakban is megfigyelhető lesz, ugyanakkor a lakásárak még egy ideig tovább nőhetnek. A jelenlegi piaci várakozások szerint Budapesten például 5-10 százalékos lehet az ideai évre várt drágulás. Mi a kalkulációinkban óvatos becsléssel, 3-5 százalék közötti várható áremelkedéssel számoltunk.

Az elmúlt években a lakásárak jelentős emelkedése pusztán a lakás kiadásával elérhető hozamok szintjét is rontotta, a bérleti díjak növekedtek ugyan, ennek mértéke azonban elmaradt az árak emelkedésé-

nek ütemétől. A hosszú távra történő kiadás esetén a 2017-es bérleti díjak és négyzetméterárak alapján magából a bérbeadásból körülbelül 3-3,5 százalékos hozam származhat helyszíntől függően, ahol jellemzően a drágább lokációkhoz tartozik az alacsonyabb hozamszint. Az elérhető nyereség tehát így is magasabb volt, mint a betéti hozamok, mivel azonban – ahogy korábban is írtuk – az ingatlanvásárlás nem tartozik a kockázatmentes befektetési lehetőségek közé, önmagában még nem biztos, hogy elég kecsesgató lenne a befektetők számára. A várható 3-5 százalékos áremelkedéssel azonban a teljes hozam már rögtön 6-8,5 százalékra ugrik, ami jóval meggyőzőbb szám lehet. Rövid távú lakáskiadással még ennél is jelentősebb hozamok érhetők el, bár itt már felhívtuk a figyelmet arra, hogy a tulajdonos részéről is nagyobb gondosságot és több munkát igényel ez a fajta befektetési mód, éppen ezért a hozam egy része valójában a tulajdonos munkajövedelmeként fogható fel. Hozzá kell azonban tenni, hogy az előbbi számok piaci átlagot tükröznek, vagyis az egyedi ingatlanok esetében ettől eltérőek lehetnek a hozameredmények, egy ingatlan befektetési célú vásárlása előtt mindenképpen az adott lakásra vonatkozó kalkulációt kell készíteni.



# Az okosváros ma már nem csak utópia

SORRA JELENNEK MEG AZ ÚJABBNÁL ÚJABB ELJÁRÁSOK

PÁSZTOR ROXÁNA

**A**Z ÚJ TECHNOLÓGIAI FEJLESZTÉSEK ELKÉPESZTŐ GYORSASÁGGAL JELENNEK MEG A MINDENNAPOKBAN, EZ PEDIG AZ INGATLANPIACON IS NAGY VÁLTOZÁSOKAT EREDMÉNYEZ. AZ ELMÚLT ÉVEKBEN MÁR SOKAT LEHETETT HALLANI AZ OKOSVÁROS KONCEPCIÓRÓL ÉS OKOSOTTHONOK KIALAKÍTÁSÁRÓL, UGYANAKKOR MEGANNYI MÁS INNOVÁCIÓ IS ERŐSEN KAPCSOLÓDIK EZEKHEZ, AMELYEK ÚJ PERSPEKTÍVÁKAT HOZNAK AZ ÉPÍTÉSZETBE, INGATLANÜZEMELTETÉSBE, TOVÁBBÁ TERMÉSZETESEN A KÜLÖNBÖZŐ IRODAHÁZAK, KERESKEDELMI, LOGISZTIKAI LÉTESÍTMÉNYEK ÉS LAKÓINGATLANOK ÉLETÉBE





Az urbanizáció és a technológia villámgyors fejlődése egyaránt hozzájárulnak ahhoz, hogy a településeink okosvárossá alakuljanak át a következő években. A fizikális és a digitális világ interakciója azonban több csatornán keresztül megvalósuló, hosszabb folyamat. A sikeres átalakuláshoz a városok digitalizációja, adatvezérelt rendszerek kialakítása, illetve az adatok és információk egymás közötti megosztása elengedhetetlen lépések. Továbbá szükség van hosszú távú és stabil befektetésekre, amelyek ösztönzik és hajtják a gazdaság fejlődését, illetve olyan városvezetésre, amely össze tudja kapcsolni a lakosság igényeit a magasfokú szolgáltatások működtetésével.

### AZ OKOSVÁROS ALKOTÓELEMEI

A városokban történő fejlesztések hatásait hat különböző csatornán keresztül szokták mérni, illetve ezek alapján lehet az egyes városokat rangsorolni arra vonatkozóan, hogy mennyire számítanak „okosnak”. Az egyik ilyen sajátosság az okos kormányzásra vonatkozik, vagyis a transzparens és innovatív vezetésre, amely támogatja a minőségi közszolgáltatások létrejöttét. A második

elem az okos gazdaság, amely az innovációs és produktivitást segítő megoldások és vállalatok ösztönzését foglalja magába, illetve a harmadik az okos környezet, amely legfőképp a fenntarthatóságra és a megújuló energia felhasználására vonatkozik. Külön kategóriát képvisel még az okos közlekedés, illetve az okos életkörülmények, mint például a városok biztonsága vagy az ingatlanok minősége. Végül pedig az okos emberek is külön csatornát jelentenek egy város okosává válásának folyamatában.

### A SZEREPLŐK EGYÜTTMŰKÖDÉSE

A smart city projektek során általában olyan technológiai cégekre van szükség az első lépések létrehozásához, amelyek a közszolgáltatások digitalizációjában is részt tudnak venni, így az önkormányzatok és városok már ezekkel a vállalatokkal párhuzamosan elkezdhetik a megvalósítást, aminek a további fennmaradását és működését a közösség általi elfogadottság fogja biztosítani. A digitalizáció mellett számos olyan tényezőről is szó van, amelyek egymást kiegészítve viszik előre a városok és az épületek

technológiai fejlődését. A Big Data, az Internet of Things, a PropTech, a kiterjesztett valóság, az e-kereskedelem, az elektromos és önműködő autók vagy épp az okosotthonok mind ide sorolhatók.

### MIT JELENTENEK AZ ÚJ MEGOLDÁSOK A VÁROSOK MŰKÖDÉSÉBEN?

Az okos megoldások elterjedésének lehetőségét a rendelkezésre álló adathalmazok adják meg, így nem meglepő a Big Data hangsúlyossága. A nagy adatbázisok az IoT működésének alapjául szolgálnak, amely a városokban valós idejű adatokkal és elemzéssel segíti a tömegközlekedés, a vízfelhasználás vagy más létesítmények optimalisabb működését, míg a lakóházak és irodaházak esetében a hőmérséklet, a széndioxid-szint és az energiafogyasztás mérése is alkalmas lehet. A kiterjesztett valóság (Augmented Reality, AR) szintén olyan technológia, amely az ingatlanoknál is alkalmazható: egy mobiltelefonnal körbenézve, a kamera és a helymeghatározás segítségével már nem elképzelhetetlen, hogy ilyen formában információkat kaphassanak a fel-



használók például egy eladó lakásról. Míg a virtuális valóság (Virtual Reality, VR) valamilyen eltérően, de hasonló alapokkal működik, egy virtuális szemüvegen keresztül egy még el nem készült ingatlant csupán a tervek alapján bejárhatunk. Szintén ezt az elvet követi például a BIM (Building Information

tárol az épületről, amely az üzemeltetést is megkönnyítheti, illetve optimalizálhatja. Az ilyen eszközök egyaránt hozzátartoznak az okosváros koncepcióhoz és a PropTech világhoz, így nem is lehet különválasztani őket egymástól. A PropTech megoldások már inkább az ingatlanok digitalizációs fejlesztésé-

tők legyenek az irodaházak vagy a raktár-épületek belső rendszerei, például a fűtés vagy a világítás. Az intelligens épületüzemeltetés azonban nemcsak az irodaházakban és az ipari ingatlanoknál aktualitás, hanem a szállodaiparban és már egy ideje a lakóingatlanok piacán is alkalmazott megoldás, hogy távolról irányítsák a házon belüli rendszereket.

## **„Az okos megoldások elterjedésének lehetőségét a rendelkezésre álló adathalmazok adják meg.”**

Modelling / épületinformáció-modellezés), amely egyfelől 3D-s látványtervekkel segíti a tervezési folyamatokat, másrészt adatbázisként is működik, így olyan információkat

hez kapcsolódnak, de természetesen ennél fogva a város egészéhez is hozzátartoznak. Lehetővé teszik többek között, hogy mobil eszközök segítségével távolról is vezérelhe-

### **OKOSOTTHONOK**

A technológia fejlődése a lakások és házak biztonságát és kényelmi szintjét is át alakíthatja, a jövő otthonai tudásban biztosan sokkal előrébb lesznek a jelenlegi lakásokhoz képest. Már most is találkozhatunk okosotthonokkal az új lakások között, egyre több fejlesztésnél törekednek arra, hogy ne csupán a belső kialakítás legyen modern, de a lakások digitalizációs szintje is felvegye a versenyt a modern kor újításaival. Sok esetben már minimum elvárásként tekintenek az okosotthon kialakítására, a vásárlók érdeklődéssel fogadják, ugyanakkor a többség még enélkül is megvásárolná az új lakást. A legnépszerűbb lakásfelszereltségek között egyébként a telefonon keresztül küldött biztonságtechnikai figyelmeztetések állnak – például, ha kinyílik az ablak, vagy ha füst van a lakásban –, de a jelzések mellett persze be is lehet avatkozni a telefon segítségével.

A különböző technológiai megoldások tárháza jelenleg is bővelkedik jó ötletekben, már létrehozott projektekben, és várhatóan a következő években további új találmányok jelennek meg az ingatlanpiacon is. Magyarországon a smart city jövőképe koncepciója még kidolgozásra vár, fontos kérdése, hogy a megújuló energiaforrások felhasználására és az épületállomány megújítására milyen lehetőségek vannak, és mekkora hajlandóság mutatkozik. Az okosváros koncepció alapvető meghatározói az okosépületek, amelyek fejlesztése során lényeges szempont, hogy a felhasználók is elégedettek legyenek a végeredménnyel, hiszen ez biztosítja a szélesebb körben való elterjedést. Ennek az erősítése, az infrastruktúra kiépítése, illetve a különböző pénzügyi és egyéb ösztönzők kidolgozása a városok és otthonok okosítására, illetve a megfelelő jogszabályi környezet kiépítése egyaránt a jelen feladatai közé tartozik.





# SMART CITY 2018

---

2018. június 7.  
*Europa Congress Center, Budapest*

---

GOLD TÁMOGATÓK:



SZAKMAI PARTNEREK:



Portfolio  
**INGATLAN**  
magazin

# Az irodapiac kihívásait vitatta meg a szakma

**J**ELENLEG A MUNKAERŐHIÁNY AZ ÉPÜLETÜZEMELTETÉS EGYIK LEGNAGYOBB KIHÍVÁSA, AMIT RÖVID TÁVON A TECHNOLÓGIAI FEJLŐDÉS SEM TUD MEGOLDANI – HANGZOTT EL A PORTFOLIO FM & OFFICE 2018 KONFERENCIÁJÁN. A HAZAI MUNKAERŐ NYUGATRA TART A JÓVAL MAGASABB BÉREK REMÉNYÉBEN, ÉS MÁR A KELETRŐL ÉRKEZŐ MUNKAVÁLLALÓK MEGNYERÉSE SEM KÖNNYŰ. A ROBOTIKA FEJLŐDÉSE IDŐVEL ERRE IS MEGOLDÁST KÍNÁLHAT, DE EZ VÁRHATÓAN CSAK HOSSZABB TÁVON ÉRVÉNYESÜLHET. A KÉRDÉSEL AZONBAN MÁR MEGRENDELŐI SZINTEN IS FOGLALKOZNI KELL, MIVEL A VÉGTELENSÉGIG LECSÖKKENTETT ÜZEMELTETÉSI KÖLTSÉGEK NEM TESZIK LEHETŐVÉ SEM A PROBLÉMÁK MEGOLDÁSÁT, SEM A MUNKAERŐ MEGNYERÉSÉT, SEM PEDIG A TECHNOLÓGIAI FEJLESZTÉSEK FINANSZÍROZÁSÁT.







### MEGOLDHATJA-E A MUNKAERŐ-HIÁNYT A ROBOTIKA?

Szinte mindenki egyetért abban, hogy az üzemeltetésben komoly kihívást jelent a munkaerőhiány. Bár van olyan cég, ahol még nem ez a legnagyobb gond, de a magas dolgozói átlagéletkor miatt várhatóan hamarosan ott is jelentkezni fognak a problémák. Kis-Szölgyémi Ferenc, a jelentős dolgozói létszámmal rendelkező B+N Referencia Zrt.

ingatlanszakma végig asszisztált ennek kialakulásához. A végtelenségig leszorított üzemeltetési költségek miatt egyértelmű volt, hogy idővel a mostani helyzet áll elő. Hasonló véleményen volt Rézso István, a Cushman & Wakefield Head of Business Developmentje is, aki szerint a válság is szerepet játszott abban, hogy az elmúlt 6 év nem termelte ki azokat az embereket, akik be tudnák tölteni a szükséges pozíciókat.

ni a jóval magasabb bérek reményében, ezért sincsen megfelelő munkaerő-tartalék, amely kiszolgáltatná a rengeteg most épülő ingatlanhoz szükséges igényt. Az alacsony magyar minimálbérszint miatt ráadásul még keletről sem lehet pótolni az itthoni hiányt, 1000 euró alatt például Ukrajnából sincs munkaerő. A munkaerőhiányt rövid távon viszont a robotika és a technológiai fejlődés sem orvosolja, ennek ugyanis még időre van szüksége az emberek tényleges kiváltásához.

A szakemberek szerint a megrendelők felelőssége is nagy, nem a legalacsonyabb árú szerződést célszerű megkötni, ez ugyanis nem teszi lehetővé a megfelelő szintű bérek fizetését, sem a technológiai innovációk finanszírozását. A minimálbérnél magasabb takarítói bérral szinte lehetetlen eredményesnek lenni a közbeszerzésen, ugyanakkor nagyon kevés olyan ember van, aki például minimálbérért kitakarítaná egy vasúti kocsit mosdóját.

Ami az üzemeltetési szolgáltatások minőségének alakulását illeti, a szakma véleménye szerint a következő években a javulás helyett a minőség szinten tartása kell, hogy legyen a cél. Az emelkedő üzemeltetési költ-

## „A szakértők arra számítanak, hogy a következő évben piacra kerülő új irodáknál a bérleti díjak 3-4 euróval magasabbak lehetnek a jelenleginél.”

vezérigazgatója, elmondta, hogy náluk 59 év a munkavállalók átlagéletkora, új munkaerő felvételénél pedig 40 év alatti takarító munkavállalót egyszerűen nem lehet találni. Várnai Máriusz, a Diófa Ingatlankezelő Kft. ügyvezetője szerint egyáltalán nem kell meglepődni a munkaerőhiányon, mert az

Zátonyi Lőrinc, a STRABAG Property and Facility Services speciális projektek igazgatója szerint vonzóvá kell tenni a munkaerő számára az adott munkahelyet, ami részben a versenyképesebb bért jelenti, részben magát a juttatási csomagot. Az elmúlt években sokan elmentek nyugatra dolgoz-



ségekre viszont számítani kell, amit a rezsiköltségek és a növekvő bérek is indokolnak.

### MEGLÁTNI A JÖVŐ LEHETŐSÉGEIT

2020-ra 100 milliárd olyan eszköz lesz a Földön, amely valamilyen módon az internethez csatlakozik, vagyis feltölti az adatokat egy felhőalapú adatbázisba – mondta el előadásában Szij Csaba, a B+N Referencia Zrt. vezérigazgató-helyettese. Ennek számos előnye lesz, a feltöltött adatok elemzésével előre lehet látni például, hogy hol milyen karbantartást kell elvégezni, valamint a mesterséges intelligenciák segítségével előre becsülhetők az eszközök élettartamai, karbantartási szükségletei. A szakember szerint egy üzemeltető számára az egyik legfontosabb a megfelelő adatok szerzése, melyek lehetnek dinamikusak és statikusak. A felhőalapú rendszer a dinamikus adatokat biztosíthatja, a statikus adatok pedig az épületek tervezése és kivitelezése során születnek.

A szakember véleménye szerint a robot- és információtechnológia olyan robbanás előtt áll, amelyre példát csak a tudományos-fantasztikus filmekben látunk. A gépek nem elveszik a munkát az emberek elől, hanem segítséget jelentenek számukra. A cégüknél a HR-esek néhány éve már megkongatták a vészharangot a munkaerőhiánnyal kap-

csolatban, de 4 évvel ezelőtt még csak kezdetleges takarítórobotok léteztek, ezért 2 évvel ezelőtt takarítórobot-fejlesztésbe vágtak bele. Ma már a sorozatgyártás küszöbén állnak azok a robotok, amelyek önállóan dolgoznak, és ha több eszköz működik egymás mellett, kommunikálni is képesek egymással.

### TERJED A TÁVHŐTÉS

Növekszik az érdeklődés a távhő iránt, az újonnan csatlakozók energiaigénye 2017-ben és várhatóan 2018-ban is meghaladja majd a 30 MW energiamennyiséget – mondta el előadásában Dr. Mitnyan György, a Főtáv vezérigazgatója. Az elmúlt években több lakópark, irodaház és egyéb nagy fejlesztés is a távhőt választotta, a Főtáv pedig további jelentős fejlesztéseket tervez Budapesten a távfűtés mellett a hűtésre és a napenergiára vonatkozóan is. A cél a „kéménymentes belváros” megteremtésének támogatása.

### MI AZ ÁLLAMI KÖZÉPÜLET KATASZTER?

Az állami épületek nyilvántartásának, helyiséggazdálkodásának, valamint az állami épületfelmérési és -modelllezési módszertanok egységesítésének céljából jön létre a Lechner Tudásközpontban kialakítandó Állami Középület Kataszter, melyről Deák

Márton, az ÁKÉK projektvezetője beszélt a Lechner Tudásközpont részéről. Az állami épület-nyilvántartással a cél a költséghatékony állami helyiséggazdálkodás megalapozása és az állami célú épületfelmérések támogatása.

### TOVÁBB EMELKEDHETNEK A BÉRLETI DÍJAK

A bérlői igények megváltozása a most piacra kerülő irodák kialakítására is hatással van – mondta el Pázmány Balázs FRICS, az Erste Alapkezelő igazgatóságának elnöke. A szakértő szerint éles határt lehet húzni a 2008 előtt és az elmúlt években elkészült irodaházak között, a régebbieknél mára elkerülhetetlenné vált a felújítás vagy modernizáció. A felújítás mellett viszont a szolgáltatáscsomag az, ami különbséget tehet egy régi és egy új irodaház között – tette hozzá Nagy Viktor, az Immofinanz Group Country Managere.

A konferencia résztvevőinek közel fele arra számít, hogy a következő egy évben piacra kerülő új irodáknál a bérleti díjak legalább 3-4 euróval magasabbak lehetnek a jelenleginél. Mindez azt jelenti, hogy a Váci út 13-15 eurós bérleti díjai helyett az új épületeknél általánossá válhat a 17-18 eurós bérleti díj. Ezt erősítette meg Gedai Bori, a GTC Deputy Country Managere is, aki szerint a munkaerőhiány és a kivitelezési költségek emel-



**Portfolio**

**CSOPORT**

[www.portfoliocsoport.hu](http://www.portfoliocsoport.hu)



**A HAJÓT AKKOR TUDOD IRÁNYÍTANI,  
HA GYORSABB VAGY, MINT A VÍZ.**

*Navigare necesse est.*

**Portfolio**



**Pénzcentrum**

**agrárszektor.hu**

**Portfolio**  
**INGATLAN**  
magazin



kedése itt is fontos szerepet játszik a bérleti díjak növekedésében. A szakértő a saját irodafejlesztésükénél is tapasztalja, hogy ma szinte lehetetlen az eredetileg tervezett hátridőre és költségszinten befejezni a projekteket, amivel már a tervezésnél is számolni kell, és ezen csak az segíthetne, ha a különböző PropTech megoldások a kivitelezésben is jobban elterjednének.

Vas László, az LDR-RE Tanácsadó Kft. ügyvezetője úgy véli, hogy a PropTech eddig is része volt az életünknek, az üzemeltetés eddig is sokszor használt új technológiákat. A nagy változást az hozta el, hogy míg az elmúlt 10 évben minden épület zöld akart lenni, most minden épület okos akar lenni. A szakértő szerint a legfontosabb az, hogyan tudjuk tartalommal megtölteni ezt a hangzatos kifejezést. Valós fejlődés akkor jelentkezik majd, ha nemcsak marketingeszközként használhatjuk majd a PropTech szót, hanem a bérlők életét is kellemesebbé tudjuk tenni az új technológiákkal.

### **PROPTech ÉS A MUNKAVÁLLALÓK**

Az ingatlanpiacon megjelenő legújabb technológiákkal kapcsolatban Lovas Tamás, a Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem Építőmérnöki Karának docense is megszólalt, aki előadásában a lézerszenne-

lés ingatlanfejlesztésben és üzemeltetésben megjelenő lehetőségeit mutatta be. A legújabb technológiák megjelenése azonban az üzemeltetésben is nagy változásokat hoz, erről Hogy Dénés, a B+N Referencia Zrt. vezető fejlesztője beszélt, aki 2016 óta irányítja a cég takarítógépeinek fejlesztését.

## **„2020-ra 100 milliárd olyan eszköz lesz a Földön, amely valamilyen módon az internethez csatlakozik, vagyis feltölti az adatokat egy felhőalapú adatbázisba.”**

A technológia és a piaci folyamatok elemzése mellett viszont fontos beszélni arról is, ami köré az egész irodapiac épül, ez pedig a teret használó munkavállalók. A zöld irodaház koncepciója nem azért fontos, mert a tudat miatt sokan szeretnek majd bejárni, hanem azért, mert az ahhoz kapcsolódó elvárások biztosítják, hogy jobb mentális állapotban dolgozzanak az emberek – emelte ki Racskó Balázs, Workplace Consultant, Origameo by HB Reavis.

A konferencia délutáni részében több magyarországi cég HR-vezetője beszélt tapaszt-

alatairól azzal kapcsolatban, hogy milyen elvárások vannak az irodák létesítménykezelőivel szemben. Hamarosan az 1980 és 1995 között született Y-generáció fogja adni az aktív munkaerő kétharmadát, ami jelentős kihívás elé állítja a munkáltatókat. Ennek a generációnak ugyanis teljesen más

elképzelése van a munkáról, mint a korábbiaknak – mondta el előadásában Pottok Judit, az E.ON Hungária Zrt. vezető HR üzleti partnere. Noha az idősebbek szemében elsősre gyakran arrogánsnak tűnnek, a szakértő szerint inkább arról van szó, hogy többnyire már a munka kezdetekor önálló felelősségi körökre és stabil jövőképre vágyanak. Az arrogancia pedig inkább egyfajta önbizalomhiány, amely abból ered, hogy az előző generációkhoz viszonyítva kinyílt előttük a világ, ami egyfelől lehetőségeket, másfelől viszont nyomasztó elvárásokat is szül.



# ÚJ LAKÁST VENNÉL? ITT NÉZZ KÖRÜL!

Válogass a legújabb ajánlatok között a Portfolio Ingatlan Adatbázisban!

Közel 7000 társasházi lakást húznak fel a fejlesztők hamarosan a XIII. kerületben, de a beruházási helyszínek közül a második legnépszerűbb XI. kerületben is 3700 lakás épül. Vásárlás előtt állva mindig nehéz döntés, hogy hol és milyen lakást válasszunk. Ebben segít a Portfolio Ingatlan Adatbázis, ahol átlátható, könnyen összehasonlítható formában állnak rendelkezésre a lakásfejlesztések legfontosabb információi.



Az újlakás-piac hatalmas fejlődésen ment keresztül az elmúlt néhány évben. A kiadott építési engedélyek száma már idén 30 ezer fölé ugrott, ami meghaladta a 2012-2014 közötti három év során összesen kiadottat, és várhatóan a növekedés tovább folytatódik. Az építési kedv megugrásában szerepet játszott a 2016 elejétől 27 százalékról 5 százalékra csökkentett, új lakásokat érintő áfakulcs, de a CSOK összegének megemelése is támogatta a piacot.

A növekedés egyik fő motorjának a főváros számított, ahol a 2016-2017-ben kiadott építési engedélyek száma közel ötszörösére növekedett a 2014-2015-öshöz képest. Egyelőre azonban a lakások nagy része még csak épül, amit jól mutat, hogy az új lakások számában korántsem volt tapasztalható hasonló mértékű növekedés. Az

idei és a 2019-es év azonban meghozhatja a tömeges lakásátadásokat is. A Lakáspiaci Riport szerint az idei évben 8800, míg jövőre több mint 10 ezer új társasházi lakás átadása várható.

Nemcsak a kínálat növekedett meg hirtelen az új lakások piacán, de a kereslet is élénk volt, sokan vásároltak akár tervsztralról is új építésű lakást. A Portfolio Ingatlan Adatbázisban szereplő házakra is igaz, hogy többségük még építés alatt áll, de a lakások jelentős része már most gazdára talált bennük. Az adatbázist böngészve pillanatok alatt összehasonlíthatunk több tucat lakóparkot aszerint, hogy hány lakást tartalmaz, mekkora alapterületű lakások készülnek benne, és azok milyen árak mellett lesznek elérhetőek. Lakásvásárlás előtt állóknak és a piac iránt érdeklődőknek mindenképpen nagy segítség.



# Hatalmas robbanás előtt a budapesti irodapiac

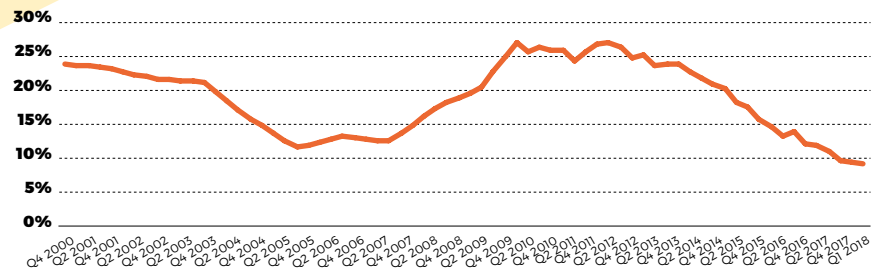
ÚJABB REKORDOK DŐLTEK MEG

**M**ÉG MINDIG NEM JÖTT EL A VÁRVA VÁRT FORDULAT A HAZAI IRODAPIACON. A KERESLET 2018 ELSŐ NEGYEDÉVÉBEN IS ERŐS VOLT, AZ ÜRESEDÉSI RÁTA EGYETLEN NEGYEDÉV KIVÉTELÉVEL 2014 ELEJE ÓTA FOLYAMATOSAN CSÖKKEN. AZ IDEI ÉV HÁTRALÉVŐ RÉSZÉBEN AZONBAN KÉTSÉGKÍVŰL ELINDUL AZ ÁTADÁSI BOOM, AMI A JÖVŐ ÉVBEN IS FOLYTATÓDHAT, ÍGY VÁRHATÓAN AZ ÜRESEDÉSI RÁTA IS EMELKEDÉSNEK INDUL. AZ IDEI ELSŐ NEGYEDÉVBEN A TELJES ÁLLOMÁNY 18 EZER NÉGYZETMÉTERREL BŐVÜLT - DERÜL KI A BRF LEGFRISSEBB JELENTÉSÉBŐL.



## A spekulatív kihasználatlansági ráta alakulása a budapesti modern béroda-piacon

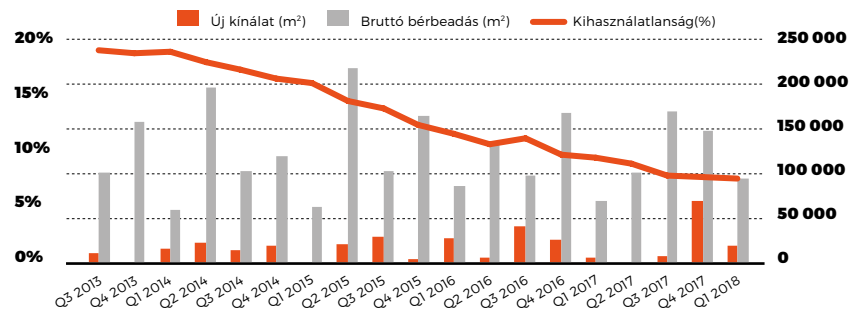
Forrás: BRF, Portfólio



\* 2010 előtt a negyedéves számok az év végi adatokból becslés

## Főbb irodapiaci mutatók

Forrás: BRF, Portfólio



2018 első negyedéve során két új irodaépület került átadásra, 18 280 négyzetméterrel növelve a budapesti modern irodaállomány méretét. A belvárosban befejeződött a 2630 négyzetméteres Markó Irodák 9 irodaház építése, illetve a Váci úti folyosón átadták a Váci Greens irodakomplexum új, 15 650 négyzetméteres D fázisát. Ezen felül a BRF nyilvántartásába még egy épület bekerült, mely a továbbiakban újra irodaházként funkcionál. A teljes budapesti modern irodaállomány jelenleg 3 446 110 négyzetméter tesz ki, melyen belül 2 781 660 négyzetméter „A” és „B” kategóriás modern spekulatív irodaterület, valamint 664 450 négyzetméter saját tulajdonú iroda található.

Az üresedési ráta enyhén tovább csökkent; az első negyedév során 7,3 százalékra süllyedt, ami Budapesten az eddig regisztrált legalacsonyabb ráta. Hasonlóan az előző negyedévekhez, a legtelítettebb alpiac továbbra is Dél-Buda, ahol a teljes állomány üresedési rátája elérte a rekordalacsony 2,7 százalékat, míg a legmagasabb üresedési ráta (31,2 százalék) az agglomerációban mérhető.

A bruttó kereslet 2018 első negyedévében 91 100 négyzetmétert tett ki, ami 36 százalékkal magasabb az előző év azonos időszakában regisztrált értéknél. A teljes keresleten belül az új bérleti szerződések képviselték a

legnagyobb arányt a bérbeadási volumen 59,4 százalékával, amit a szerződeshosszabbítások követtek 26,4 százalékkal. A bővülések részaránya 9,5 százalékot, az előbérleti szerződések 4,7 százalékot tettek ki ebben a negyedévben. A negyedév során saját tulajdonba vételt nem regisztráltak.

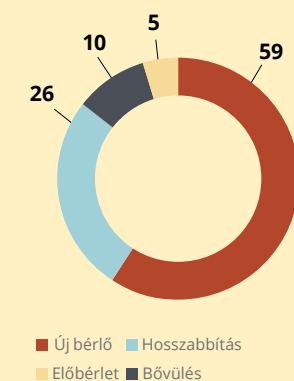
Az előző negyedévhez hasonlóan a legmagasabb bérleti aktivitás a Váci úti folyosó részpiacra volt mérhető, a teljes volumen közel 36 százaléka. A Váci úti folyosó bérleti aktivitását a belváros és Bel-Buda részpiacai követik, 12-12 százalék körüli részesedéssel a teljes keresleten belül.

A BRF összesen 139 bérleti szerződést regisztrált a negyedév során, melyek átlagos mérete 655 négyzetméter volt. 24 szerződést kötöttek 1000 négyzetméternél nagyobb területre: 13 új bérlelővel kötött megállapodást, 7 szerződeshosszabbítást, 2 előbérleti szerződést és 2 bővülést.

A negyedév három legnagyobb méretű tranzakciója új szerződéskötés volt, melyeket a Váci úti folyosón bonyolítottak le, ebből a legnagyobb szerződést 6950 négyzetméteren írták alá a V188 irodaházban. A legna-

## Az irdapiaci bérlelői kereslet megoszlása 2018 első negyedévében (%)

Forrás: BRF, Portfólio



gyobb hosszabbítást 4770 négyzetméteren kötöttek a budaörsi Terrapark komplexumban, míg a legnagyobb előbérleti szerződést az EcoDome épületében írták alá 1240 négyzetméteren. A negyedév legnagyobb bővülése a MOM Park Towersben történt, 1100 négyzetméteren. A nettó abszorpció a negyedik negyedév során 37 425 négyzetmétert tett ki.

# Tömeges csúszások az építőiparban

EGYRE NAGYOBB GONDOT OKOZ A MUNKAERŐHIÁNY

HORNYÁK JÓZSEF

**K**ITARTHAT AZ ÉPÍTŐIPAR NÖVEKEDÉSE AZ ELŐTTÜNK ÁLLÓ IDŐSZAKBAN, UGYANAKKOR A MUNKAERŐ HIÁNYA EGYRE KOMOLYABB PROBLÉMÁT JELENT. A MEGRENDELÉSI IGÉNYT A JELENLEGI ÁLLOMÁNNYAL NEM LEHET KIELÉGÍTENI, MIKÖZBEN A HAZAI KERESETEK MÉG MINDIG NEM ELÉG VERSENYKÉPESEK AHHOZ, HOGY TÖMEGÉVEL CSÁBÍTSÁK HAZA A MUNKAVÁLLALÓKAT. SZAKÉRTŐK SZERINT A PROJEKTEK TÖMEGES CSÚSZÁSÁRA LEHET FELKÉSZÜLNI.





A lakásépítések száma töretlenül emelkedik, miközben az építési engedélyek tartósan magas szinten stabilizálódtak, ami azt vetíti előre, hogy az előttünk álló időszakban is felfutást láthatunk. A tavalyi kedvező tendencia folytatódása látszik idén is: januárban kiugró mértékben, csaknem 50 százalékkal nőtt az épületek építésének volumene, pörög a lakóépületek, a szállodák és az ipari üzemek építése is. „Az építőipar

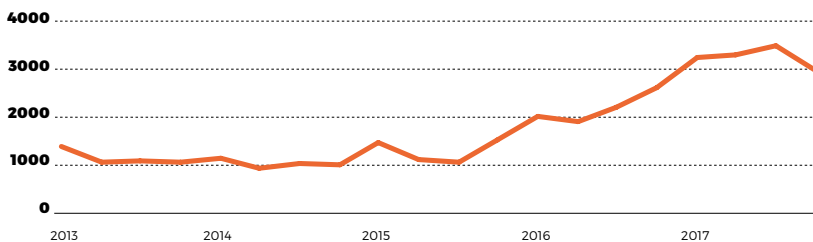
hónapról hónapra 6-7 százalékkal képes növekedni jelenleg, vagyis még nem érte el a teljesítményének határát” – mondta a Portfolio Ingatlan Magazin Koji László, az Építési Vállalkozók Országos Szakszövetségének (ÉVOSZ) elnöke. Van azonban egy tényező, amely egyre komolyabb akadályt gördíthet a növekedés elé, ez pedig nem más, mint az egyre fokozódó munkaerőhiány. Miközben hosszú évekig a kereslet hi-

ányát tekintették a legfőbb problémának az építőipari vállalatok, az Eurostat felmérései szerint ez mostanra egyáltalán nem jelent gondot számukra. Tízből mindössze egy cég gondolja úgy, hogy túl kevés a megrendelés, ami korlátozza a termelését, miközben 2014 és 2016 között még 40 százalék, 2012-2013-ban pedig 60-70 százalékuk szembesült ezzel a problémával.

A gazdasági növekedés erősödése, az EU-források felhasználásának felfutása, valamint a kormányzat lakástámogatási programjai hatására jelentősen élénkült az építőipar, és a szektorban tevékenykedő vállalatok egyre nagyobb része érzi úgy, hogy a termelésnövekedés legfőbb korlátja a képzett munkaerő hiánya. Ezeknek a cégeknek az aránya folyamatosan emelkedik az elmúlt negyedévekben, ahogy egyre több megbízást kapnak a vállalatok, miközben a meginduló jelentős béremelések ellenére a

## Az üres álláshelyek száma az építőiparban (fő)

Forrás: KSH, Portfolio







munkaerőért továbbra is versenyezniük kell az Európai Unió nyugati tagállamaival, ahol jóval magasabb béreket kínálnak. „Az építőipart hosszú évek óta jellemző elvándor-

amiatt, hogy a szektor olyan falba ütközik, amelyet igen nehéz áttörni. A Központi Statisztikai Hivatal adatai szerint tavaly a versenyszféra létszámnövekedésében fontos

ezért a hosszú távú, nagy ráfordítást igénylő beruházásokkal óvatosak. Ezt jelzi, hogy már nemcsak munkaerőhiány, hanem kapacitáshiány is sújtja az ágazatot, ami a második legnagyobb problémává lépett elő a vállalatok körében. (Kapacitáshiánynak számít minden olyan erőforrás a munkaerőn kívül, ami nem áll a cégek rendelkezésére, ilyenek például a gépek, termelőeszközök.) A kapacitáshiány nem meglepő, mert a cégek nem a jelenlegi magas szinten stabilizálódnak (és növekvő) termelésre rendezkedtek be hosszú távon. Az ágazat teljesítményének nagymértékű volatilitása kevésbé teszi lehetővé a kapacitások tartós növelését, hiszen tudjuk, hogy a 2014-2020-as uniós ciklus után bizonytalanság jöhet a forrásbeáramlást tekintve, illetve mivel a kedvezményes lakásáfa 2019-ig tart, ezért a cégek igyekeznek eddig befejezni a projekteket. Ez azonban nem mindenkinek fog sikerülni.

„Az idei év végére, illetve a jövő év elejére keresleti csúcs alakul ki az építőiparban – miközben fennmarad a munkaerőhiány –, ami oda vezet majd, hogy csak halasztva fognak elkészülni egyes építések” – vetítette előre Koji László. „Sok olyan projektre lehet számítani, amelyet az építőipar nem tud határidőre teljesíteni, ezek jóval később lesznek készen, mint ahogy most a megrendelők gondolják.” A szakértő úgy véli, az ágazat érdeke, hogy fennmaradjon a kedvezményes lakásáfa, a piac felfutása azonban nagyban függ attól, hogy mekkora az a hitelképes réteg, akinek szívesen hiteleznek a bankok, itt pedig még nem értük el a határt.

### ***„Az idei év végére, illetve a jövő év elejére keresleti csúcs alakul ki az építőiparban – miközben fennmarad a munkaerőhiány –, ami oda vezet majd, hogy csak halasztva fognak elkészülni egyes építések.”***

lás nem állt meg, ugyanakkor az ütem már lassult” – mondta el az ÉVOSZ elnöke. Koji László szerint azonban már visszavándorlás is jellemző, ami csaknem kompenzálja az elvándorlást. „Az építőiparban jellemző ár-emelkedésben kulcsszerepe van a bérek növekedésének” – mutatott rá, ugyanakkor azt is hozzátette, hogy a képzett szakmunkások Ausztriában vagy Németországban még ma is kétszer, két és félszer többet kereshetnek, mint Magyarországon.

Összességében tehát komoly problémát okoz, hogy az elmúlt évtizedben több tízezer építőipari dolgozó hagyta itt az országot, hiszen az időszak nagy részében nemcsak az alacsonyabb fizetések, de a munkalehetőségek hiánya is sújtotta a szektort. Akik pedig elmentek, azok csak nagyon nehezen térnek vissza az országba. Mivel ma már a cégek 60 százaléka gondolja azt, hogy a munkaerőhiány miatt nem tudja növelni termelését, ezért komolyan aggódhatunk

szerepet játszott az építőipar, ugyanakkor átlagosan 3200 betöltetlen álláshely volt a szektorban, miközben egy évvel korábban még 1000-rel kevesebb üres munkahely volt. A valóságban ennél minden bizonynyal jóval magasabbak a számok, a tendenciát azonban jól érzékeltetik. Mindez pedig nem csak a vállalatok „panasza”, ugyanis volt már olyan beruházás, amely a hivatalos bejelentés szerint amiatt hiúsult meg, mert nem állt rendelkezésre a megfelelő mennyiségű és minőségű munkaerő. A munkaerőhiánnyal kapcsolatos feszültség elsősorban a budapesti és a közép-magyarországi régiót érinti, de egyre több vidéki cég is érintett. Bízhatnánk abban, hogy a robotizáció részben megoldja a kérdést, és javul a hatékonyság, ezzel azonban több probléma is akad. A legkomolyabb, hogy az építőiparban tevékenykedő vállalatok profitabilitása rendkívül ingadozó – amit a konjunktúra, az EU-források, valamint a szabályozás is befolyásol –,





**PROPERTY FORUM**

# **YOUR PROPERTY MARKET NEWS FROM ALL OVER CEE.**

---

Residential, office, retail and logistics: the complete picture  
for well-grounded property market decisions.

Subscribe to our weekly newsletter  
at [property-forum.eu/news](https://property-forum.eu/news)

# Mi lesz az újlakás-piaccal a jövőben?

## MEDDIG EMELKEDHETNEK MÉG AZ ÁRAK?

MADUROVICZ-TANCSICS TÜNDE

**N**AGYON SOK A KÉRDŐJEL AZ ÚJLAKÁS-PIAC JELENÉVEL ÉS JÖVŐJÉVEL KAPCSOLATBAN. NAGY A BIZONYTALANSÁG PÉLDÁUL A KEDVEZMÉNYES ÁFAKULCS MEGHOSSZABBÍTÁSA KÖRÜL, DE SZINTÉN SOK GONDOT OKOZNAK AZ EMELKEDŐ ÉPÍTŐANYAGÁRAK ÉS A HIÁNYZÓ KIVITELEZŐI KAPACITÁSOK. AZ ELMÚLT 4 ÉVBEN DRASZTIKUSAN EMELKEDTEK AZ ÚJ LAKÁSOK ÁRAI HAZÁNKBAN, AZT AZONBAN, HOGY MEDDIG TARTHAT EZ A NÖVEKEDÉS, NEHÉZ LENNE MEGMONDANI. HORVÁTH ÁRONT, AZ ELTINGA INGATLANPIACI KUTATÓKÖZPONT VEZETŐJÉT KÉRDEZTÜK AZ ÚJLAKÁS-PIAC JÖVŐJÉVEL KAPCSOLATBAN.

**?** Az idei és a következő néhány év legnagyobb lakáspiaci kérdései az új lakásokhoz kapcsolódnak. Az idei év jelentős ugrást hozhat az átadott új lakások számában. Egyesek szerint túl sok lakás épül – valóban így van ez?

Az idei évre várható lakásátadások már valóban szép számot érnek el például Budapesten. De túlépítés biztosan nincs, hiszen a kapacitáskorlát megfogta a beruházásokat. Az látszik a számokból, hogy a most épülő lakások jó része – ami jó minőségben, korrekten elkészül – nem fog a fejlesztők nyakán maradni, fel fogja szívni a piac.

**?** A kedvezményes áfa időszakának meghosszabbítása körül tapasztalható csend miként befolyásolhatja a lakáspiacot?

Ezért nem szeretjük ezeket az állami rángatásokat, mert torzíja a piacot. Jó lenne, ha az állam nem rápakolna a ciklusokra, hanem tompítaná azokat. Most, amikor van egy csomó állami építkezés meg irodaboom, kedvezőek a hitelkamatok is, míg az egyéb befektetési lehetőségek nem annyira vonzóak, a lakáspiacra való drasztikus rásegítés csak tovább növeli a kilengéseket. Ugyanakkor a másik oldalon, amikor jön egy lassabb konjunktúra, miközben több az építőipari kapacitás, akkor ezt visszafogni még mélyebb lassulást idézhet elő.

**?** A kedvezményes áfa időszaka csak 2019 végéig tart a jelenlegi felállás szerint, ez véget vethet a lakásépítési boonnak?

Alapvetően szerintem itt a vége az áfacsökkentés által indukált tömeges épí-

téseknek. A kis projektekben biztosan lehet még mozgás, és elindíthatnak még ilyen új beruházásokat a vállalkozók. Egyesek még megpróbálhatják kihozni a mostani kedvező piaci környezetből a maximumot, de felelősen, a jelenlegi építőipari kapacitások mellett kevésbé gondoljuk, hogy ezek biztosan el is tudnak készülni az áfaemelésig. Ugyanakkor az is igaz, hogy még a legvérvizatarosabb időkben is volt újonnan értékesített lakás, vagyis ha az új lakásokat terhelő áfakulcs vissza is tér a korábbi szintjére, azért lesznek, akik építeni fognak. Ők elsősorban a nagy fejlesztők lehetnek, nekik nyilván van erre üzleti stratégiájuk, biztosan alaposan vizsgálják a piacot, hogy megtalálják, hol lehet olyan piaci rés, amelyben meg lehet maradni. Valószínűleg pluszhozamokat fognak ráígérni az egyébként elérhetőre a befektetési célú vásárlók





megnyerése érdekében, amit szintén nem lesz könnyű tartani pár év múlva egy emelkedő kamatkörnyezetben.

**?** **Az elmúlt években nagyon sokan vásároltak új lakást. Mennyire látszik, hogy lassabban lehet értékesíteni az ilyen ingatlanokat?**

Mi alapvetően lakásszinten követjük az otthonok értékesítését, kategóriánként is próbáljuk nézni az ügyeket. Azt látjuk, hogy nemrégiben volt egy fordulat, a 2017. év eleji rekordhoz képest csökkent az értékesített lakások száma. Érdekes továbbá, hogy a nagy lakások aránya a tranzakciók között nem nőtt meg annak ellenére, hogy a háromgyerekes családok számára rendelkezésre áll a kiemelt összegű otthonteremtési támogatás.

**?** **Ez annak köszönhető, hogy a nagy ingatlanok egyben nagyon drágák is?**

Szerintünk és a fejlesztők szerint is a 10 milliós szuper CSOK hatása a vidéki építkezésekben volt tetten érhető elsősorban, a budapesti újlakás-piacot nem annyira mozgatta meg, nem könnyebb eladni a nagyméretű új lakásokat. A piac nagyrészt a saját vagy befektetési célra vásárolt kisebb ingatlanok teszik ki, de esetükben is negyedévről negyedévre látszik az értékesítési sebesség lassulása.

**?** **Jelenleg az újlakás-piacon a kedvezményes áfakulcs sorsa mellett a másik jelentős bizonytalansági tényező a kivitelezői hiányhoz kapcsolható. Önök hogyan látják, mennyire fognak csúszni az építkezések? Mennyire igaz, hogy egyre több projektnél változnak a határidők?**

Alapvetően a számításunk és a publikációnk arra vonatkozik, hogy a projekt első bejelentéséhez képest miként módosult a jelenleg ismert átadási idő. Azt látjuk, hogy tolódik a befejezések határideje, úgyhogy nőnek a tétek az asztalon, fokozódik az izgalom. Ha valaki az áfacsökkentés bejelentett vége előtt, 2019 negyedik negyedévére ígéri meg az átadást, ott már nagyon oroszlétszerű a befejezés. Ha megnézzük, hogy már most mennyivel halasztódnak az átadások, akkor valószínűsíthető, hogy sokan nem tudják majd befejezni a lakásaikat. A jelenleg építés alatt álló lakások nagy része nem fog az eredetileg kommunikált határidőig megépülni, a többségnél 1-2 negyedéves csúszás várható. A csúszások aránya ráadásul az általunk mértnél nagyobb lehet, mi alapvetően a kommunikált vagy honlapon lévő dátumokkal dolgozunk,



## „Mi úgy tevékenykedünk, hogy a lehető legkevésbé legyünk észrevehetők. Ha valami működik, funkcionalitását tekintve betölti, amire hivatott, akkor senki nem szól egy szót sem.”

ugyanakkor több esetben az építkezések előrehaladásán már látszik, hogy nem fogják tudni tartani azt az időpontot, vagy már el is múlt az adott dátum. Akadnak olyanok is, ahol a megadott határidő előtt még csak el sem kezdődött az építkezés – ezek azonban jellemzően kis projektek.

**?** Nemcsak kivitelezőt nem könnyű találni, de a fejlesztőknek az egyre növekvő építőanyagárakkal is meg kell küzdeni-

**ük. Mennyire biztosítható így a megfelelő profitszint, csak az áremelés lehet a járható út, vagy elképzelhető, hogy inkább a gyengébb minőséget választják?**

A fejlesztők az emelkedő költségeiket nem csak az árak emelkedésével ellensúlyozhatják. Sokan nem szívesen beszélnek róla, meg nem is feltétlenül általánosan jellemző, de hallani olyan esetekről, hogy a beruházók megpróbálnak spórolni a kivitelezési ol-

dalon, kivesszik az árból a konyhabútort, egy kicsit rosszabb minőségű burkolatot tesznek fel, jobban félrenéznek a minőségellenőrzésnél, vagy nem falaztatják újra, ami nem olyan egyenes. Nagyon fontos, hogy aki most vásárol lakást, nagyon tudatosan nézze meg a minőséget – ez fontosabb, mint eddig bármikor. A minőség ugyanis egyaránt függ a fejlesztők képességétől és szándékától. A képességoldal egy kicsit romlott amiatt, hogy ők is rosszabb szakembereket találnak, nehezebben kapnak olyat, aki megfelelően ért az adott munkához, vagy jobban kell siettetni, így egy kicsit elnézőbbek vele. A szándék azt jelenti, hogy át kell adni ezeket a lakásokat, miközben költségoldalon is meg kell takarítani valamennyit. Szerintem ebben is van még tartalék, de az utóbbi időben persze jól jártak ezekkel az építésekkel. És persze mostanában lehetett olvasni nem annyira etikus profitkiegészítő módszerekről is, amikor az olcsón előértékesített lakások szerződéseit vis maior helyzetre hivatkozva 1-2 fejlesztő visszamondta,



hogy a mostani drágább áron próbálja meg újraértékesíteni ezeket a lakásokat.

**🔍 Az elmúlt években nemcsak a használtpiacon, de az új lakások esetében is folyamatos árnövekedést látunk, mennyiért lehet ma új lakást vásárolni?**

Az új lakások esetében 2014 és 2017 között 35 százalékos emelkedés volt megfigyelhető a KSH statisztikái szerint. Ebben azonban még nem látszanak a legutóbbi évek eladásai, mivel a tényleges tranzakciók a lakások elkészülte után mehetnek végbe, így a fentieknél jóval nagyobb növekedésre kerülhetett sor valójában. A Lakáspiacei Riport elsősorban Budapestre vonatkozóan rendelkezik árinformációkkal, ennek alapján is jelentős áremelkedést látunk a piacon. 2016 első negyedévében az aktuálisan árult és még szabad lakások átlagos fajlagos ára nem érte el az 550 ezer forintot, 2018 első negyedévében azonban már a vevők átlagosan közel 720 ezer forintos négyzetméterárakkal szembesülhettek a még szabad lakások között válogatva. Bu-

dán ennél kicsit drágább, Pesten pedig kicsit alacsonyabb átlagos árat találunk, előbbi esetében a 2016 eleji 600 ezres szintről 760 ezer forintra mozdult el a fajlagos ár, míg az utóbbi esetében 525 ezer forint körüli négyzetméterár helyett ma átlagosan 700 ezer forintos fajlagos áron elérhetőek még nem leköötött új lakások. A pesti nagy növekedésben jelentős szerepe van a belvárosban elindított projekteknek, de az árnövekedés a külső kerületekben is erősen tetten érhető.

**🔍 Mi lehet a jövő, továbbra is emelkedhetnek az árak?**

Az áremelkedés lassul, de én már eddig is vártam a tetejét, ugyanakkor még mindig nőtt egy picit az ár, ami mutatja, hogy elég nehezen lehet megjósolni a jövőt. Amíg lesz fizetőképes kereslet a lakásokra egy bizonyos árszinten, a fejlesztők belevághatnak magasabb árazású projektekbe is.

**🔍 Amennyiben a kedvezményes áfa megszűnik, az új lakások árában számít-**

**hatunk akár drasztikus ugrásra is annak érdekében, hogy egyáltalán érdemes legyen elindítani projekteket?**

Meglátjuk, de az biztos, hogy a kínálati oldalon lesz változás. Elképzelhető azonban, hogy a beruházók a dobozosabb termékek felé fordulnak, nem lesz annyi extra a lakásokban. Ugyanakkor bőven van még az építőiparban tartalék a hatékonyságot tekintve is. Kérdés, hogy a mostani piaci környezet, a kapacitás- és munkaerőhiány megtanítja-e a beruházókat okosabban tervezni. Például csak tudatosabb helyszíni anyaglogisztikával (vagyis azzal, hogy az építőanyagok és szerszámok kézre állnak, és nem kell a szakembereknek keresgélniük) is nagyon sokat lehet spórolni, és ez még nagyon messze van a robotikától. Szerintem sokat javultak hatékonyságban is az építkezések, meg korszerűsítésben, gépesítésben, tehát kell, hogy legyen még profittartalékuk. Összességében pedig a kereslet is bele fog szólni abba, hogy mennyire tudják érvényesíteni az áfaemelést a lakásárakban a fejlesztők.

HIRDETÉS

**9 800 000 Ft. -tól**

**Közvetlen vízparti apartmanok eladók a Balaton partján, a Keszthelyi-öbölben.**

[www.strandpark.hu](http://www.strandpark.hu)

  
**StrandPark**

# Átalakítja az ingatlanpiacot a digitalizáció?

HATALMAS LEHETŐSÉG, DE HOGYAN TUDUNK ÉLNI VELE?

**E**GY TAVALY KÉSZÍTETT NEMZETKÖZI KUTATÁS SZERINT AZ INGATLANSZÉKTOR KÉPVISELŐI A DIGITÁLIS ÉS TECHNOLÓGIAI INNOVÁCIÓRA MINT LEHETŐSÉGRE TEKINTENEK. A VÁLASZADÓK 92 SZÁZALÉKA BIZTOS ABBAN, HOGY A DIGITÁLIS ÉS TECHNOLÓGIAI VÁLTOZÁSOK HATÁSSAL LESZNEK AZ ÜZLETÉRE, UGYANAKKOR MINDÖSSZE 34 SZÁZALÉKUK RENDELKEZIK AZ EGÉSZ VÁLLALATRA KITERJEDŐ DIGITÁLIS STRATÉGIÁVAL. A DIGITÁLIS TECHNOLÓGIÁK ADTA LEHETŐSÉGEKRŐL VÁGÓ LÁSZLÓVAL, A STRABAG PROPERTY AND FACILITY SERVICES ZRT. VEZÉRIGAZGATÓJÁVAL BESZÉLGETTÜNK

**?** A társadalmi és üzleti folyamatok a digitális térbe költöznek, a digitalizáció nem hagy érintetlenül egyetlen területet sem. Az ingatlanszektorban milyen kihívásokkal jár ez a helyváltoztatás?

A digitalizáció minden üzleti vezető számára egyszerre lehetőség és kockázat. Az időtétnyezőnek, az időzítésnek óriási a szerepe: számít, hogy mikor kezdünk hozzá az üzletünk átgondolásához és megújításához a digitális platformon. A STRABAG PFS a tavalyi közel 18 milliárd forintos árbevételét, valamint ügyfelei számát tekintve is piacvezető, ami nagy felelősséggel jár. Piaci mozgásainkat, fejlesztéseinket és megnyilatkozásainkat a szakma kitüntetett figyelemmel kíséri, és elvárja tőlünk, hogy olyan jövőképpel rendelkezünk, amelyet érdemes figyelembe venni a stratégiai döntések meghozatalakor. Úgy látjuk, hogy szegmensünk meghatározó szereplői itthon és külföldön egyaránt tisztá-

**„Ha egy iroda fel van szerelve megfelelő érzékelőkkel, szenzorokkal, és rendelkezik megfelelő adatelemző háttérrel, akkor mi, üzemeltetők egy idő után tanácsokat adhatunk az ügyfelünknek, kimondhatjuk például, hogy az adatokból kitűnik, hogy az ügyfél a bérelt 400 négyzetméterből mindössze 250-et használ aktívan.”**





ban vannak azzal, hogy eljött a digitalizáció ideje, de egyelőre még nincsenek felkészülve a cselekvésre.

Egy tavaly készített nemzetközi kutatás szerint az ingatlanszektor képviselői a digitális és technológiai innovációra mint lehetőségre tekintenek: a válaszadók 82 százaléka nyilatkozott így, és 92 százalék biztos abban, hogy a digitális és technológiai változások hatással lesznek az üzletére. Ugyanakkor mindössze 34 százalékuk rendelkezik az egész vállalatra kiterjedő digitális stratégiával, olyan stratégiai tervvel, amely a vállalat egészét átvezeti a digitális transzformáció folyamatán. Számunkra most az a legfőbb kihívás, hogy minél gyorsabban és mélyebben megértsük a digitalizációban rejlő lehetőségeket, és folytassuk a digitális transzformációt.

**? A digitális technológiák adta lehetőségek kiaknázása egyszerre válhat a szolgáltatók és az ügyfelek hasznára.**

Egyetértek, a munkaerőhiány a mi szegmensünkben is egyre növekvő probléma, a bérek elszabadultak, a munkavállalók igen aktívak, egy jobb ajánlatot hallva azonnal váltanak. Mindeközben ügyfeleink elvárják, hogy ne emeljük szolgáltatásaink árszintjét, és hogy a minőségből se engedjünk, azaz számunkra egyetlen lehetőség marad: a belső működés hatékonyságának a növelése. Egy felelős menedzsment természetesen mindent megtesz, amit megtehet az emberi erőforrásmenedzsment területén, de ott a lehetőségek korlátozottak. Olyan irányba kell elindulnunk, amely végül áttörést hoz, nagyságrendi javulást eredményez a működésben. Ez az irány a technológiai innováció, a digitális transzformáció.

**? Az épületüzemeltetők kevésbé jártasak a digitális technológiák világában, hogyan léphetnek mégis az ígéret digitális földjére?**

Más hagyományos iparágak esetében immáron megszokottnak mondható a megoldás: olyan cégekkel kell partnerségre lépni, amelyek a technológia felől közelítenek a területükhöz. E vállalkozások jellemzően startupok, amelyek egy-egy termék, szolgáltatás piacra vitelére jöttek létre, gyorsan

fejlődnek, a megszokottnál sokkal nagyobb sebességgel folyik náluk az innováció. A bank és biztosítás szektorában ezeket a vállalkozásokat fintech cégeknek nevezik, a mi szegmensükben a hozzájuk hasonló vállalatokat pedig a „proptech” jelzővel illetik. Az említett nemzetközi felmérésben az ingatlanszektor képviselőinek 89 százaléka válaszolta, hogy egyetért a következő állítással: „Az ingatlanal foglalkozó hagyományos szervezeteknek együtt kell működniük a proptech vállalatokkal, hogy alkalmazkodhassanak a változó globális környezethez.”

### **2 Milyen digitális technológiákat ültetnek át az létesítménygazdálkodásba és épületüzemeltetésbe a proptech cégek?**

Diszruptív trendeknek nevezi a szakirodalom azokat a technológiai irányokat, amelyek – amint a jelző is sugallja – a hagyományos folyamatokat, struktúrákat szétbomlasztják, semmivé teszik, hogy utat nyissanak az új kialakulásához. A szegmensünkben mindekelőtt a Dolgok Internetjét, az Internet of Things-et (IoT-t) említem, amely olyan eszközök, berendezések hálózata, amelyekben elektronika, szenzorok, szoftverek és a konnektivitást szolgáló megoldások találhatók, és amelyek kommunikálnak egymással. Az ilyen hálózatok elképzelhetetlen mennyiségű adatot generálnak (Big Data), amelyeknek kiértékelésével új összefüggések fedezhetők fel, események bekövetkezése jelezhető előre. E trendek sorában említem a Mesterséges Intelligenciát (gépi tanulást, mély tanulást), amelynek révén a számítógépek emberi beavatkozás nélkül képesek például a környezet változásaira helyesen reagálni. A mi szektorunkban mindegyik előbb említett trendhez fűződnek megoldások, és az idő előrehaladtával e megoldások száma rohamosan fog növekedni. Ha egy iroda fel van szerelve megfelelő érzékelőkkel, szenzorokkal, és rendelkezik megfelelő adatalemző háttérrel, akkor mi, üzemeltetők egy idő után tanácsokat adhatunk az ügyfelünknek, kimondhatjuk például, hogy az adatokból kitűnik, hogy az ügyfél a bérelt 400 négyzetméterből mindössze 250-et használ aktívan. Csak a fantázia szab határt annak, hogy egy intelligens létesítményben a valós időben mért jellemzőkből milyen

összefüggésekkel és milyen alkalmazásokkal segíthetjük a bérlőink munkáját, üzleti tevékenységét, a belépő és távozó emberek számától, eloszlásától az energiafogyasztás térbeli és időbeli eloszlásán át a szabad parkoló helyek és azok pozícióinak valós idejű nyilvántartásáig. Itt térnek vissza egy korábbi közbevetésére, amely szerint digitális technológiák hasznélvezői a szolgáltatók és az ügyfelek egyaránt lehetnek. A felhasználói élmény a B2B kapcsolatban is rendkívüli fontossággal bír. Ha a szolgáltató az ügyfelének képes a megértést könnyítően

digitális technológiai vívmányokat. Ennek egyik fontos innovatív terméke a Microsoft HoloLens (kiterjesztett valóság – augmented reality), amely a Microsofttal közös együttműködés, a „Real Estate Services 4.0” projekt keretében jött létre. A Microsoft HoloLens egy olyan holografikus „szemüveg”, amelyen keresztül nemcsak a karbantartáshoz szükséges adatokhoz férnek hozzá a helyszínen lévő karbantartók, de Skype-on keresztül közvetlen útmutatást is kaphatnak a karbantartást irányító mérnököktől, ezáltal nagymértékben növelve a szolgáltatás mi-



vizualizált és pontos információkat nyújtani az ügyfél által bérelt létesítményről, adatelemzésekkel olyan tudást átadni, amelyek alapján javítható az üzleti működés, akkor az ügyfél lojalitása a szolgáltatóhoz jelentősen növekedni fog.

### **2 A STRABAG milyen lépéseket tett már a digitalizáció felé?**

BIM 5D (Building Information Modelling) – a tervezők, építők és üzemeltetők közös kommunikációs, adatkezelő platformja. Ez a fejlesztés azért is jelentős, mert a térbeli megjelenés (3D) mellett az idő (4D) és a költségek (5D) kezelésére is alkalmas. A STRABAG PFS Frankfurtban működteti House of Digital FM nevű bemutatótermét, ahol a cég ügyfelei első kézből tapasztalhatják meg az ingatlan-üzemeltetési szolgáltatások során használt

nőségét, hatékonyságát. A bemutatóterem leglátványosabb darabja a STRABAG PFS beszélő robotja, amellyel a tavalyi müncheni EXPO REAL-on személyesen is beszélgettem. A STRABAG PFS az osztrák Egger PowAir Cleaning GmbH többségi tulajdonosaként már olyan speciális műszaki takarítási szolgáltatásokat nyújt ügyfeleinek, amelyek alapja egy sűrített levegőt felhasználó innovatív technológia. Ez az innováció azért is jelentős, mert egyrészt lehetővé teszi a speciális ipari létesítmények és gépek takarítását, másrészt mindezt vegyszerek felhasználása nélkül, környezetbarát módon. A STRABAG PFS már drónokat használ a telekommunikációs tornyok, épületek felmérésére, de a munkatársaink és megbízóink is nap mint nap használják saját fejlesztésű, internetalapú CAFM szoftverünket, az SMBS-t (Strabag Managing Building System).



# Wellbeing: divathóbort vagy kulcs a jövőhöz?

MINDENKIT ÉRINTENI FOG AZ ÚJ IRÁNYZAT

MADUROVICZ-TANCSICS TÜNDE

**S**OKÁIG NEM FOGLALKOZTUNK AZZAL, MIKÉNT HAT RÁNK AZ IRODAI KÖRNYEZET. BEMENTÜNK DOLGOZNI, ÉS OTT ÍGY VAGY ÚGY, DE SELVÉGEZTÜK A MUNKÁNkat. MOST MÉGIS EGYRE TÖBBEN ÉS EGYRE HANGOSABBAN BESZÉLNEK EGY ÚJ IRÁNYZATRÓL, AMELY AZ EMBERI WELLBEINGET, VAGYIS JÓLLÉTET SZERETNÉ ELŐSEGÍTENI ÉS A KÖZÉPPONTBA HELYEZNI AZ IRODÁK ESETÉBEN IS. CSUPÁN ÚJ HÓBORTRÓL LENNE SZÓ, VAGY EZ A JÖVŐ, AMELLYEL MINDENKINEK SZEMBE KELL NÉZNIÉ? MITŐL VÁLT HIRTELEN ILYEN FONTOSSÁ, HOGY AZ EMBEREK JÓL ÉREZZÉK MAGUKAT A MUNKAHELYÜKÖN?



Változóban van, ahogy a munkahelyünkre gondolunk. Ez sok esetben kapcsolódik ahhoz, hogy az emberek igyekeznek egyre egészség tudatosabban élni, így jobban odafigyelnek arra, hogy milyen hatások érik őket. Ma már nem számít ritkaságnak, hogy tisztított vizet iszunk otthon, az élelmiszer-

ből a biót vagy az alacsony cukortartalmú termékeket választjuk. Az internet segítségével pedig ömlik ráink az információ, hogy mi mindenre kellene odafigyelünk: nemcsak arra, hogy mit eszünk vagy iszunk, hanem arra is, hogy milyen környezetben élünk. Ez utóbbi pedig már nemcsak a kül-

ső környezetet vagy az otthonunkat jelenti, hanem egyre inkább a munkahelyünket is. A wellbeing előtérbe kerülése a generációváltáshoz is kapcsolódhat. Bár elcsépeltnek hangzik, de valóban van különbség az X- és Y-generáció között abban, miként tekint a munkahelyére, illetve mit tart fon-

tosnak. Utóbbiak ugyanis nagyon szeretnék magukat jól érezni ott, ahol napi 8-9 vagy akár ennél is több órát dolgoznak, ebben pedig a kollégák mellett maga az iroda is fontos szerepet tölt be. Ezt a generációt egy természetes fényt alig kapó, sötét iroda már önmagában munkahelyváltásra kényszerítheti. Mit jelent mindez a cégek számára? Ha meg akarják szerezni vagy tartani az Y-generációs munkavállalókat, akkor komolyan foglalkozniuk kell a számukra is vonzó irodai környezet kialakításával. A munkaerőhiány miatt ugyanis egyre nehezebb megtalálni a cég számára szükséges munkavállalókat, az értük folyó versenyben pedig minden „fegyvert” be kell vetni.

Ezek mellett az igények mellett már csak azért sem lehet elmenni, mert 2025-re a munkavállalók jelentős része Y-generációs lesz, vagyis szinte teljesen az ő igényeik diktálják majd, hogy mit várnak el egy cég dolgozói. Ez a dátum pedig nincs is olyan messze, így hát egyre inkább követelménnyé válik, hogy a most épülő irodáknak már ezeknek a változó vagy a régiekhez képest eltérő igényeknek kell megfelelniük.

### **CSAK DIVAT VAGY HR-STRATÉGIA?**

Ez a felismerés hívta életre a legújabb irodaminősítési rendszert, amely a WELL nevet kapta. A korábbi minősítési rendszerek ugyanis inkább az épületeknek a környezetre gyakorolt hatására koncentráltak, ez az új azonban az épületek emberekre gyakorolt hatását veszi górcső alá.

Sokan viszont szkeptikusak a WELL-lel kapcsolatban, és csak újabb divatnak tartják, mint a zöldminősítéseket annak idején. Divat ide vagy oda, a minősítések mégis széles körben elterjedtek, és ma már nem épül irodaház Magyarországon anélkül, hogy valamilyen minősítést szerezne. Nagy különbség van ugyanakkor abban, hogy magát a WELL-t célozza meg, vagy csak az energiatudatosságra törekszik. Bár az Y-generáció sokkal környezettudatosabbnak tekinthető, mint az elődei, a cégek társadalmi felelősségvállalása és így energiahatékony irodaválasztása mégis kevesebbet foghat meg, és ösztönöz az adott munkahelyválasztására Magyarországon. A wellbeing azonban már sokkal közelebb áll hozzá-



*„A WELL által megfogalmazott elvek érvényesítése az irodában kulcsszerepet tölthet be abban, hogy egy cégnek a jövőben sikerül-e megnyernie és megtartania a dolgozóit.”*

juk, és tudatosan törekednek az irodában is a jóllét vagy boldogság elérésére, ebből következőleg sokkal közvetlenebb hatással lehet egy WELL minősítés megszerzése egy adott cég munkaerőpiacra elért eredményeire. Valójában tehát többről van szó, mint pusztán divatról, a WELL által megfogalmazott elvek érvényesítése az irodában kulcsszerepet tölthet be abban, hogy egy cégnek a jövőben sikerül-e megnyernie és megtartania a dolgozóit. Bár a cégvezetők sok esetben nem az Y-generációhoz tartoz-

nak, és furcsának tűnhet számukra az általuk kevésbé fontosnak tartott szempontokra figyelni, valójában az átalakulás mellett ők sem mehetnek el, akármennyire is „úri huncutságnak” tűnnek ezek a munkavállalói igények.

### **SAKÉRTŐK A WELLBEINGRŐL**

A wellbeing témakört a Portfolio is különösen fontosnak tartja a jövőre nézve, ezért az április 19-én megrendezett Portfolio FM & Office 2018 konferencia több előadása és





panelbeszélgetése is foglalkozott a témával. Hegedűs Orsolya MRICS, a Cushman & Wakefield Associate, RICS Registered Valuere, és az Advisory, valamint a Research terület budapesti vezetője előadásában arról beszélt, hogy a wellbeing a világon mindent egyre nagyobb hangsúlyt kap, és sokak szerint a GDP helyett az országok teljesítményével kapcsolatban is valamiféle általános közérzet mutatót kellene alkalmazni. A cégek számára sem csak a munkatársak megtartása és megszerzése végett fontos a dolgozók „jóllétének” szem előtt tartása, ennek javulása ugyanis a vállalat számára is pozitív hatásokat tartogat. Amennyiben ugyanis a munkavállalók jobban érzik magukat a munkahelyükön, kevesebbet hiányoznak, növekszik a produktivitásuk, és ezáltal magasabb szintű ügyfél-elégedettség érhető el. A javulásra pedig szükség is van, egy amerikai felmérés szerint ugyanis az emberek 76

százaléka nem boldog a munkahelyén. Az iroda viszont komoly hatással van az emberek egészségére, amely szempontokat többek között a WELL minősítés is vizsgál.

### LEVEGŐ

A légszennyezettség a világon a korai halálozás egyik vezető oka, de a cégek számára is előnyös a megfelelő friss levegő utánpótlása. Egy jól szellőztetett iroda jelentősen növelheti ugyanis a teljesítményt, míg a rossz levegő rontja azt.

### FÉNY

Az ember rendelkezik egy belső órával, ezt nevezik cirkadián-ritmusnak, vagyis élettani napszaki ritmusnak, amelyre nagy hatással van a fény. A nappali fény kihat az alvásminőségünkre, ha egyáltalán nincs természetes fény, vagy nem megfelelő mennyiségben van az irodában, az ott dolgozók rossz

szabban alszanak éjszaka, ami hosszú távon betegségekhez vezethet.

### HŐMÉRSÉKLET

A hőmérséklet és a teljesítmény között szintén van kapcsolat. Amennyiben egy iroda hőmérséklete 30 fokra emelkedik, vagy 15 fokra csökken, 10 százalékos teljesítménycsökkenés figyelhető meg a dolgozóknál a 22-23 fokra képest.

### TERMÉSZET

Az emberre a természet közelsége pozitív hatással van. A zöld látványa például képes elérni, hogy gyorsabban szabaduljunk meg a stressztől, de a zöld szín a kreativitásra is ösztönzően hat.

### ZAJ

Zajban nem tudunk koncentrálni, de talán nem is gondoljuk, hogy mennyire csökken a hatékonyságunk. Egy felmérés szerint a teljesítmény 66 százalékkal csökkenhet a háttérzajtól.

### FIZIKAI AKTIVITÁS

Évente sajnálatos módon 3-5 millió ember halálát okozza a mozgásszegény életmód. Mozogni ugyan senki sem tud helyettünk, de az épület kialakítása tud segíteni abban, hogy kicsit többet tegyünk magunkért ezen a téren is.

A konferencián továbbá szó volt arról, hogy egy felmérés szerint a vezérigazgatók jelenleg a legfontosabb globális problémának a munkaerőhiányt tartják, ilyen szempontból pedig kulcskérdés, hogy mivel lehet megszerzeni és megtartani a dolgozókat. Ráadásul a cég költségeit is komolyan befolyásolhatja az irodaválasztás, a nem megfelelő irodai környezet kedvezőtlenül hat a munkavállalók távolmaradására és teljesítményére. A megnövekedett távolmaradás pedig pénzbe kerül. A csupán fizikai, de nem mentális jelenlét a cégek költségeinek 1,3 százalékát, a hiányzások pedig a költségek 2,7 százalékát teszik ki. Az előttünk álló kihívásokkal mostanra a befektetők is tisztában vannak, számukra a jövőbeli cash-flow becslésénél is fontos kérdés, hogy egy ház miként tud megfelelni a jövő igényeinek. Több szakember szerint is a WELL minősített vagy annak alapelvei szerint felépült irodaházak jelentik majd az új „A” kategóriát az irodapiaccon.

## Ingatlanfejlesztők


Fejlesztő cég neve és címe	Fejlesztés típusai					Jelenlegi projektek	Elérhetőség
	Iroda	Kereskedelem	Ipar/logisztika	Lakossági	Hotel		
Alfa - Haller Kft. 2040 Budaörs, Építők útja 2-4.	✓	✓	-	✓	-	Haller 11 Lakóház	Tel: +36 70 617 9592
Aliz u. 6 Kft. 1116 Budapest, Fehérvári út 168-178.	✓	-	-	✓	-	Budai Bolero Lakópark	Tel.: +36 1 208 7876 info@budaibolero.hu
ARAN Invest Kft. 1082 Budapest, Leonardo da Vinci utca 10. fszt.	-	-	-	✓	-	Práter Park 2.	Tel.: +36 70 777 5077 www.praterpark.hu ertekesites@praterpark.hu
Aranypart Ingatlanbefektetési Alap 4029 Debrecen, Nagyerdei krt. 1.	-	-	-	✓	-	Divinus Lakópark, Ezüst Apartmanok I., Ezüst Apartmanok II.	Tel.: +36 30 184 7174 info@divinuslakopark.hu
ARB Invest Kft. 1097 Budapest, Nádasdy u. 13/b.	-	-	-	✓	-	Allure Residence Budapest Lakópark	Tel.: +36 30 215 7575 www.allurebudapest.hu sales@allurebudapest.hu facebook.com/allurebudapest
Autóker Holding Zrt. 1132 Budapest, Visegrádi u. 78.	-	-	-	✓	-	Marina Bay Residence, Marina Bay Residence 2	Tel.: +36 1 801 2222 www.marinabay.hu www.marinabay2.hu lakas@autoker.hu
Avico Group Kft. 1118 Budapest, Rétköz utca 5. I. em.	-	✓	-	✓	-	Verona-ház ( 127 lakás + 3 db üzlet) , FAY85 ( 82 lakás + 2 db üzlet)	Tel.: +36 1 231 0500 +36 1 611 4869 +36 30 2155555
Bauer Projekt 1086 Budapest., Lujza u. 26. 2. em. 1.	-	-	-	✓	-	Bauer Residence	Tel.: +36 20 403 6388 www.bauerprojekt.hu babett.berkes@bauerprojekt.hu
Biggeorge Property Zrt. 1025 Budapest, Szépvölgyi út 6.	✓	-	✓	✓	✓	Emerald Residence, Sasad Liget 5, Sasad Liget 6, Németvölgyi Residence, Dagály Residence	www.biggeorgeproperty.hu
Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt. 1033 Budapest, Polgár u. 8-10.	✓	-	-	-	-	Vigadó Palota Irodaház, BIF LOFT Irodaház	Tel.: +36 20 922 2603 bifloft.hu
Casa Stúdió Kft. 1037 Budapest, Bécsi út 269. 4/14	-	-	-	✓	-	Harsánylejtő II. ütem	Tel.: +36 70 382 2774 www.casastudio.hu casastudio@casastudio.hu
Cordia 1082 Budapest, Futó u. 47-53. VII. em.	-	-	-	✓	-	Grand Corvin by Cordia, Young City by Cordia , Thermal Zugló 3 by Cordia, Terrace Residence by Cordia, Marina Portside by Cordia, Sasad Resort by Cordia	Tel.: +36 1 411 3000 ertekesites@cordia.hu
Duna Terasz Premium Kft. 1138 Budapest, Úszódaru u. 10.	-	-	-	✓	-	Duna Terasz Premium	Tel.: +36 1 215 5555
EA Alfa 4 Kft. 2040 Budaörs, Építők útja 2-4.	✓	✓	-	✓	-	VABA Apartments	Tel: +36 70 322 6611
Foldana Liget Family Kft. 1135 Budapest, Jász u. 66/b	-	-	-	✓	-	Foldana Family Társasház	Tel.: +36 1 255 2055 foldana.liget@foldana.hu
GEOS Group Hungary 1053 Budapest, Ferenciek tere 7-8.	-	-	-	✓	-	Erkel Residences, Ráday Residence, River Passage, Sunny Side Residence	Tel.: +36 70 428 8806 geosgrouphungary.com sales@geosgrouphungary.com
Gömb ház Kft. 1082 Budapest, Kisfaludy S. u. 3.	-	-	-	✓	-	Gömb ház	Vida Szabina Tel.: +36 20 239 0925 szabina.vida@kategora.com
Jákob Ingatlan Kft. 1117 Budapest, Budafoki út 185-189.	-	-	-	✓	-	Elite Park	Tel: +36 70 778 1 779 www.elitepark.hu elitepark@ballainatlan.hu



# Ingatlanfejlesztők

Fejlesztő cég neve és címe	Fejlesztés típusai					Jelenlegi projektek	Elérhetőség
	Iroda	Kereskedelem	Ipar/logisztika	Lakossági	Hotel		
K62 Bau Kft. 1011 Budapest, Szalag u. 19	-	-	-	✓	-	K62 Residence Zugló	Tel.: +36 70 454 1411 k62baukft@gmail.com
Király utca 40 Ingatlanforgalmazó Kft. 1061 Budapest, Király u. 26. 2. em.	-	-	-	✓	-	Paulay u. 33, Klauzál u 7-9. : Klauzál Residence, Király u 26. : Komplex	Tel.: +36 20 927 2222 +36 1 688 0382 info@triholding.hu
Klauzál Residence Kft. 1061 Budapest, Király u. 26. 2. em.	-	-	-	✓	-	Paulay u. 33., Király u. 40. : K40, Király u. 26. : Komplex	Tel.: +36 20 927 2222 +36 1 688 0382 info@triholding.hu
Korall - Invest 2006 Kft. 1016 Budapest, Lisznyai u. 15.	-	-	-	✓	-	Pannónia Ház	Tel.: +36 20 366 3660 www.pannoniahaz.hu info@pannoniahaz.hu
LP-1-3 Kft. 1051 Budapest, Hercegrímás utca 12.	-	-	-	✓	-	Westfalia	Tel.: +36 30 222 1500 www.westfalia.hu ertekestes@westfalia.hu
Metrodom Kft. 1095 Budapest, Mester u. 83/c	-	-	-	✓	-	City Home, Metrodom Park, Metrodom Panoráma, Metrodom Berettyó, Szobor utca, Metrodom Órmező	Tel.: +36 1 919 3300 www.metrodom.hu info@metrodom.hu
MyCity Real Estate 1016 Budapest, Gellérthegy utca 17.	-	-	-	✓	-	Forest Hill lakópark, MyCity Residence, Reviczky Liget	Tel.: +36 1 555 2288 info@mycity-group.com
Opulus Park Kft. 1037 Budapest, Bóbita utca 2. 1. ép. E lph. 5. em. 1.	-	-	-	✓	-	Óbuda-Testvérhegy Lakókeret II. ütem	Tel.: +36 70 420 3333 www.opus.hu ingatlan@opus.hu
OTP Ingatlan Zrt. 1051 Budapest, Nádor u. 21.	-	-	-	✓	-	Toldy 19, Csalogány 43, Dagály Park, Tetris Ház, Somfa Liget, Lelle Resort	Tel.: +36 1 373 3870 www.otpbank.hu/otpingatlan info@otpingatlan.hu
P73 Ingatlan Project Kft. 1082 Budapest, Leonardo da Vinci utca 10. fszt.	-	-	-	✓	-	Práter Park	Tel.: +36 70 777 5077 www.praterpark.hu ertekestes@praterpark.hu
Pápay 9 Property Kft. 1051 Budapest, Hercegrímás utca 12.	-	-	-	✓	-	Pápay Park	Tel.: +36 30 222 1500 www.papaypark.hu info@papaypark.hu
Pesti Házak Zrt. 1094 Budapest, Ferenc tér 2-3. 6. em.	-	✓	-	✓	-	Green Court Residences, Pesti Ház – Átrium 2, Pesti Ház – Átrium 3, Lenhossék Garden2	Tel.: +36 1 219 5476 ambrus.edina@pestihazak.hu domotor.viktor@pestihazak.hu ertekestes@pestihazak.hu
Property Market Kft. 1117 Budapest, Kopaszi gát 5.	✓	✓	-	✓	✓	BudaPart GATE, BudaPart Otthonok A, BudaPart Otthonok B, BudaPart Otthonok C, BudaPart Otthonok D	Tel.: +36 21 221 0081 www.propertymarket.hu iroda@propertymarket.hu
R.Porat Kft. 1061 Budapest, Király u. 26. 2. em.	✓	✓	-	-	✓	Paulay u. 33, Klauzál u. 7-9. : Klauzál Residence, Király u. 26. : Komplex	Tel.: +36 20 927 2222 +36 1 688 0382 info@triholding.hu
RedWood Real Estate Holding 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1.	✓	-	-	✓	✓	Fagyöngy Lakópark, Hard Rock Hotel, Ecodome Irodaház	Tel.: +36 30 600 7868 www.redwoodholding.hu office@redwoodholding.hu
Solidus Házak Kft. 1146 Budapest, Hermina út 17. 8. em.	-	-	-	✓	-	Centúria Társasház, Petne Társasház	www.solidushazak.hu
Trendo Kft. 1054 Budapest, Szabadság tér 7.	-	-	-	✓	-	Csillaghegy Residence	N.A.
WNT Projekt Kft. 1137 Budapest, Radnóti Miklós u. 2.	-	-	-	✓	-	Panoráma Part-Siófok	Tel.: +36 30 994 7717 www.panoramapart.hu info@panoramapart.hu
Zahara Park Kft. 1051 Budapest, Hercegrímás utca 12.	-	-	-	✓	-	Danubio	Tel.: +30 30 225 2000 www.danubio.hu info@danubio.hu

## Új lakóingatlan projektek

Projekt neve és címe	Beruházás területe (m <sup>2</sup> )	Lakások száma az épületben	Még elérhető lakások száma	Extra szolgáltatások az épületben	Átadás tervezett időpontja	Befektető/fejlesztő cég neve	Elérhetőség
Akadémia Garden by Cordia 1097 Budapest Pápay István utca 7. (Vaskapu u. 37–39.)	N.A.	306	306	teremgarázs, tároló	2021. Q1	Cordia	Tel: +36 1 411 3000 cordia.hu ertekesites@cordia.hu
Allure Residence Budapest 1097 Budapest, Nádasdy u. 13/b.	N.A.	520	B ütem: 8 C ütem: 22 D ütem: 38	24 órás portaszolgálat, zárt belső udvar, teremgarázs	2018 májusától folyamatosan	ARB Invest Kft.	Tel: +36 30 215 7575 www.allurebudapest.hu sales@allurebudapest.hu facebook.com/allurebudapest
Bauer Residence 1086 Budapest, Bauer S. u. 3–5.	1 118	59 lakás + 2 iroda	11	2 belső díszkert, portaszolgálat, teremgarázs, hőszivattyú	2018. máj.	Bauer Projekt Kft.	Tel: +36 20 403 6388 www.bauerprojekt.hu babett.berkes@bauerprojekt.hu
Budai Bolero Lakópark 1116 Budapest, Alíz utca 6. 	27 019	904	150	teremgarázs, közösségi tér, fedett biciklitárolók, portaszolgálat, kamerázott lépcsóházak, saját játszótér	2018. július– december/2019. augusztus–október	Alíz u. 6. Kft.	Tel: +36 1 2037876 www.budaibolero.hu info@budaibolero.hu
BudaPart Otthonok A	5 670	162	10	szupermarket, étterem, kávézó, fitnessterem, szépségszalon, bank, rendelő, gyógyszerár, posta, szolgáltatók (utazási iroda, pénzváltó stb.)	2019. Q1	Property Market Kft.	Tel: +36 21 221 0081 www.propertymarket.hu iroda@propertymarket.hu
BudaPart Otthonok B	6 353	264	47	szupermarket, étterem, kávézó, fitnessterem, szépségszalon, bank, rendelő, gyógyszerár, posta, szolgáltatók (utazási iroda, pénzváltó stb.)	2019. Q4	Property Market Kft.	Tel: +36 21 221 0081 www.propertymarket.hu iroda@propertymarket.hu
BudaPart Otthonok C	3 575	103	15	szupermarket, étterem, kávézó, fitnessterem, szépségszalon, bank, rendelő, gyógyszerár, posta, szolgáltatók (utazási iroda, pénzváltó stb.)	2019. Q1	Property Market Kft.	Tel: +36 21 221 0081 www.propertymarket.hu iroda@propertymarket.hu
BudaPart Otthonok D	3 602	114	46	szupermarket, étterem, kávézó, fitnessterem, szépségszalon, bank, rendelő, gyógyszerár, posta, szolgáltatók (utazási iroda, pénzváltó stb.)	2019. Q4	Property Market Kft.	Tel: +36 21 221 0081 www.propertymarket.hu iroda@propertymarket.hu
Centuria Társasház 1087 Budapest, Százados út 26.	809	43	9	teremgarázs, klíma-előkészítés, riasztó-előkészítés	2018. jan.	Solidus Házak Kft.	www.centuriaahaz.hu
Corvin Atrium by Cordia Budapest VIII., Corvin Sétány 6–8.	N.A.	531	15	okosotthon; garázs, tároló, üzletek, éttermek, kávézók	I. ütem: 2018. Q2 II. ütem: 2018. Q4	Cordia	Tel: +36 1 411 3000 cordia.hu/projektek/corvin- atrium/ ertekesites@cordia.hu
Csalogány 43 Budapest II., Csalogány u. 43.	8 200	99	25	teremgarázs, tárolók, irodák, kereskedelmi egység, hőszivattyú, mennyezet fűtés-hűtés	2019. Q4	OTP Ingatlan Zrt.	Tel: +36 1 373 3870 www.otpingatlan.hu ertekesites@otpingatlan.hu
Csillaghegy Residence 1039 Budapest, Szent István u. 81.	10 012	75	35	teremgarázs, lift, belső sétány, elektromos parkolóhelyek	2019. Q2	Trendo Invest Kft.	Tel: +36 30 212 9888 www.csillaghegy-residence.hu
Dagály Park 1. ütem Budapest XIII., Jakab József u. 19.	7 600	120	120	teremgarázs, tárolók, üzlethelyiség, hőszivattyú, mennyezet fűtés-hűtés	2020. Q1	OTP Ingatlan Zrt.	Tel: +36 1 373 3870 www.otpingatlan.hu ertekesites@otpingatlan.hu
Dagály Residence 1138 Budapest, Dagály u. 5.	8 268	131	3	500 m <sup>2</sup> -es belső kert, 6 üzlethelyiség, kétszintes teremgarázs	2019. tavasz	Biggeorge Property Zrt.	Tel: + 36 1 225 2520 www.dagalyresidence.hu info@dagalyresidence.hu
Danubio Budapest XIII. ker. Duna-part – Foka-öböl	N.A.	320	248	teremgarázs, 24 órás ór- és portaszolgálat, fitness-wellness	2019. Q2	Danubio	Tel: +36 30 225 2000 www.danubio.hu info@danubio.hu



## Új lakóingatlan projektek

Projekt neve és címe	Beruházás területe (m <sup>2</sup> )	Lakások száma az épületben	Még elérhető lakások száma	Extra szolgáltatások az épületben	Átadás tervezett időpontja	Befektető/fejlesztő cég neve	Elérhetőség
Divinus Lakópark 1139 Budapest, Röppentyű utca 32–34.	36 000	324	25	teremgarázs, biciklitároló, játszótér	2018. Q4	Aranypart Ingatlanbefektetési Alap	Tel: +36 30 184 7174 www.divinuslakopark.hu info@divinuslakopark.hu
Duna Terasz Premium 1138 Budapest, Úszódaru u. 10.	1 ha	322	45	teremgarázs, tágas teraszok, beépített, gépesített konyhabútor, napelemek a tetőn, e-töltő előkészítése a teremgarázsban, 24 órás kamerarendszer, biztonsági őrzés, belső park, játszótér	2019. febr.	Duna Terasz Premium Kft.	www.dunaterasz.hu
Elite Park 1116 Budapest, Barázda u. 5.	I. ütem: 10 528	I. ütem: 268	I. ütem: 159	teremgarázs, tárolók, parkosított kertek, pihenőtér, játszótér, légkondicionáló előkészítése, panorámás és penthouse lakások, egyedi építészeti és dizájn, biztonsági szolgálat	2019. Q1	Jákob Ingatlan Kft.	Tel: +36 70 778 1779 www.elitepark.hu elitepark@ballaingatlan.hu
Emerald Residence 1052 Budapest, Petőfi Sándor utca 17.	11 968	86	54	fitneszterem, teremgarázs, 0-24 órás recepció, Valet Parking, szállodai szolgáltatások, mosoda	2019.	Biggeorge Property Zrt.	Tel: +36 1 225 2520 www.emeraldresidence.hu info@emeraldresidence.hu
Erkel Residences 1092 Budapest, Erkel u. 18.	1 308	75	38	portaszolgálat, teremgarázs	2019. márc.	GEOS Group Hungary	Tel: +36 70 426 8806 www.geosgrouphungary.com sales@geosgrouphungary.com
Ezüst Apartmanok II. 8600 Sírótok, Liszt Ferenc sétány 4.	4 320	78	15	panorámás vízparti lakások	2019. 03. 31.	Aranypart Ingatlanbefektetési Alap	Tel: +36 30 184 7174 www.almainyralojo.hu sales@almainyralojo.hu
Fagyöngy Lakópark Budapest III. ker., Csillaghegy	15 000	160	50% értékesítve	zárt, parkosított kert, portaszolgálat, teremgarázs, mélygarázs, aktív kert (kültéri fitneszpark és játszótér), közösségi terek	2019. Q2 és Q3	RedWood Real Estate Holding	Tel: +36 30 600 7868 www.redwoodholding.hu office@redwoodholding.hu
FAY 85 1135 Budapest, Fáy u. 85.	~ 7 000	82	13	teremgarázs, tárolóhelyiségek	2018. nov. 30.	Avico Group Kft.	Tel: +36 1 231 0500 +36 30 215 5555 +36 1 611 4869 www.avicogroup.hu
Foldana Family Társasház 1135 Budapest, Szent László út 45.	N.A.	34	16	teremgarázs, okosfűtés	2019. márc.	Foldana Family Kft.	www.foldanaliget.hu foldana.liget@foldana.hu
Forest Hill Lakópark 1038 Budapest, Pusztakúti út 12.	30 000	11 épület: 154	60	teremgarázs	2018. Q3-Q4	Pusztakúti 12. Kft. / MyCity Real Estate	Tel: +36 1 555 2288 www.foresthill-lakopark.hu www.mycitygroup.com sales@foresthill-lakopark.hu
Gömb ház 1139 Budapest, Gömb u. 17–21.	3 500	125	45	pinceszint – teremgarázs, földszint – teremgarázs, 1 000 m <sup>2</sup> -es kert	2018. dec. 31.	Gömb ház Kft.	Tel: +36 20 239 0925 gombhaz.com szabina.vida@kategoria.com
Grand Corvin by Cordia 1082 Budapest Corvin sétány 9.	N.A.	194	194	okosotthon, teremgarázs, belső kert, tetőterasz, tároló	2020. Q4	Cordia	Tel: +36 1 411 3000 cordia.hu ertesikes@cordia.hu
Green Court Residences Budapest, XIII. ker., Taksony u. 7–9.	N.A.	274	143	teremgarázs, portaszolgálat, elektromosautó-töltési lehetőség, távvezérléssel leolvasható mérőórák, fa nyílászárók	I. ütem: 2019. szept. 30. II. ütem: 2019. nov. 30.	Pesti Házak Zrt. és Codic International S. A.	Tel: +36 1 219 5476 ertesikes@pestihazak.hu
Haller 11 Lakóház 1096 Budapest, Haller u. 11.	8 000	280	110	teremgarázs, biciklitároló, elektromos gépkocsitöltő, portaszolgálat, autómóso	2019. 12. 30.	Alfa-Haller Kft.	Tel: +36 70 617 9592 ha1ter.com
Hársánylejtő Kertváros Budapest Óbuda, Kocsis Sándor u. – Borsmenta u. – Csillagánizs u. találkozásánál	N.A.	Épületenként 5 lakás. Az I. és II. ütem összesen 8 épület, 40 lakás.	23	lift, teremgarázs	I. ütem: 2018. nyár/II. ütem: 2019. nyár	Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.	Tel: +36 1 332 2200 harsanylejtjo.hu info@bif.hu facebook.com/harsanylejtjo

## Új lakóingatlan projektek

Projekt neve és címe	Beruházás területe (m <sup>2</sup> )	Lakások száma az épületben	Még elérhető lakások száma	Extra szolgáltatások az épületben	Átadás tervezett időpontja	Befektető/fejlesztő cég neve	Elérhetőség
Harsánylejtő II. ütem Budapest III. HRSZ.:20655/175 és HRSZ.:20655/176	2 × 2 000	4 – 4	4 – 4	önálló kertrész, garázs, parkoló	2019. nyár és 2019. dec.	Casa Stúdió Kft.	Tel: +36 70 382 2774 www.casastudio.hu casastudio@casastudio.hu
K 40 1061 Budapest, Király utca 26.	1 594	106	11	fitneszterem, teremgarázs, medence a tetőn, 24 órás portaszolgálat	2018. okt.	K40 Ingatlanforgalmazó Kft.	Tel: +36 1 688 0382 +36 20 927 2222 info@triholding.hu
K62 Residence Budapest, XIV. ker. Kövér Lajos u. 62.	N.A.	26	22	N.A.	2019. dec.	K62 BAU Kft.	www.k62.hu
Kapás 21 by Cordia Budapest II., Kapás u. 21.	N.A.	100	3	okosotthon, garázs, tároló	2018. Q3	Cordia	Tel: +36 1 411 3000 www.cordia.hu ertekesites@cordia.hu
Klauzál Residence 1072 Budapest, Klauzál u. 7–9.	1 628	104	104	fitneszterem, teremgarázs, 24 órás portaszolgálat, tetőterasz jakuzzival	2020. Q1	Klauzál Residence Kft.	Tel: +36 1 688 0382 +36 20 927 2222 info@triholding.hu
Lelle Resort Balatonlelle, Honvéd u. 70.	~ 11 000	151	115	teremgarázs, tárolók, felszíni parkolók	2018. Q3	OTP Ingatlan Zrt.	Tel: +36 1 373 3870 www.otpingatlan.hu ertekesites@otpingatlan.hu
Lenhossék Garden 2 1096 Budapest, Lenhossék u. 13.	N.A.	110	4	teremgarázs, portaszolgálat	2018. dec. 15.	Pesti Házak Zrt.	Tel: +36 1 219 5476 ertekesites@pestihazak.hu
Marina Bay Residence 2 1138 Budapest, Kelén u. 3.	1 350	39	29	teremgarázs, 24 órás portaszolgálat, okosotthon	2019. Q2	Marina Part Promenade Ingatlanfejlesztő Kft.	Tel: +36 1 801 2200 www.marinabay2.hu www.autoker.hu sales@autoker.hu
Marina Garden by Cordia Budapest XIII. ker. Meder utca 2–4.	N.A.	275	7	okosotthon, garázs, tároló	2019. Q2	Cordia	Tel: +36 1 217 2592 www.cordia.hu info@marinagarden.hu
Marina Life by Cordia Budapest XIII. ker. Cserhalom utca	N.A.	206	170	teremgarázs, tároló	2020. Q1	Cordia	Tel: +36 1 217 2592 www.cordia.hu info@marinagarden.hu
Marina Portside by Cordia 1138 Budapest, Meder utca 6.	N.A.	263	263	teremgarázs, tároló	2020. Q1	Cordia	Tel: +36 1 217 2592 www.cordia.hu ertekesites@cordia.hu
Metrodom Berettyó 1138 Budapest, Madarász V. u. 45.	10 755	155	23	portaszolgálat, játszótér, babakocsi-tároló, okosotthon, biciklitároló	2018.	Metrodom Csoport	Tel: +36 1 919 3323 www.metrodom.hu info@metrodom.hu
Metrodom City Home 1095 Budapest, Nádasdy u. 15/b	34 617	544	97	portaszolgálat, babakocsi- és biciklitároló, babajátszószoba, klubház, mini fitnesz, díszkert tóval, okosotthon	2018. júniustól folyamatosan	Metrodom Csoport	Tel: + 36 1 919 3324 www.metrodom.hu info@metrodom.hu
Metrodom Őrmező 1112 Budapest, Mikes K. u. 34.	16 020	193	193	okosotthon, zárt diszpark, nyitott élménymedence, napozóterasz, klubház, fitneszterem, szauna	2020.	Metrodom Csoport	Tel: + 36 1 919 3275 www.metrodom.hu info@metrodom.hu
Metrodom Panoráma 1047 Budapest, Attila u. – Wolfner u.	50 273	632	320	portaszolgálat, sétálóter, játszótér, teraszos üzlelsor (vendéglátó és szolgáltató egységek), okosotthon, függőleges kert a homlokzaton	2019.	Metrodom Csoport	Tel: +36 1 919 3323 www.metrodom.hu info@metrodom.hu



## Új lakóingatlan projektek

Projekt neve és címe	Beruházás területe (m <sup>2</sup> )	Lakások száma az épületben	Még elérhető lakások száma	Extra szolgáltatások az épületben	Átadás tervezett időpontja	Befektető/fejlesztő cég neve	Elérhetőség
Metrodom Park 1107 Budapest, Fogadó utca 1/a, b, c	42 810	639	303	babakocsi-tároló, díszpark, két korosztályos játszótér, portaszolgálat, mini KRESZ pálya, tűzrakóhely, fitneszterem jogterasszal, babajátószoba és terasz, meditációs tetőkert, pingpongasztal, okosotthon	2018-tól folyamatosan	Metrodom Csoport	Tel: + 36 1 919 3275 www.metrodom.hu info@metrodom.hu
Metrodom Szobor 1138 Budapest, Szobor u. 2–10.	20 222	293	293	portaszolgálat, okosotthon, két korosztályos játszótér csúszdaparkkal, babajátószoba, modern pihenőpark, biciklitároló	2020.	Metrodom Csoport	Tel: +36 1 919 3323 www.metrodom.hu info@metrodom.hu
MyCity Residence 1035 Budapest, Hunor u. 24.	3 524	2 épület: 100	59	teremgarázs	2019. Q4	Hunor 24. Kft. / MyCity Real Estate	Tel: + 36 1 555 2288 www.mycityresidence.hu www.mycitygroup.com sales@mycityresidence.hu
Németvolgyi Residence 1124 Budapest, Stromfeld Aurél út 29–33.	5 445	41	25	tetőkert, mélygarázs, elektromosautó-töltési lehetőség, 6000m <sup>2</sup> -es parkosított kert, külső, elektromos árnycéklás, okosotthon-előkészítés, emeletmagas üvegfalak, privát, növénykazzettával ellátott terasz	2019. szept.	Biggeorge Property Zrt.	Tel.: +36 70 454 3005 www.nemetvolgyiresidence.hu info@nemetvolgyiresidence.hu
Olimpia Sétány Győr, Kemény Ferenc sétány 2.	12 800	201	15	felszíni és fedett parkolók, tárolók	2017. Q3	OTP Ingatlan Zrt.	Tel: +36 1 373 3870 www.otpingatlan.hu ertekeites@otpingatlan.hu
Óbuda-Testvérhegy Lakókert II. ütem 1037 Budapest, Kocsis Sándor út 4.	8 722	75	9	teremgarázs, tároló, felszíni parkoló, kamerarendszer	2018. máj. 31.	Opulus Park Kft.	Tel: +36 70 420 3333 www.opus.hu ingatlan@opus.hu
Pannónia Ház 1133 Budapest Pannónia u. 77–79.	18 000	231	100	24 órás portaszolgálat, teremgarázs, korszerű hűtő-fűtő rendszer	2018. dec. 31.	Korral – Invest 2006 Kft.	Tel.: +36 20 366 3660 www.pannoniahaz.hu info@pannoniahaz.hu
Panoráma Part – Siófok 8600 Siófok, Erkel Ferenc utca hrsz.:6794/6	N.A.	3 épület: 148	59	saját, elkerített vízpart, hőszivattyús hűtő-fűtő rendszer, fűtött szabadtéri medence, játszótér, szabadtéri sütőgetésekhez eszközök és terület, biztonsági nyílászárók, saját tároló lehetősége	A–B ép.: 2018. máj.\C ép. 2018. jan.	WNT Projekt Kft.	Tel: +36 30 994 7717 www.panoramapart.hu info@panoramapart.hu
Pápay Park 1097 Budapest, Pápay István utca 5.	N.A.	170	137	teremgarázs	2019. Q4	Pápay 9 Property Kft.	Tel: +36 30 222 1500 www.papaypark.hu info@papaypark.hu
Pesti Ház – Átrium 2 1134 Budapest, Dévai u. 19.	N.A.	184	48	teremgarázs, közösségi terekben wifi, közös használatú zöld tetőterasz, portaszolgálat	2019. szept. 30.	Pesti Házak Zrt.	Tel: +36 1 219 5476 ertekeites@pestihazak.hu
Pesti Ház – Átrium 3 1134 Budapest, Lőportár u. 20/a	N.A.	161	143	teremgarázs, zárt belső park, belső átrium, portaszolgálat	2019. nov. 30.	Pesti Házak Zrt.	Tel: +36 1 219 5476 ertekeites@pestihazak.hu
Petne Társasház 1135 Budapest, Petneházy u. 68.	1 512	42	26	teremgarázs, klíma-előkészítés, riasztó-előkészítés	2018. nov.	Solidus Házak Kft.	www.petnehaz.hu
Práter Park 1083 Budapest, Práter u. 73.	1 485	89	10	teremgarázs, kamerarendszer	2018. szept.	P73 Ingatlan Project Kft.	Tel: +36 70 777 5077 www.praterpark.hu ertekeites@praterpark.hu
Práter Park 2 1083 Budapest, Tömő u. 58.	857	58	30	teremgarázs, kamerarendszer	2019. dec.	ARAN Invest Kft.	Tel: +36 70 777 5077 www.praterpark.hu ertekeites@praterpark.hu
Ráday Residence 1093 Budapest, Ráday utca 57.	1 376	59	34	portaszolgálat, teremgarázs	2019. dec.	GEOS Group Hungary	Tel: +36 70 426 8806 www.geosgrouphungary.com sales@geosgrouphungary.com

## Új lakóingatlan projektek




Projekt neve és címe	Beruházás területe (m <sup>2</sup> )	Lakások száma az épületben	Még elérhető lakások száma	Extra szolgáltatások az épületben	Átadás tervezett időpontja	Befektető/fejlesztő cég neve	Elérhetőség
Reviczky Liget 1184 Budapest, Hengersor utca 18–22.	5 625	2 épület: 86	12	N.A.	2018. Q1	Reviczky 6–10. Kft. / MyCity Real Estate	Tel: +36 1 555 2288 www.reviczkyliget.hu www.mycitygroup.com sales@mycityresidence.hu
River Passage 1093 Budapest Lónyay utca 38.	1 797	131	131	teremgarázs	2020. dec.	GEOS Group Hungary	Tel: +36 70 426 8806 www.geosgrouphungary.com sales@geosgrouphungary.com
Rózsa u. 55 by Cordia Budapest VI. ker., Rózsa u. 55.	N.A.	157	3	okosothon, garázs	2018. Q4	Cordia	Tel: +36 1 411 3000 cordia.hu/projektek/rozsas-55/ ertekesites@cordia.hu
Sasad Liget 5. ütem 1118 Budapest, Nagyszeben utca 7.	16 408	218	14	teremgarázs, parkosított kert	2019. szept.	Biggeorge Property Zrt.	Tel: +36 1 611 7222 www.sasadliget.hu info@sasadliget.hu
Sasad Liget 6. ütem 1118 Budapest, Beregszász út 6/b	13 870	187	96	teremgarázs, parkosított kert	2019. dec.	Biggeorge Property Zrt.	Tel: +36 1 611 7222 www.sasadliget.hu info@sasadliget.hu
Sasad Resort by Cordia (3 ütem) Sasad Resort Hill Sasad Resort Sun Sasad Resort Hilltop	N.A.	318	132	8000 m <sup>2</sup> saját élménypark (futball- és kézilabdapálya, futópálya, több generációs játsszótér, kültéri fitnesspark, kutyafuttató, pihenősarok és még sok más), teremgarázs, tároló	Sasad Resort Hill: 2019. Q2 Sasad Resort Sun: 2019. Q4 Sasad Resort Hilltop: 2020. Q2	Cordia	Tel: +36 1 877 3333 www.cordia.hu ertekesites@cordia.hu
Somfá Liget 6. ütem Budapest X. Makk u. 5–7.	6 000	84	40	teremgarázs, felszíni és fedett parkolók, tárolók	2019. Q1	OTP Ingatlan Zrt.	Tel: +36 1 373 3870 www.otpingatlan.hu ertekesites@otpingatlan.hu
Sunny Side Residence 1096 Budapest Lenhossék utca 16.	923	86	86	teremgarázs	2020. dec.	GEOS Group Hungary	Tel: +36 70 426 8806 www.geosgrouphungary.com sales@geosgrouphungary.com
Terrace Residence by Cordia Budapest XI. ker., Medvetalp u. 7.	N.A.	144	26	okosothon, tároló, teremgarázs	2019. Q4	Cordia	Tel: +36 1 877 3333 www.cordia.hu ertekesites@cordia.hu
Tetris Ház 1. ütem Budapest XI. ker. Mezőkövesd u. 1.	~ 17 000	267	65	teremgarázs, felszíni és fedett parkolók, tárolók, üzletek, hőszivattyú, mennyezet fűtés-hűtés	2019. Q1	OTP Ingatlan Zrt.	Tel: +36 1 373 3870 www.otpingatlan.hu ertekesites@otpingatlan.hu
Thermal Zuglói 3 by Cordia Budapest XIV. ker., Fischer István utca 119–121.	N.A.	202	105	teremgarázs, tároló	2019. Q4	Cordia	Tel: +36 1 411 3000 www.cordia.hu ertekesites@cordia.hu
Toldy19 Budapest I. Toldy Ferenc u. 19.	~ 2 000	21	9	teremgarázs, tárolók, geotermikus hőszivattyú, mennyezet fűtés-hűtés	2019. Q3	OTP Ingatlan Zrt.	Tel: +36 1 373 3870 www.otpingatlan.hu ertekesites@otpingatlan.hu
VABA Apartments 1116 Budapest, Vahot u. 6.	5 500	168	98	teremgarázs, biciklitároló, elektromos gépkocsi töltő, portaszolgálat, autómóso	2019. 12. 30	EA Alfa 4 Kft.	Tel: +36 70 322 6611 vaba.hu
Westfalia 1134 Budapest, Lőportár utca 1.	N.A.	62	46	teremgarázs	2019. Q4	LP 1-3 Kft.	Tel.: +36 30 222 1500 www.westfalia.hu ertekesites@westfalia.hu
Young City by Cordia Budapest XIII. ker., Róbert Károly krt. 47.	N.A.	363	65	okosothon, napozóterasz, multifunkcionális terek, jógasarok, futópálya, kültéri fitness, wifi, tároló, garázs	I. ütem: 2018. Q4	Cordia	Tel: +36 1 411 3000 www.cordia.hu ertekesites@cordia.hu



# Ügyvédi irodák

Ügyvédi iroda neve és címe	Alapítás éve	Tulajdonos neve	Főállású alkalmazottak száma	Ügyvédek száma	Ingatlanpiaci szereplők számára kínált szolgáltatások										Főbb ügyfelek	Cégvezető neve, beosztása	Elérhetőség
					Befektetés és fejlesztés	Építési jog, EPC szerződések	Ingatlan-nyomkövetés	Ingatlan-adásvétel	Tervezés és üzemeltetés	Bank és pénzügyek	Vita rendezés	Környezetvédelem	Adózás				
act legal   Bán & Karika Ügyvédi Társulás 1117 Budapest, Alíz u. 1. Office Garden „B” ép.	2010	dr. Bán Gergely, dr. Karika Márton	7	5	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	külföldi és magyar ingatlanfejlesztők, ingatlanbefektetők, önkormányzatok, hotelmenedzsment társaságok	dr. Bán Gergely és dr. Karika Márton vezető partner	Tel: +36 1 501 5360 www.actlegal-bk.com budapest@actlegal-bk.com
Allen&Overy 1075 Budapest, Madách Imre út 13–14. A/3	1993	N.A.	24	14	✓	–	–	✓	–	✓	✓	✓	–	egy katarai befektető, Mapletree, Blackstone, Lone Star / Hudson, HB Reavis	Dr. Lengyel Zoltán partner	Tel: +36 1 483 2200 www.allenoverly.com budapest@allenoverly.com	
Andrékó Kinstellar Ügyvédi Iroda 1054 Budapest, Széchenyi rakpart 3.	2000	Dr. Andrékó Csilla	50	30	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	Futureal, Klépierre SA, Logicor, M7 Real Estate, ProLogis	Dr. Andrékó Csilla irodavezető partner	Tel: +36 1 428 4400 www.kinstellar.com budapest@kinstellar.com	
BALÁZS & KOVÁTSITS Ügyvédi Társulás 1055 Budapest, Honvéd u. 3. em. 40.	1995	Dr. Balázs Tamás, Dr. Kovátsits László	10	6	✓	✓	–	✓	–	✓	✓	✓	✓	N.A.	Dr. Balázs Tamás vezető ügyvéd, egyetemi adjunktus	Tel: +36 1 302 5697 www.bakolegal.com balazs@bakolegal.com	
Bán, S. Szabó & Partners Ügyvédi Iroda 1051 Budapest, József nádor tér 5–6.	1997	Dr. Bán Chrysta, Dr. S. Szabó Péter, Dr. Rausch János	6	11	✓	✓	–	✓	–	✓	✓	✓	–	Vodafone, Freudenberg, Intertanker Zrt., Autóker Group, Duna-Dráva Cement Kft.	Dr. Bán Chrysta vezető partner Dr. S. Szabó Péter vezető partner	Tel: +36 1 266 3522 www.bansszabo.hu office@bansszabo.hu	
Bird & Bird Budapest 1054 Budapest, Szabadság tér 14. <b>Bird &amp; Bird</b>	2008	Bird & Bird LLP	20	25	✓	✓	✓	✓	–	✓	✓	✓	–	nemzetközi IT és telekommunikációs vállalatok, marketing- és kreatív ügynökségek, Kelet- Közép-Európa vezető rendezvényszervező cége, vezető magyar ingatlanfejlesztő cégek, külföldi ingatlanbefektetők, ingatlanbefektetési alapok, bevásárlóközpontok és kiskereskedelmi láncok	David Dederick managing partner dr. Sieglér Konrád partner dr. Halász Bálint counsel	Tel: +36 1 799 2000 +36 1 301 8900 budapest@twobirds.com	
bpv JÁDI NÉMETH Ügyvédi Iroda 1051 Budapest, Vörösmarty tér 4. <b>bpv   JÁDI NÉMETH</b>	2000	Dr. Jádi Németh Andrea	12	8	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Prezi, Tesco, K&H, Otis, Mercedes-Benz	Dr. Jádi Németh Andrea ügyvezető partner	Tel: +36 1 429 4000 www.bpv-jadi.com budapest@bpv-jadi.com	
Braner és Társai Ügyvédi Iroda kooperációban a TaylorWessing e n w c Rechtsanwälte GmbH-val 1051 Budapest Dorothy u. 1. <b>TaylorWessing</b>	1995	N.A.	13	5 ügyvéd + 4 ügyvéd- jelölt	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	Mango, Eipa Eisen GmbH, Redevco, C&A	Braner Torsten irodavezető partner	Tel: +36 1 327 0407 budapest@taylorwessing.com	
CHSH Dezső és Társai Ügyvédi Iroda 1011 Budapest, Fő u. 14–18. <b>CHSH Dezső</b> Cserhá Hempl Spiegelfeld Hlawati	2004	Dr. Dezső Attila, Dr. Hajós Orsolya, Dr. Marjai Attila, Dr. Nagy Edina, Dr. Polai Tamás, Dr. Presser Andrea, Rónayné dr. Csordás Ilona, Dr. Wilhelm Stettner	19	25	✓	✓	✓	✓	–	✓	✓	–	–	Ca IMMO AG, Galleon Capital Management, TRIUVA, Raiffeisen Ingatlan Alap, Infogroup	Dr. Dezső Attila irodavezető partner/Dr. Wihelm Stettner az ingatlanjogi csoport vezetője	Tel: +36 1 457 8040 www.chsh.com office@chsh.hu	

## Ügyvédi irodák


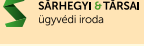
Ügyvédi iroda neve és címe	Alapítás éve	Tulajdonos neve	Főállású alkalmazottak száma	Ingatlanpiaci szereplők számára kínált szolgáltatások										Főbb ügyfelek	Cégyvezető neve, beosztása	Elérhetőség	
				Ügyvédek száma	Befektetés és fejlesztés	Építési jog, EPC szerződések	Ingatlan-ügynökség	Ingatlan-adásvétel	Tervezés és övezetlevek sorolás	Bank és pénzügyek	Vitarendezés	Könyvvizsgáló	Adózás				
CMS Cameron McKenna Nabarro Olswang LLP Magyarországi Fióktelepe 1053 Budapest, Károlyi u. 12. 	1989	CMS Cameron McKenna Nabarro Olswang LLP, London	N.A.	76	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	ingatlanbefektetők, ingatlanalapok és -fejlesztők, bankok és pénzügyintézetek, vezető hazai és nemzetközi vállalatok, magántőke-befektetési vállalatok, ingatlankezelők	Dr. Papp Erika vezető partner	Tel: +36 1 483 4800 cms.law budapest@cms-cmno.com
Cseri és Társai Ügyvédi Iroda 1052 Budapest, Régi posta u. 19. 4. em. 3.	1987	dr. Cseri Zsuzsanna	2	3	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	–	N.A.	Dr. Cseri Zsuzsanna irodavezető partner	Tel: +36 1 489 2020 office@paralllaw.hu
Deloitte Legal Erdős és Társai Ügyvédi Iroda 1068 Budapest, Dózsa György út 84/c	2008	Dr. Erdős Gábor	35	19	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	N.A.	Dr. Erdős Gábor partner, irodavezető ügyvéd	Tel: +36 1 428 6800 www.deloittelegal.hu deloitteinhungary@deloittece.com
Dentons 1061 Budapest, Andrássy út 11. 	2015 A Dentons (korábban Salans) 2006 óta van jelen Magyarországon	Dentons Europe LLP	N.A.	34 ügyvéd + 7 ügyvéd-jelölt	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	ingatlanfejlesztők, ingatlankezelő társaságok, ingatlanalapok, ingatlanüzemeltető és tanácsadó társaságok, irodák és kereskedelmi ingatlanok bérlői, pénzügyintézetek, magántőkealapok, multinacionális cégek és kormányzati szervezetek	Dr. Réciczka István managing partner	Tel: +36 1 488 5200 www.dentons.com budapest@dentons.com
Dessewffy és Dávid valamint Társaik Ügyvédi Iroda 1126 Budapest, Nagy Jenő u. 12. 3. em.	1992	Dr. Dessewffy Alice, Dr. Dávid Alíz	2	7	✓	✓	✓	✓	–	✓	✓	–	✓	N.A.	N.A.	Dr. Dessewffy Alice vezető partner Dr. Dávid Alíz partner	Tel: +36 1 413 3340 www.dessewffy.com office@dessewffy.com
DLA Piper Horváth és Társai Ügyvédi Iroda 1124 Budapest, Csörsz u. 49–51. 	1988	N.A.	N.A.	42 ügyvéd + 10 ügyvéd-jelölt	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Wing Zrt., HB Reavis Group B.V, Blackstone, Savills Investment Managers, ENI Hungaria Zrt.	Dr. Poszti András irodavezető partner	Tel: +36 1 510 1100 www.dlapiper.com budapest@dlapiper.com
Erős Ügyvédi Iroda/ Squire Patton Boggs (US) LLP 1051 Budapest, Széchenyi István tér 7–8. 	1991	Squire Patton Boggs (US) LLP	20	10	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	nemzetközi ingatlanfejlesztők, befektetési alapok, gyártással és egyéb szolgáltatással foglalkozó nemzetközi cégek, építőipari cégek, ingatlanpiacon érdekelt magánbefektetők és tanácsadók	Dr. Erős Ákos office managing partner Dr. Mester Ákos head of real estate division	Tel: +36 1 428 7111 www.squirepattonboggs.com akos.eros@squirepb.com	
Faludi Wolf Theiss Ügyvédi Iroda 1085 Budapest, Kálvin tér 12–13.	2007	Dr. Faludi Zoltán	14	23	✓	✓	✓	✓	–	✓	✓	✓	✓	nemzetközi és hazai ingatlanalapok, biztosítók és nyugdíjbiztosítók, nemzetközi befektető és ingatlanfejlesztő vállalatok, ipari beruházó, pénzügyintézetek, kockázati tőkealapok	Dr. Faludi Zoltán irodavezető partner	Tel: +36 1 484 8800 www.wolftheiss.com budapest@wolftheiss.com	
Gárdos Mosonyi Tomori Ügyvédi Iroda 1056 Budapest, Váci u. 81.	1992	dr. Gárdos István, dr. Mosonyi Richard, dr. Tomori Erika, dr. Nagy András, dr. Kovács Zsolt, dr. Szabó Dániel, dr. Gárdos Péter	21	12	✓	–	✓	✓	–	✓	✓	–	–	Raiffeisen Bank Zrt., AEGON Magyarország Zrt., TESCO -GLOBAL Zrt., UniCredit Bank Hungary Zrt., Amundi Befektetési Alapkezelő Zrt.	dr. Gárdos István irodavezető	Tel: +36 1 327 7560 www.gmt.hu postmaster@gmtlegal.hu	
Hegymegi-Barakonyi és Társa Baker & McKenzie Ügyvédi Iroda. 1051 Budapest, Dorottya utca 6.	1987	Dr. Hegymegi-Barakonyi Zoltán, Dr. Takács P. Pál	32	36	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	magyar és külföldi ingatlanfejlesztők, ingatlanbefektetők, ingatlanalapok, piacvezető multinacionális vállalatok, pénzügyi intézetek és bankok	Dr. Hegymegi-Barakonyi Zoltán irodavezető partner	Tel: +36 1 302 3330 www.bakermckenzie.com budapestinfo@bakermckenzie.com	



# Üggyvédi irodák

Üggyvédi iroda neve és címe	Alapítás éve	Tulajdonos neve	Főállású alkalmazottak száma	Üggyvédek száma	Ingatlanpiaci szereplők számára kínált szolgáltatások										Főbb ügyfelek	Cégyezető neve, beosztása	Elérhetőség
					Befektetés és fejlesztés	Építési jog, EPC szerződések	Ingatlan-nyomkövetés	Ingatlan-adásvétel	Tervezés és üzemeltetésbe sorolás	Bank és pénzügyek	Vitarendezés	Környezetvédelem	Adózás				
Holló Üggyvédi Iroda 1062 Budapest Andrássy út 100.	1995	Dr. Holló Dóra	9	4	✓	–	✓	✓	–	–	✓	–	–	telekösszevonási eljárások egy holland tulajdonú cégnek, barnamezős beruházási eljárások egy belga tulajdonú cégnek, földátminősítési eljárások egy francia anyavállalattal rendelkező cégnek	Dr. Holló Dóra, irodavezető ügyvéd Fehér György, külföldi jogi tanácsadó (US-jog) Dr. Rácz Eva, senior jogász, ingatlanforgalmi szakjogász Dr. Sebők Krisztián, jogász, adavédelmi szakjogász	Tel: +36 1 319 1201 hplaw.hu office@hplaw.hu	
Jalsovszky Üggyvédi Iroda 1124 Budapest, Csörsz u. 41.	2005	Dr. Jalsovszky Pál, Dr. Pázsitka Gábor	26	18	✓	✓	–	✓	–	✓	✓	–	✓	Diófa Alapkezelő, Sanofi, Chinoi, Voltana, Atrium Properties, Indotek	Dr. Jalsovszky Pál irodavezető partner	Tel: +36 1 889 2800 www.jalsovszky.com office@jalsovszky.com	
Kapolyi Üggyvédi Iroda 1051 Budapest, József nádor tér 5–6. 3. em.  European Law Firm* *****	1998	dr. Kapolyi József	17	10	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	N.A.	dr. Kapolyi József/ irodavezető	Tel: +36 1 267 3975 info@kapolyi.com	
KCG Partners Üggyvédi Társulás 1054 Budapest, Széchenyi rakpart 8.  KCG PARTNERS	2014	Kamocsay-Berta Eszter, Csengery Levente, Gálk Gabriella, Párkányi Rita	17	8	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	ingatlanfejlesztők, multinacionális gyártó cégek, kereskedelmi és szolgáltató cégek, ipari befektetők, önkormányzatok, külföldi és magyar ingatlanbefektetők, bankok, biztosítók	Kamocsay-Berta Eszter vezető partner	Tel: +36 1 301 3130 www.kcgpartners.com info@kcgpartners.com	
KRS Üggyvédi Iroda 1121 Budapest, Zugligeri út 41.	1992	Dr. Kovács Attila	20	15	✓	✓	–	✓	–	–	✓	–	✓	hazai és nemzetközi ingatlanfejlesztők, hotelüzemeltetők, egyéni befektetők, ingatlanfinanszírozással foglalkozó bankok, üzleti és ipari ingatlankezelők	Dr. Kovács Attila irodavezető ügyvéd	Tel: +36 1 275 2785 www.krs.hu kovacs.attila@krs.hu	
Lakatos, Köves és Társai Üggyvédi Iroda 1075 Budapest, Madách Imre út 14.  LAKATOS, KÖVES AND PARTNERS ÜGYYÉDI IRODA	1991	Dr. Lakatos Péter, Dr. Köves Péter, Richard Lock, Dr. Ungár Attila, Dr. Mészáros Szabolcs, John Fenemore, Dr. Mátyus Adam, Dr. Ritter Eszter, Dr. Solyom Ivan	60	46	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	ingatlanalapok, ingatlankezelő társaságok, ingatlanfejlesztők, ingatlanokat tulajdonló projektcégek, kereskedelmi ingatlanok bérlői, hoteltulajdonosok és operátorok, pénzügyintézetek	Dr. Ungár Attila partner Dr. Lakatos Péter LL.M. irodavezető partner	Tel: +36 1 429 1300 www.lakatoskoves.hu attila.ungar@lakatoskoves.hu	
Lendvai és Társai Üggyvédi Iroda 1025 Budapest, Pusztaszeri út 33/a	1998	Dr. Lendvai Balázs	8	3	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	✓	OTP Ingatlan Zrt., Shikun & Binui Cégcsoport	Dr. Lendvai Balázs irodavezető ügyvéd	Tel: +36 1 353 1165 www.lendvaipartners.com office@lendvaipartners.com	
Moldován és Társai Üggyvédi Iroda/ Moldován & Co. Attorneys at Law 1051 Budapest, Dorottya u. 1.	1990	dr. Moldován András, dr. Moldován Judit	5	5	✓	✓	✓	✓	–	–	✓	✓	–	multinacionális háttérű ingatlanfejlesztők, befektetők és vállalkozók, szállodai, üzleti és ipari ingatlankezelő cégek, szabályozott piaci szereplők, ipari és kereskedelmi befektetők	dr. Moldován András vezető ügyvéd/ senior partner	Tel: +36 1 328 6010 www.moldovan.hu andras.moldovan@moldovan.hu	
Noerr és Társai Üggyvédi Iroda 1011 Budapest, Fő utca 14–18.  Noerr	1990	NOERR LLP	20	12	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	Financial Times Global 500 által listázott multinacionális óriások, DAX által jegyzett prémium vállalatok, pénzügyi és stratégiai befektetők, prémium európai és nemzetközi vállalatok, főbb ipari befektetők	Dr. Nádasdy Zoltán MRICS irodavezető partner	Tel: +36 1 224 0900 www.noerr.com recepcao@noerr.com	
Oppenheim Üggyvédi Iroda 1053 Budapest, Károlyi u. 12. 2. em.	1989	N.A.	61	39 ügyvéd + 11 jelölt	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–	Skanska, ZFP Investments, IMMOFINANZ, Codic, TRIUWA	Dr. Ulrike Rein irodavezető partner/ managing partner	Tel: +36 1 486 2200 www.oppenheimlegal.com mark.pinter@oppenheimlegal.com	

# Ügyvédi irodák

Ügyvédi iroda neve és címe	Alapítás éve	Tulajdonos neve	Főállású alkalmazottak száma	Ügyvédek száma	Ingatlanpiaci szereplők számára kínált szolgáltatások										Főbb ügyfelek	Cégyezető neve, beosztása	Elérhetőség
					Befektetés és fejlesztés	Építési jog, EPC szerződések	Ingatlan-nyomonkövetés	Ingatlan-adásvétel	Tervezés és övezetlevesorolás	Bank és pénzügyek	Vitarendezés	Környezetvédelem	Adózás				
Orbán & Perlaki Ügyvédi Társulás 1036 Budapest, Perc u. 6. 	2011	Orbán Miklós, Perlaki Szabolcs	31	15	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Cushman & Wakefield, Deutsche Asset Management (DWS), Deka, S Immo, Atenor, Generali Real Estate, British Telecom, MasterCard, Strabag PFS	dr. Perlaki Szabolcs partner, head of real estate	Tel: +36 30 619 9575 www.opl.hu szabolcs.perlaki@opl.hu
Réti, Várszegi és Társai Ügyvédi Iroda PwC Legal 1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.	2000	Dr. Várszegi Zoltán, Dr. Martonyi Zoltán, Dr. Gally Ester, Dr. Horváth Dóra, Dr. Kelemen Dániel, Dr. Réi László, Dr. Szabó Tibor, Dr. Sárosi László, Dr. Dekány Csilla, Dr. Molnár Melinda, Dr. Mihola Beke, Dr. Pankóczy Bertus, Dr. Zala Péter, Dr. Zsély Mária	53	29	✓	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	✓	Rossmann Magyarország Kft., UniCredit Leasing Hungary Zrt., Vermilion Exploration B.V., Vantage Drilling International, Swiss Krono Kft.	Dr. Várszegi Zoltán cégtárs, irodavezető	Tel: +36 30 461 9888 rnp.central@hu.pwclegal.com	
Salló Ügyvédi Iroda 1055 Budapest, Honvéd u. 38. 4/7.	2000	Dr. Salló Krisztina	1	4	✓	✓	✓	✓	-	✓	✓	-	✓	multinacionális gyártó és szolgáltató cégek, ingatlanfejlesztő, -kezelő társaságok, diplomáciai képviselők	Dr. Salló Krisztina irodavezető ügyvéd	Steller Viktória Tel: +36 70 400 2746 salló.decapoa@gmail.com	
Sándor Szegedi Szent-Ivány Komáromi Eversheds Sutherland Ügyvédi Iroda 1026 Budapest, Pasaréti út 59.	1987/1999	dr. Sándor Tamás, dr. Szegedi Ildikó, Dr. Szent-Ivány Ágnes, dr. Komáromi Péter, dr. Varga Katalin	20	18 (beleértve az ügyvédjelölteket)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	ingatlanfejlesztő cégek, multinacionális gyártó és szolgáltató cégek, iroda- és kereskedelmi helyiségek bérlete, nemzetközi élelmiszer-kiskereskedelmi cégek	dr. Szent-Ivány Ágnes irodavezető partner	Tel: +36 1 394 3121 www.eversheds-sutherland.hu szent-ivany@eversheds-sutherland.hu office@eversheds-sutherland.hu	
Sárhegyi és Társai Ügyvédi Iroda 1022 Budapest, Árvácska u. 6. 	1993	Dr. Sárhegyi Zoltán, Dr. Bártfai Beatrix	15	35	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	nemzetközi és hazai befektetők, ingatlanfejlesztő és ingatlanbefektetési alapok	Dr. Sárhegyi Zoltán irodavezető partner Dr. Bártfai Beatrix irodavezető partner	Tel: +36 1 209 0180 www.sarhegyi.hu titkarsag@sarhegyi.hu	
Sár és Társai Ügyvédi Iroda 1051 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky u. 16. 2. em.	1998	dr. Tólas K. József, dr. Sár Csaba, dr. Lantos Judit, Hennelné dr. Komor Ildikó, dr. Klausz Zsófia, dr. Szakács Ester, dr. Horváth Katalin	18	9	-	-	✓	✓	-	-	✓	-	✓	külföldi és magyar magánszemélyek és cégek, ingatlanadók és -vásárlók, -bérlet	Hennelné dr. Komor Ildikó irodavezető partner/ managing partner	Tel: + 36 1 457 0550 www.sarandpartners.hu office@sarandpartners.hu	
Schönherr Hetényi Ügyvédi Iroda 1133 Budapest, Váci út 76.	2008	Dr. Albert Zita, Dr. Hetényi Kinga, Dr. Szalóki Gergely	25	17	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	GTC Group, Immochan Magyarország Kft., M7 Real Estate Ltd, UNIQA Real Estate AG	dr. Hetényi Kinga irodavezető partner	Tel: +36 1 870 0700 www.schoenherr.eu/hungary/office/office.hungary@schoenherr.eu	
Squarra & Partners Ügyvédi Iroda 1016 Budapest, Avar u. 8.	1997	Dr. Squarra A. Thomas, Dr. Várhegyi Kornélia, Dr. Reinhardt András	4	4 + 2	✓	✓	✓	✓	-	✓	-	-	-	nemzetközi food retailer láncok ingatlanfejlesztő és -kezelő társaságai, nemzetközi ingatlanportfólió-befektetők, ill. ingatlanfejlesztők, -üzemeltetők, ipari és kereskedelmi cégek	Dr. Squarra A. Thomas managing partner	Tel: +36 1 474 2080 www.squarra.hu info@squarra.hu	
Szécseyi és Társai Ügyvédi Társulás 1024 Budapest, Buday László u. 12.	2000	Dr. Szécseyi László	9	7	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	nemzetközi és magyar ingatlanfejlesztők, ingatlanbefektetők, nyomonkövetők, kereskedelmi láncok és szolgáltatók, bankok	Dr. Szécseyi László managing partner	Tel: +36 1 345 4535 www.szecsenyi.com l.szecsenyi@szecsenyi.com	
Varga Károly és Társai Ügyvédi Iroda 1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 53.	1998	Varga Károly	9	6	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	✓	N.A.	Varga Károly irodavezető ügyvéd/ managing partner	Tel: +36 1 302 9090 halcsi@t-online.hu	





# ÚJ ÉPÍTÉSŰ LAKÓPARKOK

A PORTFOLIO INGATLAN  
ADATBÁZISÁBAN

[ingatlan.portfolio.hu](http://ingatlan.portfolio.hu)

**Portfolio**  
Ingatlan Adatbázis





**kika**

OTTHON AZ ÉLETEDBEN!

# INDUL A KERTI SZEZON!



**BUDAPEST**, 1135 BUDAPEST, LEHEL U. 51. | **BUDAÖRS**, 2040 BUDAÖRS, KINIZSI U. 5. | **BUDAPEST/M5**, 1238 BUDAPEST, BEVÁSÁRLÓ U. 6.  
**GYÖR**, 9012 GYÖR, KIRÁLYSZÉK ÚT 35. | **PÉCS**, 7634 PÉCS, MAKAY ISTVÁN ÚT 7. | **DEBRECEN**, 4031 DEBRECEN, KISHATÁR U. 32.



[WWW.KIKA.HU](http://WWW.KIKA.HU)  
[WWW.OTTHONAZELETEDBEN.HU](http://WWW.OTTHONAZELETEDBEN.HU)  
[WWW.OTTVANAZELETEDBEN.HU](http://WWW.OTTVANAZELETEDBEN.HU)



KIKA MAGYARORSZAG



[FACEBOOK.COM/  
KIKAMAGYARORSZAG](https://FACEBOOK.COM/KIKAMAGYARORSZAG)