

LAKÁSPIACI ÖSSZEFOGLALÓ: NYUGVÓPONTRA JUTOTTUNK

Két év telt el a válság kirobbanása óta és most már mindenki tisztában vele, hogy a lakáspiacon nem lesz gyors visszapattanás a hirtelen esést követően. A piaci szereplők, akik talpon tudtak maradni már tudják, mire számíthatnak, és ennek ismeretében hozzák meg befektetési döntéseiket, határozzák meg értékesítési vagy pénzintézetek esetén, hitelkihelyezési stratégiájukat.

Nem állt le teljesen a lakás piac – ez a legfontosabb megállapítás, amit minden, Lakásvásáron is megjelenő piaci szereplő mondott megkeresésünkre. Persze jóval kisebb a forgalom, mint 2008 első háromnegyed évében, de mindig akadnak olyan élethelyzetek, amiben új vagy használt lakásra, hitelre van szükség. Legtöbbször arra nyilatkoztak, hogy a kisebb méretű, olcsó lakások és a drágább ingatlanok iránt van kereslet, a középkategória nem túl kelendő, legfeljebb csak az olyan külső kerületekben, ahol a négyzetméterárak alacsonyabbak. Hitelek tekintetében az új szabályok eredményeképp kevés a bankok mozgásteré, a termékek köre leszűkült, így nagyobb hangsúlyt kap az árazás és a szolgáltatás minősége. A hitelek egyébként a mostani gazdasági helyzetben rendkívül előnyös kondíciókkal kaphatók. Szinte hihetetlen, hogy van olyan bank, amely 2010 őszén bevállal egy fix, 5 éves kamatperiódusú forintkölcst 8 százalékos teljes hiteldíjmutató alatt.

Új beruházásokat néhány fejlesztő továbbra is indít, kihasználva azt az előre megjósolt helyzetet, hogy a készletek kifutásával szűkös lesz a választék, főleg azokból a lakásokból, amiket a

mostani helyzetben meg tudnak fizetni és keresnek is a vevőjelöltek. A fizetési konstrukció 20-80-as arányban oszlik meg legtöbbször, ami a maximum 75 százalékos finanszírozási szabály tükrében egyáltalán nem meglepő. Ingatlanszakmai szempontból lényeges és mindenképp pozitív fordulat, hogy a tulajdonosok a legtöbb esetben ingatlan-tanácsadóhoz, közvetítőhöz fordulnak, mert érzik, hallják és tapasztalják, hogy a megfelelő infrastruktúra és felkészültség nélkül nem lehet eladni a lakásokat. Még a reális érték meghatározásával is sokszor gondban vannak.

Szomorú persze, hogy sok vállalkozás és vállalkozó volt kénytelen otthagyni az ingatlaniparágat vagy azért, mert nem volt képes alkalmazkodni az új helyzethez vagy azért, mert a legrosszabbkor érte a válság. A Lakásvásár apropóján az önmaguk szerencsésjét is kovácsoló „túlélők” közül válogattunk...

Budapesten nem volt visszaesés az újonnan átadott lakások számában az idei év első felében, de a kiadott építési engedélyeknél már itt is megfigyelhető egy hozzávetőlegesen 40 százalékos visszaesés. Azonban így is

akadnak új fejlesztések. A GB Euró-pától **Dror Schnitkes** társtulajdonosa elmondta: „Tapasztalataink azt mutatják, hogy az ingatlanpiac Magyarországon egyre kiegyensúlyozottabbá válik, távolodunk a recesszió időszakától, fokozódik az új lakások iránti kereslet, és bízunk benne, hogy a banki feltételrendszer is kedvező, az ingatlanpiacra nézve pozitív irányt vesz. Továbbra is készen állunk, hogy kiszolgáljuk a különféle vásárlói igényeket. Ugyanakkor megjegyezném, hogy az előzetes elvárásainkhoz képest visszafogottabb eredményeket hozott az idei értékesítés. Biztosak vagyunk viszont abban, hogy a jövő évben a megnövekedő igények miatt hiány is mutatkozhat az ingatlanpiacon, ezért új projektekkal, és a meglévők további fázisainak beütemezésével készülünk erre az időszakra. A lakás piac iránti elkötelezettségünket mutatja, hogy továbbra is kiemelt támogatói vagyunk a Lakásvásárnak.”

Budapesten belül a GB Európa három kiemelt területen kínál újépítésű lakásokat. Budán, a XI. kerületben a Madárhegy Lakópark várja az érdeklődőket azonnal költözhető, egyedi panorámás lakásaival. Pesten két projektjük van: A modern Ciprus Ház

és az exkluzív Duna Terasz. A Ciprus Ház az Aréna Pláza szomszédságában, a VIII. kerületben található - egy-, két-, illetve háromszobás modern lakásokkal biztosít jól megközelíthető, ugyanakkor nyugodt lakókörnyezetet. A XIII. kerületi Duna Terasz a pezsgő, modern városi létet ötvözi, a békés zöldövezeti életstílussal közvetlenül a Duna mellett. Itt a lakásokat már a legkorszerűbb lakóigényeknek való tökéletes megfelelés szellemében alakították ki. Az érdeklődők egyébként a Duna Terasz mintalakásait a televízióban nagy sikerrel futó Diplomata vadász című sorozat helyszíneiként is láthatják. Dror Schnitkes hozzátette: „Az utóbbi időben különösen nagy érdeklődés mutatkozik vásárlóink körében a két-, két és fél szobás lakások iránt, de a négyszobás lakásaink is igen keresettek a nagyobb családok körében. „A GB Európának a XXIII. kerületben van a legújabb projektje, a hamarosan épülő lakópark területe szintén közvetlenül a Duna-parton található lenyűgöző kilátást nyújtva a Dunára és környezetére. Ennél a fejlesztésnél az előkészítési fázisban tartanak, de a Lakásvásáron már látványtervekkel, és információk anyagokkal várják az érdeklődőket.

Szeptemberben a **Nanette Group** okozott pozitív meglepetést a piacon, hiszen jelenleg a XI. (Nanette Viva) és a IX. (Nanette City Home) kerületben egyszerre összesen 375 lakást épít és további ütemek beindítását tervezi. **Kricsfalussy Tamás** értékesítési igazgató elmondta, ebben az évben már 121 lakást sikerült eladni, ami azt jelenti, hogy ferencvárosi projektjük jelenleg építés alatt álló fázisának 40 százalékát értékesítették és az újbudai fejlesztésnél is el fogják érni ezt a szintet szeptember végéig. A magas érdeklődés annak köszönhető a Nanette szerint is, hogy elfogytak az olyan új építésű lakások a piacról, melyekre igény lenne. „Már korábban éreztük, hogy az emberek továbbra is keresik a jó elosztású garzon, illetve másfél szobás lakásokat. Erre adott válaszként indította el a Nanette új fejlesztéseit és úgy tűnik, bejöttek számításaink” - mondta Kricsfalussy Tamás. A lakások átlagára jelenleg 390 és 410 ezer forint között van négy-

zetméterenként, ami ugyan némileg magasabb a korábban megszokottnál, de a jó elosztásnak köszönhetően élhető 30 négyzetméteres garzonokat és 40 négyzetméteres másfél szobás új lakások alakítottak ki, így a teljes ár rendkívül versenyképes. A Lakásvásár kapcsán érdemes kiemelni, hogy a végár ennél is magasabb lesz. A kiváló elosztás mellett a beruházó azt is fontosnak tartja, hogy az épület jellege ne azt a minimalista képet tükrözze, mint korábban számos új építésű ház, hanem simuljon bele környezetébe építészetiileg. Tapasztalatok szerint manapság a fejlesztőnek olyan szolgáltatásokat kell biztosítania, ami a későbbiekben is ingyenesen igénybe vehető. Ilyen például a bicikli- és a babakocsi-tároló.

A közösköltség jó, ha garantált, a Nanette IX. kerületi projektjénél például négyzetméterenként 200 forint körül van. A cég tervei közt szerepel további ütemek és fejlesztések beindítása, illetve a következő 7 évben meg akarják duplázni az általuk felépített lakások számát, ami jelenleg meghaladja a kétezeret. Kricsfalussy Tamás kiemelte, minden befektető tudja, hogy a lakásfejlesztés egy hosszú távú elkötelezettség, így nehezen érthető, miért döntöttek sokan a gyors kivonulás mellett szinte rögtön a válság kirobbanása után. A Nanette várakozásai szerint a jövőben ismét emelkedni fog a kereslet a nagyobb, családok számára is alkalmas háromszobás lakások iránt.

A CEE Group szintén egy újabb ütem beindítását tervezi még az idén a Pöttyös Terasz projekten belül, 200 lakással. Mint **Rónai Ákos** a beruházó magyarországi értékesítési igazgatója elmondta, a X. kerületi fejlesztés első ütemének 183 lakása közül már csak 50 várja új tulajdonosát. Tapasztalataik szerint van kereslet a nagyobb, 2,5-3 szobás lakásokra is. „A korábban felkapott kerületekben rossz árazási stratégiát folytattak a lakásépítők, ezért sokan hihetik, hogy nem lehet megfizethető áron nagyobb lakáshoz jutni” - mondta a szakember. Mivel a külsőbb kerületekben a válság előtt is reális áron kínálták az ingatlanokat, itt nem is csökkentek az árak, nincs szükség milliós akciókra, hogy a vevők

bejöjjenek. Rónai Ákos kiemelte, a Pöttyös Terasz első ütemének tanulságait levonva, a változó igényeknek megfelelően építik a második ütemet. Új igényként jelentkezik tapasztalataik szerint például, hogy a minőségi kivitelezés és anyagok mellett a lakás tájolását is sokan figyelembe veszik, fontos, hogy minden helyiségnek legyen például ablaka, és az extrák, mint a portaszolgálat vagy a zártláncú kamerarendszer, csak opcionálisan álljon a lakók rendelkezésére. Érdekes egyébként, hogy így is sokan igénylik ezeket.

Az Autóker továbbra is XIII. kerületben, a Marina Parton kínál lakásokat, immár a IV. ütemnél járnak, mely nem más, mint a Marina Prémium, lakások közvetlenül a Duna partján. Mint **Vadas Eszter** marketing-vezető elmondta, nincs olyan egyértelmű lakástípus, amely kimagaslóan népszerű - ugyanúgy keresik a drágább, dunai panorámas lakásokat, mint a kisebb 20-25 milliós egy hálós lakóegységeket. Ezzel együtt némileg érezhető, hogy a középkategóriás, 30-50 milliós, két hálószobás lakások kereslete csökkent. Vadas Eszter szerint az általános piaci optimizmus ideje a jövő évre tolódik ki, ugyanakkor már azzal is elégedettek lennének, ha legalább tavaszig olyan ütemben tudnák értékesíteni a lakásokat, mint idén, ugyanis eddig a várakozásokon felül alakult a lakásvásárlások száma. „Különösen az utóbbi évekhez képest, 2010-ben erős volt a nyár, ami egy igen szokatlan jelenség. Bátran állíthatjuk, hogy a régi sablonok már elavultak és nekünk is változunk kell a piaccal” - foglalta össze a tanulságokat az Autóker szakértője. A cég egyébként tervezi újabb fejlesztéseket mind a Marina Parton, mind a belvárosban. A Lakásvásáron standjuk látogatóit kedvezményekkel, ingyen konyhabútorral és kocsibeállással várják.

Az OTP Ingatlan jelenleg a XI. kerületi 80 lakásos Bereg lakókertben kínál ingatlanokat, illetve a II. kerületi Fillér utcában, mely utóbbi már a drágább kategóriába tartozik 650-700 ezer

forintos négyzetméterenkénti árával. Ezzel együtt, mint **dr. Gerlánné Ludman Tünde** értékesítési vezetőtől megtudtuk, a budai lakások iránt továbbra is intenzív a kereslet, elsősorban befektetési szándékkal érkeznek a vevők és a nagyobb, 70-80 négyzetméteres lakóingatlanokat kedvelik. Az OTP-nek még Siófokon és Balatonszemesen is van vízparti apartmant kínálata, amire ugyancsak van kereslet, valamint a XIII. kerületi Tüzér is utcában is akad még pár lakás, amiket jelentős árelőnnyel fognak kínálni a Lakásvásáron. Előkészítés a alatt a XIII. és a XVIII. kerületben van két projektje az OTP Ingatlannak. Itt arra számítanak, hogy a 40 és 70 négyzetméter közötti kategóriában lesz majd nagyobb kereslet. Dr. Gerlánné Ludman Tünde az OTP lakáspiacei várakozásaival kapcsolatban kiemelte, nem egy új kormányzati program a legfontosabb most, hanem egy olyan pozitív globális gazdasági folyamat beindulása, ami előbb-utóbb Magyarországon is lökést adhat a piacnak.

A használt lakások piacával kapcsolatban **Markó Gergely**, a City Cartel oktatási és marketing igazgatója elmondta, a kereslet továbbra is megvan a kisebb, alacsonyabb értékű és a nagyobb, drágább ingatlanok iránt, ugyanakkor a köztes, középkategóriás lakások piaca e között a két szegmens között – úgymond – lebeg, kevés a tranzakció. Markó Gergely szerint a válsággal a közvetítő munkája is változik. Ha valaki képes ehhez a változáshoz alkalmazkodni, akkor továbbra is eredményes marad, persze ez több munkát igényel. A szakértő az új feladatok közé sorolta például az eladók meggyőzését az adott ingatlan reális piaci áráról. „Az internet világában már nem lehet senkit átverni, egy jó

értékesítőnek fel kell ismernie, hogy melyik ingatlannal érdemes foglalkozni, mire lesz kereslet” – fogalmazott Markó Gergely. Ennek megfelelően az új lakásoknál azok a vállalkozók élnek meg a piacon a „kisebbek” közül, akik már bizonyítottak és valóban minőségi terméket kínálnak. Ugyanakkor ezek a fejlesztők is csak akkor kezdenek bele a kivitelezésbe, ha az összes lakást eladták, nem kockáztatnak. „Sok olyan vállalkozót ismerünk, akiket jó szívvel ajánlunk ügyfeleinknek, ez az értékesítési munka nagyon fontos része” – mondta Markó. A tisztán magyar tulajdonban lévő City Cartel továbbra is bővíti hálózatát, ezért is tartották fontosnak, hogy megjelenjenek a Lakásvásáron.

A Passzívházak Mindenkinek Kft. a Lakásvásáron hirdeti meg az első magyar passzívház minősítésű sorház 120 négyzetméteres lakásait, melyeket Dunakeszin kezdtek építeni júniusban, a befejezés pedig október végére várható, míg az üzembe helyezést december 15-re tűzte ki a beruházó. Mint **Szentmihályi-Nagy István** ügyvezető elmondta, a mostani épület tapasztalatait felhasználva, a jövőben akár 2,5 hónap alatt képesek lesznek befejezni egy hasonló házat, melyet a német darmstadti Passzívház Intézet vizsgál be és adja ki rá a passzívház minősítést. Ez maximum 15 kWh/m²/év energiafogyasztást enged meg, ami forintba lefordítva nagyjából 7 ezer forint havi költséget jelent. Ebben benne van a fűtés, a hűtés és a meleg víz előállítás is. Azért, hogy a lakások megfeleljenek a szigorú követelményeknek a monolit vasbeton falakat 30 centiméteres szigeteléssel látták el, mindegyik lakóegységhez 6 darab, 6 méter mélyen lefűrt hőcserélő és olyan gépészet tartozik, mely képes hűteni és fűteni a lakást, sőt, a meleg

vizet is előállítja. Ezenfelül a magas felszereltségi szinthez tartozik többek közt a 100 százalékos hangszigetelés, az időjárás-érzékelőkkel irányított automatikus zsalúzás árnyékolás, valamint fűt kút a kertben, hogy ne kelljen vezetékes vizet felhasználni a locsoláshoz. Szentmihályi-Nagy István elmondta, ezzel az épülettel akarják bizonyítani, hogy a magyar építőipar, felhasználva a legmodernebb technológiákat, világszínvonalú teljesítményre képes mind a kivitelezés idejét, mind minőségét illetően. A lakások részletes eladási kondícióit megismerhetik a Lakásvásáron, a Zöld Szigeten!

Árva András, a CIB Bank lakossági üzletágának üzletfejlesztési vezetője szerint az idei ősz folytatása a tavasz-nak, az ügyfelek továbbra is azokat a konstrukciókat keresik, melyek minden tekintetben egyszerűen megérthetőek, jól kiszámíthatók. Fontos a minél hosszabb kamatperiódus, ami az említett kiszámíthatóságot garantálja a törlesztőrészeknél, és a különböző díjak, extra költségek elengedése. Árva András kiemelte, a jogszabályi keretek mostanra erősen leszabályozták, hogy milyen hitelfelvételi feltételek mellett, és milyen adóvizsgálat után nyújthat egy bank kölcsönt, így az árban és a folyamat gördülékenységében van verseny. Mivel a CIB Bank célja, hogy növelje a kihelyezett volumenét, most akár 5 éves kamatperiódusra is lehet hitelhez jutni 8 százalékalatti teljes hiteldíjmutató mellett kezelési költség nélkül. Árva András szerint ez egy olyan önköltségi áron adott termék, ami azon a piacon is biztosítja részesedésük növekedését, amelyen az összes bank annyi kölcsönt helyez ki, mint korábban a CIB egymaga. A legjellemzőbb hitelösszeg egyébként továbbra is 5-6 millió forint, futamideje pedig 16 és 18 év között van. ■