

Jelzáloghitelezés és Lakásfinanszírozás Magyarországon 2007

Hova tart a lakáspiac?

2007. május 17.

Nagygyörgy Tibor
Biggeorge's Holding

A lakáspiac jövőjének vizsgálata összetett kérdés

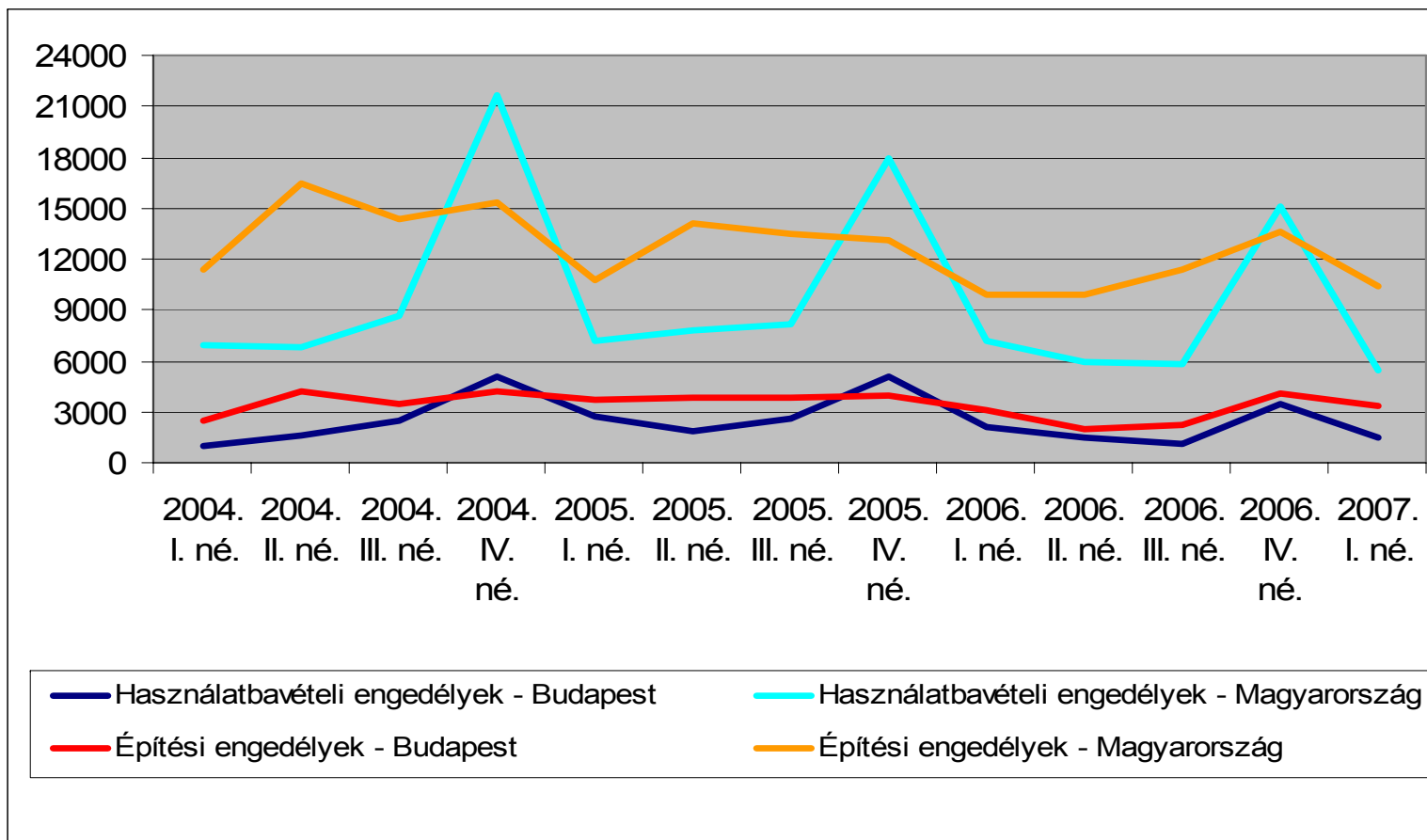
- **Szegmentált piac:**
 - Új-használt ?
 - Budapest-vidék ?
 - Főváros-Nagyváros-Kisváros-Falu ?
 - Alsó – közép - felső kategória ?
 - Téglalakás - Panel lakás - ház?
 - Építés ideje
 - Méret, funkcionalitás
- **Időtáv:**
 - Múlt – jelen - rövid táv - közép táv – hosszú táv ?

Új lakás piac Budapesten múlt – jelen - rövid távú jövő

2004: trendforduló az újépítésű lakások piacán

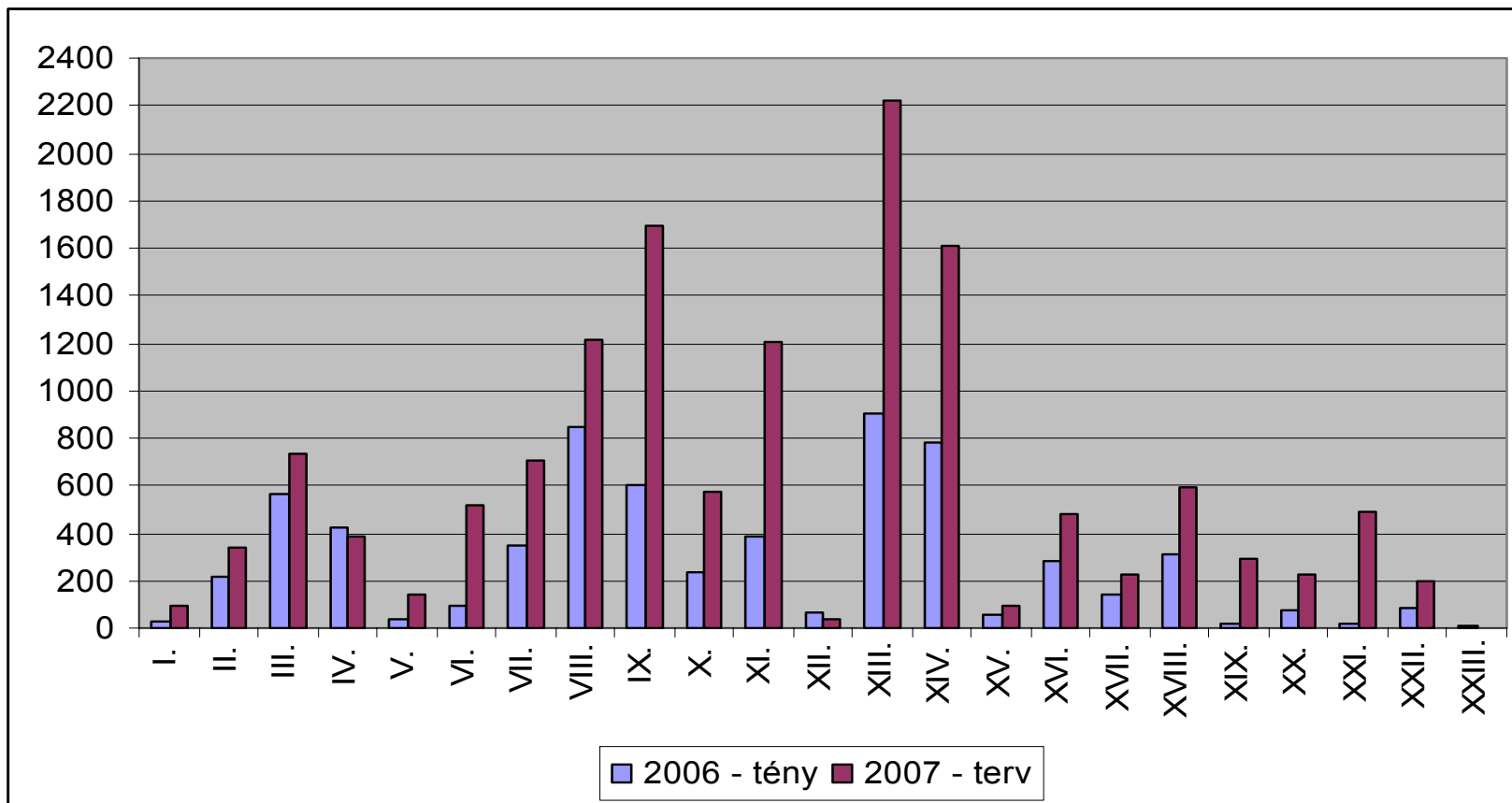
	2000-2003	2004-2006
Külföldi beruházók	Izraeliek döntő súlya	Írek, spanyolok megjelennek
Projekt méretek	Sok száz lakás egyszerre	Maximum 150-200 lakás ütemenként az ideális
Értékesítési ütem	Átlag 8-9 (kiemelkedő 30-40) lakás/hó	Átlag 3-4 (kiemelkedő 20-25) lakás/hó 20% végén megmarad
Promóció / marketing	Piac kialakulása	Előtérben a marketing Értékesítés-ösztönző módszerek
Fizetési ütemezés	Kizárólag szakaszos	10-90%, 20-80% terjed
Tömegpiaci árak	Gyors emelkedés	Legfeljebb kis mértékű emelkedés

Csökkenő számok az új építésű lakások piacán



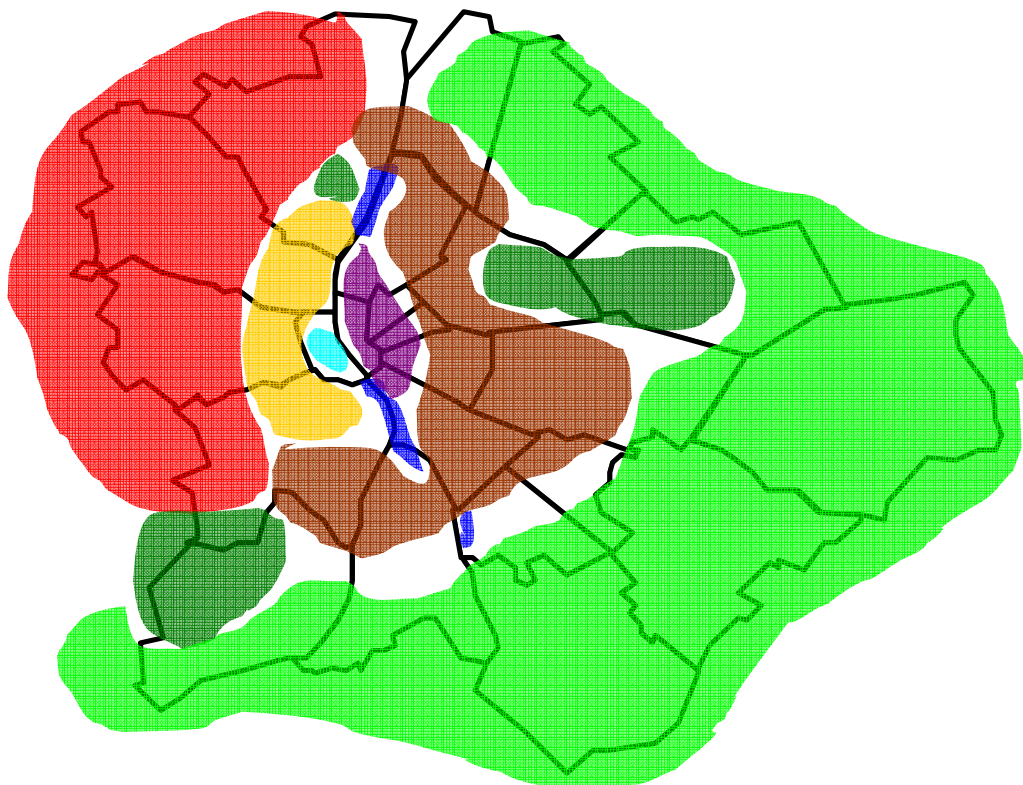
Forrás: Biggeorge's elemzés, KSH

Az ambiciózus tervek, valószínűsíthető növekedés



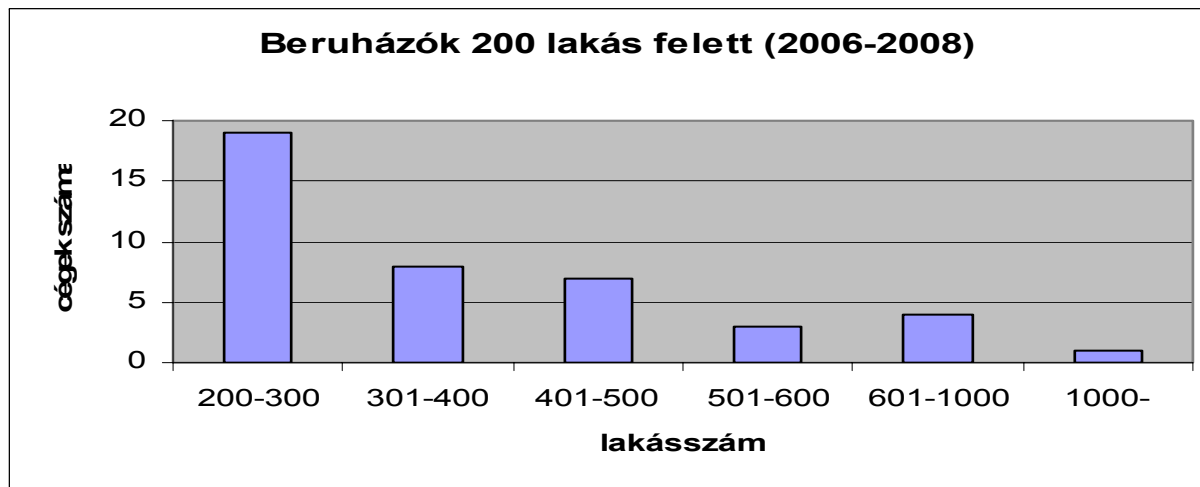
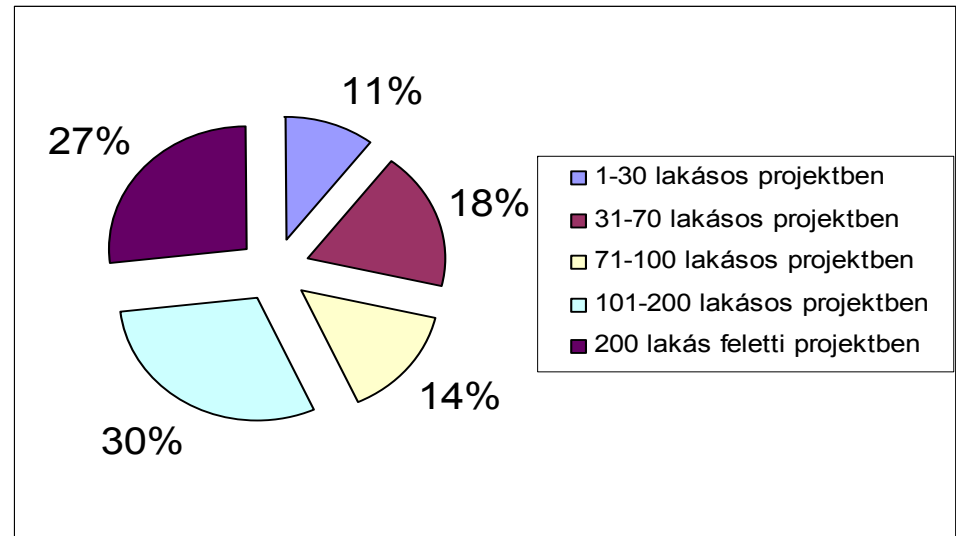
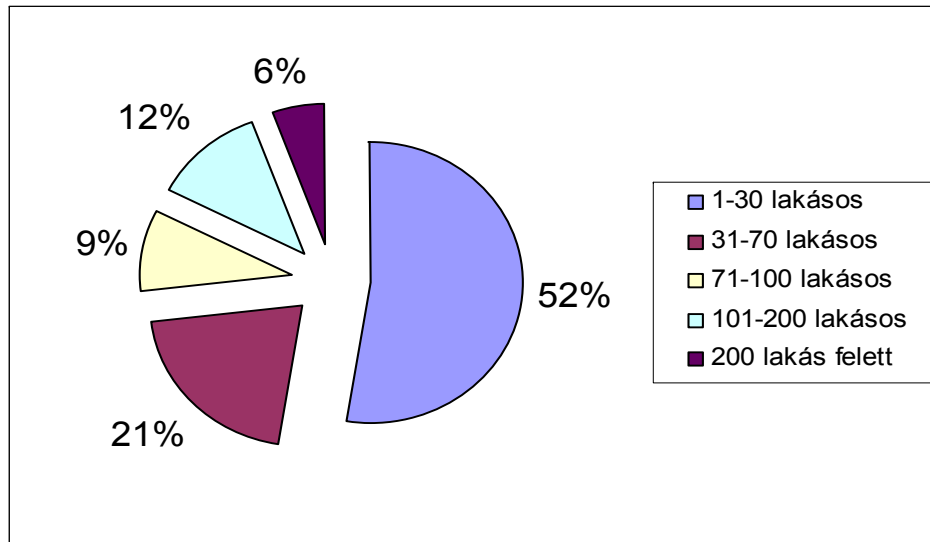
Tavalyi 6500 társasházi lakás után idénre év elején 14 ezret terveznek átadni Budapesten. Tapasztalataink szerint azonban ennek 40-50%-a csúszhat át jövőre, vagy tolódhat későbbre!

Nagyban különböző újlakás-piaci szegmensek Budapesten



- **Magas presztízsű hegyvidék**
500-800 ezer Ft/m²
- **Bel-Buda**
400-600 ezer Ft/m²
- **Várhegy**
550-800 ezer Ft/m²
- **Duna-part**
400-900 ezer Ft/m²
- **Pesti belváros**
400-700 ezer Ft/m²
- **Átmeneti zóna**
290-400 ezer Ft/m²
- **Magas presztízsű kertváros**
320-400 ezer Ft/m²
- **Periferikus kertváros**
280-380 ezer Ft/m²

Erős koncentrálttság a projektütem méretekben Budapesten

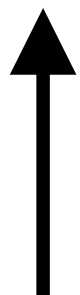


- A tavaly átadott 54 után idénre 91 ötvenlakásosnál nagyobb projekt várható (év eleji tervek szerint).
- Kb. 250 aktív lakásépítő cég Budapesten
- Ebből kb. 40 cég van jelen a piacon 200-nál több lakással (2006-2008 közötti átadással)

2007: Önszabályozó piac, remény a jövőben

- A megszorítások miatti félelem egyelőre túlzónak bizonyult, mind az engedélyek mind az értékesítési darabszámok tekintetében a tavalyi szintekről beszélhetünk.
- Szívódik fel az eladatlan lakásmennyiség (2007. feb. végén 1270 lakás Budapesten – ez 2005 végén még 2200 volt).
- Éves átlagban 5-7%-os áremelkedés prognosztizálható.
- Vásárlók tudatossága, piacismerete, minőség iránti igénye folyamatosan nő (vidéki nagyvárosokban is).
- Több nagy, koncepciózus, vegyes funkciójú projekt megjelenése (IV., VIII., X., XI., XIII., XIV., XVI. kerületekben).
- Külföldi fejlesztők az eddig még nem felfedezett középvárosokban (Eger, Tata, Tatabánya).
- Külföldi vásárlók számára, nagyrészt viszonylagos olcsósága miatt továbbra is vonzó a magyar / budapesti piac. (Budapesti külföldi vevők 56%-a ír, brit és spanyol.)

Tömegpiac és prémium kategória látványos szétválása



- Egyedi / újdonság termék (kielégítetlen kereslet)
- Külföldi vásárlók által keresett termék
- Befektetői várakozások (kis- és intézményi befektetők egyaránt)
- Kedvező kormányzati és területfejlesztési döntések
- Kormányzati politikától / hitelektől nem függő keresleti csoportok



- Túl kínálat, erős versenyhelyzet („tömegpiac”)
- Kedvezőtlen kormányzati támogatási döntések
- Rossz image (terület vagy projekt)

Fejlesztési telkek piaca Budapesten

Felértékelődő városrészek, stagnáló agglomeráció

- **Külföldi beruházók töretlen optimizmusa hajtja főleg a piacot.**
- **Egyértelműen felértékelődő területtípusok:**
 - **Városi alközpontok**
 - **Centrum közeli rehabilitációs területek**
 - **Duna-partok**
 - **Komplex városfejlesztési programok akcióterületei**
 - **Középtávon a Körvasút sor vonzása**
- **Továbbra is stagnálás az agglomerációban és a családi házas részeken.**

Telkek: Konstans áremelkedés Budapesten

Fejlesztési telkek jellemző ára Budapesten		
Terület	Nettó telekár nettó eladható lakás-négyzetméterre vetítve (Ft)	Ártendencia az előző félévhez képest
I., II. és XII. kerület belső része	150-200.000	↑
VI. és VII. kerület Nagykörúton belüli része	160-250.000	↑↑↑
VI. és VII. kerület Nagykörúton kívüli része	80-140.000	↑↑
XI. kerület egykori rozsdáövezete	40-50.000	↑
IX. kerület rehabilitációs területe	50-60.000	↑
XIII. kerület angyalföldi része	45-60.000	↑
XIV. kerület	40-80.000	-
VIII. kerület rehabilitációs területe	40-80.000	↑
X. kerület	25-35.000	↑

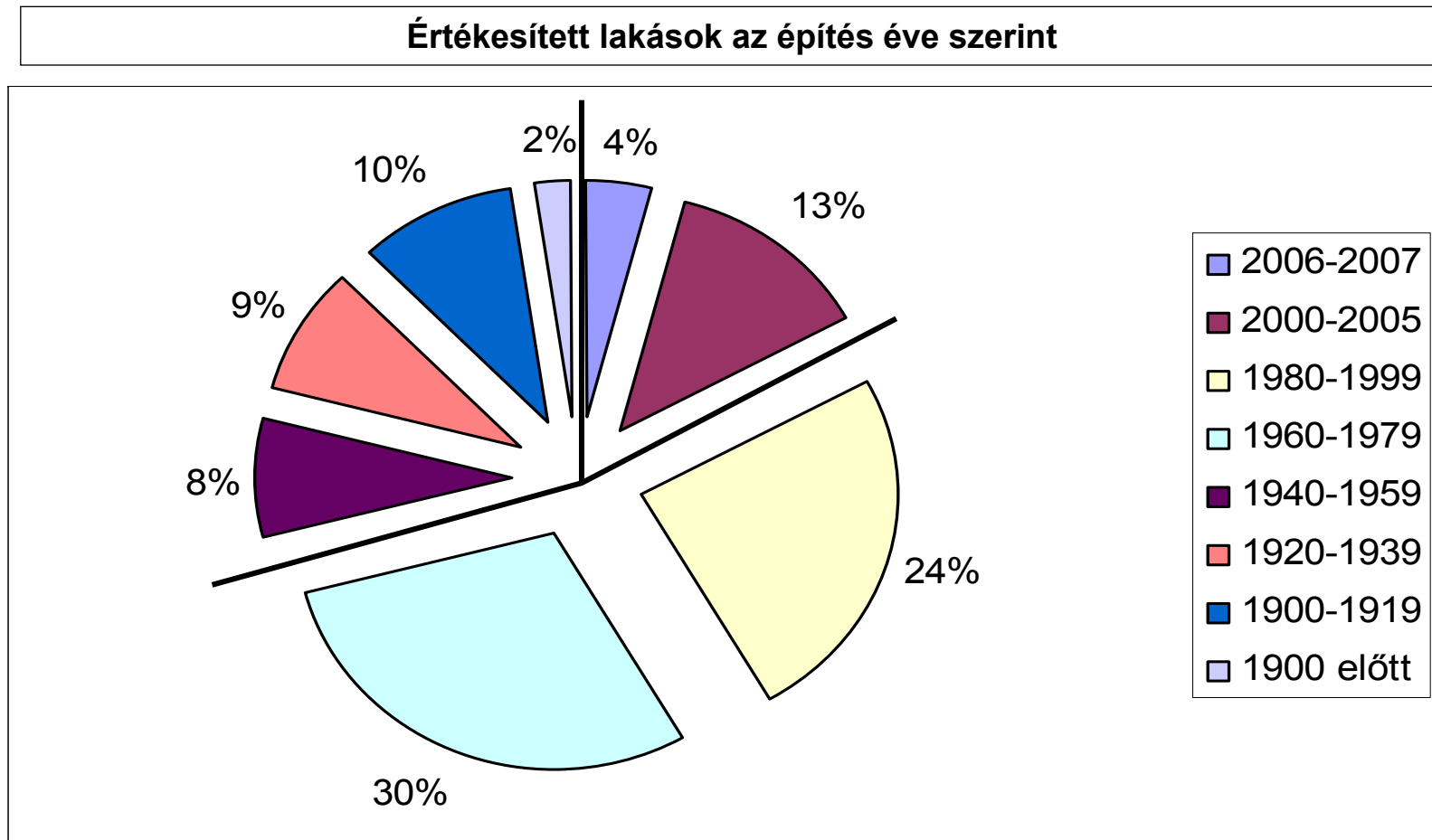
Használt lakások piaca

Kisebb lassulás a használt lakások piacán

- Az elmúlt egy évben a lakosság 6%-a vett és 5%-a adott el lakóingatlant. A következő egy évre 9, illetve 7% a terv (melynek jellemzően 60-70%-a realizálódik).
- Vidéken 69%, Budapesten 82% a használt lakások aránya a vásárlásokban.
- A budapestiek és a 25-35 év közöttiek az igazán aktív vásárlók.
- Az ingatlan.net keresési statisztikái szerint a legnépszerűbb kerületek a X., XIII. és VIII.
- Budapesti keresők nagy része max. 50 m²-ig venne. Vidéken 110 m², illetve 60-80 m² a népszerű kategóriák.
- Árváltozások mértéke rendkívül terület és ingatlanfüggő.
- Fűtődíj emelkedése ellenére nem ugrott meg a panelek és a nagy méretű gázfűtéses lakások kínálata (ok: enyhe tél, gázár-kompenzáció). De ebben az energiatudatosság terjedésével változás várható.
- Viszonylag kiegyensúlyozott, az optimálisnál kissé gyengébb piacról beszélhetünk jelenleg.
- Esetlegesen bekövetkező hitelkrach, és nagy volumenű kényszerértékesítés esetén az árak átmenetileg akár 15-20%-kal is csökkenhetnek.
- 3-6 hónapon belüli értékesítési kényszernél a kevésbé likvid ingatlanok eladási ára akár a becsült piaci érték 80%-ra is csökkenhet.

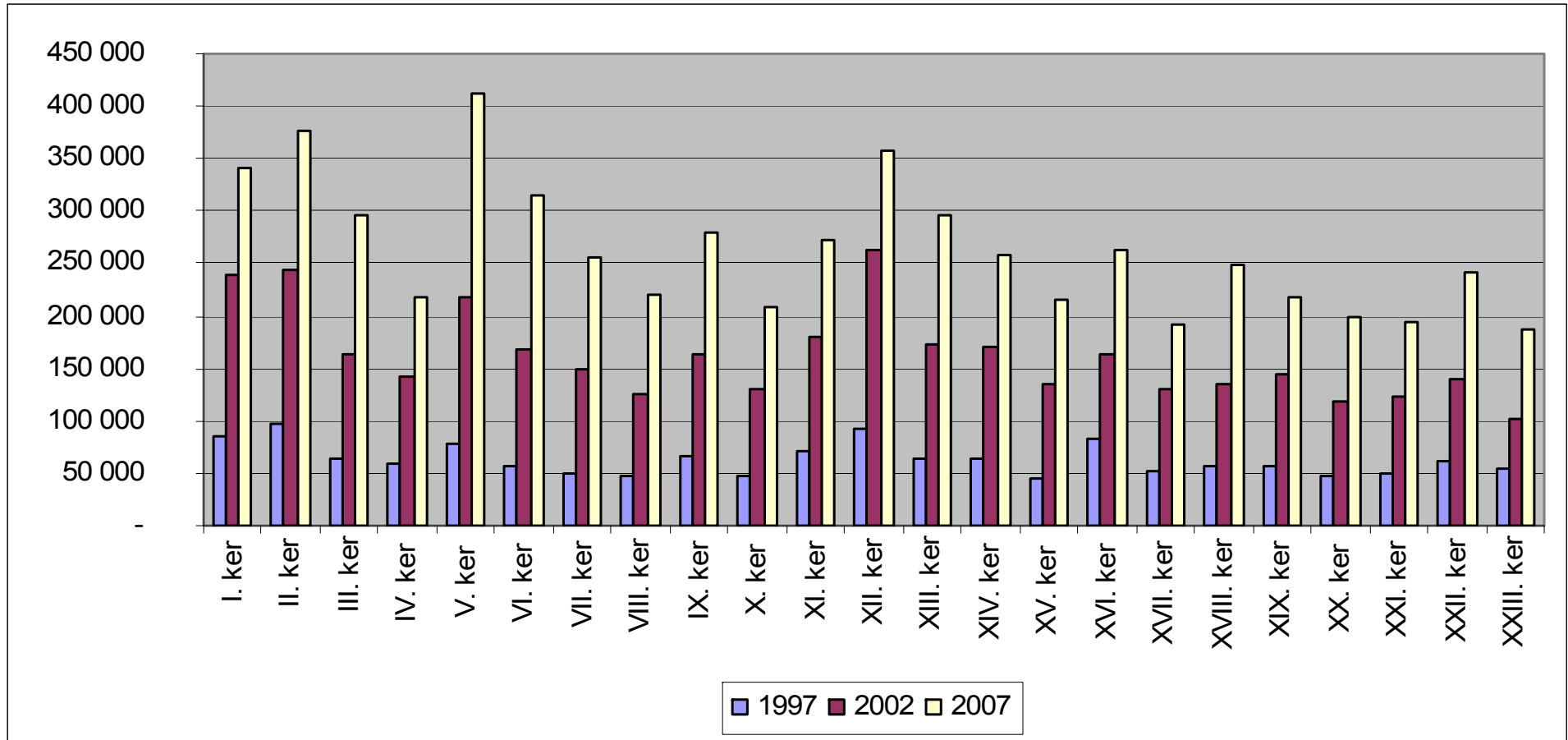
Forrás: Biggeorge's elemzés, Biggeorge's piackutatás, ingatlan.net elemzés

Az OC-nál a legnépszerűbbek a középkorú lakások



Jelentős a újszerű lakások forgalma, gyakran az eredeti bekerülési árat meghaladó áron

Tranzakciós átlagárak alakulása Budapesten



Legnagyobb ütemű áremelkedés a pesti belvárosban: V., VI., VII. ker. (400%<)

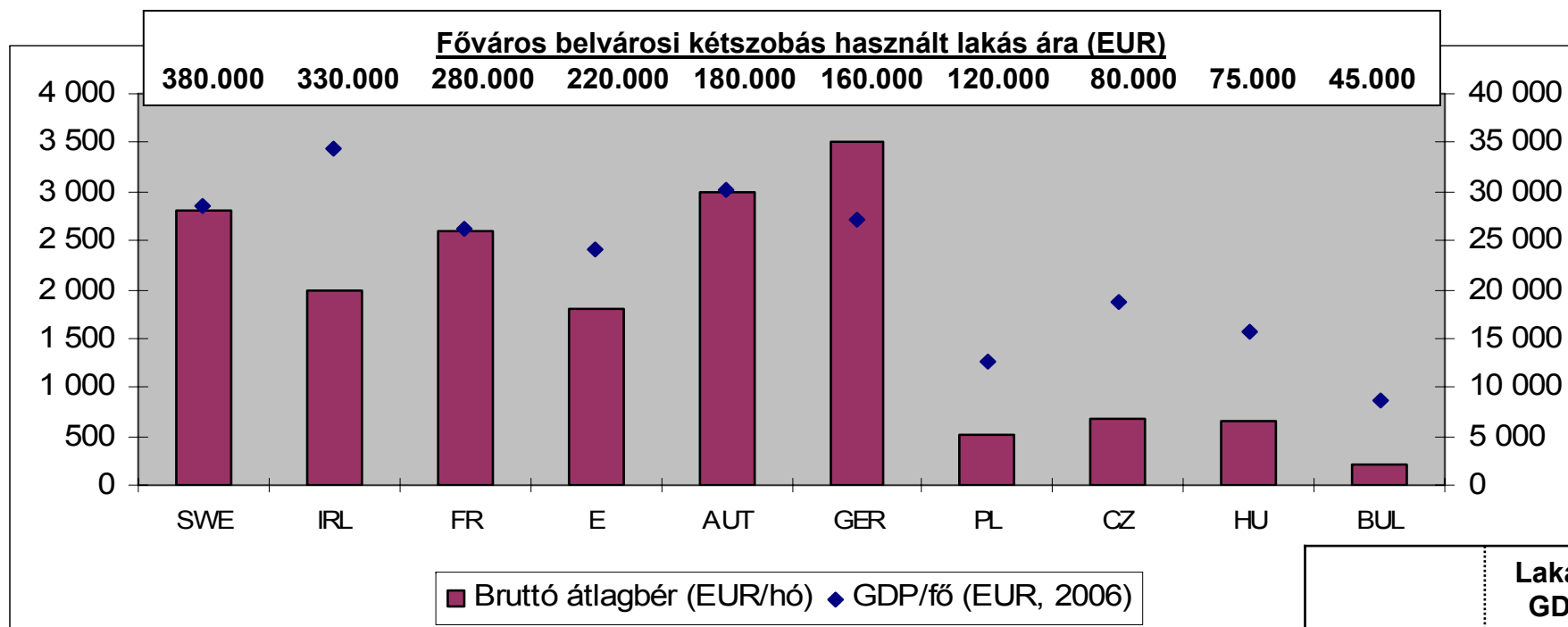
A lakáspiac hosszabb távú kilátásai

Mi határozza meg a lakásárakat hosszabb távon?

- **Reáljövedelmek alakulása**
- **Munkanélküliség alakulása**
- **Finanszírozási környezet**
- **Lakásokhoz kapcsolódó kormányzati intézkedések**
 - **Támogatások**
 - **Ingyanadó**
- **Az árak változásába vetett hit**

Forrás: Biggeorge's elemzés, Biggeorge's piackutatás, ingatlan.net elemzés

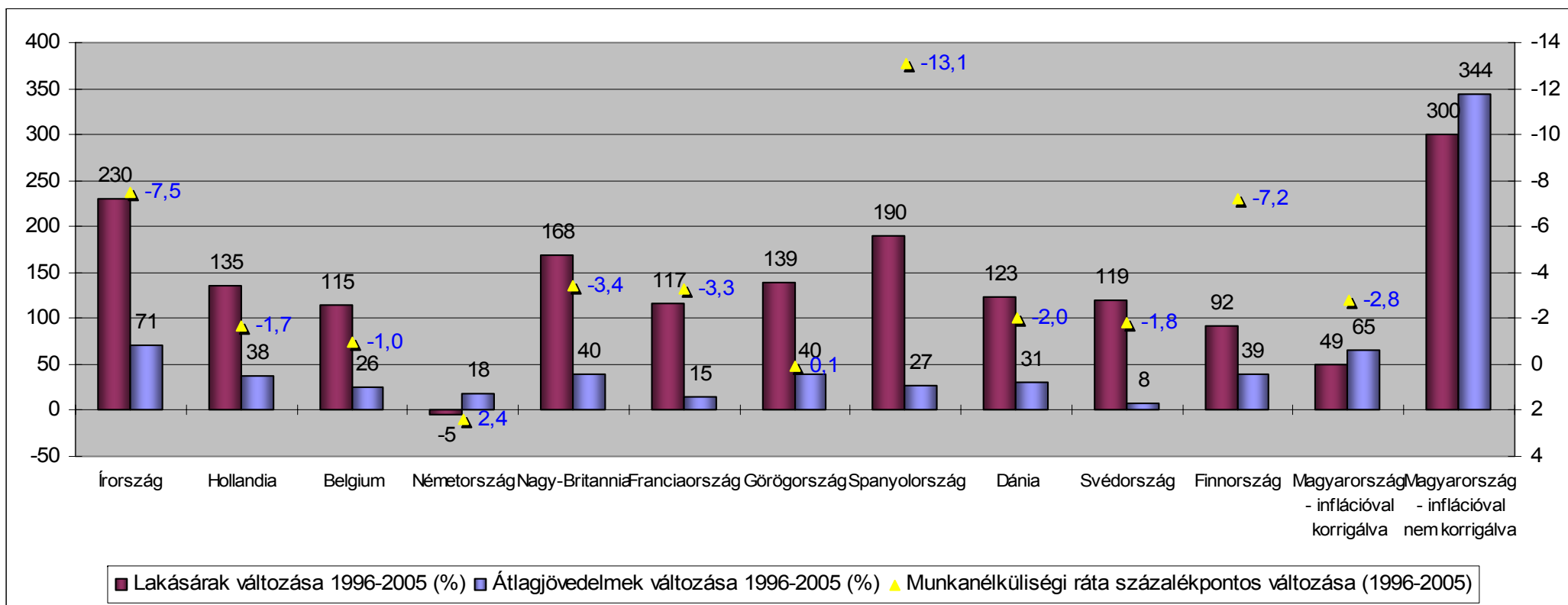
A GDP és a reálbérek növekedésével nőni fognak az árak



	Lakásár / GDP/fő	Lakásár / átlagbér
SWE	13	136
IRL	10	165
FR	11	108
E	9	122
AUT	6	60
GER	6	46
PL	10	231
CZ	4	118
HU	5	114
BUL	5	225

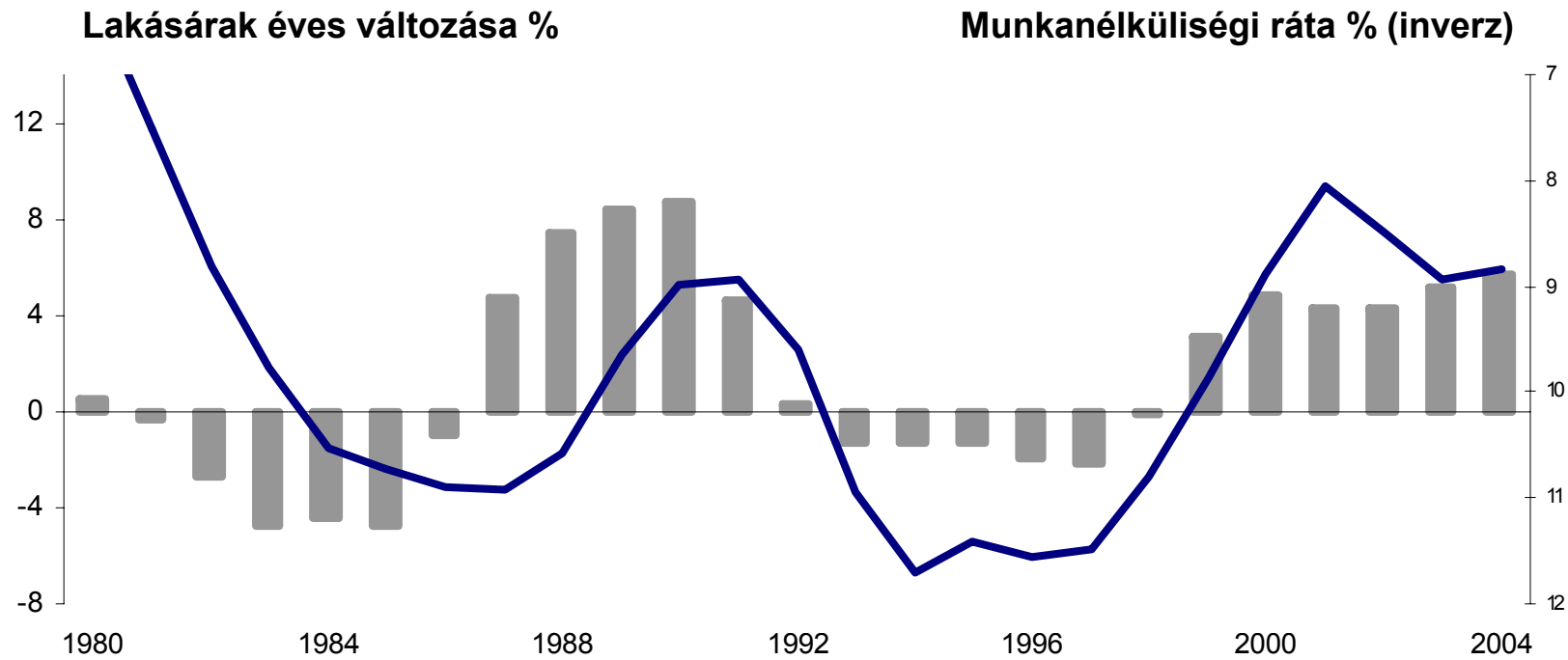
Forrás: Eurostat, Biggeorge's gyűjtés

Magyarországon az elmúlt időszakban a reáljövedelmek növekedése meghaladta az ingatlanokét



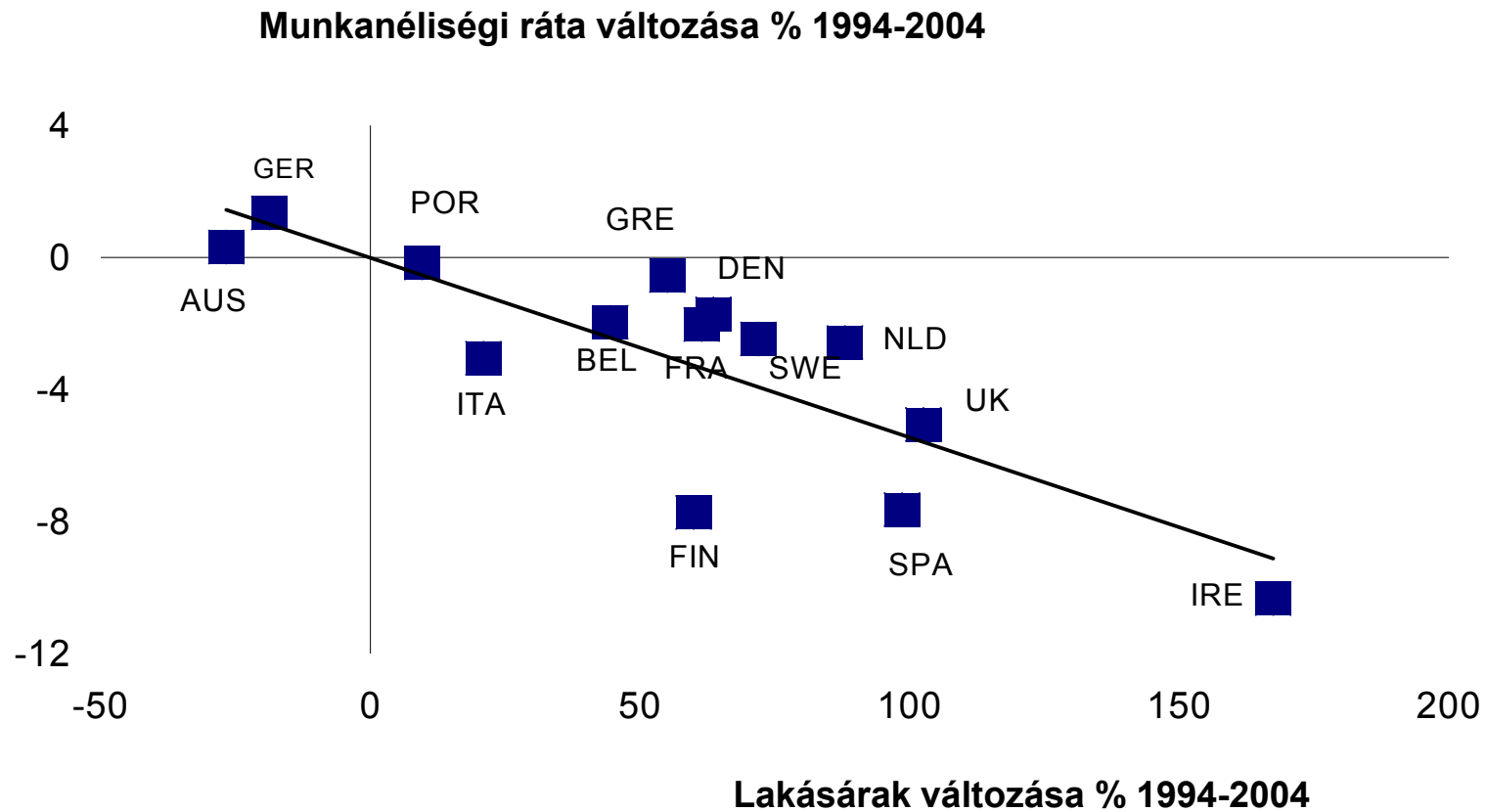
Munkanélküliség és lakásárak

A lakáspiacot a fizetőképes kereslet hajtja

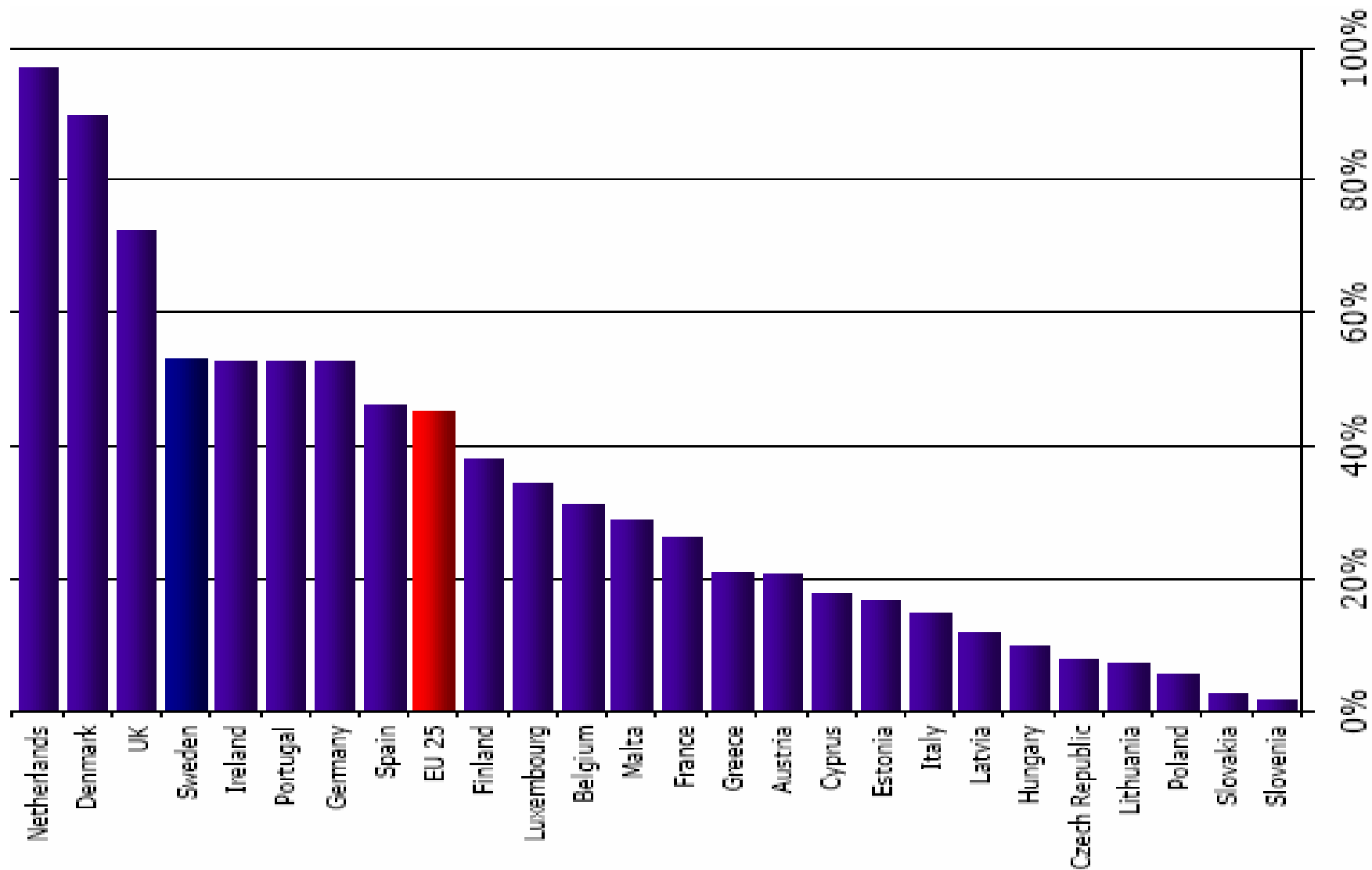


Munkanélküliség és lakásárak

A lakáspiacot a fizetőképes kereslet hajtja



A növekvő banki versenynek van még tere, ez az árakat emelheti



Ingyatlanadó

- Bevezetése egyszeri sokkot eredményezhet, utána azonban beépül az árba.
- Bevezetése után kettős hatás érvényesülhet:
 - Az új lakások piacán az adóterheket (amennyiben a céges tulajdonú fejlesztési telkekre is kiterhelik) minden fejlesztő igyekszik érvényesíteni az árban, ami árnövekedést hoz – ez pedig az új építésű lakások forgalmának csökkenéséhez vezethet.
 - Létrejöhethet egy olyan társadalmi réteg, aki nem tudja kitermelni az ingatlanadó összegét – sok ingatlan kerülhet a piacra, ami az árakat lefelé nyomhatja.
- Minden az adó mértékétől, határától, mentességektől függ, és a piac különböző szegmenseiben különböző módon fejtheti ki hatását, de összességében árcsökkentő tényezőt jelent.

Köszönöm a figyelmet!