

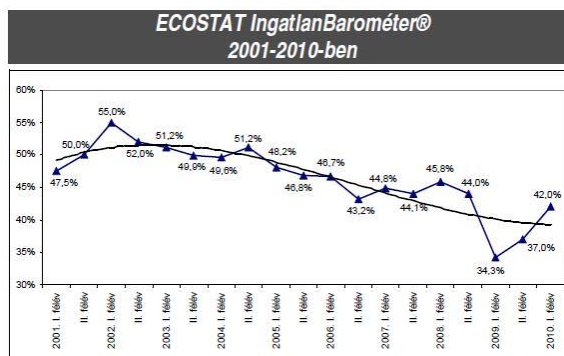
BUDAPESTI LAKÁSÁRAK TABUK NÉLKÜL

ÖSSZEFOGLALTA - RUZSIK DEZSŐ, BPARTNER ZRT.

2010 NOVEMBER

BP Ingatlankezelő
PARTNER ZRT

Az, aki hirtelen felindulásból most meg szeretné tudni, hogy mégis hogyan alakultak a budapesti ingatlanárak az elmúlt 10 évben, az komoly falakba ütközik. Seholy egyszerű grafikonon. De mindenhol ellentmondásos híreket és elemzéseket olvashat, hogy akkor most éppen csökkennek, vagy már nem az árak. Esetleg nem sokára nőni fognak, vagy megállnak, vagy tovább csökkennek. Minden hétre jut egy hír, ami gond nélkül mond ellent a másikkal. Az már csak hab a tortán, amikor ugyan az a szakértő mondja tavasszal, hogy most azonnal lakást kell venni, mert nőni fognak az árak, aki félévvel később már kivárásról beszél és az árak stagnálásáról.



Forrás: ECOSTAT

<http://www.ecostat.hu/download/ib/201001.pdf>

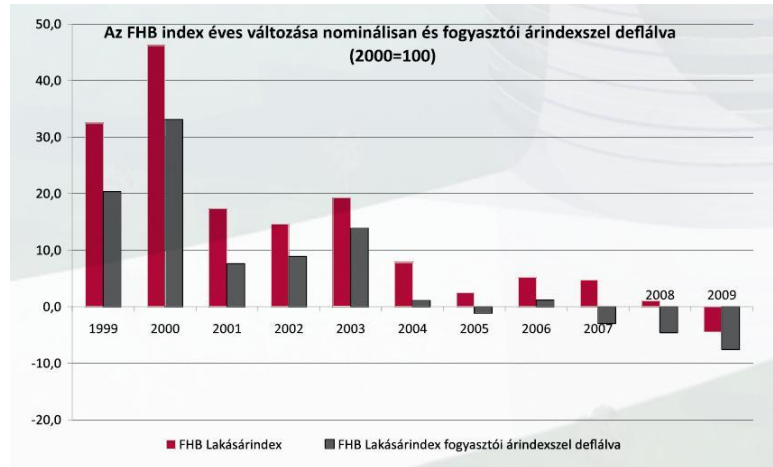
Annak jártunk utána, hogy mi ennek az oka és hogy mi az igazság, ami a budapesti ingatlanárakat illeti. **Talán jogos az elvárás, hogy tiszta vizet öntsünk a pohárba és röviden ismertessük mi történt, mi történik és mi várható az elkövetkező évben, ha pl. most vagy egy éven belül tervezünk lakást venni.**

Budapesten 2005 óta az ingatlanárak stagnálnak

Az ingatlanárak folyamatos növekedése 2004 közepére kifulladt. Ennek számtalan oka volt. Az egyik fontos momentum, hogy EU tagország lettünk, így azok a külföldiek, akik itt lakást akartak venni, azok nagy számban még a májusi csatlakozás előtt bevásároltak. Azt felételezték, hogy óriási árnövekedés lesz Budapesten miután lezajlik az EU csatlakozás. Ez is csak feltételezés volt, semmi alapja nem volt és igazából nem is foglalkoztak az ország valós gazdasági helyzetével. Rábízták magukat az ingatlanközvetítőkre, akik persze csak helyeselték ezt az elképzelést. A külföldieknek volt árfelhajtó erejük. Mindenki, aki akkor lakást adott el, abban reménykedett, hogy kifog egy ilyen „jósándékú befektetőt” és alku nélkül, jó áron megszabadul lakásától. Főleg a belvárosban volt ez jellemző. Ezért relatíve magasak voltak a kínálati árak jellemzően az 5. 6. és 7. kerületben, ami Budapesten úgy néz ki, hogy ha nő az egyik kerület ára, akkor gyorsan árazza ez a többi is. Ezekből az elsődleges mesterséges árakból lett 2005-re piaci ár, amik meg is merevedtek (most már látjuk) évekre. A másik fő oka már Magyarország gyorsan és látványosan romló gazdasági helyzetében keresendő. A (hazai) vevők a piacon pedig nem voltak hajlandóak egyszerűen további

árnövekedést elfogadni. Hiszen a budapesti piacot lehet, hogy a külföldiek árazták újra, de a csökkenő számuk miatt, az eladók nem tudták tovább növelni kínálati áraikat, amiket a hazai vásárlók egyébként sem fogadtak el. Már 2005-ben be tudott ragadni sok lakás az árak miatt, csak akkor még nem lehetett válságra fogni, pedig az volt! Aki el akart adni, annak a hazai vásárlók árigényéhez kellett alkalmazkodni. Az pedig nem nőtt, hanem stagnált 2005-től.

De volt egy óriási országosnak mondható tévhit: Budapesten az árak évről évre nőnek.



http://www.fhb.hu/fileserver?file=/dl/media/group_4ace2f722270c/group_4ace2f805a981/item_2367.pdf

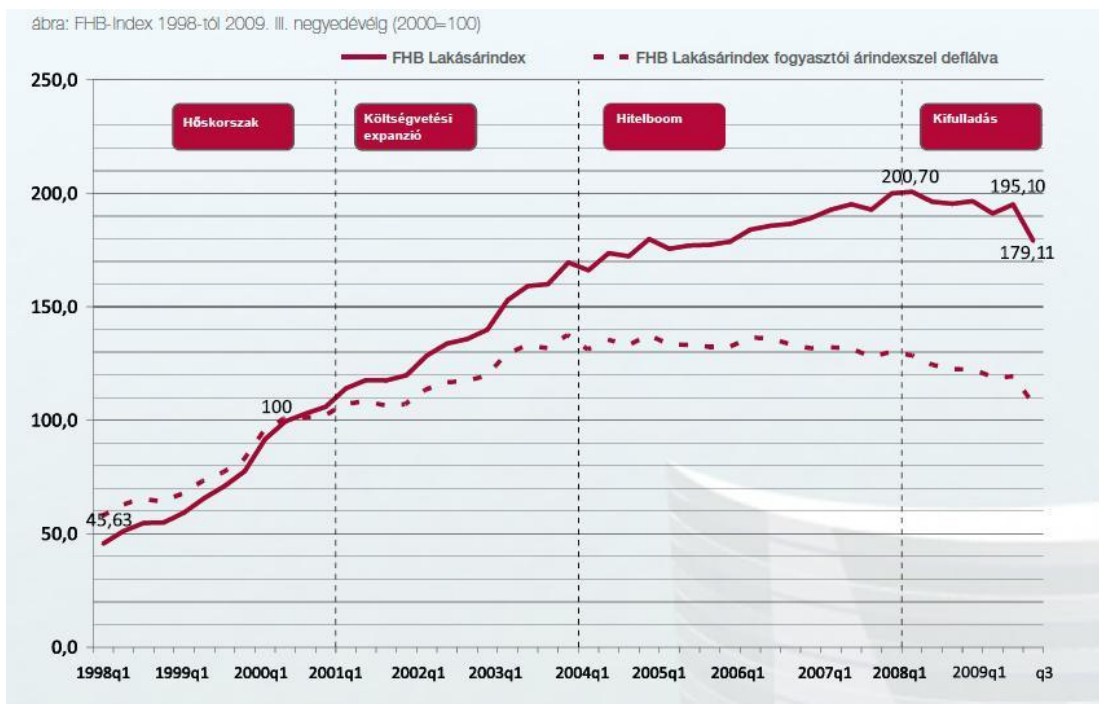
Ez 2004 végéig nagyjából igaz is volt, amiből gyorsan lehetett következtetni, hogy akkor itt minden rendben, hiszen infláció mértéke fölött nőttek. Ezt meglovagolva az ingatlanpiaci szereplők szerették volna, ha ezt az általános tévhitet - hogy Budapesten az ingatlanárak csak nőnek – még sokáig nem írja felül semmi. Igazából így is történt, ezért sokan bátran vágtak lakás vásárlába, hiszen úgy gondolták, a pénzük jó helyen lesz, az árak nőnek. Szinte észrevétlenül lett a tévhitből egyszer már csak feltételezés. Szinte senkinek eszébe sem jutott, hogy lakásának a piaci értéke nem nőhet, sőt csökkenhet, akkor sem, amikor a piaci szereplők látták, hogy az adásvételek szinte ugyan olyan áron történnek 2005-től kezdve. Még akkor sem érezték magukat bajban, amikor pl. az inflációt nem vették figyelembe. Mert az igaz, hogy a lakás árak úgy látványosan nem csökkentek, de nem is nőttek, szemben a furfangos és alattomos inflációval. Egyszerű ember számára azt jelenti, hogy a 10 millió forint 2004-ben nem ér annyit, mint 2006-ban. Minél tovább megyünk, a pénzünk annyival kevesebbet ér, mert mindennek ment fel az ára, csak éppen a lakásunké nem. Ezért kvázi kevesebbet kaphatunk érte, mint anno, amikor azt a lakásunkba fektettük.

Ezért bátran kijelenthető, hogy Budapesten a lakások reálértéke folyamatosan csökken 2005 óta, mert sosem tudott az infláció mértékében nőni, igazából, változatlanok voltak.

2007-től kezdve, pedig ez egyre nyilvánvalóbb lett, addigra már a vevők is rájöttek, hogy a budapesti árak nem nőnek, így még jobban bebetonozódtak az árak a 2005-ös szintre. A külföldi érdeklődés 2007-re szinte teljesen kifulladásra került, mert egyre inkább nyilvánvalóvá vált, hogy az elképzelt árnövekedés nem jött, így Budapest helyett pl. Prága és lengyel nagyvárosok lettek az új célpontok(nem kevésbé a sokkal kedvezőbb hitelpiac is ösztönözte őket). A budapesti árakat így végleg a hazai vásárlók alakíthatták. Mert bár

mindenhol a kínálati árakkal találkozhattunk, arról mély hallgatás volt, hogy valójában milyen áron történtek adásvételek. Így a piacon lehetett mesterséges árakat teremteni, hogy nézd már micsoda szerencse, hogy ebben a lakóparkban vettünk lakást, látod, hogy most mennyiért hirdetik! **Bár a vevők állandó alkupozációban voltak 2005 óta, erről akkor nyilvánosan nem nagyon beszélt senki.** Persze azért, mert akkor még az eladók tényleg hittek a csodában. Óriási hír értéke sem volt egészen 2008 végéig, amikor jött az ébresztő pofon. A bankok befagyasztották a hitelezést félévre, az devizaárfolyamok elszálltak, a vevők száma pedig drasztikusan csökkent. **Mert ekkor derült ki csak igazán, hogy ki fizetőképes és ki nem.**

A kínálati árak (amiket ne keverjünk össze az adásvételi árral) viszont csak szépen lassan csökkentek 2009-től, de az adásvételek már régen 2005-ös szinten zajlottak.



http://www.fhb.hu/fileserver?file=/dl/media/group_4ace2f722270c/group_4ace2f805a981/item_2367.pdf

Erre már felfigyelt a média, aztán az ingatlanszakma látott benne lehetőséget, hogy ha most csökkenek az árak (soha nem látott mértékben – mekkora beetetés uram isten!), akkor az éppen a tőkepiacról kimenekített milliókat majd ingatlanba fektetik a kedves ügyfelek. De ez nem jött be, pedig 2009 második felétől szinte egybehangzóan minden szakértő egyetértett, hogy elérték a budapesti árak a legalacsonyabb szintet, innen már megállíthatatlan növekedés várható. Csak egy szépség hibája volt ennek. **A készpénzes vevők nem olyan megvezethetőek, mint a hitelesek (akik isszák az ilyen szavakat és vakon hisznek és bíznak minden optimista feltételezésben),** és nem nagyon rohantak lakást venni. 2009 a kivárási éve volt, aminek köszönhető, hogy 2010-ben végre elkezdtek hivatalosan is azt kommunikálni, hogy 2005-ös árakon lehet lakást venni.

Azt, amit 5 évig minden eszközzel, szinte minden magára valamit is adó ingatlanszakember félremagyarázott (ha őszinték akarunk lenni, akkor határozottan tagadott és még a feltételezést is sértőnek tartotta és visszautasította), az idén végre elfogadott tény lett.

Persze nem maradhatunk bulvár nélkül, mert ez az év is úgy indult, hogy itt most már tényleg a gödör alján vagyunk. Aki most nem vesz lakást, az most már csak drágábban fog tudni hozzájutni. **Most azért a többség már szkeptikus/realista és nem vár árnövekedést 2011-re, de az árak a jól megszokott szinten maradhatnak.** Eladói oldalról nézve azt kell mondani, hogy kis szerencsével annyiért adható el egy 5-6 éve vett lakás, mint amennyiért vették. Kínálati árcsökkenés(még egyszer felhívjuk a figyelmet, hogy a kínálati ár nem azonos az adásvételi árral) pedig olyan ingatlanok esetében várható, amelyek túl vannak árazva és nem hajlandóak elfogadni tulajdonosaik, hogy ha vevőt szeretnének rá találni, akkor piaci árat kell alkalmazni.

De minden vevőnek is tisztában kell lenni ezzel, hogy amit most vesz, azt bizonytalan, hogy mikor tudja eladni nyereséggel. Kár álmodozni és tényleg elhinni, hogy itt egyszer csak minden egyik napról a másikra megváltozik, hirtelen többszörösére nő a fizetőképes vevők száma és az árak az egekbe szöknek, mert egyszer csak mindenki hajlandó lesz magasabb árat fizetni. Ostobaság, csak brókershowder!

A folyamatos reálérték-csökkenés az évi várható 4% körüli infláció miatt, az elkövetkező években továbbra is azt az üzenetet hordozza, hogy a budapesti lakás még bizonytalan ideig nem értéktartó befektetés. A kiváráó eladók (magántulajdonosok és beruházók/fejlesztők) pedig azzal szembesülnek, hogy az eladott lakóingatlanok ellenértéke egyre kevesebbet fog érni, minél tovább húzzák/halasztják a piaci árakhoz/realitásokhoz/elvárásokhoz való alkalmazkodást.

A BPartner Ingatlankezelő Zrt. felhívja minden kedves ügyfelének a figyelmét, aki lakás vásárlást tervez, azok legalább 5-10 évben gondolkozzanak a lakás újraértékesítését illetően. Az ingatlan jelenleg bizonytalan hozamú befektetés, arról nem is beszélve, hogy milyen nehéz és kockázatos a likviditása (vagyis az a képessége, hogy készpénzre tegyünk).

Egy lakás ára mindig annyi, amennyit a vevő fizet érte!



http://index.indavideo.hu/video/Nagygyorgy_Tibor_2010-ben_mar_emelkedni_fognak_a_lakasarak