

ALICE CSODAORSZÁGBAN? - INGATLANTULAJDONOSOKNAK

ÍRTA - RUZSIK DEZSŐ, BPARTNER ZRT.

2011 FEBRUÁR

BP Ingatlankezelő
ARTNER ZRT

Akár laikus akár szakmabeli, az ingatlanpiacról mindig ellentmondásos híreket lehet olvasni. Egyáltalán nem lepődik meg ma már senki, hogy egymásnak ellentmondó üzenetekkel bombáznak minket franchise hálózatok vezető elemzői, vagy beruházók/fejlesztők, bankok. Különböző folyamatok, trendek egyformán pozitív értelmezése sem kavar port vagy okoz szakmai vitát. Olyan nagy az egyetértés, hogy még ez sem tűnik fel senkinek. Aki mondja, annak sem akad össze a nyelve, vagy jön zavarba, hogy saját magának mond ellent vagy kerül vitába, amikor egymás után értelmezi és magyarázza a piaci folyamatokat és jósl, általában mindig előző véleményével szemben. A lényeg a kommunikáción van, hogy mikor miért éri meg lakást venni a „kedves vevőknek”. Pl. ki ne ismerné, hogy azért éri meg most lakást venni, mert az árak nőnek, vagy azért mert éppen csökkenek. Ezek a klisék és látszólag már-már szállóigék a mindennapjaink részei, és mint jelenlegi vagy jövőbeni ingatlan tulajdonos a fél szemünket rajta tartjuk az ingatlanpiacon, de fél füllel biztosan oda figyelünk ezekre a szavakra.



Mi azt mondjuk, hogy egy vevő megengedheti magának, hogy hiszékeny legyen és érzelmei vezéreljék döntéseit, de egy eladó mindig legyen racionális és nyitott szemmel tudjon járni-kelni ezen az aknamezős piacon, ahol ma a józan észre sokkal több szükség van mint bármikor előtte. Ha valaki nem tudja felmérni a helyzetét, hogy mikor mit és mennyiért lehet eladni, az saját magát hozza kellemetlen helyzetbe és egyben kiszolgáltatja magát az ingatlanpiaci „mentalistáknak”. Az eladókkal pl. előszeretettel pesszimisták az ingatlan szakemberek, addig a vevőknek annál pozitívabban akarják bemutatni a lehetőségeiket. Ez a kettőség az ingatlanos szakma rossz hírének az alapja, amiből könnyen levonják egyesek a következtetést, hogy csak közvetítővel ne büntessen a sors. A túl pozitív vagy túl negatív hozzáállás mind-mind túlzó természetesen. Az igazság valahol a kettő között van. Most ezt az aranyközéputat választva nézzük meg, hogy mit kell tudni az ingatlanpiacról általában és mit kell tudni a mai helyzetről, ami szorosan összefügg ennek a piacnak a mozgató erőivel.

Bankok és a hitelezés: az ingatlanpiac likviditása

Az ingatlanpiaci mozgások motorja a bankok, ahol több irányba történik hitelezés. Hitelt adnak a beruházóknak, ingatlan fejlesztőknek, akik új ingatlanokat építenek és hitelt adnak a vevőknek, akik megvásárolják ezeket. Ha a hitel kamatok és hitel feltételek

kedvezőek, akkor ez ösztönzőleg hat a piacra és ezzel megteremti a fizetőképes keresletet a piacon. **E nélkül a fizetőképes kereslet nélkül a piac nem tud működni, mert csak akkor lehet eladni, ha vesznek. Ez pedig a likviditás feltétele, vagyis az ingatlan készpénzé történő átváltását jelenti.** A bank azért ad hitelt és fogadja el fedezetként az ingatlant, mert eladhatónak találja egy likvid piacon. Ha a piac nem likvid, vagyis nincs fizetőképes kereslet, akkor az ingatlan fedezet eladhatósága és persze ezzel együtt a piaci értéke drasztikusan lecsökken. Hiszen a kérdés mindig adott: mennyit ér egy ingatlan? A helyes válasz mindig az: amennyit adnak érte, ha valaki meg akarja venni. Ez egy egymásra ható erős folyamat, ahol a bank hat a piacra, majd a piac a bankra.

Kik lehetnek vevők az ingatlanpiacon?

Nagyon fontos kérdés, mert ha tudjuk, hogy kik jöhetnek számításba, akkor azt is megérthetjük, hogy mikor van kevesebb esély arra, hogy vevőt találjunk.

Jelenleg már ingatlantulajdonnal rendelkezők, akik eladják és ebből új lakást vesznek. Ez lehet csak önerőre elég egy hitel esetén, de a lényeg, hogy döntő többségében a vevő fizetőképességét egy másik ingatlan jelenti. Ha ő el tudja adni és/vagy hitelt is tud fel venni (ha szükséges), akkor valóban fizetőképes lesz, egyébként csak érdeklődő marad. Így erre a vevőre is különösen hat a piac. Ha likvid és számára kedvező áron tud eladni, akkor ő is bátran vesz, főleg ha ezt egy kedvező banki finanszírozás is támogatja. Ha viszont a piac leáll, akkor nem fog tudni eladni így venni sem. **Ide tartoznak a már önerővel rendelkező vevők is, akiknek még nem készpénzes vevők, mert banki hitelre szorúlnak, de az önerőt nem egy másik ingatlan eladása jelenti.** Ők szerencsésebbek, de a bankok egyre több önerőt és kvázi egyre kevesebb hitelt adhatnak, ha a piac lelassul. Ők így lesznek kiszolgáltatottak a bankoknak és kerülhetnek csapdába, mint a már ingatlannal rendelkezők.

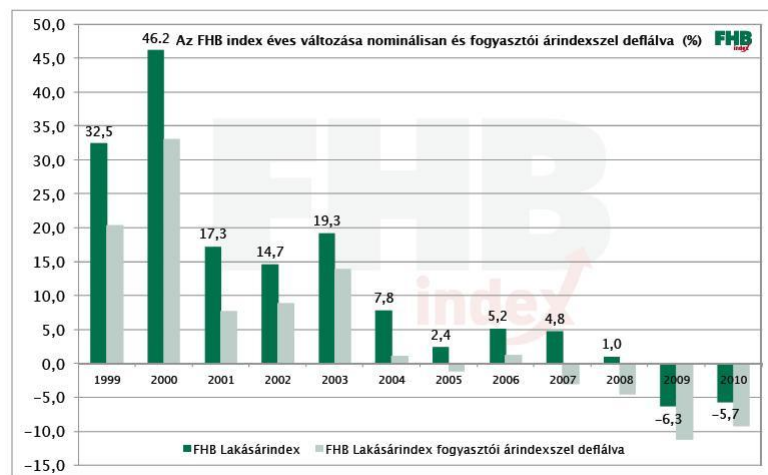


A készpénzes vevők fontos szereplői a piacnak, hiszen ők a leglikvidebbek és sok eladó álma, ami nem egyszer rémálommá is válhat. **A készpénzes vevő helyzetével rendszerint vissza is él. Minél kevesebb a fizetőképes vevő a piacon, annál agresszívebb és annál alacsonyabb áron hajlandó vásárolni.** Ezzel természetesen semmi más célja nincs, csak, hogy fedezze esetleges kockázatait azzal, amikor az általa megvett lakást pl. tudja, hogy nem képes értékesíteni rövidebb távon. Vagyis a pénz ingatlanba fektetése egyáltalán nem kockázatmentes.

Óriási tévedés azt hinni, hogy az ingatlanba fektetett pénz biztonságban van, mert a befektetett pénzt csak egy másik vevő fizetheti meg, ami bizonytalan és teljesen kiszámíthatatlan. Az értékesítés rendszerint időigényes és hosszadalmas, főleg egy vevő hiányos piacon.

A befektetők, akik lehetnek hazai vagy külföldi magánszemélyek, és kimondottan üzleti céllal (érdekből) vásárolnak, hogy aztán a lakás bérbeadása mellett a piaci árnövekedésből is kivegyék a részüket. Fontos csoport, mert lendületet adhatnak egy álló piacnak és növelik a likviditást és pozitív hatással lehetnek az ingatlanpiacra, szemben az agresszív készpénzes vevőkkel. **A befektetők általában nem készpénzes vevők, hitelből vásárolnak, ezért a hitelpiaci változásokra nagyon érzékenyek.** Ha magasak a kamatok, vagy kedvezőtlenek a feltételek, esetleg egyáltalán nincs hitelezés, akkor ez szinte nullára is csökkentheti a befektetők számát. Nálunk kimondottan a külföldi befektetők szerepe volt fontos az elmúlt időszakban, akik túlzott optimizmusokkal erős likviditást hoztak a piacra. Ma közülük sok ezren rendelkeznek tehermentes ingatlannal Budapesten, amiket akár otthonukra felvett hitelből finanszíroztak. Rájuk még visszatérünk később. Addig viszont fontos megjegyezni, hogy az ingatlanpiaci várakozásokat, főleg az árak tekintetében, általában ez a csoport befolyásolja leginkább. Őket lehet leginkább félreérteni és félremagyarázni. Ez logikus is, hiszen egy befektető azért vásárol, hogy később drágábban eladjon, vagyis árnövekedést jósol tetteivel. Erre épít minden hír, amikor az árak növekedésénél a még megéri venni sugallja vagy csökkenő árak esetén a már megéri venni-t szorgalmazza. Tudni kell azonban, hogy nem árak mozgása a döntő, hanem a piac likviditása, a bankok hitelezési magatartása, a piaci trend. Óriási tévedés (a kockázat mentes ingatlanbefektetés legendájával együtt) az árak ilyen leegyszerűsített értelmezése.

Az FHB Lakásárindex éves változása (Forrás: FHB)



http://www.fhb.hu/fileservlet?file=/dl/media/group_4ace2f722270c/group_4af7e3214bf3c/item_4001.pdf

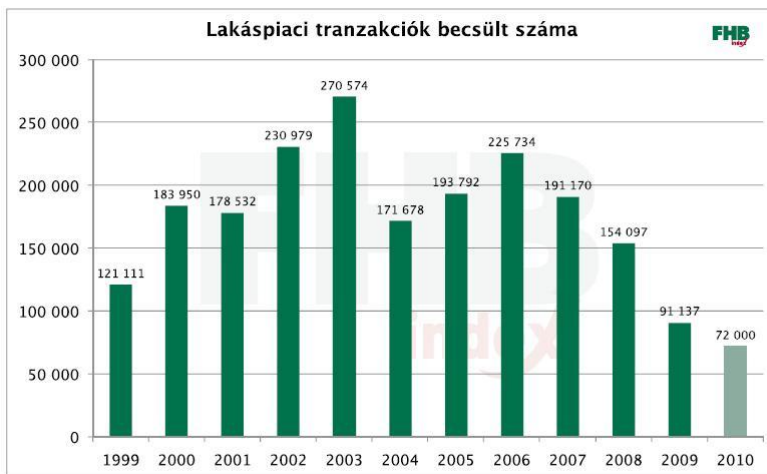
Az árakat mozgató erőket kell ismerni és felismerni. A növekvő ár röviden annyit jelent, hogy a vevők képesek (mert van elég önerő és kedvező hitel) és hajlandóak (mert hisznek benne, hogy legalább ennyiért, de inkább többért el tudják adni) többet fizetni az ingatlanért egy általában likvid piacon. Ahogy szűkül a likviditás, vagy az a piaci várakozás, hogy képesek lesznek többért eladni, az árak úgy csökkennek. **Azt kell tudni**

eladóként, hogy a vevő általában annyit hajlandó fizetni egy lakásért, amennyiért azt ő úgy gondolja, hogy el is tudja adni. Viszont az eladás bizonytalan és minél bizonytalanabb, annál kevesebbet hajlandó majd a lakásért adni.

A budapesti piac átalakulása

Ezek után könnyebben megérthető, hogy 2009 és 2010 után 2011-ben is a bankok hitelfeltételei és hitelezési politikájuk tovább hibernálja a budapesti lakáspiacot. **Komoly likviditási problémák vannak emiatt, mert a fizetőképes vevők köre drasztikusan lecsökkent.** Az ingatlantulajdonosok, nehezen, lassan és csökkenő árak mellett tudnak csak eladni (ha egyáltalán el tudják adni), így önerejük csökken amíg a hitelek drágák és a hitelösszegek megzsugorodnak, mert az ingatlan a bank szempontjából sem olyan likvid fedezet. Ma több önerő kell egy lakásvásárláshoz, amit nem könnyű előteremteni. A készpénzes vevők agresszivitása pedig csak hab a tortán, inkább káros hatással van piacra, bár ezt szeretik eltérően értelmezni a szakértők. Olyan kiéhezett a piac a vevőkre, hogy pl. a közvetítők sem riadnak vissza az eladók „kirablásától” együttműködve ezekkel a vevőkkel pl. SOS Centereken keresztül, ahol a jószándék helyett csak a mohóság és a kapzsiság vezérli a szereplőket.

Eddig széles körben nem ismert tény az is, hogy a befektetői piac is befagyott, mert a bankok egyszerűen nem hiteleznek deviza-külföldieknek. Ez a szó ma egyenlő a hitel kérelem elutasításával.

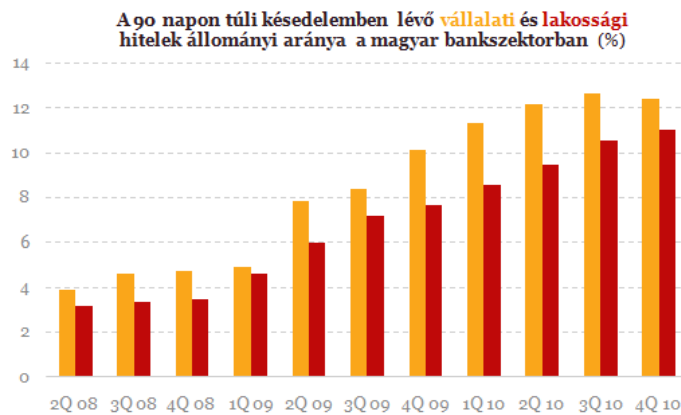


http://www.fhb.hu/fileservlet?file=/dl/media/group_4ace2f722270c/group_4af7e3214bf3c/item_4001.pdf

Ezért az a több ezer külföldi ingatlantulajdonos, akinek tehermentes lakása van, nem tud hitelt felvenni rá, hogy másik lakást vásároljon. Miért lenne ez fontos? Mert a kedvezőbb likviditás segítene lendületet adni a piacnak, másrészt, pénzt hozna a rendszerbe. Az ingatlanpiac is sok más tőkepiacéhoz hasonlóan, akkor működik jól ha a pénz/tőke forog. Jelenleg több milliárd értékű ingatlan csak úgy áll és nem lehet rájuk hitelt kapni, amiből befektetések születnének, mert csak pénzből lehet pénz csinálni. Az egyik vevő hozza maga után a másikat, ha egy piac likvid, ellenkező esetben a folyamat valahol megakad és a rendszer leáll. A külföldi befektetők, akik egyszer már bíztak és maradtak, újra befektetnének, csak nem tudnak. Emiatt megriadnak és elfordulnak azok a befektetők is, akik eddig sem találták Budapestet megbízhatónak, annak ellenére, hogy az ingatlan árak „csábítóak”, csak látják a kockázatokat és likviditás szinte teljes hiányát. **Ebből**

következik annak a városi legendának cáfolata is, hogy hiába az alacsony ár, ez nem lehet egy befektetés alapja, amikor egy piacon csak venni lehet, eladni nem igazán. Ezt rendszerint félre magyarázzák a hírek és előszeretettel boncolgatják azt a kérdést: most megéri-e lakást venni, mert az árak olyan alacsonyak vagy most már növekedni fognak, ezért mindenki vegyen, aki csak tud. Ez ostobaság és nem kell bedőlni neki, semmi más mint „fogyasztás ösztönzés: vásárolj lakást”, mert a piaci szereplők a vevőkből élnek. Az árak nem varázsszóra kezdenek el nőni, ahhoz komoly likviditásra van szükség. Egy eladónak azt is tudnia kell, amit a piac már rég tud, csak másképp kommunikál, hogy a vevőből él. A közvetítők foga sem az eladó pénzére fáj, hanem a vevő pénzére. **Mindent a vevő fizet. Erre találták ki azt a módszert, hogy „vevőknek a szolgáltatás díjmentes”. Dehogyan díjmentes, hiszen a Vevőnél van a pénz, ő fizet mindent, még a „borravalót is”. Tévhitek, tabuk és legendák, de ez akkor sem Csodaország!**

Nálunk a piac áll és semmilyen jel nem mutat arra, hogy hitelezési költségek csökkennének, ez pedig teljesen visszafogja a likviditást, a piac lelkét. Nem kell kristálygömb hozzá, hogy a beszűkült piacon az árak továbbra is fagyosak maradjanak, az ingatlan értékesítése teljesen bizonytalan legyen, ezért a piaci kockázatok sem javulnak, mindeközben a reálbéreink alacsonyak és ezek várható növekedése is alacsony, amit az infláció szelleme is riogat. **Vagyis a fizetőképes kereslet bővülése belátható időn belül nem várható.** Sőt, a jelenlegi jelzőhitel-piacról is kimondható, hogy egy időzített bomba, az elmúlt időszak hitelezési politikájának köszönhetően, ahol sem a bank, sem a hitelvevő nem helyesen mérte fel lehetőségeit és korlátait.



Forrás: MNB, Portfolio.hu

http://www.portfolio.hu/vallalatok/penzug/nincs_kegyelem_sorra_dolnek_be_a_lakossagi_hitelek.145754.html

Ki lehet jelenteni, hogy a következő évtizedben a piaci körülmények lassan javulhatnak majd, így a gyorsan feltámadó piac legendája is füstbe ment, minden piaci szereplőnek erre kell berendezkednie és ehhez kell alkalmazkodnia.

Nincs gödör és nincs alja sem ennek a piacnak, itt likviditási probléma van ma, ami már több mint 2 éve sújtja - és minden jel arra mutat - hogy még továbbra is ez a kellemetlen és sok értelemben piac ellenes magatartás fogja uralni: a forrás hiány kereslet csökkenést okoz, a kereslet szűkülése pedig likviditási problémákat. Eladóként ezért mindenki úgy lépjen piacra, hogy nem a csodában bízik, mert a mai piacon nincsenek csodák, ez nem Csodaország és mi sem vagyunk Alice.