

## Lakáspiaci bizalom

Vásárlás és befektetés ösztönzés

### TÖRÉKENY VAGY TARTÓS?

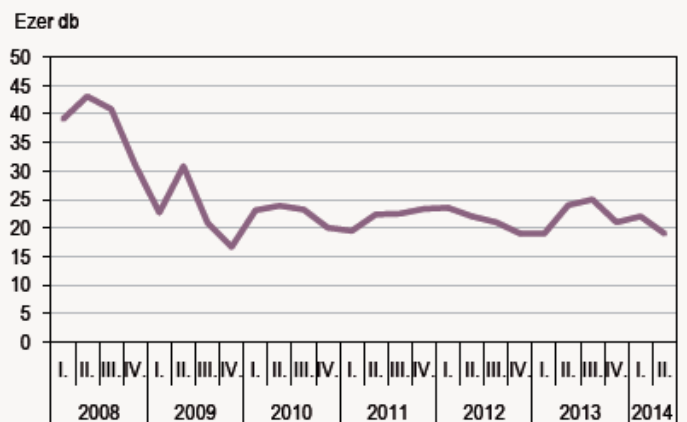
#### Főbb folyamatok

A 2014. év eddig összesített lakáspiaci adatai a forgalom élénkülését jelzik. Az első két negyedévben – az előzetes számítások szerint – 20%-ot meghaladó az értékesített lakások számának növekedése. Túlnyomóan használt lakások cseréltek gazdát, az új lakások részesedése a lakáspiaci forgalomból nem éri el a 2%-ot.

Fordulat következett be a használtlakás-árak alakulásában is: a 2014. év eddig ismert adatai alapján számított tiszta árindex 1,1%-kal meghaladja a 2013. évi értéket. A negyedévenkénti áralakulás egyenletes emelkedést mutat: az első negyedévben 1,2, a másodikban 1,3%-os a tiszta árindex növekménye.

Az új lakások piacán az értékesítések száma továbbra is csökken. 2014-ben eddig – a korábbi évek azonos időszakaihoz képest kevesebb – mindössze 600 új lakást vásároltak a háztartások, ezért e lakások éves szinten 2%-ot kitevő áremelkedése alig érzékelhető az ingatlanpiacon.

A teljes lakáspiaci forgalom negyedévenkénti alakulása 1. ábra



\* 2014. év valamennyi adata előzetes.

<sup>1</sup> [http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/hicp/methodology/hps/house\\_price\\_index](http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/hicp/methodology/hps/house_price_index).

BP Ingatlankezelő  
ARTNER ZRT

Az egész év a lakáspiaci bizalom megerősésétől volt hangos. Rajtunk kívül sokakat érdekelhet, hogy ki és mire alapozza ezt. Bizonyos szempontból a bizalom egy megfoghatatlan dolog. Senki nem tudja megmondani pontosan ki és miért bízik abban, hogy pl. a 2014-es év áttörést hoz a hazai lakáspiacon. De hogy öngerjesztő folyamatról van szó, az már egészen biztos. A bizalmat elsősorban a média hírek kommunikálják. Ha pozitív trendekről olvasunk, ha optimista szavakat hallunk nap mint nap, arra előbb utóbb odafigyelünk. Lesznek az örök kétkedők, vagy akik azonnal öngigazolni vélik saját meglátásaikat. Viták is kialakulhatnak, hogy akkor van változás vagy nincs a jelenlegi lakáspiacon, bár a magyar lakáspiacról ritkán olvasni konstruktív vitaanyagokat. Legtöbbször valami fura nagy egyetértés van mindenben a szereplők között. Ma nagyon tipikus, hogy a lakáspiaci híreket ingatlanhálózatok adják. Valamikor névvel vállalva és valamikor név nélkül találkozunk egy-egy gondolatukkal.

Ezért nem véletlen a [KSH lakáspiac 2. negyedévének elemzésének](#) 1. ábrája a címlapon. Ha valaki olvassa a mellette lévő szöveget és ránéz az ábrára, akkor lehet, hogy egy picit összezavarodik. Ezért is választottuk ezt a képet. Egyrészt jól mutatja az elmúlt éveket. Ehhez képest a 2014-es év kezdése annyira nem meglepő. Ha pedig azt nézzük meg, hogy a 2013-as év, vagyis a bázis év, amihez viszonyítanak, milyen alacsony számokat mutat, akkor meg külön érdemes elgondolkodni, hogy mégis mihez képest van okunk örülni. Mert senkinek sem szabad elvenni a kedvét, ha abban bízik, hogy a 2014-es év talán hoz valami újdonságot a többihez képest. Végülis itt van már az ideje, hogy kimozduljunk a gödör aljából. De megnézve a többi évet, a grafikonnak egyelőre nagy hatása nem szabadna, hogy legyen. Pedig mégis van. Ugyanis a lakáspiaci szereplők ki vannak éhezva a jó hírekre. Minden olyan adat, ami pozitívan értelmezhető azt nagyon hangosan kell kommunikálni. Erre volt jó a 2013-as és 2014-es első negyedévek összehasonlítása. Ha valami biztos pontot keresünk, akkor azt mondhatjuk, hogy ennek az évnek a hangulatát ennek a két negyedévnek az összehasonlítása alapozta meg.

Ez annyira feldobta a piaci szereplőket, mint semmi más. Persze hallhatjuk napi szinten, hogy a gazdasági növekedésünk is kiváló, ahogy a munkanélküliségi ráta is kedvező, az „mért” infláció nélküli időszakról nem is beszélve. Tehát vannak makroadatok is, amiket mind bele lehet magyarázni, hogy a lakáspiac miért ébredzik, a bizalom miért erősödik. Az már egy másik kérdés, hogy a lakáspiaci döntéseket ezek valójában mennyire befolyásolják. Kapcsolatot lehet keresni közöttük. De a lakáspiaci történelmet megnézve, kozmetikázott makroadatok mellett is szárnyalt a lakáspiac. Tehát a valóság és a kommunikáció között a kommunikáció tényleg hatásosabb. Így sokszor kétkedve érdemes fogadni az olyan véleményeket, amik a lakáspiacot túl tudományos és közgazdasági szemlélet szerint akarja bemutatni. Ez egy teljesen érzelmi alapú piac. A bizalom is egyfajta érzelem. Mondhatnánk azt is, hogy van úgy, hogy szeretjük a lakáspiacot és van úgy, hogy nem. Ha szeretjük, akkor minden jót el tudunk róla hinni. Ez a bizalom alapja, ebből táplálkozunk. Ha nem szeretjük, akkor meg minden rosszat el

tudunk róla képzelni. A kettő érzés nagyon ritkán keveredik. Pedig most egy átmeneti időszakról van szó. A [GKI kutatásában](#) erről szó is van. A piaci szereplők optimisták, nagy várakozásokkal tekintenek erre az évre és a jövőre is. A fogyasztók, vásárlók, már koránt sem ennyire érzik biztosan azt, hogy a lakáspiacot most éppen szeretik vagy nem szeretik. Talán egy picit jobban szeretik és kevésbé nem szeretik, de hogy a piaci trendforduló éve lesz-e 2014, azt még csak különböző becslések alapján állítják a piaci szereplők.

Mozgolódik a piac, ami mozgolódott már a grafikon szerint 2013-ban is, aztán a végére még sem lett áttörés. A 2011-es évhez hasonló görbe mutatkozik, amikor is milyen szép kis görbe született, de az értékesítés még sem lett áttörő. Ezt kell túlszárnyalnia ennek az évnek, nem csak forgalomban, hanem a görbe alakjában is. Szinte már technikai elemzésnek érezhetőek ezek a szavak egy ennyire szubjektív piacon, mint a lakáspiac. De a lakáspiacról tényleg hiányzik a görbék elemzése. Pedig milyen jó is lenne, ha itt is meg lehetne mondani a görbék alapján, hogy mikor érdemes venni és mikor érdemes eladni. A részvénypiacon ez egy teljesen általános befektetői hozzáállás. A lakáspiacnál meg vélemények alapján születnek döntések. Kinek éppen mi a véleménye a piacról. A tudatos vételi és eladási magatartást nem előzi meg semmilyen komolyabb szakmai elemzés. Már csak azért is érdekes kérdés ez, mert a bizalom mellett, a befektetés szó sokszor elhangzik manapság. Ha pedig befektetés, akkor ott vannak kockázatok. De az ingatlan-befektetés kockázatairól, azok kezeléséről, pl. a ciklikus árváltozásokról (vagyis, hogy egy ingatlan ára nem csak növekedhet, hanem csökkenhet is), a piaci aktivitásról egy szó sem esik. Az ingatlanról még mindig az az általános vélekedés, hogy biztonságos. Pedig azért az elmúlt éveket elnézve, semmi alapunk nincs ezt már feltételezni sem. Tudomásul kellene venni, hogy az ingatlan ára nem egyenlő az ingatlan értékével. Az értéke akár lehet állandó vagy talán még fel is értékelődhet idővel. De az ára mindig annyi, amennyit mi fizetünk érte vagy amennyit majd a vevő fog, ha értékesítjük. Az ingatlan ára így egy elég bizonytalan tényező. És még csak az első igazi piaci átrendeződésnek voltunk szemtanúi az elmúlt években. Látható, hogy mi volt itt 2000 és 2010 között. Ki tudja megmondani előre, hogy mi lesz itt 2010 és 2020 között? És utána? Természetesen senki. A bizalom tehát értelmezhető úgy is, hogy nem félünk „annyira” a bizonytalanságtól. A bizonytalanságot, mint kockázati tényezőt, egyébként is eléggé alul tudjuk értékelni. Jó példa erre az évezred első 10 éve. A bizalom így mindig sokkal inkább érzelmi alapú, mint racionális tények és adatok biztos eredménye. A mostani lakáspiaci bizalom, egy változó lakáspiaci környezetben nem szabadna, hogy értelmezhető legyen azonnal. Ez alatt azt értjük, hogy megnézve az értékesítési számokat,

1. tábla

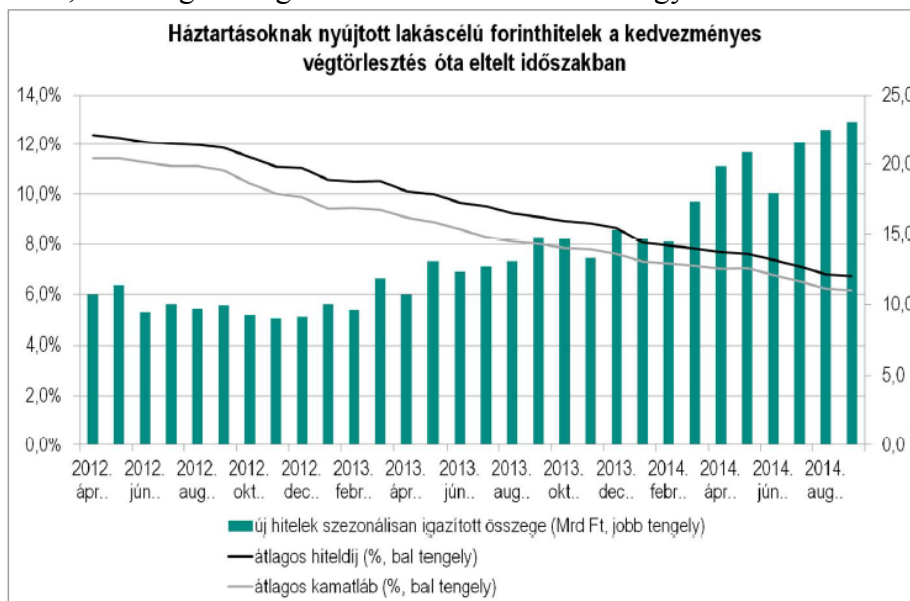
**Az eladott és az értékesítésre épített lakások száma**

(ezer darab)

Év	Összes eladott lakás	Ebből:		Értékesítési céllal épült új lakás
		használt lakás	új lakás	
2007	191,2	..	..	17,9
2008	154,1	140,0	14,1	17,4
2009	91,1	82,9	8,3	16,9
2010	90,3	85,5	4,8	10,7
2011	87,7	83,9	3,9	4,8
2012	86,0	83,3	2,6	3,5
2013	88,7	86,4	2,3	3,2
2014. I. félév	41,0	40,4	0,6	1,4

ingatlan-befektetés kockázatairól, azok kezeléséről, pl. a ciklikus árváltozásokról (vagyis, hogy egy ingatlan ára nem csak növekedhet, hanem csökkenhet is), a piaci aktivitásról egy szó sem esik. Az ingatlanról még mindig az az általános vélekedés, hogy biztonságos. Pedig azért az elmúlt éveket elnézve, semmi alapunk nincs ezt már feltételezni sem. Tudomásul kellene venni, hogy az ingatlan ára nem egyenlő az ingatlan értékével. Az értéke akár lehet állandó vagy talán még fel is értékelődhet idővel. De az ára mindig annyi, amennyit mi fizetünk érte vagy amennyit majd a vevő fog, ha értékesítjük. Az ingatlan ára így egy elég bizonytalan tényező. És még csak az első igazi piaci átrendeződésnek voltunk szemtanúi az elmúlt években. Látható, hogy mi volt itt 2000 és 2010 között. Ki tudja megmondani előre, hogy mi lesz itt 2010 és 2020 között? És utána? Természetesen senki. A bizalom tehát értelmezhető úgy is, hogy nem félünk „annyira” a bizonytalanságtól. A bizonytalanságot, mint kockázati tényezőt, egyébként is eléggé alul tudjuk értékelni. Jó példa erre az évezred első 10 éve. A bizalom így mindig sokkal inkább érzelmi alapú, mint racionális tények és adatok biztos eredménye. A mostani lakáspiaci bizalom, egy változó lakáspiaci környezetben nem szabadna, hogy értelmezhető legyen azonnal. Ez alatt azt értjük, hogy megnézve az értékesítési számokat,

és ha a bizalmat ilyen egyszerűen akarjuk számszerűsíteni, akkor ki kell mondani, hogy elég nagy bizalomvesztést szenvedett el az itthoni ingatlnapiac. Vannak elméleti számok arról, hogy mi lenne egy egészséges és fenntartható értékesítési szám, vagyis bizalmi szint. Ki fog derülni, hogy az oda vezető út milyen lassú vagy éppen gyors lesz. De ezt a jelenlegi inkább törékeny bizalmat nem szabadna túl értékelni. Ne adj isten, ami még rosszabb, de belemagyarázni. Valahogy az ingatlanpiacról mindig két fajta hír van. Az egyik, hogy aktív vagy az, hogy passzív a piac. Jelenleg a piac aktivitását emelik ki a hírportálok, a hírek. Mégis van ennek valami keserű utóíze, ha a számokra és a grafikonokra nézünk. Mert lehetnénk annyira őszinték magunkkal, hogy nem politikai demagógiák alapján értelmezzük őket, hanem úgy ahogy kell, abszolút és relatív értékükben. Látszik ugyanis, hogy 2007 óta megtört a lakáspiac. Rövid idő alatt minden megváltozott. 7 év telt el, sokan lehet nem is számolták, olyan gyorsan telik az idő. 7 év után most először van valami a levegőben. Még nem tudjuk mi az. Vannak nagyon nehezen értelmezhető kifejezések mint az „elhalasztott vásárlások” miatti kereslet növekedés. De hogy lehet egy vásárlást elhalasztani? Annak két oka van általában: nincs rá pénz vagy nincs olyan lakás, amit meg lehet venni. Más esetben lakásvásárlást nem nagyon szoktak elhalasztani. Lehet azt mondani, hogy kivártak a jobb árakra, de az elmúlt évek árai és piaci hangulata elég sok alkupozíciót nyitott. Szóval aki vásárolni akart, az eddig is megtehetette. Talán a hitelezés vagyis a banki finanszírozás újra éledése



adott egy érezhető plusz konkrét vásárlót, aki eddig azért halasztotta vásárlást, mert nem tudott, nem mert hitelt felvenni? Ez már egy sokkal izgalmas kérdés. Megnézve az [FHB Lakásindex 2. negyedéves elemzésében](#)

ezt az ábrát, akkor a válasz egyértelmű. Igen, a lakáshitelezés egyértelmű növekedést mutat. A hitelfelvételi hajlandóság növekedése pedig ismét jelentheti azt, hogy nagyobb a bizalom. Hiszen ezek hosszú távú pénzügyi döntések. Aki ilyen felvétele mellett dönt, annak bíznia kell abban, hogy vissza is tudja fizetni a hitelt. Sőt abban is bíznia kell most, hogy a jövőben nem okozhat neki semmi problémát, ami miatt ezt ne tudná megtenni. Emiatt talán mi is kimondhatjuk, hogy a lakáspiaci optimizmusunk vannak valódi fundamentális alapjai is. A bizalom növekedés egyik biztos jele, hogy a vásárlók egy

része lakáshitelt mer felvenni. Ők ugyanis sokkal többet kockáztatnak mint a készpénzes vevők. Az egy másik kérdés, hogy hiteles vásárló semmivel sem tudja jobban kezelni az ingatlanpiac kockázatait mint a készpénzes. Sőt neki állandó jövedelmre van szüksége, hogy a hitelt vagy az ingatlantulajdonát finanszírozni tudja. De ha azt gondolják egyre többen, hogy ők erre képesek, akkor a törékeny bizalom erősödésének egyik komoly jelének kell ezt értelmezni.

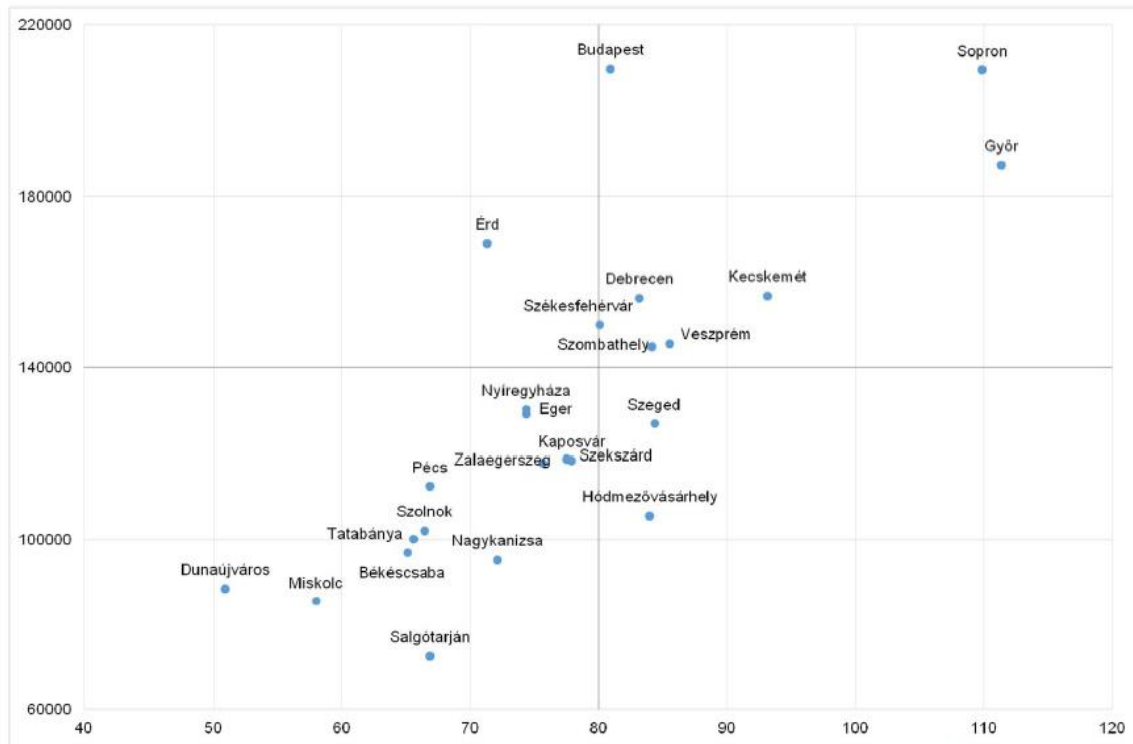
A lakáshitelezést sokan egyébként is az ingatlanpiac motorjának tartják. Szakmai körökben az ingatlanpiac elképzelhetetlen banki hitelezés nélkül. A világ ingatlanpiaca is így működik, a miénk sem lehet kivétel. Igaz, itt a hitelkultúrának, sokminden máshoz hasonlóan azért vannak fogyatékoságai. Ezt is tanuljuk még, így állandóan változik. De a lakáshitelezés, mint a bizalom egyik kézzselfogható kifejezője, egy újabb biztos pont lehet. Az egy másik komoly kérdés, hogy a magyar hitelezési környezet mennyire kockázatos. Ezek a kockázatok mennyire kezelhetőek és mennyire veszélyesek. Ezek mind azok, ami miatt az ingatlan, akkoris befektetés, ha valaki nem hasznosításra vásárolja, hanem saját részre.

A lakáshitelezés mellett, ma az ingatlan mint jó befektetési alternatíva újra és újra visszatérő témája a híreknek. Alapvető oknak hozzák fel az alacsony bankbetéteket, ezzel is az alacsony kockázatokat hangsúlyozva. Azért a lakáshitelezésből és a piaci változások kiszámíthatatlanságából kiindulva, azért ez finoman szólva is elég nagy felelőtlenség. Pedig ma szinte mindenki befektető, aki nem saját részre vásárol, hanem kiadásra. Az persze senkit sem érdekel, hogy egyik napról a másikra nem lesz belőle befektető, mert vett egy lakást. Aki hirtelen a bankbetétjét ingatlanba akarja fektetni és kamatot bérleti díjjal helyettesíteni, annak mindenképpen számolnia kell az ingatlan-befektetés sajátosságával. Az egyik az, hogy a bérleti díj, az nem kamat. A kamat egy fix jövedelm, semmit sem kell érte tenni, az adót nem számítva még költsége sincs. A bankbetét likvid, vagyis azonnal hozzáférhető és pont annyit ér, amennyi a bankszámlán van. Az ingatlan nem likvid és hogy éppen mennyit ér, azt csak a leendő vevők fogják megmondani. Vagyis egy nem likvid és nem fix jövedelmet biztosító befektetési forma. Hozamokat számítanak teljesen steril modellek alapján, amiben nem számolnak bérlő cserékkel, üresen állással, komolyabb karbantartással és felújítással. Mintha valaki részvényárfolyamot akarna elemezni „ceteris paribus”, mármint minden más változatlansága mellett. Na ez az, aminek semmi köze a valósághoz. Aki egy lakóingatlan-befektetést ilyen számított hozamok alapján értékeli, az nagyon hamar szembesülni fog a valósággal. Semmilyen garantált jövedelmet nem jelent egy becsült bérleti díj. Egy lakóingatlan bérbeadása már eleve rengeteg kérdést felvet. Az, hogy mi ajánlott bérbeadásra [arról már írtunk](#). Van élet a belvároson kívül is és nem csak Pesten lehet lakást venni. Azt, hogy mit és mennyiért lehet kiadni az már egy külön kérdés. Mivel a bérbeadás sosem volt a lakóingatlan piac egyik központi témája, így ma igen sok klisé alapján történik ennek a leplezése. Így már a legfontosabb kérdésnél rengeteg bizonytalansági tényezővel kell számolni. A bérleti díj ugyanis nem egy kamatjövedelem. Azért bizony meg kell dolgozni. A bérlővel munka van, ahogy a lakással is. Ha véletlenül belefutunk kezdőként egy nemfizető, problémás bérlőbe, akkor meg pláne. A



bérlőkiválasztás kálváriája egy igen megterhelő feladat lehet. [Erről is lehetett már tőlünk olvasni](#) . Ez a pár nap alatt kiadjuk a lakást történet egy elég veszélyes és kockázatos módszer. Csak az mond ilyet, aki még nem került emiatt bajba. Aki egyszer is belefutott már így egy elhúzódo ügybe, annak ezt már nem adják be. Pedig amúgy a lakásbérleti piacot átlengi a nemfizető és elköltözni nem akaró bérlőktől való félelem. De ez a lakásértékesítési hírekben nem köszön vissza. Ott szép hozamokat számolnak, csábító, de teljesen irrális számokkal, amiket még a fekete lakáspiacon sem lenne könnyű prezentálni hosszú távon. Egy fehér, legális bérbeadásnál pedig pláne. Ezért mindenkit arra kérünk, hogy üljön le és józan paraszti ésszel maga számoljon várható éves bérleti díjat, költségeket. Ne sajnálja az időt arra, hogy megismerkedjen még a vásárlás előtt a lakásbérleti piaccal. Olyan ez mint ha valaki úgy akarna tőzsdézni, hogy először vesz x cég részvényéből egy vagyonnal, majd utána kezd kérdezősködni, hogy akkor most jól döntött-e. A tanulási időszak itt sem spórolható meg. Bár ismerős lehet mindenkinek az az érzés, hogy nálunk az ingatlanhoz mindenki ért. Pedig az, hogy valaki meg tud venni egy ingatlant, egyáltalán nem jelenti azt, hogy azt ésszerűen és költséghatékonyan hasznosítani is tudja. Az ingatlanhasznosítás is egy szakma. Meg lehet tanulni az alapokat. Idővel, a sok tapasztalat komoly tudást is jelenthet. De aki még sohasem adott bérbé, az azért előtte igenis kezdjen el erről minél többet megtudni.

Ezzel szorosan összefüggésben, a bérleti díjakról is szeretik azt állítani, hogy növekednek. Az sokkal jobban fedi a valóságot, hogy stagnálnak. Azt, hogy egy lakást mennyiért szeretnék kiadni és végül mennyiért adják ki, az pont olyan mint a hirdetett lakás eladási ára és végső vételára. A bizalom növekedésének egyik negatív hatása tud lenni, a hirtelen drágábban kínált albérletek. Semmi alapja nincsen, az albérleti árak egyébként is elég szubjektívek. Kevés racionális számítás előzi meg. De ez ne tévesszen meg minket. Nézegezzük az árakat és közben legyünk szkeptikusak az ár/érték arányt vizsgálva. Minél több időt töltünk el vele, annál jobban fogjuk látni, hogy melyik biztosan túlértékelt és melyik áll közelebb a valósághoz. Amikor a lakáspiac éledezik, vannak agresszív szereplők, akik azonnal 20%-30% bérleti díj emeléssel reagálnak. Az emelés nem jelent piaci árat, csak egy bérbeadói szándékot fejez ki. A bérlők döntenek végül. Az viszont ma szerencsésebb, hogy ha bérbeadóként reális árral szállunk versenybe. Ez a reális ár ingatlan függő, ne akarjunk általánosítani. A jelenlegi piaci környezet legnagyobb kockázata, hogy általánosítások alapján értékelünk, formálunk véleményt és hozunk döntéseket. A magyar ingatlanpiac sajátossága, hogy nem nagyon lehet általánosítani. Azt is lehetne mondani, hogy nincs két egyforma ingatlan. Budapesti viszonylatban, egy kerület, egy városrész, egy utca, sőt egy házon belül is nagy különbségek lehetnek, ha az ingatlan elérhető bérleti díjáról beszélünk. Ezt befektetési szándékkal vásárlók muszáj, hogy szemelőtt tartsák. Főleg akkor fontos ez a kérdés, ha valaki úgy dönt budapesti lakásvásárlás mellett, aki nem is ismeri ezt a várost. Pedig nem ritka, hogy tartósan külföldön élők és dolgozók döntenek budapesti ingatlan-befektetés mellett, akik igazából sohasem éltek vagy dolgoztak Budapesten hosszabb távon. Nem ismersik sem a város adottságait, bérlési piacát, bérlői szokásait/igényeit és az egész piac kockázatait, speciális sajátosságait. Senkit sem szeretnénk lebeszélni egy budapesti lakásvásárlásról, de ma legalább annyira figyelemre méltó lehet egy-egy vidéki város is.



8. ábra. Árszintek és tendenciák a megyeszékhelyeken és megyei jogú városokban. (Forrás: FHB becslés)

Az FHB lakásindex elemzésének ez a grafikonja mutatja, hogy a 2008-as árakhoz képest hol tart egy-egy város (vízszintes tengely a 2008-as árakhoz képest a jelenlegi árak %-ban; függőleges tengely a jelenlegi átlagos négyzetméter árak). Látszik, hogy pl. Sopron és Győr lakáspiaca komoly élénkülést mutat. Tehát nem csak mi gondoljuk azt, hogy van élet Budapesten kívül is, ha ingatlanról van szó. Néha érdemes körülnézni saját környezetünkben is. Nincsenek statisztikák, hogy a Budapesten nem saját részre vásárlók arányában mennyi a nem budapesti. Feltételezhetően igen magas. De bizonyos szempontból ez teljesen érthető. Egy budapesti lakás mindenképpen komoly értéket képviselhet egy család életében. De fontos arról is beszélni, amikor döntést hozunk, hogy hová fektessük a megtakarításunkat, akkor jobb ha felmérjük a lehetőségeinket. Nem biztos, hogy mindenkinek Budapesten kell lakóingatlant venni, ha befektetésben gondolkodik. A kockázatkezelés egyik fontos lépése lehet, hogy melyik város mellett döntünk. Mindenképpen olyan helyet válasszunk, ahol otthonosabban tudunk mozogni, amit jobban át tudunk látni, ahol a kockázatokat jobban kezelhetőnek érezzük. A kockázatok kezelése egy állandó feladat lesz. Sokat segíthetünk magunkon, ha előre gondolkozunk, de a vásárlás után is állandóan tudnunk kell értékelnünk, értelmezni a piaci mozgásokat. Technikai elemzéssel is kísérjük figyelemmel a lakáspiacot. A kockázatok felismerése és kezelése nélkül nem lehet ugyanis tartós a lakáspiaci bizalom.