

## AZ ÁR NEM MINDEN

### FÉLIG ÜRES VAGY FÉLIG TELE POHÁR?

ÍRTA - RUZSIK DEZSÓ, BPARTNER ZRT.

2012 FEBRUÁR

BP Ingyenkezeles  
ARTNER ZRT

Ismét többet lehetett hallani mostanában az ingatlanpiacról mint általában. A végtörlesztés úgy tűnt a tecchalott állapotba került piacra vajmi keveset, de azért hat. Ezt több irányból érkező de általában kedvező hírekkel alá is támasztató média események fokozták. Hallottunk megnövekedett vásárlói érdeklődésről és több adásvételről, ami valljuk be, hogy a semminél a kevés is több szemszögéből nézve nem jelent érdemi változást. Ez a félig üres félig tele pohár megközelítés viszont ma igen népszerű. A számok siralmasak, ami az értékesítést illeti, de még is van miről beszélni.

Több vevő ma kimondottan befektetési céllal vásárolt. Azt is lehet mondani, hogy jelentős volt a vevők számához képest azoknak az aránya, akik kimondottan ingatlanba akarták fektetni pénzüket.

#### Mi motiválhatta őket?

A kérdés megválaszolása nem olyan egyszerű. Sokan azonnal rávágnák, hogy az alacsony árak. De a befektetésnél, nem feltétlenül a befektetett összeg nagysága a lényeg, hanem sokkal inkább a megtérülés. Miért gondolhatták azt ma sokan, hogy megtérülő befektetés a budapesti ingatlan?



Ismét az ingatlan árak lenne első válasz. Pedig ha jobban megnézzük ezt a kérdést, akkor sokkal összetettebb választ kell rá adnunk. Az ár nem minden. Ez ma talán jobban igaz, mint bármikor előtte. Annyira bizonytalan az ingatlanpiac jövője, hogy ez már tényleg komoly kockázatokat rejt. Ha pedig befektetést vizsgálunk, akkor a kockázat megkerülhetetlen. Alap esetben a nagyobb kockázat nagyobb megtérülést jelent. Ma, aki Budapesten lakást vett, hogy majd valamikor (teljesen bizonytalan, hogy mikor), árnövekedésből profitáljon, az tényleg sokat kockáztat. Mégis a kockázat bár kézzel fogható és teljesen jól érzékelhető, a megtérülés ezzel szemben olyan bizonytalan, mint az augusztus 20-i időjárás.



Senkinek halvány lila fogalma sincs, hogy mikor és milyen mértékben lesz újra értéknövekedés. Főleg azért is érdekes a kérdés, mert az évek óta tartó elinflálódás (az ingatlan árak még az infláció

mértékében sem nőttek, sőt az infláció ellenére is csökkentek) ma még mindig tart és nagyon úgy néz ki, hogy továbbra sem áll meg ez a trend. **Igen, ma még azt sem lehet tudni, hogy a 2005 óta folyamatosan tartó reálérték-csökkenés mikor mérséklődik vagy szűnik meg teljesen.** Magyarul, aki ma pénzt tett ingatlanba, az nem egyszerűen kockázatot vállalt, hanem egyenesen elfogadta azt a tényt, hogy ez a fajta befektetése biztosan veszteséget termel.



### De akkor miért tettek egyesek milliókat ingatlanba?

A választ a bérlakás piacon kell keresni. **Az kijelenthető ma, hogy 5-6%-os éves bruttó hozammal lehet és érdemes is számolni Budapesten.** Így már gyorsan láthatjuk, hogy az elinflálódó befektetést (évi 4-5% os inflációnál), ez még nullszaldóssá tudja tenni. Vagyis lehet, hogy a megvett lakást nem lehet többért eladni, mint amennyiért megvették (miközben az infláció a befektetett pénz vásárlóértékét csökkenti), de bérleti díjból ezt a veszteséget lehet fedezni. Így már találunk valami logikus magyarázatot arra, hogy a bérlakáspiac kockázat csökkentő hatása nem elhanyagolható. De nem szabad elfelejteni, hogy a 6% az bruttó. Ez egy példa alapján könnyen megérthető, hogy miért is kockázatos:

- 25 milliós budapesti lakás havi 125 ezer forintos bérleti díjjal
- egész évben ki van adva a lakás
- a bérlőt maga a tulajdonos keresi, szinte költségek nélkül és nem vesz igénybe közvetítőt
- feketén adja ki – ami ma egyáltalán nem ritka – és nem fizet utána adót

### De mennyire életszerű ez?

Egy költői túlzással az lehetne mondani, hogy semennyire, kivéve ha bérlővel vették a lakást, ahol már előre tisztázták a bérlő szándékait. Ilyenkor könnyen előfordulhat, hogy az új tulajdonos a lakással együtt nyert egy jól fizető bérlőt is, aki akár több évig is maradhat. Így már csak a fekete bérleti díjjal tényleg fedezhető az inflációs kockázat. Viszont ez nem általános. **Így aki bérlő nélkül vett**

**ingatlant és érbe akarja adni, ill. nem feketén, hanem teljesen legálisan, az csak 3% körüli éves nettó hozammal számolhat, ami már az inflációt sem éri el.** Ezért erősen



feltételezhető, hogy a bérbeadási piac fekete része fog ismét erősödni, amitől egyébként is szenved.



De még mindig ott a kérdés, hogy miért fektetne be ma valaki 25 millió forintos budapesti lakásba, ahol ennyire sok a kockázat és a bizonytalanság? **A bankba, kötvénybe betett pénz ma tényleg értékállóbb és még valamit hoz is a konyhára, szemben az ingatlannal, ami az inflációs nyomás és stagnáló (de mégis inkább csökkenő) árak mellett legjobb esetben is csak a költségeit fedezi (inflációval együtt).** Így jutunk vissza a végtörlesztéshez újra. Többen úgy gondolhatták, hogy most hozzá juthatnak

jobb értékű ingatlanokhoz. Ez akár még igaz is lehet. A szerény minőségi kínálat tényleg bővíthetett, ami kedvezhetett a befektetőknek és a zavarosban halászást segíthette. Ez úgy néz ki tényleg több embernek megmozgatta a fantáziáját és végül mégis az ingatlanvásárlás mellett döntöttek, annak minden kockázatával és bizonytalanságával.

### **Egyensúlyzavar - A negyedik bizonytalan év**

2009 óta - amikor először elkezdtek beszélni az ingatlanárak csökkenéséről - minden év elején azt halljuk, hogy az árak tovább nem csökkennek, most már lassú növekedés várható. Ezt mostanában is hallani lehet, pedig semmi oka nincs az árak növekedésének. **Az a demagóg szlogen, hogy árnövekedés azért várható, mert most már elég alacsonyak ahhoz, hogy ne csökkenjenek tovább, az több mint nevelés.**



Főleg ennyi év után. Elsősorban Magyarország bizonytalan gazdasági helyzete, az ehhez párosuló nehézkes hitelezés, a nemzetközi gazdasági helyzet közvetlen és közvetett hatásai mind mind az ingatlan árakra bénítólag hatnak. A kilátások pedig minden tekintetben bizonytalanok és megjósolhatatlanok. Ilyen környezetben senki nem lehet könnyelmű és meggondolatlan. Jóslatokba lehet bocsátkozni, csak nem sok értelme van.