

Lakáshelyzet Budapesten

Előadó: Balla Ákos MBA

Budapesti Építőipari Konferencia
Dinamikus városfejlesztés

2020.11.26.

Lakáspiaci áttekintés

- Lakásépítések és vevői kereslet (Budapest)
- Árak alakulása (Budapest)

Otthonteremtéshez kapcsolódó támogatások

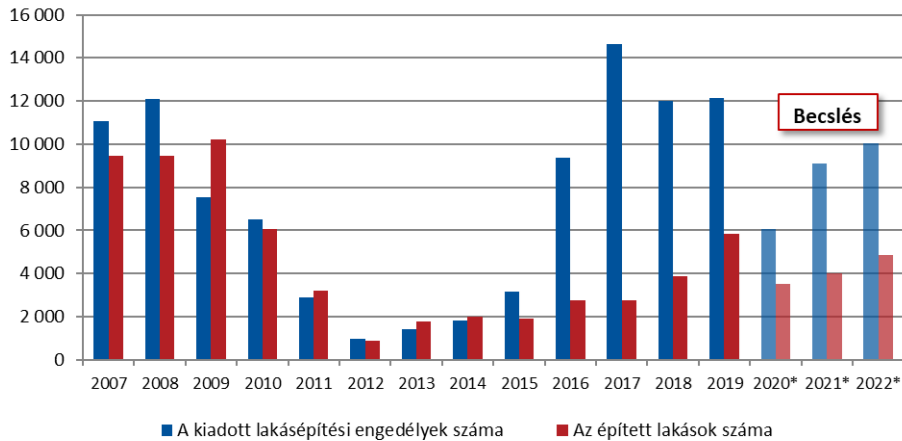
A járvány várható rövidtávú hatása

ÉVOSZ lakáspiaci javaslatai

A piac fejlődését gátoló tényezők

LAKÁSPIACI ÁTTEKINTÉS– Lakásépítések és vevői kereslet

Budapesti lakásépítések és építési engedélyek

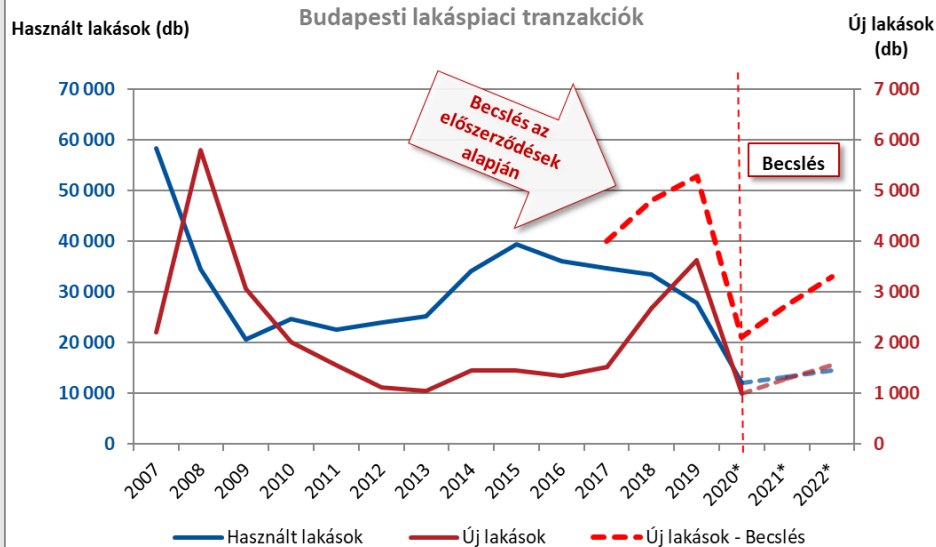


Forrás: KSH, 2020

*Beclsés

Lakásépítések, építési engedélyek

- Budapesten 2420 lakást vettek használatba, 4,1%-kal többet, mint 2019 első három negyedében.
- A Covid-19-járvány hatására az építési engedélyek és bejelentések alapján építendő lakások száma drasztikusan visszaesett, alig több mint fele volt a tavalyinak.
- Az 5%-os ÁFA visszaállítása 2022-ig élénkülést hozhat az újjépítésű lakáspiacon (a kedvezmény nem érvényes a 150 m²-nél nagyobb lakásokra, ill. a 300 m²-nél nagyobb házakra);
- Szintén friss bejelentés szerint azok, akik CSOK-kal vásárolnak új építésű ingatlant, 2021. januártól az 5%-nyi áfatartalmat is visszaigényelhetik,
- Valamint minimum 1 kiskorú gyermekkel rendelkezők még illetékmentességet is kaphatnak lakásvásárlás esetén.

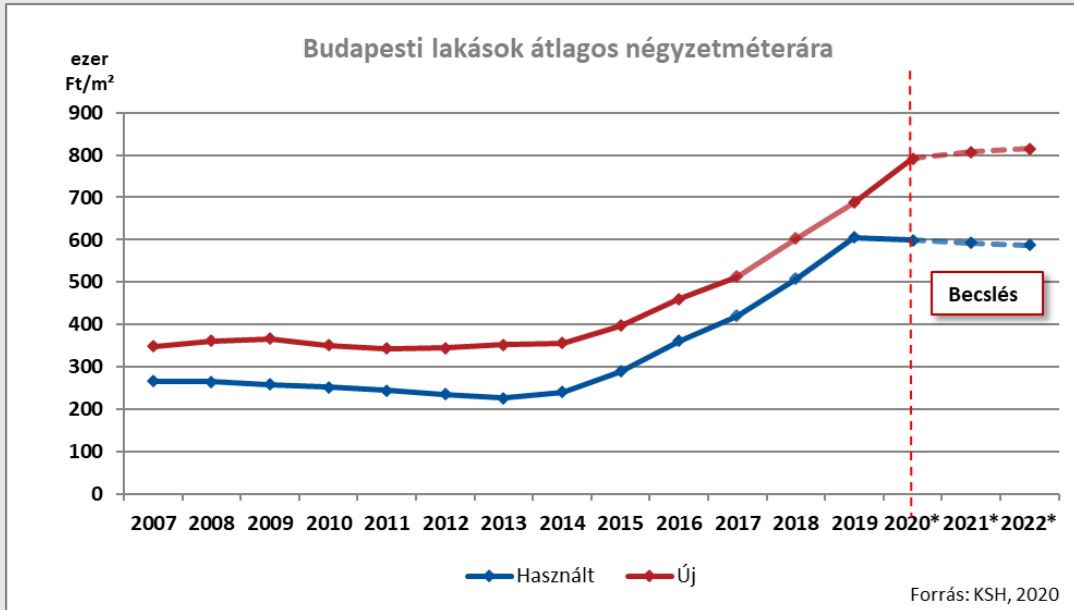


Forrás: KSH, 2020

Tranzakciók

- A főváros lakáspiaci súlya 2014 óta folyamatosan csökken, miközben folytatódott a kisebb települések térnyerése.
- Az előzetes adatok szerint 2020 I. félévében mind a használt (61%), mind az újjépítésű (88%) lakás piacon komoly csökkenés volt megfigyelhető 2019 azonos időszakához képest.
- Az idei év eladásaira komoly hatással van a járvány. A Budapesti Lakáspiaci Riport adatai szerint 2020 tavaszán az elmúlt 4,5 év legkevesebb lakását adták el a fejlesztők. Az 5%-os projektek egyre szűkülő kínálata, ill. a 27%-os projektek esetében az évelei drágulás is hatott az értékesítések visszaesésére. A nyári időszakban már valamivel több eladás volt, de így is 2020 szeptemberéig a beclsései szerint összesen valamivel több mint 3000 lakást adtak el, ami közel 41%-kal kevesebb, mint 2019 azonos időszakában.
- Amennyiben az újlakás-piacot érintő bejelentések hatására az árak csökkenésnek indulnak, az eladások növekedhetnek.

LAKÁSPIACI ÁTTEKINTÉS – Árak alakulása



Az új lakások áralakulását alapvetően az határozta meg, hogy a 2019-2020-ban átadott új lakások árát nagyrészt a 2018 körül létrejött szerződésekből szabták meg. Emiatt a KSH legfrissebb kiadványában bemutatott újlakás-piaci árszínvonal elmarad az adott időszakra jellemző kínálati áráktól és kifejezetten csak a ténylegesen átadott lakások áralakulásáról ad tájékoztatást.

Az 5%-os áfakulcs újbóli bevezetése hatással lesz a lakásokra. Az újjépítésű lakások esetében mérsékelt növekedésre számítunk a következő két évben várhatóan a növekvő kivitelezői költségek miatt.

Újlakás-piac – 2020 I. félév

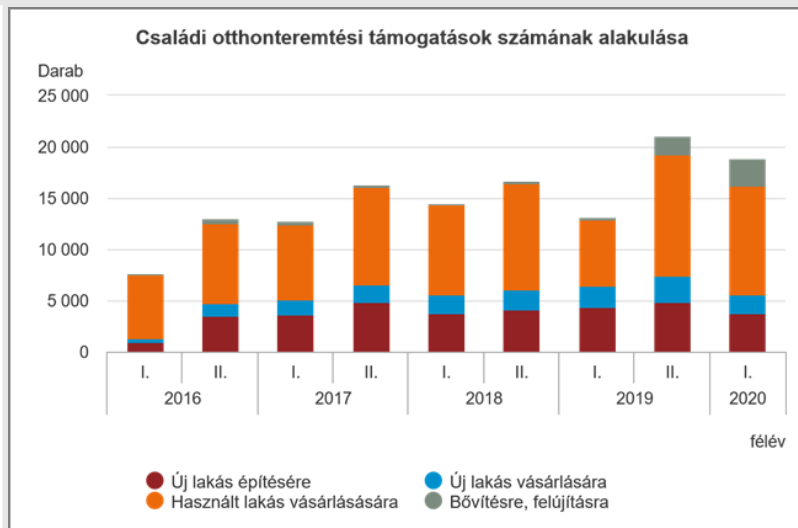
- Egy új lakás a fővárosban átlagosan 40,3 millió forintba került, 2,5 millió forinttal többre, mint 2019-ben.
- Egy lakás átlagos négyzetméterára a 2019. évi 687 ezerről 784 ezer forintra nőtt.
- 2020 II. negyedévében az új lakások ára tovább nőtt 1,8%-kal, a használtaké viszont 6,7%-kal csökkent.
- A **Budapesti Lakáspiaci Riport** adatai szerint tavasszal a lakások körülbelül harmadát árazták át a fejlesztők. Míg az 5%-os projekteknél kismértékű árcsökkenés (<2,5M Ft), addig a 27%-os projekteknél a tipikus négyzetméterár 4,6 %-kal volt magasabb. A nyári időszakban a lakások nagyjából negyedénél volt ármódosítás. Az 5%-os projekteknél már nagyobb mértékű árcsökkenés is előfordult (>5M Ft), a 27%-os projekteknél közepes mértékű növekedés (2,5-5M Ft) volt megfigyelhető. A két szegmens között egyre inkább szétnyílik az olló, a 27%-os áfakulccsal értékesíthető lakások tipikus négyzetméterára 6 százalékkal volt magasabb.
- A belső kerületek többségében (VI., VII., VIII.) az átlagos négyzetméterárak csökkenése látható, az új építések frekvenciált helyszínein (III., IX., XI., XIII., XIV.) a növekedés már csak egyszámjegyű, míg a külső kerületek túlnyomórészt még mindig 10% feletti mértékben drágultak.
- A 5% ÁFA, ill. a további, újlakás-piacot érintő új támogatások 2021-től történő visszavezetésének hatása már most érezhető a piacon. Kivárás jellemzi a vásárolókat, többen a szerződések megkötésének elnapolását kérték.

OTTHONTEREMTÉSHEZ KAPCSOLÓDÓ TÁMOGATÁSOK

- A 2016. január–2020. júniusig tartó időszakban a hitelintézetek által folyósított családi otthonteremtési támogatások száma több mint 134 ezer, összege 321 milliárd forint volt. Egy folyósításra átlagosan 2,4 millió forint hitelösszeg jutott.
- Új lakás építésére és vásárlására együtt 48,9 ezer hitelt folyósítottak, ez az esetek több mint 36%-át tette ki. Az igényelt támogatási összegeket tekintve jelentősen módosult az arány: a teljes összeg 57%-a új lakások megszerzéséhez kötődött.
- A 2016 és 2019 között realizált 649 ezer lakástranzakcióból átlagosan közel minden hatodiknál igénybe vették a CSOK-ot. A támogatást felhasználók aránya az újlakás-vásárlók körében 44, a használtlakás-vásárlók esetében 12%-ra becsülhető.
- 2020 első felében a már említett, a CSOK támogatásait és elérhetőségét bővítő intézkedések hatására a folyósított támogatások száma és összege is magasabb lett, előbbi 44, utóbbi 56%-kal emelkedett az előző év azonos időszakhoz képest.
- 2020 I. félévében a támogatások több mint felét (56%-át) használt, közel háromtizedét új lakások építésére vagy vásárlására vették igénybe.
- Az egy folyósításra jutó átlagos összeg 2020 I. félévében új lakás építése esetén 2,3 millió, új lakás vásárlásakor 5,2 millió, használt lakás vásárlásakor 2,4 millió forint volt.
- A lakásbővítésre igénybe vett támogatások aránya az elmúlt két évben folyamatosan emelkedett, 2020. június végére elérte a 14%-ot, a folyósított átlagos összeg 1 millió forintot tett ki. Ez összefügg a 2019-ben bevezetett falusi CSOK-al, melyben az igénylők a támogatások felét lakásbővítésre és -felújításra fordíthatják.

CSOK kockázatai:

- Utófinanszírozott, vagyis akkor lehet beadni az igénylést, ha már van alapító okirat (addig nem indul el az ügyintézés).
- Előfordulhat, hogy egy kormányrendelet megszünteti a CSOK-ot.
- Az a piaci tapasztalatunk, hogy a legkisebb tőkével rendelkező, de egyben halmozottan problémás vevőket hozza be többségében. Sokkal árérzékenyebbek.
- Tekintettel arra, hogy a CSOK a két-, de leginkább a három gyermekes családoknak jelent nagyobb segítséget, és ez a támogatási forma már évek óta a piacon van, ezért aki szerette volna igénybe venni, az már többségében megvette.



Gyermekek száma	Lakás alapterülete használt lakás vásárlása vagy bővítése esetén	Kedvezmény összege használt lakás vásárlása vagy bővítése esetén	Ház alapterülete új lakás vásárlása/építése esetén	Kedvezmény összege új lakás vásárlása vagy építése esetén
1 gyermek	min. 40 m ²	600 000 Ft	min. 40/70 m ²	600 000 Ft
2 gyermek	min. 50 m ²	1 430 000 Ft	min. 50/80 m ²	2 600 000 Ft
3 gyermek	min. 60 m ²	2 200 000 Ft	min. 60/90 m ²	10 000 000 Ft
4 vagy több gyermek	min. 70 m ²	2 750 000 Ft	min. 60/90 m ²	10 000 000 Ft

- 2020 októberében számos, a családokat támogató intézkedéseket jelentett be a kormány, amelyek 2021 január 1-től lépnek érvénybe.

OTTHONTEREMTÉSHEZ KAPCSOLÓDÓ TÁMOGATÁSOK

CSOK - VISSZA NEM TÉRÍTENDŐ TÁMOGATÁS

	gyerekszám	újépítésű lakás, építés	használt lakás
egyedülálló, élettársak, házasok*	gyermektelen	nem	nem
	1 gyermekkel	600 000 Ft	600 000 Ft
	2 gyermekkel	2 600 000 Ft	1 430 000 Ft
	3 gyermekkel	10 000 000 Ft	2 200 000 Ft
	4 gyermekkel	10 000 000 Ft	2 750 000 Ft

CSOK-HITEL - MAX. 3%-OS KAMATÚ LAKÁSHITEL

	gyerekszám	újépítésű lakás, építés	használt lakás
egyedülálló, élettársak, házasok*	gyermektelen	nem	nem
	1 gyermekkel		
	2 gyermekkel	10 000 000 Ft	10 000 000 Ft
	3 gyermekkel	15 000 000 Ft	15 000 000 Ft

FALUSI CSOK - VISSZA NEM TÉRÍTENDŐ TÁMOGATÁS

	gyerekszám	ingatlan vásárlás+bővítés, korszerűsítés	meglévő ingatlan bővítése, korszerűsítése
egyedülálló, élettársak, házasok	gyermektelenül	nem	nem
	1 gyermekkel	600 000 Ft	300 000 Ft
	2 gyermekkel	2 600 000 Ft	1 300 000 Ft
	3 vagy több gyermekkel	10 000 000 Ft	5 000 000 Ft

BABAVÁRO HITEL

egyedülálló	nem
Élettársak	nem
Házások	max. 10 millió Ft

*Az élettársakkal egy háztartásban élő közös gyermekek együttesen számítanak csok igénylésekor. A nem közös gyermekeknél csak az egyik fél gyermekei vehetők figyelembe. A "fiatal házasok" vállalt gyermekekre is igényelhetik.

**Amennyiben nincs gyermek, akkor gyermekvállalás szükséges hozzá (megelőlegezett csok)

GYERMEKEK UTÁN JÁRÓ JELZÁLOGHITEL-ELENGEDÉS

Egyedülálló, élettársak, házasok	gyermektelen	nem
	1 gyermekkel	nem
	2 gyermekkel	1 000 000 Ft
	3 gyermekkel	4 000 000 Ft
	minden további gyermek	1 000 000 - 1 000 000 Ft

ÁFA-VISSZAIGÉNYLÉS LAKÁSEPÍTÉSRE A PREFERÁLT TELEPÜLÉSEKEN

		építés	bővítés, korszerűsítés
egyedülálló, élettársak, házasok	gyerekszámától független	max. 5 000 000 Ft	max. 5 000 000 Ft

LAKÁSFELÚJÍTÁSI TÁMOGATÁS 2021-től

Egyedülálló, élettársak, házasok	gyermektelenek	nem
	1 gyermektől	max. 3 000 000 Ft

ILLETÉKMENTESSÉG CSOK-KAL TÖRTÉNŐ LAKÁSVÁSÁRLÁSNÁL 2021-től

		használt ingatlan	újépítésű ingatlan
egyedülálló, élettársak, házasok	gyermektelenek	nem	nem
	1 gyermektől	illetékmentesség	illetékmentesség

5%-OS ÁFA AZ ÚJÉPÍTÉSŰ LAKÁSOKRA 2021-től

		használt ingatlan	újépítésű ingatlan
egyedülálló, élettársak, házasok	gyerekszámától független	nem	igen

AZ 5%-OS KEDVEZMÉNYES ÁFA VISSZAIGÉNYLÉSE CSOK-KAL TÖRTÉNŐ VÁSÁRLÁS ESETÉN 2021-től

		használt ingatlan	újépítésű ingatlan
egyedülálló, élettársak, házasok	gyerekszámától független**	nem	igen

MNB KAMATMENTES LAKÁSHITEL 2021-től

Azon kívül, hogy "zöld", energiatakarékos újépítésű ingatlanok megvásárlására lesz majd elérhető, egyelőre nagyon kevés információ van a konstrukcióról.

A JÁRVÁNY VÁRHATÓ RÖVIDTÁVÚ HATÁSAI

Lakásépítések/Kínálat

- Átmenetileg a **kínálat csökkent**, kevesebb beruházás indult az idei évben, illetve több beruházó döntött úgy, hogy elhalasztja/késlelteti az építkezést.
- Esetleg több, **folyamatban lévő ügylet hiúsulhat meg** a járvány okozta negatív gazdasági hatások miatt (pl. az ügyfelek elvesztik a munkájukat, így nem lesznek hitelképesek). Emiatt több eladatlan, új lakás kerülhet a piacra.
- A befejezés előtt álló beruházásoknál az **engedélyeztetési folyamatok**, a földhivatali eljárások, valamint a közműekkel kapcsolatos ügyintézés esetleges **lassulása**, illetve a benyújtott kérelmek feltorlódása miatt csúszhatnak a lakás-átadások.
- Az **5%-os áfa 2022-ig történő visszaállítása**, valamint az egyéb, bevezetésre kerülő családtámogatási rendszerek komolyan befolyásolni fogják az újépítésű lakás kínálatot, de egyelőre kérdéses, hogy pontosan hogyan fog működni a gyakorlatban. Illetve nem tudjuk, hogy a korábban bejelentett, rozsdaovezetekre tervezett program és az arra vonatkozó kedvezményes áfa sorsa mi lesz a jövőben.

Vevői kereslet

- **Komoly visszaesés** volt tapasztalható az elmúlt 9 hónapban. Nyáron ugyan volt némi élénkülés, de évvégéig várhatóan további csökkenés lesz az eladásokban. Azonban általános tapasztalat, hogy a nagyobb alapterületű lakások és a kertes házak iránt egyre növekvő kereslet. Folytatódott a kistelepülések térnyerése.
- A **tőzsdék komoly mélyrepülésnek** hatására, idővel újraéledhet a beruházói kereslet, hiszen az ingatlan még mindig az átlagosnál biztosabb befektetést jelent. Azonban ennek egy jelentős részét elviheti a használt lakás piac a csökkenő árak miatt. Ez elsősorban a Belvárost, Belbudát és Újlipótvárost érintheti komolyabban.
- A **bankok** 2020 első negyedévében **szigorítottak a hitelezési feltételeken** mind a lakásprojektek, mind pedig a lakossági hitelek esetében, ami erősen befolyásolhatja a keresletet.
- Általánosságban tapasztalható egyfajta **vásárlói bizalomvesztés**, amihez – a szakértői szerint – legalább két év kell, hogy visszaálljon a korábbi állapotra.
- Friss bejelentés szerint, 2021 januárjától a CSOK-al vásárlók **illetékmentességet** kapnak új és használt lakások vásárlása esetén, ami pozitívan hathat a keresletre.

Tranzakciószám

- 2020 márciusáig az volt a jellemző, hogy egy fejlesztés általában 2 évig tart, plusz várhatóan 1-1,5 év csúszás, majd az önkormányzati és földhivatali folyamatok. Vagyis a 2016-os használatbavételeket még nem látja a KSH. A megnövekedett lakásárak miatt már előfordult, hogy az előszerződött ügyfelek további fizetési részleteit megemelte a beruházó, döntési helyzetbe hozva ezzel a vásárlót. Ezek egy része elállt a lakásvásárlástól. A járvány miatt pedig több vásárló dönthet úgy, hogy felbontja a szerződést.
- **Eddig nem volt tömeges elállás a vásárlástól.** Azonban a járvány miatt sokan elvesztették a munkájukat, hitelképességüket, megtakarításukat, vállalkozásukat és emiatt meghiúsulhat a vásárlás. Ha ez bekövetkezik, akkor lesz késztermék a piacon, amit 2022-ig valószínűleg „felszív” a piac.
- A 2021-től bevezetésre kerülő családi támogatások azonban lendületet adhatnak a lakás piacnak, azonban addig is a **kiválás** a jellemző.

A JÁRVÁNY VÁRHATÓ RÖVIDTÁVÚ HATÁSAI

Lakásárak

- A **használt lakáspiacot komolyabban érintette a járvány**, itt az árak nagyobb csökkenése várható az idei évben.
- Újra elterjedt az **alku** folyamata, aminek mértéke a jövőben tovább nőhet. 2019 utolsó negyedévéhez képest már több mint harmadával nagyobb árengedményt értek el a vevők a fővárosban. Elsősorban a családi-, iker- vagy sorházak piacán volt tapasztalható. Általánosságban nagyjából 10%-os árcsökkenést tudnak elérni a vevők.
- Az árak **az újépítésű lakás piacon is mérséklődnek**, de nem csökkennek olyan mértékben, mint a használt piacon, mivel ez a fejlesztési költségekhez igazodik. Ha csökken a vevők által megfizetendő vételár, akkor nem fognak a fejlesztők azonos „mennyiséget” olcsóbban előállítani, hanem csökken a kínálat (tehát az új építésű piacon a piaci szereplők tudják csökkenteni a „termelést”, miközben a használt lakás piacon nem), és ezzel védik meg az ingatlanfejlesztők az árakat és nem utolsó sorban a profitot. Ha a válság hatására csökken a kivitelezési költség, akkor tud csökkenni az ár is, de a tárgyi projekt esetében ez nem jelent feltétlenül negatív hatást, mert a profit nem kell, hogy csökkenjen.
- Azonban a lakásárak stabilitását némiképpen segíti, hogy a **fizetési moratórium** miatt a kifizetett helyzetben lévők nem kényszerülnek az ingatlan értékesítésére.

Építőipar

- Átmenetileg **további munkaerőhiány** alakult ki a távozó vendégmunkások miatt. Azonban sok, külföldön dolgozó magyar munkás érkezett az országba a kialakult helyzet miatt, akik a korlátozások megszűnésével újra munkába tudtak állni.
- Mivel kevesebb projekt építése indult, illetve több beruházó döntött úgy, hogy **elhalasztja fejlesztését**, ezért kapacitás szabadult fel a munkaerőpiacon. Azonban a járvány miatt át kell szervezni a munkafolyamatokat, ami lassíthatja a kivitelezői munkákat.
- Egyre nagyobb kihívás az **építőanyagok** időben és megfelelő áron történő **beszerzése**.
- Az 5%-os áfa visszavezetésével még nehezebb lesz minőségi munkaerőt találni a piacon.

Összefoglalás

- A járványnak köszönhetően a **piac tisztulni** fog valamelyes a következő két évben. Csak a tőkeerős beruházók lesznek képesek jó minőségben fejleszteni vagy befejezni a már elkezdett projektjeiket.
- A kormány az elmúlt napokban több, az újlakás-piacot érintő intézkedést jelentett be, ami számos kérdést vet fel, hogy a gyakorlatban valójában hogy is fog működni. És bár várhatóan visszatér a lakásépítési kedv és némiképpen mérséklődhetnek az árak, újra erősödik a bizonytalanság és kiszámíthatatlanság, illetve **komolyan le lesz terhelve az építőipar**.

ÉVOSZ lakáspiaci javaslatai

- Az új építésű lakások 5%-os ÁFA szabályainak mielőbbi közzétételét szorgalmazzuk. Szabályozási oldalról is legalább 5 éves előrelátásra van szüksége a lakáspiacnak.
- Javasoljuk, hogy a 2022. december 31-ig jogerős építési engedélyt megkért illetve egyszerű bejelentést megtett lakásépítések 5%-os ÁFA mellett legyenek megvalósíthatóak.
- Az újlakás-építések engedélyezési eljárásánál a további egyszerűsítések helyett a gyorsított eljárás rendjének bevezetését javasoljuk.
- Komplex lakásgazdálkodási program államilag koordinált kidolgozása indokolt, amely egyaránt foglalkozik a lakásépítéssel, a lakásfelújítással, bérlakással, üres lakások hasznosításával.
- A lakásfelújítási támogatások részletszabályairól az ÉVOSZ piac tisztulását, a versenyfeltételek javulását is várja. Írásos szerződés, tételes műszaki tartalom, számlán keresztüli pénzmozgás irányába való lakossági megrendelői ösztönzést hoznak a bejelentett kormányzati intézkedések.
- A COVID-19 járvány miatti csúszások indokolják, hogy a 2021. január 1-jétől érvényes épületenergetikai előírások számonkérése a használatbavételi eljárásoknál fél évvel később, 2021. július 1-jétől lépjen hatályba.

A fenti felsorolás nem teljes!

A lakóingatlanpiac fejlődését gátoló tényezők

- ▶ Földhivatalban elérhető adatok köre szűk, az adatokhoz történő hozzáférés az ingatlanszakma széles körének nem biztosított, így csekély a transzparencia
- ▶ Az ingatlanközvetítői szakma jelentős része nem felel meg a kötelező OKJ-s elvárásnak és tesz eleget a jegyzői regisztrációs kötelezettségnek, ennek ellenőrzése szükséges
- ▶ Rendszeresek az ingatlanközvetítőikkel kapcsolatos etikai problémák, melyeket számát kötelező szakmai érdekképviseleti tagsággal, vagy önálló kamarai tagsággal lehetne csökkenteni etikai bizottság felállításával, kizárással
- ▶ Megbízás típusok felülvizsgálata szükséges (kizárólagos szerződések ügye)
- ▶ Minimális elvárások megfogalmazása szükséges az ingatlanközvetítőikkel szemben (például iroda megléte kávézóban történő üzletkötés helyett)

Köszönöm a figyelmet!