

LIVING

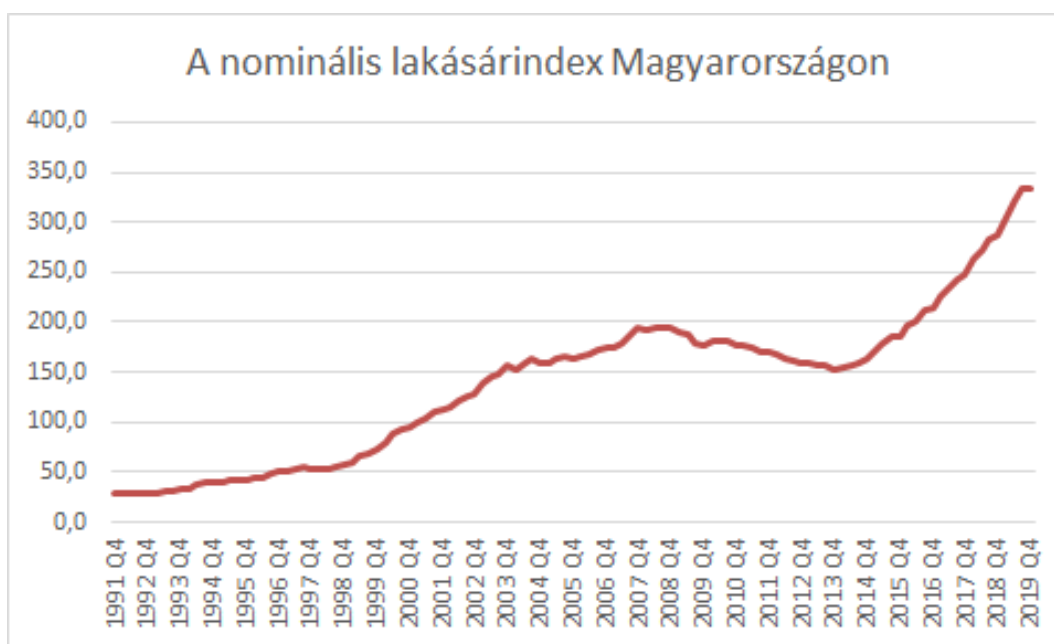
Hol érdemes még lakást vásárolni?

Tartalomjegyzék

Lehetőségek mindig vannak.....	3
Átalakulás és fényes jövő	3
Milyen előnyökkel járhat az átalakulás elején vásárolni?.....	4

Amikor lakásvásárlás mellett döntünk, egyben befektetési döntést is hozunk. De nem csak az a fontos, hogy rövid távon és közép távon, vagyis előre tekintve pár évet, miként alakul a megvásárolt ingatlanunk ára, hanem azt is előre kell becsülnünk, hogy milyen értéket képvisel majd otthonunk jó pár évvel később, más lakásokhoz képest.

A piaci helyzet kapcsán igaz, hogy a lakáspiacon ciklusok váltják egymást, a lakásárak pár évig tartó csökkenését rendre pár évig tartó növekedés követi, ami majd a következő lejtmenetbe vált. Mint az alábbi ábrán látható, a 2008-as csúcspontoz képest a válság erőteljes visszaesést hozott a lakásárakban, a következő ciklus felívelő szakasza azonban jelentős drágulással volt jellemezhető, amelynek köszönhetően az árak jócskán meg is haladták a 10 évvel korábbit. De az is leolvasható, hogy a lakások értéke hosszú távon növekedést mutatott, például az 1991-es kiinduló értéknél még a válság mélypontján is magasabb értéket képviseltek az ingatlanok.



1. ábra. A lakásárindex alakulása Magyarországon (Forrás: MNB nominális lakásárindex)

Az elmúlt években jelentősen emelkedett hazánkban a lakások ára, a 2013 év végi mélypont és 2019 negyedik negyedéve között a lakásárak esetében több mint 100 százalékos változás volt mérhető az MNB lakásárindexe szerint, ami azt jelenti, hogy az árak több mint duplájukra emelkedtek az említett időtávon. A drágulás láttán már régóta foglalkoztatta az embereket, hogy vajon meddig tarthat ez a drasztikus emelkedési folyamat a hazai lakáspiacon. A tavalyi adatok alapján az év végén már megtorpanni látszott az árak drasztikus növekedése. Ebben a mérséklődésben ugyan számos faktor szerepet játszhatott, de az előzetes, ingatlanközvetítő hálózatoktól származó információk alapján a kereslet az idei év elején is gyengébbre sikerült, ráadásul a koronavírus-járvány újabb nehézséget jelentett a hazai lakáspiacnak is, bár a május már ismét élénkebbre sikerült.

Lehetőségek mindig vannak

Egy érett piac is tartogathat azonban lehetőségeket a befektetői szempontokat is szem előtt tartó vásárlásra. A piaci általános ártendenciákon túl ugyanis, fontos szerep juthat az adott lokáció más helyszínekhez képesti drágulásának, vagyis a relatív fel- vagy leértékelődéseknek. Az utóbbi években például Budapesten jóval jelentősebb árnövekedés volt megfigyelhető az ország más részeihez képest, itt szinte megháromszorozódtak az árak az MNB lakásárindexe alapján, vagyis a fővárosi ingatlanok relatíve felértékelődtek az ország más részeinek lakásaihoz képest, de a válság alatt is értékállóbbnak bizonyultak. Ugyanakkor Budapesten belül is jelentős különbségekre bukkanhatunk az elmúlt évek árváltozásai alapján, amire korábbi elemzésünkben is utaltunk, például a 13. kerület érték-növekedésére.

Egy ingatlan árát leginkább a lokációja határozza meg, így otthonunk jövőbeli értéke szempontjából az egyik meghatározó kérdés, hogy miként alakul az adott lokáció megítélése, fejlődése a következő években. Egy jó adottságokkal rendelkező, jelentős fejlődésnek helyet adó helyszín felértékelődhet egy adott városon, kerületen belül, így plusz hozamhoz juttatva tulajdonosát. Erre jó példa a 13. kerület egésze, mely a korábbi gyárnegyedből nőtte ki magát az egyik legfontosabb irodapiaci lokációvá, illetve a középosztály körében népszerű lakóövezetté, de a klasszikus városrész-átalakulások közé tartozik a Középső-Ferencváros példája is. Ez utóbbi két helyszín jellemzője, hogy a fejlesztések nagy koncentrációban valósultak meg, így teljesen megújítva az adott városrészt pár év leforgása alatt.

Budapest egyik ilyen új, megújuló lokációja lehet a Szabolcs utca környéke, ahol az átalakulás már elkezdődött, és a következő pár évben gyökeresen formálják majd át a beruházások az egykori kétes hírű környéket.

Átalakulás és fényes jövő

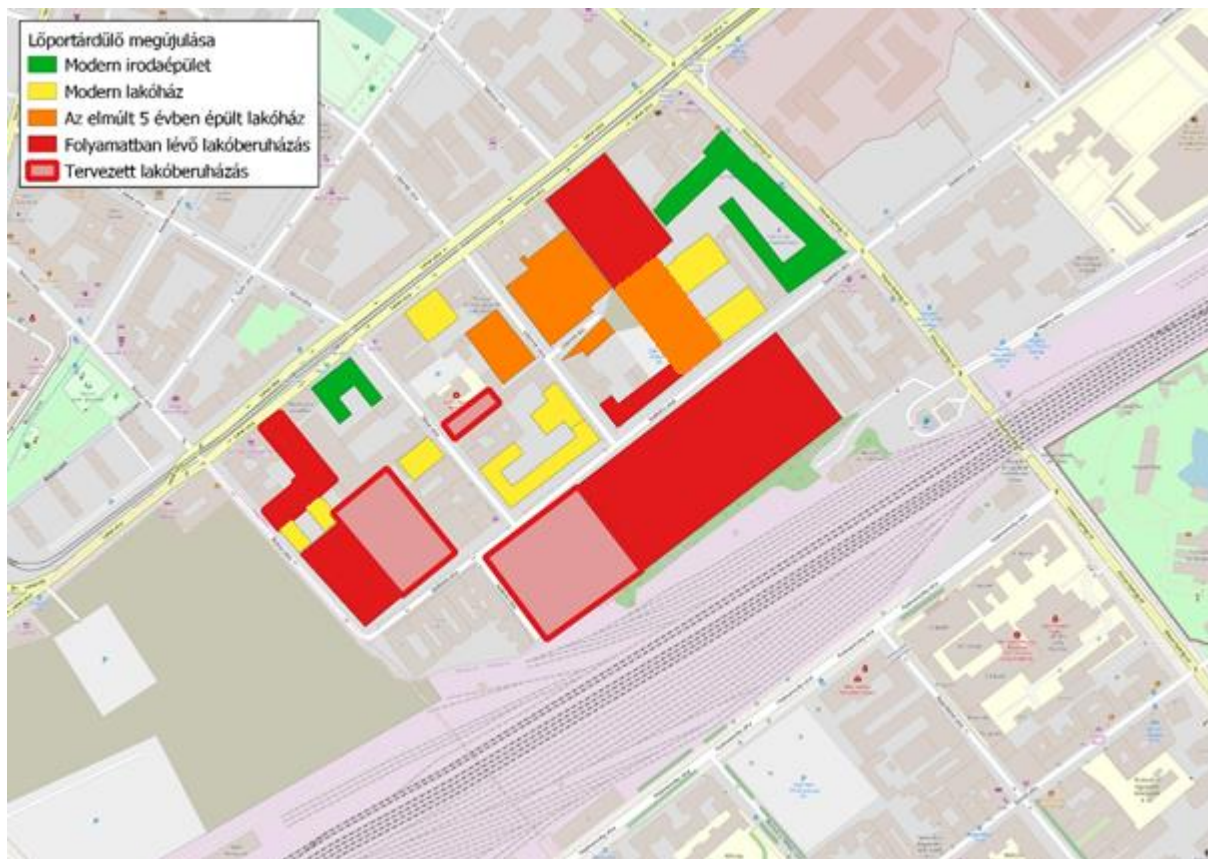
Néhány évvel ezelőtt a Szabolcs utca hasonló hírnévnek örvendett, mint korábban a Szigony utca. A Lehel tér melletti Bulcsú utcától a Róbert Károly körútig tartó szakasza bár elhelyezkedésben nagyon közel esik a turistáktól hemzseggő belvároshoz, mintha mégis egy más világba csöppentünk volna. Aztán a 13. kerületi önkormányzat jelentős szanálási akcióba kezdett, ami a kerület egyik legkevésbé fejlődő részének számító Szabolcs utcát is érintette. Több éve lebontották már az épületeket a vasúti sínek és a Szabolcs utca közötti hatalmas területen, majd a 2017-es program keretében a Bulcsú utca irányába további 236 lakást és 4 nem lakás céljára szolgáló helyiséget érintett a szanálás¹, amelyek helyüket átadják az újlakás-építéseknek.

A lehetőséget az ingatlanfejlesztők is meglátták a kerületrészben, már a válság előtt is épült néhány új háztömb, 2009-ben pedig elkészült a Spirál Irodaház, amit a korábban ipari épületekkel sűrűn beépített területen húztak fel, miután a rossz állapotban lévő házakat elbontották².

A válság utáni felívelés illetve a korábbi önkormányzati szanálási program eredményeként jelenleg jelentős fejlesztések helyszíne a Szabolcs utca környéke. A terveket nézve Budapesten talán sehol sincs jelenleg ilyen tömegű rehabilitációs lakásfejlesztés, hasonló volumenben egyszerre készülő új lakás. Nem véletlen, hogy a terület új nevet is kapott, ma már egyre gyakrabban hallhatjuk Ferdinánd negyedként emlegetni.

¹ <https://www.budapest13.hu/2018/04/04/peldatlan-szanalasi-program-xiii-keruletben/>

² <https://epiteszforum.hu/vidam-orias-a-spiral>



2.ábra. A modern épületek, folyamatban lévő illetve tervezett beruházások a Szabolcs utca környékén

Az elmúlt években már több épületet is átadtak, a Budapesti Lakásügyi Riport adatai szerint pedig jelenleg több mint 600 lakás áll fejlesztés alatt a környéken, a legnagyobb beruházás a LIVING fejlesztésében készülő Park West, ahol az első ütemben is közel 230 lakás épül, de a projekt még további ütemeiben több mint 620 lakás készül majd el. Mint látható, a beruházások nem érnek véget a mostani projektekkel, összesen az előbb említett számmal együtt, a folyó fejlesztéseken kívül több mint 1500 lakásra adtak már ki építési engedélyt, melyek építése a következő években még inkább átformálhatja a terület arculatát.

Milyen előnyökkel járhat az átalakulás elején vásárolni?

A jelentős volumenben megvalósuló lakásfejlesztések nagy hatással lehetnek egy adott terület relatív értékére. Ahogy korábban írtuk, az ingatlanok árát a tulajdonságai mellett a környezete befolyásolja. Ha az adott lokáció környezeti jellemzői megváltoznak, az az adott lakás árára is hatással lesz. A tömeges fejlesztések nyomán a korábbi leromlott lakóövezetek, vagy barnamezős területek teljesen megújulhatnak és megszűnhet az általuk okozott negatív externália, megindulhat a dzsentifikáció, így a beruházások hozzájárulhatnak az adott térség felértékelődéséhez.

A TAKARÉK Index korábbi elemzése alapján a tömeges lakásfejlesztések pozitív hatása a környék felértékelődésére a 13. kerület példáján egyértelműen igazolható, és szintén hasonló hatás volt megfigyelhető a 8. kerületben. Utóbbi esetében a 2000-2006 közötti időszakhoz képest 2014-2017-ben a Corvin negyedben például több mint 90 százalékkal kellett magasabb összeget fizetni a gazdát cserélt

ingatlanokért négyzetméterenként, míg Budapesten ugyanezen időszakban 51 százalékos volt csupán az emelkedés.³

De a jelentős drágulás az új lakások árváltozásában is tetten érhető, a korábbi 300 ezer forinttal szemben 2010-re 400 ezer forint környékén⁴ mozgott a sétányon az új lakások kínálati ára, ami mára a terület magasabb presztízse következtében bőven 1 millió forint fölé emelkedett, míg Budapesten az új lakások ára közel sem növekedett ekkora mértékben. 2008-2010-ben 360-350 ezer forint volt az új lakások átlagos fajlagos ára a KSH adatai szerint Budapesten, míg a Budapesti Lakáspiaci Riport adatai alapján 2020 tavaszán körülbelül 900 ezer forintot kellett fizetni négyzetméterenként a lakásokért. Az előző számok tehát azt mutatják, hogy a megújuló lakóövezetben a piacihoz képest lényegesen magasabb áremelkedés volt megfigyelhető, és a közel piaci átlagos, vagy annál egy kicsivel magasabb fajlagos árszint néhány év alatt jelentősen fölé nőtt a piaci átlagos négyzetméteráraknak.

A Ferdinánd negyed egészének hasonló esélyei vannak, a területnek nagyon jók az adottságai elhelyezkedését illetően, közel fekszik a belvároshoz és az irodapiaci övezethez egyaránt. A még elérhető szabad lakások átlagos négyzetméterárai a környéken 2020 második negyedévében körülbelül 970 ezer forintos szinten mozogtak, bár egyes esetekben azért elég nagy különbségek is mutatkoztak, annak megfelelően, hogy az adott projektben még 5 százalékos áfával értékesíthetőek-e a lakások, vagy már 27 százalékos áfa kerül felszámításra. Például míg a Park West esetében a még szabad lakások átlagára 923 ezer forint/négyzetméter volt 2020 második negyedévében, akadt olyan projekt, ahol több mint 1 millió forintot kértek négyzetméterenként.

A bemutatott városrész-átalakulás példája azt mutatja, hogy a beruházáslánc indulása elején vásárlók jártak a legjobban, kihasználva a felértékelődés jelentette előnyt, és vélhetően ez lehet majd a helyzet a Szabolcs utca rehabilitációja kapcsán is, vagyis ez lehet Budapest egyik olyan helyszíne, ami a befektetési szempontokat mérlegelő vásárlók számára optimális választás lehet akár a jelenlegi piaci környezetben is.

Módszertan:

A piaci árváltozásokat a LIVING megbízásából az ELTINGA az MNB nominális lakásárindex változásaiból vezette le, a piac nevezetes pontjainak (kiinduló, maximum, és minimum index értékek) azonosításával.

A 2.ábrán a jelenleg már hirdetett, vagy nem hirdetett, de építési naplót nyitó újlakás-projektek szerepelnek a már folyamatban lévő beruházások között, míg a csak építési engedéllyel rendelkező, és piacon még nem lévő projektek a tervezett beruházások között lettek figyelembe véve.

A Corvin-sétány vs piaci drágulás: A korábbi fajlagos árszint a 2010-es piaci hírekből került azonosításra, míg a 2020-as árszint a Budapesti Lakáspiaci Riport 2020. második negyedéves adatbázisában szereplő átlagos négyzetméterár a Grand Corvin I. esetében. A piaci drágulás érzékeltetésére a KSH 2008-2010-es fajlagos újlakás-árai, illetve a Budapesti Lakáspiaci Riport 2020. második negyedéves adatbázisa alapján számított átlagos piaci négyzetméterárat használtuk.

³ http://www.takarekindex.hu/FHB-Index/FooldalContents/Hirek-kozlemenyek/Hirek/hir_20180704

⁴ https://fovarosi.blog.hu/2010/06/05/corvin_setany_jo_vagy_rossz_pelda