

LIVING

Mit változtathatott meg a járvány a lakáspiacon?
Érdemes-e ma lakást venni?

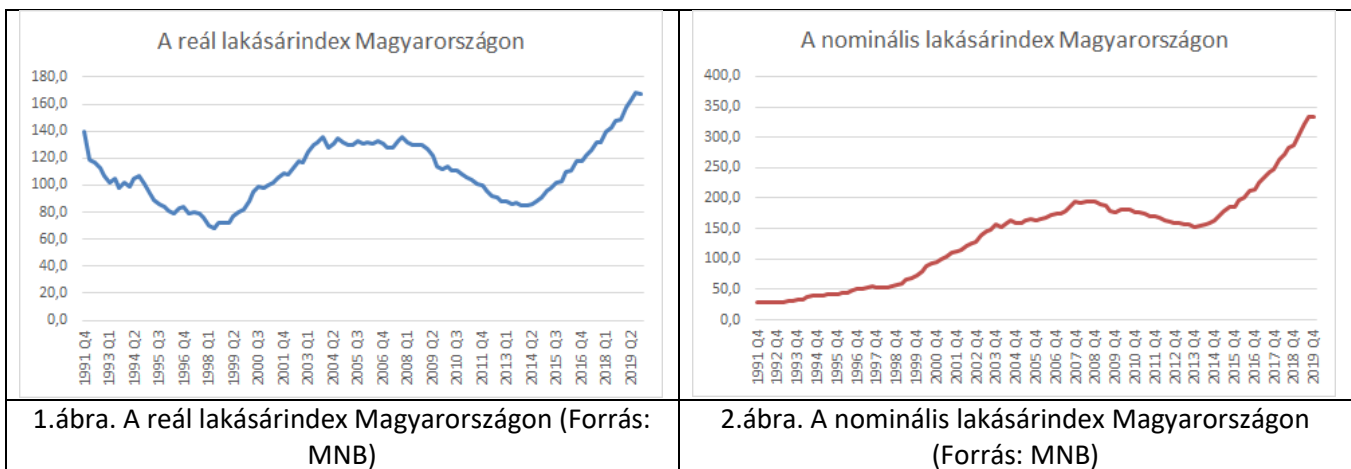
Tartalomjegyzék

| | |
|--|---|
| Az ingatlan, mint időtálló befektetés? | 2 |
| Bérlés helyett inkább saját lakás | 3 |
| Nagyon fontos, hogy hol veszünk lakást | 3 |
| Mennyire változtathatta meg a járvány a vevők „ízlését”? | 4 |
| Még fontosabb lesz, hogy hol van a lakás | 4 |
| Milyen lakásban akarhatunk élni a jövőben? | 4 |

Az ingatlan, mint időtálló befektetés?

Az idei évben a koronavírus járvány alaposan megtépázta a lakáspiacot a tavaszi időszakban, de az élénkülés jelei már májusban látszódtak, ami alapján úgy tűnik sokan vártak arra, hogy ismét újrainduljon az élet ezen a piacon is.

A vásárlásnak több oka van, ezen belül az élethelyzetből fakadó változások egy jelentős részt képviselnek, a család bővülése miatt sokan költöznek nagyobb lakásba, vagy épp a fiatalok szeretnék önállósulni, a szülők számára pedig így racionálisabb egy kisebb ingatlan választása. Ezek az igények valójában sokáig nem elodázhatóak, nem biztos, hogy érdemes éveket várni a „tökéletes” piaci lehetőségre, ha létezik egyáltalán ilyen. Amikor lakást vásárolunk, akkor egy befektetési döntést hozunk, hiszen a vagyunk egy jelentős részét tartjuk a saját otthonunkban. Jó hír azonban, hogy bár a lakáspiacon felívelési és árcsökkenési időszakok váltják egymást, a múltbeli adatok alapján hosszú távon a lakásvásárlás nem számít rossz befektetési döntésnek. Ahogy az MNB reál lakásár-indexe is mutatja, 2019-re a lakásárak már reál értelemben is alaposan meghaladták a válság előtti, 2007-es maximumot, míg a nominális index alapján látható, hogy hosszú távon a lakások ára jelentős emelkedést mutat a válság ellenére is. A lakásvásárlás alapvetően egy hosszú távú döntés, és vélhetően különböző piaci ciklusokat tapasztalnak meg a vevők a tulajdonlásuk során, de a múltbeli adatok alapján, az ingatlanok ára az átmeneti visszaesések ellenére növekszik. (2.ábra)



A hazai lakóingatlanok ára az elmúlt 25 év során több, mint nyolc és félszeresére növekedett, 20 év alatt több mint öt és félszeresére, 10 év alatt a növekedés 90 százalékos volt, az elmúlt 5 évben pedig duplázódás volt megfigyelhető. (1.táblázat)

| A magyar lakáspiac teljesítménye 2019 Q3 | |
|--|----------|
| Időtáv | Változás |
| 25 éves | 751% |
| 20 éves | 464% |
| 10 éves | 90% |
| 5 éves | 105% |

1.táblázat. A hazai lakáspiac teljesítménye 2019 Q4-es értékek és a korábbi piaci szintek alapján, az MNB lakásárindexe szerint számolva (Forrás: LIVING számítás)

Így tehát, ha egy-két szempontot figyelembe veszünk a vásárláskor, melyekről még lesz szó a továbbiakban, akkor nem nagyon foghatunk mellé.

Bérlés helyett inkább saját lakás

Lakni biztosan kell valahol, vagy saját lakást vásárolunk, vagy pedig bérelünk. Bár a bérlés és a saját lakás közötti választásnak alapvetően egy pénzügyi döntésnek kellene lennie, a járvány kapcsán felértékelődhet az előzővel kapcsolatos bizonytalanság érzés, amellett, hogy Magyarországon egyébként is az a vélekedés, hogy a saját lakás biztosabb, mint a bérelt otthon.

Ez utóbbi pedig csak erősíti, hogy a vírus okozta gazdasági károk következtében sokan kényszerültek arra, hogy a bérleti díjak csökkentését kérik a tulajdonosoktól, hiszen egyik-napról a másikra elvesztették a munkájukat, így hirtelen a bérleti díj megfizetése komoly nehézségbe ütközött. Bár a pénzügyi nehézségek a saját lakásban lakókat is érintik, ők mégis szerencsésebb helyzetben érezhették magukat, hiszen a törlesztési moratóriumoknak köszönhetően átmenetileg mentesülhetnek a törlesztő részletek fizetése alól.

A jövő ugyan nem tudjuk, hogy pontosan mit hoz, de több híradás is szólt arról, hogy ilyen járványos helyzetekre fel kell készülnünk. Mivel pedig Magyarországon hagyományosan magas a lakástulajdonlás aránya, így a törlesztőrészlet-fizetéshez kapcsolódó nehézségek is jóval nagyobb tömegeket érintenek, mint a bérleti díjakkal kapcsolatos problémák. A segítség így vélhetően a jövőben is inkább a nagyobb tömegeket célozhatja meg, ami egy újabb érv lehet a vásárlás mellett.

Nagyon fontos, hogy hol veszünk lakást

Az előzőekben már volt róla szó, hogy a lakások értéke hosszú távon növekszik, de arra is felhívtuk a figyelmet, hogy akadnak bizonyos szempontok, melyeket érdemes figyelembe venni a lakásvásárlásnál. Örök érvényű szabály az ingatlanpiacon, hogy egy otthon értékét elsősorban a lokációja határozza meg, például nem mindegy, hogy egy gyár mellett, vagy egy park közelében, nagyvárosban, vagy kis községben helyezkedik el az adott otthon. Tehát a lakásunk értékének alakulását az általános piaci tényezők mellett az is befolyásolja, hogy miként alakul az adott környék megítélése keresettsége az évek során, különösen más területekhez képest. Ez határozza meg ugyanis, hogy a lakásunk relatív értéke miként változik.

Jellemzően a megvásárolt ingatlant előbb-utóbb értékesíteni szeretnénk, és a befolyt vételárat egy másik ingatlan megvételére fordítanánk. Ha az otthonunk értéke jobban emelkedik az évek során, mint a másik lakásé, akkor azt látjuk, hogy relatíve felértékelődött az ingatlanunk a kinézethez képest, és könnyebbé vált számunkra a vétel, mint évekkorábban. De nézzünk egy egyszerű példát, tegyük fel, hogy 10 millió forintért vásároltunk otthont néhány évvel ezelőtt, amikor az „álom” lakásunk még elérhetetlennek tűnt 15 milliós árának köszönhetően. Az évek során azonban a mi otthonunk környéke jelentős fejlődésen ment keresztül, így ára megháromszorozódott, ugyanakkor az álomlakásunk helyszíne nem ment át akkora változáson, ezért az ingatlannak csak duplájára növekedett az ára. Jelenleg tehát 30 millió forintért is el tudjuk adni régi otthonunkat, amiből pont meg tudjuk venni az évekkorábban még túl drágának bizonyuló lakást.

Az előbbieken bemutatott példa jól érzékelteti a relatív árváltozás jelentőségét. Egy adott helyszínt felértékelhetnek például a nagyobb léptékű közösségi fejlesztések, mint egy utca sétáló utcává válása, nagyobb parkok, terek rehabilitációja. De a közösségin kívül a magán beruházásokat is érdemes figyelni, egy nagyobb terület rehabilitációja is hasonló hatásokat képes előidézni. Ez volt megfigyelhető az elmúlt években például a XIII. kerület példáján, mely korábbi lesajnált gyárnegyedből, mára igazi irodapiaci lokáció, amely nagyon népszerű a középosztálybeli vásárlók körében. Az előzőek alapján tehát látható, hogy nagyon komoly döntés, hogy hol vásároljuk meg a jövőbeli otthonunkat.

Mennyire változtathatta meg a járvány a vevők „ízlését”?

Még fontosabb lesz, hogy hol van a lakás

A lakás lokációjának jelentőségét már az előzőekben is ismertettük, de a járvány egy újabb szempontból is rávilágít ennek fontosságára, illetve az ezen belül is újabb tényezőkre. A korlátozásokat ugyan feloldották, de még sokan csak óvatosan mernek tömegközlekedésre szállni, autóval pedig sokkal drágább, és a dugók miatt akár lassabb is a munkahelyre jutás. Ezért a nagyobb városokban, de különösen a fővárosban még fontosabb lehet a vásárlók számára, hogy olyan helyen vásároljanak lakást, ami közel esik a munkahelyükhöz, amit gyalogosan vagy biciklivel is könnyen meg tudnak közelíteni. Ilyen szempontból a fővárosban belül az egyik még népszerűbbé váló kerület a 13. kerület lehet a Váci úti irodafolyosónak köszönhetően. Ráadásul a terület a bevásárlási lehetőségek valamint kávézók, és éttermek terén is jól áll, ezek elérése szintén lehetséges akár gyalogosan, akár kerékpárral, autó vagy tömegközlekedés használata nélkül. Ezt pedig az adatok is igazolták, míg az év első négy hónapjában, még egy nagyon enyhe csökkenés volt megfigyelhető a 13. kerület népszerűségében a Duna House barométere szerint az előző év azonos időszakához képest, a járvány mérséklődésével 2020 májusában, növekedett a kerület keresettsége 2019 májusához képest, míg például a belvárosé arányaiban esett.¹

Milyen lakásban akarhatunk élni a jövőben?

Élhetőség

A lakásokra vonatkozó igényeken belül is kissé átalakulhattak a preferenciák az elmúlt hónapok eseményeinek hatására, kicsit más szempontok szerint indulhatnak keresésnek a vásárlók. Egy járvány alatt megtanultuk, hogy az életbe lépő korlátozások miatt a lakásnak akár új funkciókat is be kell töltenie, például ide tevődött át a munka vagy a tanulás helye, emellett pedig az is igaz, hogy sokkal több időt töltünk egy ilyen időszakban otthon, vagyis ami rövid távon még vállalható kényelmetlenség, az hosszú távon komoly nehézség lehet, akár méret, akár elrendezés terén.

¹ <https://dh.hu/barometer>

Éppen ezért felértékelődhet az élhetőség, mint kritérium, a lakással szemben, vagyis, hogy legyen elég hely minden családtag számára, illetve a korábban említett többletfunkció igényeknek is meg tudjon felelni, vagyis a munkavégzés és tanulás során is el tudjon mindenki különülni. Ehhez fontos a jó elrendezés, hogy az egyes funkciókra ne csak terület legyen, de ezen túlmenően egymás zavarása nélkül végezhesse mindenki a napi feladatait.

Erkély/Terasz

Hazánkban a vírus miatt ugyan nem került sor teljes kijárási tilalomra, csak kijárási korlátozás lépett életbe, de Európa több országában is hetekre az otthonukba zárkózásra kényszerültek az emberek. Egy ilyen helyzet pedig szintén új igényeket támaszt az otthonunkkal kapcsolatban. Már az elmúlt években is megfigyelhető volt, hogy a változó igényekre, és a „terasz-élmény” iránt növekvő keresletre válaszul egyre több új lakás rendelkezik erkéllyel, az erkélyek szerepe pedig a jövőben még jobban felértékelődhet. A hetekig lakásukba zárt családok egyedüli esélye ugyanis arra, hogy „kilépjenek” a négy fal közül, az erkély, vagy terasz lehet, sokan például a balkonkertészkedésben találták meg hobbijukat a bezártság érzés elkerülésére. A „terasz-élményt” a régi bérházak többnyire nem tudják biztosítani, a panelek esetében már jobb az arány, de még mindig elég alacsony, illetve a régebben épült, már újszerűnek mondott lakások körében is sokkal kevesebb rendelkezik erkéllyel, mint a most épülő lakóprojektek esetében.

Szintén felértékelődhet a társasházak zárt kertjeinek jelentősége, ahova az utcára lépés nélkül is lehet menni „sétálni”, így a lakóparkszerű társasházak komoly előnyben lehetnek, akár a régi téglaházakhoz, vagy az önállóan álló, foghíjszerű beépítésekhez képest.

Műszaki tartalom

A több hétig tartó bezártság a társasházakban élők számára még inkább komoly próbatétel lehetett, sok régi épület esetében ugyanis nem csak a másik szobából lehet áthallani a csellóóra hangjait, de a vékony falak, és rossz hangszigetelés miatt a szomszéd lépcsőházból is. Ilyen szempontból előnyben lehetnek az új lakások, amelyeknek a korábbi évekhez képest, és így akár az újszerű lakásokkal összehasonlítva is már jóval szigorúbb feltételeknek kell megfelelniük a szigetelések terén, illetve a minőségre törekvő fejlesztők egyébként is nagyobb hangsúlyt helyeznek a hangszigetelésre. Éppen ezért vevőként érdemes minden aspektusát átgondolni az otthonunkkal kapcsolatos követelményeknek, és az árak mellett, a műszaki tartalmakat is alaposan átböngészni.

Összességében tehát nem tudjuk ugyan, hogy a figyelmeztető cikkeknek megfelelően valóban vár-e még ránk hasonlóan nehéz időszak, mint az elmúlt hónapok voltak, de a fentiekben ismertetett tényezők azok, amiket érdemes megfontolni a lakásvásárlások előtt, hogy otthonunkban valóban elégedetten, kényelmesen és örömmel tölthessük el az időt.