

# LIVING

Miért érdemes lakást venni a projekt indulásakor? Mennyivel drágulnak az ingatlanok a fejlesztés végéhez közeledve?

## Tartalomjegyzék

Érdemes minél előbb beszállni a lakásfejlesztésekbe? .....	2
Gyorsan fogynak a lakások .....	2
Sokat spórolhat, aki korán a tettek mezejére lép .....	3
Kevesebb pénzből – nagy hozam .....	4
De mire lehet számítani a jövőben?.....	4
Összefoglaló .....	4
Módszertan .....	5

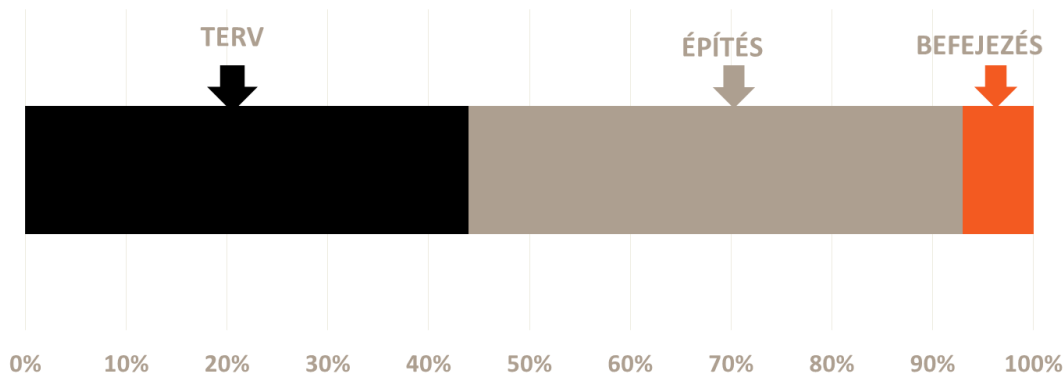
## Érdemes minél előbb beszállni a lakásfejlesztésekbe?

Az elmúlt években a budapesti új lakások túlnyomó többsége már a tervezőasztalokról elfogyott, és sok esetben alig maradt választék, mire a beruházást ténylegesen átadták. **De vajon tényleg megéri a projektek meghirdetését követően minél hamarabb lakást vásárolni? És ha igen, mennyire?** A LIVING elemzői ennek a kérdésnek jártak utána.

### Gyorsan fogynak a lakások

A LIVING kutatásában a Budapesti Lakáspiaci Riport adatbázisán vizsgálódott. Az elemzők 14 kiemelt jelentőségű, száznál több lakásos budapesti darabot választottak ki a vizsgálathoz. A számítások igazolták a lakások gyors értékesítési ütemét. **1.ábra** Azokban az esetekben, ahol még az építés megkezdése előtt meghirdették az otthonokat, a lakások több mint 40 százalékát el is kapkodták a vevők. Azokban az esetekben pedig, ahol csak az építkezés megindulása után lépett a piacra a projekt, szintén nagyon erős első negyedévek jellemezték az eladásokat. Ezek eredményeként a vizsgált projektek esetén a befejezés előtt 8 negyedévvvel (vagyis 2 évvel) átlagosan már közel 47 százalékos értékesítettségél tartottak. A befejezés előtt 1 évvel (4 negyedévvvel) már átlagosan átlépte a 74 százalékot, félévvel a 82 százalékot az értékesített otthonok aránya. A projektek elkészülésekor pedig átlagosan a lakások kevesebb, mint 7 százalékából lehetett már csak választani, de akadtak olyan projektek is, ahol már a befejezés előtt több negyedévvvel a lakások több mint 90 százalékát eladták.

### A lakások értékesítési üteme



**1.ábra.** A lakások értékesítési üteme a kiválasztott mintába (Forrás: LIVING számítás a Budapesti Lakáspiaci Riport alapján)

Az elemzés azt a tényt is feltárta, hogy a különböző méretű lakások esetén eltérő értékesítési dinamikák voltak megfigyelhetőek, jellemzően a kis lakást vásárlóknak kell a leginkább igyekeznie. A vizsgált projektekben a 60 négyzetméteres vagy ennél kisebb számított alapterülettel<sup>1</sup> rendelkező otthonoknak még az építkezés megkezdése előtt több mint fele (52,2%-a) elfogyott, a befejezésre pedig alig több mint 5 százalékuk nem talált csak vevőre. A nagyobb lakásokat (60 négyzetméter felett) ugyan némileg lassabb ütemben vásárolják meg, de a végére itt is már csak a lakások alig több mint 10 százaléka közül lehetett választani.

<sup>1</sup> számított négyzetméter=lakás alapterülete+20 négyzetméterig a terasz területének fele+a terasz 20 négyzetméter feletti területének harmada

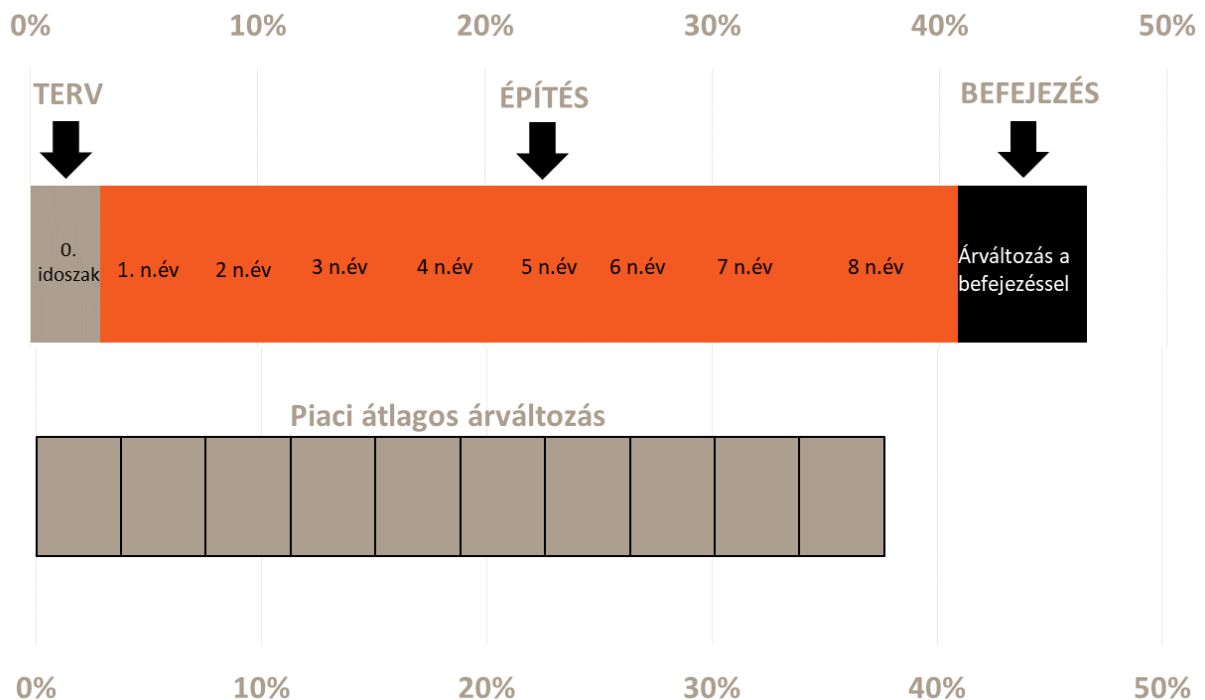
A lakásválaszték fogyásának vizsgálata során a LIVING elemzői ugyan csak a lakásalapterületek szerint tettek különbséget, de fel kell hívni a figyelmet, hogy a lakások egyéb adottságai alapján is érdemesebb lehet még a bő választékból válogatni. A legjobb fekvésű lakások könnyen elfogyhatnak, de az sem mindegy, hogy hányadik emeleten kínálnak még otthonokat, vagy pontosan milyen elrendezéssel.

Sokat spórolhat, aki korán a tettek mezejére lép

A hazai lakáspiacon már évek óta tart a felívelési időszak, az árak egyre csak nőnek. De **az új lakások drágulását nem csak a piaci áremelkedés mozgatja, hanem a projekt életciklusával is összefüggést mutat a növekedés**, az építkezés előrehaladtával a lakások is egyre magasabb árakon kelnek el. A LIVING elemzői által vizsgált 14 projekt átlagos paramétereit alapján megalkotott mintaprojekt esetén a **terv fázisban az árak még csak csekélyebb mértékben változnak**, majd az **építkezés fázisában (átlagosan 8 negyedév) folyamatos a drágulás, és ahogy közeledünk a befejezéshez az árak emelkedés egyre nagyobb ütemre vált.**

A kiválasztott 14 projekt adatai alapján megalkotott mintaprojektben a lakás elkészültéig a kezdeti tervfázist jellemző árak akár több mint 46 százalékkal is emelkedtek. (2.ábra) Ezzel szemben a Budapesti Lakásriport Adatbázisa alapján 2016 Q1 és 2019 Q2 között a **budapesti újlakás-piacon a fajlagos árak** átlagosan negyedévente körülbelül 3,8 százalékos növekedést mutattak, ami a mintaprojekt időtartamára vetítve közel **38 százalékos drágulást** indokolhat. **A majdnem 9 százalékpontos különbség az építési fázis előrehaladásának tudható be. Amint a lakás kiemelkedik a földből, az árak is egyre jobban nőnek, sőt a különbség még ennél is nagyobb lehet, hiszen a piacon egyre több lakás kerül befejezéshez közeli stádiumba, ami így felfelé torzítja a piaci átlagos árnövekedést.**

## A lakásárak növekedése a mintaprojekt életciklusa során



2.ábra. A lakásárak növekedése egy mintaprojektben a beruházás életciklusa szerint és ugyanezen időszak alatt az újlakás-piaci átlagos árváltozás (Forrás: LIVING számítás a Budapesti Lakáspiacti Riport alapján)

### Kevesebb pénzből – nagy hozam

A hazai lakáspiacot jellemző drasztikus áremelkedés sokakat befektetési céllal is az ingatlanvásárlásra csábított. Az előzőekben bemutattuk, hogy egy **újlakás-projekt** életciklusa során jelentős áremelkedésre lehet számítani, **a fizetési konstrukció pedig ezeket az otthonokat még jobb befektetési alternatívává teheti. A használt ingatlannal ellentétben az új otthonokat csak elkészülésük után kell teljesen kifizetni, az előszerződés megkötésekor a beruházók 15-30 százalékos vételár-részletet kérnek csupán.** Így 25-75 százalékos fizetési konstrukcióban **egy 40 milliós, még csak a tervezési fázisban lévő lakásnál mindössze 10 millió forintos részletet kell befizetni, a maradék 30 millió forintot azonban majd csak ehhez képest körülbelül 2 év múlva kell odaadni.** A lakás árát a korai fázisban történő vásárlással rögzítettük **40 millió forintban, miközben értéke a múltbéli vizsgálódásaink alapján a projekt befejezésekor már a korábban említett 46 százalékos növekedéssel számolva 58,4 millió forintra nőtt.** Így a kezdeti **10 millió forintunkkal két év alatt több mint 18 millió forintot nyerhettünk, ami a piaci áremelkedésen felül is 3,2 millió forintos pluszt jelentett.** Ez pedig, valljuk meg, csábító befektetési hozam.

### De mire lehet számítani a jövőben?

**A LIVING drágulásra vonatkozó számítása a múltbéli adatokon nyugszik, de nagy kérdés a most vásárlás előtt állók részéről, hogy a jövőben miként alakulhatnak az árak. A növekedés vélhetően nem áll meg, sőt a hamarosan megszűnő kedvezményes áfakulcs után visszatérő 27 százalékos teher jelentős drágulást hoz a piacra.** A még 5 százalékos áfakulcs mellett értékesíthető lakások ára felzárkózhat a 27 százalékkal dolgozó beruházások ingatlanjait jellemzőhöz. Ez utóbbiak pedig kénytelenek megemelni a bruttó árakat, mivel a 20 százalékos áfakulcs-növekedés átvállalását nem bírja el a fejlesztők profitrátája.

Az előzőekben bemutattuk, hogy a projekt életciklusa szerint miért érdemes az induláskor lakást vásárolni, most azonban az áfaszabályok változása miatt van még egy extra vonzerő. Az idei évben kifizetett vételár-részletekre ugyanis **még 5 százalékos áfakulcs vonatkozik a már csak 27 százalékkal értékesíthető projektek esetében is, vagyis jelentősen sokat lehet spórolni a vételáron, ha valaki minél nagyobb összeget fizet ki a 2019-es évben.** Ezt azonban természetesen csak megfelelő körültekintéssel érdemes megtenni, fontos a megbízható fejlesztő választása. Erre a lehetőségre egyébként a fejlesztők is építenek, és akciókkal igyekeznek előfizetésre ösztönözni a vevőiket.

### Összefoglaló

Elemzésünk alapján tehát a projekt kezdetén lakást venni kecsesgető előnyökkel jár. A választék sokkal nagyobb, miközben a lakásokhoz még alacsonyabb árakon hozzá lehet jutni. Az otthonok ugyanis a jelenlegi piaci környezetben folyamatosan drágulnak, ráadásul a projekt egyre magasabb készültségi szintje is tovább emel az árakon. A jövőben pedig az áfakulcs-változása miatt további jelentős ár-növekedés várható a hazai újlakás-piacon, valamint az idén még kihasználható 5 százalékos áfakulcs is a minél előbbi döntésre sarkallhatja a vevőket.

## Módszertan:

A mintába a Budapesti Lakáspiaci Adatbázisból 14 projekt került kiválasztásra

## Szempontok:

- Legalább 100 lakást tartalmazzon a projekt
- Az adatok minél teljesebben álljanak rendelkezésre (státusz, ár)

## Vizsgálat:

- Meghatároztuk az egyes negyedévek közötti árszint változást azoknál a lakásoknál melyek az adott két negyedévben szabadok voltak, majd negyedévente a különböző projektekre ezekből átlagot számítottunk.
- A vizsgált projektek életciklusának főbb sarokpontjait azonosítottuk (terv, építés, befejezés, várható befejezés)
- A 14 projekt alapján meghatároztuk az átlagos terv fázisban a piacon töltött időtávot
- A 14 projekt alapján meghatároztuk az átlagos építés fázisban töltött időtávot (ehhez a befejezés időpontját, vagy a várható befejezés időpontját vettük figyelembe)

## Az árváltozás kalkulációja:

- A 14 projektre kiszámítottuk, hogy a tervfázisban átlagosan milyen áremelkedés történt
- A befejezéstől visszszámoltuk az átlagos építési időt (kb. 8 negyedév), és megvizsgáltuk, hogy a 14 projekt alapján adott negyedévben (befejezéstől 8 negyedévvel, befejezéstől 7 negyedévvel stb. ) átlagosan milyen áremelkedés történt.
- Ezeket összegezve kaptuk meg a projekt életciklusa során bekövetkező áremelkedést
- A piaci árnövekedés kiszámításához a Budapesti Lakáspiaci Riport adatai alapján, a teljes piacra képzett fajlagos árak negyedéves változását vettük figyelembe, 2016q1 és 2019q2 között. Ebből képeztük egy átlagos negyedéves változást, amivel a projekt időtartamára képeztük a teljes árváltozás komponenst.

## Az értékesítettség vizsgálata

- Az egyes projektek esetében kiszámítottuk az aktuális negyedévek értékesítettségi rátáját
- A tervezési fázisban piacra került projekteknél kiszámítottuk az utolsó, még terv fázisban lévő értékesítettségi adatok átlagát
- Az építés folyamatára a befejezés vagy várható befejezésből számoltuk vissza az értékesítettségeket (befejezés előtt 8 negyedévvel, befejezés előtt 7 negyedévvel stb.) illetve ezek átlagát határoztuk meg.