

Ingyatlanpiaci körkép

Április



másképp / mint mások

Már elkezdett korrigálni a piac, de nem várható drámai áresés

A 2008. őszi csúcsról lejtőre kerültek az árak

Tavaly februártól az év közepéig mintegy 5%-ot emelkedett az országos ingatlanállomány értéke, a szeptemberi-októberi csúcsozról azonban már egy lejtmenet bontakozott ki

Javuló alkupozíció, ritkuló adásvételek

A magyar gazdasági aktivitás egyik hónapról a másikra történő tavaly őszi éles lefékeződésének és a hazai devizahitelezés ezzel párhuzamos látványos visszaszorulásának hatásai leghamarabb tavaszra voltak várhatóak, hogy érzékelhetővé váljanak a piacon

Belevettek a piacba a készpénzes vevők

A vevőkkel fél éve farkasszemet néző eladók közül úgy tűnik, hogy egyre többen döntenek úgy, hogy már alacsonyabb áron is hajlandóak megválni az ingatlanjaiktól és nem ragaszkodnak a hónapokkal azelőtt kitűzött árelképzeléseikhez

Még mindig a panelek sínylik meg a legjobban

Az országos árakat alapvetően a többlakásos ingatlanok (azon belül pedig a panelek) árai húzták le, mivel azok a tavaly szeptemberi csúcsról több mint 10 százalékot estek márciusra

Visszaeső kereslet, csökkenő forgalom

Elemzések szerint, ha az adásvételek volumene harmadával csökken, akkor az egy 10%-os árkorrekciót vetít előre a piacon. Várhatóan itthon is korrekció lesz megfigyelhető az idei évben, ami ha eléri a 10-15%-os értéket, ilyen makrogazdasági körülmények között nem tekinthető drámainak

Mennyire futnak fel a kényszerértékesítések?

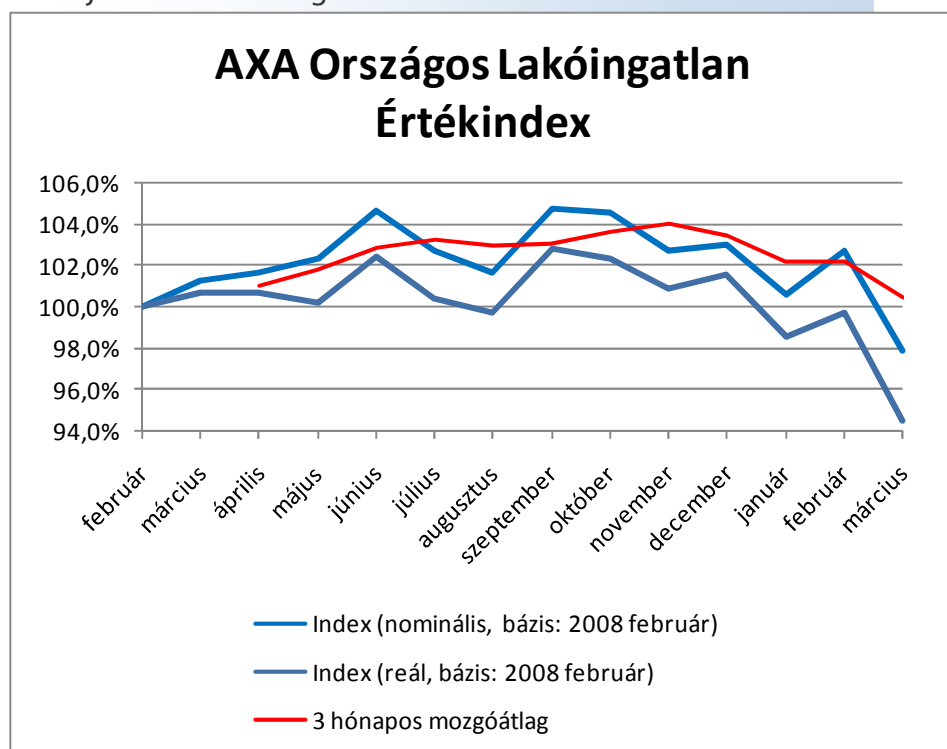
A hazai bankok nem teljesítő hiteleinek aránya a tavaly év végi 2,6%-ról az MNB makro alappálya (-3,5%-os GDP zsugorodás) szerint kalkulált 6-7%-os értékét meghaladhatja majd



A 2008. ŐSZI CSÚCSRÓL LEJTŐRE KERÜLTEK AZ ÁRAK

A tavalyi év első felében szinte alig lehetett érezni a lakóingatlan piacon, hogy az árak - reagálva az egyre inkább romló gazdasági fundamentumokra - korigálni kezdtek volna. Tavaly februártól az év közepéig nominálisan mintegy 5 százalékos emelkedést az országos ingatlanállomány értéke. A szeptember-októberi csúcsokról azonban egy lejtmenet bontakozott ki és a tavalyi csúcsokról idén márciusra közel 7 százalékos estek a lakóingatlan árak országos szinten. Ebben nagy szerepe volt a márciusi adatnak, ami havi szinten drasztikus esést produkált és a mélybe húzta az indexet. A vészjósló forgatókönyvek előrevetítése helyett azonban érdemes megvárni, hogyan alakulnak a második negyedéves adatok. Megerősítik-e, hogy egy komolyabb lejtmenet bontakozott ki, vagy azt mutatják, hogy csupán egy erőteljesebb havi kilengést történt márciusban.

A márciusi adat drasztikus esést produkált és a mélybe húzta az indexet



JAVULÓ ALKUPOZÍCIÓ, ELHÚZÓDÓ ADÁSVÉTELEK

Madártávlatból nézve elmondható, hogy a magyar gazdasági aktivitás egyik hónapról a másikra történő tavaly őszi éles lefékeződésének, és a hazai devizahitelezés ezzel párhuzamos látványos visszaszorulásának hatásai leghamarabb tavaszra voltak várhatóak, hogy érzékelhetővé válnak a piacon. Az ingatlanpiac ugyanis igen rugalmatlannak tekinthető, csak lassan jelennek meg a tényleges számokban az árváltozások. A tavaly novemberi-decemberi hónapokban elsősorban a vevők alkupoziója kezdett látványosabban javulni, az árak csupán néhány százalékkal korigáltak, a meghirdetett lakóingatlanok kínálati árai pedig még

Tavaly év végén elsősorban még csak a vevők alkupoziója kezdett javulni, az árak csupán néhány százalékkal korigáltak

egyáltalán nem estek. A lebonyolított forgalmat tekintve ugyan pontos adatok nem állnak rendelkezésre, de valószínűsíthető, hogy a használt lakások esetén a tranzakciók száma ekkor már meredekebb esésbe kezdett. Míg másfél évvel ezelőtt egy ingatlant csak 5-10 százalékos diszkonttal lehetett értékesíteni, ha valaki viszonylag gyorsan, legfeljebb három hónapon belül akarta lebonyolítani a tranzakciót, az elmúlt hónapokban már a fél éves időhorizont sem jelentett biztosítékot arra, hogy az adott ingatlan feltétlen vevőre találjon és a sietségért cserébe már 10-15 százalékos árengedménnyel is számolni lehetett. Azonban nem csak az alku lehetősége nőtt ugrásszerűen, hanem a készpénzes vevők száma is emelkedni kezdett. Feltűnt egy olyan vevői réteg is, amely alapvetően önerőből, vagy minimális hitel felhasználásával tud ingatlant vásárolni. A készpénzes vevők, akik jelen viszonyok között is megfelelő anyagi háttérrel rendelkeznek, ős óta már sokkal jobban tudtak alkudni.

BELEVETTEK A PIACBA A KÉSZPÉNZES VEVŐK

Egészen idén márciusig szinte csak a vevők kedvezőbb alkupozíciójában nyilvánult meg az ingatlanárak csökkenése. Emellett, egyes budapesti kerületekben a stagnáló kínálati árak és a valós árak közötti olló még jobban kitágult. Március volt az első hónap, amikor már markánsabb korrekciót lehetett érzékelni, azaz a vevőkkel közel fél éve farkasszemet néző eladók közül úgy tűnik, egyre többen döntenek úgy, hogy már alacsonyabb áron is hajlandóak megválni az ingatlanjaiktól és nem ragaszkodnak minden áron a hónapokkal azelőtt kitűzött árelképzeléseikhez. Itt érdemes megjegyezni, hogy a megfelelő pénzügyi tartalékokkal rendelkező készpénzes vásárlók, több hónapnyi kivárás után, márciusban „tömegesen” jelentek meg és alkuerőjüket érvényesítve belevásároltak a piacba. A piaci információk szerint márciusban már érzékelhető volt, hogy a forgalom, illetve a tranzakciók száma megugrik, az adásvételek azonban már alacsonyabb áron kötöttek meg. A készpénzes vásárlói réteg azonban nem tekinthető egy állandó, hosszú távon támaszt jelentő vevői körnek. Ők ugyanis a piaci mozgásokat a nagyobb erőforrásaikból kihasználva, csak átmeneti jelleggel generálhatnak felhajtóerőt. Piacra lépésük ezért a forgalom és a kereslet szempontjából egy egyszeri, maximum néhány hónapig elhúzódó, ideiglenes hatást jelent. Az árak esetében azonban megmutatja, hogy milyen fázisban tart a korrekció. Az érzékletesség kedvéért érdemes megemlíteni, hogy hasonló folyamatok zajlottak le például az új autók piacán is, ahol a forgalom, illetve a kereslet pont annak köszönhetően pörgött fel valamelyest, hogy a készleten lévő autókra jelentős kedvezményeket adtak. Ott is megfigyelhető volt, hogy a komoly vételi szándékkal rendelkező ügyfél már tavaly ős óta igen jelentős alkupozícióval rendelkezett.

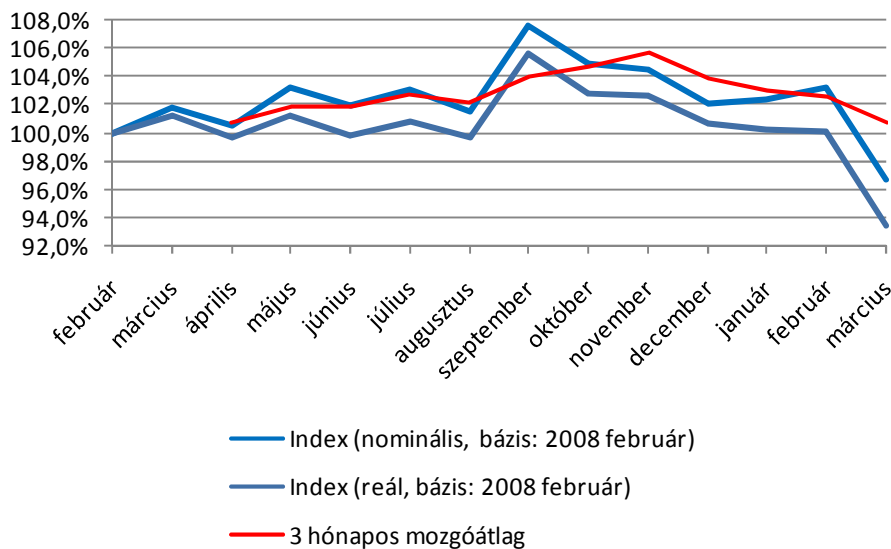
Márciusban lehetett érzékelni, hogy a forgalom megugrik, azonban az adásvételek már alacsonyabb áron kötöttek meg

MÉG MINDIG A PANELEK SÍNYLIK MEG A LEGJOBBAN

Az országos árakat alapvetően a többlakásos ingatlanok árai húzták le, mivel azok a tavaly szeptemberi csúcsról több mint 10 százalékos esést mutatnak márciusra. Ebbe a kategóriába nem tartoznak bele az ikerházak és a 2-4 lakásos társasházak, csak a klasszikus, négynél több lakásos társasházak, a lakótelepi lakások és a panellakások.

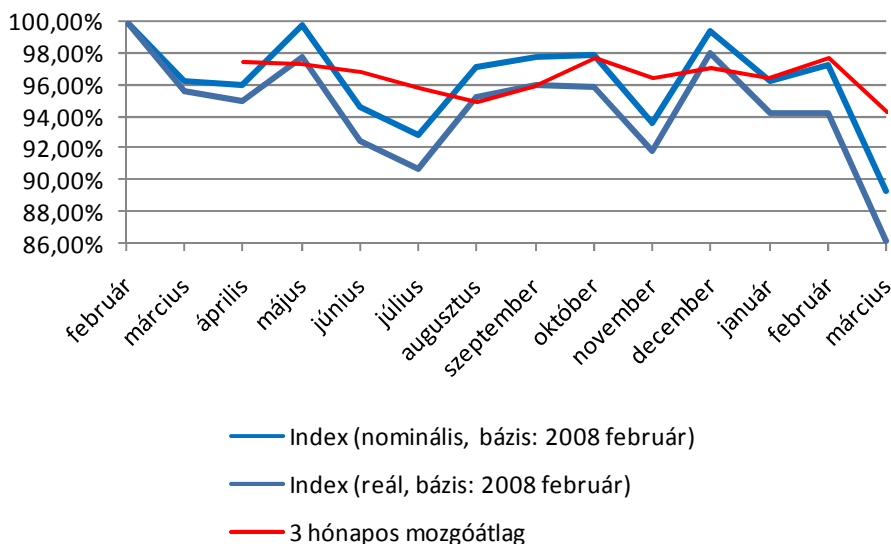
A panellakások ára a februári bázishoz képest az elmúlt egy évben folyamatosan a víz alatt volt

AXA Országos Többlakásos Ingatlanok Értékindexe



A panellakások az országban aránytalanul koncentrálnak, túlnyomó többségük a fővárosban, illetve megyeszékhelyen található. Ennek megfelelően a panellakás indexet, megfelelő súlyozással Budapest, valamint a legnagyobb megyeszékhelyek adataiból állítottuk össze. A panellakások ára a februári bázishoz képest az elmúlt egy évben folyamatosan a víz alatt volt, az esés itt is az elmúlt hónapokban gyorsult be és a tavaly év eleji szinthez képest itt is 10 százalék fölötti áreséssel lehetett szembesülni.

AXA Országos Panellakások Értékindexe



VISSZAESŐ KERESLET, CSÖKKENŐ FORGALOM

A készpénzes vevőket leszámítva nem kérdéses, hogy a kereslet kezd visszaesni, de annak mértéke pontosan nem számszerűsíthető, csak becsülhető. A jelenlegi gazdasági helyzetben egyre többen elbizonytalanodnak a kilátásokat illetően, így többen elhalasztják a lakásvásárlásokat. A hitelből vásárlók aránya is visszaesik, ami alapvetően a magasabb devizahitel és a megugrott forint kamatoknak, a várható megszorítások miatt felfüggesztésre kerülő forinthitel kamattámogatásoknak, a gyermekek után járó szociális támogatás megszűnésének, a hitelezési normák szigorodásának, valamint egy jelentősebb önerő megkövetelésének tudható be. A várható lakáspiaci trendeket azonban nagymértékben befolyásolja, hogy a magyar gazdaság teljesítménye, a vásárlóerő alakulása, a forint árfolyama, a bankok nem teljesítő hitelállománya és az, hogy az esetlegesen kényszerértékesítés során piacra kerülő ingatlanok száma hogyan alakul majd a következő negyedévekben. Ezek eredőjeként várhatóan árkorrekció lesz megfigyelhető az idei évben, ami ha eléri a 10-15 százalékos értéket, a jelenlegi makrogazdasági körülmények között nem tekinthető drámainak. A piaci szereplők számára azonban sokkal nagyobb aggodalomra ad okot, hogy nem lehet pontosan látni, hogyan alakul a használt lakások forgalma. A legnagyobb félelem ugyanis nem az, hogy lejtmenetbe kapcsolnak az árak és 10-15 vagy rosszabb esetben 20 százalékos diszkonttal lehet értékesíteni a lakóingatlanokat, hanem az, hogy esetleg drasztikusan lecsökken a tranzakciók száma. Mivel a forgalomra vonatkozó folyamatokat csak nehezen lehet, transzparens módon nyomon követni, így ez olyan tényező, ami további aggodalomra adhat, akár indokolatlanul is okot. A forgalom változása azért is fontos indikátor, mivel előrejelzi, hogy milyen árváltozás várható a piacon. Az amerikai piacon 24 éves időszoron elvégzett elemzések szerint egyértelműen együtt mozog a tranzakciók száma, azaz a forgalom és az árak alakulása. Ugyancsak ezen elemzés világít rá arra, hogy ha az adásvételek volumene harmadával csökken, akkor az legalább 10 százalékos árkorrekciót vetít előre a piacon. A forgalom tavaly őszi csúcstól számított visszaesése is visszaigazolja az áresés fentebb említett várható értékét.

MENNYIRE FUTHATNAK FEL A KÉNYSZERÉRTÉKESÍTÉSEK?

Az MNB szerint a nemfizetés kockázatát csökkenti, hogy Magyarországon a „jelzáloghitelek törlesztésében a lakosság fizetési hajlandósága rendkívül magas”, valamint „nagyon magas a lakásokhoz kapcsolódóan a saját tulajdon aránya, így az ingatlanok elvesztését mindenáron el akarják kerülni az ügyfelek”. A bankok pedig minden tőlük telhetőt megtesznek

A legnagyobb félelem nem az, hogy lejtmenetbe kapcsolnak az árak, hanem az, hogy esetleg drasztikusan lecsökken a tranzakciók száma

A nagy számban előforduló kényszerértékesítések realitássá válásához azonban egy nagyon pesszimista forgatókönyvvel kell számolnunk

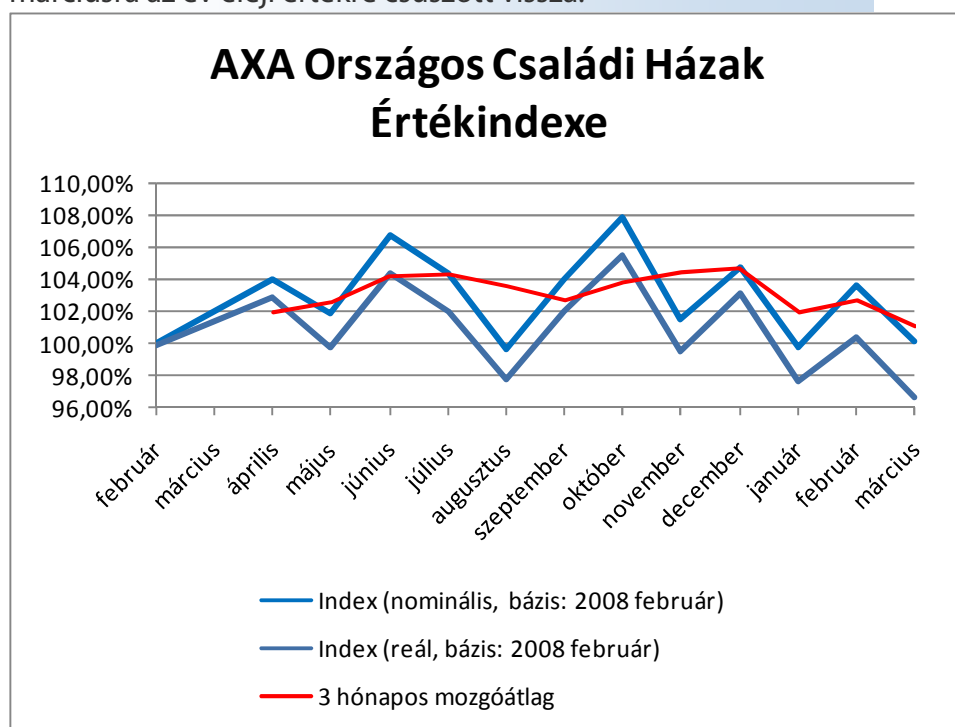
és minden lehetséges eszközt felhasználnak majd annak érdekében, hogy megnövekedett terhekkel szembenező ügyfeleknek segítséget nyújtsanak. Az idei GDP teljesítményét viszont szinte hónapról-hónapra lefelé kellett módosítani, a munkanélküliség 10 százalék közelébe ugrott, amelyek hatására a hazai bankok nem teljesítő hiteleinek aránya a tavaly év végi 2,6 százalékról az MNB makro alappálya (3,5 százalékos GDP zsugorodás) szerint kalkulált 6-7 százalékos értékét meghaladhatja majd. Simor András nyilatkozata szerint a rossz hitelek aránya várhatóan 1 százalékról 3 százalékra ugrik majd. Várakozásaink szerint a forint árfolyam az idei év első felében néhány hétnél tovább nem fog az április mélypontok alá süllyedni (EURHUF: 287, CHFHUF: 189), optimista forgatókönyv esetén pedig ezeken a szinteken stabilizálódhat. A nem teljesítő hitelállománynak megközelítőleg a kétharmada, vagy a fele a 30-90 nap közötti késedelmes hiteleket teszi ki, míg a másik fele, illetve egyharmada a bedőlt hiteleket. Érdemes megemlíteni, hogy a 90 napnál hosszabb ideig nem teljesítő hitelek kategóriájában sem biztos, de már jelentősen megugrik a veszélye a fedezet kényszerértékesítésének. Mindezek ellenére, igen elterjedt, hogy a hangzatoság kedvéért a médiában a „tömeges hitelbedőlésekről” nyilatkoznak egyes piaci szereplők. A nagy számban előforduló kényszerértékesítések realitássá válásához azonban egy nagyon negatív forgatókönyvvel kell számolnunk. Rendkívül pesszimista scenáriót akkor tételezhetnénk fel, ha a makrogazdasági folyamatok a következő fél-egy évben is olyan ütemben és olyan viharossággal romlanának tovább, mint amit a tavaly október hirtelen leállás óta tapasztalhattunk. Az MNB szerint 10,5 százalékos recessziónál és az EURHUF történelmi mélypontjánál még jóval gyengébb, 333 forintos árfolyam esetén következhet be egy stressz-forgatókönyv. Ez esetben a jelentősen megugorhat a nem teljesítés valószínűsége. Márciusban azonban már megfigyelhetőek voltak a világgazdaság élénkülésének első jelei, tehát per pillanat már elmondhatjuk, hogy nem ebbe az irányba haladunk. Még egy borús jövőképet feltételezve is kérdéses, hogy gazdasági mélypont elérése után milyen gyors ütemű lesz a kilábalás: egy gyorsabb visszapattanással vagy pedig egy mélypont közeli elhúzódó stagnálással kell-e számolni. Ez azért kulcsfontosságú, mert nem mindegy, hogy a devizában eladósodott háztartások milyen hosszú ideig vannak kitéve a gyenge árfolyam vagy átárazódott kamatok miatt megnövekedett törlesztő részleteknek; illetve a rossz gazdasági körülmények mennyire elhúzódóan érintik anyagi helyzetüket. Egy hitel bedőlése ugyanis nem egyik napról a másikra történik meg, hanem viszonylag hosszú idő után következhet be. A késedelmes vagy nem teljesítő adósok száma pedig nem gépiesen, egyik-napról a másikra követi le az árfolyam gyengülését, hanem egy kritikus szintet

meghaladva, több hónapig afölött maradva lenne megfigyelhető látványosabb megugrás. Az árfolyam azonban a közelében sincs ennek a kritikus értéknek, így egyelőre csak hangulatkeltésnek lehetne értékelni, ha most valaki az ördögöt a falra festi. Az pedig egyáltalán nem nevezhető rendkívülinek, ha a hazai lakossági ingatlan piacon az árak korigálni kezdenek, miközben a világgazdaságot fél évszázada nem látott válság sújtja.

CSALÁDI HÁZAK

Mindezeken túl érdemes felhívni a figyelmet arra, hogy a hazai lakóingatlan piacnak van olyan szegmense, ahol csak igen visszafogottan érezhető a válság hatása. Az árkorrekció hiánya azonban elképzelhető, hogy annak is tulajdonítható, hogy az átlagosnál is jobban csappant meg a forgalom, illetve esett vissza a tranzakciók száma. Mindenesetre a családi házak árai, országos viszonylatban egyelőre igen rezisztensen viselték az elmúlt év gazdasági sokkjait. Ellentétben a panellakásokkal szinte egy hónapig se csökkent a nominális értékük. A 2008. februári bázisról tavaly őzre közel 10 százalékot ugrott meg az alindex értéke, majd onnan márciusra az év eleji értékre csúszott vissza.

Családi házak: még egyelőre a „béke szigete”



NEM BAROMÉTER, PONTOS ÉRTÉKINDEX

Az AXA Országos Lakóingatlanpiaci Értékindex mintegy 55 ezer lakóingatlan értékbecslési adatát feldolgozó rendkívül pontos értékindex. Az index megyékre, megyeszékhelyekre és budapesti kerületekre lebontva, a lakásállományi adatokkal súlyozva határozza meg havi periodicitással az ingatlanárak változását. Az indexszámítás során különbséget teszünk családi, több lakásos és panel lakóingatlanok között.

A fenti értesítés kizárólag tájékoztató jellegű, nem minősül értékpapírok jegyzésére, vásárlására vagy eladására történő felhívásnak. A fenti értesítés olyan adatokat, előrejelzéseket, információkat tartalmaz, amelyeket az értesítés készítői megbízhatónak és pontosnak tartanak, az itt közölt információk teljességével és korrektségével kapcsolatban az értesítés készítői semmilyen felelősséget nem vállalnak. Az elemzések, előrejelzések külön értesítés nélkül bármikor megváltoztathatók. A fenti értesítés az AXA csoport Magyarország kizárólagos szellemi tulajdona, jogi védettség alatt áll; az kizárólag az AXA csoport Magyarország kifejezett, előzetes, írásbeli hozzájárulásával adható át, illetve tehető hozzáférhetővé harmadik személy részére. A fenti értesítésben foglalt információ önmagában nem feltétlenül elégséges döntések meghozatalához. Felhívjuk figyelmét a fenti információ és más forrásokból származó egyéb információ egybevetésének szükségességére. Az AXA csoport Magyarország semmiféle felelősséget nem vállal a fenti információn alapuló döntésből eredő esetleges károkért.