

Hozzá fogunk szokni a belvárosi milliós négyzetméterárokhoz

Kiadvány: Portfólió.hu

2017. szeptember 29.

Bár a lakáskiadással elérhető hozamok csökkenésnek indultak, a lakóingatlanok még mindig rendkívül vonzó alternatívának bizonyulnak más befektetési termékekkel összevetve. Budapest egyik legaktívabb lakásfejlesztője, a Biggeorge Property tulajdonos-vezérigazgatója szerint a magyarországi lakásárak és bérleti díjak hosszú távon növekedni fognak és folyamatos lehet a felzárkózás a nyugat-európai városok szintjéhez. Nagygyörgy Tibor beszélt a Portfolio Ingatlannak piaci várakozásairól.

Budapest számos lokációjában mind a lakásárak, mind a bérleti díjak lassan eléri a plafont. Ez visszafoghatja a befektetői aktivitást?

Úgy gondolom, hogy egyfajta pszichológiai plafon meglétéről beszélhetünk, nem pedig valódi plafonról. Az V. kerületi használt lakások esetében például azt lehet látni, hogy a piacnak még meg kell emésztenie az 1 millió forintos négyzetméterárakat, mielőtt azok adott esetben tovább nőhetnek. A rövid távú bérbeadás esetében a fő kérdés az, hogy amennyiben nem változik az Airbnb működésének szabályozása, hogyan alakulnak tovább a budapesti szállodai díjak régiós összehasonlításban. Egyelőre a korábbi lemaradásunkat kezdtük csak el behozni Bécshez vagy Prágához képest, és elkönyveltük, hogy ezek a városok mindig magasabb árakat tudnak érvényesíteni, de egy ponton akár meg is fordulhat ez a helyzet.

Miért ne tudhatna többet Budapest Prágánál, ha a város és a turizmus fejlődik?

A hosszú távú bérbeadás esetén a bérleti díjak általában attól függenek, hogy mekkora a bérlők jövedelme, hogy alakul fizetőképes kereslet. Ha egy gazdaság növekszik és a fizetések emelkednek, akkor alapértelmezésben a bérleti díjak is nőnek



Hogyan reagálhatnak a befektetők a hozamok csökkenésére?

A piaci kamatszint csökkenése felértékeli az ingatlant, mint befektetési alternatívát. Nyugat-Európa 0 százalékos betéti kamatai mellett teljesen normális, hogy egy lakáspiaci befektetés 2-3 százalékos hozamot tud hozni. Az elmúlt időszakban Magyarországon is tovább csökkentek a kamatok, és az elvárt hozamok csökkenése áremelkedéshez vezetett, de a befektetőknek még

alacsonyabb hozam mellett is vonzó lehetőség marad a lakásvásárlás. Ráadásul nem csak a bérleti hozam számít a befektetőknek, a lakásra sokan - teljes joggal - értékmegőrző befektetésként is tekintenek.

Milyen arányban vannak jelen a befektetők a Biggeorge vásárlói között?

A VII. kerületben épülő projektjeink esetében mintegy 70 százalékban befektetési céllal vásároltak a vevők, akik többségében magyarok. A Szervita téren megvalósuló projektünk, az Emerald Residence iránt ugyanakkor a külföldi vevők és a külföldön élő magyarok részéről is jelentős az érdeklődés. Sok a visszatérő ügyfelünk is, akik más projektjeinkben vásároltak már. Azt látjuk, hogy számukra nagyon fontos referenciát jelentenek cégünk eddig megvalósult projektjei. A megvalósulás időpontja körül ma sok esetben merülhetnek fel kérdések.

Milyen hatással van a Biggeorge fejlesztéseire az építőipart jellemző munkaerőhiány és a kivitelezési költségek emelkedése?

Nyilván mi is érzékeljük a jelentős költségemelkedést, a kapacitáshiányt és az ebből származó vállalkozói késedelmeket is, sajnos ezen piaci tendenciák alól teljesen mi sem tudjuk kihúzni magunkat. Mi erre úgy igyekeztünk felkészülni, hogy eleve közép kategóriától felfelé próbáltunk projekteket találni, amelyeknél a teljes költségvetésen belül kisebb a kivitelezési költségek aránya, a telekhányad és a tervezett fedezet pedig nagyobb, tehát jobban el tudják viselni a kivitelezési költségek növekedését, mint egy alacsony árazású tömegtermék. Nyilván a projektjeink magasabb árához magasabb műszaki tartalom is tartozik, amit drágább megépíteni, de ez a telek - kivitelezési költség arány a megfelelő szintű tartalékkal együtt egyfajta puffert jelent nekünk. Azt gondoljuk, hogy pont a költségviselési képesség miatt elvi szinten nekünk nagyobb esélyünk van arra, hogy megfizessük a vállalkozóinkat. Ennek ellenére mi is látjuk azt, hogy néhány hónapos csúszás még a legalaposabb előkészítés mellett is előfordulhat.

Ez a kapacitáshiány napi problémát okoz minden ingatlanfejlesztőnek?

Ha nem is okoz napi problémát, de folyamatos odafigyelést igényel. Mi kizárólag generálkivitelezővel dolgozunk, és látjuk, hogy nehezen találják meg egy-egy feladatra az alvállalkozókat, emiatt hosszabb a projektek megvalósítási ideje. Mi szerencsére olyan megbízható cégekkel dolgozunk, amelyek komoly biztosítékot jelentenek és megfelelő pénzügyi biztosítékot is adnak, hogy teljesítsenek.

Nagyon komoly verseny alakult ki a bankok között, hogy a jó projekteket finanszírozhassák. Ezt fejlesztőként mennyire érzékeli?

Természetesen nem ismerjük, hogy másoknak milyen feltételekkel adnak a bankok hitelt, mi azt látjuk, hogy a cégünk reputációjának, a projektjeink fundamentumainak és a kedvező előértékesítésnek köszönhetően versenyeznek értünk a bankok. Néha már kellemetlen helyzet alakul ki, hogy kinek adjuk a finanszírozási lehetőséget. A bankválasztásnál a vevők felé kínált hitelfeltételeket is figyelembe vesszük, hogy ott a legkedvezőbbet nyújthassuk, mert az számunkra versenyelőny lehet.

A kamattal vagy egyéb ösztönzőkkel próbálkoznak a bankok?

Mind árazásban, mind egyéb kondíciókban verseny van, de számunkra az is fontos szempont, hogy mennyire kiszámítható, gyors és együttműködő a banki partner. Korábban a magas áfakulcs és a hosszú értékesítési időszak mellett a magas finanszírozási költség lehetetlenné tette a lakásfejlesztéseket, de szerencsére csökkentek a kamatfelárak és az alapkamat is. Jelenleg 2 százalékos körüli kamatfelárak is ki tudnak jönni egy lényegében 0 százalékos BUBOR szint mellett, így teljesen más nagyságrendet képvisel a finanszírozási költség a projektbüdzsén belül. A lakáspiac jövőjére vonatkozóan komoly kockázati faktor, ha nem hosszabbítják meg a kedvezményes áfakulcs érvényességét 2019 után.

Meddig kellene ennek eldőlnie ahhoz, hogy ne fékeződjön le a piac?

Legkésőbb év végéig be kellene jelenteni.

Már most érezhető ez a bizonytalanság a piaci szereplők részéről. Mire számít a következő években a lakáspiacon?

Az áfa mellett a fő kérdés az, hogy mi történik a magyar- és a világgazdaságban. Ha nem következik be egy sokk és a gazdaság fejlődése a jelenlegi trendvonalon folytatódik tovább, vagy csak kis mértékben lassul, akkor azt gondolom, hogy nagyon jó lesz a lakáspiac a következő években Magyarországon. A kockázatok tekintetében a fő kérdés az, hogy bekövetkezik-e egy olyan szélsőséges sokk, mint 2008-ban, az árakat ugyanis csak az tudná biztosan csökkenteni. Ha egy kisebb mértékű lassulás vagy stagnálás következik be a világgazdaságban, a jegybankok alacsonyan fogják tartani a kamatokat, ez pedig általában jót tesz az ingatlanpiacnak. Ha lesz is sokk, a devizaárfolyamok elszállása, ami korábban hazavágta a piacot, ki lett iktatva a rendszerből. Összességében sokkal stabilabb ma a bankrendszer, mint a válság előtt volt, de nem csak a svájci frank és az euró volt az, ami 2008 után a lakásárakat csökkentette, hanem az is, hogy elveszett az emberek jövőbe vetett hite. Csökkentek a bérek, sokan elvesztették az állásukat. Ilyenkor az emberek nem vásárolnak, ettől a keresleti oldal visszaesik, a kínálati oldalon van egy likviditási nyomás - ez vezetett az árak csökkenéséhez. Ugyanakkor nagyon kis esélyét látom annak, hogy egy ilyen mély válság a közeli jövőben újra bekövetkezzen. Annak van a legnagyobb valószínűsége, hogy egész Közép-Kelet-Európa és ezen belül Magyarország egy gyorsan növekvő térségként tud működni, ahol van egy folyamatos felzárkózás a nyugat-európai bérszinthez és ez nagyon pozitív hatással lesz a lakáspiacra. Azt gondolom, hogy annak ellenére, hogy egy rendkívül jelentős árnövekedés következett be az elmúlt években, ha a gazdaság fejlődik, tovább emelkedhetnek az árak. Ebből kiindulva továbbra is érdemes befektetési céllal vásárolni, persze nem a korábbi hozamelvárásokkal. A vásárlókat persze új termékekkel is ki kell szolgálni.

A fiókjában ott lapul előkészítve még több ezernyi lakást magába foglaló projekt?

Az értékesítéssel most induló Emerald Residence, Németvölgyi Residence és a SasadLiget utolsó, 6. üteme mellett még nagyjából 1500 lakásnak megfelelő telkünk van Budapesten, amelyek előkészítésén dolgozunk. Mielőtt azonban újabb, komolyabb telekvásárlásokba vágnánk, mi is megvárjuk, mi lesz a lakásárával.

A cikk megjelenését a Biggeorge Property Zrt. támogatta.