



\*\*\*  
BEST HUNGARIAN  
REAL ESTATE  
AGENT  
1999  
2000  
2001  
2002  
2003  


# *Új építésű lakó ingatlanok piacának tendenciái, ezek hatása a fapiacra*

**Moskovits Pál**

**Otthon Centrum Project Consulting Kft.**

## 1. '90-es évek első fele:

- szuburbanizáció
- első „lakóparkok” a zöldövezetekben
- ingatlan = jó befektetés
- tehetősek privilégiuma

## 2. '90-es évek közepe-vége:

- tőzsde megerősödése
- lakáspiaci visszaesés
- első csődök

## 3. 1999-2003:

- globális gazdasági válság, tőzsde mélyrepülése
- új lakástámogatási rendszer bővítése
- reurbanizáció
- nagy lakásszámú projektek elterjedése
- nagyobb fejlesztők vidéken is megjelennek
- befektetési célú ingatlanvásárlások nagy aránya
- nagyon meredek áremelkedés

## 4. 2003. dec.-2004:

- támogatási rendszer szigorítása + telekáfa
- jelentős forgalmi visszaesés
- innovációra kényszerülő piaci szereplők
- piac tisztulása, szegmentálódása elkezdődött

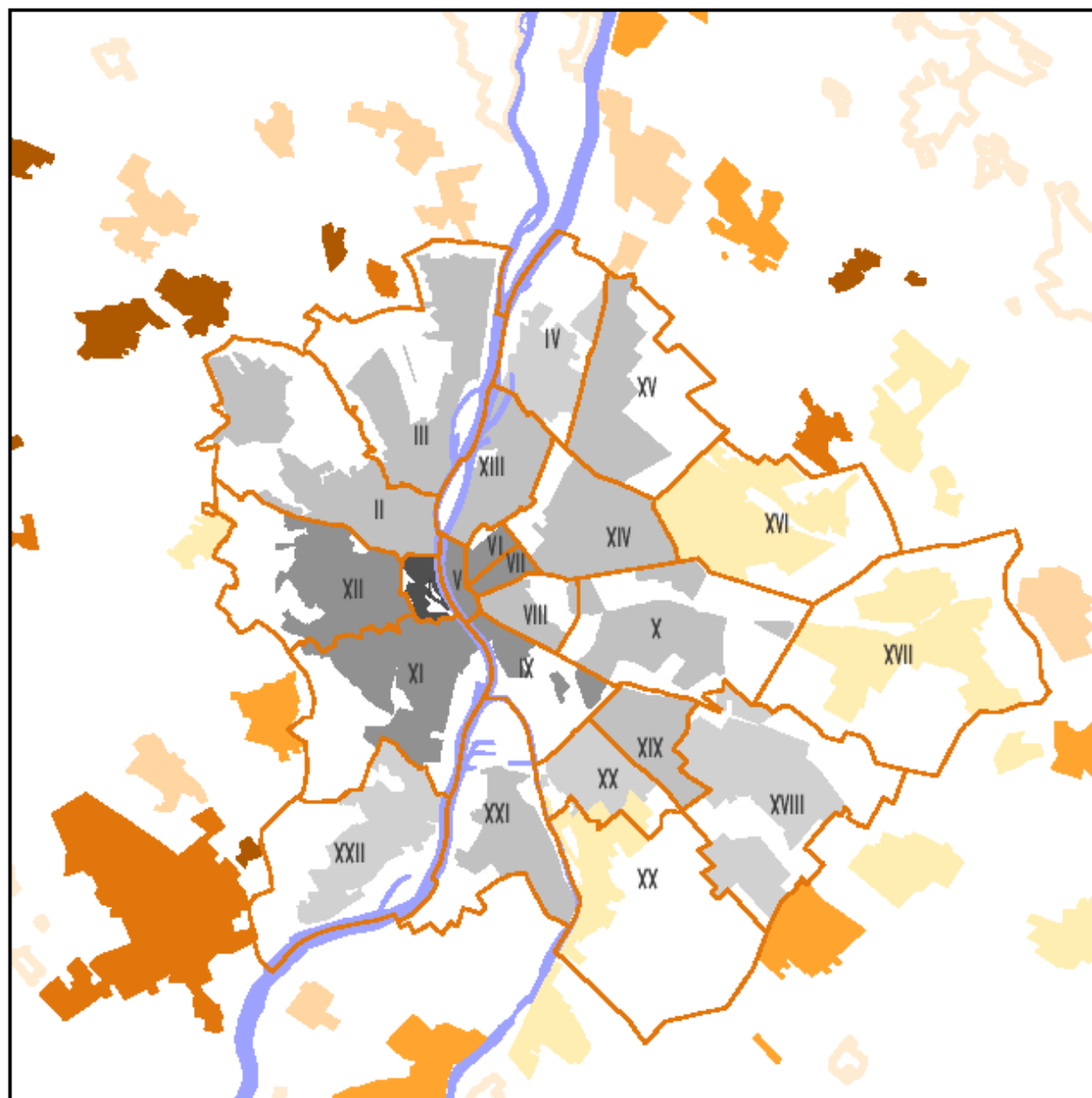
## 5. 2005:

- Fészekrakó program

## 6. 2006:

- ÁFA változás
- illeték kiszabási gyakorlat változása
- fekete munkaerő kifehérítése
- választások

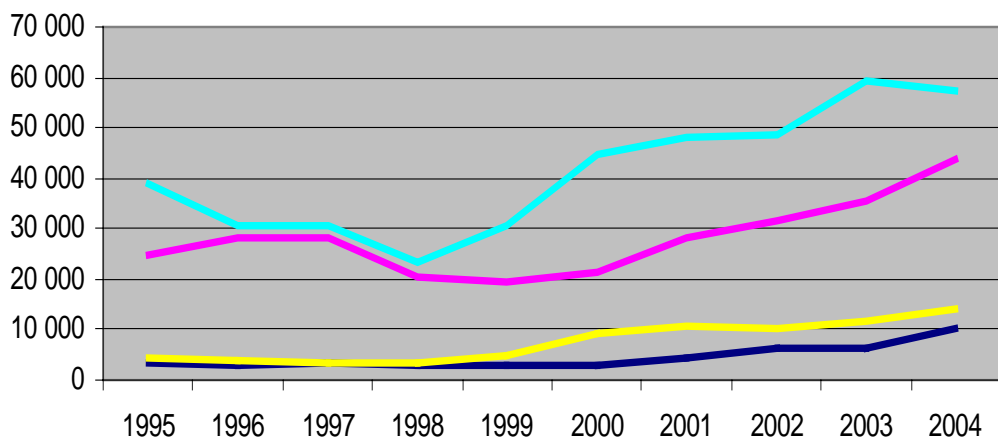
# A BUDAPESTI TÉRSÉG TELEPÜLÉSEINEK LAKOSSÁGSZÁM VÁLTOZÁSA (1990-2001)



- -30% alatti csökkenés
- -20 - -30% közötti csökkenés
- -10 - -20% közötti csökkenés
- 0 - -10% közötti csökkenés
- 0-10% közötti növekedés
- 10-20% közötti növekedés
- 20-30% közötti növekedés
- 30-40% közötti növekedés
- 40% feletti növekedés



# Gazdaság / építési volumen



## Budapest

1990-1993: átlagosan 5000 lakás/év

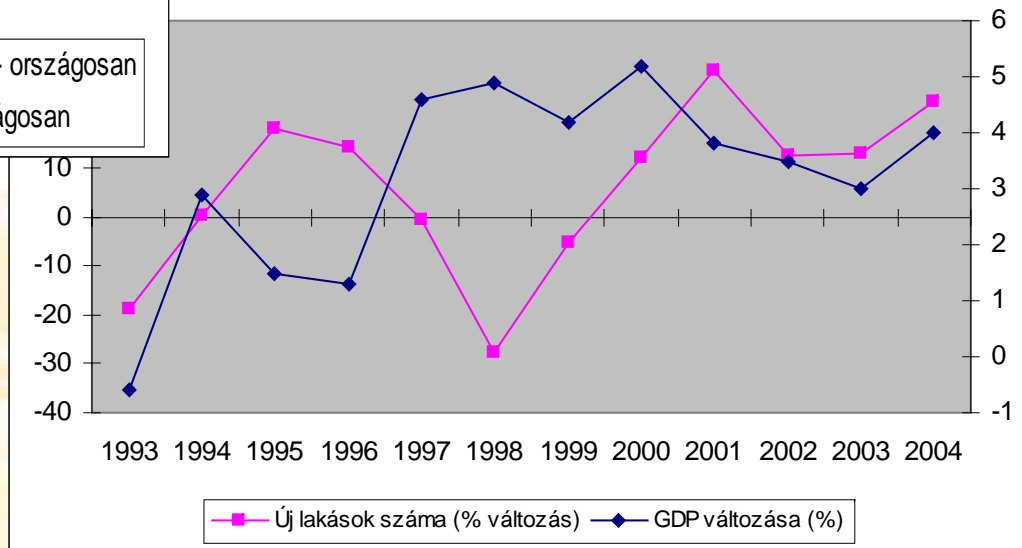
1993-2000: átlagosan 3100 lakás/év

2001-2003: 4500-6500 lakás/év

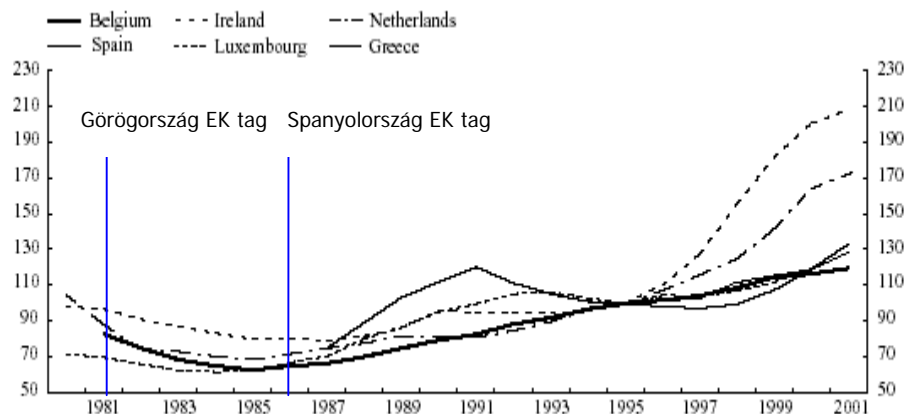
2004: 10 ezer lakás!

Lakásépítés és engedélyek

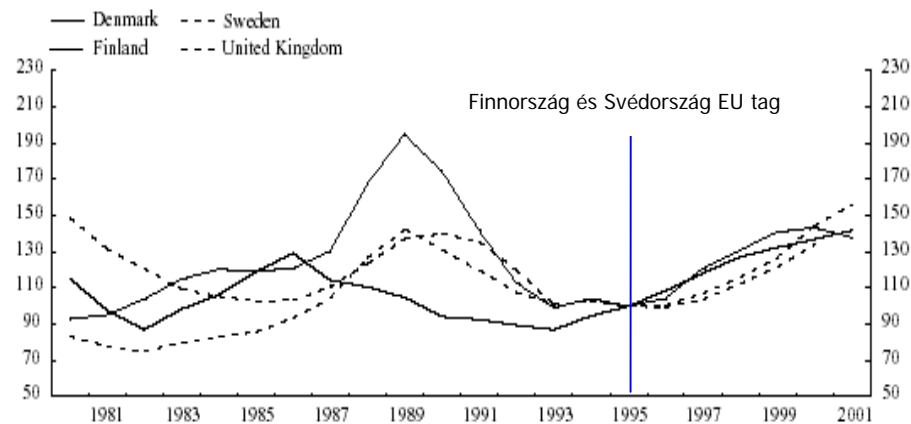
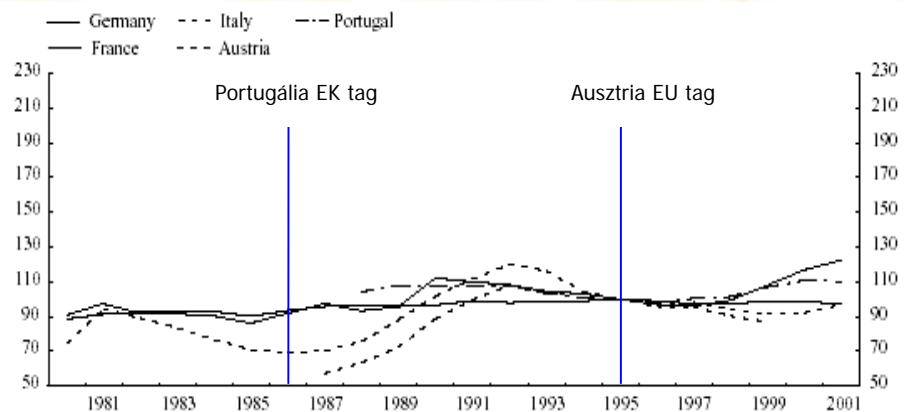
Lakásépítés és GDP változása



Nyílik a Budapest és a vidéki városok közti olló



**Reál lakásárak változása  
(1995 = 100%)**



*Árak alakulása jellemzően a belföldi kereslet függvénye*

## Demográfiai háttér

- Korábbi önállósodás
- Háztartások számának növekedése**
- Egyszemélyes háztartások aránya növekszik**

## Vásárlói igények

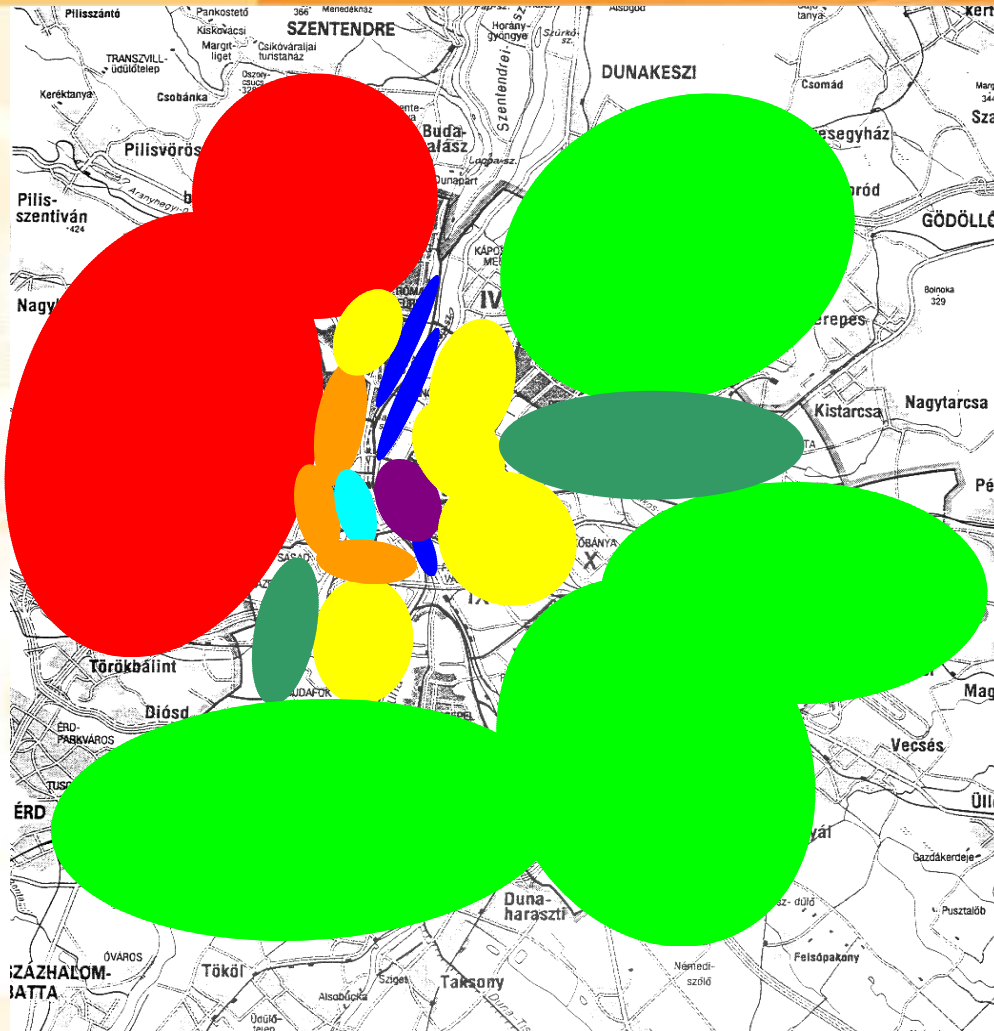
- Népszerű **nagy volumenű fejlesztések**
- Városközponti elhelyezkedés felértékelődése**
- Igényesebb vásárlók: egyediség, belső elrendezés – de mindez megfizethető áron!**
- 35-55 m<sup>2</sup> között a legkeresettebb kategória (másfél és 1+2 félszoba a sláger)**
- 12-15 millió Ft / 280-320 ezer Ft/m<sup>2</sup>, mint elméleti árhatárok az újlakások esetében**
- Bár a **vidéki városok** központi részei felzárkóztak árban Budapesthez, ott a fővárosinál valamivel **nagyobb és olcsóbb** lakásokat keresik

**A kereslet volumenét nehéz számszerűsíteni, megbecsülni!**

- Nagy volumenű fejlesztések elterjedése minden piaci szegmensben
- Fejlesztők a belvároshoz közeli területekre koncentrálnak
- Fokozódó verseny
- Tőkeerős, nemzetközi háttérű cégek megjelenése
- Egyedi tényezők hangsúlyozása egyre fontosabb
  - Elhelyezkedés (ami alapból meghatározza az árat)
  - Koncepció
  - Építészet / design
  - Tematikus projektek
  - Kiegészítő szolgáltatások, felszereltség
- Túlkínálat néhány szegmensben – új igények megjelenése máshol
- A luxus kategóriában – főleg a pesti oldalon – ezzel szemben nincsenek értékesítési gondok



# Újlakás-piaci szegmensek Budapesten



- Magas presztízsű hegyvidék
- Bel-Buda
- Várhegy  
Duna-part
- Pesti belváros
- Átmeneti zóna
- Magas presztízsű kertváros
- Periferikus kertváros

# Részpiaci trendek - újlakások

**Magas presztízsű hegyvidék – 450-1.200 ezer (jell. 500-700 ezer) Ft/m<sup>2</sup>**

Lassuló szuburbanizáció

**Bel-Buda – 400-800 ezer (jell. 450-560 ezer) Ft/m<sup>2</sup>**

Növekvő és mindezidáig kielégítetlen kereslet

**Várhegy – 520-1.400 ezer (jell. 550-650 ezer) Ft/m<sup>2</sup>**

Limitált fejlesztési lehetőségek

**Duna-part – 350-1.000 ezer (jell. 420-500 ezer) Ft/m<sup>2</sup>**

Fejlődő piac

**Pesti belváros – 320-1.000 ezer (jell. 380-450 ezer) Ft/m<sup>2</sup>**

Gyorsan növekvő kereslet és fejlesztői aktivitás, rehabilitációs lehetőségek, gyorsuló reurbanizáció

**Átmeneti zóna – 270-450 ezer (jell. 290-360 ezer) Ft/m<sup>2</sup>**

Néhány területen túlkínálat, ugyanakkor nagy fejlesztési lehetőségek a barnazónában

**Magas presztízsű kertváros – 280-480 ezer (jell. 320-400 ezer) Ft/m<sup>2</sup>**

Állandó kereslet

**Periferikus kertváros – 250-380 ezer (jell. 280-320 ezer) Ft/m<sup>2</sup>**

Jelentős potenciál alacsonyan, de sűrűn beépített fejlesztésekre

# Piaci rések és lehetőségek

- Belváros, mint új célpont (általános keresletet tekintve)
- Egyre igényesebb vásárlók → Egyediség meghatározó (elhelyezkedés, „tematizálás”, szolgáltatások, építészet)
- Nagyobb volumenű rehabilitációs programok →  
Egységesen vonzó lakókörnyezet
- Alacsonyan, de sűrűn beépített lakónegyedek (sorházak, kisebb társasházak), nagyobb privát tér
- Elhagyott ipari területek lakófunkciós hasznosítása (loft lakások)
- Belvárosi épületek felújításával exkluzív lakások
- Duna-parti lehetőségek kiaknázása

# Fatermékek felhasználását meghatározó tényezők

- Új építésű ingatlan melyik piaci szegmensben van
  - Magas presztizs: fa nyílászárók, tömör fa padlók, egyedi belsőépítészeti megoldások, divat
  - Középmezőny: szabványos termékek, fa hatás, pl. szalagparketta
  - Ár érzékeny: műanyag nyílászárók, laminált padlóburkoló
- Tetőszerkezetek: termék egyedi jellegétől függően

# Ingatlanfejlesztők szempontjai

- Vevő számára a kézzel fogható minőség jelentős része a fa burkolatokban jelenik meg, ezért a vevőt ez érdekli, meghatározó lehet
- Generálkivitelező határozza meg az alapanyag beszállítókat (jól kialakult kapcsolatok)
- Ha a fejlesztő hozza:
  - generálkivitelezőhöz képest árelőnyt vár
  - visszatérítést vár
- Sikeresebb az alap-árban alap-felszereltség, + ráfizetéssel minden extra igény
- Jó promóciós eszköz lehet a fejlesztő részére (pontos definíció!)
- Több termék kapcsolása ritkán sikerül
- Tőkeerős cégeket keresnek (nagy finanszírozási igény)











RiverLoft



PRESTIGE  
TOWERS



Az épületet tervezte:



A Prestige Towers kikötőépülete  
a XIII. kerületben

*Köszönöm a figyelmet!*

Moskovits Pál

**[www.oc.hu](http://www.oc.hu)**