

Töredékére eshet a lakáspiaci tranzakciók száma

A balatoni lakáskiadók nyugodtabbak lehetnek a budapestiekénél

Töredékére zuhanhat a lakáspiaci tranzakciók száma a koronavírus-járvány miatt, a külföldi tapasztalatok alapján akár 70-90 százalékos visszaesés is lehetséges a járvány hónapjaiban a TakaréK Index elemzői szerint. A válsághelyzet rövid távon különösen az ipari, főként autóiipari, valamint a kiemelt turisztikai térségek lakáspiacának forgalmára és árára lehet kedvezőtlen hatással. A külföldi turisták eltűnése miatt a rövid távú lakáskiadás már most is válságban van, az egyetemek bezárása és a home office pedig hosszabb távon is óvatosabbá teszi az ingatlanbefektetőket. Az otthoni munkavégzés, valamint az internetes vásárlás elterjedése a kereskedelmi ingatlanok és irodák iránti kereslet visszaesését vetíti előre. A járvány miatt a külföldi nyaralások helyett többen dönthetnek a belföldi turizmus mellett, ami hosszabb távon kimondottan kedvezhet a hazai turisztikai helyszínek ingatlanpiacának, miközben rontja a repülőterek és a kapcsolódó ingatlanok befektetési potenciálját.

A világjárvány gazdasági hatásai és az általa okozott bizonytalanság miatt hirtelen zuhanás tapasztalható a lakáspiacon, mind a keresleti, mind a kínálati oldalon. A TakaréK Index elemzői visszaesésre számítanak az újlakás-átadásokban az idei év első felében, de vélhetően a harmadik negyedévben is. Az elindított fejlesztések közül sok csúszni fog, új projektekbe pedig vélhetően nem kezdenek most a beruházók. Emellett a használt lakások piacán is visszalépnek az eladók a mostani bizonytalan időszakban. Eközben visszaesik a kereslet is: a jövedelmek csökkenése már önmagában is ebbe az irányba hat, a bizonytalanság pedig tovább mérsékli a keresletet.

Külföldi példák 70-90 százalékos visszaesést mutatnak

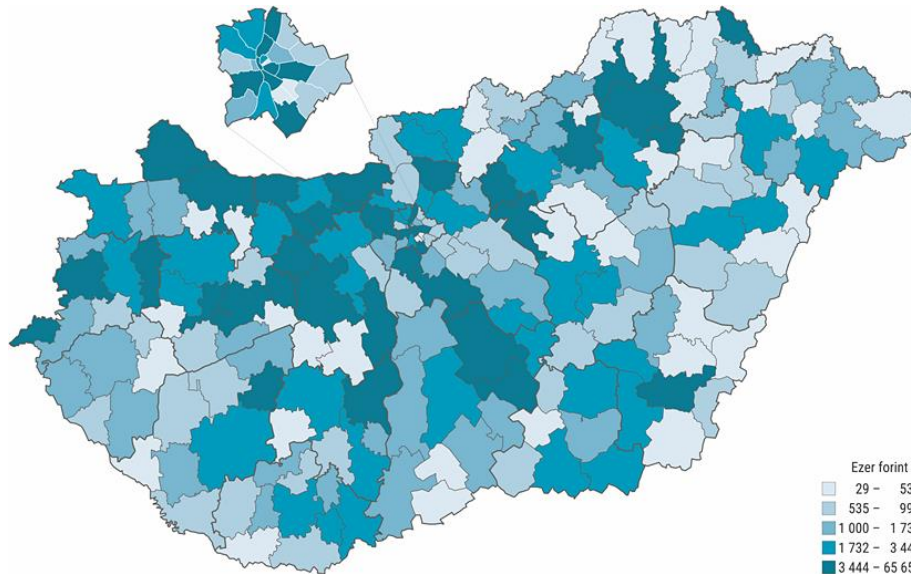
Az adásvételek várható tömeges elhalasztását támasztják alá a járvány által már korábban érintett államok piaci folyamatai is. **Kínában** a koronavírus-járvány hatására hetekig szinte nullára esett vissza az adásvételek száma, és a 30 legnagyobb kínai város ingatlanforgalma április elejére is csupán közel a fele volt a tavalyinak.

A járvány által szintén erősen sújtott **Olaszországban** a lakáspiac szinte megállt, a januári tranzakciószámokhoz képest februárra 20-40 százalékos, márciusra pedig 70-90 százalékos visszaesést becsülnék. Március elején **Dél-Koreában** 80 százalékkal kevesebb volt a napi átlagos adásvételek száma, mint decemberben, de a fővárosban még ennél is drasztikusabb, 90 százalékos volt a csökkenés.

Az **Egyesült Államokat** később érte el a járvány, de az ingatlanpiaci hatások már itt is láthatóak. Bár a tavasz, különösen a március általában erős hónapnak számít az amerikai lakáspiacon, a hirdetett ingatlanok száma a március 15. és 28. közötti két hétben már jelentős (13,1, illetve 34 százalékos) csökkenést mutatott az előző év azonos időszakához képest. Ugyancsak beszédes, hogy az úgynevezett „ibuyer” cégek, melyek korábban felvásárolták a sürgősen értékesíteni kívánt ingatlanokat, hogy aztán kivárbák a megfelelő vevőt, felhagytak a tevékenységükkel.

Szektorális és területi hatások Magyarországon

A járvány érzékenyen érinti az ipari szektorokat, sok gyár leállásra kényszerült, ami a lakáspiacot is érzékenyen érinti. (1. térkép)

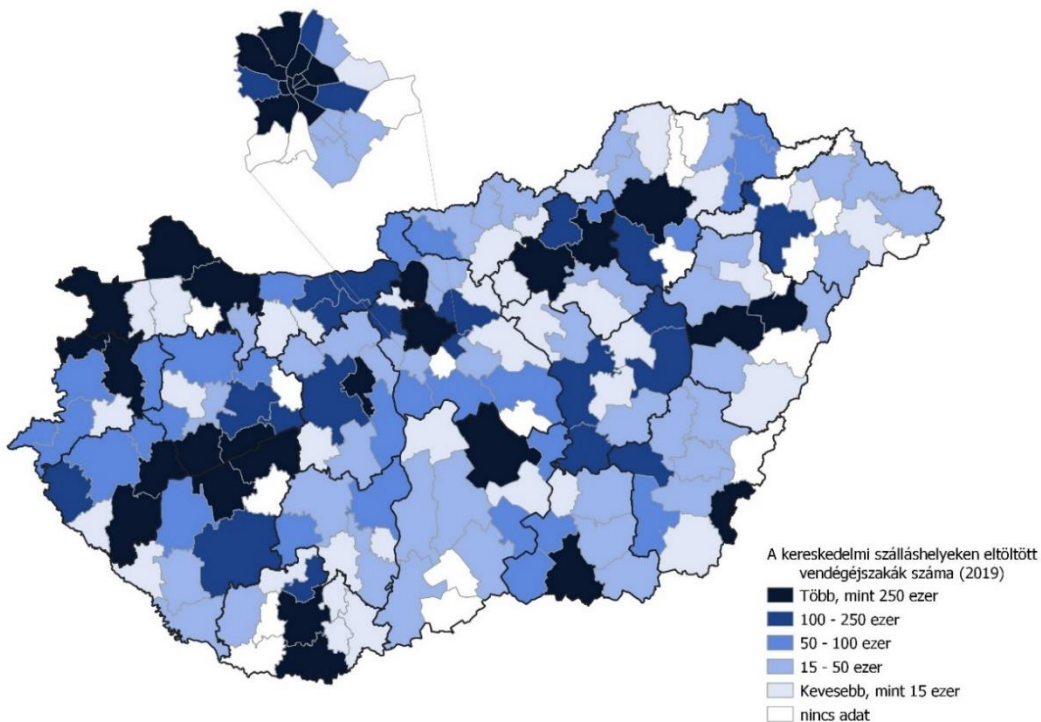


1. térkép: Ipari vállalkozások egy lakosra jutó összes termelési értéke járasonként (Forrás: KSH)

A világvárvány a magyar járműipar kiemelt régióinak lakáspiacán is komoly nehézséget hozhat hosszabb távon is, különösen a Dunántúlon Vas, Veszprém és Győr-Moson-Sopron megyében, ahol a legmagasabb a járműgyártásban dolgozók aránya.

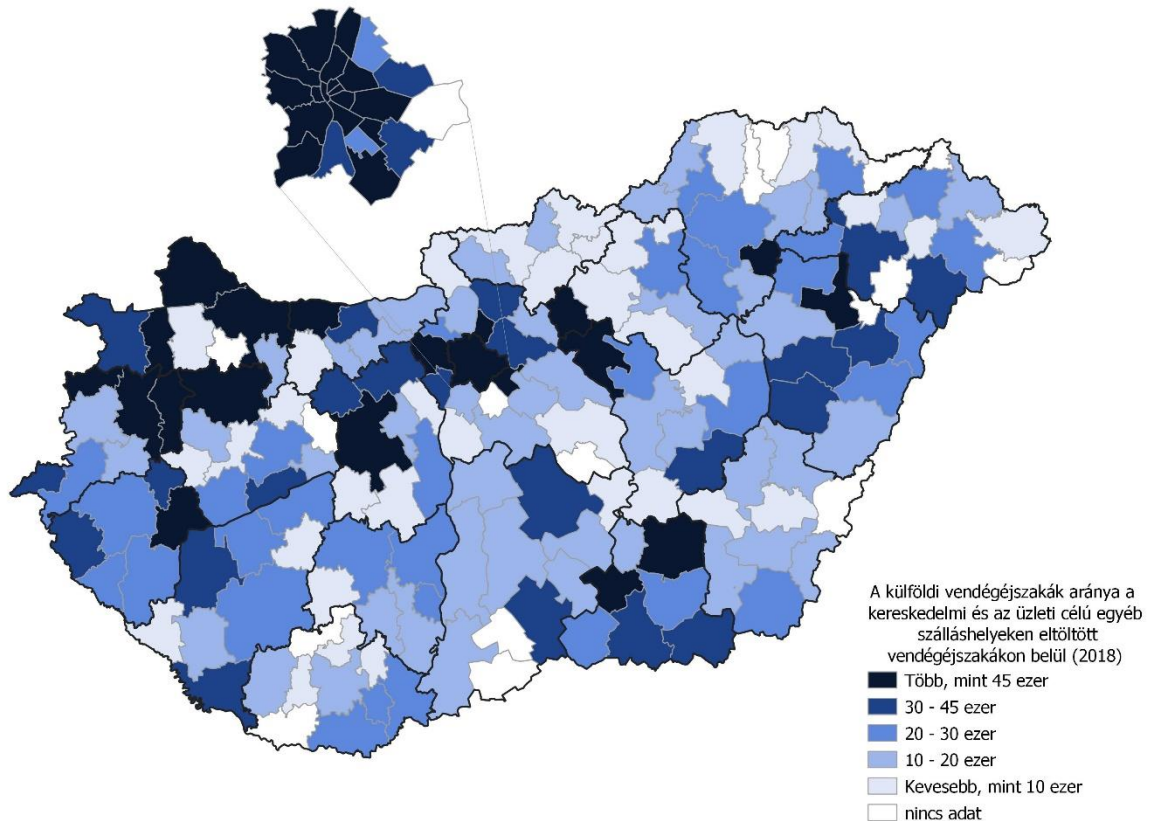
Veszélyben a kiemelt turisztikai helyszínek

A kiemelt turisztikai helyszínek lakáspiacai szintén az átlagnál jobban szenvednek a járvány hatásaitól. A kereskedelmi szálláshelyeken eltöltött vendégéjszaka-számok alapján több terület is veszélyeztetettnek számít: a főváros, a Balaton és nagyobb tavaink partmenti települései, a fürdővárosaink és egyes vidéki városok, mint Pécs, Szeged, Győr, Sopron, Eger, Miskolc környéke, Kecskemét, és a Dunakanyar térsége is ide tartozik. (2. térkép)



2. térkép. A kereskedelmi szálláshelyeken eltöltött vendégéjszákák száma (Forrás: KSH, TakaréK Index grafika)

A turizmust és ezáltal a rá építő térségek lakáspiacát hosszabb távon is sújthatja a külhoni turisták elmaradása. Ezek közül Budapest emelkedik ki, ahol a teljes vendégforgalom 88 százalékát tette ki a külföldiek aránya. Vidéken a Balaton környéke számít a külhoni turisták fő célpontjának, 2018-ban a keszthelyi járás vezetett az eltöltött vendégéjszaka-számban, a második a Siófoki volt, a Balatonfüredi pedig az 5. helyen végzett. A külföldiek elmaradását ugyanakkor várhatóan valamelyest ellensúlyozni fogja a belföldi turizmus erősödése, mivel a magyarok várhatóan itthon töltik majd szabadságukat a külföldi utazások korlátozása és a bizonytalan helyzet miatt. (3. térkép)



3. térkép. Külföldi vendégéjszakák aránya a kereskedelmi és az egyéb üzleti célú szálláshelyeken eltöltött vendégéjszakákon belül, járásonként (Forrás: KSH, TakaréK Index grafika)

Lenullázódott a rövid távú lakáskiadás – kívárnak a befektetők

Komoly nehézségekkel küzdenek a lakásukat rövid távra kiadó lakástulajdonosok, ami különösen a budapesti belvárost érinti érzékenyen. A turisták eltűnésével a foglaltság szinte nullára esett vissza, és ezzel együtt a hozamok is. Sokan ezért ismét a hosszú távú lakáskiadás felé fordultak, ám ők sincsenek könnyű helyzetben, minthogy az egyetemek bezárásával a diákok hazamentek, a home office elterjedésével pedig a munka távolabbi városokból is elvégezhetővé vált. Bár a befektetők is óvatosabbak lettek az új vásárlásoknál, nem valószínű, hogy a mostani piaci feltételek mellett gyorsan kiszállnának, és hirtelen sokan értékesítenék a korábban megvásárolt lakásokat.

A Balatonon szintén jelentős a rövidtávú lakáskiadások száma. Sokan azonban saját ingatlanjukon belül adnak ki apartmanokat, esetükben ezért az eladás így a nehézségek ellenére sem merül fel. A más városból, különösen a fővárosból érkező befektetők vásárlási szándékaira azonban már komoly negatív hatással lehet idén a vírus, bár a korábban nyaralót szerzők vélhetően itt sem lépnek a hirtelen eladás útjára, jellemzően jó befektetésnek gondolják a balatoni nyaralót, és magasabb egzisztenciájuk révén a válságot jobban átvészselhetik. A TakaréK Index elemzői ezért azzal számolnak, hogy a befektetők a Balatonban kevésbé bizonytalanodhatnak el, mint az Airbnb-zők

Budapest belvárosában. A járvány kapcsán pedig akár egy újfajta kereslet is megjelenhet, a home office elterjedésének köszönhetően akadhatnak olyanok, akik bérlőként vagy akár vásárlóként is megjelenhetnek a Balaton mellett, elmenekülve a zsúfoltabb, nagyobb városokból.

Mit hoz a home office?

Az utóbbi hetekben elterjedt otthoni munkavégzés a vírus elvonultával magasabb szinten állandósulhat, csakúgy, mint az online vásárlások és ügyintézés.

Ezek várhatóan ingatlanpiaci hatásokkal is bírnak: ha az emberek több időt töltenek otthon, jobb, nagyobb lakásra, házra van szükségük. Ezzel párhuzamosan csökkenhet egyes kereskedelmi ingatlanok iránt a kereslet. A ma is sok vállalat által használt home office és desk sharing további terjedésével irodaterület-optimalizációra nyílik lehetőség, míg a házhozszállítás szélesebb körű elterjedése gyengíti a kiskereskedelmi ingatlanok iránti érdeklődést, miközben növeli a logisztikai ingatlanok keresletét.