



PANELRENSZÁNSZ A NYUGATI MEGYÉKBEN

Király lett a készpénz

Továbbra is érződik a válság hatása a nyugat-magyarországi ingatlanpiacon, bár van már egy kis fellendülés. A vevők válogatósak és keményen alkudoznak, így nem meglepő, hogy a régióban csökkent az átlagos eladási ár.

Hash is King, vagyis a pénz diktál, és bár óriás közhely, ettől még igaz a megállapítás a nyugat-magyarországi ingatlanpiacra. Sánta László, az Otthon Centrum franchise-partnerének elmondása szerint a tapasztalatok azt mutatják, hogy az elmúlt években egyértelműen felértékelődtek a készpénzes vásárlók, akik igyekeznek is előnyt kovácsolni abból, hogy azonnal tudnak fizetni. Jónak mondható tehát az alku-

pozíciójuk, ami egy drágább ingatlan esetében már komoly tételt is jelenthet. A Duna House-nál is tapasztalják a készpénzes vevők arányának növekedését, illetve azt, hogy az árcsökkenés mellett kemény alkukkal egyeznek meg a felek – tudtuk meg Rutai Gábor vezető elemzőtől.

Befektetési céllal

Sánta László szerint még mindig érződik a régióban a recesszió hatása, ami az ingatlanok ára-



INGATLANTÍPUSOK ÁRVÁLTOZÁSA

(Nyugat-Magyarország, millió forint)

FORRÁS: DUNA HOUSE

Méret (nm)	Típus	2009	2010
35-50	panel	6,5	6,3
50-65	panel	7,7	7,1
35-50	nem panel	8,3	7,5
65-80	nem panel	16	13
100-150	ház	16,6	19,5

ban és a keresletben is megmutatkozik. A hitelből vásárlók válság előtti népes tábora például szinte teljesen eltűnt, és velük együtt az életpályájukat kezdő fiatal párok is hiányoznak a vevők közül. A készpénzes vásárlók nagy része pedig befektetési céllal vesz ingatlant kiadásra, ami érthető is, hiszen a nehéz helyzetbe került, otthonukat kényszerből értékesítő egykori ingatlantulajdonosok bérlőként jelennek meg a piacon.

Bár már 2009-ben is komoly árerőzió ment végbe a nyugat-magyarországi ingatlanpiacon, a tendencia tavaly is folytatódott, Sánta László szerint átlagosan további 5–10 százalékos visszaesés volt tapasztalható. Jól megfigyelhető jelenség, hogy újra előtérbe kerültek az olcsóbb lakások, ahogy az Otthon Centrum franchise-partnere fogalmaz: „reneszánszukat élik a panellakások”. Persze, ez korántsem az árukban tükröződik, hanem a keresletben. Rutai Gábor szerint 2010-ben a térségben az átlagos eladási ár 9,6 millió forint volt, míg egy évvel korábban ugyanez az érték 11,2 millióra rúgott, ami szintén arra utal, hogy az olcsóbb lakásokat keresik a vevők. Az 5–10 millió forint közötti lakások esetében például 20 százalékos volt 2010-ben a keresletnövekedés az egy évvel korábbihoz képest.

A legnagyobb árváltozás a 65–80 négyzetméter közötti, nem panel ingatlanoknál volt a Duna House adatai szerint, ebben a kategóriában a 2009-es 16 millióról tavaly 13 millió forintra csökkent az átlagos értékesítési ár. Egyedül a 100–150 négyzetméter közötti házak esetében nőtt tavaly az átlagár, az egy évvel korábbi 16,6 millió forintról 19,5 millióra. Ez a kategória egyébként Sánta László elmondása szerint is keresett, azonban a jó fekvés és az újszerű állapot egyértelműen előnyt jelent az eladásnál.

Árérzékeny vásárlók

Az Ingatlan Plusz által megkérdezett szakértők elmondása szerint az elmúlt év utolsó hónapjaiban és 2011 első negyedévében érezhető volt némi élénkülés a nyugat-magyarországi ingatlanpia-

MARADNAK, TISZTELETTEL

Az Európai Gazdasági Térség államainak polgárai közül 4,5, a világ más részeiről 52 százalékkal többen kértek huzamosabb tartózkodásra jogosító iratokat tavaly a Nyugat-Dunántúlon, mint egy évvel korábban; a 14 ezer körüli ügyszám összességében 13 százalékos emelkedés. Az előbbi csoport kétharmadát német, osztrák, román és szlovák állampolgárok alkotják, az utóbbiban szerbek, ukránok, oroszok és kínaiak vannak jelentős számban; a németek, osztrákok és oroszok között népszerű a hosszabb tartózkodás a fürdővárosokban, de olyanok is akadnak, akik innen járnak át dolgozni Ausztriába.

con. Továbbra is rendkívül árérzékenyek azonban a vásárlók, és elsősorban az olcsóbb lakások iránt van komolyabb kereslet. A legtöbben az olcsó panellakásokat, illetve a 9–14 millió forint közötti áron kínált, egyedi fűtéses téglalapítvány lakásokat keresik a régióban.

Még mindig hiányoznak a külföldi vevők, sőt a tapasztalatok azt mutatják, hogy a korábban a térségben ingatlant vásárlók is inkább szabadulnának házuktól, lakásuktól. Előfordul, hogy a német vagy osztrák lakástulajdonos először honfitársai körében hirdetgeti az otthonokat, de találtak már ilyenekkel a nagyobb közvetítőhálózatok is.

■ KALOCSAI ZOLTÁN

Az elmúlt években egyértelműen felértékelődtek a készpénzes vásárlók, akik igyekeznek is előnyt kovácsolni abból, hogy azonnal tudnak fizetni.

KAPCSOLÓDÓ CIKKEK

www.ingatlanmenedzser.hu



- ▶ <http://ajanlo.ingatlanmenedzser.hu/falutescikk>
- ▶ <http://ajanlo.ingatlanmenedzser.hu/erkelybe>
- ▶ <http://ajanlo.ingatlanmenedzser.hu/panelfel>
- ▶ <http://ajanlo.ingatlanmenedzser.hu/kiszemelt>
- ▶ <http://ajanlo.ingatlanmenedzser.hu/lakasarnovekedes>

Győrben borult az Engel nagyprojektje

