

## A járványhelyzet hatása a lakáspiacra

### Takarék Index háttérinformáció

A járvány hatása a lakáspiacon – más országokhoz hasonlóan – először az adásvételek számának drasztikus visszaesésében jelentkezett: az embereket lefoglalta az életmenetük átrendezése. A mostani helyzetben a vásárlást tervezőknek a szokottnál is alaposabban át kell gondolniuk anyagi lehetőségeiket, képesek-e a várható költségek – a vételár és az ahhoz kapcsolódó költségek (illeték, átírás), valamint az esetleges felújítás – kifizetésére. Amennyiben hitelfelvétel is szükséges a vételhez, akkor a törlesztőrészletek hosszú távú visszafizetésével is kalkulálni kell. Kérdés, hogy korábbi megtakarításaikhoz mennyire mernek hozzányúlni a vásárlást tervezők. A jövővel kapcsolatos bizonytalanságok miatt megnőhet az igény arra, hogy magasabb összegű biztonsági tartalék álljon rendelkezésre, arra az esetre, ha esetleg néhány hónapig alacsonyabb jövedelem érkezne csak.

Azonban vannak, akik a mostani helyzetben is lakásvásárlást vagy lakáscserét terveznek. Például családok nagyobb lakásba költöznének gyermekszületés után, vagy fiatal párok szeretnének összeköltözni saját otthonba.

Ezért a TakaréK Index szakértői összegyűjtötték, mire számíthat az, aki a járvány hónapjaiban vág bele a lakásvásárlásba. Aki most tervez lakást venni, gyakran a személyes találkozások lehetőség szerinti kiiktatását támogató innovációkkal fog találkozni, és a folyamat egyes részeiben az ügyintézés lassulásával szembesülhet. A járvány ugyanakkor nem lehetetleníti el a lakásvásárlást, a folyamat végén új otthonukba költözhetnek a vásárlók.

A jelenlegi korlátozások mellett változik az új otthon kiválasztásának módja. Az internetes válogatást ugyan nem nehezíti a járvány, az eladó ingatlanok kínálatában azonban szűkülést látunk az eladók elbizonytalanodása miatt. A személyes megtekintés nehézségekbe ütközhet, pedig ez nem kihagyható lépés egy vétel során. Az eladók vonakodhatnak idegeneket fogadni a lakásukban, ezért vélhetően csak a komoly szándékkal érkezőket engedik be, és őket is inkább kevesebb alkalommal. A potenciális vevők sem szívesen találkoznak más emberekkel, ha nem feltétlenül szükséges. Éppen ezért a szükség innovációkat eredményezett, melyek segítségével az otthoni környezetben történő nézegetés tartalmasabbá válik. A méretarányos, pontos alaprajz szerepe felértékelődhet, több fényképre, akár videóra is szükség lehet, hogy a vevők ismét rekonstruálhassák a személyesen látottakat, vagy már a személyes megtekintés előtt minél pontosabb képet kapjanak az ingatlanról. Az egyre több helyen látható 3D-s „webséta”, vagy akár a videokonferencián történő „lakásnézés” (ahol az ügynök a telefonjáról élőben videón közvetíti az ingatlant az érdeklődők kérdései szerint) szerepe felértékelődik, ennek lehetőségét az eladónak kell biztosítania.

A hitelintézetek változatlanul szeretnék kiszorgálni az igénylőket, azonban a felelős üzletpolitikából adódóan akadhatnak szigorítások a járvány előtti viszonyokhoz képest. Az egyik ilyen lehet a hitelképesség megállapítása, hiszen a jelenlegi gazdasági helyzetben bizonytalanabbak az egyes szektorokban dolgozók jövedelmi és munkaerőpiaci kilátásai. Némi lassulásra lehet számítani a banki és a CSOK ügyintézés során, a személyes találkozások kerülése az ügymenet hosszabb lefutását idézheti elő például az értékbecslések esetében vagy a szükséges dokumentumok beszerzésénél. Az átfutási idők lassulását érdemes már ajánlattételkor jelezni, majd szerződéskötéskor szerződésbe foglalni annak érdekében, hogy ez ne okozhasson problémákat a vevők és eladók között.

A szerződések megkötése a személyes kontaktus kerülése miatt alternatív megoldást igényel, illetve lassabb lehet, különösen akkor ütközhet nehézségekbe, ha valamelyik szerződő fél külföldi vagy nincs Magyarországon, és az utazási korlátozások okán nem biztosított az ideutazása. A személyes kontaktus nélküli szerződéskötés videómegbeszélésen keresztül történhet,

ügyvéd közreműködésével, úgy, hogy a felek egyesével írják alá a szerződést (amelyet az ügyvéd videókapcsolaton keresztül ellenőriz), és egymásnak postán küldik a dokumentumot, majd a folyamat végén az ügyvéd is ellenjegyzi irodájában a szerződést.

Nehezedtek azonban a földhivatali eljárások, egyes esetekben például a hitelfelvételhez a földhivatalnál érkeztetett szerződéspéldányra van szükség, amit most személyesen nem lehet intézni, és a levelezés lényegesen hosszabb ideig tart a korábbi gyakorlatnál. A hitelszerződések közjegyzői ellenjegyzése szintén innovatív megoldást igényel a személyes megjelenés csökkentése érdekében, azonban a közjegyzők hitelszerződésekhez kapcsolódóan elvégzik a munkájukat a hagyományos módon is.

A kiválasztott lakás megvásárlását követően a beköltözés előtt gyakran sor kerül kisebb-nagyobb felújításra. A járványhelyzetben a felújítások is rugalmas megoldásokat kívánnak. Akadnak olyan vállalkozások, melyek inkább átmenetileg szüneteltetik a munkát, illetve az anyagok beszerzése pont az említett munkák esetében hosszabb időt vehet igénybe. Az olasz és spanyol csempegyárok például a járványhelyzetben leálltak, de a máshonnan érkező termékek esetében is hosszabb szállítási időkre kell számítani a szállítások akadozása miatt.

A megvásárolt és felújított ingatlan esetében már csak a beköltözés van hátra, ami szintén megfelelő körültekintést igényel. A költöztetés során kerülni kell a személyes találkozást, de már korábban is működtek olyan szolgáltatások, ahol a költöztető cég a csomagolástól kezdődően elvégezte az ingóságok átszállítását, vagy a családi dobozolás után részletes egyeztetés után a cég is elvégzi a pakolást a tulajdonos jelenléte vagy távoli instrukciói szerint. Bár a bútorboltok közül több zárva tart, az online rendelésnek köszönhetően van lehetőség az új bútorok beszerzésére. A konyhabútor stúdiók szintén zárva tartanak, online folynak a tervezések, ami bár nem pótolja a személyes benyomást egy-egy anyagról, berendezésről, azért lehetővé teszi, hogy mégis elkészüljön a konyha, és beköltözhető legyen az új otthon.

Új lakásba költözni tehát a járványhelyzet során is lehetséges, az érintettek mindent megtesznek annak érdekében, hogy a folyamatok ne álljanak le. Érdeemes azonban alapos megfontolás után dönteni, valamint hosszabb átfutási idővel és nagyobb türelemmel nekilátni a feladatnak, hogy senkit ne érjen csalódás vagy veszteség.

## A JÁRVÁNYHELYZET HATÁSAI A LAKÁSVÁSÁRLÁS FOLYAMATÁRA

### LAKÁSVÁSÁRLÁSI SZÁNDÉK

#### ÉLETHELYZET

A lakásvásárlási igények a járványtól függetlenül is felmerülnek; a gyerekek saját szobát szeretnének, a fiatalok össze akarnak költözni.

#### HOZZÁFÉRHETŐ MEGTAKARÍTÁSOK

A jövő bizonytalanság miatt óvatosabban nyúlnak a megtakarításokhoz.

A járványhelyzet nem érinti

A járványhelyzetet innovációval nem lehet kezelni

A járványhelyzet nagyobb körülményt igényel

A járványhelyzet nehezíti

### LAKÁSVÁLASZTÁS

#### INTERNETES VÁLOGATÁS

Az innovatív megoldásoknak köszönhetően akár könnyebbé is válhat az internetes válogatás.

#### SZEMÉLYES MEGTEKINTÉS

A szükséges személyes megtekintés nehézségekbe ütközik. Felértékelődik a pontos, méretarányos alaprajz, illetve fotók, videók készítésére lehet szükség.

### FORRÁSBEVONÁS

#### HITELÜGYINTÉZÉS

A vásárlónak alaposan meg kell fontolnia, képes-e a törlesztésre. A hitelképesség megállapítása is nehezebbé válhat.

#### CSOK-HOZZÁFÉRÉS

A személyes kontaktus kerülése miatt hosszabb ügyintézési időkre kell számítani. (pl. értékebecslés, igazolások beszerzése)

### JOGI ÜGYINTÉZÉS

#### SZERZŐDÉSKÖTÉS

A személyes találkozók kerülése miatt a szerződéskötésnél még alaposabb szervezés szükséges.

#### FÖLHIVATALI ÜGYINTÉZÉS

Az ügyintézés ideje növekedhet.

#### KÖZJEGYZŐI ÜGYINTÉZÉS

A személyes találkozók kerülése miatt innovációt igényel a szerződéskötés és a közjegyzői ügyintézés.

### BIRTOKBAVÉTEL

#### FELÚJÍTÁS

Átmeneti munkafüggesztés, illetve anyaghiány miatt rugalmasabb hozzáállást kíván.

#### BEKÖLTÖZÉS

Az új bútorok beszerzése személyes megtekintés nélkül nehézségekbe ütközhet, a költöztetés során nagyobb körültekintésre van szükség.