

Ingatlant venni, vagy eladni érdemes jelenleg? (2. rész)

A félelmed, hogy rosszul időzítetted az ingatlanod eladását, vagy a vételét!

Most vizsgáljuk meg csak a hazai gazdaság ingatlanpiacra kifejtett hatását.

A munkaerő jelentős része – legalább is, aki ért valamit – elvándorolt. Akik maradtak, sajnos arany áron dolgoznak, legjobb esetben is közepes minőséget tudnak cserébe adni. A nyugati határ közeli városokban EU-s áron dolgoznak a „szakemberek”.

Gyakorló ingatlan befektető vagyok, és a saját bőrömon tapasztalom, hogy milyen gyenge minőséget kapok a pénzemért. Nyugodtan mondhatom, hogy 5 éve ezeket a „szakembereket” kapásból elzavartam volna.

Jelenleg inkább várok, ha kell 1-2 hónapot, de nem engedek az általam elfogadható minőségből. Ezt a minőséget elérni nem olcsó, sőt néha anyagilag nagyon fájdalmas, de azért a végén megéri.

Szóval a munkaerő sokkal drágább lett, ami miatt az ingatlanok szintén drágábbak lettek.

Az építőipari alapanyagok sajnos szintén drágultak. Ez nem csak az új ingatlanok árában fejt ki a hatását, hanem a használt ingatlanok áraiban is.

A felújítás is drágább lett, a munkabér költségek és az alapanyag árak emelkedése miatt.

A banki alapkamatok Magyarországon soha nem voltak ennyire alacsonyak. Viszont a baki hitelezési gyakorlat, szerintem gyalázat. Saját maguk mohóságát okolhatják, azért a válságért, amit okoztak.

Nyilván mindig kettőn áll a vásár, bár mi történik, viszont úgy vélem, hogy a Bankok nagyon felkészült szakember gárdával rendelkeznek, mert náluk van a pénz. Ők ezt a válságot látták előre, csak palástolták, amíg tudták.

Jelenleg a hitelezési gyakorlatukkal a ló másik oldalán vannak. Ez az ingatlan piacra fékként hat. Ezen nyilván lazítani fognak majd szépen fokozatosan és ez kedvezően fog hatni az ingatlanpiacra.

Nagyon sokan kivették a pénzüket a bankból, mert a 0% közeli kamat és a banki költségek nem túl vonzóak a számukra, és az ingatlanban nagyobb fantáziát láttak, ezért meg is jelentek az ingatlan piacon vásárlóként.

Mivel az átlag családokat megégették a rossz hitelekkel, ők nagyon meg fogják gondolni az újabb hitelfelvételt, sőt még a rokonaik is. Kicsit tudatosabban állnak hozzá, ami nem baj, bár ez fékezheti a vásárlói kedvet.

Jelenleg nehezen kap hitelt a vásárló is és a beruházó is. A nagyberuházók ez alól kivételek. A kisberuházóknak majdhogynem a tervező asztalról kellene értékesíteni, ami azért elég nehéz feladat. Győrből látok ilyen kísérleteket, de nem nagy sikerrel.

Mi magyarok elég bizalmatlanok vagyunk az efféle vásárláshoz. Egy kisberuházónak kell, hogy legyen annyi pénze, hogy tető alá hozza az építményét.

Sok ember csak azt tudja elképzelni, amit lát, ezért meg kell jeleníteni az ingatlant, ha mást nem óriásplakáton.

A magyar gazdaság kilátásai 2-3 évre előre kedvezőek. Emiatt sem valószínű, hogy csökkennek az ingatlan árak.

A kedvezményes ÁFA 2019. december 31-ig érezteti a hatását. Addig még biztosan nagyobb lesz a kereslet az ingatlanok iránt. Ez után még nem tudni, hogy mi várható, ezért érdemes figyelni a kormányzati intézkedésekre.

A CSOK szerintem még nem az igazi, valószínűleg szélesíteni fogják a jogosultsági kört, akik hozzájuthatnak. Itt még lazítani kell a feltételeken, szépen fokozatosan eddig is lazítottak rajta.

Akik elhagyták az országot visszatérhetnek, bár én személy szerint nem várok tömeges hazatelepülést. 3-5 év a honvágy, ez után látok esélyt a hazatelepülésre, hosszabb idő után már csökken az esélye.

Ha viszont külföldön megvan az egzisztencia, akkor már csak látogatóba jön haza. Itt a gyerekek iskolás koráig van idő dönteni. Akik hazajönnek, ők szintén fizetőképes kereslettel jelentkeznek az ingatlan piacon.

Jelenleg, akinek sikerült a válság alatt ingatlant vásárolnia, annak most kell eladnia.

Nagyon figyelj az ingatlan helyének a kiválasztására, akkor nem jelentkeznek olyan erősen a hatások, mert az ingatlanod bár mikor forgalomképes.

Arra most nem érdemes várni, hogy az ingatlan árak csökkenni fognak, vásárolj bátran, csak ne felejts el alkudni.

Az eddigiek alapján én enyhe emelkedésre számítok, de úgy gondolom, hogy csökkenni nem fognak az ingatlan árak.

Regisztrálj! http://www.ludmanhaz.hu/hu/hirlevel_video/