



GKI Gazdaságkutató Zrt.

*Mi elemzünk és előrejelzünk. Ön dönt.*

## TOVÁBB VERGŐDIK A LAKÁSPIAC

**A lakástranzakciók száma – a végtörlesztés okozta élénkülés ellenére - 2011-ben kissé tovább csökkent, a lakásépítés nagyot esett. Lakáspiaci trendforduló a következő 2-3 évben sem valószínű. Ehhez ugyanis a keresletnek kellene erősödnie, amit a lakossági jövedelmek várható alakulása, a finanszírozási környezet és az állami lakáspolitikai támogatás hatékonyan.**

### Hogy jutottunk idáig?

A lakáspiac a kétezres évek első felében valósággal pezsgett. Az állami kamattámogatást kihasználó hitelkonstrukciók és a viszonylag nagyvonalú szociálpolitikai támogatás következtében a lakásépítés és a használt piac is felpörgött. A 2002-ben hivatalba lépő kormány több fokozatban szigorította a hitelfelvételi lehetőségeket, majd 2004-ben elindította a csak kevésbé sikeres Fészekrakó programot. A csúcspontot jelentő 2004-ben csaknem 45 ezer új otthon adtak át, a lakáspiaci tranzakciók száma pedig 2006-ban tetőzött, 225 ezerrel. A támogatási rendszer keményedése és a monetáris politika akkori irányítói által szükségesnek tartott magas forintkamatok egyértelműen a megjelenő és gyorsan terjedő devizahitelek felé terelték a lakáskeresőket. A devizában denominált hitelek felvétele 2008-ig évről-évre jelentősen növekedett. Ennek ellenére a piaci tranzakciók száma 2007-ben és 2008-ban is számottevően csökkent. Az újonnan átadott lakások száma a korábbinál kisebb lett, 2006-2008 között évi 35 ezer körül stabilizálódott. Amíg a kétezres évek első felében a folyamatokat egyértelműen az állami lakáspolitikai alakította, 2005 után teret nyertek a piaci mechanizmusok. Természetesen a piac is tévedhet – különösen, ha az összehangolatlan fiskális és monetáris politika téves jelzéseket ad -, s erre a tévedésre a pénzügyi és gazdasági válság következményei a mai napig emlékeztetik a szereplőket. 2008 második felétől folyamatosan zuhant a piaci aktivitás: 2011-ben – a GKI becslése szerint – már csak 88 ezer lakástranzakció történt. A végtörlesztés 2011 utolsó és 2012 első hónapjaiban megpezsztette a piacot, a kínálati és a keresleti oldalon is mozgolódás támadt, ennek hatása azonban várhatóan hamarosan lecseng. A lakások átlagos értékesítési ideje jelentősen nőtt: az Otthon Centrum adatai szerint a 2007-es 100 nappól 2011-re 142 napra (Budapesten 83-ról 133 napra). A lakásépítés erősen csökkenő pályára került, 2011-re „mikroszkopikus méretűvé” zsugorodott (tavaly 12,7 ezer új otthon adtak át). A magyar lakáspiac általános trendje alól azért vannak kivételek, például Kecskeméten – a Mercedes beruházásának hatására – az új és a használt piac is élénkült, az árak emelkedtek.

A lakásárak reálértéke – a korábbi támogatási rendszer hatásának kifulladására miatt – már 2005-től, nominális értékük 2008 második felétől csökkent. Az FHB lakásárindexe szerint a 2008 és 2011 harmadik negyedéve közötti időszakban az átlagos lakásár 14,5%-kal csökkent. A szomszédos Szlovákiában ugyanezen idő alatt 12%-kal estek az árak, míg Ausztriában a válság éveiben is folyamatos volt a növekedés. A hazai lakáspiac az ármozgások tekintetében is rendkívül heterogén: a válság éveiben a csepeli panelek mintegy 20%-ot veszítettek értékükből, a második kerületi lakások ugyanakkor – legalábbis nominális értelemben – értékállóak bizonyultak.

### Aknák a mezőn

A magyar lakásállomány 2011 végén mintegy 4,3 millió lakóegységből áll. A lakások kétharmada családi házakban, egyharmada társasházakban található (ezen belül a panellakások teszik ki a teljes állomány 14%-át). A laksűrűségi mutatók az európai középmezőnybe sorolják hazánkat, mennyiségi

hiány jelei nem tapasztalhatók. A minőségi összetételről nem állnak rendelkezésre megbízható és aktuális adatok, a tavalyi népszámlálás lakásokra vonatkozó információinak feldolgozása legkorábban 2013-ban lát napvilágot. A KSH 2005-ös reprezentatív felmérése szerint a társasházi lakások csaknem fele sürgős modernizációra szorul, s valamivel kevesebb, mint egytizedük gazdaságosan fel sem újítható. Emellett az állomány meglehetősen elöregedett. A rendszerváltás óta a hazai állománynak mindössze 12%-a jött létre. A lakások többsége energiafálgó módon működik, ami azon túl, hogy a magas rezsi révén széles körben okoz megélhetési gondokat, az üvegház-hatású gázok kibocsátásában is az egyik fő felelős. Ugyan az elmúlt években – a lakásépítés visszaesésével párhuzamosan – a kivitelezők figyelme a felújítások és korszerűsítések felé fordult, de ennek üteme elég lassú és az elvégzett munkák minőségével is sokszor gondok vannak. A mainál hatékonyabb felújítási tevékenység útjában anyagi és jogi-intézményi korlátok is fellelhetők. A lakosság jelentékeny része (fele-kétharmada) semmilyen megtakarítással sem rendelkezik, a közmű-szolgáltatók és a társasházak felé fennálló tartozások állománya növekvő tendenciát mutat. Így az esedékessé váló felújítások elvégzésére széles rétegeknek semmilyen forrása sincs. Ez a kör ugyanakkor banki szempontból általában hitelképtelen. A társasházi törvényben a közelmúltban több módosítás is történt, de jelenlegi formájában továbbra sem segíti hatékonyan a felújítások elvégzését.

Magyarország – Litvánia mellett – csúcstartó az EU-n belül a saját lakásban lakás arányát illetően. A bérlakás-szektor aránya rendkívül alacsony, még akkor is, ha a „papíron” nem, de a valóságban bérleményként hasznosított lakásokat is ideértjük. E szektor növekedését a jelenlegi szabályozási környezetet nem hogy nem segíti, hanem kifejezetten gátolja. Széles körben elterjedt nézet, hogy a bérlakások arányát csak új építéssel lehet növelni. Ez alapvető tévedés, a szociális vagy kvázi-szociális bérlakás-szektor növelését a leghatékonyabb módon bérlakások teremtésével (azaz vásárlással, a befektetők számára kedvezőbb feltételek kialakításával, az önkormányzatok és a magántőke együttműködésének javításával) lehetne elérni. A bérlakások jövőbeni jelentőségének növelését két tényező is valószínűsíti. Egyrészt, a Nemzeti Eszközkezelő felállításával a bajba került hiteladósok tulajdona a jövőben bérleti jogviszonnyá alakul. Másrészt, létezik hazánkban egy elég széles, szociálisan hátrányos helyzetű réteg, amelyhez tartozók már nem képesek lakhatásukat lefelé irányuló mobilitással megoldani (hiszen lényegében eladhatatlan lakásokban laknak). Az ő lakhatásukat csak valamiféle bérlakás-konstrukció lenne képes tartós és fenntartható módon megoldani.

### **Mi várható a közeljövőben?**

A 2010-ben hivatalba lépett kormány – az Új Széchenyi Tervben foglaltak szerint – meglehetősen ambícióval tekintett a lakásszektorra. Egyszerre hirdette meg a lakásépítés, a felújítások és korszerűsítések fellendítésének, illetve a devizahitelek okozta problémák megoldásának programját (az alkalmazni kívánt eszközök körét jórészt homályban hagyva). Az új kormány hivatali idejéből eltelt 22 hónap során nem váltak valóra az építőipari szakma reményei. 2012. január 1-jétől ugyan ismét hatályba lépett a szociálpolitikai támogatás, de az ezt szabályozó rendelet ezt a támogatást a korábbiaknál jóval szigorúbb feltételekhez köti, és jóval kisebb kör számára teszi elérhetővé. A másik új lakáspolitikai eszköz, a kamattámogatott hitelek bevezetését egyelőre késlelteti, hogy az Európai Bizottság még nem hagyta jóvá alkalmazását. E két támogatási forma számára előirányzott keret az idei költségvetésben mindössze 12 milliárd forint. Így ezek inkább csak egy-egy gesztust jelentenek, számottevő élénkítés sem az új, sem a használt piacon nem várható tőlük.

A kereslet a közeljövőben minden valószínűség szerint erőtlen marad. A hazai és az európai gazdasági-társadalmi környezet bizonytalanságokkal terhes. A magyar gazdaság 2012-ben várhatóan recesszióba fordul, s 2013-ban is csak alig-alig növekszik. Idén a lakosság reáljövedelme valószínűleg csökken. Makrogazdasági oldalról tehát nem érkezik pozitív impulzus. A befektetési céllal lakást vásárolni szándékozók többsége további árcsökkenésekre spekulál. A lakhatási gondjaikat megoldani

szándékozók többségét a forinthitelek magas kamata és általában a korábbinál jóval nehezebb hitelhez jutás riaszthatja el. Az uralkodó magatartás egyértelműen a kivárás. A GKI rendszeres lakossági felméréseinek eredményei szerint a lakásépítési és -vásárlási szándékok hosszabb idő igen alacsony szinten stagnálnak.

A kínálati oldalon már ma is bőséges a választék. A kilakoltatási moratórium befejeződése után vélhetően tovább nő az eladó ingatlanok száma. Az eladósodott önkormányzatok részéről várható „kiárúsítás” is növelheti a kínálatot. A bajba jutott devizahitelek egy része a jövőben is lakása eladásával szabadulna meg bizonytalan helyzetétől. Ezt a koloncot a piac még évekig hordozza magával. A kereslet és a kínálat egyensúlyának megteremtésében a lakásárak további csökkenésének is lesz szerepe, azaz 2012-ben és 2013-ban is további mérséklődés valószínű. Az energia-tanúsítvány kötelezővé tétele is inkább árcsökkentő hatású, hiszen ez alapján jól megítélhető egy adott lakás energiahatékonysága. S mivel a hazai állomány ebből a szempontból sem acélos, várhatóan ez is inkább a vevők alkupozícióit fogja javítani. A piac ár-jellegű alkalmazkodásának a dandárján azért minden jel szerint túl vagyunk. A GKI legfrissebb ingatlan-felmérése során az ingatlanpiaci szereplők 2012-re 2-4%-os árcsökkenést prognosztizáltak.

A lakásépítés várhatóan 2012-ben sem mozdul el a mélypontról (a GKI 11 ezer lakás átadására számít), talán 2013-ban már bekövetkezhet némi élénkülés. A kivitelezőket a válság igencsak megrostálta, alig-alig indul manapság új lakásprojekt. A bankok az építőipar hitelezésében feltűnően óvatosak. A sok-sok nyakukon maradt projekt mementóként emlékezteti őket korábbi balul elsült hitel-kihelyezéseikre. Nem javítja az új lakások értékesítési lehetőségeit a megemelt áfa-kulcs sem. A használt lakások piacán sok „újszerű” lakás is vevőre vár. Ezek azok az 1-5 éve átadott lakások, amelyeket vagy még a kivitelező vagy az első tulajdonos bocsátana áruba. Mivel a korábbi évek árcsökkenési hulláma ezt a kört is érintette, ezeket jóval olcsóbban lehet megszerezni, mint az új lakásokat. Ebben a szegmensben is széles a választék, s ez a potenciálisan új lakás után érdeklődő vevők egy részét eltérítheti a vadonatúj lakások piacáról. A közeljövőben várhatóan tovább erősödik a felújítások és korszerűsítések jelentősége a lakásépítés rovására. Mindez lényegében megfelel az egész Európában tapasztalható trendnek, s a hazai fizetőképes szükségleteknek és igényeknek is. A felújításokat uniós források is támogatják, 2012-13-ban évente mintegy 10 ezer családi ház, s talán 30-40 ezer panellakás szigetelése valósulhat meg.

**Petz Raymond**