

**INGATLANPIAC** A lakások iránti kereslet a közeljövőben minden valószínűség szerint erőtlen marad – írja elemzésében a GKI Gazdaságkutató kutatásvezetője



# 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 erősödni, de ezt a lakossági jövedelmek várható alakulása, a finanszírozási környezet és az állami lakáspolitikai sem támogatja hatékonyan.

Petz Raymund

A lakáspiace a kétezres évek első felében valósággal pezsgett. Az állami kamattámogatást kihasználó hitelkonstrukciók és a viszonylag nagyvonalú szociálpolitikai támogatás következtében a lakásépítés és a használtpiac 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 csúcspont jelentő 2004-ben csaknem 45 ezer új otthont adtak át, a lakáspiace 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 tereltek 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 korábbiaknál kisebb lett, 2006-08 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 megpezsdítette a piacot, a kínálati és a keresleti oldalon is mozgólódás támadt, ennek hatása azonban várhatóan hamarosan lecseng. A lakások átlagos értékesítési ideje jelentősen nőtt: az Otthon Centrum adatai szerint a 2007-es 100 napról 2011-re 142-re (Budapest 83-ról 133-ra). A lakásépítés erősen csökkent pályára került, 2011-re „mikroszkopikus méretűvé” zsugorodott (tavaly 12,7 ezer új otthont adtak át). A magyar lakáspiace általános trendje alól azért vannak kivételek, például Kecskeméten – a Mercedes beruházásának hatására – az új és a használt lakások piaca is élénkült, az árak emelkedtek.

A lakásárak reálértéke – a korábbi támogatási rendszer hatásának kifulladásá miatt – már



FOTÓ: APF

A lakásépítés erősen csökkenő pályára került, 2011-re „mikroszkopikus méretűvé” zsugorodott (tavaly 12,7 ezer új otthont adtak át)

2005-től, nominális értékűk 2008 második felétől csökkent. Az FHB lakásárindexe szerint a 2008 és 2011 harmadik negyedéve közötti időszakban az átlagos lakásár 14,5 százalékkal esett. A szomszédos Szlovákiában ugyan-ezen idő alatt 12 százalékkal csökkentek az árak, míg Ausztriában a válság éveiben is folyamatos volt a növekedés. A hazai lakáspiace az ármozgások tekintetében is rendkívül heterogén: a válság éveiben a csepeli panelek mintegy 20 százalékos veszítettek értékükből, a második kerülési lakások ugyanakkor – legálabbis 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 százalékát). 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 tizedük gazdaságosan fel sem újítható. Emellett az állomány meglehetősen elöregedett. A rendszerváltás óta a hazai állomány mindössze 12 százaléka jött létre. A lakások többsége energiafalu módon működik, ez azon túl, hogy a magas rezszi révén széles körben okoz megélhetési gondokat, az üvegházhatású gázok kibocsátásában is az egyik fő felelős. Ugyan az elmúlt években – a lakásépítés visszaesésé-

vel 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.

Magyarország – Litvánia mellett – csúcstartó az EU-n belül a saját lakásban lakás arányát illetően. A bérlakásszektor aránya rendkívül alacsony, még akkor is, ha a „papíron” nem, de a valóságban bérleményként hasznosított lakásokat is ideértjük. E szektor növekedését a jelenlegi szabályozási környezet 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 bérlakásszektor növekedését a leghatékonyabb módon bérlakások teremtésével (azaz vásárlással, a befektetők számára kedvezőbb feltételek kialakításával, az önkormányzatok és a ma-

gántóke 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, az ehhez tartozók már nem képesek a 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 a 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 jó-

val 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 ideai költségvetésben mindössze 12 milliárd forint. Így ezek inkább csak gesztust jelentenek, számottevő élénkítés sem az új, sem a használt lakások piacán nem várható tőlük.

A kereslet a közeljövőben valószínűleg 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 tovább csökken. Makrogazdasági oldalról tehát nem érkezik pozitív impulzus. A befektetési céllal lakást vásárolni szándékozók többsége további ár-csökkenésekre spekulál. A lakhatási gondjaikat megoldani szándékozók többségét a forint hitel magas kamata és általában a korábbi jóval nehezebb hitelhez jutás riaszthatja el. Az uralkodó magatartás egyértelműen a kivárá. A GKI rendszeres lakásközzé felméréseinek eredményei szerint a lakásépítési és -vásárlási szándék hosszabb ideje igen alacsony szinten stagnál.

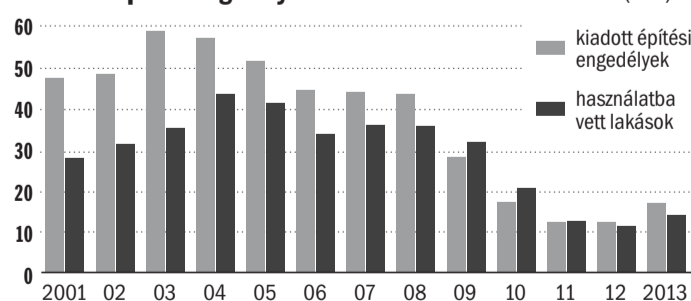
A kínálati oldalon már ma is bőséges a választék. A kilakoltatási moratórium befejeződése után vélhetően tovább nő az eladó ingatlanok száma. Az eladósodott önkormányzatok részéről várható „kiárusítás” is növelheti a kínálatot. A bajba jutott devizahitelek egy része a jövőben is lakása eladásával szabadulna 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 energiatanúsítvány kötelezővé tétele is inkább árcsökkentő hatású, hiszen annak alapján jól megítélhető egy adott lakás energiahatékonyasága. S mivel a hazai állomány ebből a szempontból sem acélos, várhatóan ez is inkább a vevők alkupozícióját fogja javítani. A piac árjellegű alkalmazkodásának a dandárján azért minden jel szerint túl vagyunk. A GKI legfrissebb ingatlanfelmérése során az ingatlanpiaci szereplők 2012-re 2-4 százalékos árcsökkenést prognosztizáltak.

A lakásépítés várhatóan 2012-ben sem mozdul el a mélypontról (a GKI 11 000 lakás átadására számít), talán 2013-ban már bekövetkezhet némi élénkülés. A kivitelezőket a válság igen csak megrostálta, alig-alig indul manapság új lakásprojekt. A bankok az építőipar hitelezésében feltűnően óvatosak. A sok-sok nyakunt maradt projekt mementőként emlékezteti őket korábbi balul elsült hitelkihelyezéseikre. 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 évektől árcsökkenési hulláma ezt a kört is érintette, ezeket jóval olcsóbban lehet megszerezni, mint az új lakásokat.

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 szigetelésére valósulhat meg.

A kiadott építési engedélyek és az átadott lakások száma (ezer)



VG-GRAFIKA

FORRÁS: KSH, 2012-2013; A GKI ELŐREJELZÉSE