

**INGATLANPIAC** A szereplők többsége már nagyon várja a hazai lakásárak felfelé mozdulását. A potenciális áremelkedésnek azonban nincsenek meg a fundamentális alapjai, sőt, ezek inkább további árcsökkenést valószínűsítenek – írja szerzőnk, a GKI Gazdaságkutató Zrt. ügyvezető igazgatója

# MEDDIG CSÖKKENNEK A LAKÁSÁRAK?

A következő években a lakosság foglalkoztatási és jövedelmi helyzetének csak lassú javulása várható és ez is bizonytalanságokkal terhes. A hitelezés útjában álló keresleti és kínálati akadályok, valamint az állam lakáspolitikájának szűkkeblésége sem segíti a kilátások javulását. Így a következő 3-4 évben a lakásárak reálértéke minden bizonnyal tovább csökken, s nominális emelkedés is legfeljebb 2015-től várható.

Petz Raymund

A lakáspiac – ahogy a világon mindenütt – Magyarországon is rendkívül összetett. Nyilvánvalóan más folyamatok hatnak például a luxus- és a tömeglakások piacán. Az sem mindegy a piacképesség és az áralakulás szempontjából, hogy családi házuk egy divatos agglomerációs településen vagy egy leszakadó régió szegény falvában helyezkedik-e el. Ennek megfelelően az elmúlt években is erőteljesen eltérő áralakulási tendenciák voltak regisztrálhatók az egyes piaci szegmensekben, gondoljunk például a Mercedes betelepődése miatt kialakult lokális fellendülésre Kecskeméten. A magyarországi átlagos lakásárak nominálisan 2008-ig, reálértéken 2007-ig növekedtek. (Igaz, 2005-ben is volt már példa reál-árcsökkenésre.) Ekkorra futott ki ugyanis az évtized elején meghirdetett állami lakástámogatási rendszer árfehlajtó hatása. A devizahitelezés eszközlációja nem volt képes megakadályozni a lakások reálértékének folyamatos csökkenését. A hazai lakásállomány leértékelődésének mértéke régiós összehasonlításban is kiemelkedő. A budapesti átlagos négyzetméterárnál jelenleg csak egy alacsonyabbat találunk a közép-kelet-európai térségben, a szófiait.

2012-ben sem valósult meg az a fordulat, amelyet a piaci szereplők nagy része várt illetve



FOTÓ: KALLUSGYÖRGY

Nem menthetetlen, de beteg a lakáspiac: a lakások reálértéke tovább csökken a következő években

hirdetett. A végtörlesztés kétségtelenül megmozgatta a piacot, az ehhez kapcsolódó lakáspiaci mozgások többsége tavaly realizálódott. Mindez azonban csak átmeneti hatást jelentett, s összességében 2012-ben a lakásárak csökkenése országos átlagban 2,2, Budapesten 3,4 százalékos volt.

## Makrogazdasági tendenciák

A hazai GDP trendje stagnáló: a 2013-as nemzetgazdasági teljesítmény várhatóan a 2010. évi közelébe lesz. Nem látszik lényeges elmozdulás a foglalkoztatás és a fogyasztás terén sem. A lakosság reáljövedelme 2013-ban valamelyest emelkedik, de nem olyan mértékben, hogy ez a lakásvásárlási szándékokat jelentősen javítaná. A magyar gazdaság növekedési potenciálja a kormány prognózisa szerint is 1-1,5 százalék közöttire tehető. A következő 2-3 évben tehát nem várható dinamikus gazdasági fejlődés és a lakosság sem fogja megtapasztalni a reáljövedel-

mek tartós növekedését, azaz a gazdagodás élményét. A lakossági megtakarítások növekvő trendet mutatnak. Ennek hátterében azonban inkább a jövővel kapcsolatos bizonytalanság húzódik meg. A lakás iránti kereslet a GKI felmérési eredményei szerint 2-3 éve alacsony szinten stagnál. Némileg növekedik viszont a lakásfelújítást és korszerűsítést tervezők aránya. Ezek szerint egyfajta átstrukturálódás érezhető: sokan inkább a renoválásban látják lakásproblémáik megoldását, semmint egy másik lakás megvásárlásában.

Az infláció ütemének erőteljes ideje csökkenése az árak tekintetében további nyomás alá helyezi a lakáspiacot. A rezsi-csökkenés(ek) csak közvetett módon hathat(nak) az árakra. A jobb és a kevésbé jó energia-hatékonyságú lakások közötti értékkülönbség – a rezsi-csökkenés hatására – várhatóan mérséklődik. Az általában véve olcsóbb lakásfenntartás miatt a piac vélhetően leértékeli a magasabb színvonalú lakásokba történő befektetéseket, azaz a kedvezőbb energia-hatékonyságú lakások viszonylagosan elértéktelenednek. Ez az általános árszintre és az árszerkezetre is negatív hatást fejthet ki. A lazító jellegű monetáris politika miatt csökkenő kamatok és a tranzakciós illeték drasztikus emelése a lakást, mint befektetési objektumot akár fel is értékelheti. De mégsem érdemes túlhangsúlyozni ezt az esetleges kereslet- és ebből következően árnyelő hatást, mert a lakásvásárlás esetén magasak a tranzakciós költségek és ez a megtakarítási forma egyáltalán nem likvid (hosszú az átlagos értékesítési idő). Bizonytalan időkben pedig ez a tulajdonsága a befektetők számára egyáltalán nem teszi vonzóvá a lakást, mint befektetési alternatívát.

## A lakásépítés, mint áralkító

Az új lakások termelési költségei és árai a használt lakások piacának lényeges referenciáját, horgonyát jelentik. Hosszabb

távon, tartósan nem szakadhat el e két szegmens áralakulása egymástól. A hazai piacon azonban ez a referenziaszerep lényegében megszűnt, mivel a lakásépítés folyamatosan és drámaian csökken. A még épülő projektek jóval kisebbek a korábbiaknál, az ezekről szerezhető árinformációk erősen lokáció-specifikusak, így nem is hathatnak a lakáspiac egészére. 2012-ben 10,6 ezer új otthon adtak át, ami a 2008. évi teljesítmény 29 százaléka. Az idei első negyedévben pedig az előző év azonos időszakához képest 54 százalékos zuhanás következett be. Az újonnan épített lakások termelői ára lényegében stagnál (2013 első negyedévében 0,5% az egy évvel korábbihoz képest). A demográfia folyamatok (sem a jelenlegi laksűrűség, sem a hazai lakosság népesedése, sem a migrációs jelenségek) középtávon nem kényszerítik ki a lakásépítés érdemi élénkülését. Így ez a közeljövőben várhatóan a használt lakások árára sem fejt ki lényeges hatást, a lakásépítési költségek árreferencia szerepe belátható időn belül aligha tér vissza.

## Szerény állami támogatás

A lakásárak alakulására a kétezres években a legnagyobb hatással egyértelműen az állami támogatáspolitikát volt. Amíg ez bőkezű volt és az általa nyújtott lehetőségekkel és kedvezményekkel nagyon széles réte-

gek élhettek, addig az árak is szárnyaltak, de legalábbis tartósan növekedtek – nominális és reál-értelemben egyaránt. A feltételek fokozatos szigorodása – a tömeges devizában történő eladódás ellenére – a lakásárakra negatív hatott. A Bajnai-kormány alatt lényegében megszűnt a lakásszektor állami támogatása, ami újabb rugást jelentett a lakásáraknak. 2012 januárjában a kormányzat feltámasztotta – a korábbinál jóval szerényebb formában – a szociálpolitikai támogatás és az állami kamattámogatott hitel intézményét is. 2012 végén illetve az idei év elején tovább enyhítettek a felvétel feltételein (szélesítették a hitelt felvehető körét, növelték a maximális összeghártyát, változtattak a kamattámogatás és a felvehető szociálpolitikai támogatás mértékén). Ezek az intézkedések egyelőre nem hozták meg a várt piacélénkítő hatást, így az árak alakulására sem hatottak igazán. A jelenlegi kormányzati politika amúgy is felettébb hasonlít a mesebeli „okos lány” magatartásához, aki hozott is ajándékot a királynak, meg nem is. Arra a jelenlegi intézkedések elegendőek, hogy bizonyítsák a kormány elkötelezettségét a lakásszektor problémáinak megoldására, de arra nem, hogy a folyamatokat érdemben befolyásolják. Ahhoz jóval nagyobb költségvetési elkötelezettségre lenne szükség, ami a mai helyzetben – mikor is a gazdaságpolitika elsőszámú prioritása az államadósság

## Jóslatok 2013-ra

**AZ FHB lakásár-prognózisa 2013-ra stagnálást vetít előre mind a tranzakciók száma, mind az eladási árak tekintetében. A sajtóban megszólaló ingatlanpiaci szereplők többsége is stagnáló árakra számít – kérdés mennyi ebből a „kincstári” optimizmus. A GKI által áprilisban megkérdezett ingatlanfejlesztő, forgalmazó és tanácsadó cégek 78%-a a fővárosi árak stabilitására számít a következő egy évben, vidéken ugyanez az arány 58%. További árcsökkenést valószínűsített a válaszadók 20 illetve 30%-a. Értelemszerűen, az árak emelkedését Budapesten 2, vidéken 12%-uk várja. Az összesített prognózis a lakásárak következő egy évben várható 1,5-2%-os csökkenésére utal.**

csökkentése – felettébb valószínűtlen. Ezzel együtt nem zárható ki, hogy – a választások közeledtével – némileg tovább könnyítenék a támogatások igénybe vételi lehetőségein. A legreálisabb forgatókönyv szerint a következő években a kormányzati támogatáspolitikát a lakásárak alakulását illetően nagyjából semleges lesz.

## Hitelezés: gyenge kereslet és kínálat

A lakosság hitelfelvételi hajlandósága mélyponton van. Ehhez a közelmúlt negatív tapasztalatai és a jövővel kapcsolatos bizonytalanságok egyaránt hozzájárulnak. Az OTP felmérési eredménye szerint az egyetemisták és főiskolások csaknem fele nem szeretne hitelt felvenni, azaz eladódni. A rendelkezésre álló forinthitelek kamatai még mindig nagyon magasak (9 százalék körüliek), támogatott hitelt felvenni pedig – mint fentebb említettük – csak egy nagyon behatárolt kör lenne képes. A bankok inkább csak az utóbbiakat kínálják, hiszen a lakossági hitelezés, pláne a lakásfinanszírozás igen kockázatos vállalkozás a mai Magyarországon. A lakáshitelek csaknem egyötöde 90 napot meghaladó késedelembe esett. A kormány és a bankok közötti megállapodás alapján eddig több mint 20 ezer lakás lett volna bevonható a kényszerértékesítési körbe. Ténylegesen azonban csak néhány száz lakást árvereztek el. Azaz a pénzintézetek gyakorlatilag nem tudják jelzálog-jogukat érvényesíteni. Ez pedig nem sok jót ígér a hitelintézetek jövőbeni aktivitását illetően.

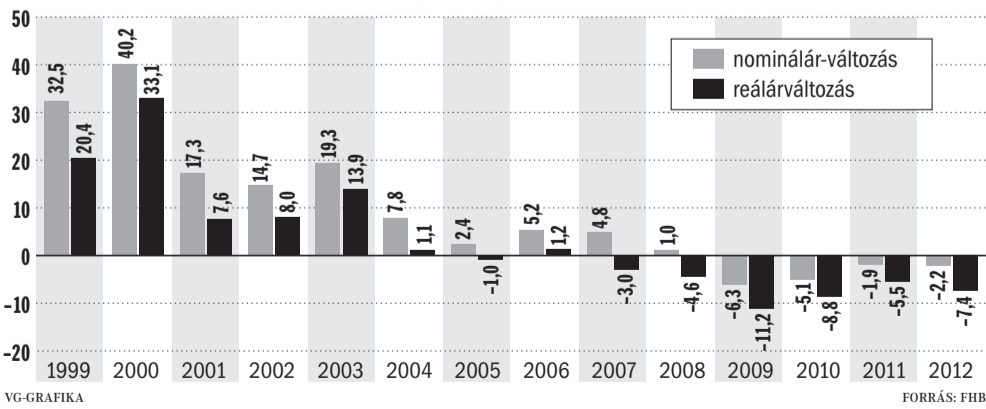
## Megváltók külföldről?

### NYITOTT GAZDASÁGOKBAN

*nem csak a hazai rezidensek ingatlan-adásvételei alakítják a piacot, hanem a földrajzi határokon kívülről is érkező kereslet. A hazai sajtóban az utóbbi időben két ilyen „megváltó” csoport is szóba került. Egyrészt a külföldi (elsősorban az orosz és német) vásárlók megnövekedett aktivitása kapott nyilvánosságot, másrészt a külföldön dolgozó magyarok is feltűntek a piac potenciális élénkítőjeként, hiszen jelenleg nagyon olcsón lehet lakást venni Magyarországon – különösen, ha a nem forintban képzett megtakarítást sikerül kedvező árfolyamon forintossítani. A külföldi állampolgárok vásárlásainak élénkítése vitathatatlan tény. Csak hogy ezeknek a vásárlásoknak jelentős része bizonyos újdíjhelyekre kon-*

*centrálódik, a budapesti piacon a külföldiek által vásárolt lakások aránya a teljes forgalom 0,8 százalékát tette ki 2012-ben. Az alacsony súly miatt ez a vásárlói szegmens – még egy feltételezett jövőbeni erőteljes növekedés esetén – sem dinamizálhatja a hazai vagy akár csak a fővárosi lakáspiacot. A külföldön dolgozó magyarok intencióiról keveset tudunk. Mivel azonban ők a hazainál kedvezőbb anyagi viszonyokat nyújtó munkaerő-piacokat választották, ezért felettébb valószínűtlen, hogy a következő években tömegesen hazatérjenek vagy akár csak egy lakásbefektetéssel járó „macerát” a nyakukba vegyének. Egy lakás bérbeadása – a sajátos hazai viszonyok miatt – ugyanis rendszeres odafigyelést igényel a bérbeadó részéről.*

## Az FHB Lakásárindex éves változása (százalék)



VG-GRAFIKA

FORRÁS: FHB