

A lakáspiaci fellendülés színe és visszája



PETZ RAYMUND,
a GKI
Gazdaságkutató
Zrt. ügyvezető
igazgatója

A hazai lakáspiac a 2010-es évek elején számos problémától szenvedett. A lakások mintegy 60 százaléka felújításra szorult. A szociális bérlakások köre hosszú ideje szűkült (az ilyen lakások a teljes állomány 1 százalékát se tették ki). A magánbérbeadás nagyrészt a fekete-gazdaság terepén zajlott. A társasházi lét alulszabályozott és sok helyütt konfliktusos volt. A leginkább szembe-tűnő és indulatokat szülő problémát azonban a devizahiteles mizéria jelentette. Nem csoda, hogy a jelenkori lakáspiaci fellendülés origója a devizahitelek 2014-es forintosítása volt. A lakáspiacot korábban gúzsba kötő bizonytalanság, a széles körben tapasztalható kivárák csökkenni, a hitelek felvételétől való ódzkodás oldódni kezdett - mindez a keresleti és a kínálati oldalra is pezdítően hatott. A lakosság egy része kezdte megérezni a tartós gyarapodás élményét. A megváltozott hangulat szemet szűrt az alacsony betéti kamatoktól szenvedő befektetőknek, és ők is rákaptak a lakáspiacra.

Minden készen állt tehát a piaci fordulathoz.

2014 közepétől a piac el is indult felfelé. A lakáspiaci tranzakciók száma 2014-ben 28, majd 2015-ben 20 százalékkal emelkedett. Ez utóbbi év újabb fordulópontot jelentett: a kormányzat bevezette a családi otthonteremtési kedvezményt, illetve az új lakásokat terhelő áfa kulcsát ideiglenesen 5 százalékra mérsékelte. Az intézkedések számottevő keresletoldali ösztönzést hoztak. Mivel azonban a kínálat alkalmazkodása - azaz az új lakások építése - időigényes, a lépések hozzájárultak az árak emelkedéséhez. 2016-2017-ben lényegében stabilizálódott a lakáspiac, tavaly mintegy 5 százalékkal csökkent, idén várhatóan 2-3 százalékkal nőhet a tranzakciók száma. A lakásépítés lendületet vett. A lakásárak tovább növekedtek, persze nagy területi különbségekkel. Az átlagos lakásár 2017 közepén a mélyponthoz képest Budapesten 80 százalékkal, a községekben 6-20 százalékkal van feljebb.

Mi várható? A következő egy-két évben a folyamatok jellege aligha változik. Az alacsony kamatkörnyezet miatt a jó helyen lévő, könnyen eladható lakások továbbra is vonzó befektetési célpontok. A lakásproblémájukat megoldani szándékozók, illetve a befektetési céllal vásárlók tovább harcolnak (a Duna House becslése szerint ez utóbbiak teszik ki a vásárlások legalább felét), a lakások adásvételében sajátságosan összekeverednek a lakhatási és az eszközpiaci szempontok. Az ingatlan-szakma képviselői jórészt egyetértenek abban, hogy 2019 végéig további ár-emelkedés várható, legfeljebb a dinamika szelídjül kissé. A szakértők nem aggódnak, hiszen a hitelezésben még sok a tartalék, és a magyar lakásrendszer amúgy is alulfinanszírozott. Az MNB lakáspiaci jelentésének megállapítása szerint 2017 közepére Budapesten lényegében egyensúlyi árszint alakult ki (azaz a lakásárak nagyjából megfelelnek a makrogazdasági instrumentumok alapján indokoltaknak), míg a vidéki körzetekben még jóval ez alat-

ti az árszínvonal. Más szavakkal, a további áremelkedés a fővárosban már túlfűtöttséget okozna, ami a későbbiekben számos negatívum kiváltója lehet. Ha azonban el is tekintünk ezektől a veszélyektől, a tartósan emelkedő lakásárak társadalmi következményei már rövid távon is érzékelhetők. Az első lakást vásárolni szándékozók egy része a magas árak miatt nyilvánvalóan kiszorul a piacról. Tekintve, hogy nagyon kevés az elérhető szociális bérlakás, s a magánbérleti díjak az egekben vannak, mindez az országon belüli mobilitás csökkenésének irányába hat. Ennek egyrészt nem örülnek a munkaadók, az ő fejük már ma is leginkább a munkaerőhiány miatt fáj, másrészt ez tovább ösztönözheti a kivándorlást. Ha hazánkban valamivel kiegyensúlyozottabb, rugalmasabb, több pilléren nyugvó lakásrendszer működne, ezek a feszültségek is kisebb gondot okoznának. A meglévő problémák feletti siránkozás azonban kevéssé célra vezető, sokkal inkább a valós lakhatási igényekhez jobban alkalmazkodó lakásrendszer kialakítását szolgáló, hosszú távú koncepció megteremtésén lenne célszerű dolgozni. Sajnálatosan azonban ez a munka kormányzati szinten még nem kezdődött el.