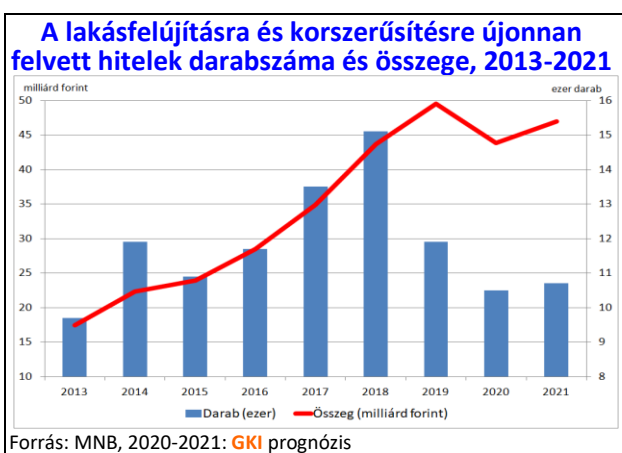


A babaváró hitel a lakás-felújítási piac ajtaját is berúgta

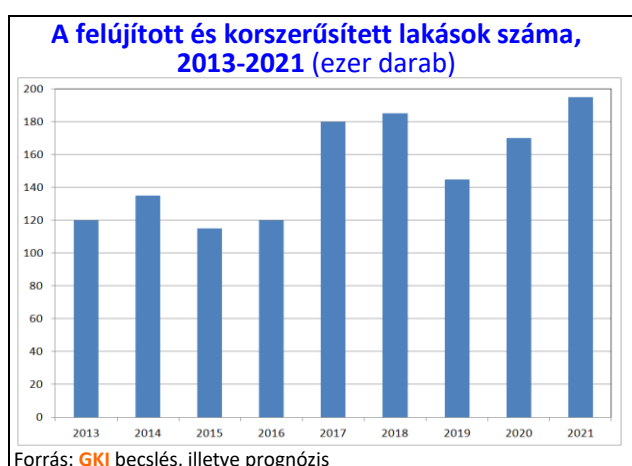
A lakás-felújítási és -korszerűsítési piacon kulcskérdés a finanszírozás. Az önerős kivitelezést a jövedelmek és a megtakarítások fokozatos emelkedése támogatja. A hitelezési oldalon a babaváró hitel megjelenése alapvetően rendezte át a piacot, s lényegében duplájára emelte a felújítási célra felhasználható banki források nagyságát – derül ki a GKI és a Masterplast közös kutatásából. Emellett a pályázati lehetőségek is bővülőben vannak. Az elérhető források növekedése érezhető lökést adhat a felújításoknak és korszerűsítéseknek.

Magyarországon összességében nincs mennyiségi lakáshiány (a lakósűrűségi jellemzők nincsenek messze a visegrádi országok átlagaitól), de **strukturális problémák** annál inkább érezhetők. Nem ott és nem olyan áron vannak hozzáférhető lakások, ahol az emberek élni szeretnének. Emellett a hazai lakásállomány jó része felújításra, korszerűsítésre szorul – részben energiahatékonysági, részben fenntarthatósági okból. Az állomány minőségi javításának egyik fontos eszköze az új lakások építése, míg a másik eszköze a meglévő lakások karbantartása, felújítása és korszerűsítése lehet. **Ez utóbbi tevékenységek elvégzése kielégítheti a településen belüli mobilitási igények egy részét**, s ez a hatás a magas ingatlanárak korszakában akár jelentős is lehet. A lakásfelújítás és korszerűsítés iránti igények tehát nagyon is jelen vannak, a kulcskérdés a finanszírozás.



A finanszírozás történhet önerőből, hitelből illetve különféle támogatások felhasználásával. Az önerős kivitelezést alapvetően az évek óta tartó, bár a járvány hatására összességében átmenetileg megtört reáljövedelem-növekedés támogatja. A felhasználható kölcsönök forrása lehet banki,

lakás-takarékpénztári vagy egyéb (rokoni vagy baráti) forrású. A kifejezetten lakásfelújításra és korszerűsítésre felvett kereskedelmi banki hitelek darabszáma és összege is fokozatos emelkedést mutatott 2015 és 2018 között. **2019 azonban felemás év volt**: a darabszám 20%-kal csökkent, de a kihelyezett összeg 13%-kal nőtt. 2020 első félévében mindkét szempontból érezhető visszaesés következett be éves alapon. Nyilván a koronavírus okozta járvány is közrejátszott a lakossági óvatosság erősödésében, de volt egy fontosabb tényező is: **a babaváró hitel színre lépése**. Ennek keretei között a tavalyi második és az idei első félévben a bankok mintegy 770 milliárd forintot helyeztek ki. Az MNB felmérése szerint a hitelfelvevők 41%-a lakás-felújítási és berendezési célra költi a megkapott összeget, ami a GKI becslése szerint a teljes kihelyezett hitelállomány 10-15%-át, mintegy 100 milliárd forintot tehet ki. Ha feltesszük, hogy ezen összeg felét lakásfelújításra és korszerűsítésre költik, úgy az elmúlt időszakban mintegy 50 milliárd forintnyi finanszírozás keletkezett. Ez az összeg nagyjából megegyezik a 2019-es lakás-felújítási és korszerűsítési céllal felvett új hitelek állományával, tehát **a babaváró hitel lényegében megkészszerzte a felújításra felvett banki hitelek állományát**. Mindez óriási ösztönzést jelent a finanszírozási oldalon.



Mivel az igénybe vehető pályázati források is bővülőben vannak, ezért a közeljövőben valószínű a hazai felújítási és karbantartási tevékenység növekedése. A GKI arra számít, hogy 2020-ban és 2021-ben is növekszik a felújítások száma, jövőre csaknem 200 ezer lakás eshet át generális felújításon, ami 13 éves csúcst jelentene.