

## **Cím: Na ezért éri meg most lakást venni: szakértők mondják meg a tutit**

**Megjelenés: Pénzcentrum**

**Dátum: 2016-05-03**

**Május 6-8-ig tartják a LAKÁS 2016 kiállítás és vásárt, amin a jelenlegi lakáspiacról, vásárlási lehetőségekről és a CSOK-ról is informálódhatnak a látogatók. A hazai lakáshelyeztről egy előzetes sajtótájékoztatón beszéltek a kiállítás résztvevői.**

Az *Otthonérték* elemzése szerint jelentős áremelkedésnek lehettünk tanúi az elmúlt két évben a magyar lakáspiacon, aminek hatására a válság előttivel megegyező vagy akár azt meghaladó árakkal is találkozhatunk. Két év alatt országosan 20 százalékkal drágultak a lakások, az egyes országrészek szerint azonban meglehetősen nagy területi eltérések tapasztalhatók. Míg a keresettebb megyeszékhelyeken vagy Budapesten a növekedés mértéke akár az országos átlag kétszeresét is elérhette, továbbra is találunk olyan - főként periférikus elhelyezkedésű - településeket ahol az árrobbanás még várat magára. Nominális értékben még soha nem voltak ilyen drágák a lakások Magyarországon - reálértéken, vagyis a jelenlegi bérekhez viszonyítva azonban mennyire számít ez az árszint magasnak?

A 90-es évek végétől beinduló erősebb gazdasági növekedés, az EU csatlakozás iránti optimista várakozás és a külföldi befektetők megjelenése a lakáspiacon az árak jelentős emelkedését hozta magával. Ennek következtében a lakások 1999 és 2008 között több mint 200 százalékkal drágultak. Ezzel párhuzamosan azonban a bérek is hasonló ütemben növekedtek, sőt összességében azt lehet mondani, hogy enyhén még konvergáltak is azokhoz. Míg a 2000-es évek elején egy 30 négyzetméteres garzonlakás megvásárlásához több mint 5 évnyi nettó átlagfizetésre volt szükség, addig 2008-ban a válság előtti utolsó időszakban már csak 4,5 évig kellett rá spórolni.

Hiába emelkedtek tehát már akkor is örült tempóban a lakásárak, a bérek folyamatosan követték azt.

A válság beköszöntével a lakáspiac összezuhant, ami az árak folyamatos csökkenését hozta magával. Ezzel szemben a bérek egy év kivételével tovább nőttek, így 2013-ban az ingatlanpiaci válság mélypontján már 3,1 évnyi átlagkeresetből tulajdonosai lehettünk egy 30 négyzetméteres lakásnak. Az elmúlt két év átlagában ugyanakkor a lakásárak ismét gyorsabban nőttek, mint a fizetések, így jelenleg 3,5 évnyi nettó átlagbér szükséges az említett méretű lakás megvásárlásához. Az áremelkedés ellenére tehát még mindig könnyebb ma lakást vásárolni, mint 2008-ban.

A lakások reálértéke ugyan 2013-ban és 2014-ben volt a legalacsonyabb, de a bérekhez viszonyítva még most is mintegy 20-25 százalékkal olcsóbban juthatunk lakáshoz, mint a 2008-as lakáspiaci boom csúcspontján.

Éppen ezért saját célra történő vásárlásnál nem érdemes a következő években árcsökkenésre számítva kivárni, befektetőként pedig a világszerte alacsony alapkamatok miatt éri meg ingatlanba csoportosítani a pénzt. Ennek következtében a közeljövőben a lakáspiac további élénkülésére, a kereslet és az árak stabil, de a 2015-ös évinél kisebb ütemű emelkedésére lehet számítani.

Természetesen ahhoz, hogy a hazai átlagfizetést meg tudjuk spórolni havonta, jelentősen magasabb jövedelemre van szükség. Érdemesebb tehát kisebb megtakarítás mellett is megnézni, hogy mennyi ideig tartana lakáshoz jutni. Havi 60 ezer forint megtakarítása mellett

a feltételezett 30 négyzetméteres lakásra való összeg már csak 10 év alatt jönne össze. Ezt jelenleg a magyarországi munkavállalók harmada tudja megtenni, a kétharmaduknak ennél is tovább tartana egy garzonlakás árának összegyűjtése.

Területenként is változhat azonban, hogy hol mennyire nehéz a lakáshoz jutás. A 165 ezer forintos magyarországi nettó átlagbértől a kelet-magyarországi országrészben akár 2 négyzetméternyi lakást is kaphatunk, Budapesten, sok helyen ugyanakkor 0,5 négyzetméterre sem lenne elég. A lakásokban tehát nagyobbak a területi eltérések, mint a fizetésekben, így annak ellenére, hogy Budapesten jobbak a munkalehetőségek, a lakások is annival magasabbak, hogy kétszer olyan sokáig tart megkeresni a lakásra szükséges pénzt, mint Nógrádban vagy Szabolcsban.

A magyarországi 4,4 milliós lakásállomány mellett az elmúlt években rendre tízezernél kevesebb új lakás épült évente. Mindez azt jelenti, hogy a mostani trendek mellett az ország teljes lakásállománya 4-500 év alatt újulna meg. Az új lakások iránti kereslet azonban szintén növekvő tendenciát mutat, ami az ingatlanfejlesztőket is egyre nagyobb számban vonzza a piacra. A következő két évben viszont a kormányzati könnyítések kevésbé fogják éreztetni hatásukat a budapesti újlakás-piacon, ami miatt az árak ebben a szegmensben is tovább emelkedhetnek. A különböző becslések szerint a saját célra vásárlók száma 400 - 500 ezer között lehet, akik ha a következő 6 év valamelyikében belevágnak a vásárlásba, akkor évente 70-80 000-rel is megemelhetik az átlagos tranzakciószámot.

A lakáshitelek és a CSOK húzzák a piacot

Tokodi Gábor, az FHB Bank Zrt. vezérigazgató-helyettese elmondta, hogy a legújabb FHB Lakásárindexből is jól látszik, hogy 2015-ben az ország egészét elérte a lakáspiaci fordulat, bár a felívelés sebességében mutatkoznak különbségek. A drágulási verseny első helyén Közép-Magyarország áll, ahol 2015-ben a lakások több mint 23 százalékkal mentek fel 2014 átlagos áraihoz viszonyítva. 2015-ben a legkisebb emelkedést a Nyugat-Dunántúlon regisztrálták, ahol az árak 11,5 százalékkal mentek fel. 2016 első negyedében a CSOK hatására még nagyobb fellendülés volt tapasztalható, év végére a szakértő kínálati bővülést vár.

A lakáspiaci felívelést támogatja a lakáshitelezés felfutása. 2015 harmadik és negyedik negyedében meghaladta a 100 milliárd forintot a kihelyezett forint lakáshitelek értéke. 2014 azonos időszakához képest a tavalyi év utolsó negyedében a bővülés 57 százalékos volt, a havi kihelyezett lakáshitelek összege mind a három hónapban meghaladta a 30 milliárd forintot. Az FHB Banknál idén eddig nagyságrendileg 10 ezer CSOK-érdeklődőt regisztráltak.

Alacsonyak a hitelkamatok

Nagygyörgy Tibor, a Biggeorge Property Zrt. vezérigazgatója szerint a világ jegybankjainak tartósan laza monetáris politikája, a rendkívül alacsony, sőt néhol negatív kamatkörnyezet a legtöbb országában jelentős ingatlan áremelkedést indukált. Magyarországon a gazdasági környezet szintén támogatja az ingatlanpiaci árak növekedését; a jegybanki alapkamat és a hitelkamatok történelmi mélypontra vannak, növekszik a GDP és a reálbérek, bevezették a CSOK-ot, és az elmúlt 7 év jelentős elhalasztott kereslet egy része már megjelent a piacon. Mindezek miatt hosszú évek után érdemi fordulat következett be a magyar ingatlanpiacon:

nőttek az árak és a tranzakciós szám. A szakértő szerint 2016-ban országosan 10-12 ezer lakás épülhet, de 2017-ben már akár 20 ezer, sőt 2018-ban 30 ezer.

A jelentős új piaci kínálat ellenére a növekvő költségek és a támogató gazdasági környezet miatt csak bizonyos területeken vagy projektek esetén tudunk túlkínálatot és esetleges árcsökkenést elképzelni 2016-ban: az átlag alatti elhelyezkedésű, tömegtermékek esetén, főként a rozsdáövezetekben elhelyezkedő fejlesztések esetén. Azon területeken, ahol szűkös a telekkínálat és emiatt korlátozottabb a verseny, és emellett a professzionális fejlesztő jó ár-érték arányú lakásokat kínál, tovább nőhetnek az árak

- mondta Nagygyörgy. A Biggeorge Property Zrt. jelenleg mintegy 3000 lakás építését készíti elő 8 helyszínen, széles kínálattal; 19 milliós, valamint luxus lakásokkal, Pesten és Budán egyaránt. Elsők között reagáltak a piaci változásokra, így 2017-es átadással is kínálnak lakásokat. Jelenleg 4 projektben lehet tőlük lakást venni, a XI. kerületi Sasad Ligetben, a VII. kerületi Broadway és Elisabeth Residence-ben, valamint a XIII kerületben lévő Dagály Residence-ben. Az elmúlt 6 hónapban több, mint 400 lakást értékesítettek ezekben a projekteken, ezzel vélhetően piacvezetők.

A használt lakások is drágulhatnak

Rutai Gábor, a Duna House elemzési vezetője megerősítette, hogy a lakáspiac fellendülés hátterében a jegybanki alapkamat csökkenése és a befektetői bizalom áll. Kérdés, hogy ez az állapot meddig tart? Rutai a használt lakáspiacon további emelkedést prognosztizál. Hozzátette, hogy a fellendülés döntően a nagyobb városokban jellemző, ahol megfelelőek a munkakörülmények és kevésbé a kisebb településeken.

A különböző állami intézkedések további fellendülést "okoztak", illetve árnövekedést az újlakás piacon. A szakértő szerint senkinek nem áll érdekében, hogy a jövőben árcsökkenés legyen ebben a szegmensben; tarthatónak látja a jelenlegi magas árakat. Hiszen; az idei 150 ezres és a 2017-es várható 170 ezres lakáspiaci tranzakciós számhoz képest is csak 20 ezer új lakás kerül a piacra.

A lakást vásárlóknál a hitelek aránya az elemző szerint nem mozdult el a szokásos 20-21 százalékról, a fennmaradó 80 százalék készpénzes vevő. Az ingatlanközvetítői piacról elmondta, hogy az elmúlt években nagymértékben tisztult és szűkült a piac és ez a lakosság számára is érezhető pozitív változást eredményezett.