

azóta is szembesült ugyan az ország különféle krízisekkel, azok egyike sem ütött akkorát a magyar társadalmon, mint a rendszerváltást követő átalakulási válság.

A környezet ma sem barátságos persze: a különféle válságok permanens, egymást átfedő jelenléte (az ún. permakrízis) kedvező táptalaja lehet a korabeli mexikói csódhöz hasonló fertőző góc kialakulásának. Közvetlenebb veszély a Donald Trump által elindított vámháború, amely különösen mély sebet ejtett a magyar gazdaságon: a húzóágazattá vált járműipar exportjának visszaesése a nemzeti jövedelem mellett az ország devizabevételeit is apasztja. Éppen akkor, amikor az Európai Unióból várt pénzfolyam is kiszáradt, a piaci hitelekért pedig már ma is jókora kockázati felárat fizetünk.

A borús kilátások mellett egy felelős kormánytól nagyobb óvatosság volna elvárható, mint aminek manapság tanúi vagyunk. Most, amikor éppen hogy magunk mögött hagytuk a 2022-es választási költekezéssel is táplált, rekordmértékű inflációt és megzuhanó forintárfolyamot, különösen veszélyes a kormányfő frissen talált programjából sugárzó kincstári optimizmus. Szerinte a gazdaság „repülőrajtja” fedezetet nyújt majd arra a pár év alatt 1500 milliárd forintra felkésző állami bevételkiesésre, amit azon ígérete okoz, hogy – az elinflálódott családi adókedvezmény megduplázásán felül – a legalább két gyereket szült nők életre szólóan mentesülnek az szja alól. Ami örök időkre megterheli a költségvetést, miközben sem demográfiai, sem szociális indoka nincs annak, hogy szülni már nem képes nők is (akik közül sokan már nem is nevelnek gyereket) adómentességet élvezzenek.

A nyilvánvalóan szavazatvásárlási célú, közel egymillió családot érintő adóelengedés, plusz a kétmillió nyugdíjasnak szóló (igaz, jóval kisebb költségvetési hatású) áfa-visszatérítés ültette lyukat aligha lehet majd betömni a gazdaság növekedéséből származó többletbevétellel. A kormány egyik lehetséges – az elmúlt évek gyakorlata tükrében valószínűsíthető – válasza erre a már ma is elégtelen közszolgáltatások (egészségügy, oktatás, szociális ellátás, tömegközlekedés stb.) gyorsuló kivéreztetése, ami a 21. századi emberhez méltó életről való végleges lemondáshoz, és a magyar társadalom beláthatatlan következményekkel járó polarizációjához vezet.

A kormány másik lehetősége az ország további, a jövő generációk terhére történő eladósítása, ami a finanszírozási költségek és az infláció megugrása mellett a külső egyensúly megbomlásához vezethet, és rossz esetben, egy külső sokk hatására egy újabb stabilizációért kiáltó válságba torkollhat. A Bokros-csomag felidézése után ennek már a csekély valószínűsége is megborozgató.

Várhegyi Éva

Az ingatlanár-robbanás következményei

Csúcshatás

Árrobbanás, befektetési célú vásárlás, rali – nagyjából ezeket a kifejezéseket lehetett olvasni az ingatlanpiacról szóló elemzésekben és cikkekben. És hogy mit jelent mindez egy átlagos lakásvásárló számára? Katasztrófát.

■ Hetvenmillió forint nagyon sok pénz – és semmi sem érzékelteti jobban a fővárosi ingatlanpiac drámai alakulását, mint az, hogy mire volt elég ez az összeg az év elején és mire elég most.

Amikor minden azzal volt tele, hogy felrobant az ingatlanpiac, hogy éves szinten 20–30 százalékos áremelkedés sem elképzelhetetlen, belekezdtem egy tesztbe. A legnagyobb ingatlanos platformon (*ingatlan.com*) beállítottam egy fix keresést: egy család lakást keres Budapesten 70 millióért. A paramétereket lehetne szűkíteni és bővíteni, a trend azonban biztosan nem változik.

Ilyen kéne

Legalább 60 négyzetméteres lakást kerestem, hiszen kell egy élhető méretű nappali és legalább egy-egy háló a szülőknek és a gyerekeknek. Nem szeretnének sokat utazni, ezért szívesen lagnának a jó közlekedésű belső kerületekben Pesten vagy Budán. Önkényesen választottam, így Budán az I., a II., a III., a XI. és a XII. kerület került a keresőbe, Pesten pedig az V–IX. és a XIII. Újpest és Zuglók kimaradt, de ennek a végeredménynél érdemi jelentősége nincs, a 23-ból 11 kerület szerepelt a szűrőben.

Első nekifutásra január 20-án – az ismétlődéseket kiszűrve – összesen 270 lakás közül lehetett választani. A legolcsóbb ajánlat 44,9 millió forint volt – ennél volt olcsóbb is, de ott vagy örökberletet vagy 1/1-nél kisebb tulajdoni hányadot lehetett volna vásárolni, én viszont ezeket kizártam.

A találatok száma hétről hétre csökkent. Február elejére 211 lett, két héttel később 175, majd újabb két héttel később, március elején elérte a mélypontot, akkor mindössze 148 lakás közül lehetett választani. Vagyis január közepéhez képest hat hét alatt 45 százalékkal esett az elérhető lakások száma. A megma-

radt 148 lakás jó része januárban is fent volt az oldalon, újak tehát elvétele érkeztek. Ez nem azt jelenti, hogy az emberek nem akarják eladni a közepes méretű lakásaikat, hanem azt, hogy nem nagyon adnák azt 70 millió forint alatt. A szóban forgó oldal a kínálati árat mutatja, a valós vételár ennél valamivel kisebb az alkuk miatt, de akkor is az a helyzet, hogy ma Budapest belső részein 70 millió forint alatt egyre nehezebb egy család számára is elérhető méretű lakást találni.

Ami van, az pedig meglehetősen kompromisszumokra kényszeríti a vásárlókat. A legolcsóbb lakás ugyanaz hetek óta, egy 47,99 millió forintos ajánlat a VIII. kerületben, 60 millió forint alatt pedig csupán 16 ajánlat lelhető fel nem jó környéken és/vagy nem jó állapotban. Amivel tehát számolni lehet, az inkább alsó hangon 60 millió forintos vétel.

És ilyen van

A rendelkezésre álló lakások között elvétele akad jó állapotú, jellemzően felújítandók vagy közepes állapotúak – utóbbiakat szeretik úgy hirdetni, hogy azonnal költözhető, de ezeket is fel kell újítani, legfeljebb nem szükséges kompletten újrazetetékezni, és talán az ablakok is bírják még. Vagyis a család vesz valamit, de arra még jó eséllyel szánni kell több millió forintot. Így a tényleges összeg, amelyet a lakásra fordít a család, könnyen lehet akár 75–80 millió forint is. Ha erre nincs fedezet, mert a 70 millió a plafon, akkor be kell érni valami rossszal.

Emellett alig van világos, nyugati vagy déli fekvésű lakás, a legtöbb keleti, ráadásul udvari – utóbbi nem biztos, hogy mindig rossz, mert a VI. vagy a VII. kerületben áldás is lehet a csendes belső udvar, de ezzel együtt járhat a fény hiánya is. Erkély egy-két lakáshoz tartozik, bár ez eleve nem túl gyakori a belvárosban. A fűtés rendszerint korszerűtlen, konvek-



Fotó: Sioréti Gábor

INNEN? CSAK FELFELE

toros, gázüzemű cserépkályhás, de házközponti és saját kazán is előfordul. A panellakásoknál nyilván adott a távfűtés, ami ebben az összevetésben hallatlan előny, hiszen a saját kazán beállítása horribilis költség.

Budán egy-két találatot dobott ki az oldal, azt is vagy valamelyik elviselhetetlenül zajos főút mentén, vagy a XI. kerület végében, a budai reptérnél. Két III. kerületi panel szerezhető meg épp 70 millió alatt, Albertfalva elérhetetlen, ahogy Békásmegyer jelentős része is. Ami még gyanúsán olcsó, az vagy szuterén, vagy csak házrész, vagy jelzálogjoggal terhelt, tehát problémás ingatlan.

A legolcsóbb lakások között elég sok a józsefvárosi, ezen belül is a Magdolna negyedben és az Orczy negyedben található ingatlan. Ezek azért nem adhatók el magasabb áron, mert a közlekedés nem túlságosan jó – a körút és a metró is tíz-tizenöt perc séta –, és meg lehetőségek sok a rossz minőségű ház is. Aki itt vásárol, az valószínűleg befektet még akkor is, ha nem akarja egyhamar eladni a lakását. Ezen a környéken 60 millió forintért is adnak lakást, nem is kicsit.

Összességében elmondható, hogy ma a főváros jó közlekedésű belvárosi részén, illetve Budán nem könnyű 70 millió forintért olyan lakást találni, ahol elfér egy család. A békásmegyeri vagy albertfalvai panellakások is jócskán 70 millió fölötti árazásúak, Újbudán bőven egymillió forint feletti négyzetméteráron árulják a panellakásokat, Óbudán kicsivel olcsóbban. A IX. kerületi József Attila-lakótelep még befér egymillió forint alá.

Minden emiatt van

A brutális száguldásnak talán egy időre vége lesz, legalábbis két hete megállt a csökkenő találati trend. A múlt héten és most is 150 találatot dobott ki a kereső, és valóban, feltűntek újabb hirdetések is. Ezek azonban pont

olyan minőségűek, mint a többi, tehát jobb, nagyobb lakások nem lettek elérhetők, azokat magasabbra árazzák. A szűk kínálat másik oka a Balla Ingatlan szakértői szerint az, hogy az eladók kívánnak. Miért is dobna piacra a lakásukat most, ha pár hét múlva még többet kérhetnek érte.

A lakáspiaci boom oka Balláké szerint részben öngerjesztő: a sajtó és a közvélemény is elkezdte nyomni, hogy itt teljes örület van, és ez aztán be is következett. Más olyan tényező nem volt a piacon, ami ilyen erővel hatott volna. Persze, befektetői pénz is ömlött a piacra, és ezek a hatások együttesen húzták fel az árakat.

A lakáspiacot az állampapír-megtakarításból kiömlő kamatfizetés és a lejárt papírok visszaadásából származó bevételek is pörgették. Az év első három hónapjában nagyjából 1000 milliárd forint szabadult, illetve szabadul fel. Egész évben nagyjából 3000 milliárd forint mozdulhat meg, a nagy pénzek azonban most ömlenek a piacra, ez is gyakorolható árfelverő hatást. A kormány azt akarta, hogy e pénzek nagy része csorogjon vissza az állampapírpiacon, a többi pedig pörgesse föl a fogyasztást. Hogy végeredményben milyen arányú lesz a felszabaduló pénzek ismételt befektetése állampapírba, és hányan viszik a pénzüket inkább máshova, az később derül ki, ám minden jel szerint sokan vitték a megtakarításukat az ingatlanpiacra.

A Blochamps Capital azt becsülte az év elején, hogy ha a forint beszakad és áttöri a 420-as euróárfolyamot, akkor ingatlanvagyonba menekítik a pénzüket az emberek, ami az első félévben akár az 1000 milliárd forintot is elérheti – simán számolhat úgy a befektető, hogy érdemes lejárta előtt elhozni a nagy pénzt és gyorsan máshová vinni, mert a bukó sokkal kisebb lesz, mint a papíron elmaradt hozam. A forintgyengülés nem következett be, sőt a forint nehezen magyarázható módon erőre kapott, tehát pánik és menekülés nem lett. Az év

eleji becslés erre a helyzetre az volt, hogy néhány százmilliárd forint mindenképpen megjelenhet az ingatlanpiacon. Itt is érvényes, hogy azok, akiknek csak márciusban vagy akár májusban jönne a kamatforduló, előrehozták az ingatlanvásárlást – hiszen jobban megérte gyorsan venni valamit. Ha kívártak, már jobb talán, ha más lehetőséget keresnek.

A Magyar Nemzeti Bank novemberi ingatlanpiaci jelentése is a kereslet élénküléséről számolt be, a harmadik negyedévben 30 százaléki meghaladó mértékben élénkült a lakáspiaci forgalom az előző év hasonló időszaka-hoz képest, az árak pedig 14 százalékkal nőttek. A jelentés novemberben és májusban jelenik meg, vagyis az év eleji száguldozásról két hónap múlva lehet majd részleteket megtudni. A tavalyi első kilenc havi állapotot elnézve az látszik, hogy a lakosság hitelfelvételi hajlandósága nő, vagyis a befektetési cél mellett a lakhatási cél sem tűnt el.

Ez részben a csok-os hiteleknek köszönhető, de a piaci hitelek iránt is nőtt a kereslet. 2024 első nyolc hónapjában a lakáspiaci kereslet élénkülésével párhuzamosan a lakáshitel-kihelyezések volumene is jelentősen, 148 százalékkal nőtt éves összevetésben, ebben kiemelt szerepet játszott a piaci alapú hitelezés bővülése mellett a csok plusz megjelenése is – áll a jelentésben. A háztartások átlagosan 26 millió forint kamattámogatott hitelt igényeltek a második negyedévben, az igényelt piaci hitelek átlagos összege pedig 19 millió forint volt. Januárban a piaci hitelek átlagos összege nem érte el a 14 millió forintot, vagyis a hitelfelvétel valamelyest lekövette a piaci trendet.

Szél elhordta, por takarja

Az empirikus adatok azt mutatják, hogy a tavalyi indult, majd ez év elején örületbe hajló lakásvásárlási rali lassan véget ér. Ez ugyanakkor nem jelenti azt, hogy az árak csökkenni fognak, azok beragadnak, vagyis az ingatlanpiac magasabb szinten stabilizálódik. Innen folytatódhat majd egy infláció vezérelte további áremelkedés, amit aztán vagy ki lehet gazdálkodni vevőként, vagy nem. Budapestén az elmúlt években magas, 30 százalék körüli volt a befektetési célú lakásvásárlások aránya, ez tavaly októberben 40 százalékra emelkedett a Duna House becslése szerint. Ez az arány nagy valószínűséggel nem csökkent az idén sem.

Az árak beállása magas szinten, továbbá a befektetői jelenlét erősödése azzal jár, hogy folytatódik egy rendkívül rossz trend a fővárosban: a lakosság kiszorul Budapest tágan értelmezett belvárosából, hacsak nem éri be rosszabb lakhatási körülményekkel. Ez semmiképp nem használ a városnak, de a lakosainak sem.

F. Szabó Emese