



Emelt összegű csokra számíthatnak az ötezer lelkesnél kisebb településeken ingatlant vásárlók vagy építők az elvándorlás megállítása érdekében - jelentette be a minap a kancelláriaminiszter. A hírre megindult ingatlanos közleménycunami a vidéki ingatlanpiac felfordulását vizionálta, ám erre az általunk megkérdezett szakértők szerint biztosan nem lehet számítani. Ha az elnéptelenedés megállítására nem is, valamire azonban mégis jó lehet a részleteiben nem ismert beavatkozás – írja a napi.hu.

Szembemegy az urbanizációs folyamatokkal, sem az otthonteremtésre, sem a kistelepülések elnéptelenedésére nem gyakorol érdemi hatást, jómódú családok nyaralószerzésére azonban még jó lehet a kancelláriaminiszter bejelentése nyomán várható intézkedés, azaz az ötezer fő alatti településeken lakást építő, vagy vásárlóknak juttatott emelt összegű csok - összegezhethetnék a lap által megkérdezett szakértők véleményét.

Nem lehet megfordítani a folyamatot

Régiószerte jellemző trend, hogy a kistelepülések lakossága a munkalehetőségek és a fejlettebb infrastruktúra felé vándorol, a csökkenő létszám miatt pedig az aprófalvakban egyre kevésbé kifizetődő bármilyen fejlesztést végrehajtani. Az öngerjesztő folyamat elnéptelenedéshez vezet, amit egy emelt összegű csok támogatással bizonyosan nem lehet megfordítani - kommentálta lapunknak a beharangozott intézkedést Petz Raymund, a GKI ügyvezető igazgatója. A területi, regionális egyenlőtlenségek csökkentése, az elvándorlás megállítása, ami amúgy az uniós célkitűzések között is szerepel, csak komplex csomaggal érhető el, önmagában a lakhatás támogatása csak egy elem a nagyon sokból, de a regionális különbségek elsimulására egyelőre uniós szinten sem látunk példát.

Csak az aránytalanságot növeli

Sarkosan fogalmaz Varga Dénes kutató, a Build-Communication Építési Piaci Prognózisának készítője: szerinte az ötezer fő alatti településekre szánt emelt összegű lakástámogatás

legalább akkora hülyeség, mint az 5 százalékos áfa vagy az ócsai projekt volt. Az országban meglévő óriási aránytalanságokat nem a települések lélekszáma szerinti differenciálással lehet felszámolni, a vízváltó nem a lélekszám nagysága, hanem a gazdagság és a szegénység között húzódik, és nagyon nagy baj, hogy az efféle döntések előtt nincs szakmai konzultáció.

Az új lakások értékesítését terhelő, 2019 végéig érvényes kedvezményes 5 százalékos áfa és a csok sem a területi egyenlőtlenségek kisimítása irányába hatott, sőt, inkább növelte azokat. (A KSH idei első negyedéves adatai szerint míg országos átlagban 10 ezer lakosra 3,5 új lakás átadása jutott, Győr-Moson-Sopron megyében 15,5 darab, Nógrád megyében pedig 0,2 darab. Az országos átlagot a húszból 14 megye nem volt képes hozni.) A Fidesz gazdagpárti politikájának támogatási rendszere szokás szerint jövedelmi státusz szerint választja szét az embereket, így csak tovább növeli az aránytalanságot - hangsúlyozta a kutató.

Az emelt csok nem segít

Mindenki a nagyvárosok felé törekszik, azokban elég jól működik az ingatlanpiac, a kistelepüléseken viszont nincs mozgás, a hitelfedezeti értéket sem produkálják az ingatlanok, ezen az emelt csok nem segít, legfeljebb épül néhány újabb fenntarthatatlan, illikvid családi ház - vélte Beák Attila, a Magyar Ingatlanszövetség elnökségi tagja.

Társadalmilag szükségtelen beruházásokat generálhat a kistelepülésekre célzó, emelt összegű csok. Azaz a meglévő ingatlanok hasznosítása helyett, az olcsó építési lehetőségből olyan új házak épülnek, amelyeknek nincs komoly társadalmi haszna. A jelenség a kilencvenes évekbeli szocpol bevezetésének időszakát idézheti. Az elnéptelenedésre nem a lakásépítés, hanem a közlekedésfejlesztés és a munkahelyteremtés a válasz - magyarázta Hegedűs József, a Városkutató Kft. ügyvezetője. A lakás csak egy szükséges, de egyáltalán nem elégséges elem a csomagban a folyamat megállításához - tette hozzá.

Kompenzálhatja-e a 27 százalékra visszaemelkedő lakásáfat?

Várható volt, hogy a kormány valamivel ellensúlyozni akarja majd a 27 százalékra visszaemelkedő áfa piaci hatását, ez az intézkedés azonban Petz Raymund szerint erre alkalmatlan. Petz egyébként sem vár akkora lakáspiaci drágulást, mint amekkora az áfanövekményből adódna. A telekáfa bevezetésekor sem emelkedett az ár automatikusan a

különbözettel. Drágulás ugyanakkor nyilvánvalóan és differenciáltan lesz az új lakásoknál, azonban ezeknek a forgalma még mindig elhanyagolható a teljes lakás piac szempontjából. (A tavaly értékesített 150 ezer lakóingatlan 4 százaléka volt új építésű.)

Az áfanövekedés hatására 2020 után mindenképpen nagyobb visszaesés várható a lakásépítésben, de az abszolút számok még mindig olyan alacsonyak (2017-ben a KSH szerint 7,3 ezer lakás épült értékesítési céllal), hogy ennek nem lesz óriási negatív hatása a lakás piacra - fogalmazott a GKI ügyvezetője. Szerinte már amúgy is eléggé túlértékelték az új lakások, s a drágulás mértéke helyett valójában inkább az a kérdés, mikor fordulnak el a befektetők ettől piactól.

Nagy visszaesés jön

A gyerekek utáni támogatás - nevezzük akár szocpolnak, akár csoknak - nem fogja kiváltani az 5 százalékos áfa hatását, jelesül a befektetők extraprofithoz juttatását - erősítette meg Varga Dénes is. Építési prognózisuk 2020 után nagy visszaesést jósol, mert az 5 százalékos áfa utáni időkre váró lakásoknak már a rendszerben kellene lenniük, ámde nincsenek - hangsúlyozta Varga. A visszaesést azonban nem csak az áfaváltozás hozza, az előrehozott kereslet kifutására is számítani lehet, akárcsak a 2000-ben indult élénkítés végén bekövetkezett összeomláskor. Ez ugyanis egyáltalán nem csak a válság számlájára írható - emeli ki a kutató.

A túlélénkítés akkoriban - és most is - évekkal előrehozta a vásárlásokat, így nem maradt fizetőképes vevő a következő években - magyarázza Varga, aki szerint most ugyanaz a katasztrófa fog lejátszódni. Ezért nem jó a piacnak, ha támogatásokkal túl gyors eredményt akarunk elérni, ahelyett, hogy a béremelések nyomán lassan, de stabilan szélesedne az a vásárlóképes réteg, amely tartósan jelen van a lakás piacon. A szűk, módos rétegre nem lehet lakáspolitikát alapozni, miközben olyan ötezer lelkesnél kisebb települések is vannak, amelyek lakóinak az összes jövedelme nem futja egy színes tévé megvásárlására - fejtegette a kutató.

Sokan belebuknak

Nyolcvan százalékos visszaesést, s legalább 2-3 éves csöndet vár az 5 százalékos áfa utáni időkre Beák Attila, aki szintén úgy látja, egy darabig biztos nem fogja elbírní a piac a 22 százalékos árnövekedést, már csak azért sem, mert addigra mindenki "túlvásárolja" magát.

Nagyon sok vállalkozó bukik bele már most is a túlpumpált piacba, korábbi költségvetésüket nem tudják tartani az emelkedő bérek és anyagárak miatt, ezért kénytelenek jelentősen rontani a minőségen - osztja meg tapasztalatait Hegedűs József. Az igazi kérdés szerinte is az, hogy a jelenlegi forgalom mögött van-e valódi kereslet, vajon a befektetők vásárolnak, vagy tényleg megjelent egy olyan fiatal középosztálybeli csoport, akiknek a munkaerőpiac lehetőséget nyújt a hitelfelvételre és a vásárlásra. Hegedűs válasza szerint nincs jelen ilyen valódi kereslet, s a kamatemeléssel a befektetők jövedelmezőbb terep felé fordulnak majd.

Akkor mégis, kinek lehet jó a plusz csok?

Ha az elnéptelenedés lassítására, netán megállítására nem jó a kistelepülésekre szánt csok extra, akkor mégis mire? A nagyvárosok vonzáskörzetében generálhat ügyleteket, bár a fejlett városok agglomerációs falvait eddig sem fenyegette az elvándorlás, sőt, a Budapest körüli települések ingatlanárai néhány régióban a fővárosiakkal is vetekednek. Jól jöhet viszont a plusz pénz azoknak a jómódú családoknak, akik a nyaralóövezetekben, Balatonon, vagy a Velencei-tónál nyaralót vennének a támogatásból. Ugyan a legfelkapottabb balatoni települések lélekszáma meghaladja az ötezret, azonban még így is bőven marad olyan község, vagy kisváros, amely belefér a megcélzott kategóriába. Az irány elképzelhető, az ördög persze mindig a részletekben rejlik, amelyekről egyelőre nincs információ - fejtegette Petz Raymund. Beák Attila szerint a megemelt csokkal a rászoruló helyett a befektetők kapnak még egy ajándékot. Hasonlóképp látja Hegedűs József is, aki szerint ahhoz, hogy az intézkedés haszna ne a befektetőkhez kerüljön, nagyon komoly ellenőrző mechanizmusokat kell a rendszerbe beépíteni.