

Több lakás - de megfizethető áron? Ezt hozhatja a lakhatási tőkeprogram

- Összesen akár 1000-2000 milliárd forintot is megmozgathat a lakásépítések terén az új állami lakhatási tőkeprogram a következő hét évben, ami ideális esetben 50-60 ezer lakás megépítését is lehetővé teheti.
- A program sikerének egyik kulcsa, hogy megfizethető áron kerülnek-e piacra a tőkeprogram keretében épülő lakások.
- A lakásépítési kedv élénkítésére szükség is van, hiszen tavaly kevesebb mint 14 ezer lakás épült, ami 2016 óta a legalacsonyabb érték.

A lakásállomány megújulása viszonylag lassan haladt az elmúlt időszakban, ezen segíthet az állam és a fejlesztők közötti partnerségén alapuló állami lakhatási tőkeprogram, amelynek részletei most derültek ki – derül ki az ingatlan.com elemzéséből.

A kilátások szerint hatalmas összegek mozdulhatnak meg

A lakhatási tőkeprogram keretében az állam 300 milliárd forint forrás nyújt, amit a becslések szerint 100-250 milliárd forintnyi magántőke egészíthet ki. A beruházók pedig hitelt is felvehetnek az összegyűlt tőkét kiegészítve, és ez a pénzösszeg a tőkeprogram legfeljebb 7 éves futamideje alatt kétszer is megfordulhat ingatlanfejlesztésekben. Ennek köszönhetően akár 1000-2000 milliárd forint is megmozdulhat a következő hét évben, ami ideális esetben 50-60 ezer lakás megépítésére is elegendő lehet.

„A lakáspiac nagy kihívása, hogy nem feltétlenül ott van nagyobb kínálat, ahol szükség van rá. Budapesten és az ipari beruházások otthonául is szolgáló egyetemvárosokban a lakások dinamikus tempóban emelkednek. Ezeken a helyszíneken ráadásul a kiadó lakások is hiánycikké váltak, így az eladási céllal megépülő lakások mellett a bérlakásoknak és a kollégiumfejlesztéseknek is komoly szerep juthat a tőkeprogramban.”
– értékelte az állami tőkeprogram lehetséges hatásait Balogh László, az ingatlan.com vezető gazdasági szakértője.

Példaként említette Budapestet és Debrecent, ahol az eladó lakások átlagos négyzetméterára eléri az 1,1 millió, illetve 890 ezer forintot, az átlagos bérleti díjak pedig 250 ezer, valamint 230 ezer forintot tesznek ki az ingatlan.com adatai szerint.

A megépült lakások megfizethetősége jelenti a program sikerének kulcsát

A szakértő szerint a program sikere nagyban függ attól, hogy ténylegesen milyen áron kerülnek piacra a tőkeprogram keretében érintett lakások.

„Nem csak azért fontos kérdés ez, hogy a támogatott jövőbeli vásárlói milyen lakásokkal találkozhatnak majd. Hanem azért is, ha a tőkeprogramban megépülő lakások nagy számban és megfizethető áron kerülnek piacra, akkor az versenyhelyzetet teremthet a használt lakások piacán is. Így nem csak az új építésű, de a használt lakások

drágulása is fékeződhetne.” - fogalmazott az ingatlan.com szakértője.

A megfizethetőség azért is lehet fontos szempont a beruházóknak, mert az eladó és kiadó lakások legalább 90 százalékát természetes személyeknek kell megvennie vagy kibérelnie.

Korábban a Nemzetgazdasági Minisztérium azzal számolt, hogy az 1,2 milliós négyzetméterár az új lakások esetében elfogadható árszint lenne. A pályázati felhívásban ugyanakkor nincs konkrét elvárás a megépült lakások költségszintjére vagy eladási árára vonatkozóan. Az viszont bizakodásra adhat okot, hogy az állami oldalt képviselő MFB Invest Zrt. a formai ellenőrzésen túl érdemben is elbírálja a beérkezett pályázatokat, aminek szempontjai között szerepelhet a megépülő lakások megfizethetősége is.

Van tér a bővülésre és javulásra

Az ingatlan.com szakembere a hosszú távú adatokat ismertetve elmondta, hogy lesz helye az új lakásoknak az ingatlanpiacon. A lakásépítések száma utoljára a kétezres évek közepén lépte át az évi 40 ezres átlomhatárt. Ugyanakkor 2013 és 2016 között évente kevesebb mint 10 ezer új lakást vettek használatba. 2020-ban a járvány kitörésének évében évtizedes csúcsot döntött a lakásépítési szektor, így több mint 28 ezer lakás készült el. Az azt követő években is 19-20 ezres nagyságrendben adtak át új lakásokat. Tavaly kevesebb mint 14 ezer lakás épült, ami a 2016 utáni időszak legalacsonyabb értékének számít. A tőkeprogram segítségével viszont reális cél lehet, hogy évente 25 ezer lakás épüljön meg.

“Ha több tízezer új lakás kerülne piacra megfizethető áron a következő években, az nem csak az ingatlanárakat tarthatná kordában, de a lakásállomány és az ott élők életminőségét is javulását is eredményezhetné.” - tette hozzá Balogh László

Sajtókapcsolat:

- Balogh László, vezető gazdasági szakértő
- ingatlan.com
- balogh.laszlo@ingatlan.com

Eredeti tartalom: ingatlan.com

Továbbította: Helló Sajtó! Üzleti Sajtószolgálat

Ez a sajtóközlemény a következő linken érhető el:

<https://hellosajto.hu/19768/tobb-lakas-de-megfizetheto-aron-ezt-hozhatja-a-lakhasasi-tokeprogram/>