Magyar Nemzet
2019.03.22 - (13. oldal)

Vonzóbb a lakás, mint az állampapír?

Egyes uniós országokban a bankok más feltételekkel hiteleznek befektetési cél esetén

A lapunk által megkérdezett ingatlanpiaci szakértők szerint önmagában az állampapírok adómentessé tétele még nem okoz nagy átrendeződést a lakásbefektetések terén. Az elmúlt időszak jelentős lakásdrágulása ugyanakkor sokakat lépésre sarkallhat, mert most biztos haszonnal tudnának kilépni a lakáspiacról. Jóllehet állami beavatkozással nehéz visszaszorítani a befektetői jelenlétet, a bankoknak lehetőségük lenne eltérően kezelni a saját célra vásárlóknak és a befektetőknek nyújtott jelzáloghitelek feltételeit.

Pintér Balázs



A bérleti díjakból a fővárosban 5-6, az egyetemi városokban akár 8 százalékos hozamot lehet elérni Fotó: Eberling András

– Az államkötvények adómentessé tétele jó kiszállási pontot jelenthet azoknak, akik már régebb óta, legalább négyöt éve ingatlanban tartják a vagyonukat. Ezeknek a lakásoknak az értéke ugyanis átlagosan több mint kétszeresére növekedett azóta, így tulajdonosaik tisztes haszonnal tudnak kiszállni – mondta lapunknak Balogh László. Az Ingatlan.com vezető gazdasági szakértőjét annak apropóján kérdeztük, hogy az Országgyűlés előtt fekszik a Pénzügyminisztérium javaslata, amelynek értelmében június 1-jétől az állampapírok kamata után nem kellene adót fizetni. A tárca célja a lakossági állampapír-állomány megduplázása, a benyújtott törvényjavaslat ennek előkészítését segíti elő. Nem beszélve arról, hogy – mint arról korábbi cikkünkben beszámoltunk – a jegybank Versenyképességi programjában a befektetői vásárlásoknál az illetékszabályok szigorítása mellett azt is felvetette, hogy a lakásárak emelkedését a lakossági megtakarítások ingatlanpiacon kívülre terelésével is lehetne hűtení.

Balogh László ugyanakkor kifejtette, az átmenet kritikus lehet az ingatlanpiac szempontjából, hiszen ha esetleg minden befektető egyszerre adná el az ingatlanjait, az olyan eladási hullámot generálna, ami az árak jelentősebb csökkenését okozná. – Ez egyetlen lakáspiaci szereplőnek, sem a bankoknak, sem az államnak nem lenne előnyös – szögezte le. Noha Balogh László szerint az idén az áremelkedési ütem mérséklődhet, de még mindig kiváló befektetési célpont lesz az ingatlanpiac. Alternatívaként szerinte most például az ötéves prémium állampapír jöhet szóba, amelynek éves hozama 4,5 százalék. A szakértő kifejtette, pusztán a bérleti díjakból a fővárosban jelenleg is 5-6 százalékos hozamot lehet elérni, a nagyobb vidéki egyetemi városokban pedig akár 7-8 százalékot. Emellett az ingatlanok értéknövekedése is fontos tényező, amely évente átlagosan 15 százalék volt a megyei jogú városokban, Budapesten pedig 20 százalék.

Trencsán Erika, a Money.hu vezető pénzügyi szakértője rámutatott, több uniós országban léteznek olyan szabályok, amelyek alapján szigorúbb elbírálás alá esnek a befektetők. Ezek közé tartozik, hogy a bankok magasabb kamattal hitelezik a befektetőket, mint a lakást saját célra vásárlókat, vagy nagyobb arányú önerőt várnak el azoktól, akik befektetési céllal vesznek ingatlant.

– Az elmúlt időszak alacsony kamatkörnyezete és az évek óta tartó lakáspiaci áremelkedés elkényeztette a vásárlókat és a befektetőket. Nagyon vonzó kamatok kellenének ahhoz, hogy a lakásbefektetők számottevően máshová tegyék ingatlanban tartott pénzüket – mondta lapunk érdeklődésére Balla Ákos, a Balla Ingatlan tulajdonos-ügyvezetője. Szerinte a lakáspiacot a csok és az új támogatási formák amúgy is tovább fűtik, vagyis nem várható belátható időn belül az árak visszaesése, sőt a drágulás vége sem látszik.

– Átrendeződnek Budapest belső városrészei. Ha a fiatalok vágynak is a nyüzsgő pesti belvárosba, akár van Airbnb, akár nincs, nem tudják megfizetni az árakat. A Duna másik oldalán, az I. kerületben is drágulást látni, ráadásul egyre több közintézmény és iroda költözik oda – magyarázta az ügyvezető, aki szerint az áremelkedést nem lehet állami beavatkozással megállítani. Vevői oldalról azért egyre inkább érződik, hogy „behúzzák a kéziféket", azaz egy bizonyos árszint fölött már nem hajlandók megvenni egy-egy ingatlant. Balla Ákos szerint az albérletek piacán lehetne beavatkozni, de ehhez államilag támogatott bérlakásprogramra is szükség lenne.