

# Inkább bankhitel, mint lakbér

A helyhez kötöttség, az albérletek minősége, a régi berögződések állhatnak a birtoklási vágy mögött

FOTÓ: VERES NÁNDOR

Számos ok húzódik a szakértők szerint a mögött, hogy a romániai lakosság inkább hosszú éveken keresztül hajlandó törleszteni a lakásvásárlásra felvett bankhitelt, mintsem albérletben élni.

Helyhez kötöttebb a romániai lakosság a nyugatinál – ezzel magyarították többek között a megkérdezett ingatlanpiaci szakemberek a tényt, hogy Románia élen jár az Európai Unióban az ingatlanokat birtokló állampolgárok arányát illetően. Míg például Németországban a lakosság csupán 52 százaléka él saját lakásban, 2016-ban Románia lakosságának 96 százaléka saját ingatlanban lakott. Az sem elhanyagolható tényező, hogy a lakás piac sem arra van berendezkedve, hogy családoknak hosszú távon adjon bérbe jó állapotú otthonokat. És ha találunk is ilyen, akkor bérleti díja magasabb, mint a jelzáloghitel törlesztőrészelete. Ugyanakkor hosszú távú bérbeadásnak sincs nagy kultúrája nálunk. Ki nem ismer olyan családot, aki épp belakta az albérletet, ám kiderült, a tulajdonos el akarja adni a feje fölül, mivel így gyorsabban megtérül a korábbi beruházás.

## Ott keresnek állást, ahol lakásuk van

Trella-Várhelyi Tamás marosvásárhelyi ingatlanszakértő szerint a számok mögött több ok is meghúzódik. Míg Nyugaton oda mennek az emberek, ahol az állásuk van, s nem kötik le magukat egy ingatlan megvásárlásával, addig nálunk inkább az a jellemző, hogy ott keresnek állást, ahol lakásuk van, s mindenki arra törekszik, hogy saját lakása legyen.

„Az emberek nehezen fogadják el, hogy ha Vásárhelyen nincs megfelelő állásuk, menjenek Kolozsvárra, s ott béreljenek lakást. S két év múlva, öt év múlva, ha változnak a körülmények, akkor meg egy másik városba költözzenek. Ennél helyhez kötöttebbek nálunk az emberek, és sokszor inkább vesznek lakást részletre, minthogy béreljenek. Az alap gondolat az, hogy akkor legalább húsz-huszonöt év múlva lakástulajdonosok lesznek” – magyarázza az ingatlanszakértő. Hozzáteszi: a lakásrészletek nagysága sokszor a lakberek szintjét üti, ezért is választják sokan inkább ezt a megoldást. Trella-Várhelyi Tamás szerint ennek az a veszélye, hogy Romániában nem stabil az ingatlanpiac, nem tudhatjuk, hogy húsz év múlva ugyanilyen jó vagy ugyanilyen rossz lesz, s gyakran megtörténik, hogy a részletfizető munkahely nélkül marad pár év múlva, és akkor már nem tudja fizetni a lakásrészletet. Ilyenkor jön a bank, s elveszi a lakást.

## Silány albérletek

Az ingatlanszakértő szerint az is gátolja a bérlői kedvet, hogy jó lakást, jó helyen, elfogadható bérért nagyon nehéz kapni. „Amikor egy jó lakásról beszélünk, teljesen bebútorozott, felszerelt ingatlanra gondolok, amelynek a közelében parkolási lehetőség is van, a környék csendes, de nincs messze a központtól, az iskolától, a munkahelytől, ráadásul még elfogadható lakbért is kérnek érte. Ilyent nem köny-

nyű találni” – mutatott rá Trella. A tapasztalat ugyanis azt mutatja, az albérletek zöme, ha nincs is lelakva, a bútorozása, felszereltsége minőségileg gyenge. A tulajdonosok sokszor gyatra, régi bútorokkal rendezik be a kiadni kívánt lakást, amelyben régi a kályha, kopott a hűtő, épphogy működik a mosógép – ha van. Egy felújított, új felszereléssel berendezett ingatlanért pedig nagyon sok pénzt kérnek, s akkor inkább már legtöbbször bankkölcsönhöz folyamodnak. „Egy családnak szüksége van egy háromszobás lakásra. Jelenleg ha teljesen üres az, akkor is elkérnek érte kétszáz eurót, ha pedig fel van szerelve, minimum háromszáz, de lehet négyszáz euró is havonta. Ilyen árakhoz olyan fizetések is kellene, amiből a lakbért állni lehet” – mutatott rá a szakember. Hozzátette: kétszobás lakást, garzont nyilván olcsóbban lehet bérelni.

## A bérlők zöme egyetemista

Marosvásárhelyen amúgy a lakbért keresők zömét még mindig az egyetemisták teszik ki, ez alakítja a lakbérárakat is. „A legdrágább zóna a Kornisa-negyed, a legolcsóbb pedig a Meggyesfalvi-negyed és az Ady. A Kornisán egy meggyesfalvi bérkészereséért lehet lakást bérelni. Elfogadható árak a Kövesdombon, a Tudor-negyedben vannak” – mondta Trella. Az egyetemisták után az egy-két gyerekes családok keresnek albérletet leginkább. A szakember szerint az a kérdés, meddig folytatódik ez így. Ugyanis Románia lakossága folyamatosan csökken, a fiatalok is tömegével mennek külföldre, de lakások ezrével épülnek évente. Öt-tíz év múlva ki fog ezekben lakni? – teszi fel a kérdést az ingatlanszakértő.

## Saját vagy a banké?

A felmérésben szereplő adatokat Szabó Lehel, a csíkszeredai, székelyudvarhelyi és gyergyószentmiklósi Well ingatlanügynökség vezetője is megerősítette. Szerinte a saját lakásban élők száma azért lehet ilyen magas az országban, mert a felmérésekben saját lakásnak tekintik azt is, amely kölcsönrel vagy jelzáloghitellel terhelte. „Bár utóbbiakat is saját tulajdonú otthonként számolják bele a statisztikába, valójában a hitel kifizetéséig még nem számítanak annak, főként, ha



Lakást minél hamarabb! A fiatalok fő életcélja most is az, hogy hamar ingatlantulajdonosokká váljanak

számba vesszük, hogy sokan időközben belebuknak, nem tudják fizetni a részleteket. Ennek ellenére valós adat, hogy sokan laknak saját lakásban, hiszen még mindig a kommunizmus idejéből származó szemlélet szerint élnek az emberek, amikor az államilag kiutalt lakást mintegy saját otthonuknak, tulajdonuknak tekintették. A neveletés miatt a fiatalok fő életcélja most is az, hogy minél hamarabb ingatlantulajdonosok legyenek, csak ezért dolgoznak, a fejlettebb országokban azonban ez már régóta nem így van” – emelte ki.

## Messze még a vége

Mivel a bankok hitelnyújtási hajlandósága megkülönböztetett tényező az ingatlanpiacon, elsősorban ettől függ az ingatlanok árának alakulása is. „A válság idején nemigen adtak hitelt a bankok, ez azonban most teljesen átfordult abba, hogy szinte mindenki hozzájuthat. Ezáltal sokkal több készpénzt áramoltattak be a piacra, és nőtt a vásárlóerő, ezzel együtt pedig a kereslet is. Így a kínálat folyamatosan csökkent, az árak pedig növekedni kezdtek. Szerencsére az ingatlanpiac kiszámítható, mivel 1930 óta

hétéves ciklusokban működik: hét évig áremelkedés tapasztalható, utána pedig hét évig árcsökkenés. Ez azt jelenti, hogy a mostani emelkedési ciklus körülbelül 2021–2022-ben fog összeomlani. Ezt szintén a bankok okozzák majd, mert megszüntetik a készpénzbeáramlást, és ismét nehezen fognak hitelt ad-

redában, Székelyudvarhelyen és Gyergyószentmiklóson pedig arányaiban egyforma mértékben nőttek az árak. „Amikor Csíkszeredában két és fél évvel ezelőtt a Temesvári sugárúton egy elsőosztályú, kétszobás lakást 19 ezer euróért értékesítettünk, már sikerélményünk volt, most azonban egy hasonló in-

Nyugaton oda mennek az emberek, ahol az állásuk van, s nem kötik le magukat egy ingatlan megvásárlásával, addig nálunk inkább az a jellemző, hogy ott keresnek állást, ahol lakásuk van, s mindenki arra törekszik, hogy saját lakása legyen.

ni. A tapasztalataimra alapozva azt tudom tanácsolni azoknak, akik ingatlanbefektetésben gondolkodnak, hogy most van olyan időszak, amikor el kell adni a lakásokat. Pontosan az ellenkezőjét kell tenni, mint amit a tömeg tesz, hiszen most mindenki lakást akar vásárolni szinte bármilyen áron. Akiknek megvan a pénzük egy lakásra, inkább várjanak, és semmiképp se most vásároljanak. Azoknak azonban, akik más lehetőség híján hitel segítségével szeretnék lakást vásárolni, muszáj most lépniük a kedvetlenül körülmények ellenére is, hiszen a piac összeomlása után nem fognak hitelt kapni” – foglalta össze röviden az ingatlanpiac működési elvét Szabó.

## Elkeserítő példák

Az ingatlanárak alakulásával kapcsolatosan Szabó Lehel elmondta, országos szinten és Székelyföldön egyaránt kijelenthető: az elmúlt két és fél évben legkevesebb ötven százalékos növekedés volt tapasztalható. Csíksze-

redában, Székelyudvarhelyen és Gyergyószentmiklóson pedig arányaiban egyforma mértékben nőttek az árak. „Amikor Csíkszeredában két és fél évvel ezelőtt a Temesvári sugárúton egy elsőosztályú, kétszobás lakást 19 ezer euróért értékesítettünk, már sikerélményünk volt, most azonban egy hasonló in-

## Egy kis statisztika: szinte mindenki saját lakásban él

Romániában 2016-ban csaknem a teljes lakosság saját ingatlanban lakott – derül ki az Eurostat által tegnap közzétett felmérésből. Míg az uniós átlag 70 százalékos, a saját tulajdonú lakásban élők aránya Romániában 96 százalékos. A második helyen holtversenyben Litvánia és Horvátország áll 90 százalékkal. A lista másik végén Németország (52 százalék), Ausztria (55), Dánia (62) és Nagy-Britannia (63) áll. Romániában az állampolgárok négy százaléka bérelt lakást, míg az uniós átlag 30,7 százalék. Németországban a lakosság fele (48,3 százalék) lakik bérben. Az Eurostat felméréséből az is kiderült, hogy az uniós állampolgárok 11 százaléka számára megterhelő a saját lakás fenntartása. Ezt a görögök 41 százaléka, a bolgárok 21 százaléka, a németek 16 százaléka, a dánok 15 és a románok 14,4 százaléka vallotta.