

SZAKÉRTŐK SZERINT A KIJÁRÁSI KORLÁTOZÁSOK LASSÍTOTTÁK IDÉN AZ INGATLANOK ADÁSVÉTELÉT ROMÁNIÁBAN

# Pörög a piac, de nem maximális fordulatszámom

A tavalyi rekordévet követően idén is szárnyal Kolozsvár, Nagyszeben és Nagyvárad ingatlanpiaca egy felmérés szerint. A Krónikának nyilatkozó szakemberek enyhén árnyalják a képet, ami ránézésre is túl szépnek tűnik ahhoz, hogy valós legyen olyan körülmények között, hogy a szükségállapot idején konkrétan leálltak a tranzakciók.

» BÁLINT ESZTER, BÍRÓ BLANKA

Rekordot döntött az ingatlanpiac az elmúlt évben Kolozsváron, Nagyszebenben, valamint Nagyváradon. A növekedés üteme 6 és 95 százalék között alakult, ráadásul az idei esztendő első hét hónapjában is jelentősen nőttek a lakásértékesítések az előző év azonos időszakához viszonyítva – von mérleget friss elemzésében az SVN Romania ingatlan-tanácsadó cég. „Az erdélyi ingatlanpiac az elmúlt harminc év legjobb pillanatait éli, rekordot dönt az átadott lakások száma, több a tranzakció, és az árak is pozitív trenden vannak 2019-hez képest” – emeli ki az elemzés, amelyet a tanácsadó cég közleménye szerint az Országos Statisztikai Intézet (INS) által nyilvánosságra hozott adatsorok alapján készítették.

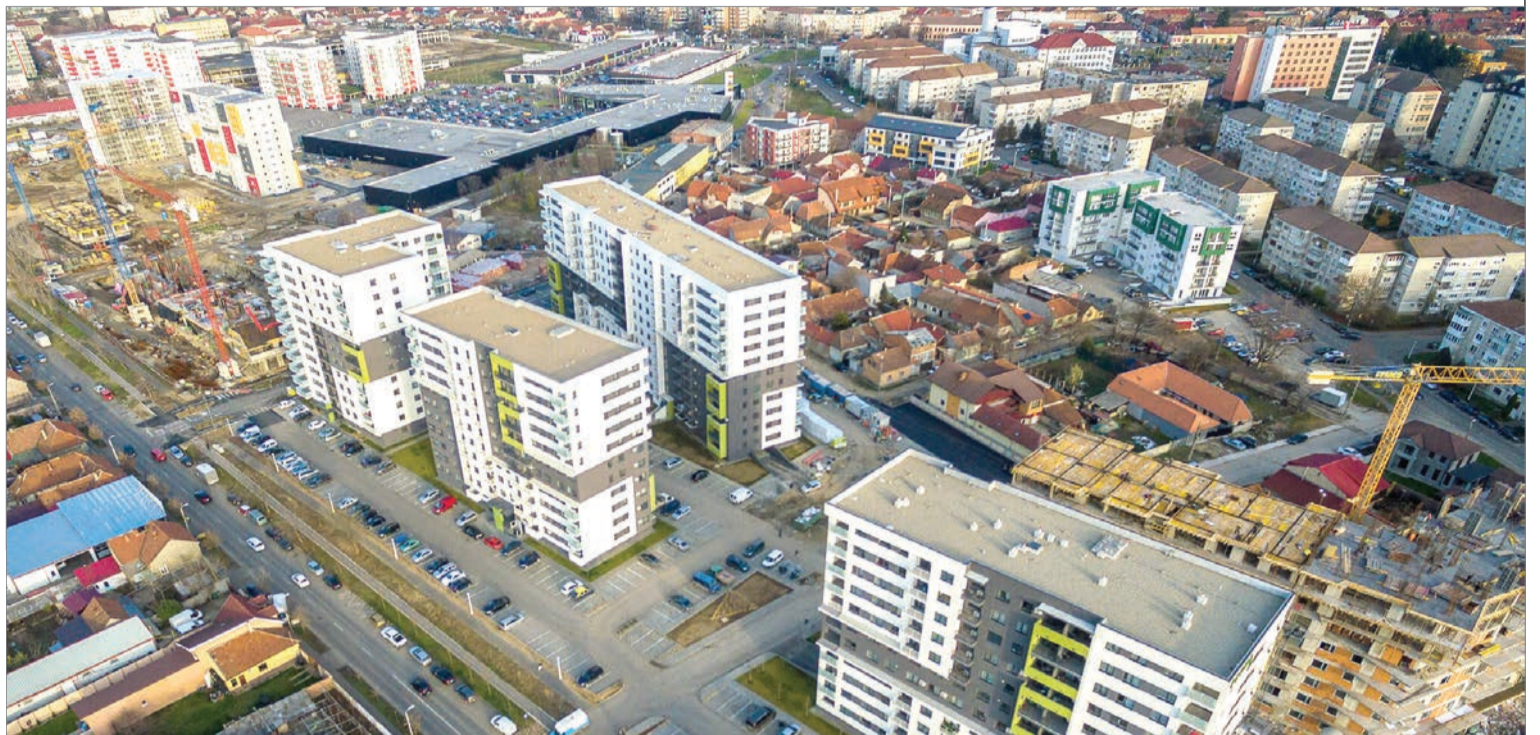
## Kolozsvár a listavezető, Szeben a nyomában

Az erdélyi és partiumi térség legaktívabb ingatlanpiaca továbbra is a kolozsvári, országos viszonylatban is csak a jóval nagyobb Bukarest–Ilfov régió előzi meg. A kincses városban és közvetlen környékén a tavaly 7557 lakás készült el, ami 6 százalékos növekedést jelent 2018-hoz mérten. És az elemzés szerint a trend idén sem változott, hiába gördített ezer akadályt a fejlődés útjába a koronavírus-járvány: 2020 első hét hónapjában 25,5 százalékkal több adásvételi szerződést kötöttek meg az Országos Földhivatal (ANCP) adatai szerint, mint a tavalyi év azonos időszakában.

Erdély második legnagyobb piaca Nagyszebenben olyan körülmények között, hogy az elmúlt tizenhárom évben több lakás épült a városban, mint például a lényegesen nagyobb Brassóban. Az elemzés szerint pedig a 2019-es év újabb rekordokat hozott: csaknem 2700 új lakást adtak használatba a városban és környékén, ami 18,2 százalékkal haladja meg az egy évvel korábbi szintet. De idén se hagyta magát az ingatlanpiac: a tranzakciók száma 24,5 százalékkal múlta fölül a tavaly regisztrált adatokat.

## Nagyváradon a leglátványosabb a fejlődés

Igazi ingatlanpiaci boom jellemzi eközben Nagyváradot: a Körös-parti városban néhány éve úgy nőnek ki a társasházak a város különböző



Mint a gombák eső után. Nagyvárad számos pontján zajlanak ingatlanfejlesztések, és a lakások többsége már elkészülte előtt gazdára talál

» Kolozsváron az építkezések nem álltak le, de minden téren érződik a megtorpanás, és az sem kizárt, hogy visszaesik a forgalom az ingatlanpiacon, adásvételi rekordra biztosan nem számíthatnak – mondja a szakember.

» „Mindig a legolcsóbb ingatlan talál a leggyorsabban gazdára, mert arra van a legtöbb potenciális vásárló. Nagyon sok embernek van 10 000 eurója, de már kevesebben rendelkeznek 100 000 euróval, és még kevesebben ennél többel. Vagyis a potenciális vevők száma fordítottan arányos az árral” – részletezte György-Csáki István.

pontjain, mint eső után a gombák. 2019-ben pedig az átadott lakások száma elérte a 2161-et, ami éppen a kétszerese az előző évi szintnek. „A nagyváradai lakáspiac a fejlődés teljében van, egyre nő az új tervek száma. Kereslet létezik, és ha valakinek van egy jól kigondolt terve, akkor kielégítő eredményt fog elérni, a lakások átadásáig azok 70 százaléka gazdára is talál. A város erőteljes fejlődésen megy át az ipar terén, miközben említésre méltó turisztikai célponttá válik, az általános növekedési kilátások közepes és hosszú távon is emelkedő trenden vannak” – idézi az SVN Transilvania ügyvezetőjét a tanácsadó cég elemzése. A dokumentum ugyanakkor arra is ráirányítja a figyelmet, hogy mivel a váradai lakáspiac viszonylag kisméretű a romániai nagyvárosokhoz mérve, a tranzakciók számát jelentősen befolyásolja, hogy egyik vagy másik hónapban hány lakás készül el. Az elemzés szerint ezért fordulhatott elő, hogy 2020 első hónapjában 5,7 százalékkal visszaesett a tranzakciók száma 2019 azonos időszakához viszonyítva.

## A kincses városban a valóság árnyaltabb

Árnyalták a felmérés adatait a lapunk által megszólaltatott ingatlanközvetítők, aláhúzva, hogy az idei év első hét hónapjában a valós adásvételek száma már csak azért sem szárnyalhatta túl az elmúlt év azonos időszakát, mert a kijárási korlátozások idején gyakorlatilag lenullázódott a piac, a potenciális vásárlóknak nem lehetett megmutatni az ingatlanokat, ennek következményeként semmi nem cserélt gazdát. Ugyanakkor városonként változik, hogy a következőkben megtorpanásra vagy további fellendülésre számíthatnak. Bónis Endre, a kolozsvári Reform ingatlanközvetítő iroda vezetője a Krónika megkeresésére azt mondta: valószínűleg a földhivatal adataiban megmutatózó idején hatalmas növekedés annak a következménye, hogy a 2018–2019-es tranzakciókat most

véglegesítették. „A kijárási korlátozások idején egyetlen adásvétel sem valósult meg, de már az év elején, a járvány kitörése előtt is észlelhető volt egy lassulás, tehát a gyakorlat nem igazolja az adatokban mutatkozó növekedést” – mutatott rá az ingatlanpiaci szakember. Hozzátette: Kolozsváron jellemző viszont, hogy az új építésű ingatlanokat már a tervezőasztalról eladják, tehát eltelik egy-két év, amíg az elkészül, telekönnyezik, véglegesítik az átadást, és az megjelenik a szakhatóság nyilvántartásában. Elmondása szerint Kolozsváron az építkezések nem álltak le, de minden téren érződik a megtorpanás, és az sem kizárt, hogy visszaesik a forgalom az ingatlanpiacon, adásvételi rekordra biztosan nem számíthatnak.

## A Körös-parti város valóban szárnyal

Nagyváradon eközben valóban szárnyal az ingatlanpiac, igaz, a kijárási korlátozások idején ott sem voltak adásvételek – értékelt a Krónika megkeresésére György-Csáki István, a helyi Imobihor ingatlanügynökség vezetője. Mint részletezte, az elmúlt hetekben meglepő fellendülés tapasztalható, rengeteg az érdeklődő, a potenciális vásárló, minden típusú ingatlanra van kereslet, és a közjegyzők visszajelzései szerint több tranzakciót nyélbe is ütöttek.

„Váradon szinte minden utcáson zajlik egy ingatlanfejlesztés, és a lakások többsége az építkezés befejezése előtt már gazdára talál. Nagyon sok panellakás épül, és megvan rájuk a kereslet” – ecsetelte György-Csáki István.

Arra is ráirányította a figyelmünket, hogy Nagyváradon is egyre többen vásárolnak befektetési céllal ingatlant, és például Airbnb rendszerben adják ki. Akinek van megtakarítása, már nem tartja a bankban, inkább befekteti, hiszen bármekkora összeget kap, ha kiadja az ingatlant, az extra bevételt jelent. Ugyanakkor az is vonzza a befektetőket, hogy az ingatlanfejlesztők többsége olcsóbban

adja a lakást, ha azt annak befejezése előtt vagy még a tervezés fázisában kifizetik, tehát mire elkészül az ingatlan, növekszik az értéke.

A vállalkozó tapasztalatai szerint amúgy minden típusú ingatlanra van igény Nagyváradon, általában a vásárló büdzséje határozza meg, hogy mit keres. „Mindig a legolcsóbb ingatlan talál a leggyorsabban gazdára, mert arra van a legtöbb potenciális vásárló. Nagyon sok embernek van 10 ezer eurója, de már kevesebben rendelkeznek 100 ezer euróval, és még kevesebben ennél többel. Vagyis a potenciális vevők száma fordítottan arányos az árral” – részletezte György-Csáki István. Tény viszont, hogy a napokban egy 300 ezer eurós ház is gazdát cserélt. Hozzáfűzte: az olcsó telkeket is keresik, hiszen sokan tartanak attól, hogy elhúzódik a járvány, és ha nem is akarnak építkezni, de bebiztosítanak egy lehetőséget a panelből való kivonulásra.

A vásárlókat különben megnyugtatta, hogy az árak nem estek vissza, tehát a befektetés nem jár kockázattal, nem értéktelenedik el. Az üzletember úgy látja, csak a koronavírus-járvány esetleges második hulláma tudja megállítani a nagyváradai ingatlanpiacot. „Ha újabb korlátozások, kijárási tilalom lép életbe, annak beláthatatlan következményei lehetnek, ám ha ez nem következik be, és az élet visszatér a rendes kerékvágásba, a közeljövőben nem tetőzik a kereslet” – fogalmazta meg György-Csáki István.

Felidézte: 2008-ban egy felújítatlan kétszobás panellakás 50 ezer euróba került, most is hozzávetőleg ennyi, viszont a jövedelmek szinte megnégyszereződtek. Jelenleg Nagyváradon egy panellakás hasznos területére számítva átlag ezer euróba kerül egy négyzetméter, tehát egy 50 négyzetméteres panellakás 50 ezer euró, ami változhat az emelet, a korszerűsítések vagy a környék függvényében. A családi házak esetében sokkal több a változó, nehezebb átlagolni, de a város határain belül 100 ezer euró alatt nem lehet elfogadható házat vásárolni.