

KÉTSZER IS MEGGONDOLJA A LAKÁSVÁSÁRLÁST LAKOSSÁG, CSÖKKEN AZ ELADÁSOK SZÁMA, A BANKOK ELZÁRJÁK A HITELCSAPOT

Lassult az ingatlanpiac, de az árak nem esnek

A lakáseladások akár 40 százalékkal is visszaestek az elmúlt évhez képest, de az árak továbbra is magasak, az Új otthon program iránt lanyhul az érdeklődés, a bankok közben szigorítják a hitelezési feltételeket – vonják le a következtetéseket az elmúlt időszakban készült felmérések, elemzések. A lapunknak nyilatkozó ingatlanközvetítő megerősítette: az ingatlanpiac lelassult, az árak viszont nem követik ennek a ritmusát, a bankok pedig panaszkodnak, hogy nincs hitelígnylés, az emberek ódzkodnak attól, hogy szigorúbb feltételek mellett kölcsönért folyamodjanak.

» BÍRÓ BLANKA

A magasabb kamatok és a növekvő törlesztőrészek miatt az emberek kétszer is meggondolják a lakásvásárlást – osztotta meg tapasztalatait minap Bogdan Ivan Cosmin, a Romániai Ingatlanfejlesztők Szövetségének főtitkára, aki szerint az új építésű ingatlanok esetében az eladások 30–40 százalékkal csökkentek a tavalyhoz képest. Az Országos Kataszteri és Ingatlan-nyilvántartási Ügynökség adatai szerint az idei év első 10 hónapjában 11 ezerrel kevesebb házat és lakást adtak el, mint tavaly ugyanabban az időszakban. A hitelektől való ódzkodás az Új otthon program iránti keresletben is megmutatkozik: hét hónappal az idei indítása után még mindig csak az 1,5 milliárd lejes garanciakeret 70 százalékát használták fel a hitelígnylők, miközben tavaly a rendelkezésre álló összeg két hónap alatt elfogyott. Idén a program keretében 7301 személy vásárolt ingatlant, 15 százalék választotta a 140 ezer eurós hitelt, a fennmaradó 85 százalék a 70 ezer euróst.

Bogdan Ivan Cosmin arról is beszélt, hogy idén rekordot döntöttek az új lakások árai, 20 százalékos növekedésről számolt be. Meglátása szerint sokan kívánnak a vásárlás-



Venni vagy nem venni? A szigorodó hitelezés mellett hanyatlásnak indult a lakásvásárlási kedv

sal, majd egy idő után megint növekedni fog a kereslet, ami magasabb árakat eredményezhet.

Szigorodnak a banki feltételek

Az idei év második negyedében viszonylag változatlan maradt a lakások átlagos négyzetméterenkénti ára – mutat rá eközben a Román Nemzeti Bank (BNR) hitelezők körében végzett legfrissebb, a témával kapcsolatos felmérése. Ugyanakkor eszerint is a kereslet csökkenésére utaló jelek vannak a banki hitelezési feltételek szigorodása közepette, a jelzáloghitelek átlagos előlegének mértéke megközelítette a 30 százalékot. A jegybank monetáris és elővigyázatos döntései, az általános gazdasági helyzetre vonatkozó várakozások, és más tényezők is hozzájárultak ahhoz, hogy az elmúlt hónapokban szigorodtak a lakás- és telekvásárlási hitelekre vonatkozó feltételek.

A növekvő hitel-érték arány (LTV) és a bankközi kamatlábakhoz viszonyított átlagos hitelkamatláb-felár vezetett a lakáshitelek megítélésékor a feltételek szigorodásához, és hogy a kért előleg is megnőtt, közelítve a 30 százalékhoz. A felmérésben részt vevő bankok 55,8 százaléka szerint a lakás- és telekvásárlási

hitelek iránti kereslet mérsékelten csökkent, 37 százalékuk szerint pedig nagyjából változatlan maradt. A következő negyedévre vonatkozó várakozásokat tekintve a hitelintézetek a lakáshitelek iránti kereslet kvázi stagnálására, 34,4 százalékuk pedig csökkenő keresletre számít.

Kettévált az ingatlanpiac

„Az elmúlt egy hónapban érezhetően lelassult az ingatlanpiac, a tranzakciók száma csökkenőben, de az árak alakulása nem követi ezt a ritmust, még mindig óriási összegeket elkernek a tulajdonosok” – vont mérleget a Krónika megkeresésére Bónis Endre, a kolozsvári Reform ingatlanközvetítő cég tulajdonosa. Meglátása szerint a tulajdonosok elvárása bizonyos mértékben megalapozott, mert hatalmas az inflációs nyomás, azt látja mindenki, hogy napról napra értéktelenedik el a pénz.

Tapasztalatai szerint ugyanakkor az ingatlanpiac az ár szempontjából kettévált: a kisebb lakások ára növekedett, a nagyobbaké viszont csökkent. Az orosz–ukrán háború kitörése óta 5–10 százalékot emelkedtek az árak, ám szegmensenként a kisebb lakások drágultak, a nagyobb, több százezer eurós ingatlanok ára visszaesett, így átlagban

» „Az elmúlt egy hónapban érezhetően lelassult az ingatlanpiac, a tranzakciók száma csökkenőben, de az árak alakulása nem követi ezt a ritmust, még mindig óriási összegeket elkernek a tulajdonosok” – vont mérleget a Krónika megkeresésére Bónis Endre, a kolozsvári Reform ingatlanközvetítő cég tulajdonosa.

kijön az árak stagnálása. Bónis Endre rámutatott, ennek a hátterében az áll, hogy a kisebb ingatlanok jobban pörögnek a piacon, így ha valaki csak azért vásárol, hogy biztonságban tudja a pénzét, kisebb lakásba fekteti, mert azt adott esetben mentőövként ki tudja dobni újra a piacra, és gyorsan eladhatja. A vállalkozóhoz befutó visszajelzések szerint a bankok panaszkodnak, csökkennek a hitelígnylések, mindenki ódzkodik attól, hogy kölcsönt vegyen fel. Ezért a pénzintézetek a letéti kamatokat emelik, próbálva stabilizálni a helyzetüket.

Az albérlet is drágul

Az ingatlanpiacon ugyanakkor a szakember elmondása szerint az figyelhető meg, hogy „lepusztult lakásokat” már csak befektetők vásárolnak, egyre ritkább, hogy valaki abban lát fantáziát, hogy egy lelakott ingatlanból alakítsa ki a sajátját. A többség tart attól, hogy mesteremberekkel egyeztetve, az építőanyagok változó árai között lavírozva újítson fel. Bónis Endre szerint ez valószínűleg állandósulni fog, a nyugati országokban is így működik, laikusként többbe kerül felújítani, mint egy befektetőnek, akinek erre megvannak az eszközei és a kapcsolatai.

Kérdésünkre ugyanakkor kifejtette, még nem tapasztalható, hogy az energiaválság miatt kisebbre cserélnék a lakásokat, bár a logika ezt diktálná, de az energiaár-sapka miatt még nem jelennek meg az óriási fűtésszámlák. A szakértő arra is kitért, az albérletárak enyhén megemelkedtek Kolozsváron, a tulajdonosok próbálják áthárítani a jövőben várhatóan átalakuló adórendszer terhét, ám a bérlők természetesen húzódkodnak. Másik jelenség, hogy rengeteg irodaépület kiürült, a pandémia után az alkalmazottak egy része még mindig nem tért vissza a munkahelyére, továbbra is otthonról dolgozik. Az IT-szektorban a munkavállalók több mint 80 százaléka dolgozik otthonról, a munkáltatónak ez költséghatékony, mert nem kell fűtenie az irodákat.

Budăi: a tavalyi inflációval arányosan nő a gyerekpénz, a szülők dolgozzanak

» B. E.

A törvény előírásainak megfelelően, az előző évben regisztrált inflációs rátának megfelelő értékben nő a köznyelvben gyerekpénzként emlegetett gyermeknevelési pótlék – húzta alá kedd esti televíziós nyilatkozatában Marius Budăi munkaügyi miniszter. Aki szerint a munkaképes szülőknek dolgozniuk kellene, ne ebből akarjanak megélni. „Nem hiszem, hogy létezik olyan család Romániában, vagy nem hiszem, hogy nekünk támogatnunk kellene olyan családot, amelyben a szülők

munkaképesek, de csak a gyerekük juttatásából akarnak megélni” – jelentette ki a tárcavezető a Románia Tv műsorában. Hozzátette: amennyiben léteznek ilyen családok, a szülőket „a munka felé kell terelni”.

Marius Budăi elmondása szerint amúgy a januártól várható emelés nagyjából 12 lej lesz az átlagos 243 lejes gyerekpénz után. Mint ismeretes, a bukaresti kormánykoalíció vezetői hétfő esti ülésükön egybekeltek abban állapodtak meg, hogy a gyermeknevelési pótlék is az infláció mértékével nő majd 2023. január 1-jétől.



Kié a pénz? A munkaügyi miniszter munkára fogná a gyerekpénzből élő szülőket