



## A fürdőfejlesztések árfelhajtó hatással vannak az ingatlanpiacra

Miközben a hazai fürdővárosok kitartóan fejlesztik gyógy- és wellnessfürdőiket újabb és újabb beruházásokkal, addig az ingatlanvásárlók jelentősen megugró árakkal találkoznak. Egyes fürdővárosokban már 150-200 ezer forintos négyzetméterenkénti áron is lakástulajdonosokká válhatunk, ám a fürdőközei ingatlanok esetében 500 ezer forint feletti összeget is elkérhetnek egy négyzetméterért. Magyarország méltán érdemelte ki az „európai gyógyvíznagyhatalom” címet, hiszen a nemzetközi összehasonlításban is jelentős termálvízkészletekkel rendelkezik. Egész pontosan Új-Zéland és Izland társaságában a világvezető hármasába tartozik. Hazánk gyógyvizei az ország szinte minden régiójában megtalálhatóak, közülük néhány - Sárvár, Gyula, Hajdúszoboszló, Hévíz, Bükkfürdő - pedig már Európai viszonylatban is elismertté vált. A fürdőfejlesztések szorosan összekapcsolódnak

a termálvizek gyógyvízzé nyilvánításával: a 2000-ben meghirdetett Széchenyi Terv nyomán 2010 végére mintegy 160 gyógy- és termálvízre épülő egészségturisztikai központ fejlesztése van soron. A tervek szerint a beruházások révén a látogatók száma megduplázódna, a turizmus ágazat bevételei pedig a négyeseresére növekednének. A fejlesztések nyomán a jövőben színvonalasabb, exkluzívabb szolgáltatásokkal várhatják a hazai fürdővárosok a látogatókat, ám ez egyúttal jelentős árdrágító tényezőként hat a fürdőingatlanok esetében. Jól ismert a fürdőkúrák gyógyító hatása, melyet azonban a legtöbben nemcsak egy-egy beutalás vagy nyaralás alkalmával kívánnak élvezni. A fürdőközei ingatlanoknak ráadásul megvan az az előnyük is, hogy nem csak szezonális kihasználtsággal működnének, mint például egy balatoni vagy egy Velencei-tavi ingatlan esetében vagy külföldön mondjuk egy



horvát tengerparti nyaraló esetében, hiszen a nyári hónapokon kívül is lehet élvezni a wellness- és termálfürdők előnyeit. Sőt! Az őszi vagy bizonyos tavaszi időszakokban jóval erősebb a külföldi, elsősorban német vendégek

megjelenése, mint a nyári időszakban. A téli időszakban pedig az utóbbi évek azt bizonyítják, hogy a belföldi igények is folyamatosan növekednek e téren. Befektetési célból ugyanakkor már nem érdemes egy ilyen jellegű





ingatlan vételében gondolkodni. A fürdők szomszédságában lévő lakó- és üdülőkínálat ugyanis már átélt egy áremelkedési hullámot, amely igencsak a magasba röpitette az ingatlanárakat. Éppen ezért aki a belföldi kényeztetés miatt mindenképpen fürdőközeli ingatlanvásárlásra csábul el, annak a kiválasztott fürdőhelyen ne a befektetés lebegjen a szeme előtt egy ház vagy egy nyaraló megvásárlásakor, hanem a neki megfelelő kényelem és pihenés megteremtése. Hévízen, amely 2006-ban a leggazdagabb magyar település címet nyerte el, az ingatlankínálatban szereplő újszerű házak négyzetméterára 200 ezer forint között mozog.

A fürdőhöz közeli részeken 300 ezer forint körüli négyzetméterenkénti árak fordulnak elő, ám a kínálatban egy-egy nyaraló esetében 500 ezer forint feletti négyzetméterenkénti árra is lehet bukkanni. Aki viszont a Balatontól 20 kilométer távolságra található, újonnan kiépült Kehidakustányban vásárolna nyaralót, annak mélyebben kell a zsebébe nyúlnia, ugyanis az élményfürdő fejlesztésével párhuzamosan az ingatlanárak is számottevően megugrottak. A ház-, nyaralókínálatban nem meglepőek a 600 ezer forint körüli négyzetméterenkénti árak sem. Orosháza-Gyopárosfürdön, ahol a városvezetés igencsak bízik abban, hogy a





fürdőfelújítások pozitívan befolyásolják az ingatlanpiacot, a legkeresettebbnek számító belvárosi és az üdülőterülethez közeli ingatlanok 150-250 ezer forintos négyzetméterenkénti ár körül mozognak. Miskolctapolcán jelentősen többet kérnek egy-egy nyaralóért: egy nagyobb családi ház értéke akár a több mint 100 millió forintot is elérheti.

Ahogy a többi fürdőváros esetében, úgy az árak Miskolctapolcán is a termálfürdők közelében a legmagasabbak. Az utóbbi években Egerszalókon is számottevően megugrottak az ingatlanárak, nem ritka, hogy a fürdőközei helyeken ez duplázódást jelentett. A belvárosi részeken az érdeklődők 500 ezer forintos négyzetméterenkénti árakkal számolhatnak, akárcsak Hajdúszoboszlón, ahol a termálfürdő közelsége négyzetméterenként akár 300-350 ezer forintos pluszt is jelenthet az árakban.



# Európai szabályozás készül

## az életjáradéokra



A magyar szabályozás várhatóan azért késik, mivel napirenden van az életjáradék jellegű pénzügyi termékek uniós szabályozása. Az életjáradék fejében megszerzett lakások 55 százaléka található a fővárosban, illetve Pest megyében. Az ingatlanok 80 százaléka tár-



sasházi lakás, 20 százaléka családi ház. Az átlagos lakásérték meghaladja a 10 millió forintot. Aki leköti a lakását, annak a nyaralóját is elfogadják további fedezetként az életjáradékkal foglalkozó pénzügyi cégek. A lakásért életjáradékot konstrukciót keretében,



például, egy 73 éves ügyfél 15 millió forintot érő lakásának megvásárlásakor, ha annak 33 százalékát kéri egy összegben előlegként, 33 ezer forint körüli havi járadékot kap haláláig. A pénzügyi társaságok minimális eltérést alkalmaznak a férfiak és nők járadékának számításakor. Ennek magyarázata, hogy a nők tovább élnek, így valamivel kisebb járadékot kapnak.

Van olyan társaság, mely az eddig a forgalmi érték maximum 33 százalékát elérő előleget 45 százalékra emelte. A havi járadék inflációkövetésénél eltörölte az évi legfeljebb 10 százalékos inflációra vonatkozó határt, továbbá az ügyfelek használati jogát haszonélvezeti jogra módosította. Ez korlátlan használatot jelent, vagyis akár bérbe is adhatja az ügyfél a lakást, viszont az életjáradékot nyújtó partnerének előbérleti joga van a szerződésben.



# Lakbértámogatás váltaná a szocpolt

A lakástámogatási rendszer felülvizsgálatát, a vállalkozói lakásépítéseket támogató szocpol helyett szociális bérlakásépítést és lakbértámogatást javasolnak a szakemberek. A mai támogatási rendszer évente 200-250 milliárd forintot emészt fel anélkül, hogy az igazán rászoruló csoportok lakásgondjait enyhítené, írja egy tanulmány. A tanulmány készítői úgy vélik, hogy a szociálisan nem igazán rászorulókat támogatását erőteljesen szűkíteni kell. Így például újra kell gondolni a lakástakarék-pénztárak



támogatási rendszerét, míg az újlakás-építéshez kapcsolódó „szocpolt” le kellene építeni. Csak utóbbi a használt lakás vásárlására fordítható félszocpollyal együtt évi 62 milliárd forint kiadás. Az így felszabaduló költségvetési forrásokat például bérlakásépítésre fordíthatnák. A szakértők úgy látják, hogy egy támogatási rendszer akkor érheti el valódi célját, ha eléri a háztartások 15 százalékát - 500-550 ezer családot -, és a lakásköltségeknek átlagosan a 30 százalékát fedezi. A program költsége előzetes becslés szerint évi 50 milliárd forint. A pénzhez új forrás sem kell, hiszen a meglévő támogatási formák racional-



izálása révén források szabadulhatnak fel. Szakértők javasolják a lakbértámogatási rendszer bevezetését, amely lakásonként legfeljebb 15 ezer forint lenne a lakás mérete, lakbére, illetve a család jövedelmi helyzetének függvényében, de nem haladhatná meg a piaci lakbér 30 százalékát. A költségek 70 százalékát az állam, 30 százalékát az önkormányzatok finanszíroznák. A támogatás odaitéléséről azonban nem az önkormányzatok, hanem a kistérségi szociális irodák, illetve a munkaügyi



központok döntenének. Utóbbiak a munkavállalók vándorlását ösztönözhetnék ezzel. Százezer háztartás támogatása évi 14-18 milliárdba kerülne. A lakáspolitikai változásához szervezeti változásokra is szükség van. Létre kellene hozni például egy „ügynökséget”,



amely koordinálná és felügyelné a támogatókat, követné a különféle jogcímeiken kifizetett pénzek hasznosulását. A bérlakás piac élénkítésére mindenféleképp szükség van, hiszen a munkavállalói oldalon nagyon sok család számára megoldatlan a lakáskérdés. Egyszerűbb egy munkaadónak is munkavállalókat keresnie, ha bérlakást kell csak váltania a családnak, semmint a saját tulajdonát képező lakást eladnia, majd a munkaadó településén új lakást, házat vásárolni. A technikai tényezők könnyebbé tétele mellett az anyagi terhek között is jelentős különbség van a bérlakás javára. Ennek megoldása azonban elsősorban állami feladat, egyrészt az állami bérlakások megépítése, az önkormányzati bérlakás piac beindítása és a vállalkozói bérlakás piac érdekeltté tételének sorrendjében.



## ***Milliókkal drágul a családi házak építése***

Év végéig 10 százalékkal drágulhatnak az építési anyagok az új törvénymódosítás miatt. A szakemberek vásárlói rohamot jósolnak.

Az osztrák Leier csoport előrejelzése szerint a legnagyobb mértékben a cserép, a téglák és a cement ára nő majd idén decemberig. Az építőipari szereplők ugyan több lépcsőben emelik az árakat, mégis szeptember után egyes



minőségi termékek ára tíz százaléknál is nagyobb mértékben emelkedhet. Az árak növekedésének egyik oka, hogy szeptember elsejétől életbe lép az a jogszabály-

módosítás, amelynek köszönhetően kevesebb rossz minőségű lakás épülhet Magyarországon. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szigorítása miatt élehetőbb, de drágább lakóparkok, családi





ház épül majd minőségi alapanyagokból, mindez viszont a lakáspiac további lassulásához vezet, hiszen az árak emelkedni



házak épülhetnek az országban. Szakértők szerint a következő években megépülő lakóparkok, házak csendesebbek lesznek, mert a törvény új módosítása kimondja, szeptembertől a zajvédelem miatt új lakóingatlant az autópályáktól legalább 250, az országos főutaktól legalább 50 méterre kell felépíteni. Szeptembertől már 10 méteres szintkülönbség



fognak. A következő hetekben az építőanyag-telepeken nagy roham várható, mert sokan úgy vélik, érdemes még az áremelés előtt venni építési anyagokat. Így egy átlagos, 18-20 milliós ház magánérés felépítése szeptembertől mintegy kétmillió forinttal kerülhet többre, mint eddig. A legnagyobb mértékben az előállításához nagy energiát igénylő termékek - például a cserép és a téglá - ára szökik majd fel.

esetén is liftet kell építeni a házakba és várhatóan megoldódnak a parkolási problémák is. Eddig a parkolóhelyek gyakran kicsik voltak, az új szabályozás szerint viszont a gépjárműtároló nagyságának el kell érnie a 2,75 métert. Várhatóan a nappalik is nagyobbak lesznek. Az új otthonok legalább egy szobájának alapterülete ugyanis el kell, hogy érje a 17 négyzetmétert. Az előrejelzések szerint így a lakások kényelmesebbek és egészségesebbek lesznek, és egyre több

