

„A VIDÉKFEJLES
KÖSZÖN
TECHNOLÓ
14 KÜLÖNBÖ

HIRDETÉS

2018. 02. 16. 08:22

INGATLANPIAC

MEGOSZTOM Tetszik 0

A külterületi övezetekbe szorulnak a kispénzű otthonteremtők

Felfedezték maguknak az üdülőövezeteket és a zártkerteket a nagyvárosok megdrágult lakáspiacáról kiszoruló kispénzű vevők. Még Budapest környékén is lehet 5 millió forint alatt lakható vagy azzá tehető ingatlant vásárolni.

A befektetőknek kedvezett, a kispénzűeket és az első lakást vásárlókat azonban kiszorította az áremelkedés a nagyvárosokból, ahol a drágulás az albérletek árában is érvényesült, menekülőre kényszerítve sokakat. Mindenekelőtt azokat, akiknek nincs havi százezrük lakást bérelni, és arra sincs esélyük, hogy belátható időn belül sokmilliós önrészre tegyenek szert a vásárláshoz – írja a Világgazdaság.

A nagyvárosok víkendházas övezetei, illetve a különböző okok miatt alulárazott települések piacán ugyanekkor néhány millió forintért állandó lakhatásra is alkalmas, vagy azzá alakítható ingatlanokat lehet vásárolni. Mindezt akkor, amikor Budapesten 5 millió forint alatt már megszűnt a lakáspiac, Pest megyében viszont még ezen az árszinten is van kínálat.



HIRDETÉS

Az Ingatlan.com által a vidéglakás keresésére kigyűjtött adatbázisból kiderül, hogy jelenleg is több mint 200 olyan lakás és ház található Budapest közelében, amelyekért legfeljebb 5 millió forintot kérnek a tulajdonosok. Ezek területi eloszlása érdekes: Pest megye budai oldalán mindössze 12 ilyen árkategóriájú ingatlan van, az összes többi a pesti oldalon helyezkedik el. A szuperolcsó ingatlanok esetében azonban résen kell lenni – figyelmeztet Balogh László, az Ingatlan.com vezető gazdasági szakértője.

A legtöbb nagyon alacsony árú ingatlan felújítandó állapotú, vagyis költeni kell rá, vagy üdülőövezetben található, ami miatt a forgalmi értéke az átlagosnál alacsonyabb, ráadásul hitelt is nehezebben vagy kevesebbet adnak rá a bankok.

Aki csokot vagy kamattámogatott hitelt venne fel lakóingatlan vásárlásához, annak nem alternatíva a külterületi ingatlan, mert azok csak belterületire igényelhetők – teszi hozzá Trencsán Erika, a BankRáció.hu hitelszakértője. Ha az üdülőként nyilvántartott ingatlanon lévő épület nem lakásfunkciójú, az további hátrányokkal jár, például csak szabad felhasználású hitellel lehet megvásárolni. Tovább árnyalja a képet az épületekkel kapcsolatos szerkezeti megkötés, ami éppen a klasszikus üdülőövezeti faházak esetében érdekes, mert a könnyűszerkezetesek korlátozottan hitelképesek.

Van bank, amelyik csak érvényes építőipari műszaki, úgynevezett ÉMI-engedéllyel rendelkező, legfeljebb tízéves épületet fogad el fedezetként. Ha azért olcsó az ingatlan, mert még csak komfortosnak sem minősül – ami a fűtés, az áram és a víz meglétét feltételezi –, akkor a korszerűsítése jelentős költség, de hitelből is finanszírozható, viszont építkezés után áfát visszaigényelni csak belterületi ingatlannál lehet.

A telkek beépíthetősége nagyon változó, erről is érdemes tájékozódni az önkormányzatnál, mert más szabályok vonatkoznak a belterületi és a külterületi telkekre, illetve az üdülőövezetire is – mondja Balogh László. Mint elmondta, az alsó árkategóriában keresőknek az építményadó – maximális mértéke 1854 forint négyzetméterenként – lehet még nem tervezett költség, de a lakásként funkcionáló épületek tulajdonosait általában mentesítik az önkormányzatok az adó megfizetése alól. A külterületi vagy üdülőövezeti ingatlanokhoz azonban általában nagyobb kert vagy telekterület tartozik, ami előnyükre szolgál.

CÍMKÉK

INGATLANPIAC | KÜLTERÜLET | LAKÁSPIAC | LAKÁSVÁSÁRLÁS | OTTHONTEREMTÉS | ÜDÜLŐÖVEZET | ZÁRTKERTI ÖVEZET

SZÓLJ HOZZÁ!

EZEK IS ÉRDEKELHETNEK

DUOL.HU



Jön az új ezerforintos

LAKASKULTURA.HU



Ha mesélni tudnának: régi villák izgalmas történetei