

Bezár ×

áfagazdaságBalogh Lászlóingatlan.comlakásépítés

Lakáspiac: maradnak a jó kilátások

Hírek2018.11.07., szerdaHalaska Gábor

Ajánlom 0 Megosztás

Fellélegezhet a lakáspiac, mert a kormányzat – az érdekképviseletekkel egyeztetve – 2023 végéig haladékot adna a már engedélyt kapott, vagy bejelentett új társasház építéseknél. Az ágazat tehát még évekig építheti fel kedvezményes áfakulccsal a már megkezdett új otthonokat, így elkerülhető a 2019-es kivitelezési véghajrá, egészségesebben fejlődhet továbbra is a lakáspiac.

Az idén 20 ezer új lakást adhatnak át, ami 8 éves viszonylatban hatalmas rekordot jelent, és azt mutatja, hogy a lakásépítések száma végre a válság előtti szintet közelíti. Sőt, a lendület megtörése is egyre kevéssé valószínű. Miért? Mert várhatóan a november elején már folyamatban lévő, pontosabban engedélyt kapott építéseknél megmarad a lakásáfa kedvezmény, így 2019-ben és 2020-ban még nem kell tartani a visszaemelkedő lakásáfa negatív hatásaitól, az elkezdett építkezések, akár csak engedély szintjén, megkapják a kedvezményt.
Ez különösen jó hír most a kissé elbizonytalanodott lakáspiacnak. Így ugyanis kellő mértékű „levegőhöz jut” az eddig megfeszített tempóban működő a lakásépítés, így pedig az új lakások iránti kereslet kiegyensúlyozottabb lehet.

A lényeg: a Pénzügyminisztérium jogszabály-módosítást kezdeményez, mely szerint a 2018. november elsején építési engedéllyel rendelkező otthonok eladására 2023 végéig vonatkozhat majd a kedvezményes, 5 százalékos áfakulcs. Szintén 2023 végéig meghosszabbítaná a javaslat az kedvezményes áfaidőszakot azoknál a 300 négyzetméternél kisebb családi házaknál, amelyek építését 2018. november 1-ig bejelentették.

Balogh László, az ingatlan.com vezető gazdasági elemzője szerint a szakmai szervezetek javaslatain alapuló szabályváltoztatásról ugyan még nem jelent meg a törvényjavaslat és azt még nem fogadták el, de, ha életbe lép, akkor a tervezhetőbbé válnak a fejlesztések, lesz elég idő az építkezések befejezésére. Emellett a vevőknek sem kell tartaniuk attól, hogy – a kivitelezésben tapasztalható csúszások miatt – 2020-tól egyik napról a másikra akár 20 százalékkal megemelkedik a korábban kialkudott vételár a magasabb áfakulcs miatt.

Ez a várható új szabály annak is kedvező, aki már minden papírt beszerzett, sőt, akár le is szerződött az építkezésre, de az ismert építőipari kapacitáshiány miatt eddig nem tudott belevágni a kivitelezésbe. Ezzel szerencsére lassulhat az új lakások drágulási üteme is, mert a beruházók az elmúlt időszakban folyamatosan beárazták a 2020-ban életbe lépő áfaemelést.

A piac alapját jelentő hitelezés is stabilan pörög: szeptember végéig közel 642 milliárd forint lakáshitelre kötöttek szerződést a bankok, ami az előző év azonos időszakához képest óriási, 36 százalékos emelkedést jelent! Látványos bővülés történt az 5-10 évre fix törlesztést garantáló lakáshiteleknél is, itt a közel 200 milliárdos összeg most duplája a tavalyinak – derült ki a Bankráció elemzéséből.

Közben pedig a lakásépítési kedv sem lanyhul: az év első kilenc hónapjában több mint 10 ezer lakást adtak át, ami 28 százalékos növekedést jelent éves szinten. Közben az első háromnegyed évben közel 27 ezer lakás építésére adtak ki engedélyt. A kiadott új engedélyeket részletesen megnézve kiderül az is, hogy összesen 10 322 lakóépület építését tervezik az építtetők, ami 1,2 százalékos emelkedést jelent. A háromnál több lakásos épületekre, vagyis a társasházakra kiadott engedélyek száma pedig 5 százalékkal, közel ezer darabra nőtt. Emellett jelentősen, 33 százalékkal 5407 darabra emelkedett az eladási céllal megépült lakások száma, ami pedig arra utal, hogy az elmúlt években elindított beruházások sorra befejeződnek.

Borítófotó: PuzzlePix / Ekaterina Muzyka, Dreamstime.com

Ajánlom 0 Megosztás

- Szöveg
- Kép/Videó
- Konferenciák
  - Bemutatkozás
  - Aktuális rendezvények
  - Korábbiak
  - Cikkek
- Top 200
  - Bemutatkozás
  - Program
  - Korábbiak
  - Cikkek
- Keresés