Magyar Nemzet
2019.03.13 - (14. oldal)

Járható út lehet az illetékemelés

A befektetői lakásvásárlások lendületét összetett intézkedések foghatnák vissza

Egyre többször kerül elő a lakáspiaci befektetők kérdése, mivel a nagyarányú drágulás egyik okát nyilvánvalóan ők jelentik. A jegybank nemrég ismertetett programjában felvetette, hogy hozzá kellene nyúlni az illetékszabályozáshoz, mert ez visszafoghatná a budapesti áremelkedést. A lapunk által megkérdezett ingatlanpiaci szakértő szerint érdemes lenne több megkülönböztetést tenni a befektetői célú vásárlások után fizetendő illetéknél.

Pintér Balázs



Szinte biztosra vehető az üzleti megfontolás, ha valaki a harmadik ingatlanát szerzi meg Fotó: Havran Zoltán

Korábbi lakáspiaci jelentéseiben a Magyar Nemzeti Bank (MNB) már jelezte, hogy az erőteljes budapesti lakásdrágulást figyelemmel kell követni, de konkrét közbelépést eddig nem szorgalmazott. Versenyképességi programjában azonban a befektetési cél esetén szigorodó lakásvásárlási szabályokat vetett fel. A jegybank szerint ugyanis Budapesten az árak nagymértékű emelkedéséhez a befektetői vásárlások magas, mintegy negyvenszázalékos aránya is hozzájárul. – Ezek tükrében érdemes lehet a fővárosi áremelkedést hűteni az illetékszabályok szigorításával a befektetési célú lakásvásárlás esetén – fogalmaz a dokumentum, amely egyúttal a fiatalok otthonteremtésének és életkezdésének támogatása érdekében célszerűnek tartaná az első lakástulajdon (tulajdoni hányad) megszerzésének illetékmentességét.

Jelenleg alapesetben négy százalék az illeték, ami egy ötvenmillió forintba kerülő lakásnál kétmilliós kiadást jelent. Lapunk számításai szerint az illeték egy-két százalékpontos emelése nem okozna érdemi veszteséget annak a tulajdonosnak, aki kiadná a lakást. Az elérhető éves hozam mindössze egy-két tizeddel csökkent akkor is, ha kétszeres, vagyis nyolcszázalékos illetékkel számoltunk. Ilyen kis különbözetet már alig néhány hónapos kiadásból származó bevétel fedez. Jóval nagyobb a különbözet, ha kisebb bérleti díjjal számolunk. Egy közepes méretű, budai, új építésű lakásnál például az eredetileg kétszázezerrel számolt bérleti díj helyett 180 ezerrel számítva a havi bevételt, már 3,5-ről 3,1 százalékra csökkent a hozam szintje.

A jegybank a befektetési motiváció nehezítése érdekében egyébként a családi otthonteremtési kedvezmény (csok) összegének differenciálását is javasolja a már tulajdonolt ingatlanok száma alapján. Felvetik, hogy a drágulást a lakossági megtakarítások ingatlanpiacon kívülre terelésével is lehetne hűteni.

– Fontos lépés, hogy a jegybank felismerte a problémát. Ha belenyúl az állam a mostani rendszerbe, annak jelentős hatása lesz az egész budapesti lakáspiacra – mondta lapunk érdeklődésére Balogh László, az Ingatlan.com vezető gazdasági szakértője. A következő egy év során Budapesten vásárolni szándékozók 65 százaléka venne ingatlant saját magának, a befektetői szándék 18 százalékban jelent meg – jelezte a Money.hu reprezentatív felmérésére hivatkozva. A kérdés az, hogy a további célra, például a gyereknek szánt lakás – amely mintegy 17 százalékos arányt jelentett – minek számít. – Ha valaki úgy vesz lakást a kiskorú gyerekére gondolva, hogy még évekig kiadja, nehéz eldönteni, hogy befektetésről vagy előtakarékosságról van-e szó. De ez a felvetés olyanok esetében is elmondható, akik a nyugdíjuk mellé szeretnék időskori éveiket egy lakás kiadásával biztosítani, mert ez az oly sokat emlegetett öngondoskodás egyik lehetséges útja – mutatott rá Balogh László.

A szakértő az illetékdifferenciálást ugyanakkor járható útnak nevezte. Ha az első lakásvásárlás illetékét teljes mértékben eltörölnék – ahogy az szerepel a jegybanki felvetésben –, a harmadik vagy sokadik lakás vásárlásánál viszont valóban érdemes lenne a jelenlegi, négyszázalékos szint emelése. Balogh László szerint az említett okok miatt a második lakás megszerzését nem célszerű a jelenleginél nagyobb mértékben terhelni.

A Duna House (DH) a szabályok módosítását elsősorban kedvezmény formájában tartja ösztönző hatásúnak, így kifejezetten támogatja az első lakásvásárlókhoz kapcsolódó illetékkedvezmények kibővítését, felülvizsgálatát. A DH szerint a befektetési célú vásárlóknak jótékony hatásuk is van, mert elősegítik a lakásállomány folyamatos megújulását.