

Az áfa az otthon kulcsa

HANYATLÁS Ötödével kevesebb az építőipari megrendelés, és alig kérnek engedélyt lakásépítésre. Ezekért nem csak a koronavírus a felelős.

VARGA DÓRA

Látványosan visszaesett az építkezési kedv minden szektorban: a KSH friss monitoradatai szerint augusztusban a tavalyinak csak a fele volt az építési engedélyt kapott épületek összesített alapterülete. A turizmus bezuhanása ellenére a szálláshely, vendéglátás szektorban még nagyjából tartják a szintet a tervezett építkezések: az engedélyek alapján a megépítendő alapterület a tavalyi 31 ezerről csupán 28 ezerre esett vissza. A mezőgazdasági és az ipari szektorban viszont drasztikus a csökkenés: előbbiben megfeleződött, utóbbiban a negyedére zsugorodott a megépítendő ingatlanok alapterülete. A lakások

esetében pedig a tavalyi augusztusi 366 ezer négyzetméterről 171 ezerre esett vissza a megépíteni tervezett és engedélyezett alapterület.

A lakásépítési engedélyek száma ráadásul még az áprilisi mélypont idején kiadottaknál is kevesebb, mindössze 1412 volt a nyár utolsó hónapjában. A koronavírus magyarországi megjelenése előtt, januárban és februárban még több mint 2 ezer, márciusban pedig csaknem 3 ezer lakásépítés kapott zöld utat: ez zuhant be áprilisa 1631 engedélyre.

Az Építési Vállalkozók Országos Szakszövetségének (ÉVOSZ) szokásos évközi konjunktúrafelméréséből is az látszik, hogy a járványhelyzet jelentős kihatással van az építőipari rendelésszámlájának alakulására: az ugyanis drasztikusan, több mint 20 százalékkal csökkent július végére. Ennek az ÉVOSZ szerint több oka is van. Az építési-beruházási közbeszerzések száma a tavalyi 57, értéke a 76 százaléka esett vissza. A megkérdezett

400 építőipari kivitelező, tervező vállalkozás válasza alapján hónapról hónapra csökken a fizetőképes kereslet. A járványhelyzet lényegesen megváltoztatta a települési önkormányzatok pénzügyi helyzetét, így ebben a körben estek vissza a legnagyobb mértékben az építési megrendelések – sorolja a problémákat a szövetség.

Ezek után nem meglepő, hogy a vállalkozások 41 százaléka említette a megrendelések hiányát mint üzleti tevékenységüket leginkább akadályozó tényezőt. Első helyen, 60 százalékkal, ugyanakkor továbbra is a szakemberhiány áll, a járványt pedig szintén 41 százalék jelölte meg problémaként.

Az építési vállalkozók azt is jelez-

Az önkormányzatok pénzügyi

helyezete sokat romlott, ezért ebben a körben estek vissza legnagyobb mértékben az építési megrendelések

Vidéken feleakkora a lakásár

A vidéki megyeszékhelyeken 615 ezer forintra rúg az új építésű lakások átlagos négyzetméterára: ez a fővárosi érték több mint fele. Az egy évvel korábbi négyzetméterárakhoz képest ugyanakkor ez 14 százalékos növekedést jelent – mutatott rá az Otthon Centrum. A legtöbbet, 771 ezer forintot Debrecenben kell fizetni egy négyzetméterért, a legkevesebbet, 368 ezer forintot Hódmezővásárhelyen kérik. A legdrágább városok négyzetméterára a külső pesti kerületek átlagárával egyezik meg, a legborsosabb projektet Debrecenben hirdették meg: 1,379 millió forintot kérnek négyzetméterenként. Ennél több mint egymillióval kevesebbet, 325 ezer forintot kell fizetni egy hódmezővásárhelyi, jelenleg a legolcsóbbnak számító projektben egy új lakás négyzetméteréért.



FOTÓ: NÉPSZAVA

ték, hogy számos, már előkészített projekt sem indult el, a lakosság kívár „az áfa alakulását téve közép-pontba”, a nagy ingatlanfejlesztők pedig a kedvezményes áfájú rozsdadozveti program pontosító szabályaira várnak. A járvány két hulláma között ugyanakkor a lakásépítési és -felújítási részpiac megélné. Utóbbi esetében viszont a szerződéses nélküli munkavégzés elterjedtsége okoz fejfájást a vállalkozóknak. Az ÉVOSZ a piac tisztítása érdekében ezért továbbra is azt szorgalmazza, hogy a lakásfelújítókat ösztönözzék áfa-visszaigénylési lehetőséggel – 3 millió forintig – a számlák megkövetelésére.

Az áfa kérdése tehát több szempontból is megkerülhetetlennek látszik a lakásépítéseknel. A szakértők egybehangzó véleménye szerint elsősorban a forgalmi adó visszaemeléséért kell adni ki egyre kevesebb lakásépítési engedélyt, a járványhelyzet pedig csak tetézte a problémákat. A lakásállomány megújításához ugyanakkor évi 40 ezer új otthon megépítésére volna szükség, ennek elérése azonban látványosan felpörgette az építkezési kedvet, ám még tavaly is csupán a kívánatosnak csupán a fele, mintegy 20 ezer lakás

ELKÉPESZTŐ ÁRAK

A négyzteres különbség sem ritka az ország különböző pontjain épülő új lakások négyzetméterárai között

épült meg. A sokasodó figyelmeztetések ellenére a kormány tavaly év végén kivezette az áfakedvezményt, így néhány kivételtől eltekintve ismét 27 százalék adó terheli az építkezéseket. Az eredmény pedig már jól látszik a számokon.

Az Otthon Centrum összesítése szerint az egy évvel ezelőtőlhez képest 25 százalékkal kevesebb lakásépítési projekt indult el a megyei jogú városokban: jelenleg 293 társasházilakás-projekt keretében 8085 új otthon épült, míg egy éve ilyenkor még több mint 9200 kivitelezése volt folyamatban. Az első három negyedévben Győrben zajlott a legtöbb, 1216 lakás építése, Debrecenben 1000, Szegeden 872 épült, ezek fele már elkelt.

3 millió

forintig áfa-visszaigénylési lehetőséget javasol a lakásfelújítóknak az ÉVOSZ