

OTTHONTEREMTÉS | Folyamatosan bontakozik ki a lakásvásárlást támogató rendszer

Máris új építési projektek startolnak



SÁNDOR TÜNDE | További építési telkeket keresnek a lakásépítő cégek, de árcsökkentésre is van példa az ismételt áfacsökkentés és a CSOK-osok áfa-visszaigénylési lehetőségén felbuzdulva.

Még inkább felporzolt a lakáspiac annak a hét végi bejelentésnek a hatására, hogy a családi otthonteremtési kedvezményt (CSOK) igénybe vevők januártól visszaigényelhetik a lakásvásárlás áfáját. Néhány nappal korábban az a terv vált ismertté, hogy a 2022. december 31-ig építési engedélyt szerző lakások áfája 5 százalékos lesz. „A CSOK-ot érintő döntéssel a nagyobb lakások kategóriájában nő az új lakások versenyképessége a használtakéval szemben – vetítette előre a lehetséges hatásokat az egyik legnagyobb lakásépítő vállalatcsoport, a Metrodom értékesítési igazgatója, Kricsfalussy

Tamás. A cégénél máris új építési telkeket keresnek, és növelik a jövőre induló projektek számát. A CSOK eddig csak három gyerek megléte esetén volt igazán nagy segítség, most viszont az áfa egy gyermek után is visszaigényelhető, ha egyébként megvan a CSOK-jogosultság, és élnek is vele. Például ha egy 65 négyzetméteres, két hálószobás és 10 négyzetméteres erkéllyel rendelkező lakást 63 millió forintért vesz meg az a CSOK-os család, amely eddig egy gyermekkel 600 ezer forint kedvezményt írhatott le a vételárból, most majd visszaigényelheti az ár teljes 5 százalékos áfatartalmát is, a példabeli lakásnál 3 millió fo-

ÉRTÉKESÍTÉSRE MEGHÍRODOTT ÚJ PROJEKTEK | 2019. III. né. ▶ 2020. III. né. (darab)



Forrás: Budapesti Lakásközvetítő Rendszer Igazgatója

rintot. A Metrodomnál máris döntöttek: azonnali hatállyal mintegy 10 százalékkal csökkentik az egyetlen, 27 százalékos áfás projektjükben a bruttó árakat, ha a vételár 90 százalékát csak jövőre, 5 százalékos áfakulccsal kell megfizetni.

Az új lakást vásárlókkal többnyire nettó ár plusz áfa konstrukcióban szerződnek a cégek, az áfakulcs változása miatt az ilyen szerződések nem kell most módosítani. A fejlesztési tervek viszont gyorsan, hiszen a kedvezményes áfa ismét határozott, rövid időtávra szól.

Felgyorsítja projektjeinek indítását a Biggeorge Property is, amely jelenleg ezer lakást épít, szerződnie pedig kétféle módon szokott, net-

tó ár plusz áfával és bruttó vételárban is. Mindenesetre a kedvezményeket korábbi akcióiban nagyrészt már megelőlegezte vevőinek az áfacsökkentésben közvetlenül érintett, 27 százalékos áfával indult III. kerületi Waterfront City projektben – tájékoztatott Demetrovits Petra értékesítési igazgató. A cég vásárlóit is megmozgatta az áfacsökkentés híre, elsősorban az abból adódó árváltozás pontos összege iránt érdeklődnek. A Biggeorge Property előkészítés alatti projektjeire is vonatkozhat a korábban beharangozott rozsdaövezeti áfacsökkentés.

„Az újabb kormánydöntések a minőségi újlakás-állomány bővülését jelentősen segíthetik” – hangsúlyozta Martin János, a Wing csoporthoz tartozó, több mint ezer lakást fejlesztő Living üzletág igazgatója. A bejelentés óta kissé emelkedő érdeklődést tapasztalnak, elsősorban azzal kapcsolatban, hogy a tervezett lakásvásárlást hogyan érinti az áfadöntés. A Living öt lakóparkjában eladott lakások aránya a 65 százalékhöz közelít, a lakások 20 százalékának megvásárlásához használják fel a CSOK-ot, projektenként változó arányban.

Árhinta

Az áfaváltozás miatt a szűkítő kínálat felfelé, a válság viszont lefelé nyomja az árakat az újlakás piacon, emiatt utólag szinte lehetetlen lesz elkülöníteni a különböző tényezők árhatását. Átkorrekciók, árváltozások biztosan lesznek – vélik a piaci szakértők, de szerintük most nem ismétlődik meg, ami néhány éve, a CSOK bevezetése után, amikor sok fejlesztő hirtelen megemelte a családi méretű új lakások árát. **IVG**