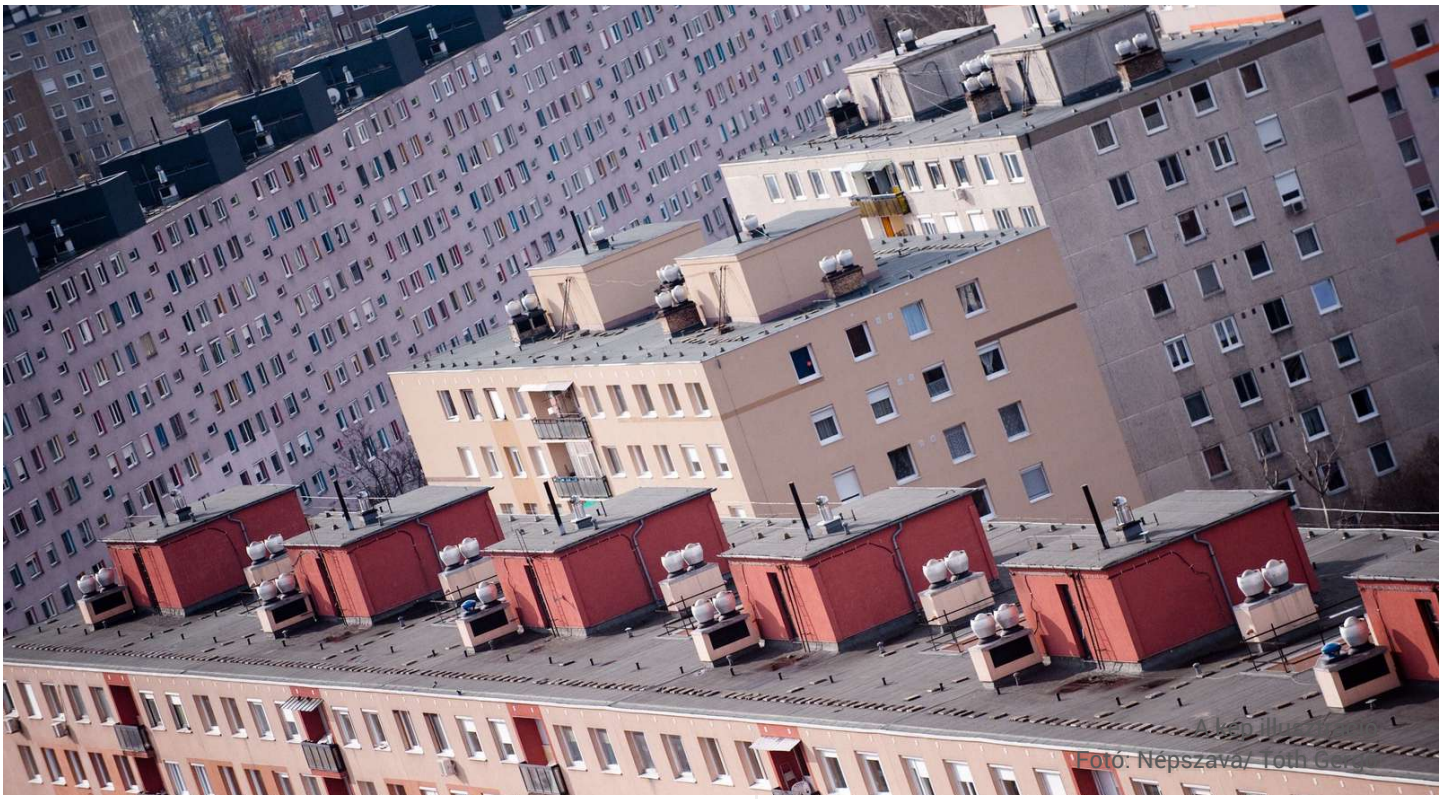
NÉPSZAVA

HIRDETÉS

A többmilliós foglalót és az új otthonukat is bukhatják a lakásra várók



Fotó: Népszava/ Tóth Gé

Varga Dóra,

2018.08.01 09:00

Frissítve: 2018.08.01 09:14

Megosztás

TÁRSADALMI CÉLÚ HIRDETÉS

Jelentős drágulást hoz az ingatlanpiacon a kedvezményes áfa kivezetése, ami a hitelből vásárlókat akár el is lehetetlenítheti.

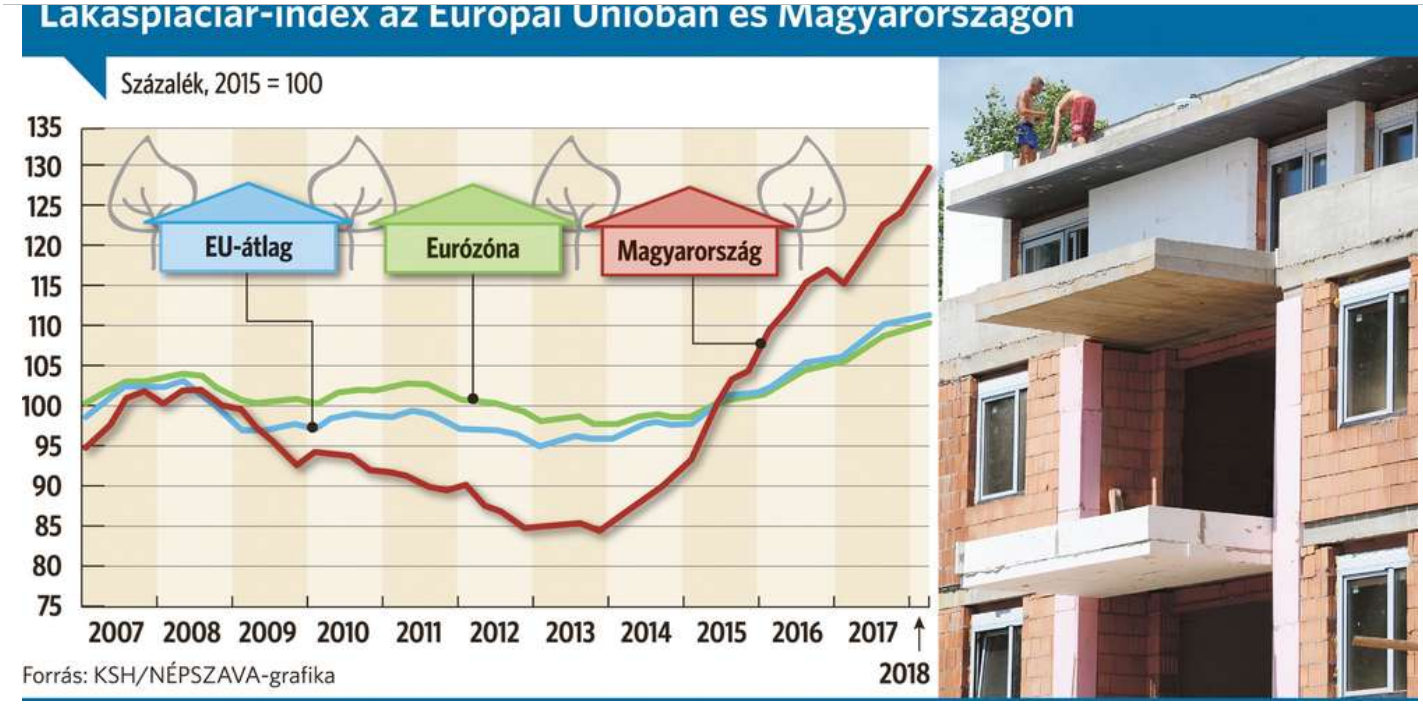
Hirdetés



*

Nehéz helyzetbe kerülhetnek azok a lakásvásárlók, akiknek 2019-re ígért lakásai csak 2020-ra készülnek el: a csúszás miatt az eredeti árhoz képest több millió forinttal többet kell majd fizetniük ugyanazért az ingatlanért. Az újlakások kedvezményes 5 százalékos áfája 2020. január 1-jétől ugyanis ismét 27 százalékra nő. Emiatt például egy eredetileg 40 millió forintért kínált lakás ára 48 millió forintra kúszik fel. Márpedig a lakásátadások csúszása – az építőanyag- és munkaerőhiány miatt - nem ritka jelenség ma az ingatlanpiacon: a projektek kétharmada legalább 1 hónapos késésben van, de előfordul féléves-éves csúszás is. Mindez különösen a hitelből vásárlóknak okoz majd komoly problémát.

A készpénzes vevők kikerülhetik a drágulást például úgy, hogy a csúszás ellenére megbíznak a kivitelezőben, és a teljes vételárat – kedvezményes áfával - kifizetik 2019 végéig. A lakásvásárlások mintegy fele azonban hitelből történik. A bankok viszont csak akkor folyósítanak, ha a használatbavételi engedély is megvan, azaz ténylegesen elkészült a lakás, ezért a hiteles vevő nem tudja előrébb hozni a vételár kifizetését – magyarázta Trencsán Erika, a Bankráció.hu szakértője.



Az ilyen nagymértékű drágulás fedezetét azonban nem biztos, hogy a vevők ki tudják gazdálkodni: nem valószínű, hogy van további több millió forint készpénzük, és a jövedelemarányos törlesztőrészlet-szabályok miatt - pláne hogy ősztől szigorodnak is a feltételek – az sem biztos, hogy további hitelösszegeket kaphatnak a banktól. Ha viszont nem tudják kifizetni az ingatlan megnövekedett vételárát, nem csak a lakás úszik el, de elvesztik az addig befizetett több millió forintos foglalót is.

A bankok maguk is keresik a megoldást, hiszen nekik sem érdekük a jól fizető ügyfelek elvesztése. Az egyik megoldást a szakaszos finanszírozás jelentheti, ami persze kockázatos lehet a bankok számára, ha mégsem készül el az adott ingatlan. Úgy tudjuk: az egyik pénzintézet ezért abban gondolkodik, hogy a csúszó projekteknél a használatbavételi engedély hiányában is folyósítana 2019. december 31-ig - a lakások készültségi fokának megfelelő mértékben - kölcsönt, de azt a banknál vezetett zárolt számlára utalná, amely felett a lakás építtetője csak a használatba vételi engedély megszerzése után rendelkezhetne. Ily módon legföljebb a hitelösszeg 95 százalékát adná oda a bank, és a vevőnek is ki kellene fizetnie a rá eső önerőt 2019. december 31-ig. Így csak csupán a kölcsönből fennmaradó 5 százalékot terhelné a magasabb áfa.

Ez az eljárás ugyanakkor a Pénzügyminisztérium szerint nem felel meg az áfa-törvénynek. A tárca Portfóliónak küldött állásfoglalása szerint az ugyan nincs megszabva sehol, hogy mekkora összeget lehet előlegként odaadni: tehát, bár életszerűtlen, akár a teljes vételárat ki lehet így fizetni jóval a lakás elkészülte előtt a kedvezményes áfával. Ahhoz azonban, hogy egy összeg előlegnek minősülhessen, többek között szükséges, hogy az a termék

értékesítőjének a rendelkezésére álljon. Márpedig zárolt számla esetén ez a feltétel nem teljesül.

Az áfa körüli bizonytalanság tehát továbbra is uralja az ingatlanpiacot, ami egyre látványosabban veti vissza az építkezési kedvet is. A jogszabály ugyan a kezdetektől világosan kimondja, hogy csak 2019. december 31-ig alkalmazható a kedvezményes áfakulcs, ám Varga Mihály pénzügyminiszter a piac reményeit letörve csak a választások után jelentette ki egyértelműen, hogy tényleg nem lesz hosszabbítás. A beruházók úgy tűnik, ennél kicsit hamarabb a realitás talajára léptek, legalábbis jóval kevesebb lakásépítésre kértek engedélyt az elmúlt félévben. A KSH legfrissebb adatai szerint 2018 első félévében ugyan 30 százalékkal több lakás épült, mint a tavalyi év azonos időszakában, az építési engedélyek és bejelentések alapján építendő lakások száma azonban csaknem 9 százalékkal, 18 066-ra csökkent, az építendő lakásoké így Budapesten 27, a megyei jogú városokban és a községekben pedig 3,5 százalékkal esett vissza.

A beruházók inkább a már megkezdett projektek befejezésére koncentrálnak, hogy a munkaerő- és építőanyaghiány idején is át tudják azokat adni a kedvezményes áfa megszűnéséig, ezért kevésbé kezdenek újabb építkezésekbe. A tavalyi 15 ezer után az idén és jövőre ezért még évi 20-25 ezer új lakás készülhet el, utána azonban legalább 10 százalékos visszaesés jöhet, főként az eladási célra épülő lakások piacán – vélekedett érdeklődésünkre Balogh László, az ingatlan.com vezető gazdasági szakértője.

A lakásárak ebben a helyzetben 2020 elején jelentősen megugranak majd, hiszen az áfa-változás önmagában több mint 20 százalékos drágulást eredményez. Ez azonban már a többség számára megfizethetetlen lakásárakat jelent, ezért emiatt is csökken majd a lakásépítési kedv. A kevesebb projekt miatt visszaeső kereslet ugyanakkor várhatóan normalizálja majd az egekbe szökött építőanyagárakat, és mérsékelheti a szakember hiányt, ami ellensúlyozhatja az áfa-emelkedést. Így 2020 elejéhez képest idővel ismét visszaeshetnek majd az ingatlanárak, ám minden bizonnyal még így is többe kerül majd egy lakás két év múlva, mint most.

Minden huszadik lakást külföldi vesz meg

Tavaly 7 371 magyarországi lakást vásároltak meg külföldi állampolgárok, ami a teljes lakáspiaci forgalom 4,8 százalékát tette ki. A legtöbb lakást a németek, a kínaiak és a románok veszik. Az idősebb német, holland és svájci vevők főleg vidéken vásárolnak, a jóval fiatalabb kínaiak túlnyomórészt Budapesten. A legtöbbet, átlagosan 41 millió forintot a kínaiak költenek lakásvásárlásra. A fővárosban az összes eladott lakás 8,8 százaléka került

vevőkre jellemző, 23 millió forintot. Mindez a KSH legfrisebb lakásárindex kiadványából derül ki, az adatok pedig rímelnek Varga Mihály szavaira, aki többek között azzal indokolta pár hete a kedvezményes lakás-áfa kivezetését, hogy a fővárosi új építésű lakások 10 százalékát külföldiek vásárolták meg.

Beragadt a hazai élet-színvonal, hiába nyújtózkodunk az uniós jólét után



Fotó: Shutterstock/

nepszava.hu
2018.08.03 12:39
Frissítve: 2018.08.03 13:00

Megosztás