

LIVING

5 SZÁZALÉKOS ÚJ LAKÁS ÁFA 2020-BAN:
ÁTVÉRÉS, VAGY KIHAGYHATATLAN LEHETŐSÉG?

Tartalomjegyzék

Miért vannak még ma is 5 százalékos áfával kínált új lakások?.....	2
Mit jelent ez a gyakorlatban?.....	2
Milyen és mennyi lakás közül lehet válogatni?.....	3
5 százalékos áfás lakások.....	4
Mekkora áremelkedést hozhat az áfakulcs növekedése?.....	4

Tavaly év végéhez közeledve sok hír és hirdetés szólt arról, hogy érdemes kihasználni az utolsó esélyeket az új lakás vásárlásra a még érvényes kedvezményes, 5 százalékos áfakulcs mellett. Sokan éppen ezért talán meglepve tapasztalták, hogy az év végi híradat ellenére mégsem tűntek el az 5 százalékos áfával árult otthonok a piacról, és talán kicsit óvatosan közelítenek az ilyen projektekhez, átverést szimatolva. Félni azonban egyáltalán nem kell az ilyen lakásoktól, sőt érdemes megragadni az általuk kínált lehetőségeket.

Miért vannak még ma is 5 százalékos áfával kínált új lakások?

A jelenlegi helyzet magyarázatát kezdjük egy kis visszatekintéssel. 2016 év elején jelentős változást hozott az új lakások piacára az áfakulcs csökkentése. Az életbe lépett új szabály szerint ugyanis, a 2016 január 1. és 2019 december 31. közötti átmeneti időszakban értékesítésre kerülő új otthonok esetében a korábbi 27 százalékos áfa teher 5 százalékosra csökkent.

A hatás nem maradt el, az építkezések felpörögtek hazánkban, különösen a fővárosban. A piaci szereplők azonban vevői és eladói oldalon egyaránt reménykedtek a kedvezményes időszak hosszabbításában.

2018 novemberében valóban könnyítettek a szabályokon, és az **új rendelkezés értelmében a 2018 november 1. előtt jogerős építési engedélyt szerző projektek lakásait - a korábbi határidőt kítolva - egészen 2023 végéig 5 százalékos áfakulcs mellett lehet értékesíteni.**

Mit jelent ez a gyakorlatban?

1. A fejlesztő megszerezte 2018. november 1. előtt a jogerős építési engedélyt

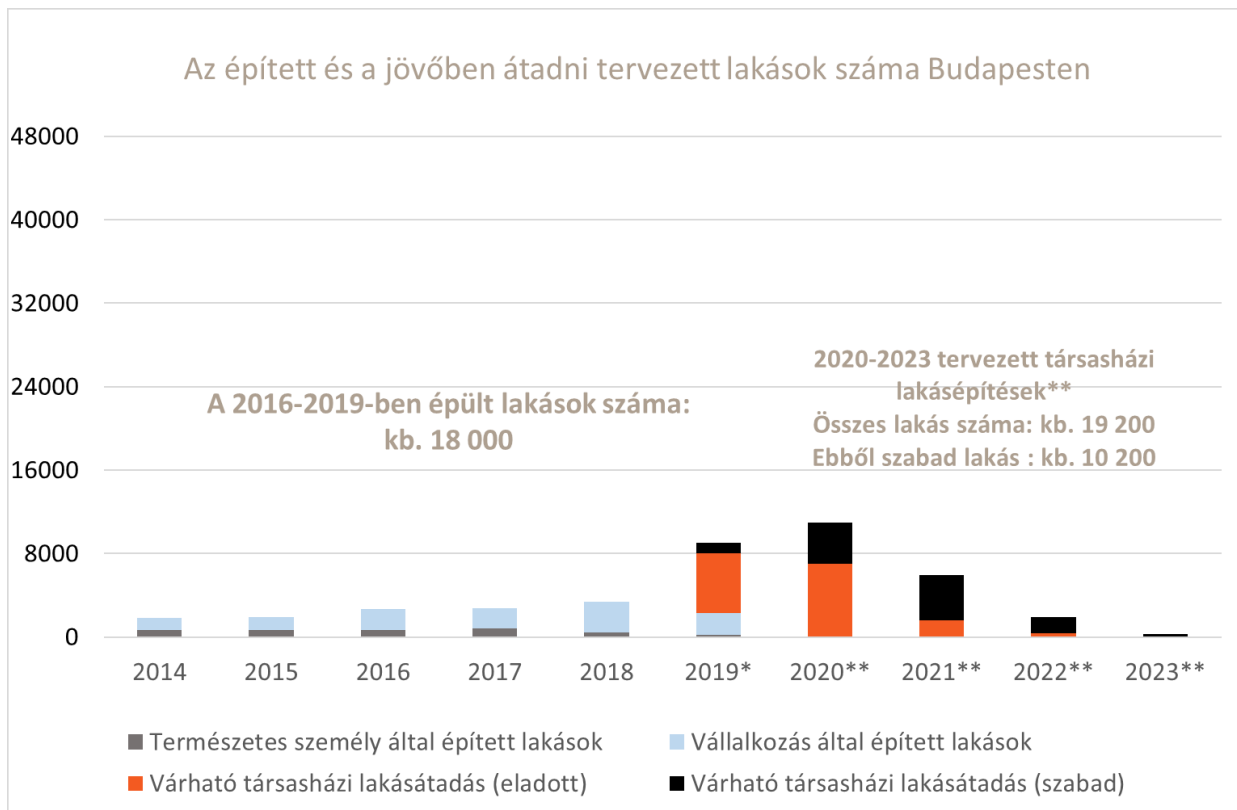
A 2018 november 1. előtti engedéllyel rendelkező fejlesztők számára nagyon kedvező helyzetet eredményezett a szabályok változása, az építkezéseik befejezésével kevésbé kellett sietni, akár az elindításukat is későbbre lehetett halasztani, hiszen esetükben egészen 2023 végéig alkalmazható marad eladáskor az 5 százalékos áfakulcs.

2. A fejlesztő 2018 november 1. után szerezte meg a jogerős építési engedélyt

Azon beruházások esetében, ahol az engedély csupán 2018 november 1. utáni, 2020. január 1-től véget ért a kedvezményes áfakulcs időszaka, a fizetendő vételárreszletekre már a 27 százalékos áfamérték vonatkozik. A tavalyi évben ezért igyekezett sok fejlesztő és vásárló még kihasználni a kedvezményes áfa biztosította előnyöket, hiszen a 2019 december 31-ig befizetett részletekre még ezen projektek esetében is az 5 százalékos áfa vonatkozott.

Összességében a szabályok változása tehát azt eredményezte, hogy 2020 elején egyszerre vannak jelen az előbb említett két csoportba tartozó otthonok, azok az új lakások, amelyek esetében még alkalmazható maradt az 5 százalékos áfakulcs, és azok, ahol a beruházóknak már a 27 százalékos áfával kell számolniuk a bruttó vételárakat.

Milyen és mennyi lakás közül lehet válogatni?



A már átadott lakások száma, és a várható lakásátadások alakulása Budapesten az ismert befejezési idők alapján.

(Forrás: LIVING számítás; * 2019-re becsült épített lakásszám az első 9 hónapra vonatkozó KSH adatok és az utolsó negyedévre vonatkozó ELTINGA Építési Engedély Figyelő Adatbázis adatok alapján, ** Az ELTINGA Építési Engedély Figyelő Adatbázisa alapján történt becslés, az ismert értékesítési idővel rendelkező projekteket figyelembe véve)

A következő évekre tervezett lakásépítési számok értékeléséhez a LIVING elemzői megvizsgálták a fővárosban a múltban épült otthonok mennyiségét a KSH és az ELTINGA különböző adatbázisait felhasználva. A 2016-os áfacsökkenést követően 2019 végéig körülbelül 18 000 új otthon épült Budapesten, melyből több mint 15 800-at tettek ki a társasházi lakások. A 2020-2023-as időszakban a fővárosban az építési engedélyek alapján, (az ismert átadási idővel rendelkező beruházásokban) várhatóan 19 200 társasházi lakás kerülhet átadásra, ezek jó része azonban már gazdára talált, a szabad, épülő vagy még csak engedélyezett otthonok száma csak kevéssel lépi át a 10 ezret. Ez a mennyiség pedig meglehetősen szerény, ha figyelembe vesszük az elmúlt években gazdára talált új otthonok számát.

Összességében tehát, az áfakulcs változásának hatására a következő években megvásárolható újlakás-állomány várhatóan jelentősen csökken, amit egyértelműen valószínűsít, hogy a tavalyi évben a korábbi időszakhoz képest már sokkal kisebb volumenben kezdődtek meg társasházi lakásépítések hazánkban. Ez pedig valószínűleg az idén sem lesz másként, a magasabb áfateher mellett kevesen vágnak bele új építésbe, a LIVING elemzői így a kínálat szűkülésére számítanak.

5 százalékos áfás lakások

A kedvezményes áfakulcsra korábban érvényben lévő 2019-es év végi határidő miatt nagyon sokan tervezték legkésőbb ezen időpontig a projektjeik átadását, így a 2018 év végi módosítás könnyítést jelentett ugyan, de összességében nem eredményezett jelentős mennyiségi növekedést a még 5 százalékos áfa mellett eladható lakások esetében. A 2019 év végi adatok szerint, 5 százalékos áfakulcs mellett értékesítés alatt álló otthonból 5 ezer lehet a fővárosban, és további 1-2 ezer között mozog azoknak a lakásoknak száma, ahol az építkezés már elindult, de az otthonok még nincsenek a piacon.

Ahogy a számok mutatják az 5 százalékos áfával kínált lakásokból tehát kevés van, és a korábbi értékesítési számok alapján gyorsan el is fogyhatnak, amit alátámaszt, hogy csak 2019 utolsó negyedében 1800 új otthon talált gazdára a fővárosi piacon. A vásárlást tervezőknek tehát hamar kell a tettek mezejére lépni, ha nem akarnak lemaradni az utolsó ilyen lehetőségekről.

Mekkora áremelkedést hozhat az áfakulcs növekedése?

Az áfakulcs emelkedése jelentős teher lehet a vásárlóknak és beruházóknak. Az 5 és 27 százalékos áfa közötti különbség a bruttó árazásban több mint 22 százalékos eltérést jelent, ha a nettó árakon nem változtat a fejlesztő. A nagy kérdés, hogy pontosan hogyan alakul majd a teher megosztása a két fél között. A fejlesztők rugalmasságát nehezíti, hogy a lakásépítési költségek magasak, így nem tudják lenyelni az előbb említett 22 százalékos árkülönbséget, és csökkenteni nettó áraikon, vagyis az árak emelésére kényszerülnek a már csak 27 százalékos kulcs mellett értékesíthető projektek esetében.