

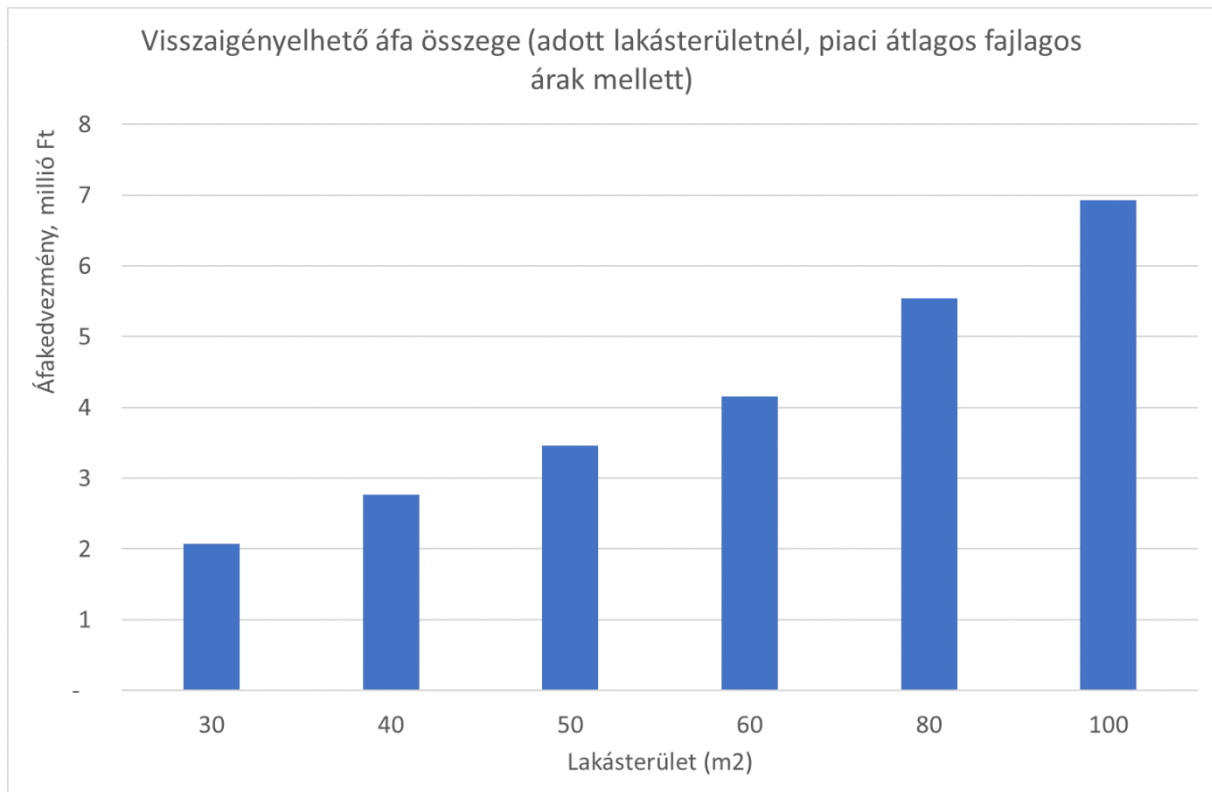
LIVING

SOKAT JELENTHET A ROZSDAÖVEZETI
BESOROLÁS A PÉNZTÁRCÁNKNAK

Tartalomjegyzék

Rozsdaövezeti helyszínek a felértékelődés útján	3
Mikor élhetünk a kedvezménnyel?	4

A budapesti átlagos fajlagos újlakás-ár már meghaladta az 1,45 millió forintot 2023 negyedik negyedévében, vagyis egy 60 négyzetméteres otthon 87 millió forintba kerül. Rozsdaövezeti akcióterületek esetén ugyanakkor a vásárlók számára lehetőség nyílik az áfavisszatérítés érvényesítésére, vagyis a lakás mindössze a nettó árba kerül. Ez az említett lakás esetében azt jelenti, hogy rozsdaterületen csak 83 millió forintot kell kifizetnie a vevőknek, vagyis 4 millió forintot megspórolhatnak a megfelelő helyszín választásával.



1. ábra. A visszaigényelhető áfa összege (visszatérítési támogatás) különböző lakásterületek esetén a jelenlegi átlagos fajlagos árak mellett (Forrás: LIVING számítás)

A rozsdaövezeti helyszín választása kisebb lakások esetén is több millió forintos előnyt jelenthet. A budapesti piaci átlagos fajlagos árakkal számolva 30 négyzetméteres lakásnál 2 millió forintot, 40 négyzetméteresnél 2,8 millió forintot, 50 négyzetméteresnél pedig 3,5 millió forintot lehet visszaigényelni. A nagyobb lakásoknál pedig még jelentősebbek a visszatérítési támogatás összegek, 80 négyzetméteres otthonnál 5,5 millió forint, 100 négyzetméteresnél pedig 6,9 millió forint.

Ha pedig a kedvezményes áfakulcs kivezetésre kerül 2024 után, a rozsdaövezeti akcióterületek még nagyobb árelőnnyel rendelkezhetnek a 27 százalékos helyett 5 százalékos áfakulcs alkalmazhatósága miatt (fontos megjegyezni, hogy a kedvezményes áfa kivezetése azt jelenti, hogy ha valaki 2024. december 31. napjáig nem szerez jogerős építési engedélyt a projektre, akkor ő 2025. január 1. napjától kénytelen 27%-os áfa-tartalommal árulni a lakásokat, azonban aki megszerzi az építési engedélyt az adott dátumig, ő még 5%-os áfával tudja kínálni a lakásait 2028. december 31. napjáig bezárólag).

Ez a 30-100 négyzetméter közötti lakások esetében a jelenlegi árakon azt jelentené, hogy a rozsdaövezeti területeken 9-30 millió forinttal kevesebbet kellene kifizetnie a vevőknek az ugyanolyan nettó árú lakásokért, mint a nem rozsdaövezetekben. Természetesen 2025-ig az árak tovább emelkedhetnek, ami azt jelenti, hogy a kedvezmény abszolút értékben tovább növekedhet a rozsdaterületen épülő lakásoknál.

Rozsdaövezeti helyszínek a felértékelődés útján

Budapesten jelentős mennyiségben találhatóak rozsdaövezeti helyszínek, egy részükön lakás ugyan nem helyezhető el, de a város bővelkedik otthonok fejlesztésére alkalmas rozsdaövezeti területekben. Ezek megoszlása azonban jelentős különbséget mutat az egyes kerületek között. Jelentős rozsdaövezeti fejlesztési potenciállal rendelkezik például a 8. kerület, a 13. kerület, a 11. kerület, a 10. kerület és a 9. kerület. De a rozsdaövezeti területek jellege nagyon eltérő lehet.

A 13 kerületben például a területi átalakulás már a rendszerváltást követően megindult, így ma sok pontszerű rozsdaterületek található itt egy-egy korábbi kisebb ipari üzem helyén, amelyek nem egybefüggő, hanem szigetszerű beépítéseket tehetnek lehetővé, egy-két ütemben megvalósítva. Ennek előnye, hogy a korábbi már meglévő beépítéseknek köszönhetően a szükséges infrastruktúra már rendelkezésre áll, mint a gyermek elhelyezési intézmények, az orvosi ellátás, illetve a tömegközlekedési kapcsolatok. A 13. kerület már lezajlott átalakulásának köszönhetően egyébként is nagyon népszerű helyszínek számít a lakásfejlesztők és a lakásvásárlók között, ipari arcától megválva ma a középosztály körében az egyik legkeresettebb helyszín. A saját célra vásárlók és a bérbeadók egyaránt keresik, itt található ugyanis Budapest egyik legfontosabb irodapiaci lokációja is. Az itt megvalósuló rozsdaövezeti fejlesztések előnye, hogy többnyire a tágabb környezetüket tekintve már az ipari jellemzőt mellőző helyszínen valósulhatnak meg, vagyis a lakások felhúzása után már nem emlékeztetnek egyáltalán korábbi „rosszabb hírű” múltjukra, jól illeszkednek a már megvalósult építkezések közé, ugyanakkor az itt vásárlók mégis realizálhatják a rozsdaövezeti besorolással járó árelőnyt.

Ráadásul az előny tovább növekedhet, ha a projekt elején vásárol valaki lakást. A LIVING elemzőinek korábbi vizsgálata szerint ugyanis, az otthonok ára nem csak az általános, piacot jellemző emelkedés miatt növekszik az ingatlan átadásáig, de a projekt előrehaladása önmagában is magasabb árakat eredményezhet. A 2019-es vizsgálat szerint, közel 9 százalékos áremelkedés volt köthető a projekt építési fázisának előrehaladásához az általános piaci dráguláson felül a vizsgált 14 beruházás esetében a megvalósulás átlagos 8 negyedéve alatt.

De természetesen annak is megvannak az előnyei, ha még kevésbé kialakult városias környezetben történik meg a rozsdaterületek beépítése.

Budapest egyes részein egymás mellett hatalmas rozsdaterületek is rendelkezésre állnak, amelyek tágabb környezete még magán hordozza az ipari jegyeket, és ahol városrészszerű fejlesztések megvalósítására is lehetőség lehet. Ezek vélhetően az elején még alacsonyabb áron értékesíthető lakásokat jelentenek majd a kevésbé kedvező környezeti jellemzőik miatt, de a térség az idő múlásával, az épülő fejlesztések előrehaladásával párhuzamosan felértékelődhet a város többi részéhez képest. Erre jó példa lehet a múltban a Corvin sétány projekt, ahol a lesajnált lakónegyed helyére egy teljesen új városrész épült. A projekt indulásakor a lakások pozicionálása erősen eltért a befejezéshez közeli időszaktól, a terület jelentős értéknövekedésen ment keresztül. De szintén példa lehet egy terület teljes átalakulására az újabbak közül a Szabolcs utca környéke, ahol szintén jelentősen meghaladta a piaci átlagos árnövekedést a kezdeti fejlesztések és a jelenlegi fajlagos árszintek között mért drágulás mértéke. Míg az első projektek lakásainál 2017-ben a négyzetméterár nem érte el a 600 ezer forintot, addig jelenleg már 1,4 milliós áron lehet csak új lakást vásárolni.

Mikor élhetünk a kedvezménnyel?

Az általános forgalmi adóról szóló törvény módosítása szerint, az új lakásokat terhelő 5 százalékos áfa összegével azonos mértékű visszatérítési támogatást a rozsdáövezeti akcióterületeken megépült, többlakásos épületben található otthon vásárlók igényelhetik, ami jelentős árkedvezményt jelenthet más projektekhez képest. Ennek feltétele, hogy olyan új lakást vásároljon a vevő, ahol legfeljebb 2 év telt el a befejezés és az eladás között. A visszaigénylést a lakást megvásárló új tulajdonos kezdeményezheti a Magyar Államkincstáron keresztül a vételár azon részére, melyet az adott terület rozsdáövezeti akcióterületté nyilvánítása után fizetett ki.