

Cím: Pezseg az újlakás-piac

Megjelenés: Metropol Online

Dátum: 2016-05-04

Hosszú évekig tartó ínséges idő után végre az új lakást vásárolni szándékozóknak is lesz miből választaniuk.

Az elmúlt években több ezer újlakás-tranzakció maradhatott el az elégtelen kínálat miatt, az áfacsökkentés azonban meghozta a várva várt áttörést, a fejlesztőknek érdemes elindítaniuk projektjeiket. A lakásépítések beindulása már most látszik, napról napra növekszik a megkezdett vagy tervezési fázisban lévő beruházások száma.

Új lakást honnan?

A jelentős élénkülést mutatja, hogy 2016–17 fordulóján 4–5 ezer lakás átadása várható csak Budapesten. Számos projektet jelentettek be az elmúlt hetekben, és a sor biztosan tovább folytatódik. A Corvin sétányon hamarosan indul a Corvin Atrium építése, de nemrégiben kezdődött el a XI. kerületben a Cordia Terrace Residence értékesítése is, újraindul a Cordia Thermál Zugló projekt, és a cég nemrég 1500 lakás építését jelentette be. A Biggeorge Property Zrt. a Sasad Liget újabb ütemei mellett a Broadway Residence-t és a Dagály Residence-t építi, míg City Collection portfóliójának tagjaként készül az Elisabeth Residence. A XI. kerületben a Kondorosi lakónegyed újabb ütemmel várja a vásárlókat.

A Metrodom a Babér utcában épít, de készül a Metrodom Young is. A Triholding több belvárosi helyszínen van jelen, mint amilyen a Klauzál Residence vagy a K40, illetve a Marina Part IV., VI. és VII. ütemén dolgozik. A lakáspiac felfutása abban is tetten érhető, hogy a Lakás 2016 kiállítóinak száma megduplázódott tavalyhoz képest, a részt vevő 17 ingatlanfejlesztő cég összesen több mint 5000 új lakást kínál eladásra a május 6–8. között, 1100 négyzetméteren tartott rendezvényen.

Csok, csak, csak

Csak Budapesten 2016–17 fordulóján 4–5000 lakás átadása várható.

A vásárlókat a jelenlegi nagyon kedvező hitelkörnyezet, valamint az állami támogatások is segítik, hogy minél közelebb kerüljenek vágyott otthonukhoz. A hitelek törlesztőrészei olyan alacsonyok, mint a devizahitelek fénykorában voltak, ráadásul most akár egy 10 évre fixált kamatozású hitelnél a futamidő teljes ideje alatt olyan alacsony összeget kell fizetni, mint korábban devizában eladósodva.

A családok otthonteremtési kedvezménye (csok) pedig több millió forintot jelenthet a lakásvásárlásnál. A csok összege ugyanis az új lakást vásárló vagy új házat építő háromgyermekes családoknak 10 millió forint, de további 10 millió forintos kedvezményes lakáshitel felvételére is lehetőség nyílik. A kétgyermekesek új lakás vásárlásához vagy házépítéshez 2,6 millió forintos vissza nem térítendő otthonteremtési támogatásra jogosultak, míg az egygyermekeseknek 600 ezer forinttal segíthet az állam.

Árhelyzet

Az áfacsökkentés miatt sokan drasztikus ármérséklődésben bíztak, ám nekik csalódnuk kellett. Néhány fejlesztéstől eltekintve ugyanis a csok-lázzal megtámogatott érdeklődés hatására inkább drágultak az új lakások. A magas árak pedig még egy darabig biztosan maradnak, ugyanis elképesztő a roham az újlakás-piacon, a lakások már a tervezőasztalokról elfogynak. Ilyen hangulatban pedig nincs az a fejlesztő, aki árat csökkentene, vagy ne használná ki, hogy most magasabb árakon is elkapkodják az ingatlanjait. Mivel az áfacsökkentés egyelőre csak 2019 végéig szól, vélhetően mind a vásárlók, mind a fejlesztők a következő 3-4 évben igyekeznek megvalósítani céljaikat.

Aki tehát nem akar lemaradni a hatalmas kereslet miatt, vagy még magasabb árakon vásárolni, jól teszi, ha minél előbb a tettek mezejére lép. A Lakás 2016 kiállítás és vásár ráadásul amellet, hogy bő választékot kínál új lakásokból, a részt vevő ingatlanközvetítői hálózatok révén a használt lakás piac iránt érdeklődők számára is jó lehetőség. A vásár idén is ingyenes tanácsadással, lakosságnak szóló aktuális témákkal és banki csok-tanácsadással segíti a lakás piacra belépni szándékozókat.

Fellendülés

A használatbavételi engedélyek száma évek óta padlón van: tavaly körülbelül 7600 lakás épült Magyarországon (Budapesten csak nagyjából 2000). A válság előtt ez a szám több mint 40 ezer volt.

A csúcsot 2004 tartotta, amikor 44 ezer lakás épült.

Tavaly már látszott a fellendülés előszele: 2015-ben 30%-kal megemelkedett az építési engedélyek száma.

Idén több mint 12 ezer lakás átadása várható.

Mivel a most megindított projektek csak nagyjából egy év múlva készülnek el, még nagyobb növekedésre lehet számítani 2017-ben: a jegybank becslése szerint 19 ezer lakás készülhet el.