

Cím: Ellentmondások az újlakás-piacon

Megjelenés: Magyar Idők

Dátum: 2017.05.18.

Pintér Balázs

Az áfacsökkentés a gazdaság fehérítéséhez járult hozzá, tér nyílt a munkabérek emelésére

Az erőteljesen emelkedő kivitelezési költségek indokolják elsősorban az új építésű lakások drágulását, de ennek egyelőre van tere, mert akkora a kereslet – derül ki a Magyar Idők körképéből, amely szerint az építőipari munkaerő szűkösségét még a legnagyobbak is megérzik.

Az új lakások négyzetméterára negyedével emelkedett az áfacsökkentés bejelentése, azaz 2015 decembere óta, több fejlesztő pedig azt szorgalmazza, hogy a kormányzat tartsa fenn a kedvezményes kulcsot 2019 után is. Az elmúlt időszakban ismét erőteljesen meginduló lakásfejlesztések számos fontos kérdést hoztak felszínre. A vásárlókat leginkább az ár foglalkoztatja, mert noha az ágazat kilobbizta a forgalmi adó 5 százalékra csökkentését, az új építésű ingatlanok mégis folyamatosan drágulnak. Az Ingtatlan.com lapunknak küldött összegzése szerint a Budapesten kínált új lakások átlagos négyzetméterára 2015 decemberében 523 ezer forint, egy éve 573 ezer forint, míg idén májusban már 654 ezer forint volt. Ez azt jelenti, hogy egy év alatt 14, másfél év alatt pedig 25 százalékkal drágultak az új lakások.

A fejlesztők a munkaerő szűkösségére és a kivitelezési költségek növekedésére hivatkoznak. – Minden szinten tapasztaljuk a munkaerőhiányt, az építőmunkásoktól a mérnökökig. Jelentősebb késedelmet ez még nem okozott, a kiviteli költségek nagymértékű drágulását viszont igen – mondta megkeresésünkre Kricsfalussy Tamás, a Metrodom értékesítési és ügyfélkapcsolatért felelős ügyvezető igazgatója. Megjegyezte, a lakóépületek kivitelezési költsége 2015 óta csaknem 40 százalékot emelkedett, ami jóval több, mint az áfacsökkentésből eredő megtakarítás. De szerinte az is az emelkedő árakat indokolja, hogy a kínálatot még mindig jelentősen meghaladja a kereslet. – Ugyanakkor a fizetőképesség valóban korlátot szab, úgy látjuk, az árak növekedése már erősen lassul – fogalmazott Kricsfalussy. – Tapasztalataink szerint a vevői kereslet, és ennek tulajdoníthatóan az építőipari megrendelések folyamatosan nőnek, ám ezzel a kivitelezési kapacitások továbbra sem tudnak lépést tartani.

A kivitelezési árak, azon belül is főleg a munkadíjak hónapról hónapra emelkednek – közölte a Magyar Időkkel Földi Tibor, a Cordia Zrt. vezérigazgatója. Éppen ezért Földi nem a lakásárak mérséklődésében, hanem a gazdaság fehérítésében látja az áfacsökkentés legfőbb hozadékát, ami ahhoz is hozzájárul, hogy az ágazatban tér nyílt a munkabérek emelésére. A vezérigazgató reményét fejezte ki, hogy a rendelkezésre álló adatok arra ösztönzik a kormányt, hogy a piac növekedésében kulcsszerepet játszó 5 százalékos áfakulcsot 2019 után is érvényben tartsa. – Ennek véglegesítésével enyhíthető lenne az ágazatot sújtó kapacitáshiány is, hiszen a kivitelezőknek nem kellene rohamtempóban befejezniük beruházásaikat 2019 végéig – mutatott rá. – **Mivel három projektünk pályáztatása folyamatban van, a munkaerőhiányt mi is tapasztaljuk, de igyekszünk mindent megtenni az ígért határidők betartása érdekében – mondta lapunknak Demetrovits Petra, a Biggeorge Property Zrt. értékesítési igazgatója. – Időközben a kivitelezési költségek jelentős emelkedése miatt minden beruházó kénytelen az árait a költségekhez igazítani, hogy továbbra is profittermelő tevékenység legyen a beruházás – magyarázta, bár szerinte a Biggeorge az áfacsökkentés bevezetésekor azon kevés fejlesztők egyike volt, amely áraiban érvényesítette az alacsonyabb adókulcsot.** Az újlakás-piac folyamatos bővülését firtató kérdésünkre az értékesítési igazgató kifejtette: olyan beruházásokra van szükség, amelyek kielégítik az egyre tapasztaltabb és egyre pontosabb igényekkel rendelkező vevőket. A Property Market Ingatlanfejlesztő Kft. szerint a jelenleg érzékelhető, fokozott fejlesztői aktivitás tovább erősíti az építőiparra nehezedő kapacitásos munkaerőhiányt, amelynek eredményeképp a következő egy-két évben is emelkedő pályán maradhat az épülő lakások ára. Kiss Ákos lakóingatlan-értékesítési igazgató lapunk kérdésére azt mondta: kiemelten fontos, hogy a fejlesztők nagy

SAJTÓDOKUMENTÁCIÓ

tapasztalattal rendelkező, megbízható és a határidőket pontosan betartó kivitelezőkkel dolgozzanak. – A 27 százalékos általános áfakulcs visszatérésének kockázata tovább erősíti az amúgy is szűkös kapacitások felhasználásának és eloszlásának problémáját, valamint az új építésű ingatlanok árát, ami visszavetheti a vásárlói kedvet – jelezte Kiss Ákos. – Az áfakulcs mérséklésére azért volt szükség, mert az egyedülállóan magas, 27 százalékos adókulcs mellett szinte sehol nem érte meg piaci alapon építkezni Magyarországon, holott kereslet lett volna rá. Jól szemlélteti az akkori helyzetet, hogy 2011–2012-ben például kevesebb lakás épült az országban, mint a második világháború éveiben. A lakásárak Magyarországon a válság előtt sem „szálltak el”, így az élénküléssel párhuzamos drágulás alacsonyabb bázisról indult, mint akár a szomszédos országokban – magyarázta a jelenséget Ádány Tamás, az OTP Ingatlan Zrt. vezérigazgatója. A lakásárak emelkedésében szerinte több tényező játszik szerepet: visszatértek a devizahitelek, jelentős számú külföldi vevő jelent meg, a gazdasági növekedéssel párhuzamosan pedig a kereslet általában is élénkül. Emellett a kamatok csökkenése, valamint a brókerbotrányokkal és az albérletek árának növekedésével megjelenő befektetői célú vásárlói kör szintén árfelhajtó hatást vált ki.