

Felforgatta az állam az újjépítésű lakások piacát, de ki látta az ÁFA-csökkentést?

Idén év elején két, az új lakások árait közvetlenül és jelentősen befolyásoló döntés lépett életbe. Az új lakások áfájának 27%-osról 5%-osra mérséklése az árcsökkenés irányába hatott. A CsOK-intézkedések – közülük is kiemelkedően a 3 gyereket vállalók számára kínált 10 milliós szuper-CsOK – a kereslet növelésével az új lakások piacán árfelhajtó erővel bírtak. A Budapesti Lakáspiaci Riport mintegy háromezer egyedi lakásadata lehetővé teszi, hogy megvizsgáljuk az ellentétes irányba ható intézkedések eredőjét a fővárosi, legalább négylakásos épületben eladásra kínált társasházi lakások esetében.

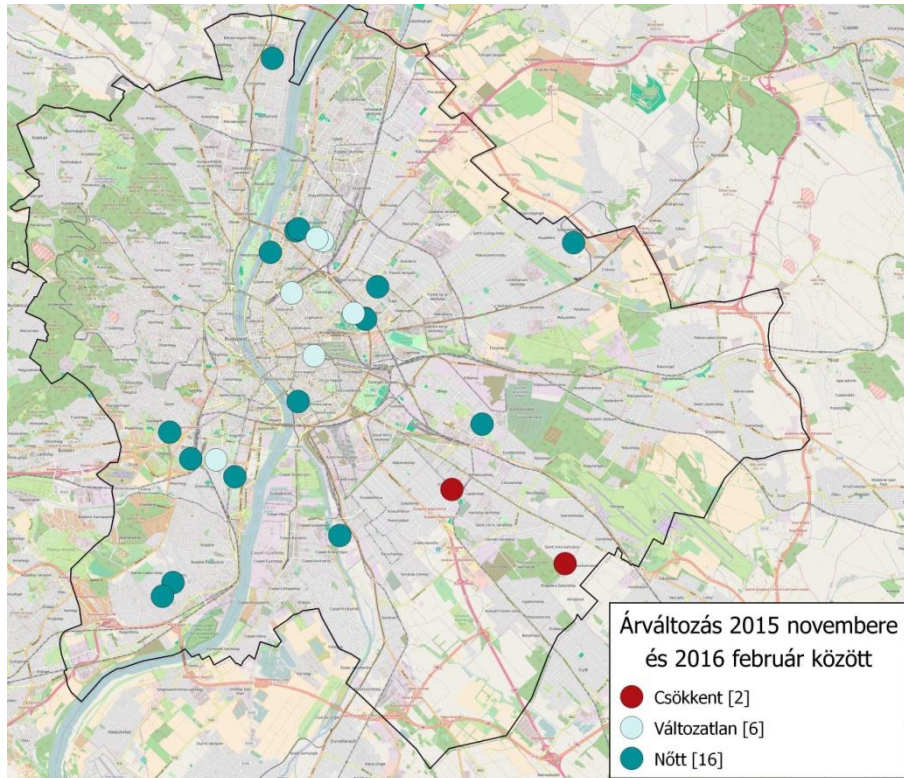
Elemeztük azoknak a lakásoknak az árváltozását, amelyek novemberben, az intézkedések bejelentése előtt, valamint február végén is eladóak voltak, és az értékesítő nyilvánossá tette az árakat. Adatbázisunkban 37 projektben 518 ilyen lakást találtunk. Ezek átlagos bruttó ára a mintegy 17%-nyi áfa-csökkentéssel párhuzamosan 29,8 millió forintról (466 eFt/m²) 30,9 millió forintra (483 eFt/m²), 3,8%-kal emelkedett.

	2015. november	2016. február
átlagár (Ft)	29 806 606	30 939 699
átlagos fajlagos (Ft / m ²)	465 840	483 051

Forrás: Budapesti Lakáspiaci Riport

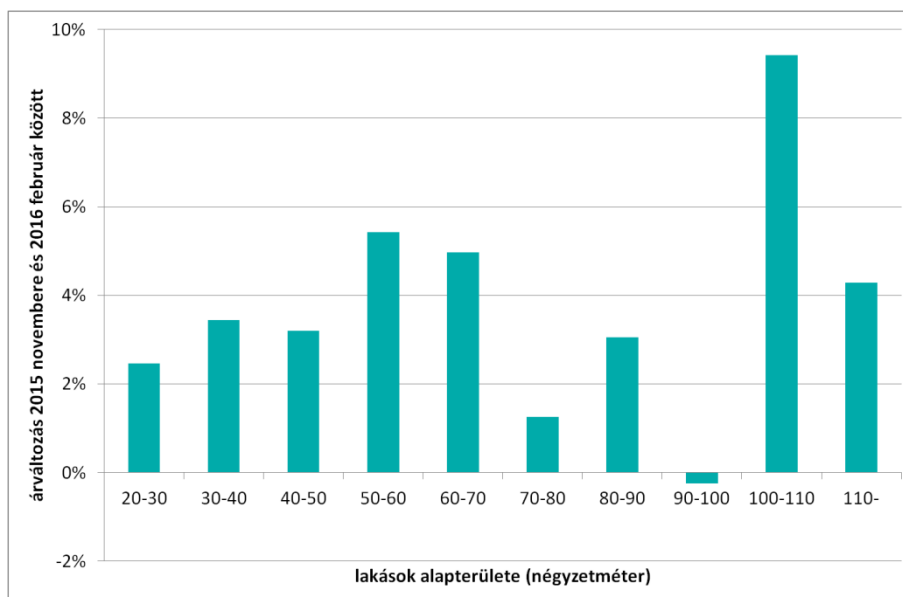
További érdekesség, hogy az árak igen változatosan módosultak. Az azonos fejlesztésben kínált lakások árát az értékesítő szakemberek közel azonos mértékben változtatták. A különböző társasházak árváltozásai azonban széles szórást mutattak: volt arra példa, hogy az áfa-csökkentésre alapozva mérséklődő árakat figyelhattunk meg, de volt olyan fejlesztés, amelynek eladó lakásai 20% feletti mértékben drágultak.

Ábrázoltuk, hogy a projektek elhelyezkedése szerint hogyan alakultak a fejlesztések árai. A térkép szerint a Dél-Pesten, kevésbé élénk lakáspiaci környezetben kínált lakások fejlesztői kevésbé érzékelték keresletnövekedést, ezért az áraikat az áfa-csökkentésre alapozva mérsékeltek.



Forrás: Budapesti Lakáspiaci Riport és Open Street Map (azokat a projekteket tartalmazza, amelyeknek mindkét időszakban volt legalább öt olyan szabad eladó lakásuk, aminek publikus volt az ára)

Végül, mivel a CsOK esetében minimum lakásméretetek is szerepelnek kritériumként, ezért azt is megnéztük, hogyan változtak az árak a méretek függvényében. A következő ábra szerint leginkább a 100 négyzetméternél is nagyobb lakások ára drágult, azaz a fejlesztők a legjelentősebb keresletnövekedést azon lakások esetében érzékelték, amelyek alapterülete kényelmes a super-CsOK-képes nyugaladoknak.



Forrás: Budapesti Lakáspiaci Riport

Adataink alapján elmondható, hogy a legutóbbi negyedévben lezajlott sok változás eredőjeként inkább áremelkedésnek örülhettek a fejlesztők. A vásárlók pedig gondolkodhatnak rajta, hogy a közeljövőben minden bizonnyal növekvő számú projekt versenye megfékezi-e ezt az áremelkedést, és ezért érdemes-e kivárni az egy-két éven belül piacra kerülő kínálatot vagy pedig a további keresleti emelkedés miatt az utolsó kedvező pillanat adódik új lakás vásárlására.