

## Kedvezményes lakásáfa és építési engedélyek: Öntsünk tiszta vizet a pohárba!

A 2018-as év egyik slágertémája a lakáspiacon az újépítésű lakásokra vonatkozó kedvezményes áfa meghosszabbítása volt. A kormány nem siette el a döntést, sokáig azt kommunikálta, hogy az eredetileg 2019 év végéig szóló kedvezmény nem kerül meghosszabbításra. A piaci szereplők remélték, hogy az 5 százalékos áfa valamilyen formában fenn fog maradni, de a végleges bejelentés elhúzódása növelte a bizonytalanságot. Emiatt az év második felében egyre kevesebb nagyobb lakásszámú fejlesztést indítottak el, és a magasabb áfatartalmat többen kikapuk keresésével akarták elkerülni a 2020-ra csúszó átadásoknál. Varga Mihály végül november 7-én jelentette be, hogy 2023. december 31-ig továbbra is a kedvezményes, 5 százalékos áfakulcs alkalmazható azon új lakóingatlanok értékesítésekor, amelyek 2018. november 1-én végleges építési engedéllyel rendelkeztek, vagy az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységet eddig az időpontig bejelentették<sup>1</sup>. Azoknál a projekteknél, amelyek nem rendelkeztek 2018. november 1-ig végleges építési engedéllyel, már 27 százalékos áfakulcsot kell alkalmazni a 2019 után befizetett vételár-részletekre.

Milyen következményei lehetnek ennek a döntésnek?

- Korábban leállított lakóprojektek indulhatnak újra;
- Felértékelődhetnek azok az érvényes építési engedéllyel rendelkező építési telkek, ahol még nem indult el az építkezés;
- A határidő kitolásával csökken annak az esélye, hogy leállnak a fejlesztések;
- Az évek múlásával valószínű, hogy 5 százalékos és 27 százalékos áfával értékesített új lakások is lesznek a piacon, melyek bruttó vételárában minden bizonnyal nem lesz ekkora különbség.

A tisztánlátás érdekében érdemes alaposabban megvizsgálni az építési engedélyek érvényességét. Az építési engedélyek **a jogerőssé válás napjától számítva három évig hatályosak**. Ha a hatályosság alatt az építési napló megnyitásával igazoltan megkezdődik az építkezés, akkor **az építési napló nyitásától számított öt éven belül** az építménynek használatbavételi engedély megadására alkalmassá kell válnia. Az engedélyt annak lejárta előtt **kétszer lehet meghosszabbítani, egy-egy évvel**: az építési tevékenység megkezdése előtt, vagy megkezdett építési tevékenység esetén.<sup>2</sup> Mindez röviden azt jelenti, hogy ha nem kezdődött el az építkezés, akkor a 2016-ban (hosszabbítás esetén 2015-ben) építési engedélyt kapott telkeken épülő lakásokra lehet még kedvezményes áfakulcsot alkalmazni.

### Építési engedélyek a számok tükrében

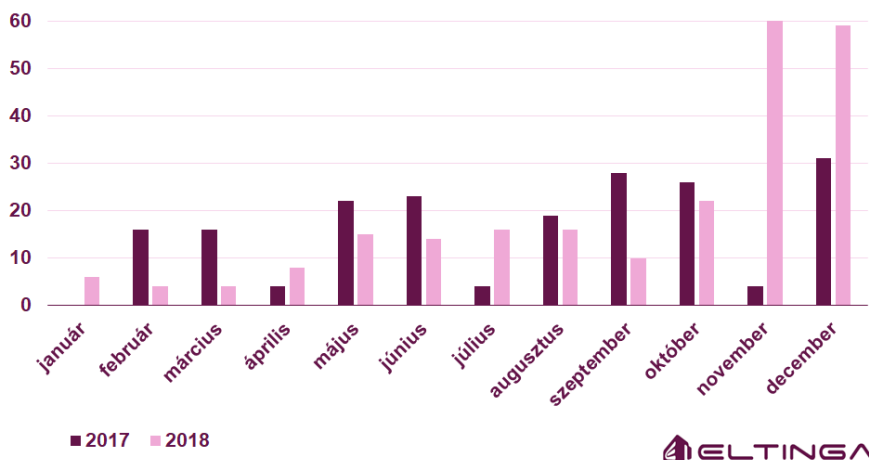
Az új lakóingatlanok építésére vonatkozó<sup>3</sup> engedélykérelmek darabszámának növekedése 2018 végén jól tükrözi a piaci szereplők aktivizálódását az Eltinga elemzői szerint. A végleges engedélyeket ezekre a projektekre már csak 2019-ben fogják megkapni a fejlesztők, ennek ellenére novemberben és decemberben több engedélykérelmet adtak be a hatóságokhoz, mint az év többi részében. 2017 hasonló időszakával összevetve pedig még nagyobb a kontraszt.

<sup>1</sup> <https://www.portfolio.hu/gazdasag/adozas/itt-a-legujabb-lakasafa-fordulat-2023-ig-marad-a-kedvezmenyes-kulcs.303460.html>

<sup>2</sup> <https://www.terc.hu/tudastar/meddig-hatalyos-az-epitesi-engedely>

<sup>3</sup> Legalább 4 lakásos társasházak, egyszerű bejelentések nélkül.

## Építési engedélyezési eljárások száma Budapesten



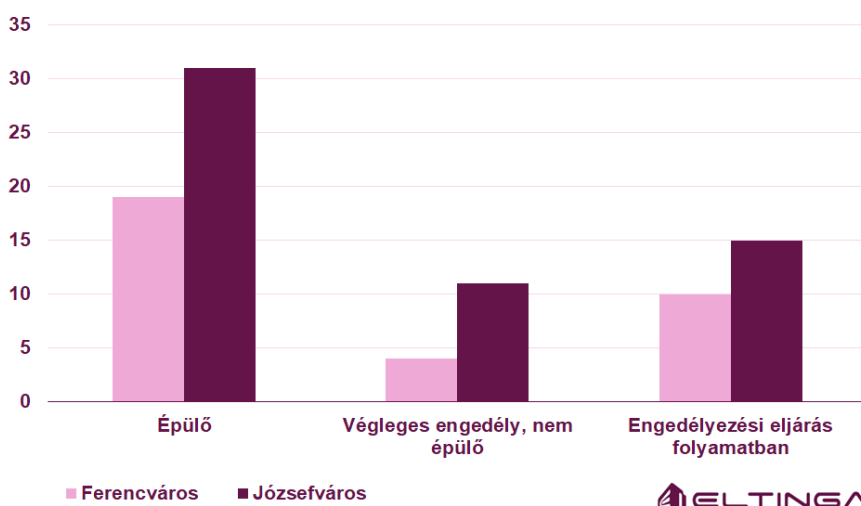
1. ábra: Új lakóingatlanok építésére vonatkozó engedélyezési eljárások száma Budapesten Forrás: Építésügyi Hatóság, Eltinga gyűjtés

Piaci információk szerint a törvény kihirdetését követően több fejlesztő is benyújtott építési engedélyi kérelmet jelentős hiánypótlásokkal, reménykedve abban, hogy a 2018 novemberi határidő a későbbiekben módosításra kerül, és nem kerülnek versenyhátrányba a magasabb áfakulcs miatt.

### Mekkora a tartalék?

Az egyes kerületek történeti beépítettsége, fejlesztési koncepciói nagyban meghatározzák a lakóingatlan fejlesztési célra rendelkezésre álló területek nagyságát és a fejlesztők aktivitását. Az Eltinga szakértői vizsgálatuk során két, újlakás vásárlók között népszerű, de eltérő karakterisztikájú kerületet, Józsefvárost és Ferencvárost hasonlították össze a jelenleg folyó és potenciális lakóingatlan fejlesztések tükrében.

## Lakóingatlan fejlesztések száma



2. ábra: Fejlesztési telkek száma Ferencvárosban és Józsefvárosban. Forrás: Építésügyi Hatóság, Eltinga gyűjtés

A lakóingatlan fejlesztések darabszáma minden vizsgált kategóriában magasabb volt Józsefvárosban, azonban Ferencvárosban átlagosan nagyobb lakásszámú projektek valósulnak meg. Jelenleg a VIII.

kerületben az Építésügyi Hatóság adatai alapján közel 2400 lakás épül 31 fejlesztésben, ezzel szemben a IX. kerületben 19 fejlesztésben majd 3 ezer. Összehasonlításképpen a fejlesztők és vásárlók körében leginkább népszerűnek számító Angyalföldön jelenleg 85 helyszínen 7500 lakás épül. Józsefvárosban és Ferencvárosban is található több olyan projekt, ahol a munkálatok megkezdése ellenére még nem kezdődött el a lakások értékesítése. **Az idő a fejlesztőknek dolgozik:** 2023-ig ezekre a lakásokra 5 százalékos áfakulcs vonatkozik, és a készültségi fokkal arányosan magasabb vételárat is kérhetnek az ingatlanokért. Ahogy közeledünk 2023 végéhez, úgy az 5 és 27 százalékos áfakulccsal értékesíthető lakások közötti árkülönbség is csökkenni fog. Több fejlesztő már Varga Mihály bejelentését követően árat emelt: a Budapesti Lakáspiari Riport 2018 őszi adatbázisa alapján a nyáron és ősszel is eladó VIII. és IX. kerületi lakások kétharmadát átárazták, az átárazott lakások pedig átlagosan 4,3 millió forinttal drágultak.

Egy közbenső határidőre kell figyelniük a beruházóknak: 2021 január elsejétől szigorodnak az energetikai követelmények, minden új építésű lakóháznak és épületnek nulla vagy közel nulla energiaigényűnek (KNE) kell lennie. Egy KNE-ház energiaellátását legalább 25 százalékban olyan megújuló energiaforrásokból kell biztosítani, amelyek telekhatáron belül keletkeznek, vagy amiket a közelben állítanak elő. A szabályozásnak a használatbavételi engedély megszerzésekor kell megfelelni, tehát már csak azokat az épületeket lehet a régebbi energetikai előírások szerint építeni, amelyeket 2020 végéig biztosan befejeznek.

A következő pár évben könnyen fordulhat a helyzet, és a józsefvárosi újlakások kínálata megközelítheti, vagy akár le is hagyhatja a ferencvárosit. Amíg a IX. kerületben mindössze 4 olyan telek található, ahol még nem kezdődött el az építkezés, de 2018. november 1-ig végleges építési engedélyt szerzett a beruházó, addig Józsefvárosban összesen 10. A szóban forgó telkek értéke jelentősen megnőtt a kormányzati döntéssel, és **ha a tulajdonosuk nem szándékozik lakóingatlan fejlesztést indítani, akkor jelen piaci környezetben érdemes lehet megfontolni értékesítésüket.** Ugyanakkor azt érdemes észben tartania az építési engedéllyel rendelkező telket vásárlóknak, hogy az előző tulajdonos elképzelését kell megvalósítaniuk a fejlesztés során, mivel jelentős mértékben nem térhetnek el az engedélyezett koncepciótól.

Az engedélyezési eljárások száma a vizsgált két kerületben is megélné a 2018 év végére. A Budapesti Lakáspiari Riport adatbázisa szerint, a piacon találhatóak olyan fejlesztések, ahol a lakásokat már értékesítik, de jogerős építési engedéllyel még nem rendelkeznek, mivel az eljárást későn indították el. **A végleges építési engedéllyel még nem rendelkező fejlesztőknek érdemes kivárniuk,** ugyanis 2023-ig az 5 százalékos áfakulccsal értékesíthető lakások konkurenciája várhatóan csökkenni fog.



3. ábra: Lakóingatlan fejlesztések helyszínei Ferencvárosban