

A rozsdáövezetek vonzerejét a jó közlekedés adja, a befektetőknek is megtérül a beruházás

# Lendületet ad az új lakások piacának a kedvező áfa



Szintén piacmozgató, hogy csak 2022-ben vezetik be a szigorúbb energetikai előírásokat  
Fotó: Hegedűs Róbert

M. Orbán András

Az idei bevezetésű általános érvényű ötszázalékos áfa hatására január óta általánosan megnőtt az érdeklődés az új lakások iránt. Fejlesztői oldalról bár a zöldvezetési beruházások gyorsabban megvalósíthatók, a rozsdáövezetekben viszont a tervezett lakásszámok (több ütemben) elérhetik az ezres nagyságrendet.

Jelenleg hatalmas az érdeklődés az új építési ingatlanok iránt. Sok beruházó viszont csak később fogja megkezdeni az építkezést, így várható egy elnyújtott építkezés és értékesítés – kihasználva a minden projektre vonatkozó ötszázalékos áfamértéket –, aminek lendületet ad az energetikai elvárások bevezetésének halasztása is 2022. június 30-ig – mondta el lapunk megkeresésére Homolya Gergely, az OTP Ingatlanpont újépítés-projektme-

nedzse. Valkó Dávid, az OTP Ingatlanpont vezető elemzője szintén megkeresésünkre arról számolt be, az idei bevezetésű, általános érvényű ötszázalékos áfa hatására január óta általánosan megnőtt az érdeklődés az új lakások iránt. Bár érezhető némi hangsúlyeltolódás a zöldvezetési területek irányába, a rozsdáövezetben lévő fejlesztések is keresettek továbbra is, ám itt inkább a valamilyen paraméter alapján kitüntetett lokációjúak (például belváros, metró/villamos vagy akár a Duna közvetlen közelsége) számíthatnak az átlagnál is nagyobb érdeklődésre. Nem hiába álltak elő a nagyobb beruházók újabb és újabb projektütemekkel már az ötszázalékos áfa őszi bejelentésétől kezdődően.

A rozsdáövezetekkel kapcsolatban Valkó Dávid azt mondta, sok olyan nagy beruházás zajlik jelen-

leg is, amelyek telke minden bizonnyal belekerül majd a rozsdáövezeti akcióterületek közé. Ismert, a területeket azonnali és közpártví hasznosításra sorolják be. Viszont rá, önmagában tehát egyáltalán nem újdonság, hogy egykori ipari területek alakulnak át lakófunkcióvá, sőt az elmúlt években a legnagyobb beruházások közül sok indult ilyen területen (például a III., IX., X., XI., XIII. kerületben, illetve néhány nagyvárosban is). Mivel itt gyakran egy projekt több ütemének keretében néhány év alatt akár ezres nagyságrendben épülnek lakások, a kínálat nagy részét adva egy-egy kerületben, ez a lakáskeresőköt is koncentráltan vonzza.

Homolya Gergely azt mondta, leginkább az agglomerációs területeken indult meg az építési telkek felvásárlása, több önkormányzatnál

gyakoribbá vált a területek belterületi építési telkekké történő átminősítése, ami a zöldmezős projekteket helyezi előnybe a rozsdáövezeti építésekkel szemben. A barna mezős projektek megvalósítása ugyanakkor bár körülményesebb, viszont jellemzően kedvezőbb helyszínen

vannak/lesznek, mint a most induló zöldmezős projekteket, és ezeken a területeken a tervezett lakásszámok (több ütemben) elérhetik az ezres nagyságrendet, ezért az értékesítési árakban várhatóan nagyobb lehetőséget teremthetnek a beruházók részére. ■

## Tartósan népszerű támogatások és online megtekintések

Az év első két hónapjában az Otthon Centrum jelentős forgalmat bonyolított, amelyet nagymértékben befolyásoltak a kormányzati támogatások. Sokan, akik korábban nem vágtak bele lakásvásárlásba vagy felújításba, kivártak az intézkedések bevezetéséig, és most élnek a támogatások nyújtotta lehetőségekkel – válaszolták lapunk megkeresésére a hálózat szakértői. Kifejtették, tapasztalataink szerint továbbra is nagyon népszerűek a kedvezményes hitelek, így többek között a csok és a babaváró támogatás. Az igénybe vevők jelentős hányada lakáscélra szánja a felvehető támogatást. Elmondták

azt is, a korlátozások, különös tekintettel a kéthetes zárrásra, a közvetítőhálózat(ok) operatív működését is befolyásolják. Ugyanakkor az egy évvel ezelőtti zárhoz hasonlóan most is arra törekednek, hogy az ügyfeleket a lehető legbiztonságosabb módon, a járványügyi intézkedések betartása mellett szolgálják ki. Az irodai ügyfelfogadás szünetel, online felületeken van lehetőség arra, hogy a digitális térben továbbra is zökkenőmentesen keressenek vagy hirdessenek ingatlant. Az ingatlanbemutató videóik által több ezer ingatlan érhető el az érdeklődők számára. (MOA)

## Átmeneti megtorpanás az albérletpiacon

Az Otthon Centrum szakértőinek válasza szerint az albérletpiac esetében kevésbé kedvező a helyzet, mint a támogatásokkal élénkített lakás-, illetve újlakás-piac esetében. Kifejtették, az iskolák, egyetemek bezárásával, a vendéglátás és más szolgáltatások szüneteltetésével sokan felmondhatták bérleti szerződésüket. Az egyre szigorodó korlátozó intézkedések hatására az albérletek iránti kereslet csökkent, egyúttal megjegyzik, hosszabb idejű zárás,

korlátozás esetén is átmeneti keresletcsökkenésről lesz szó. Várhatóan a harmadik hullámot követően, az átöltöttségnek köszönhetően kedvezőbb helyzet alakulhat majd ki, mint az elmúlt esztendőben. Ami az árakat illeti, Bécshez vagy Prágához képest jóval alacsonyabban az albérleti díjak Budapesten, de az átlagos havi fizetéssel összehasonlítva már nincs meg ez az árelőny. A belső kerületi lakások átlagos bérleti díja 160 ezer, míg a külsőké 120 ezer forint. ■