# Hidegzuhanyként érte az építőipart Varga bejelentése - milliók hiányoznak majd a pénztárcánkból

2018. július. 04. 11:25 **Utolsó frissítés:** 2018. július. 04. 15:12

**Szerző:**
hvg.hu

**Jelentős drágulást és romló minőséget hozhat a lakáspiacon a kedvezményes áfa kivezetése, ráadásul a nemzetközi pénzpiaci folyamatok miatt a bankok által kínált lakáshitelek kamatai több esetben még a fix konstrukcióknál is emelkedtek. Sietnie kell tehát azoknak, akik a válságos évek alatt el nem költött lakáscélú megtakarításaikat fel szeretnék használni. A jegybank az államilag kamattámogatott lakáshitelekkel azokat is bevonná a szektor életben tartásába, akik nem rendelkeznek jelentős megtakarításokkal.**

Az Eurostat ma megjelent adatai szerint 2018. I. negyedévében a 2015-ös átlaghoz képest több mint háromszorosára nőtt a kiadott lakásépítési engedélyek száma, ezzel Magyarország messze vezeti a 27 európai országot tartalmazó rangsort. „Köztudott, hogy hazánkban a 2016-ban bevezetett 5%-os lakásáfa, az önerős építésnél 5 millió forintig visszaigényelhető áfa, valamint az új lakások esetében megnövelt CSOK összegek okozzák elsősorban a látványos felfutást. Emellett az újlakás piacot egyaránt fűti a válság alatt százezres nagyságrendben elhalasztott kereslet aktivizálódása, illetve a nagyszámú befektetési célú vásárlás is" – nyilatkozta Valkó Dávid, az OTP Ingatlanpont vezető elemzője.

A következő évek piaci működése viszont jelen pillanatban kevéssé kiszámítható. Ennek egyik oka a véges építőipari kapacitások, a másik pedig, hogy Varga Mihály tegnap esti bejelentéséig a szakma és a vevők is abban bíztak, hogy a kormány meghosszabbítja a 2019 végéig beígért kedvezményes áfát. Annak ellenére, hogy a bejelentést 2019 közepére várták, Varga tegnap este meglepetésszerűen az Inforádióban azt nyilatkozta, hogy „Mi erre a 3 évre vállaltuk azt, hogy lemondunk egy jelentős adóbevételről, és összekötjük a demográfiai kérdéseinket a lakásépítéssel. Ennek érdekében adott a kormány egy adókedvezményt. Nem

tervezünk hosszabbítást." Emiatt a 2016 eleje óta új lakás esetén fizetendő 5 százalékos áfa helyett 2019-től ismét 27 százalékot kell megfizetni.

Az adókedvezmény a lakásépítőknek alacsonyabb adóterhet, a vevőknek pedig alacsonyabb árakat jelent, 2019 végétől tehát jelentős drágulásra lehet számítani. A lakáshitelek kamatai egyébként az elmúlt hetekben a pénzpiaci kamatok emelkedése miatt jelentősen megugrottak, számos bank még a fix konstrukciók esetében is emelt. Az OTP-nél például június közepétől 30 bázisponttal nőttek a változó kamatozású lakáshitelek kamatai a Fix20 kivételével, de nőttek a kamatok az Obernaknál, a Sberbanknál, a takarék Kereskedelmi banknál, az Ersténél, az MKB-nál, a Budapest banknál és a CIB-nél is.

Trencsán Erika, a Bankráció.hu hitelszakértője elmondta, hogy egyelőre csak mérsékelten, 0,23-0,47 százalékponttal emelkedtek januárhoz képest a bankközi kamatlábak, de a jövőben tovább folytatódhat a tendecia. "Az Egyesült Államokban már megkezdődött a kamatemelési ciklus, és az Európai Központi Bank is utalást tett arra, hogy szigorúbb monetáris politikára vált a jövőben. Emiatt pedig a rövidtávra szóló - 3-12 hónapos - bankközi kamatoknál elképzelhető a növekedés, ami miatt a lakáshitelek kamatai is drágulhatnak."

Egy 30 millió forintos ingatlan vásárlásához felvett 20 éves 10 millió forintos hitel jelenleg 2,1 százalékos kamattal elérhető a változó kamatozású konstrukcióknál. Amennyiben nem változna a kamatszint, akkor összesen 12,2 millió forintot kellene visszafizetni. Ugyanakkor ezeknél a hiteleknél szinte biztos, hogy változni fognak a kamatok, és a jelenlegi alacsony szint várhatóan növekedni fog. Ha a teljes futamidőre vetítve például 7 vagy 8 százalékra emelkedik a hitel kamata, akkor a visszafizetendő összeg már 17,2-20 millió forint is lehet. A futamidő végéig fix törlesztőrészletet garantáló lakáshitellel a fenti példa esetében a legkedvezőbbek már 6 százalék alatti kamattal igényelhetők, és a teljes visszafizetendő összeg 16,6 millió forint.

Balogh László, az ingatlan.com vezető gazdasági elemzője egyenesen arra emlékeztet, hogy „10 évvel ezelőtt nyáron is kevesen számítottak a rekord alacsony

forint-euró árfolyam nagymértékű változására és arra, hogy ez problémát okozhat a devizahitelek törlesztésében."

A Magyar Nemzeti Bank célkitűzése azt volt, hogy a fix kamatozású termékek arányát növeljék, ez a tavalyi 60 százalék helyett idén 80 százalék fölött áll. Bár **nem minden szakértő ért ezzel egyet** [http://hvg.hu/gazdasag/20180419_ingatlanpiac_lufi_ertekbecsles_jelzaloghitelezes] , a jegybank tovább bővítené a lakáshitelezést arra hivatkozva, hogy jelenleg minden makro mutató kedvez a lakáshitelezésnek, illetve lakáshitel piac is lényegesen kisebb Magyarországon, mint a környező országokban. A jegybank szerint akár a GDP arányos hitelállomány, akár a lakáshitellel rendelkező háztartások aránya, vagy a jelzáloghitellel terhelt ingatlanok arányának tekintetében lehet még tere a növekedésnek - ezt támasztja alá az is, hogy az elmúlt három hónapban, hónapról hónapra megközelítőleg 15 százalékkal növekedett a kihelyezett lakáshitel volumen.

Tavaly ősszel nem hoztak áttörést a jegybank által minősített fogyasztóbarát lakáshitelek a legfontosabb szempont, az árazás tekintetében, sőt: akkor a legjobb fogyasztóbarát lakáshitelek drágábbak voltak, mint pár hónappal korábban a legjobb nem minősített lakáshitelek. Múlt héten a banki kínálatban a Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitelek (MFL) új típusa, az állami kamattámogatással nyújtott lakáshitelek is megjelentek. Itt a futamidő legalább első 5 évében az állam – az előírt feltételek teljesülése esetén – a kölcsön törlesztésekor a hiteligénylők helyett megfizeti a hitelkamat egy részét. Ezek mellé a csok is felvehető - ez a konstrukció biztosan marad, sőt a kormány tovább is akarja fejleszteni.

Varga kiemelte, hogy Budapesten az eladott új lakások 10 százalékát külföldiek, befektetők és második, vagy harmadik lakásukat vásárlók veszik meg, „ami nem volt célja a kormánynak. Mi ezt nem kívánjuk támogatni". A bejelentés hatására vélhetően több, még csak tervezőasztalon formálódó projekt el sem fog indulni, ha a beruházók úgy látják, nem sikerülne befejezni 2019 végéig. Azok, akik a válságos évek alatt nem költötték el lakáscélú megtakarításaikat, jobban teszik, ha sietnek vele – de érdemes figyelni, milyen minőségű ingatlant vásárolnak, a kedvezményes áfa megszűnése miatt ugyanis számtalan épület fölé lóhalálában kerül majd tető.

HVG Kiadó Zrt. © 2018 — v 5.9.1670.265