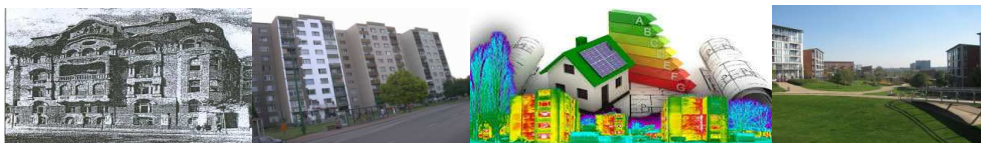


Otthonunk on-line 2017.11-12.



A Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetsége hivatalos lapja

Tisztelt Tagjaink, Kollégák, Partnereink!

A LOSZ Elnöksége, munkatársai
Kellemes Karácsonyi Ünnepeket



és sikereikben, eredményeikben, egészségben gazdag
boldog újesztendőt kívánnak!

Évvégi köszöntő

A korábbi évekhez hasonlóan a 2017-es esztendő is mozgalmas, eredményekben szegényes, de mégis az érdekképviselési adottságokat és lehetőségeket kiaknázó időszakot hozott. Az évelejen támasztott bizakodó elvárások gyakorlatilag változatlan működési és gazdálkodási jogszabályi körülményeket eredményeztek, ami a jelen politikai, gazdasági viszonyai közepette, ha örömujjongást nem is, de visszafogott elégedettséget jelenthet. A LOSZ Elnöksége alapszabályi feladatainak eleget téve továbbra is számos javaslattal, véleménnyel élt a kormány felé, de változatlanul fennáll az érdekképviselési javaslatokkal szembeni kormányzati sajátos magatartásforma. Mindezekre tekintettel nincs okunk teljes körű elégedettségre, ugyanakkor továbbra is elszántan küzdenünk kell a lakásszövetkezeti, társasházi működési, gazdálkodási körülmények lehetőség szerinti szinten tartásának biztosítására, és nem mondhatunk le a továbbfejlesztés igényéről sem. A 2017-es esztendő egy tekintetben mégis hozott némi előrelépést, ez pedig az iparosított technológiájú lakóépületek rehabilitációját elősegítő közép- hosszú távú koncepció kidolgozásában való közreműködését jelentette. Ebben az egyeztetési folyamatban való részvétel megadta azt a régóta várt és jogos igényt, hogy az ágazatot sújtó hátrányos körülményekről, vagy egyes jogszabályok átfogó megújítását szorgalmazó gondokról összegzett véleményt nyújthattunk be a kormány számára. Az egyeztetési folyamat partnerségi viszonyt teremtett, és egyúttal jó

alapot is szolgáltat ahhoz, hogy ennek a folyamatnak a folytatása során a tanulmányban összegzett javaslatok, vélemények a megvalósulás irányába fordulhassanak. Ez teremthet egy bizakodó jövőképet, és kedvező kiindulási pozíciót az érdekképviselési tapasztalatok befogadásához.

A közelgő és meghitt karácsonyi ünnepek, valamint az újesztendő alkalmából a fenti gondolatok jegyében szeretnék valamennyi LOSZ Otthonunk olvasójának, tagjának és támogatójának békés karácsonyt és boldog újesztendőt kívánni.

Farkas Tamás



Tájékoztató

béren kívüli és egyéb (cafetéria) juttatások 2018. évi lehetőségeiről

A 2018. évi cafetéria juttatások gyakorlatilag nem változtak a tárgyévi juttatásokhoz képest, továbbra is a juttatások 1,18-szorosa lesz a juttatás adómértékének alapja. A munkáltatóknak a korábbi évekhez hasonlóan 2018-ban is kötelező lesz a cafetéria szolgáltatásokról belső szabályzatot alkotniuk (vagy az előző évit frissíteni). A megalkotott szabályzat alapján a munkavállalóknak nyilatkozatban kell a munkáltató által kínált béren kívüli juttatásokról, és annak megfelelően, illetve a munkáltatói szabályzat előírásai figyelembevételével kell a folyósítást biztosítani. A 2018. évi béren kívüli és egyéb juttatási elemek várható adómértéke három csoportba sorolható. Továbbra is lesznek korlátozás nélküli adómentes elemek, és fennmaradnak a kedvezményes (34,22 %), és az emelt (40,71 %) közteher viselésű juttatások. A 2018. évi béren kívüli cafetéria juttatási lehetőségekről további információkat a területi szakmai szövetségektől igényelhetnek a LOSZ tagjai.

LOSZ titkárság



Hírek az Országos Szövetség érdekképviselési tevékenységeiről

1. Több hónapos előkészítő munka során a LOSZ Elnöksége záró egyeztetéseket folytatott a 2017. májusi küldöttgyűlésen elfogadott társasházkezelési vállalkozási tevékenység indításáról hozott határozat végrehajtása tárgyában. Az Elnökség a gondos előkészítés keretében megvizsgálta azt a lehetőséget is, hogy tőkeemeléssel csatlakozik egy meglévő és sikeres társasházkezelési tevékenységet folytató vállalkozáshoz. Ezek a tárgyalások és egyeztetések azonban a LOSZ számára kedvezőtlenebb helyzetet biztosítottak volna, így ezt a megoldási formát az Elnökség elvetette. Az Elnökség megvizsgálta a budapesti ágazati szakmai szövetséggel való közös társasházkezelési vállalkozás alapítás lehetőségét is, azonban a LOSZ kezdeményező szerepét a LÉTÉSZ Elnöksége támogatásának biztosítása mellett végül is nem fogadta be, és olyan javaslatokkal élt, melyek nem voltak összehozhatók a küldöttgyűlés határozatában foglaltakkal, illetve annak végrehajtási határidejével. Mindezek alapján az Elnökség saját hatáskörben indítja be a küldöttgyűlési határozatnak megfelelő társasházkezeléssel, mint főtevékenységgel foglalkozó vállalkozást. A LOSZ társasági vállalkozását az Elnökség mérsékelt költségráfordítással, óvatos üzleti terv alapul vételével 2018. január 1-jétől indítja be. A kiemelten társasházkezeléssel foglalkozó vállalkozás szolgáltatása rövid- és középtávon kettős célt kíván elérni, egyrészt a folyamatosan bővülő szolgáltatási körrel a LOSZ vállalkozás beindítással kapcsolatos befektetésének megtérülését, illetőleg a jövőbeni LOSZ működési költséghez való hozzájárulást kell, hogy eredményezze, másrészt

vélhetően tagtoborzási lehetőséget is biztosít a LOSZ számára. A kezdetben budapesti területi hatályú vállalkozást a LOSZ Elnöksége mindenképpen országos hatáskörűvé kívánja bővíteni, ezzel is növelve a LOSZ érdekképviselési tevékenységének elismertségét, és a társasházkezelői szolgáltatás biztonságos megoldásának igénybevételét. A vállalkozás piacépítési teendőiben a LOSZ Elnöksége továbbra is számít a LÉTÉSZ együttműködésére, és a LOSZ tagjainak támogató közreműködésére.

2. A LOSZ érdekképviselési tevékenységének kiemelkedő területe volt az elmúlt időszakban is a hulladékgazdálkodáshoz kapcsolódó NHKV Zrt. számlázással kapcsolatos gondjainak feloldása. A LOSZ tag területi szakmai szövetségei vezetői értekezletén kiemelt napirendi pontként tárgyaltak a résztvevők az országosan jelentkező számlabenyújtási elmaradások gondjairól, a még mindig jelentős problémát okozó díjfelosztáshoz kapcsolódó igények érvényesítéséről. Az értekezleten az NHKV Zrt. képviselői szembesülhettek azokkal a gondokkal (késedelmes számlabenyújtás, skontó érvényesítésének nehézségei, ügyfélszolgálati hiányosságok, válasz nélküli közvetlen megkeresések, stb.), amelyeket a szakmai szövetségek vezetői is előadtak, illetőleg megerősítették a LOSZ időközi NHKV Zrt. felé történő jelzéseit. A megbeszélés eredményeképpen elfogadásra került az a javaslat, hogy az NHKV Zrt. vezetésével a LOSZ közösen keressem meg a közszolgáltatást felügyelő tárcát. Az ezzel kapcsolatos LOSZ kezdeményezés beküldésre került, azonban mindez ideig sem az NHKV Zrt. részéről, sem a tárca részéről (NFM) érdemi visszajelzés nem érkezett. Az elmúlt napokban a fejlesztési minisztérium honlapján megjelent egy kormányrendelet tervezet, mely az NHKV Zrt. tevékenységének biztonságosabbá tételét, az önkormányzati közszolgáltatók adatközlési kötelezettségének szigorítását szabályozná. A rendelet-tervezet további sorsáról még nem állnak rendelkezésre érdekképviselési információk.
3. A LOSZ Elnöksége áttekintette a 2017-ben a kormány egyes minisztériumaihoz eljuttatott javaslatainak, kezdeményezéseinek helyzetét. A LOSZ az alábbi témákban tett indítványokat, illetve javaslatokat egyes, a lakásszövetkezetek, társasházak működését, gazdálkodását érintő körülmények javítására:
 - A rezsiköltség csökkentéssel kapcsolatos lakásszövetkezeti, társasházi kifüggesztési kötelezettségeket előíró törvény feloldása – a kormányzati válasz szerint a kérdésben politikai állásfoglalásra tekintettel érdemi intézkedésre nincs lehetőség.
 - A közüzemi szolgáltatók lakossági fogyasztói fogalmi rendszerének egységesítése, jogalkalmazói és jogértelmezési könnyítése – a kormányzati válasz szerint kielégítőek az egyes közmű és közszolgáltatói törvények fogalmi meghatározásai, azokban nem tartanak szükségesnek érdemi módosításokat.
 - Az energetikai mérésekkel kapcsolatos egyedi fogyasztásmérés és a fűtési költségmegosztás átfogó felülvizsgálata (MaTÁSZSZ munkacsoportban közös fellépéssel) – a kormányzat részéről a szakmailag jól kidolgozott javaslatok nem kerültek befogadásra.
 - A felvonók, mozgólépcsők és mozgójárdák ellenőrzései költségeinek csökkentéséhez kapcsolódó kormányzati feladatokról, valamint a kéményseprő ipari szakszolgáltatás rezsicsökkentéshez kapcsolódó kormányzati döntéséhez ellenvélemény kinyilvánítása – a kormányzat részéről visszajelzés nem érkezett.
 - A hirdetési felületek újraszabályozásával kapcsolatos kormányzati koncepció véleményezése, a koncepciót a lakásszövetkezetek, társasházak szempontjából hátrányosnak minősülő véleménynyilvánítás – a kormányzat válasza szerint nem támogatható a LOSZ véleménye, miután a kormány álláspontja szerint a piac önszabályozó mechanizmusa nem képes rendezni a problémát, és a beavatkozás indokolt.
 - A hulladékról szóló törvény és az ahhoz kapcsolódó végrehajtási rendelet véleményezése, a LOSZ fogalmi és díjfelosztáshoz kapcsolódó javaslatainak

beterjesztése – a kormányzati állásfoglalás a LOSZ széles körű felmérésén alapuló véleményét, javaslatát elutasította.

- A hátralékkal terhelt lakások nemzeti eszközkezelő részére történő vásárlása során fennálló törvényi jelzálogtartozás törlés elleni fellépés, és ezt módosító javaslat benyújtása – a kormányzat a deviza hiteles ingatlan tulajdonosok megmentése érdekében történő intézkedéseivel összhangban áll a nemzeti eszközkezelőre vonatkozó törvény, így a LOSZ álláspontja nem támogatható.
- A lakásszövetkezetek, társasházak háromhavi fenntartási hozzájárulás, illetve közös költség hátralék esetén érvényesíthető jelzálogjog bejegyzési kérelmét szigorító FVM rendelet elleni fellépés – a kormányzat a LOSZ javaslatára nem reagált.
- A közműves vízellátás bekötési főmérő és mellékvízmérő viszonyának rendezésével kapcsolatos módosító javaslat – a kormányzat a hatályos jogszabályi környezeten további finomítást, változást nem tervez.
- A lakásszövetkezetek használati díj és felújítási díj tagi, nem tag tulajdonosi havi hozzájárulásának áfa-mentes megítélésével kapcsolatos költségvetési indítvány előterjesztése – a kormányzat továbbra is fenntartja a jelenlegi áfabeli kedvező megítélési rendelkezést.
- Egyes területi villamosenergia és gázenergia szolgáltatást érintő nem lakossági tarifa szerinti számlakibocsátási gyakorlat elleni fellépés – a Magyar Energia és Közműszabályozási Hivatal a lakossági tarifa szerinti elszámolás jogszerűségét megerősítette, és a helytelen gyakorlatot folytató szolgáltatók elleni fellépést megtette.
- Az üdülőszövetkezetek közüzemi – egyetemes - szolgáltatásai igénybevétele esetén a lakossági tarifa szerinti szolgáltatási díjszámlázás jogszerűségének indítványozása – a kormányzat részéről válasz még nem érkezett.

A fentiekén túl elsősorban a LOSZ tagjaitól érkező eseti jogi, műszaki és számviteli kérdésekben tanácsadás, jogértelmezési segítségnyújtás, állásfoglalás kibocsátása is megtörtént. Ezekről a LOSZ hírlevél szolgáltatása, vagy az Otthonunk online újság hasábjain kaphattak tájékoztatást azok is, akik számára a kiadott állásfoglalások segítséget nyújthattak a napi munkájuk során.

A LOSZ Elnöksége a 2017. év folyamán továbbra is erőfeszítéseket tett a LOSZ költségvetésének mérséklése, és a szervezeti struktúra megújítása érdekében. Az Elnökség ezt a folyamatot a 2017. májusi küldöttgyűlésen elfogadott határozat következetes végrehajtásával 2018-ban is folytatni kívánja, további költségvetés csökkentési intézkedéseket tervez, és ehhez igazított szervezeti struktúra kialakítását kívánja 2018-ban befejezni, ezzel is a következő mandátum időszakra vonatkozó feladatokhoz teremti meg a megfelelő alapokat.

Háttér információk az „átmeneti lakásrendszerek” ad- hoc munkacsoport létrehozásáról

A lakásépítés és a lakhatás terén tapasztalható átmeneti helyzetben lévő országokban a tagság köréből érkezett megkeresésekre válaszul a Housing Europe elindít egy "átmeneti lakásrendszerekről szóló ad hoc munkacsoportot". A munkabizottság tanácsadó szerepe:

- a lakhatási politika lehetséges kialakítására
- a lakásintézmények és
- szolgáltatási szférára

témákra terjed ki, így a szövetség munkabizottságaival ellentétben az ad- hoc csoport 3 éves időtartamig végzi tevékenységét.

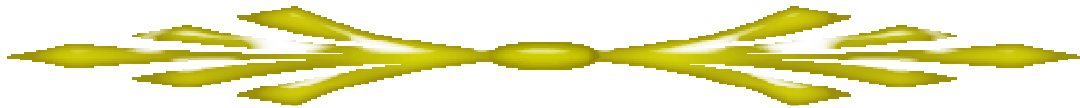
A Housing Europe legutóbbi közgyűlési döntése szerint az új munkacsoport elnöke Andres Jaadla (igazgatótanácsának elnöke, EKYL – Északi Lakásszövetkezeti Szövetség - Észtország) és alelnöke Gabriel Amitsis (társadalombiztosítási jog professzora, Technológiai Oktatási Intézet Athén, Görögország).

A munkacsoport évente terv szerint kétszer ülésezik.

A munkacsoport segítséget nyújthat a lakásfejlesztések és ilyen jellegű információkérések nyomán követésében, különösen az átmeneti lakásrendszerek déli és kelet-európai országaiban. A munkacsoport tevékenysége elsősorban ezeknek az országoknak a lakhatási fejlődésének figyelemmel kísérésére, a lakhatási szolgáltatások, az állampolgárok igényeinek és legnagyobb kihívásainak felmérése terjed ki. Az ad-hoc munkabizottság célja, hogy a politikai döntéshozók nézzenek szembe a lakásrendszerek átalakulási, valamint az állampolgárok lakhatási ismeretei és az ehhez szükséges szakértelemmel kapcsolatos igények megváltozásával.

Kezdetben a munkacsoport 2020-ig fog működni, és a Housing Europe igazgatótanácsának döntése alapján értékelésre és szükség esetén átszervezés tárgyává válhat. Amíg a munkabizottság további finanszírozás nincs kellően biztosítva a Housing Europe megpróbálja alacsonyan tartani a működés költségeit és szervezni fogja a munkacsoportban részt vevőket és fogadó országokban zajló találkozókat.

A Housing Europe titkárságán belül az ad-hoc munkacsoport kapcsolattartó személye Lakatos Edit, elérhetősége: edit.lakatos@housingeurope.eu



Még mindig kevés lakásnak van energetikai tanúsítványa

Jellemzően ma is csak a kötelező esetekben, így elsősorban eladásnál készítik el a lakástulajdonosok az energetikai tanúsítványt, a lakásvásárlók viszont a legtöbb esetben nem figyelnek arra, hogy milyen a besorolás - írja a Magyar Idő.

A meglévő dokumentumok alapján a magyarországi lakásállomány ötöde korszerű, ám a kevés rendelkezésre álló adat miatt ennél minden bizonnyal rosszabb az arány.

Nagyjából csak minden hetedik lakóingatlan rendelkezhet energetikai tanúsítvánnyal a hazai 4,4 milliós állományból. A *Lechner Tudásközpont* arról tájékoztatta a lapot, hogy mintegy 535 ezer lakás és családi ház kapott új tanúsítványt a 2013. január 1. és 2017. június 30. között eltelt négy és fél évben, vagyis attól kezdve, hogy elektronikus nyilvántartást vezetnek a dokumentumokról. A tanúsítást 2009-ben vezették be, ám nagyobb számban csak 2012-től készítették el a lakástulajdonosok, amikortól valamennyi adásvétel és hosszabb távú bérbeadás esetére előírták a dokumentum meglétét.

A szóban forgó tanúsítványok alapján a lakóingatlanok mintegy ötöde tartozik a CC-vel jelzett, „korszerű” kategóriába. Mindössze 2500 otthon BB besorolású, azaz a „közel nulla energiaigényre vonatkozó követelményeknek megfelelő” vagy ennél is jobb energiahatékonyságú, AA, AA+, AA++ kategóriájú. Az adatok alapján kijelenthető, hogy Budapesten jellemzően jobb állapotúak a lakások és családi házak, mint vidéken. 2016-ban 140 ezer tanúsítványt készítettek el az erre jogosult szakértők, amely szám nagyjából megfelel az akkori lakáspiaci forgalomnak. A tavaly minősített lakások kevesebb mint ötöde kapott „korszerű” vagy annál jobb osztályzatot, a lakások 55 százaléka „átlagos” (FF) vagy annál rosszabb besorolású volt.

– Az adott ingatlan energetikai besorolása csak ritka esetekben jelent nagyobb árelőnyt, inkább a gyorsabb eladást segítheti a jobb tanúsítvány – mondta a lap érdeklődésére *Soóki-Tóth Gábor, az Otthon Centrum elemzési vezetője*. Szerinte három nagyobb lakáskategória esetén van jelentősége igazán a besorolásnak: a hatvanas-hetvenes években épült társasházi lakásoknál, a 2000 előtt épült családi házaknál és a panellakásoknál. Utóbbiaknál kifejezetten nem mindegy, hogy a panelprogramban felújított otthonról vagy abból kimaradóról van-e szó. Mivel azonban a helyszín a legfontosabb tényező, egy pár évtizede épült kis budai társasház lakásánál például jóformán nem számít, milyen az energetikai besorolása, ha csöndes helyen fekszik és csodás panorámával rendelkezik.

A tudatosabb vásárlóknak azért lehet fontos a tanúsítvány, mert abban többek között az is fel van tüntetve, hogy milyen beruházással lehet javítani az ingatlan besorolását. A szakértő elmondta: mivel a tanúsítók elveszíthetik a jogosultságukat, viszonylag ritkák a visszaélések, ám így is találkozni olyan tanúsítvánnyal, amely nyilvánvalóan nem a valós állapotról készült. Az Ingatlan.com szerint a lakáshirdetések többségénél nincs megadva az osztályzat, ami azt mutatja, hogy az eladók többsége az utolsó pillanatra hagyja a tanúsítvány beszerzését, ugyanakkor a vevőket sem nagyon érdekli az osztályzat. – Főleg, de kötelező kellékek tartják az eladók és a vásárlók egyaránt – fogalmazott *Balogh László vezető gazdasági szakértő*, hozzátéve, hogy ez alól csak a legjobb, AA-s kategóriák jelentenek kivételt.

Mit jelentenek a betűk?

Jelentősen szigorodott a besorolás 2016. január 1-jével: a korábban A+, A vagy B osztályzatot kapó ingatlanok az új skálán már legfeljebb a CC kategóriába fértek bele – így például a 2012-es panelprogramon átesett panellakások vagy az építési technológiát túlteljesítő családi házak. Az E-építés.hu portálon helyrajzi szám alapján bárki megtekintheti, hogy az adott ingatlanra készült-e már energetikai tanúsítvány, és ha igen, milyen osztályzatot kapott az épület. Fontos, hogy az adatbázisban a legfrissebb adatok szerepeljenek, mert bár a tanúsítások tíz évig érvényesek, sokszor egy adott ingatlanra új tanúsítványt készítenek, ha mondjuk az új tulajdonos jelentős energetikai korszerűsítést hajtott végre.

(Forrás: Magyar Idők)



Két ingatlanfejlesztői mumus: munkaerőhiány és áfa bizonytalanság

A lakáspiac két legfontosabb bizonytalansági faktora az áfakulcs jövőbeli esetleges emelkedése illetve a kivitelezői hiány – hangzott el a november 21-én megrendezett Portfolio Property Investment Forum lakáspiaci szekciójában.

Mi lesz az áfával, jöhetnek a magánkollégiumok a hazai piacra?

A Portfolio Property Investment Forum lakáspiaci kérdésekkel foglalkozó panelbeszélgetésén a résztvevők elsőként az 5 százalékos áfa jövőbeli sorsáról fejtették ki véleményüket. A szakemberek várakozásai szerint az áfa 2020. január 1-e után sem emelkedik hirtelen 27 százalékra, ez ugyanis túl nagy sokkot okozna a piacon, sokkal inkább arra számítanak, hogy marad a kedvezményes új lakásokat terhelő áfakulcs, vagy esetleg egy köztes szintet állít be majd a kormány.

A beszélgetés résztvevői megállapították, hogy a lakásfejlesztések szempontjából kulcskérdés, hogy az áfakérdés végére minél előbb pont kerüljön, vagyis akármi lesz is a döntés, azt a lehető leghamarabb bejelentse a kormány.

A konferencia után néhány nappal egy a 20 legnagyobb forgalmú hazai építőipari kivitelező nagyvállalat képviselőivel folytatott egyeztetés után tartott sajtótájékoztatón Varga Mihály nemzetgazdasági miniszter egy kérdésre válaszolva azt mondta: „Egyelőre nem vizsgálja a

kormány az újjépítésű lakások vásárlását érintő kedvezményes áfa meghosszabbításának lehetőségét.”

Mint Angel Gábor, a BIGGEORGE Property Zrt. igazgatósági tagja elmondta, ha csak 18 százalék lesz is azonban az áfakulcs, az is nagyon komolyan átrendezheti a piacot, éppen ezért minden projektjüket igyekeznek befejezni 2019 vége előtt.

Nagy Gergely, az OTP csoport budapesti régió - ügyvezető igazgató-helyettese szerint az áfa kérdését két részre lehet bontani. Makrogazdasági szempontból nem látszódik, hogy az emelésnek milyen előnye lenne, ezért véleménye szerint továbbra is 5 százalékos maradhat az áfa, az ugyanakkor más kérdés, hogy ez mikor kerül bejelentésre. Egy lakásfejlesztés jellemzően másfél évig tart, illetve némi csúszással kalkulálva 2 év. Vagyis ahhoz, hogy valaki 2019 vége előtt befejezze a projektjét, most kell elkezdenie a fejlesztést. Természetesen mindenki bizakodik a hosszabbításban, de ennek bejelentéséig az emelkedéssel számolni kell, ami még egy nagy boomot okozhat. Morvai Zsolt, a Takarékszövetkezetek Csoport, Takarékbank Zrt vállalati üzletág igazgatója hozzátette, hogy úgy tudják kormányzati oldalon már vizsgálják az áfa visszaemelésének lehetséges hatásait.

Pintyőke Marcell, a KÉSZ Holding marketing és kommunikációs igazgatójához fordult, hogy bármilyen döntés is születik, azt minél előbb kommunikálni kell. Az előbbieket kiegészítve dr. Ódor Dániel, a Taylor Wessing senior associate-je megjegyezte, hogy a lakásprojekteknek jelenleg a legnagyobb kockázata az áfaemelés, amit a fejlesztők igyekeznek a vásárlókra terhelni. A szakember éppen ezért nem tartja valószínűnek, hogy az állam olyan lehetetlen helyzetben hagyja a vásárlókat, hogy adott esetben tömegével nem tudják majd kifizetni a lakásukat. Ebben az esetben ráadásul nem csak a vásárlás megghiúsulása fenyegeti őket, de az is kérdéses lehet, hogy a már befizetett pénzüket visszakapják-e, a hirtelen elpártoló vevők könnyen bedönthetik a projekteket is.

A munkaerőhiány az egyik legnagyobb probléma

A beszélgetés során a szakemberek foglalkoztak a szektor egyik legnagyobb kihívásával, a munkaerőhiánnyal is. Mint elhangzott, jelenleg a lakástámogatások mellett a kapacitáshiány az, ami az ingatlanárakat egyre feljebb és feljebb löki. A költségek ugyanis drámai módon emelkednek, 30-35 százalékos drágulás mutatható ki az elmúlt egy évet tekintve, ami a lakásárak hihetetlen sebességű változását idézi elő. A beruházóknak havonta kell vizsgálni, hogy milyen a piac állapota. Az emelkedő költségek miatt ugyanis csökkennek a hozamok. Az áfa sorsa azért is nagy kérdés, mert ez dönti el, hogy most kell-e a hátralévő 2 évbe belesűríteni a fejlesztéseket, tovább emelve a kivitelezési költségeket, vagy az áfát kitolják, és nem kell annyira kapkodni.

A beszélgetés utolsó részében az alternatív fejlesztésekről esett szó, mint a student housing (vagyis magánkollégium), vagy a munkásszálló beruházások. Botos Bálint CFA, a Forestay Group managing partnere elmondta, jelenleg sok magánszemély vásárol lakást befektetési céllal, 10-15 évvel ezelőtt azonban ez kevésbé volt jellemző. Ebben nagy szerepet játszik, hogy az ilyen típusú ingatlanvásárlásnak kellő hozama van más, alternatív befektetésekhez képest. A szakember véleménye szerint a nagy befektetőknek is érdemes mérlegelniük, hogy a portfóliójukban a hotelek és irodaházak mellett lakásokat is elhelyeznek, majd hozzátette, hogy egyre több olyan fejlesztés lehet, amelyet kimondottan bérbeadásra építenek.

Szintén szó volt a beszélgetésen az alternatív fejlesztések egyik esetéről, a munkásszálló-építésekről. A szakemberek megállapították, hogy bár jelenleg nagy a piaci igény a munkásszállókra, ennek komoly szabályozói kockázata is van, illetve nagy kérdés lehet egy ilyen fejlesztés hosszú távú fenntarthatósága. Finanszírozási oldalról sokkal rövidebb megtérülési idővel kell számolni, de még így is sokkal kevésbé benchmarkolható beruházásról van szó, ami fokozza a bizonytalanságot.

Szintén szóba került az Airbnb és annak korlátozásának kérdése, ugyanakkor, mint dr. Ódor Dániel elmondta ennek végrehajtása erősen kérdéses. A társasház ugyanis bírságot nem szabhat ki, bírósághoz kell fordulnia a korlátozás érvényesítése érdekében, ami nehézkes, ezt követően pedig még végrehajtást kell kérni. A valóságban tehát nem tudják ezt a SZMSZ-ben rögzített korlátozást érvényre juttatni a házak.

(Forrás: Portfolio)

Bérlakás nélkül nincs munkaerőmobilitás

Tömegesen költöznek az emberek az Alföldről és Észak-Magyarországról az osztrák határ közelébe, ahol az albérleti és lakásárak már az egekbe szöktek.

A munkát kereső, vállaló emberek Dél- és Kelet-Magyarországról az ország más részeire költöznek, Szegedet és Debrecent kivéve mindenhol óriási az elvándorlás – ez derült ki a GKI Gazdaságkutató Zrt. elemzéséből. A legnépszerűbb célpont természetesen Budapest, a főváros mögött azonban Győr és Sopron következik a listán. 359 olyan település van az országban, ahol a lakók legalább 3 százaléka az elmúlt tíz évben költözött be, Budapest agglomerációján és Székesfehérvár közvetlen környezetén kívül szinte kivétel nélkül mind Győr-Moson-Sopron megyében.

A Győr-Moson-Sopron megyei átlagfizetés idén a második negyedévben nettó 200 ezer forint fölött volt, ennél több pénzt egyedül Budapesten kínáltak a dolgozóknak, de még Vas megye is az országos lista első harmadában található.

Azonban aki tud, szeretne még tovább, Ausztriába vagy Nyugat-Európába menni, dolgozni.

Nem várható gyors javulás az albérletek megfizethetőségében

Az *ingatlan.com* egy elemzése az átlagos albérletárakat hasonlította össze tíz vidéki nagyvárosban, közülük messze Sopron volt a legdrágább. Nyugat-Magyarországról Győr került be még a vizsgálatba, az ottani áraknál vidéken Sopronon kívül csak Székesfehérváron találtak magasabbakat. Még nagyobb problémát okoz, hogy az árak nem csak országos összehasonlításban magasak, hanem a korábbiakhoz képest is: egy év alatt átlagosan 15 ezer forintos volt a drágulás.

Olyan magasra emelkedtek az utóbbi időszakban a fővárosban és a regionális központokban a lakásárak, illetve az albérleti díjak, hogy az már akadályozza a munkaerő mozgását – nyilatkozta a Magyar Nemzetnek a GKI Gazdaságkutató Zrt. ügyvezetője. Petz Raymund elmondta: kedvezőtlen hatással lehet az egész gazdaság működésére, hogy a magas lakhatási költségek miatt nehézkes a munkavállalók országon belüli költözése.

Az átlagos négyzetméterenkénti albérletár a fővárosban 2000-3000 forint, de a felkapott helyszíneken akár négyzetméterenként 4000-5000 forintos bérleti költségekkel is találkozni lehet. A vidéki nagyvárosokban viszont az átlagos tarifa négyzetméterenként 1500-2000 forint, de az olcsó bérleményekért is elkérnek 1000 forintot négyzetméterenként. Egy-egy lakható otthon megvásárlása pedig ma már a vidéki városokban is tízmillió forintnál kezdődik, a fővárosban legalább 15 millió forintot igényel, felső határ pedig szinte nincs.

A szakember szerint a kormányzat a munkavállalók megfizethető bérlakáshoz jutását alig segíti. Pedig számos ember munkához jutását tennék lehetővé az elérhető áron bérelhető ingatlanok, mivel a szegényebb régiókból a munkalehetőséget kínáló településekre költözés legfontosabb feltétele a megfizethető lakhatás. A szakértő úgy látja: a kormányzatnak nem áll szándékában, hogy nagyszabású bérlakásépítési programot indítson, de ha mégis elkezdődne egy építési hullám, annak a megvalósítása éveket venne igénybe. Így az elkövetkező néhány évben az olcsó lakást keresők szemszögéből nézve szinte biztosan nem javul a helyzet sem az ingatlanforgalmi, sem az albérleti piacon.

A Társaság a Lakásépítésért, Lakásfelújításért Egyesület álláspontja régóta az, hogy nem halogatható tovább a megfizethető és jó minőségű bérlakások építése. Mind az államnak, mind az önkormányzatoknak, mind a cégeknek elemi érdeke és kiemelt feladata lenne, hogy közösen keressenek megoldást erre a problémára.

Hazánk a jelenlegi 10,9%-os bérlakásállományával az EU-ban az utolsók között van, s a bérlakásépítések száma is drámaian alacsony. A bérlakásépítés mellett szól, hogy ismert minőségben, tervezett üzemeltetési szempontok mellett történik az épületállomány kialakítása, és egy ilyen program hozzájárulhat a városrész-rehabilitációhoz, valamint a lakásállomány minőségi, energiahatékony megújulásához.

(Forrás: mno.hu, hvg.hu – TLE)



Még jobban kellene ösztönözni az energiahatékonysági korszerűsítéseket

Az energiahatékonysági szektor vállalkozásai az eluralkodott kapacitáshiány ellenére is bizakodóan ítélik meg helyzetüket, derül ki a Magyar Energhatékonyági Intézet friss felméréséből. Az energiahatékonysági célok elérését a szektor vállalkozásai szerint leginkább egy kiszámítható szabályozási környezet és hosszú távú, ösztönző támogatási és tudatos fogyasztói magatartásra nevelés segítenék.

Az energiahatékonysági piac vállalkozásai számára kiemelkedően fontos lenne az is, hogy váljon általánossá az energetikai szabályok és előírások betartatása és ellenőrzése, amelyhez a műszaki ellenőrzés súlyát és szerepét szükséges tovább erősíteni.

A Magyar Energhatékonyági Intézet (MEHI) az energiahatékonysági ágazattal kiépített kiterjedt kapcsolataira alapozva 2017 ősz elején megkérdezte a szektorban működő vállalkozásokat, hogy piaci várakozásaikat feltérképezze.

Egyértelmű növekedés a piacon

A válaszadók kétharmada értékelte mind a saját, mind az energiahatékonysági piac helyzetét pozitívan az előző évihez képest. Míg tavaly a cégek 40 százaléka számolt be növekedésről a megrendeléseiket tekintve, addig idén ez az arány 68 százalékra nőtt. A cégek teljesítményének alakulása is hasonló arányokat mutat: már 2016-ban 70 százaléuk ért el jobb teljesítményt, és ez a növekedés nagy részüknél (65%) idén is folytatódott.



Ami a bevételeik alakulását illeti, 2016-ot a cégek 90 százaléka nyereséggel zárta, és mintegy kétharmaduk (65%) növelni is tudta a nyereségét az előző évihez képest. Ezek a számok a tavalyihoz képest enyhe növekedést mutatnak.

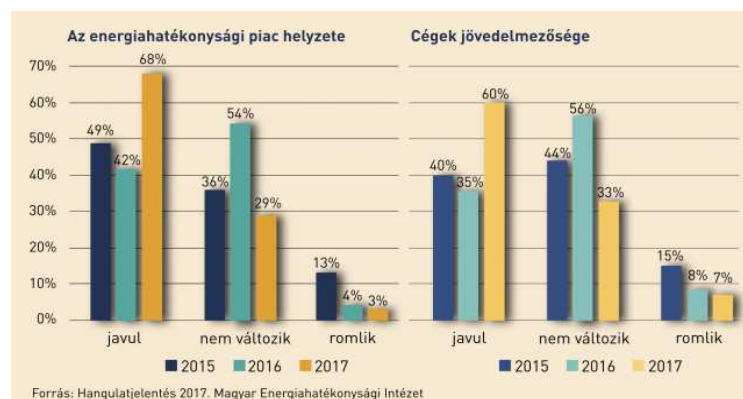
Korlátozó tényezők

A jó teljesítmény ellenére több tényező is nehezíti a vállalatok piaci működését. A legfőbb akadályt idén a munkaerőhiány jelenti: a cégek 61 százaléka küszködik azzal, hogy a megnövekedett igényekkel lépést tudjon tartani, és ennek fő oka a szakemberhiány. Ehhez kapcsolódik egy kapacitáshiány is, amelyet kisebb mértékben ugyan (35%), de a második legjelentősebb tényezőként sorolták fel a cégek. Tavaly ezek még jóval hátrébb végeztek, így egyértelműen az elmúlt másfél év látványos változásáról beszélhetünk. A további két korlátozó tényező a változó jogszabályi (35%) és a bizonytalan gazdasági (32%) környezet maradt; tavaly ezek végeztek az első két helyen.



Az energiahatékonysági ágazat hangulata bizakodó

Az idei vizsgálat egyik legfeltűnőbb eredménye az, hogy a piac – és ezzel együtt a cégek jövedelmezőségének – alakulása mennyire felülmúlta a korábbi várakozásokat. Javulást ugyanis a vállalatok kevesebb, mint a fele (42%) várt tavaly. Ezzel szemben nem csak az idei eredmények mutatnak ennél jóval magasabb számot, de a cégek többsége a következő időszakban további felfutást remél. Közel kétharmaduk mind a saját jövedelmezőségét, mind az energiahatékonysági piac alakulását illetően folytatódó javulásra számít az év második felében. A vállalatok több mint egyharmada tervezi, hogy a növeli a foglalkoztatottjainak létszámát, és senki nem számolt be arról, hogy csökkenteni kellene a munkaerő-állományát.



Az idei év sem kihívásmentes!

Több kihívással kell idén is szembesülnie a szektor vállalkozásainak, az utóbbi időszakban azonban egyértelműen a munkaerőhiánnyal való megküzdés jelentette a legnagyobbat. Ez, illetve az igények teljes körű kiszolgálását akadályozó kapacitáskorlát dráguláshoz vezet.

A cégek hiányolják az energiahatékonyság ösztönzésére irányuló kormányzati elhivatottságot. Az építőipari élénkítő lépések túlnyomóan az újépítésű ingatlanokat érintik, és az energetikai felújítások továbbra is mostoha helyzetben vannak. A pályázati kiírások késlekedése, majd felfüggesztése, az uniós források átirányítása, az ebből fakadó kiszámíthatatlanság és tervezhetetlenség, illetve a kiírt pályázatok túlbonyolítása és túlbürokratizálása visszavetik a beruházási kedvet.

Az új jogszabályi kötelezettségek – mint a szigorodó energiahatékonysági előírások, a nagyvállalati energiaaudit kötelezővé tétele, energetikai szakreferensek alkalmazása – ugyan az energiahatékonyság javát szolgálják, de a túlzott bürokrácia miatt a cél ellenében hathatnak.

MEHI álláspont

Az épületenergetikai beruházások – az újépítések mellett a felújítások – erőteljesebb kormányzati ösztönzése lenne kívánatos, különösen a háztartások körében. Az energiahatékonysági célok elérését leginkább egy kiszámítható szabályozási környezet és

hosszú távú, hatékony ösztönző, támogatási és szemléletformálási programok, a tudatos fogyasztói magatartásra nevelés segítenék.

Az elmúlt egy-másfél évben láthatóak olyan központi törekvések, új intézkedések, jogszabályi előírások – pl. szigorodó energiahatékonysági követelmények, vállalati energiaaudit kötelezővé tétele, energetikai szakreferensek alkalmazása, társasági adókedvezmény bevezetése –, amelyek az energiahatékonysági beruházások helyzetének javulását szolgálják. Ezek eredményessége érdekében azonban kiemelkedően fontos lenne, hogy váljon általánossá az energetikai szabályok és előírások betartatása és ellenőrzése, amelyhez a műszaki ellenőrzés súlyát és jelentőségét szükséges tovább erősíteni.

A MEHI 2016. évi piackutatása mutatja, hogy a magyar háztartások 24 százaléka, 920 ezer háztartás készül energetikai felújítást elvégezni a következő öt évben azon a lakóházon, amelyikben él. A vidéken – különösen két alföldi régióban – élő családi házak tulajdonosai az átlagosnál nagyobb mértékben terveznek valamilyen korszerűsítést.

Az energiahatékonysági beruházások az építőiparra stabilizáló, terület-kiegyenlítő hatást gyakorolnak, amely két fő okra vezethető vissza. Korábbi szakmai becslések szerint egy új építésre legalább 10 felújítás jut, és bár a felújítások volumene kisebb, építőipari hatásuk nagyobb számuk miatt jelentős – különösen a kisebb építőipari KKV-k piaci helyzetének stabilizálásában.

A lakossági energiahatékonysági piac a következő öt évben 1200 milliárdos méretűre tehető – ha ezt kiaknázzuk.

Amíg az új építések főként a budapesti, pest megyei és egyes dunántúli megyéket, illetve megyeszékhelyeket mozgatják meg, az energetikai felújítások várható eloszlása a fenti egyenlőtlenséget területileg kompenzálhatja az építőipari beruházások terén.

(Forrás: MEHI)



Vidéken jóval olcsóbbak az új lakások

Látványosan fellendült a megyei jogú városokban is a társasházépítés, de a budapesti árak töredékéből kihozzák a lakásokat az ottani fejlesztők. Jelenleg országosan már minden hetedik új építésű lakóház átadása csúszásban van - írja a Magyar Idők.

Csaknem megháromszorozódott a vidéki nagyvárosainkban épülő új társasházak száma egy év alatt. Az Újotthon.hu összegzése szerint jelenleg 287 legalább négylakásos fejlesztés zajlik a megyei jogú városokban.

Az árak jóval kedvezőbbek a fővárosiaknál, hiszen a legdrágább projekt lakásait is 687 ezer forintos négyzetméteráron kínálják, ami a budapesti, hétszázezer forintot jócskán meghaladó átlagárnál is alacsonyabb. Nagyvárosainkban jelenleg átlagosan 382 ezer forintos négyzetméteráron lehet új lakást venni, ami egy-két külső kerületben készülő lakópark és társasház kivételével Budapesten elképzelhetetlenül alacsony ár.

A vidéki nagyvárosokban mintegy 9100 lakás épül, amelyekből 4800, azaz az új ingatlanok több mint fele még eladásra vár. Azzal szemben, hogy Budapesten egy év alatt több mint százezer forinttal nőtt az átlagár, a vállalkozók által épített vidéki társasházakban csak ötszázalékos a drágulás. Akár 220 ezer forintos négyzetméteráron is új építésű ingatlanhoz lehet jutni Zalaegerszegen, Nagykanizsán, Dunaújvárosban és Hódmezővásárhelyen is.



– A telekárak nagyon különböznek, a fővárosban nagyságrendekkel többért vásárolják meg a fejlesztők a megfelelő építési területeket. A budapesti lakásárakat egyszerűen nem fogadják el a vidéki helyi piacokon, az ottani fejlesztők pedig minden bizonnyal más profittal is dolgoznak, mint a fővárosban – mondta a Magyar Idők érdeklődésére Soóki-Tóth Gábor, az Otthon Centrum elemzési vezetője. Hozzátette, világszerte jellemző, hogy a nemzetközi lakásfejlesztő cégek vagy azok leányvállalatai csak a fővárosokban, vagy az igazán nagy piaccal rendelkező nagyvárosokban kezdenek építkezésekbe, nincs ez másként Magyarország, illetve Budapest esetében sem.

Megyei jogú városainkban ezért az elsősorban helyi beágyazottsággal rendelkező, helyben jól ismert cégek építik a lakásokat. Soóki-Tóth Gábor szerint azt sem szabad figyelmen kívül hagyni, hogy a kisebb városokban, illetve azok környékén, agglomerációjában nagyon jelentős a magánépítetők szerepe, számos családi ház és ikerház épül.

Soóki-Tóth Gábor hangsúlyozta, a magas budapesti árak ellenére egyelőre veszik a fővárosi lakásokat, a fejlesztők megfelelő mértékben tudják értékesíteni kínálatukat. A már ismert „-termékek” többedik ütemében épülő lakások általában nagyon hamar elkelnek, és a jó fekvésű, kedvező közlekedési adottságú lakások is keresettek. Vannak persze problémák, az építőiparban eluralkodó kapacitáshiánnyal a kisebb lakásépítők nehezen tudnak megbirkózni, így egyre több helyről hallani a társasházak, lakóparkok átadásának csúszásáról.

– Gondot okozhat, ha például egy korábbi csúszás behozása miatt nagyon sietnek az építkezéssel. A szükséges technológiai szünetek kihagyásával hamar megjelenhet a penészedés a lakásokban, vagy a kapkodva, rosszul összerakott csőrendszer miatti csőtörések okozhatnak fejfájást – magyarázta Soóki-Tóth Gábor.

A Lakóparkingatlan.com adatai szerint a társasházak 14 százalékánál már eltolták egy-két negyedével a befejezés eredetileg tervezett határidejét, azaz közülük minden hetedik csúszik. Balogh László vezető gazdasági szakértő szerint a fejlesztők mindent meg fognak tenni, hogy tartsák az új határidőket, a jelenlegi szabályozás szerint ugyanis csak 2019 végéig van érvényben az ötszázalékos forgalmi adó – ennek ellenére könnyen előfordulhat, hogy később módosulnak az átadási időpontok.

(Forrás: Magyar Idők)



Megéri felújítani lakáseladás és kiadás előtt

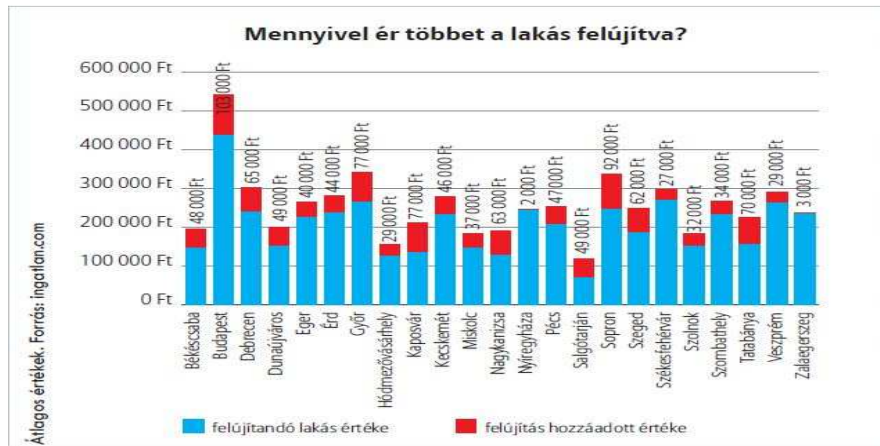
A felújításra szoruló lakások ára stagnál, miközben a felújítottaké már két éve nő. Lakást ötödével, házat felével olcsóbban találni a helyreállítandók közt. A renoválás után jelentős haszonnal kecsegtet az eladás és a –bérbeadás is – írja összeállításában a Haszon Magazin.

A felújítandó lakások (az országos átlagot véve alapul) közel 20, a családi házak pedig közel 50 százalékkal olcsóbbak, mint a felújítottként hirdettek – hívja fel a figyelmet Balogh László, az Ingatlan.com internetes hirdetési újság vezető szakértője.

Ráadásul egy-egy felújítandó ingatlan esetén a vevőjelölteknek valóban nagyobb mozgásterük lehet az alkura, mint a jobb állapotú ingatlanoknál. Jelenleg országosan 30 ezer renoválásra

szoruló lakást vagy házat hirdetnek eladásra. Míg az elmúlt két évben a piac szárnyalt, ez a szegmens inkább pangott.

Az átlagosan 20 százalékos nyereségráta már önmagában elég jelentős ahhoz, hogy az – alapjában véve nulla százalékos banki kamatokhoz szokott – ember fölkapja rá a fejét. Egy felújítandó lakás átlagára 331 ezer forint, míg a felújított lakásoknál 402 ezer forint. Családi házak esetében a felújítottként hirdetett ingatlanoknál az országos átlagos négyzetméterár 173 ezer forint. Ezzel szemben a felújítandók átlagosan mindössze 91 ezer forintos áron szerepelnek a kínálatban.



*Az adatok forint/négyzetméterben értendők

Az egyes ország-, illetve városrészek között ugyanakkor jelentős különbség van az árszínvonalat tekintve, úgyhogy aki figyelmesen választ, ennél is magasabb haszonkulccsal számolhat. Pécsen például legújabban a módosabb egyetemisták szülei húzzák fölfelé a nívósabb lakások árát, akik egyre gyakrabban meg is vásárolják gyermekeik számára a 4–5 tanévre a leginkább megfelelőnek tartott ingatlant.

Ezekben a városokban a sok lerobbant lakás között ritkaságszámba menő, felújított – illetve „jó állapotú” vagy „újszerű” címkével meghirdetett – ingatlanok ára 50–70 százalékkal magasabb. Egyébként a legnagyobb árkülönbséget két volt bányászvárosban találni, a Nógrád megyei Salgótarjánban – ahol egyébként az országban a legalacsonyabb négyzetméterárakkal találkozhatunk – és Tatabányán.

Összességében Budapest vezet (+103 ezer Ft/m²), ahol a Belvárosban 252 ezerrel, a „búlinegyedben” 114 ezerrel, a Várban pedig 134 ezer forinttal ér többet egy négyzetméter némi „ráncfelvarrás” után. Mindez főleg a lakáskiadásban utazók keresletének köszönhető.

Mekkora a különbség az új és a használt lakások között?

Budapesten széles skálán mozog a használt és új lakások közötti négyzetméterár különbsége az egyes kerületekben. A belvárosban például 120 százalékkal kerül többbe egy új lakás négyzetmétere, vagyis több mint kétszer annyit kell fizetnie annak a vásárlónak, aki az V. kerületben használt lakás helyett új lakásba fektet. Vannak azonban olyan kerületek is, ahol az új ingatlanok átlagos fajlagos árai 50 százalékkal, vagy annál kevesebbel haladják meg a használt lakásokét. A különbség 50 százaléknál is kevesebb a XXIII., XVI., XIII. és XI. kerületekben. Az utóbbi két kerületnél az átlagos négyzetméterár egy használt lakóingatlan esetében 460 ezer forint körül alakul, ennél 45 százalékkal kell többet fizetni egy új lakás négyzetméteréért. A 200 ezer forintos különbség a fajlagos árakban azt eredményezi, hogy egy 50 négyzetméteres lakás esetében átlagosan 10 millió forinttal kell többet szánni a vásárlásra, amennyiben a használt helyett új ingatlanban szeretnénk lakni.

Ha beleszámoljuk, hogy a használt ingatlanok esetében a felújítási költségek is milliós tételnek számíthatnak, főleg mostanában, amikor meredeken emelkednek az építési munkálatokat, vagy felújításokat végző szakemberek munkadíja, az előbbi 10 millió forintos

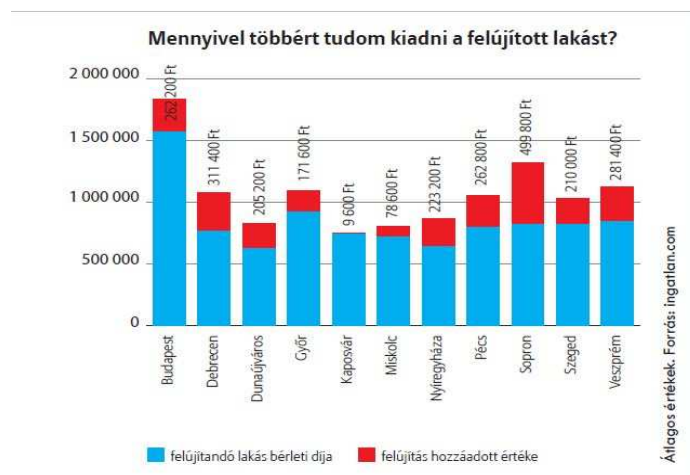
különbség egy kétszobás lakás esetében néhány millióval kevesebb lehet. A munkaerőhiány az építőiparban pedig nemcsak az árakat dobja meg, de a felújítási munkálatok is jelentősen elhúzódhatnak. Akár hónapokba is telhet mire lesz szabad kapacitása a festő vagy kőműves csapatnak átalakítani egy kevésbé jó állapotú ingatlant.

Vidéken Sopron vezet, átlagosan 92 ezer forinttal hajlandóak többet fizetni egy nívós ingatlan négyzetméteréért a magas osztrák fizetés fejében az Ausztriában dolgozó hazánkfiak. Vagy éppen a határon innen befektető osztrákok.

Tehát egy kétszobás lakás felújításán is 5–10 millió forintot lehet keresni, ami a költségek mellett tetemes hasznot hajthat az alatt a legfeljebb 3–6 hónap alatt, amíg egy felújítás befejeződik. Vagy még annál is többet, ha olcsón sikerül lakáshoz jutni. A régi ingatlanos arany szabály alapján egyébként a „környék legjobb utcájában kell megvenni a legrosszabb állapotú lakást.” Hiszen ennek értékét a felújítás és a környékbeli magas árak egyaránt felfelé húzzák.

Magának a felújításnak a költsége széles skálán mozoghat. „Vannak olyan esetek, amikor már egy kis ráncfelvarrás is elég hozzá, hogy az ingatlan újszerű benyomást keltsen” – hívja fel a figyelmet az értéknövelésre Havas János. De már a zsúfoltság, a hatalmas rendetlenség és a piszok felszámolása is komoly értéknövelő tényező lehet. Egy plusz szoba kialakítása egy nagyobb, de kedvezőtlen beosztású lakásból jelentős értéknövelő tényező. Egy kétszobás, 100 négyzetméteres lakásnál jóval többet fizetnek egy ugyanakkora, ám 3-4 szobásért.

„Egy ilyen átalakítás festéssel, javításokkal, anyaggal, munkadíjjal együtt kijöhet már egymillió forintból is” – így számol Máté Viktor, a békés megyei Ép-Center építőipari Kft. ügyvezetője. Eközben a lakás értéknövekedése a fenti összegnél jóval nagyobb. Szintén növeli a m² árat egy második fürdőszoba. Ám ez a szaniterek, járólapok, csövek áthelyezése miatt könnyen lehet, hogy 1,5 milliónál áll csak meg. Komoly értéknövelő tényező a fürdőszoba és a konyha felújítása is.



Minderre nem muszáj vagyontokat költeni, egyszerűbb anyagokkal is látványos lehet a javulás. Ha nem el-, hanem kiadásban gondolkozunk, még inkább megéri a ráfordítás, mert úgy sokkal jobb áron ki lehet adni a lakásokat.

(Forrás és további hasznos tanácsok: Portfolio - Haszon Magazin)



Viszik az új lakásokat a vidéki nagyvárosokban és a Balatonnál is

A vidéki lakások iránt megnőtt a kereslet, egyre többen vásárolnak vidéki nagyvárosokban befektetésként. Akárcsak a Balaton környékén, ahol a vízpart a legvonzóbb lokáció.

Továbbra is élénk a hazai lakás piac, mind az árak, mind pedig a kereslet és az adásvételek számát tekintve. A hivatalos adatok szerint az első félévben több mint 55 ezer lakóingatlan

cserélt gazdát, ami 5 százalékos emelkedésnek felel meg éves összevetésben. Az árnövekedés enyhült, de átlagosan még mindig több mint 9 százalékkal drágábban keltek el a lakások az első félévben, mint egy évvel ezelőtt - derül ki az ingatlan.com legújabb elemzéséből, ami a KSH legfrissebb lakáspiaci adatait is tartalmazza.



Balogh László, az ingatlan.com vezető gazdasági szakértője azt mondta, a legfrissebb adatokból az látszik, hogy a drágulás nem gátolta meg a forgalombővülést. Ez részben köszönhető annak, hogy Budapest súlya némiképp csökkent, azaz egyre több adásvétel történik vidéken, másfelől a lakáshitelezés felfutása is segítette a lakáspiaci forgalom növekedését. Hozzátette: a vidéki piac élénküléséhez a családi otthonteremtési kedvezmény (csok) is nagymértékben hozzájárult, mivel az alacsonyabb vidéki árak miatt az állami támogatás sokkal nagyobb arányt képvisel.

Az ingatlan.com elemzése szerint a lakásvásárlást tervezők 72,5 százaléka 30 millió forintnál olcsóbb ingatlant keres. A legnépszerűbb, 30 millió forint alatti kategóriában sokkal több vidéki lakóingatlan található, ez pedig szintén pörgeti a fővároson kívüli lakások piacát.

Balogh László kiemelte, hogy a befektetők térképére is egyre inkább felkerülnek a vidéki nagyvárosok, mert azok a befektetők, akik 5-10 millióért vásárolnának ingatlant, már nem tudnak versenyt futni a budapesti árakkal, ezért vagy hitelt vesznek fel, vagy másik városban vásárolnak alacsonyabb áron. A befektetési célú vásárlásoknál egyébként a népszerű nagyvárosokban és a Budapesten elérhető hozam között alig van eltérés. A vidéki használt lakások iránt általában azok a befektetők érdeklődnek, akik személyesen is kötődnek az adott városhoz, de a vidéki új lakásokra az egész országból jönnek érdeklődők.

A KSH adatai szerint 2014 előtt a fővárosban és vidéken eladott ingatlanok átlagos négyzetméterárai között még csak kétszeres volt a különbség, ami mostanra már majdnem a háromszorosára nőtt.

11-12 millióért újjépítésű Balaton-parti lakás

A balatoni ingatlanpiac újjépítésű lakásainál és telkeinél sem lehet az árak csökkenésére számítani. Továbbra is jelentős a kereslet, de a kínálat is követi ezt: gombamód szaporodnak az újjépítésű projektek.

Folyamatosan emelkednek az árak, és most ősszel is nagyon sok az érdeklődő a piacon – idézi Krausz Gábort, a Balla Ingatlan siófoki irodájának szakmai vezetőjét a [Homeinfo](#). A helyzet tavasz óta változatlan: nincs megtorpanás, sorra bukkannak fel a földből az újjépítésű projektek és masszív a kereslet is. Mint Krausz Gábor fogalmazott „a Balaton most tele lett új vízparti beruházásokkal”.

A jól árazott, „sikertörténetnek” tekinthető projekteknél 400-420 ezer forintos négyzetméterárakon kínálták a vízparti lakásokat. Ezek nagyon kelendőek voltak az elmúlt hónapokban, hiszen gyakorlatilag „11-12 millió forintért lehetett vízparti ingatlanhoz jutni”. A lakások 90 százaléka már el is kelt.

A szakértő szerint egyértelműen látszik az előbbiekből is, hogy elsősorban a 20 millió forint alatti kategóriára mutatkozott a nyári hónapokban a legnagyobb érdeklődés. Az említett projektben a maradék 10% esetében 20 millió forintnál drágább lakásokról van szó. Ezeknél lassabb az értékesítés, ugyanakkor ezekre is akadnak vevők.

Érdemes időben lépni

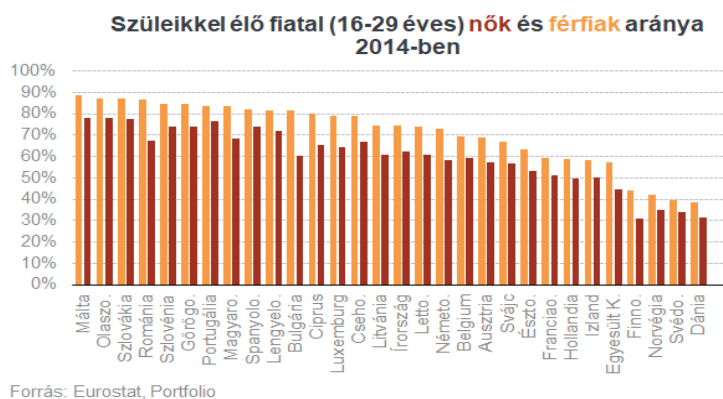
Ugyanakkor az érdeklődőknek érdemes folyamatosan figyelniük a piacot, ha vásárlásra készülnek, mert egy-egy ilyen projektnél - ahogy az előbb említetté is - vannak úgynevezett „bevezető árak”. Ezek alacsonyabbak, mint amire a későbbiekben számíthatnak: ahogy fogynak a lakások, úgy fognak változni az árak.

Érdemes tehát időben lépni, mert az árak egyelőre csak felfelé mozognak - hangsúlyozta Krausz Gábor. Ez nem csak a lakásokra vonatkozik, hanem az építési telkekre is, melyeknél szintén valószínűsíthető, hogy tovább drágulnak. Ráadásul nagyon nehéz kivitelezőt találni: akadnak szakemberek, akik 2018-ra már nem is tudnak munkát vállalni. Véleménye szerint tehát minél előbb belevágnak elképzeléseik megvalósításába az érdeklődők, annál jobban járnak.

Ha kirepülnének a fiatalok...

A Portfolio elemzői eljátszottak a gondolattal: mi történne a lakáspiacon, ha a több százezer jelenleg „mamahotelbe” lakó fiatal rászánná magát az önállósulásra és elindulna lakást keresni. Valószínűleg durva lakásár- és bérleti díj növekedés és örült lakáshiány alakulhatna ki.

Az Eurostat elemzésében szereplő, 28 európai ország átlaga alapján a 16-29 év közötti korcsoport, vagyis az 1984-1997 között születettek 66,2 százaléka lakott még a szüleivel 2014-ben, legalábbis a hivatalos statisztikai adatok alapján.



Hazánkban is viszonylag magas a szüleivel lakó 30 év alattiak aránya, a nők esetében 68, míg a férfiaknál ez 83 százalékot jelent a statisztikában. A 16-29 év közötti fiatalok a magyar lakosság, mintegy 17 százalékát tették ki 2014-ben, ez összesen 1,685 millió embert jelentett a KSH adatbázisa szerint. Az arányszámok tükrében, ebből a korcsoportból közel 1,3 millió fő élt a szüleivel Magyarországon, vagyis ennyivel magasabb lehetne elvben a kereslet a lakáspiacon, ha ők egyenként új otthont keresnének akár vásárlásra akár bérletre. Az árak minden bizonnyal elszállnának, és egyfajta kínálati válság alakulna ki, ha mindenki, aki eddig csak pénzügyi okokból élt otthon, most elköltözne.

(Forrás: Pénzcentrum, Homeinfo, Portfolio – TLE)



A kiszámíthatóságot erősítő intézkedések szükségesek, hogy ne törjön meg a pozitív lakásépítési trend

2017 első három negyedévében 7981 új lakás épült, 52%-kal több, mint egy évvel korábban. A kiadott építési engedélyek és egyszerű bejelentések alapján építendő lakások száma 28 411 volt, 33%-kal több a 2016. I–III. negyedévinél – írja a Központi Statisztikai Hivatal legfrissebb jelentése.

Már a használatba vett új lakások számában is jó látható a pozitív trend, és az egyszerű bejelentések és a lakásépítési engedélyek számának folytatódó emelkedése előre vetíti a további növekedést. Ezt a trendet fontos fenntartani, megerősíteni mind a családok otthonteremtésének, mind az építőipar működésének kiszámítható, hosszú távú biztosítása miatt.

Ehhez stabil otthonteremtési és építéspolitikára, valamint intézkedésekre van szükség. Csak így biztosítható, hogy ne csak átmeneti fellendülésről legyen szó, hanem a lakásépítések száma egy egészséges szintet érjen el néhány éven belül, és évtizedes távlatban stabilizálódjon.

A lakásépítésekkel összefüggésben a kiszámíthatóság és a hosszú távú tervezhetőség kiemelten fontos az építőanyag gyártási és a kivitelezési kapacitások kialakításának, fenntartásának; a többéves átfutású társasházi projektek megvalósíthatóságának; valamint a foglalkoztatás és a szakképzés biztosításának szempontjából is.

Sürgető szükség van a kivitelezési költségeket folyamatosan növelő szakemberhiány hosszú távú megoldására, amelynek kulcsa – a béremelés mellett – az építőipari szakmák presztízsének növelése, az oktatás színvonalának emelése, a munkakörülmények javítása. Csak így biztosítható a keresletre reagáló, megfelelő mennyiségű és minőségű lakáskínálat.

A további beruházások tervezéséhez elengedhetetlen az új lakások áfa kedvezményének rögzítése. A jelenlegi állapot szerint az új lakások adásvételét csak 5 százalékos áfa terheli, ám ez 2019.12.31. után visszaáll a korábbi 27 százalékra. Ez biztosan visszavetné a lakásberuházásokat, ami már 2018-tól megmutatkozna a lakásépítési engedélyek csökkenő számában. Ezért javasoljuk, hogy az lakások adásvételéhez kapcsolódó kedvezményes áfa fenntartása kapjon kormányzati szándéknyilatkozatot.

Az áfakedvezmények és a CSOK – egyértelműen segítették lakásépítések számának alakulását. A megfelelő mennyiségű és minőségű lakásépítés eléréséhez és hosszú távú fenntartásához a Társaság a Lakásépítésért, Lakásfelújításért Egyesület szükségesnek tart néhány további intézkedést:

- Sürgős intézkedést kíván a kivitelezői kapacitások mennyiségének és minőségének biztosítása. A munkaerőhiány már jelenleg is a lakásépítések korlátja. Egy kiszámítható ágazat tud vonzó lenni a pályaválasztó fiatalok számára, ez tud megfelelő jövőképet biztosítani a végzett szakmunkásoknak is. A munkaerőhiány nem csak az építési mennyiségre és a lakásárakra van kedvezőtlen hatással, hanem nagymértékben veszélyezteti az építési minőséget is.
- Az épülő lakások minősége kiemelt jelentőségű kérdés. A mai lakásépítések hosszú távon kell, hogy képviseljék a műszaki és építészeti minőséget, a megfizethető fenntarthatóságot és a környezettudatosságot. Fontos, hogy az építési minőség (mind műszaki, mind településképi szempontból) legyen téma szakmai, kormányzati szinten, legyen téma a közbeszédben is. Ehhez meg kell teremteni a megfelelő fórumokat.
- A CSOK lehetséges kiterjesztése is pozitív lehetőség, de talán még fontosabb lenne a támogatás fenntartásának megerősítése, hogy a családok a gyermekek előre vállalásának stressze nélkül tudják tervezni az otthonteremtést.
- Nem elégségesek a rövidtávú intézkedések, hosszú távú, kiszámítható lakásprogramra, lakásépítési és lakás-felújítási célszámokra van szükség. Szükségesnek tartjuk egy

kormányzati lakásügyi felelős, kormánybiztos kijelölését a lakásfel-újítási, lakásépítési intézkedések koordinálására.

2017 I-III. negyedében az előző év azonos időszakához képest a KSH adatai szerint:

- Általánossá vált az épített lakások számának emelkedése, ennek mértéke a kisebb településeken az átlagosnál magasabb volt, míg a nagyvárosokban attól elmaradt, Budapesten 18%-kal több lakás épült.
- A lakásépítés változatlanul fele-fele arányban oszlik meg a természetes személyek és a vállalkozások között.
- A használatba vett lakások átlagos alapterülete 4 m²-rel 97 m²-re nőtt.
- A kiadott építési engedélyek és bejelentések alapján építendő lakások száma együttesen 28 411, a növekedés átlagosan 33%-os, Budapesten több mint kétszeres. Az építetők az esetek 37%-ában éltek az egyszerű bejelentés lehetőségével. Ez az arány Budapesten 12%, az alacsonyabb területi egységek felé haladva egyre magasabb. A községekben az épülő lakások közel háromnegyedénél ezt az eljárást alkalmazzák.
- A kiadott új építési engedélyek (bejelentések) alapján 11%-kal több, összesen 10 203 lakóépület építését tervezik, a nem lakóépületekre kiadott engedélyek száma 3999, ami 20%-kal kevesebb az egy évvel korábbihoz képest.

TLE sajtóközlemény - Budapest, 2017.11.03.
Párdi Zsófia projektvezető

Társaság a Lakásépítésért, Lakásfelújításért Egyesület

www.lakasepitesert.hu

Látogassa meg a www.igylakunk.hu oldalunkat!

Kövesse a <https://www.facebook.com/igylakunk.hu> közösségi híreit!



§

A közelmúltban megjelent fontosabb jogszabályok

Magyar Közlöny szám 2017. 192. szám

2017. évi CL. törvény Az adózás rendjéről

Magyar Közlöny szám 2017. 193. szám

2017. évi CLIII. törvény Az adóhatóság által fogatosítandó végrehajtási eljárásokról

Nem tagja érdekképviselőtünknek? – Keresse területi és országos szakmai
érdekképviselőtünket! www.losz.hu

Felmegy Pestre? Hol fog lakni?

Nem tudom, hogy van-e neve annak a fajta stressznek, amelyet azok élnek át, akik ma Budapesten lakást akarnak venni vagy bérelni, de valószínűleg kellene, hogy legyen. Aki ebben a cipőben jár, az tudja, miről beszélek, drága fővárosunk ingatlanpiaca ugyanis eléggé megfizetési árát annak, ha valaki benne akar lakni, gazdasági és mentálhigiénés értelemben is.

Nem tudom, hogy ezek után megnyugtató vagy elkeserítő lesz, amit írok, de az érzéssel a magyar lakásvadászok nincsenek egyedül: egész Európában nagyon hasonló a helyzet. Ez derül ki a Housing Europe nevű, lakhatással foglalkozó szervezeteket tömörítő brüsszeli szervezet legfrissebb jelentéséből. Dióhéjban a következőképpen lehetne leírni az európai lakhatási helyzetet:

Túl sokan akarnak a városokban lakni, ahol viszont túl kevés lakás van.

Az ingatlanárak mindenhol kilőttek, miközben az építőipar még nem igazán talált magára a válság után, a befektetők pedig szívesebben látják a dúsgazdag külföldi vevőket, vagy a pár napig maradó turistákat, mint akárki mást. Egyre többen pedig kicsúsznak az ingatlanpiac ügyfélköréből, szociálisan támogatott lakhatásra annyian várnak, hogy van, ahol több mint 10 évbe telik, mire valaki lakáshoz juthat

Megfizethető, esetleg szociális alapon megszerezhető lakásból mindenhol viszonylag kevés van, főleg miután az állam vagy az önkormányzatok is egyre inkább kivonulnak az ingatlanpiacról.

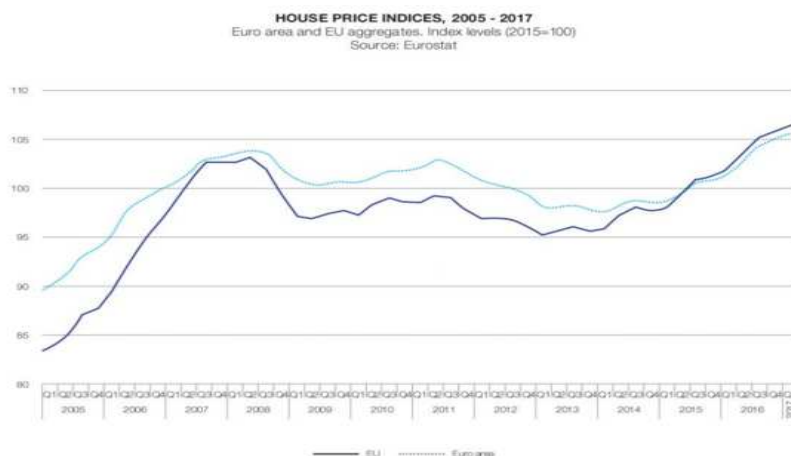
Mindentől csak rosszabb lesz minden

Hogy megértsük, hogy milyen közgazdasági folyamatok vezetnek oda, hogy most Európa minden nagyobb városában mondhatni lakhatási válság van, a lassan 10 éve kezdődött pénzügyi válsághoz kell visszatérni. Bár a válság az amerikai ingatlanpiacról indult, de Európa-szerte hazavágta az építőipart, a lakásárakat pedig jó mélyre lökte. Hirtelen sokkal kevesebben engedhették meg maguknak, hogy lakást vegyenek, a hiteltől meg mindenki úgy félt, mint a tüztől, beleértve a bankokat is.

Ahogy viszont elkezdett kilábalni a kontinens a válságból, megint élénkülni kezdett a kereslet az ingatlanpiacon. A baj csak az, hogy ez a kereslet hamarabb jelentkezett, mint ahogy az építőipar újra elkezdett volna sok új lakással előállni. Ennek az lett az eredménye, hogy a már meglévő lakások ára kezdett el emelkedni, elég gyorsan. A Housing Europe jelentése szerint ma a lakóingatlanok építése Európában átlagosan a GDP nagyjából 3,7 százalékát teszi ki, az ingatlanárak pedig már rég elhagyták a válság előtti szintet.

Az ingatlanárak emelkedésében amúgy ezüstérmesek vagyunk az EU-ban, Magyarországon tavaly 9,7 százalékkal drágultak a lakások

több mint kétszer olyan gyorsan, mint az EU-ban átlagosan (4,7 százalék). A magyarnál csak a cseh lakásárak nőttek gyorsabban, ott 11 százalék volt a drágulás tavaly.



Lakásár-index alakulása az EU-ban és az euró zónában

Grafika: Housing Europe

Ez egy viszonylag természetes dolog, hiszen a használt lakásokat csak el kell adni, míg az építkezés elég kockázatos, kell hozzá finanszírozás, elég munkaerő, mindenféle engedély, és persze terület, ahová építeni lehet. Ez egy elég komoly problémának mutatkozik sok helyen, mert szabad és jó telek már nincs annyi, mint amennyi kellene. Ráadásul az ingatlanárak emelkedésével a telekárak is emelkedni kezdtek, úgyhogy ez még tovább emeli az építők költségeit és így az új lakások árát is.

Ez oda vezet, hogy jóval kevesebb új lakás épül, mint amennyire szükség lenne. Németországban például a Housing Europe számai szerint úgy 400 ezer új lakásra lenne szükség évente, ehhez képest tavaly 290 ezer épült. Angliában tavaly 140 ezer lakás építését fejezték be, igény viszont évente úgy 225-275 ezerre lenne.

Közben persze Európa tele van elnéptelenedő falvakkal és kisvárosokkal, Magyarországon például az összes lakás nagyjából 12 százaléka lakatlan. Ez viszont csak azt jelzi, hogy mekkora a nyomás a nagyobb városokon, amelyek egyszerre célpontjai a belső és nemzetközi migrációnak, ahol a szír menekült ugyanúgy meg akarja találni a szerencséjét, mint a magyar informatikus vagy a német vagy holland kisvárosi diák.

Az egyenlőtlenség az utcán hever

Egy másik dolog, ami lassabban nőtt egész Európában az ingatlanáraknál, az a háztartások jövedelme. Az lakások árai és bérleti díjai sok család anyagi lehetőségei mellett egyszerűen csak elszállnak, a lakhatás pedig egyre nagyobb nyomás a háztartások pénztárcáján. Az Eurostat adatai szerint

2015-ben már a háztartások átlagosan a jövedelmük majdnem negyedét, 24,4 százalékát a lakhatás költségeire költötték,

10 évvel korábban egy 20 százalék volt. A háztartások 39 százalékánál pedig a lakhatás a jövedelem több mint 40 százalékát elviszi, az ilyen családok aránya pedig a válság sújtotta országokban, Görögországban, Spanyolországban, Olaszországban és Írországban gyakorlatilag megduplázódott.

Különösen azoknak nehéz, akik bérelnék lakást, Csehországban, Norvégiában, Hollandiában, Nagy-Britanniában és még pár országban már a lakbér elviszi a háztartások jövedelmének negyedét és erre jön még rá a rezsi.

A bérleti díjak és lakások emelkedése pedig csak növeli a jövedelmi egyenlőtlenségeket, hiszen a tipikusan bérlő szegényebb háztartásoktól egyre több jövedelmet csoportosít át a tipikusan gazdagabb lakástulajdonosokhoz. A jelentés szerint több európai országban folyamatosan nő is a tulajok és a bérlők közötti szakadék.

Ezeknek a folyamatoknak pedig az a hatása, hogy egyre többeket fenyeget az, hogy egyszerűen kiárazódnak a lakás- és albérletpiacról. Ennek a legextrémebb formája a hajléktalanság, amely az EU 15 országában, köztük Németországban, Ausztriában, Lengyelországban, Franciaországban és Nagy-Britanniában is nőtt az elmúlt években. Az egyetlen ország, amely csökkenteni tudta a hajléktalanok számát, az Finnország volt, amely bevezette az "elsőként lakhatást" elvét, vagyis amint lehet, minden hajléktalan embernek igyekszik önálló lakhatást biztosítani az állam.

De ennél kevésbé extrém helyzeteket is teremt a lakhatási kirekesztettség, például azt, hogy sok idős ember nem tud, mondjuk kisebb vagy kényelmesebb lakásba költözni, a fiatalok nem tudnak elköltözni a szüleiktől, gyerekeiket egyedül nevelő szülők, bevándorlók, fogyatékkal élők, atipikusan foglalkoztatott vagy egyszerűen keveset kereső emberek egyre nehezebben találnak megfizethető és megfelelő lakhatást és egyre inkább kiszorul a gazdasági lehetőségeket kínáló városokból.

Nincs pénz, nincs lakás

Ezekre a problémákra megoldást jelenthetne, ha lenne több, szociális alapon, vagy a piaci árnál kedvezményesebben elérhető lakás, akár állami, önkormányzati, vagy magántulajdonban. Az állam viszont inkább kifelé vonult az elmúlt években az európai ingatlanpiacokról, a magánbefektetőknek pedig nincs túl sok ösztönzője arra, hogy ezzel a szegmenssel foglalkozzon, őket jobban vonzzák a kínai és öböl-menti milliárdosok vagy az Airbnb-zni akaró turisták.

Az állami visszavonulót leginkább a válság alatt bevezetett és azt követő megszorítások indokolták, bár nyugaton már évtizedek óta trend, hogy az önkormányzatok és állami szervek inkább el, mint kiadják az ingatlanjaikat. Arról már nem is beszélve, hogy új, szociális lakhatást biztosító lakások sem nagyon épülnek.



Százmilliók mennek el üres lakásokra

Még ahol amúgy az állam vállalt ilyen szerepet, például Olaszországban vagy Spanyolországban, ott is nagyon visszaesett az ilyen lakások építése az elmúlt 10 évben. Spanyolországban például 2005-ben még 15 ezer önkormányzati lakást építettek, 2014-ben viszont már csak 2500-at. A lakhatással kapcsolatos közpénz konkrét beruházások helyett egyre inkább arra megy el, hogy lakhatási támogatást adjon az állam vagy az önkormányzat bizonyos csoportoknak.

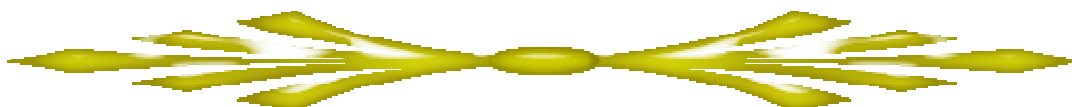
Pedig igény óriási volna új, megfizethető bérlakásokra is. Franciaországban például 1,9 millió ember regisztrált tavaly, hogy szociális bérlakásért folyamodjon, 700 ezerrel több, mint 2010-ben. Amszterdamban pedig akkora a várólista, hogy a jelentés szerint 10-19 évet kell várni annak, aki egyszer rákerült.

A Housing Europe szerint tehát valahogy mindenképpen el kellene érni, hogy több új lakás épüljön, és azok ne mind menő stúdiólakások és lakóparkok legyenek. Ez pedig egyelőre a jelentés szerint elég megoldatlan probléma, még ha vannak is jó ötletek és jó példák.

- München vezetése például elhatározta, hogy 3000 új lakást épít 2019-re, amelynek felét menekülteknek adják majd ki, a másik felébe pedig más rászorulóknak költözhetnek majd szociális alapon.
- Barcelona, amelyet a lakhatási aktivistából polgármesterré lett Ada Colau vezet, szintén építkezni akar, 2025-ig közel 2200 új lakást akarnak felépíteni, majd szociális alapon kiadni, mindezt pedig az Európai Beruházási Banktól kapnak kölcsönt.
- Párizsban arról hoztak szabályt, hogy 2025-ig minden új társasház-fejlesztésnek a negyede szociális bérlakásokból kell álljon, így azt reméli az önkormányzat, hogy 7500 új szociális lakás épül majd;
- Koppenhágában már eddig is volt egy hasonló szabály, a kötelező 20 százalékot nemrég 25 százalékra emelték, az önkormányzat kisebb részben be is száll ezeknek a fejlesztéseknek a finanszírozásába. Lakásszövetkezetek pedig üres irodaépületeket próbálnak lakóházakká átalakítani, hogy ezzel is oldják a lakáshiányt.

Kérdés, hogy mi valósul majd meg ezekből a tervekben, és hogy mindez elég lesz-e ahhoz, hogy valahogy betemesse azt a lakhatási szakadékot, ami egyre csak nő Európa városaiban.

(FORRÁS: INDEX.HU - CSURGÓ DÉNES ÚJSÁGÍRÓ)



Magyarország: kicsi jó példák és nagy rosszak

A Housing Europe jelentése minden európai ország lakhatási helyzetét külön is végig veszi, így Magyarországgal is külön foglalkozik. A jelentés valami olyasmi állapít meg, hogy a Magyarországon történnek alapvetően jó dolgok a lakhatással kapcsolatban, csak nem sülnék el úgy, ahogy kellene.

A jelentés megállapítja például, hogy a kormány elég sokat foglalkozik lakástámogatással a CSOK és hasonló programok formájában, ami dicséretes, viszont ezeket a támogatásokat tipikusan a középosztályra szabta a kormány, a lakhatási gondokkal foglalkozó szegényebb rétegek kimaradnak belőle. Hasonló a helyzet a rezsicsökkentéssel, amely nem igazán segít azoknak a szegény háztartásoknak, amelyeknek igazán nagy gondot okoznak a lakhatás költségei. A jelentés lelkesen számol be a Nemzeti Eszközkezelő felállításáról is, amely a Housing Europe szerint a legnagyobb szociális lakhatási beruházás 1989 óta, viszont megállapítják, hogy sok devizahiteles család még ezzel a segítséggel sem tudja megfizetni a lakhatását. (Arról nem is beszélve, hogy az eszközkezelő forrásai gyakorlatilag elfogytak).

Kifejezetten jó példaként szerepelnek viszont a civil szervezetek és önkormányzatok helyi lakhatási együttműködései: az Utcáról Lakásba Egyesület lakhatatlannak minősített önkormányzati lakásokat újít fel az önkormányzattal és hajléktalan emberekkel együtt, akik aztán beköltöznek a lakásokba. Hasonló projekteket visz a Habitat for Humanity és a Máltai Szeretetszolgálat is, a Housing Europe pedig reméli, hogy egyre több városban terjednek majd el ilyen civil-önkormányzati programok.

A Housing Europe, az EU mellett működő Szociális, Lakásszövetkezeti és Vállalkozói Lakások Európai Szövetsége, melynek a LOSZ is tagja

Housing Europe - European Federation of Public, Cooperative & Social Housing – 1988.



Épületenergetikai korszakváltás előtt állunk

2018. január 1-től nagy változások jönnek az épületekkel szemben támasztott energetikai előírásokban. Házépítőként – de felújítóként is – ez komoly felkészülést és odafigyelést tesz szükségessé, legyen szó tervező vagy kivitelező szakemberekről, műszaki ellenőrökről, vagy épp a tulajdonosról.

2017. december 31. után benyújtott minden újépítési engedély vagy bejelentés, de már jelentős felújítás esetén is életbe lép a költségoptimalizált energetikai követelményszint*. Az előírások módosulása miatt a falaknak, nyílászáróknak, födémnek a ma érvényes szabványoknál mintegy 40 százalékkal energiatakarékosabbnak kell lenniük. Az új követelményeknek megfelelően épített, felújított épületek fűtési célú energiafogyasztása így jelentősen – felújítás esetén a kiinduló állapothoz képest akár 50 százalékkal is – kevesebb lesz. Ha felújításról beszélünk, a szigetelésből legalább 5 centiméterrel vastagabb kell, mint eddig. Ablakokból pedig háromrétegű üvegezéssel ellátottat érdemes beépíteni.

Épületenergetikai korszakváltás: teher vagy lehetőség?

Ezt a fontos és igen időszerű témát boncolgatta a *Magyar Energhatékonyági Intézet (MEHI)* négyállomásos képzéssorozata. A sikeres rendezvény fókuszában az a kérdés állt, hogy a megemelt energiahatékonyági követelményekre teherként vagy inkább lehetőségként kell-e tekinteni. Visszaszorulnak-e vajon a beruházások a szttenderdek szigorodása miatt, vagy inkább ösztönzően hatnak az energiahatékonyabb épületek elterjedése felé. A képzés egyszerre célozta a jogszabályi előírások bemutatását és megvitatását, valamint a konkrét kivitelezéssel kapcsolatos tapasztalatok, tudnivalók megismertetését.

A rendezvénysorozat egyik tanulsága, hogy nagy a bizonytalanság az épületek tervezéséért és kivitelezéséért felelős szakemberek között az energetikai előírások változásának alkalmazásában. Nagy szükség van az elméleti tudnivalók gyakorlattá alakítására, melyre a MEHI szakmai partnerei kiváló példákat tudtak bemutatni. Nagy előnye volt a rendezvénynek az a rendszerszemlélet is, melyet az építész és gépész szakemberek együtt gondolkodása valósított meg. A sikerhez hozzájárult az előadói csapat felkészültsége és lelkesedése mellett a rendezvény jól felépített tematikája, és az egyedi témaválasztás is.

Bizonytalanság a piacon

Az utóbbi hetekben többször szembesült – a képzések során is - a MEHI az épületenergetikai előírásokat szabályozó rendelet értelmezése körüli bizonytalansággal. Érdemes tisztázni, hogy szabályozás fokozatosan lép hatályba: 2018. január 1-től a költségoptimalizált, 2021. január 1-től közel nulla energetikai szint követelményeit kell teljesíteni**. Azonban amíg a költségoptimalizált szintnél az építési engedély benyújtásának (vagy hatósági bejelentés elindításának) a dátuma, addig a közel nulla energetikai szint esetén a használatba vétel időpontja számít. Tehát amennyiben az épület egyszerűsített bejelentését vagy engedélykérelmét 2017. december 31. után teszik meg és 2020. december 31. előtt fogják használatba venni, akkor a TNM 5. mellékletében szereplő követelményeknek kell megfelelni. Amennyiben az épületet 2020. december 31. után fogják használatba venni, akkor a TNM rendelet 6. mellékletében szereplő közel nulla energiaigényű épületekre vonatkozó követelményeknek kell megfelelni.

Legyen kedvezményes építőipari áfa az energetikai felújításokra is

Az energiahatékonysági szektor vállalkozásai hiányolják az energiahatékonyság ösztönzésére irányuló kormányzati elhivatottságot. Az épületenergetikai beruházások – az új építések mellett a felújítások – erőteljesebb kormányzati ösztönzése lenne kívánatos, különösen a háztartások körében. A pályázati kiírások késlekedése, majd felfüggesztése, a lakossági uniós források átirányítása, az ebből fakadó kiszámíthatatlanság és tervezhetetlenség, illetve a kiírt pályázatok és hitelprogramok túlbonyolítása és túlbürokratizálása visszavetik a beruházási kedvet.

Az uniós energiahatékonysági célok elérését leginkább egy kiszámítható szabályozási környezet, hosszú távú, hatékony ösztönző, támogatási és szemléletformálási programok és tudatos fogyasztói magatartásra nevelés segítenék.

Az építőipar számára kiemelt jelentőségű az új építésekre érvényes kedvezményes áfakör megtartása 2019 után is, valamint annak az épületenergetikai felújításokra való kiterjesztése is. Ha az építőanyagra és épületgépészeti termékekre – és nem a készre épített lakások eladására – lenne kedvezményes áfa, akkor elkerülhető lenne, hogy a lakást értékesítő vállalkozó nyelje le az áfát.

Az elmúlt egy-másfél évben tapasztalhatóak olyan központi törekvések, új intézkedések, jogszabályi előírások, amelyek az energiahatékonysági beruházások ösztönzését szolgálják. Ezek eredményessége érdekében azonban általánossá kell, hogy váljon az energetikai szabályok és előírások betartatása és ellenőrzése, amelyhez a műszaki ellenőrzés súlyát és jelentőségét szükséges tovább erősíteni.

*Hatóságok használatában vagy tulajdonában álló épületek esetén már 2019. január 1-től.

** 7/2006. TNM rendelet, 5. melléklet

(Forrás: Magyar Energhatékonyági Intézet)



Négyszeresére emelik a háztartási nagygépcseré-program keretösszegét

Az Otthon Melege Program 2017 májusában, a háztartási nagygépek energia-megtakarítást eredményező cseréjére meghirdetett alprogram eredetileg 600 millió forintos keretösszegét az óriási érdeklődésre tekintettel 2,6 milliárd forintra emeli a Nemzeti Fejlesztési Minisztérium.

A több mint négyszeres forrásmennyiségnek köszönhetően minden sikeres pályázó megkapja a 25-45 ezer forint közötti támogatást az energiahatékony hűtő- vagy fagyasztókészülékek, mosó- és szárítógépek beszerzéséhez.

(Forrás: Nemzeti Fejlesztési Minisztérium)

Jobban járnak jövőre a lakás bérbeadók

Jövőre a bérbeadók rendkívüli adminisztrációscsökkentéssel és jelentős pénzmegtakarítással számolhatnak. A hosszú távú lakáskiadóknak mindössze 15 százalék szja-t kell fizetniük, a rövidtávú bérbeadók (pl. az airbnb-izők) már három lakásra is választhatják a legnagyobb megtakarítást biztosító adózási módot, a tételes átalányadót.

A hosszú távú ingatlan bérbeadók jobban járnak jövőre, ugyanis már senkinek nem kell ingatlan bérbeadásból származó 1 millió forintot meghaladó jövedelme után 14%-os egészségügyi hozzájárulást (eho) fizetni.

2018-tól már senkinek nem éri meg eltitkolni a bérbeadásból származó jövedelmét, hiszen csak a 15 százalék személyi jövedelemadó terheli az ingatlankiadást. A szabályok betartása mellett szól a kedvező adóterhen kívül az is, hogy a bérlő és a bérbeadó jogait csak egy legális szerződés biztosíthatja maximálisan. A mérlegelésnél pedig az a tény sem hagyható figyelmen kívül, hogy ha a bérbeadásból származó jövedelem nem a bevallásból, hanem a NAV ellenőrzési eljárásának a keretében derül ki, akkor az eltitkolt adón felül adóbírságot és késedelmi pótlékot is kell fizetni.

A szálláshely-szolgáltatók is jelentős közterhet takaríthatnak meg jövőre - a jelenlegi egy ingatlan helyett - már három lakásig vagy üdülőig választható a legegyszerűbb és a legnagyobb megtakarítást biztosító adózási mód, az ún. tételes átalányadó. A fizetendő adó minimális: szobánként mindössze évi 38.400 forint. A tételes átalányadóók száma így tovább emelkedhet, tekintettel arra, hogy most már az is letudhatja adókötelezettségét a szobánként fizetendő évi 38.400 forinttal, aki két vagy három ingatlant ad ki.

A szálláshely-szolgáltatás kizárólag adószámmal és a település jegyzőjének tudtával nyújtható, ezért aki eddig még nem tette, annak érdemes mielőbb bejelentkezni az ingatlan fekvése szerinti önkormányzat jegyzőjénél, és adószámot igényelni a 'T101-es nyomtatványon a Nemzeti Adó- és Vámhivaltól, ugyanis utólag ez a kedvező adózási forma nem választható.

A két intézkedés majd három milliárd forintot hagy a lakáskiadónál, ám a könnyítés, illetve az adóhivatal EU-ban is példaértékű kockázatelemzési hatékonysága miatt jelentősen nőhet a legális lakáskiadás aránya.

(Forrás: Nemzetgazdasági Minisztérium)

Hirdessen a LOSZ www.losz.hu honlapján, vagy az Otthonunk-online havilapunkban
Médiaajánlatunk elérhető: <http://losz.hu/hirdetesi-feltetelek>



Otthonunk-online havilap a Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetsége
hivatalos lapja

Szerkesztőség: LOSZ 1121 Budapest, Oltvány köz 6.

Elérhetőségek: losz@losz.hu Tel:0613311313

Felelős kiadó: LOSZ Elnökség – Farkas Tamás LOSZ elnök

