

▼ hirdetés

Változó spreadek. A tőkeáttételes deviza- és CFD kereskedés magas kockázatokkal jár, emiatt nem való minden befektetőnek. A lehetséges árfolyamvesztés mértéke meghaladhatja a kereskedési tőke mértékét. Kérem győződjön meg arról, hogy a felmerülő kockázatokkal tisztában van, szükség esetén kérje ki független pénzügyi szakember véleményét.

ALFATRADER

Tovább >

▼ hirdetés

METRODOM

ÚJ OTTHONOK BUDAPESTEN

Ingatlan » Ingatlan lakás

A kormánynek nem sok ideje maradt, ha nem akar drasztikus visszaesést a lakáspiacon

2017. november 24. 10:15

Ajánlom 5

Megosztás



Hazánkban a lakásbérlet továbbra is kényszermegoldásnak számít, míg nyugaton a saját lakásvásárlással egyenértékű lakhatási megoldás - hangzott el a november 21-én megrendezett Portfolio Property Investment Forum lakáspiaci szekciójában. A jelenlévő szakemberek szerint a lakás piac két legfontosabb bizonytalansági faktora az áfakulcs jövőbeli esetleges emelkedése illetve a kivitelezői hiány. Előbbi esetében a többség 2020 után is 5 százalékos szintre számít, vagy még egy köztes kulcsot tart elképzelhetőnek, de alapvetően bízik benne, hogy nem 27 százalékos áfaszint

▼ hirdetés



PORTFOLIO ÚJ LAKÁSOK

Eladó új építésű lakások

Válogass több ezer új lakóparki lakás közül Budán, Pesten, az agglomerációban vagy vidéken.

FRISS HÍREK

20 hír

30 hír

40 hír

mellett lehet majd új lakást értékesíteni 2020 január 1-től. A beszélgetés résztvevői azonban 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.

520 új és napfényes otthon a 9. kerületben, egy sarokra a Dunától és a MÜPA-tól. (x)


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 okoznak a piacon, sokkal inkább arra számítanak, hogy marad a kedvezményes új lakásokat terhelő áfakulcs, vagy esetleg egy köztes szintet állít be majd a kormány. 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.

11:15 | Újra nyomoz a magyar rendőrség a 300-500%-os hozammal szédítő piramisjátékosok után

11:10 | Brutális verseny várható az európai cukorpiacon

10:54 | Szárnyalnak a Mészáros-papírok 

10:50 | CIB-vezér: az ingatlanhiteleknél bennünket cukorkával Brüsszel

09:40 | Elmondta a londoni elemző, hogy mit vár a magyar gazdaságtól

09:33 | Kétes társaságba került Magyarország

09:31 | Orbán bejelentette: mérföldkőhöz ért a magyar-kínai nagyberuházás

09:29 | Ez a három biztosító tarol idén a magyar autósoknál

09:20 | Kiszállna a világ legnagyobb alapja az olajmogul cégéből, de ő nem aggódik

09:09 | Fejlesztve menekítik ki a pénzt a bankok Nagy-Britanniából

08:58 | Eladta a bankját a kőgazdag üzletember, majd épített a kertjében egy Forma-1-es pályát

08:34 | Kiszorítási tervet jelentett be az Allianz

további hírek... 

• hirdetés

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 **Takarék 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 igazgatója** hangsúlyozta, 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,



ÚJ CITROËN C3 AIRCROSS KOMPAKT SUV

Több hely, több lehetőség. **#NincsLehetetlen**

Reklám a citroen.hu-n

TRADER

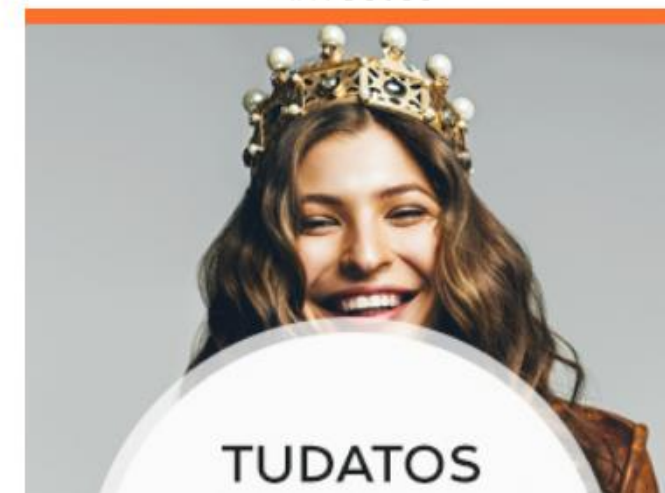
DAX spread: 0.9 pont

Velünk az árfolyam emelkedése és csökkenése egyaránt meglovagolható.

Ha jót akarsz, ezt teszed a fa alá:

A Sikeres Kereskedő már rendelhető

▼ hirdetés




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 belesűriteni 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 befektetésekhöz 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.



VAGYON - velünk

Portfolio

Tanácsadó Központ



Portfolio Ingatlan
2918 kedvelés

MINDEN, AMI INGATLAN

LAKÁS | IRODA | VÁROS | RETAIL | RAKTÁR | KONFERENCIA | KIÁLLÍTÁS

Tetszik az oldal

Megosztás

8 ismerősöd kedveli.

Portfolio.hu Ingatlan

Portfolio Ingatlan Adatbázis

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.

Bérházak itthon és külföldön



Dr. Szilágyi Orsolya

ügyvéd

Sárhegyi és Társai ügyvédi iroda

2000-ben szerzett jogi diplomát a Pázmány Péter Tudományegyetem Jog- és Államtudományi Karán. 2005 óta a Budapesti Ügyvédi Kamara tagja. A jogi diploma megszerzését követően az Oppenheim és Társai, Freshfields BruckhausDeringer... [Tovább »](#)

Portfolio Konferencia

Dr. Szilágyi Orsolya, a Sárhegyi és Társai ügyvédi iroda ügyvédje a hazai és a nyugat-európai bérlakáspiacról beszélt, előadásában kitért rá, hogy a hazánkban továbbra is jelentősen magas a lakástulajdonlói arány, a bérleti piac pedig nagyon kicsi. A szakember szintén hozzátette, hogy Magyarországon jellemzően kényszermegoldásnak számít még mindig a lakásbérlés, a rendszerváltást követően a bérlakáspiac kialakulása elmaradt.

hirdetés

Állásajánlatok

Portfolio

Designer (Senior / Junior)



Kiemelt privát banki tanácsadó

FÓRUM

11:15 | OPUS Global Nyrt.

11:15 | Tök Opus Topik

11:15 | ESTMÉDIA.HU

11:14 | OTP részvényesek ide!

11:13 | FHB:Most vedd!

11:13 | ENEFI - THE BEST

11:13 | CIG Pannónia

11:12 | OPUS Global Nyrt. HÍVŐK

11:11 | Tréder Topik :o)

11:11 | Na ne már! Ezek az országok mind

Nyugat-Európában ezzel szemben teljesen más a gyakorlat, a bérlet és a saját lakástulajdon egymással egyenértékűnek minősül.



A bérleti piacot azonban külföldön a szabályozás is támogatja, míg hazánkban a bérletre vonatkozó jogszabályok sok esetben bizonytalanná teszik a bérlők helyzetét, addig nyugaton a bérlakás piac erősen szabályozott, több bérlővédő intézkedéssel. Ezek közé tartozik például, hogy a bérlet díjak esetében rögzítik a lehetséges éves emelés mértékét, vagy a bérleti díj maximumát. De a bérleti szerződés felmondása is szigorúan szabályozva van, illetve a bérlők és bérbeadók kötelezettségei is fontos szerepet kapnak.

utolérték minket?!

11:11 | GSPARK

11:10 | Orbán bejelentette: mérföldkőhöz ért a magyar-kínai nagyberuházás

11:10 | MOLly tulajok topikja

11:09 | Mtelekom

11:09 | SET Nyrt

11:08 | APPENINN

KONFERENCIÁK



Agrárszektor Konferencia
Utolsó helyek!

[TOVÁBBI KONFERENCIÁK >](#)

ROVATNAVIGÁTOR

- Ingatlanpiac
- Iroda
- Raktár
- Lakás
- Retail

2017.11.22 15:07

Kiderült, melyik az év épülete Budapesten

2017.11.22 15:00

Az online vásárlás küldheti padlóra a plázákat

2017.11.21 17:03

A jövő a "lego" épületeké lehet

2017.11.21 12:23

Még hogy a hazai ingatlanpiac erős - Nézd meg, mi történik a szomszédban!

Címkék: ingatlan lakás, ingatlan, pif_2017