

Milliók hozzájárulást is kérhetnek a betelepülőktől - így változhat a lakáspiac

- Példátlan lehetőségeket kapnak a települések ahhoz, hogy korlátozzák a betelepülőket, ezen keresztül a lakóingatlan-vásárlások számát.
- Elsősorban a nyaralóövezetekben, ezek között a Balaton-környéki településeken, valamint az agglomerációs térségekben kerülhet napirendre a tulajdonszerzés vagy lakcímbejelentés feltételhez kötése, a teljes tiltás viszont nem valószínű.
- Emellett a budapesti kerületekben is napirendre kerülhet a kérdés, hogy megadóztassák a külföldi lakásvásárlókat, akik komoly szerepet játszhattak a fővárosi lakásdrágulásban.

A társadalmi egyeztetésre bocsátott törvénytervezet alapján eddig példa nélküli felhatalmazást kapnak az önkormányzatok a betelepülések szabályozására, ami a helyi és környékbeli lakóingatlan-piacokra is hatással lehet – áll az ingatlan.com elemzésében, amely a héten megjelent, várhatóan július 1-től életbe lépő jogszabály lehetséges lakáspiaci hatásait mutatja be.

Kevés meglepetés, érdekes részletszabályok

A helyi önkormányzatok feltételekhez köthetik, vagy akár meg is tilthatják a tulajdonszerzést vagy lakcímbejelentéseket. A törvényjavaslat a korábbi tervekhez képest sok újdonságot nem tartalmaz, de néhány részletszabály jelentős hatással lehet az érintett települések mindennapjaira és lakáspiacára.

“A javaslat legfontosabb eleme, hogy a korlátozások csak azokon a településeken lépnek életbe, ahol az önkormányzatok úgy döntenek, hogy élni kívánnak a törvény adta lehetőségekkel. Érdekesség például, hogy a településeken bevezethető elővásárlási jog nem általánosan érvényes az összes lakóra, hanem csak az önkormányzatra vagy a telekszomszédokra. A tulajdonszerzés teljes tiltását a betelepülők számára pedig csak olyan ingatlanok esetében lehet alkalmazni, ahol az elmúlt tíz évben nem tiltották meg az építést. Emiatt például Érden, Balatonalmádiban vagy Dörgicsén biztos, hogy lesznek olyan területek, amik nem vonhatók korlátozás alá.” - fogalmazott Balogh László, az ingatlan.com vezető gazdasági szakértője. A szakember szerint a tulajdonszerzés teljes tiltását valószínűleg nagyon kevés önkormányzat választaná.

Pár millió hozzájárulást is kérhetnek a betelepülőktől

“Mivel a döntést az országgyűlés az önkormányzatok kezébe adja, ezért csak azokon a helyeken várható bármilyen korlátozás, ahol a betelepülők magas száma általános elégedetlenséget okoz a helyi lakosok körében.” - értékelte a helyzetet az ingatlan.com szakértője.

Balogh László szerint, ha az egyes képviselőtestületek az ott élők akarata ellenében hoznának olyan döntést, ami negatívan érintheti az ingatlanuk értékét, annak messzemenő hatásai lennének a következő önkormányzati választáson. Azok a települések, akik a szabályozás útjára lépnek, várhatóan a tulajdonszerzés vagy a lakcímbejelentés feltételhez kötését fogják kikötni.

“A budapesti agglomerációs településeken vagy a Balaton környékén egy-egy lakóház vagy nyaraló átlagosan 100 milliós nagyságrendű értéken cserél gazdát, de hasonló ingatlanárakkal lehet találkozni Debrecen környékén is. Ilyen ingatlanárak mellett nem lennék meglepődve, ha a korlátozásokkal élni kívánó önkormányzatok pár millió forintos hozzájárulást kérnének a betelepülőktől, amiből a helyi infrastruktúrát vagy közszolgáltatásokat fejlesztenék.” - fogalmazott Balogh László. Kiemelte, hogy a megjelent jogszabálytervezet előrevetíti a helyi adókról szóló törvény módosítását is.

A külföldi vevőktől is pénzt kérhetnének a budapestiek

A jogszabályról szóló eddigi közbeszéd leginkább az agglomerációs vagy nyaralóövezetek lakáspiacaira fókuszált, de az ingatlan.com szakértője szerint más önkormányzatok is érintettek lehetnek. A KSH adatai alapján az elmúlt egy-két évben minden 10-11. fővárosi lakásvásárló külföldi volt, a pesti belvárosi kerületekben pedig minden negyedik-ötödik vevő érkezett az országhatáron kívülről.

“A Budapesten lakást vásárló külföldiek általában nagyobb vásárlóerővel rendelkeznek a hazai vevőknél, ezért a fővárosi lakásdrágulásban komoly szerepet játszottak. A jogszabálytervezet értelmében bármely önkormányzat dönthet úgy, hogy feltételhez köti a tulajdonszerzést. Emiatt nem kizárt, hogy a fővárosi kerületekben is napirendre kerülhet a külföldi lakásvásárlók megadóztatása. A döntéssel két legyet ütnének egy csapásra: pótlólagos forrásokat tudnának bevonni a kerületi költségvetésbe, és fékezhetnék a lakásdrágulás tempóját.” - értékelte a lehetőségeket Balogh László.

A szakember kiemelte, hogy a társadalmi vitára bocsátott törvényjavaslat és az ennek kapcsán megszülető önkormányzati rendeletek az Alaptörvénynek és az uniós jognak is meg kell, hogy feleljenek. Az esetlegesen bevezetendő korlátozások viszont nem jelentenének újdonságot, mert az ingatlanszektoron belül a termőföldek adásvételére már évtizedek óta különleges szabályok vonatkoznak.

Sajtókapcsolat:

- Balogh László, vezető gazdasági szakértő
- ingatlan.com
- balogh.laszlo@ingatlan.com

Eredeti tartalom: ingatlan.com

Továbbította: Helló Sajtó! Üzleti Sajtószolgálat

Ez a sajtóközlemény a következő linken érhető el:

<https://hellosajto.hu/21419/millios-hozzajarulast-is-kerhetnek-a-betelepuloktol-igy-valtozhat-a-lakaspia/c/>