



A lakáspolitikai intézkedések lehetséges hatásai

A kormány 2015 végén két jelentős intézkedéssel zavarta fel az új lakások piacának állóvívét. Egyrészt az újonnan vásárolt lakások esetében **négy éves időtartamra 5%-ra csökkentette a korábbi 27%-os áfa-kulcsot**, illetve magánszemélyek lakásépítése esetén 5 millió forintig visszaigényelhetővé tette a felhasznált anyagok és szolgáltatások áfájának 27 és 5%-os kulcs közötti részét. Másrészt a 2015. július 1-től bevezetett egyösszegű, vissza nem térítendő lakáscélú támogatás, **a családok otthonteremtési kedvezménye (CSOK) 2016. január 1-jétől kedvezőbb feltételekkel igényelhető**: az új lakást építő vagy vásárló két- és többgyermekes családoknál jelentősen emelkedik a támogatás mértéke. Emellett enyhültek a támogatások felvételének feltételei: új lakások esetén a jogszabályalkotó beéri a korábbinál kisebb energia-hatékonysággal, eltörölték a megvásárolt lakás nagyságának felső értékhatárát, továbbá magasabb életkorig lehet gyermeket vállalni és a meglévő gyermekek is magasabb életkorig számítanak bele az igénylő családba. Az építők számára könnyebbség az engedélyezési eljárás látványos lazítása is. Az idén januárban életbe lépő változások elsősorban az új lakások piacán generálnak jelentős változásokat, a használt lakás piac inkább csak az áttételes hatások révén lesz érintett.

A lakásépítés 2008 utáni pangásában a keresleti és kínálati tényezőknek is szerepe volt. A válság kirobbanása után a lakosság széles rétegeinek (eladósodottak, munkanélkülivé válók, bércsökkenést elszenvedők, stb.) a pénzügyi helyzete markánsan romlott. A hitel-visszafizetési képesség (és olykor hajlandóság) jelentősen csökkent, a banki hitelezés lényegében összeomlott. Mindez erősen korlátozta a lakáspiaci és különösen az új lakások iránti keresletet. A kivitelezői oldalon eltűnt a cégek nagy része (ez a piac tisztulásához is hozzájárult); részben a kereslethiány, részben a korábbi finanszírozási kapcsolatok megszakadása miatt. A használt lakások piaca 2014-ben éledezni kezdett, a forgalom és az árak is növekedésnek indultak, mindez azonban semmilyen pozitív hatást sem gyakorolt a lakásépítésre – vélhetően az új és használt lakások ára között korábban szélesre nyílt, s csak lassan záruló olló miatt.

Az új lakások piacán **az áfa-csökkentés várhatóan inkább a kínálati oldalra gyakorol jelentős hatást, a beruházóknak a korábbinál nagyobb pénzügyi mozgásteret ad**. A keresletet csak abban az esetben ösztönzi, ha a lakásvásárlók ennek hatására a korábbinál lényegesen alacsonyabb árakkal találkozhatnak, ez azonban nagyon valószínűtlen. A saját kivitelezésben épülő lakások (praktikusan a családi házak) esetében viszont megvalósulhat a kereslet ösztönzése, hiszen az áfa-visszatérítés lehetőségét kihasználó családok számára ténylegesen is megvalósul a költségcsökkenés. **A CSOK esetében várhatóan némi kereslet-ösztönzés is megvalósul**, bár az állami támogatások jelentős részét már az első hetek tapasztalatai alapján el fogja vinni az áremelés. (A magyar gazdaságban széles körben tapasztalható a „járadékvadász” szemlélet, azaz a külső „ingyenes” források minél maga-

sabb arányban történő megszerzésére való törekvés – közkeletű példaként gondoljunk a földalapú támogatásokra, aminek jótékony hatásaiból a fogyasztók semmit sem éreznek, a teljes összeget a földtulajdonosok vágják zsebre.) **A folyamat nyertese** tehát nem csak, sőt talán nem is elsősorban a lakosság, hanem **inkább az építési szektor lesz.**

Mindezek hatására idén még csak viszonylag szerény mértékben élénkülhet a lakásépítés. A GKI becslése szerint 2015-ben 8 ezer körüli lakást adtak át, **idén ez a szám 10-11 ezerre nőhet.** Az új lakások vásárlása ennél gyorsabban ütemben emelkedhet (a tavalyi 4-5 ezer-ről akár 10 ezer fölé), mivel a törvény szerint új lakásnak számít minden, a 2008. július 1-jén vagy ez után használatba vételi engedélyt kapott lakóingatlan, azaz a készleten lévő új lakások is kedvezményes formában válnak eladhatóvá. A hosszabb távú hatás jelentősebb lehet, részben ezen intézkedések hatására **2018-ra akár 20, 2020-ra 25 ezer körülire is emelkedhet az új építésű lakások száma.** Azért csak részben, mert az elkövetkező időszakban valószínűleg kormányzati ráhatás nélkül is nőne a lakásépítés. A kiadott lakásépítési engedélyek száma ugyanis 2013-ig csökkent, 2014 óta viszont nő.

Hazánkban mintegy 95 ezer három-, 284 ezer kétgyerekes háztartás él, évente 30-35 ezer házasságkötés történik. Mivel azonban a jövedelmi viszonyok rendkívül heterogének, ezen háztartásoknak csak a kisebb része tekinthető az intézkedések célcsoportjának. A kormányzat elszántnak tűnik az építőipar és ezen keresztül a magyar gazdaság növekedési ütemének ösztönzésére. Ezért valószínűnek látszik, hogy **ha az eddigi intézkedések nem hoznak kellő eredményt, a kormány enyhíti majd a kedvezmények felvételének feltételeit.** (Ez már el is kezdődött, a felső értékhatár eltörlése napirenden van.) Az első Orbán-kormány idején, 1999-2002 között ugyanez a forgatókönyv valósult meg, hogy aztán a költségvetési túlfutást a következő kormány szigorító lépései enyhítsék.

A hatályba lépett lakáspolitikai intézkedések hatására **a használt lakások piaca is élénkülhet.** Egyrészt az új lakást vásárlók vagy építők jelentős része megvált korábbi lakóingatlanától, másrészt az új támogatási rendszer – bizonyos feltételek megléte esetén - a használt lakás vásárlásához is támogatást rendel. A visszterhes lakás-adásvételi tranzakciók száma a tavalyi 140-150 ezerről idén 160-170 ezerre emelkedhet, s 2018-tól akár elérheti a válság előtti 180-190 ezret. Ez utóbbi szám a teljes lakásállomány 4,2%-át teszi ki, ami átlagosan 25 év körüli forgási ciklust jelentene. Ez európai összehasonlításban még így is viszonylag alacsony lenne, de a közép-kelet-európai térségben nem lenne kiugró. A kétezres években 2008-ig folyamatosan nőttek a lakásárak, majd a válság következtében 2013-ig jelentősen estek. 2014-ben emelkedési ciklus indult. Az FHB Lakásárindexe szerint 2015 második negyedében a nominális árak mintegy 8%-kal maradtak alatta a 2008. évi színvonalnak. Mivel 2015 második félévében is nőttek az árak, így az elmaradás a 2008. évitől a GKI becslése szerint már csak 3-4% körüli lehet. A jelentősebb forgalmazók – még az új intézkedések bejelentése előtt – stagnáló árakra számítottak 2016-ban. Elsősorban azért, mert a devizahitelek forintosítása után – azok köréből, akik már nem számítanak újabb „adósmentésre” - számos lakás kerülhet a piacra, azaz a kínálat bővül, ami az egyébként csak enyhén növekvő kereslet mellett megállítaná az áremelkedési hatást (természetesen

területileg igen differenciált módon). Mivel az új lakások ára egyfajta árcentrumként működik a lakáspiacon - hiszen ez jelenti a lakások fizikai újratermelésének költségét –, ebből következően egy kellően likvid piacon tartósan nem szakadhat el a használt és az új lakások áralakulása. (Természetesen ez nem jelenti azt, hogy néhány éven keresztül ezek nem alakulhatnak egymástól eltérően.) Az új lakások eladását terhelő áfa-kulcs mérséklése első látásra árcsökkentő, a megemelt állami támogatás és az újonnan bevezetett állami kamattámogatású hitel pedig áremelő hatású, hiszen ez utóbbi két intézkedés alapvetően a keresletet élénkíti, amire az eladók egy viszonylag rugalmatlan piacon, rövidtávon ár-emeléssel reagálnak. Márpedig a hazai új lakás piac elég merev, hiszen a megemelkedett keresletre reagáló kínálat-bővítés meglehetősen időigényes. (A fejlesztői kör – mint fentebb említettük – az elmúlt években erősen leszűkült.) Mi lehet a kétféle hatás eredője? Tekintetbe véve a kivitelezők költségszintjét és az „ingyen pénz” okozta eufóriát, a GKI megítélése szerint **az új lakások piacán az áremelkedés lehet a jövő tendenciája**. Az elmúlt napok történései - a meghirdetett telkek és új lakások árának emelkedése – ezt kifejezetten alátámasztja. Hosszabb távon áremelő hatású lehet a kivitelezők költségszintjének további emelkedése is, például a kényszerűen jobban megfizetett szakemberek alkalmazása miatt. (A GKI felmérése szerint a magasépítő cégek negyede munkaerőhiánnyal szembesül.)

A használt lakások piacán a támogatás felhasználásával **új lakást vásárlók nagy része eladóként is megjelenik a piacon, növelve a kínálatot és csökkentve az árakat**. Ha a lakás-piac keresleti oldala felszívja a pótlólagosan bekerülő lakásokat (amire van esély az emelkedő jövedelmek, a tartósan alacsony kamatok és a korábbi években elhalasztott kereslet következtében), akkor hosszabb távon ismét áremelkedés valószínű (de kisebb mértékű, mint az új lakások piacán). A strukturális problémák mindazonáltal fennmaradnak (a kisebb, gazdaságilag fejletlenebb térségekből továbbra is nehéz lesz kiszabadulni), így az áralakulás is igen differenciált marad.

A kormány intézkedései **jótekingony hatással lesznek az építőiparra** (mind bevételi, mind jövedelmi oldalról) s ezen keresztül a gazdasági növekedést is ösztönzik. Más kérdés, hogy ez a stimuláció egy **viszonylag drága, a költségvetésre komoly terhet róó eszközzel valósul meg**. Folytatódnak az elmúlt 25 év „hagyományai”. A lakásépítést továbbra is állami döntések és nem piaci folyamatok szabályozzák - ebből következően az építőipari ciklus kilengése a gazdaság többi részénél jóval nagyobb lesz, s ennek bizony sok a negatív hatása. **A magyar lakosság lakhatási gondjainak komplex kezelésére továbbra sem tesz kísérletet a kormányzat**, hiszen az amúgy is túlsúlyos saját lakásban lakást támogatja, ami a társadalom széles rétegei számára nem jelent megoldást.

1092, Budapest, Ráday u. 42-44.
Telefon: 06-1-318-1284 E-mail: gki@gki.hu
További információ: Petz Raymund