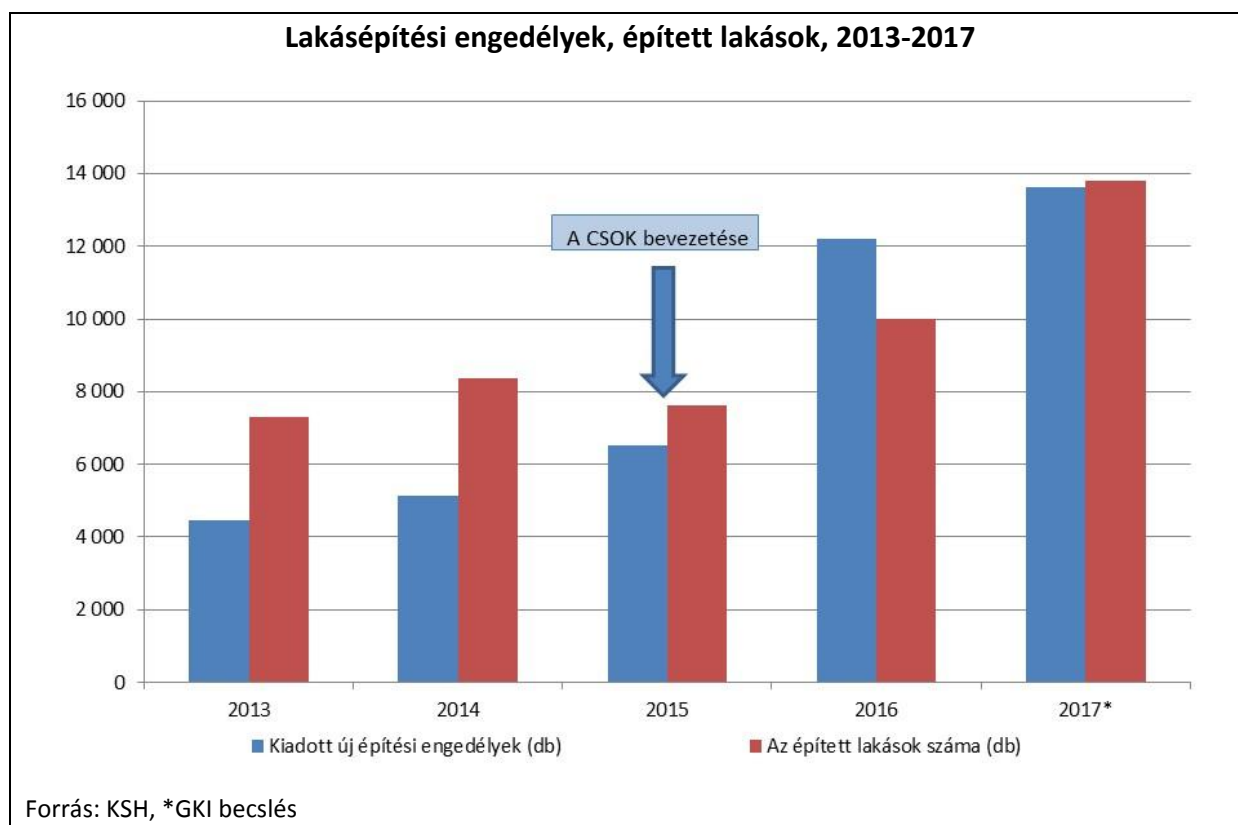


Hol van már a tavalyi CSOK?

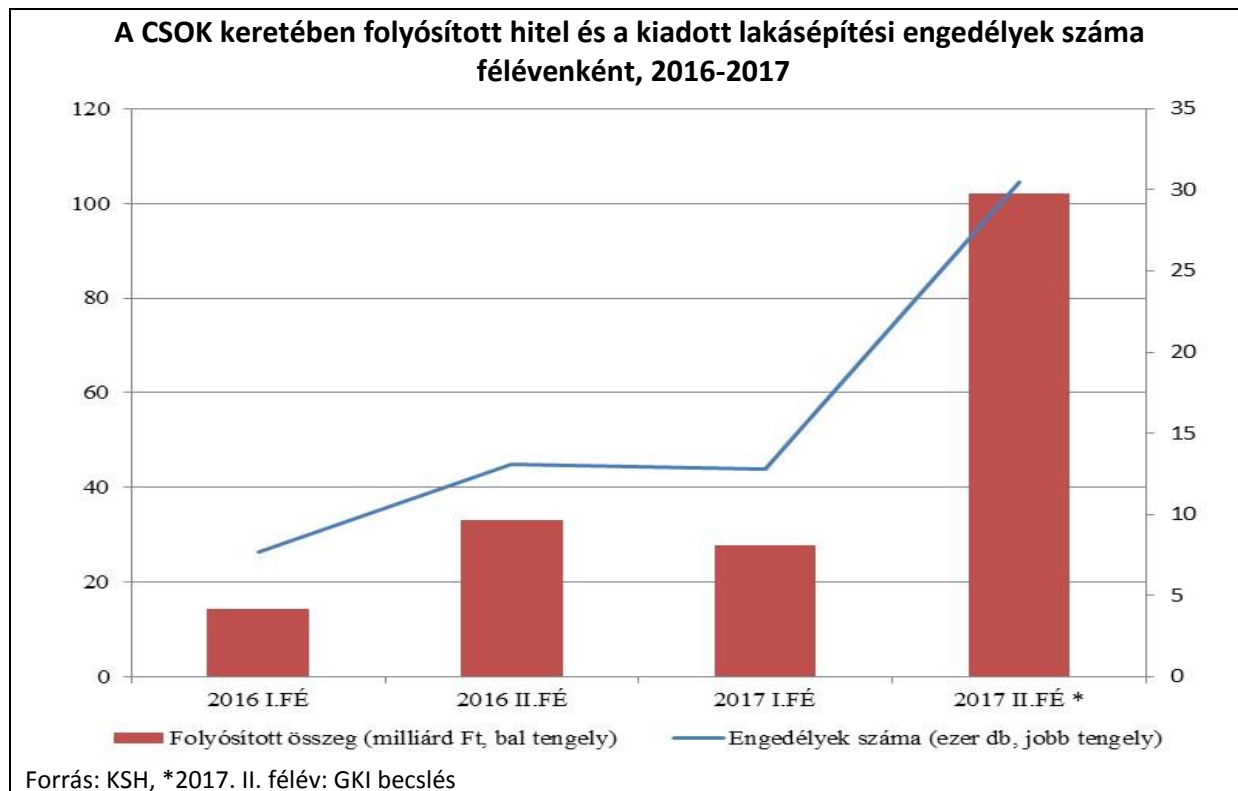
Az előző, 2007-2013-as EU ciklus forrásainak felhasználását követően 2015-től látni lehetett, hogy a beruházások korábbi növekedése nem tartható fenn. Ezért szükségessé vált valamilyen beruházási ösztönző bevezetése. **A kormány az ingatlanpiacon keresztül kívánta felpörgetni a gazdaságot**, lendületet adva a 2013-2015 átlagában 8 ezer körülire csökkentett lakásépítésnek, egyúttal tovább pörgetve az adásvételi tranzakciók már 2014-ben 28, 2015-ben pedig 21%-os növekedését. Ennek érdekében 2015 júliusától bevezették a CSOK-ot, majd 2016 januárjától a lakáspiaci áfa-t csökkentették 27%-ról 5%-ra 2019-ig. 2016 szeptemberétől tovább lazítottak a CSOK feltételrendszerén.

Külön fogalomvá vált a **CSOK 10+10**, ami a maximum 10 millió forintos vissza nem térítendő támogatásra és a szintén maximum 10 millió forintos kedvezményes hitelre utal. Ezt a legkedvezőbb CSOK konstrukciót csak azok a családok élvezhetik, akiknek vagy 3 gyerekük van, vagy rendelkeznek olyan perspektívákkal, hogy ígéretet tudnak tenni 3 gyerek vállalására, emellett ez csak új lakás vásárlása vagy építése esetén vehető igénybe. **A többség ennél jóval kisebb támogatást kap.** 1 gyermek esetén 600 ezer forintot, 2 gyermek esetén pedig 1,4 vagy 2,6 millió forintot, attól függően, hogy használt vagy új lakás vásárlására kívánják azt fordítani.



A kereslet bővülésére a piac mennyiségi bővüléssel és árnöveléssel reagált. A lakásépítési engedélyek száma 2015-höz képest 2017-re megduplázódott, míg az átadott lakások száma 81%-kal ugrott meg. Ugyanakkor **az új építésű lakások ára 12%-kal, míg a használt lakásoké 18%-kal emelkedett.** Az előbbi annak fényében különösen feltűnő, hogy közben az áfa-kulcs 22 százalékponttal csökkent (ez elvben 17%-kal mérsékelte az árnövekedést). **Vagyis a**

lakáspiaci intézkedések ösztönző hatását erőteljesen rontotta a lakásáraknak nagymértékű emelkedése. A váratlan és gyors CSOK bevezetés miatt az építőipari infrastruktúra nem tudott alkalmazkodni a megnövekedett kereslethez. A meglévő kapacitásokat nagyrészt már lekötötték az EU finanszírozta beruházások, amit a 100%-os költségvetési előleg is lehetővé tett. Ennek következtében a kínálat mennyiségi növekedése elmaradt attól a lehetséges bővüléstől, ami egy ilyen mértékű állami intézkedéstől, mint a CSOK, elvárható lett volna.



Érdeemes megfigyelni, hogy mire elég az így kapott pénz: 2017 végén egy lakás megvétele anyagilag megterhelőbb volt, mint 2015-ben. Használt, 60 m²-es lakással számolva az átlagos növekedés 1,9 millió forint, míg egy új lakás esetén ez az összeg 2,3 millió forint a KSH adatai alapján. Mindezt úgy, hogy az áfa-csökkentés miatt az áraknak csökkenniük kellett volna (3,3 millió forinttal). **A CSOK bevezetése óta végbement áremelkedés mind a használt, mind az új lakások esetében meghaladja az 1, illetve 2 gyermek után felvehető támogatást.** Az átlagot meghaladó mértékű áremelkedés ment végbe Budapesten és a nagyobb településeken, vagyis itt még nehezebb, CSOK-kal együtt is, a lakáshoz jutás! **Igazából csak a magas jövedelmű háromgyerekesek jártak jól.**

Így egy alapvetően pozitív elgondolás a kapkodás és az átgondolatlan döntések miatt igencsak felemás eredményeket hozott, sokkal inkább az építőipart, semmint a lakásvásárlókat, lakásépítőket támogatta. Ráadásul nem lehet tudni, hogy mi lesz 2020-ban az új lakások áfájával.

GKI GAZDASÁGKUTATÓ ZRT.

1092, Budapest, Ráday u. 42-44. Telefon: 06-1-318-1284

E-mail: gki@gki.hu

További információk:

Molnár László (molnar.laszlo@gki.hu)

Fazekas Bence (fazekas.bence94@gmail.com)