

Az állami támogatások felpörgethetik a lakásépítést és felújítást

A kormány demográfiai programjának támogatását, illetve az építőipar helyzetbe hozását célzó új otthonteremtési és -felújítási intézkedéscsomag várhatóan érdemben pörgetheti fel a lakásépítési és a felújítási piacot – derül ki a GKI és a Masterplast közös kutatásából. Az előbbi esetben a kormányzati csomag a következő két évben akár 20, az utóbbi esetben akár 50%-os növekedést is hozhat.

A kormányzati támogatáspolitikát az elmúlt években is irányt szabott a lakásszektor minden szegmensének. A 2016-ban életbe lépett lakásépítési támogatások felfelé ívelő pályára állították a lakásépítést, s ez a fellendülés még az ideiglenes félévben is érezhető volt. Ugyanakkor – a kedvezményes áfa-kulcs eltörlésének hatására – a korábbinál sokkal kevesebb új projekt indult el. A lakásfelújításokat is ösztönözte az elérhető állami támogatás (különösen a panelek és családi házak esetében), valamint a kedvező finanszírozási feltételek (gondoljunk itt a Babaváró hitelre vagy az MFB nulla százalékos energetikai hatékonyságnövelését célzó hitelére). 2019-ben ugyan kissé csökkent a lakásfelújítások száma, de ez elsősorban kínálati problémák miatt következett be (a fellendülő lakásépítés elszívta az építési kapacitások egy részét a felújításoktól). Idén viszont – dacára a járvány megjelenésének – a felújítási, korszerűsítési tevékenység egyáltalán nem csökkent, sőt.

Részben a járvány okozta gazdasági visszaesés mérséklése, részben a kormány demográfiai programjának támogatása céljából idén októberben több új, a lakásszektorra érintő támogató intézkedést jelentettek be. 2021. január 1-jétől **ismét 5%-ra csökkentik az új építésű lakások áfa-kulcsát** (legalábbis a 150 négyzetméternél kisebb társasházi lakások és a 300 négyzetméternél kisebb családi házak esetében). A csokot igénybe vevő családok még az 5%-os áfa összegét is visszaigényelhetik és **nem kell vagyonszerzési illetéket sem fizetniük** (ez utóbbi kedvezmény használt lakások megvásárlása esetében is érvényes lesz). A kormány támogatja továbbá az új többgenerációs otthonok létrehozását, ezért január elsejétől **a családi házak tetőtér-beépítéséhez is igénybe vehető lesz a csok**, akár annak maximális összegével (10 millió forint) is. Emellett a kormány **Otthon-felújítási programot hirdetett**, ennek keretében a legalább egy (25 évnél fiatalabb) gyermeket nevelő

családok lakás-felújítási és -korszerűsítési költségeinek felét átvállalja az állam, hárommillió forintos összeghatárig. A bejelentett intézkedések jól illenek a kormányzat eddig követett stratégiájába: az állami támogatások igénybe vételi lehetőségeinek fokozatos szélesítésébe. Új elem viszont a lakásfelújítások és -korszerűsítések fontosságának felismerése, e tevékenységek érdemi és direkt támogatása.

Az új lakásokat terhelő kedvezményes áfa-kulcs visszaállítása 2022-ig várhatóan ismét lendületbe hozza az ezzel foglalkozó építőipari cégeket. Bár a gazdasági környezet sokkal rosszabb a korábbinál, de ez az intézkedés **arra biztosan elég lesz, hogy a lakásépítés várt visszaesésének mértékét enyhítse**. A GKI korábban 2021-re és 2022-re 12-14 illetve 15-17 ezer lakás felépülésére számított. Az intézkedés hatására módosított prognózis szerint jövőre 15-17, 2022-ben 18-20 ezer lakás épülhet fel.

Az illetékfizetési kötelezettség eltörlése enyhít az érintett családok anyagi terheit, bár ezt az illetéket eddig is lényegében csak a társasházi lakásokat vásárlóknak kellett megfizetniük. Az áfa visszaigénylésének lehetősége is csökkenti az érintettek költségeit. Ugyanakkor e két intézkedés csak szerényen és nagyon áttételesen szolgálja a fogyasztás bővülését.

A tetőtér-beépítések támogatása az érintettek számára nagyon nagy ajándék, de jelentősége csekély. 2020 első félévében a felvett lakáshitelek mindössze 0,5%-át fordították lakások bővítésére, ennek alapján a lakossági igény nem túl nagy, a következő két évben talán 3-5 ezer igénylésre lehet számítani.

Az Otthon-felújítási program hatása jelentős. A támogatás összege számottevő, hiszen az önerő és a támogatás együttes összege hat millió forint lehet, ebből egy társasházi lakás illetve egy családi ház esetében is érdemi felújításokat lehet végeztetni. Mindehhez problémaként merülhet fel az önerő biztosítása, banki vélemények szerint e támogatások fele-kétharmada valamilyen hitellel egészülhet ki. A GKI arra számít, hogy **2021-ben és 2022-ben akár 120-150 ezer család is igénybe veheti ezt a támogatást** (2019-ben mintegy 150 ezer lakás újult meg). Kockázati tényező a támogatás által kiváltott potenciális áremelkedés (ami jó esetben évi 10% alatt marad), illetve az építőipari kapacitások szűkössége.