

A 10 millió forintos Családi Otthonteremtési Kedvezmény és az új lakások áfa-kulcsának csökkentése

Statikus gazdasági és költségvetési hatásvizsgálat

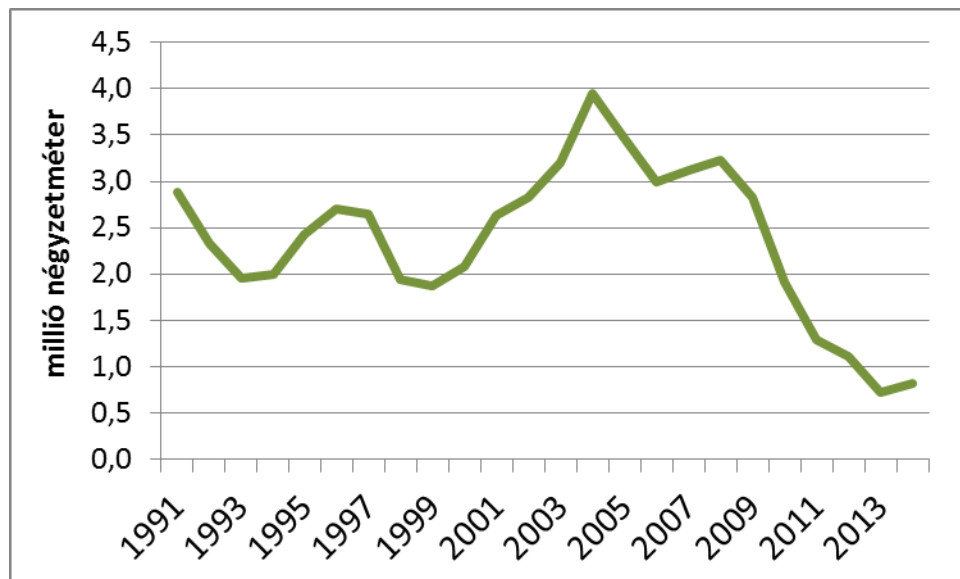
2016. január 25.

Alábbi anyagunkban a 10 millió forint összegű családi otthonteremtési kedvezmény (CSOK) és az új lakások áfa-csökkentésének hatását vizsgáljuk. Az elemzés statikus szemléletű, nem számol sem a jegybank, sem a magánszektor, sem a tőkepiacok reakciójával.

Kínálati oldal

Az építőipar az utóbbi években évente kb. 800 ezer négyzetméternyi lakást épített. A 2000-es évek közepén ez jóval magasabb volt, amikor az előző állami lakástámogatási program járatta csúcsra az iparágat, ám az akkori teljesítmény az 1999. évi 1,9 négyzetméterről öt év alatt viszonylag egyenletes ütemben nőtt 3,9 millióra. Elvileg tehát az iparág jóval többet is kibocsáthat, de ahhoz némi idő kell.

A megépített lakások összterülete



Forrás: KSH

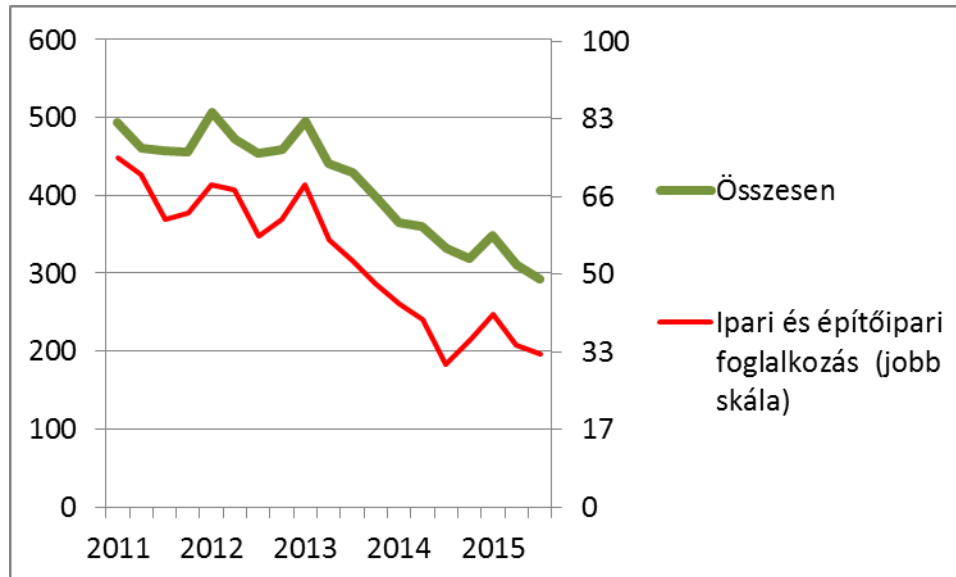
A kínálat felfutásával nemcsak az a probléma, hogy időbe telik új cégeket alakítani, engedélyeket beszerezni, stb., hanem hogy nincs elég szakmunkás.

A lakásépítéshez szükséges szakmák hány megyében hiányszakmák?

villanyszerelő	17
kőműves és hidegburkoló	14
épület- és szerkezetlakatos	11
ács	10

Forrás: http://eduline.hu/kozoktatas/2015/2/19/hianyszakmak_megyek_szerint_szakiskolai_tan_S256H7

Az ipari és építőipari foglalkozású munkanélküliek létszáma
(Legutóbbi munkahelyükön végzett tevékenységük alapján)



Forrás: KSH

A jelenleg külföldön dolgozók tömeges hazatérésére nem számítunk, a szakképzési területek átszervezésével pedig épp akkor – 3-4 év múlva – lépnének be a piacra a szakmunkások, amikor a kereslet kezd lecsengeni (mint azt később bemutatjuk).

Összességében legfeljebb 33 ezer releváns képzettségű szakmunkás érhető el, de ezeket természetesen nem veheti fel mind az építőipar, mivel az építőipari teljesítmény megugrásának feltétele a beszállító ágazatok teljesítményének megnövekedése is. Az Ágazati Kapcsolatok Mérlege alapján, ha 100 fővel nő az építőiparban foglalkoztatott szakmunkások létszáma, akkor 26 fővel kell, hogy nőjön a többi ágazat ipari és építőipari foglalkozású szakmunkásainak létszáma is. Ha a gazdaságban állást találna minden olyan munkanélküli, aki a legutóbbi munkahelyén építőipari, vagy bármilyen ipari tevékenységet végzett, évente akkor is legfeljebb 1,6 millió négyzetméterrel tudnák a jelenlegi fölé emelni az épített lakások összterületét.

1,6 millió négyzetméter lakás építőipari munkaigénye és bérköltése

	Létszám		Átlagbér	Havi bértömeg	Éves munkaköltség	Közteher
	százalék	fő	ft/fő/hó	Mrd forint		
Szellemi foglalkozású	17,6%	7 288	295 832	2,2	32,9	16,9
Ipari és építőipari foglalkozású	62,5%	25 886	180 933	4,7	71,4	36,8
Egyéb képzett fizikai foglalkozású	6,4%	2 631	180 933	0,5	7,3	3,7
Képzetlen	13,6%	5 625	105 000	0,6	7,1	4,6
Összesen	100,0%	41 430	190 836	7,9	118,6	45,2

Forrás: KSH, saját számítás

1,6 millió négyzetméter lakás munkaigénye és bérköltése az építőiparon kívül

	Létszám		Átlagbér	Havi bértömeg	Éves munkaköltség	Közteher
	százalék	fő	ft/fő/hó	Mrd forint		
Szellemi foglalkozású	29,9%	12 491	295 832	3,7	56,3	29,0
Ipari és építőipari foglalkozású	18,3%	7 652	180 933	1,4	21,1	10,9
Egyéb képzett fizikai foglalkozású	38,5%	16 120	180 933	2,9	44,4	22,9
Képzetlen	13,3%	5 556	105 000	0,6	7,0	4,6
Összesen	100,0%	41 819	205 163	8,6	128,9	67,4

Forrás: KSH, saját számítás

A megépíthető lakások száma természetesen függ az átlagos alapterületüktől. Az utóbbi években a magánszemélyek 125-130 négyzetméteres családi házakat, a szervezetek (főleg vállalkozások, kis részben önkormányzatok és egyéb szervezetek) pedig jellemzően 60-65 négyzetméteres társasházi lakásokat építettek.

Az új lakások száma és területe

	Érték, 2014-es adatok			Megoszlás, 2014-es adatok			Feltételezett jövőbeli megoszlás		
	Magán-személy	Egyéb	Összesen	Magánsze-mély	Egyéb	Összesen	Magánsze-mély	Egyéb	Összesen
Darabszám									
Budapest	635	1 372	2 007	8%	16%	24%	3%	7%	10%
Vidék	4 276	2 075	6 351	51%	25%	76%	61%	29%	90%
Országos	4 911	3 447	8 358	59%	41%	100%	64%	36%	100%
Átlagterület (m2)									
Budapest	127	60	81				90	60	69
Vidék	126	66	107				90	60	80
Országos	126	64	100				90	60	79
Összeterület (nm)									
Budapest	80 409	82 087	162 496	10%	10%	19%	4%	5%	9%
Vidék	540 073	137 017	677 090	64%	16%	81%	69%	22%	91%
Országos	620 482	219 104	839 586	74%	26%	100%	73%	27%	100%

Forrás: KSH

Feltételezésünk szerint az intézkedések hatására megépülő lakások alapterülete az egyes kategóriákban a jogszabályi minimumértékek szintjére kerül és a kategóriák szerinti összetétel eltolódik a Budapesten kívüli családi házak irányába. Ez utóbbit indokolja, hogy ez történt az 1999-2004 közti időszakban is. A szakemberhiány következtében az új lakások száma legfeljebb 20 ezer darabbal növekedhet a jelenlegi szinthez képest és ez is csak 4 év alatt érhető el.

Érdemes megfigyelni, hogy a rendelkezésre álló adatok alapján tehát 20 ezer lakás felépítése összesen 83 ezerrel növeli az egész gazdaságban a foglalkoztatottak létszámát, vagyis 1 lakás építése átlagosan 4,1 emberév munkahelyet teremt. Ennek egyik fele az építőiparban, másik fele az egyéb ágazatokban keletkezik.

Keresleti oldal

A lakáspiaci és építőipari keresleti oldalról elmondható, hogy a kedvezményt a 2011-es népszámlálás adatai szerint várhatóan 50-60 ezer pár (a három gyermeket legfeljebb 2 szobás lakásban nevelők) kívánja majd igénybe venni – de miután ők megoldják lakásproblémáikat, hosszabb távon már csak évente nagyjából ötezer új pár lép be erre a piacra.

A legalább 3 gyermeket nevelő családok száma

	1 szoba	2 szoba	3 szoba	4+ szoba	Összesen
Házaspár	2 602	23 554	46 575	68 180	140 911
Élettársi kapcsolat	2 580	12 079	12 461	7 828	34 948
1 szülő	2 323	11 992	15 553	12 289	42 157
Összesen	7 505	47 625	74 589	88 297	218 016

Forrás: 2011-es népszámlálási adat (KSH)

Emiatt rövidtávon masszív túlkereslet, hosszú távon viszont – miután kiépülnek az építőipari többletkapacitások, de elfogynak a párok – masszív túlkínálat alakul ki. Rövidtávon tehát az áraknak emelkedniük, hosszabb távon azonban csökkenniük kell.

A kereslet oldaláról három tényező is súlyosbítja a helyzetet. Egyrészt a szabályozás számos kiskaput hagy, ami miatt feltételezhetjük, hogy a papíron jogosult párok nagy arányban fognak élni a lehetőséggel. Ha másért nem, vagy befektetési céllal, vagy azért, mert lesznek a háttérben ügyeskedő megbízók. Másrészt éppen a folyamat első éveiben önti a piacra az állam a sok ezermilliárdos uniós forrásokat is, amivel tovább feszíti az építőipari túlkeresletet. Harmadrészt számíthatunk arra, hogy az előre kalkulálható áremelkedést sokan akarják majd kihasználni, és pénzüket a gyakorlatilag nulla

kamatot kínáló bankbetétekből ingatlanbefektetésbe csoportosítják át. Minél tovább tart az áremelkedési szakasz, annál több (akár 150 ezer, a legalább három gyermeket legalább 3 szobában nevelők, illetve megbízóik) spekulatív befektető lép be a piacra, ami könnyen elfedheti azt a tény, miszerint egyre csökken azoknak a pároknak a száma, akik valóban a saját lakhatásuk megoldásáért keresnek lakást. Összességében érdemi esélye van egy ingatlanpiaci buborék kialakulásának.

Az árak alakulása

Mivel a CSOK fix összegű, 10 millió forint, ezért a négyzetméterárakra gyakorolt hatása függ a támogatással megépülő új lakások átlagos méretétől. Induljunk ki abból, hogy egy új lakás ára eddig 300 ezer forint/négyzetméter volt, ami tartalmazta a 27 százalékos áfát, vagyis a vevő 300 ezer forintot fizetett egy négyzetméterért, az építkezési vállalkozóhoz pedig 236 ezer forint jutott az áfa befizetése után.

Újlakás építés megtérülési számítása (1 négyzetméterre vetítve)

Tétel	Összeg
Telek beszerzési értéke (1 négyzetméter)	25 000
Tervezés (a kivitelezési költség 3%-át feltételezve)	4 950
Biztosítás (CAR) (a kivitelezési költség 1%-át feltételezve)	1 650
Építési költség (1 négyzetméter)	165 000
Finanszírozás (a kivitelezési költség 5%-át feltételezve)	8 250
Értékesítés, marketing költség (a bruttó eladási ár 4%-át feltételezve)	12 000
Projekt menedzsment, műszaki ellenőrzés (a kivitelezési költség 10%-át feltételezve)	16 500
Ügyvédi költség (a bruttó eladási ár 1%-át feltételezve)	3 000
Összesen felmerült költség (nettó)	236 350
Bruttó értékesítési ár	300 000
Áfa (27%-kal számolva)	63 780
Nettó értékesítési ár	236 220
Eredmény (Ft)	-130

Forrás: <http://www.ifk-egyesulet.hu/ifk-javaslat-az-uj-lakas-epitesek-afa-tartalmanak-csokkentese/>

Az intézkedések következtében az áfa csak 5 százalékos lesz, a vevő pedig kap 10 millió forint támogatást. Ha a vevő alkuereje szélsőségesen erős lenne, a vállalkozó az új helyzetben is ugyanannyit, 236 ezer forintot kapna, mint korábban. Az építő rendkívüli alkuereje esetén viszont a vevő által kifizetett alapár nem változna. Ehhez adódik a támogatás: 10 millió forint 79 négyzetméterre elosztva 126 ezer forintos támogatást jelent, így a vevő négyzetméterenként akár bruttó 426 ezer (nettó 406 ezer) forintot

is kifizethetne. A tényleges nettó ár 236 ezer és 406 ezer forint között bárhol kialakulhat a tárgyaló felek alkupozíciójának és képességeinek függvényében. A bruttó ár az induló helyzethez képest csökkenhet 17 százalékkal és emelkedhet 42 százalékkal. Ha azt tesszük fel, hogy egyenlők az alkuerők, akkor az ár úgy fog kialakulni, hogy az induló helyzethez képest mindkét oldal ugyanannyi nyereséget könyvelhessen el. Ehhez bruttó 339 ezer (nettó 323 ezer) forintos ár tartozik, ami 10 százalékkal magasabb, mint az induló helyzetben feltételezett bruttó 300 ezer forint/négyzetméter.

Az építkezési vállalkozó és a megrendelő közti alku

	Nettó		Bruttó	
	min	max	min	max
27 százalékos áfa	236 220		300 000	
5 százalékos áfa	236 220	285 714	248 031	300 000
10 millió csok	236 220	335 731	300 000	426 378
5% áfa ÉS CSOK	236 220	406 074	248 031	426 378
"Fele-fele" alku	323 219		339 380	
Nyereség	86998		86998	

Forrás: Saját számítás

A fenti levezetés tükrében értelmetlen kérdés, hogy a vállalkozó által megnyert 87 ezer forint az áfa, a CSOK, vagy ezek pontosan milyen kombinációjának „lenyelését” jelenti.

Makrogazdasági és költségvetési hatások

Ha 15 ezerrel több lakás épül meg egy évben, akkor háttérszámításaink szerint abban az évben nagyjából 230-240 milliárd forinttal (0,7 százalékkal) emelkedik meg a GDP szintje.¹ Ez azonban csak egyszeri hatás. Ha véget ér az építkezés, a GDP visszaesik.

Emellett van az intézkedés-csomagnak egy tartós, de sokkal kisebb hatása is. Ha valaki bérbe adja az új lakást, akkor a bérleti díjat hozzászámítják a GDP-hez, mint ahogy a szállodai szobák díját is. Ha viszont valaki a saját lakásában lakik – mint Magyarországon az elsőrő többség – akkor bérleti díj formálisan nincs. A statisztikai hivatal mégis kalkulál egy összeget, mintha a tulajdonos saját magának adná ki a saját lakását. Ezt hívják *imputált lakbérnek*, és ez is beleszámít a GDP-be. A 20 ezer új lakás nagyjából 10 milliárd forinttal növeli ezt a tételt.

¹ Ebben az elemzésünkben ún. általános egyensúlyi megfontolásokat nem érvényesítünk, mint pl. a kamatlábak vagy az árfolyam várható reakciója az ingatlanpiaci áremelkedésre, és ezek visszahatása a gazdaság egészére. Ezek a hatások némileg tompíthatják az ÁKM alapján számított „statikus” hatást.

A foglalkoztatottak létszáma 80-85 ezerrel magasabb lesz, de e tömegnek csak a 13-14 százaléka lesz szakképzetlen. A szakképzetlen munkanélküliek és közfoglalkoztatottak több százezres tömege csak 11 ezer fővel csökken, a piacon elérhető 33 ezer ipari szakmunkás viszont mind eltűnik. (Éppen ezért nem növelhető az épített lakások száma.)

A költségvetés helyzetére rövid távon számos tényező hat. A kifizetett CSOK-támogatás, a CSOK-tól függetlenül az alappályán is megépülő 8 ezer új lakás áfájának csökkentése és a 10+10 milliós konstrukció keretében felvett hitelek kamattámogatása rontja az egyenleget. Tekintettel arra, hogy a hitel felvételének feltételei gyakorlatilag megegyeznek a 10 milliós támogatás igénybevételének feltételeivel (30 millió forintnál drágább ingatlanra is igénybe vehető, nem kell eladni a korábbi ingatlant kétéves járulékfizetői), ezért feltételezzük, hogy a hitelt minden igénylő fel fogja venni. A hitelek feltételezett lejáratára 15 év.

A kamattámogatás várható összege

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
5 éves hozam	2,47%	2,61%	2,81%	2,98%	3,14%	3,28%
Maximális banki ügyleti kamat	6,21%	6,39%	6,65%	6,88%	7,08%	7,27%
Maximális kamat-támogatás mértéke	3,21%	3,39%	3,65%	3,88%	4,08%	4,27%
Új hitelfelvétel (Mrd HUF)	0	51	101	152	202	202
Hiteltörlesztés (Mrd HUF)		0	3	8	15	26
Hitelállomány (Mrd HUF)		51	149	293	480	656
Kamattámogatás (Mrd HUF)		2	5	11	20	28

Javítja viszont az intézkedések hatására megépülő lakások áfája, az építőipari vállalkozások és foglalkoztatottak utáni adóbevételek, az egyéb ágazatokban ennek hatására megélénkülő kibocsátás miatti adóbevételek és az állást találó munkanélküliek segélyezésének megtakarítása.

Elvileg a megnövekvő illetékbevételek is javíthatnák az egyenleget, de a hatályos szabályozás szerint egyrészt az illeték alapja csökkentendő az állami támogatással (10 millió forint), másrészt a 30 millió forint alatti új lakások értékéből az első 15 millió forint illetékmentes. Ennek következtében 25 millió forintos értékig illetékmentesek lesznek az új lakások. Ennél értékesebb lakások elsősorban saját építésű (nem vállalkozó által épített) vidéki családi házak formájában fognak épülni, amelyek viszont eleve nem illeték-kötelesek.

Az intézkedéscsomag statikus költségvetési hatásai középtávon (Mrd forint)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Megépített lakások alapterülete (ezer m²)						
Alappálya	826	826	826	826	826	826
Intézkedések hatása		400	800	1200	1597	1597
Összesen		1226	1626	2026	2423	2423
Megépített lakások száma (ezer darab)						
Alappálya	8	8	8	8	8	8
Intézkedések hatása		5	10	15	20	20
Összesen		13	18	23	28	28
Egyenleget ront						
CSOK		51	101	152	202	202
Alappályán is megépülő lakások áfa-kiesése		39	39	39	39	39
A felvett hitelek állami kamattámogatása		2	5	11	20	28
Egyenleget javít						
Az alappályán felül megépülő új lakások áfája		6	13	19	26	26
Bővülő foglalkoztatás miatti adóbevételek		28	56	85	113	113
Építési vállalkozások jövedelemadója		1	2	3	4	4
Munkanélküli segély		4	7	11	14	14
Nettó költségvetési hatás	0	-52	-67	-85	-104	-113

Az egyenlegre gyakorolt hatás háromféle tételből adódik össze:

1. a CSOK-os lakások építése lakásonként 2,25 millió forinttal rontja az egyenleget az építések időszakában
2. a megépített lakások számától függetlenül 39 Mrd forint az alappályán is megépülő lakások áfa-csökkentésének hatása mindaddig, amíg az intézkedés érvényben van
3. a felvett hitelek kamattámogatása tíz év alatt 35 milliárd forintos nagyságrendre nő, majd lassan, a törlesztések függvényében kezd el csökkenni, amíg el nem éri a 30 milliárd forint körüli, hosszú távú egyensúlyt.

Az intézkedéscsomag a kormány kommunikációja szerint számos célt kíván elérni: az építőipar fellendítése, családok otthonhoz segítése, foglalkoztatás bővítése. Külön figyelmet érdemel ezek közül az a kérdés, hogy mint munkahelyteremtő program mennyire tűnik hatékonynak a program.

Az intézkedés-csomag, mint tisztán munkahelyteremtő program hipotetikus hatékonysága

	2016	2017	2018	2019	2020
Költségvetési hatás (Mrd forint)					
Lakásszámmal egyenesen arányos tételek egyenlege	-11,4	-22,7	-34,1	-45,3	-45,3
Egyéb tételek	-41,0	-44,8	-50,7	-58,9	-67,3
Összesen	-52,4	-67,5	-84,8	-104,2	-112,6
Foglalkoztatottak számának növekménye (fő)	20 852	41 704	62 557	83 249	83 249
Munkahelyteremtés fajlagos költsége (ezer forint / fő)					
Lakásszámmal egyenesen arányos tételek egyenlege	545	545	545	545	545
Egyéb tételek ("munkahelyteremtés")	1 968	1 073	810	708	809
Összesen	2 513	1 618	1 355	1 252	1 353

Természetesen a program teljes költségét fel kellene osztani a különféle célok között, de az egyszerűség kedvéért most feltesszük, hogy a lakásszámmal arányos tételek szolgálják a lakáshoz jutást, a többi tétel „célja” pedig a munkahely-teremtés. Becsléseink alapján ennek a programnak a keretében legalább nettó 700 ezer forintba kerül egyetlen munkahely teremtése egyetlen évre. Ha még szigorúbban nézzük a számokat, akkor arra is figyelniünk kell, hogy a létrejövő munkahelyek közel fele kifejezett hiányszakmákban jön létre, ahol nem túlkínálat, hanem eleve túlkereslet van, tehát ilyen irányú állami beavatkozásra semmi szükség. A legnagyobb túlkínálati problémát jelentő képzetlen munkakörökben 2019-ig mindössze 11 ezer munkahely jön létre.

Hosszú távon, miután az építkezések visszaesnek, mindössze három hatás marad meg:

1. a néhány ezer CSOK-os lakás hatása, ami 11 Mrd forint nettó egyenlegrontó hatással jár
2. az alappályán is megépülő lakások áfa-csökkentésének hatása, -39 Mrd forint
3. a felhalmozódó hitelállomány kamattámogatása: nagyságrendileg -30 Mrd (csökkenő)

Nemcsak az a baj, hogy a költségvetési egyenleg az alappályához képest 80 milliárd forinttal romlik, hanem hogy ez folyamatosan növeli az államadósságot is. Ahhoz, hogy a GDP-arányos adósságráta ne növekedjék, a GDP-nek gyorsabban kell nőnie, mint az adósságnak. Márpedig a GDP-t hosszú távon (az épülő évi 5000 lakáson kívül, amelyek az építés évében nyilván rontják a költségvetési fenntarthatóságot) csak a néhány milliárd forint imputált lakbér növeli. Ez tehát – a korábbi évek oly’ sok intézkedéséhez hasonlóan – megint egy olyan megoldás, amely úgy növeli rövidtávon mesterségesen a GDP-t, hogy közben a költségvetési pálya hosszú távú fenntarthatósága romlik.

A jelenlegi szabályozás szerint az áfa-csökkentés 2019-ben hatályát veszti, az áfa-kulcs megemlése nyomán pedig a kereslet vissza fog esni. Méghozzá igen gyorsan, mivel ki fog szállni az ingatlanpiacról a

befektetők legnagyobb része és visszaviszi pénzét az addigra már érdemi kamatot kínáló bankokba. Ugyancsak nagy a kockázata, hogy amikor az építkezési hullám kezd kifulladásra és a növekedési számok visszaesnek, a kormány elkezd kiterjeszteni a jogosultak körét, vagy lazít az ingatlanokra vonatkozó szabályozáson.