



- ÚJ OTTHONTEREMTÉS -

A MAGYAR ÉPÍTŐANYAG ÉS ÉPÍTÉSI TERMÉK SZÖVETSÉG

JAVASLATCSOMAGJA

AZ ÚJ ÉPÍTÉSEK ELŐMOZDÍTÁSÁRA,
A NEMZETGAZDASÁG VERSENYKÉPESSÉGÉNEK ERŐSÍTÉSÉRE

2014. szeptember 3.

TARTALOMJEGYZÉK

ÚJ OTTHONTEREMTÉS - VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ	3
1. Mit javasolunk?	3
2. Az Új Otthonteremtés hatásai az első évben, 2015-ben	3
a) Hozadéka	3
b) Forrásigénye 2015-ben	3
3. Az Új Otthonteremtés hatásai az ötödik évben, 2020-ban	3
a) Hozadéka:	3
b) Forrásigénye 2020-ban:	4
4. Új Otthonteremtés - miért?	4
1. LAKÁSÉPÍTÉSEK MAGYARORSZÁGON	5
1.1 A lakásépítések statisztikai áttekintése	5
1.2 A lakásépítések társadalmi jelentősége	6
1.3 Az új építésre szolgáló jelenlegi piaci források	6
2. AZ ÚJ OTTHONTEREMTÉS NEMZETGAZDASÁGI HATÁSAI	8
2.1 A modellszámítás alapja: a beruházási érték	8
2.2 A nemzetgazdasági hatások bemutatása	9
a) Azonnali hatások	11
b) Forrásigénye 2015-ben	11
2.3 Az Új Otthonteremtés hatásaihoz szükséges pénzügyi források	14
3. ÚJ OTTHONTEREMTÉS: RÉSZLETES JAVASLATAINK AZ ÚJ LAKÓÉPÜLETEKÉRT	15
3.1 Új Otthonteremtő Hitel	15
3.2 Részleges ÁFA-visszatérítés új lakóépületek építésére	15
3.3 Ösztönző támogatások az A, A+ és e feletti energetikai szintű új lakóépületekre	16
3.4 További, jelenleg hatályos otthonteremtési ösztönzők	16
a) Szocpol támogatások	16
b) Cafeteria	16
3.5 Az ösztönzők igénybevételének javasolt feltételei	16
a) Finanszírozás	16
b) Műszaki színvonal	17
3.6 Az Új Otthonteremtés javaslatainak összefoglalása	18
4. A MÉASZ ÉPÍTÉSPOLITIKAI MUNKACSOPORTJÁNAK KERETÉBEN, AZ ÚJ OTTHONTEREMTÉS ELKÉSZÍTÉSÉBEN RÉSZT VET SZERVEZETEK	19
5. MELLÉKLET	20
A. Lakásépítési statisztika	20
B. Jelenlegi "Szocpol" támogatások - az Új Otthonteremtés csomag mellett	20
C. Cafeteria felhasználása a SZÉP kártya keretében	21

ÚJ OTTHONTEREMTÉS - VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

1. Mit javaslunk?

Az Új Otthonteremtés javaslatcsomag a Magyar Építőanyag és Építési Termék Szövetség Építéspolitikai Munkacsoportjának javaslatait tartalmazza az új lakóépületek (családi ház- és társasház) építésének előmozdítására. Javaslatunk:

1. A Növekedési Hitel Program mintájára (vagy akár annak forrásából) **2,5%-os Új Otthonteremtési Hitel biztosítása.**
2. **Részleges ÁFA-visszatérítés** valamennyi legális, számlával igazolt (telekár nélküli) új lakásépítési beruházásra. Ezen intézkedés jelentős gazdaságfelerősítő hatással is bírna.
3. **Egyszeri 30.000 forint/m² ösztönző energetikai támogatás lakásonként** maximum 3 millió forintértékben, a mindenkor előírt energetikai szintnél magasabb (A, A+ és e feletti) értékű lakóépület beruházások ösztönzésére.

2. Az Új Otthonteremtés hatásai az első évben, 2015-ben

Évenkénti 22-32% felfutással, 2020-ig fokozatosan növekvő volumennel számoltunk. 2015-ös indítással és a várható 2014-es statisztikákhoz képest 22%-os növekedéssel.

a) Hozadéka

- **10.370** új lakás, **212 Mrd** forint nettó értékben.
- **13,73 Mrd** forintnyi ÁFA-bevétel - csupán az új lakásépítés szegmenséből.
- **33,9 Mrd** forintnyi többlet nyereségadó (12% profithányad mellett).
- Kivitelezői többlet munkabér közteher befizetés **42 Mrd** forint.
- **5,39 Mrd** forint iparűzési adóbevételek.
- **ÖSSZESEN: ~95 MRD FORINT ÁLLAMHÁZTARTÁSI BEVÉTEL.**

b) Forrásigénye 2015-ben

A KEHOP-ból vagy a Zöldgazdaság Finanszírozási Rendszerből **2,87 Mrd** forint, 20%-nyi arányú új A, A+ lakóépület építéséhez. Az Új Otthonteremtési Hitel finanszírozásához **2,6 Mrd** forint. A részleges ÁFA-visszatérítés nem igényel forrásokat.

- **NETTÓ KÖLTSÉGVETÉSI EREDMÉNYE 2014-HEZ KÉPEST: 12,5 MRD FORINT.**

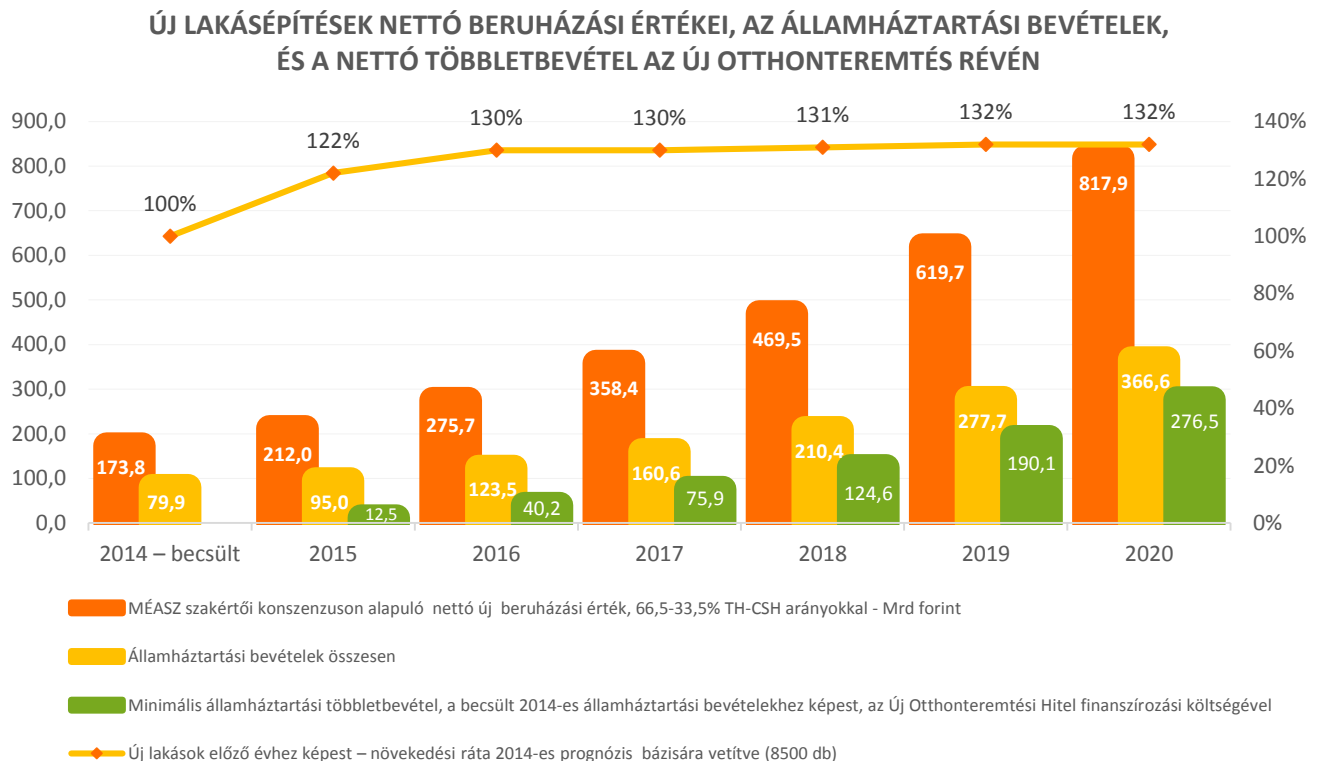
3. Az Új Otthonteremtés hatásai az ötödik évben, 2020-ban

a) Hozadéka:

- **40.000** új lakás (új és helyettesítő új építéssel korszerűsített lakások); egyensúly a műszaki avulás és az új építések között.
- **120.000** fő állandó foglalkoztatott (részben szakképzetlen munkanélküliekből).
- Konzervatív közelítéssel **817,9 Mrd** forint új nettó beruházási érték. Ez a jelenlegi építőipari teljesítmény több mint fele, amely a nemzeti vagyon gyarapodásához közvetlenül járul hozzá.
- **53 Mrd** forintnyi ÁFA bevétel.
- **130,9 Mrd** forintnyi társasági adó (12% profithányad nyomán).
- Az SZJA és egyéb, legális munkabér utáni közteher bevételek: **161 Mrd** forint.
- **20,8 Mrd** forint plusz iparűzési adóbevételek.

b) Forrásigénye 2020-ban:

- KEHOP-ból vagy a Zöldgazdaság Finanszírozási Rendszerből 11,06 Mrd forint 20%-nyi A, A+ épület esetén.
 - Az Új Otthonteremtési Hitel finanszírozási költsége 10,1 Mrd forint.
 - A részleges ÁFA-visszatérítés nem igényel forrásokat.
- **NETTÓ KÖLTSÉGVETÉSI EREDMÉNYE 2020-BAN: 276,5 MRD FORINT.**



4. Új Otthonteremtés - miért?

Az Új Otthonteremtés széles körben felismert, társadalmi, műszaki és iparági versenyképességi szükségleteken alapul, amelynek lényege egyrészt a műszaki pótlás szükségszerűsége, másrészt a családok, életkezdési helyzetben lévők és a hazaköltözők lakhatásának megfelelő energetikai és életminőségi színvonalon történő megoldása. Az új lakásépítések **korántsem "wellness-célokat" szolgálnak, hanem a műszaki avulást és fogyást pótolva járulnak hozzá a nemzetgazdaság versenyképességének erősítéséhez, jelentős részben a vidéki, részben szakképzetlen foglalkoztatás bővítéséhez, járulékosan pedig az életszínvonal növekedéséhez.**

A nem lakás jellegű új építések 2014 első felében trendszerű bővülést mutatnak, de a több mint fél évtizede válságban lévő magasépítési szegmens gödörből való kimozdítására az új lakóépületek építésének erős ösztönzését elengedhetetlennek tartjuk - azt is figyelembe véve, hogy a jelenlegi Szocpol összegeket és számítási módszert megfelelőnek gondoljuk.

Álláspontunk szerint néhány jól súlyozott, az új lakóépületek építését támogató intézkedéssel megfelelő ösztönzést lehetne kifejteni a nemzetgazdaság szereplőire. Az elérhető nemzetgazdasági, foglalkoztatási és versenyképességi előnyök érdekében kérjük, hogy a kormányzati döntéshozók vegyék figyelembe a jelen javaslatcsomagban foglaltakat az új lakásépítéseket ösztönző szabályozások megalkotásakor.

Továbbá kérjük, vegyék figyelembe az energiahatékony felújításokra kidolgozott Hazai Hatékonyság javaslatcsomagunkat is (www.hazaihatekonysag.hu).

1. LAKÁSÉPÍTÉSEK MAGYARORSZÁGON

1.1 A lakásépítések statisztikai áttekintése

Lakásépítésen a megépült és használatba is vett lakások számát értjük. A fő indikátorokat tekintve, a Euroconstruct statisztikája az alábbi összevetést nyújtja:

Lakásépítési indikátorok (2011)	Ausztria	Németország	Franciaország	Lengyelország	Csehország	Magyarország
Lakosság	8 421 053	81 632 653	63 039 400	38 110 465	10 514 706	10 000 000
Új lakások, használatba vételi engedéllyel	38 400	160 000	336 000	131 100	28 600	12 700
Használatba vétel, 1000 lakosra vetítve	4,56	1,96	5,33	3,44	2,72	1,27
Lakásállomány (ezer db)	4 059	37 920	32 699	13 655	4 359	4 383
Használatba vett lakások, az állományhoz képest	0,95%	0,42%	1,03%	0,96%	0,66%	0,29%

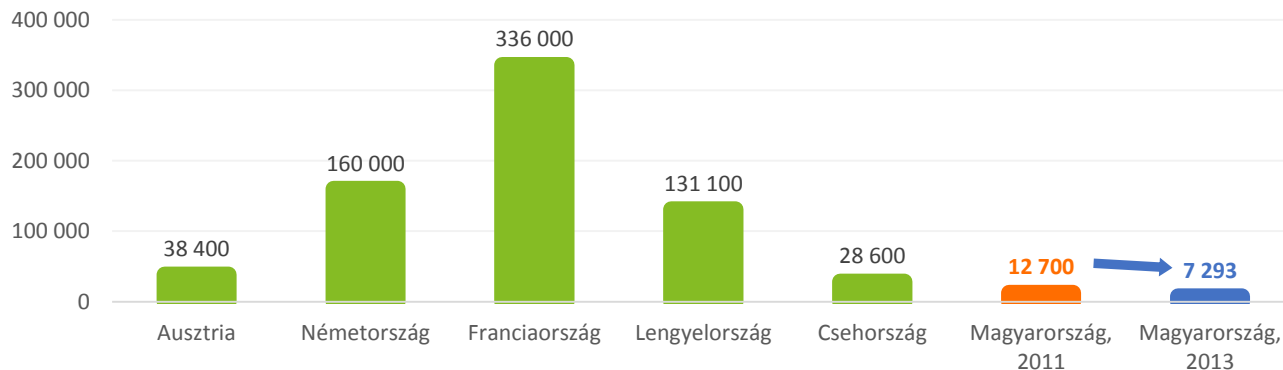
1. ábra. Lakásépítési indikátorok. Forrás: Euroconstruct 2012

Látható, hogy a Magyarországon lévő lakások száma nemzetközi összevetésben sem számít magasnak - azonban:

- A meglévő lakások kétharmada energetikailag elavult, korszerűtlen, és sok az olyan rossz állapotú, vagy ésszerű költségvetéssel energetikailag nem fejleszthető lakás (pl. vályogházak több mint 400 ezres állománya), amelyeket eleve nem lehet gazdaságosan felújítani és/vagy korszerűsíteni.
- Fontos megjegyezni azt is, hogy a lakatlan lakásokat tartalmazó statisztikák mindig tartalmazzák a nyaralókat és a lakhatatlan lakóépületeket is.

Az elmúlt kilencven év lakásépítéseit áttekintve látható (A. Melléklet), hogy 1920 óta – ettől az időponttól kezdve méri a hivatalos statisztika Magyarországon a lakásépítést – a 2013. évihez hasonló, alacsony értéket nem regisztráltak. Az 1933-as világválság idején is több lakás épült Magyarországon, mint 2012-ben, illetve 2013-ban.

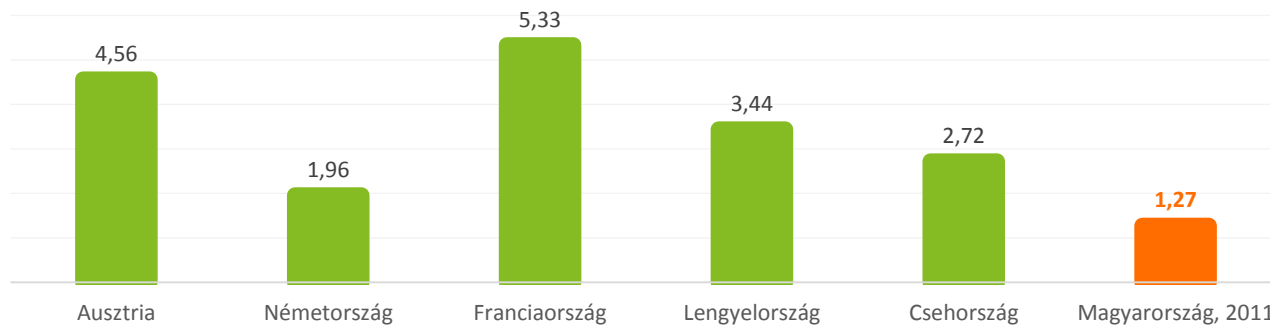
ÚJ LAKÁSOK, HASZNÁLATBA VÉTELI ENGEDÉLLYEL (2011)



2. ábra. Új lakásadatok a 2011-es népszámlálás idején és 2013-ban. Forrás: KSH, Euroconstruct 2012

- Magyarországon kirívóan alacsony az egy lakosra jutó új építések aránya - európai összevetésben is - egyes európai uniós tagokkal összevetve is, Magyarországon épül a legkevesebb lakás:

HASZNÁLTBA VÉTEL, 1000 LAKOSRA VETÍTVE (2011)



3. ábra. Használatban vétel 1000 lakosra vetítve, 2011-ben. Forrás: Euroconstruct 2012

A fenti, uniós összevetéseket tartalmazó értékeknél a 2008 óta tapasztalható különbségek 2012 és 2014 között tovább nőttek. A gazdasági válságot követően jelentősen csökkent az épített lakások száma, 2012-ben a hanyatlás üteme ugyan kissé lelassult, 2013-ban azonban a 7293 használatba vett új lakás közel harmadával volt kevesebb az előző évinél. A kiadott építési engedélyek száma szinte azonos volt az épített lakásokéval. Az építetőkör összetételét az utóbbi években a vállalkozások súlyának csökkenése jellemezte. 2013-ban visszarendeződés indult meg, ám a természetes személyek által épített lakások aránya továbbra is mintegy ötödével meghaladta a vállalkozások által építettekét.

- A lakásépítési és építési engedélyek adatait vizsgálva látható, hogy 2009 óta az építési engedélyek száma alatta marad a befejezett lakásokénak. Mindez azt jelenti, hogy sokan szándékoznak építkezni az új otthon érdekében, de kevesebben jutnak el a megvalósításig. Ez a trend 2013-ban sem fordult meg.

A hazai 4,3 milliós lakásállományt, valamint az iparági konszenzust tekintve fontos, hogy átlagosan 100 évente újra legyen építve a hazai lakásállomány döntő része, melyhez évente legalább 40.000 új lakást kellene megépíteni.

Ilyen nagyságrendű új lakóépület építése tehát leginkább nem a lakásszám növelése, hanem a lakásállomány minőségi megújítása, a lakhatás minősége, méltó módja érdekében szükséges.

1.2 A lakásépítések társadalmi jelentősége

A jelenlegi lakáshelyzet, illetve annak historikus áttekintéséből látszik, hogy a meglévő lakásállomány megújítása és kínálati bővítése valós társadalmi igény. A kínálati oldal minőségi bővülése számos élethelyzetben éreztetné hatását, hozzájárulva a minőségi lakhatáshoz és a társadalmi-munkavállalói mobilitáshoz is:

- Fiatalok életkezdésének, önálló háztartás kialakításának előmozdítása.
- Gyermekeket vállalók számára új építésű otthonok.
- Korszerű új otthonok a hazaköltöző honfitársaink részére.
- Minőségi lakáscsere - élettér a családok bővülésével.
- Helyettesítő új építés abban az esetben, ha a felújítás az alapadottságok miatt (alapozás nélküli, vályogfal, stb.) már nem gazdaságos vagy műszakilag eleve nem kivitelezhető.

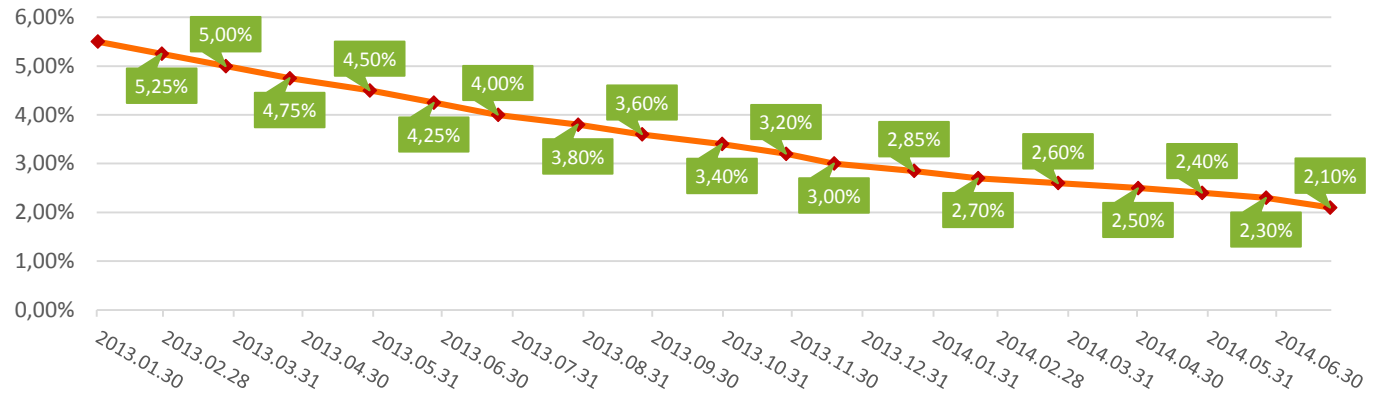
1.3 Az új építésre szolgáló jelenlegi piaci források

A piacon fellelhető legkedvezőbb lakáscélú hitelkonstrukciók – lakás-takarékpénztári megtakarítási formák (továbbiakban: LTP) igénybevétele esetében – mintegy 6%-os THM mellett kínálnak lakáscélú jelzáloghitelt.

A láthatóan kedvező kamatérték ellenére a 6% körüli lakáshitel konstrukciók igénybevételi szintje változatlanul alacsony, tehát a piacon elérhető finanszírozás a már meglévő eszközökkel együtt sem ösztönzi kellő mértékben a lakosságot az új beruházások felvállalására.

Mindemellett 2014 első felére 40 éve nem látott alacsony infláció valósult meg (vele együtt pedig rekord alacsony MNB alapkamat is), amely egy hosszú, mintegy 2 éves kamatcsökkentési ciklus eredménye. 2014. július 23-án a Monetáris Tanács döntése történelmi mélypontra, 0,20 százalékponttal 2,1 százalékra csökkentette a jegybanki alapkamatot, amely várhatóan 2015 végéig változatlan marad¹.

JEGYBANKI ALPKAMAT MÉRTÉKE AZ UTÓBBI KÉT ÉVBEN



4. ábra. A jegybanki alapkamat alakulása az elmúlt két évben. Adatok forrása: MNB

Ezzel párhuzamosan, az MNB kamatvágásokkal realizált kedvezőbb eredménye és az államháztartás olcsóbban finanszírozható hitelstruktúrája ideális feltételeket jelent egy több évre szóló, tartós otthonteremtési konstrukció bevezetésére.

¹ . Matolcsy György jegybankelnök a monetáris tanács ülését követő sajtótájékoztatón azt mondta: az MNB "tartós tartásra", vagyis arra rendezkedik be, hogy a jegybanki alapkamat 2015 végéig a jelenlegi szinten maradjon.

2. AZ ÚJ OTTHONTEREMTÉS NEMZETGAZDASÁGI HATÁSAI

2.1 A modellszámítás alapja: a beruházási érték

E fejezetben meghatározzuk, hogy milyen beruházási értékekkel lehet számolni a lakóépületek építésének fellendítése esetében: **az élénkítő csomag megvalósítása a kitűzött volumen célszámok mellett mekkora értéket teremtene, illetve áttételesen milyen pénztömeget mozgatna meg a reálgazdaságban.**

A modellszámítás alapja a „társasházi” és „családi ház” kategóriák esetén a nettó 1 m²-re vetített beruházási érték meghatározása (luxus szintre vonatkozó szorzók és ÁFA nélkül). Ennek során a MÉASZ szakértőinek konszenzusával számoltunk, amelyet összevetettünk az „Építőipari költségbeclési segédlet 2014” (ÉKS) összehasonlítható értékeivel (amely szerint társasházakra 242.300 forint, családi házakra 250.400 forint szerepel). Ezeknél a számoknál, azonos műszaki tartalmat alapul véve a MÉASZ szakértői alacsonyabb nettó négyzetméterenkénti összegeket állapítottak meg, átlagosan a társasházak esetében 184.433, illetve a családi házak esetében 215.711 forintot.

LAKÓÉPÜLET TÍPUSOK NETTÓ BERUHÁZÁSI EGYSÉGRE VETÍTETT ÉRTÉKE (m ²)				
	Társasházi		Családi ház	
Lakás alapterülete	max. 100		max. 150	
Lakások száma	8...12 között		1	
Szintek száma	min. 2		max. 2	
Speciális beépítés	városi foghíj / rehabilitációs beépítés		-	
Műszaki jellemzők	Felmenőfalak falazóblokkból, sávalappal, előre gyártott vasbeton födém, cserépfedésű magas tetős			
Költség kalkuláció műszaki tartalma	Szerkezet, szakipar, központi fűtés, víz-csatorna, szellőzés, felvonó-telepítés, épületvillamosság			
Energetikai szintek	2015. C	2015. A, A+, és e feletti	2015. C	2015. A, A+, és e feletti
MÉASZ szerinti magasabb energetikai szint miatti átlagos, közelítő többletköltségek	-	+15%	-	+15%
Telekár nélküli kulcsrakész NETTÓ ÉRTÉK (MÉASZ szakértői átlag/m ²)	184 433	212 098	215 711	248 068

A nettó beruházási érték a beruházói ráfordítások összegéből következik, telekár nélkül.

4. ábra. Nettó beruházási értékek. Források: MÉASZ szakértői konszenzus.

- **A nettó beruházási érték - vele együtt pedig a nemzetgazdasági hatások hozzávetőleges meghatározásához az alacsonyabb beruházási értékeket adó MÉASZ szakértői számokat vettük alapul.**
- A beruházási érték meghatározása során az épületállomány négyötödét a „C” energetikai szint szerinti épületként vettük számításba, míg az új lakóépületek **20 százalékánál azzal számoltunk, hogy azok A, és A+ vagy afeletti energetikai színvonalon kerülnek megvalósításra.** Ezen épületeknél 15% átlagos építési többletköltség került érvényesítésre.

A beruházási értéket továbbá jelentősen meghatározza, hogy milyen lakás alapterületeket és társasház / családi ház arányokat lehet figyelembe venni.

- **A lakások átlagos alapterületére** vonatkozóan megállapítható, hogy a kiadott építési engedélyek KSH általi összesítése szerint 2010-2014 között egy családi ház átlagosan **148m²**, míg egy társasházi lakás átlagosan **75m²** alapterületű.
- **Az új társasházi lakások és a családi házak arányaira** nézve megállapítható, hogy 2009-2010-ben még mintegy 2/3 - 1/3 arány érvényesült a társasházak javára, míg 2013-ra ez az arány – a már vázolt erőteljes mennyiségi csökkenéssel párhuzamosan – a családi házak irányába mozdult el, így 51,5 és 48,5%-os arányok voltak láthatóak. A MÉASZ szakértői a **66,5 - 33,5%** (társasház-családi ház) arányt tartják megfelelőnek, így a számítások alapját is ez képezte.

2.2 A nemzetgazdasági hatások bemutatása

A természetes pótláshoz és a minőségi lakhatáshoz szükséges mintegy 40.000 új lakás megépülését középtávon el lehet elérni. Amennyiben megépül az évenként szükséges és kívánatos **40 ezer darab** új lakás, az alábbi összes nettó beruházási értékkel lehet kalkulálni², amennyiben az új lakások közel háromnegyede társasházi lakásként épülne meg.

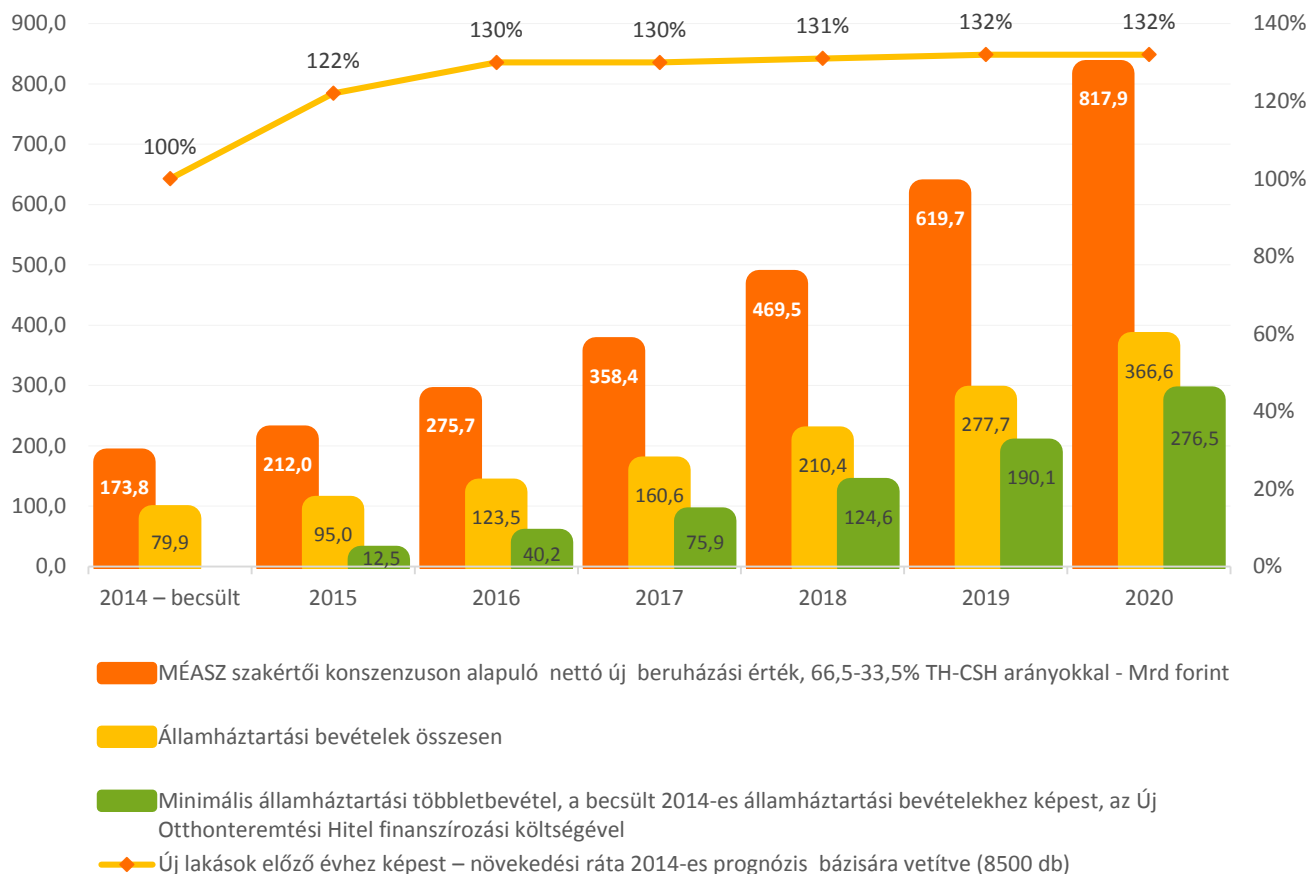
ÚJ LAKÁSOK NETTÓ BERUHÁZÁSI ÉRTÉKEINEK BECSÜLT ALAKULÁSA AZ ÚJ OTTHONTEREMTÉS INTÉZKEDÉSEIVEL							
Évek	2014 (becsült)	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Új lakásépítések növekedési rátája a 2014-es MÉASZ-prognózis bázisán (8500 db)	100%	122%	130%	130%	131%	132%	132%
Új építésű lakások (darab)	8 500	10 370	13 481	17 525	22 958	30 305	40 000
MÉASZ szakértői konszenzuson alapuló nettó új beruházási érték 66,5-33,5% TH-CSH arányokkal (Mrd forint)	173,81	212,0	275,7	358,4	469,5	619,7	817,9

6. ábra. A nettó beruházási összérték alakulása az Új Otthonteremtés javasolt intézkedéseivel

E dokumentumban javasolt intézkedések 2015-től történő megvalósításával a 2014. évi I. féléves KSH-adatok alapján (3265 megépült lakás január-június között, és 4008 db új építési engedély) a megfelelő ösztönzők beállítása esetében is reálisan csak fokozatos élénküléssel, megítélésünk szerint évenkénti ~22-32% közötti növekedéssel lehet kalkulálni:

² Normál eloszlást érvényesítve a 2010-2014 közötti átlagos alapterületeket, mint középértékeket alapul véve, a családi házak esetében 98...198m² közötti, a társasházi lakásoknál pedig 45...115m² közötti négyzetméter értékek lettek figyelembe véve. A magasabb energetikai szintű épületeknél a KSH átlag és az a feletti m²-értékek képezték a számítás alapján.

ÚJ LAKÁSÉPÍTÉSEK NETTÓ BERUHÁZÁSI ÉRTÉKEI, AZ ÁLLAMHÁZTARTÁSI BEVÉTELEK, ÉS A TÖBBLETBEVÉTEL AZ ÚJ OTTHONTEREMTÉS RÉVÉN



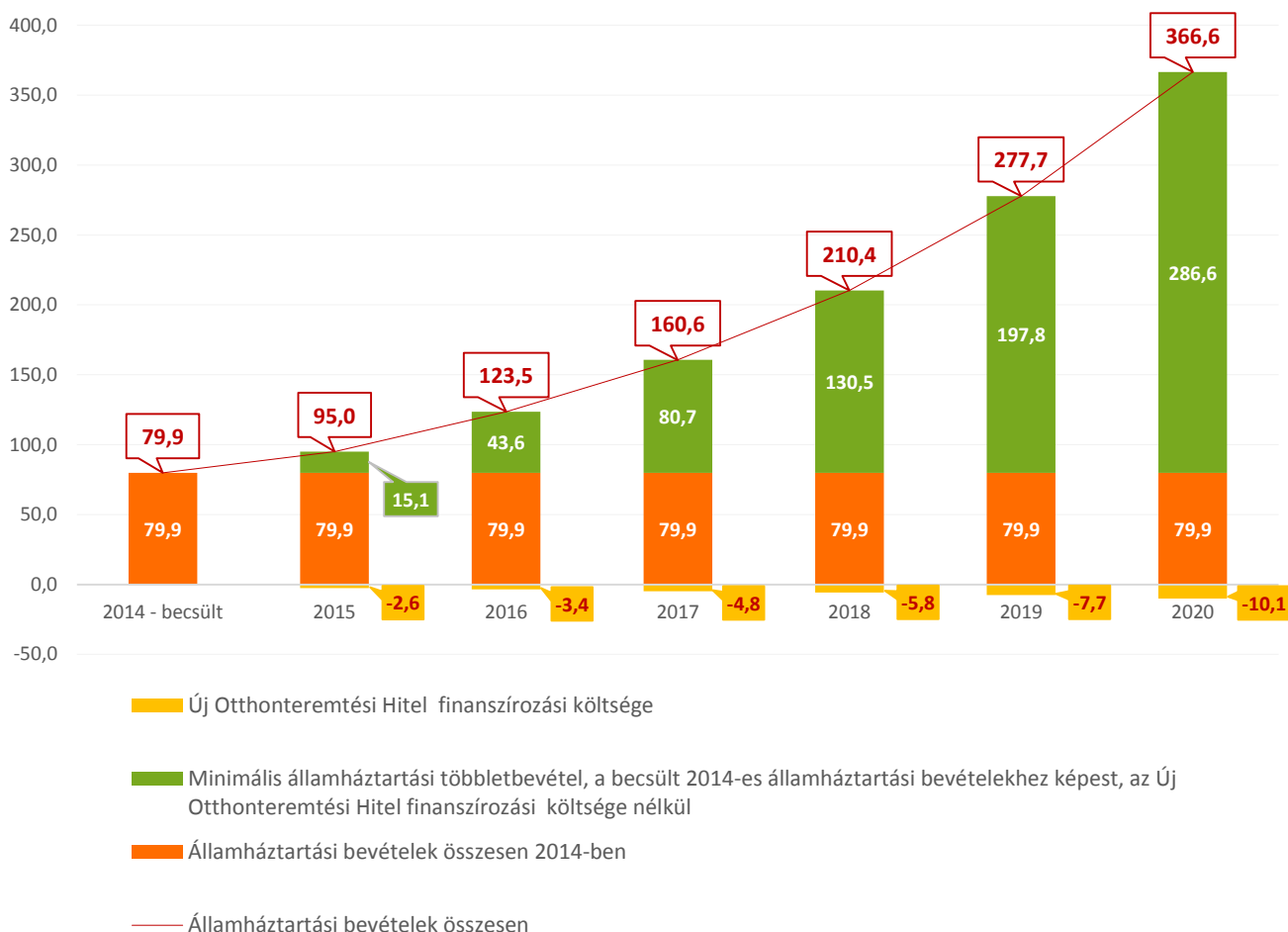
7. ábra. Új Otthonteremtés - áttekintés

- Azonnali hatásként, 2015-ben – tehát már rövid távon is – évi 22%-os növekedési ráta mellett 212 Mrd forintnyi új magasépítési nettó beruházási érték jönne létre, éppen azon magasépítési szegmensek értékláncát látná el megrendeléssel, amelyek eddig nem, vagy csak kevéssé részesültek az elmúlt hónapok kedvező élénkületi eredményeiből.
- Az építőipar teljes nettó teljesítmény-növekménye (építőanyag és a munkadíjak együtt) – a MÉASZ szakértői-számítást alapul véve – 40 ezer új építésű lakás esetén 817,9 Mrd forint lenne.

Látható, hogy a nettó beruházási érték növekmény olyan nagyságrendet képvisel – évente – amely az **építőipar jelenlegi teljesítményét középtávon mintegy 50 százalékkal növelné meg.**

Jelen javaslatcsomagban foglaltak megvalósítása szerteágazó, pozitív hatásokat hozna magával, amelyek a teljes építésgazdasági értéklánc minden szereplője számára előnyöket biztosítanának. Az államháztartási bevételek a következőképp alakulnának:

ÁLLAMHÁZTARTÁSI BEVÉTELEK ALAKULÁSA AZ ÚJ OTTHONTEREMTÉS RÉVÉN



8. ábra. Államháztartási bevételek megoszlása és trendjei

Az Új Otthonteremtés javaslatcsomag konzervatív módon lassú felfutással és 2020-ig tartó középtávú hatásokkal számol. **Azonnali hatásként, 2015-ös indítással és 22%-os éves új építési volumen növekedést feltételezve az alábbi eredmények érhetők el.**

a) Azonnali hatások

- **10.370** új lakás, **212 Mrd** forint nettó értékben.
- **13,73 Mrd** forintnyi ÁFA-bevétel.
- **33,9 Mrd** forintnyi többlet nyereségadó (12% profithányad mellett).
- Kivitelezői többlet munkabér közteher befizetés **42 Mrd** forint.
- **5,39 Mrd** forint iparűzési adóbevétel.
- **Összesen: ~95 Mrd forint államháztartási bevétel.**

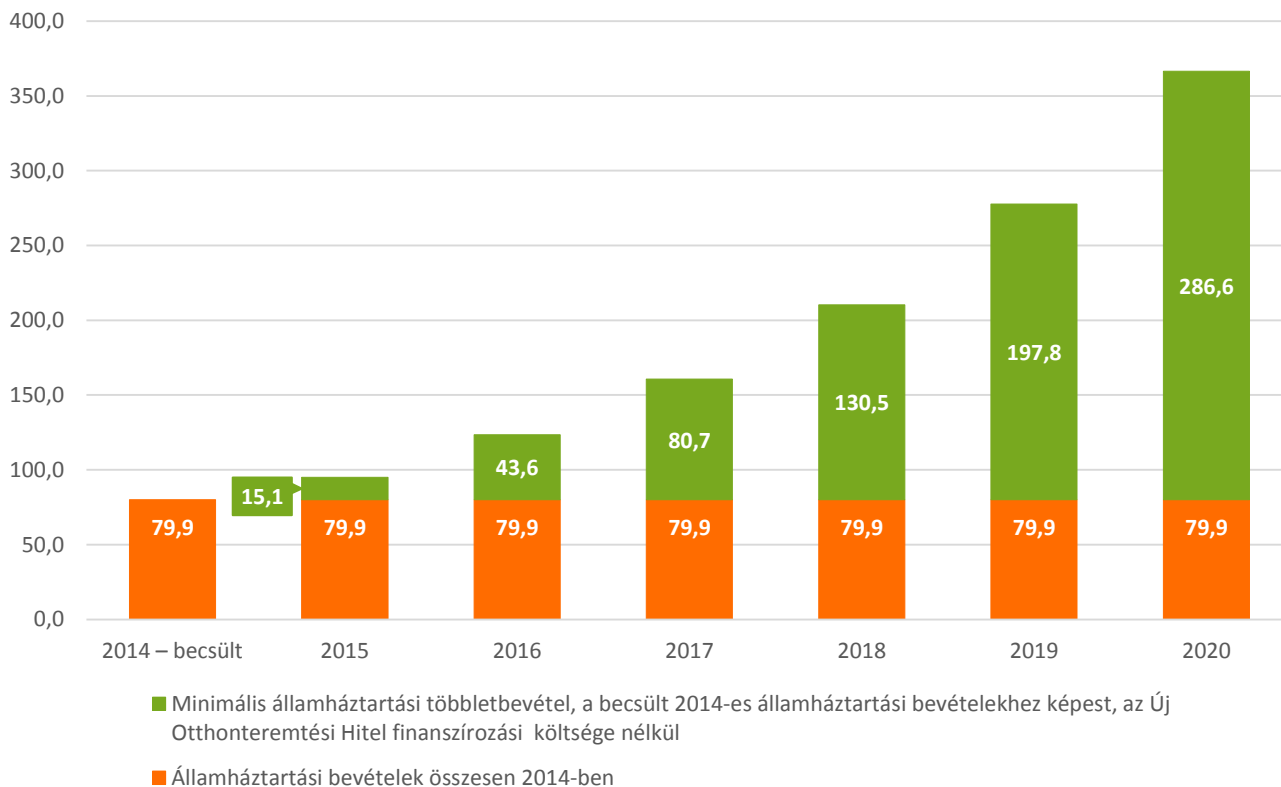
b) Forrásigénye 2015-ben

- A KEHOP-ból vagy a Zöldgazdaság Finanszírozási Rendszerből: **2,87 Mrd** forint, 20%-nyi arányú új A, A+ lakóépület építéséhez.
- Az Új Otthonteremtési Hitel finanszírozásához **2,6 Mrd** forint.
- A részleges ÁFA-visszatérítés nem igényel forrásokat.

Összesen mindez 95 Mrd forint bruttó államháztartási bevételt hozhatna már 2015-ben. **A nettó költségvetési eredmény 2014-hez képest, kezdetben 12,5 Mrd forint –** levonva a hitelkonstrukció finanszírozási költségét.

Továbbra is kedvező makro körülmények között, stabil évenkénti 22-32%-os éves bővüléssel. Ezt követően a nettó költségvetési eredmény gyors ütemben növekszik.

ÁLLAMHÁZTARTÁSI TÖBBLETBEVÉTEL AZ ÚJ OTTHONTEREMTÉSSEL KÖLTSÉGEK NÉLKÜL



9. ábra. Államháztartási nettó többletbevételek költségek nélkül, 2015-2020

Így 2020-ban:

- **40.000** új lakás épül fel (új és újrakepített lakások) - amely egyensúlyi helyzetet jelent a műszaki avulás és az új építések között.
- Konzervatív közelítéssel is **817,9 Mrd** forint új nettó beruházási érték jön létre 2020-ban. Ezen összeg jelenlegi építőipari teljesítmény több mint fele, amely a nemzeti vagyon gyarapodásához közvetlenül járul hozzá.
- **~53 Mrd** forintnyi ÁFA bevétel is realizálódik – **csupán az új lakásépítési szegmensből.**
- **130,9 Mrd** forintnyi társasági adóbefizetés jön létre, 12% profithányadot alapul véve.
- Az SZJA és egyéb, legális munkabér utáni közteher bevételek is elérik a **161 Mrd** forintot évente.
- A helyi önkormányzatok pedig **20,8 Mrd** forintnyi iparűzési adóbevételből fejleszhetnek.
- Továbbá, **120.000** fő állandó foglalkoztatott vegyen részt a projektekben (részben szakképzetlen munkanélküliekből!)

Összesen mindez középtávon, fokozatos felfutás nyomán 2020-ban **276,5 milliárd forint nettó** államháztartási bevételt, és kb. **1,5% GDP** gyarapodást is jelent.

**ÖSSZES ÚJ LAKÁSÉPÍTÉS EREDMÉNYEZTE ÁLLAMHÁZTARTÁSI BEVÉTELEK
AZ ÚJ OTTHONTEREMTÉS RÉVÉN**

Évek	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Részleges ÁFA visszatérítés hatása	30,50	13,73	17,85	23,21	30,41	40,14	52,98
16% társasági nyereségadó (12% elvárt haszonkulcs mellett)	27,81	33,93	44,11	57,34	75,11	99,15	130,87
2% Iparüzési adó	4,41	5,39	7,00	9,10	11,92	15,74	20,78
Munkabérek utáni közteherviselés	17,21	41,98	54,58	70,95	92,94	122,68	161,93
Összes államháztartási bevétel kb.	79,9	95,0	123,5	160,6	210,4	277,7	366,6
Új Otthonteremtési Hitel finanszírozási költsége	0,00	-2,63	-3,41	-4,78	-5,81	-7,67	-10,13
Minimális államháztartási többletbevétel, a becült 2014-es államháztartási bevételekhez képest, az Új Otthonteremtési Hitel <u>finanszírozási költségével</u>	0,00	12,5	40,2	75,9	124,6	190,1	276,5
Minimális államháztartási többletbevétel, a becült 2014-es államháztartási bevételekhez képest, az Új Otthonteremtési Hitel <u>finanszírozási költsége nélkül</u>	0,00	15,10	43,60	80,67	130,45	197,78	286,62

10. ábra. Új lakások nettó beruházási értékei és összes államháztartási bevétel, 2015-2020.

2.3 Az Új Otthonteremtés hatásaihoz szükséges pénzügyi források

SZÜKSÉGES ÖSZTÖNZÉSI ESZKÖZÖK ÉS JAVASOLT FORRÁSAIK AZ ÚJ OTTHONTEREMTÉS KERETÉBEN

	Összegek javasolt forrása	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Egyszeri vissza nem térítendő támogatás az A, A+ energetikai szintű lakásokra (új építések 20%-a, 30e forint támogatás 100m ² -ig) – Mrd forint, maximálisan	KEHOP 5. prioritás és/vagy Zöldgazdaság Finanszírozási Rendszer	2,87	3,73	4,84	6,35	8,38	11,06
2,5% Új Otthonteremtési Hitel finanszírozási költsége (jelenlegi 1,5% körüli kincstárjegyi hozamok alapul vételével) Mrd HUF	MNB forrásai, az NHP mintájára	2,63	3,41	4,78	5,81	7,67	10,13
Piacon kint tartott, az államháztartásba visszaforgó 2,5% Új Otthonteremtési Hitel forrásbiztosítása (átlagosan a bruttó beruházási érték 65%-a) maximálisan - Mrd HUF	MNB forrásai, az NHP mintájára	175,05	227,56	318,58	387,54	511,55	675,20

11. ábra. A javasolt ösztönzési eszközök és források áttekintése

Az energetikai plusz teljesítményért járó támogatások forrásaként uniós forrásokat, alapvetően a KEHOP tervezett 5. prioritástengelyének tervezett intézkedéseit javasoljuk felhasználni³ és/vagy a 2014 II. félévétől realizálható Zöldgazdaság Finanszírozási Rendszerben (ZFR) elérhető forrásokat.

Az Új Otthonteremtési Hitel a Magyar Nemzeti Bank Növekedési Hitel Programjára elkülönített források között kaphatna helyet.

Ahogy a fenti áttekintésben látható,

- az energetikai alapon javasolt plusz támogatások **KEHOP vagy ZFR forrásból évente legfeljebb ~11,1 Mrd forintot igényelnek**, amennyiben az új épületek egyötöde épül a mindenkori szabályozáshoz képest magasabb energetikai színvonalon. 2015-ben, fokozatos felfutás mellett ez az érték még csak 2,9 Mrd forint;
- az államháztartásba visszakerülő 2,5%-os kedvezményes hitel forráskerete 2015-ben legfeljebb 175 Mrd forintot igényel, de csak akkor, ha a teljes beruházási érték kétharmadát mindenki hitelből finanszírozza. Ugyanez 675 Mrd forintot tenne ki évi 40.000 lakás esetében, változatlan keretfeltételek mellett. **Ennek finanszírozási költsége a jelenlegi kamatkörnyezetet figyelembe véve, évi 40.000 lakás esetén mintegy 10,1 Mrd forint, míg 2015-ben mindössze 2,63 Mrd forint;**
- a részleges ÁFA-visszatérítés nem igényel költségvetési vagy egyéb forrásokat, ezért ezt az áttekintésben nem jelenítettük meg.

³ Részlet az KEHOP vitaanyagából: „Ezen felül az intézkedés keretén belül támogatni tervezzük az új, közel zéró emissziójú épületek létesítését is. Ez esetben a kötelező energiahatékonysági követelményeken túlmutató fejlesztések kerülnének támogatásra, amelynek során a támogatás alapjául a közel nulla szén-dioxid kibocsátású épület építéséhez szükséges beruházások és az energiahatékonysági jogszabályi követelményeknek megfeleléshez szükséges beruházások különbözőete szolgálna. Az új, közel nulla kibocsátású épületek létesítése a megújuló energiaforrások alkalmazásához is hozzájárul.”

3. ÚJ OTTHONTEREMTÉS: RÉSZLETES JAVASLATAINK AZ ÚJ LAKÓÉPÜLETEKÉRT

E fejezet tartalmazza azokat az intézkedéseket, amelyeket mind önállóan, mind pedig egymáshoz kapcsolva szükségesnek tartunk az új lakóépület építések előmozdítása érdekében.

Úgy ítéljük meg, hogy a MÉASZ által javasolt Új Otthonteremtés intézkedéscsomag egyes elemeinek külön-külön történő végrehajtásánál arányaiban is nagyobb hatást képes gyakorolni az összes intézkedés együttes alkalmazása és azok „csomagban” felkínálása a lehetséges igénybe vevők számára – amelyek természetes módon illeszkedhetnek azokhoz a meglévő ösztönzőkhöz, amelyeket a Kormány már megalkotott és feltételeikben megfelelők (pl. szocpol kondíciók, törlesztés a cafeteria rendszerben), de önmagukban eddig nem fejthettek ki jelentősebb hatást.

Álláspontunk szerint a javasolt új intézkedések együttesen jelentősen kedvező hatást fejthetnek ki a költségvetésre, valamint a nemzetgazdaság egyes részterületeire (pl. foglalkoztatás, vidékmegtartás, fiatalok életkezdesi lehetőségeinek kibővítése).

3.1 Új Otthonteremtő Hitel

Erőteljes és hatékony eszköznek tartjuk az állam által biztosított jelzálog alapú hitelforrások intézményét, amelynek korábbi sikerességét jól mutatja a 2000-2003 közötti, első Széchenyi Terv otthonteremtési programjának kamattámogatott hitele, illetve annak társadalmi és építésgazdasági hatása.

Az Új Otthonteremtés egyik gerinc elemeként egy kiszámítható, a piaci konstrukciónál kedvezőbb, egyúttal hosszútávon felelős beruházói magatartást és gazdálkodást elváró konstrukcióra teszünk javaslatot.

A jelenlegi helyzetet leíró fejezetben foglaltak figyelembe vételével **2,5 százalékos állami otthonteremtési forrás bevezetését javasoljuk.**

Az Új Otthonteremtő Hitel kihelyezése minden lakóingatlan beruházásra vonatkozna.

Folyósítását klasszikus módon az állami hitelnyújtó intézettel (MNB-vel) szerződő kereskedelmi bankok végeznék. A megvalósítás során fontos a bankok felé irányuló szabályozással biztosítani, hogy az igénybe vevők számára a költségszint ne haladja meg a 2,5%-ot.

3.2 Részleges ÁFA-visszatérítés új lakóépületek építésére

Az elmúlt években az építési piacon folyamatosan fennállt, hogy a legális, államilag támogatott konstrukcióknak és programoknak a számla nélküli építőanyag-vásárlások és szolgáltatások jelentik a legfőbb konkurenciát. Az elmaradt bevételek miatt ez az államháztartásnak és a hazai építőanyag-gyártóknak éppúgy káros, mint a beruházóknak, hiszen nem biztosított a nemzeti vagyont is jelentő épületek garanciája, a beépített anyagok minősége és energetikai megfelelősége.

A fennálló helyzet erőteljes megváltoztatásáért javasoljuk az új építéseknel felhasznált építőanyagok és a munkadíj ÁFA-tartalma egy részének visszatérítését a beruházók számára.

Javaslatunk: **a jelenlegi 27%-os ÁFA értékéből 20% visszatérítése minden új lakóépületet építető, vagy a tulajdonos számára. A nettó összeg 7%-a (a bruttó összeg 5,51%-a) az államháztartásban marad.**

Ez az arány erőteljes adópolitikai és gazdaságfehérítési ösztönző eszközként segítené az új, minőségi lakóépületek építését.

Részleges ÁFA-visszatérítésben a magánszemélyek részesülnének. Ez az eszköz közvetett állami hozzájárulásként csökkenti az új épület bekerülési költségét.

Amennyiben egy építőipari cég kulcsrakész, új (jellemzően társasházi) lakóingatlanokat épít, a vásárlók az ÁFA meghatározott részét a megvásárlást követően az államtól igényelhetik vissza. Ez a megoldás egyértelmű és tiszta viszonyokat alapoz meg az új lakóingatlanok fejlesztése során.

A telek bekerülési költsége nem lehet az ÁFA-visszatérítés alapja, csak az új lakás számlákkal igazolt bekerülési költsége.

3.3 Ösztönző támogatások az A, A+ és e feletti energetikai szintű új lakóépületekre

E konstrukció révén kiegészítő támogatásban azon ingatlanok tulajdonosait javasoljuk részesíteni, akik átlag feletti erőfeszítéssel, előrelátó beruházásukkal túlteljesítik a mindenkor érvényes, előírt energetikai szintet, így a mindenkori szabályozásban megkövetelnél jobb, hosszabb távra szóló, időtálló műszaki értéket hoznak létre. **Az ilyen új lakóépületek jelentősen hozzájárulnak Magyarország uniós vállalásainak teljesítéséhez, és hazánk épületállománya épületenergetikai színvonalának javításához.**

Az energetikai szintek elérése a szükséges hőtechnikai felépítés mellett magával vonja a megújuló energiaforrások használatát is. Ezen javaslat a jelenlegi Szocpol rendszerben nyújtotta támogatásokkal (lásd: Melléklet) összhangban van.

Javasoljuk minden magánszemély saját erős beruházás, vagy új lakóingatlan vásárlása esetén, hogy

- az "A", "A+" és e feletti energiasztályú lakás esetében a lakás szerkezetéhez (lásd: beruházási költség táblázat) kapcsolódóan **négyszázötvenezer forint, legfeljebb pedig 3 millió forint** egyszeri építési beruházási támogatás legyen elérhető.

3.4 További, jelenleg hatályos otthonteremtési ösztönzők

Az alábbi állami ösztönzőket véleményünk szerint nemcsak szükséges megtartani, de az általunk javasolt elemekkel célszerűnek tartjuk összekötni. Nélkülözhetetlen továbbá az alábbi otthonteremtési eszközök ismertségének, népszerűsítésének erősítése kormányzati kommunikációval.

a) Szocpol támogatások

A Szocpol támogatások jelenlegi rendszere – véleményünk szerint helyesen – motiválja a beruházókat abban, hogy a jelenlegi átlagnál energiatakarékosabb lakóépületekbe költözzenek (lásd MELLÉKLET). A Szocpol keretében meglévő ösztönző elválaszthatatlan a gyermekvállalástól. Támogatjuk a Szocpol jelenlegi rendszerének megtartását.

b) Cafeteria

Hasznos és jó irányú intézkedésnek tartjuk a Cafeteria keretében 2014-től nyújtható munkáltatói, lakástörlesztésekhez való hozzájárulást. Mindemellett fontosnak tartjuk a rendszer erőteljes népszerűsítését, igénybevételének erősítését a SZÉP kártya bevonásával a használható eszközök körébe. A SZÉP kártyát elvileg a lakáshitel törlesztés támogatására is fel lehet használni, viszont a HVG 2014 júniusi felmérése szerint a munkahelyek mindössze 25 százaléka támogatja ezt a lehetőséget, pedig a többség, a megkérdezettek 56 százaléka ezt aktívan ki is használná (lásd Melléklet).

Cafeteria ösztönzése: javasoljuk, hogy a Kormány további munkáltatói ösztönzőkön keresztül motiválja a munkaadókat, hogy a Cafeterián keresztüli új építési finanszírozás az Új Otthonteremtés egyik külső forrásokat bevonó eszköze lehessen.

3.5 Az ösztönzők igénybevételének javasolt feltételei

a) Finanszírozás

Önrész

- A magánéros új építések esetén 20 százalékos – elvárt önrész legyen meghatározva, amelybe beszámítható a telek megfelelően igazolt értéke.

Számlák

- Az ösztönzők igénybevételéhez: az építőanyagok és a kivitelezési munkálatok számlás beszerzése, valamint a megvalósítást követően azok bemutatása a kijelölt állami szakhatóság felé.
- Az építőanyagokra és az építőipari szolgáltatásokra vonatkozó számla, valamint a folyósított támogatás egyazon igénybe vevőhöz (névhez, címhez és tulajdoni laphoz) kötött legyen.

- Az előírt, hitelösszegre vetített számla-arányra vonatkozó javaslatunk: valamennyi számlával alátámasztott költség alapot képezhessen a hitel/támogatás alapjának meghatározásához. Ez a megoldás egyrészt egyszerű, áttekinthető, másrészt nem zárja ki a házilagos kivitelezéssel esetlegesen elérhető megtakarítások lehetőségét.

A számla-bemutató hatásai:

- A legálisan, számlával vásárolt termékek jelentősen hozzájárulnak az építőipari értéklánc kifejlesztéséhez.
- Igazolhatóan a megfelelő, előírt minőségű és mennyiségű építési termékek épülnek be az épületbe, biztosítva az előre tervezett energetikai jellemzőket.

Lakástakarékpénztári (LTP) tagság

A fenntartható, energiahatékony új otthonok érdekében javasoljuk az LTP-tagság előírását is, konkrét minimális összegű havi előtakarékoszággal (pl. 5000 forint).

Az LTP-tagság hatásai:

- Jelenleg nem lekötött, „párnacihában lévő” forrásokat helyeznek a lakáscélú finanszírozás rendszerébe, amely a lakóingatlanok fejlesztésére fordítódik.
- Fedezetként működhethetnek átmeneti fizetésképtelenségből (állás elvesztése, stb.) fakadó fizetési kötelezettségre nézve (jogszabály módosítással).
- A befizető általi későbbi lehívásával pénzügyileg fenntarthatóvá válnak a program keretében épült új ingatlanok: kijavíthatóak az ingatlan normális használata illetve elhasználódása során keletkező sérülések.
- Az LTP megtakarítás az új ingatlan későbbi energetikai fejlesztésére fordítható.

b) Műszaki színvonal

Az egyes új építések megvalósítása során biztosítani kell a beruházás műszaki színvonalát, amely így nemcsak a piacfehérítéshez járul hozzá, hanem további államháztartási bevételeket is generál. Az előírásokban javasoljuk rögzíteni:

- Az épületenergetikai szintek minősítési rendszere („épületenergetikai tanúsítvány”) széles körben ismert, bevezetett minősítési eszközének alapul vételével javasoljuk, hogy e meglévő tanúsítási rendszer mentén kerüljenek kialakításra a konstrukciók, amelyek a mindenkor hatályos minimális energetikai szintet elérő vagy azt meghaladó jóságú új lakóépület létrehozására irányulnak⁴:
- Az Új Otthonteremtés keretében minden új lakóépület építése a jelenleg elvárt energetikai műszaki színvonalnak legalább meg kell, hogy feleljen („C” energetikai szint).
- Az "A" és "A+" és e feletti szinteket elérő lakóépületek a javaslatcsomag 3. pontja szerint részesüljön plusz támogatásban – ez esetben épületenergetikai szakértő előzetes bevonásával.
- Megfelelő termékek: az új építések során csak olyan minősített termék használható, amiért a gyártó teljesítmény nyilatkozattal felelősséget vállal.
- Az Új Otthonteremtés keretében nyújtott támogatások jogosultsági feltétele az elkészült lakóépületre megkapott használatba vételi engedély (a szaktárca által meghatározott dátumig elvárt) utólagos bemutatása legyen.

⁴ Az energetikai szintek alkalmazása mellett azért döntöttünk, mert a maximális energiafogyasztás négyzetméterenkénti meghatározása nem adna pontos eredményt. Ennek oka, hogy - főleg vidéken - létezik nem számlás energia is (biohulladék, erdei tűzifa, háztartási összes (részben veszélyes) hulladék kazánban eltüzelése, stb.) ezek előre tervezett igénybevétele ahhoz vezethet, hogy az energetikailag korszerű új otthonokat ösztönző program tényleges eredményei a tervezettnél, illetve a mérésekkel kimutatottnál lényegesen gyengébbek lehetnek.

3.6 Az Új Otthonteremtés javaslatának összefoglalása

Az Új Otthonteremtés keretében egyszerű, átlátható feltételeket javasolunk:

	Új Otthonteremtő Hitel	Részleges ÁFA-visszatérítés	Ösztönzés A, A+ és e feletti energetikai szintű új lakóépületekre
Feltételek / Leírás	Lakásépítési célú fix 2,5% kamatú jelzáloghitel	Az új lakásépítési nettó beruházási értéke 20%-ának visszatérítése	Energiahatékony építést előmozdító támogatás
Konstrukció javasolt forrása	Magyar Nemzeti Bank Növekedési Hitel Programjára elkülönített források	Beruházói befizetésekből történő visszafizetés	KEHOP tervezett 5. prioritástengely forrásai, és/vagy Zöldgazdaság Finanszírozási Rendszerben (ZFR) elérhető források
A konstrukció terheli-e az állami költségvetést?	Igen	Nem	Nem
Célcsoport	<ul style="list-style-type: none"> Új építésű lakást vásárlók vagy új lakóingatlant építtetők saját beruházásban, életkorra és családi állapotra való megkötés nélkül. Kivitelezők, projektfinanszírozás keretében. 		
Lakás-takarékpénztár tagság	X		X
20% önrész felmutatása (telek beszámítható)	X	X	X
Épületenergetikai szakértő bevonása			X
Számlák építőanyagról és kivitelezési munkákról	X	X	X

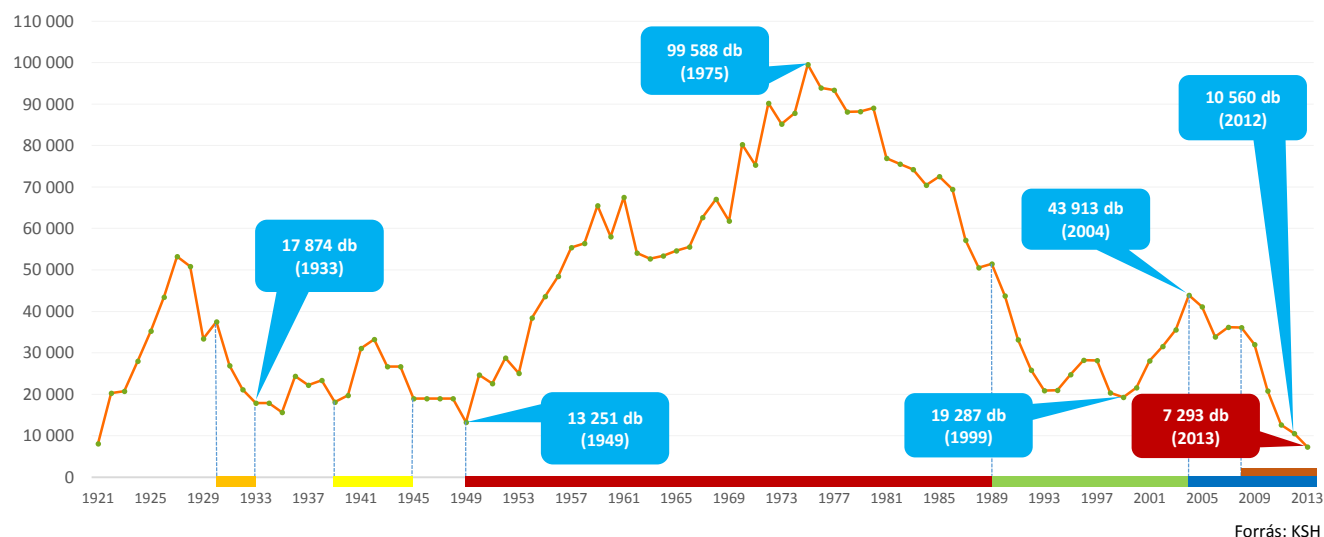
12. ábra. Új Otthonteremtés - a javasolt feltételek áttekintése

4. A MÉASZ ÉPÍTÉSPOLITIKAI MUNKACSOPORTJÁNAK KERETÉBEN, AZ ÚJ OTTHONTEREMTÉS ELKÉSZÍTÉSÉBEN RÉSZT VETT SZERVEZETEK

- Baunit Kft.
- Creaton Hungary Kft.
- Magyar Építőkémiá és Vakolat Szövetség (MÉSZ)
- Magyar Épületgépészek Szövetsége (MÉGSZ)
- Magyar Minőségi Ablak Gyártók Egyesülete (MMAE)
- Magyar Téglás Szövetség (MATÉSZ)
- Magyarországi EPS Hőszigetelőanyag Gyártók Egyesülete (MEPS)
- Társaság a Lakásépítésért, Felújításért Egyesület (TLE)
- Xella Magyarország Kft.

5. MELLÉKLET

A. Lakásépítési statisztika



Grafikon forrása: TLE

B. Jelenlegi "Szocpol" támogatások - az Új Otthonteremtés csomag mellett

A 2014 júliusában érvényes Szocpol rendszer főbb ismérveinek áttekintése:

2014. JÚNIUS	
Alapterület	Támogatás 2 gyermek esetén
60-75 m ²	800 000 Ft.
75,01-90 m ²	1 000 000 Ft.
90,1m ² –160m ²	1 300 000 Ft.

2014. JÚNIUS	
Alapterület	Támogatás 3 gyermek esetén
70-85 m ²	1 200 000 Ft
85,01-100 m ²	1 500 000 Ft
100,1m ² –160m ²	2 000 000 Ft

2014. JÚNIUS	
Alapterület	Támogatás 4 vagy több gyermek esetén
80-95 m ²	1 600 000 Ft
95,01-110 m ²	2 000 000 Ft
110,1m ² –160m ²	2 500 000 Ft

Szocpol igénybevétele esetén az épített vagy vásárolt új lakás „B” (követelménynél jobb) vagy annál kedvezőbb energetikai minősítési osztályú.

A fenti táblázatban szereplő támogatási összegek az épület energetikai szintjének megfelelően nőnek:

- Amennyiben „A” energetikai kategóriájú lakás kerül építésre, akkor a fenti értékek esetén 1,1 szerez szorzót kell alkalmazni.
- „A+” energiaosztály esetén a szorzó 1,2
- A szorzó passzív házaknál pedig 1,3.

C. Cafeteria felhasználása a SZÉP kártya keretében

A HVG cikke nyomán:… „A SZÉP Kártyát elvileg a lakáshitel törlesztés támogatására is fel lehet használni, viszont kérdőívünkből az derült ki, hogy a munkahelyek mindössze 25 százaléka támogatja ezt a lehetőséget, pedig a többség (56 százalék) kihasználná.”⁵

⁵ *Forrás: HVG felmérés, 2014.06.17.*
http://hvg.hu/kkv/20140616_Ennyi_penzet_kapnak_a_SZEPKartyasok