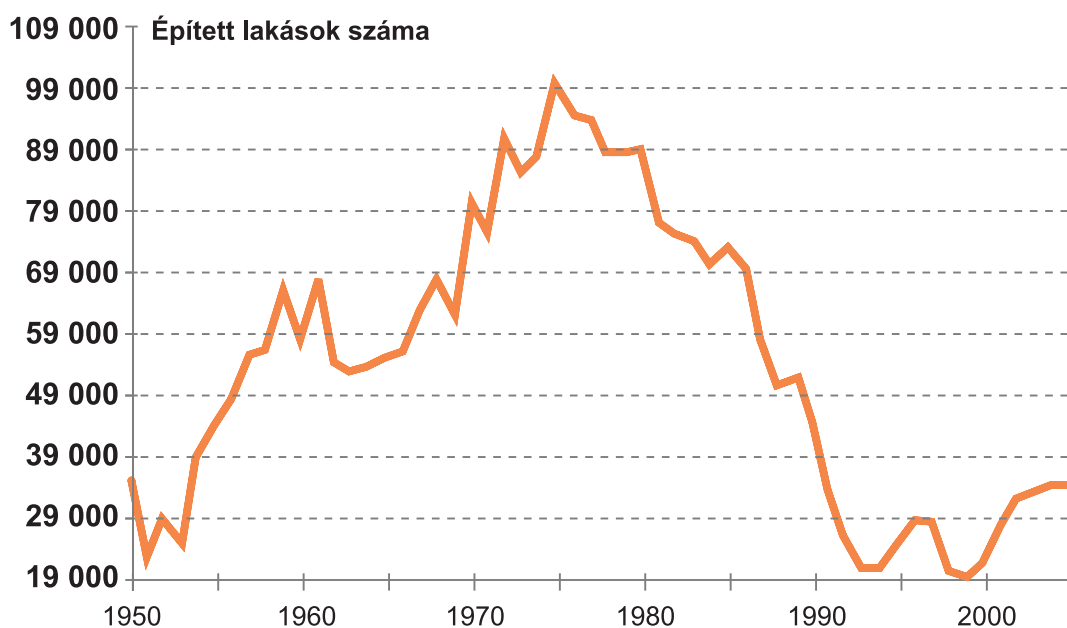


A lakásépítésekől származó állami bevételek és a kapcsolódó hitelek kamattámogatásának költségei

I. A lakásépítések alakulása és a lakások főbb jellemzői a jelenlegi lakástámogatási rendszer feltételei mellett

A lakásállomány országos szinten évek óta némileg meghaladja a nyilvántartott háztartások számát. Ennek ellenére a statisztikákban szereplő lakások földrajzi megoszlása, közműellátottsága és a lakások egy részének kedvezőtlen paraméterei miatt a valóságban lakáshiány van Magyarországon. Közismert, nemzetközileg elfogadott mutató a lakásállomány éves bővülése, melynek minimális szintjeként az összes lakásállomány 1%-át szokás említeni. Ez, a forgalomból évente kikerülő (tehát elvileg és átlagosan a 100 éves) lakások pótlását szolgálja. Ma Magyarországon ez mintegy 40 ezer lakást jelentene évente. Ezt az értéket utoljára a '90-es évek elején érte el a hazai építkezések száma.

Az épített lakások számának alakulása 1950-2006 között (darab)



Forrás: KSH; 2003-2006: GKI Rt. előrejelzés

A lakásépítések számának előrejelzésébe igen nagy szerepe van a kiadott építési engedélyeknek. Az engedélyek (egyre rövidülő kivitelezési idő) eltelte után döntő hányadukban átadott lakások lesznek.

Kiadott lakásépítési engedélyek száma 1995-2002 között (darab)

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Engedélyek száma	39 053	30 462	30 474	23 442	30 577	44 709	47 867	48 762
Ebből megíúsult	5 907	5 597	5 680	5 410	6 293	7 463	5 000	Na.
Nettó új engedély	33 146	24 865	24 794	18 032	24 284	37 246	42 867	Na.

Forrás: KSH

1999 óta dinamikusan emelkedik a kiadott új építési engedélyek száma Magyarországon. Az elmúlt évtized mélypontját jelentő 1998-as építési engedélyszámánál csaknem 110%-kal több került kiadásra négy évvel később.

Kiadott lakásépítési engedélyek száma 2003 és 2006 között (darab, előrejelzés)

	2003	2004	2005	2006
Engedélyek száma	45 000	44 000	42 000	40 000

Az építési engedélyek számának növekedése 2002-ben valószínűleg elérte a maximumát. Előrejelzésünk szerint nagy jelentőségű pozitív vagy negatív (lakáspolitikai vagy piaci) impulzus hiányában középtávon sem várható egy, a 2002-est lényegesen meghaladó új építési engedély szám. A reálkeresetek folyamatos emelkedése és a hitellehetőségek nyújtotta előnyök azonban egyre szorosabb kapcsolatot hoznak létre a kiadott építési engedélyek és az átadott lakások között. A megíúsuló építkezések számának csökkenése mellett ez, középtávon, egy, a korábbiakkal megegyező szintű befejezett építést, egyre csökkenő számú új építési engedély alapján biztosít.

A lakásépítések száma az 1999-es, történelminek nevezhető mélypont után 2000-ben kisebb fellendülést mutatott. A 2000 és 2002 közötti adatok egy régóta várt trend kezdetét jelezhetik.

A lakásépítések alakulása 1995-2002 között (darab)

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Budapesten	3 354	2 974	3 211	2 945	2 904	3 113	4 434	6 473
A többi városban	10 844	12 152	11 174	9 494	8 636	7 464	13 685	15 853
Községben	10 520	13 131	13 745	7 884	7 747	8 710	9 935	9 185
Összesen	24 718	28 257	28 130	20 323	19 287	21 583	28 054	31 511

Forrás: KSH

A lakásépítések alakulása 2003 és 2006 között (darab, előrejelzés)

	2003	2004	2005	2006
Budapesten	4 500	4 620	4 750	4 250
A többi városban	17 800	18 320	18 050	17 110
Községben	11 200	11 060	11 200	10 640
Összesen	33 500	34 000	34 000	32 000

A lakásépítések számának előrejelzésekor meglehetősen nagy nehézséget okoz a bérlakásépítés volumenének becslése. A bérlakásépítés ui. igen jelentős mértékben az állami támogatásra támaszkodik – így a költségvetési források elapadása több ezer bérlakás (ez akár 10-20%-kal is csökkentheti az előrejelzés vonatkozó éves pontosságát) építésének halasztódását eredményezi.

A lakásépítések alakulása 2003 és 2006 között (előrejelzés)

	2003	2004	2005	2006
Épített lakások száma önkormányzati lakások nélkül	30 500	32 000	33 000	30 000
Önkormányzatok által épített lakások száma	3 000	2 000	1 000	2 000
Összes épített lakás száma	33 500	34 000	34 000	32 000

Egyértelműen megfigyelhető tendencia, hogy a lakásépítések a vizsgált periódusban Budapesten és a többi városban dinamikusabban nőttek, míg a községek esetében a növekedés egyre gyengülő, sőt a 2002-es adatok mintegy 8%-os visszaesésről számolnak be.

Összes lakásmegszűnés 1995-2002 között (darab)

	1995	1996	1997	1998	1999	2001	2002
Összes megszűnés	6 423	6 584	6 959	4 585	5 821	6572	4902

Forrás: KSH

A vizsgált periódusban rendkívül alacsony maradt a megszűnt lakások száma. Valószínűsíthető, hogy a KSH számbavételi rendszere alapján nyilvántartott és a valóságban lakáscélokat szolgáló (lakott vagy nem lakott) lakások száma jelentősen eltér egymástól. Az eltérés problémát abban az értelemben okoz, hogy nem vagy csak nehezen kimutathatók a lakáshelyzet kritikus összetevői. A GKI Rt. a jelenlegi lakásállomány 3-5%-ára teszi a lakásként számbavett, de lakáscélokat nem szolgáló ingatlanok arányát. (Az eltérés vélekedésünk szerint elsősorban a minőségi és a népességföldrajzi tényezőkre vezethető vissza)

Összességében a lakásépítések számának optimizmusra okot adó növekedése álláspontunk szerint középtávon a lakások összes számának növekedését fogja indukálni, és csak a periódus végére indul be az a folyamat, melynek révén ténylegesen a lakásállomány minőségi cserén mehet keresztül. Ez szükségszerűen együtt jár a lakásmegszűnések számának emelkedésével is.

Összes lakásmegszűnés 2003 és 2006 között (darab, előrejelzés)

	2003	2004	2005	2006
Összes megszűnés	8 500	9 000	13 000	13 500

Elképzeltető az is, hogy 2004-es tényleges EU-csatlakozásunk felgyorsítja a lakásmegszűnések számának emelkedését. Ebben szerepet játszhat a számbavétel olyan tényezője, mint a lakásösszevonáskor statisztikailag megszűnő lakásszám (amely egyre nagyobb szerephez juthat a kedvező adottságú építési telkek megfogyatkozásával) vagy esetleg a lakásstatisztika anomáliáinak felszámolása.

A használatba vett lakások éven belüli megoszlása az építkezés átfutási ideje szerint, 1998–2001 (%)

Év	Az építési engedély és a					
	1 éven belül	1 év	2 év	3 év	4 év	5 és több év
1998	11,0	28,7	20,0	17,3	10,1	12,9
1999	13,6	24,5	22,6	13,3	11,2	14,8
2000	14,3	33,4	15,8	12,3	7,6	16,6
2001	12,1	39,9	20,2	8,4	6,4	13,0

Forrás: KSH

Lényegesen lerövidült a lakások kivitelezési ideje. Ezt jól jellemzi, hogy a 2 év vagy annál rövidebb idő alatt elkészült lakások 59,7%-os aránya 1998-tól kezdve folyamatosan nőtt és 2001-re meghaladta a 72%-ot. (2002-re vonatkozóan egyelőre előzetes adatok sem kerültek nyilvánosságra.) A kivitelezési idő átlagos csökkenése a vizsgált periódusban 4 hónap, és így a 2001-ben használatba vett lakásoknál összesen 525 nap volt. (A fővárosi lakások feleannyi idő alatt épültek fel, a községekben viszont ennél átlagosan fél évvel tovább tartott az átlagos lakásépítés.) Az új támogatások révén valószínűleg az építkezések folyamata rövidebbé válik, ez pedig végre számíthat az „életművem a családi házam” sajnálatosan magyar gyakorlattá vált filozófiáját.

Az újonnan épített lakások méretében egy ideig érezhető tendencia volt, hogy az építetők a viszonylag nagy, 100 négyzetméter körüli lakásokat preferálták. Ez, figyelembe véve, hogy a trend már jóval a lakástámogatási rendszer beindulása előtt kezdődött, inkább az építetők anyagi helyzetére, mintsem a családok valóságos alapterület-igényére utal. A magas építési költségek és az építést (vásárlást) vállalkók kevésbé tehető helyzete azonban csak kisebb lakás alapterület megfizetését teszi lehetővé. Ez első ízben 2001-ben vált érezhetővé, az épített lakások átlagos alapterülete, akkor 1,5 m²-rel, majd tavaly újabb 3 m²-rel csökkent.

Az épített lakások szobaszám szerinti megoszlása (%) és átlagos alapterülete 1995-2002 között

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
1 szobás	6,8	5,3	4,7	5,4	5,0	5,3	6,5	Na.
2 szobás	29,7	28,7	29,5	29,6	23,5	23,1	22,8	Na.
3 és több szobás	63,5	65,9	65,8	65	71,5	71,6	70,7	Na.
Átlagos szobaszám	2,7	2,7	2,7	2,7	3,2	3,3	3,2	Na.
Átlagos alapterület, m ²	99,2	96,9	95,4	96,9	99,5	98,4	97	94

Forrás: KSH

A lakások szobaszám és alapterület szerinti megoszlása a következő években a 2002-es évben elindult csökkenést követik. A lakásépítésbe fogók jelentős reálkereset emelkedése és a kedvező hitellehetőségek ugyan összességében bővülő forrásokat jelentenek az egyszeri tranzakció finanszírozására, ám a beruházók már érzékelik, hogy a nagy alapterületű lakások a magas rezsi költségek miatt sem igazán vonzóak.

Az épített lakások szobaszám szerinti megoszlása (%) és átlagos alapterülete, 2003 és 2006 között (előrejelzés)

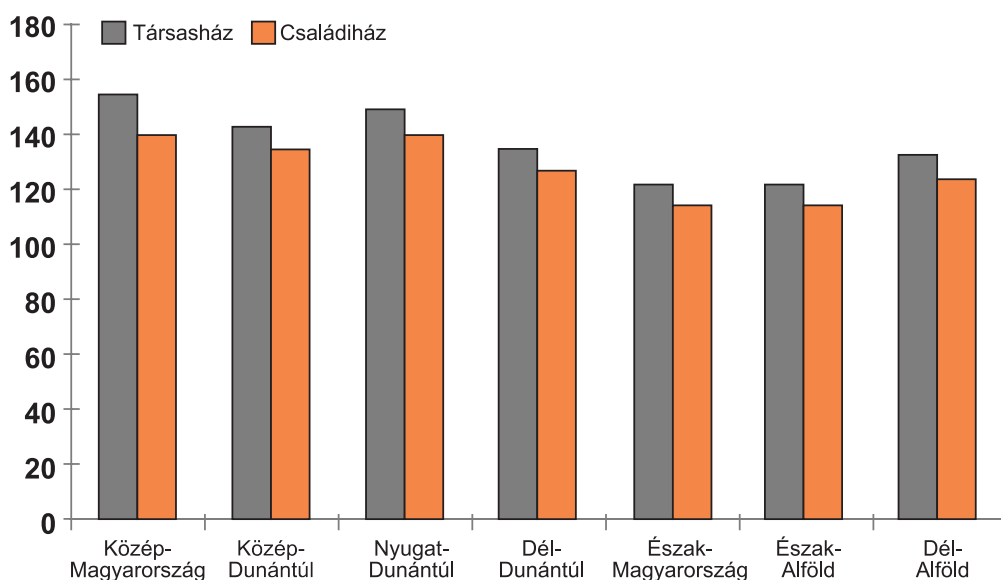
	2003	2004	2005	2006
1 szobás	6	6	6	3
2 szobás	25	25	24	26
3 és több szobás	69	69	70	71
Átlagos szobaszám	3,1	3,1	3,2	3,4
Átlagos alapterület, m ²	92	91	90	90

A lakásépítésekre specializálódott vállalkozások a negyedéves felméréseinkben már hosszú ideje jelzik, hogy a lakáspiacon a kereslet fizetőképessége is változóban van. A legvagyonosabb csoport nagyjából már az első lakáspolitikai intézkedések hatására mobilizálódott (ha hamarabb nem tette), a piacon jelenleg és várhatóan a közeljövőben is már a kevésbé vagyonosak vannak nagy számban jelen. Számukra – már csak a felvehető hitel összegét megszabó minősítési követelmények miatt is – leginkább a kis összegbe kerülő, tehát kis alapterületű lakások a vonzóak. Az átlagos lakásméret mindazonáltal lassan csökken, az Európai Unió belül inkább az alacsony, 90 m² körüli értéken stabilizálódik.

A 2000-től elindított új lakáspolitikai intézkedések egyik nagy erénye, hogy nem általánosságban a lakásépítéseket szorgalmazza és támogatja, hanem mintegy mesterségesen növelve egyes valós igényeket, a korábbinál kedvezőbb lakásstruktúra kialakítását pártolja. Ez azt jelenti, hogy egyrészt növelni igyekszik a közepes méretű lakások számát, másrészt a „méltányolható lakásigény” fogalmával értelmes felső korlátot szab a nagyobb lakások összes alapterületének. Remélhetőleg ez összességében az új és régi építésű lakások átlagos alapterületét közelíti egymáshoz, mégpedig úgy, hogy kényelmes, de „reálisan” kényelmes méretű otthonok jöjjenek létre. Az építkezések megoszlását az építetők szerint elemezve látható, hogy egyértelműen a magánszektor dominál – az állami finanszírozású építkezések aránya minimálisra zsugorodott (bár 2002-ben a bérlakásépítések támogatásával ez is elmozdult a holtpontról).

A lakásépítés költsége jelentős eltéréseket mutat attól függően, hogy a beruházó az ország mely részén kíván építtetni.

Az új társas- és családi házak átlagos építési költségei régióként, 2002 (ezer forint/m²)



A lakóingatlanok építési költsége országos átlagban 130 ezer Ft körül alakul – a főváros esetében ez a szám azonban ennél 30%-kal magasabb, mintegy 160 ezer Ft. Az ingatlan- és lakásárak általános alakulásához hasonlóan az építés költségei is a Dunántúlon és a Középső régióban a legmagasabbak. A társasházak építési költsége szerte az országban mintegy 5-10%-kal alatta marad a családi házas építkezéseknek – ennek okai nyilvánvalóan a méretgazdaságosságból származnak.

II. Az építőipar helyzete és jelentősége

1. Az építőipari ágazat jelentősége Európa országaiban

Az Európai Unióban az építőipar a gazdaság egyik kulcsszektora, mintegy 11 millió embert foglalkoztat közvetlenül és közel 20 millió embert közvetve. Az építőipar a térségben a GDP 10-11%-át állítja elő. Az építőipar jelentőségét, a gazdaságba való szoros integráltságát jelzi, hogy az Európai Bizottság ún. SECTEUR jelentése megállapítja, hogy a tapasztalatok szerint a térségben minden egyes új az építőiparban létrehozott munkahely két új munkahelyet teremt más ágazatokban.

Az építőipar éves növekedése Európában; 2001-2004

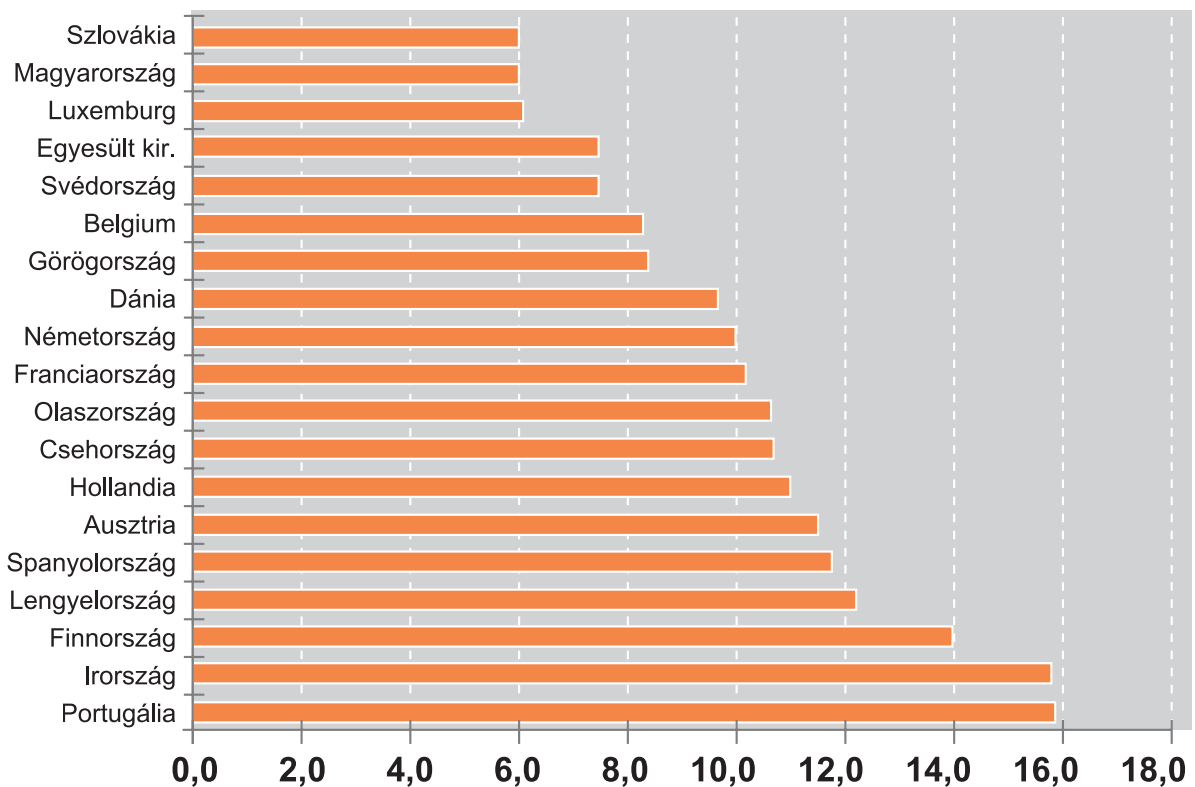
					Közép- és Kelet- Európa			
		2002		2004	2001*	2002	2003	2004
Új lakás építés	-4,2	-2,0	-0,4	1,0	-3,8	-5,3	2,5	7,4
Nem lakáscélú építés	1,7	-0,7	0,0	1,1	-4,7	-3,7	1,9	6,1
Általános mérnöki munka és mélyépítés	2,6	2,9	4,1	2,4	-0,9	0,8	8,9	11,9
Lakásfelújítás és modernizáció	1,2	1,8	1,9	1,9	0,9	0,0	3,1	4,6
Általános épület felújítás és modernizáció	0,8	1,8	2,2	2,0	-1,0	0,6	6,2	6,8
Építőipar összesen	0,2	0,6	1,4	1,6	-2,4	-1,8	4,3	7,4

*: tény

Forrás: Soeren Jensen (Copenhagen Institut for Futures Studies): The Outlook for European Construction towards 2004.

Európa egészében a '90-es években tapasztalható építőipari konjunktúra az elmúlt években megtört. Közép-Kelet-Európa országaiban 2001-2002-ben már egyenesen visszaesés következett be az ágazat termelésében, de Európa nyugati felében is csupán stagnálás tapasztalható. Az ágazat középtávú kilátásai azonban mindkét térségben jónak mondhatók. A konjunkturális fellendülést megelőző beruházás élénkülés várhatóan az építőiparban is jelentős lesz, mivel az Európai Unióban az építőipari beruházás az összes beruházás mintegy 50%-át adja.

Az építőipar termelése a GDP-termelésen belül 2001-ben (%)



Forrás: EUROCONSTRUCT

Az építőipar termelése Magyarországon rendkívül alacsony súlyt képvisel a teljes nemzetgazdaság termeléséhez viszonyítva. Az építőipari termelés 6%-os GDP részesedése mind a térség, mind Európa országainak szintjéhez képest alacsony. Ennek oka egyaránt keresendő a (zömmel állami) nagyberuházások (pl.: autópálya építés) lassú ütemében, másrésztől szerepe van a lakossági (többségében lakás-) építések eddigi kedvezőtlen trendjében.

Az építőipar éves növekedése Európában; 1999-2005

				2002	2003	2004	2005
Lakóingatlan							
EU	3,5	2,8	-1,8	-0,7	-0,1	-0,2	0,9
Közép-Kelet-Európa	3,6	6,8	-1,8	0,1	-1,4	3,3	6,7
EUROCONSRUCT országok	3,5	2,9	-1,8	-0,7	-0,1	-0,2	1,0
Kereskedelmi és irodaingatlanok							
EU	4,2	3,4	2,4	-0,1	-0,7	-0,1	1,6
Közép-Kelet-Európa	5,3	1,0	-0,9	-5,7	1,7	5,2	6,3
EUROCONSRUCT országok	4,3	3,3	2,2	-0,4	-0,6	0,2	1,9
Általános mérnöki munka és mélyépítés							
EU	3,2	2,8	2,9	1,3	1,9	2,6	2,5
Közép-Kelet-Európa	-3,5	1,7	-1,4	1,5	3,0	8,6	12,7
EUROCONSRUCT országok	2,7	2,7	2,6	1,3	2,0	3,0	3,2
Összesen	3,6	3,0	0,4	-0,2	0,2	0,6	1,8

*: tény

Forrás: EUROCONSTRUCT

2. Az építőipar helyzete Magyarországon

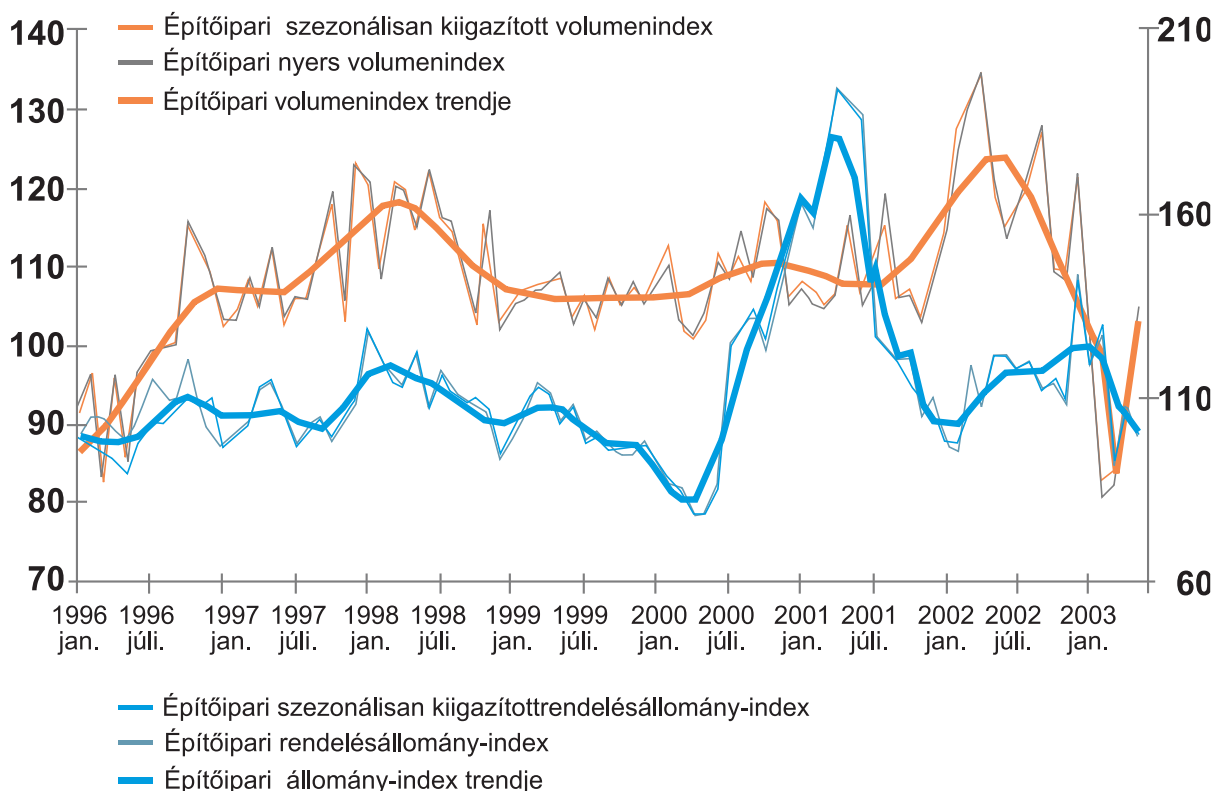
A kedvező tavalyi eredmények után az idei év első felében már Magyarországon is számottevően visszaesett az építőipar teljesítménye. Az év első öt hónapjának hivatalos statisztikája szerint 8%-os a termelés visszaesése és a rendelésállományok alakulása alapján az év hátralévő részében is csak kisebb javulás ígérkezik.

A legnagyobb építőipari alágazat, a szerkezetkész épületek és egyéb építmények építésének termelése 2003 májusában 5,1%-kal, az év első öt hónapjában 18,6%-kal maradt el az egy évvel korábbtól. Ezzel szemben az épületgépészeti szerelés termelése májusban 38,4%-kal, évkezdettől összesen 12,7%-kal növekedett. A befejező építés termelése májusban 8,4%-kal, az első öt hónapban 4,6%-kal csökkent. Mind az épületek, mind az egyéb építmények építése (5,1%-kal, illetve 5,7%-kal) emelkedett a tavaly májusihoz képest.

Az előző év azonos időszakához viszonyítva a legalább öt főt foglalkoztató szervezetek adatai alapján a termelés volumene az év első öt hónapjában valamennyi régióban csökkent. A legnagyobb mértékben a közép-magyarországi (21,6%-kal) székhelyű szervezetek termelése esett vissza. Ennek részben az időjárás, részben a kormányzati költség mérséklődése az oka.

A rendelésállomány és az építőipari termelés volumenének alakulása

előző év=100%



Forrás: KSH

A KSH statisztikája szerint az év első felében közel 9200 lakásra adták ki a használatbavételi engedélyt és 26 ezer új lakás építése kezdődhetett el a kiadott új engedélyek alapján. A használatba vett lakások száma 8%-kal kevesebb, az új lakásépítési engedélyeké 15%-kal több, mint az előző év azonos időszakában volt.

Az építési engedélyek számában az év első felében megjelent növekedés ellenére a tavalyi, egyébként igen magas adat szintjén való stabilizálódás valószínű. A kedvező adatok magyarázatát a lakástámogatási rendszer (mint máig kiderült: jórészt tévesen) vélelmezett szigorításai miatt előrehozott döntésekben kell keresni.

Az építőipar teljesítményének ill. a lakásépítések számának előrejelzésekor meglehetősen nagy nehézséget okoz a bérlakásépítés volumenének becslése. A bérlakásépítés ui. igen jelentős mértékben az állami támogatásra támaszkodik – így a költségvetési források elapadása több ezer bérlakás (ez akár 10-20%-kal is csökkentheti az előrejelzés vonatkozó éves pontosságát) építését késlelteti.

A jelenlegi gazdaságpolitikai környezetben a kormány határozott elkötelezettsége ellenére sem várható, hogy az eredeti elképzelésekben vázolt bérlakás szám a periódus végére felépül. Várakozásaink szerint ezért középtávon a lakásépítések beruházói meghatározó részben továbbra is természetes személyek és társas vállalkozások lesznek, az önkormányzati lakásépítések éves szinten 2-3000 átadott lakás szintjén maradnak.

A lakásépítésben 2001-2002-ben tapasztalt fellendülés kedvező tendenciákat indított el az építőiparban is. Az elvi célként korábban már említett 40 ezer új lakás megépítése ugyan nem bizonyult elérhetőnek, a lakásépítések száma megugrott és egyidejűleg az építőipar is gyorsan

bővült. A lakásépítések és az infrastrukturális nagyberuházások rendelésállományának visszaesése azonban az ágazat teljesítményében is jelentkezik. A korábban kiugró teljesítményt produkáló, így a GDP termelésen belül meglévő és korábban már említett lemaradásából lefaragó építőipar 2003-ban várhatóan csak stagnál vagy minimálisan bővül.

Az ágazat középtávú kilátásai ugyan jók, de ezekbe is jelentős bizonytalanság vegyül. Közép és hosszú távon várható, hogy az ágazatban sajnos egyrészt a foglalkoztatás, másrészt a számlafegyelem ágán erőteljesen jelen lévő szürke és fekete aktivitás – elsősorban a szigorúbb ellenőrzés és az élesedő konkurencia viszonyok következtében – jelentősen csökken. Habár a szektorban ilyen módon keletkező illegális jövedelmek nehezen becsülhetők, az állam várhatóan nem kevesebb, mint 20-30%-kal is növelheti az építőiparból a bér adó- és járulékterhei révén befolyó bevételeket.

III. A lakáspolitikai finanszírozása

A lakáspolitikai intézkedések évről-évre komoly összegekkel terhelik a költségvetést. A lakásfinanszírozás jelenlegi rendszere elsősorban a kedvezményes kamatozású hitelek és az SZJA kedvezmény révén okoz jelentős terhelést a költségvetésnek. A lakáspolitikai többi eleme aránylag kis jelentőségű.

1. Az SZJA-kedvezmény és a kamattámogatás együttes hatása

A lakástámogatási rendszerben az SZJA-kedvezmény 1994-ben került bevezetésre. Akkor a nagysága az adott évi kamat és tőketörlesztés 20%-a, maximum 35 ezer Ft volt. 2001-ben a kedvezményt jelentősen megemelték, ekkortól az adott évi törlesztés 40%-a, maximum 240 ezer Ft lett. Az emelés nagysága annak fényében is megítélhető, hogy az 1994-es 35 ezer Ft 2001-ben 117-118 ezer Ft-nak felelt meg, vagyis reálértéken az eredeti kedvezmény dupláját állapították meg.

A kedvezmény célja a lakáshitel-törlesztések könnyítése, ugyanakkor látható, hogy fő haszonélvezői a magas jövedelműek. Ennek egyik oka az, hogy a lakáshitelek több névre is felvehetők, így a család tagjai megoszthatják a törlesztés után járó terheket (ez úgy is igaz, ha a szülők is besegítenek, hiszen ekkor két háztartásra oszlik meg a fizetendő teher). Másrészt a hitel összege is befolyásolja az igénybe vehető kedvezményeket: minél nagyobb a hitel összege, annál nagyobb a kedvezmény. Havi 50 ezer (évi 600 ezer) Ft törlesztés esetén maximális az igénybe vehető kedvezmény. Ugyanakkor elképzelhető, hogy nem egy, hanem (jellemzően két) adózó jut a kedvezményhez, ekkor 1,2 millió Ft éves törlesztésig is megéri a hitel felvétele. Az átlagos fizetéseket figyelembe véve gyakorlatilag nincs jövedelmi korlátja a kedvezmény igénybe vételének az SZJA alap oldaláról (az átlag alatti jövedelműek esetében viszont nem használható ki teljesen a kedvezmény).

Az SZJA kedvezmény hatása a hitelterhekre (évente, ezer Ft.) I.*

A hitel összege	Hiteltörlesztés	SZJA	Tényleges hitelteher	A tényleges teher az eredeti hitelteher %-ában
3 millió Ft	242	97	145	60
5 millió Ft	403	161	242	60
10 millió Ft	806	240	566	70

* Kiegészítő kamattámogatású hitelek esetében (15 éves szerződés esetén)

Ha azonban figyelembe vesszük, hogy a családi összes jövedelem 30%-át meghaladó hiteltörlesztést a bankok nem látnak szívesen, így e körül a szint körül állapítják meg a törlesztést (és így a hitelösszeget), akkor belátható, hogy az átlag körüli jövedelmű, két aktív keresővel rendelkező, két gyermekes – a szükséges saját erővel rendelkező – háztartások éppen csak képesek kihasználni egy

10 millió forintost elérő hitel-lehetőséget. Ez esetben ugyanis a kereset és a családi támogatások havi összege 200 ezer Ft körül van, s így ők havi 60 ezer Ft törlesztésre vannak „beállítva”, amennyiben egyéb törlesztési kötelezettségük nincs. Az átlagot el nem érő jövedelműek, vagy az SZJA jövedelmekből kevésbé részesülők (segélyen élők, nyugdíjasok stb.) számára a kínált lehetőség – megfelelő saját erő esetén is – csak részben aknázható ki, illetve az ő hitelfelvételük jóval kisebb lehet a nagyobb kockázat miatt. Így őket a támogatás csak igen kis mértékben éri el. Ugyanez igaz azokban a családokban, ahol korábbi beruházás miatt (bútor, gépkocsi) miatt már van hiteltartozás.

Az SZJA kedvezmény hatása a hitelterhekre (évente, ezer Ft.) II.*

A hitel összege		SZJA kedvezmény	Tényleges hitelteher	A tényleges teher az eredeti hitelteher %-ában
3 millió Ft	320	128	192	60
5 millió Ft	534	214	320	60
10 millió Ft	1068	240	828	77,5

* Jelzáloglevél támogatású hitelek esetében (15 éves szerződés esetén)

Amennyiben a hitelfelvétel a jelzáloglevél támogatású konstrukcióban történik, úgy kissé csökken a támogatottság mértéke a magasabb kamatok miatt. Valamivel 6 millió Ft alatti hitelfelvétel esetén érhető el a maximális kedvezmény egy hitelfelvevő esetén, kettőnél már 12 millió Ft-ig érvényesíthető a támogatás. A jövedelmi korlát miatt az átlag körül kereső, két aktív keresővel rendelkező, kétgyermekes – a szükséges saját erővel rendelkező – háztartások már nem nagyon tudnak 10 millió forintot felvenni.

Az SZJA kedvezmény hatása a hitelterhekre (évente, ezer Ft.) II.*

A hitel összege	Hiteltörlesztés	SZJA kedvezmény	Tényleges hitelteher	A tényleges teher az eredeti hitelteher %-ában
3 millió Ft	477	191	286	60
5 millió Ft	795	240	555	70
10 millió Ft	1509	240	1269	84

* Állami kamattámogatás nélkül (15 éves szerződés esetén)

Ha a hitel felvevő piaci kamatozású hitelre szorul, úgy az SZJA kedvezmény már csak 4 millió Ft hitel felvétele mellett használható ki teljesen, ami két hitelfelvevővel számolva is csak 8 millió Ft-nyi új hitelt jelent.

Nem véletlen, hogy a hitelkereslet tavaly eltolódott az állami támogatású hitelek irányába, az összes hitelfelvétel 90%-a (az MNB szerint legalábbis) ilyen hitel volt. Ebben az esetben ugyanis nemcsak a kamatok miatt érhető el nagyobb nyereség, de a törlesztő részletek nagysága miatt több hitelhez is hozzá lehet jutni (tekintettel a bankok által alkalmazott, a korábbiakban már említett 30%-os szabályra).

A kialakult pénzügyi feltételek mellett az évi törlesztések nagysága a felvett hitel összegére vetítve meglehetősen alacsony a támogatott hitelformáknál. Mindezt a következő táblázat szemlélteti.

A hiteltörlesztések alakulása a felvett hitel százalékában*

A hitel összege	Kiegészítő kamattámogatású hitelek	Jelzáloglevél támogatású hitelek	Piaci kamatozású hitelek
3 millió Ft	4,8	6,4	9,5
5 millió Ft	4,8	6,4	11,1

10 millió Ft	5,7	8,3	12,7
--------------	-----	-----	------

*15 éves lejáratú hitelszerződésekre vonatkozóan. Egyenletes hiteltörlesztés mellett, SZJA kedvezményrel.

Mindez azt jelenti, hogy nominálisan az eredetileg felvett hitelnél kevesebb összeget kell a 15 év alatt visszafizetni a kiegészítő kamattámogatási hiteleknel és a 10 millió forint alatti jelzáloglevél támogatású hiteleknel. Az időközbeni inflációt is figyelembe véve a jelenértéken ez még nagyobb kedvezményt jelent.

A támogatott kamatozású hitelek összesített törlesztése 15 év alatt (SZJA kedvezmény figyelembevételével)

A hitel összege	Nominálisan		Jelen értéken*	
	KKT	ÁKT	KKT	ÁKT
3 millió Ft	2,2	2,9	1,8	2,3
5 millió Ft	3,6	4,8	2,9	3,7
10 millió Ft	8,5	12,4	6,5	9,5

*/évi 3%-os átlagos inflációt feltételezve.

KKT: kiegészítő kamattámogatás

ÁK: általános kamattámogatású hitel

Megvizsgáltuk, hogy érdemes-e a lakáscélokra is felhasználható saját forrásokat értékpapírba fektetve a szükségesnél nagyobb hitelt felvenni és ezután az SZJA kedvezményt is igénybe venni.

Az előbbieket figyelembe véve az adódik, hogy a futamidő alatt várhatóan elérhető állampapírpiazi hozamokat (kezdetben 8, később 2006-tól 4,5%) feltételezve a kiegészítő kamattámogatású hitelekkel (egy hitelfeltevő esetén) a következő hozamok érhetők el. (Csak a 10 millió Ft alatti, nem piaci kamatozású hitelekkel foglalkozunk, az ennél nagyobb hitelfelvétel már ma is veszteséges lenne.)

Az elérhető hozamtöbblet az SZJA kedvezmény hatására

(százalékpont, illetve a zárójelben ezer Ft) *

	Kiegészítő kamattámogatású hitelek	Általános kamattámogatású hitelek
A hitel összege: 3 millió Ft		
2003	3,2 (96)	1,6 (48)
2004	2,2 (66)	0,6 (18)
2005	1,7 (51)	0,1 (3)
2006	0	0
2007	0	0
2008	0	0
A hitel összege: 5 millió Ft		
2003	3,2 (160)	1,6 (80)

2004	2,2 (110)	0,6 (30)
2005	1,7 (85)	0,1 (6)
2006	0	0
2007	0	0
2008	0	0
A hitel összege: 10 millió Ft		
2003	2,3 (230)	-
2004	1,3 (130)	-
2005	-	-
2006	-	-
2007	-	-
2008	-	-

* 15 éves lejáratú hitelszerződésekre vonatkozóan.

Maximálisan tehát ennyi haszon érhető el minden lényeges kedvezmény igénybevételével, ez azonban nem tartalmazza a hitelek igénybevételének egyszeri terheit és a havi költségeket. Mindezek becslésünk szerint hozzávetőleg mintegy 1 százalékponttal csökkentik az elérhető hozamokat. Figyelembe véve, hogy az állampapír-piaci hozamok a 2003-2008 közötti időszakban jelentősen mérséklődnek, így valódi spekulatív jellegű hozamszint legfeljebb 5-7 százalékpont 3 év alatt, ami néhány százezer forintot jelenthet. Ennél tőzsdézéssel valószínűleg magasabb többlet hozam is elérhető (bár, a kockázat ott sokkal nagyobb). Igazán jelentőssé akkor válik a hozam, ha az adott család két tagja is fel tudja venni a támogatott hitelt, s közben az ingatlanok ára is emelkedik, de ez utóbbi az SZJA kedvezmény hatásától független tényező. 10-20 millió Ft felvétele esetén a két fő által elérhető nyereség a vizsgált időszakban így összesen 1 millió Ft is lehet, igaz, akkora összegek esetében ez nem túl sok.

Összefoglalóan tehát pénzüpi befektetés céljára hitelt felvenni hosszabb távon csak mérsékelt többlethozamot eredményez. (Az állampapírpiazi kamatok hitelkamat alá kerülése esetén már veszteség jelentkezhet, az esetleges idő előtti törlesztés többletköltségei pedig tetemesek lehetnek).

Az eddigi számításaink során eltekintettünk a lakás kiadásának lehetőségétől. A piaci ár igen tág határok között mozog a lakás méretei és elhelyezkedése, berendezése szerint. A garzonlakások esetében a havi díj 30 ezer Ft körüli összegről indul, míg a közepes és nagy lakások esetében 60-80 ezer Ft lehet az elérhető átlagos bérleti díj, ami természetesen nem tartalmazza a rezsiköltségeket. Ugyanakkor azt is figyelembe kell venni, hogy nyáron részben üresek a lakások, s gyakori az évközi üresedés is, így nem számolhatunk egész évi kihasználtsággal. A továbbiakban azt tételezzük fel, hogy az átlagos kihasználtság 60% (7 hónap). Ebben az esetben évente az átlagosnak tekinthető közepes lakások esetében 500 ezer Ft bevétel képződik, igaz, a lakás állaga is romlik (lelakás), ami többletköltséget jelent. A városi lakások átlagát kissé meghaladó értékre vetítve (kb. 12 millió Ft 60 nm-es lakás esetén) 4% feletti nominális hozammal számolhatunk lakásbérbeadás esetén (feltételezve, hogy nem adóznak ezután, egyébként még 20% adókötelezettség is keletkezik).

Amennyiben tehát ténylegesen lakás céljára fordítják a hitelt azért, hogy bérleményként hasznosítsák, úgy a nominális törlesztési teher kb. 60-65%-a a bérleti díjból nagy valószínűséggel kigazdálkodható, s az SZJA kedvezmény gyakorlatilag biztosítja a hiányzó részt. Így lényegét tekintve a saját erő befektetése mellett ingyen hitellel lehet ingatlanhoz jutni. Ugyanakkor látni kell azt is, hogy ez a bérletépítés közvetlen támogatásaként is értékelhető, illetve tömeges méretekben ez nem folytatható anélkül, hogy a bérleti díjak ne csökkenjenek. Ez utóbbi esetben

már némi fizetési kötelezettség is keletkezik, 30 ezer Ft-os havi bérleti díj, és 12 millió Ft értékű lakás esetén már a lakás értékének 1/3-ára rúg a ténylegesen fizetendő rész. Amennyiben az SZJA kedvezmény csak a kamatfizetésre vonatkozna (a tőketörlesztésre nem), úgy az arányok jelentősen módosulnának 12 millió Ft hitelösszeg esetén évi 150 ezer Ft takarítható meg hitelfelvevőnként (ennyivel drágább a hitel a felvevőnek), ami 1-1,5 százalékponttal csökkenti az elérhető hozamot.

2. Lakástakarék-pénztári kedvezmény

A lakástakarék-pénztári kedvezmény mértéke 2003-tól kezdve évi 72 ezer Ft, a befizetett összeg maximum 30%-a lehet adózónként. Kétadózós háztartásban összesen 144 ezer Ft támogatás érhető el, de ehhez évi 480 ezer Ft (havi 40 ezer Ft) megtakarítást kell elérni. Ez az összeg közel azonos azzal, amit az átlagos lakáshitelek törlesztéseként kell jelenleg fizetni (ha a lakossági terheket nézzük). A befizetett összeg után évi 3%-os kamatot térít a pénzintézet, de vannak járulékos költségek is, erre a kamat fedezetet nyújt, s még marad évi 25-30 ezer Ft kamat, vagyis összességében kb. 170 ezer Ft jövedelem érhető el. A belső megtérülési ráta 13-15% évente, ami kiemelkedően magas hozamráta (igaz, a befektetett összeg nem túl nagy). A minimum négy év előtakarékosság megkövetelése (lakáscél esetén), illetve egyéb cél esetén a hosszabb időtartam valószínűleg kevésbé csábító spekulációs lehetőség (tekintettel a kis nominális nyereségre). A négy év alatt elérhető kb. 2,5 millió Ft valójában még a minimális sajáterő biztosítására is csak akkor elegendő, ha jelzálog fedezet mellett lehet hitelhez jutni.

A költségvetés számára viszonylag jól előrejelezhetőek a hatások, s a megtakarítási periódus alatt képződő forrásokból és a törlesztésekből az aktuális hitel felvételek kezelhetőek.

3. Köztisztviselői kedvezmény

A köztisztviselők számára szóló kedvezmény jelenleg „csak” annyi, hogy önerő nélkül vehetnek fel (egy lakásra) lakáshitelt, mivel az állam a teljes hitelre készfizető kezességet vállal. A köztisztviselők korábbi években jellemző hátrányos helyzete miatt ez a kedvezmény egyfajta „fizetés kiegészítésül” szolgált, hiszen az akkori keresetekből valóban nehéz lehetett a „beugró” előteremtése. Mostanra azonban a helyzet gyökeresen megváltozott: egyrészt a különösen kedvező kamatozású lakáskölcsönök megjelenésével, valamint az ingatlan jelzálog alapú kölcsönökkel, s az utóbbi években végrehajtott ugrásszerű béremelésekkel elérhetővé vált, hogy erre a kedvezményre a legtöbb köztisztviselő esetében már ne legyen szükség. Az alacsony keresetű rétegeknél a szolgálati lakások építése (fegyveres testületek), illetve a hagyományos munkahelyi támogatások jelenthetnek megoldást.

4. Lakásépítési kedvezmény (szociálpolitikai juttatás)

A gyermekek száma és a szülő életkora alapján jár a támogatás, amennyiben a méltányolható lakásigényt nem haladja meg a megszerezni kívánt új ingatlan. A jelenlegi lakásárak mellett az adott támogatás különböző hatásokkal jár a települések típusa szerint. A községekben lakóknál (kivéve a frekventált területen lévő községeket – ezek számossága összességében nem nagy) a támogatás a lakás árának 30-50%-át is fedezheti két gyermek esetén, három és több gyermeknél pedig 70%-ra is emelkedhet a szociálpolitikai juttatás részesedése. A városokban jellemzően a lakás értékének 15-20%-át fedezi csak ez a támogatás, míg a megyeszékhelyeken és a fővárosban még ennél is kisebb hányadát. Ráadásul egyik szülő sem lehet 35 évesnél idősebb, ami a megváltozott gyermekvállalási szokások miatt idejétmúlt. Az első gyermek vállalása 4-6 évvel későbbre tolódott a 20 évvel korábbi állapothoz képest, így a 3. gyermek vállalása általában már olyan időszakra esik, ahol az egyik szülő nagy valószínűséggel 35 évesnél idősebb. A kedvezmény indokoltságát az adja, hogy ez biztosít jelentős önerőt a családok nagy részénél.

5. Adóvisszatérítési támogatás (ÁFA)

A támogatás új lakás építése esetén maximum 400 ezer Ft értékhatárig vehető igénybe. Az új építések átlagos költsége a KSH adatai szerint 13-14 millió Ft. Ennek ÁFA tartalma (hivatásos kivitelező esetén) 2-3 millió Ft, ehhez mérten a kedvezmény nem túl inspiráló az új lakások építésére. A kedvezmény eltörlése nehezen elképzelhető, ugyanakkor túlzott növelése (amely ösztönözhetné az új lakások építését és az építési tevékenység felfutását) azzal a veszéllyel járna, hogy a „luxuslakások” egy része is a támogatotti körbe kerül (a méltányolható lakásigény könnyen kijátszható). A szociálpolitikai kedvezmény ugyanakkor ennél a formánál jobban célzott támogatásnak tekinthető.

6. Akadálymentesítési támogatás

Mozgássérültek részére, egyszeri, vissza nem térítendő támogatás 100-250 ezer Ft értékben. Az akadálymentesítés biztosításához ezek az összegek valójában csak a községekben elegendők, a városi lakásoknál ennél jóval nagyobb támogatásra lenne szükség. Különösen megfontolandó a társasházak esete, ahol az akadálymentesítés nem egyszerűen a mozgássérült lakását érinti, de az egész épületet is (lejárók átalakítása). A támogatás viszonylag kis kört érint, spekulációs lehetőség szinte nincs (nehéz visszaélni a lehetőséggel).

7. Önkormányzati támogatás

A támogatást az önkormányzatok nyújtják a rászoruló lakosoknak lakáscél megvalósítása érdekében. Az önkormányzatok jelentős része képtelen ezen támogatás nyújtására, illetve csak csekély forrásokat tud biztosítani erre a célra, mivel túlnyomó részük forráshiányos. Ugyanakkor helyben valószínűleg jobban áttekinthető, ki a valóban rászoruló, illetve az is, hogy mennyi a reális támogatás.

8. Társasházak és lakásszövetkezetek lakóház felújításának támogatása

Formája kölcsöntörlesztéshez nyújtott kamattámogatás a közös épületrészek felújításához 4 év előtakarékosági időt követően. Mértéke 5 évig a kamat 70%-a, a következő 5 évben a kamat 35%-a. Fő gond a banki kockázat kezelése, hiszen a közös tulajdonú részek jelzálog fedezetként nehezen vonhatók be, így azt el sem fogadják a hitelintézetek, a társasházak egyéb vagyona pedig csekély. A folyó bevételeket pedig körülményes engedélyezni a törlesztésre, mivel ezek emelése közgyűlési hatáskör, s a nemfizetés szankcionálása szinte lehetetlen. Az új társasházi törvény növeli a közgyűlés hatáskörét és javítja működőképességét, ugyanakkor a hátralékok behajtása körülményes maradt. A hitelek önrészének előteremtése sem egyszerű feladat, a nagyon leromlott állagú házakban jellemzően leromlott szociális helyzetű háztartások élnek, amelyek számára nem járható út a kölcsöntörlesztés. Az egyes lakásokra pedig a lakók nem engedik jelzálog alapítását.

9. Önkormányzatok támogatása bérlakás állományuk növelése érdekében.

Települési önkormányzatok és egyházak kaphatják vissza nem fizetendő támogatás formájában a beruházási költség maximum 70-80 %-a erejéig. A támogatás hatékonyságát jól mutatja, hogy a korábban szinte teljesen eltűnt önkormányzati bérlakásépítés újra lendületet vett, s idén várhatóan 3-5 ezer lakást adnak át. Ugyanakkor gyakori panasz az önkormányzatok részéről, hogy nem képesek a magas önerőt biztosítani. Másrészt az önkormányzati bérlakások építése mellett folyik a maradék bérlakás-állomány értékesítése is, gyakran egyazon önkormányzatnál, ahol az építés zajlik. Célszerűnek látszik ezért az önkormányzati összes lakás privatizálásának megtiltása (a támogatás feltételének tekintése) azokon a településeken, ahol támogatott bérlakásépítés zajlik korlátozott (5-10 éves) időtartamra. Másrészt lehetővé kellene tenni azt is, hogy bérlakás céljára vásárolhassanak is használt lakásokat az önkormányzatok valamilyen előre megadott m² ár mellett. Ezzel gyorsabban bővíthető az ingatlanállomány, mint az építéssel.

10. Lakossági energia megtakarítást szolgáló támogatás

Vissza nem térítendő támogatás, amelyet a lakástulajdonosok, a vállalkozók és az egyházak vehetnek igénybe energia megtakarítást eredményező lakásfelújítás, -korszerűsítés (külső hőszigetelés, nyílászárók javítása, cseréje, fűtőkorszerűsítés) céljára. A lakástulajdonosok a költségek 30%-át, legfeljebb 500 ezer Ft-ot kaphatnak. A támogatás célja az ország energiafelhasználásnak csökkentése, ugyanakkor a pályázati feltételek meglehetősen szigorúak, illetve nincsenek tekintettel arra, hogy jelentős tömegű társasház van, amelyek számára csak körülményesen érhető el a támogatás. Jól látszik ez azon is, hogy a keret nagy része rendre megmarad. Egy családi házban csak a nyílászárók cseréjével kimerülne a támogatási keret, a fűtőkorszerűsítés, a fűtési rendszer átalakítása önmagában is több millió forintos kiadást jelent (különösen a városokban).

Összességében az új lakások építésére és vásárlására valamint a használt lakások vásárlására vonatkozó támogatások és kedvezmények a költségvetési szempontból legdrágábbak. Gyakran hangoztatott javaslat, hogy a használt lakások vásárlását támogató elemek fölöslegesek és rendkívül költségesek, jelentős részben támogatnak spekulatív vásárlásokat. A GKI Gazdaságkutató Rt. korábbi vizsgálata azonban kimutatta, hogy az említett, spekulatív (a kiadásból és a drágulásból származó magas hozamokra aspiráló befektetői) célú vásárlás az összes tranzakció nagyjából 5%-a. Emellett igaz az is, hogy a használt lakásokhoz kapcsolódó mobilitás növekedése vezet a lakásállomány kicserélődéséhez, így az új lakások iránti igény bővüléséhez is.

IV. A kamattámogatás által gerjesztett lakásberuházások költségvetési hatása a gyakorlatban

A lakásberuházások állami támogatása számos ország gazdaságpolitikájának kiemelt eleme. Ennek oka, hogy a társadalmilag igen lényeges cél érdekében mozgósított összegek jelentős része különböző csatornákon visszaáramlik a költségvetésbe. A lakásberuházások állami támogatása természetesen a támogatás rendszer eszközeitől függően generál állami többletbevételeket.

A többletbevételek az alábbi főbb bevételek formájában jelennek meg a költségvetésben:

- A támogatás révén olyan háztartások is lakásberuházásba kezdenek, melyeknek erre korábban nem volt módjuk. Ez keresletélénkülést jelent, amely hatékony piacon összességében a lakásépítések számának növekedését idézi elő. Az új lakásépítések nemcsak az építőiparban, de szinte az összes nemzetgazdasági ágban termelésnövekedést indukál, a következőképpen:
- Az összes szektor termelése nő, növekszik az egyes szektorokban foglalkoztatottak száma, tehát nő a befizetett SZJA, TB és egyéb bérhez kapcsolódó járulékbefizetések összege,
- A termelés növekedése a cégek által befizetett iparűzési adó és nyereségadó befizetéseket is növeli,
- A támogatás által generált új lakásépítés többlet ÁFA befizetést jelent,
- Az új foglalkoztatottak jövedelme döntő részben fogyasztásba áramlik, ami ismét csak többlet ÁFA bevételt generál.

A lakástámogatás formájában elköltött állami, költségvetési pénzek tehát első közelítésben építőipari beruházásokat generálnak, ezek a beruházások azonban más nemzetgazdasági ágakban is élénkítik a keresletet. Ilyenformán a lakástámogatások nemzetgazdaságra gyakorolt hatását vizsgálva minden ág teljesítménynövekedését figyelembe kell venni.

Az egyes ágak főbb jellemzőit a következő táblázatban foglaljuk össze:

Az egyes nemzetgazdasági ágak fő jellemzői

Nemzetgazdasági ág	Foglalkoztatottak száma (ezer fő)	Korrigált éves bruttó átlagkereset* (ezer forint)	Ágazati termelés** (milliárd forint)
Mezőgazdaság	102	1 131	1 829
Bányászat	6	2 029	147
Élelmiszer- és dohányipar	117	1 565	2 371
Könnyűipar	143	1 175	1 510
Vegyipar	66	2 138	2 434
Nemfém ásványi termékek gy.	40	2 229	413
Kohászat, fémfeldolgozás	77	1 568	1 337
Gépipar	236	1 783	7 814
Egyéb feldolgozóipar	25	1 122	223
Energetika	66	2 171	1 286
Építőipar	114	1 275	1 776
Kereskedelem	273	1 450	3 700
Szálláshely-szolg., vendéglátás	67	1 090	539
Szállítás	215	1 830	1 785
Posta, távközlés	57	2 381	951
Pénzügyi szolgáltatások	49	3 456	1 078
Gazdasági szolgáltatások	147	1 949	4 033
Közigazgatás	290	2 107	2 597
Oktatás	234	1 562	917
Egészségügy	194	1 766	1 075
Összesen	2518	-	37815

Forrás: KSH, GKI Gazdaságkutató Rt. saját számítás

*: 2001-ben 2003-as árakon

** : 2002-ben 2003-as árakon

Megvizsgáltuk, hogy a költségvetés által a lakáshitelezésre fordított összegek milyen költségvetési bevételeket generálnak az egyes szektorokban a megnövekedett teljesítmény révén. Az elemzés a jelenlegi támogatási rendszer elemeiből indul ki és azzal a feltételezéssel él, hogy a kormányzat nemcsak egy évben, hanem hosszabb időszakon keresztül, évről-évre kihelyezi a támogatást.

A lakáshitelezés jelenlegi rendszerében amennyiben a 100 milliárd forint költségvetési támogatás lakáshitelekbe áramlik, a támogatás (a lakáshitelezés garanciális biztosítékai miatt) csak egy meghatározott részét fedezi a lakásberuházásnak, azaz a tényleges lakásberuházás ennél jóval nagyobb. Becslésünk szerint 100 milliárd forintnyi kamattámogatás (ill. ennek 2004 és 2015 közötti időhorizonton számított jelenértéke) és a kapcsolódó egyéb támogatások (lakásépítési kedvezmény[1], SZJA-kedvezmény[2], ÁFA kedvezmény[3]) összesen a KSH lakásstatistika adatai[4] szerinti átlagos összetételű lakásállomány esetében a lakásberuházások 56%-át teszik ki. Mindez azt jelenti, hogy a 100 milliárd forint állami kamattámogatás összességében 178 milliárd forintnyi lakásberuházást indukál. Ez összesen 13700 új lakás építésére jelent fedezetet. A kifizetett vételárban becslésünk szerint összességében 20%-os ÁFA tartalom van. Ez mintegy 35 milliárd forintnyi többletbevételt jelent a költségvetésnek.

Egyes nemzetgazdasági ágak termelésének bővülése

Nemzetgazdasági ág	Ágazati termelési érték bővülése az alap termelési érték százalékában	Ágazati termelési érték növekménye (milliárd forint)
Mezőgazdaság	1,3	24
Bányászat	0,9	1
Élelmiszer- és dohányipar	1,8	42
Könnyűipar	0,9	13
Vegyipar	0,4	11
Nemfém ásványi termékek gy.	15,5	64
Kohászat, fémfeldolgozás	12,0	160
Gépipar	0,2	14
Egyéb feldolgozóipar	0,0	-
Energetika	0,2	2
Építőipar	10,5	186
Kereskedelem	0,4	13
Szálláshely-szolg., vendéglátás	0,4	2
Szállítás	0,4	6
Posta, távközlés	0,2	2
Pénzügyi szolgáltatások	0,2	2
Gazdasági szolgáltatások	0,2	7
Közigazgatás	0,0	-
Oktatás	0,2	2
Egészségügy	0,2	2
Összesen	-	554

Forrás: a GKI Gazdaságkutató Rt. becslése

A GKI Gazdaságkutató Rt. Duna-modellje segítségével meghatároztuk az egyes nemzetgazdasági ágak megnövekedett termelési értékét. Összességében a modell szerint 100 milliárd forintnyi költségvetési támogatás mintegy 550 milliárd forint termelési érték többletet hoz létre. Érthető okokból a legjelentősebb a növekedés az építőiparban, ahol mintegy 10%-kal nő a termelési érték; az ágazatban összességében 186 milliárd forintnyi termelési értéktöbblet keletkezik.

A termelés bővülése folytán nő az ágazatokban foglalkoztatottak száma is. Az új foglalkoztatottak számának meghatározásakor azzal a feltételezéssel éltünk, hogy a termelés bővülésekor az egy foglalkoztatottra jutó ágazati termelésnek megfelelően (lineárisan) nő a foglalkoztatottak száma. Az építőipar esetében ezt a feltételezést módosítottuk, mivel az ágazat kiemelt jelentőségű ebben az esetben. Míg az építőipar teljesítményében nagy volument képviselő infrastruktúrális fejlesztések, mélyépítések élőmunka igénye viszonylag alacsony, a lakásépítések esetében ez az arány viszonylag magas. Ezért a termelés növekményre jutó foglalkoztatottankénti termelési értéket 2,5-tel korrigáltuk

A termelésbővülés foglalkoztatási hatása

Nemzetgazdasági ág	Új foglalkoztatottak száma	Éves SZJA befizetés*	Éves TB és egyéb járulék befizetés*	Ki nem fizetett munkanélküli járadék, segély*
Mezőgazdaság	1 362	354	616	49
Bányászat	55	26	49	2
Élelmiszer- és dohányipar	2 081	749	1 433	75
Könnyűipar	1 271	343	657	46
Vegyipar	294	144	276	11
Nemfém ásványi termékek gy.	6 199	3 177	6 079	223
Kohászat, fémfeldolgozás	9 216	3 324	6 359	332
Gépipar	419	172	329	15
Egyéb feldolgozóipar	-	-	-	-
Energetika	117	59	112	4
Építőipar	29 776	8 734	16 708	1 072
Kereskedelem	968	323	618	35
Szálláshely-szolg., vendéglátás	239	60	115	9
Szállítás	762	321	614	27
Posta, távközlés	102	56	107	4
Pénzügyi szolgáltatások	50	40	76	2
Gazdasági szolgáltatások	261	117	224	9
Közigazgatás	-	-	-	-
Oktatás	415	149	285	15
Egészségügy	345	140	268	12
Összesen	53 933	18 288	34 924	1 942

Forrás: a GKI Gazdaságkutató Rt. becslése

*: millió forint

Az intézkedés révén a teljes nemzetgazdaságban mintegy 54 ezer új munkahely jön létre. Az egyes ágazatokban számított átlagos bruttó munkabérrel kalkulálva többlet SZJA befizetés révén 18, TB-járulék és egyéb járulékok befizetése révén pedig további 35 milliárd forint költségvetési bevétel keletkezik. Feltételezésünk szerint további megtakarítást, tehát „kvázi” bevételt jelent, hogy az újonnan foglalkoztatottak 30%-a előzőleg (havi 10 ezer forint összegű) munkanélküli segélyre volt jogosult.

Nem hagyható figyelmen kívül az egyes tranzakciók ÁFA, iparűzési adó és nyereségadó vonzata sem.

Lakásberuházások révén keletkező ÁFA, iparűzési adó és nyereségadó többlet

(millió forint)

Nemzetgazdasági ág	Fogyasztáshoz kapcsolódó ÁFA[5]	Iparűzési adó[6]	
Mezőgazdaság	190	243	177

Bányászat	14	13	10
Élelmiszer- és dohányipar	401	421	306
Könnyűipar	184	134	98
Vegyipar	77	108	79
Nemfém ásványi termékek gy.	1 702	642	468
Kohászat, fémfeldolgozás	1 780	1 602	1 166
Gépipar	92	139	101
Egyéb feldolgozóipar	-	-	-
Energetika	31	23	17
Építőipar	4 678	1 860	1 354
Kereskedelem	173	131	96
Szálláshely-szolg., vendéglátás	32	19	14
Szállítás	172	63	46
Posta, távközlés	30	17	12
Pénzügyi szolgáltatások	21	19	14
Gazdasági szolgáltatások	63	72	52
Közigazgatás	-	-	-
Oktatás	80	16	12
Egészségügy	75	19	14
Összesen	9 796	5 542	4 035

Forrás: a GKI Gazdaságkutató Rt. becslése

A termelés volumenének növekedésével megnyíló új munkahelyeken foglalkoztatottak nettó (SZJA befizetés utáni) bérjövödelmüket feltételezésünk szerint teljes egészében fogyasztásra költik. A megtakarítások akkumulációját a nem bérkifizetesként jelentkező jövedelmek szolgálják. A fogyasztásra költött bérek viszont ÁFA bevételeket generálnak. Ennek átlagos kulcsa 2004-től 16%-ra tehető, így a fogyasztásból származó költségvetési ÁFA bevétel mintegy 10 milliárd forint. Az egyes nemzetgazdasági ágakban tevékenykedő vállalatok a termelésnövekedés következtében többlet iparűzési adót és nyereségadót kötelesek fizetni. Míg az iparűzési adónál 1%, a társasági adó becslésének esetében a nemzetgazdasági átlag 5,6%-os árbevétel arányos nyereség 13%-a volt a becsült adókulcs. Így az előbbiből 5,5 az utóbbiból pedig 4 milliárd forintnyi további költségvetési bevétel számítható.

Több éven keresztül lakáscélra fordított 100 milliárdnyi költségvetési támogatás összességében a következő éves szintű bevételeket hozza a kifizető számára:

Lakásberuházásokból származó államháztartási bevételek (millió forint)

Bevétel jogcíme	Bevétel összege
178 milliárd forintnyi lakásberuházás ÁFA tartalma	35 510
Új foglalkoztatottak SZJA befizetése	18 288
Új foglalkoztatottak utáni TB járulék és egyéb befizetés	34 924
Nemzetgazdasági szinten jelentkező többlet iparűzési adó befizetés	5 542
Nemzetgazdasági szinten jelentkező többlet TÁNYA befizetés	4 035
Az új foglalkoztatottak közül a korábban munkanélküliek részére ki nem fizetett segély	1 942

A többletjövedelem generálta többletfogyasztás ÁFA tartalma	9 796
Összesen	110 037

Forrás: GKI Gazdaságkutató Rt.

Jól látható, hogy az államháztartás teljes rendszerébe befolyó bevételek a számítások szerint mintegy 10%-kal meghaladják a kiadásokat, azaz elméletileg a szektorba beruházás élénkítés érdekében államháztartási szempontból racionális pénzt áramoltatni. Gyakorlati oldalról viszont világos, hogy a bevételek és kiadások államháztartási szintű szembeállítását a közpolitikában meglehetősen ritka jelenség. Az államháztartás egyes alrendszerei többnyire saját biztos bevételeiket és kiadásait állítják szembe egymással.

Itt szükséges megállapítani, hogy a lakásberuházásoknál és kifejezetten az építőiparban sajnálatosan igen kiterjedt szürke és fekete tevékenységek (melyek, ahogyan ezt korábban már jeleztük, elsősorban a foglalkoztatás és a számlázás kérdésében érhetők tetten) valószínűtlenné teszik, hogy a fenti bevételek pontosan megjelenjenek az államháztartásban. Mindazonáltal igaz azonban – az illegális tevékenységeket megfelelő mértékben korlátozó jogszabályi és ellenőrzési környezet mellett –, hogy a lakásberuházások támogatása az államháztartás egészének szintjén bevételeket növelő hatású.

További kérdés lehet a lakáspiac keresleti oldalának felvevőképesége. 2002 második feléve után 2003 eddig eltelt hónapjaiban is élénk volt a lakáshitel felvétel, ebben valószínűleg nagy szerepe volt a hitelfelvétel kedvezményeinek szigorításával kapcsolatos félelmeknek. Mindezek után kérdéses, hogy meddig várható a lakásépítési és vásárlási hitelek lendületes bővülése.

V. A lakosság lakáspiaci várakozásai

2003 jelen negyedévében tovább csökkent a háztartások lakásépítési, ill. –vásárlási, kedvét reprezentáló mutató szezonális hatásoktól megtisztított értéke, s ugyancsak csökkent a lakásbővítési, -felújítási kedvet reprezentáló mutató szezonális hatásoktól megtisztított értéke is.

A lakás építési, -vásárlási kedvet jelző mutató értéke már olyan alacsony, mint a kiegészítő kamattámogatás bevezetése előtt volt. Az építést, -vásárlást, vagy –felújítást tervező háztartások háztartásfői átlagos életkorúak, de továbbra is több gyermeket nevelnek mint egy átlagos háztartás, és családjaikban az egy főre jutó jövedelem meghaladja az átlagot. Ugyancsak átlag feletti jövedelemmel rendelkeznek és az átlagnál több gyermeket nevelnek a lakáshitel felvételét tervező családok, azonban ezek háztartásfői az átlagnál kissé fiatalabbak is.

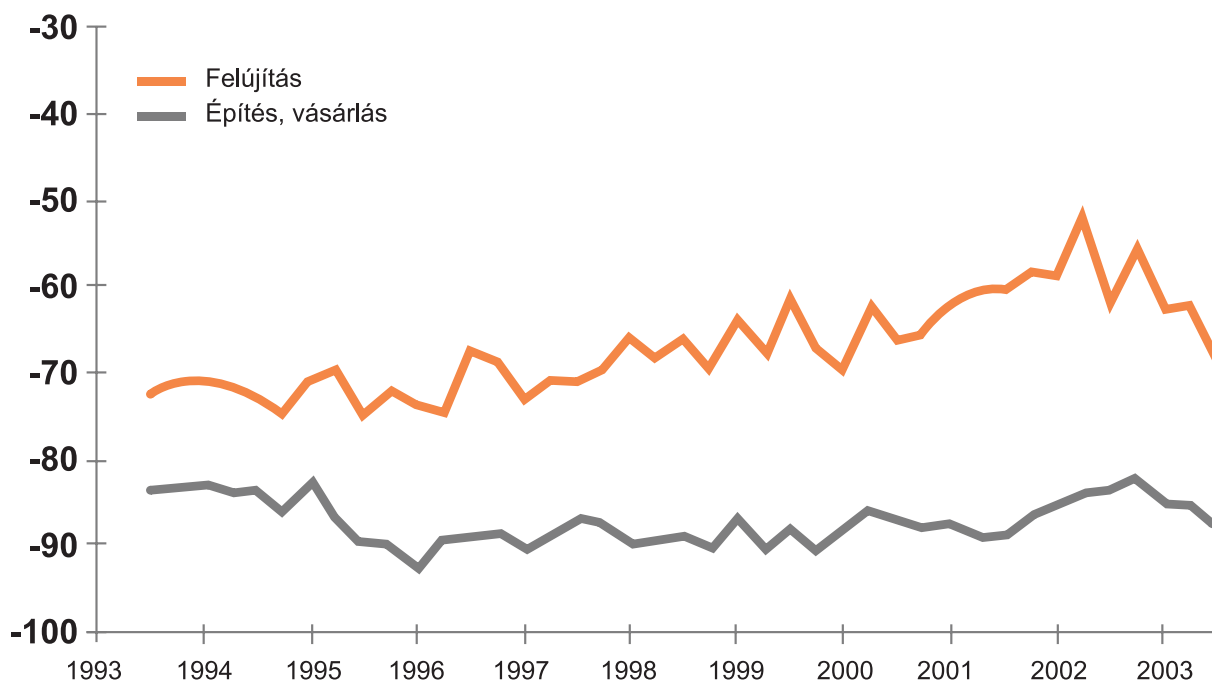
A GKI Gazdaságkutató Rt. 1993. óta végzi a lakosság gazdasági várakozásainak és beruházási terveinek felmérését az Európai Unió módszertana szerint. 1500 fős országosan reprezentatív lakossági mintán felmérjük, hogy a háztartások mekkora része tervezi lakás vagy ház vásárlását, építését, illetve meglévő lakása felújítását. A felmérés kiterjed arra is, hogy kiknek van lakáshiteltartozása, mikor vették fel a kölcsönt, illetve kik tervezik lakáshitel felvételét, milyen célra (építés, vásárlás, felújítás, bővítés) és mekkora összeget és mekkora lakás megszerzésére, bővítésére.

Megkérdezzük a mintaszemélyektől, hogy a következő két évben tervezik-e lakás, vagy ház vásárlását, esetleg építését. A megkérdezettek arra a kérdésre is választ adnak, hogy a következő egy évben tervezik-e, hogy nagyobb összeget költenek lakásukra. A válaszadók négy válaszlehetőség közül választhatnak: nagyon valószínű, valószínű, nem valószínű, biztosan nem. A válaszok megoszlásából ún. egyenleget számítunk (a pozitív és negatív választ adók százalékos arányának különbsége), amely egy mutatószámra sűrítve mutatja, hogy hogyan alakul a lakosság lakásépítési, ill. lakásfelújítási hajlandósága. Az egyenleg értéke –100 és +100 között változhat (az érték +100, ha minden válaszadó nagyon valószínűnek tartja, hogy két éven belül új lakást vesz vagy épít, -100, ha senki nem készül lakás vásárlására, vagy építésére). A mutató időbeli változásának van

elsődleges szerepe a lakásépítési, -vásárlási, ill. a lakásfelújítási kedv alakulásának mérésében.

A következőkben a lakosság lakásberuházási terveit elemezzük, s ennek időbeli alakulását mutatja következő ábra 1993-tól napjainkig. A folyamatosan egyre erősebb lakásfelújítási kedv erősödése megtört 2002 harmadik negyedévében, s azóta erősen ingadozva lassan gyengül a lakásfelújítási kedv. A lakásépítési, -vásárlási kedvet jelző mutató 2001 közepétől 2002 végéig emelkedett, majd 2003 első negyedévéétől gyengülni kezdett.

A lakosság lakásépítési, vásárlási és felújítási terveinek alakulása, 1993-2003 (pont)



Forrás: GKI Rt.

2003 ebben a negyedévében 1,5%-ra csökkent[8] azoknak a háztartásoknak az aránya, amelyek a következő két évben biztosan lakás vásárlást vagy építést terveznek, s 3,1%-ra csökkent azon háztartások aránya, amelyek nem biztosan, de készülnek lakás építésére vagy vásárlására a következő két évben. Ez mintegy 58 ezer háztartást jelent évente.

Meglévő lakására a válaszadók 3,4%-a fog egy éven belül jelentős összeget költeni (felújítás, bővítés), és további 9,9% tartja valószínűnek ilyen kiadásait. Ez 317 ezer háztartást jelent, vagyis mintegy 27%-kal kevesebbet, mint az előző negyedévi tervek szerint.

A háztartások, háztartásfők jellemzői a lakásépítési, -vásárlási tervek függvényében

Építés, vásárlás	Átlag	Biztosan nem	Nem valószínű	Valószínű	Nagyon valószínű
Életkor (év)	47,4 (50,0)	47,8 (51,7)	45,6 (43,3)	42,6 (37,1)	45,4 (38,7)
18 év alatti gyermekek száma (fő)	0,78 (0,72)	0,76 (0,71)	0,70 (0,71)	1,38 (0,85)	0,89 (0,87)

Család összjövedelme (ezer Ft/hó)	94,3 (117,2)	92,2 (112,8)	98,9 (135,0)	124,8 (134,4)	137,1 (185,7)
Egy főre jutó jövedelem (Ft/hó)	39,0 (32,1)	38,4 (31,6)	41,0 (30,9)	47,9 (36,8)	46,8 (44,2)
Háztartások aránya (%)	100,0 (100,0)	87,1 (82,8)	8,3 (11,9)	3,1 (3,5)	1,5 (1,8)

Zárójelben az előző negyedév adatai.

Azok a háztartások, amelyek nagyon valószínűnek tartják, hogy két éven belül lakást vesznek vagy építenek, az átlagnál fiatalabbak, 14%-kal több gyermeket nevelnek mint egy átlagos háztartás és családjaik átlagos összes jövedelme 45%-kal, az egy főre jutó jövedelem 20%-kal haladja meg az átlagot. Ezzel szemben azok a háztartások, amelyek tervei nem ennyire biztosak, jóval több gyermeket nevelnek, de jövedelmük 32%-kal magasabb az átlagnál.

Azok a háztartások, amelyek nagyon valószínűnek tartják, hogy egy éven belül jelentős összeget fordítanak meglévő lakásukra, az átlagnál közel hat évvel fiatalabbak, de 5%-kal kevesebb gyermeket nevelnek családonként, mint az átlag. Háztartásaik átlagos összes jövedelme 40%-kal, egy főre jutó jövedelmük 55%-kal, magasabb az átlagnál. Azokban a háztartásokban, amelyek nem biztosak lakásfelújítási, -bővítési terveikben, 38%-kal nagyobb az átlagnál a gyermekek száma, s az összjövedelem 15%-kal, az egy főre jutó jövedelem 8%-kal haladja meg az átlagot.

A háztartások, háztartásfők jellemzői a lakás-felújítási tervek függvényében

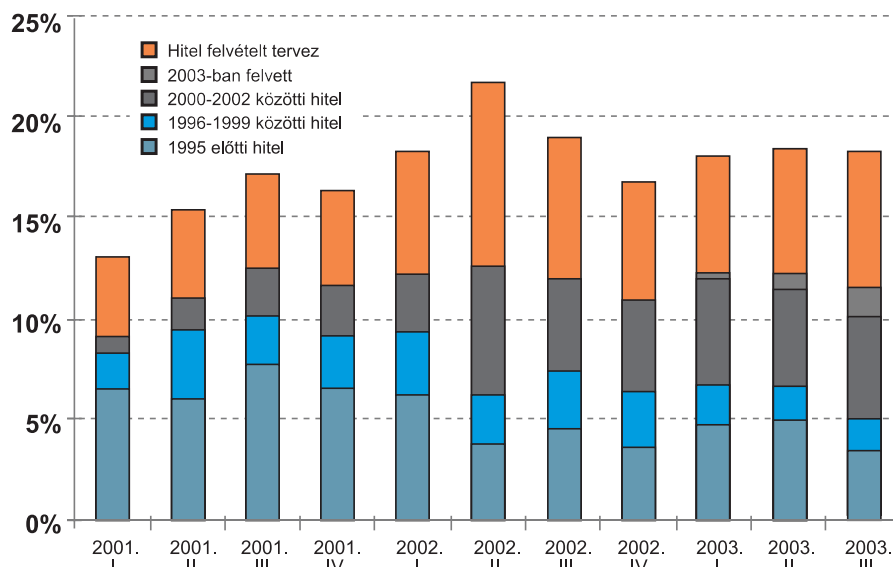
Felújítás	Átlag	Biztosan nem	Nem valószínű	Valószínű	Nagyon valószínű
Életkor (év)	47,4 (50,0)	48,8 (52,4)	45,7 (48,0)	43,4 (45,4)	41,7 (39,9)
18 év alatti gyermekek száma (fő)	0,78 (0,72)	0,74 (0,69)	0,76 (0,71)	1,08 (0,72)	0,74 (1,15)
Család összjövedelme (eFt/hó)	94,3 (117,2)	87,4 (108,0)	101,0 (127,5)	108,5 (126,2)	146,1 (164,0)
Egy főre jutó jövedelem (eFt/hó)	39,0 (32,2)	37,4 (30,9)	39,5 (34,5)	42,1 (33,6)	52,6 (34,6)
Háztartások aránya (%)	100,0 (100,0)	70,8 (61,0)	15,7 (20,8)	10,0 (13,6)	3,4 (4,6)

Zárójelben az előző negyedév adatai.

2003 vizsgált negyedévében a háztartások közel 12%-a jelezte, hogy lakáshitel tartozása van. Ez mintegy 441 ezer háztartást jelent országosan. Az utóbbi negyedév alatt a felmérések szerint csökkent a lakáshitelek száma. A 2000 előtt felvett hitelek aránya tovább csökkent, míg 6%-ról 12%-ra nőtt a 2003-ban felvett hiteleké. A háztartások 88%-ának jelenleg nincs lakáshitel tartozása. Ezen háztartások nem is tervezik, hogy lakáshitelt vesznek fel. A lakáshitel elsősorban azon háztartások számára vonzó, amelyeknek jelenleg is van lakáskölcsöne. A tartozással rendelkezők 59%-a a következő 12 hónapban lakáshitelt tervez felvenni (ez az összes háztartás 6,7%-a). Jelenleg 255 ezer háztartás tervezi lakáshitel felvételét, ami 8%-kal több, mint az előző negyedévben, s az egy éven belül tervezett hitelfelvétel 14%-kal bővült. A változások azt mutatják, hogy egyrészt nőtt azoknak a háztartásoknak a száma, amelyek elegendő jövedelemmel rendelkeznek a hitelfelvételhez és elegendő saját erővel egy lakás megvásárlásához, vagy felépítéséhez, másrészt a szigorítások nem vetették vissza a várható hitelfelvételek összegét, inkább arra ösztönözték a lakosságot, hogy a

megszorító tendencia folytatódásától tartva mielőbb felvegyék a tervezett kölcsönt.

A lakáshitel-tartozással rendelkező, valamint a lakáshitel felvételét tervező háztartások aránya, 2001-2003



Forrás: GKI Rt., Szonda Ipsos

Ha cél szerint vizsgáljuk a lakáshitel felvételi terveket, megállapíthatjuk, hogy a hitelfelvételt tervezők közül legtöbbször továbbra is használt lakás vásárlásához (38%) igényelnek kölcsönt, s azok aránya, akiknek lakásfelújításhoz, bővítéshez van szükségük pénzre 34%. A hitelfelvételt tervezők 21%-a igényelne kölcsönt lakásépítéshez és 8% új lakás vásárlásához.

Hitelezők hitelösszeg és hitelcél szerinti megoszlása

Hitelösszeg			Új lakás					
	F	T	F	T	F	T	F	T
2 millió Ft alatt	58,3	21,1	20,0	0,0	44,4	8,1	78,1	75,9
2-4 millió Ft	33,3	47,4	30,0	25,0	33,3	64,9	21,9	17,2
4-7 millió Ft	8,3	10,5	20,0	25,0	16,7	21,6	0,0	3,4
7 millió Ft felett	0,0	21,1	30,0	50,0	5,6	5,4	0,0	3,4
Összesen	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Átlagos hitelösszeg (millió Ft)	2,0	3,9	4,6	6,1	2,8	3,6	1,4	1,7

F = 2000-2003-ban hitelt vett fel; T = egy éven belül hitelfelvételt tervez

A lakásépítésre hitelt igénylők körében legtöbbször 2-4 millió forint közötti összeg felvételére készülnek, míg az erre a célra korábban felvett hitelek jellemzően kisebb összegűek voltak. Az új lakás vásárlásához kölcsönvenők 50%-a 7 millió forint feletti összegre vágyik, s e célra átlagosan 6,1 millió forint hitel felvételét tervezik, ami magasabb, mint a meglévő, új lakás vásárlására felvett hitelek összege. Használt lakás vásárlására is a korábbinál nagyobb, átlagosan 3,6 millió forint összegű hitelt venne fel a lakosság, míg lakásfelújításra átlagosan csak 1,7 millió forint összegű lakáshitel felvételét tervezik.

A 2 millió forintnál kisebb összeg felvételét tervező háztartások havi átlagos jövedelme 122 ezer forint, s egy főre 37 ezer forint jövedelem jut ezekben a háztartásokban. A 2-4 millió forint közötti összeg felvételét tervező háztartások átlagos havi jövedelme 160 ezer forint, e családok egy főre

jutó jövedelme 42 ezer forint. A 4-7 millió forint felvételét tervezők családjainak átlagos jövedelme havi 142 ezer forint, míg a 7 millió feletti összeg felvételét tervezők átlagos havi nettó jövedelme családonként 164 ezer forint, az egy főre jutó jövedelem ezekben a családokban 56 ezer forint.

A háztartások jövedelme a tervezett hitelösszeg szerint

Tervezett kölcsön összege	Átlagos havi családi jövedelem (ezer Ft)	Egy főre jutó havi jövedelem (ezer Ft/fő)
2 millió Ft alatt	121,7 (106,7)	37,4 (23,4)
2-4 millió Ft	159,6 (145,0)	42,4 (39,7)
4-7 millió Ft	141,8 (222,1)	40,8 (39,0)
7 millió Ft felett	164,0 (234,8)	56,5 (58,6)

Zárójelben az előző negyedév adatai.

A kölcsön segítségével építkezők nagy többsége 61-120 négyzetméter alapterületű lakást építene. A tervezett kölcsönök segítségével átlagosan 88 négyzetméteres lakások építését tervezik. Az új lakást vásárlók a kis lakásokat preferálják, s a közép méretű lakások csak a második helyen állnak a kívánságlistán. Lakáshitel segítségével átlagosan 73 négyzetméteres új lakásokat vennének a háztartások. A használt lakást vásárlók is a kis- és a közepes kategóriát vásárolnák hitel segítségével, átlagosan 67 négyzetméteres lakásokat. A lakásfelújításhoz hitelt igénylők jelentősen szóródnak a felújítani kívánt lakás alapterületét tekintve, melynek átlaga 83 négyzetméter.

A lakáshitel segítségével építkezők és lakásvásárlók lakásméret szerinti megoszlása (%)

Lakásméret			Új lakás		Használt lakás			
	F	T	F	T	F	T	F	T
40 m ² -nél kisebb	0,0	0,0	10,0	0,0	13,2	13,5	3,1	13,3
40-60 m ²	7,1	15,8	30,0	42,9	44,7	43,2	25,0	26,7
61-90 m ²	42,9	36,8	20,0	28,6	26,3	29,7	21,9	23,3
91-120 m ²	21,4	36,8	0,0	28,6	7,9	8,1	34,4	20,0
121-150 m ²	7,1	10,5	20,0	0,0	7,9	0,0	15,6	10,0
150 m ² -nél nagyobb	21,4	0,0	20,0	0,0	0,0	5,4	0,0	6,7
Összesen	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Átlagos alapterület	110,7	88,4	100,0	72,9	65,0	67,3	87,0	82,7

F = 2000-2003-ban hitelt vett fel; T = egy éven belül hitelfelvételt tervez

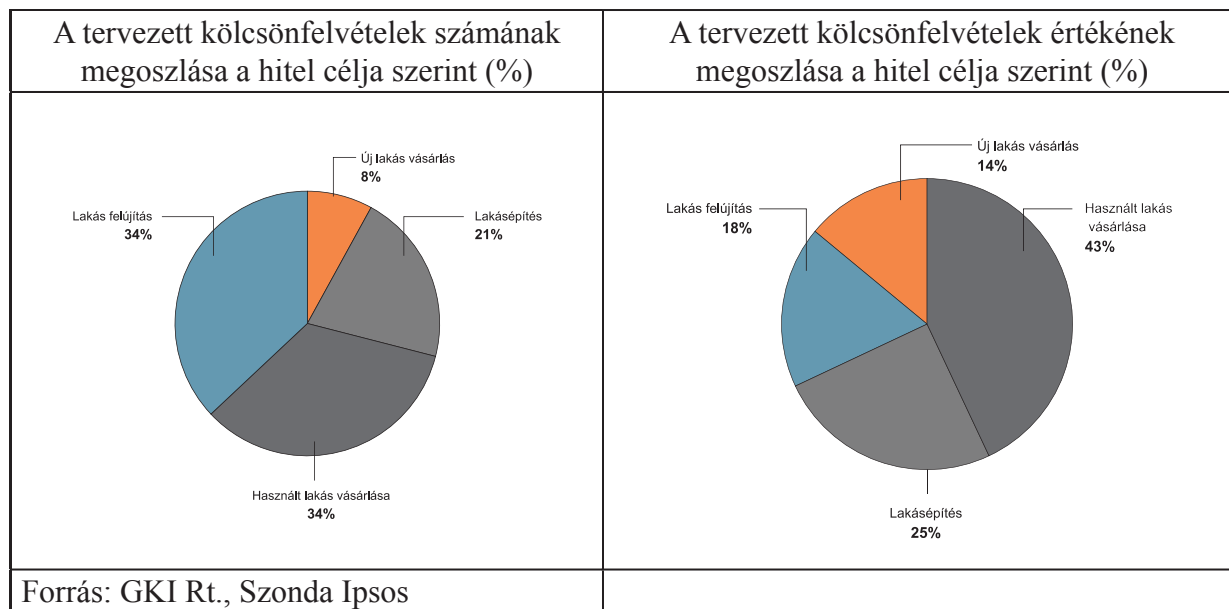
A hitelfelvételt tervezők társadalmi helyzete

	Átlag	Nem tervezi lakáshitel felvételét	Lakáshitel felvételét tervezi
Életkor (év)	47,4 (50,0)	48,0 (47,8)	42,0 (34,7)
18 év alatti gyermekek száma (fő)	0,78 (0,72)	0,72 (0,70)	1,35 (0,99)
Család összjövedelme (Ft/hó)	94,3 (117,2)	114,0 (115,1)	158,8 (131,8)
Egy főre jutó jövedelem (Ft/hó)	39,0 (32,2)	38,7 (32,0)	44,1 (33,2)

Háztartások aránya (%)	100,0 (100,0)	93,1 (92,9)	6,9 (7,1)
------------------------	---------------	-------------	-----------

Zárójelben az előző negyedév adatai.

A lakáshitel felvételét tervezők több, mint öt évvel fiatalabbak az átlagnál és körükben az átlagosnál 73%-kal több 18 év alatti gyermek jut egy családra. Háztartásaikban a havi nettó jövedelem 68%-kal haladja meg az átlagot, az egy főre jutó jövedelem viszont a magas gyermekszám miatt csak 13%-kal magasabb az átlagnál.



A 255 ezer hitelfeltevő háztartásból 54 ezer lakásépítésre, 20 ezer új lakás vásárlására, 94 ezer használt lakás vásárlására, 87 ezer lakásfelújításra tervez hitelt felvenni. A háztartások 2003 harmadik és 2004 harmadik negyedéve között összesen 800 milliárd forint összegben terveznek lakáshitelt felvenni. Ez lényegében megfelel az utóbbi hónapok átlagának. Ebből 198 milliárd forintot lakásépítésre, 115 milliárd forintot új építésű lakások vásárlására, a többséget – 341 milliárd forintot – használt lakás vásárlására vennék fel. Ugyancsak jelentős, 146 milliárd forint kölcsönt terveznek felvenni lakásfelújításra, -bővítésre.

Függelék

A DUNA dinamikus makromodell

A modell kifejlesztésének elsődleges célja egy, hatás- és érzékenység-vizsgálatokhoz jól használható eszköz megteremtése volt. Ennek megfelelően a modell elsődleges alkalmazási területe két vagy több gazdaságfejlődési variáns jellemzőinek összevetése. A modell alatt következő leírása bemutatja a modell szerkezetét: az adatbázis, a regressziós és szimulációs blokk legfontosabb összefüggéseit.

A modell adatbázisa

A DUNA modell adatbázisa a következő főbb elemekből állt:

- 21 ágazatra tagolt input-output táblák (ÁKM-ek),
- a háztartások 25 termékcsoportra bontott fogyasztását, valamint a 21 ágazat beruházásait illetve létszámát leíró statisztikai adatsorok,
- idősorok a nemzetgazdasági számvitel főbb eredményeiről,

· a jövőkép-variánsok jellemzésére hivatott “szimulációs” paraméterek.

Az adatbázisban jellemzően az 1990 és 2001 közötti időszakra vonatkozó adatok találhatók. Az utolsó rendelkezésre álló ÁKM 2000-re vonatkozik.

A regressziós egyenletek

A DUNA modell három statisztikai (fogyasztási, beruházási és termelékenységi) függvényt tartalmaz.

A fogyasztási függvények becslésére az INTERDYME szoftver un. PADS (Perhaps Adequate Demand System) módszere segítségével került sor. A PADS egy rendkívül pragmatikus és eredeti megközelítése annak a problémának, hogy a termékek árrugalmasságainak száma a termékek számának négyzete, ami jelentősen megnehezíti a paraméterek becslését. Az eljárás lényege, hogy az eredeti kereszt-árrugalmasságokat négy “főkomponens” összegének tételezi fel, konkrétan a szóban forgó két termék egyedi (minden más termékre való hatásában azonos mértékűnek feltételezett) árhatásainak, valamint (a két terméknek azonos csoportba, illetve alcsoportba való tartozása esetén) az adott csoportra, illetve alcsoportra jellemző (a belső helyettesítési lehetőségeket kifejező) árhatások összegeként.

Így a becslendő (főkomponens) paraméterek száma lényegesen lecsökken, a saját árrugalmasságot pedig a nulladik fokú árhomogenitás követelménye (azaz, ha minden ár és a jövedelem azonos mértékben változik, akkor a kereslet nem változik) alapján reziduálisan határozza meg a számított kereszt-rugalmasságokból. Bár az aggregált keresleti függvényre nem maradéktalanul érvényesek a mikroökonómiai (egyedi szinten érvényesülő) tulajdonságok (a szimmetria), a PADS becslés a szimmetria feltételnek, (mely szerint

$$C_{ij} / S_j = C_{ji} / S_i, \text{ ahol}$$

C_{ij} a keresztrugalmasság, S_i pedig a költségrészesedés).

A PADS program végül (általában minimális mértékű) arányosítással biztosítja, hogy a termékekre számított kiadások összege a rendelkezésre álló összjövedelemmel megegyezzen.

A beruházási egyenletek formájukat tekintve autoregresszív sémák. Az eredeti (a DUNA 0. változatában szereplő) beruházási függvény jelentős átdolgozásra került. Az eredeti függvény kiegészítésre került egy kapacitás-hiányra reagáló beruházási komponenssel.

$$\begin{aligned} \text{inv}_t = & b_1 * \text{out}_t + b_2 * \text{dout}_t + b_3 * \text{inv}_{t-1} + b_4 * \text{capincc}_t - \\ & - b_5 * \text{xx}_{t-1} + b_6 * (\text{inv}_{t-1} - \text{cap}_{t-1} * (b_7 + \text{amr}_t) * k_t) \end{aligned}$$

ahol inv az ágazat beruházása

out ugyanezen ágazat termelése

$$\text{dout}_t = \text{out}_t - (1-d) \text{out}_{t-1}$$

d a tőke-amortizáció üteme (s a modellezők azt feltételezték,

hogy $d=2$)

capincc az ágazat jövedelmezősége,

cap az ágazati tőkeállomány,

xx a kapacitásfelesleg (negatív érték esetén kapacitáshiány),

amr az amortizáció,

k pedig a tőke/termelés hányados.

Az egyenlet paraméterei közül az első négy ($b_1, \dots, b_4$) értékét az egyenletben szereplő változók múltbeli értékeinek idősoraira illesztett regresszióval határoztuk meg. A többi paraméter értékét kísérleti szimulációval nyertük, jelenlegi értékeik:

$$b_5=0,3 \quad b_6=0,6 \quad b_7=0,04.$$

A termelékenységi egyenletek a termeléshez szükséges létszámot határozzák meg. Az erre a célra szolgáló egyenlet, mely Cobb- Douglas típusú termelést és semleges műszaki haladást feltételez, a következő:

$$\log(\text{prod}) = b_1 + b_2 * \text{time} + b_3 * \log(\text{capout})$$

ahol logprod az ágazati termelékenység logaritmus

capout az ágazat tőke/termelés hányadosa, s az ágazati tőke

volumene évi 20 %-os értékcsökkenés figyelembevételével kerül megállapításra.

A modell azzal számol, hogy a tőke termelékenysége évről-évre hat százalékkal javul minden ágazatban.

A szimulációs modell

Általános megjegyzések

A modell számos paramétert és változót tartalmaz. A paraméterek a tényadatok alapján vagy szakértői becsléssel határozódnak meg a modell számszerűsítése során. A modellszámítások során azonban ezek a paraméterértékek már előre meghatározottak, szakkifejezéssel exogének. Legfeljebb arról lehet szó, hogy a modellszámításokat különböző lehetséges paraméterértékekkel végezzük el, de minden egyes esetben kívülről, előre megadott paraméterértékekkel. Ha a számításokat azért végezzük el több paraméterértékkel, mert nem ismerjük a tényleges értékét, akkor érzékenység-vizsgálatról beszélünk. Ezzel szemben hatásvizsgálatról beszélünk, ha egy paraméter jelenlegi (ismert) indulóértékének esetleges megváltozásának hatásait kívánjuk számszerűsíteni. A modell soron következő formális bemutatása után, a felhasználó lehetőségeit érzékeltetendő, felsorolást adunk azokról a paraméterekről, amelyek a hatásvizsgálatokban szerepet játszhatnak. Bár a modell szimultán, azaz körköröségeket, visszacsatolásokat tartalmaz, egy viszonylag egyirányú (rekurzív) logikai folyamatlánc formájában mutatjuk be a modell egyes egyenleteit:

A modell egyenletei

Importárak:

ahol p_m az importárak vektora (ágazati jelleg szerinti besorolásban), p_w a világpiaci árak vektora (hasonló bontásban), v pedig a devizaárfolyam.

Fajlagos bérek:

ahol $\underline{c}$ az egységni volumenű outputra eső bérek vektora (ágazati bontásban), $\underline{c}_0$ a bér differenciák vektora (ágazatonként), w pedig a bérszint általános indexe.

Fajlagos hozzáadott értékek:

ahol $\underline{u}$ a fajlagos „hozzáadott” értékek vektora, AI az importfajlagosok mátrixa, $\underline{s}$ pedig a fajlagos tisztajövedelem vektora.

Termelői árindexek:

ahol $\underline{p}$ az ágazati árindexek vektora, $\underline{E}$ pedig az egységmátrix.

Import (export) arány korrekciós tényezők:

ahol $\underline{q}_{m,i}$ az i -edik termékcsoporthoz az importfajlagosokat módosító szorzótényező,
 d_i pedig az ár rugalmasság.

Hasonlóan,

a beruházási importfajlagosokat,

a fogyasztási importfajlagosokat,

pedig az export volumeneket módosító szorzótényezők vektorai.

Import ráfordítási együtthatók:

ahol $\underline{AI}_{0,i,j}$ az importkoefficiens indukciós mátrixának i -edik sorába és j -edik oszlopába tartozó elem,
 $\underline{AI}_{i,j}$ pedig az új koefficiensmátrix hasonló eleme.

Hazai ráfordítási együtthatók:

A hazai ráfordítási együtthatók mátrixa az

képlettel határozható meg, ahol $\underline{A}$ a technológiai együttthatók mátrixa.

Végső felhasználási importrészarányok:

Az új és beruházási fogyasztási importfajlagosokat a

illetve a

képletekkel számíthatjuk a 0 toldalékkal képzett indulóértékeikből.

Export:

Hasonlóképpen az i -edik ágazat exportvolumenét a

képlet határozza meg az indulószint és a módosító szorzótényező szorzataként.

Fogyasztás

A modell többi egyenlete nem változott. Ennek megfelelően a modell többi részében a számított ágazati árakból a modell az egyes fogyasztási kategóriák árát meghatározva a PADS függvényen keresztül számítja a fogyasztási keresletet, amit ágazati bontásra visszatranszformál, majd ebből az új importfajlagosokkal leválasztja az import és a hazai komponenseket. Ezekkel a technikai egyenletekkel nem kívánjuk az olvasót terhelni.

Jövedelemelosztás

A jövedelemelosztás (egyres transzferek korábban tárgyalt módosításait leszámítva) is változatlan, a megtakarítások leválasztása után maradó, elkölthető jövedelmeknek végső soron meg kell egyeznie a PADS függvényben allokkált összkiadással.

A lakossági jövedelemelosztás vázlatos modellbeli (reálkategóriákban számított, lásd a változónevek végén az „R” toldalékot) mechanizmusa a következő:

A lakosság munkavállalói jövedelme az ágazati fajlagos bérek és az ágazati termelési volumenek ($\underline{x}$) szorzatösszege (a két vektor belső-, vagy skaláris szorzata):

$$\text{compempR} = \underline{c}' \underline{x}$$

Az ágazati működési eredmény (OperSurpR) 54,5 %-a kerül a lakossághoz mint működési eredmény, vegyes- illetve tulajdonosi jövedelem (HpropIncR):

$$\text{HPropIncR} = 0.545396 * \text{OperSurpR}$$

E jövedelem és a munkavállalói jövedelem összegének (primincR) 10,8 %-a jövedelemadó (curtaxR) formájában elvonásra kerül:

$$\text{curtaxR} = 0.107793 * \text{primincR}$$

A lakosság a munkavállalói jövedelem 34,7 %-át kitevő pénzbeni társadalmi juttatásban (socbenR)

részesül:

$$\text{socbenR} = 0.346594 * \text{compempR}$$

Ennek fedezetére a lakosság a munkajövedelme 34 %-át fizeti be mint társadalombiztosítási járulékot (consiR):

$$\text{consiR} = 0.340177 * \text{compempR}$$

A lakosság egyéb transzfereinek nettó összege (transfR) a bevételek

(transfrR) és a kiadások (transfpR) különbsége:

$$\text{transfR} = \text{transfrR} - \text{transfpR}$$

A rendelkezésre álló jövedelem (disincR) az eddig szereplő tételek összege (egyenlege):

$$\text{disincR} = \text{compempR} + \text{HPropIncR} + \text{socbenR} + \text{transfR} - \text{curtaxR} - \text{consiR}$$

A természetben kapott juttatások (soctranR) a GDP 14,6 %-át teszik ki:

$$\text{soctranR} = 0.146308 * \text{GDPR}$$

A lakosság korrigált rendelkezésre álló jövedelme (ajdisincR) a rendelkezésre álló jövedelem és a természetbeni juttatások összege:

$$\text{ajdisincR} = \text{disincR} + \text{soctranR}$$

A fogyasztási volumen a fogyasztási hányad (ConsRate) és a korrigált rendelkezésre álló jövedelem szorzata:

$$\text{ConsHhR} = \text{ConsRate} * \text{ajdisincR}$$

Beruházások

A beruházási egyenlet alakja megegyezik a regressziós blokkban leírt függvényével. A beruházások fenti dinamikus viselkedési egyenletével meghatározott ágazati beruházásokat a modell szintén kibocsátó ágazatokra (termékcsoporthoz) transzformálja, majd az új beruházási importfajlagosokkal import és hazai komponensekre bontja.

Termelés

A hazai termékek iránti végső felhasználási igényeket összeadva, a hazai ráfordítási együtthatók Leontief-inverzén keresztül határozódnak meg a termelési igények (szintek), konkrétan az alábbi képlet szerint:

ahol y a hazai végső kibocsátás vektora.

Import

Az import anyagkoefficiensek mátrixának és a termelési volumenek vektorának szorzataként az import anyagfelhasználás határozódik meg termékcsoporthoz bontásban. Ehhez a végső felhasználás egyes tételeinek importrészét hozzáadva adódik az összes import termékcsoporthoz bontásban. A modell végül néhány aggregált makroökonómiai mutató értékét számítja ki.

A modell paramétere

A modellszimulációk során az alábbi paraméterértékek módosítása jöhet szóba:

deviza reálárfolyam (v)

általános reálbérindex (w)

ágazati bérdifferentiál vektora (c_0)

világpiaci árak vektora (p_w)

ágazati fajlagos (reál) tisztajövedelmek vektora (s)

technológiai ráfordítási együttható mátrix (A)

import anyagfelhasználási fajlagosok indulómátrixa (A_{IO})

fogyasztási importfajlagosok ágazatonkénti indulóértékeinek vektora (m_0)

beruházási importfajlagosok szállító ágazatonkénti indulóértékeinek vektora (m_0)

export ágazatonkénti alapszintjének vektora (z_0)

termékcsopontonkénti importarány árrugalmasság vektora a termelőfelhasználásban (d)

termékcsopontonkénti importarány árrugalmasság vektora a beruházásban (b)

termékcsopontonkénti importarány árrugalmasság vektora a fogyasztásban (g)

ágazatonkénti export árrugalmasság vektora (l)

(a fenti rugalmasságok alkalmazott ágazatonként egységes értékei rendre: 0.6, 0.4, 0.8, 1.5)

fogyasztás (ágazatról kategóriára való) átmenet megoszlási mátrix ($PCEBR$)

fogyasztási adó- vám- illetve támogatási hányadok az egyes kategóriák fogyasztói árán belül ($pcetax, pcesub, pceduty$ vektorok)

beruházási (beruházóról szállító ágazatra való) átmenet megoszlási mátrix ($INVBR$)

beruházási adó- vám- illetve támogatási részarányok az egyes beruházó ágazatok kiadásán belül ($invtax, invsub, invduty$ vektorok)

készletfelhalmozás volumenének ágazati eredet szerint bontott vektora (vin)

közfogyasztás volumenének ágazatonkénti vektora (gov)

fel nem osztott pénzügyi szolgáltatás volumene ($fisim$)

Ezekon kívül természetesen elvben módosíthatók a fogyasztási és beruházási viselkedési függvények paraméterértékei, a változásra vonatkozó információk azonban nehezen fordíthatók le a paraméterek nyelvére (különösen a PADS keresleti rendszer paramétereinek nincs szemléletes tartalma, így a szokásos formában megadott empirikus információkkal nem összehasonlíthatók).

Vezetői összefoglaló

A lakásberuházások állami támogatása számos ország gazdaságpolitikájának kiemelt eleme. Ennek oka, hogy a társadalmilag igen lényeges cél érdekében mozgósított összegek jelentős része

különböző csatornákon visszaáramlik a költségvetésbe. A lakásberuházások állami támogatása természetesen a támogatás rendszer eszközeitől függően generál állami többletbevételeket,

Megvizsgáltuk, hogy a költségvetés által a lakáshitelezésre fordított összegek milyen költségvetési bevételeket generálnak az egyes szektorokban megnövekedő teljesítmény révén. Az elemzés a jelenlegi támogatási rendszer elemeiből indul ki és azzal a feltételezéssel él, hogy a kormányzat nemcsak egy évben, hanem hosszabb időszakon keresztül évről-évre kihelyezi a támogatást.

A lakáshitelezés jelenlegi rendszerében amennyiben a 100 milliárd forint költségvetési támogatás lakáshitelekbe áramlik, a támogatás (a lakáshitelezés garanciális biztosítékai miatt) csak egy meghatározott részét fedezi a lakásberuházásnak, azaz a tényleges lakásberuházás ennél jóval nagyobb. Becslésünk szerint 100 milliárd forintnyi kamattámogatás (ill. ennek 2004 és 2015 közötti időhorizonton számított jelenértéke) és a kapcsolódó egyéb támogatások (lakásépítési kedvezmény, SZJA-kedvezmény, ÁFA kedvezmény) összesen a KSH lakásstatisztika adatai szerinti átlagos összetételű lakásállomány esetében a lakásberuházások 56%-át teszik ki. Mindez azt jelenti, hogy a 100 milliárd forint állami kamattámogatás összességében 178 milliárd forintnyi lakásberuházást indukál. Ez összesen 13700 új lakás építésére jelent fedezetet. A kifizetett vételárban becslésünk szerint összességében 20%-os ÁFA tartalom van. Ez mintegy 35 milliárd forintnyi többletbevételt jelent a költségvetésnek.

Lakásberuházásokból származó államháztartási bevételek

Bevétel jogcíme	Bevétel összege
178 milliárd forintnyi lakásberuházás ÁFA tartalma	35510
Új foglalkoztatottak SZJA befizetése	18288
Új foglalkoztatottak utáni TB járulék és egyéb befizetés	34924
Nemzetgazdasági szinten jelentkező többlet iparűzési adó befizetés	5542
Nemzetgazdasági szinten jelentkező többlet TÁNYA befizetés	4035
Az új foglalkoztatottak közül a korábban munkanélküliek részére ki nem fizetett segély	1942
A többletjövedelem generálta többletfogyasztás ÁFA tartalma	9796
Összesen	110037

Forrás: GKI Gazdaságkutató Rt.

Jól látható, hogy az államháztartás teljes rendszerébe befolyó bevételek 10%-kal meghaladják a kiadásokat, azaz elméletileg a szektorba beruházás élénkítés érdekében államháztartási szempontból racionális pénzt áramoltatni. Gyakorlati oldalról viszont világos, hogy a bevételek és kiadások államháztartási szintű szembeállítását a közpolitikában meglehetősen ritka jelenség. Az államháztartás egyes alrendszerei többnyire saját biztos bevételeiket és kiadásait állítják szembe egymással.

Itt szükséges megállapítani, hogy a lakásberuházásoknál és kifejezetten az építőiparban sajnálatosan igen kiterjedt szürke és fekete tevékenységek (melyek elsősorban a foglalkoztatás és a számlázás kérdésében érhetők tetten) valószínűtlenné teszik, hogy a fenti bevételek pontosan megjelenjenek az államháztartásban. Mindazonáltal igaz azonban – az illegális tevékenységeket megfelelő mértékben korlátozó jogszabályi és ellenőrzési környezet mellett –, hogy a lakásberuházások támogatása az államháztartás egészének szintjén bevételeket növelő hatású.

[1] A lakásépítési kedvezmény (ún. szocpol) összegének becslésekor azzal a feltételezéssel élünk,

hogy átlagosan mintegy 1,5 millió forint kapcsolódik a lakáshitelekhez.

[2] Az SZJA kedvezmény esetében azzal a feltételezéssel éltünk, hogy a lakáshitelt felvevők maximálisan kihasználják az adókedvezmény által biztosított 240 ezer forintos leírási lehetőséget. A számításnál 2004 és 2015 közötti időhorizonton jelenértéket számítottunk.

[3] Az ÁFA kedvezmény révén elérhető 400 ezer forint adó visszatérítést is maximálisnak feltételeztük.

[4] A KSH statisztikája szerint mintegy 136 ezer forintos négyzetméterre jutó építési költség valamint 95 négyzetméteres átlagos lakásnagyság becsülhető. Az átlagos lakásépítési költség ezek alapján mintegy 13 millió forint.

[5] A fogyasztáshoz kapcsolódó forgalmi adóbevételek meghatározást úgy végeztük, hogy a bruttó bér SZJA-val csökkentett értékéhez átlagos, 16%-os ÁFA kulcsot feltételeztünk.

[6] A termelés növekedéséhez kapcsolódó iparűzési adó befizetés teljes összegének kiszámításánál az árbevétel 1%-át tekintettük adónak, figyelemmel a vállalkozói teljesítményekre.

[7] A nemzetgazdasági szinten átlagos 5,6%-os árbevétel arányos nyereség 13%-át tekintettük nyereségadó befizetésnek.

[8] A lakásberuházást tervezők arányának aktuális változása eltérő irányú is lehet, mint a szezonális hatásoktól megtisztított fent ábrázolt mutatóé.