

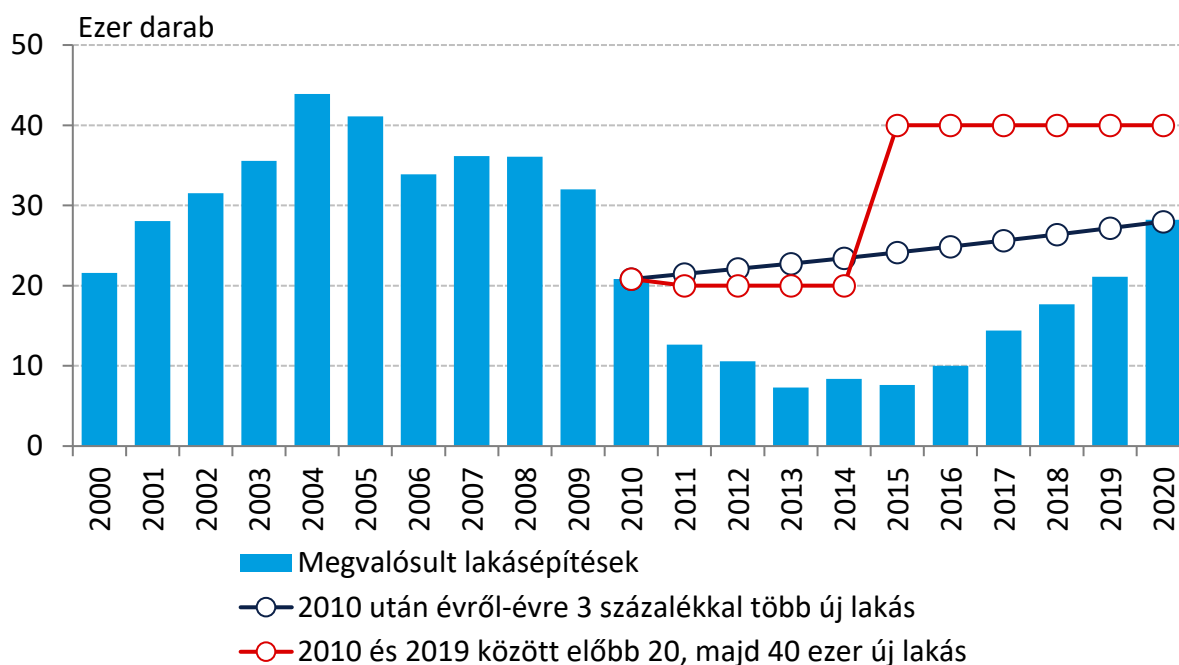
Baksay Gergely

Kedvezőbb lakáspiaci folyamatok mellett magasabb lenne a fejlettségünk

A lakásépítések száma az elmúlt tíz évben számottevően elmaradt a potenciálisan elérhető szinttől. 2000 és 2010 között évente átlagosan több, mint 32 ezer lakást adtak át, ami 2010 és 2020 között átlagosan 14 ezerre csökkent. A lakásberuházások GDP-hez viszonyított aránya elmaradt a régió átlagától és a lakásállomány megújulási rátája is alacsonyan alakult historikus és régiós összevetésben egyaránt. Az épített lakások alacsonyabb száma az elmúlt tíz évben visszafogta a magyar gazdasági növekedést. Kedvezőbb lakáspolitikával több lakás épülhetett volna, és így gazdasági fejlettségünk is magasabban alakulhatott volna.

A lakásépítések száma az elmúlt tíz évben számottevően elmaradt a potenciálisan elérhető szinttől. 2000 és 2010 között évente átlagosan több, mint 32 ezer lakást adtak át, ami 2010 és 2020 között átlagosan 14 ezerre csökkent. A 2008-2009-es válság előtti lakáspiaci ciklus tetőpontján, 2004-ben közel 44 ezer új lakás épült hazánkban. A válságot követően azonban jelentős mértékben csökkent a lakásépítés és csak 2016-tól kezdett ismét tartósan emelkedni (1. ábra).

1. ábra: A lakásépítések számának alakulása



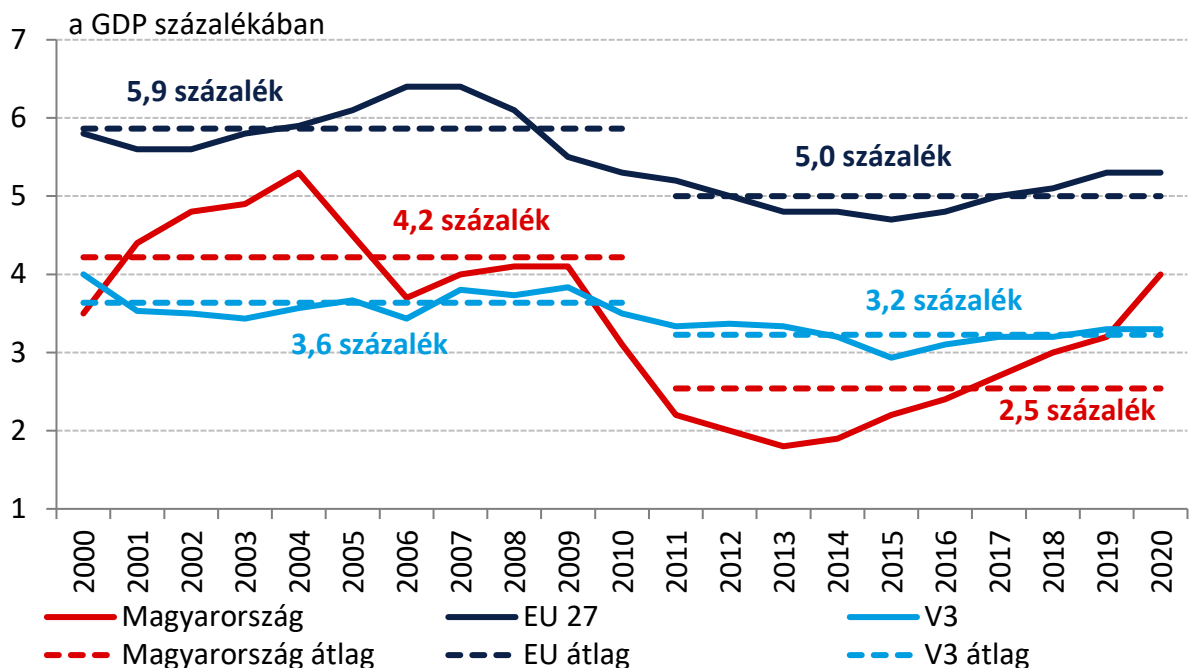
Forrás: KSH, MNB

A 2000-es évek elején a kormányzati intézkedések nagymértékben támogatták a lakásépítések felfutását. Az átfogó otthonteremtési program a lakásállomány

bővítése mellett a korszerűsítést, a lakáshitelezés elősegítését és a bérlakásállomány növelését is célozta. Az államilag támogatott lakáshiteleket nagyon kedvező feltételekkel kínálták. A 2002-t követő gazdaságpolitika azonban veszélybe sodorta a program finanszírozhatóságát és a devizahitelezés okozta súlyos gazdasági válság következtében a lakáspiaci ciklus leszállóágba került. A válságot követő években a kapacitások leépültek, majd munkaerőhiány lépett fel az építőiparban, mivel a szakemberek egy része külföldön vállalt munkát. Ennek háttérében a hazai építőipar és lakáspolitikai ciklikussága állt, mivel itthon nem volt kiszámítható az iparág aktivitása és a szakemberek iránti kereslet. Mindez megnehezítette a lakásépítések számának ismételt növekvő pályára kerülését. A lakásépítések 2015-től bekövetkező felfutásához a kedvező konjunktúra mellett szükséges volt a lakásáfa ideiglenes csökkentése (27 százalékról 5 százalékra) és a családi otthonteremtési kedvezmény (CSOK) bevezetése is. E lépések ellenére a kapacitáskorlátok miatt a lakásépítések száma még 2020-ban is elmaradt a 2002-2009 között jellemző 30 ezer feletti éves szinttől.

A lakásberuházások GDP-hez viszonyított aránya 2010 és 2019 között elmaradt a visegrádi régió átlagától. 2000 és 2010 között hazánkban a lakásberuházások átlagosan a GDP 4,2 százalékát tették ki, ami meghaladta a visegrádi régió 3,6 százalékos átlagát. A korábbi lakáspiaci ciklus csúcspontján – 2004-ben – a lakásberuházások aránya (5,3 százalék) megközelítette az EU átlagát is (5,9 százalék). A válságot követően a lakásberuházások aránya a V3 országokban (Csehország, Lengyelország, Szlovákia) csak enyhén mérséklődött, hazánkban azonban drasztikus visszaesés következett be (2. ábra). 2011 és 2020 között a hazai lakásberuházások átlagosan a GDP mindössze 2,5 százalékát tették ki, ami jelentősen alulmúlja a visegrádi régió átlagát. A lakásberuházások aránya 2019-re újra elérte a régióra jellemző szintet, majd 2020-ban a lakásépítések jelentős mértékű bővülésének köszönhetően meg is haladta azt.

2. ábra: A lakásberuházások GDP-hez viszonyított arányának alakulása



Megjegyzés: A V3 országok átlaga Csehországot, Lengyelországot és Szlovákiát tartalmazza.

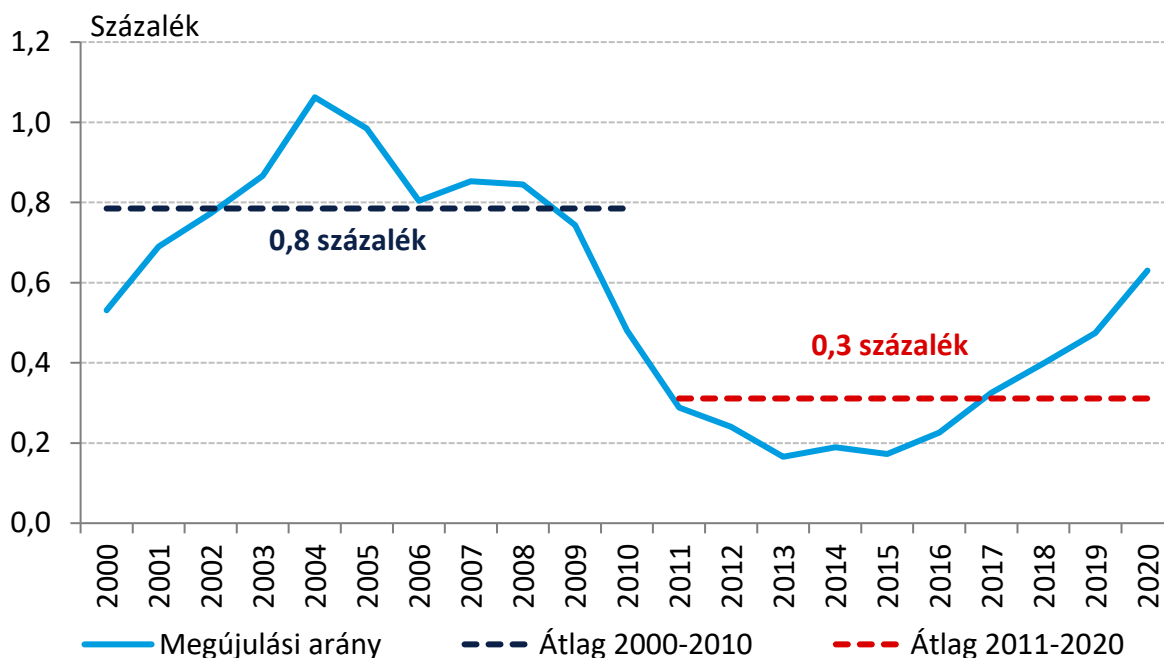
Forrás: Eurostat

2020-ban 28 208 új lakást adtak át, ami számottevő növekedést jelent a megelőző évhez képest, azonban továbbra is elmarad a 2000 és 2010 közötti időszak átlagától. Érdeemes megjegyezni, hogy a 2020. év végi magas új átadásban szerepet játszhatott időzítési hatás is. Eredetileg 2021. januártól csak közel nulla energiaigényű lakóingatlant lehetett volna újonnan átadni (BB vagy jobb energetikai besorolású). A szabály hatálybalépését azonban végül 2020. decemberében elhalasztották. Mivel ez a szabály költségnövekedést okoz az új építésű lakóingatlanoknál, így sokan megpróbálhatták még 2020 év végéig befejezni vagy előre hozni saját használati célú építkezéseiket. A 2020. negyedik negyedévi, historikusan is magas lakásátadási számok a fent említett időzítési hatás következtében nem teljes mértékben az alapfolyamatokat tükrözik.

A hazai lakásállomány megújulási aránya még mindig a legalacsonyabb a régióban (3. ábra). A megújulási ráta azt mutatja meg, hogy hány év alatt cserélődik le a lakásállomány, 1 százalékos megújulási ráta esetén ez 100 év. 2000 és 2010 között az átlagos megújulási ráta 0,8 százalék volt, ami 0,3 százalékra csökkent a 2011 és 2020 közötti időszakban. 2015 óta a lakásépítések növekedésével összhangban a megújulási arány is emelkedik. A ráta a tavalyi évben ismét meghaladta a 0,6 százalékot, ami

azonban továbbra is elmarad a 2000-es évek átlagától és régiós összehasonlításban is alacsonynak tekinthető. A megújulási ráta 2020-ban Lengyelországban (1,5 százalék), Ausztriában (1,6 százalék 2019-ben) és Szlovákiában (1,0 százalék) meghaladta az 1 százalékot, míg Csehországban és Romániában 0,7 százalék körül alakult. A lakásépítések magas szinten tartása és így – a felújításokat is beleértve – a hazai lakásállomány megfelelő megújulása két szempontból is kiemelten fontos. Egyrészt a hazai lakásállomány jelentős hányada elöregedett, energiahatékonysága alacsony és felújításra szorul. Másrészt az építőipar a lakásépítési és felújítási munkákkal jelentős mértékben hozzájárul a gazdasági növekedéshez (MNB Lakáspiaci jelentés, 2020. június).

3. ábra: A hazai lakásállomány megújulási aránya



Forrás: KSH

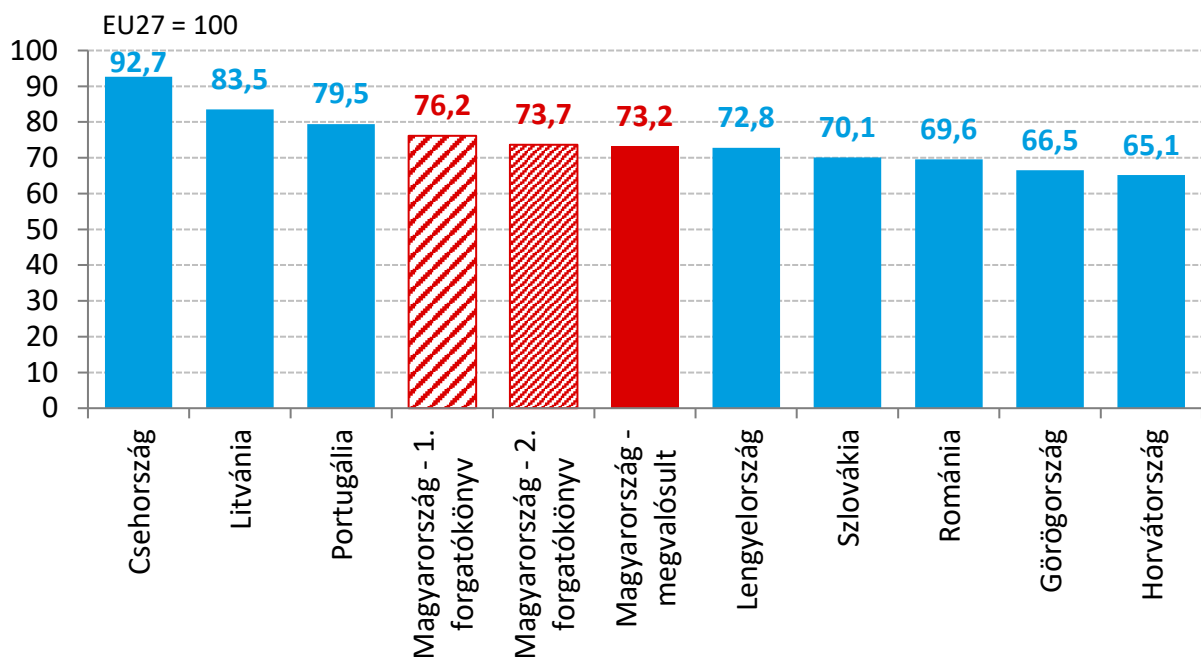
A lakásépítések közvetlen és közvetett csatornákon keresztül is befolyásolják a GDP alakulását. A lakásépítések természetesen közvetlenül az építőipar teljesítményét befolyásolják, ugyanakkor emellett a beszállítói hálózatokon és az építkezésekhez kapcsolódó szolgáltatásokon keresztül más ágazatok hozzáadott értékét is emelik. Legnagyobb mértékben az ipar és bizonyos szolgáltatások (pl. kereskedelem, pénzügy és biztosítás, mérnöki tevékenység) hozzáadott értékét növelik közvetett csatornákon keresztül a lakásépítések (MNB Lakáspiaci jelentés, 2020. június). A foglalkoztatás bővülését is támogatják, így közvetett csatornákon keresztül tovább élénkítik a GDP növekedését.

Amennyiben 2010 és 2019 között több új lakás épült volna, az EU 27 tagállamához viszonyított gazdasági fejlettségünk is magasabban alakulhatott volna. Becslésünk szerint 10 ezer addicionális lakás megépítése egy évben 0,8 – 1 százalékponttal emeli a GDP adott évi szintjét. Amennyiben a magasabb lakásépítési aktivitás éveken át fennmarad, annak azon túlmutató előnyös tovaggyűrűző és strukturális hatásai is lehetnek. A tartósan magas lakáspiaci kereslet támogatná a magyar építőanyag-ipar fejlődését és így csökkenne az importált alapanyagok és eszközök aránya. A kiszámítható piac hasonlóan segítené az építőipari vállalkozások tartós fejlődését, aminek hatására növekedhet a termelékenység és mérséklődhet az iparágban még mindig jelen lévő adóelkerülés. A munkaerő iránti tartós kereslet pedig növelheti a hazai vállalatok megtartó erejét a külföldi munkavállalás vonzerejével szemben. Mindezek, a rövid távú hatásokon túlmenően, tartósan is képesek növelni a GDP-t és a gazdasági fejlettséget. A gazdasági és társadalmi szempontok tehát arra utalnak, hogy hosszútávon fenntartható lakáspolitikára van szükség, ami kiszámítható szabályozói környezetet teremtve tartósan növeli a lakásépítések számát. Az alábbiakban két alternatív lakáspiaci forgatókönyv hatásait számszerűsítettük, és megvizsgáltuk, hogy azok milyen mértékben befolyásolhatták volna Magyarország gazdasági fejlettségét, amelyet az egy főre jutó GDP uniós átlaghoz viszonyított arányával számszerűsítünk (vásárlóerő-paritáson, tehát nemzetközileg összehasonlítható árszínvonalon számolva).

- 1. Amennyiben 2010 és 2019 között átlagosan 30 ezer lakás épült volna, Magyarország relatív fejlettsége 3 százalékponttal lehetett volna magasabb 2019-re.** A számításhoz azt feltételeztük, hogy 2010 és 2014 között évente 20 ezer, 2015 és 2020 között évente 40 ezer új lakás átadása valósult volna meg (1. ábra). Így összesen mintegy 182 ezerrel több lakás épülhetett volna a ténylegesen megvalósulthoz képest. A tartósan magas lakáspiaci kereslet beindíthatta volna a kedvező másodkörös hatásokat, ezért ebben az esetben az EU átlagához viszonyított egy főre jutó hazai GDP 2019-2020-ban 3 százalékponttal lehetett volna magasabb, mint a 73,2 százalékos 2019. évi tényadat (4. ábra).
- 2. Amennyiben 2010 után évről-évre 3 százalékkal több új lakás épült volna, a relatív fejlettségünk évente 0,5 – 1 százalékponttal lehetett volna magasabb.** A forgatókönyvben a lakásépítések a 2010. évi 20.823-as szintről egyenesen emelkednek a 2020-ban mért 28 ezerre (1. ábra). Összességében közel 108

ezerrel több lakás épülhetett volna így a vizsgált időszakban. Az első pályával szemben mért mérsékeltebb lakáspiaci kereslet a gazdasági fejlettséget is csak kisebb mértékben növelte volna (4. ábra). Becslésünk szerint az EU átlaggal szemben mért gazdasági fejlettségünk 2011 és 2020 között évente 0,5-1,0 százalékponttal lett volna magasabb (átlagosan 0,7 százalékponttal). Amint az 1. ábrán látható, a feltételezett és ténylegesen megépült lakások számának a különbsége 2015-ben lett volna a legnagyobb, és 2020-ban már nem mutatkozott volna számottevő különbség. Ezért 2020-ban a ténylegesen megvalósult és a feltételezett gazdasági fejlettség közötti különbség 0,5 százalékpontra mérséklődött volna, ami a korábban épített lakások számának másodkörös gazdasági hatásaiból fakad.

4. ábra: A relatív fejlettség alakulása 2019-ben



Forrás: Eurostat, MNB

A lakásépítések növekedését jobban támogató lakáspolitikával mellett évente átlagosan mintegy 11 – 17 ezerrel több új lakás épülhetett volna 2010 és 2019 között. A lakásépítések magas szintje hozzájárult volna a gazdaságot élénkítő folyamatok megindulásához és fennmaradásához az építőiparban. Az új lakások számának emelkedése más ágazatok növekedését is támogatja, így közvetett és közvetlen csatornákon keresztül egyaránt befolyásolja a GDP alakulását. Magyarország gazdasági fejlettsége 2019-ben az EU átlagának 73,2 százalékát érte el, ami magasabb volt, mint a lengyel és szlovák érték, de elmaradt a cseh szinttől. Amennyiben a vizsgált

fogatókönyveknek megfelelően több lakás épült volna, akkor az egy főre eső GDP az időszak végén az EU átlagának 73,7 – 76,2 százaléka között alakulhatott volna. Ezzel Magyarország helyezése nem változott volna az EU tagállamok rangsorában, de jobban megközelíthettük volna Portugália fejlettségi szintjét.

„Szerkesztett formában megjelent a Portfolio.hu oldalon 2021.április 21-én.”