

Banai Ádám – Danila Pankov – Fábíán Gergely- Nagy Tamás

Hogyan alakította át a CSOK a hazai lakás- és hitelpiacot?

A Családi Otthonteremtési Kedvezmény (CSOK) 2016-os kibővítése még az erős piaci növekedés alatt is jelentős hatást tudott gyakorolni a hazai ingatlanpiacra. Az új lakások kedvezményes áfakulcsának bevezetése elhozta az újlakás kínálat fellendülését, míg a CSOK szabályainak hatására az ingatlanok iránti érdeklődés megnövekedése mellett eltolódott a lakáskínálat a nagyobb ingatlanok felé. A CSOK kedvezményes hitelkonstrukcióknak az új lakáshitelezésben 16 százalékos az arányuk, érdemben javítva ezzel a családok egy részének a finanszírozási költségeit. Mindemmellett mivel a CSOK keretében kapható támogatás maximális értéke rögzített, azaz nem követi le a lakásárak elmozdulása ezért megfontolandó a támogatás értékének indexálása.

A CSOK MÓDOSÍTÁSA MIATT BŐVÜLT ILYEN MÉRTÉKBEN AZ ÚJLAKÁS KÍNÁLAT?

2014 elejétől kezdődően – köszönhetően főleg kereslet oldali tényezőknek – a hazai lakás piac erőteljes fellendülésbe kezdett, ami a lakásárak emelkedésében és az adásvételek számának növekedésében is testet öltött. Az újlakás kínálat érdemi növekedéséhez azonban egészen 2016 elejéig várni kellett, amikor is a CSOK szabályozás februári módosításával szinte egy időben, 2016 elejétől életbe lépett az új lakásokra vonatkozó kedvezményes, 5 százalékos áfakulcs. Az alacsonyabb áfa és az erős kereslet a minőségi lakások iránt (amit a kibővített CSOK szabályok csak tovább erősítettek) együttesen meghozták a lakásfejlesztők beruházási kedvét: **2016-tól megindult a lakásépítési erőteljes fellendülése, ez év során 2,5-szer több lakásépítési engedély került kiadásra 2015 egészéhez viszonyítva.**

A CSOK 2016-os kibővítése egyértelműen jelentős hatást gyakorolt a hazai lakáspiacra, amely hatások azonban egyben szerteágazók is. Az MNB korábbi piackutatása¹ is rámutatott, hogy a lakáspiacon tevékenykedő szereplők milyen eltérő hatásokat tulajdonítottak a programnak. Nem volt kétség, hogy a bejelentéseknek **óriási hírértéke** lett, és **jelentősen megnőtt a lakások iránti érdeklődés**, ebből azonban egyes

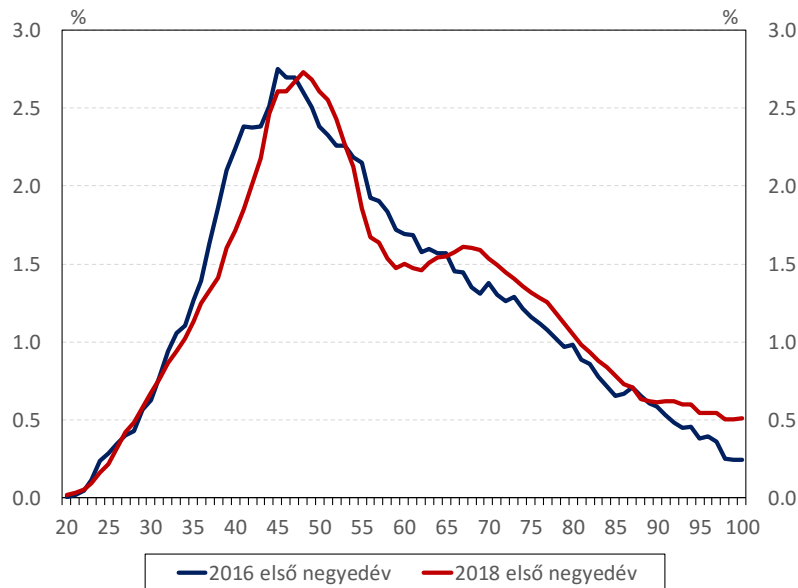
¹ Lásd: Magyar Nemzeti Bank: Lakáspiaci jelentés, 2018. május, 3. keretes írás. Link: <https://www.mnb.hu/letoltes/lakaspiaci-jelentes-2018-majus-hu.pdf>

piaci szereplők szerint **nem feltétlenül lett több megvalósult lakástranzakció**. Mások szerint a **CSOK hatása a telekárak növekedésében** jelent meg leginkább.

A CSOK kibővítésének hatására arányaiban több nagyobb alapterületű új lakás épült. A CSOK és az kedvezményes áfakulcs együttes bejelentését követően Budapesten egy év alatt megduplázódott a lakásprojektek száma (119-ről 392-re nőtt). Ezen belül a 60 négyzetmétert meghaladó épülő lakások száma egy év alatt meg-négyszereződött. A CSOK szabályok kialakításával új lakás építése vagy vásárlása ese-tén **a három gyermekes családok kiemelkedő mértékű támogatásban** (10+10 millió Ft) részesülnek az egy vagy két gyermekesekhez képest, amelyhez azonban **egy fon-tos feltétel is párosul: az új lakásnak 60 négyzetméternél nagyobb** hasznos alapterületűnek kell lennie. Ehhez a lakásfejlesztők is gyorsan alkalmazkodtak a termékpa-lettájuk kialakításakor: a CSOK szabályok hatására a korábbi időszakokhoz képest **több 60 négyzetméternél nagyobb új lakás fejlesztésébe** fogtak bele a piacon.

Az épülő új lakások alapterület szerinti eloszlását 2016 első és 2018 első negyedéve-iben összehasonlítva jól látszik az újlakás kínálat megváltozása. Míg 2016 első ne-gyedévében nem figyelhető meg semmilyen kiugrás 60 négyzetméternél az alapter-ület szerinti eloszlásban, **addig 2018 első negyedévében** látszik egy kiemelkedés, ami elég nagy ahhoz, hogy **egy második móduszt generáljon az eloszlásban**. Az ösz-szehasonlítás során azzal a feltételezéssel élünk, hogy 2016 első negyedéve egy jó kontrollcsoport, mivel ekkor a lakásfejlesztőknek még nem volt elegendő idejük, hogy alkalmazkodjanak az általuk épített lakások méreteit tekintve.

1. ábra: A budapesti fejlesztés alatt álló új lakások alapterület szerinti eloszlása a CSOK módosítása előtt és után



Forrás: ELTINGA – Lakásriport, MNB.

Összegezve azt láthatjuk, hogy az **újlakás kínálat drasztikus megnövekedése inkább a kedvezményes áfakulcsnak tulajdonítható**, míg a CSOK a szabályozáshoz alkalmazkodó keresletet, majd ezen keresztül a **kínálatot is eltolta a 60 négyzetméteresnél nagyobb lakásfejlesztések irányába**.

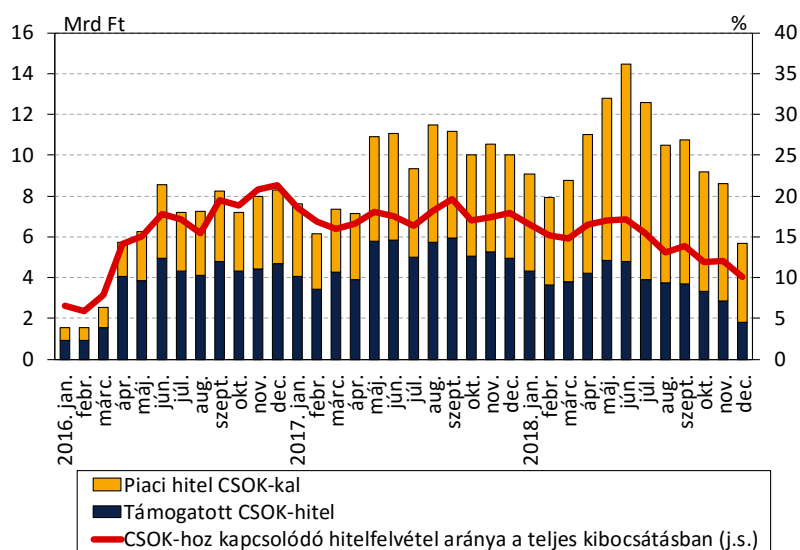
A CSOK-HOZ KAPCSOLÓDÓ HITELFELVÉTEL A PIAC ÉRDEMI SZELETÉT ADJA

A CSOK támogatási szerződések mellett a program lényeges eleme a kamattámogatott hitelfelvétel lehetősége. Új lakás építése vagy vásárlása céljából három vagy több gyermek után a felvehető 10 millió forint összegű támogatás mellé további 10 millió (2018 decemberétől 15 millió) forint értékben érhető el a családok számára ez a konstrukció. A kormány tájékoztatása szerint ennek **a hiteltípusnak a jövőben tovább emelkedik a szerepe a hitelezési folyamatokban, mivel előreláthatólag 2019 közepétől az 5000 fő alatti kistélepüléseken, ahol a népesség nagyobb mértékben mutat csökkenő tendenciát az országos átlaghoz képest használt lakás vásárlásakor is igénybe lesz vehető**.

2016 és 2018 között összesen 147 milliárd forint értékben több mint 20 ezer kamattámogatott CSOK-hitelszerződést kötött a lakosság. Ezen túlmenően további 159 milliárd forint értékben közel 18 ezer piaci hitelszerződés kapcsolódott a CSOK

támogatási szerződéséhez, amelyet a használt lakást vásárlók és a 10+10 milliós konstrukcióban további forrást igénylők tettek ki. Így összességében több mint 300 milliárd forint értékű lakáshitel-kibocsátás kötődött piaci vagy támogatott hitelként a programhoz a három év alatt, ami a hitelintézetek teljes új kibocsátási volumenének 16 százalékát jelenti. A CSOK-hitelek mintegy fele új lakás vásárlása vagy építése céljából került folyósításra, ami az ugyanebben az időszakban új lakás céljára felvett hitelintézeti hitelek összegének 57 százaléka.

2. ábra: A CSOK-hoz kapcsolódó hitelfelvétel alakulása



Megjegyzés: Volumen alapon. A CSOK 10+10 kedvezményes hitel 2018 decemberére tartalmazza az újonnan elérhető CSOK 10+15 konstrukciót is. Forrás: MNB.

A LAKÁSTÁMOGATÁSI RENDSZER ALAKULÁSA A KÖLTSÉGVETÉSI KIADÁSOK FÉNYÉBEN

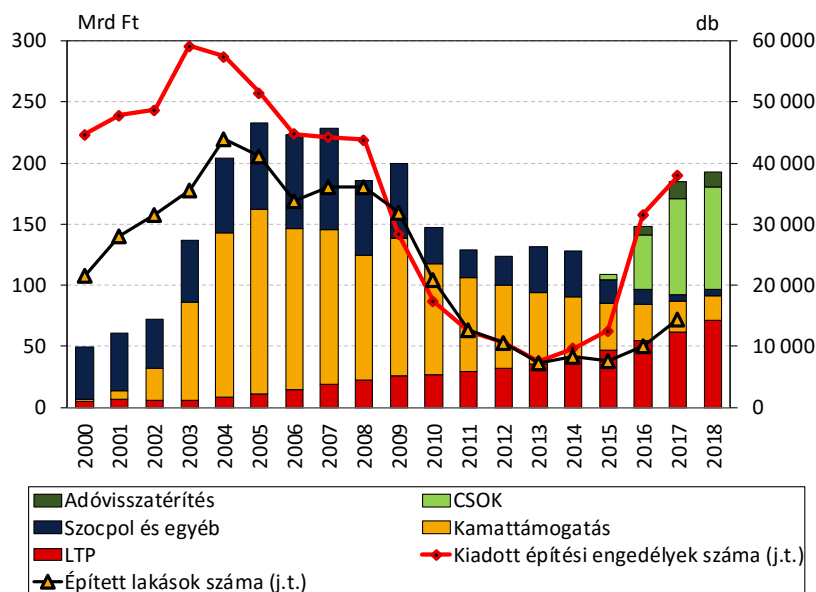
A lakástámogatási rendszer számos átalakuláson ment keresztül a bevezetése óta. Az egyes állami támogatási formák éves költségvetési terhe az elmúlt közel két évtizedben évente egészen eltérő mértékeket öltött, aktuális adatok alapján azonban az látszik, hogy Magyarország költi a GDP arányában az egyik legtöbbet az OECD országok közül lakástámogatásra.

A lakáscélú takarékpénztári megtakarításokhoz nyújtott állami támogatás 1997-es bevezetése óta folyamatosan és enyhén gyorsuló ütemben emelkedő kiadást jelentett (2003-ban megduplázták a támogatás maximális összegét), és 2018 végére elérte a 71 milliárd forintot. A 2000-ben elindított kiegészítő kamattámogatáshoz

(amelyet új lakás építése vagy vásárlása esetén lehetett igénybe venni), illetve a jelzáloglevelek kamattámogatáshoz (amely a használt lakás vásárlását segítette) kapcsolódó költségvetési kiadás 2005-ben érte el 150 milliárd forint feletti maximumát. Bár azóta ezt folyamatos csökkenés jellemzi, még az előző év végén is 25 milliárd forint körül alakult.

A gyermekes családok vagy gyermeket vállaló házaspárok lakáshoz jutásának megkönnyítésére az állam lakásépítési kedvezményt biztosított. Az ún. szocpol támogatás mellett 2005-től a fiatalok otthonteremtésének támogatására elindult a fészekrakó program is. Az ilyen típusú kedvezmények 40 milliárd forint körüli kiadást jelentettek a költségvetésnek a 2009-es megszűnéséig. A 2010-ben támogatásként kifizetett 17 milliárd forint jelentős csökkenés a korábbi évekhez képest, amely a Családi Otthonteremtési Kedvezmény (CSOK) 2015-ös bevezetéséig 8 milliárd forint alá mérséklődött. Az új és használt lakások építésével és vásárlásával kapcsolatos CSOK-kiadás 2016-ban meghaladta az 50 milliárd forintot, míg 2018-ban már a 84 milliárd forintot közelítette meg. Az adóvisszatérítési támogatás 1999-től lehetővé tette az áfa egy részének visszaigénylését, ez 2016 elejétől 2019 végéig megemelt összeggel vehető igénybe (új lakások építésénél a 27 százalékos ÁFA-tartalmú beszerzésekből visszaigényelhető maximum 5 millió forint). Ez a támogatás 2016-ban 7 milliárd forinttal, 2017-ben 13 milliárd forinttal, 2018-ban pedig 13 milliárd forinttal növelte a lakástámogatási kiadásokat. Az új otthonteremtési program összességében alacsonyabb költség mellett célzottabb támogatást tud nyújtani a családok lakásvásárlási törekvéseire.

3. ábra: A lakástámogatási kiadások összetételének és a lakásépítések és építési engedélyek számának alakulása (2000-2018)



Megjegyzés: Az adatok nem tartalmazzák a lakásáfa-csökkentés hatását, csak a költségvetés kiadási oldalán jelentkező lakástámogatási kiadásokat. Forrás: Magyar Államkincstár, zárszámadások, KSH, MNB számítás.

A CSOK SZABÁLYAI A HATÉKONYSÁG ÉS EREDMÉNYESSÉG ÉRDEKÉBEN FELÜLVIZSGÁLATRA SZORULHATNAK

Összességében láthatjuk, hogy a Családi Otthonteremtési Kedvezmény érdemi hatást gyakorolt a hazai ingatlanpiacra: a CSOK kedvezményes hitelkonstrukciónak az új lakáshitelezésben 16 százalékos az arányuk, **érdemben javítva ezzel a családok egy részének a finanszírozási költségeit**, míg a program hatására a **nagyobb új lakások felé tolódott a kínálat**. A CSOK már így is kellően célzott támogatást nyújt a családoknak, ám egyes részletszabályai felülvizsgálatra szorulhatnak a hatékonyabb igénybevétel elérése érdekében. Javasolt lehet **a CSOK-támogatás mértékének differenciálása a már tulajdonolt ingatlanok száma alapján**, figyelembe véve, hogy ez befektetési célú lakáskeresletet generálhat. A CSOK keretében kapható támogatás maximális értéke rögzített, azaz nem követi le a lakásárak elmozdulását, amelynek mértéke jelentős lehet hosszabb távon. Ezért megfontolandó, hogy a **támogatás értéke indexálásra** kerüljön a lakásárak változásának megfelelően, figyelembe véve, hogy becslések szerint a 10 millió forintos CSOK kétharmadát felemésztette a lakásárak emelkedése Budapesten.

„Szerkesztett formában megjelent a Portfolio.hu oldalon 2019. március 13-án.”

