

JAVUL A MAGYAR GAZDASÁG MEGÍTÉLÉSE

NAGYGYÖRGY TIBOR | Az elmúlt években igen látványos növekedést elért lakásépítési ágazat napjainkra számos gonddal néz szembe. A január elsejétől visszatért 27 százalékos áfa hatására az ingatlanfejlesztő cégek várhatóan visszafogják az építkezéseket. Vannak olyan becslések, hogy 2021-től országos szinten mintegy kétharmadával, Budapesten akár 75 százalékkal is visszaesik az értékesítésre szánt új lakások mennyisége – mondta a Figyelőnek a Biggeorge Property Zrt. vezérigazgatója.

A közelmúltban tartotta meg negyedik ülését a jegybank által létrehozott Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület (LITT). Jónak tartja azt, hogy a Magyar Nemzeti Bank az ingatlanpiaci aktuális kérdéseibe is beleszóljon?

– Kifejezetten pozitívan ítélem meg az intézmény kezdeményezését. Az elmúlt évtizedekben egyszer sem volt még ilyen alapos, nyílt eszmecsere az állam és a piaci szereplők között. Az MNB-ben egy nagyon komoly szakmai műhely jött létre. Örömmel láttam, hogy több iparági javaslat is bekerült a jegybank által tavaly nyilvánosságra hozott, 330 pontból álló versenyképességi javaslatcsomagba is.

– Nem lenne jobb, ha egy új központi, állami intézményt vagy háttérszervezetet hoznának létre az építőipar gondjainak orvoslására?

– Nem tisztem állást foglalni ebben a kérdésben, de úgy tudom, hogy az Innovációs és Technológiai Minisztériumban már működik egy államtitkárság a kormányzaton belül, amelynek részben az a feladata, hogy az építőipar aktuális problémáival foglalkozzon. Határozottan támogatom ugyanakkor a LITT azon kezdeményezését, hogy jöjjön létre egy otthonteremtési kerekasztal, amelyben további állami szervezetek is aktívan részt vesznek az MNB mellett.

– Fel tudná sorolni, hogy ön szerint a kormányzati lakáspolitikában mik lehetnek a legfontosabb célok?

– Úgy vélem, a kormány egyik legfontosabb elvárása az lehet, hogy az ágazat minél nagyobb mértékben járuljon hozzá a magyar gazdaság bővülési ütemének a fenntartásához, ezzel párhuzamosan a

költségvetési bevételek növeléséhez. A kormányzat számára ugyanilyen lényeges lehet, hogy megkönnyítse a lakosságnak a saját otthon megteremtését, és a klímacélokhoz is összhangban elérjük az épületállomány modernizálását. Legalább ilyen kiemelt szempont, hogy a munkavállalók minél könnyebben tudjanak munkát vállalni az országnak a lakóhelyüktől távol lévő részében is, azaz a munkaerő mobilitása erősödjön, továbbá az alacsonyabb jövedelemmel rendelkező társadalmi csoportok is elérhető áron meg tudják oldani a lakásgondjait. Ezen célok eléréséhez egy hosszú távú, kiszámítható program kell, amelyben meg kell határozni az új lakás-építés éves optimális volumenét, és a szabályozást ennek eléréséhez kellene igazítani.

– Jól látom, hogy ha ezeket a célokat sorra vesszük, az építőiparban ez év január elsejétől visszaállított 27 százalékos áfa nemhogy nem segít, de növeli a gondokat?

– Valóban, a visszatért 27 százalékos általános forgalmi adó hatására az ingatlanfejlesztők várhatóan visszafogják az építkezéseket. Vannak olyan becslések, hogy országos szinten mintegy kétharmadával, Budapesten drasztikusan, akár 75 százalékkal visszaesik az eladásra szánt új otthonok mennyisége. Úgy gondolom, jel-

lemzően már csak a mintegy négy-ötezer lakásos, ötszázalékos áfával megvalósítható projekteket indítják el a fejlesztők, illetve a 27 százalékos beruházások közül azokat kezdik meg, amelyeket még 2019-ben ötszázalékos forgalmi adóval jelentős részben előértékesítettek. A visszaállított mérték mellett nagyon kevés lakás építése lesz gazdaságos a jelenlegi árak és építési költségek mellett. Így tovább szűkül majd a kínálat, s a jelentős építési kiadások és a magasan maradó áfaszint miatt az árak várhatóan tovább nőnek. Ráadásul a tranzakciók, eladások száma az elmúlt hónapokban érezhetően csökkent, egyes helyeken megállt a drágulás. Ennek oka részben az, hogy a MÁP Plusz hatására visszaesett a befektetői kereslet, s a növekvő költségek és a megugró forgalmi adó miatt megnőtt értékesítési árak okán sok vásárló eljutott fizetőképességének a határához.

– Apropos árak. Egyes vélemények szerint az ötszázalékos áfa bevezetése miatt nőtek meg. Ön mit gondol erről?

– Az utóbbi években Magyarországon lezajlott egy nagyon jelentős gazdasági bővülés, amely évről évre nagyarányú bérnövekedéssel járt együtt, ráadásul igen alacsony szinten voltak a kamatok az országban.

A kormány ezzel párhuzamosan a családok lakáshoz jutását segítő állami támogatási programokat indított, például a CSOK-ot vagy a babaváró programot, ezek mind táplálták az új otthonok iránti keresletet. Emellett ha nem következett volna be az áfa öt százalékra csökken-



tése, biztosan kisebb lett volna a kínálat, így annak bevezetése nélkül az árak még magasabbak lettek volna. Most, amikor keresleti oldalról lanyhul az érdeklődés, bejött a rendszerbe a forgalmi adó visszaemelés. Ez a kormányzati lépés 22 százalékos nettó bevételt von el az ingatlanfejlesztőktől, emiatt 2021-ben hetvennyolcvan százalékkal is visszaeshet az új építésű lakások kínálata Magyarországon 2019-hez képest. Ha egy ingatlanfejlesztő egy lakásprojektet tíz-tizenöt százalékos árbevétel-arányos nyereséget ér el, abból nem lehet kitermelni huszonkét százalék pluszelvonást. Emiatt a vállalkozók kénytelenek drágítani, de az emelt áron jóval kevesebben tudnak vásárolni, így a fejlesztők is visszafogják majd az új ingatlanok építését.

Ingatlanfejlesztő-társaimmal ezért azt javasoljuk, hogy a 27 százalékos áfa helyett a korábban már bevált ötszázalékos adó mellett vezesse be a kormány – a turizmus mintájára – a négyszázalékos lakáspolitikai hozzájárulást. Ez húszezer vállalkozói új otthon megépítése esetén hozzávetőleg negyvenmilliárd forint pluszbevételt hozna a központi büdzsének, mivel egy ilyen mértékű tehernövekedést talán a termelés visszafogása nélkül kibírna az iparág. Ezt a hozzájárulást egyéb lakáspo-

litikai célokra, például piaci, vállalkozói bérlakásban lévő fiatalok lakbértámogatására vagy önkormányzati infrastruktúra-fejlesztésre lehetne fordítani. Egy vállalkozói bérlakásprogram egyébként szintén jelentősen hozzájárulhat a kormányzati célok eléréséhez.

– Mennyire súlyosak az építőiparban a kapacitásgondok, illetve a munkaerőhiány?

– Az építőiparban az elmúlt években is nagy gondot jelentett, hogy az állami beruházások elszívják a kapacitást. Bár 2008 előtt is sokszor ötven-ötven százalékos volt a magán- és az állami szektor megrendeléseinek aránya az építőiparban, csak hogy nem mindegy, hogy az ágazat kapacitásainak a kihasználtsága 90 vagy 120-130 százalékos. Ha ilyen nagy arányú a kapacitások igénybevétele, az államnak „érdemes lenne ezekben az időszakokban hátrébb lépnie”, ezért is javasolnánk a kontraktilikusabb központi fejlesztési politikát.

Jelentős probléma a szakképzett munkaerő hiánya. Egész Európában verseny van e munkavállalókért, a magyar szakképzett építőipari dolgozók egy része Nyugat-Európában keresi a boldogulását. Fontos, hogy hogyan állunk a külföldi építő-

ipari munkások magyarországi munkába állásához. Azt gondolom: hangsúlyozottan átmeneti időre, szabályozott körülmények között és megfelelő felügyelet mellett, de engedni, sőt támogatni kellene, hogy dolgozók jöjjenek a határon túlról annak érdekében, hogy a szűk kapacitások ne gátolják a növekedést.

– Milyen gondokkal küzd még az ágazat?

– További probléma, hogy igen elaprózott az ágazat, kétszáz fő fölötti létszámmal talán húsz vállalat működik az országban. Nagyon sok néhány fős cégecske tevékenykedik a szektorban, amelyek nem tudják biztosítani a megfelelő képzést, szervezettséget, és sokszor élnek a szürkegazdaság eszközeivel. A nagyobb társaságok ezen kis cégeket alvállalkozóként foglalkoztatják, ahelyett, hogy alkalmazotti státuszba vennének fel embereket. Ezen a helyzeten úgy lehetne javítani, ha az iparágban a mostaninál még nagyobb ütemben csökkentenék a befizetendő járulékokat, így teljesen tisztán működő, nagyobb létszámú építőipari vállalatok jöhetnének létre, amelyek ügyelnek a dolgozók továbbképzésére, a szervezésre, a megfelelő munkakultúra biztosítására.

TÓTH BALÁZS