



## SAJTÓINFORMÁCIÓ

### Új Otthonteremtés: hazai építőanyag gyártók az új lakóépület építések ösztönzéséért

Budapest, 2014. szeptember 16. - "Új Otthonteremtés" címmel új lakóépületek építését ösztönző javaslatcsomagot dolgozott ki a Magyar Építőanyag és Építési Termék Szövetség (MÉASZ). A munkaanyag (i) államilag folyósított 2,5%-os fix forintalapú jelzáloghitelre tesz javaslatot, továbbá (ii) számlabemutató fejében a jelenlegi 27%-os áfából 20% visszatérítésére, valamint (iii) egyszeri 30.000 forint/m<sup>2</sup> ösztönző energetikai támogatásra, lakásonként maximum 3 millió forint értékben az A, A+ és e feletti épületenergetikai szintű új lakóépületekre. Az ösztönzők összevonhatók lennének.

A számítások azt mutatják, hogy mindezek megvalósítása fokozatos élénküléssel számolva már 2015-ben is 12,5 milliárdos nettó államháztartási többletet, és mintegy 212 milliárd értékű korszerű, új lakóingatlant eredményezne. Évi 22-32% növekedéssel kalkulálva 2020-ra elérhető lenne 120 ezer fő állandó foglalkoztatása, a hazai ingatlanállomány megfelelő műszaki pótlása, és 2014-hez képest több, mint 270 milliárd forintos nettó államháztartási többletbevétel - nagyrészt az előírt számlás teljesítéseknek, a plusz foglalkoztatásból eredő befizetéseknek köszönhetően.

A javaslatcsomag sajtóbemutatóján Vidor Győző, a MÉASZ elnöke kifejtette, hogy a nem lakás jellegű új építések 2014 első felében trendszerű bővülést mutatnak, de a több mint fél évtizede válságban lévő magasépítési szegmens fellendítésére az új lakóépületek építésének erős ösztönzését a MÉASZ szakértői elengedhetetlennek tartják. A javaslatcsomag megvalósításával elérhető nemzetgazdasági, foglalkoztatási és versenyképességi előnyök az előzetes számítások szerint jelentősek. Ezért a javaslatcsomag szeptember közepén benyújtásra kerül a felelős kormányzati szervek felé.

Az Új Otthonteremtés javaslatcsomag azon felismert társadalmi, műszaki és iparági versenyképességi szükségleteken alapul, hogy nagyon fontos a műszaki pótlás felgyorsítása, továbbá a családok, az életkezdési helyzetben lévők és a hazaköltözők lakhatásának megfelelő színvonalon történő megoldása. Az új lakásépítések tehát korántsem "wellness-célokat" szolgálnak, hanem a műszaki avulást és fogyást megfelelően pótolva járulnak hozzá a nemzetgazdaság versenyképességének erősítéséhez, a vidéki - részben szakképzetlen - foglalkoztatás bővítéséhez, áttételesen pedig az életszínvonal növekedéséhez.

A javaslatcsomag három fő pontja:

- A Növekedési Hitel Program mintájára (vagy akár annak forrásából) **2,5%-os Új Otthonteremtési Hitel fix forintalapú jelzáloghitel biztosítása.**

A javaslatcsomag egyik gerinc eleme. Az Új Otthonteremtő Hitel kihelyezését, folyósítását klasszikus módon az állami hitelnyújtó intézettel (MNB-vel) szerződő kereskedelmi bankok végeznék. A megvalósítás során fontos a bankok felé irányuló



szabályozással biztosítani, hogy az igénybe vevők számára a költségszint ne haladja meg a 2,5%-ot.

A jelenlegi kamatkörnyezetben, az 1,5%-os kincstárjegyi hozamokat tekintve a finanszírozási költség fajlagosan alacsony: 2015-ben legfeljebb 2,6Mrd forint lenne, míg 2020-ban sem haladná meg a 12 milliárdot.

- **Részleges ÁFA-visszatérítés** valamennyi számlával igazolt (telekár nélküli) új lakásépítési beruházásra. A jelenlegi 27%-os ÁFA értékéből 20% visszatérítése minden új lakóépületet építető, vagy a tulajdonos számára. A nettó összeg 7%-a (a bruttó összeg 5,51%-a) az államháztartásban marad. Ez az arány erőteljes adópolitikai és gazdaságfehérítési ösztönzőként segítené az új, minőségi lakóépületek építését.

E közvetett állami hozzájárulás csökkentené az új épület bekerülési költségét. Részleges ÁFA-visszatérítésben a magánszemélyek részesülnének. Amennyiben egy építőipari cég kulcsrakész, új (jellemzően társasházi) lakóingatlanokat épít, a vásárlók az ÁFA meghatározott részét a megvásárlást követően az államtól igényelhetik vissza. Ez a megoldás egyértelmű és tiszta viszonyokat alapoz meg az új lakóingatlanok fejlesztése során.

- **Egyszeri 30.000 forint/m<sup>2</sup> ösztönző energetikai támogatás lakásonként** maximum 3 millió forint értékben, a mindenkor előírt energetikai szintnél magasabb (A, A+ és e feletti) értékű lakóépület beruházások ösztönzésére mindazoknak, akik előrelátó beruházásukkal túlteljesítik a mindenkor érvényes energetikai szintet és így időtálló műszaki értéket hoznak létre.

Az ilyen új lakóépületek jelentősen hozzájárulnak Magyarország uniós vállalásainak teljesítéséhez, és hazánk épületállománya épületenergetikai színvonalának javításához. Az energetikai szintek elérése a szükséges hőtechnikai felépítés mellett magával vonja a megújuló energiaforrások használatát is. Ezen elem a jelenlegi Szocpol rendszerben lévő épületenergetikai jószágot honoráló plusz támogatások kiterjesztését jelenti.

### **Az Új Otthonteremtés javaslatcsomag hozadékai**

A program elindításával a 2014-re becsült 8500 új lakás helyett 2015-ben már **10.370** új lakás épülhetne, **212 Mrd** forint nettó értékben, **míg 13,7 Mrd** forintnyi ÁFA-bevétel realizálna - csupán az új lakásépítés szegmensből - és **33,9 Mrd** forintnyi többlet nyereségadó (12% profithányad mellett) keletkezne. A kivitelezői többlet munkabér közteher befizetés **42 Mrd** forint lenne. **5,39 Mrd** forint iparüzési adóbevétele is befolyyna.

Mindez összesen mintegy 95 milliárd forintnyi államháztartási bevételt jelentene. Ebből levonva a 2014-re becsült 79,9 milliárd forintnyi vonatkozó államháztartási bevételt, és a javaslatok forrásigényét ( a KEHOP-ból vagy a Zöldgazdaság Finanszírozási Rendszerből **2,87 Mrd** forint, 20%-nyi arányú új A, A+ lakóépület építéséhez). Az Új Otthonteremtési Hitel finanszírozásához **2,6 Mrd** forint. A részleges ÁFA-visszatérítés nem igényel forrásokat.) a **2015-ös nettó költségvetési eredmény 12,5 milliárd forint lenne.**



Fokozatos, folyamatos élénkülés esetén, 2020-ban már **40.000** új lakás épülhetne, jelentős részben helyettesítő új építéssel) így egyensúly alakul ki a műszaki avulás és az új építések között. Mindez **120.000** fő állandó foglalkoztatottat (részben szakképzetlen munkanélküliekből) is eredményezne, továbbá konzervatív közelítéssel **817,9 Mrd** forint új nettó beruházási érték jönne létre. Ez a jelenlegi építőipari teljesítmény több mint fele, amely a nemzeti vagyon gyarapodásához közvetlenül járul hozzá.

Államháztartási oldalon **53 Mrd** forintnyi ÁFA bevétel jönne létre, és **130,9 Mrd** forintnyi társasági adó (12% profithányad nyomán). Az SZJA és egyéb, legális munkabér utáni közteher bevételek: **161 Mrd** forintot tennének ki, és **20,8 Mrd** forint plusz iparüzési adóbevétel is keletkezne.

A javaslatok megvalósítása a KEHOP-ból vagy a Zöldgazdaság Finanszírozási Rendszerből 11,06 Mrd forint 20%-nyi A, A+ épület esetén, az Új Otthonteremtési Hitel finanszírozási költsége 10,1 Mrd forint lenne.

**Az Új Otthonteremtés nettó kalkulált költségvetési eredménye 2020-ban: 276,5 Mrd forint.**

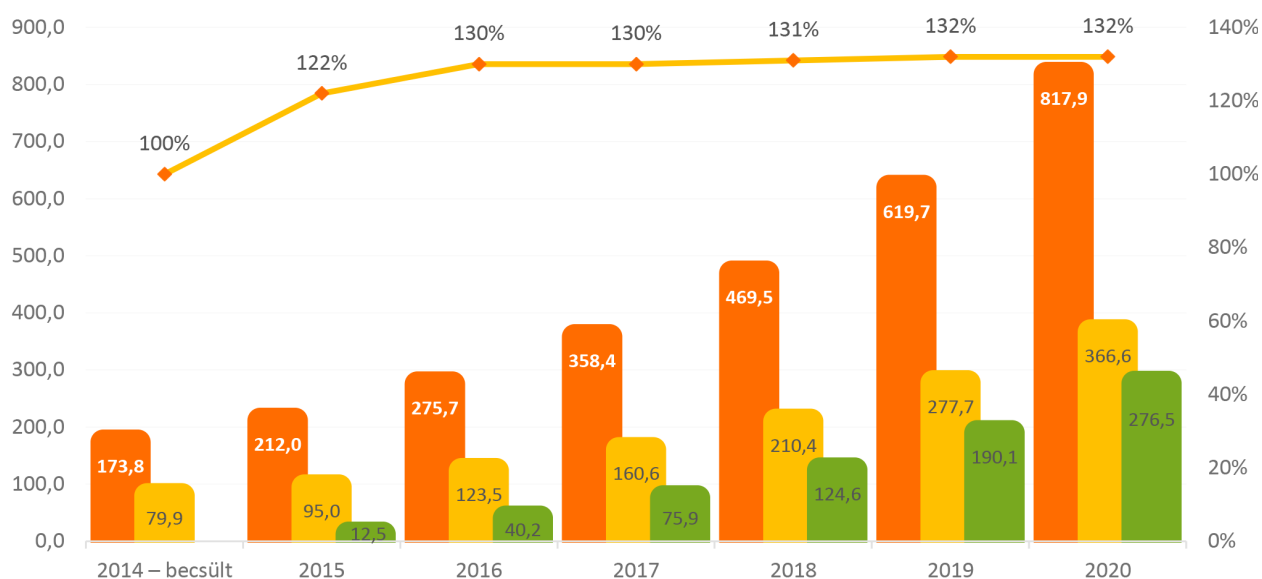
A javaslatcsomag letölthető a MÉASZ weboldaláról: [www.measz.hu](http://www.measz.hu)

#### **HÁTTÉRINFORMÁCIÓK:**

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



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



**MÉASZ szakértői konszenzuson alapuló nettó új beruházási érték, 66,5-33,5% TH-CSH arányokkal - Mrd forint**

**Államháztartási bevételek összesen**

**Minimális államháztartási többletbevétel, a becst 2014-es államháztartási bevételekhez képest, az Új Otthonteremtési Hítel finanszírozási költségével**

**Új lakások előző évhez képest – növekedési ráta 2014-es prognózis bázisára vetítve (8500 db)**



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

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

A MÉASZ Építéspolitikai Munkacsoportjában, az Új Otthonteremtés javaslatcsomag elkészítésében részt vett szervezetek

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

**Magyar Építőanyag és Építési Termék Szövetség**

1034 Budapest, Bécsi út 120. :: +36 1 201-6682 :: [www.measz.hu](http://www.measz.hu) :: [iroda@measz.hu](mailto:iroda@measz.hu)



**A Magyar Építőanyag és Építési Termék Szövetség (MÉASZ)** célja a hazai építőanyag- és építési termék gyártók piaci és szabályozási környezetének fejlesztésének elősegítése társadalmi együttműködésekkel, szakmai érdek-képviseléssel, valamint kommunikáción keresztül. A MÉASZ nonprofit szakmai, politikailag semleges szervezetként elkötelezett az innovatív és energiahatékony építési beruházások megvalósításáért és a meglévő épített környezet korszerűsítéséért. A hazai építőanyag- és építési termék gyártók kulcs szerepet töltenek be a K+F, oktatás és a foglalkoztatás fenntartásáért és fejlesztéséért mind a gyártói iparágban, mind pedig a szélesebb értelemben vett építésgazdaságban.

További információ:

Szarka László  
ügyvezető

Magyar Építőanyag és Építési Termék Szövetség  
Email: [ugyvezeto@measz.hu](mailto:ugyvezeto@measz.hu)  
Mobil: +36 70 2745541