

TLE Közlemény: Lakásépítések 2014. év I-III. negyedév
Budapest, 2014.11.04.



A fiatalok szerint lakás nélkül nincs jövőkép

Pozitív az elmozdulás, de még mindig évszázados mélyponton a lakásépítési adat: 2014. I-III. negyedévében 5.168 db. lakás épült.

A fiatalok körében nyáron végzett kutatásaink megerősítették, hogy a fiatalok korábban alapítanának családot, vállalnának gyermeket, és nagyobb eséllyel Magyarországon képelnék el a jövőjüket, ha támogatást kapnának a minőségi lakhatás megteremtéséhez.

Az Orbán-kormány első négy évében elmaradt az otthonteremtési program beindítása. Az elmúlt hónapokban Rogán Antal, a Fidesz frakcióvezetője (részletek [itt](#)) és Varga Mihály, nemzetgazdasági miniszter (részletek [itt](#)) is utalt rá, hogy ősztől konkrét kormányzati intézkedések várhatók az otthonteremtésben. Ezzel összefüggésben beindult 1 milliárd forint keretösszeggel a lakossági kazáncsere (részletek [itt](#)) és 1,1 milliárd forint keretösszeggel a lakossági homlokzati nyílászáró-csere pályázat (részletek [itt](#)). Ezeket pozitív intézkedéseknek tartjuk, de továbbra is szükséges egy átfogó, érdemi lakásépítési, lakásfelújítási, bér lakásépítési program beindítása.

Szükséges, hogy a programok előkészítésére, koordinálására kormányzati szinten Otthonteremtési Tanácsadó Testület alakuljon. (részletek [itt](#))

A fiatalok körében nyáron végzett kutatásaink megerősítették, hogy a fiatalok korábban alapítanának családot, vállalnának gyermeket, és nagyobb eséllyel Magyarországon képelnék el a jövőjüket, ha támogatást kapnának a minőségi lakhatás megteremtéséhez. (részletek [itt](#))

2014. I-III. negyedévében 5.168 db lakás épült Magyarországon, ami 27 százalékos emelkedést jelent az egy évvel korábbihoz képest.

Amennyiben ez a trend egész évben kitartana, 2014-ben közel 10.000 lakás épülhetne fel. Ez azonban még mindig csak arra lenne elég, hogy a hazai lakásállomány (4,39 millió) hozzávetőleg 400 évente újuljon meg. A 100 éves megújulási ütemhez évi 43.000 db lakást kellene építeni.

2014. I-III. negyedévében a kiadott lakásépítési engedélyek száma 6.947 db. volt. Ez 30%-os növekedést jelent a 2013. I-III. negyedéves adatokhoz képest.

Az új lakások száma **jelentős területi különbségeket** mutat. **Az összes lakás közel fele (2553) Közép-Magyarországon épült.** Ezen kívül csak Győr-Moson-Sopron megyében figyelhető meg nagyobb arányú építési tevékenység, itt megközelítette a 700-at a használatba vett lakások száma, s több lakás építését tervezik, mint a fővárosban vagy Pest megyében. 2013 első kilenc hónapjával összevetve idén eddig 9%-kal kevesebb lakás épült a megyei jogú városokban és 44, illetve 56%-kal több a kisebb városokban és a községekben. Budapesten ugyanekkor 31%-kal nőtt az átadott lakások száma. Budapesten 1474, Győrben 245 lakás épült, emellett csak Debrecenben és Siófokon vettek 100-nál több új lakást használatba. Észak-Magyarországon, Dél-Alföldön és Észak-Alföldön a lakásépítés csökkent (59, 70 és 98%-ra).

Az év első kilenc hónapjában **kiadott 6947 új lakásépítési engedély** száma 34%-kal meghaladja a használatba vett lakásokét, és 30%-kal több mint a megelőző év azonos időszakában. Minden településtípusban és minden régióban **több lakás építését tervezik** a megelőző év azonos időszakához képest. Az összes engedély 36%-át Közép-Magyarországon, 29%-át Nyugat-Dunántúlon adták ki. A Győr-Moson-Sopron megyében mért 69%-os növekedés lényegében három településre koncentrálódik: Győrben 521, Rajkán 340, Sopronban 281 új lakás építését engedélyezték.

2014 első három negyedévében az **építetőkör** összetétele megváltozott az egy évvel korábbihoz képest: a természetes személyek által épített lakások aránya 57-ről 61%-ra nőtt, a vállalkozások által építettek pedig 40-ről 38%-ra csökkent. Ugyanakkor Budapesten az összes lakás 67%-át építették vállalkozók. A tárgyidőszakban mindössze 71 lakás épült önkormányzati megbízásból.

Az új lakások **építési célok** szerinti megoszlását jellemzi, hogy a saját használatra épült lakások aránya nőtt (53-ról 58%-ra), az értékesítésre épült lakásoké (42-ről 39%-ra) csökkent, bérbeadásra 3% épült. Kivitelezői csoportok szerint a jogi személyiségű gazdasági társaságok a használatba vett lakások 64, az egyéni vállalkozások pedig 29%-át építették (az előző év azonos időszakában 63, illetve 26% volt ez az arány).

Az újonnan épült lakóépületek között az új **családi házak** aránya 58, a többszintes, többlakásos épületeké 38, a lakóparki lakásoké változatlanul 2% volt.

2014 első kilenc hónapjában a használatba vett lakások **átlagos alapterülete** 102 m² volt, gyakorlatilag ugyanannyi, mint egy évvel korábban. A 100 m²-esnél nagyobb lakások aránya 41%-ot tesz ki, akárcsak az előző év azonos időszakában, és a 60 m² alatti lakások aránya is közel változatlan (27-ről 28%-ra nőtt) maradt.

A vizsgált időszakban 858 **lakás szűnt meg**, ebből 183 önkormányzati tulajdonú volt.

A kiadott új építési engedélyek alapján 3826 **lakóépület** és 3889 **nem lakóépület** építését tervezik, ez rendre 13, illetve 2%-os növekedést jelent.

A lakásprogram indokai, hatásai

A lakásállomány megújításához felelős, **hosszú távú lakásprogram** szükséges. Ez a lakosság és a hazai építőipar érdeke is. 10 ezer lakás felépítése hozzávetőleg 44 ezer embernek ad munkát. Jelenleg legalább évi 30 ezer lakásépítés hiányzik. Ez több mint 120 ezer megszűnt munkahelyet, egyben ennyi **új munkahely lehetőségét** jelenti.

Fontos lenne, hogy a kormány tűzzön ki **lakásépítési, lakásfelújítási célszámokat, legyen érdemi elképzelése** a lakosság életkörülményeit alapvetően érintő lakáskörülmények fejlesztéséről. A témával kapcsolatos, folyamatosan bővülő információkat megtalálják a <http://www.igylakunk.hu/> helyen.

A lakásépítésekre nem a lakásszám növelése, hanem a **lakásállomány minőségi megújítása** miatt van szükség. A felújítások és a helyettesítő új építések egyaránt fontosak. A mai magyar lakásállomány nem alkalmas arra, hogy 400 évig fennmaradjon.

A KSH által kimutatott „nem lakás célra” használt lakások nem jelentenek megoldást. Ezek részben irodák, részben üdülő településeken idényszerűen lakot nyaralók. Ebben a kategóriában szerepelnek a feketén kiadott és „nem lakottnak” jelentett lakások is. A nem lakott lakások közül 162 ezer db 1946 előtt épült, 90 ezer db pedig komfort nélküli, vagy ennél is rosszabb állapotú, jórészt gazdaságosan fel sem újítható. Ez az állomány nem oldja meg a hazai lakásállomány problémáját.

A lakásállományon belül 583.489 db olyan lakás van, amelynek a falazata vályog vagy sár, ezek minőségéről nincsen közelebbi adat.

Külföldi példát nézve, lakosságarányosan Ausztriában hozzávetőlegesen hatszor annyi lakás épül, mint Magyarországon.

Javaslatok

Négy javaslatot fogalmaztunk meg a lakásépítések, lakásfelújítások érdemi élénkítésére, amelyek nem igényelnek hazai költségvetési pénzeket:

1./ A 2014-2020-as uniós támogatási időszak jelenleg folyó tervezése során el kellene érni, hogy a következő hét évben épületenergetikai, településfejlesztési, munkaerő mobilitási céllal az **uniós forrásokból a lakásfelújításokra, lakásépítésekre is jusson.**

2./ Szükséges lenne egy épületenergetikai program egyeztetése az EIB-vel. Lehetőség van rá, hogy épületenergetikai céllal építésre és felújításra EIB- (Európai Beruházási Bank) források kerüljenek bevonásra, amelyekkel hazai költségvetési támogatás nélkül, **alacsony kamat mellett, forint alapon, hosszú távú lakáshitel** bevezetésére lenne mód. Szükséges lenne továbbá, hogy az MNB a Növekedési Hitelprogram kedvezményes forrásait biztosítsa a lakásépítést, lakásfelújítást vállaló családok számára is.

3./ Szükséges lenne továbbá, hogy a Kormány a **SZOCPOL-támogatást olyan szintre emelje, hogy az energia hatékony, legális lakásépítések áfa-tartalmát jutassa vissza az építkező, új lakást vásárló gyermekes családoknak.** A jelenlegi SZOCPOL mértéke még az áfa összegét sem adja vissza támogatásként, ilyen támogatás mellett nem működik a rendszer.

4./ A lakásépítésekkel, lakásfelújításokkal foglalkozó **központi hivatalra vagy kormánybiztosra** lenne szükség. A KSH számaiból az látszik, hogy évszázados mélyponton van a lakásépítések száma. Az elmúlt évtizedekben nem volt kiszámítható a kormányzatok lakásfejlesztési politikája. Kormányzati szinten megalakított Otthonteremtési Tanácsadó Testület alkalmas lehet kormányzati lakásprogram program megalapozására, koordinálására.

Bővebb elemzésünket a mellékletben olvashatják.

Üdvözzel:

Társaság a Lakásépítésért, Lakásfelújításért Egyesület
www.lakasepitesert.hu

Látogassa meg a www.igylakunk.hu oldalunkat!

Kövesse a <https://www.facebook.com/igylakunk.hu> közösségi híreit!

Nézze meg rövid összefoglaló prezentációnkat: <http://www.igylakunk.hu/index.php/galeria/tenyek-adatok> !