

Közlemény – elemzés

Társaság a Lakásépítésért, Lakásfelújításért Egyesület

www.lakasepitesert.hu
<http://www.igylakunk.hu/>



Budapest, 2015.02.24.

Lakásépítések 2014. év

Tartalom:

- 1./ „Lakásépítések, építési engedélyek, 2014. I-IV. negyedév”, KSH jelentés rövid értékelése
- 2./ Korábbi időszakok lakásépítési adatai
- 3./ EU kitekintés
- 4./ Kormányzati intézkedések szükségessége
- 5./ Javasolt Kormányzati intézkedések
- 6./ Javaslataink kiemelt programokra
- 7./ Javaslatainak alapját képező uniós célkitűzések, politikák

Mellékletek:

1. sz.: Fiatalok lakástervei – TLE-kutatás, 2014.
<http://www.igylakunk.hu/blogok/item/360-a-fiatalok-lakasalmi-tavol-esnek-a-realitastol>
<http://www.lakasepitesert.hu/?menu=tanulmanyok>

Egyetemisták otthonteremtési kilátásai – TLE-kutatás, 2014.
<http://www.igylakunk.hu/blogok/item/444-egyedul-nem-megy-egyetemistak-otthonteremtesi-kilatasaikrol>
<http://www.lakasepitesert.hu/?menu=tanulmanyok>
2. sz.: EU-források bevonása az energiahatékony és fenntartható építés számára: építőipari élénkítés érdemi költségvetési források nélkül a 2014-2020 közötti ciklusban
/Szakmai szervezetek közös kezdeményezése/
http://www.lakasepitesert.hu/upload/EU_forrasok_energiahatekony_epites_2012_11_06.pdf
3. sz.: EURÓPÁNAK AKTÍV LAKÁSPOLITIKÁRA VAN SZÜKSÉGE!
(Társaság a Lakásépítésért Egyesület, 2012)
http://www.lakasepitesert.hu/upload/Europanak_aktiv_lakaspolitikara_van_szuksege_2012_10_18_TLE.pdf
4. sz.: Tények, adatok, javaslatok képekben
<http://www.igylakunk.hu/galeria/tenyek-adatok>
5. sz.: A hazai lakóházak képekben
<http://www.igylakunk.hu/galeria/magyar-lakohazak-kepekben>
6. sz.: Pártok lakásprogramjai a 2014. évi választásokra
<http://www.igylakunk.hu/>

7. sz.: Lakásügy a facebookon
<https://www.facebook.com/igylakunk.hu>

1. „Lakásépítések, építési engedélyek, 2014. I-IV. negyedév”, KSH-jelentés rövid értékelése

1.1 A KSH adatai szerint 2014. I-IV. negyedévében **8358 db lakás épült**, 15 %-kal több mint 2013-ban.

Az **építési engedélyek** száma **9633 db** volt, ez 28 %-os emelkedést jelent.

1.2. A 2013-2014-es adatok összehasonlítása

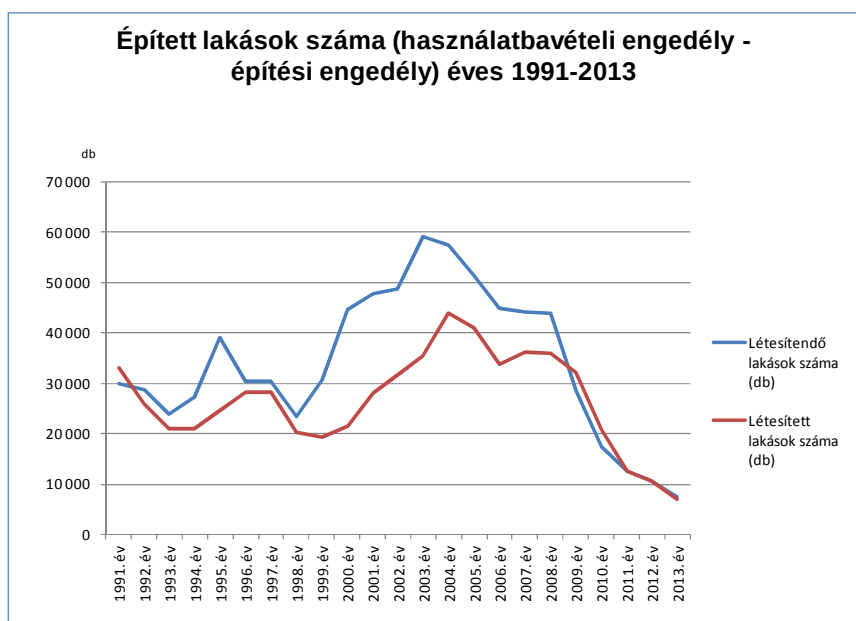
Építési és használatbavételi engedélyek 2013-2014				
		2013. év (db)	2014. év (db)	%-os változás
I. negyedév	Építési engedély	1 383	1 654	19,60
	Használatbavételi engedély	1 123	1 692	50,67
II. negyedév	Építési engedély	2 018	2 355	16,70
	Használatbavételi engedély	1 557	1 573	1,03
III. negyedév	Építési engedély	1 926	2 938	52,54
	Használatbavételi engedély	1 397	1 903	36,22
IV. negyedév	Építési engedély	2 209	2 686	21,59
	Használatbavételi engedély	3 216	3 190	-0,81
Összesen	Építési engedély	7 536	9 633	27,83
	Használatbavételi engedély	7 293	8 358	14,60

Háttérként: a 2012-2013-as adatok összehasonlítása:

Építési és használatbavételi engedélyek 2012-2013				
		2012. év (db)	2013. év (db)	%-os változás
I. negyedév	Építési engedély	2 146	1 383	-35,55
	Használatbavételi engedély	2 444	1 123	-54,05
II. negyedév	Építési engedély	2 742	2 018	-26,40
	Használatbavételi engedély	2 019	1 557	-22,88
III. negyedév	Építési engedély	2 906	1 926	-33,72
	Használatbavételi engedély	2 046	1 397	-31,72
IV. negyedév	Építési engedély	2 806	2 209	-21,28
	Használatbavételi engedély	4 051	3 216	-20,61
Összesen	Építési engedély	10 600	7 536	-28,91
	Használatbavételi engedély	10 560	7 293	-30,94

Forrás: KSH

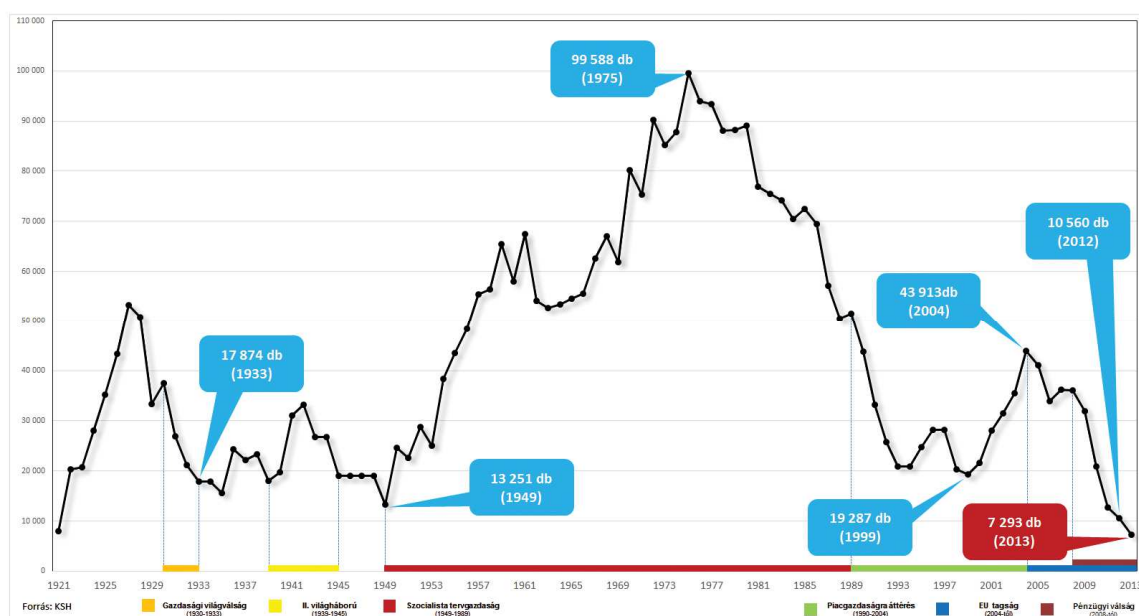
2. Korábbi időszakok lakásépítési adatai



	Létesítendő lakások száma (építési engedélyek) (db)	Létesített lakások száma (használatbavételi engedélyek) (db)
1991. év	29 896	33 164
1992. év	28 659	25 807
1993. év	23 848	20 925
1994. év	27 152	20 947
1995. év	39 053	24 718
1996. év	30 462	28 257
1997. év	30 474	28 130
1998. év	23 442	20 323
1999. év	30 577	19 287
2000. év	44 709	21 583
2001. év	47 867	28 054
2002. év	48 762	31 511
2003. év	59 241	35 543
2004. év	57 459	43 913
2005. év	51 490	41 084
2006. év	44 826	33 864
2007. év	44 276	36 159
2008. év	43 862	36 075
2009. év	28 400	31 994
2010. év	17 353	20 823
2011. év	12 488	12 655
2012. év	10 600	10 560
2013. év	7 536	7 293
2014. év	9 633	8 358

Forrás: KSH

2.1. Az elmúlt kilencven év lakásépítései:



A KSH szerint az 1933-as világválság idején is több lakás épült Magyarországon, mint 2013-ban. 15 ezres szint alatti lakásépítésre 1933-ban és 1925-ben volt példa. A világháború alatt, 1943-ban például majdnem 27 ezer lakás épült.

3. EU kitekintés

Tagállami adatok összehasonlítása - 2011

Lakásépítési indikátorok (2011)	AT / Ausztria	DE / Németország	FR / Franciaország	PL / Lengyelország	CZ / Cseh Köztársaság	HU / Magyarország	BG / Bulgária	RO / Románia
Lakosság (millió fő)	8,420	81,800	63,100	38,100	10,500	9,980	7,369	21,414
GDP (Mrd. EUR)	301	2 571	1 997	370	155	101	38	136
GDP / lakosság (EUR)	35 671	31 428	31 646	9 716	14 748	10 069	5 157	6 351
Építési engedélyek (db)	43 100	200 100	507 700	184 100	39 700	12 500	12 800	42 200
Építési engedély / 1 000 lakos	5,12	2,45	8,05	4,83	3,78	1,25	1,7	2,0
Újépítésű lakásadatok (db)	38 400	160 000	336 000	131 100	28 600	12 700	15 800	62 500
Lakásépítés / 1 000 lakos	4,56	1,96	5,33	3,44	2,72	1,27	2,1	2,9
Lakásállomány (millió db)	4,059	37,920	32,699	13,665	4,359	4,383	3,789	8,385
Lakásépítés (a lakásállományhoz képest %)	0,95%	0,42%	1,03%	0,96%	0,66%	0,29%	0,42%	0,75%

Forrás: Euroconstruct June 2012, RO, BG: statisztikai évkönyvek 2010

Piaci lakáshitel kamatok THM (%)

Ország	AT	DE	FR	PL	CZ	HU	BG	RO
THM % (kamat + költség)	3,4%	4,0%	4,4%	7,0%	4,5%	12%	8,8%	9,5%

Forrás: TLE

Lakásépítés, lakásfelújítás Áfa (%)

Ország		AT	DE	FR	PL*	CZ	HU	BG	RO
Lakásépítés	Anyag	20%	19%	19,6%	n.a.	20%	27%	20%	24%
	Munkadíj	20%	19%	19,6%	n.a.	20%	27%	20%	24%
Lakásépítés (szociális)	Anyag	20%	19%	7%	n.a.	20%	27%	20%	5%
	Munkadíj	20%	19%	7%	n.a.	14%	27%	20%	5%
Lakásfelújítás	Anyag	20%	19%	7%	n.a.	20%	27%	20%	24%
	Munkadíj	20%	19%	7%	n.a.	20%	27%	20%	24%
Lakásfelújítás (szociális)	Anyag	20%	19%	7%	n.a.	20%	27%	20%	24%
	Munkadíj	20%	19%	7%	n.a.	14%	27%	20%	24%

Forrás: TLE, *PL: 8% / 23%

4. Kormányzati intézkedések szükségessége

A lakásügyi kormányzati intézkedések alapjait 2011. év végén a lakásépítési támogatásokról szóló 256/2011. sz. kormányrendeletben (új szocpol rendelet), az otthonteremtési kamattámogatásról szóló 341/2011 sz. kormányrendeletben, valamint a 1331/2011 számú kormányhatározatban előre vetített intézkedések fektették le. A bankoknál fokozatosan került bevezetésre és vált elérhetővé a lakásépítési támogatás (új SZOCPOL), valamint a kamattámogatásos hitelek. Ezek érdemben nem működtek.

2015-től kibővített célokkal és feltételekkel vehető igénybe a SZOCPOL és az otthonteremtési kamattámogatás, a 2015. július 1-jétől igényelhető családi otthonteremtési kedvezmény pedig már használt lakás vásárlására és lakásbővítésre is felhasználható lesz, és egy meglévő vagy vállalt gyermek után is kérhető, mértéke azonban továbbra sem elegendő ahhoz, hogy a kisjövedelmű, korlátozott hitel- és fizetőképességű gyermekes családok számára elegendő segítséget nyújtson a méltó lakhatás megteremtéséhez. Az átalakított rendszerben az igényelhető támogatás mértéke továbbra sem adja vissza még az áfa összegét sem, így nem várható, hogy működőképpé váljon.

Az energiahatékonysági célokkal összhangban lévő lakásfejlesztések (felújítások, építések) támogatására a 2014-2020 közötti időszakban uniós forrásokból is lesz lehetőség, amennyiben a tagállam ezeket az intézkedéseket betervezte az operatív programjaiban.

A lakásépítések támogatásáért cserébe kap az ország: a támogatásokat meghaladó költségvetési bevételeket, energiahatékony, minőségi, legális építéseket; demográfiai ösztönző programot; munkahelyeket; jobban működő építőipart; a hazai kkv-k pedig megbízásokat. A lakásépítések támogatása rendszerint kis támogatás intenzitású (jellemzően a teljes bekerülés 10-15%-a). A lakásépítések támogatása már az áfa-ban megtérül a költségvetésnek.

A lakásépítési ágazat visszaesése mellett nehezen látszanak teljesíthetőnek a **foglalkoztatási** célkitűzések. 10 ezer lakás felépítése hozzávetőleg 44 ezer embernek ad munkát.

A lakásépítések alacsony száma a lakásépítési ágazat (beleértve: hazai anyaggyártás, kereskedelem, tervezés, kivitelezés, ingatlanforgalmazás, finanszírozás) további leépülését, az ebből a szegmensből eredő **költségvetési bevételek elmaradását** vonja magával.

5. Javasolt Kormányzati intézkedések

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

- 1./ Fontos lenne minél több **európai uniós forrás** felhasználása a 2014-2020-as uniós támogatási időszakban az energetikai lakásfelújításokra, energiahatékony lakásépítésekre, valamint közösségi energiahatékony bérlakásépítésekre.

- 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. A SZOCPOL bővítésének alternatívája lenne, ha a lakásépítésekkel kapcsolatos áfát a jelenleginél lényegesen alacsonyabb szintre csökkentené a kormány. Az Ingatlanfejlesztési Kerekasztal komplett tanulmányt állított össze a lehetséges áfacskökkentés pénzügyi-gazdasági hatásaival kapcsolatban.
- 4./ A lakásépítésekkel, lakásfelújításokkal foglalkozó **központi hivatalra vagy kormánybiztosra** lenne szükség. A KSH számaiból az látszik, hogy továbbra is rendkívül alacsony a lakásépítések száma. Az elmúlt évtizedekben nem volt kiszámítható a kormányzatok lakásfejlesztési politikája. A kormányzati munkamegosztásban **világosan meg kell határozni**, továbbá a szakmai és piaci szereplők számára ismertté is kell tenni a lakáspolitikáért felelős kormányzati szereplőt, javaslatunk szerint kormánybiztost. Kormányzati szinten megalakított Otthonteremtési Tanácsadó Testület alkalmas lehet a kormányzati lakásprogram megalapozására, koordinálására.

6. Javaslataink kiemelt programokra

Az épületek felújításának, építésének támogatására „Nemzeti Energiahatékonysági Program” és „Nemzeti Településfejlesztési Program” indítását javasoljuk. Ezek összeegyeztethetőek az EU 2014-2020-as célkitűzéseivel.

6.1. Nemzeti Energiahatékonysági Program indítása

Épületek felújítása

- Közepületek
- Magánépületek

Építés

- Közepület
- Magánépület

Érdemes lenne integrálni a hazai és az uniós forrásból finanszírozott támogatásokat.

Érdemes lenne finanszírozási konstrukciót kidolgozni az EIB-vel (Európai Befektetési Bank), amely forint alapon, kereskedelmi banki folyósítással, hosszú távon, kedvező (hozzávetőleg 2-3%) THM mellett tenné elérhetővé a programba illeszthető lakáscélú kölcsönöket. Szükséges lenne továbbá, hogy az MNB a Növekedési Hitelprogram kedvezményes forrásait biztosítsa a lakásépítést, lakásfelújítást vállaló családok számára is.

A költség-optimalizált intézkedések érdekében szükséges a helyettesítő új építést a korszerűsítés-felújítás fogalomkörébe vonni, hiszen esetenként nem a felújítás, hanem a helyettesítő új építés a gazdaságos és tartós minőséget hozó megoldás.

"A 4,2 milliós magyarországi épületállomány körülbelül 70 százaléka felújításra szorul, amelyből minden tizedik esetben már új építés lenne indokolt."

<http://www.kormany.hu/hu/nemzeti-fejlesztési-miniszterium/hirek/szakpolitikai-strategia-a-hazai-epuletallomany-energetikai-allapotanak-javitasara>

6.2. Nemzeti Településfejlesztési Program indítása

Épületek felújítása

- Középületek
- Magánépületek

Építés

- Középület
- Magánépület

Ezek a beavatkozások jelentős része komplex városfejlesztési programokon belül, ún. **Integrált Területi Beruházás** (Integrated Territorial Investment, ITI) **részeként** valósítható meg (erre várhatóan a tagállami ERFA források min. 5%-a áll majd rendelkezésre).

Állami, önkormányzati tulajdonú bérlakások építése mindkét programból finanszírozott komplex alprogram lehetne.

7. Javaslatának alapját képező uniós célkitűzések, politikák

Javaslatainkkal az alábbi uniós célok eléréséhez szeretnénk hozzájárulni. Ezek az uniós célok megfelelnek a magyar érdekeknek is:

7.1. Európa 2020 stratégia

(http://ec.europa.eu/europe2020/targets/eu-targets/index_hu.htm)

1. cél: Foglalkoztatás	Biztosítani kell, hogy a 20–64 évesek körében a foglalkoztatottság aránya elérje a 75%-ot.
3. cél: Éghajlatváltozás/energia	Az üvegházhatást okozó gázok kibocsátását 20%-kal csökkenteni kell az 1990-es szinthez képest (vagy akár 30%-kal, ha adottak az ehhez szükséges feltételek).
	A megújuló energiaforrások arányát 20%-ra kell növelni.
	Az energiahatékonyságot 20%-kal kell javítani.
5. cél: Szegénység/társadalmi kirekesztés elleni küzdelem	Legalább 20 millióval csökkenjen azok száma, akik nyomorban és társadalmi kirekesztettségben élnek, illetve akik esetében a szegénység és a kirekesztődés reális veszélyt jelent.

7.2. Az Európai Bizottság szolgálatainak álláspontja Magyarország 2014-2020 évekre szóló Partnerségi Megállapodására és programjai vonatkozásában („Pozíciós Papír”)

General Proposal 2011/0276 (COD),

CORRIGENDUM: Annule et remplace le document COM(2011)615 du 6.10.2011 Concerne: toutes les versions linguistiques

Javaslat

AZ EURÓPAI PARLAMENT ÉS A TANÁCS RENDELETE a Közös Stratégiai Kerethez tartozó Európai Regionális Fejlesztési Alapra, Európai Szociális Alapra, Kohéziós Alapra, Európai Mezőgazdasági Vidékfejlesztési Alapra és Európai Tengerügyi és Halászati Alapra vonatkozó közös rendelkezések megállapításáról, az Európai Regionális

Fejlesztési Alapra, az Európai Szociális Alapra és a Kohéziós Alapra vonatkozó általános rendelkezések megállapításáról és az 1083/2006/EK tanácsi rendelet hatályon kívül helyezéséről

5.1.2. pont, Stratégiai megközelítés: tematikus célkitűzések

erdf proposal 2011/0275 (COD)

Javaslat

AZ EURÓPAI PARLAMENT ÉS A TANÁCS RENDELETE

az Európai Regionális Fejlesztési Alapról és „a növekedést és munkahelyteremtést szolgáló beruházás” célkitűzésről szóló egyedi rendelkezésekről, valamint az 1080/2006/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről

5. cikk Beruházási prioritások

4. tematikus célkitűzés:	Alacsony széndioxid kibocsátású gazdaságra történő áttérés támogatása minden ágazatban
beruházási prioritás:	Az infrastrukturális létesítményekben és a lakásépítési ágazatban az energiahatékonyság és a megújuló energia támogatása
beruházási prioritás:	Alacsony szén-dioxid-kibocsátású fejlesztési stratégiák támogatása városi területeken
6. tematikus célkitűzés:	Környezetvédelem (a városi környezet fejlesztése)
8. tematikus célkitűzés:	A foglalkoztatás és a munkaerő-mobilitás ösztönzése (földrajzi és szakmai mobilitás támogatása)
9. tematikus célkitűzés:	Társadalmi befogadás és a szegénység elleni küzdelem (leromlott városrészek fizikai és gazdasági megújítása, lakhatási problémák megoldása)

7.3. Európai Építőipari Stratégia

(http://ec.europa.eu/enterprise/newsroom/cf/itemdetail.cfm?item_id=6121&tpa=0&tk=&lang=h
u)

1. cél: épület felújítások	az alacsony energiafelhasználású épületeket eredményező felújítások
2. cél: épület építések	az alacsony energiafelhasználású épületek építése
3. cél: ezekhez kedvezményes kölcsön biztosítása	az Európai Befektetési Bank (European Investment Bank, EIB) által rendelkezésre bocsátott, kedvező kamatozású, összesen akár 120 milliárd eurót kitevő kölcsön felvételének ösztönzése.
4. cél: foglalkoztatási célok:	az EU-s munkavállalók több mint 10%-a az építőiparban dolgozik
5. cél: gazdaságfejlesztés	az építőipar az európai gazdaság számára igen lényeges ágazat, amely a GDP csaknem 10%-áért
6. cél: kkv szektor helyzetbe hozása	az építőipar az európai gazdaság számára igen lényeges ágazat, amely főként a mikro- és kisvállalkozásokban húszmillió munkahely megteremtéséért felelős.