

TLE Közlemény: Lakásépítések 2014. I-IV. negyedév
Budapest, 2015.02.24.



Legyen a lakásépítések száma a mindenkori kormány teljesítményének egyik fokmérője

Pozitív az elmozdulás, de még mindig csak az évszázados mélyponthoz képest: 2014-ben 8358 db. lakás épült Magyarországon.

Varga Mihály nemzetgazdasági miniszter tavaly decemberben kijelentette: a kormány célja, hogy 40 ezer lakás épüljön évente Magyarországon (ld. [itt](#)). Ez a célszám akkor lesz tartható, ha rendelkezésre állnak a lakásépítést, bérlakásépítést támogató feltételek, eszközök is.

A lakásállomány minőségi megújítása közérdek, ennek egyik lényeges eleme a lakásépítés. Ezért a lakásépítések száma a mindenkori kormány teljesítményének egyik fontos fokmérője, mutatva a jövő iránti elköteleződését. Egészséges ütem lenne, ha a kormányzati ciklus végére elérnék a 20 ezer lakásépítés/lév szintet.

Átfogó, koherens kormányzati lakásprogram azonban továbbra is várat magára. Szükséges volna a valós egyeztetés a programok előkészítésére. Ennek főuma lehetne a kormányzati szinten megalakítandó Otthonteremtési Tanácsadó Testület. (részletek [itt](#))

Kiírták az Otthon Melege program pályázatait és a társasház-felújítási pályázatot, bemutatták az új szocpol kiterjesztését, azaz a Családi Otthonteremtési Kedvezmények rendszerét, idén januárban bejelentették az otthonteremtési kamattámogatás kedvező változásait – ezektől jelenlegi formájukban érdemi hatás nem várható a lakásépítések emelkedésére.

2014-ben összesen 8.358 db lakás épült Magyarországon, ami 15 százalékos emelkedést jelent az egy évvel korábbihoz képest. Ezeknek mindössze 4 százaléka (293 db.) bérlakás.

Ez azonban még mindig csak arra elég, hogy a hazai lakásállomány (4,39 millió) több mint 400 évente újuljon meg – és messze van a kormány által kitűzött 40 ezer db-tól. (A 100 éves megújulási ütemhez évi 43.000 db lakást kellene építeni.)

2014-ben a kiadott lakásépítési engedélyk száma 9.633 db. volt. Ez 28%-os növekedést jelent a 2013. évi éves adatokhoz képest.

Közép-Magyarországon és a Dunántúlon nőtt az új lakások száma, a keleti országrészben egyelőre nem következett be fordulat.

A használatba vett lakások számának 15%-os emelkedése többéves, folyamatos visszaesésnek vetett véget 2014-ben. Az év során felépített lakások száma azonban továbbra is alacsony, a válságot megelőző 2008. évinek alig egyötöde. A 2013. évi adatokkal összevetve idén a kisebb városokban 24, a községekben 21%-kal több lakás épült. A megyei jogú városokban mindössze 3%-os volt az emelkedés, és Budapesten is az átlagos alatt maradt (13%). A dunántúli régiók mindegyikében átlagot meghaladó, Közép-Magyarországon az átlagossal egyező a növekedés üteme, a keleti régiókban pedig általában csökkent a lakásépítés. A kivételt jelentő Észak-Alföldön a fellendülés egyetlen településre korlátozódik: Debrecen 573 új lakásával a teljes régió lakásépítésének több mint felét teszi ki.

A 2014-ben kiadott 9.633 új lakásépítési engedély 28%-kal több az előző évinél. Minden településtípusban és minden régióban több lakás építését tervezik, mint 2013-ban. Az összes engedély 39%-át Közép-Magyarországon, 27%-át Nyugat-Dunántúlon adták ki. Győr-Moson-Sopron megyében 2122 új lakás építését engedélyezték, többet, mint Budapesten vagy Pest megyében.

2014-ben az **építetőkör** összetétele megváltozott az egy évvel korábbihoz képest: a természetes személyek által épített lakások aránya 57-ről 59%-ra nőtt, a vállalkozások által építettek pedig 40-ről 39%-ra mérséklődött. Budapesten az összes lakás 59%-át építették vállalkozók. A tárgyidőszakban 180 lakás épült önkormányzati megbízásból.

Az új lakások **építési célok** szerinti megoszlását jellemzi, hogy a saját használatra épült lakások aránya nőtt (53-ről 56%-ra), az értékesítésre épült lakásoké (43-ről 41%-ra) csökkent, bérbeadásra 4 százalékkal épült.

Az újonnan épült lakóépületek között az új **családi házak** aránya 57-ről 56%-ra, a többszintes, többlakásos épületeké 39-ről 35%-ra csökkent, a lakóparki lakásoké 1-ről 7%-ra nőtt.

A vizsgált időszakban 1.724 **lakás szűnt meg**, ebből 315 önkormányzati tulajdonú volt.

A kiadott új építési engedélyek alapján 5.132 **lakóépület** és 5.033 **nem lakóépület** építését tervezik. A lakóépületek esetében ez 15%-os bővülés, a nem lakóépületeknél 6%-os visszaesés.

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 kormánynak **legyen érdemi elképzelése** a lakosság életkörülményeit alapvetően érintő lakáskörülmények fejlesztéséről. A témával kapcsolatos, folyamatosan bővülő információkat megtalálják a <http://www.igylakunk.hu/> helyen.

A lakásépítések 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 több mint 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 ötször annyi lakás épül, mint Magyarországon.

Javaslatok

Négy javaslatot fogalmaztunk meg a lakásépítések, lakásfelújítások érdemi élénkítésére, amelyek nem igényelnek 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.

Bővebb elemzésünket a mellékletben olvashatják.

Üdvözléssel:

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> !