

Közlemény – elemzés

Budapest, 2022.07.29.

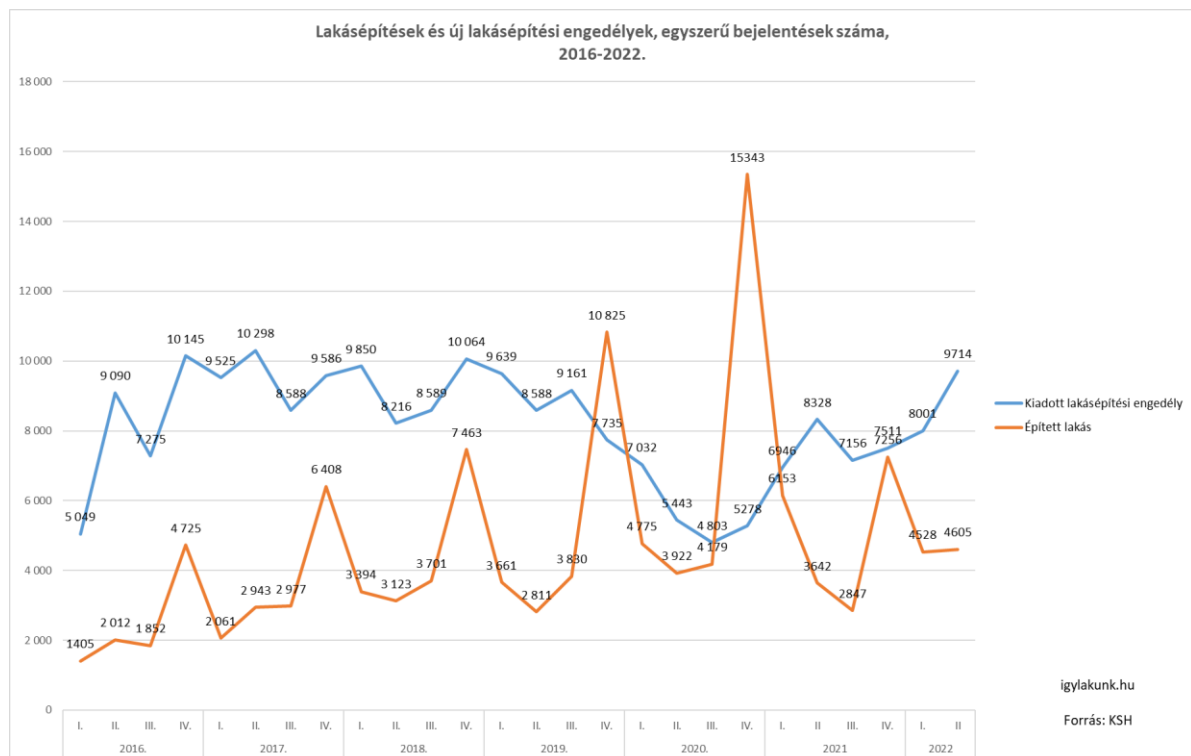


Lakásépítések 2022. I. félév

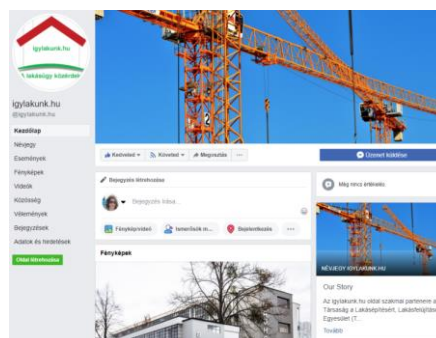
A „Lakásépítések, építési engedélyek, 2022. I. félév” KSH-jelentés rövid értékelése

2022 I. félévében 9.133 új lakás épült, 6,8%-kal kevesebb az egy évvel korábbinál. A kiadott építési engedélyk és egyszerű bejelentések alapján építendő lakások száma 17.715 volt, 16%-kal több, mint 2021 azonos időszakában.

2022. II. negyedében 26%-kal több lakás épült és 17%-kal több építési engedélyt adtak ki, mint az I. negyedben.



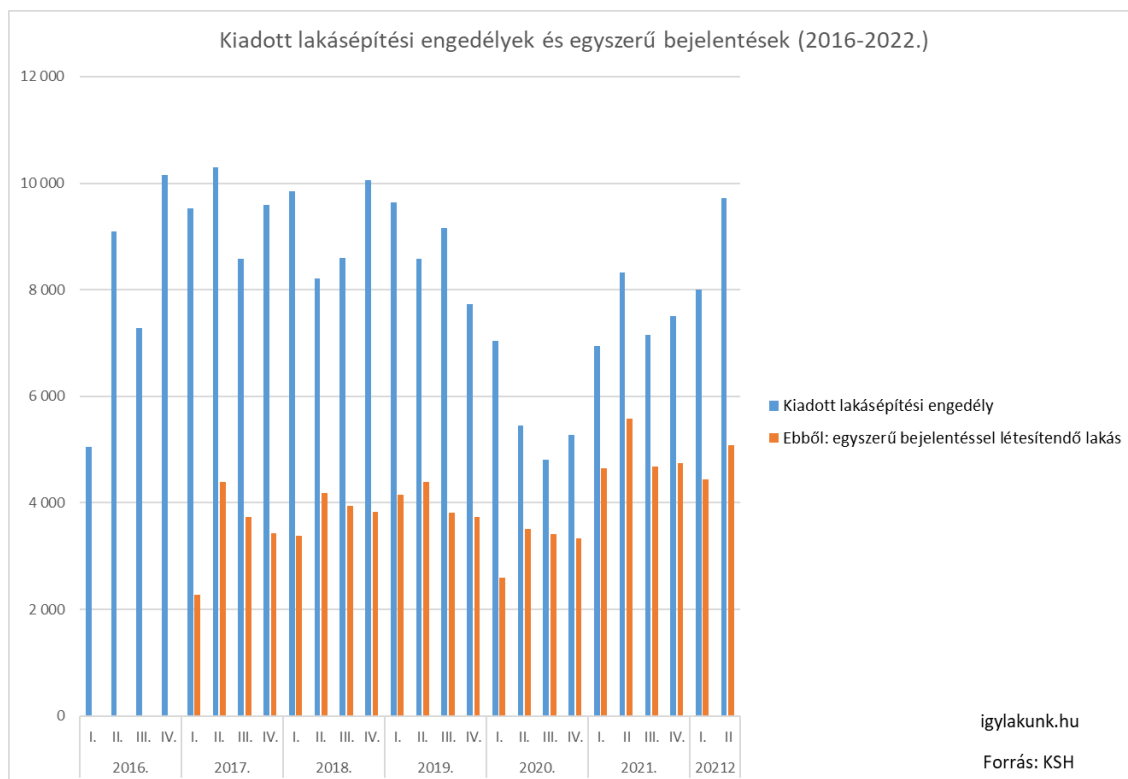
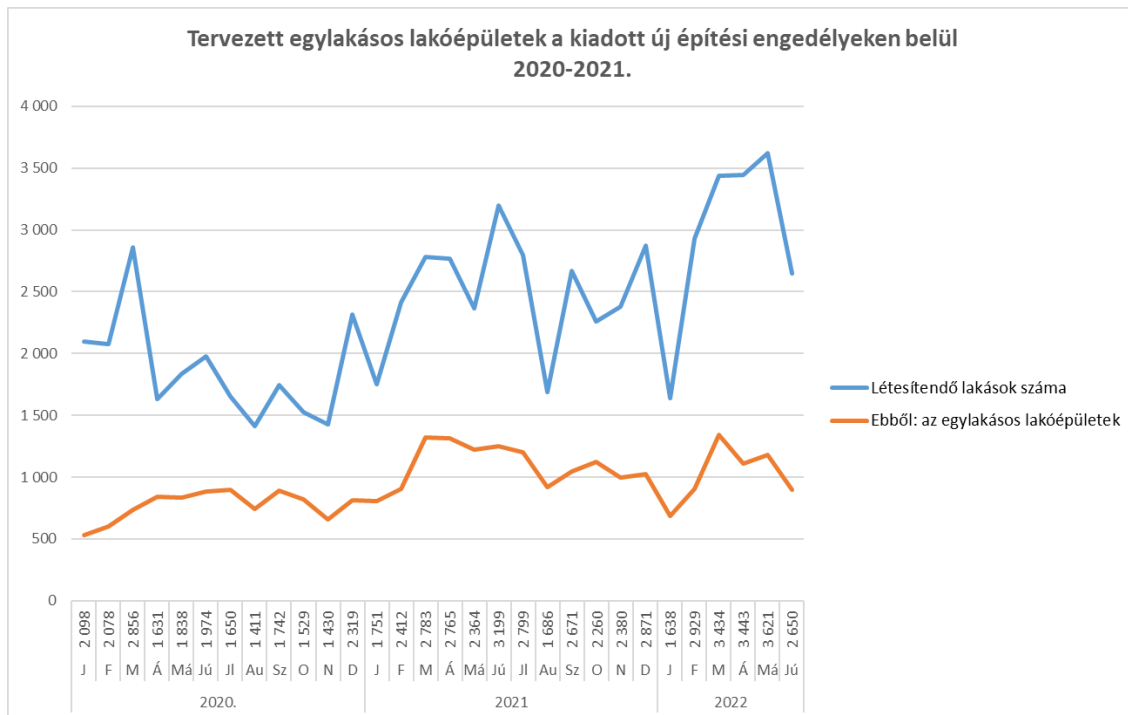
igylakunk.hu

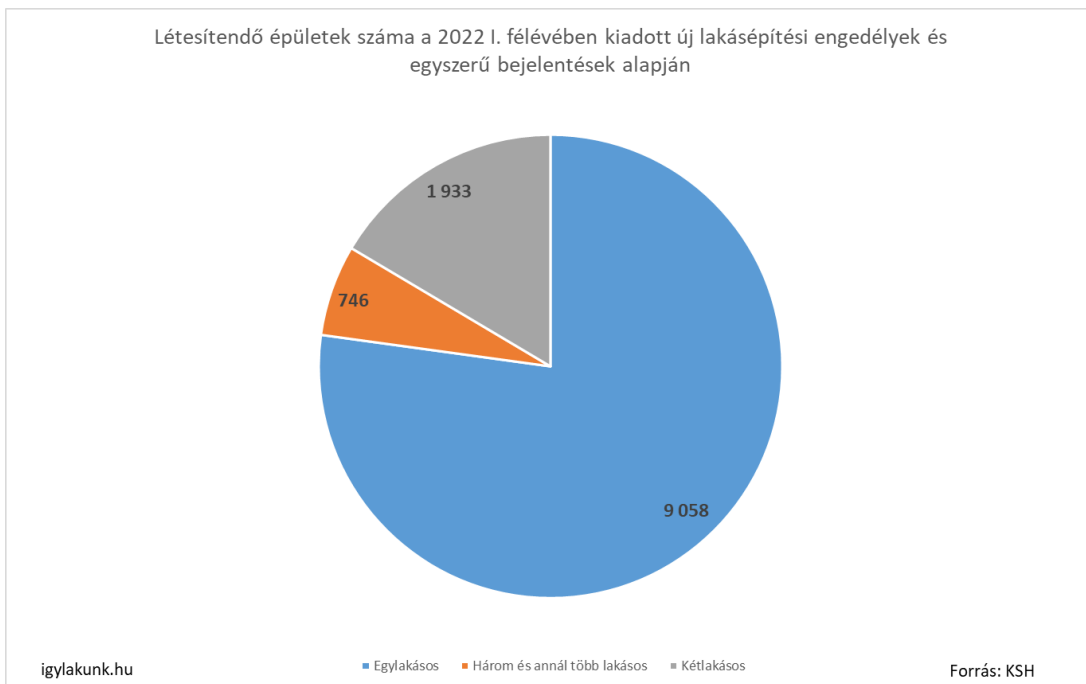


[facebook/igylakunk.hu](https://www.facebook.com/igylakunk.hu)

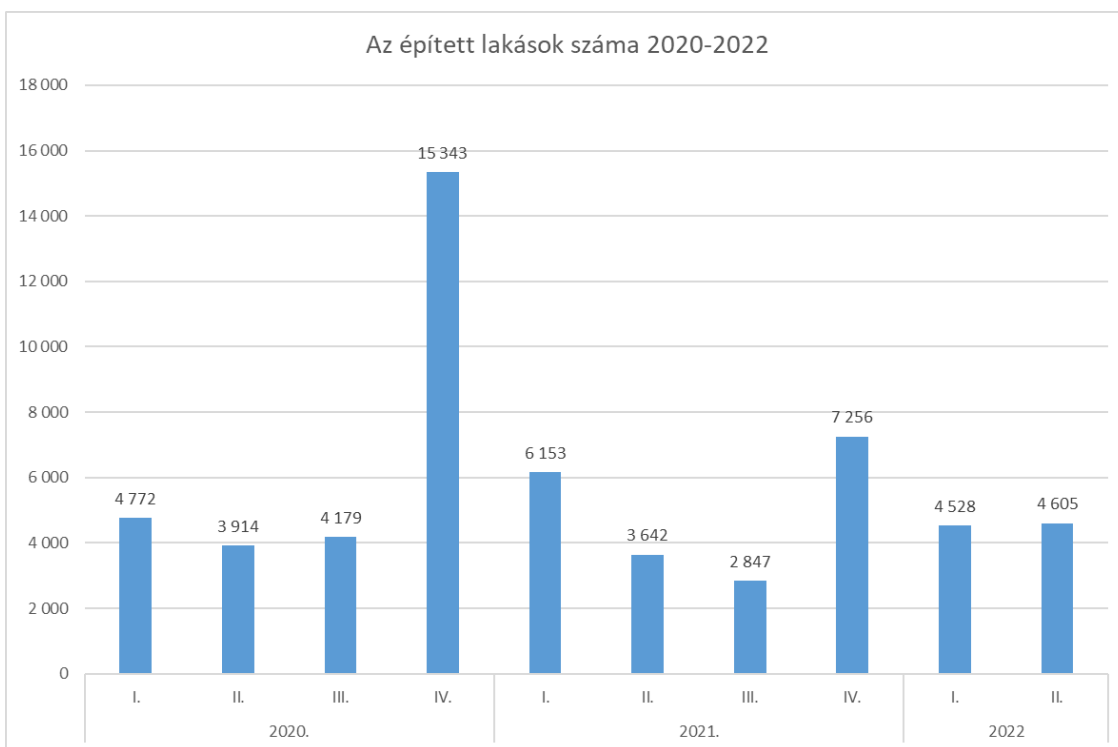
A kiadott új engedélyek és egyszerű bejelentések száma 2020. harmadik negyedéve óta emelkedik, és 2022-ben további növekedést láthattunk. Az idei első félévben az új engedélyek száma csaknem duplája az átadott lakások számának.

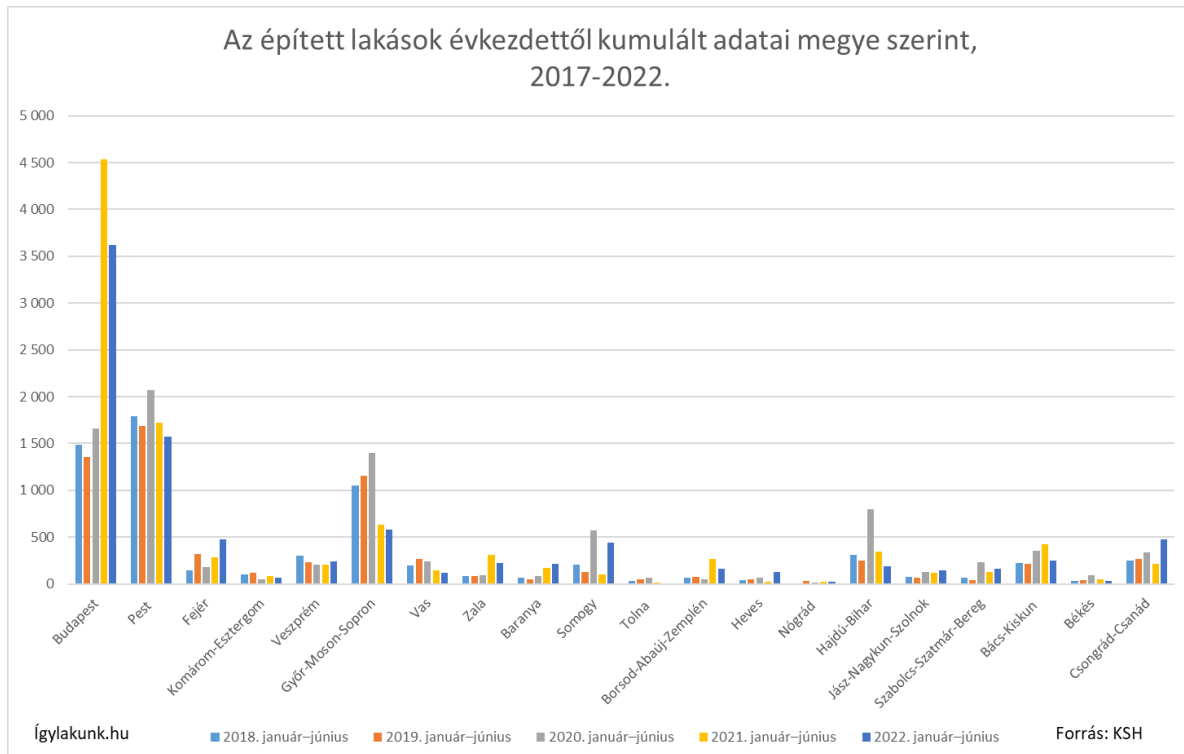
A tervezett egylakásos épületek aránya az év elejéhez képest jelentősen csökkent.





A lakásépítések összességében száma tovább csökkent, elsősorban Budapesten. A kisebb településeken nőtt a használatba vett lakások száma.





A KSH szerint 2022 I. félévében az előző évhez azonos időszakához képest:

- Budapesten 3.621 lakást vettek használatba, 20%-kal kevesebbet a 2021. I. félévinél. A megyei jogú városokban lényegében stagnált az új lakások száma (-1,5%), a kisebb településeken viszont nőtt: a többi városban 6,7, a községekben 10%-kal több új lakást vettek használatba, mint az előző év azonos időszakában.
- A természetes személyek lakásépítései közel másfél éve tartó visszaesése megállt. Az általuk építtetett lakások száma 5,6%-kal nőtt, a vállalkozások által építtetetteké 14%-kal csökkent 2021 I. félévéhez képest. A természetes személyek élénkítő lakásépítési tevékenysége a kisebb városokra és a községekbe korlátozódott, miközben a vállalkozói lakásépítések mindegyik településkategóriában, különösen Budapesten maradtak el az egy évvel korábbtól.
- Az új lakóépületekben használatba vett lakások 40%-a családi házban, 47%-a többlakásos épületben, 11%-a lakóparkban található. A családi házak aránya mintegy 7, a lakóparki lakásoké közel 10 százalékponttal nőtt, a többlakásos épületekben átadottaké viszont 17 százalékponttal csökkent az előző év azonos időszakához képest.
- A használatba vett lakások átlagos alapterülete 5,4 m²-rel, 88,4 m²-re növekedett 2021 I. félévéhez mérten.
- A főbb építési célok közül a saját használatra épített lakások súlya 31, az értékesítési célra építetteké 67% volt, az arányok egy év alatt enyhén eltolódtak a saját használatra épült lakások felé.
- Az építési engedélyek és egyszerű bejelentések alapján építendő lakások száma 17.715 volt, 16%-kal több, mint 2021 I. félévében. Az év végéig megszerzett építési engedélyek birtokában 2026-ig kedvezményes áfával értékesíthetők a felépített lakások, ami ösztönzi az építési engedélyek számának növekedését, és magyarázza a használatba vett lakásoktól eltérő trendjét. A fővárosban emellett az új, rozsdávézeti fejlesztéseknek is szerepük van abban, hogy az egy évvel korábbinál 1,8-szer több lakás építésére adtak ki engedélyt, ennek következtében az év első felében tervezett lakások 29%-a Budapesten koncentrált. Ezzel párhuzamosan a megyei jogú városokban 8,5%-kal csökkent, a többi városban alapvetően stagnált (+1,9%), a községekben pedig 8,1%-kal növekedett az építendő lakások száma.

- A budapesti agglomerációban adták ki a lakásépítési engedélyek 15%-át, emellett számottevő volt a balatoni térség és a győri agglomeráció részesedése is (9,0, illetve 5,4%). Ugyanakkor minden ötödik lakást nagyvárosok vonzáskörzetén kívüli, kisebb településen terveznek felépíteni.
- A 2022 első felében kiadott új építési engedélyek alapján az előző év azonos időszakánál 7,3%-kal kevesebb, összesen 7.938 lakóépület építését tervezték az országban. A tervezett nem lakóépületek száma 2379 volt, ez 2,1%-kal több, mint egy évvel korábban.

Kapcsolódó adattáblák

1.2. A 2021-2022-es adatok összehasonlítása

Építési engedélyek/egyszerű bejelentések és használatba vett lakások száma 2021-2022				
		2021. év (db)	2022. év (db)	%-os változás
I. negyedév	Építési engedély, egyszerű bejelentés	6 946	8 001	15,19
	Használatba vett lakások	6 153	4 528	-26,41
II. negyedév	Építési engedély, egyszerű bejelentés	8 328	9 714	16,64
	Használatba vett lakások	3 642	4 605	26,44
III. negyedév	Építési engedély, egyszerű bejelentés	7 156		-100,00
	Használatba vett lakások	2 847		-100,00
IV. negyedév	Építési engedély, egyszerű bejelentés	7 511		-100,00
	Használatba vett lakások	7 256		-100,00
Összesen	Építési engedély, egyszerű bejelentés	29 941	17 715	-40,83
	Használatba vett lakások	19 898	9 133	-54,10

Háttérként: a 2020-2021-es adatok összehasonlítása:

Építési engedélyek/egyszerű bejelentések és használatba vett lakások száma 2020-2021				
		2020. év (db)	2021. év (db)	%-os változás
I. negyedév	Építési engedély, egyszerű bejelentés	7 032	6 946	-1,22
	Használatba vett lakások	4 772	6 153	28,94
II. negyedév	Építési engedély, egyszerű bejelentés	5 443	8 328	53,00
	Használatba vett lakások	3 914	3 642	-6,95
III. negyedév	Építési engedély, egyszerű bejelentés	4 803	7 156	48,99
	Használatba vett lakások	4 179	2 847	-31,87
IV. negyedév	Építési engedély, egyszerű bejelentés	5 278	7 511	42,31
	Használatba vett lakások	15 343	7 256	-52,71
Összesen	Építési engedély, egyszerű bejelentés	22 556	29 941	32,74
	Használatba vett lakások	28 208	19 898	-29,46

2. Korábbi időszakok lakásépítési adatai

Forrás: KSH

Év	Egyszerű bejelentések és lakásépítési engedélyek (db)	Létesített lakások száma (db)
1991.	29 896	33 164
1992.	28 659	25 807
1993.	23 848	20 925
1994.	27 152	20 947
1995.	39 053	24 718
1996.	30 462	28 257
1997.	30 474	28 130
1998.	23 442	20 323
1999.	30 577	19 287
2000.	44 709	21 583
2001.	47 867	28 054

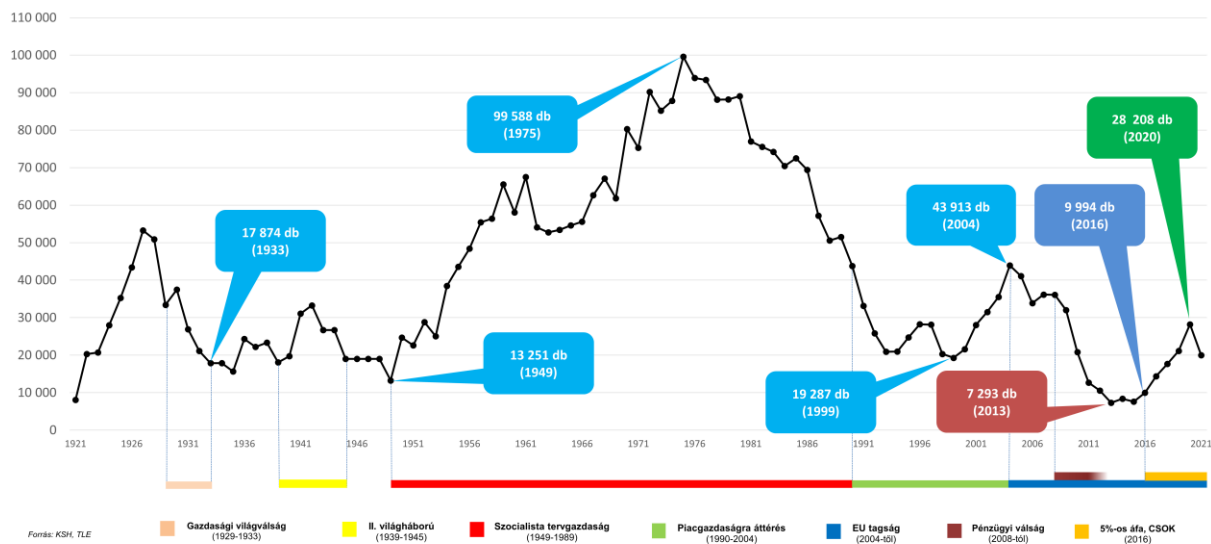
Társaság a Lakásépítésért, Lakásfelújításért Egyesület

www.igylakunk.hu | <https://www.facebook.com/igylakunk.hu>

2002.	48 762	31 511
2003.	59 241	35 543
2004.	57 459	43 913
2005.	51 490	41 084
2006.	44 826	33 864
2007.	44 276	36 159
2008.	43 862	36 075
2009.	28 400	31 994
2010.	14 188	13 340
2011.	12 488	12 655
2012.	10 600	10 560
2013.	7536	7293
2014.	9633	8358
2015.	12 515	7612
2016.	31 559	9994
2017.	37 997	14 389
2018.	36 719	17 681
2019.	35 123	21 127
2020.	22 556	28 208
2021.	29 941	19 898

2.1. Az elmúlt csaknem 100 év lakásépítései:

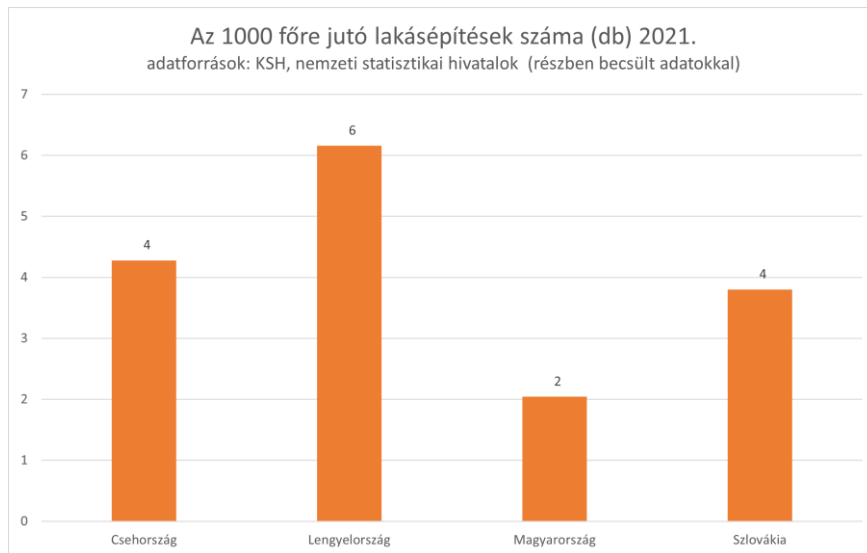
A lakásépítések száma Magyarországon (db) - 1921-2021



A KSH adatai alapján 15 ezres szint alatti lakásépítésre 1921-ben, 1949-ben és 2011-2017 között volt példa. A világháború alatt, 1943-ban például majdnem 27 ezer lakás épült. A mélypont 2013 volt 7.293 db lakással, 2016-ban már beindult a növekedés (9.994 db). A 2017-es lakásszám már jelentősen több volt ennél, 2018-ban némileg tovább emelkedett, de még mindig jóval kevesebb a szükségesnél. 2019-ben elérte a 21 ezren felüli mennyiséget, 2020-ban pedig már meghaladta a 22 ezret. 2021-ben azonban ismét 20 ezer alá csökkent az átadott lakások száma.

Ez a mennyiség még mindig jóval kevesebb annál, amennyi a lakásállomány 100 évenkénti megújulásához szükséges lenne. 2021 januárjában a hazai lakásállomány 4.501.344 db lakás volt, ennek a megújításához évente ideális esetben 45 ezer, de legalább 40 ezer lakás építésére lenne szükség.

Bár az elmúlt években valamelyest nőtt az 1000 főre jutó lakásépítések száma, ugyanakkor a 2020-ban a régiós országokban népességarányosan még mindig több lakás épült, mint Magyarországon.



Magyarország a lakásállományhoz képesti lakásépítések számában is elmaradásban van a környező országoktól.



A lakásállományhoz képesti 1%-os újlakás-építés jelenti azt, hogy a lakásállomány százévente megújul. Tekintettel a hazai lakásállományra (közel 4,5 millió darab), évi legalább 40 ezer lakásépítésre lenne szükség. A 2020-as 28.208 db lakásépítés (ami 150 évenkénti megújulást jelent) már jelentős előrelépés a korábbi évekhez képest (2016-ban több mint 500, 2018-ban csaknem 300

Társaság a Lakásépítésért, Lakásfelújításért Egyesület

www.igylakunk.hu | <https://www.facebook.com/igylakunk.hu>

évenként megújulást mutatott), de ahhoz, hogy a lakásállomány megújulása folyamatos legyen, ennek hosszú távon nem szabad csökkennie, sőt további növekedés lenne kívánatos.

Fontos előrelépést jelenthet, hogy **a miniszterelnök korábban évi 40 ezerben jelölte meg az elérendő lakásépítési célszámot.**

Otthonteremtési támogatások

A Miniszterelnök korábbi bejelentése szerint arra számít az ágazat, hogy az új Kormány fenntartja a jelenlegi otthonteremtési támogatásokat.

Véleményünk szerint ahhoz, hogy a lakásépítések éves száma a kívánatos szintet elérje és azon tartósan megmaradjon szükséges az általános 5%-os újlakás-áfa, az otthonteremtési támogatások, valamint egy, a zöldépítéseket finanszírozó kamattámogatott hitel folyamatos elérhetősége.

3. Áfakedvezmények

A Kormány 2021. január 1-jétől 5 százalékra módosította ismét az új lakások áfáját. Ez a kedvezmény jelenleg a 2022 végéig megkezdett és 2026 végéig befejezett építkezésekre vonatkozik. A Miniszterelnök bejelentése szerint a 2022.12.31-i határidőt a Kormány két évvel meghosszabbítja.

A csokot igénybe vevő családoknak még ezt az 5% áfát sem kell megfizetniük.

[Visszaigényelhető az áfa a rozsdáövezetekben](#) épülő új lakások vásárlásakor, tehát gyakorlatilag áfamentesen lehet ezeken a területeken új lakásokat vásárolni.

4. MNB Zöld Otthon Program

2021 októberében NHP Zöld Otthon Programot indított a Magyar Nemzeti Bank. Ennek keretében **magas energiahatékonyságú új lakások, családi házak építésére, illetve vásárlására** nyújtottak a teljes futamidő alatt fix, legfeljebb 2,5 százalékos kamatozású hitelt, legfeljebb 70 millió forint összegben és maximum 25 éves futamidővel, lakossági ügyfelek részére.

Lényeges feltétel, hogy a program magas energiahatékonyságú új lakások, családi házak építésére, illetve vásárlására nyújthat forrást, mert ez fontos lépés a **minőségi lakásépítés ösztönzése, támogatása** felé. Amikor a lakásállomány megújításáról beszélünk, nem mennyiségi, hanem minőségi megújulás a kívánatos, hiszen felépülő lakások nemcsak az építkezők és az új lakást vásárlók érdekét szolgálják, hanem meghatározzák a következő 100 évben bennük lakók életkörülményeit is.

A program rendkívül népszerűnek bizonyult, az első keret pár hónap alatt kimerült. Az idén tavasszal az MNB - bizonyos feltételek szigorítása mellett – 300 millió forintra bővítette a hitel keretét, azonban azóta ez a keret is kimerült, a hitel jelenleg nem igényelhető.

Egyelőre nem lehet tudni, hogy megnyitják-e újra a ZOP hitelt.

A TLE különösen fontosnak tartja az **energiahatékony lakásépítések és korszerűsítések kiemelt ösztönzését, támogatását.** A lakásállomány minőségi, energetikai megújításához szükség van mind az energiahatékonysági korszerűsítésekre, mind a zöldlakás-építésekre.

A valódi rezsicsökkentés a lakossági energiafogyasztás csökkentésével érhető el, amihez növelni kell az energiahatékony lakások számát. Az energiahatékony lakásépítés, illetve lakásvásárlás támogatására szükségesnek tartjuk az **MNB Zöld Otthon Programja kamattámogatott hitelének** újbóli megnyitását. Ezt érdemes lenne kiterjeszteni az energiahatékonysági lakásfelújításokra is.

Az MNB korábban felvetette az első lakásvásárlókra vonatkozó önerőelvárás mérséklésének lehetőségét, ami szerint 5-10 százalékponttal kisebb önerőt várnának el azoktól, akik hitelt vesznek fel első lakásuk megvásárlásához. Ez akár 20 ezer, elsősorban fiatal ügyfél lakáshoz jutását könnyíthetné meg, így új vevők is megjelenhetnek a piacon.

5. Családtámogatási program

A családvédelmi intézkedések érdemben hozzájárulhatnak a gyermekes családok lakáskörülményeinek javításához, illetve a lakásépítések számának alakulásához.

A 2021. január 1-jétől életbe lépő kormányzati otthonteremtési intézkedések

- 5% áfa az új lakásokra,
- a csokot felvevő családoknak áfa- és illetékmentesség,
- emelt csok-támogatás többgenerációs otthonokra,
- a lakásfelújítási támogatás és kölcsön gyermekét nevelő családoknak,
- áfavisszatérítés kis településeken építkezőknek,
- további kedvezmények a többgyermekes családok lakáscélú jelzáloghitel-tartozásainak csökkentésére,
- zöld csok-hitel,
- áfamentesség a rozsdáövezetekben épülő új lakásokra

biztosította keresletet a lakásépítésekre, lakásfelújításokra.

A fennmaradó korábbi támogatások keretében a gyermeket vállaló nők számára elérhető 10 milliós szabad felhasználású kölcsön („babaváró”) fennmaradó részét, három gyermek esetén a Kormány elengedi, azaz ez vissza nem térítendő támogatássá válhat. Ezt a kölcsönt a családok jelentős része lakásépítésre, új lakás vásárlására fordítja.

A csok esetében a használt lakásokra felvett támogatás mellé igényelhető hitel bevezetése, a kétgyermekesek számára igényelhető hitel, a falusi csok – még több családnak adja meg a lehetőséget, hogy javítson lakáskörülményein. Szintén javítja a családok kilátásait a jelzáloghitelek elengedésének további bővítése.

A gyermeket nevelő családok jelentősen javíthatnak életkörülményeiken a maximum 3 millió forintos lakásfelújítási támogatás segítségével, amelynek igénybevételéhez februártól akár 6 millió forint kedvező kamatozású kölcsönt is igényelhetnek.

Különös jelentősége van annak, hogy a családvédelmi intézkedések és az otthonteremtés támogatása hogyan kapcsolódik össze. Fontos és jó iránynak tartjuk, hogy a Kormány a támogatások feltétele közé beveszi a legális munkavégzést, munkaalapú és nem segélyalapú társadalomképet mutat a bejelentett intézkedéscsomag.

Fontosnak tartanánk azonban azt is, hogy a támogatások nyújtását a lakásállomány minőségi megújításával és az épített környezet minőségének javításával is kapcsolja össze a Kormány.

Hosszú távú tervezhetőség

Meggyőződésünk, hogy a hosszú távú tervezhetőséggel a bevezetett intézkedések még több pozitív gazdasági és társadalmi hatással járnának. A hatályos szabályok szerint az otthonteremtési támogatás több eleme (otthonfelújítási támogatás, áfakedvezmények, falusi CSOK, illetékmentesség) is kifut 2022 végén.

A Miniszterelnök korábbi bejelentése szerint az új Kormány fenntartja a meglévő támogatásokat. Eddig a falusi csok meghosszabbítását jelentették be ez év végéig, valamint a kedvezményes újlakás-áfa kaphat még további két évet. Mind a családok, mind a piaci szereplők bizonytalanságát enyhítené, ha világgossá válna, **meghosszabbítja-e a kormány a többi kifutó lakástámogatást is.**

A jelenleg határidő nélküli intézkedések – csok, csok-hitel, illetékmentesség és áfamentesség csok mellé, rozsdáövezeti áfakedvezmény, zöld hitel, jelzáloghitel-elengedés – fenntartása mellett szükségesnek gondoljuk az alábbi két támogatás meghosszabbítását is [ld. [otthonteremtési támogatások összefoglaló táblázata](#)]:

- Az otthonfelújítási támogatás óriási célcsoportot érint, hiszen a hazai lakásállomány mintegy 70 százaléka korszerűsítésre szorul. A leglényegesebb, hogy a támogatás által javuljon a lakóingatlanok energiahatékonyasága. Ilyen nagy volumenű felújításokat azonban csak évtizedes távlatban lehet úgy ütemezni, hogy az építőipar ezt munkaerő- és építőanyagkapacitással ki tudja szolgálni.
- Az új lakások értékesítésére vonatkozó 5% áfa - a még jelenleg érvényes szabályok szerint - azok után a lakások után érvényesíthető, amelyekre 2022.12.31-ig megkapta a fejlesztő az építési engedélyt, vagy az építést ezen időpontig bejelentették az egyszerű bejelentés szabályai szerint (és az építést 2026.12.31-ig befejezték). A 2022.12.31. határidőt hosszabbítaná meg most a Kormány további két évvel.

5. Javasolt további intézkedések

Lényeges, hogy a lakásépítési és a lakásfelújítási piacon hosszú távú kiszámíthatóság legyen, legyenek lakásépítési, felújítási célszámok. Ez hozzájárulna az ipari kapacitások megfelelő kihasználásához, a hazai gyártási kapacitások megtartásához, fejlesztéséhez; a stabil munkahelyekhez; a szakképzési igények tervezhetőségéhez; a minőségi építésekhez.

- Az otthonfelújítási támogatás óriási célcsoportot érint, hiszen a hazai lakásállomány mintegy 70 százaléka korszerűsítésre szorul. Ilyen nagy volumenű felújítási munkát azonban csak évtizedes távlatban lehet úgy ütemezni, hogy az építőipar ezt munkaerő- és építőanyagkapacitással ki tudja szolgálni.
- Fontosnak tartjuk, hogy folyamatosan legyenek elérhető kamatmentes hitelek energetikai korszerűsítésekre. Lényegesnek tartjuk, hogy egyes esetekben a felújítás helyett a **helyettesítő új építés** a gazdaságilag és műszakilag is indokolt megoldás, a támogatási rendszer ezt megfelelően vegye figyelembe.
- Az új lakások értékesítésére vonatkozó 5% áfa azok után a lakások után érvényesíthető, amelyekre 2022.12.31-ig megkapta a fejlesztő az építési engedélyt, vagy az építést ezen időpontig bejelentették az egyszerű bejelentés szabályai szerint (és az építést 2026.12.31-ig befejezték). Bár a kedvezmény további négy évig felhasználható, a fejlesztőknek - az általunk javasolt öt év helyett - csak két év áll rendelkezésükre a projektek előkészítésére, ami nagyobb társasházak építése esetén kevés lehet. Ez azt eredményezheti, hogy a vártnál kevesebb építési projekt kap engedélyt, és 2022. után erőteljesen visszaesik majd a társasházépítés. Ez az áfakedvezmény lejártával mutatkozik meg majd erőteljesen.
- Javasoljuk, hogy legyen hozzávetőleg legalább **öt éves előrelátás** az otthonteremtési intézkedésekkel kapcsolatban.
- Szükségesnek tartunk továbbá egy **15 évre szóló, átlátható, koherens és rugalmas lakásprogramot**. Ennek tartalmaznia kellene az alapvető elveket, a lakásépítési, lakásfelújítási, bérlakásépítési célszámokat; a legfontosabb támogatási eszközöket és azok hozzávetőleges éves keretösszegét.
- Szükséges lenne továbbá meghatározni azt a „**lakásépítési minimumot**” (ez javaslatunk szerint 25 ezer új lakás / év), amely alá a kormány nem engedné az építési számokat. A lakásállomány 100 évenkénti megújulásához évi 40 ezer lakást kellene építeni.
- A ciklikusság csökkenthető lenne a piaci **bérlakásépítésekkel**, amelyhez a bérleti díjak megfizethetősége érdekében szükséges lenne további ösztönzők, – pl. cafetéria lakbértámogatás – bevezetése is.
- Egy piaci, vagy **közhasznú bérlakásépítési intézményrendszer** kialakítása ([Közhasznú lakásépítési program javaslat](#)) további közvetlen beavatkozási eszköz lehetne a kormányzat

Társaság a Lakásépítésért, Lakásfelújításért Egyesület

www.igylakunk.hu | <https://www.facebook.com/igylakunk.hu>

kezésben. A közhasznú lakásépítés program esetében az állam lenne a lakás tulajdonosa, a bérlőknek pedig gyermekszám függvényében vételi joga lenne az általuk bérelt lakásra.

A most felépülő minőségi lakások nemcsak az építetők, hanem a következő száz évben ezekben a lakásokban élők érdekét is szolgálják. Véleményünk szerint az épített környezet minőségi megújítása (városkép, falukép), a demográfiai kérdések, az energiahatékonysági és környezetvédelmi szempontok, az alacsony rezsi, a legalább egy évszázadra szóló lakóminőség, a karbantarthatóság, az építésgazdaság kifehéritése képezik azt a közérdeket, amely miatt az államnak szükséges szerepet vállalni a lakásépítések és a lakásfelújítások támogatásában.

A fenti szempontok megvalósulásának **folyamatos monitoringja**, visszacsatolása és az állami ösztönzők finomra hangolása is kiemelten fontos feladat.

6. A lakásállomány minőségi megújítása közérdek

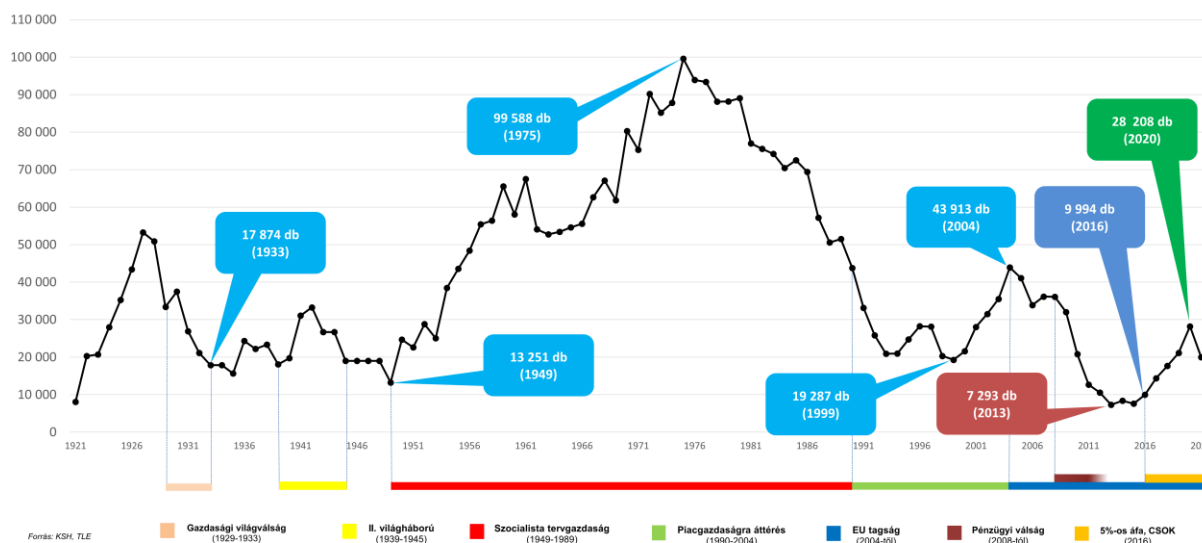
A lakásépítések mennyisége nemcsak fontos konjunktúramutató, hanem az otthonteremtési lehetőségek fontos előrejelzője. 2021-ben 19.898 db lakás épült, ez azt jelenti, hogy a hazai 4,5 milliós lakásállomány több mint 200 év alatt tud megújulni. A 2020-ban felépült 22.556 db lakás országos viszonylatban 200 éves lakásmegújulási ütemet jelentett. Az 1.000 főre jutó lakásépítések száma is rendkívül alacsony Magyarországon, a környező országokban népességarányosan jóval több lakás épül.

A lakásállomány minőségi megújításához természetesen az szükséges, hogy megfelelő minőségű lakások épüljenek. Ezért van kiemelt jelentősége annak, hogy a hozzáférhető állami források csak a jó minőséget támogassák, ahogy azt az MNB [Zöld Otthon Program](#) is tette. A minőségi megújításához jelentősen hozzájárul a használt lakások, családi házak energiahatékony korszerűsítése is.

Ahhoz, hogy a lakásépítések éves száma a kívánatos szintet elérje és azon tartósan megmaradjon szükséges az általános 5%-os újlakás-áfa, az otthonteremtési támogatások, valamint egy, a zöldépítéseket finanszírozó kamattámogatott hitel folyamatos elérhetősége.

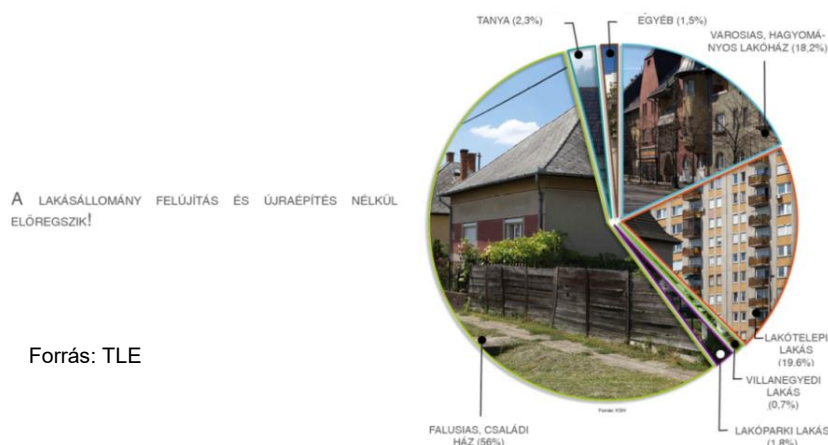
Az elmúlt 100 év lakásépítési „hullámvasútja” kiszámíthatatlanságot, kialakuló, majd megszűnő termelési, tervezői, kivitelezői kapacitásokat és sok esetben rossz építési minőséget hozott Magyarországnak.

A lakásépítések száma Magyarországon (db) - 1921-2021



A magyar lakásállomány közel 80%-a a rendszerváltás előtt épült.

A LAKÁSOK SZÁMA - MEGOSZLÁSA



Á LAKÁSÁLLOMÁNY FELÚJÍTÁS ÉS ÚJRAÉPÍTÉS NÉLKÜL ELŐREGSZIK!

Forrás: TLE

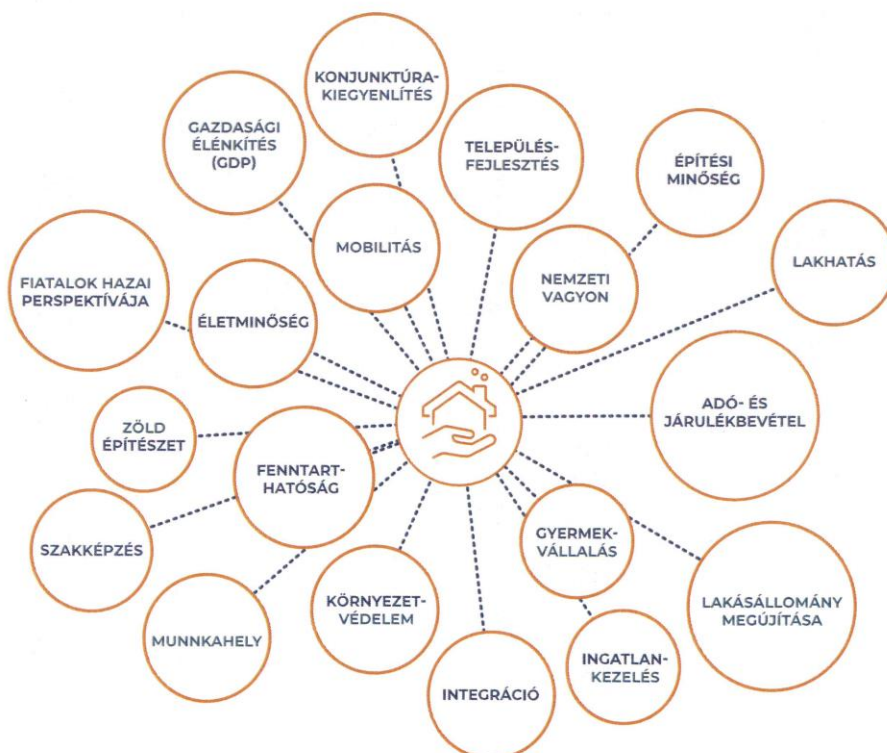
A lakásállomány a nemzeti vagyon része, minőségi megújítása közérdek. Egy felépülő új lakás legalább 100 évig szolgálja a benne élő tulajdonosokat, bérlőket. A lakás és a lakáskörülmények a családok életminőségét alapvetően meghatározó tényezők. A **100 éves, indokolt megújulási ütemhez** évi 40.000 db lakást kellene építeni. Emellett szükséges lenne évente hozzávetőleg 120 ezer lakás átfogó felújítása.

A lakásépítések évszázados mélypontja 2013-ban volt, majd lassú emelkedés kezdődött. A valós fordulatot a 2015. év végén bejelentett lakáspolitikai intézkedések, az 5%-os újlakásáfa és a kibővített, megemelt CSOK hozták.

A hazai és a nemzetközi adatok is azt támasztják alá, hogy a 2015-ben elindult pozitív trend visszakorrigálása idő előtti, a jelenlegi növekedés az évszázados mélyponthoz (2013) képest örvendetes, de a hazai lakásépítési számok még messze az indokolt évi 40 ezres szint alatt vannak. Az építési engedély-adatok már most előrevetítik, hogy kedvező fordulat nélkül rövidesen ismét az évi 16 ezres szint környékére süllyed a lakásépítések száma.

A lakásállomány minőségi megújítása közérdek, ennek egyik lényeges eleme a lakásépítés. Ezért a lakásépítések, lakásfelújítások és bérlakásépítések száma, valamint a lakhatási szegénység visszaszorítása a mindenkori kormány teljesítményének egyik alapvető fokmérője, mutatva a jövő iránti elköteleződését is.

A használt lakások korszerűsítésének és energiahatékony felújításának, ezek támogatásának kiemelt szerepet kell kapnia a lakáspolitikában. A magyar lakásállomány alig több mint 10 százaléka épült 2000 után. Véleményünk szerint egyelőre az 1 százalékot sem haladja meg azon lakások száma, amelyek megfelelnek a 2020-tól érvényes követelményeknek.) A kistelepülések lakásállományának javítását jelentősen segítheti a használt lakások vásárlására és/vagy felújítására a preferált kistelepüléseken felvehető falusi csok, valamint a 2023. januárjától igényelhető lakásfelújítási támogatás.



A felépülő lakások nemcsak az építkezők, az új lakást vásárlók, az első bérlők érdekét szolgálják, hanem meghatározzák a következő 100 évben bennük lakók életkörülményeit is. A létesülő új lakások hozzájárulnak, hogy a különböző társadalmi rétegekben élők egy lépcsővel feljebb lépjenek a minőségi lakhatás irányába. A lakásépítés legalább annyira közérdek, mint az állami forrásokból megvalósuló egyéb infrastruktúrafejlesztések.