TLE Közlemény: Lakásépítések 2015. I. negyedév

Budapest, 2015.05.05.

**Halvány reménysugarak, de még mindig százéves mélyponton a lakásépítések**

**Kevesebb új lakás épült, de több építési engedélyt adtak ki 2015. I. negyedévében, mint egy évvel korábban. 2015 első három hónapjában 1.572 új lakás épült, 7%-kal kevesebb, mint egy évvel korábban. A kiadott lakásépítési engedélyek száma 2.381 volt, 44%-kal több a 2014. január–márciushoz viszonyítva.**

**Pozitív a kiadott építési engedélyek számának jelentős százalékos növekedése, de a lakásépítések száma továbbra is évszázados mélyponton van.**

A lakásépítések beindulásához a legfontosabb tényező a politikai akarat, amely akkor mutatkozik meg egyértelműen, ha **van egy valós súlyú kormányzati szereplő, akit kijelölnek a lakásügyek (lakásépítések, felújítások, bérlakásépítések) felelős kezelésére**.

Fontos lenne, hogy a pártoknak is legyen érdemi elképzelésük a lakosság életkörülményeit alapvetően érintő lakáskörülmények fejlesztéséről. Nyílt levélben kerestük meg az összes parlamenti párt frakcióját, és arra kértük őket, hogy **jelöljék meg lakásüggyel – lakásfelújításokkal, lakásépítésekkel – foglalkozó szakpolitikusukat**. Ad hoc nyilatkozatok nem helyettesítik, hogy minden pártnak felelős, a lakásépítéseket, lakásfelújításokat, bérlakásépítést, és az ezt ösztönző támogatási rendszert magában foglaló lakáspolitikája legyen. Nem megkerülhető, hogy a következő 10 évre lakásépítési célszámokat fogalmazzanak meg.

**Varga Mihály nemzetgazdasági miniszter tavaly decemberben kijelentette: a kormány célja, hogy 40 ezer lakás épüljön évente Magyarországon (ld.** [**itt**](http://www.kormany.hu/hu/nemzetgazdasagi-miniszterium/hirek/novekedesnek-indult-az-epitoipar)**). 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 elérnénk a 20 ezer lakásépítés/év szintet.**

Átfogó, koherens kormányzati lakásprogram azonban továbbra is várat magára. Szükséges volna a valós egyeztetés a programok előkészítésére. Ennek fóruma lehetne a kormányzati szinten megalakítandó Otthonteremtési Tanácsadó Testület. (részletek [itt](http://www.igylakunk.hu/hirek/item/454-nyilt-level-a-miniszterelnokhoz-az-otthonteremtes-ugyeben))

#### A KSH adatai szerint 2015. I. negyedévben az előző év azonos időszakához képest:

* az **épített lakások** száma országosan 7, Budapesten 2%-kal csökkent;
* az első három hónapban **kiadott 2381 új lakásépítési engedély** 44%-kal haladja meg a megelőző év azonos időszakit, Budapesten háromszor annyi lakás építését engedélyezték, mint egy évvel korábban;
* a **természetes személyek** által épített lakások aránya változatlanul 56, a vállalkozások által építetteké 44%, míg Budapesten az összes lakás 82%-át vállalkozók építették;
* az **építés célját** tekintve saját használatra a lakások 54, értékesítésre 45%-a épült;
* az újonnan épült lakóépületek között a **családi házak** aránya 55-ről 54%-ra, a többszintes, többlakásos épületeké 42-ről 25%-ra csökkent, több fővárosi beruházás befejeződésének hatására a lakóparkban épült lakások aránya 2-ről 18%-ra nőtt;
* a használatba vett lakások **átlagos alapterülete** 100 m2 volt, 1 m2-rel több, mint egy évvel korábban;
* a **megszűnt** 350 lakás közül 29 volt **önkormányzati tulajdonú;**
* a kiadott új építési engedélyek alapján 34%-kal több, összesen 1236**lakóépület építését** tervezik, míg a nem lakóépületekre kiadott engedélyek száma (867 darab) 24%-kal csökkent.

**Változott a KSH lakásadat gyorstájékoztatója**

A KSH megújította gyorstájékoztató szolgáltatását. Az adattáblák a STADAT-táblagyűjteményből elérhetők, Excel-formátumban is letölthetők, használhatók. A változásokról részletesen tájékozódhat a [KSH oldalán](http://www.ksh.hu/gyorstajekoztatok/#/hu/home).

A 2015. évi I. negyedéves gyorstájékoztató közlemény [ITT](http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/gyor/lak/lak1503.html) érhető el. A hozzá tartozó adattáblák megtekinthetők és letölthetők [ITT](http://www.ksh.hu/stadat_lak).

**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 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 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 áfacsökkentés 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 tennia 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.

A KSH-adatok alapján készített felmérésünk eredményeit összefoglaló, a magyar lakásállomány állapotát bemutató tablóink a <http://www.igylakunk.hu/galeria/tenyek-adatok> és a <http://www.igylakunk.hu/galeria/magyar-lakohazak-kepekben> oldalon találhatók.

Üdvözlettel:

Társaság a Lakásépítésért, Lakásfelújításért Egyesület

[www.lakasepitesert.hu](http://www.lakasepitesert.hu)

Látogassa meg a [www.igylakunk.hu](http://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> !