

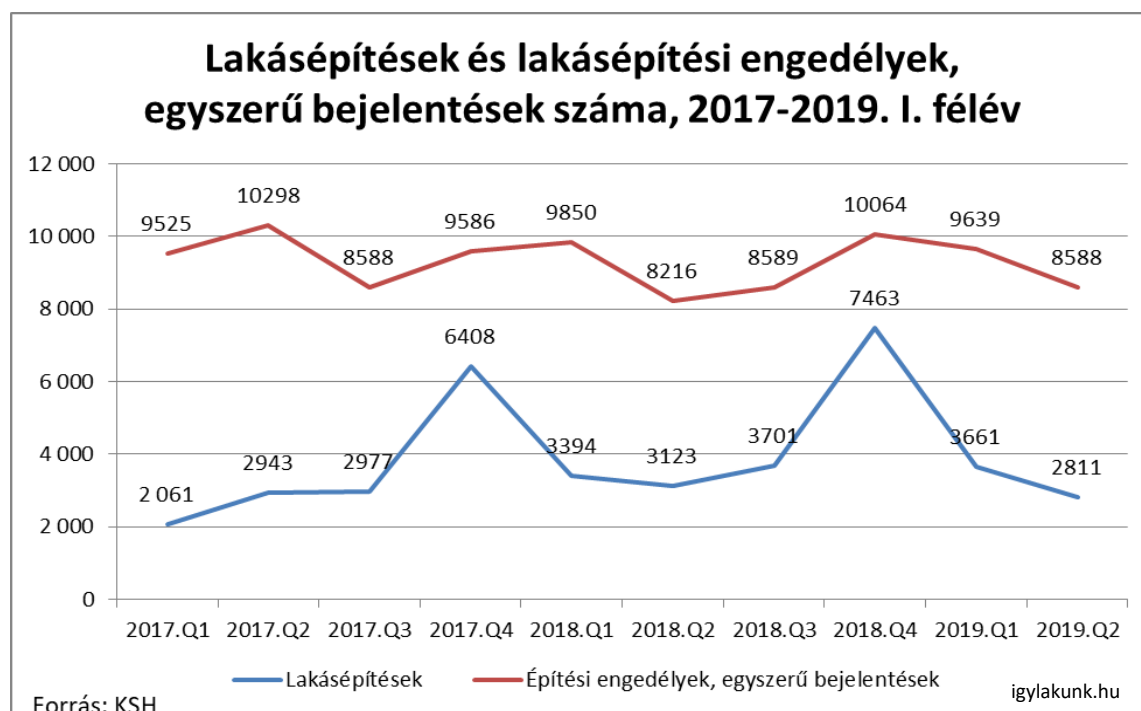
Közlemény – elemzés

Budapest, 2019.07.31.



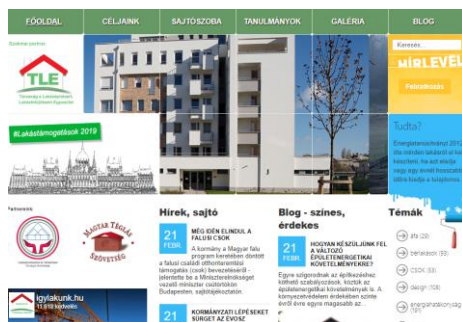
Lakásépítések 2019

A „Lakásépítések, építési engedélyek, 2019. év I. félév” KSH-jelentés rövid értékelése

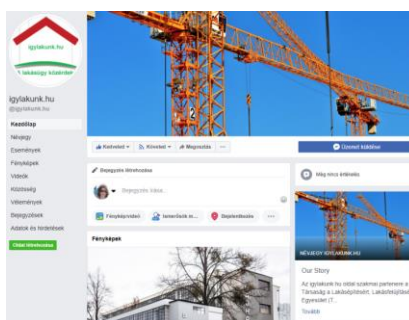


A KSH adatai szerint 2019 I. félévében 6.472 új lakás épült, 0,7%-kal kevesebb, mint egy évvel korábban.

Az **építési engedélyek és egyszerű bejelentések** száma összesen **18.227** volt, ez 0,9%-kal több, mint 2018 azonos időszakában.



igylakunk.hu



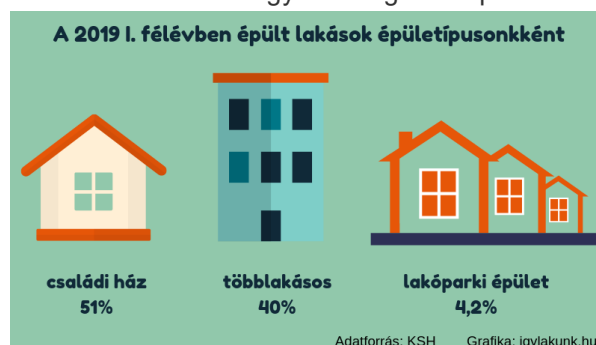
[facebook/igylakunk.hu](https://facebook.com/igylakunk.hu)

2019 I. félévében az előző évhez képest a KSH adatai szerint:



(1156), amely így önmagában meghaladta az Alföldön és Észak-Magyarországon felépült összes lakását (1032).

- A **természetes személyek** által épített lakások aránya 49%-ról 47%-ra csökkent, a **vállalkozások** által építetteké 49%-ról 52%-ra emelkedett.
- Az új lakóépületekben használatba vett lakások 51%-a családi házban, 40%-a többszintes, többlakásos épületben, 4,2%-a lakóparkban található.
- A lakások 53%-a értékesítésre, 45%-a saját használatra, 2,1%-a bérbeadásra épült.
- A használatba vett lakások **átlagos alapterülete** 2 m²-rel, 99 m²-re csökkent.



- Az **építési engedélyek és bejelentések alapján építendő lakások** száma országosan 0,9%-kal, 18 227-re nőtt, Budapesten alig emelkedett, a megyei jogú városokban 3,2, a többi városokban 5,7%-kal csökkent, míg a községekben 20%-kal nőtt. Az építetők az esetek 47%-ában éltek az egyszerű bejelentés lehetőségével. Ez az arány Budapesten 7,5%, az alacsonyabb területi egységek felé haladva egyre magasabb, a községekben elérte a 92%-ot.
- A kiadott új építési engedélyek (bejelentések) alapján 11%-kal több, összesen 7486 **lakóépület** építését tervezték, a **nem lakóépületekre** kiadott engedélyek száma 2007 volt, ami 1,3%-kal kevesebb az egy évvel korábbinál.



[Kapcsolódó adattáblák](#)

1.2. A 2017-2018-os adatok összehasonlítása

2018-2019-es táblázat

Építési engedélyek/egyszerű bejelentések és használatba vett lakások száma 2018-2019				
		2018. év (db)	2019. év (db)	%-os változás
I. negyedév	Építési engedély, egyszerű bejelentés	9 850	9 639	-2,14
	Használatba vett lakások	3 394	3 661	7,87
II. negyedév	Építési engedély, egyszerű bejelentés	8 216	8 588	4,53
	Használatba vett lakások	3 123	2 811	-9,99
III. negyedév	Építési engedély, egyszerű bejelentés	8 589		
	Használatba vett lakások	3 701		
IV. negyedév	Építési engedély, egyszerű bejelentés	10 064		
	Használatba vett lakások	7 463		
Összesen	Építési engedély, egyszerű bejelentés	36 719	18 227	
	Használatba vett lakások	17 681	6 472	

Háttérként: a 2017-2018-as adatok összehasonlítása:

Építési engedélyek/egyszerű bejelentések és használatba vett lakások száma 2017-2018				
		2017. év (db)	2018. év (db)	%-os változás
I. negyedév	Építési engedély, egyszerű bejelentés	9 525	9 850	3,41
	Használatba vett lakások	2 061	3 394	64,68
II. negyedév	Építési engedély, egyszerű bejelentés	10 298	8 216	-20,22
	Használatba vett lakások	2 943	3 123	6,12
III. negyedév	Építési engedély, egyszerű bejelentés	8 588	8 589	0,01
	Használatba vett lakások	2 977	3 701	24,32
IV. negyedév	Építési engedély, egyszerű bejelentés	9 586	10 064	4,99
	Használatba vett lakások	6 408	7 463	16,46
Összesen	Építési engedély, egyszerű bejelentés	37 997	36 719	-3,36
	Használatba vett lakások	14 389	17 681	22,88

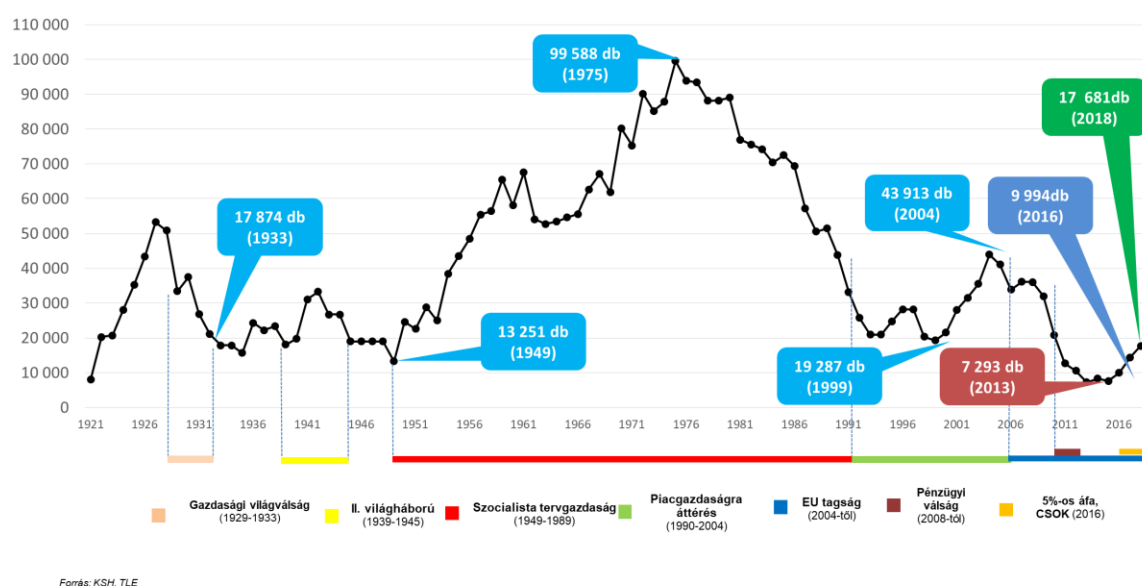
2. Korábbi időszakok lakásépítési adatai

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
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

2.1. Az elmúlt kilencven év lakásépítései:



A KSH szerint az 1933-as világválság idején is több lakás épült Magyarországon, mint 2015-ben. 15 ezres szint alatti lakásépítésre 1933-ban és 1925-ben 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.

3. Megszűnő támogatások (áfakedvezmény, ltp, cafeteria)

Tavalyi kormánybejelentés alapján ismert, hogy 2019. december 31-ével megszűnik az új lakások adásvételére vonatkozó 5 százalékos adókedvezmény, illetve az új családi ház építése esetén igényelhető áfavisszatérítés. Kivételként 2023 végéig meghosszabbították a kedvezményes áfakulcs alkalmazását azon új lakóingatlanok eladásakor, amelyek idén november 1-jén végleges építési engedéllyel rendelkeztek. További akár öt évig élhetnek az adóvisszatérítés lehetőségével azok a saját célra építkezők, akik hitelintézetükkel arra támogatási szerződést kötnek.

A lakáscafeteria, valamint a lakástakarékpénztári megtakarítások támogatásának is vége.

4. Családvédelmi program

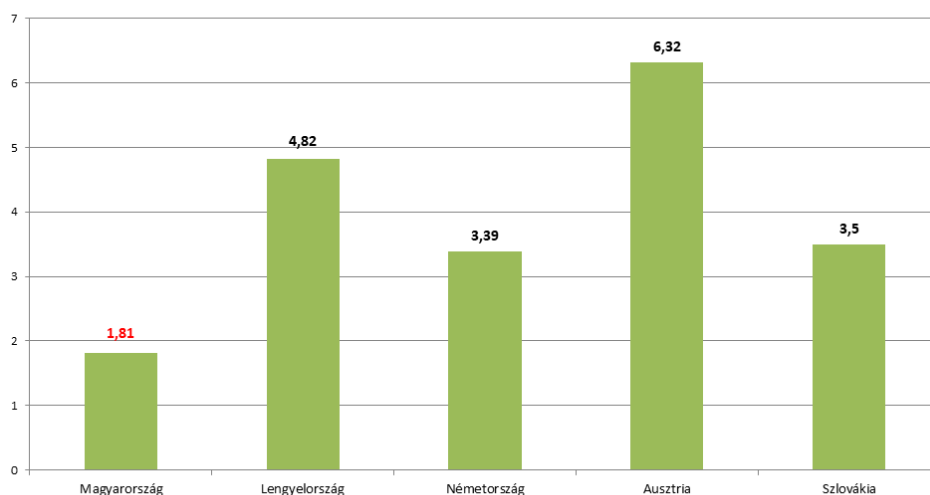
A miniszterelnök által bejelentett családvédelmi intézkedések érdemben hozzájárulhatnak a családok lakáskörülményeinek javításához. A bejelentéssel kiderültek a demográfiai célokkal összekötött lakástámogatási rendszer alapjai is. Egyelőre kérdés, hogy az új intézkedések

ennyiben járulnak hozzá a jelen körülmények között reális évi 20-30 ezer hazai lakás megépítéséhez.

A 2013-as mélypontról (7 ezer lakás építése) az utóbbi években jelentős pozitív elmozdulás történt. 2018-ban 17,7 ezer lakás épült fel, 2019 első feléve is növekedést hozott.

Az elmúlt években valamelyest nőtt az 1000 főre jutó lakásépítések száma, ugyanakkor a 2018-ban népességarányosan Ausztriában még mindig csaknem 3,5-szer, Lengyelországban 2,6-szor annyi lakás épült, mint Magyarországon.

1000 főre jutó lakásépítések száma (db), 2018

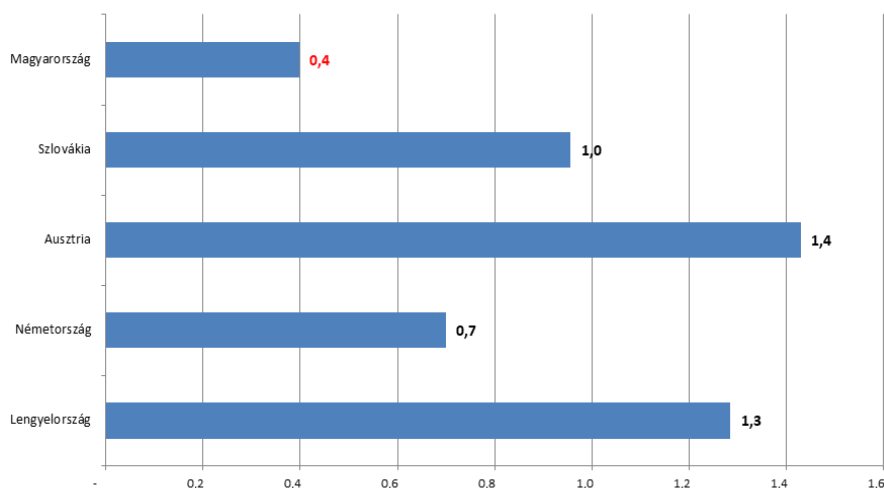


Adatforrás: országok statisztikai hivatalai

Grafika: TLE / igylakunk.hu

Magyarország a lakásállományhoz képesti lakásépítések számában is elmaradásban van a környező országoktól. **A lakásépítések száma a lakásállományhoz képest Ausztriában és Lengyelországban mintegy 3,5-szerese volt a hazainak.**

A lakásépítések aránya a lakásállományhoz képest (%), 2018



Adatforrás: országok statisztikai hivatalai

Grafika: TLE / igylakunk.hu

A lakásállományhoz képesti 1%-os újlakás-építés jelenti azt, hogy a lakásállomány százévente megújul. Tekintettel a hazai lakásállományra (4,3 millió darab), évi legalább 43 ezer lakásépítésre lenne szükség. A 2019-re várható 20 ezer lakásépítés még messze a szükséges szint alatt van.

A népességfogyás megállítása kiemelten fontos Magyarország számára. A bejelentett intézkedések remélhetőleg növelni fogják a születések számát, és összeköthetőek más közérdekű célokkal.

Kibővített támogatások

A gyermekvállalás és a család lakhatása nem választható szét. Különös jelentősége van annak, hogy a családvédelmi intézkedések és az otthonteremtés támogatása hogyan kapcsolódik össze.

A gyermeket vállaló nők számára ígért, 10 milliós szabad felhasználású kölcsön fennmaradó részét, három gyermek esetén a Kormány elengedi, azaz ez vissza nem térítendő támogatássá válhat. Amennyiben ezt a kölcsönt a családok lakásépítésre, új lakás vásárlására fordítják, ez hasonló nagyságrendű támogatást jelenthet, mint a megszűnt áfakedvezmények. Szerencsésnek tartanánk ugyanakkor, ha a kormányzati kommunikáció és a részletszabályok ösztönöznék ennek az összegnek a lakáscélú (új lakás, használt lakás, felújítás) felhasználását. Felmerülhet a felhasználási területek korlátozása, akár a lakáscélú felhasználáshoz kötése.

A csok lehetőségeinek kibővítése – ezúttal a használt lakásokra felvett támogatás mellé igényelhető hitel bevezetése – még több családnak adja meg a lehetőséget, hogy javítson lakáskörülményein. A hatások között ugyanakkor számolni kell a használt lakások árának várható megemelkedésével is. Szintén javítja a családok kilátásait a jelzáloghitelek elengedésének további bővítése.

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.

Felhívjuk a figyelmet a használt lakások korszerűsítésének és energiahatékony felújításának fontosságára, ez is érinti a családok életminőségét. (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 2021-től érvényes követelményeknek.)

5. Javasolt intézkedések

- Véleményünk szerint megfizethető költségek mellett működő, alacsony rezsijú, a fenntarthatósági szempontokat megvalósító, a legális munkával, adófizetéssel és a családalapítással, gyermekvállalással összekötött bérlakásrendszer kialakítása megkérdőjelezhetetlenül a demográfiát támogató eszköz lehetne Magyarországon. Egy ilyen bérlakásprogram nem volna ellentétes a lakástulajdonszerzés támogatásával sem, hiszen amellet, hogy kezdeti segítséget jelentene a saját lakáshoz önerővel nem rendelkező családalapító fiatalok számára, olyan módon alakítható, hogy a bérlő családok a lakásokat később akár meg is vásárolhassák.
- Javasoljuk, hogy **induljon pilot bérlakásépítési program** pl. a kiemelt ipari területekre, hiszen a munkaerőmobilitás hiánya jelenleg akadályozza a további ipari kapacitások fejlesztését.
- Továbbra is szükségesnek tartjuk egy **kormányzati lakásügyi felelős**, kormánybiztos kijelölését a lakásfelújítási, lakásépítési intézkedések koordinálására és állandó szakmai egyeztetésére, a szakmai és civil kezdeményezések, javaslatok ésszerű integrálására a kormányzati folyamatokba, döntésekbe.

- A kiszámíthatóságot erősítené, ha megszületne egy legalább 10 évre szóló **lakáspolitikai minimum** Magyarországon. Úgy gondoljuk, ennek tartalmaznia kellene az alapvető elveket, a lakásépítési, lakásfelújítási, bérlakásépítési célszámokat; a legfontosabb támogatási eszközöket és azok hozzávetőleges éves keretösszegét.

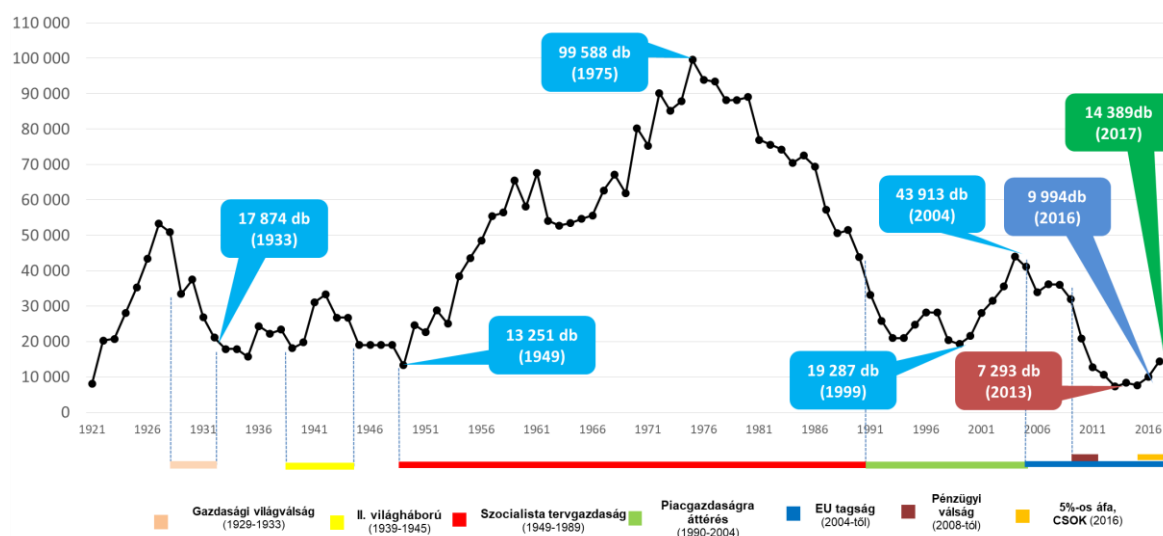
A most felépülő minőségi lakások nemcsak az építetők, hanem a következő száz évben ezekben a lakásokban élők érdekét is szolgálják. Véleményünk szerint az épített környezet minőségi megújítása (városkép, falukép), a demográfiai kérdések, az energiahatékonysági és környezetvédelmi szempontok, az alacsony rezsi, a legalább egy évszázadra szóló lakóminőség, a karbantarthatóság, az építésgazdaság kifehérítése 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. A 2018-ban felépült 17.681 db lakás országos viszonylatban 250 éves lakásmegújulási ütemet jelent. Az 1.000 főre jutó lakásépítések száma is rendkívül alacsony Magyarországon, a környező országokban népességarányosan jóval több lakás épül.

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



Forrás: KSH, TLE

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



A lakásállomány (~4,4 millió lakás) a nemzeti vagyon része, minőségi megújítása közérdek. Egy felépülő új lakás legalább 100 évig szolgálja a benne élő tulajdonosokat, bérlelőket. A lakás és a lakáskörülmények a családok életminőségét alapvetően meghatározó tényezők. **A 100 éves, indokolt megújulási ütemhez** évi 43.000 db lakást kellene építeni. Emellett szükséges lenne évente hozzávetőleg 120 ezer lakás átfogó felújítása.

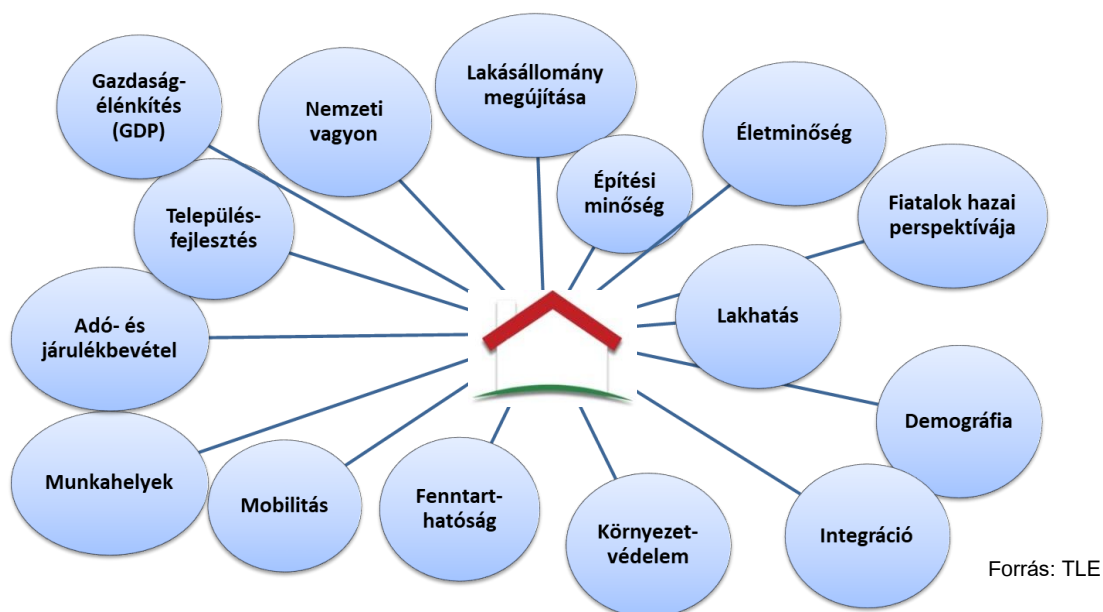
A lakásépítések évszázados mélypontja 2013-ban volt, majd lassú emelkedés kezdődött. A valós fordulatot a 2015. év végén bejelentett lakáspolitikai intézkedések, az 5%-os újlakásáfa és a kibővített, megemelt CSOK hozták.

2018 júliusában jelentette be a pénzügyminiszter, hogy a kormány nem szándékozik meghosszabbítani a lakásáfa-kedvezményt. Mára tudjuk, hogy a lakáscafeteria, valamint a lakástakarékpénztári megtakarítások támogatásának is vége. Ezekkel az intézkedésekkel biztosra vehető, hogy a kedvező folyamatoknak vége szakad, amennyiben nem születik kompenzáló intézkedés (pl. jelentős volumenű állami bérlakásépítési program; a megszüntetett ösztönzők legalább részleges visszaállítása). A megfizethető költségek mellett működő, alacsony rezsijű, a fenntarthatósági szempontokat megvalósító, a legális munkával, adófizetéssel és a családalapítással, gyermekvállalással összekötött bérlakásrendszer kialakítása megkérdőjelezhetetlenül a demográfiát támogató eszköz lehetne Magyarországon.

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 öröndetes, de a hazai lakásépítési számok még messze az indokolt évi 43 ezres szint alatt vannak.

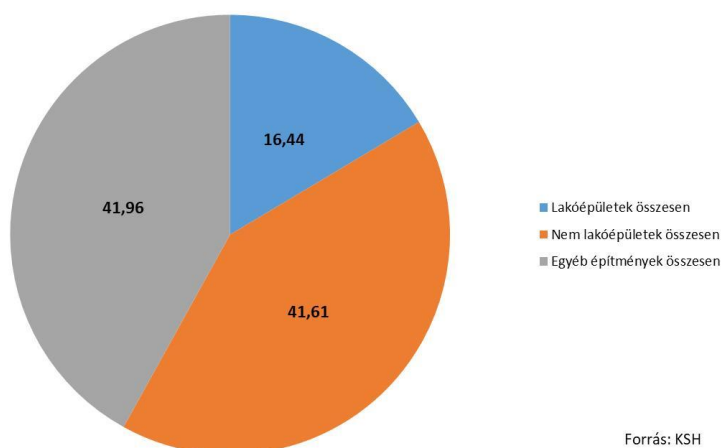
Az építésiengedély-adatok már most előrevetítik, hogy kedvező fordulat nélkül rövidesen ismét az évi 16 ezres szint környékére süllyed a lakásépítések száma.

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



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.

Egyes építményfőcsoportok részesedése az építőipari termelésből, 2017 (%)



Nem lakóépületek: szállodák, hivatali épületek, kereskedelmi épületek, közlekedési és hírközlési épületek, ipari épületek és raktárak, szórakoztató, közművelődési, oktatási és egészségügyi épületek, egyéb nem lakóépületek

Egyéb építmények: közlekedési infrastruktúra, közmű-infrastruktúra, egyes ipari-, sport- és üdülőlétesítmények