Közlemény – elemzés

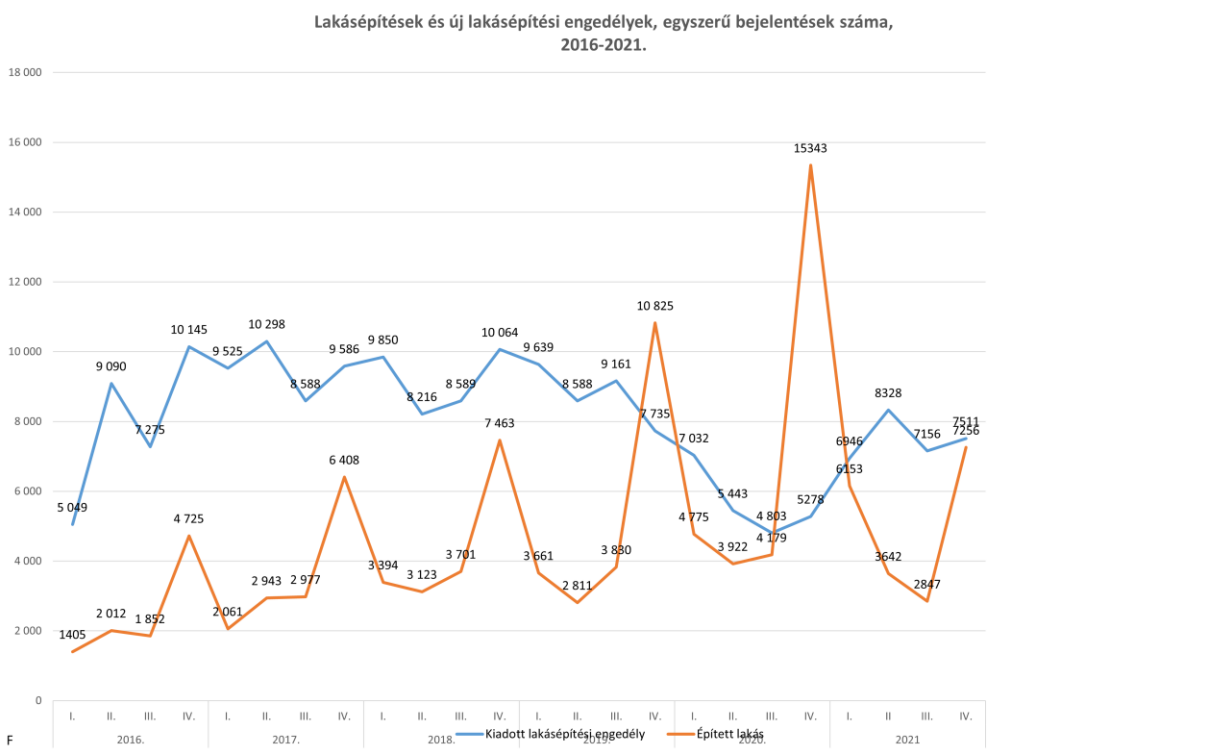
Budapest, 2022.02.24.

Társaság a Lakásépítésért, Lakásfelújításért Egyesület

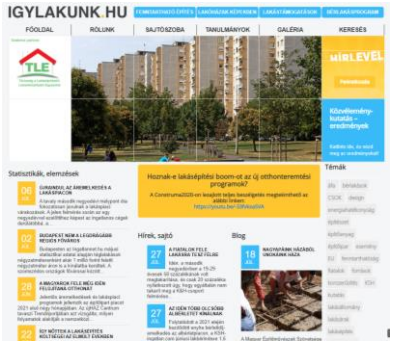
Lakásépítések 2021.

A „Lakásépítések, építési engedélyek, 2021. év” KSH-jelentés rövid értékelése

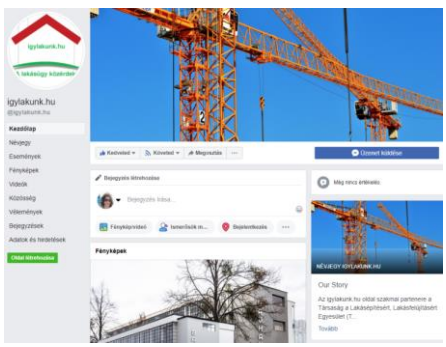
2021-ben 19.898 új lakás épült, 29%-kal kevesebb, mint egy évvel korábban. A kiadott építési engedélyek és egyszerű bejelentések alapján építendő lakások száma 29.941 volt, 33%-kal több, mint 2020-ban.



2021 IV. negyedévében a használatba vett lakások száma 7.256, ami 52,7 százalékkal kevesebb, mint tavaly ilyenkor, az új építési engedélyek és egyszerű bejelentések száma azonban 42,3 százalékkal nőtt (7.511 db).

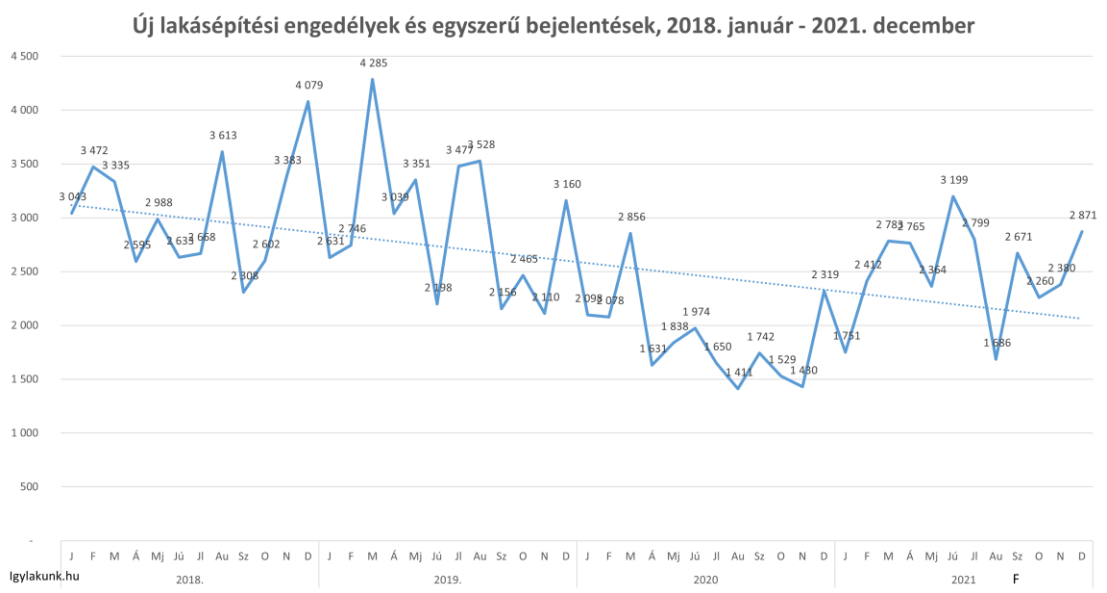


igylakunk.hu



facebook/igylakunk.hu

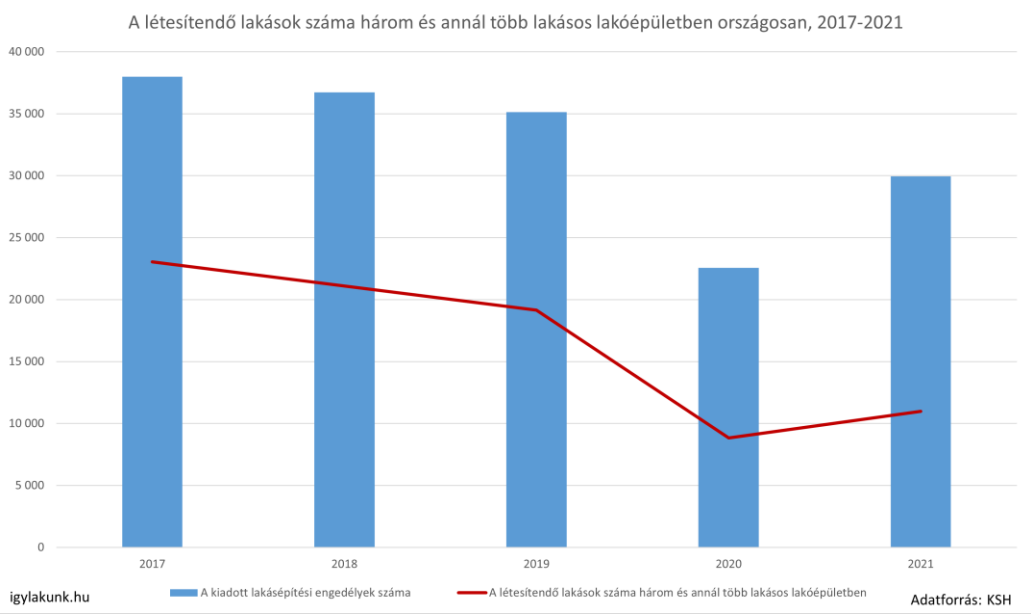
A kiadott új engedélyek és egyszerű bejelentések száma 2020. harmadik negyedéve óta ismét emelkedik, és 2021-ben további növekedést láthatunk. Az új engedélyek száma több mint másfélszerese az átadott lakások számánál.



A lakásépítések száma az elmúlt két év után csökkent és ismét 20 ezer alatt volt tavaly.

A lakásépítések számában még az látszik, hogy a társasházépítések még nem tudtak nagy számban megvalósulni az áfakedvezmény visszavezetése óta, bár Budapesten jelentős növekedést láthatunk. valószínűleg itt a korában előkészített projektek tudtak hamarabb befejeződni.

Az új lakóépületekben használatba vett lakások 43%-a családi házban, 51%-a többszintes, többlakásos épületben található. A vállalkozások által épített lakások aránya 64 százalékra nőtt. Az új lakások vásárlásának támogatása jelentős erősödést hozott, és ez vélhetően a következő években még hangsúlyosabb lehet.

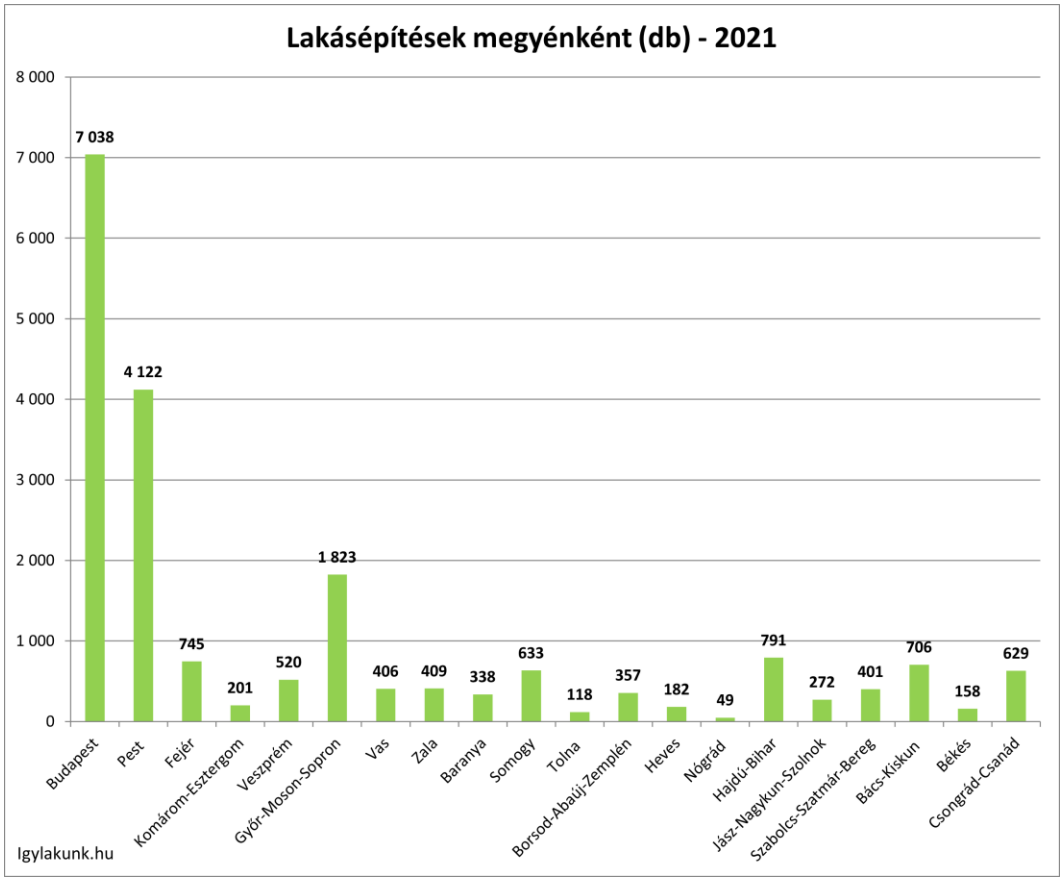


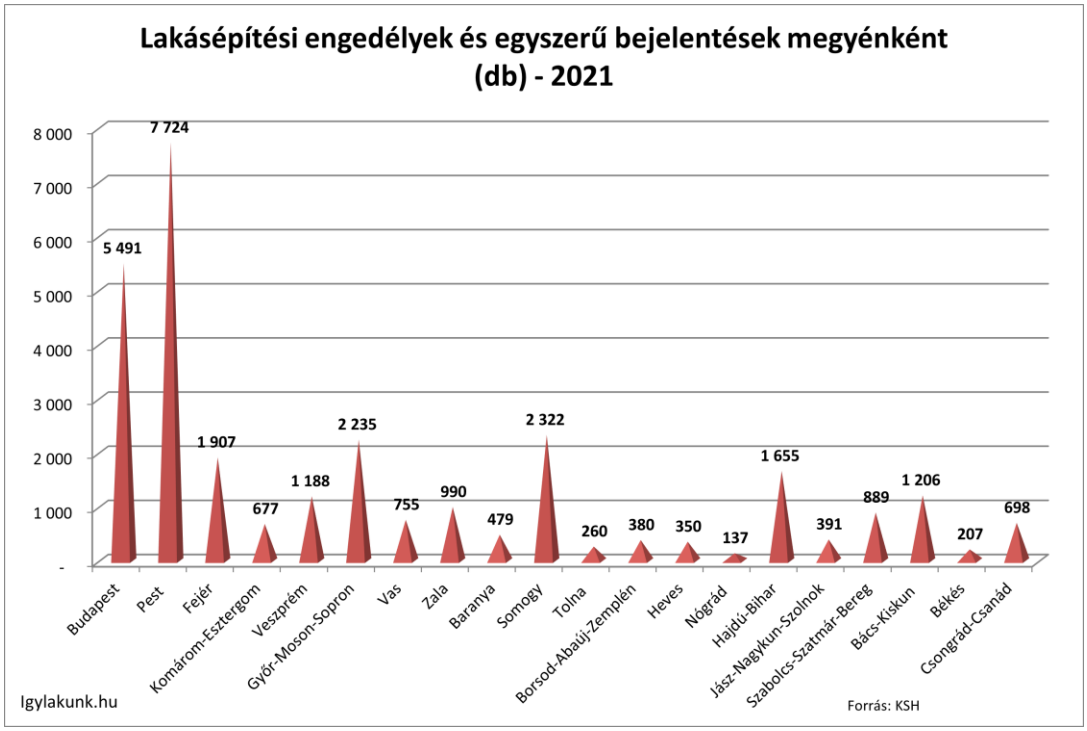
A KSH szerint 2021-ben az előző évhez képest:

- **Budapesten** 7.038 lakást vettek használatba, 11%-kal többet, mint 2020-ban. Minden **egyéb településkategóriában** jelentősen csökkent a használatba vett lakások száma: a megyei jogú városokban 47, a többi városban 33, a községekben 45%-kal.

- A **természetes személyek** által épített lakások aránya 47-ről 35%-ra mérséklődött, a **vállalkozások** által építetteké 52-ről 64%-ra nőtt 2020-hoz képest.
- A **saját használatra** épített lakások aránya 45-ről 34%-ra csökkent, az **értékesítési céllal** épült lakásoké 53-ról 64%-ra emelkedett az előző évhez viszonyítva.
- Az **új lakóépületekben** használatba vett lakások 43%-a családi házban, 51%-a többszintes, többlakásos épületben, 3,3%-a lakóparkban található.
- A használatba vett lakások átlagos **alapterülete** 7,3 m2-rel 90,7 m2-re csökkent 2020-hoz képest.
- Az **építési engedélyek és egyszerű bejelentések** alapján építendő lakások száma 29.941 volt, 33%-kal több, mint egy évvel korábban. Az építési engedélyek számában ellentétes trend rajzolódik ki, mint az átadott lakásokéban: csak Budapesten csökkent (14%-kal) az építendő lakások száma, minden egyéb településkategóriában növekedett. A növekedés mértéke a megyei jogú városokban 35%, a többi városban 58%, a községekben pedig 55% volt.
- Az építendő lakások száma Budapesten kívül minden megyében növekedett az előző évhez képest. 2014 óta először a Pest megyében építendő lakások száma (7,7 ezer) meghaladja a fővárosit (5,5 ezer).
- Az építtetők az esetek 66%-ában éltek az **egyszerű bejelentés** lehetőségével. Ez az arány Budapesten a legalacsonyabb, 25, és a községekben a legmagasabb, 90%.
- A kiadott új építési engedélyek alapján az előző évhez képest 45%-kal több, összesen 16 531 **lakóépület** építését tervezik. A tervezett egylakásos lakóépületek aránya 79% volt, összesen 13 133 darab.

Kapcsolódó adattáblák





1.2. 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

Háttérként: a 2019-2020-as adatok összehasonlítása:

Építési engedélyek/egyszerű bejelentések és használatba vett lakások száma 2019-2020				
		2019. év (db)	2020. év (db)	%-os változás
I. negyedév	Építési engedély, egyszerű bejelentés	9 639	7 032	-27,05
	Használatba vett lakások	3 661	4 772	30,35
II. negyedév	Építési engedély, egyszerű bejelentés	8 588	5 443	-36,62
	Használatba vett lakások	2 811	3 914	39,24
III. negyedév	Építési engedély, egyszerű bejelentés	9 161	4 803	-47,57
	Használatba vett lakások	3 830	4 179	9,11
IV. negyedév	Építési engedély, egyszerű bejelentés	7 735	5 278	-31,76
	Használatba vett lakások	10 825	15 343	41,74
Összesen	Építési engedély, egyszerű bejelentés	35 123	**22 556**	-35,78
	Használatba vett lakások	21 127	**28 208**	33,52

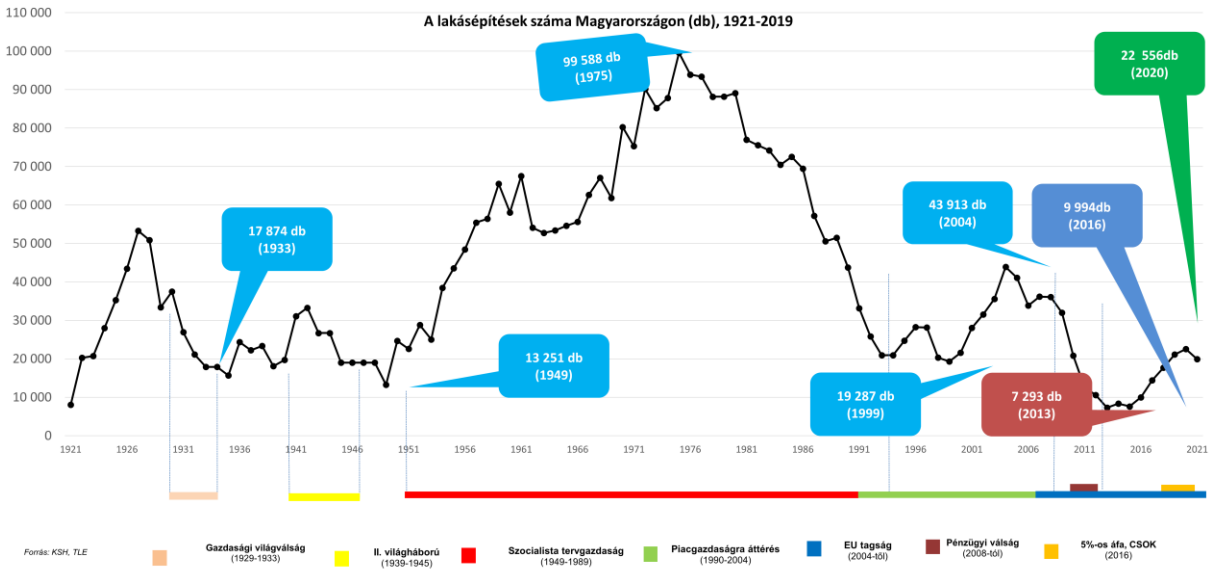
2. Korábbi időszakok lakásépítési adatai

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
2019.	35 123	21 127
2020.	22 556	28 208
2021.	**29 941**	**19 898**

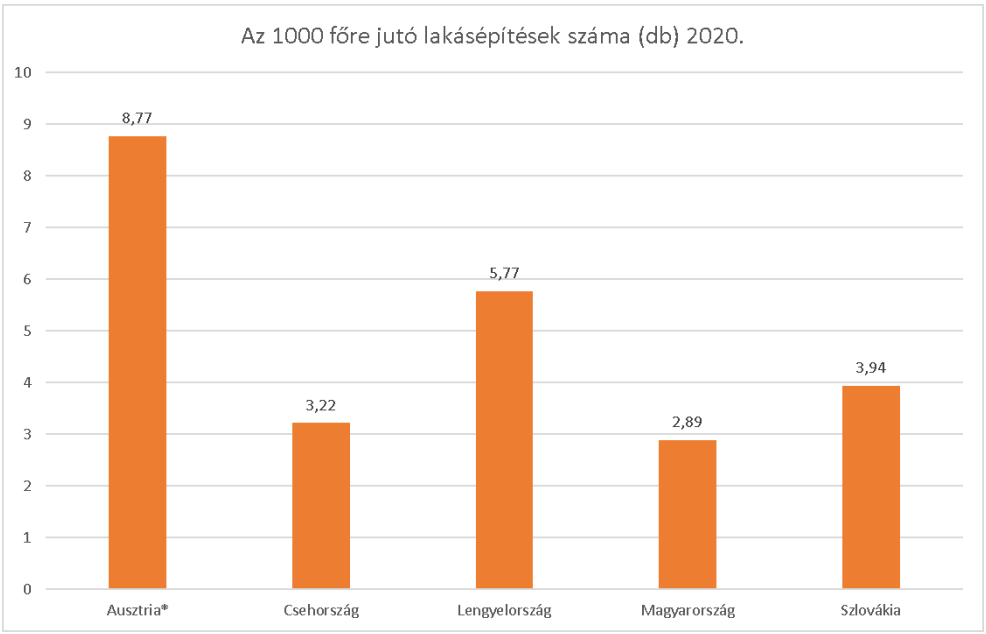
2.1. Az elmúlt csaknem 100 év lakásépítései:



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.

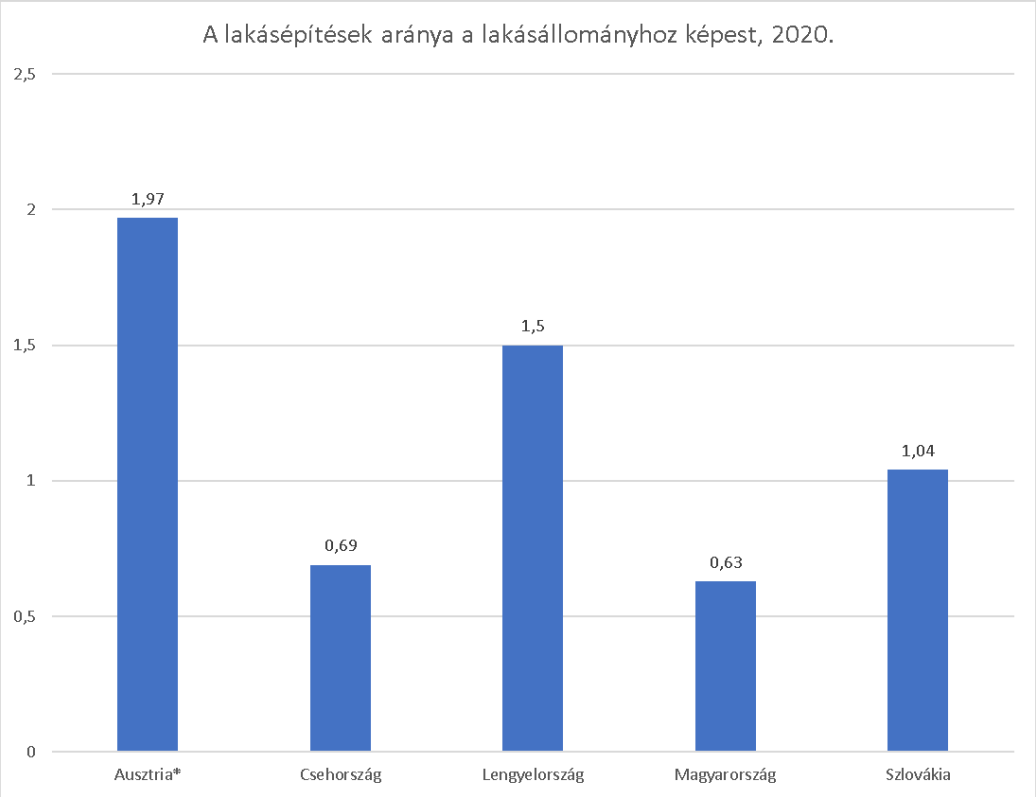
Ez a mennyiség még mindig jóval kevesebb annál, amennyi a lakásállomány 100 évenkénti megújulásához szükséges lenne. 2021 januárjában a hazai lakásállomány 4.501.344 db lakás volt, ennek a megújításához évente ideális esetben 45 ezer, de legalább 40 ezer lakás építésére lenne szükség.

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.



igylakunk.hu – adatforrások: KSH, nemzeti statisztikai hivatalok
*Az osztrák lakásépítési adat 2019-re vonatkozik, 2020-as adat még nem ismert.

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



igylakunk.hu – adatforrások: KSH, nemzeti statisztikai hivatalok
*Az osztrák lakásépítési adat 2019-re vonatkozik, 2020-as adat még nem ismert.

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 évenkéntimegújulást 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**.

3. Áfakedvezmények

A Kormány 2021. január 1-jétől 5 százalékra módosította ismét az új lakások áfáját. Ez a kedvezmény a 2022 végéig megkezdett és 2026 végéig befejezett építkezésekre vonatkozik.

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

Visszaigényelhető az áfa a rozsdaövezetekben épülő új lakások vásárlásakor, tehát gyakorlatilag áfamentesen lehet ezeken a területeken új lakásokat vásárolni.

4. MNB Zöld Otthon Program

Októbertől NHP Zöld Otthon Programot indított a Magyar Nemzeti Bank. Ennek keretében **magas energiahatékonyságú új lakások, családi házak építésére, illetve vásárlására** nyújtható hitel,

legfeljebb 70 millió forint összegben és maximum 25 éves futamidővel. Csak lakossági ügyfelek vehetik fel a teljes futamidő alatt fix, legfeljebb 2,5 százalékos kamatozású hitelt.
Lényegesnek tartjuk, hogy a program magas energiahatékonyságú új lakások, családi házak építésére, illetve vásárlására nyújt 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.

Az MNB 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 nemrégiben bejelentett, 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 gyermeket nevelő családoknak,
- áfavisszatérítés kis településeken építkezőknek,
- további kedvezmények a többgyermekes családok lakáscélú jelzáloghitel-tartozásainak csökkentésére,
- zöld csok-hitel,
- áfamentesség a rozsdaövezetekben épülő új lakásokra

új lendületet adhatnak a lakáspiacnak, a lakásépítéseknek.

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.
Ebből a szempontból fontos a miniszterelnök bejelentése, hogy amennyiben a választások után kormányon maradnak, **fenntartják a jelenlegi támogatásokat, sőt meg is erősítik azokat**.

A jelenleg határidő nélküli intézkedések – csok, csok-hitel, illetékmentesség és áfamentesség csok mellé, rozsdaövezeti áfakedvezmény, zöld hitel, jelzáloghitel-elengedés – mellett szükségesnek gondoljuk az alábbi két támogatási meghosszabbítását [ld. otthonteremtési támogatások összefoglaló táblázata]:

- 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.
- 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 építését ezen időpontig bejelentették az egyszerű bejelentés szabályai szerint (és az építését 2026.12.31-ig befejezték). Bár a kedvezmény további négy évig felhasználható, a mostani szabályok szerint a fejlesztőknek 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 mutatkozna meg erőteljesen.

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 építését ezen időpontig bejelentették az egyszerű bejelentés szabályai szerint (és az építését 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 kezében. 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 építtetők, 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.

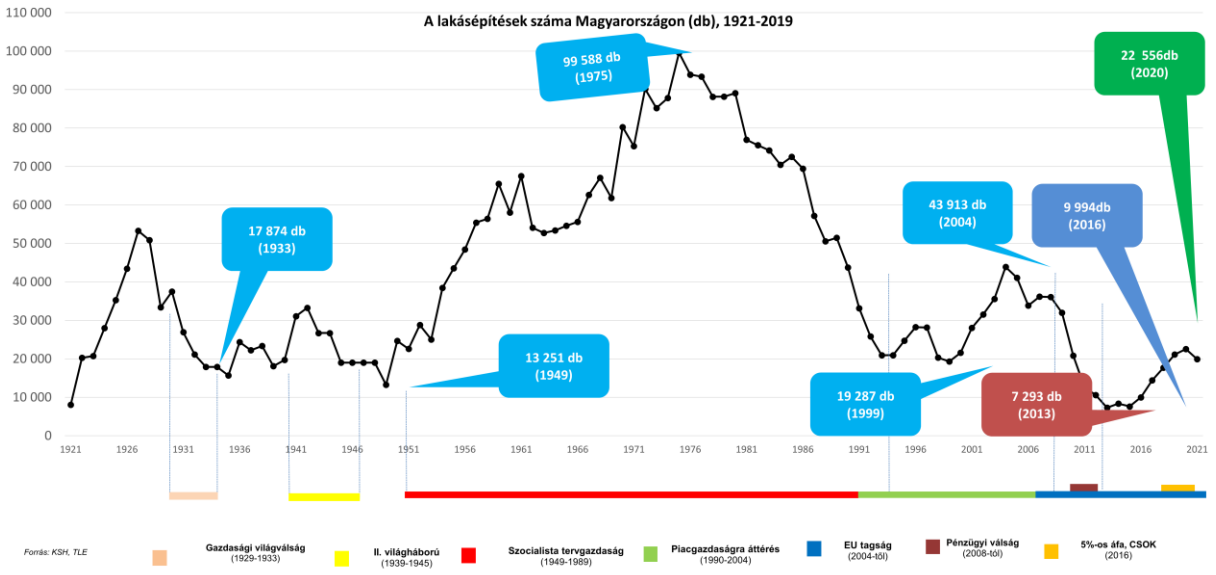
A fenti szempontok megvalósulásának **folyamatos monitoringja**, visszacsatolása és az állami ösztönzők finomra hangolása is kiemelten fontos feladat.

6. A lakásállomány minőségi megújítása közérdek

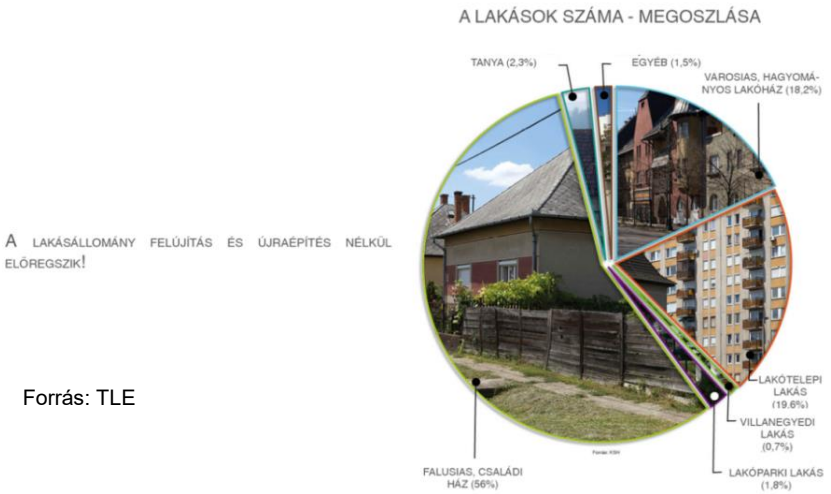
A lakásépítések mennyisége nemcsak fontos konjunktúramutató, hanem az otthonteremtési lehetőségek fontos előrejelzője. 2021-ben 19.898 db lakás épült, ez azt jelenti, hogy a hazai 4,5 milliós lakásállomány több mint 200 év alatt tud megújulni. A 2020-ban felépült 22.556 db lakás országos viszonylatban 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 által bejelentett Zöld Otthon Program is. A minőségi megújításához jelentősen hozzájárul a használt lakások, családi házak energiahatékony korszerűsítése is.

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



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



Forrás: TLE

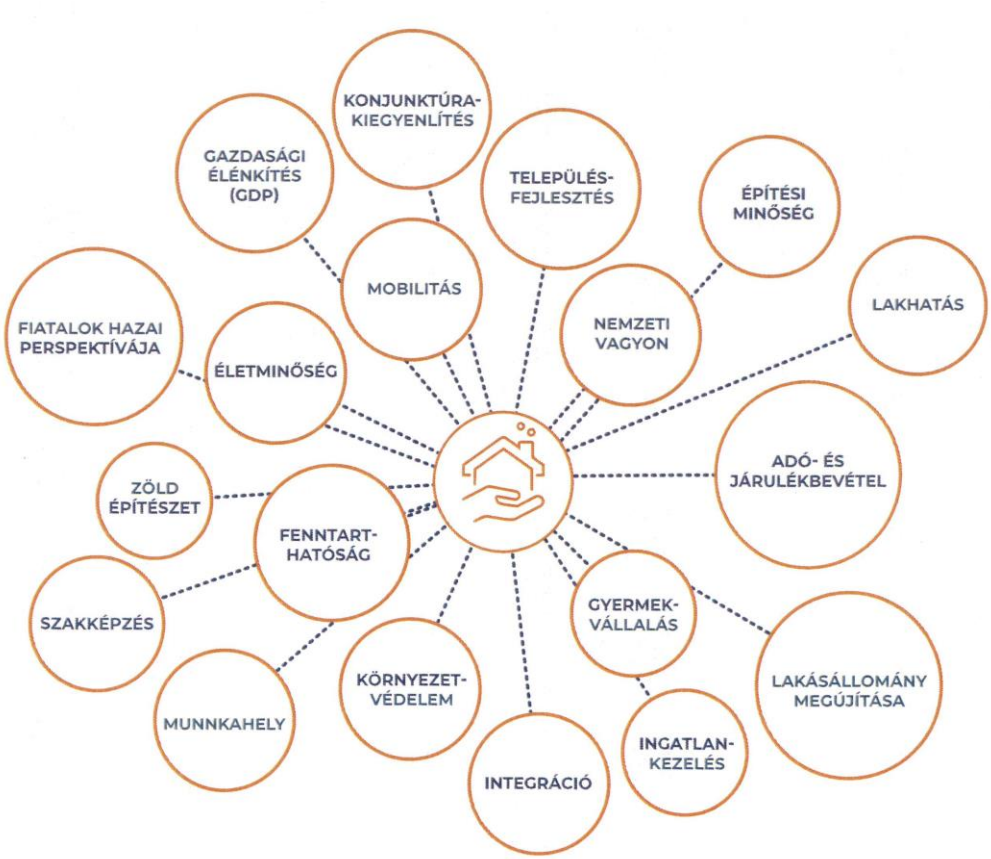
A lakásállomány a nemzeti vagyon része, minőségi megújítása közérdek. Egy felépülő új lakás legalább 100 évig szolgálja a benne élő tulajdonosokat, bérlőket. A lakás és a lakáskörülmények a családok életminőségét alapvetően meghatározó tényezők. A **100 éves, indokolt megújulási ütemhez** évi 40.000 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 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 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.