



Közlemény

Társaság a Lakásépítésért Egyesület, www.lakasepitesert.hu
Budapest, 2012.02.23.

Lakásépítések 2011

Tartalom:

- I. Lakásépítések 2011: Összefoglaló
- II. Lakásépítések 2011: Részletes értékelés
 1. A KSH „Lakásépítések, építési engedélyek, 2011” című gyorstájékoztatójának értékelése
 - 1.1. Rövid összegzés (változások 2010/2011) a KSH adatok alapján
 - 1.2. A 2010 – 2011-es adatok összehasonlítása
 - 1.3. Lakásépítések területi megoszlása
 - 1.4. Építetőkör (magánszemély / vállalkozás / önkormányzat)
 - 1.5. Lakásépítési célok (saját célra / értékesítésre / bérbeadásra)
 - 1.6. Építési formák (családi ház / többlakásos épület / lakópark)
 - 1.7. Kivitelezők (jogi személy / egyéni vállalkozó / lakossági)
 - 1.8. Épített lakások átlagos nagysága (nm)

Egyéb háttér adatok, grafikonok:

 - 1.9. Lakásépítési adatok, építési engedélyek (1991 – 2011)
 - 1.10. Az elmúlt ötven év lakásépítései:
 - 1.11. Visszatekintés az elmúlt száz év lakásépítéseire:
 - 1.12. Ingatlanforgalom alakulása (eladott lakások száma)
 - 1.13. Lakáspiaci árak alakulása
 - 1.14. Az építőipar termelési értéke az elmúlt években
 - 1.15. Szerződésállomány változása: Havi adatok változása (tárgyév/előző év)
 - 1.16. Foglalkoztatottság változása az építőiparban
 - 1.17. Foglalkoztatás az építőiparban
 2. A lakásépítések ösztönzésével kapcsolatban 2011-ben elfogadott kormányzati intézkedések értékelése
 - 2.1. Előtakarékosság feltételeinek módosítása (2011.01.01.)
 - 2.2. Önkormányzati bérlakásépítés támogatása (2011.05.05.)
 - 2.3. Mi otthonunk felújítási és új otthon építési alprogram - ÚSZT-ZBR-MO-2011
 - 2.4. Napkollektor-rendszer kiépítése alprogram - ÚSZT-ZBR-NAP-2011

- 2.5. Az Otthonteremtési Program elindításához szükséges intézkedésekről szóló 1331/2011. (X.12) kormányhatározat
- 2.6. A lakásépítési támogatásról szóló 256/2011. (XII. 6.) Korm. rendelet
- A támogatás forrása, jellege
 - Felhasználás célja
 - A bekerülési költséggel, vételárral kapcsolatos feltétel
 - A lakásépítési támogatás mértéke
 - A lakásépítési támogatás mértékének növelése energetikai osztályok szerint
 - Maximális alapterület
 - Minimális energetikai követelmény
 - A támogatás egyéb feltételei
 - Lakásépítési támogatás megelőlegezése
 - Lakásépítési támogatás később született gyermekek esetén
 - Lakásépítési támogatás igénylése
 - A bírálati díj
 - A hitelintézetet illető költségtérítés
- 2.7. Az otthonteremtési kamattámogatásról szóló 341/2011. (XII.29.) Korm. rendelet
3. Kezdeményezés az uniós források lakásügyben történő felhasználhatóságáról
4. A Régiók Bizottságának véleménye: „Egy európai szociális lakhatási menetrend felé”
5. Épületek energetikai jellemzőinek szabályozása
- Energiahatékonyság javításához kapcsolódó célok
 - Az energiafogyasztás csökkentésének kiemelt eszközei
 - Megfontolandó javaslatok a szabályozáshoz
 - Az Európai Parlament és Tanács 2010/31EU irányelve az épületek energiahatékonyságáról
-

I. Lakásépítések 2011: Összefoglaló

„Lakásépítések, építési engedélyek, 2011”, KSH

A 2011-ről megjelent KSH adatok szerint 2011. évben **12.655 db. lakás épült**, 39,2 %-kal kevesebb, mint 2010 évben.

Az **építési engedélyek** száma 2011-ben **12.488 db.** volt, ez a 2010-es évhez képest 28 %-os csökkenést jelent.

A közel azonos építési engedély és használatbavételi engedély adatok 2012-re további csökkenést vetítenek előre a lakásépítések számában (nem minden engedélyezett lakás épül fel). **Kedvező fordulatot az jelezne**, ha az építési engedély számok egyértelműen (15-20%-val) meghaladnák a használatbavételi engedélyek számát.

A KSH szerint az 1933-as világválság idején épült utoljára ilyen kevés lakás Magyarországon. 15 ezres szint alatti lakásépítésre 1933-ban és 1925-ben volt példa. A világháború alatt, 1943-ban például majdnem 27 ezer lakás épült.

Kormányzati intézkedések, 2011

2010-ben nem történtek érdemi intézkedések a lakásépítések ösztönzésére. Ennek és a negatív gazdasági környezetnek köszönhetően az évek óta tartó negatív lakásépítési tendencia 2011-ben is folytatódott.

2011.01.01-től módosult a lakás-takarékpénztári törvény, amely lehetővé tette a pénztárak számára a korábbinál sokkal intenzívebb hitelpiaci aktivitást.

A lakásügyi kormányzati intézkedések alapjait 2011 év végén a lakásépítési támogatásokról szóló 256/2011. sz. kormányrendelet (új szocpol rendelet), az otthonteremtési kamattámogatásról szóló 341/2011 sz. kormányrendelet, valamint a 1331/2011 számú kormányhatározatban előre vetített intézkedések lerakták.

Ezeknek az intézkedéseknek a hatását 2012 - 2013 során lehet majd lemérni. 2012 során a bevezetett intézkedéseket értékelni, bővíteni szükséges.

A lakásépítések támogatásáért cserébe kap az ország: a támogatásokat meghaladó költségvetési bevételeket, energia-hatékony, minőségi, legális építéseket; demográfiai ösztönző programot; munkahelyeket; jobban működő építőipart; a hazai kkv-k pedig megbízásokat. A lakásépítések támogatása rendszerint kis támogatás intenzitású (jellemzően a teljes bekerülés 10-15%-a). A lakásépítések támogatása már az Áfá-ban megtérül a költségvetésnek.

A lakásépítési ágazat visszaesése mellett nehezen látszanak teljesíthetőnek a **foglalkoztatási** célkitűzések. 10 ezer lakás felépítése hozzávetőleg 40 ezer embernek ad munkát.

A lakásépítések alacsony száma a lakásépítési ágazat (beleértve: hazai anyaggyártás, kereskedelem, tervezés, kivitelezés, ingatlanforgalmazás, finanszírozás is) további leépülését, az ebből a szegmensből eredő **költségvetési bevételek elmaradását** vonja magával.

Kezdeményezés: uniós forrásokat a lakásügybe

Szükséges lenne a **lakásépítési, lakás felújítási szektorba uniós pénzeket helyezni**. Ezzel kapcsolatban módosítani kell az uniós joganyagot. Amennyiben sikerül az uniós szabályokat befolyásolni 2012 során, a 2014-től kezdődő uniós költségvetési periódusban megvalósulhat a közösségi - szociális szempontokat is figyelembe vevő - bérlakásépítések támogatása, a

lakásfelújítások forrásainak bővítése. Ezzel kapcsolatban több uniós tagállam együttműködése szükséges.

Régiók Bizottsága: „Egy európai szociális lakhatási menetrend felé”

A Régiók Bizottsága 2011. októberi ülésén véleményt fogadott el „Egy európai szociális lakhatási menetrend felé” címmel. Az ebben tett megállapítások megnyithatják az utat az uniós lakáspolitikára megváltoztatásához.

CO2 kvóta pénzek felhasználása felújításokkal, lakásépítésekkel kapcsolatban

Fontos lenne, hogy a Co2 kvótaértékesítésekből energetikai támogatásokra felhasználható összegekből minél nagyobb arány jusson az energetikai felújítások, és a magasabb (legalább A, A⁺) energetikai osztályokba sorolt lakásépítések támogatására.

Az épületek energetikai jellemzőiről szóló szabályozás

Az épületek energetikai jellemzőiről szóló 7/2006. (V. 24.) TNM rendelet módosítása 2011-ben napirenden volt, de a módosításra nem került sor. A rendelet szabályozása fontos a hazai energiaellátás, energiatakarékosság, fenntarthatóság, a lakások megfizethetősége (rezsiköltségek) szempontjából, valamint a hazai építésgazdaság és környezetvédelem szempontjából is.

Az energiahatékonyság növelése érdekében az épület **tényleges energia fogyasztási** célértékének meghatározását (**kWh/nm/év**) tartjuk kiemelt fontosnak, nem az épületek határoló szerkezeteire vonatkozó előírások extrém szigorítását.

A cél ugyanis nem a túlszigorított „U” érték (hőszigetelési jellemző), hanem **az épület alacsony energiafogyasztása (kWh/m²/év)**. Ez elérhető többlet hőszigeteléssel vagy kiegészítő hőszigetelés nélkül is kiemelkedő hőszigetelő tulajdonságokkal rendelkező falazóelemek felhasználásával, valamint egyéb megoldásokkal (például: napkollektor, napelem, tájolás, hővisszanyerő szellőztetés, hőszivattyú, modern gépészet). Az építőanyag választásnál fontos szempont a felhasznált építőanyag minősége, élettartama, fenntarthatósági szempontok (pl.: jövőbeli hulladékkezelési kérdések), a hazai előállítás, szállítási távolság és a költséghatékonyság is.

Az Európai Parlament és Tanács épületek energiahatékonyságáról szóló **2010/31EU irányelve** szerint kizárólag a tagállamok felelőssége, hogy minimumkövetelményeket határozzanak meg az épületek és az épület- elemek energiahatékonyságára vonatkozóan. A követelményeket arra tekintettel kell meghatározni, hogy a **költségek szempontjából** optimális egyensúly jöjjön létre a szükséges **beruházások** és az **épület teljes élettartamára vetített energiaköltség-megtakarítás között**.

II. Lakásépítések 2011: Részletes értékelés

1. A KSH „Lakásépítések, építési engedélyek, 2011” című gyorstájékoztatójának értékelése

1.1. Rövid összegzés (változások 2010/2011) a KSH adatok alapján

2011. évben **12.655 db. lakás épült, 39,2 %-kal kevesebb**, mint 2010 évben. A lakásépítési adat a kiadott jogerős lakás **használatbavételi engedélyeken** alapul.

Az **építési engedélyek** száma 2011-ben **12.488 db. volt**, ez a 2010-es évhez képest **28 %-os csökkenést** jelent.

1.2. A 2010 – 2011-es adatok összehasonlítása

Építési és használatbavételi engedélyek 2010-2011				
		2010. év (db)	2011. év (db)	%-os változás
I. negyedév	Építési engedély	4 912	2 398	-51,2%
	Használatbavételi engedély	4 824	3 141	-34,9%
II. negyedév	Építési engedély	4 254	3 479	-18,2%
	Használatbavételi engedély	3 793	2 444	-35,6%
III. negyedév	Építési engedély	4 434	2 992	-32,5%
	Használatbavételi engedély	4 618	2 562	-44,5%
IV. negyedév	Építési engedély	3 753	3 619	-3,6%
	Használatbavételi engedély	7 588	4 508	-40,6%
Összesen	Építési engedély	17 353	12 488	-28,0%
	Használatbavételi engedély	20 823	12 655	-39,2%

Forrás: KSH

Háttérként: a 2009 – 2010-es adatok összehasonlítása:

Építési és használatbavételi engedélyek 2009-2010				
		2009. év (db)	2010. év (db)	%-os változás
I. negyedév	Építési engedély	7 928	4 912	-38,0%
	Használatbavételi engedély	6 617	4 824	-27,1%
II. negyedév	Építési engedély	8 585	4 254	-50,4%
	Használatbavételi engedély	6 464	3 793	-41,3%
III. negyedév	Építési engedély	6 006	4 434	-26,2%
	Használatbavételi engedély	7 187	4 618	-35,7%
IV. negyedév	Építési engedély	5 881	3 753	-36,2%
	Használatbavételi engedély	11 726	7 588	-35,3%
Összesen	Építési engedély	28 400	17 353	-38,9%
	Használatbavételi engedély	31 994	20 823	-34,9%

Forrás: KSH

1.3. Lakásépítések területi megoszlása

Budapest, megyei jogú városok, városok, községek (használatbavétel)

Az év folyamán használatba vett lakások száma Budapesten és a megyei jogú városokban esett vissza a legnagyobb mértékben, 48 illetve 44 százalékkal.

A többi városban 35 százalékos visszaesés következett be, míg a községekben kisebb arányban, 26 százalékkal mérséklődött a lakásépítés volumene.

Régiók, megyék (használatbavétel)

Minden régióban és – Veszprém kivételével – minden megyében kevesebb lakást vettek használatba, mint az előző évben. A csökkenés Dél-Dunántúlon és Nyugat-Dunántúlon volt a legerőteljesebb (50, illetve 49 százalék), a megyék közül pedig Somogy és Borsod-Abaúj-Zemplén esetében (67, illetve 60 százalék). Egyedül Veszprém megyében mutat a lakásépítések száma 30 százalékos növekedést, ami a devecseri és kolontári újjáépítésekkel magyarázható.

Budapest, megyei jogú városok, városok, községek (építési engedélyek)

Az új engedélyek száma 2011-ben már nem fogyott tovább a községekben, ahol csupán 1 százalékkal kevesebb engedélyt adtak ki, mint 2010-ben.

A megyei jogú városokban és a többi városban is mérséklődött az építési kedv csökkenése, az idei évben 13 illetve 18 százalékkal kevesebb lakásépítést engedélyeztek, mint tavaly.

Budapesten viszont tovább folytatódott az erős visszaesés, a lakásépítési engedélyek száma 56 százalékkal volt alacsonyabb az egy évvel korábbinál.

Régiók, megyék (építési engedélyek)

Ezzel magyarázható, hogy az építési engedélyek csökkenése Közép-Magyarországon volt a legerőteljesebb (41 százalék).

Néhány régióban viszont enyhe növekedés figyelhető meg (Észak-Magyarországon 3, Közép-Dunántúlon 7, Nyugat-Dunántúlon 19 százalékkal több volt az új lakásépítési engedélyek száma, mint 2010-ben).

1.4. Építetői kör (magánszemély / vállalkozás / önkormányzat)

Az építetői kör összetételét a vállalkozások szerepvállalásának további csökkenése jellemzi. Az új lakások 35 százalékát építették **vállalkozások**, egy évvel korábban még a felét. Ezzel egyidejűleg a **természetes személyek** részaránya nőtt, a lakások 63 százalékát a lakosság építette az előző év 50 százalékával szemben. Az **önkormányzatok** építetői szerepvállalása továbbra is jelentéktelen (1 százalék).

1.5. Lakásépítési célok (saját célra / értékesítésre / bérbeadásra)

Csökkent az **értékesítésre épített** lakások aránya 51-ről 38 százalékra, a **saját használatra épített** lakásoké ebből adódóan nőtt (47-ről 60 százalékra). **Bérbeadásra** a lakások 2 százaléka, egy évvel korábban 1 százaléka épült.

1.6. Építési formák (családi ház / többlakásos épület / lakópark)

Az új lakóépületekben létesült lakásokat tekintve 46-ről 60 százalékra nőtt az új **családi házak** építése, visszaesett viszont a többszintes, **többlakásos** épületben épített lakások aránya 38-ról 34 százalékra, a **lakóparki lakásoké** 10-ről 3 százalékra.

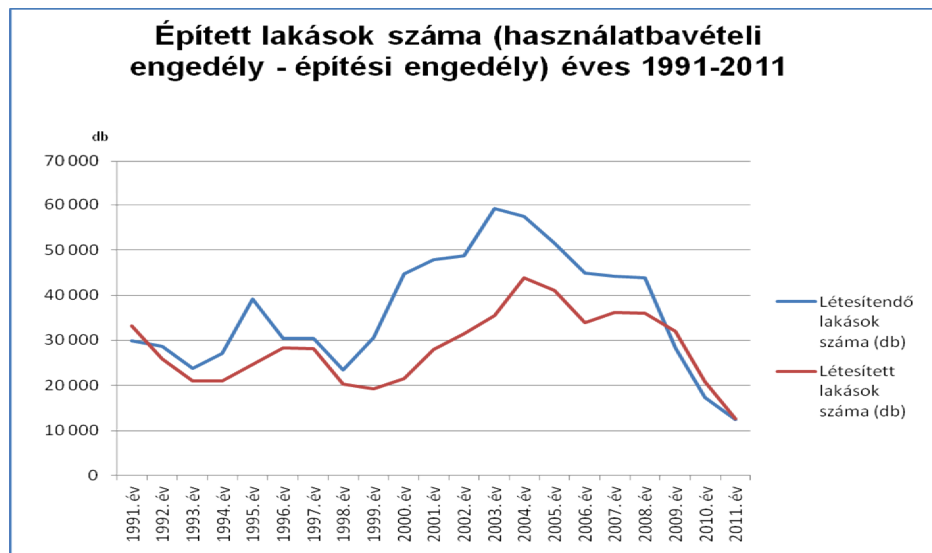
1.7. Kivitelezők (jogi személy / egyéni vállalkozó / lakossági)

A lakásépítés kivitelezők szerinti megoszlása kis mértékben megváltozott: **jogi személyiségű** gazdasági társaságok a kivitelezői a használatba vett lakások 53 százalékát, az **egyéni vállalkozások** a lakások 31 százalékát építették (2010-ben 57, illetve 27 százalék volt a megfelelő arány). Az új lakások 11 százaléka a tavalyi évhez hasonlóan **lakossági kivitelezésben** készült el.

1.8. Épített lakások átlagos nagysága (nm)

Az építetőkör és az építési forma változásaival összhangban az adott időszakban használatba vett lakások **átlagos alapterülete** 11 m²-rel növekedett, 103 m²-re. A 100 m²-nél nagyobb alapterületű lakások aránya 33 százalékról 42 százalékra emelkedett.

1.9. Lakásépítési adatok, építési engedélyek (1991 – 2011)



A **következő években várható tendenciákat illetően** fontos tény, hogy az elmúlt húsz évben csak 2009-ben és 2010-ben fordult elő, hogy a kiadott építési engedélyek száma kevesebb volt a használatba vett lakásokénál (15 százalékkal), a többi évben általában nagymértékben meghaladta azt. 2011-ben lényegében azonos az építkezések és az engedélyek száma, de maga az engedélyszám olyan alacsony, hogy ez még messze nem jelzi a folyamat kedvező megváltozását.

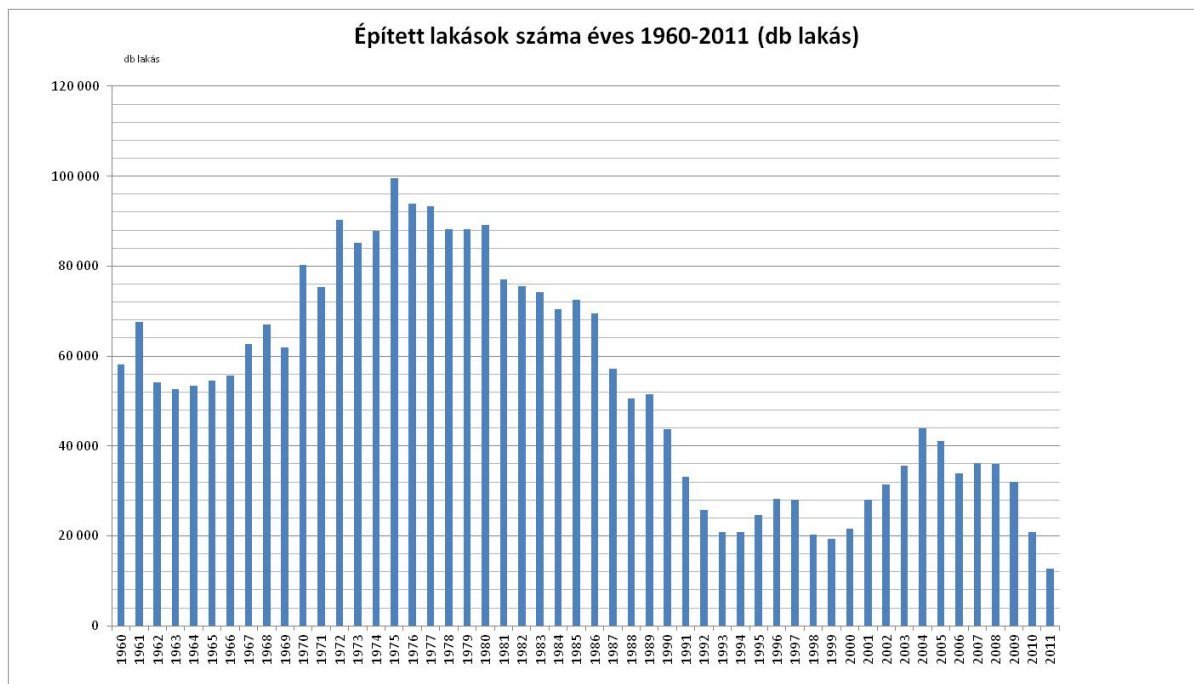
A közel azonos építési engedély és használatbavételi engedély adatok a következő évre további csökkenést vetítenek előre a lakásépítések számában (nem minden engedélyezett lakás épül fel). **Kedvező fordulatot az jelezne**, ha az építési engedély számok egyértelműen (10-20%-val) meghaladnák a használatbavételi engedélyek számát.

	Létesítendő lakások száma (építési engedélyek) (db)	Létesített lakások száma (használatbavételi engedélyek) (db)
1991. év	29 896	33 164
1992. év	28 659	25 807
1993. év	23 848	20 925
1994. év	27 152	20 947
1995. év	39 053	24 718
1996. év	30 462	28 257
1997. év	30 474	28 130
1998. év	23 442	20 323
1999. év	30 577	19 287
2000. év	44 709	21 583
2001. év	47 867	28 054
2002. év	48 762	31 511
2003. év	59 241	35 543
2004. év	57 459	43 913
2005. év	51 490	41 084

2006. év	44 826	33 864
2007. év	44 276	36 159
2008. év	43 862	36 075
2009. év	28 400	31 994
2010. év	17 353	20 823
2011. év	12 488	12 655

Forrás: KSH

1.10. Az elmúlt ötven év lakásépítései:



KSH adatok alapján

1.11. Visszatekintés az elmúlt száz év lakásépítései:

A KSH szerint az 1933-as világválság idején épült utoljára ilyen kevés lakás Magyarországon. 15 ezres szint alatti lakásépítésre 1933-ban és 1925-ben volt példa. A világháború alatt, 1943-ban például majdnem 27 ezer lakás épült.

1.12. Ingatlanforgalom alakulása (eladott lakások száma)

Az ingatlanforgalom alakulása

A lakáspiaci forgalom továbbra is stagnál. A 2011 végéig rögzített tranzakciók száma megfelel a 2010. évi nagyságrendnek, ennek alapján az éves forgalom a korábbi két év szintje közelében várható.

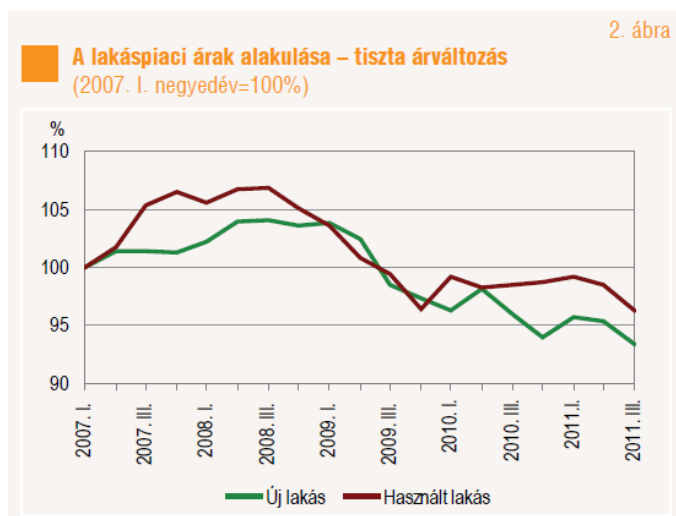
1. tábla

Az eladott lakások száma

Év	Használt lakás	Új lakás	Összesen
2007	191 200
2008	140 000	14 100	154 100
2009	82 900	8 300	91 100
2010	85 500	4 800	90 300
2011. I-III. félév [†]	61 300	2 800	64 100

Forrás: KSH

1.13. Lakáspiaci árak alakulása



1.14. Az építőipar termelési értéke az elmúlt években

Az elmúlt évek építőipari termelése, folyó árakon:

Időszak (év)	Az építőipari termelés értéke folyó áron (milliárd Ft)
2005	2068,2
2006	2205,4
2007	1998,2
2008	2011,8
2009	1979,8
2010	1784,8
2011	1687,6

Forrás: KSH

Épületek (építőipari termelés értéke folyó áron, milliárd Ft), 2011	Egyéb építmények (építőipari termelés értéke folyó áron, milliárd Ft), 2011
871,7	815,9

Forrás: KSH

1.15. Szerződésállomány változása: Havi adatok változása (tárgyév/előző év) (2010. december – 2011. december)

Az **építőipari vállalkozások** hó végi szerződésállományának volumene az elmúlt hónapokhoz hasonlóan decemberben is tovább csökkent az egy évvel korábbiakhoz képest, mértéke: **- 42,5%**.

- A lakásépítési ágazatot tartalmazó „**épületek építése ágazatban**” a szerződések állománya csökkenést mutat, ennek mértéke: **- 46,9%**
- Az út-, vasút- és közműberuházásokat tartalmazó „**egyéb építmények ágazat**” szerződésállománya csökkent, ennek mértéke: **- 39,7%**.

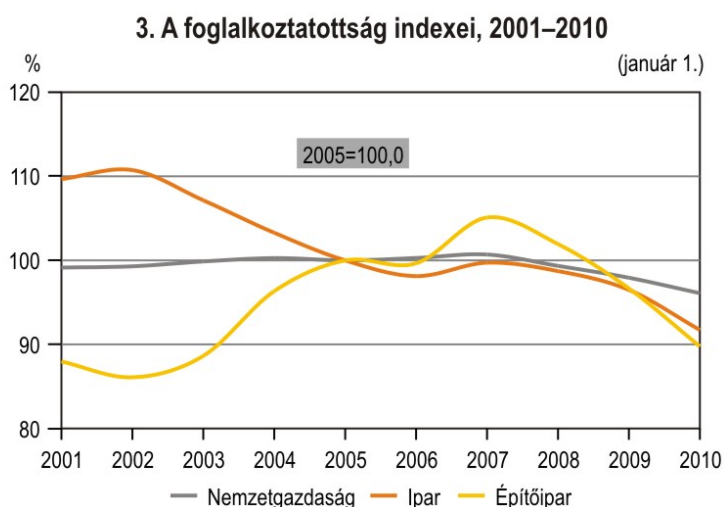
A 2010 évi számok 2011-ben tovább romlottak. A 2011. év végi szerződésállomány adatok azt mutatják, hogy beavatkozás nélkül további drasztikus romlás várható.

Az építési tevékenység szerződésállománya: Az építési tevékenység szerződésállománya az építési tevékenység körébe tartozó munkákra **megkötött szerződések**, illetve visszaigazolt megrendelések **értéke** (beleértve a szóban kötött kisebb munkák összegét is), valamint a saját vállalkozásban - saját részre - kivitelezésre kerülő beruházási jellegű építési tevékenység tervezett értéke a tárgyhónap végén. A szerződésállomány a vállalkozói szerződés egészét (a közvetített szolgáltatást is) tartalmazza. **A már teljesített, leszámolt munkák értékét nem tartalmazhatja.**

KSH

1.16. Foglalkoztatottság változása az építőiparban

Az építőipari foglalkoztatás 2010-ben erősen negatív tendenciát mutatott. Az építőipari vállalkozások hó végi szerződésállományának 2010/2011. decemberi összehasonlítása további visszaesést jelez.

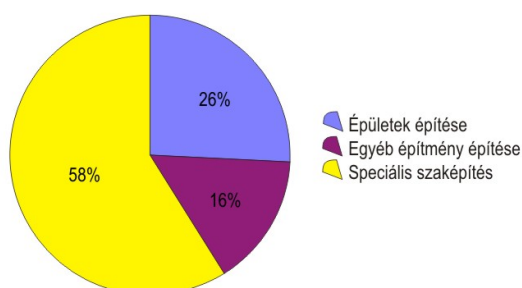


Forrás: KSH, 2010

1.17. Foglalkoztatás az építőiparban

Az építőipari foglalkoztatásban az épületek építése és a speciális szaképítés ágazat a meghatározó. Ezekben az ágazatokban történő gazdaságélénkítés fontos lenne foglalkoztatási szempontból is.

21. Az építőiparban alkalmazásban állók megoszlása ágazatok szerint, 2010



Forrás: KSH, 2010

Épület: Az épület olyan, tartós használatra készült fedett építmény, amely önállóan használható, ahová személyek belépése biztosított, és emberek, állatok vagy tárgyak megóvására alkalmas vagy ilyen céllal készült.

Egyéb építmény: Egyéb építménynek minősül az épületekhez nem sorolt valamennyi építmény: vasutak, utak, hidak, autópályák, repülőtéri futópályák, gátak stb. (KSH)

Speciális szaképítés: *TEÁOR 2008, 43.* Ebbe a szakágazatba tartoznak a szakosodottan végzett szaképítési tevékenységek pl. épület és egyéb építmény egyes részeinek építése, valamint a kapcsolódó előkészítő munkák végzése. Ilyen például az alapozás, a vasszerkezet építése, a betonozás, a falazás, a kőlerakás, az állványozás, a tetőfedés stb. Ebbe az ágazatba tartoznak az épületgépészeti és befejező építési munkák is.

2. A lakásépítések ösztönzésével kapcsolatban 2011-ben elfogadott kormányzati intézkedések értékelése

2010-ben nem történtek érdemi intézkedések a lakásépítési ágazatban. Ennek és a negatív gazdasági környezetnek köszönhetően az évek óta tartó negatív lakásépítési tendencia 2011-ben is folytatódott.

2011 során - nagyrészt az év végén - több lakásépítésre is hatással bíró intézkedés történt, illetve több kormányzati intézkedés van előkészítés alatt.

A kormányzati intézkedések alapjait 2011-ben a lakásépítési támogatásokról szóló 256/2011. sz. kormányrendelet, az otthonteremtési kamattámogatásról szóló 341/2011 sz. kormányrendelet, valamint a 1331/2011 számú kormányhatározatban előre vetített intézkedések lerakták.

Ezeknek az intézkedéseknek a hatását 2012 - 2013 során lehet majd lemérni. Kérdés, hogy a szűkre szabott támogatási programok bővíthetők-e. 2012 során a bevezetett intézkedéseket értékelni, lehetőség szerint bővíteni szükséges.

Szükségesnek tartjuk, hogy a **2012 évi költségvetés érdemben támogassa a lakásépítéseket. A lakásépítések támogatásáért cserébe** kap az ország: a támogatásokat meghaladó költségvetési bevételeket, energia-hatékony, minőségi, legális építéseket; demográfiai ösztönző programot; munkahelyeket; jobban működő építőipart; a hazai kkv-k pedig megbízásokat. A lakásépítések támogatása rendszerint kis támogatás intenzitású (jellemzően a teljes bekerülés 10-15%-a). A lakásépítések támogatása már az Áfá-ban megtérül a költségvetésnek.

A lakásépítési ágazat visszaesése mellett nehezen látszanak teljesíthetőnek a **foglalkoztatási** célkitűzések. 10 ezer lakás felépítése hozzávetőleg 40 ezer embernek ad munkát.

A lakásépítések alacsony száma a lakásépítési ágazat (beleértve: hazai anyaggyártás, kereskedelem, tervezés, kivitelezés, ingatlanforgalmazás, finanszírozás is) további leépülését, az ebből a szegmensből eredő **költségvetési bevételek elmaradását** vonja magával.

A 2010-es lakásépítési szám (20.823) is közel ötven éves negatív rekord volt. A 2011 évi adatok valószínűleg az elmúlt száz év legrosszabb lakásépítési adatai.

*

A következőkben csak a lakásépítésekkel kapcsolatos intézkedéseket foglaljuk össze, nem érintjük pl. a devizahitelekkel kapcsolatos számos intézkedést, meghozott jogszabályt.

2.1. Előtakarékoság feltételeinek módosítása (2011.01.01.)

2011 januárjában módosult a lakás-takarékpénztárakról szóló törvény. A módosítás egyebek mellett 8-ról 10 évre növelte a maximális megtakarítási időszakot, jelentősen megnövelve ezzel a szerződéses összegeket, valamint megteremtette a lakástakarék konstrukciók családon belüli összevonhatóságát. Ezzel a közeli hozzátartozó részére történő lakótelek vásárlása, lakás, családi ház építése elismert lakáscélú felhasználásnak minősül.

A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. például - az új szabályok alkalmazásával - 2011-ben 43,7 milliárd forint lakáscélú hitelt folyósított, és ezzel 18,9 százalékos részarányt ért el a lakáshitelezési piacon. Nem kis részben ennek köszönhető, hogy a 2011-ben folyósított lakáscélú hitelek össz-volumene lényegében változatlan marad 2010-hez képest.

2.2. Önkormányzati bérlakásépítés támogatása (2011.05.05.)

2011 májusában módosult a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I. 31.) sz. Korm. rendelet. A Kormányrendelet új 27/A. § a szakképzett munkaerő mobilitásának elősegítése érdekében, költségelven történő bérbeadás céljából pályázat útján vissza nem térítendő támogatást irányoz elő új lakóépület építésére is.

A címzettek azok a települési önkormányzatok, amelyeknek a közigazgatási területén 2011. január 1-je és 2013. december 31-e között legalább 100 újonnan létesített munkahely létrehozásával járó beruházás kezdődik vagy kezdődött meg.

Vissza nem térítendő támogatásként a települési önkormányzat a támogatás szempontjából elismerhető beruházási költség legfeljebb 60%-át igényelheti. A pályázat részletes feltételeit, valamint az elbírálása során alkalmazandó, a nyertes pályázók kiválasztását elősegítő szempontrendszert a pályázati útmutató tartalmazza majd.

Ismereteink szerint a támogatási lehetőséghez nem lett hozzárendelve költségvetési előirányzat. Pedig a Magyar Fejlesztési Bank (MFB) 30 milliárd forintos keretösszeggel meghirdetett önkormányzati bérlakás hitelprogramjával kombináltan ez működő konstrukciót kínálhatna az érintett önkormányzatoknak.

2.3. Nemzeti Fejlesztési Minisztérium által kiírt pályázat - Új Széchenyi Terv Zöld Beruházási Rendszer - „Mi otthonunk felújítási és új otthon építési alprogram” - Pályázat kódszáma: ÚSZT-ZBR-MO-2011

A Nemzeti Fejlesztési Minisztérium 1,6 milliárd forint keretösszegben írt ki pályázatot energiahatékonysági felújításokra, energiatakarékos új otthonok építésére az Új Széchenyi Terv Zöld Beruházási Rendszer keretében.

A Mi otthonunk felújítási és új otthon építési Alprogram forrásait a nemzetközi szén-dioxid kvótaértékesítés bevételeiből biztosították.

A hagyományos építésű, 1992 előtt épült ingatlanok komplex energetikai korszerűsítésére természetes személyek és lakóközösségek nyújthattak be pályázatot. A támogatható tevékenységek közé tartozik egyebek mellett a nyílászárók cseréje, a homlokzatok és födémek hőszigetelése, a hagyományos energiaforrással működtetett fűtési és használati melegvíz rendszerek felújítása, átalakítása, valamint a megújuló energiaszolgáltatás elősegítése. E célokra lakásonként legalább 50-60 százalékos energia-megtakarítás esetén, legfeljebb 3-5 millió forint támogatás nyerhető el. A pályázati forrás a teljes beruházási érték 40-50 százalékát fedezheti. A beruházással érintett lakóingatlanok legalább három energetikai kategóriát kell javulnia, és legalább a B szintű besorolást el kell érnie.

Az új építésű otthonok támogatásának célja az, hogy az épületek A vagy A⁺ kategóriás energetikai szintet érjenek el. A kiíráson természetes személyek és építetők, gazdálkodó szervezetek juthatnak négyzetméterenként 40-60 ezer, de lakóegységenként legfeljebb 4-6 millió forint pályázati forráshoz. A támogatható tevékenységek köre megegyezik a felújításokéval. A támogatás minden esetben vissza nem térítendő, utófinanszírozású.

A mintegy 550 beérkezett támogatási igény már meghaladta a rendelkezésre álló forrást, ezért a pályázatot felügyelő Nemzeti Fejlesztési Minisztérium 2011. augusztus 17-től felfüggesztette a támogatási konstrukciót és a további pályázati dokumentumok befogadását. Ennek értelmében a felfüggesztés napját követően postára adott pályázatokat automatikusan kizárják.

2.4. Új Széchenyi Terv - Zöld Beruházási Rendszer „Megújuló energiahordozó felhasználását elősegítő, használati meleg víz előállítását és fűtésrészegítést szolgáló napkollektor-rendszer kiépítése alprogram” Pályázat kódszáma: ÚSZT-ZBR-NAP-2011 (2011. október)

A ZBR rendelkezésre álló pénzeszközeinek felhasználása vissza nem térítendő utófinanszírozású támogatás formájában történik. A pályázat meghirdetésekor a támogatásra rendelkezésre álló keretösszeg 2,97 milliárd Ft.

A pályázaton részt vehetnek természetes személyek, valamint maximum 12 lakásos társasházak.

A rendszer telepítését kizárólag az ÉMI Építésügyi Minőségellenőrző Innovációs Nonprofit Kft. (továbbiakban: ÉMI Nonprofit Kft.) által regisztrált kivitelező végezheti el. A támogatás formája: vissza nem térítendő, utófinanszírozású támogatás, amely lakóegységenként (lakásonként) igényelhető. A támogatás mértéke nem lehet több a támogatás szempontjából elismerhető bekerülési költség 50%-ánál. A támogatás felső határa maximum 800.000 Ft/lakás támogatás lehet.

Az október elején meghirdetett 2,97 milliárd forint keretösszegű, napkollektor-rendszer kiépítését támogató pályázati konstrukció beadási határideje 2012. március 31-ig meghosszabbításra került. Az eddig beadott 1874 pályázat támogatási igénye közel 1,313 milliárd forint, a tervezett fejlesztések összesen 1918 lakóegységet érintenek.

2.5. Az Otthonteremtési Program elindításához szükséges intézkedésekről szóló 1331/2011. (X.12) kormányhatározat

A kormányhatározat irányozta elő a lakásépítési támogatásokról szóló kormányrendelet megalkotását, a kormányrendelet (l.: 2.6. pont) 2011 decemberében elfogadásra került, 2012.01.01-én hatályba lépett.

A kormányhatározat az alábbi – lakásépítéseket is érintő – további intézkedéseket irányoz elő:

- Munkavállalók számára épített bérlakások gyorsított amortizációja;
- Lakáscélú forinthitelek igénybevételéhez szükséges minimális önerő 20%-ra csökkentése;
- Különadó alapjának csökkentése a magánszemélyeknek (pl.) lakásépítésre, újlakás vásárlásra nyújtott kölcsön összegével;
- Új lakást vásárlókat biztosító garanciák bevezetése, projektcégek szabályozása. Ezzel kapcsolatban felvetődött az osztrák „BauRägrervertragsgesetz”-hez hasonló intézmények magyar környezetbe való átültetése is. Az osztrák jogszabály pl. az alábbi biztosítékokat adja az új lakást vevők részére:
 - A vételár-részletek **banki letéti számlára** kerülnek megfizetésre, és csak a lakás átadása és a tulajdonjog vevő általi megszerzését követően kerülnek kifizetésre a lakásfejlesztő cég részére.

- **Bankgarancia** az előre fizetett vételrészletek visszakövetelhetőségének biztosítására.
- **Biztosítás** az előre fizetett vételrészletek visszakövetelhetőségének biztosítására.
- **Jelzálog biztosíték** az előre fizetett vételrészletek visszakövetelhetőségének biztosítására.
- **Tulajdonjog bejegyzési engedély** a vevő részére + biztosíték arra, hogy a **lakást a vevő tehermentesen kapja** meg (jelzálog jogosultaknak nyilatkozni kell erről).
- **Vagyonkezeléssel megbízott** ügyvéd (Trauhand) kíséri végig a projektet a lakás átadásáig, aki a vevő érdekeit is védeni köteles.

A kormányhatározat a mobilitás növelés, a bérlakás rendszer támogatása céljából előírta:

- a kiadott és a bérlébe vett lakások bérleti díjának egymással szemben való elszámolhatóságának megvizsgálását.

Ennek eredményeként 2012.01.01-től módosult az SZJA tv. 17. § (5) bekezdése, amely az alábbi rendelkezést tartalmazza:

Lakás bérbeadása esetén a bérbeadó magánszemély a bérbeadásból származó bevételéből levonhatja a **más településen** általa bérbevevett lakás ugyanazon évben igazoltan megfizetett bérleti díját, feltéve, hogy a bérbeadás, illetve a bérbevétel időtartama a 90 napot meghaladja és a bérbevevett lakással összefüggésben a magánszemély más tevékenységéből származó bevételével szemben költséget nem számol el, vagy az igazoltan megfizetett bérleti díjat számára még részben sem térítették meg.

Véleményünk szerint ezt a rendelkezést célszerű lenne kibővíteni a településen, különösen nagyvárosban belül kiadott és bérlébe vett lakások bérleti díjának elszámolására is.

- a munkavállalók lakhatását biztosító lakások bérleti díjának megfizetéséhez nyújtott munkáltatói hozzájárulás kedvezményes béren kívüli juttatás körében történő bevonásának megvizsgálását.

A 2012-es cafeteria rendszerből ez a lehetőség kimaradt. Szükségesnek tartjuk annak megvizsgálását, hogy a munkáltató által adott lakbértámogatás beilleszthető-e a cafeteria rendszerbe. Ez egy adórendszerbe illesztett munkáltatói lakbértámogatás lenne, amely a mobilitás ösztönzése mellett hozzájárulna a lakásbérbeadásból származó költségvetési bevételek növeléséhez is.

2.6. A lakásépítési támogatásról szóló 256/2011. (XII. 6.) Korm. rendelet

A kormányrendelet 2011 decemberében került elfogadásra, és 2012. január 1-jén lépett hatályba.

A támogatás forrása, jellege

A központi költségvetésből vissza nem térítendő állami támogatás (lakásépítési támogatás) vehető igénybe. Az NGM közlése szerint a 2012-es évre 5,2 milliárd forint került betervezésre.

Felhasználás célja

A támogatást a Magyarország területén 2010. január 1-jét követően kiadott

- a) építési engedéllyel rendelkező új lakás építéséhez, vagy
- b) használatbavételi engedéllyel rendelkező új lakás vásárlásához

lehet felhasználni.

A bekerülési költséggel, vételárral kapcsolatos feltétel

	Az általános forgalmi adó nélkül, a lakóépület teljes nettó alapterületére számított, egy négyzetméterre jutó bekerülési költség:	Az általános forgalmi adó és telekár nélkül meghatározott, a lakás teljes nettó alapterületére számított, egy négyzetméterre jutó vételár:
Lakás esetében:	építés esetén: max 300.000,- Ft	vásárlás esetén: max 300.000,- Ft
Alacsony energiafogyasztású lakás esetében:	építés esetén: max 350.000,- Ft	vásárlás esetén: max 350.000,- Ft

A lakásépítési támogatás mértéke

	Amennyiben az épített vagy vásárolt lakás hasznos alapterülete:		
	legalább 60 m ² , de nem haladja meg a 75 m ² -t	75 m ² -t meghaladja, de nem haladja meg a 90 m ² -t	90 m ² -t meghaladja
Két gyermek esetén:	800 000 Ft,	1 000 000 Ft,	1 300 000 Ft,

	Amennyiben az épített vagy vásárolt lakás hasznos alapterülete:		
	legalább 70 m ² , de nem haladja meg a 85 m ² -t,	85 m ² -t meghaladja, de nem haladja meg a 100 m ² -t,	100 m ² -t meghaladja
Három gyermek esetén:	1 200 000 Ft,	1 500 000 Ft,	2 000 000 Ft,

	Amennyiben az épített vagy vásárolt lakás hasznos alapterülete:		
	legalább 80 m ² , de nem haladja meg a 95 m ² -t	95 m ² -t meghaladja, de nem haladja meg a 110 m ² -t	110 m ² -t meghaladja
Négy vagy annál több gyermek esetén:	1 600 000 Ft,	2 000 000 Ft,	2 500 000 Ft.

A lakásépítési támogatás mértékének növelése energetikai osztályok szerint

A lakásépítési támogatás összegét

- „A” (energiatakarékos) energetikai minősítési osztályú lakás esetén 1,1-es,
 - „A⁺” (fokozottan energiatakarékos) energetikai minősítési osztályú lakás esetén 1,2-es,
 - alacsony energiafogyasztású lakás esetén 1,3-as
- szorzószám alkalmazásával kell megállapítani.

Maximális alapterület

Az épített vagy vásárolt lakás hasznos alapterülete nem haladhatja meg a 160 m²-t.

Minimális energetikai követelmény

Amennyiben a felépült lakás energiatanúsítványában szereplő energetikai minősítési osztály nem éri el a „B” (követelménynél jobb) vagy annál kedvezőbb energetikai minősítési osztályt, akkor a támogatott személy a már folyósított támogatást köteles visszafizetni.

A támogatás egyéb feltételei

A támogatásra jogosultságot érinti többek között, hogy

- az igénylőnek van-e lakástulajdona,
- köztartozásmentes adózónak minősül-e,
- biztosítottként be van-e jelentve az állami adóhatósághoz,
- számlával tudja-e igazolni a vételárat, építési költséget (ezek meghatározott részét).

Lakásépítési támogatás megelőlegezése

Fiatal házaspárok esetén mód van a lakásépítési támogatás megelőlegezésére.

Lakásépítési támogatás később született gyermekek esetén

Lakáscélú hitelintézeti kölcsönszerződésből eredő tartozás törlesztésére lakásépítési támogatást igényelhet a lakásépítési támogatást korábban született gyermeke után igénybevevő a később született gyermeke után is, a lakáscélú hitelintézeti kölcsönszerződés megkötésének időpontjában érvényes összegben és feltételek szerint.

Lakásépítési támogatás igénylése

A lakásépítési támogatás olyan hitelintézettől igényelhető, amely erről szerződést kötött a Kincstárral és a lakásgazdálkodásért és lakáspolitikáért felelős miniszterrel. A támogatásra jogosultságot a hitelintézet bírálja el.

Várhatóan 2012 februárját követően lesz igénybe vehető a támogatás egyes hitelintézeteknél.

A bírálati díj

A hitelintézet a támogatott személytől a lakásépítési támogatásra való jogosultság elbírálásért a támogatás összegének 1,5%-ának megfelelő, de legfeljebb 30 ezer forint, az értékbecslés és a helyszíni szemle díját nem tartalmazó bírálati díjat kérhet.

Amennyiben a támogatott személy a hitelintézettől lakáscélú kölcsönt is igényelt, a lakásépítési támogatásra való jogosultság elbírálásért és folyósításáért a hitelintézet díjat vagy egyéb ellenszolgáltatást nem számíthat fel.

A hitelintézetet illető költségtérítés

A hitelintézetet az általa jogszerűen folyósított lakásépítési támogatás összege után 1,5% költségtérítés illeti meg, amelyet a lakásépítési támogatással együtt kell elszámolnia a központi költségvetéssel.

2.7. Az otthonteremtési kamattámogatásról szóló 341/2011. (XII.29.) Korm. rendelet

A kormányrendelet értelmében otthonteremtési kamattámogatás vehető igénybe Magyarország területén lévő új lakás építéséhez, vásárlásához.

A támogatás forrása, jellege:

A központi költségvetésből vissza nem térítendő állami támogatás (otthonteremtési kamattámogatás) vehető igénybe.

Felhasználás célja:

Otthonteremtési kamattámogatás vehető igénybe Magyarország területén lévő

- a) új lakás építéséhez, vásárlásához,
- b) használt lakás vásárlásához, korszerűsítéséhez,
- c) késedelmes jelzáloghitellel vagy felmondott kölcsönrel terhelt lakóingatlan vásárlásához,
- d) a hátralékos adós által kisebb lakás vásárlásához vagy
- e) lakóingatlan fedezetű késedelmes deviza jelzáloghitel kiváltására felvett hitelintézeti kölcsön (a továbbiakban: kölcsön) kamatainak megfizetéséhez.

Ez a rendelet az Európai Bizottság jóváhagyó határozatának meghozatalát követő 15. napon lép hatályba.

3. Kezdeményezés az uniós források lakásügyben történő felhasználhatóságáról

A jelenlegi uniós szabályozás nem teszi lehetővé, hogy az uniós források érdemben felhasználhatóak legyenek szociális (közösségi) bérlakásépítésre. Az uniós álláspont és szabályozás módosítására több tagállam összefogására van szükség.

Az uniós szabályzás módosításával meg lehetne teremteni a szociális (közösségi) bérlakásépítés hosszú távú, kiszámítható finanszírozásának lehetőségét a Közép-Kelet Európai / akár a korábban csatlakozott tagállamban.

Érdemes megvizsgálni a visszatérítendő uniós támogatások bérlakásépítésre fordításának lehetőségét is.

Az Unió 2014-20 közötti programozási időszakának előkészítése most folyik. Ha 2012 során nem lesz érdemi előrelépés a lakásügy uniós támogatásával kapcsolatban, akkor 2020-ig valószínűleg nem épülnek jelentős volumenben bérlakások Magyarországon.

A szabályozás megváltoztatásával kapcsolatos szakmai háttéranyagok (összefoglaló, jogi háttér bemutatása) rendelkezésre állnak.

4. A Régiók Bizottságának véleménye: „Egy európai szociális lakhatási menetrend felé”

A Régiók Bizottsága 2011. októberi ülésén véleményt fogadott el „Egy európai szociális lakhatási menetrend felé” címmel. Az ebben tett megállapítások megnyithatják az utat az uniós lakáspolitiká megváltoztatásához.

Amennyiben sikerül az uniós szabályokat módosítani 2012 során, a 2014-től kezdődő uniós költségvetési periódusban megvalósulhat a közösségi - szociális szempontokat is figyelembe vevő - bérlakásépítések támogatása.

Régiók Bizottsága: az EU konzultatív testülete, melynek feladata a helyi és regionális érdekek képviselete az Unió döntéshozatali (jogalkotási) folyamatában. A Régiók Bizottságának, 344 tagja és ugyanennyi póttagja van. A Régiók Bizottságának tagjai jellemzően önkormányzati politikusok.

A Régiók Bizottsága véleményében hangsúlyozza, hogy a nem megfelelő **lakhatási körülmények jelentős hatással vannak** az egészségre, és hogy a lakások minőségének javítása segít megelőzni a zsúfolt, túl nedves, hideg, rosszul szellőző lakások által a lakók egészségére gyakorolt negatív hatásokat; hozzáteszi, hogy a lakásnélküliség a stressz és a rossz közérzet forrása, ami hátrányosan befolyásolja az egyéneket, a családokat és a társadalom életminőségét, egészségét és jólétét.

A Régiók Bizottsága úgy véli, hogy az EBB-nek (**Európai Beruházási Bank**) jelentősen növelnie kell a (lakás) **ágazatba irányuló befektetéseit**, mivel a minőségi, energiahatékony és megfizethető lakás, különösen azokban a tagállamokban, ahol nincs állami bérlakás-állomány, a helyi gazdasági fejlődés infrastruktúrájának egyik formáját jelenti, emellett javítania kell a nyújtott kölcsönök feltételeit;

(...) Az **egyes régiókban mindenképpen jelentős bérlakás-állományt kell kialakítani** annak érdekében, hogy kielégíthessük a lakosság leginkább nélkülöző és tulajdont vásárolni nem képes rétegének szükségleteit.

A Régiók Bizottsága emlékeztet végül arra, hogy **minden uniós polgár alapvető igénye**, hogy megfizethető és minőségi lakással rendelkezzen, továbbá arra, hogy ennek az igénynek a kielégítése során nagyon gyakran a regionális és helyi önkormányzatok a lakosság legfontosabb partnerei.

A Régiók Bizottsága hangsúlyozza annak fontosságát, hogy a tagállamok vállalják a felelősséget a **lakhatási politikákért**, és hogy az uniós politikák keretét nyújtsanak e cél megvalósításához; kedvezően fogadja ennek értelmében, hogy a **szociális lakások energiahatékonysági felújítása** és a **perifériára szorult csoportok** lakhatási körülményeinek javítása immár az Európai Unió strukturális alapjaiból támogatható; kéri tehát, hogy ezt 2014-től is tartsák fenn.

5. Épületek energetikai jellemzőinek szabályozása

Az épületek energetikai jellemzőit a 7/2006. (V. 24.) TNM rendelet szabályozza, amely módosítása napirenden volt 2011-ben. A rendelet módosítása eddig nem történt meg.

Mivel a rendelet szabályozása kiemelten fontos a hazai energia ellátás, energiatakarékosság, fenntarthatóság, a lakások megfizethetősége (rezsiköltsége) szempontjából, valamint a hazai ipar és környezetvédelem szempontjából is, az alábbiakban egy rövid összefoglalást teszünk a témában:

A szabályozás deklarált célja az épületek **energiahatékonyságának javítása**.

Az épületek legfontosabb energetikai jellemzője az épület **egy négyzetméterére vetített éves energiafogyasztása (kWh/m²/év)**.

Energiahatékonyság javításához kapcsolódó célok

- megújuló energia részarány növelése,
- CO₂ kibocsátás csökkentése,
- belső levegőminőség javítása,
- költséghatékonyság (egyensúly a ráfordítások és az energia megtakarítás között),
- lehetőleg elkerülhető legyen a nyári hűtés, klímaberendezés használata,
- fenntarthatósági célok (pl.: az épület életciklusa során minél kevesebb veszélyes hulladék keletkezzen).

Az energiafogyasztás csökkentésének kiemelt eszközei

- az épületek elemszintű (padló, födém, ajtó, ablak, fal, stb.) követelményeinek a jelenlegi szinthez viszonyított fokozatos, tervezhető szigorítása („U” érték szigorítás),
- gépészet javítása (pl.: kondenzációs kazán),
- megújuló energiák használata (pl.: napkollektor használati melegvíz előállításra),
- masszív szerkezetek által nyújtott hőtárolás,
- épület tervezése (pl.: tájolás, árnyékolás, környező növényzet),
- az energiafogyasztás tanúsítása,
- energiatakarékos háztartási berendezések,
- tudatos, takarékos lakáshasználat,
- lakosság tájékoztatása.

Megfontolandó javaslatok a szabályozáshoz

a./ A primer energiafogyasztás (kWh/m²/év) alapján történjen az épületek energetikai tanúsítása.

A jelenlegi energiatanúsítvány (l.: 176/2008 Korm. rendelet) nem konkrét fogyasztási értéket (kWh/m²év) ad meg, hanem egy – az épület formájától függő - **százalékos megfelelési mértéket (I-A⁺ energetikai osztályok)**.

A tanúsítás nem a tényleges (vagy kalkulált) energiafogyasztás (kWh/m²év) alapján történik. Ezért előfordulhat, hogy egy jobb energetikai kategóriába eső épület több energiát (kWh/m²év) fogyaszt, mint egy alacsonyabb kategóriába sorolt.

Ha a jelenlegi energetikai rendeletet több ütemben módosítják (követelmény érték szigorítása) 2020-ig (pl.: 2016, 2020), akkor módosulhat egy épület energetikai besorolása attól függetlenül, hogy azonos energiameennyiséget fogyaszt.

Könnyebben átlátható egy olyan rendszer, amelyben az **energetikai osztályok (I-A⁺)** a fogyasztott **energia számszerűsített mértéke (kWh/m²év)** alapján vannak megállapítva. Ilyen rendszerben a fogyasztó az éves kWh fogyasztás és a lakásterület (nm) ismeretében maga is meg tudja határozni, hogy milyen energetikai osztályba esik a lakása (I – A⁺). Egy ilyen rendszerben nem okozná az energetikai besorolás változását a rendelet későbbi módosítása sem.

Javasoljuk tehát, hogy a lakás négyzetméterre eső konkrét energiafogyasztási érték (kWh/m²év) kerüljön meghatározásra egy **épület energetikai osztály (I-A⁺) alsó, illetve felső határaként**.

b./ Állami támogatások összekapcsolása az energia hatékonysággal.

A lakásépítési támogatásról szóló 256/2011. (XII. 6.) Korm. rendelet (új szocpol rendelet) már összeköti az állami támogatást az energia hatékonysággal. Minimum követelményként a „B” energetikai osztályt írja elő, a szigorúbb energetikai osztály elérése esetén pedig többlettámogatást nyújt.

c./ Az épületszerkezetek szigetelő képességének (U érték) fokozatos, tervezhető szigorítása.

2012 – 2020 között az „U” értékek fokozatos, tervezhető szigorítása szükséges. A túlzott szigorítás viszont káros is lehet, mivel

- nem ad elegendő időt a hazai gyártóknak a technológiai átállásra, fejlesztésre;
- az építettöt kizárja egyes építési módokkal, egyes építőanyagokkal kapcsolatos választásból, nem ösztönzi az innovatív megoldásokat;

Az energiahatékonyság növelése érdekében az épület **tényleges energia fogyasztási** célértékének meghatározását (kWh/nm/év) tartjuk kiemelt fontosnak, nem az épületek határoló szerkezeteire vonatkozó előírások extrém szigorítását.

A cél ugyanis nem a túlszigorított „U” érték (hőszigetelési jellemző), hanem **az épület alacsony energiafogyasztása (kWh/m²év)**. Ez elérhető többlet hőszigeteléssel vagy kiegészítő hőszigetelés nélkül is kiemelkedő hőszigetelő tulajdonságokkal rendelkező falazóelemek felhasználásával. Ezek mellett figyelembe kell venni más megoldásokat is, például: napkollektor, napelem, tájolás, hővisszanyerő szellőztetés, hőszivattyú, modern gépészet. Az építőanyag választásnál fontos szempont a felhasznált építőanyag minősége, élettartama, fenntarthatósági szempontok (pl.: jövőbeli hulladékkezelési kérdések), a hazai előállítás, szállítási távolság és a költséghatékonyság is.

- gátolja a szabad választást az azonos értékű építési módok (azonos kWh/m²év fogyasztást biztosító), megoldások között;
- nem veszi figyelembe, hogy gazdasági szempontból annyit érdemes hőszigetelésre költeni, ami az épület (illetve a hőszigetelő anyag) élettartama alatt – az energia megtakarítás révén – megtérül.

Az Európai Parlament és Tanács 2010/31/EU irányelve az épületek energiahatékonyságáról

Az Európai Parlament és Tanács **2010/31/EU irányelvének** alábbi részeit fokozottan szükségesnek tartjuk **figyelembe venni**:

Az építésekkel, felújításokkal kapcsolatban is érvényesíteni kell:

- a./ energiahatékonyság javítását,
- b./ üvegházhatást kiváltó gázok kibocsátásának csökkentését,
- c./ a **megújuló energia felhasználás arányának** növelését.

(Európai Parlament és a Tanács, 2010/31/EU Irányelve Preambulum (3) – (5) bekezdés)

Az épületek energiahatékonyságának további javítására irányuló intézkedéseknek figyelembe kell venniük a klimatikus és a **helyi feltételeket**, valamint a **beltéri klimatikus viszonyokat** és a **költséghatékonyságot** is.

(Európai Parlament és a Tanács, 2010/31/EU Irányelve Preambulum (8) bekezdés)

Az épületek energiahatékonyságát olyan módszertan alapján kell kiszámítani, amelyet nemzeti és regionális szinten differenciálni lehet. Ez, a **hőtechnikai jellemzőkön kívül**, egyéb olyan tényezőket is magában foglal, amelyek egyre fontosabb szerepet játszanak, mint például

- a **fűtés- és légkondicionáló** berendezések,
- a **megújuló** forrásokból származó energia alkalmazása,
- a **passzív hűtés-fűtés**,
- az **árnyékolás**,
- a **belső levegőminőség**,
- a megfelelő **természetes megvilágítás** és
- az épület **tervezése**.

(Európai Parlament és a Tanács, 2010/31/EU Irányelve Preambulum (9) bekezdés)

Kizárólag a tagállamok felelőssége, hogy minimumkövetelményeket határozzanak meg az épületek és az épület- elemek energiahatékonyságára vonatkozóan. A követelményeket arra tekintettel kell meghatározni, hogy a **költségek szempontjából optimális egyensúly jöjjön létre a szükséges beruházások és az épület teljes élettartamára vetített energiaköltség-megtakarítás között**, a tagállamok azon jogának sérelme nélkül, hogy a költségoptimalizált energiahatékonysági szinteknél nagyobb energiahatékonyságot biztosító minimumkövetelményeket határozhassanak meg.

(Európai Parlament és a Tanács, 2010/31/EU Irányelve Preambulum (10) bekezdés)

... Az épületek és az épületelemek **becsült gazdasági élettartamát** a tagállamoknak kell meghatározniuk, figyelembe véve a tipikus gazdasági élettartamok meghatározásával kapcsolatos jelenlegi gyakorlatot és tapasztalatokat is. ...

(Európai Parlament és a Tanács, 2010/31/EU Irányelve Preambulum (14) bekezdés)

...Elsőbbséget kell biztosítani azoknak a stratégiáknak, amelyek a nyári időszakban fokozzák az épületek hőszabályozó teljesítményét. E célból előtérbe kell helyezni a túlmelegedést megelőző intézkedéseket, például az **árnyékolást** és az **épületszerkezet szükséges hőkapacitásának biztosítását**, valamint a passzív – elsősorban a beltéri klimatikus körülményeket és az **épület körüli mikroklimát** javító – hűtési technológiák további fejlesztését és alkalmazását.

(Európai Parlament és a Tanács, 2010/31/EU Irányelve Preambulum (25) bekezdés)

„**az épület energiahatékonysága**”: az épület szokásos használatához kapcsolódó energiaszükséglet kielégítéséhez szükséges energia számított vagy mért mennyisége, amely többek között magában foglalja a **fűtéshez**, a **hűtéshez**, a **szellőztetéshez**, a **melegvíz-ellátáshoz** és a **világításhoz** szükséges energiát;

(Európai Parlament és a Tanács, 2010/31/EU Irányelve (2. Cikk, 4. pont)

„költségoptimalizált szint”: az energiahatékonyság azon szintje, amely egy épület becsült gazdasági élettartama folyamán a legalacsonyabb költséget eredményezi, (...) A költségoptimalizált szintnek a teljesítőképesség azon szintjei között kell elhelyezkednie, ahol a becsült gazdasági élettartamra vonatkozó költség-haszon elemzés eredménye pozitív ..

(Európai Parlament és a Tanács, 2010/31/EU Irányelve (2. Cikk, 14. pont)
