

TLE Közlemény: Lakásépítések 2014. év I. félév
Budapest, 2014.07.29.



ŐSZTŐL KORMÁNYZATI LAKÁSPROGRAM?

Még mindig évszázados mélyponton a lakásépítési adat: 2014. I. félévében 3265 db. lakás épült

Tisztelt Szakmai Partnerek!

Tisztelt Média Partnerek!

Az Orbán-kormány első négy évében sürgető gazdasági problémák miatt elmaradt az otthonteremtési program beindítása. Az elmúlt hónapokban Rogán Antal, a Fidesz frakcióvezetője (részletek [itt](#)) és Varga Mihály, nemzetgazdasági miniszter (részletek [itt](#)) is utalt rá, hogy ősztől konkrét kormányzati intézkedések várhatók az otthonteremtésben.

A fiatalok körében a közelmúltban végzett kutatásunk azt mutatja, hogy a minőségi lakhatás a fiatalok egyik legfontosabb célja, életminőségük egyik legmeghatározóbb eleme. A nyár folyamán ismét megkérdezzük a fiatalokat, mennyire tartják lényegesnek a családalapítás, gyermekvállalás, illetve az itthon maradás szempontjából lakás-kilátásaikat.

2014. I. félévében 3265 db lakás épült Magyarországon, ami 22 százalékos emelkedést jelent az egy évvel korábbihoz képest.

Amennyiben ez a trend egész évben kitartana, 2014-ben 11.000 lakás épülhetne fel. Ez azonban még mindig csak arra lenne elég, hogy a hazai lakásállomány (4,39 millió) hozzávetőleg 400 évente újuljon meg. A 100 éves megújulási ütemhez évi 43.000 db lakást kellene építeni.

A kiadott lakásépítési engedélyek száma 4009 volt, ez 18%-os növekedést jelent a 2013. I. féléves adatokhoz képest.

Az **épített lakások** száma a növekedés ellenére alacsony, a válságot megelőző 2008. év első félévében használatba vett lakások 29%-ának felel meg. Az új lakások számának alakulása jelentős területi különbségeket mutat. A 2013. év első félévével összevetve idén eddig 18%-kal kevesebb lakás épült a megyei jogú városokban és 66, illetve 47%-kal több a kisebb városokban és a községekben. A fővárosban ugyanekkor 16%-kal nőtt az átadott lakások száma.

Az összes lakás több mint fele (1660) Közép-Magyarországon épült. Ezen kívül csak Győr-Moson-Sopron megyében figyelhető meg számottevő építési tevékenység, itt meghaladta a 400-at a használatba vett lakások száma. Észak-Magyarországon és Dél-Alföldön csökkent a lakásépítés (39, illetve 67%-ra).

Az év első hat hónapjában **kiadott új lakásépítési engedélyek** száma 23%-kal meghaladja a használatba vett lakásokét. A 4009 kiadott építési engedély 18%-kal több mint a megelőző év azonos időszakában, azonban a 2008. I. félévi mennyiséghez viszonyítva még mindig alacsony, annak egyötödét sem teszi ki. Győr-Moson-Sopron megyében 900-nál több lakás építését tervezik, az új engedélyek közel egynegyedét itt adták ki. A Közép-Magyarországon kiadott 1500 építési engedély 28%-kal több mint az előző év azonos időszakában.

2014 első félévében az **építettői kör** összetétele alig változott az egy évvel korábbihoz képest: a természetes személyek által épített lakások aránya 57, a vállalkozások által építettek pedig 41%. Budapesten az összes lakás 72%-át építették vállalkozók. A tárgyidőszakban mindössze 69 lakás épült önkormányzati megbízásból.

Az új lakások **építési célok** szerinti megoszlása is hasonló az előző év azonos időszakához. A lakások saját használatra 55, értékesítésre 42, bérbeadásra 3%-a épült.

Az újonnan épült lakóépületek között az új **családi házak** aránya 54, a többszintes, többlakásos épületeké 42%. A lakóparki lakások aránya változatlanul 2%.

A kiadott új építési engedélyek alapján 2308 **lakóépület** és 2560 **nem lakóépület** építését tervezik. A lakóépületek esetében ez 11, a nem lakóépületeknél 10%-os növekedést jelent.

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 kormány tűzzön ki **lakásépítési, lakásfelújítási célszámokat, 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 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” jelített 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, lakosságárányosan Ausztriában több mint hatszor annyi (közel 50.000 db.) lakás épül, mint Magyarországon.

Négy javaslatot fogalmaztunk meg a lakásépítések, lakásfelújítások érdemi élénkítésére, amelyek nem igényelnek hazai költségvetési pénzeket:

1./ A 2014-2020-as uniós támogatási időszak jelenleg folyó tervezése során el kellene érni, hogy a következő hét évben épületenergetikai, településfejlesztési, munkaerő mobilitási céllal az **uniós forrásokból a lakásfelújításokra, lakásépítésekre is jusson.**

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.

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.

4./ A lakásépítésekkel, lakásfelújításokkal foglalkozó **központi hivatalra vagy kormánybiztosra** lenne szükség. A KSH számaiból az látszik, hogy évszázados mélyponton van a lakásépítések száma. Az elmúlt évtizedekben nem volt kiszámítható a kormányzatok lakásfejlesztési politikája.

Bővebb elemzésünket a mellékletben olvashatják.

Üdvözlettel:

Társaság a Lakásépítésért, Lakásfelújításért Egyesület

www.lakasepitesert.hu

Látogassa meg a 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> !