

JÖVŐKÉP: 600 ÉVES LAKÁSOK MAGYARORSZÁGON?

Dr. Maráczai Zsolt

Társaság a Lakásépítésért, Lakásfelújításért Egyesület,
ügyvezető elnök

Tartós rezsicsökkentés – fókuszban az épületenergetika

Construma

2014. április 02.

2013-ban 7.293 db lakás épült Magyarországon.

A magyar lakásállomány kb. 4,3 millió lakásból áll.

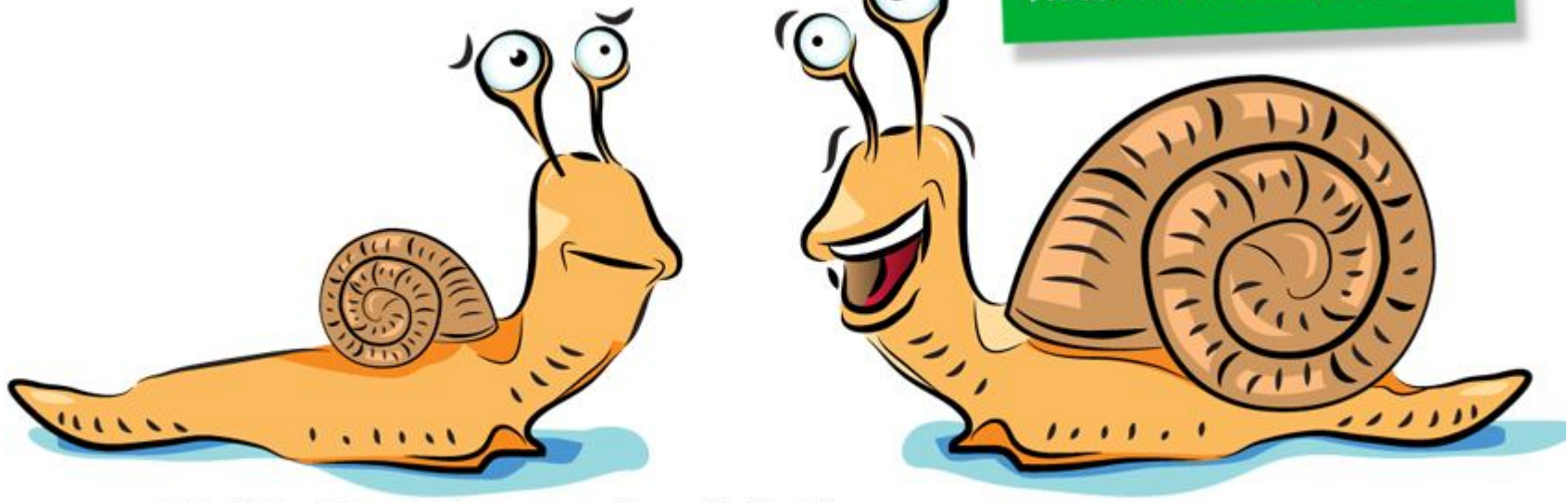
Ez az építési szám azt jelenti, hogy a jelenlegi lakásállomány 600 évente újul meg.

A lakóépületek 600 évig történő fenntartására nincsen koncepció.

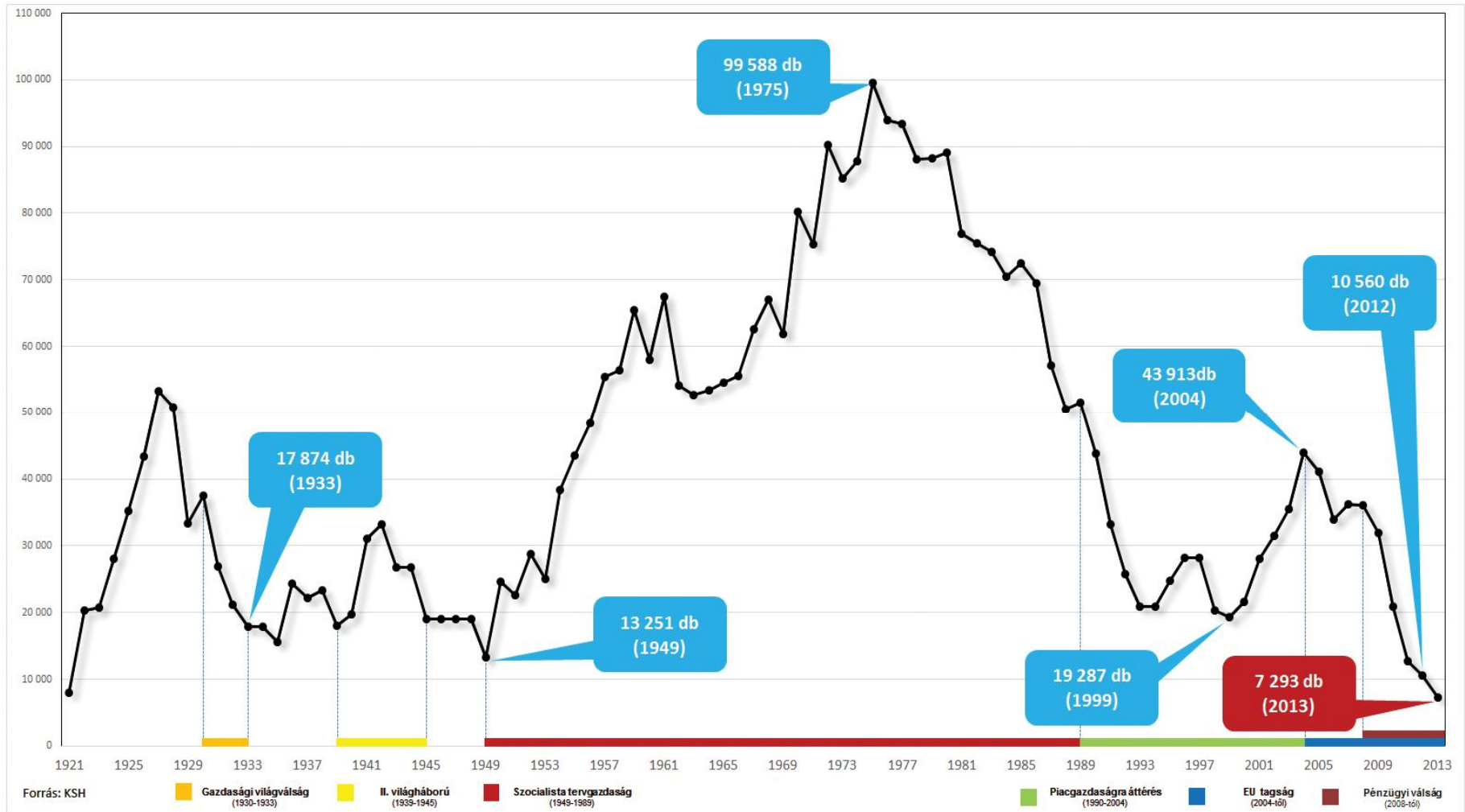
A rossz minőségű lakások esetében a helyettesítő új építés gazdaságosabb megoldás lehet, mint a felújítás.

2013-ban csupán 7 ezer lakás épült.

Hosszú távú lakásprogramot!



**A lakásállomány 100 évenkénti
megújításához évi 44 ezer új lakás kellene!**



Társaság a Lakásépítésért, Lakásfelújításért Egyesület ♦ www.lakasepitesert.hu

Print to PDF without this message by purchasing novaPDF (<http://www.novapdf.com/>) [look.com/igylakunk.hu](http://www.novapdf.com/look.com/igylakunk.hu)

Lakásépítési indikátorok (2011)	AT / Ausztria	DE / Német- ország	FR / Francia- ország	PL / Lengyel- ország	CZ / Cseh Köztársaság	HU / Magyar- ország	BG / Bulgária	RO / Románia
Lakosság (millió fő)	8,420	81,800	63,100	38,100	10,500	9,980	7,369	21,414
GDP (Mrd. EUR)	301	2 571	1 997	370	155	101	38	136
GDP / lakosság (EUR)	35 671	31 428	31 646	9 716	14 748	10 069	5 157	6 351
Építési engedélyek (db.)	43 100	200 100	507 700	184 100	39 700	12 500	12 800	42 200
Építési engedély / 1000 lakos	5,12	2,45	8,05	4,83	3,78	1,25	1,7	2,0
Újjépítésű lakásátadások (db.)	38 400	160 000	336 000	131 100	28 600	12 700	15 800	62 500
Lakásépítés / 1000 lakos	4,56	1,96	5,33	3,44	2,72	1,27	2,1	2,9
Lakásállomány (millió db.)	4,059	37,920	32,699	13,665	4,359	4,383	3,789	8,385
Lakásépítés (a lakásállományhoz képest %)	0,95%	0,42%	1,03%	0,96%	0,66%	0,29%	0,42%	0,75%

Forrás: Euroconstruct June 2012, RO, BG: statisztikai évkönyvek 2010

Piaci lakáshitel kamatok THM (%)

Ország	AT	DE	FR	PL	CZ	HU	BG	RO
THM % (kamat + költség)	3,4%	4,0%	4,4%	7,0%	4,5%	12%	8,8%	9,5%

Forrás: TLE

Lakásépítés, lakásfelújítás Áfa (%)

Ország		AT	DE	FR	PL*	CZ	HU	BG	RO
Lakásépítés	Anyag	20%	19%	19,6%	n.a.	20%	27%	20%	24%
	Munkadíj	20%	19%	19,6%	n.a.	20%	27%	20%	24%
Lakásépítés (szociális)	Anyag	20%	19%	7%	n.a.	20%	27%	20%	5%
	Munkadíj	20%	19%	7%	n.a.	14%	27%	20%	5%
Lakásfelújítás	Anyag	20%	19%	7%	n.a.	20%	27%	20%	24%
	Munkadíj	20%	19%	7%	n.a.	20%	27%	20%	24%
Lakásfelújítás (szociális)	Anyag	20%	19%	7%	n.a.	20%	27%	20%	24%
	Munkadíj	20%	19%	7%	n.a.	14%	27%	20%	24%

Forrás: TLE *PL: 8%/ 23 %

* 150, illetve 300 m2 alapterületig a lakások és házak építésének, felújításának ÁFÁ-ja 8%.

** A felmérés nem teljes körű.

A KSH felmérése szerint 2011-ben 480 ezer „nem lakott” lakás volt Magyarországon:

- Irodának használt lakások
- Idényszerűen használt lakások (pl. vidéki településen lévő nyaralók)
- Feketén kiadott és „nem lakottnak” jelentett lakások
- Átmenetileg üres lakások (indokolt üres lakás arány)
- 90 ezer komfort nélküli lakás
- 162 ezer 1946 előtt épült lakás

EU 2020 stratégia

- Foglalkoztatás
- Üvegházhatású gázok kibocsátásának csökkentése
- Megújuló energia arányának növelése
- Energiahatékonyság javítása

Európai Építőipari Stratégia

- EU munkavállalók 10% -a az építőiparban
- Alacsony energiafelhasználású épületek
- EIB kölcsönkeret, 120 milliárd EUR

Épület energia hatékonysági irányelv (2010/31 EU Irányelv)

- Minimumkövetelmények meghatározása
- Épületek becsült gazdasági élettartama
- Közel nulla energiaigényű épületek

Energiahatékonyságról szóló irányelv (2012/27 EU Irányelv)

Dekarbonizációs Útiterv (a gazdaság 2050-ig tartó átalakítása)

- Alacsony széndioxid kibocsátás
- Versenyképesség

Partnerségi megállapodás

Operatív programok

EIB-kölcsönök

- Kedvező kamat
- Forint alap
- Hosszú futamidő
- ESCO (Energy Saving Cooperation) konstrukciók beindítása

		Korszerűsítési célok			
		Felújítás	Helyettesítő új építés	Új építés	Bérlakás építés
I.	Épületenergetikai program	Magán + középületek	Magán + középületek	Magán + középületek	Állami / önk-i tulajdon
II.	Település rehabilitációs program	Magán + középületek	Magán + középületek	-	Állami / önk-i tulajdon

Hosszú távú lakáspolitikai célok / koncepció

- Kormánybiztos / Lakás és Építésügyi Hivatal a lakásügyi programok koordinálására
- Éves célszám meghatározása a lakásépítésekre, lakásfelújításokra
- Minőségi, energiahatékonysági, szociális, település-fejlesztési intézkedések támogatása

CÉLOK

EU-s finanszírozási források aktiválása

- A lakásépítési, felújítási intézkedések betervezése a magyarországi operatív programokba
- EIB finanszírozási lehetőségek megvizsgálása.

EU FORRÁSOK

Megfizethető kamatok a lakáskölcsönöknél

- EIB és MNB hitellehetőségek kihasználása (energiahatékony felújítás + építés, pl. SZOCPOL mellé)
- Közelítés más uniós tagországok lakáscélú hiteleinek kamatához (cél a 3%-os THM elérése)

Helyettesítő új építések támogatása (lakásállomány energetikai korszerűsítése)

Közhasznú bérlakás-építési szektor kialakítása

- Regionális bérlakásigények felmérése, • EU-, EIB-források bevonása

Vissza nem térítendő támogatások lakásépítésekhez, újlakás-vásárlásokhoz („Szocpol“ rendszer)

- Érdemi támogatási összeg (az építési költség áfa-tartalmáig)
- Energiahatékonysági, környezetvédelmi + demográfiai, szociális szempontok

Kamattámogatás

- Jelenleg is működő rendszer megtartása, fejlesztése

Lakás-előtakarékosság lakás-takarékpénztárakon keresztül

- Jelenleg is működő rendszer megtartása

Lakásbérlet

- Lakbértámogatás az adórendszeren keresztül, a cafetéria keretében
- Lakásbérbeadás adóztatásának felülvizsgálata

HU FORRÁSOK

- **A housing + energiahatékony épületek témája hangsúlyosan szerepeljen:**
 - az Operatív Programokban
 - a Partnerségi Szerződésben

- **Olcsó források előállítása az MNB és az EIB lehetőségeinek kihasználásával is**

- **NFM, NGM, NFÜ, MEH, BM koordináció**

2005-ben még 170.000 munkhelyet jelentettek a lakásépítések,

2013-ban épült lakások már csak 30.000-t!

Hosszú távú lakásprogramot!





 **Csatlakozz hozzánk a Facebook-on!**



Hosszú távú lakásprogramot!

A LAKÁSÁLLOMÁNY ENERGIAHATÉKONY, KÖRNYEZETBARÁT ÉS MINŐSÉGI MEGÚJÍTÁSA KÖZÖS EURÓPAI ÉRDEK!

Az otthon több, mint lakás!

Mi azon dolgozunk, hogy lehetőséged legyen a felújításra, építésre, bérlésre. A többit rád bízunk 😊



The screenshot shows the website www.igylakunk.hu in a browser window. The browser's address bar shows the URL. The website has a blue header with navigation tabs: FŐOLDAL, CÉLJAINK, SAJTÓSZOBA, ESEMÉNYEK, GALÉRIA, and BLOG. Below the header is a large image of a multi-story apartment building. To the right of the image is a weather widget showing 10°C and 'Magyarország'. Below the image is a section titled '#Választás2014' with a picture of a cathedral. To the right of this is another section titled 'Tudta...?' with a blue background and text about solar panels in Budapest. Below these are several news articles and a 'Témák' (Topics) sidebar with a list of categories like 'berlinai', 'energia', 'energiatakarékosság', etc. The Windows taskbar at the bottom shows the Start button, several application icons, and the system tray with the date and time.



#Választás2014

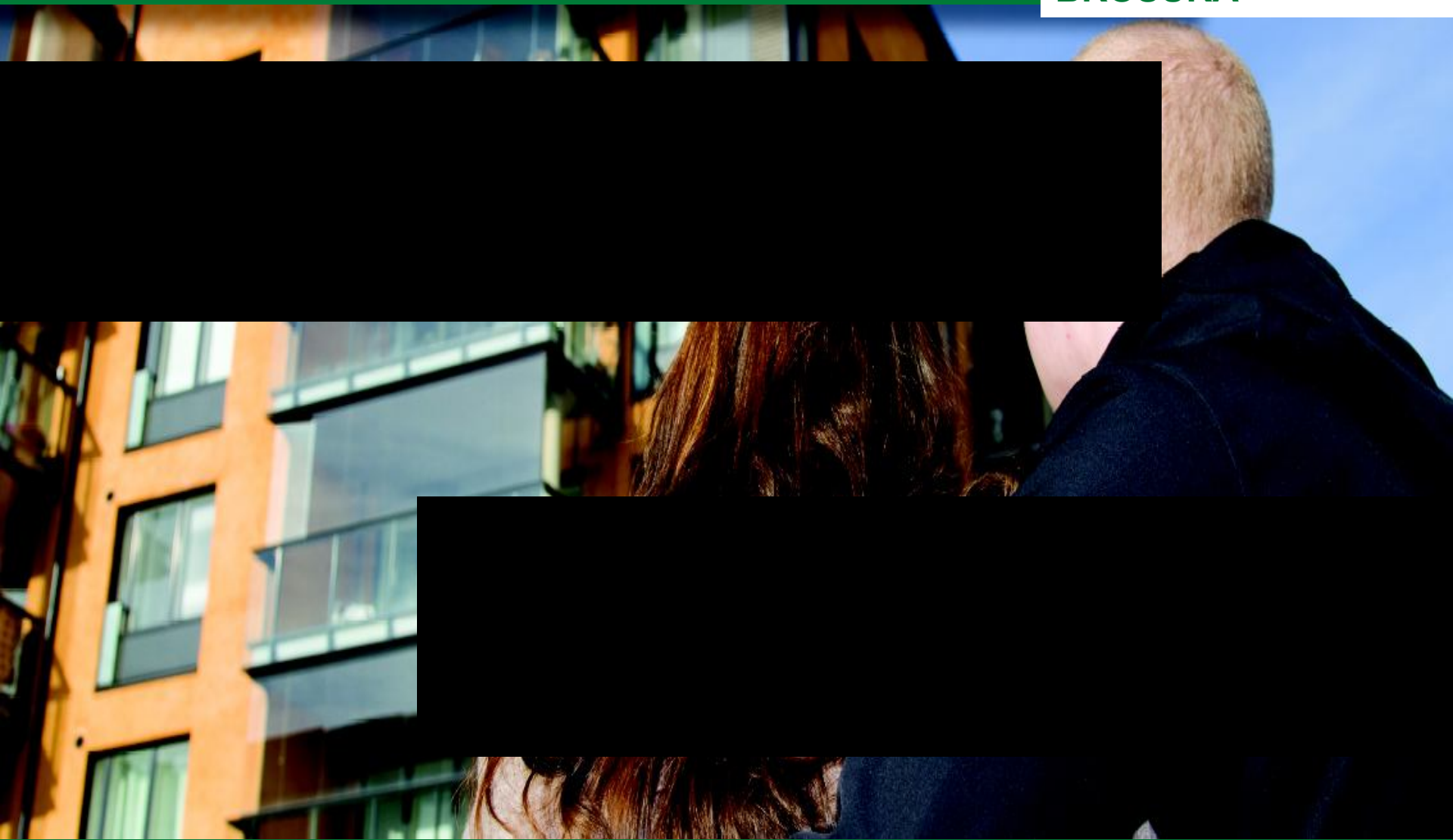


**Hogy felelősen dönthess, nézd meg
a pártok LAKÁSPROGRAMJÁT!**

Összehasonlítottuk

EURÓPÁNAK AKTÍV LAKÁSPOLITIKÁRA VAN SZÜKSÉGE! A LAKÁSBERUHÁZÁSOK TÁMOGATÁSA SEGÍTI A 2020-AS EURÓPAI UNIÓS CÉLOK MEGVALÓSÍTÁSÁT!

BROSÚRA





IGYLAKUNK.HU

Fotó: M. K. / a magyar lakásügyi felmérésről

KIÁLLÍTÁS A MAGYAR LAKÁSÁLLOMÁNY HELYZETÉRŐL

Tekintse meg webálapunkat a www.igylakunk.hu címen vagy
látogasson el a Facebook [igylakunk.hu](https://www.facebook.com/igylakunk.hu) oldalára!

FACEBOOK.COM/IGYLAKUNK.HU 

**EU-források bevonása az energiahatékony és fenntartható építés számára:
építőipari élénkítés érdemi költségvetési források nélkül a 2014-2020
közötti ciklusban**

Budapest, 2012. november 06.



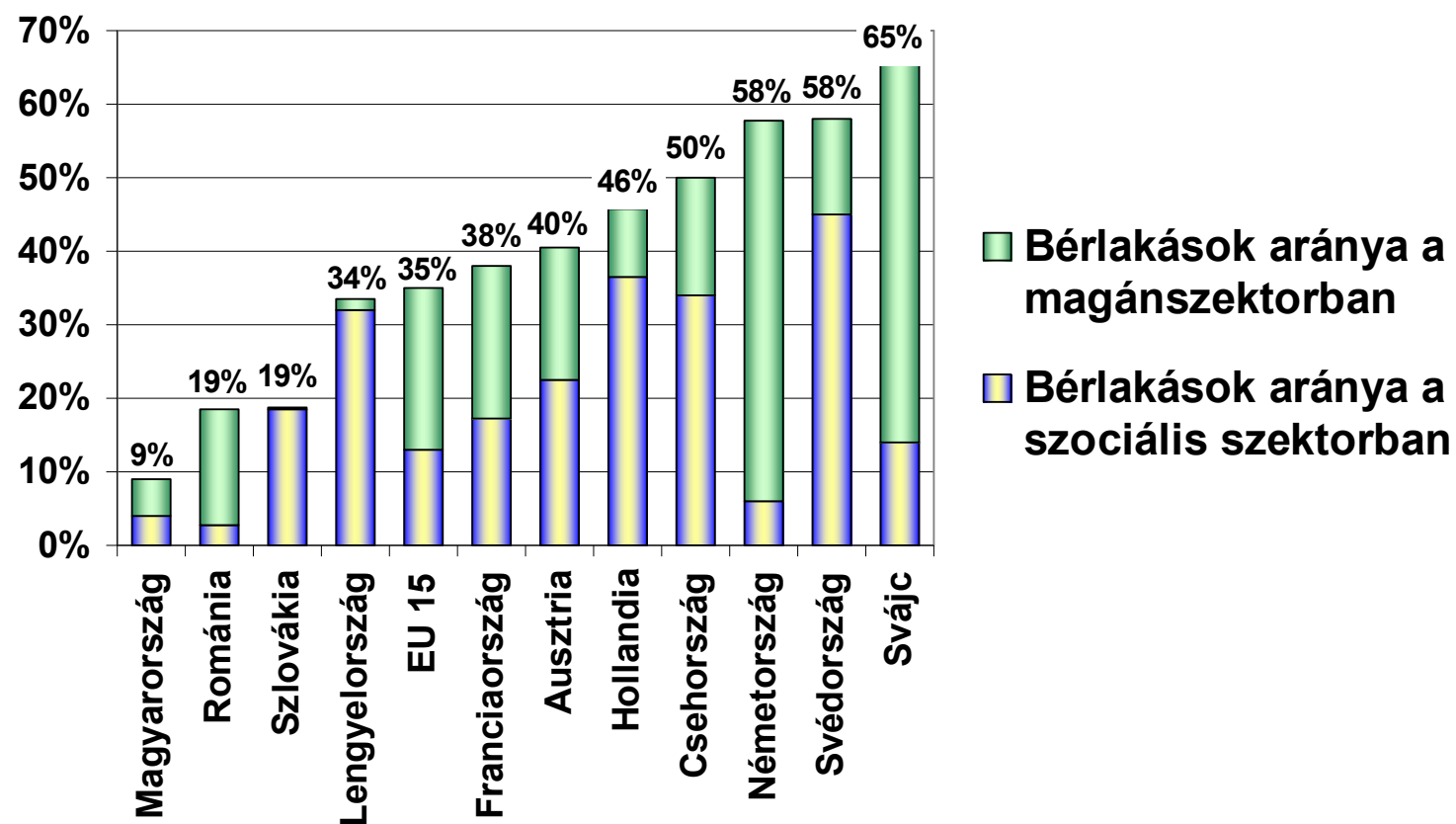
Év	Bérbeadás céljából épült lakás (db)
1999	248
2000	161
2001	472
2002	1 287
2003	1 587
2004	659
2005	843
2006	400
2007	288
2008	316
2009	583
2010	184

Önkormányzati fenntartású bérlakások száma 2009. évben: 123.730 db.

Ez a teljes lakásállomány 2,87%-a.

Forrás: KSH

Bérlakás állomány Közép-Kelet Európában és kiválasztott európai országokban, 2002.



Forrás: Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH és PRC Boucentrum (2005), Czischke (2005), CH Szövetségi Statisztikai Hivatal

I. Közösségileg támogatott bérlakásépítés

Közösségi tulajdonú bérlakásépítések támogatása

- Költségvetési támogatás
- **Uniós források**
- Kedvezményes MFB hitelkonstrukció
- Előtakarékosság
- Lakbértámogatás
- **Cafetéria felhasználása lakbérre**

Kedvezményezett: önkormányzatoknak, nonprofit társaságoknak, állami tulajdonú intézmények, magánszemély bérlő.

Magántulajdonú bérlakásépítések támogatása

- Társasági adókedvezmény
- Uniós források
- Előtakarékosság
- Lakbértámogatás
- **Cafetéria felhasználása lakbérre**

Kedvezményezett: magántulajdonú társaság, magánszemély bérlő.

II. Piaci bérlakásépítés

- Közvetlen, vagy közvetett állami támogatás nélkül.

- Bérlakásépítés & Finanszírozás
- Bérlakásépítés & Építészet
- Bérlakásépítés & Szervezeti, jogi kérdések
- Bérlakásépítés & Szociális szempontok, bérlőkiválasztás
- Bérlakásépítés & Üzemeltetés
- Bérlakásépítés & Gazdaságfejlesztés



Köszönöm a figyelmet!

