



30 éves az ÉVOSZ

Építési Vállalkozók Országos Szakszövetsége
(ÉVOSZ)

Sajtóközlemény *Lakásépítés - lakásfelújítás*

Minden ország nemzeti vagyonának jelentős részét képezi a lakásvagyon. **Jelenleg mintegy 35-40 ezer új lakás van kivitelezés alatt, melyből 2019. évben várhatóan 22-24 ezer elkészül. A felújított lakások éves száma 2018. évhez viszonyítva nem bővül, várhatóan 180 000 lakásnál lesz ez évben nagy felújítás.**

Ma Magyarországon a lakásgazdálkodásnak elsődlegesen nem szabályozási kérdések szabnak korlátot, hanem a forráshiány. Ezért az ÉVOSZ javaslatai elsődlegesen a forrás bővítésére irányulnak. A pénzügyi lehetőséget egyszerre kell bővíteni a közösségi (állami) és a magán (lakossági) oldalon.

Napjainkra Magyarországon is jelentkezik az Európában tapasztalható „lakhatási krízis”. Ennek magyaros változata, a lakásvagyon műszaki állagának gyors romlása, öregedése, ahol a tulajdonos nem költ megfelelően a lakásfelújításra a lakhatás minőségére. A keresletet figyelembe véve, a növekvő új lakásszám ellenére sem épül elegendő új lakás és az elkészülteket sem a rászorulóknak veszik meg jellemzően, hanem a befektetési célú vásárlások a meghatározóak. 2018. évben a Budapesten megvásárolt új építésű lakások 65%-át befektetési céllal vették meg.

A lakosság közvetlen megrendelésére készülő lakásépítéseknel és lakóingatlan-felújításoknál tapasztalható a legmagasabb szintű **fekete foglalkoztatás**, amit elsődlegesen az írásos szerződések nélküli munkavégzés nagy száma tesz lehetővé. Ez a jelenség rontja a tisztességes vállalkozók versenyhelyzetét, ami mindenképp változtatásokat sürget a lakásépítés, lakásfelújítás területén, hiszen nagy kockázatot hordoz magában a megrendelő és kivitelező számára egyaránt.

Az ÉVOSZ számításai szerint 2019. évben mintegy 300 milliárd forint értékű lehet az a lakásfelújítás, amit szóbeli megállapodást mentén kiviteleznek. Ennek a kivitelezői szolgáltatási ÁFA-tartalma kb. 80 milliárd forint, amit az állami költségvetés nem lát, elesik tőle.

Ahhoz, hogy 2020. évben a lakásépítés, a lakásfelújítás egyenrangú legyen és lendületük ne törjön meg, az ÉVOSZ is javaslatokat ajánl mindenki figyelmébe.

Javaslatok

1. A Kormány által indított lakásépítési, lakástámogatási programok akkor hatásosak, ha hosszú, legalább **10 éves időtávon kiszámítható és elegendő forrás van mögötte**. Csak ilyen időtávba fér bele a lakossági előtakarékosság, a munkáltató támogatási érdekeltsége, a banki érdekeltség és a költségvetés teherbíró képessége. **A programok továbbra is az első új és használt lakás megszerzésére és a meglévők energiatakarékossági és hőszigetelési problémáinak megoldására kell irányuljanak. Még nagyobb figyelmet kell hogy kapjanak a CSOK keretében is a felújítások.**
2. A meglévő lakásvagyon felújításánál meghatározó az energiatakarékos létesítménykialakítás. A Nemzeti Épületenergetikai Stratégia jó kiindulópont ahhoz, hogy **lakásfelújítási program készüljön**. Ennek a forrásszükségletei ismertek, **kialakításra vár a költségterhek ösztönzőbb megosztása a költségvetés és a lakástulajdonosi kör között a családi otthonteremtési kedvezményben nem részesülő lakossági körben is.**
3. Javasoljuk, hogy rendezett költségvetési kapcsolatokkal működő vállalkozásoknál **a munkaadó** adó- és járulégmentesen adhasson új építésű lakásnál egy munkavállalójának egy alkalommal max. 6 millió forint munkáltatói hitelt/vissza nem térítendő támogatást, felújításnál pedig maximum 3 millió forint összeget.
4. Javasoljuk a **lakóingatlan felújításoknál a felújítási ÁFA-érték 50%-ának - maximum 3 millió Ft nagyságrendig - számla alapján való visszaigényelhetőségét**. A feltételeit úgy kell meghatározni, hogy az visszaélésekre ne adjon lehetőséget.
5. Javasoljuk az **energiatakarékos városrész-rehabilitációs programok modernizálását**, ahol a meglévő lakások korszerűsítése, az újak megépítése együtt szerepel a városrész további energiafogyasztó létesítményeinek, energiahálózatainak a rekonstrukciójával.
6. A meglévő lakásvagyon meghatározó részét képező panellakások lakásminőségének javítása érdekében indokolt **kidolgozni és el kell indítani egy hosszú távú „Panelprogram”-ot**, ami megoldást kínál többek között a felújításhoz szükséges finanszírozásra és átmeneti lakhatásra a felújítás idejére.

7. Sokat javítana a kiszámítható megrendelő felelősségének erősítéséhez a **lakásszövetkezetek, a társasházi tulajdonosi közösségek működésének újraszabályozása, jogállásuk modernizálása.**
8. Az új építésű lakóingatlanok 5 éves építményadó-mentességét, illetve -kedvezményének bevezetését javasoljuk, illetve a települési önkormányzatok ilyen irányú kormányzati ösztönzését.
9. Javasoljuk az állami, illetve **önkormányzati bérlakásprogram előkészítését és elindítását**, ahol az üzemeltetés, a közös költségek és a bérleti díjak megállapítása állami-önkormányzati hatáskörben, kontroll alatt vannak.
10. **Iparosított lakásépítési és felújítási technológiák kifejlesztésére és gyártására** irányuló innovációs pályázat kiírását javasoljuk az építésgazdaság területén működő vállalkozások részére.

Budapest, 2019. április 30.

Koji László
ÉVOSZ elnök