

Bereczki Ákos – Winkler Sándor

11 éves csúcson a lakásépítések száma Magyarországon, de mire elég ez a régiós országokhoz képest?

A friss statisztikák szerint 2020-ban Magyarországon 11 éves csúcsra emelkedett a lakásépítések száma: legutóbb 2009-ben láttunk 28 ezer új építésű lakásnál többet felépülni egy év alatt. A lakásépítések jelentős növekedése a 2019-es 0,47 százalékról 0,63 százalékra emelte a lakásállomány megújulási arányát – azaz a felépült lakások és a meglévő lakásállomány számának hányadosát. Ezzel az értékkel azonban még mindig sereghajtók vagyunk a régiós országok között. Ausztriában a lakásállomány 1,6 százalékának, Lengyelországban 1,5 százalékának, míg Szlovákiában 1,04 százalékának megfelelő új lakás épült fel tavaly. A kiadott építési engedélyek 2020-as csökkenése alapján – elsősorban Budapesten – az építési kedv visszahúzódása látszik, a 2021-től ismét bevezetett kedvezményes 5 százalékos lakásáfa ugyanakkor előretekintve lendületben tarthatja a lakásépítéseket.

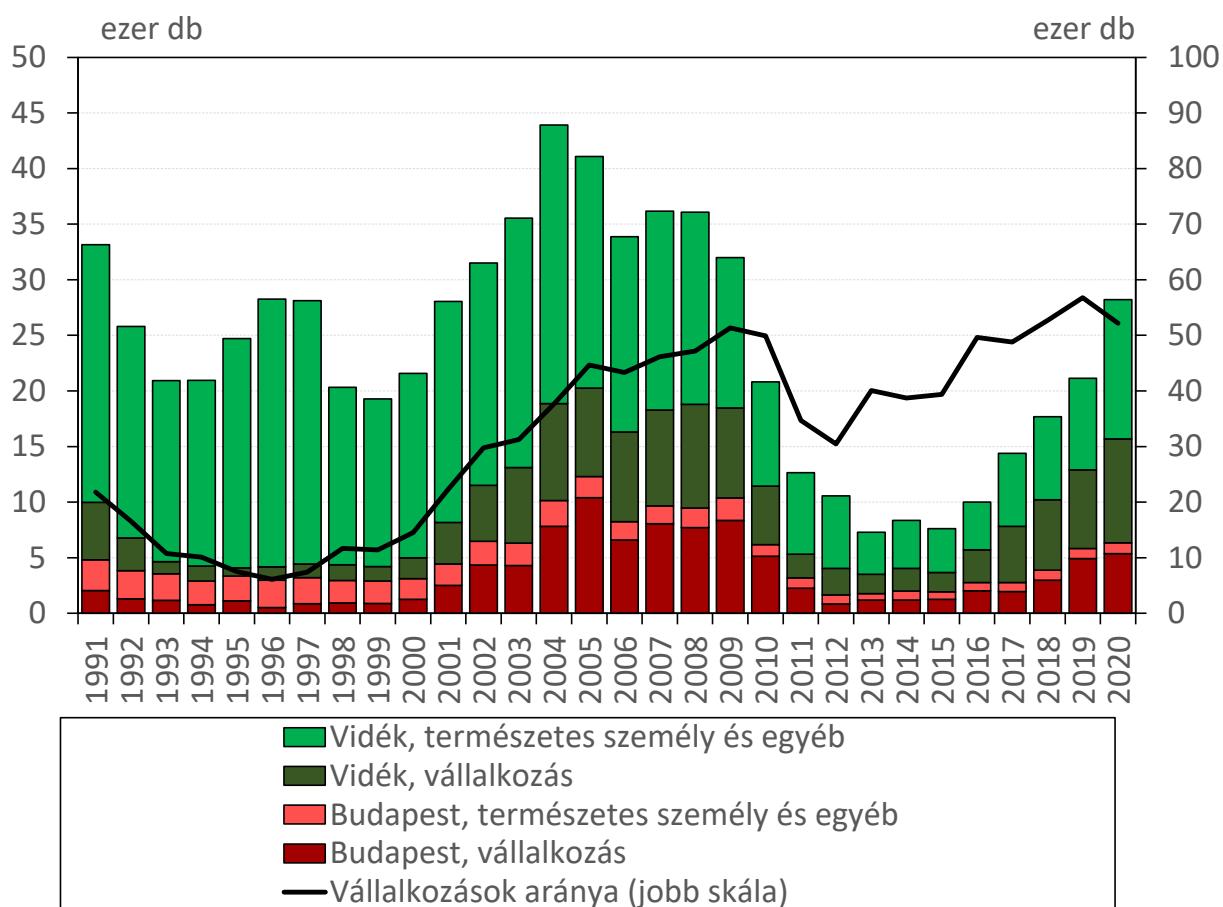
A lakásépítések száma és a lakásállomány megújulásának sebessége több szempontból is fontos mutató. Egyrészt a régi, energetikai szempontból nem hatékony, sok esetben komfort nélküli lakások nem nyújtanak lehetőséget olyan életszínvonalra, mint egy modernebb lakás. Másrészt makrogazdasági szempontból is kulcsfontosságú, hogy hány lakás épül egy évben: az építőipar például a nagyobb termeléssel érdemben növeli a kibocsátást, 10 ezer addicionális új lakás felépítése akár 0,8-1 százalékkal is emelheti a GDP-t, míg 25-30 ezer új munkahelyet is létrehozhat.

A LAKÁSÉPÍTÉSEK SZÁMA JELENTŐSEN BŐVÜLT 2020-BAN, 11 ÉVES CSÚCS DŐLT MEG

Magyarországon 2020-ban a 28.208 darab új átadással 11 éves csúcsra emelkedett a lakásépítések száma, elsősorban a vidéki családi házat építők voltak lendületben. Az elmúlt évben a hazai lakásépítések száma jelentősen megemelkedett, a 2020-ban használatba vett mintegy 28,2 ezer új lakás 34 százalékkal haladja meg a 2019-es építésszámot, ezen belül is év végén, a negyedik negyedévben még nagyobb hajrá volt, amikor is 42 százalékkal több új lakást adtak át 2019 utolsó negyedévéhez viszonyítva. Érdeemes hozzátenni: ebben egy technikai hatásnak, a használatba vehető épületek energetikai követelményeire vonatkozó, eredetileg 2021. januártól hatályos, szigorú szabályozásnak is érdemi szerepe lehetett.

A felépült lakások területi és építető szerinti megoszlása azonban igen eltérő képet mutat. A lakásépítések bővüléséhez a vidéki magánépítők járultak hozzá a legnagyobb mértékben, akik esetében 52 százalékkal nőtt az újonnan átadott lakások száma 2019-hez képest. Vidéken a vállalkozások által épített lakások emellett szintén jelentősen, 32 százalékkal bővültek, ugyanakkor Budapesten, ahol a vállalkozói értékesítési célú társasházi lakásfejlesztések uralják a felépült lakásokat, 9 százalékkal nőtték az átadások éves összevetésben. Ennek eredményeként a 2020-as év során összességében 2019-hez képest csökkent a vállalkozások szerepe az újlakás építésekben, 57-ről 52 százalékra (1. ábra). A vállalkozói lakásépítések aránya ugyanakkor – ahogyan az a korábbi építési ciklus felívelő szakaszában is történt – még magas szinten tartózkodik. A 2020-as nagy bővüléssel a lakásépítések száma így 11 éves csúcsra emelkedett, ugyanis 2009-ben volt utoljára ennél magasabban (32 ezer új lakás) ez a mutató.

1. ábra: Az átadott új építésű lakások Budapest és vidék, valamint építető szerinti megbontásban



Forrás: KSH.

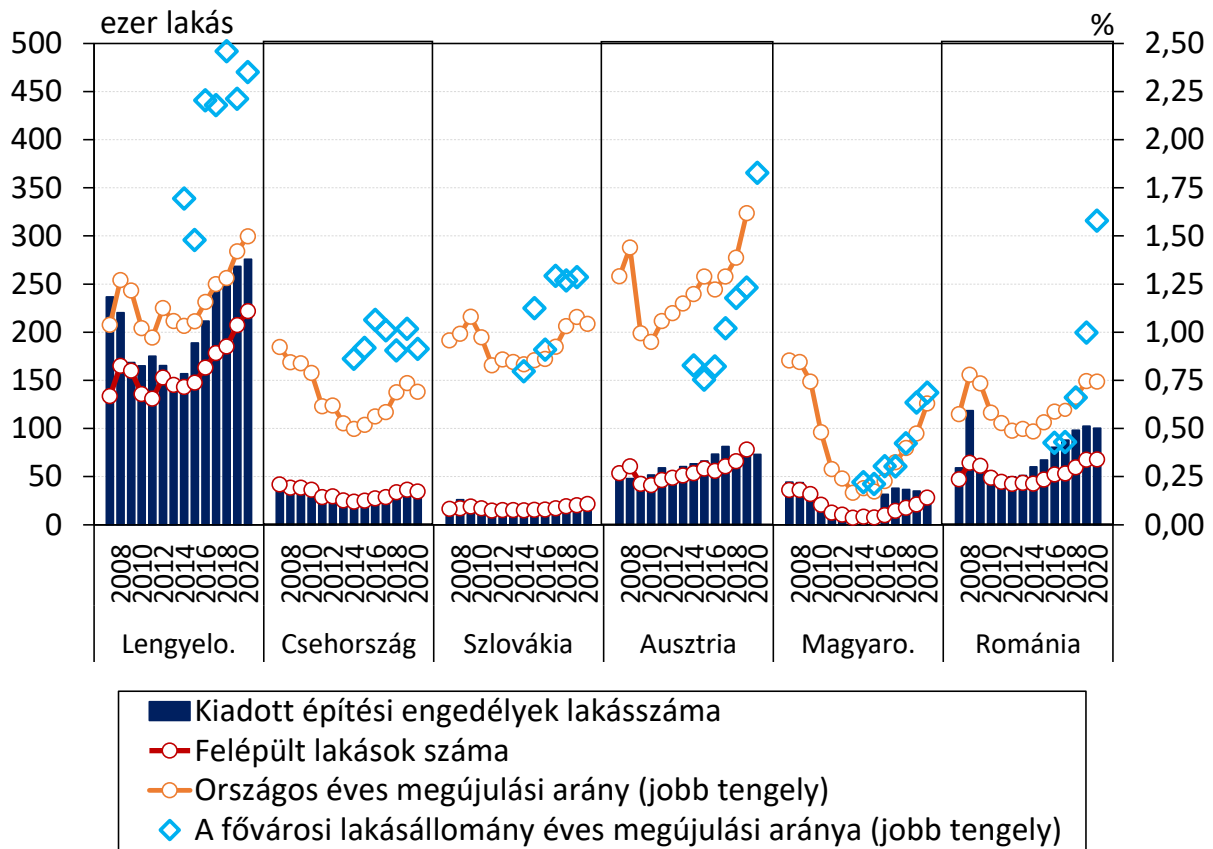
A RÉGIÓBAN HOSSZÚ IDEJE HAZÁNK LAKÁSÁLLOMÁNYÁNAK LEGALACSONYABB A MEGÚJULÁSA

A lakásépítések száma azonban nem csak önmagában fontos, hanem abból a szempontból is, hogy hogyan viszonyul ez a szám a fennálló lakásállományhoz. Magyarországon ma körülbelül 4,5 millió darab lakóingatlan van, így a kiugró építési adat miatt a lakásépítések száma és a lakásállomány aránya 2020-ban a 2019-es 0,47 százalékról 0,63 százalékra emelkedett.

A lakásállomány megújulási rátája tekintetében **azonban még ezzel a hazai szempontból kiugró (és egyszeri hatástól is fűtött) értékkel is sereghajtók vagyunk** a régiós országok között. Az új átadások jelentős növekedése ellenére, hazánk lakásállományának 0,63 százalékos megújulási rátája csak Csehország (0,69 százalék) állományarányos lakásépítését tudta megközelíteni (2. ábra). A korábbi évekhez hasonlóan, a megújulás szerinti rangsort Ausztria (1,62 százalék 2019-ben) és Lengyelország (1,5 százalék) vezetik, míg Szlovákia 1,04 százalékos aránnyal a harmadik, Románia 0,74 százalékkal a negyedik helyen áll.

Csak a fővárosi lakásállományokat vizsgálva Lengyelország jár élen, Varsóban a meglévő lakások 2,35 százalékának megfelelő számú új átadás történt 2020-ban. Leglátványosabb növekedést pedig Bécsben mutatott a megújulási arány, (0,6 százalékponttal) 1,83 százalékra emelkedett az előző évi szintről, mely 19 ezer új lakás átadását jelentette. Bukarestben 60 százalékkal nőtt 2020-ban az átadott új lakások száma, melynek köszönhetően a 2019-es 1,0 százalékról 2020-ban 1,58 százalékra emelkedett a megújulási ráta. Várakozások szerint a román fővárosban 2021-ben további növekedés várható az átadásokban. A hat vizsgált főváros közül Prágában (0,91 százalék) és Budapesten (0,69 százalék) maradt 1 százalék alatt az állományarányos új átadások szintje 2020-ban. Egyúttal a mutatók alapján megállapítható, hogy Budapest lemaradása Prágához képest is jelentős.

2. ábra: A régiós országokban kiadott lakásépítési engedélyek, a felépült lakások száma és a lakásállomány éves megújulási aránya



Megjegyzés: A lakásépítési engedélyekre vonatkozó adatok a kiadott építési engedélyekben szereplő, összesített lakásszámot mutatják. Ausztria vonatkozásában a 2020-ban felépült lakások száma nem áll rendelkezésre. Az éves megújulási arányok számítása több ország esetében becsült meglévő lakásállomány adaton alapulnak.
 Forrás: EKB, nemzeti statisztikai hivatalok, MNB.

A KEDVEZMÉNYES LAKÁSÁFA FENNTARTHATJA A LENDÜLETET

Az építkezési, lakásfejlesztési kedv a kiadott új lakásépítési engedélyek alapján 2020-ban mérséklődni látszott, azonban a 2021-től ismételten életbelépő kedvezményes lakásáfa, és a magánépítők számára az áfavisszatérítési lehetőség további lendületben tarthatja a lakásépítéseket. A lakásépítések bővülése mellett a kiadott új lakásépítési engedélyek száma már 2019. év vége óta csökkenő pályára állt, ami előretekintve az építési kedv visszahúzódását jelzi. 2020-ban országosan 22 556 db lakásra adtak ki építési engedélyt (ebbe az egyszerű bejelentéssel építhető lakások is beletartoznak), ami 36 százalékkal elmarad a 2019-ben regisztrált értéktől. Területileg azonban itt is eltérő folyamatoknak lehetünk szemtanúi. Az új lakásépítési engedélyek száma Budapesten csökkent 2020-ban a legnagyobb mértékben, mintegy 48

százalékkal, míg a megyei jogú városokban 39, az egyéb városokban 32, a községekben pedig 14 százalékos mérséklődést láthattunk. A települések mérete szerint tehát a kisebbek felé haladva kevésbé volt jellemző az építési kedv visszaesése. Budapesten az új engedélyek nagyobb csökkenését a társasházi lakásfejlesztések körüli nagyobb bizonytalanság is okozhatja, ami elsősorban a rozsdáövezeti szabályozás miatti kivárából és a kedvezményes lakásáfa bejelentését megelőző visszafogott fejlesztési aktivitásból eredt.

A 2020-as lakásépítések magas számát az eredetileg 2021-től szigorodó energetikai szabályok is felfelé húzták, sok magánépítő siethetett befejezni családi házat év végén, elkerülve a szigorúbb megfeleléssel járó magasabb épületgépészeti költségeket. A szigorítás hatályba lépését, amikortól már csak BB energetikai besorolású, vagyis közel nulla energiaigényű új lakást lehet átadni, végül két lépcsőben 2022. július 1-ig elhalasztották, ami viszont átmenetileg további lökést adhat a családi házat építőknek. Előretekintve összességében azonban a lakásépítések tendenciáit az új otthonteremtési kedvezmények határozhatják meg. A 2020 őszén bejelentett és **2021. januártól ismételten életbe lépő kedvezményes 5 százalékos lakásáfa a nagyobb városokban is lendületben tarthatja a lakásépítéseket**, míg a magánépítőket 2021-től az áfavisszatérítési lehetőség segíti.

„Szerkesztett formában megjelent a Pénzcentrum.hu oldalon 2021 április 1-én.”