

LAKÁSÉPÍTÉS

Az Infojegyzet áttekinti a lakásépítés jelenlegi helyzetét a statisztikai adatoktól az ösztönző lépéseken és az illetékes hatóságok tevékenységén át az ágazatban megvalósult elektronikus szolgáltatásokig.

- Az építésügy átalakítását célzó intézkedési tervről és a hozzá kapcsolódó feladatokról az 1567/2015. (IX. 4.) kormányhatározat rendelkezik.
- A kormányhatározat mellékletében található „Az építésügy átalakítását célzó intézkedési terv” 57 intézkedést ír elő.
- A lakásépítések száma még 2015-ben is csökkent, sokkal több építőipari vállalkozás szűnt meg, mint amennyi alakult, de az építőipar termelése már bővült, s az építési engedélyek száma is jelentősen nőtt.
- A lakásépítések ösztönzésére szolgál az építési engedélyt felváltó egyszerű bejelentés, a Családi Otthonteremtési Kedvezmény és a lakásépítés áfájának csökkentése.
- Az építésügy minden területén terjed a digitális technológiák, adatbázisok alkalmazása.

Az építőipar teljesítménye megbízhatóan jelzi, egyben jelentősen befolyásolja az egész nemzetgazdaság teljesítményét. Az ágazat jelentőségét mutatja az is, hogy az Európai Unió szintjén a GDP csaknem 10 százalékát állítja elő.

Bár a KSH adatai szerint 2015-ben 3 százalékkal bővült 2014-hez képest a magyar építőipar termelése, a megrendelések túlnyomó részben az államtól és az önkormányzatoktól, s nem a piaci szférából érkeztek. Jól jelzi emellett az európai uniós támogatással zajló beruházások lefutását, hogy az építőipari termelés mértéke 2016 januárjában 20,1 százalékkal maradt el az egy évvel korábbtól.

A lakásépítések száma 2015-ben az előző évhez képest 9 százalékkal csökkent, mindössze 7612 lakás épült. Néhány megyében az új lakások száma a százat sem érte el, Nógrád megyében mindössze 29 új lakás készült el.

Míg Magyarországon 2015-ben tízezer lakosra 8,7 új lakás jutott, Csehországban ennek majdnem a háromszorosa, Lengyelországban pedig több, mint háromszorosa.

1. ábra: A lakásépítések száma, 2001-2015



Forrás: Infoszolg/[KSH 2016](#)

A kedvezőtlen tendencia 2008 után kezdődött, a gazdasági válság egyenes következményeképpen: 2008-ban még több mint 36.000 új lakás épült, de az új lakások száma még az 1929-1933-as gazdasági válság idején is meghaladta a 2015. évi mennyiséget.

Az Építési Vállalkozók Országos Szakszövetsége (ÉVOSZ) úgy tartja, mivel Magyarországon jelenleg mintegy 4,2 millió lakás van, s egy lakás átlagos élettartama száz évre becsülhető, évente legalább 42.000 új lakásnak kellene épülnie.

Az Opten céginformációs szolgáltató közlése szerint rekord mértékű volt 2015-ben az építőipari cégek megszűnése is: 6509 vállalkozás szűnt meg, 17 százalékkal több, mint 2014-ben. A magas szám mögött részben a csökkenő megrendelések, részben a nagyszámú, évek óta nem működő vállalkozások cégbíróság által elrendelt kényszerűtörölése áll. Ezzel párhuzamosan ráadásul minden korábbinál kevesebb, mindössze 2674 új építőipari céget alapítottak.

Mindezzel összefüggésben 2007 és 2013 között felére zsugorodott az építőanyag-ipar termelése és az ágazat ez idő alatt munkarejének mintegy negyedétől megvált.

Nehezíti a lakásépítéssel foglalkozó vállalkozások helyzetét az is, hogy rendkívül alacsony, az ÉVOSZ szerint legfeljebb 2 százalékos a jövedelmezősége.

A LAKÁSÉPÍTÉS ÖSZTÖNZÉSE

A kedvezőtlen lakásépítési trend kedvezőbbre fordítását célozza

- az építkezés korábbi engedélyezési eljárását felváltó egyszerű bejelentési kötelezettség;

- a Családi Otthonteremtési Kedvezmény (CSOK) bevezetése;
- az új lakások áfájának 27-ről 5 százalékra csökkentése.

2016. január 1-je óta a 300 m² alatti lakások építéséhez már nem szükséges építési engedélyt kérni, elegendő az építést a hatósággal tudatni. 2016 júliusától a hatóság azzal értesül az építkezésről, hogy az építető megnyitja a kötelezően töltendő építési e-naplót.

A tervezett építkezés csak abban az esetben utasítható el, ha az e-naplóba feltöltött terv figyelmen kívül hagyja az adott területre meghatározott beépítettségi mértéket vagy építménymagasságot. Ha a hatóságnak nincs ellenvetése, a bejelentést követő 16. napon elkezdődhet a kivitelezés.

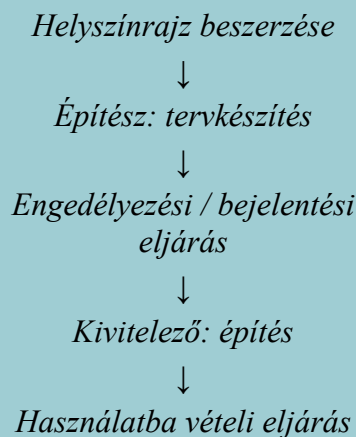
Az építkezés egyszerű előzetes bejelentése nem példa nélküli: Franciaországban már évtizedek óta nincs szükség építési engedélyre, szakértők szerint azonban ez a megoldás nagyobb felelősséget ró az építészekre, mert nyilatkozniuk kell az építkezés előtt és befejezését követően is arról, hogy a terv és annak nyomán a ház meg-

felel a hatósági előírásoknak.

Az egyszerű bejelentési eljárás azt a veszélyt is magában hordozza, hogy ily módon az építkezés környezetében élőknek nincs módjuk felbbezésre, s ez a későbbiekben a szomszédjogi perek növekedéséhez vezethet.

A CSOK révén egy legalább 60 m²-es új lakás vagy 90 m²-es új ház építése, illetve vásárlása esetén 10 millió forintos vissza nem térítendő támogatás jár a háromgyermekes családoknak, amennyiben az egyik szülő még nincs 40 éves, továbbá vállalják, hogy a lakást legalább tíz évig nem adják el, és abban fognak lakni. Újabb 10 millió forint értékben hitelt is felvehetnek rendkívül kedvező feltételekkel.

A lakásépítés folyamata



Az ÉVOSZ szerint egy lakásépítési, lakástámogatási program csak akkor hatásos, ha legalább nyolc-tíz éves időtávra biztosítja egyfelől a kiszámíthatóságot, másfelől a támogatás nyújtásához szükséges anyagi fedezetet.

Az éveken át kedvezőtlen lakásépítési trendek megfordulását jelzi, hogy már az ösztönző lépések bevezetése előtt, 2015-ben 30 százalékkal több építési engedélyt adtak ki a hatóságok, mint egy évvel korábban, sőt Budapesten a növekedés 73 százalékos volt. 2016 első félévében a lakásépítési engedélykésztések és az új lakóépület építésére vonatkozó bejelentések száma együtt országos szinten több mint kétszer, Budapesten több mint háromszor annyi volt, mint 2015 első félévében.

Hasonlóan kedvező fordulat tapasztalható a térség több országában, így Bulgáriában, Romániában, Csehországban és Lengyelországban is.

Petz Raymund, a GKI Gazdaságkutató Zrt. ügyvezető igazgatója azonban arra [figyelmeztet](#), hogy a válság előtti éveknél kiszámíthatatlanabbá vált az az időszak, amely az engedélyezés és a használatba vétel között eltelik. 2014-ben is 30 százalékos növekedés volt tapasztalható az építési engedélykésztések számában, ezekből azonban 2015-ben még szinte semmi sem valósult meg.

ÉPÍTÉSÜGYI HATÓSÁGOK

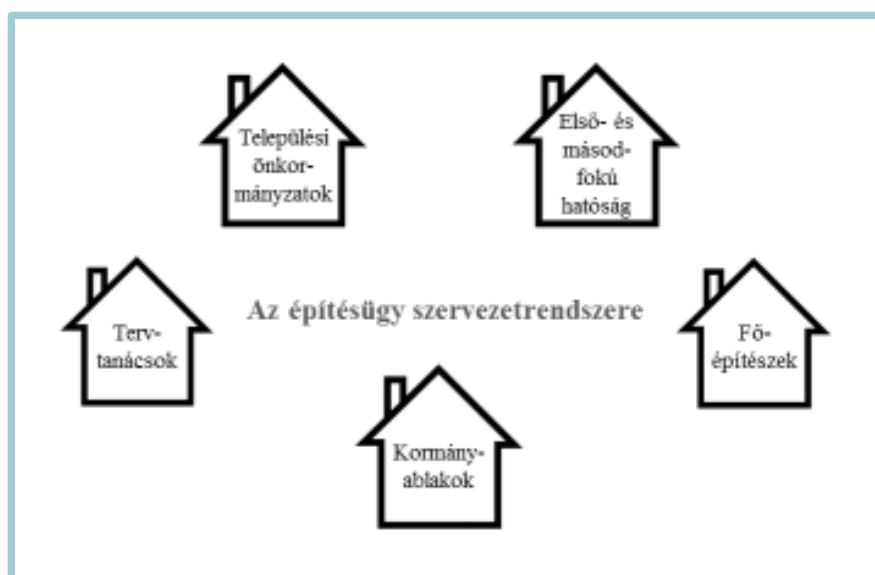
Az elsőfokú építési hatóságok a 175 járási székhely, valamint a 23 budapesti kerület jegyzői. Feladatuk az építkezés engedélyezése, illetve tudomásul vétele, majd az építkezés hatósági felügyelete, végül a használatba vétel engedélyezése vagy tudomásul vétele.

A 198 hatóság tekintélyes része esetében hiányzik a megfelelő létszámú és szakképzett-ségű munkaerő, s a tárgyi feltételekben (például gépkocsi) is hiányok mutatkoznak.

A másodfokú építési hatóságok a 19 megyei és a fővárosi kormányhivatal, amelyek a járási hivatalok döntéseivel szembeni jogorvoslati eljárásokban járnak el.

A települési önkormányzatok határozzák meg a helyi településrendezési előírásokat, rendelkeznek a helyi értékek, a településkép, a környezet védelméről. Az 5000 főnél nagyobb lélekszámú települések mellett Építésügyi Szolgáltatási Pontot is üzemeltetnek – jelenleg 126 ilyen pont működik országsszerte –, ahol tájékoztatást nyújtanak, építésügyi dokumentumokat vesznek át az ügyfelektől.

A kormányablakoknál a különféle építésügyi kérelmek nyújthatók be, ügyintézési hatáskörrel nem rendelkeznek.



A települési, térségi főépítészek, mint a szakmai tudás le-téteményesei készítik elő, illetve vizsgálják felül a helyi építési szabályzatot, illetve a településszerkezeti tervet. A helyi főépítészek száma országosan 300 főnél is kevesebb, azaz a települések döntő többségében nincs betöltve ez a munkakör, így helyben hiányzik a megfelelő szakmai irányítás. A megyei főépítészek a megyei szintű terület rendezési tervek előkészítését

végzik, illetve véleményezik a helyi település-szerkezeti terveket. Az országos főépítész ugyanakkor a főépítészek tevékenységének összehangolását végzi.

A főépítészek mellett működnek a tervtanácsok, mint szakmai tanácsadó, véleményező testületek, melynek tagjai szakirányú végzettséggel és szakmai tapasztalattal rendelkeznek.

DIGITÁLIS ÉPÍTÉSÜGY

Az utóbbi években az építésügy területén is döntő változások zajlottak a digitális technológiák alkalmazása terén.

A hivatalos hatósági térképnyilvántartásban szereplő helyszínrajzot a [TakarNet](#) digitális adatbázisából szerezheti be az építető.

A tervező a tervezés megkezdése előtt az Országos Területfejlesztési és Területrendezési Információs rendszerből ([TeIR](#)) tájékozik a leendő épület helyszínén érvényes építési szabályozásról.

Az építész virtuálisan tervez, s a látványterv, a tervdokumentáció is elektronikusan készül.

2013 elejétől működik az Építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokat Támogató elektronikus Dokumentációs Rendszer ([ÉTDR](#)), ebbe kell a tervdokumentációt feltölteni, s a rendszerhez a különböző engedélyező- és szakhatóságok is hozzáférnek.

Magyarországon már több mint száz éve kötelező az építkezés során építési naplót vezetni, amit 2013 októberétől elektronikusan kell vezetni. Az e-építési napló rendszeres töltése alapján a hatóságok számára is könnyen nyomon követhető, hogy adott építési területen mikor, milyen munkát és milyen formában végeztek el. Sőt, az elektronikus napló akár bizonyítékként is használható bármilyen későbbi garanciális, szavatossági probléma esetén.

A felépült épület terveit az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központ tárolja elektronikusan.

2015 júliusában pedig megkezdte működését az Építésügyi Fizetési Portál ([ÉFP](#)) is, melyen keresztül az építésügyi hatósági eljárások díjai rendezhetők.

Források:

- [Lakásépítések, építési engedélyek](#). KSH Gyorstájékoztató, 2015. I-IV. negyedév. Bp., 2016. február 24.
- [Lakásépítések, építési engedélyek](#). KSH Gyorstájékoztató, 2016. I. félév. Bp., 2016. július 29.
- [300 m² és egyszerű bejelentés](#). Lechner Tudásközpont, 2016. március 22.
- [E-építésügy](#). Lechner Tudásközpont, 2015. október 27.
- [Lakásépítések 2015. év](#). Társaság a Lakásépítésért, Lakásfelújításért Egyesület, 2016.
- [Tudomásulvételi eljárás, új főépítési szerepkör, mintaterv - hogyan lesz ez?](#) Tervlap, 2015. október 16.
- [Az építési ágazat 2016. évi súlyponti problémái, javaslatok ezek megoldásához](#). Építési Vállalkozók Országos Szakszövetsége (ÉVOSZ). Budapest, 2016. március