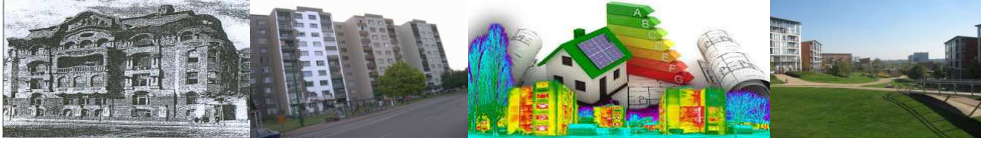


Otthonunk on-line 2017.09.



A Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetsége hivatalos lapja

2017. szeptember 1-től a korábbinál is kedvezőbbek lesznek a lakossági energiahatékonysági beruházások finanszírozására meghirdetett, nulla százalékos kamatú hitelprogram igénylési feltételei.

Az MFB Pontokon elérhető „Lakóépületek energiahatékonyságának és megújuló energia felhasználásának növelését célzó hitelprogram” módosításának célja az igénylés feltételeinek egyszerűsítése, az ügyfelek adminisztrációs terheinek csökkentése és a törlesztés megkönnyítése.

Számos, az ügyfelek számára kedvező módosítást jelentett be a Nemzetgazdasági Minisztérium (NGM) és a Magyar Fejlesztési Bank (MFB) az európai uniós forrású, lakossági energiahatékonysági hitelprogram (GINOP-8.4.1/A-17 és VEKOP-5.2.1-17) kapcsán. A 2017. áprilisi indulás óta folyamatos az érdeklődés az összesen 114,6 milliárd forint keretösszegű hitelprogram iránt, amely több tízezer lakás, illetve családi ház korszerűsítését teszi lehetővé. Az MFB Pontokra érkező igények értékelését követően az NGM és az MFB módosította, illetve pontosította a termékdokumentációt annak érdekében, hogy a piaci feltételeknél jóval kedvezőbb hitelt könnyebben és egyszerűbben igényelhessék az ügyfelek.

A 2017. szeptember 1-jén életbe lépő módosításokat követően többek között lehetőség lesz arra, hogy a lakástakarék-pénztári megtakarításokat a kölcsön elő- vagy végtörlesztésére is felhasználhassák az ügyfelek.

Rákossy Balázs, a Nemzetgazdasági Minisztérium európai uniós források felhasználásáért felelős államtitkára elmondta: a módosítások lényege, hogy a tapasztalatokat összegezve, olyan eljárási rend alakuljon ki, amely az igénylők valós körülményeit még inkább figyelembe veszi.

Ennek érdekében további változás, hogy természetes személy hiteligénylő esetén a 2 millió forint kölcsönösszeget elérő vagy azt meghaladó Kölcsön esetén a tőkekitettségi 70%-áról 50%-ra csökken az elvárt fedezet mértéke. Szintén könnyítés, hogy a korszerűsítés tárgyát képező ingatlan rendeltetésszerű használatát már nem kell fűtési célú energiaszámlával igazolni. Lehetővé válik a részleges homlokzatszigetelés, vagyis a hitel felvétele esetén már nem szükséges a lakóépület összes homlokzati síkjának szigetelése.

A finanszírozás terén szeptembertől a hiteligénylő a beruházás megvalósításához más, vissza nem térítendő támogatást is felhasználhat. Emellett a hitelkérelem benyújtását megelőzően megkezdett beruházás esetében, a projekt előkészítésével kapcsolatos, a hitelkérelem benyújtása előtt kiállított számla is elfogadható, időkorlát nélkül. Bernáth Tamás, az MFB elnök-vezérigazgatója elmondta: folyamatosan figyeljük a visszajelzéseket és pontosítunk a termékdokumentáción, ha szükséges. A célunk, hogy a lehető legtöbb család számára megoldást, segítséget nyújtsunk, erre a hitel feltételei kiválóan alkalmasak.

A lakossági energiahatékonysági hitelhez továbbra sem kapcsolódnak egyéb költségek, mint például a kezelési költség vagy az előtörlesztés díja. Az igénylőknek nem kell kamat-és árfolyamkockázattal számolniuk, vagyis a futamidő alatt csak a ténylegesen felvett hitelösszeget kell visszafizetni.

Az MFB Pontok hálózatának bővítésével az érdeklődők év végéig már 642 Ponton igényelhetik a nulla százalékos energiahatékonysági hitelt, illetve előzetes online hitelbírálati kérdőívet is kitölthetnek az mfbpont.hu weboldalon, ahol minden információ elérhető az MFB Pontokról és az európai uniós hitel- és kombinált hitelprogramokról. Az új termékdokumentációk, valamint a módosításokat tartalmazó teljes lista az alábbi linkeken érhetőek el:

GINOP:

<https://www.palyazat.gov.hu/vltozott-a-lakpletek-energiahatkonysgnak-s-megjul-energia-felhasznlnak-nvelst-clz-hitel-cm-ginop-841-a-17-kdszm-hitelprogram-termkdokumentcija-1>

VEKOP:

<https://www.palyazat.gov.hu/vltozott-a-lakpletek-energiahatkonysgnak-s-megjul-energia-felhasznlnak-nvelst-clz-hitel-cm-vekop-521-17-kdszm-hitelprogram-termkdokumentcija-1>

További információ:

Milassin Levente
kommunikációs igazgató
milassin.levente@mfb.hu
+36 1 428 1542

(MFB közlemény - Budapest, 2017.08.17.)



Elég vonzó lesz-e a korszerűsítési „0” %-os ingyenhitel?

Szeptember elsejétől módosulnak a kamattámogatott lakossági energetikai hitel feltételei. Igény lenne az energiatakarékos lakások iránt. A kérdés az, elég vonzó-e a támogatott hitel. 115 milliárd forint sorsa és több tízezer háztartás energiahatékonyságának a növelése a tét.

Közel 22 ezer háztartás energiahatékonysági felújítását, illetve megújuló energiaforrással történő ellátását szeretné elérni a kormány a 115 milliárd forint keretösszegű uniós forrásból. Annál is fontosabb a program sikeressége, mert Magyarország azt vállalta, hogy 2014-2020 között összesen 154 PJ halmozott végső energiamegtakarítást ér el. A lakossági megtakarítások ennek teljesítéséhez elengedhetetlenek. Idén áprilisban indult a hitelprogram, a mostani változtatások célja, hogy pontosítsák és kedvezőbbé tegyék a hitelprogram feltételeit. Egyelőre nem lehet tudni, hány hiteligénylő járt sikerrel.

Két, egymással összefüggő kérdést érdemes mérlegelni a hitelkonstrukció kapcsán: vajon annak feltételrendszere elég vonzó-e ahhoz, hogy szívesen felvegyék a háztartások, lakóközösségek. Valamint azt, hogy önmagában a hitel (állami támogatás nélkül) elég vonzó-e ahhoz, hogy ez tömegesen 1] beindítsa az energetikai beruházásokat.

„Ingyenhitel” – elég vonzó lett ahhoz, hogy felvegyék?

A hitelkonstrukció kecsegtetőnek tűnik: 10 százalék saját forrás mellett lehet kamatmentes kölcsönt felvenni kifejezetten energetikai fejlesztésekre. Legfeljebb 20 év futamidővel családi házak esetén 10 millió forint igényelhető, társasházak esetén lakásonként 7 millió. A hitel alsó határa 500 ezer forint, 2 millió forintig nem szükséges hitelfedezetet biztosítani.

A kamattámogatott hitelkonstrukcióban hozott egyik legfontosabb pozitív módosítás arra utal, hogy vissza nem térítendő támogatással is kombinálhatóvá válik a hitel. Szeptember elsejével önrész helyett bevezetésre került a saját forrás fogalma, ami egyszerre tartalmazhat önerőt és állami támogatást is.

Pozitív fejlemény az is, hogy a lakás-takarékpénztári számlán lévő, az állami támogatással és betéti kamattal növelt megtakarítások a kölcsönből fennmaradó rész elő- vagy végtörlesztésére felhasználhatók.

Előrelépés még, hogy a módosult feltételek enyhítettek a lakóközösségek - társasházak és lakásszövetkezetek - jelzálogi, óvadéki feltételein, de a hitelösszeg 20 százaléka előírt fedezetségi kötelezettség így is kedvezőtlenebbnek tűnik, mint a lakástakarék (LTP) konstrukciókhoz kötődő piaci gyakorlat. Ez feltételezhetően visszafogja majd a lakóközösségek hitelfelvételi kedvét.

A hitelprogram módosítása sok technikai és fogalmi pontosítást is tartalmaz, mely remélhetőleg egyszerűsíti a hitel felvételén gondolkodók – amúgy nem egyszerű – dolgát.

Van azonban két problémakör, mely akkor is fellép, ha magánszemély, vagy ha lakóközösség veszi fel a kölcsönt. Az egyik, hogy a hitel „kvázi” utófinanszírozásúvá válik a gyakorlatban. Csak a saját erő teljes felhasználása után, a termékre vagy szolgáltatásra kiállított számla ellenében fizet a bank. Gondot jelenthet majd az is, hogy a kivitelezési munkálatok elszámolható munkadíja az elszámolható anyagköltség 60 százalékánál nem lehet több.

E két feltétel miatt várhatóan csak az lesz képes átmeneti finanszírozási gondok nélkül befejezni egy beruházást, aki a minimálisan előírt [2] saját erő felett jóval magasabb önerővel rendelkezik. A MEHI tapasztalatai szerint azonban ez a magyar háztartások többségének sajnos leküzdhetetlen kihívást jelent, és megkérdőjelezi a hiteltermék eredeti célját: az energiahatékonysági beruházások ösztönzését olyan háztartásokban, ahol erre nagy szükség lenne, de nincs vagy kevés a rendelkezésre álló forrás.

Áthidaló megoldás egy legalább 25-30 százalékos előleg lenne, ez azonban sajnos egyelőre nem került bevezetésre.

Csak hitelből beindíthatók-e tömegesen a rezsicsökkentő, energiahatékonysági beruházások?

A MEHI több évre visszanyúló lakossági felmérései alapján [3] sajnos a hitel jellegű programok – még ha kamattámogatás mellett is kerülnek meghirdetésre – önmagukban kevésbé vonzóak. A csak hiteltermékre alapuló lakossági konstrukció várhatóan nem fog felújítási hullámot elindítani. Ennek számos oka van, köztük az egyik kiemelkedő az egymástól eddig függetlenül működtetett támogatási formák rendszere (Otthon melege, lakástakarék és kamattámogatott hitel). Ezek részben lerontják egymás hatását, részben pedig nehezítik a felújítók dolgát.

Az LTP – a 30 százalékos állami támogatás miatt – jobb feltételeket biztosít, mint az ún. „ingenyhitel”, de jellemzően előtakarékosághoz kötött, és nincsenek csatolt energetikai elvárások. Az Otthon melegére várók pedig inkább nem indítanak el hitel alapú beruházásokat, amíg reménykedhetnek abban, hogy kapnak állami támogatást energiahatékonysági felújításuk mellé. Ha pedig több forrást is igénybe akar venni a felújító, mindegyikre külön-külön kell pályázni, ami sok adminisztrációval jár, így erősen visszatartó hatású.

Nagyon fontos lenne a fentiek miatt a különböző támogatási formák szabályrendszerének és forrásainak összehangolása, koherenciájának megteremtése, ideális esetben egy egykapus rendszer kialakítása.

A magyarok számára fontos lenne otthonuk energiahatékonytá tétele.

A Magyar Energiahatékonysági Intézet 2016 év végi kutatása szerint a magyar háztartások 24 százaléka felismerte az energiahatékonysági beruházásokban rejlő rezsicsökkentés lehetőségét. 920 ezer háztartás szeretne a következő öt évben valamilyen energia-megtakarítással járó felújítást végezni azon a lakóházon, amelyikben él.

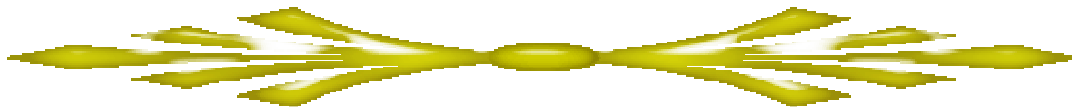
„Az épületek felújítása, korszerűsítése, az energiatakarékosság ösztönzése sokféle jótékony hatással jár. Az energiahatékonyság olyan láthatatlan erőforrás, amelynek fejlesztésével a mindenkori energiaáraktól függetlenül lehet csökkenteni a rezsiszámlákat. Az energiahatékonyabb otthonok megteremtése – az olyan pozitív környezeti hatásokon túl, mint a klímaváltozás hatásainak enyhítése - komoly nemzetgazdasági előnyökkel is jár. Az energiahatékonysági felújítások során kialakított lakókörnyezetben javul az emberek egészségügyi állapota, így jelentősen csökkenthetők az egészségügyi, társadalombiztosítási kiadások is. Tehát nemcsak érdemes ezzel kormányzati szinten is foglalkozni, hanem kikerülhetetlen.” – mondta Szalai Gabriella, a Magyar Energiahatékonysági Intézet vezetője.

[1] A lakásállomány előregedésének megállításához évi 100 ezer feletti, komplex felújításra lenne szükség.

[2] Legalább 10% saját forrással kell rendelkezni a hiteligénylőnek, amely állhat önerőből és vissza nem térítendő támogatásból

[3] MEHI 2016 évi kutatás

Forrás: MEHI.hu – Szalai Gabriella



Elengedik a családok lakáshitelének egy részét

A harmadik vagy további gyermeket vállaló családok jelzáloghitel-tartozása gyermekenként 1-1 millió forinttal csökkenthető 2018. január 1-jétől - jelentették be sajtótájékoztatón ma az Emberi Erőforrások Minisztériumában.

Novák Katalin, az Emberi Erőforrások Minisztériumának család- és ifjúságügyért felelős államtitkára elmondta: a kedvezmény a már meglévő, illetve a jövőben felvett jelzálog-hitelekre is vonatkozik, és azok a családok vehetik igénybe, ahol a harmadik vagy a további gyermek jövő január 1-je után születik. A kedvezmény már a várandósság 12 hetétől igényelhető a tartozás 1 millió forintos csökkentése. A korábban született gyermekeknél nincsen felső korhatár, a hiteltartozás csökkentése akkor is igényelhető, ha az idősebb gyermek már nagykorú.

Az intézkedésre a jövő évre 17 milliárd forintot terveztek - közölte Novák Katalin.

Hornung Ágnes, a Nemzetgazdasági Minisztérium (NGM) államtitkára a sajtótájékoztatón hangsúlyozta, hogy a keret felülről nyitott. A rendelet kihirdetése előtt felvett ingatlanfedezetű jelzálog-hiteleknél mind a lakáscélú, mind a szabad felhasználású kölcsön esetén igénybe vehető a csökkentés, a kihirdetés után felvettek esetében csak a lakáscélú jelzálog-hiteleknél - közölte.

Az állami támogatást a pénzügyi intézményeknél kell igényelni. Az előtörlesztési díjat az igénylő helyett az állam fizeti meg a bankoknak - ismertette Hornung Ágnes.

Novák Katalin kitért arra, hogy 1981 óta csökken a népesség Magyarországon. Ezért is hirdettek meg egy demográfiai programot, amely számos intézkedéssel támogatja a gyermeket vállalókat, ennek része a jelzáloghitel-tartozás csökkentése is - jelezte.

A harmadik, illetve minden további gyermek után járó 1-1 millió forintos hitelelengedést minden olyan család, illetve pár igényelheti, amelynek már van legalább két gyermeke, a vér szerinti és az örökbefogadott gyermekeket is figyelembe veszik - ismertette Novák Katalin. Hozzátette, nagykorú gyermekek esetében az együttlakási kötelezettséget sem írják elő.

A pénzügyi intézmények bírálják el a támogatási kérelmet, pozitív döntés esetén támogatási szerződést kötnek az igénylővel, majd a tartozásból jóváírják az 1 millió forintot. A pénzügyintézet az állami támogatást utólagos finanszírozással hívja le a kincstártól - ismertette Hornung Ágnes. Ha a bank nem fogadja el a támogatási kérelmet, az igénylő a kormányhivatal járási hivatalához fordulhat jogorvoslatért - tette hozzá.

Jelezte azt is, az igénylőknek legalább 50 százalékban a kölcsönre fedezetet nyújtó ingatlan tulajdonosainak kell lenniük, nem lehet köztartozásuk, valamint feltétel a büntetlen előélet. Kiemelte ugyanakkor, hogy a hátralékos adósok is igénybe vehetik a támogatást.

Hornung Ágnes a költségvetési hatásokról elmondta: évente 10-20 milliárd forintos kiadással számolnak, a pontos összeget előre nem lehet megbecsülni, mert az a családok egyéni döntéseitől függően alakul. 2018-ra 17 milliárd forintot különített el erre az intézkedésre a kormány.

Forrás: kormány.hu, Pénzcentrum



Gyászjelentés

A gyászoló család értesítését továbbítva tudatjuk, hogy



SZÉMAN GYÖRGY

2017. augusztus 19. napján, 52 éves korában elhunyt.

Őszinte részvétnyilvánításunkkal együtt emlékezünk Széman Györgyről, aki országos érdekképviselőnk tisztelője, sokan és mások mellet javaslataival, személyes kapcsolatainak bevetésével önzetlenül segítette munkánkat. Sokoldalúsága, közgazdasági elemzései, gazdaságélénkítő munkássága mellett alapítója volt a Magyar Termék Nagydíj-nak és nevéhez kötődik a 2000-ben meghirdetett, elismerten nagy jelentőségű – sajnos nem megvalósult - kezdeményezés, az épületenergetikai korszerűsítési „Kék program” is. Észrevétlenül jött betegsége sajnos gyorsan elragadta. Kívánságára hamvait a Dunába szórva búcsúztunk el tőle véglegesen.



Kik, milyen lakást vesznek?

A fővárosi lakáspiacon a legtöbb vevő a 15-30 millió forintos sávban keres lakást. A magyarországi lakások vásárlói 98 százalékban magyarok - derül ki az Otthon Centrum ügyfélfelméréséből.

A legtöbben még mindig Budapesten vagy az agglomerációban szeretnék lakást venni, főleg a 2-3 szobás ingatlanokat keresik az érdeklődők. Jelentős érdeklődés (5%-) jellemezte Komárom-Esztergom és Borsod-Abaúj-Zemplén megyét is. Ezzel szemben nagyon alacsony (1% alatti) volt az érdeklődés Békés, Heves, Nógrád, Vas megye ingatlanai iránt.

A fővárosi lakás piac gerince a 15-30 millió forintos sávban húzódik, a fölött megcsappan a kereslet - írja szerdai számában a Világ gazdaság az *Otthon Centrum és a Balla Ingatlan* összegzéseire hivatkozva. Az Otthon Centrum adatbázisa szerint a kereslet 30-30 százaléka a két- és háromszobás lakásokra irányul, négyszobás ingatlant a vevők 17 százaléka nézett meg. Meglepően sokan - a keresők 13,5 százaléka - érdeklődik egyben megvásárolható társasházak, villák és kastélyok iránt. Mindössze 9 százalék most az egyszobás lakások iránti kereslet.

A vásárlók többsége (80%) 30 millió forint alatti értéket szán lakóingatlanra. Ötmillió forint alatti ingatlant keresők jellemzően Komárom-Esztergom és Borsod-Abaúj-Zemplén megyére fókuszálnak. A 100 milliós ingatlanok több mint 80 százaléka Budapesten eladó.

Jellemző még a budapesti ingatlanok túlsúlya: az Otthon Centrum adatai szerint az érdeklődők 41 százaléka a fővárosban keresgél lakást - vagy családi házat, sorházat, ikerházat -, a Pest megyei ingatlanokra a potenciális vásárlók 23 százaléka kíváncsi, a harmadik helyre Komárom-Esztergom és Borsod-Abaúj-Zemplén megye került fel 5 százalékos keresési aránnyal az idei év első nyolc hónapjában.

Az ingatlanvásárlók 98,5 százaléka magyar állampolgár volt, a többi vásárló döntően európai állampolgár, negyede szerb vagy orosz állampolgár. Nyugat-Európából az angolok voltak a legaktívabbak (az európai vásárlók 14 százaléka), a tavalyi aktív olasz és németekkel szemben. Európai állampolgárokon túl mindössze néhány iráni, török és izraeli vásárolt lakást az Otthon Centrumnál.

A lakásvásárlók átlagos életkora negyven fölött van, a budapestieké 44,4 év, Közép-Magyarországon 42,5 év.

Forrás: [Pénzcentrum](#), [Napi.hu](#) - TLE Párdi Zsófia





Egyre többen keresik a felújítandó lakásokat

A lakáspiaci élénkülés, a korábban átmenetileg háttérbe szorult felújítandó ingatlanok iránti keresletet is felrázta. Az idei év első nyolc hónapjában a felújítandó házak és lakások iránt 29, illetve 43 százalékkal többen érdeklődtek, mint az előző év azonos időszakában - derül ki az *ingatlan.com* elemzéséből.

A felújítandó házak és lakások iránti kereslet jelentős növekedése arra utal, hogy a kereslet az olcsóbb ingatlanok irányába mozdult el. A vevőjelölteknek a felújításra váró lakóingatlanok esetében nagyobb mozgástere lehet az alkura, emellett a vásárlók gyakran a saját elképzeléseiknek megfelelően szeretnék felújítani a kiválasztott lakást vagy családi házat.

A felújítandó állapotú lakást vagy házat hirdetőik elmondása alapján, a legszükségesebb felújítási munkálatok a lakások esetében a nyílászárók (ajtók és ablakok), illetve a beltéri burkolatok (padló és csempe) cseréje lenne. A házak tulajdonosai közül sokan a hőszigetelés és a tetőszerkezet javítását látták a legfontosabbnak, amely arra utalhat, hogy sok használt lakóingatlan energiafogyasztási szempontból elavultnak tekinthető.

Az egész országot nézve, egy felújítandó lakás kínálati átlagára idén augusztus végén 331 ezer forint volt, míg a felújított lakásoknál ez a szám 402 ezer forint. A családi házak esetében közel 50 százalékos a különbség felújított és felújításra váró ingatlanok között, az országos átlagos kínálati négyzetméterár 173 ezer forint, ezzel szemben a felújítandó házak átlagosan mindössze 91 ezer forintos áron szerepelnek a kínálatban.

A felújítandó lakások és családi házak iránt stabil kereslet várható a következő időszakban, részben azért, mert vannak, akik az elmúlt években végbement áremelkedés miatt csak az olcsóbb, felújítandó lakóingatlanokat engedhetik meg maguknak.

Forrás: ingatlan.com, Portfolio.hu





Pályázat gázkonvektorok cseréjére

Az Otthon melege program fűtőkorszerűsítési alprogramjában szeptember 21-étől lehet beadni a pályázatot gázkonvektorok cseréjére.

Az 1,5 milliárd forint országos keretet lakosságarányosan régiókra bontották, pályázatot is régiónként lehet majd beadni szeptemberben a meghirdetett időpontokban.

Magyarországon mintegy 3 millió gázkonvektor van a lakóingatlanokban, ezek többsége korszerűtlen, elavult, ezért biztonsági és energiahatékonysági szempontok miatt szükséges a csere.

A pályázati felhívás az NFSI Nemzeti Fejlesztési és Stratégiai Intézet, konvektor2017.nfsi.hu portálon érhető el.

Számítások szerint az energiahatékonyságot és a biztonságot javító lakossági pályázat mintegy 12 500 gázkonvektor cseréjét teszi lehetővé. A pályázaton 80 százalékos támogatást adnak, egy konvektor cserére maximum 120 ezer forint, több konvektor cseréje esetén maximum 500 ezer forint vissza nem térítendő támogatást lehet kapni.

Az Otthon melege program háztartási nagygépes pályázatainak tapasztalatai alapján érdemes időben felkészülni a beadásra, a korábbi pályázatokon az első 2-3 órában az igények döntő többsége beérkezett.

Forrás: 24.hu

(a pályázati lehetőséget időközben bezárták)



Megéri panelt venni?

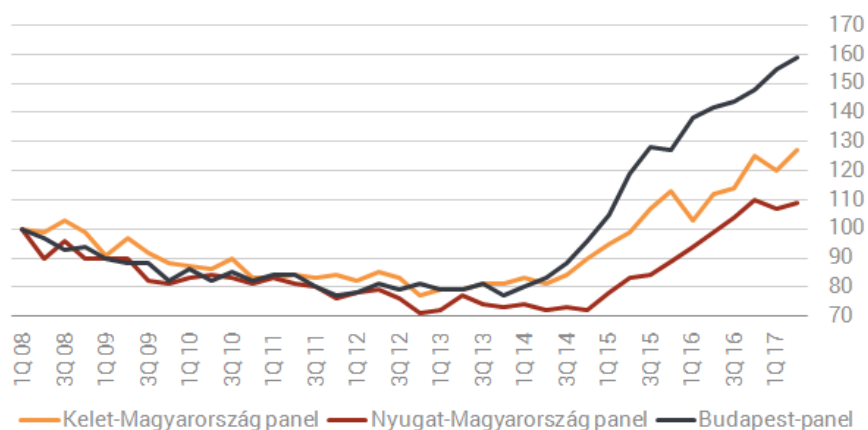
Robbanásszerűen megnövekedett a panellakások ára az elmúlt években, különösen Budapesten, ahol egyes nagyobb lakásért több mint 30 millió forintot is elkérnek a felkapottabb helyeken. Vajon meddig bírják ezek az épületek, és érdemes-e ennyi pénzt áldozni az ilyen ingatlanokra – tette fel a kérdést elemző cikkében a Portfolio.hu.

Sokak szerint még 50-100 évig is bírhatják, ugyanakkor nagyon nem mindegy, hogy pontosan milyen házban vásárolunk. Bár statikailag rácsáfoltak az építésükkor nekik jóslt élettartamra, a gépészeti rendszereikkel biztosan kezdeni kell valamit, ami nem kevésbé pénzbe kerülhet, ráadásul nem csak rajtunk, hanem az egész lakóközösségen múlik a megvalósításuk.

Az elmúlt két évben jelentősen emelkedtek a lakásárak Magyarországon, a panelek pedig reneszánszukat élik. A népszerűségük növekedésében jelentős szerepet játszott, hogy kevesebb pénzzel is bele lehet vágni a vásárlásba, amihez jól jön, hogy 2015 közepétől használt lakásvásárláshoz is elérhetővé vált ismét az otthonteremtési támogatás, ami az alacsonyabb árak miatt, még nagyobb arányban segíti a vevőket a lakásvételárához képest. A kereslet felfutását az árak is követték.

A Duna House panellakás árindexe alapján, például a panelek Kelet-Magyarországon közel 57 százalékkal, Nyugat-Magyarországon pedig több mint 51 százalékkal növekedtek, miközben a téglalakások esetében 37,5 illetve 43,4 százalékos drágulás volt megfigyelhető. Ennek hatására keleten már több mint 23 százalékkal, nyugaton pedig 9 százalékkal többet kell fizetni értük a 2008-ban megfigyelhetőhöz képest, miközben a téglalakások árai nagyjából a válság előtti szinten állnak. Még nagyobb volt a rally Budapesten, ahol a panelek árai megduplázódtak a 2013-as mélypontjukhoz képest a DH adatai alapján, míg a téglalakások esetében 24 százalék alatt maradt a változás a 2008-as szinthez képest.

A panellakások árainak alakulása Magyarországon



Forrás: Duna House, Portfolio

Meddig bírhatják a panelek?

Bár a hazai házigyári épületek élettartamát az építéskor 50 évre tervezték, akár további 50-100 évet is kibírhatnak ezek az épületek. Az egyes épületek között azonban jelentős különbségek lehetnek, míg ugyanis az elemeket 2-3 házigyár készítette, vagyis emiatt nagyon hasonlóak, a kivitelezésükben komoly eltérések lehetnek. Összességében azonban azt lehet mondani, hogy az épületek felújíthatóak, bár kérdés, hogy ez mennyire gazdaságos valósítható meg.

Bőven vannak ugyanis olyan felújítani valók az épületeken, amelyeket a megfelelő életminőség érdekében nem lehet sokáig elodáztatni. A legtöbb problémát a gépészeti rendszerük, illetve az elektromos hálózatuk jelenti. A hőszigetelésük rossz, illetve a nyílászáróikat is cserélni kell. Ezek pedig komoly összegeket felemésztő munkálatok. Igaz a

programoknak köszönhetően az utóbbi kettő esetében komoly számban valósultak meg beruházások, a gépészettel és áramhálózattal kapcsolatos felújítások azonban messze nem mutatnak ilyen arányt.

A panelek egyik legnagyobb problémája a szigeteléssel van, de ilyen korú épületeknél nagyon fontosak a gépészeti felújítások is. A szennyvíz és vízvezetékek elhasználódhattak az évek alatt, egyes házakban például rendszeres a vízstrangok hibája, a csőtörések. Szintén érdemes rákérdezni, hogy a szellőző rendszer esetében milyen korszerűsítések történtek, ha ugyanis nem működik megfelelően, növekszik a penészesedés veszélye. A régi szellőzőrendszereket ráadásul sok helyen fa nyílászárókhoz tervezték, míg az ablakcserét követően a teljesen légmentesen záró ablakok miatt már ennél is nagyobb szellőzőteljesítményre lenne szükség.

Ezek ráadásul olyan munkálatokat, amelyeket magunk nem tudjuk elvégeztetni, ahhoz a lakók összefogására van szükség.

Továbbra is a paneleket a legkönnyebb eladni

2017 első 7 hónapjában átlagosan 100 nap alatt keltek el a társasházi téglalakások Budapesten, 5 nappal hamarabb, mint vidéken. A paneleket ennél gyorsabban adták el, a fővárosban 72 nap kellett hozzá, vidéken 75 - derül ki az Otthon Centrum elemzéséből.

2017 első hét hónapjában a használt téglalapítványos társasházi lakások átlagos értékesítési ideje 102 nap, a családi házak értékesítési ideje pedig még mindig bő fél év.

Forrás és további részletek: Portfolio.hu – TLE Párdi Zsófia



Valószínűleg marad még a drágulás a lakáspiacon

Magyarország az elmúlt években rendre az európai élmezőnybe került a kiadott lakásépítési engedélyek és a lakásárak emelkedése alapján. A magyar lakáspiacnak van még tere a további drágulásnak, mert a környező országokhoz képest még mindig Magyarországon lehet a legolcsóbban ingatlanhoz jutni – derül ki az *ingatlan.com* elemzéséből.

Az elemzés a régiós országok – Csehország, Szlovákia, Lengyelország és Románia – lakáspiacait vizsgálta a legfrissebb hivatalos adatok alapján.

Együtt kezdték a drágulást.

Az ingatlanok áremelkedése nagyjából egyszerre indult el a régiós országokban, igaz, eltérő tempóban. Románia kivételével az érintett országokban már 2014-ben nőttek az árak az előző évhez képest. Magyarországon például 3,1 százalékkal, míg Csehországban, Lengyelországban és Szlovákiában visszafogottabb, 1,2-1,8 százalékos volt a drágulás, Romániában 2014-ben 1,2 százalékkal csökkentek az árak.

A következő években valamennyi régiós országban emelkedés volt. A legfrissebb – idei első negyedéves – adatok szerint 8 százalékos volt az éves drágulás Magyarországon, ami kétszerese az uniós átlagnak. A legnagyobb drágulást Csehország könyvelhette el, ott 13 százalékos volt az éves áremelkedés mértéke az idei első negyedévben.

A portál vezető gazdasági szakértője, Balogh László azt is hozzátette: hazánkban és a környező országokban tapasztalható dinamikus áremelkedés elsősorban a fővárosokra és nagyvárosokra, illetve azok agglomerációira jellemző. A régióinkban található kisebb településeken jóval szerényebb az áremelkedés mértéke.

A lakásárak emelkedése a megkérdezettek kevesebb, mint 20 százalékát aggasztja, de az 56 százalékuk nem is tervez ingatlanvásárlást a közeljövőben – derült ki a Genertel biztosító felméréséből.

A lakáspiacon tapasztalható árnövekedést idén is észlelik a felmérésben megkérdezettek és most is 67 százalékuk gondolja, hogy folytatódni fog az árak emelkedése – írta az eredményekről a Genertel.

Az ingatlanok vételi árának emelkedése ugyanakkor kevesebbet aggaszt, mint tavaly, csak a megkérdezettek 18 százalékát zavarja (szemben a tavalyi 32 százalékkal).

A tavalyi 40 százalékhoz képest idén már 56 százalék válaszolta azt, hogy biztosan nem vesz ingatlant.

Csupán 44 százalék tervez lakásvásárlást vagy -felújítást idén vagy jövőre. A válaszadók 21 százaléka úgy véli, hogy jól jár a lakásárak növekedésével, ez az a réteg, akik árulják az ingatlanjukat és remélik, hogy a magas ár ellenére is tudnak vevőt találni.

A tavalyi adathoz képest csökkent valamelyest azoknak az aránya, akik vásárolnának ingatlant befektetési céllal, az akkori 70 százalék helyett most 64,5 százalék mondott igent, 24,3 százalék viszont kizárta ezt a lehetőséget.

Árak és városok

Szlovákiában a Pozsony környéki átlagos négyzetméterár 1873 euró volt, ami 570 ezer forint feletti összeget jelent március végi árfolyamon számítva. A lengyelországi Varsóban átlagosan több mint 530 ezer forint körül volt egy négyzetméter az első negyedévben forintban kifejezve. A román fővárosban, Bukarestben idén március végén 1200 euró környékén, azaz 370 ezer forintnál jártak az átlagos négyzetméterárak. Prágában az átlagár 635 ezer forintnak megfelelő cseh koronára emelkedett az idei első negyedévben, ugyanakkor Csehországon belül is jelentősek az eltérések: van olyan térség, ahol koronáról átszámítva 100 ezer forintos négyzetméterár adódott.

Mennyi jövedelemre van szükség egy lakáshoz?

A portál azt is megvizsgálta, hogy az egyes országok nettó átlagjövedelmeit is figyelembe véve melyik fővárosban hány havi fizetést kell félretenni egy 50 négyzetméteres lakás megvásárlásához. Régióinkban a szlovák főváros a legdrágább: Pozsonyban 11,3 évnnyi átlagjövedelem szükséges a lakásvásárláshoz. Ezt követi Prága 10,9 évvel, majd Bukarest jön 9,7 évnnyi jövedelemmel. Varsóban már csak 8,5 évnnyi fizetést kell félretenni egy 50 négyzetméteres lakás megvásárlásához, Budapest pedig a legolcsóbb 7,6 évnnyi jövedelemmel.

Magyarországon már az elmúlt időszakban is drasztikusan emelkedtek a lakásárak, de a hazai ingatlanárak nem számítanak kiugrónak a térségben. Ez azt vetíti előre, hogy az elkövetkezendő 2-3 évben is a drágulás maradhat az irányadó trend, de az áremelkedés mértéke jelentősen csökkenhet – értékelt az eredményeket a szakember.

**Nem tagja érdekképviselőnknek? – Keresse területi és országos szakmai
érdekképviselőnket! www.losz.hu**



A LOSZ-hoz érkezett kérdés – megválasztuk

Kérdés

Szeretnénk érdeklődni, hogy az EP rendelete ránk vonatkozik-e. 15 lakásos társasházban lakunk, van akinél 3, vannak olyanok is akiknél 5-6 radiátor üzemel. Költségmegosztók nincsenek felszerelve, így igazságtalannak tartjuk ezt az elszámolást. Fűtés szezon befejeztével a központi kazán hőmennyiség mérőjét leolvassák, és azt elosztják a 15 lakásra egyenlő mértékben. Ezt igazságtalannak tartjuk. Mért fizet ugyanannyit az akinél csak 3, a másiknál pedig 5-6 radiátor üzemel. Lakások négyzetmétere egyforma, 55nm. Egycsőes rendszerünk van.

FIGYELEM! 2016. december 31-től kezdődően kötelező a fűtési költségmegosztás! 2012 őszén az Európai Parlament által meghozott döntés kapcsán szeretnénk Önt és az Ön által képviselt lakóközösséget tájékoztatni egy fontos, a közeljövőben a lakossági energiafelhasználást és számlázást érintő változásról. Az Európai Unió Hivatalos Lapjában (Európai Közlöny) megjelent az Európai Parlament és az Európai Tanács 2012/27/EU (2012.10.25.) irányelve az energiahatékonyságról (az EED direktíva), amely 2012. december 3-tól lépett hatályba. Az EED direktíva célja, hogy az Európai Unió 2020-ra elérje a korábban célul kitűzött 20% energiafogyasztás-csökkentést. Az elfogadott uniós jogszabályt Magyarországnak is 2014 júniusáig kell átültetnie saját jogrendszerébe (meg kell alkotnia a magyar törvényi szabályozást). A 2012-ben elfogadott EED értelmében 2016. december 31-ig a magyarországi távfűtött és saját kazános többlakásos lakóépületek valamennyi lakását fel kell szerelni költségmegosztókkal és a hőfogyasztást a tényleges felhasználás alapján kell elszámolni! Feladatunknak érezzük, hogy segítsük az Önök lakóközösségét is az EED-re való felkészülésben! További részletes és aktuális információkért keressenek bennünket bizalommal, illetve szíves figyelmükbe ajánljuk weboldalunkat: www.ista.hu. Az EED teljes anyaga letölthető weboldalunkról, illetve eredeti helyéről is: <http://eur-lex.europa.eu/>

Válasz

Mindenekelőtt szeretném tájékoztatni arról, hogy az ista Magyarország Kft. közleménye megfelel a valóságnak, azonban a lakásszövetkezetek, társasházak számára jelenleg csak a központi hőtermelő (kazán, távfűtés esetén az épület hőközpontja, stb.) egységeknél kötelező biztosítani a hőmennyiség mérését. A hatályos hazai jogi szabályozás szerint azonban az egyedi lakásonkénti hőmennyiség mérése, vagy költségarányos felosztása csak a lakóépület felújításakor kötelező jellegű, addig csak egyéni kezdeményezésre és önkéntes alapon lehet a költségfelosztók beépítését kezdeményezni. Azt semmiképpen nem tartjuk jogosnak, és ezzel

egyét is értünk Önnel, hogy egyenlő mértékben osszák fel a fűtési költséget. A fentiekre tekintettel javasoljuk, hogy kezdeményezzék az épület fűtési rendszerének felújítását, és azzal értelem szerűen teremtsék meg az egyedi fogyasztással arányos elszámolás lehetőségét is. Ez esetben több, hasonló terméket és szolgáltatást nyújtó hazai vállalkozás ajánlatát is kérjék be, és a legkedvezőbb megoldást válasszák. Megjegyezzük, hogy a LOSZ pártoló tagja a TECHEM Magyarország Kft. (<https://www.techem.hu/>) fővállalkozásban végez ilyen beruházást, korszerűsítést.



§

A közelmúltban megjelent fontosabb jogszabályok

Magyar Közlöny szám 2017. 144. szám

263/2017. (IX.11.) Korm. rendelet	A kéményseprő-ipari tevékenységről szóló törvény végrehajtásáról szóló 99/2016. (V.13.) Korm. rendelet módosításáról
-----------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



2017. Szeptember 2-án volt ismét a Közösségi Kertek Éjszakája Budapesten és több vidéki helyszínen.

A közösségi kertek olyan apró oázisok a nagyváros sivatagában, amik nemcsak az ott kertészkedőknek szereznek sok-sok örömet, de a környékre is jó hatással vannak, olykor láthatatlanul is, hiszen javítják a levegőt, sőt, le is hűthetik azt, növelik a biodiverzitást.

Most ezekbe az apró, olykor rejtett kertek életébe lehetett bekukucsálni szeptember 2-án, a Közösségi Kertek Éjszakáján. 16 kert, köztük négy vidéki, és azok kertészei várták a vendégeket programokkal, finomságokkal és sok érdekességgel.

A kertek idén is változatos programokkal készültek: volt koncert, petanque-bajnokság, kemenceavató buli, kézműves programok, növényfelismerő játék és közös főzés is.

A szervezők hulladékcsökkentő kampányt is indítottak, hogy minimalizálják a szemetet az eseményen.

CECODHAS – HOUSING EUROPE - Lakás Európában

"A szociális lakásoknak a szociális Európa középpontjában kell állniuk"

Interjú **Housing Europe** elnökével, **Cédric Van Styvendaelt**-tel

A LOSZ 1996 óta tagja a CECODHAS – HOUSING EUROPE - Lakás Európában elnevezésű nemzetközi szervezetnek. (Housing Europe, the European Federation of Public, Cooperative and Social Housing, azaz Kommunális, Szövetkezeti és Szociális Lakások Európai Szövetsége, rövidített neve: Housing Europe)

2017. június 22-én volt Amszterdamban a Housing Europe éves beszámoló és tisztújító közgyűlése. A franciaországi sokéves tapasztalat után, amely nagy hatással volt a Lyon nagyvárosi régiójára és különösen a Villeurbanne-re, Cédric Van Styvendaelt (43) választotta meg a Housing Europe közgyűlése a nemzetközi szervezet elnökének. A vele készült interjút közöljük az alábbiakban.

1. Mi volt a legfontosabb ösztönzője, hogy vállalta a Housing Europe elnöki tisztségét?

Az én elképzelésem és vágyaim, hogy a szociális lakások a társadalmilag orientált Európa középpontjába kerüljenek.

2. Mi a véleménye a szociális lakásokról, azok jövőjéről?

A szociális lakások döntő fontosságú befektetések, és ezt biztosan nem lehet költségoldalról vizsgálni. A lakásszövetkezetek ezzel a lehetőséggel élve aktívan változtatják meg a helyi társadalmat otthonok nyújtásával, munkahelyeket teremtve, az emberek összetartozásával és evvel együtt a települési lakáspolitikát is.

3. A Housing Europe 2017 évi amszterdami közgyűlése valójában dinamikus, nyílt vita volt a lakhatás jövőjéről egy radikálisan urbanizálódó világban. Hogyan nézhetnek ki a lakások a jövő városaiban?

A szociális lakások ismét nagyszerűvé teszik városainkat! Nagyon hiszek abban, hogy a társadalmi innovációba és a minőségi otthonokba való befektetés révén az embereket aktívan bevonhatjuk a környezetük alakításába, helyi közösségi tevékenységekbe. Minél több ember fér hozzá a megfizethető lakhatáshoz, annál nagyobb társadalmi kohézió lesz.

4. Milyen prioritásai vannak a Housing Europe elnökként?

Keményen kell dolgoznunk a megfizethető otthonok megvalósításának előmozdítása és a meglévő lakásállomány energetikai korszerűsítése, javítása érdekében. E célból a városokkal, a helyi és regionális önkormányzatokkal való partnerség nagyon fontos, mivel közös gondjaink miatt együttműködésre szorulunk. Összességében kötelességünk, hogy pozitív választ adjon a korunk kihívásaira.

5. Hogyan kell a lakástulajdonosokkal a jövőben együttműködniük?

Összefoglaltam 5 pontban az *Invest-Adapt-Go helyi-Team up and Get Smar* írásomban, hogy mit kell tennünk. Serkenteni kell a befektetéseinket az ágazatban, adaptálni munkánkat a gyorsan változó környezetünkben, nagyobb figyelmet kell fordítanunk a helyi érdekekre, elvárásokra, miközben a digitális forradalom középpontjában kell maradnunk, és össze kell kapcsolódnunk a különböző érdekelt felekkel, amelyek segítenek elérni a harmonizált fejlesztést.

6. Hogyan mutatná be az Est Métropole Habitat-ot az Housing Europe közösségének?

Franciaországban mi egy szociális lakásszövetkezet vagyunk, amely tagja a franciaországi Lyoni Metropolitan HLM régió érdekképviseletének, amely mintegy 16 000 lakást kezel. Emellett szoros, szintén tagi kapcsolatban állunk a GIE EST Habitat csoporttal is, akik egy szociális ernyőszervezetként működnek. Velük közös stratégia kialakítása folyik a jövő tervei megvalósításához. A szociális lakásépítés országos környezetében pedig az Est Métropole Habitat (EMH) kreatív és emberközpontú szervezetben is dolgozunk, mint alapító tagok.



Cédric elnöki beszédét tartja Housing Europe 2017. június 22-i amszterdami közgyűlésén

7. De a küldetésük meghaladja a lakhatást, ugye?

Egyértelműen! A társadalmi és technológiai innováció a küldetésünk középpontjában áll. Természetesen nem kell újra feltalálni a kereket, de számos új partnerekkel kell együtt dolgoznunk, emellett leginkább a legszorosabb együttműködésben a bérlőinkkel, tagjainkkal. A bérlők, tagjaink a munkánk középpontjában állnak, és a felhatalmazásuk csak hozzáadott értéket jelenthet közösségünkben.

8. Mi a helyi szintű ambíció?

Az Est Métropole Habitat-ban mindig egy víziót tartunk a fejünkben, ezáltal több módon járulunk hozzá a minőség, a kohézió és az egyensúly városához, amelyben mindenki jól élhet.

9. Melyek a leggyakrabban definiált szavai, amelyeket használ?

Kedvesség, Részvény, Harc

10. Interjúnk során láttuk, hogy többször megnézte a táblagépet...

Számítsuk ezt is kérdésként, számomra az internet, a saját honlapunk, a közösségi oldalak fontos információkat hordoznak, és amikor otthonról távol vagyok szinte állandóan figyelem a saját közösségi oldalunkon megjelenő véleményeket, kéréseket, hisz ez szenvedély és munkamódszer is számomra. Elvárom, hogy munkatársaim azonnal reagáljanak, így személy szerint ez segít nekem a napi információellátásban, és szemmel is tudom tartani az otthoni, de a külvilágot is, jóval Lyon vagy Franciaország határain túl.

Published in Urban, Social



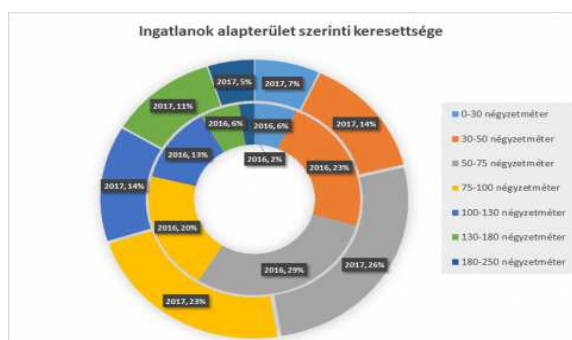
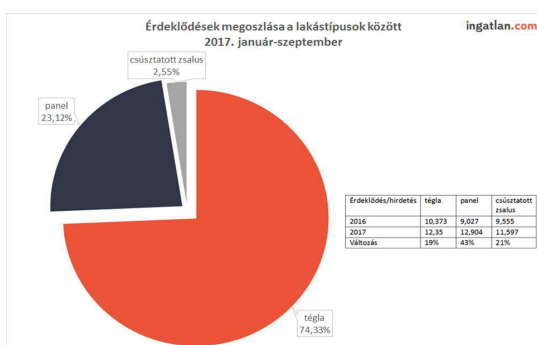
„Panelreorszász” című konferenciáról jelenjük:

Már nem szitokszó a panel a lakáspiacon

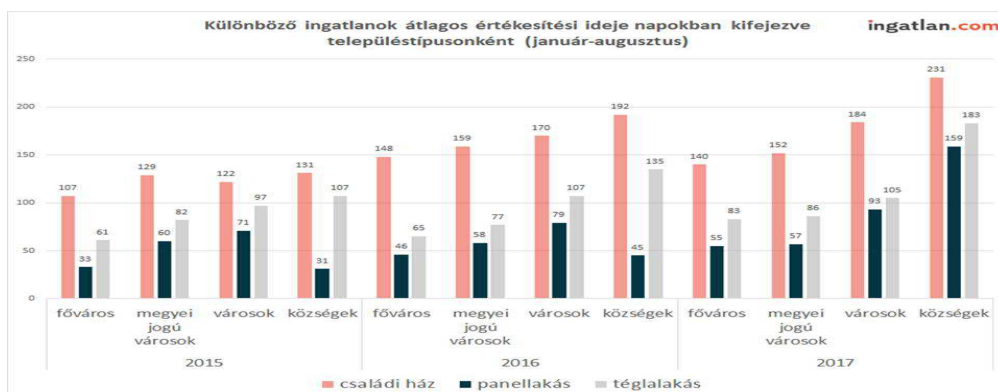
A panellakások árelőnye úgy is jelentős, hogy értékük gyorsabban növekszik, mint a téglalakásoké - derült ki az ingatlan.com által a Fókuszban: Panelreorszász című konferencia számára készített kutatásából.

A panellakások iránti érdeklődések száma és aránya nőtt a leglátványosabban a különböző lakástípusok közül az elmúlt időszakban – derül ki a kutatásból, amely az idei és a tavalyi év első kilenc hónapjának adatait hasonlította össze. A felmérést ismertető *Balogh László*, az ingatlan.com vezető gazdasági szakértője elmondta: a kutatás adatai alapján kijelenthető, hogy Panelreorszász zajlik, ami az elmúlt években indult meg. „A panel 10-15 éve még szitokszó volt, most viszont nagy az érdeklődés az ilyen típusú lakások iránt” – jegyezte meg.

Hirdessen a LOSZ www.losz.hu honlapján, vagy az Otthonunk-online havilapunkban Médiaajánlatunk elérhető: <http://losz.hu/hirdetesi-feltetelek>



Miközben az árak mindenütt nőnek, a különböző lakástípusok közül továbbra is a panelek a legolcsóbbak: a fővárosban mintegy 30 százalékos az árelőnyük a téglalapítású lakásokkal szemben. Az utóbbi évek adatai viszont azt mutatják, hogy értékük gyorsabban növekszik, mint a téglalakásoké, és bár árelőnyük továbbra is jelentős, a két szegmens közötti olló záródik.



A felmérésből az is kiderült, hogy a különböző ingatlantípusok (téglalakás, panellakás, családi ház) közül a paneleket lehet a leggyorsabban értékesíteni. „A panellakások iránti érdeklődéshez hozzájárult az is, hogy az utóbbi években, végbe ment a panelek mentális rehabilitációja. Azaz ezek az ingatlanok sokkal elfogadottabbá váltak, és a felújításoknak köszönhetően a fenntartási költségek is jelentősen csökkentek” – tette hozzá Balogh László.

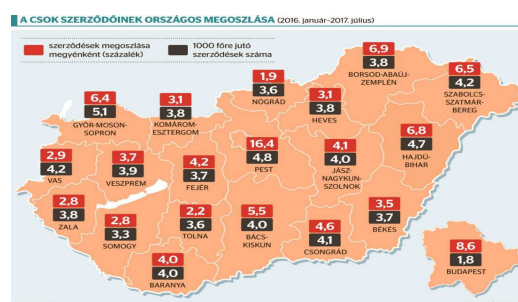


Ahogy nő a családi otthonteremtési kedvezmény száma, emelkednek a lakásárak is

Meghaladja az 56 ezret a családi otthonteremtési kedvezmény szerződőinek száma, a kormányzat pedig a támogatás igénylésének további jelentős bővülésére számít.

A lakáspiac további bővülését prognosztizálja a Nemzetgazdasági Minisztérium (NGM), amely azzal számol, hogy a gazdasági növekedésből a korábbinál jelentősebb mértékben veszi ki részét a lakásépítési ágazat. *Hornung Ágnes, a tárca pénzügyi államtitkára* a HG Media **Fókuszban: Panelreneszánsz** című konferenciáján arról beszélt, hogy ezt a kiegyensúlyozott gazdasági környezet, a kedvező foglalkoztatási helyzet, az emelkedő reálbérek és az egyre többek által igényelt családi otthonteremtési kedvezmény (CSOK) teszi lehetővé.

Hornung Ágnes arról is beszélt, hogy a CSOK igénylésének mintegy 25 százalékos bővülésére számítanak a közeljövőben, de folynak az egyeztetések a lakáspiac további élénkítésének lehetőségeiről, a támogatás bővítéséről. Többek között azt vizsgálják, hogyan lehetne a csokot hatékonyabbá és még többek számára elérhetővé tenni. Elmondása szerint már meghaladta az 56 ezret az igénylők száma, akik összesen több mint 153 milliárd forintot kaptak támogatásként. Közülük 46 ezer család 2016. január 1-je után kérelmezte a vissza nem térítendő támogatást.

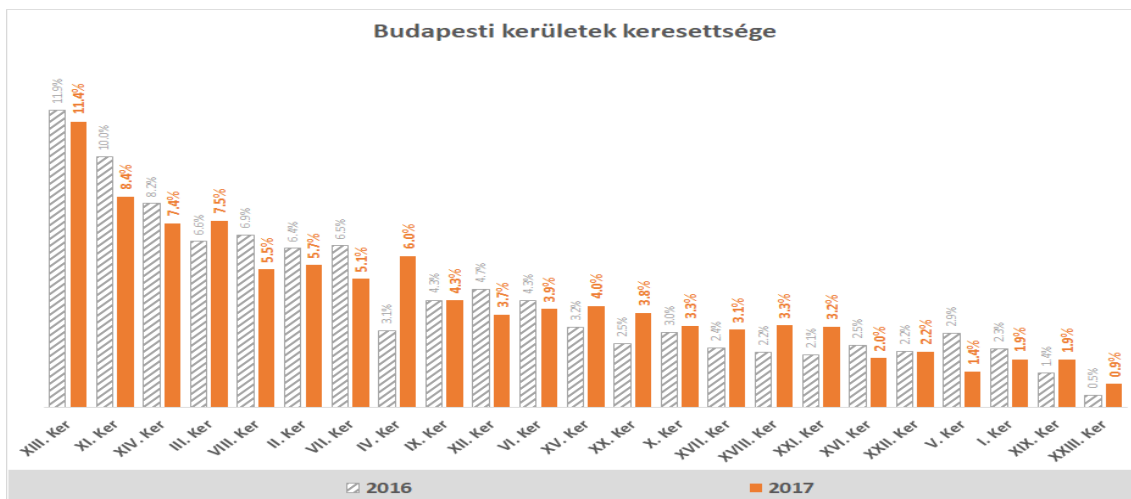


Az adatokból kiolvasható, hogy folyamatosan bővül a nagycsaládos igénylők, valamint az új lakást vásárlók vagy építők száma. Arányaiban Pest megyében élnek a legtöbben a támogatással, ahonnan másfél év alatt a kérelmek 16 százaléka érkezett. Ezer főre vetítve már sokkal kiegyenlítettebb az arány: Győr-Moson-Sopron megye emelkedik ki, és e szempontból a főváros áll a legrosszabbul.

Az Otthontérkép által közzé tett friss keresési adatokból az derül ki, hogy egy év leforgása alatt trendszerűen növekedett a nagyobb alapterületű, új és újszerű otthonok iránti kereslet. Felmérésük szerint 2016 és 2017 között megnövekedett a 75 négyzetméternél nagyobb alapterületű otthonok iránti kereslet, a 130 négyzetméter fölötti ingatlanokra például csaknem kétszer annyian kerestek rá 2017 őszén, mint 2016 azonos időszakában. Ennek hátterében feltehetően a CSOK-hatás állhat, illetve nem elhanyagolható az sem, hogy ezek a vásárlók saját lakhatás céljából vásárolnak, nem pedig befektetési szándékkal, utóbbiak ugyanis a kisebb alapterületű lakásokat részesítik előnyben. Az ingatlan állapotának szempontjából az elmúlt 12 hónap abszolút nyertesei az új építésű, az újszerű és a felújított ingatlanok voltak. Új lakások esetén 1 év alatt csaknem 4%-kal növekedett a kereslet, ez leginkább az egyre intenzívebb lakóparki kampányoknak tudható be.

„Az új projektek sokak számára elérhetetlen ár kategóriájúak, éppen ezért tapasztalhatunk növekedést az újszerű és a felújított otthonok esetén is. Hiába könnyebb hitelhez jutni, arra számítunk, hogy az újszerű és a felújított lakások népszerűsége tovább nő a következő egy-két évben, s ez további jelentős, akár 5-10 százalékos drágulást eredményez ezekben a kategóriákban. Ha itt is elviselhetetlen árak alakulnak ki, akkor pedig idővel a kereslet egy nagyobb része a közepes állapotú vagy a felújítandó ingatlanok felé fordulhat.” – figyelmeztetett Mester Nándor, az Otthontérkép vezető elemzője.

2016 és 2017 szeptembere között a keresések eltolódtak a drágább ártartomány felé. Míg 2016-ban a keresők 30%-a 7-12 millió forint közötti ingatlant szeretett volna vásárolni, addig 2017-ben ez 22%-ra csökkent. A 12-20 milliós és a 20-35 milliós ingatlanok keresettsége azonban növekedett, előbbi 2%-kal, utóbbi pedig 5%-kal. Ugyanígy növekedést tapasztalunk a 35-60 millió forint között árult otthonok esetén is. E tendencia hátterében szintén a CSOK, illetve a kedvező hitelkörnyezet állhat, melyek egyértelműen ösztönzik a keresletet.



Az elmúlt 12 hónapban növekedett a fővárosban a külső kerületek, illetve az agglomeráció népszerűsége. A két év adatait összehasonlítva világosan látszik, hogy egyre többen szeretnék a III., a XV., a XX., a X., a XVII., a XVIII., a XXI., a XIX. és a XXIII. kerületekbe költözni. A külső kerületek népszerűségének háttérében a lakáspiaci árak emelkedése áll, ezeken a területeken ugyanis még mindig jóval alacsonyabb áron lehet vásárolni. Tény azonban az is, hogy a nagyobb alapterületű ingatlanok – melyek, mint láthattunk egyre népszerűbbek – gyakrabban fordulnak elő a város külső kerületeiben.

Az államtitkár ismertette: a forgalmi adó visszatérítésének lehetőségével eddig 7400-an éltek, ők 33 milliárd forint kedvezményt kaptak építkezésükhöz. Mindemellett több mint 20 ezren vettek fel összesen csaknem 131 milliárd forintnyi kamattámogatott lakáskölcsönt. Hornung Ágnes hangsúlyozta, hogy a kormány otthonteremtési programjának a két alapvető, demográfiai és gazdasági célja mellett az is fontos célkitűzése, hogy mind több, külföldön munkát vállaló szakember térjen haza.

Szavai szerint azt az NGM is látja, hogy nem tud a keresletnek megfelelő gyorsasággal felfutni a lakásépítési ágazat, mert az építőipar korábbi mélyrepülése miatt a kapacitások ennek határt szabnak. Jelenleg már a projektek mintegy ötöde van késésben. Korlátot jelent a munkaerőhiány is, de ezen az államtitkár reményei szerint segíthet a folyamatban lévő többlépcsős béremelés.

A konferencia egyik kerekasztal beszélgetésében *Vida József, a Takarékbank elnöke-vezérigazgatója* arról számolt be, hogy a Takarékbankhoz benyújtott CSOK-igénylések száma is dinamikusan nő. A támogatás 2015-ös indulása óta már 55 ezren érdeklődtek a lehetőség iránt, és már csaknem 10 ezren szerződtek a takarékoknál, összességében mintegy 29 milliárd forintra. A Takarékbanknál azzal számolnak, hogy az idén 6 ezer CSOK-kérelem érkezik, amelyek alapján 15-20 milliárd forint értékben nyújthatnak otthonteremtési támogatást.

Vida József szerint a CSOK hatalmas lökést adott a lakáshitelezésnek. Egyre több ügyfél vesz fel ugyanis hitelt a CSOK mellé a Takarékbanknál. Idén az első félévben a lakossági jelzáloghiteleknél az új szerződött állomány mintegy 20 milliárd forintot tett ki, ez 23 százalékos növekedést jelent az előző év hasonló időszakához képest.

Becsei András, az OTP Lakástakarék Zrt. vezérigazgatója a lakóparki beruházásokról szólva azt jegyezte meg, hogy 2014-ig nagyon kevés projekt valósult meg, azonban az elmúlt 1-2 évben a beruházások felfutása tapasztalható az új lakások értékesítésére vonatkozó 5 százalékos áfa kulcsnak és a CSOK-nak köszönhetően.

Forrás és további információk: HG Media, Magyar Idők, Ingatlanhírek, TLE – Párdi Zsófia

Hirdessen a LOSZ www.losz.hu honlapján, vagy az Otthonunk-online havilapunkban
Médiaajánlatunk elérhető: <http://losz.hu/hirdetesi-feltetelek>

Súlyos bírsággal járhat a szabálytalan lakásfelújítás

Súlyos bírságokkal és helyreállítási költségekkel is számolniuk kell azoknak a lakástulajdonosoknak, akik a szükséges engedélyek beszerzése nélkül végeztetik el a felújítási munkálatokat lakásukban - hívja fel a figyelmet a Házforum.

Mivel az őszi időszak adja a lakásfelújítás főszezonját, így ezekben a hetekben még fontosabb az építési rendelkezések megismerése. Annak ellenére azonban, hogy 2017-től kevesebb munkálathoz van szükség építési engedélyre, továbbra is összetett, többszintű szabályozás vonatkozik a lakásfelújításra, aminek részét képezik a társasházak speciális rendelkezései is – emelik ki a Házforum társasházszakmai fórum szakértői.



A legfrissebb reprezentatív felmérések szerint a lakosság negyede tervezi átalakítani, újjáépíteni ingatlanát. A munkálatok megkezdése előtt azonban mindenképp érdemes tájékozódni a vonatkozó szabályozásról, mivel a szükséges engedélyek hiányában egyfelől helyreállítási kötelezettség, másfelől pedig bírság terhelheti a megrendelőt.

A cikk folytatása és további információk a <https://www.hazforum.hu/sulyos-birsaggal-es-plusz-koltseggel-jarhat-szabalytalan-lakasfelujitas/> linken olvasható



Változás várható a lakbér cafeteria szabályozásában

Jövőre várhatóan kedvezőbbé válnak a mobilitási célú lakhatási támogatás feltételei, így például határozott idejű szerződések esetén is igénybe lehetne venni.

Ez a támogatási elem az elmúlt években jelentősen megugró bérleti díjak miatt munkavállalók tízezreinek terheit enyhíthette volna a támogatási forma, azonban a túl szigorú feltételek miatt 2017-ben országosan is csupán alig néhány esetben vették azt igénybe.



Mind a fővárosban, mind a többi nagyvárosban megugrottak az albérletárak: Budapesten négy év alatt kétszeresére emelkedve, immár a 3000 forintos szintet közelíti a bérlakások havi átlagos négyzetméterára, de a győri, debreceni és pécsi kiadó ingatlanok négyzetméteréért is átlagosan 1600 forint feletti összeget kérnek el a tulajdonosaik. A lakóhelyüktől távolabb munkát találók részéről ezért egyre égetőbb az igény egy széles körben is igénybe vehető albérlet-támogatásra - idézi a BDO Magyarország elemzését a Pénzcentrum

Az idei feltételek között komoly megszorítás volt, hogy csakis határozatlan idejű szerződéssel lehetett a támogatást igénybe venni - mutat rá Makár Andrea, a BDO Magyarország vezető cafeteria tanácsadója, aki hozzátette, hogy jövőre a juttatás már várhatóan határozott idejű szerződések esetén is járhat, ráadásul annak összege is jelentősen emelkedhet.

A legnagyobb összeg az igénybevétel első két évében jár: ekkor az alkalmazottak a minimálbér 40 százalékát kitevő támogatáshoz juthatnak adómentesen. Ez jövőre - amennyiben a jogszabályt az eddig megismert terveknek megfelelően hirdetik ki - a minimálbér 60 százalékára nőhet, ami a minimálbér várható emelkedését is figyelembe véve jóval több, mint másfélszeres növekedést jelent. A harmadik és a negyedik évben az idei 25 helyett a minimálbér 40 százaléka lehet majd az elérhető támogatás a változtatást követően. Négy éven túl az eddigi 15 helyett pedig 20 százalékos mértékű támogatást biztosít majd a rendszer. A feltételek között szerepel, hogy az állandó lakhely legalább 60 kilométerre, vagy tömegközlekedési eszközzel oda-vissza legalább három órára legyen a munkahelytől, és ezen a körön belül a munkavállalónak semmilyen lakástulajdona, illetve haszonélvezeti joga ne legyen. 2018-ban ez utóbbi feltétel is enyhül, és immár csak a többségi tulajdon lesz a kizáró ok.

Maradnak akadályok

Az a megszorítás, hogy ugyanazon bérlakás esetében, melyet többen is bérelnek, csak a bérlők egyike élhet a támogatással, várhatóan jövőre is megmarad, abban az esetben is, ha esetleg a szobákat külön szerződés alapján veszik ki az albérlők. Ez valódi probléma, életszerű helyzet ugyanis, hogy egy távoli településről többen, összefogva költöznek közös munkahelyük közelébe. "A legnagyobb akadály azonban továbbra is az, hogy a bérlakás piac adózás szempontjából továbbra is szürke zónának számít, a főbérlők többsége emiatt nem ad bizonylatot a havidíj megfizetéséről, Bár a kormány azon intézkedése, hogy 2018-tól egységessé és összességében kedvezőbbé válik a lakáskiadásból származó jövedelmek adózása, javíthat ezen a helyzeten, egyelőre nehezen becsülhető meg, hogy ez a javulás milyen gyors és mekkora mértékű lesz" - fogalmazott a BDO szakértője.

Forrás: Pénzcentrum

Hirdessen a LOSZ www.losz.hu honlapján, vagy az Otthonunk-online havilapunkban
Médiaajánlatunk elérhető: <http://losz.hu/hirdetesi-feltetelek>

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!

Nem tagja érdekképviselőnknek? – Keresse területi és országos szakmai
érdekképviselőnket! www.losz.hu



Otthonunk-online havilap a Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetsége
hivatalos lapja

Szerkesztőség: LOSZ 1121 Budapest, Oltvány köz 6.

Elérhetőségek: losz@losz.hu Tel:0613311313

Felelős kiadó: LOSZ Elnökség – Farkas Tamás LOSZ elnök