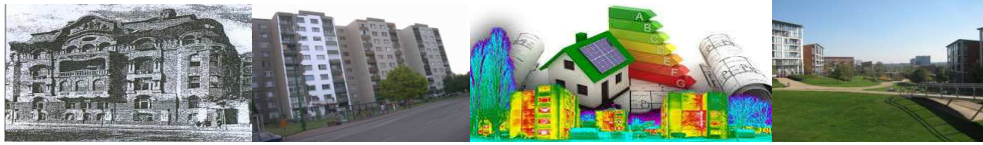


Otthonunk on-line 2018.02.



A Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetsége hivatalos lapja

Ülést tartott a LOSZ Elnöksége

Ez évi első elnökségi ülését tartotta meg a LOSZ 2018. február 14-én. A testületi ülésen az Elnökség értékelte az elmúlt két és fél év országos szövetségi szervezeti struktúrával kapcsolatos átalakítási helyzetet, a LOSZ költségvetésének mérséklésére megtett intézkedések hatását, és az e kérdéskörrel kapcsolatos további feladatokat. Az Elnökség megállapította, hogy a LOSZ szervezeti struktúrájával kapcsolatos 2016. évi tanulmány-tervezet alapvetően összefoglalta a múlt és a jövő lehetséges összefonódásának kiútjait, de megállapította azt is, hogy sem a területi szakmai szövetségektől, sem közvetlenül tagoktól érdemi javaslat nem érkezett egy új szervezeti felépítés megalkotásához. Az Elnökség 2017. évi küldöttgyűlési előterjesztése alapján megtörtént több megyében egy új országos szervezeti struktúrához történő kapcsolódás, illetőleg kinyilvánításra került több megyei szövetség részéről is a tartós és szükségszerű egymásrautaltságon alapuló szorosabb együttműködési igény. Az Elnökség az országos szövetség szervezetfejlesztési munkához kapcsolódó elmúlt időszaki javaslatait összegezve megállapította, hogy további érdemi javaslatokat a jelenleg ismert és kialakult helyzethez igazodó elképzelések tárgyalását ténynek tekinti, és ilyen irányú további előterjesztéseket nem készít. A 2017. évi elnökségi beszámoló keretén belül összegzi az Elnökség a LOSZ szervezetfejlesztési tevékenység eredményét, az ebből fakadó LOSZ jövőbeni célkitűzéseket, feladatokat, és az országos szövetséggel szembeni elvárások és jövőkép lehetőségeit. Az Elnökség hasonlóképpen lezárta a LOSZ költségvetésének két és fél éve tartó mérséklésére vonatkozó intézkedések sorát, és ugyancsak a 2017. évi országos küldöttgyűlési beszámoló keretében ad számot az elért megtakarítási eredményekről. A napirend keretén belül áttekintette az Elnökség a tagdíjfizetési morál helyzetét is, és megállapította, hogy alapvetően a 2016-tól bevezetett 90,- Ft/lakásegység/év tagdíj elfogadottá vált, annak ellenére, hogy bevezetésekor számos ellenvélemény, és fenntartás fogalmazódott meg. Az elnökségi értékelés ugyanakkor az elfogadottságot úgy is értékelte, hogy a LOSZ tagjai megértették azt a követendő célt, hogy a költségvetés mérséklésével egyidejűleg megkerülhetetlen a tagdíj időszakonkénti emelése a teherbíró képesség figyelembevételével. Összegzésként azt is hangsúlyozta az Elnökség, hogy bár továbbra sem biztosított a megállapított tagdíj mellett a költségvetés jelentősebb egyensúlyi mérséklése, mégis az a javaslat kapott többséget, hogy 2018-ban a tagdíjat változatlanul célszerű hagyni. Mindemellett az is hangsúlyt kapott még, hogy a következő időszakban a tagdíj újragondolását napirendre kell tűzni.

Második napirendi pontként első olvasatban tárgyalt az Elnökség a 2018. évi országos küldöttgyűlési programról. Az Elnökség az előző évvégén jóváhagyott tárgyévi munkatervét megerősítve kijelölte a 2018. évi küldöttgyűlések időpontjait és napirendjeit, ennek megfelelően 2018. március 21-én tartja meg az Elnökség az országos küldöttgyűlést a beszámolóját az előző időszakra, és ettől különválva 2018. május 9. vagy 16-án tervezi a tisztségviselők választását is ellátó országos küldöttgyűlés összehívását. A tisztújító küldöttgyűlés elé terjeszti be az Elnökség a LOSZ 2018. évi költségvetési előirányzatot is.

Ennek a programtervezetnek megfelelően a március 21-i küldöttgyűlésre beterjeszti az Elnökség a 2017. évi működésről szóló beszámolóját, és erre az időszakra vonatkozó mérleg és eredmény-kimutatás táblázatait. Ugyancsak napirendre kívánja tűzni ezen a küldöttgyűlésen az Elnökség a LOSZ alapszabályának módosítását. Az első olvasatban megvitatott elnökségi beszámoló, költségvetési helyzet, és alapszabály-módosítási javaslat végleges formáját rendkívüli elnökségi ülésen tárgyalja meg a testület. Az alapszabály-módosítás vitájának folytatását arra tekintettel is indokoltnak tartotta az Elnökség, hogy az erre vonatkozó – honlap és hírlevél – felhívás határideje is február hó végével jár le. Ennek tervezett időpontja 2018. március 1-je lett, és ennek az elnökségi ülésnek lesz feladata a küldöttgyűlés összehívására vonatkozó előterjesztés megtárgyalása is. A rendkívüli elnökségi ülés napirendjére tűzi az Elnökség a 2017. évi országos küldöttgyűlés vállalkozásalapítással kapcsolatos határozatának végrehajtásáról szóló értékelést, és a márciusi országos küldöttgyűlés felé javaslatot tesz a küldöttgyűlési határozat alapján társasházkezelői, ingatlankezelői gazdasági társaság alapítására.



Sürgető a kedvezményes áfa fenntartásának bejelentése

2017-ben 14 389 új lakás épült, 44%-kal több, mint egy évvel korábban – áll a Központi Statisztikai Hivatal friss jelentésében. A kedvező trend folytatódásához feltétlenül szükséges lenne az 5%-os áfakulcs fenntartása.

Az épített lakások számának növekedése igen pozitív, a kiadott lakásépítési engedélyek számában az elmúlt év utolsó negyedévében történt mérséklődés azonban figyelmeztető jel. Ennek elsősorban a beruházók óvatossága az oka, amely a kedvezmények lakásáfa végének közeledtével egyre erősödni fog. Ez természetesen a társasházi lakások építését veti vissza elsősorban.

A 2016-2017-ben megindult kedvező trend folytatódásához **feltétlenül szükséges lenne az 5%-os áfakulcs fenntartásának szándéka – vagy más, azzal egyenértékű megoldás bevezetése** – a kormány részéről. Mivel egy nagyobb beruházási projekt átfutási ideje legalább 1,5 év, ahhoz, hogy ne torpanjon meg a lakásépítések üteme, sürgető, hogy mielőbb tájékoztatást kapjon az ágazat a 2020-ban életbe lépő szabályozási környezetről.

Mind a fejlesztők, mind a többi építőipari szereplő – anyaggyártók, kivitelezők – számára **kulcsfontosságú a hosszú távú kiszámíthatóság** a kapacitások kialakításának, fenntartásának, valamint a foglalkoztatás és szakképzés tervezésének szempontjából.

Építési engedélyek/egyszerű bejelentések és használatba vett lakások száma 2016-2017				
		2016. év (db)	2017. év (db)	%-os változás
I. negyedév	Építési engedély, egyszerű bejelentés	5 049	9 525	88,65
	Használatba vett lakások	1 405	2 061	46,69
II. negyedév	Építési engedély, egyszerű bejelentés	9 090	10 298	13,29
	Használatba vett lakások	2 012	2 943	46,27
III. negyedév	Építési engedély, egyszerű bejelentés	7 275	8 588	18,05
	Használatba vett lakások	1 852	2 977	60,75
IV. negyedév	Építési engedély, egyszerű bejelentés	10 145	9 586	-5,51
	Használatba vett lakások	4 725	6 408	35,62
Összesen	Építési engedély, egyszerű bejelentés	31 559	37 997	20,40
	Használatba vett lakások	9 994	14 389	43,98

A KSH szerint 2017-ben az előző évhez képest:

- Budapesten nem nőtt az épített lakások száma, a **városokban és a községekben több mint másfélszer annyi lakás épült.**

- A lakásépítés változatlanul közel fele-fele arányban oszlik meg a **természetes személyek és a vállalkozások** között. A budapesti növekedés megtorpanását az értékesítésre és bérbeadásra épített lakások számának 8,6%-os csökkenése okozta.
- A használatba vett lakások **átlagos alapterülete** 6 m²-rel 100 m²-re nőtt.
- A kiadott építési engedélyek és bejelentések alapján építendő lakások száma együttesen 37 997, a növekedés átlagosan 20%-os, **Budapesten több mint másfélszeres**. A megyei jogú városokban 9%-os a csökkenés. Az építetők az esetek **36%-ában éltek az egyszerű bejelentés** lehetőségével. Ez az arány Budapesten 10%, az alacsonyabb területi egységek felé haladva egyre magasabb. A községekben az esetek háromnegyedében egyszerű bejelentéssel kezdeményezték az új lakások építését.
- A kiadott új építési engedélyek (bejelentések) alapján **8%-kal több, összesen 13 216 lakóépület** építését tervezik, a nem lakóépületekre kiadott engedélyek száma 5105, ami 23%-kal kevesebb az egy évvel korábbinál.

A lakásállomány minőségi megújítása közérdek. A felépülő lakások nemcsak az építkezők és az új lakást vásárlók érdekét szolgálják, hanem meghatározzák a következő 100 évben bennük lakók életkörülményeit is. A létesülő új lakások hozzájárulnak, hogy a különböző társadalmi rétegekben élők egy lépcsővel feljebb lépjenek a minőségi lakhatás irányába.

A TLE további javaslatai a lakásépítések, lakásfelújítások számának növelése érdekében

Szerencsésnek tartanánk, ha a családokat nem terhelné a gyermek előre vállalásának nyomása, ezért javasoljuk, hogy a kormány vállalja a kiforrott **csok-rendelet fenntartását legalább egy szándéknyilatkozattal minimum 10 évig**. Az intézkedés ezzel együtt mégis megfelelő demográfiai ösztönzést jelentene és hozzájárulna a kiegyenlített lakáspiaci kereslet kialakulásához is.

A támogatások potenciális kedvezményezettjei számára fontos volna egy **integrált, felhasználóbarát szakmai és hírportál** mielőbbi kialakítása, amelyen az összes információt megtalálja az építkező, vagy lakást vásárló család.

A kiszámíthatóságot erősítené, ha megszületne egy, a lehető legtöbb parlamenti párt által elfogadható, legalább 10 évre szóló **lakáspolitikai minimum** Magyarországon. Úgy gondoljuk, ennek tartalmaznia kellene az alapvető elveket, a lakásépítési, lakásfelújítási, bérlakásépítési célszámokat; a legfontosabb támogatási eszközöket és azok hozzávetőleges éves keretösszegét. A lakáspolitikai konszenzus a pártok közötti pozitív hozadékú verseny lehetne a közösen elfogadott lakásprogram minél jobb megvalósítása érdekében.

Továbbra is szükségesnek tartjuk egy **kormányzati lakásügyi felelős**, kormánybiztos kijelölését a lakásfelújítási, lakásépítési intézkedések koordinálására és állandó szakmai egyeztetésére, a szakmai és civil kezdeményezések, javaslatok ésszerű integrálására a kormányzati folyamatokba, döntésekbe.

A lakásállomány minőségi megújításához a felújítások – és nem csupán az energetikai felújítások – is elengedhetetlenek. A lakásépítésekhez hasonlóan a **felújítások** is nagy lendületet kapnának, amennyiben ezekre is **visszaigényelhető lenne az áfa**. Ezzel együtt fontos lenne minél több **európai uniós forrás** felhasználása a 2014-2020-as uniós támogatási időszakban az energetikai lakásfelújításokra. Ez évente nagyságrendileg százezer lakás felújítását jelenthetné, ami a lakásépítések mellett szintén hozzájárulna az építőipar és az építőanyag ipar felfutásához.

(Forrás: <http://www.igylakunk.hu> - TLE – Párdi Zsófia)

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!

Korszakváltás az energia-hatékonyságban!

2018-ban is folytatódik a Magyar Energiahatékonysági Intézet továbbképzése öt régi-új helyszínen. Ha Ön olyan műszaki szakember, akinek szívügye az épületek kivitelezésének minősége, érdemes részt vennie a Magyar Energiahatékonysági Intézet rendezvényén - előadóként is.

A megemelt energetikai elvárások Magyarországon két lépésben kerülnek bevezetésre, 2018-tól és 2021-től. Sok tervezési munkánál már ma a közel nulla energiaszintet kell megelégnie, így fontos megbeszelnünk, hogy az energiahatékonyság ösztönzése, az új technológiai követelmények mennyiben befolyásolják a beruházók döntéseit, az üzemeltetők szempontjait, milyen műszaki-technológiai megoldások állnak rendelkezésre.



VAJON MEGÉRI?

- jobb minőségi energiahatékonysági megoldásba „fektetni”, ha a megtérülés meghaladja az 5 évet?
- Az energetikai előírások szabályrendszere mellé becsatornázzuk az építési törvény és tervezői, illetve kivitelezői felelősséggel kapcsolatos témakört,
- felvázoljuk a KNE teljesítéséhez szükséges megújuló energia bevonási opciókat és a költségoptimalizált szint elérését segítő alternatív megoldásokat,
- tovább erősítjük a gyakorlati példák bemutatását (konkrét beruházási és üzemeltetési mérlegelési szempontok felvonultatása).

Részletek és további információ: mehi.hu



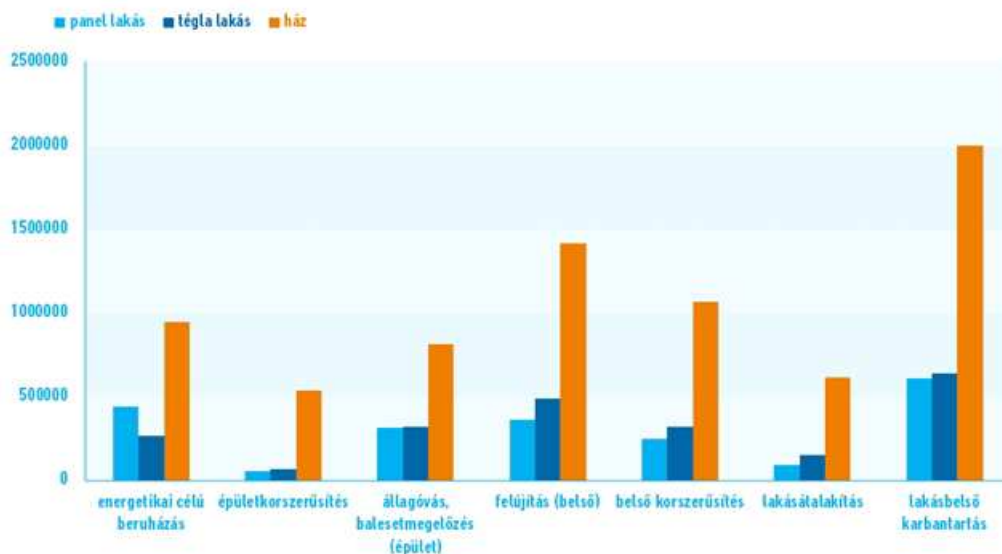
Rengeteg lakásfelújítási munka várat magára

Rengeteg Kádár-kockát, panellakást és régi téglapépületben található lakást kellene korszerűsíteni belátható időn belül. Léteznek hitelkonstrukciók minderre, de a lakástulajdonosoknak jelentős saját erőt kellene előteremtíteniük a munkálatok finanszírozására.

A hazai lakásépítések erősen ciklikusak, ezzel együtt jár, hogy az ingatlanok állapotának romlása is hasonló mintázatot követ, derül ki az FHB Index elemzéséből. A rendszerváltás előtt évente 80-100 ezer lakótelepi lakást adtak át, ezek pótlása vagy rekonstrukciója egyszerre válhat szükségessé, de igaz ez a 60-70-80-as évek „Kádár-kockáira” is.

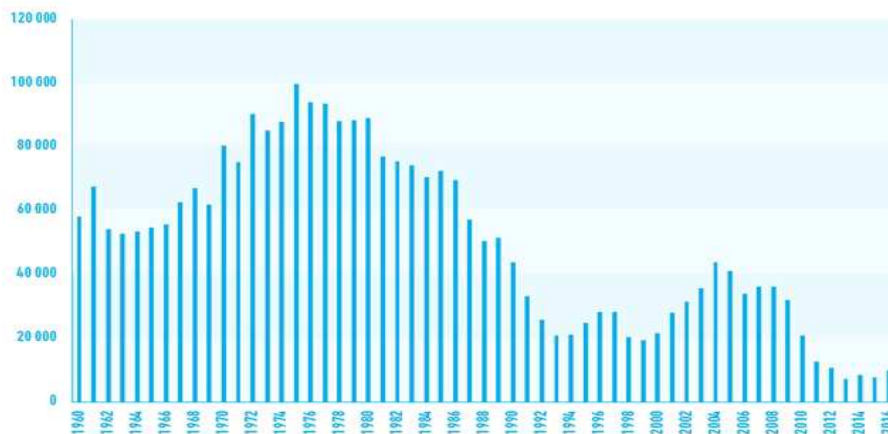
A lakótelepi ingatlanokat pusztán újak építésével lehetetlen lenne pótolni: a tömeges állami lakásépítések korszaka megismételhetetlennek tűnik, a bontások számos egyéb problémát vetnének fel, marad tehát a felújítás.

A felújítások típusai és az érintett lakások száma



Magyarországon az elmúlt 10 évben alig akadt olyan lakóingatlan, ahol ne végeztek volna valamilyen felújítást, mindössze a teljes hazai lakásállomány 12 százaléka esetében nem nyúltak hozzá az épülethez vagy lakáshoz sem kívül, sem pedig belül a KSH legfrissebb, Miben élünk című felmérése szerint. A válság és a gazdasági nehézségek ellenére tehát a lakosság igyekezett javítani, vagy legalább megőrizni az otthona állapotát.

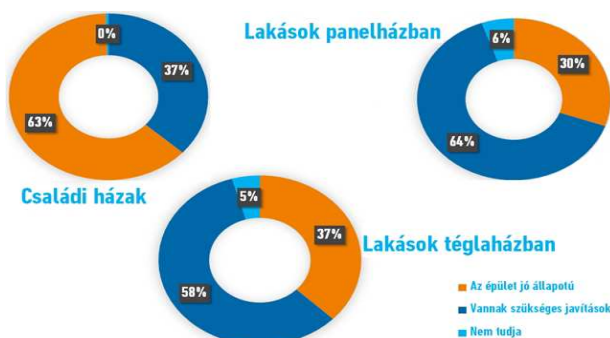
Az épített lakások száma Magyarországon



A legtöbben elsősorban a belsőre, otthonuk állapotának szinten tartására koncentráltak: a benti karbantartását célzó munkát 3,25 millió lakásban (a teljes állomány 84 százalékánál) végezték el. Ezen belül a legnépszerűbb munkának a festés, mázolás és a tapétázás számított (3,14 millió lakás), de több mint 1 millió ingatlanban végeztek csempézési, burkolási munkát, illetve parketta és padlószőnyeg cseréjét-felújítását is.

A lakásbelsővel kapcsolatban sokan nem elégedtek meg az állapot szinten tartásával, a komfortot javítani hivatott munkát (felújítást, korszerűsítést és lakásátalakítást) körülbelül 1,3 millió lakásban végeztek el. Az épületek külsejét érintő beruházásokat 2,3 millió lakásban hajtottak végre, például nyílászárókat az elmúlt 10 év során 1,2 millió magyarországi lakásban cseréltek.

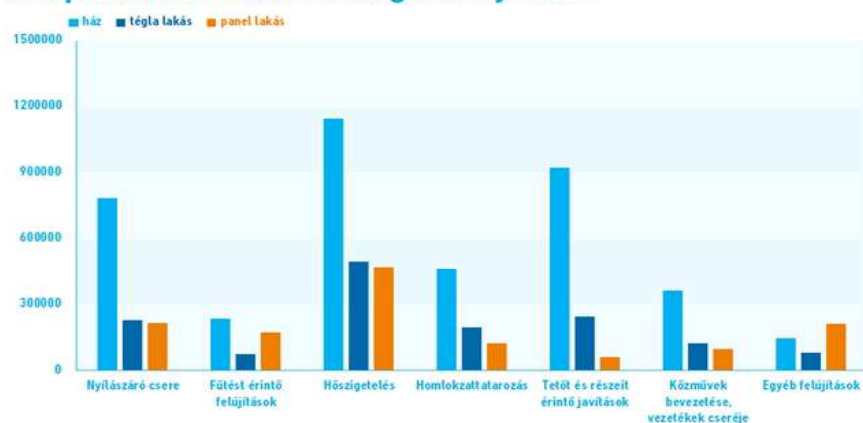
Jellemző volt, hogy aki kívülről hozzányúlt az épülethez, az belül sem hagyta változatlan állapotban (96 százalék). Azt, hogy a hazai lakosság számára fontos a renoválás jól mutatja, hogy sokan több elemű felújítást végeztek el. A lakások több mint 70 százaléka esetében legalább kétféle munka valósult meg 2006 és 2016 között.



A lakóingatlan-állomány élettartamában főként az épületekhez kapcsolódó felújításoknak van nagy szerepe, melyek az adott ingatlan megfelelő állékonyságát és energetikai jellemzőit, valamint a modern elvárásoknak történő megfelelést biztosíthatják. A KSH felméréséből kiderül, hogy az elmúlt éveket jellemző magas felújítási hajlandóság ellenére további munkálatokra van szükség a lakók szerint. A családi házak és panelépületekben található lakások kétharmadánál, illetve a téglalakások 60 százalékánál szükséges további felújítás.

A hőszigetelést a panel és téglalakások, illetve a házak esetében is a leginkább szükséges munkálatnak ítélik lakóik: 1,2 millió családi házban, valamint 500 ezer tégl- és panellakásban lenne erre szükség. A nyílászárókat például a családi házak 34 százalékán, a panelek 30 százalékán, illetve a téglalakások 28 százalékán cseréltetnék ki. A következő 3 évben a lakosság további jelentős felújításokat tervez, melynek köszönhetően 900 ezer lakás kerülhet jobb állapotba a KSH adatai szerint.

Az épületek esetében szükséges felújítások



Nem mindegy, hogy felújításra vagy korszerűsítésre kérünk hitelt!

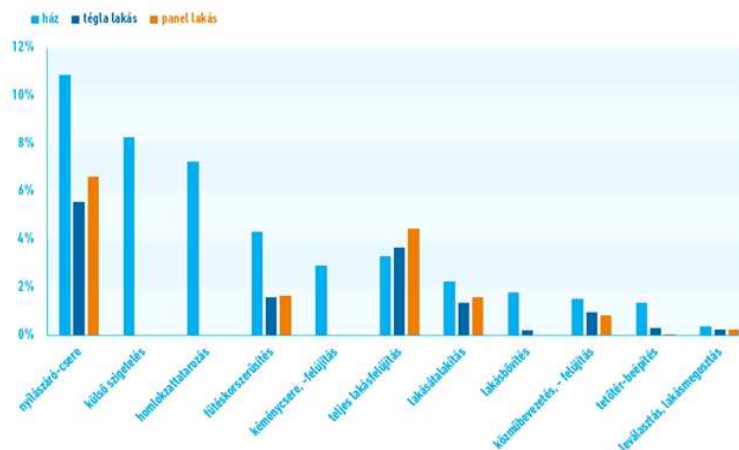
A felújítások megvalósulása szempontjából kulcsfontosságú, hogy a háztartások miként teremtik elő az ehhez szükséges pénzt. A legnagyobb szerepe a saját forrásoknak van minden épülettípus esetében. Az elmúlt évek jelentős támogatásainak köszönhetően egyedül a panelek esetében alacsonyabb valamivel ez az arány, illetve itt van már tapasztalható jelentősége a hitelfelvételnek is. Összességében a korábbi évek felújításaiban – legyen szó házról vagy lakásról – a hitelből történő finanszírozás korlátozott jelentőségű volt a saját forráshoz képest, de a hitelek szerepe a felújításokban így is meghaladta a támogatásokét.

Az egyes épületen végrehajtandó felújításszükséglet és tervezett beruházás



Jellemző, hogy nagyon keskeny a határ a felújítási és korszerűsítési munkálatok között, ugyanakkor a hitelezésnél nagyon lényeges szerep jut annak, hogy az adott munka minek minősül, ugyanis a kettő lakáscél közül csak utóbbira igényelhető támogatott hitel. A bővítés pedig akkor minősül támogatott célnak, ha a hasznos alapterület növekszik és legalább egy lakószobával bővül az ingatlan. A következő három évet tekintve a két legnépszerűbb munkálat, a nyílászárócsere és a külső homlokzati hőszigetelés esetében például lehetőség van támogatott hitel felvételére, illetve az MFB Pontokon elérhető hitelhez is hozzájuthatnak a tulajdonosok. Ugyanez érvényes a fűtőkorszerűsítésekre, a napkollektor, napelem telepítésekre, a tető- vagy födémzsigetelésekre, a csatornázásra vagy a tetőtérbeépítésre.

A következő 3 évben tervezett munkálatok



A KSH felmérésében ugyanis a legtöbben a felújítások akadályaként a pénzühiányt jelölték meg, akár házról, akár téglá- vagy panellakásról volt szó. A lakosság tehát szeretne javítani az életkörülményein, és látja a hibákat, melyeket orvosolni kellene, de sokan úgy érzik, hogy az anyagiak miatt nem kerülhet sor a vágyott felújításokra.

(Forrás: hvg.hu /© FHB Index- FHB, KSH)



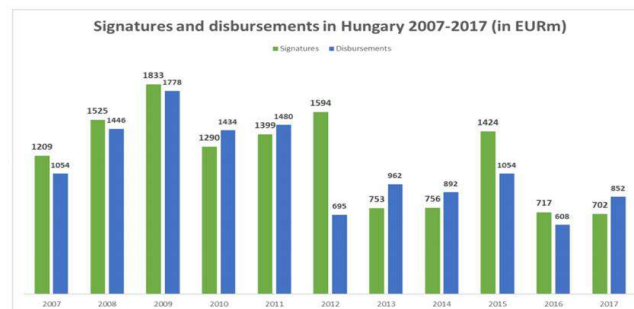
Pénzügyi kiegészítő csomag szükségessége az energiahatékonyság fejlesztéséhez

Az energiahatékonysági beruházások egyik kulcskérdése a finanszírozás, amelyhez minden lehetséges hazai és EU-s forrást fel kell használnunk. A Magyar Energetikai és Közműellátásügyi Minisztérium (MEKH) által szervezett „Elég gazdagok vagyunk ahhoz, hogy még sokáig pazaroljunk” konferencián is szó esett a rendelkezésre álló pénzügyi eszközökről.

Az Európai Fejlesztési Bank (EIB) nevével csak elvétve találkozunk a hazai banki finanszírozást igénylők, közvetve mégis hatalmas szerepe van a tagországok fejlesztési projektjeiben. Az európai hitelintézet 1958 óta finanszíroz európai uniós projekteket. *Alain Nadeau, az EIB budapesti vezetője* a konferencián elmondta: az EIB kiemelt feladata, hogy megfelelő pénzeszközöket biztosítson az EU szakpolitikai céljait szolgáló fejlesztésekhez, azaz a jobb oktatást, egészségügyet, fejlettebb mobilitást, tisztább vizeket, a szén-dioxid-kibocsátás csökkentését szolgáló projektekhez.

Az EU által nyújtott támogatások önmagukban nem elegendők a kitűzött célok megvalósítására, ezért szükség van olyan rugalmas, gyorsan mobilizálható pénzeszközökre is, amelyek felgyorsítják a fejlesztéseket. Az EIB ehhez tavaly Európában 70 milliárd eurónyi hitelt biztosított.

EIB activity in Hungary



Magyarországon a hiteligényektől függően évente 700-1800 millió euró fejlesztési hitelt helyez ki a bank. A hitelek jellemzően kereskedelmi banki közvetítőkön keresztül jutnak el a felhasználókhoz, de nagyobb 7-15 millió euró méretű projektek esetében közvetlenül is hitelez az EIB.

Az EU egyik legfontosabb célkitűzése, az épületszektor energetikai korszerűsítése, amelyet az EIB célzottan kidolgozott pénzügyi csomagokkal kíván segíteni. Az épületek megújításának része mind a külső elemek – szigetelés, nyílászárók -, mind a belső rendszer – fűtő-hűtő rendszerek, szellőzés, meleg víz, világítás, biztonság, helyi megújuló energia-előállítás - korszerűsítése.

A bank azonban nem egyszerű kölcsönrel kívánja segíteni a hitelfelvevőket, hanem technikai segítséget és a kockázatok megosztását is nyújtja.

Mindezek mellett, legyen bármilyen hatékony is a EIB finanszírozási mechanizmusa, világos, hogy a közösségi források nem elegendően a munka elvégzésére. Ezért a bank célja minél több magán beruházási forrás bevonása az energiahatékonysági projektekbe.

A nemrégiben indult, Csehországban és Horvátországban működő PF4EE program olyan pénzalap, amelyet kereskedelmi bankokon keresztül igényelhetnek kisvállalkozások, lakásszövetkezetek, és fordíthatják energiahatékonyság növelésére. Az ELENA program pedig a közintézmények fejlesztésére fordítható, hasonló konstrukcióban.

A résztvevők megismerhettek néhány EIB finanszírozással megvalósult projektet, például a Franciaországban, Picardie régióban futó támogatott felújítási hitelt, amelyben a fő közvetítő partner az ADEME, és amellyel a beruházók 50-75%-os energia megtakarítást eredményező

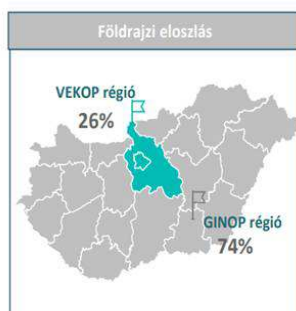
felújításokat végezhetnek. A spanyolországi Navarrában EIB hitelből készült el egy passzív ház minősítésű, 500 lakásos szociális bérlakásprojekt.

Lakossági kamattámogatott hitel, finanszírozási kihívások

Idehaza a Magyar Fejlesztési Bank (MFB) kiemelt szerepet tölt be az uniós források kihelyezésében. **Szabó Sándor a bank értékesítési és ügyfélkapcsolati igazgatója** a lakossági energetikai korszerűsítésre fordítható kamatmentes hitelről tartott ismertetőt. A 115 Mrd forintos keret visszatérítendő, de kamatmentes és hosszú lejáratú hitel formájában használható fel lakóépületek energetikai korszerűsítésére: hőszigetelésre, ablakcserére, fűtéskorszerűsítésre, napenergia-hasznosításra stb.

Eddig a hőszigetelés és az ablakcsere a legnépszerűbb, a beruházók 45%-a erre kért hitelt, a kihelyezett források 29%-a megújuló energiára, 20%-a fűtéskorszerűsítésre ment.

BENYÚJTOTT KÉRELMEK HITELCÉLONKÉNTI ÉS FÖLDRAJZI ELOSZLÁSA



ÚJ UTAKAT NYITUNK

A szakember elmondása szerint az Európai Unió pénzügyi támogatását tartalmazó a programból 24 ezer lakás újulhat meg, az energiamegtakarításon keresztül pedig a hazai lakosság is hozzájárul az ország szén-dioxid-kibocsátás csökkentési vállalásaihoz. A lakosság bevonása pedig elengedhetetlen, a megszólításuk, ösztönzésük az MFB részéről a megszokottól eltérő kommunikációs stratégiát igényel. A kihívások közt szerepel az is, hogy nagy számú ügyfélre oszlik meg a támogatás, a háztartások önereje alacsony, és az építőipari bizonytalanságok (határidőcsúszás, szakember és alapanyaghiány, emelkedő árak) is nehezítik a projektek megvalósítását.

Az előadó hangsúlyozta, hogy a tapasztalatok és a szakmai vélemények figyelembe vételével folyamatosan dolgoznak a hitelfelvétel könnyítésén. Erre példa, hogy míg korábban kisebb összegre is biztosítékot kértek a bankok, ezt ma már csak 5 millió forint feletti összegnél kérik.

A lakosság elérését szolgálja az 672 MFB pontból és 8 kereskedelmi bankból álló országos hálózat, ahol a hiteligénylők hozzájuthatnak a forráshoz.



A finanszírozáson és az elkötelezettségen is van még mit javítani a környezettudatos építéshez

Severnyák Krisztina épületenergetikai szakértő előadásában az épületenergetikai tervezési gyakorlatot vizsgálta abból a szempontból, hogy az energiahatékony épületek különböző energetikai megoldásai mennyiben járulnak hozzá a klímavédelmi célokhoz.

Az épületek energetikai tervezésének alapja a 7/2006-os kormányrendelet. A jogszabállyal idén – az EU-s rendeletnek megfelelően - új energetikai követelmények léptek életbe, amelyeket a szakma mellett már az építetők, felújítók is kezdenek megismerni. 2018. január 1-től a költségoptimalizált, 2021. január 1-től közel nulla energetikai szint követelményeit kell teljesíteni. Azonban amíg a költségoptimalizált szintnél az építési engedély benyújtásának (vagy hatósági bejelentés elindításának) a dátuma, addig a közel nulla energetikai szint esetén a használatba vétel időpontja számít. Az utóbbit értelmezése még nem rutinszerű gyakorlat az energetikusok körében sem, a szakmának is gondolkodni kell azon, hogyan tudja egységesen kezelni és értelmezni a jogszabályt.

A szakértő szerint az új energetikai követelmények műszaki megvalósításához már minden adott, de a finanszírozás még mindig komoly akadály megvalósításban: magasak a kezdő beruházási költségek, ezért nehezen indulnak a korszerűsítések.

Az EU által hivatalosan meghatározott, hazai költségoptimum számítások alapján egy régi családi ház felújítása akkor produkálja a legjobb energetikai és szén-dioxid-kibocsátás csökkentési értékeket, ha a külső épületburok szigetelése mellett a fűtést biomassza kazánal oldják meg. Nem mindegy azonban, hogy a biomassza honnan származik, és milyen formában kerül a kazánba, hiszen a biomassza megtermelése, feldolgozása, szállítása – azaz az életciklusa – fajtától függően igen energiaintenzív lehet. Ezt azonban a számítások jelenleg nem tudják figyelembe venni. Magyarországon egységes fajlagos CO₂-érték vonatkozik – származástól és minőségtől függetlenül - a tűzifára, a fapelletre, a csipszre vagy biobrikettre. A jelenleg alkalmazott számítások mögül hiányzik tehát a teljes életciklus-elemzés, így nem tükrözi a valós CO₂ kibocsátási értékeket.

A legfontosabb tanulság a számítások alapján tehát az, hogy az energia-felhasználást csökkentő beruházások tervezésekor a költségek optimalizálása mellett a CO₂-kibocsátás minimalizálása is cél legyen a beruházás teljes – általánosan 30 évre számított – élettartama alatt.

A szakértő mindezek mellett arra is emlékeztetett, hogy noha a hagyományos tűzifa használatának szén-dioxid-kibocsátása alacsony, a lakókörnyezetben kibocsátott további szennyezőanyagok miatt csak a nagy hatékonysággal, például faelgázosító kazánban eltűzelt,

tiszta, ellenőrzött forrásból származó faanyag égetése tekinthető elfogadhatónak környezeti szempontból.

Egyre környezettudatosabbak a lakásvásárlók

A Magyar Környezettudatos Építés Egyesülete (HuGBC) [tavalyi kutatásában](#) azt próbálta kideríteni, hogyan gondolkodnak a fejlesztők a fenntarthatóságról, környezettudatosságról, hogyan látják a jövőt, hogyan fogalmazzák meg a fenntarthatóságot. Az egyesület elnöke, Barta Zsombor beszámolójából az is kiderült, hogy a vevők milyen szempontokat tartanak fontosnak a lakásvásárlási döntések



meghozatalánál.

Az ingatlanfejlesztőkkel folytatott mélyinterjúkból kiderült, hogy többségük az alapvető épületelemek alapján ítéli meg egy épület fenntarthatóságát: ha jó a hőszigetelés, az ablakok, modern és energiatakarékos a gépészet, LED világítás adja a fényt, napelem van a tetőn, az környezetbarát épületet jelent. Kisebb részük említette, hogy a fenntarthatóságba beleszámít a beépített anyagok egészségre gyakorolt hatása, az épületen használt elektromos berendezések hatékonysága vagy a víztakarékosság. A teljes életciklus-elemzés, a beépített anyagok hulladékká válásának kérdése, vagy az esővíz-hasznosítás pedig csak néhány fejlesztőnél jelent meg szempontként.

A „szoft” faktorok vizsgálatakor a zöld környezet, megfelelő komfort, a természetes fényellátás, és a jól használható települési környezet (közösségi terek, szolgáltatások) került a fenntarthatósági prioritások közé, kisebb említéssel a jó levegő, kisebb zajterhelés, vízközelség is megjelent.

Ha a vevők szempontjairól kérdezik, az ingatlanfejlesztők többsége szerint főként a helyszín, az ár és a méret számít, de másodlagos szempontként figyelembe veszik a vásárlásnál a várható rezsis és az energetikai állapotot, valamint a zöldterületeket is.

Noha érzékelhető a vevők elmozdulása a környezettudatosabban kialakított lakóingatlanok iránt, komplex minősítési rendszer bevezetésének csak akkor látnák értelmét, ha az könnyen érthető, olcsó, és független szakértő által ad megbízható képet.

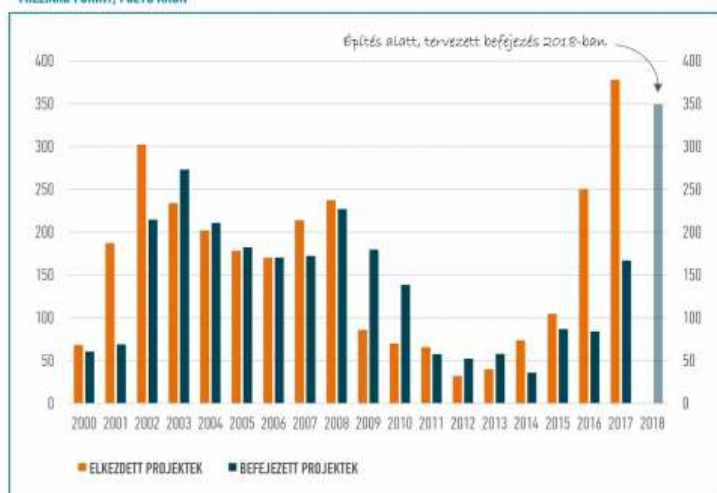
A HuGBC elnöke hangsúlyozta, hogy a környezettudatos épületek terjedéséhez a keresleti oldal informálása, motivációja mellett az építőiparnak is el kell mozdulnia minőségi építés irányába, amihez megfelelő jogszabályi változás is szükséges.

(Forrás: MEHI / igylakunk.hu)



Megtorpant a lakásépítések lendülete

TÁRSASHÁZI LAKÁSEPÍTÉSI AKTIVITÁS
MILLIÁRD FORINT, FOLYÓ ÁRON



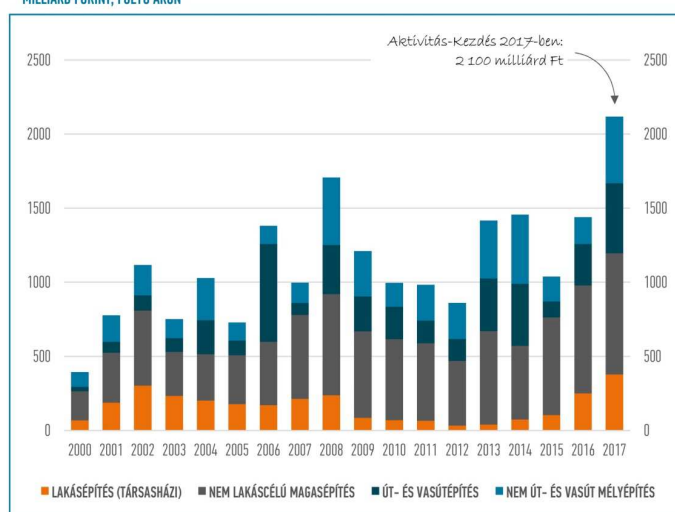
FORRÁS: EBI ÉPÍTÉSAKTIVITÁSI JELENTÉS 2017. 4. NEGYEDÉV

Az EBI Építésaktivitási Jelentésből kiderül, hogy az elmúlt évek legjobb teljesítményét nyújtotta a hazai építőipar 2017-ben, rekord összegben, több mint 2100 milliárd forint értékben indultak el kivitelezési munkák Magyarországon, ami 2016-hoz képest 47 százalékos növekedést jelentett.

A megindult magasépítési munkák esetében 22 százalékos növekedés volt tapasztalható tavaly a megelőző évhez képest, míg a mélyépítések esetében az elkezdődött kivitelezések összértéke megduplázódott.

A 2017-ben megindult kivitelezési munkák összértéke több mint 2100 milliárd forintot tett ki, amely összegre még soha nem volt példa. Az eddigi 2008-as maximum mindössze alig haladta meg az 1700 milliárd forintot. 2016-hoz képest 47 százalékkal magasabb összegben kezdődtek meg kivitelezések Magyarországon 2017-ben. Hagyományosan az utolsó negyedévben kevesebb építkezés indul, ami megfigyelhető volt a tavalyi évben is, az Aktivitás-Kezdés mutató értéke 350 milliárd forintot tett ki az október-decemberi időszakban, az előző negyedévek több mint 500 milliárd forintot meghaladó összegeit követően.

A MEGKEZDETT KIVITELEZÉSI MUNKÁK ALAKULÁSA ÉS MEGOSZLÁSA
MILLIÁRD FORINT, FOLYÓ ÁRON



FORRÁS: EBI ÉPÍTÉSAKTIVITÁSI JELENTÉS 2017. 4. NEGYEDÉV

1.ábra. Az építőipari aktivitás: a megkezdett kivitelezési munkák értékének alakulása és megoszlása építési részipiacok szerint (Forrás: EBI Építésaktivitási Jelentés 2017. 4. negyedév)

A magasépítés növekedése a végéhez közelíthet?

2017-ben közel **1200 milliárd forint értékben** léptek építési fázisba a különböző magasépítési projektek, az előző évhez képest így a szektor 22 százalékos növekedést produkált. A magasépítés lakásépítésen kívüli ágazatai esetében 12,4 százalékos bővülés volt megfigyelhető a megkezdett kivitelezések összértékében 2017 és 2016 között. A magasépítés húzóágának számító **lakásépítések** pedig az egész évet tekintve rekordösszegben indultak, **az előző évhez képest 51 százalékos növekedést produkálva**.

A bővülés annak ellenére volt ilyen jelentős, hogy a negyedik negyedévben kevesebb kivitelezés kezdődött meg, mint az előző év azonos időszakában a magasépítési szektorban. Az előbbi szerényebb eredményekben komoly szerepe van a lakásépítési kedv mérséklődésének, de a nem lakáscélú magasépítések esetében is csökkent az Aktivitás-Kezddés mutató értéke a negyedik negyedévben az előző év azonos időszakához képest.

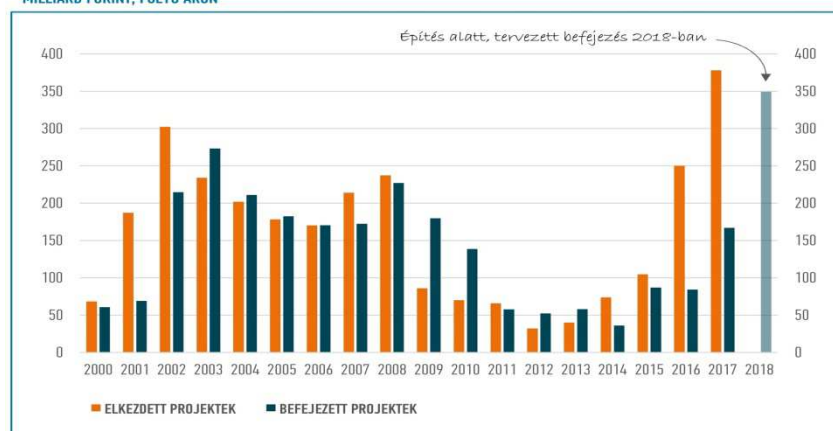
Lassulás a lakásépítésekben

2017-ben **jelentős mennyiségben indultak el lakásépítések** Magyarországon, az előző évhez képest **másfélszeresére növekedett** a szektor esetében az Aktivitás-Kezddés mutató értéke, a legalább 4 lakásos projektek közül a kivitelezés fázisába lépő építkezések összértéke megközelítette a 380 milliárd forintot.

Az új lakásokat terhelő kedvezményes áfaidőszak végének közeledtével azonban úgy tűnik, **a fejlesztők is egyre óvatosabbá válnak**. 2017. 4. negyedévében az elindult társasházi lakásépítések összértéke 57 milliárd forintra rúgott csupán, amely 2016 első negyedéve óta a legalacsonyabb összeg volt.

Míg az építkezések kezdése terén az év végéhez közeledve mérséklődés tapasztalható, a lakásépítések Aktivitás-Befejezés mutatójában - a korábban elkezdett beruházások átadásának köszönhetően - jelentős bővülés volt megfigyelhető. 2017-ben összesen **167 milliárd forint értékben adtak át legalább 4 lakást tartalmazó projekteket**, a következő évben pedig **ez a szám tovább növekedhet**. A build.info építési projektadatbázisban szereplő adatok szerint, várhatóan 350 milliárd forint körüli összegben fejeződhetnek be lakásépítési beruházások az idei évben. Hozzá kell azonban tenni, hogy **a kivitelezések befejezése körül sok a bizonytalanság**, sok projekt esetében **csúszásokat okoz a kivitelezőhiány**, így elképzelhető, hogy egyes projektek elkészülése a következő évre toródhat.

TÁRSASHÁZI LAKÁSÉPÍTÉSI AKTIVITÁS
MILLIÁRD FORINT, FOLYÓ ÁRON

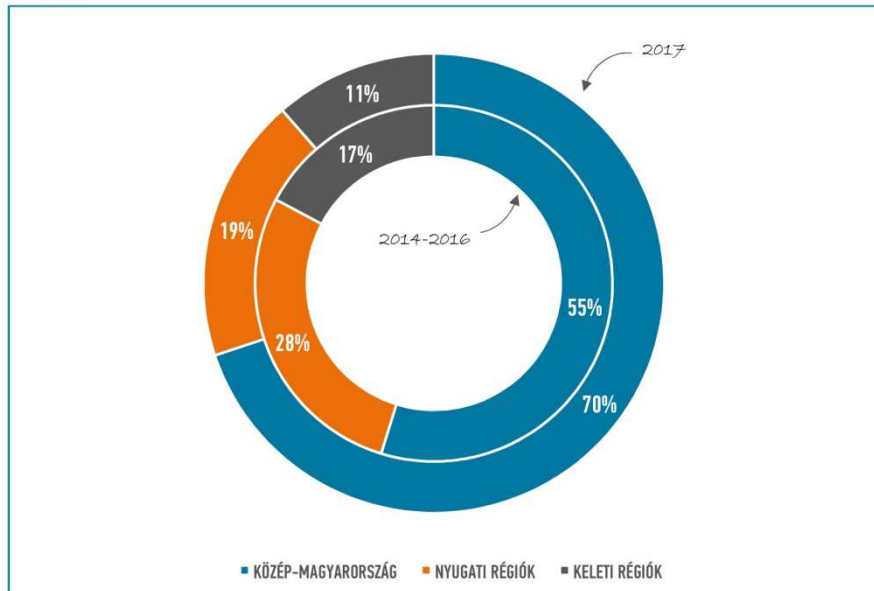


FORRÁS: EBI ÉPÍTÉS AKTIVITÁSI JELENTÉS 2017. 4. NEGYEDÉV

3.ábra. Az adott időszakban elkezdett és a befejezett társasházi lakásprojektek összértéke, vagyis a társasházi lakásépítési aktivitás 2000 és 2018 között folyóáron (Forrás: EBI Építésaktivitási Jelentés 2017. 4. negyedév)

Területi egyenlőtlenség - akárcsak a többi szektorban - a lakásépítések esetében is megfigyelhető, **a kivitelezési fázisba lépett projektek 70 százaléka a Közép-Magyarországi régióhoz kapcsolódik**, ráadásul az egyenlőtlenség jelentősen növekedett 2016-hoz képest. Utoljára a válság előtti években volt megfigyelhető hasonlóan jelentős különbség a társasházi lakásépítésekben az ország különböző részei között, 2006-ban a megkezdett kivitelezési munkák 61, míg 2008-ban 68 százaléka koncentrált Budapestre és környékére.

A MEGKEZDETT TÁRSASHÁZI LAKÁSÉPÍTÉSI PROJEKTEK MEGOSZLÁSA SZÁZALÉK



FORRÁS: EBI ÉPÍTÉSAKTIVITÁSI JELENTÉS 2017 4. NEGYEDÉV

4.ábra. A megkezdett társasházi lakásépítési projektek értékének megoszlása Magyarországon (Forrás: EBI Építésaktivitási Jelentés 2017. 4. negyedév)

A mélyépítés lendületben van

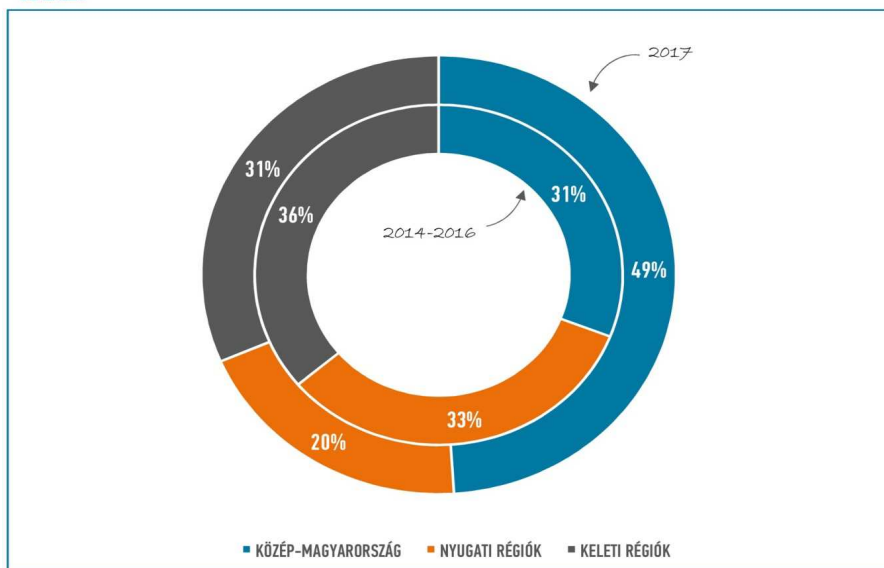
Az idei évben **felpörögtek a mélyépítések** hazánkban, összesen több mint 922 milliárd forint értékben kezdődtek meg kivitelezési munkák a szektorban, ami azt jelenti, hogy megduplázódott a kivitelezési fázisba lépő beruházások összértéke 2016-hoz képest. 2000 óta a legmagasabb értékben kezdődtek meg mélyépítési munkák hazánkban tavaly. A negyedik negyedévben az Aktivitás-Kezdés mutató 142 milliárd forintot tett ki, ami ugyan elmaradt az előző háromnegyedév számaitól, de még így is lényegesen magasabb összeg volt, mint a korábbi évek utolsó három hónapját jellemző összegek.

A különböző mélyépítési ágak közül, jelentős megugrás volt tapasztalható a nem út- és vasútépítések Aktivitás-Kezdés mutatójában, két és félszer annyi beruházás kivitelezése kezdődött meg 2017-ben, mint egy évvel korábban, összesen közel 450 milliárd forintos összeget elérve. A tavalyi évben jelentős mennyiségben indultak út- és vasútépítési projektek is, az Aktivitás-Mutató közel 69 százalékkal volt magasabb az előző évinél.

Közép-Magyarország még mindig erős szerepben

A megkezdett kivitelezési munkák meglehetősen egyenlőtlenül oszlanak el az országban, ráadásul ez az egyenlőtlenség az előző években tapasztalhatóhoz képest **növekedett**. A megkezdett építési munkák közel 50 százaléka a Közép-Magyarország régióra korlátozódott 2017-ben, míg a 2014-2016-os időszakban csupán az elindult kivitelezések 31 százaléka startolt itt. (2.ábra) Budapest és környékének részesedése az elindult projektekből 2005-2006-2007-ben volt utoljára ilyen magas.

A MEGKEZDETT KIVITELEZÉSI MUNKÁK ÖSSZÉRTÉKÉNEK TERÜLETI MEGOSZLÁSA SZÁZALÉK



FORRÁS: EBI ÉPÍTÉSAKTIVITÁSI JELENTÉS 2017 4. NEGYEDÉV

2. ábra. A megkezdett kivitelezési munkák összértékének területi megoszlása Magyarország egyes régiói között
(Forrás: EBI Építésaktivitási Jelentés 2017. 4. negyedév)

Előretörtek a turisztikai és az oktatási célú beruházások

Bár a válság jelentősen megtépázta a **szállodaépítési** kedvet hazánkban, de úgy tűnik, hogy a javuló turisztikai látogatási és szállodai bevétel számok végül az építkezéseket is beindították. 2017-ben 38,7 milliárd forint értékben kezdődtek meg szálloda kivitelezési munkák Magyarországon. A szállodaépítések főként Budapestet érintik. A 2017-ben a megkezdett szálloda-beruházások 73 százaléka Budapesten található, derül ki az EBI Építésaktivitási Jelentésből.

2017, úgy tűnik, az **oktatási és kutatás-fejlesztési célú építőipari beruházások** éve is volt, mind a megkezdett építési munkák, mind pedig a befejezett kivitelezések összértéke rekordot döntött. A tavalyi évben 93 milliárd forint értékben vette kezdetét oktatási illetve kutatás-fejlesztési épületekhez kapcsolódó építési munka és 111,5 milliárd forintot tett ki a befejeződött beruházások értéke.

(Forrás: EBI Építésaktivitási Jelentés (ELTINGA, ibuild.info, Buildecon))



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



A LOSZ-hoz érkezett kérdés – megválaszoltuk

Kérdés

A szövetkezet tulajdonában álló épületrészek hasznosításából származó bevételeket hogyan kell felosztani: az épületek között azonos arányban, vagy az egyes épületekben ténylegesen befolyt összeg alapján?

Válasz

A lakásszövetkezetekről szóló hatályos törvény szerint a lakásszövetkezetben a lakások a tagok tulajdonában (néhány kivételtől eltekintve a lakásszövetkezet tulajdonában is) állnak, és a szövetkezet közös épületrészei, berendezési és felszerelési tárgyai a lakásszövetkezet tulajdonában állnak. Ez az alaphelyzet azt jelenti, hogy a hasznosított közös helyiségek fal és tetőtér, stb. területei utáni bevétel a lakásszövetkezetet illeti meg, és azt arányosan kell visszaosztani az egyes épületek felé. A törvény azonban lehetővé teszi az szmsz megalkotása útján, hogy ettől eltérő gyakorlat is kialakítható legyen. Erre tekintettel az a tapasztalatunk, hogy a lakásszövetkezetek abból indulnak ki, hogy a közös épületrészek hasznosítását a helyi lehetőségek és adottságok alapján épületenkénti tagértekezleti szinten döntenek el. Ez a döntési szint viszont maga után vonja, hogy a szoba jöhető bevétel az adott épületet illeti meg. Erre tekintettel célszerűnek tartanánk olyan szmsz szabályozási formulát megalkotni, mely a hasznosításban a döntési jogot az épület tagi közösségére ruházza át, és a bevétel döntő hányadát is az épület javára kelljen elszámolni, és a szövetkezeti tulajdon jellegre utalva csak egy kisebb hányadot kell a szövetkezeti közös (igazgatási) költségekkel szemben elszámolni. Ezt az arányt 60/40, kedvezőtlenebb esetben 80/20 százalékban javasoljuk kialakítani. Ezzel a megoldással eleget tesz a szövetkezet a hasznosítási bevétel méltányos felosztására, és egyúttal egyfajta igazságos megoldás is kialakítható, hisz az adott lakóépület közössége jogszabály szerint beleszólhat abba, hogy mit enged hasznosítani, kiváltképp milyen céllal, és annak hatásai hogyan érintik az adott épület tagi közösségét. Ez a szabályozási megoldás ezen túl illeszkedik ahhoz a gazdálkodási, elszámolási szabályozáshoz is, mely szerint a lakásszövetkezeten belül a bevételeket és a költségeket épületenként kell kimutatni, így a hasznosításból származó ráeső rész is itt megjelenhet.

A fentiekkel összefüggésben szeretném megjegyezni, hogy a LOSZ az adott jogszabályok tekintetében csak jogértelmezési gyakorlatot és álláspontot tud képviselni, mely nem tekinthető jogforrásnak, így a lakásszövetkezet saját hatáskörében kell, hogy a felmerült kérdésben végleges álláspontot, döntést hozzon.

Kérem a fentiek szíves tudomásulvételét, további jó munkát kívánok.

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