



Építési Vállalkozók  
Országos Szakszövetsége  
(ÉVOSZ)

## Sajtóközlemény

### Javaslatok a lakásépítési piac élénkítéséhez

Az ÉVOSZ nagyra értékeli és továbbra is szorgalmazza, hogy az NGM – korábbi ígéretének eleget téve – számításokat végez a lakásgazdálkodás, lakásépítés élénkítését szolgáló, bevezethető intézkedések várható költségvetési kihatásairól. Az ÉVOSZ javaslataiban korábban olyan elgondolásokat fogalmazott meg, melyek eredményeként az új lakásépítések száma a kormányzati ciklus végéig megduplázható és a harmadik üzleti év végére a költségvetés bevételi oldalán is pozitívummal zár.

Tekintettel a hazai építőipar rendelésállományának beszűkülésére is, sürgetőbb feladattá vált a magánmegrendelői piac élénkítése. A Kormány megfelelő beruházás élénkítő eszköztárat működtet a befektetés ösztönzéshez, a lakossági szektorban azonban a **gazdasági válságot idéző bénultság van a lakásépítés és lakásfelújítás területén.**

Ez év végére mindösszesen 9 500 új lakás megvalósulását és mintegy 120 000 meglévő lakás felújítását prognosztizáljuk. A gazdasági válság előtt, ezek az értékek 2007. évben mintegy 36 000 új lakás és 250 000 lakásfelújítás volt. Ma Magyarországon megvan az igény a 2015. év végére várhatótól lényegesen magasabb számú új lakás vásárlására és az érdemleges lakásfelújításokra is, az ehhez szükséges kivitelezői kapacitás, a műszaki-technikai megoldások és a megvalósításhoz szükséges építő- és szakipari anyagok rendelkezésre állnak.

**Megoldatlan a finanszírozási háttér összerendezése.**

**A finanszírozási háttér meghatározóan piaci eszközökkel kell megteremteni és működtetni.** Ehhez elengedhetetlen, hogy a jelenlegi 7-14% közötti kamatozású lakáscélú hitelek helyett a **3-4% közötti kamatozású, a lakosság részére hosszútávon kiszámítható feltételekkel működő forintalapú hitel lehetőségek legyenek.** Ebben az irányba hatott a MNB jegybanki alapkamat folyamatos csökkenése. Megoldást azonban a kereskedelmi bankoktól csak akkor remélhetünk rövid időn belül, ha a kormányzat olyan gazdaságpolitikai megállapodást köt kereskedelmi bankokkal, ahol az ilyen kondíciók melletti banki kockázatvállalást segíti, mérsékli, vagy/és a tulajdonában lévő bankok és pénzügyintézetek számára ilyen termékfejlesztést ír elő.

Az új lakások és a jól behatárolt építési engedély köteles lakásfelújítások **forgalmi adójának csökkentése** (román, lengyel, cseh mintára) **nemcsak a kereslet élénkítését**

**eredményezi a kedvezőbb négyzetméter árak mentén, hanem az építőipar akut problémáját is oldja, ami a számla nélküli vállalkozásokból adódik.** Ma a lakossági megrendelők nagy többsége nem hajlandó, nem képes megfizetni a 27%-os lakás ÁFA összegét. Ezért írásos szerződések nélkül szóbeli megállapodásokkal rendel és rákényszeríti az építési mikro- és kisvállalkozókat, hogy a munkájukat számla nélkül, ÁFA felszámítása nélkül végezzék. **5-12% között van az a forgalmi adó mérték, amit tapasztalataink szerint a lakossági megrendelők megfizetnének. Az alacsonyabb ÁFA a legális szférába terelné az ügyleteket, az alacsonyabb bekerülési árral pedig lényegesen több új lakásra lenne megrendelő.** Természetesen a jelenlegihez mérten kedvezményesebb ÁFA összeget meghatározott lakáskörben javasoljuk érvényesíteni. Javasolunk számításokat végezni a 150 m<sup>2</sup>-nél nem nagyobb és/vagy az 50 millió Ft-ot meg nem haladó értékhatáron belül. **Fontos, hogy a „kedvezményes” ÁFA kör visszaélésekre ne adhasson lehetőséget.**

Indokolt, hogy **egyszerűsödjenek az engedélyköteles építési-felújítási feladatok építésigazgatási-, hatósági eljárásai.** A mai bonyolult, időigényes eljárási rend arra ösztönzi az építtetőt, felújító megrendelőt, hogy kikerülje az engedélyezési folyamatot, ezzel kisebb-nagyobb jogsértéseket elkövetve. Anélkül, hogy az építés környezetében élők véleményezési, észrevételezési jogai ne sérüljenek, sok esetben a tervező-kivitelező felelőssége az ellenőrzések növelése mellett, **kiseb értékű és léptékű munkálatokat elegendő lenne bejelentési kötelezettség mellett hatóságilag regisztrálni.** Ennek rendszerét mielőbb ki kell dolgozni. **Az egyszerűsítés olcsóbbítaná és a legális szférába terelné az ügyleteket.**

Az ÉVOSZ javasolja, hogy az 50 millió Ft értékhatár alatti kivitelezési munkáknál, így a lakásgazdálkodás területén is, a jelenleginél jóval egyszerűbb elektronikus építési napló vezetésére kerülhessen sor. Mind a megrendelő, mind pedig a kivitelezésben közreműködők túlzottan tartják az adat tömeget és naprakészséget a könnyen átlátható, jól lehatárolható kis értékű munkáknál. **Az egyszerűsített elektronikus építési napló életszerűbb és kezelhetőbb lenne mindenki számára.**

Budapest, 2015. október 16.

**Koji László**  
az ÉVOSZ elnöke