

CSERMÁK KÁROLY

A magyar lakáspolitiká nemzetközi összehasonlításban

DR. CSERMÁK KÁROLY

A MAGYAR LAKÁSPOLITIKA NEMZETKÖZI
ÖSSZEHASONLÍTÁSBAN

DR. CSERMÁK KÁROLY

A MAGYAR
LAKÁSPOLITIKA
NEMZETKÖZI
ÖSSZEHASONLÍTÁSBAN

A HAZAI LAKÁSKÉRDÉS PARADIGMÁI

Ad Librum
Budapest, 2026

ISBN 978-615-6439-67-3

© Csermák Károly 2026

Minden jog fenntartva. Jelen könyvet, illetve annak részeit a kiadó előzetes írásos engedélye nélkül tilos reprodukálni, adatrögzítő rendszerben tárolni, bármilyen formában vagy eszközzel – elektronikus vagy más módon – közölni.

© Ad Librum Kft.
info@adlibrum.hu
www.adlibrum.hu
facebook.com/adlibrum

Az Ad Librum Kft. tagja a Magyar Könyvkiadók és Könyvterjesztők Egyesülésének (MKKE) és a Magyar Könyvkiadók Érdekvédelmi Szövetségének (MKÉSZ).

Felelős kiadó: Dr. Soós Gábor
Főszerkesztő: Jacsmenik Erika
Felelős szerkesztő: Szökőcsné Beregszászi Ágnes
Tördelés: eClassic
Nyomda: Kapitális Kft.

TARTALOMJEGYZÉK

1. BEVEZETŐ GONDOLATOK ÉS CÉLKITŰZÉSEK	9
2. LAKÁSSTATISZTIKA	18
2.1. A hazai lakásstatisztiika	18
2.2. EU-s összehasonlító lakásstatisztiika	30
2.2.1. EU-15 és a hazai lakáshelyzet	30
2.2.2. Magyarország és néhány EU-s ország lakáshelyzete	32
3. LAKÁSELMÉLETI ALAPOK	38
3.1. A lakás fogalma és komfortfokozatai	38
3.1.1. A lakás fogalma	38
3.1.2. A lakások komfortfokozatai	38
3.1.3. A lakások csoportosítása tulajdonlási jellegük szerint	40
3.1.4. Néhány kapcsolódó szociológiai alapfogalom	44
3.1.5. Filtráció és lakásmobilitás	45
3.2. Az építendő lakásszám becslése	45
3.3. A lakásigénylés értelmezése	46
3.3.1. A lakásigény motiváló tényezői és <i>egyéni</i> rangsora	47
3.3.2. A lakásigény motiváló tényezőinek <i>társadalmi</i> rangsora	50
3.3.3. Intenzitási vizsgálat	51
3.3.4. A lakásigénylési alapesetek <i>szakértői</i> intenzitási vizsgálata	54
4. LAKÁSPOLITIKA	59
4.1. A lakáspolitikai történeti áttekintése	59
4.1.1. A lakásprobléma társadalmi vetülete	59
4.1.2. Külföldi lakáspolitikai koncepciók	60
4.1.3. A különböző európai országok közös lakáspolitikai kérdései történeti távlatból	63
4.1.4. A volt szocialista országokra jellemző lakáspolitikai	66
4.1.5. Hazai lakáspolitikai intézkedések a rendszerváltásig	70

4.2. Napjaink lakáspolitikái	73
4.2.1. A lakáshoz való jog	73
4.2.2. Az állam(ok) szerepe a lakások allokációjában	76
4.2.3. A főbb hazai lakáspolitikai koncepciók a rendszerváltás után	78
4.3. Aktuális lakáspolitikai megfontolások és javaslatok	88
4.3.1. Az állampolgárok biztonságérzetét, normális életvezetését támogató, környezetkímélő lakáspolitikai kialakításának koncepciója	88
4.3.2. Lakáspolitikai az energiahatékonyság tükrében	91
4.3.3. Lakáspolitikai az egészség-gazdaságtan rendszerében	94
4.3.4. A magyar lakáspolitikai lehetséges jövője az EU-ban	95
5. LAKÁSFINANSTÍROZÁS	104
5.1. A lakások ára és megfizethetősége	104
5.1.1. A lakások megfizethetősége az átmeneti gazdaságokban	108
5.1.2. A hitelállomány és támogatások alakulása	109
5.1.3. A lakáshitelezési támogatások következményei	111
5.2. A referenciaárú lakás megfizethetősége	113
5.3. A háztartások megtakarításai	115
5.3.1. A háztartások jövedelme	115
5.3.2. Társadalmi és létminimum	116
5.3.3. A fogyasztás, illetőleg a jövedelem felhasználása	117
5.3.4. A fogyasztás és megtakarítás (alap)esetei	120
5.3.5. A lakáscélú megtakarításokból levonható következtetések	122
5.4. A lakástámogatási programok hatásának vizsgálata	128
5.5. A hazai lakásfinanszírozási gyakorlat	132
5.5.1. A lakás-takarékpénztárak helye és szerepe a lakásprogramban	132
5.5.2. A bankok lakáshitelezései	138
5.5.3. Az állami lakás(építési) támogatások	146

6. A LAKÁSÜGY RENDSZERKAPCSOLATI (ALAP)MODELLJE	169
6.1. Lakásigény-kezelő	169
6.1.1. Az állam mint lakásigény-kezelő	170
6.1.2. Az önkormányzatok lakásigény-kezelő szerepe	170
6.1.3. A szövetkezeti lakásigény-kezelők	171
6.1.4. Egyéni és társas vállalkozások lakásigény-kezelése	173
6.1.5. Egyéb lakásigény-kezelők	174
6.2. Lakásigénylő mint rendszerkapcsolati elem	175
6.3. Lakásépítők	178
6.4. Az „alap”-modellek	179
6.5. A lakásrendszer hatékony működésének további lehetőségei	185
6.5.1. Lakóvásárlás önerő nélkül	185
6.5.2. Korszerű és célszerű lakásépítési szempontok	186
7. TÉZISEK ÉS ÖSSZEGZÉS	192
7.1. Tézisek	192
7.2. Összegző gondolatok és javaslatok	198
IRODALOMJEGYZÉK	227
MELLÉKLETEK	239

1. BEVEZETŐ GONDOLATOK ÉS CÉLKITŰZÉSEK

A rendszerváltás előtti – főleg az 1960-as, 70-es, és 80-as – években a hazai lakáspolitikai fő irányvonalát a tömeges lakásépítés jellemezte a lakáshiány felszámolása jegyében. Ennek kapcsán és az urbanizálódás elősegítése érdekében elsősorban a fővárosban, a megyeszékhelyeken és városokban bonyolítottak le nagy volumenű, kiemelten panel és blokkos építési technológiával megvalósított lapos tetős, társasházi¹ és lakásszövetkezeti² lakásépítéseket, melynek során új lakótelepi városrészek jöttek létre (Egedy, 2001, 2001a, 2002; Egedy–Kovács, 2003). Az építési hátteret hatalmas, helyenként gigantomán házgyárak biztosították, amelyek az építkezés szinte valamennyi fázisát le tudták vezényelni. A „produktumok” az átlagos 50-60 m²-es lakásokban realizálódtak, jellemzően a másfél-két, illetve két és félszobás változatokban. Ezekhez a lakásokhoz vagy „érdem”³ alapján, vagy szociális rászorultság, vagy az OTP-n keresztül lebonyolítható hosszú távú (általában 20 év), államilag finanszírozott és támogatott lakáshitelekkel lehetett hozzájutni. Természetesen emellett nem volt elhanyagolható a tanácsi bérlakások és a magánereőből megvalósuló családi házak építése sem. Az 1989. évi rendszerváltást követően konzerválódtak a lakótelepi lakásoknál egyre inkább felhalmozódó problémák, amelyek a szerencsétlenül megválasztott lapos tetős konstrukciókból, a technológiai fegyelem megsértéséből és a hanyag, helyenként kritikán aluli kivitelezések minőségéből adódtak. Ezek következtében a lakások fizikailag elhasználódtak, és emiatt erkölcsileg is drasztikusan leértékelődtek, nem kis problémahalmazt görgetve ezzel a megoldásra vállalkozó szakemberek és lakáspolitikusok elé. Ezt tetézte még, hogy az „átmenet” pár évében

1 Jelenleg a 2003. évi CXXXIII. törvény (A társasházakról) rendelkezik a társasházak jogállásáról, alapító okiratáról, szervezeti és működési szabályzatáról, házirendjéről, a közös képviselőről, a számvizsgáló bizottság létrehozásáról és a társasház működési rendjéről. (2005. január 1-jétől kötelező az új „alapokon” történő működés biztosítása.)

2 Jelenleg a 2004. évi CXV. törvény (A lakásszövetkezetekről) tartalmazza a lakásszövetkezetek működésére, szervezetére, gazdálkodására vonatkozó előírásokat.

3 A pártállami időkben a rendszer hű „kiszolgálói” szolgálati lakáshoz juthattak ily módon, ami a legkritikább esetben esett egybe szociális rászorultságukkal.

százezres nagyságrendben juthattak hozzá az eddigi lakásbérlők rendkívül kedvezményes feltételekkel⁴ lakásaikhoz, megszabadítván ezzel az önkormányzatokat és más lakáskezelőket egy hatalmas „nyűgtől”. A „lakásügy” a politikai-társadalmi-gazdasági berendezkedéstől függetlenül valamennyi ország kiemelt feladatai közé kell hogy tartozzon. A lakásállomány állandó megújítása, bővítése, állagának megóvása és az igényekhez történő rugalmas alkalmazkodása, a lakásmobilitás biztosítása mindenkor egy olyan komplex intézkedési rendszert tesz szükségessé, amely a lehetőségekhez mérten kezelni tudja ezeket a problémákat. Ezek egyszerre és egymást kiegészítve jelentenek szociális-, bér- és piaci lakásrendszert.

A lakásállomány állandó megújítása, bővítése, állagának megóvása és az igényekhez történő rugalmas alkalmazkodása, a lakásmobilitás biztosítása mindenkor egy olyan komplex intézkedési rendszert tesz szükségessé, amely a lehetőségekhez mérten kezelni tudja ezeket a problémákat. Ezek egyszerre és egymást kiegészítve jelentenek szociális-, bér- és piaci lakásrendszert. Mindez egy olyan globális lakásépítési, -felújítási, -fenntartási, -finanszírozási program alapján működhet elfogadhatóan, mely a lakáshelyzet bármilyen állapotát képes kezelni, megjelölve az ebből fakadó, a lakásépítőkre, gazdálkodókra, pénz- és hitelintézetekre és természetesen az államra (kormányzatra), továbbá az önkormányzatokra háruló aktuális rövid, közép- és hosszú távú feladatokat.

Hazánkban már az 1989. évi rendszerváltást megelőző pár évben is visszaesett, azonban ezután, 1999-re drasztikusan csökkent az ezer lakosra jutó lakásépítések száma az 1988. évihez viszonyítva. Nemzetközi összehasonlításban is szomorú kép rajzolódott ki. Ugyanis míg 1987-ben hazánk még lépést tudott tartani az európai átlaggal, addig 1999-ben több mint felére apadt a lakásépítés a volt szocialista országokat nem tartalmazó átlaghoz képest (Csermák, 1990, 1991, 2003).

Így aztán a lakáspolitikában – szükségképpen – 2000 februárjától fordulat következett be. Az akkori kormányzat felismerte, hogy ha nem tesz határozatos intézkedéseket az egyre több problémától duzzadó lakáskérdésben, akkor előbb-utóbb szinte kezelhetetlenné vált volna ez az ügy. Ezért két

4 A lakás forgalmi értéke 30%-ának 10%-os befizetése mellett gyakorlatilag meg lehetett szerezni a lakás tulajdonjogát néhány éves elidegenítési tilalom terhe mellett

lakásprogramot indítottak újtára: „az egyik a lakáshitelezési rendszer megindítását célozta meg, a másik az önkormányzati bérlakásszektor teljes felszámolását szerette volna meggátolni. Mindkét program indokolt volt, azonban a lakáspolitikai intézkedések nem voltak képesek számot vetni a háztartások törekvéseivel, a piac reakcióival, és olyan folyamatokhoz vezettek, amelyek mind költségvetési, mind pedig szociális szempontból tarthatatlanná váltak, valamint a programok eredményessége is megkérdőjeleződött.

(...) A lakáspolitikai kialakítói nem támaszkodtak olyan elemzési eszközökre, amelyek révén a kockázatok időben felmérhetők lettek volna, hiányzott a kutatási és elemzési háttér, amely a lehetséges hatásokat lobbierdektől függetlenül elemezhetné volna, és a politikusok számára valódi döntési alternatívákat vázolt volna fel” (Hegedűs–Somogyi, 2004, 193.).

Mindezekon túlmenően, EU-s integrálódásunk is megkívánja a lakás-helyzet normalizálását, ez azonban átgondolt lakáspolitikára (is) kell hogy épüljön, amely viszont „kökemény gazdasági kérdés...” (Mádi, 2003).

A tapasztalatok és a rendelkezésre álló publikációk alapján ki lehet jelteni, hogy a lakáskérdés állandóan napirenden lévő, olyan kulcs-probléma, amelynek kapcsán mondanivalójuk van a politikusoknak, a(z) (szak)újságíróknak, a kutatóknak, az építőknek és építtetőknak, a hivataloknak és egy sor olyan társadalmi és civil szervezetnek, akik és amelyek jobbitó szándékkal igyekeznek a lakásügyet előremozdítani. Ez persze egy olyan komplex problémahalmaz, amely mindig új és újabb beavatkozásokat, módosításokat igényel. Ezek legfőképpen a politika síkján csapódnak le, ami bizony sok-sok kívánnivalót hagy maga után. Próbálkozásaik felszínesek, mellőzik vagy nem kellő módon veszik figyelembe a KSH vonatkozó adatait, a kutatók megállapításait.

Monográfiámban felvállaltam azt a feladatot, hogy a lakáskérdést egységes keretbe foglaljam, kiragadjam annak egzakt elemeit, és rámutassak azokra a tényekre vagy tényként kezelhető összefüggésekre, amelyek alapján téziseimet megfogalmaztam. Ennek kapcsán:

– Elsőként a nélkülözhetetlen lakásstatisztika néhány kiemelten jellemző hazai és EU-s összehasonlító adatait elemzem, melyekre támaszkodva két lényeges dolgot kell kiemelnem. Az egyik, hogy az 1989. évi

rendszerátváltást követő években fokozatosan visszaesett a hazai lakásépítés, a lakásfinanszírozás gyakorlatilag nem működött. A fordulatot a 2000. év hozta, amikor az akkori kormányzat – szembesülve ezzel a problémával is – egy gazdaságélénkítő program keretében hangsúlyos szerepet szánt a lakáskérdés megoldásának. Mindennek eredményeképpen fellendült az államilag társfinanszírozott lakáshitelezés, megélénkült a lakáspiac, és mára már kínálati lakáspiac alakult ki. A másik lényeges és eddig még megoldatlan probléma, hogy Magyarországon a lakások több mint 92%-a tulajdonos által lakott. Nemzetközi összehasonlításban ez egy kiugróan magas arány, mert pl. az EU-s trendet tekintve ez az arány 60% körül fog ingadozni. El kell tehát mozdulni a bérlakások irányába, aminek keretében a szociálisan rászoruló lakásproblémája is megoldható lenne megfelelően kidolgozott lakbértámogatással.

– Külön fejezetben foglalkozom a lakáselméleti alapokkal. Ennek újszerű része egy olyan lakásfelosztási szisztéma, amely kiindulási alapként tekint egy tetszőlegesen megválasztott bázisét, és minden változást ahhoz viszonyít. A lakások komfortfokozatai között új „elem” a luxus- (extra) lakás fogalma, megkülönböztetve az általános „összkomfortos” („komfortos”) lakástól. Hiszen 1989 előtt is, de ezt követően egyre több olyan lakás is épült, amelyek úgy minőségükben, mint nagyságukat, környezetüket és értéküket tekintve is nagyságrendileg múlták és múlják felül a hagyományos lakáskategóriákat. Egzakt eleme ennek a fejezetnek az építendő lakásszám összefüggése, melyből jól becsülhető egy adott bázisévhez viszonyított „k”-adik évi lakásépítési szükséglet (E_k), illetőleg az összes építendő lakások száma (E_Σ), valamint egy átlagos építési kapacitás (\bar{K}) mellett az összes lakás felépítéséhez szükséges idő (T).

Primer kutatás segítségével „egyéni” (mikroökonómiai) és „társadalmi” (makroökonómiai) szinten állapítottam meg és rangsoroltam a lakásigény motiváló tényezőit, amelyet korábban (1989–1990) már felmértem, és a mérést ellenőrzésképpen 2001–2002-ben újból elvégeztem egy célszerűen megválasztott kismintán. Számomra meglepő volt, hogy a rendszerátváltás után több mint tíz évvel később a rangsorolásokban semmi sem változott, holott jogos volt az a feltételezésem, hogy néhány motiváló tényező helyet cserél(het). Így pl. arra lehetett számítani, hogy a korábbi utolsó helyen

szereplő „tőkebefektetés” – mint motiváló tényező – feljebb fog kerülni a kilenc tényezőt tartalmazó rangsorban.

Elvégeztem az úgynevezett lakásigénylési alapesetek intenzitási vizsgálatát is, ahol azt a triviális állítást kellett bizonyítani, hogy a lakáshasználattal nem rendelkezők lakásigénylési intenzitása (I_{Ni}) nagyobb a csak lakáshasználattal rendelkezőkénél (I_{Hi}), ami viszont nagyobb a lakástulajdonnal rendelkezőkénél (I_{Si}). A bizonyítást a már említett kismintánál alkalmazott kérdőíves kikérdezés biztos, bizonytalan és kockázatos körülmények közötti, valamint a konfliktus melletti döntés (játékelmélet) összefüggéseivel végeztem el. Ezen eredmények mintegy ellenőrzéseként egy úgynevezett „szakértői” intenzitási vizsgálat súlyozásával igazolódott a feltevések helyessége.

– A „Lakáspolitikai” c. fejezetben sorra veszem azokat a külföldi, a volt szocialista országokbeli és hazai lakáspolitikai kérdéseket és intézkedéseket, melyek jellemzőek voltak az 1989. évi rendszerváltás előtti lakáspolitikai koncepciókra. Kiemelten foglalkozom napjaink – főleg – EU-s és magyarországi lakáspolitikájával, a szociálpolitika négy és a lakáspolitikai két modelljén keresztül a nemzetközi környezetben tapasztalható lakáspolitikai reformokon át a főbb hazai lakáspolitikai koncepciókig. Általánosan tapasztalható, hogy amíg a volt szocialista országokat nem tartalmazó európai országokban az állam fokozatosan kivonul a lakásfinanszírozásból, addig hazánkban egyre több terhet cipel az állami költségvetés a lakástámogatások révén.

Az áttörést a hazai lakáspolitikában a „Széchenyi Terv” hozta meg, mely a mintegy két év alatt is bizonyította létjogosultságát. A nagyívű tervet a 2002-es kormányváltás ellehetetlenítette, és a lakáskérdés vonatkozásában a Nemzeti Fejlesztési Tervtől elkülönült Nemzeti Lakásprogram indult útjára 2004-ben, mely több szigorítással, az igazságosság jegyében kívánta a lakáskérdést megoldani. Ezt erősíti meg az „Új Magyarország Program”, melynek lakáspolitikai része a lakástámogatások felhasználásának igazságosabbá tételét, a bérlakás piac szélesítését és a lakásállomány minőségének javítását tűzte ki célul.

Természetesen több olyan kutatói, szakértői, társadalmi és civil szervezetek által javasolt elképzelés látott napvilágot, amelyeknek beépítése a

lakáskérdés komplex rendszerének egészébe erősen ajánlott. Így pl. meg lehet(ne) teremteni a környezetkímélő, a szociális biztonság növelését célzó, a meglévő épületállomány értéknövelő felújítását, törekedni kell(ene) az energiatakarékos passzív és intelligens házak építési dominanciájára, a rozsdavezeték rehabilitációjára, csak indokolt esetben újabb zöld területek bevonására a lakásépítésekbe, a lepusztult, régi üzemviteli épületek lakásokká történő átalakítására stb.

Mára már közismert, hogy az emberek egészségi állapotát – többek között – nagymértékben befolyásolják a lakáskörülmények. Rossz lakáskörülmények között levő háztartásokban élő embereknél nem tüneti gyógykezelést kell alkalmazni, hanem a betegség kiváltó okait kell megszüntetni. A depressziós megbetegedések zöme az elégtelen szociális körülményekből fakad. A szociális bérlakások és a megfizethető lakbérű bérlakások építése és arányuknak a növelése elengedhetetlen feladata a lakásügyért felelős döntéshozóknak és végrehajtóknak. Mindezeket (is) figyelembe véve a magyar lakáspolitikai jövője akkor lesz ígéretes az EU-ban, ha a lakáshitelezés rendszerét tovább bővíti, létrehozza a Bérlakás-befektetési Alapot, a Lakáshitel-garancia Alapot, a Nemzeti Lakásügyi Pénzalapot, tovább bővíti a „PPP”-rendszerben rejlő lehetőségeket, priorizálva a bérlakások építését, támogatva a szociálisan rászorulókat lakásköltségeik megfizetésében, és legalább olyan fontosnak tekinti a meglévő lakásállomány felújítását, mint az újak építését.

– Kiemelt része a monográfiának a „Lakásfinanszírozás” c. fejezet. A lakásár/jövedelem hányados, a lakásár-megfizethetőségi index, a megfizethető lakások aránya olyan mutatószámok, amelyek jól példázzák egy átlagos jövedelmű magyar háztartás lehetőségeit a lakáspiacon, amely messze elmarad a fejlett EU-s országok hasonló mutatóihoz képest. E kérdés kapcsán foglalkozom a háztartások jövedelmével és annak felhasználásával, különösen a lakáscélú megtakarításokkal. Sorra veszem a fogyasztás és megtakarítás (alap)eseteit, majd a lakásvásárlási célú megtakarítás általános matematikai modelljét elemzem hitel igénybevétele nélküli statikus és dinamikus esetekre, illetve hitel igénybevételenek esetére. Mindkét fő változat a mellékletekben szereplő példákon keresztül mutatja be a különböző háztartási jövedelmek melletti megtakarítási időket és hitelfelvétel esetében a

különböző törlesztőrészleteket. A példák kapcsán egyértelműen adódik a következtetés, hogy egy átlagos jövedelmű háztartás nem képes a lakáspiacon megjeleni, így egyik lehetőségként marad számára a bér- és szociálislakás-juttatás, amely igényli a magánszférán kívül az állam és az önkormányzatok bevonását a hathatós megoldás érdekében. A másik lehetőség, amikor a lakásvásárlási célú megtakarítás és a lakásárváltozás is csak inflációkövető, ahol az infláció mértéke az egyik maastrichti konvergenciakritériumnak is megfelelő $\leq 3\%$ ($\approx 1,7-3\%$), akkor az átlagos jövedelmű háztartás 20-24 éves időtartamú lakásvásárlási célú megtakarítással gondoskodhat gyermeke születésétől kezdve annak 20-24 éves koráig a szükséges lakás vételárának biztosításáról. Nyilván két- vagy többgyermekes háztartás esetén a több lakás hosszú távú takarékoskodással történő biztosításához arányosan több jövedelemre van szükség, vagy ennek híján marad az előző lehetőség, vagyis a bérlakás valamelyik változata.

Külön-külön tárgyalom a jövedelemvizsgálatot nem igénylő, illetőleg a jövedelemhez kötött kamattámogatás és készpénztámogatás hatásait a támogatás nélküli esethez képest, egy ezzel a kérdéskörrel foglalkozó tanulmány alapján, mely jól szemlélteti az egyes változatok közötti különbségeket. A jövedelemvizsgálat nélküli kamattámogatás esetén a támogatások arányosak a hitelfelvételi képességgel, vagyis a nagyobb hiteleket felvevők több támogatást kapnak, ugyanakkor a jövedelemvizsgálathoz kötött kamattámogatást a legalsó jövedelmi ötödbe tartozó háztartások tudják a legnagyobb mértékben igénybe venni. A kamattámogatásoknál tehát igenis fontos szempont, hogy a több támogatás a szerényebb jövedelmű háztartások lakáshoz jutási esélyeit növelje.

Az elemzést követően részletesen foglalkozom a hazai lakásfinanszírozási gyakorlattal, abból is kiemelve a legfontosabb három szereplőt, nevezetesen a lakás-takarékpénztárakat, a bankokat és az állami költségvetést. 2000-től mindhárom vizsgált területen fokozatosan növekedtek a lakáscélú pénzügyi mutatók, legyen az lakás-takarékpénztári megtakarítás, banki lakáshitel-állomány, vagy éppen a központi költségvetés lakástámogatása. Ez utóbbi igen nagy terheket ró az államra, melynek csökkentése immár elodázhatatlan. Ennek lehetséges módjai pl. a hosszú távú lakáscélú takarékoskodás, a már említett – TB-alap mintájára működő – arányos közteherviselésű,

kétszereplős (munkaadó és munkavállaló) Nemzeti Lakásügyi Pénzalap létrehozása, a bérlakás iránti igény kielégítése „PPP”-modellben, mely elősegíthetné a Bérlakás-befektetési Alap életre hívását és folyamatos fenntartását, szükségyszerű bővítését. A kvázi biztosítóként működő Lakásgarancia Alap pedig akár önerő nélkül is hitelt nyújthatna a rendszeres és megfelelő havi jövedelemmel rendelkező lakásigénylőknek, akik hosszú távon is folyamatosan tudnák törleszteni az igen jelentős törlesztőrészeket is. Ugyancsak önerő nélküli lakáshoz jutást tesz lehetővé – 2005 végétől – a lakóingatlan-lízing, amely tovább bővíti a lakásszerzések körét.

– Fontosságánál fogva külön fejezetben tárgyalom a lakásügy rendszerkapcsolati (alap)modelljét, mely rendszerszemléletben közelít a lakáskérdéshez, illetve annak szereplőihöz, melyek: lakásigény-kezelő, lakásigénylő és lakásépítő. A lakásigénylésnél megkülönböztetem a meglévő és potenciális lakásigényt, melynek differenciális formában történő felírása után a kapcsolódó melléklet példájában a család- és nem-család-háztartások számának változásai jelentik az egyenlet változóját. Ebből a példából egyértelműen adódik a következtetés, miszerint a jelenlegi sajnálatos népességcsökkenés (évi cca. 3 ezrelék!) nem indokolja a feszített tempójú, évi 40 ezer új lakás építését! Helyette elegendő lenne az évi kb. 30 ezer új lakás. Ezt a tényt támasztják alá egyébként azok az adatok, amelyek szerint a lakáspiacon, főleg a fővárosban és a megyeszékhelyeken tízezres nagyságrendű lakásállomány áll üresen, és kívárnak az építetők és építők, hogy reális árakon el tudják azokat adni.

Az alapmodell elméletileg lehetséges változatainak számát n elemű rendszerre kiterjesztve egy matematikai összefüggés tartalmazza. Három elem kapcsolódása 25-féleképpen képzelhető el, melyből – a teljesség igénye nélkül – néhány jellemző esetet ragadok ki a mindennapi gyakorlatból.

Természetesen kitérek a rendszer n számú elemének lakásköltségekből „kivállalt” részarányaiból számolható μ optimalizáltsági mutató(k) számítására is, melynek értelmében – jelenleg – egyetlen meghirdetett program működik optimálisan, mégpedig a „Panelprogram”, hiszen ebben 1/3-ad – 1/3-ad pénzügyi hozzájárulással vesz részt az állam, az önkormányzat és a lakóközösség (társasház vagy lakásszövetkezet). Persze itt további alváltozatok képzelhetők el, ugyanis a matematikai optimum nem feltétlenül

kell hogy egybeessen a tényleges optimummal. Ez még inkább így van a lakásfinanszírozás esetében, ugyanis ha az állam lakástámogatási terheit csökkenteni akarjuk, akkor újra kell gondolni a társfinanszírozás mértékeit és módjait. (Ekkor egy meghatározott szempont szerinti súlyozott optimum számolható.)

Kitérek még az épületüzemeltetés, -fenntartás, -felújítás kapcsán a létesítménygazdálkodó szervezetekre (Facility Management), társasházakra és lakásszövetkezetekre, amelyek továbbra is és egyre inkább fontos szerepet fognak betölteni a többlakásos épületek „életkorának” meghosszabbításában, állaguk megóvásában.

– Az utolsó fejezetben fogalmazom meg téziseimet, melyek indoklásai, tényadatai és bizonyításai a monográfiában nyomon követhetők és kontrollálhatók.

Az összegző gondolatokkal a célom az, hogy ismételten ráirányítsam a figyelmet a hazai lakáshelyzet legfontosabb kérdéseire, az eddig elért eredményekre és a szükséges tennivalókra, amelyek mindig az adott körülményekhez kell hogy igazodjanak, kerülve a fejlettebb országok lakáspolitikai intézkedéseinek sematikus leutánzását, változtatások nélküli adaptációját. A magyar lakásügyet – bármennyire is mutat közös vonásokat főleg a volt szocialista országok lakásproblémáival – egyedileg, a nemzeti sajátosságokat, tradíciókat, kultúrát és hagyományokat megőrizve kell megoldani, szükség szerint integrálva azokat a nemzetközi tapasztalatokon nyugvó alternatívákat, amelyek még hosszú időre megkülönböztet(het)ik természeti és épített környezetünket a többi országtól.

2. LAKÁSSTATISZTIKA

2.1. A HAZAI LAKÁSSTATISZTIKA

A KSH 1999-ben és 2003-ban reprezentatív lakásfelvételt végzett (KSH, 2004a), amelyek a lakásberuházások, a lakásmobilitás, a lakásminőség, valamint a lakásfenntartás különböző jellemzőit vizsgálták (TR, 2004).

ÁLTALÁNOS MEGÁLLAPÍTÁSOK

- A lakások minőségével, a lakásberuházásokkal kapcsolatban megállapítható, hogy alapvetően átrendeződni látszik az évtizedekig állandónak mutató struktúra: *egyre nagyobb teret nyer a vállalkozói lakásépítés, a profi kivitelezés, és sokkal differenciáltabbá vált az új lakások minősége is.*
- A vonatkozó adatok szerint 1999–2000-ben egy korábban nem tapasztalt méretű lakáspiaci árrobbanás zajlott le. Ugyanis miközben *a fogyasztói árak 32%-kal emelkedtek, a lakásárak növekedése két és félszeres volt 1999 és 2003 között.*
- *Az 1990-es évek közepétől kb. 150-170 ezer költözés történt Magyarországon. Ezeknek a költözéseknek mintegy kétharmada járt lakáspiaci tranzakcióval, amiből az következik, hogy mintegy 100 ezer lakást vásárolnak meg a piacon vagy építenek fel.*
- A lakástámogatások szerkezetét alapvetően megváltoztatta a lakáshitelezési rendszer átalakítása. Négy év alatt (1999–2003) a lakáshitel-állomány 8-9 szeresére nőtt. Ennek eredményeképpen a hitelállomány aránya a GDP-n belül a 2000. év eleji kevesebb mint 1%-ról 2003. év végére majd 7%-ra emelkedett (cca. 1500 milliárd forint).

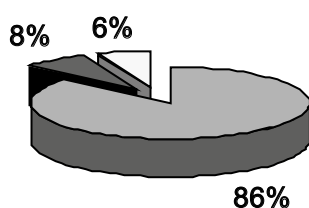
A LAKÁSÁLLOMÁNY SZERKEZETE, MINŐSÉGE, LAKÁSBERUHÁZÁSOK

A lakóingatlan-állomány összetétele

A 2001-es népszámlálás 4 millió 70 ezer lakást regisztrált Magyarországon, amelyből 341 ezerben nem laktak az összeírás idején (1. ábra).

1. ábra: A lakóingatlan-állomány szerkezete 2001 elején (%)

A lakóingatlan-állomány szerkezete
2001 elején (%)



■ Lakott lakás ■ Üres és második lakás □ Üdülő

Forrás: KSH, 2004a; TR, 2004

1990-hez képest megduplázódott a nem lakott lakások aránya. Akkor a teljes állomány 4, most 8%-át tette ki. Ezenkívül még cca. 252 ezer üdülőt is összeírt a népszámlálás. A lakások és üdülők száma tehát 2001-ben meghaladta a 4 millió 300 ezret.

A nem lakott lakások (341 ezer) közül csaknem 250 ezer üresen állt (nem volt bejelentett lakója), és 50 ezer az ún. „második lakás”. További 15 ezer nem lakott lakást üdülőként és 27 ezret más célra (pl. irodának) használnak. A 252 ezer üdülő 95%-át ténylegesen üdülésre használták, 5%-át pedig lakásként vagy más célra. *Tehát az összes lakott lakás és lakásként használt üdülő 2001-ben 3.741.600 volt.* (Néhány év hasonló adatát az 1. táblázat mutatja.)

1. táblázat: A teljes hazai lakásállomány

Sor-szám	Évek	Lakásállomány (db) a lakott üdülőkkel együtt	Változás	Megjegyzés
1.	1980	3.416.565	→ 271.431	Növekedési ütem
2.	1990	3.687.996		→ - 9.912
3.	2000	3.678.084	Lakásállomány csökkent!	
4.	2001	3.741.600	→ 63.516	Népszámlálási adat „pontosító”, valamint a Széchenyi Terv „hatása”!

Forrás: KSH, 2002

Az 1990-es évek alapvető szerkezeti változást hoztak a lakásállományban. A jelentős méretű üreslakás-állomány, a lakásként is használható üdülők növekvő száma változatosabb, hatékonyabb, rugalmasabb beavatkozásokat is lehetővé tesz az állami és önkormányzati lakáspolitiká számára.

A lakásállomány minősége

A lakásállomány összefoglaló minőségi és laksűrűségi adatai folyamatos javulást mutatnak. Ebben – sajnos (!) – szerepet játszik a népesség csökkenése (évente cca. 0,3% [!]) is. A 100 szobára jutó lakók száma átlépte a kritikus határt, 2003 nyarán 98 volt, és emellett nőtt az egy főre jutó alapterület is (2. táblázat).

2. táblázat: A lakásállomány néhány minőségi mutatója

Év	100		Egy főre jutó alapterület (m ²)	Átlagos lakás-alapterület (m ²)	Lakások	Lakók
	lakásra	szobára			Felszorozott száma (ezer lakás) (ezer fő)	
	jutó népesség (fő)					
1999	261	104	28	74	3 826	9 997
2003	260	98	30	78	3 743	9 758

Forrás: KSH, 2004a; TR. 2004

A nem komfortos lakások száma csaknem a felére csökkent, és mindössze az állomány kb. 11%-át teszi ki. A lakások 7-8%-ában nincs vezetékes víz és fürdőszoba. Ugyanakkor a lakásállomány egy jelentős (13-15%) része az alapvető minőségi követelményeknek sem felel meg, ezek az úgynevezett „substandard” lakások. Idetartoznak azok a lakások, ahol a következő jellemzők közül valamelyik előfordul: a lakásban nincs WC és fürdőszoba, csatornázatlan, illetve a lakás alapozás nélküli vályogépületben van. Ezek értelmében 1999-ben a lakások 18%-a (több mint 670 ezer lakás), 2003-ban pedig 14%-a (csaknem 530 ezer lakás) sorolható ebbe a kategóriába (3. táblázat).

3. táblázat: A lakások egyes minőségi jellemzői

A lakások komfortfokozata	A lakások száma (ezer lakás)		A lakások aránya (%)	
	1999	2003	1999	2003
Félkomfortos, komfort nélküli és szükséglakás	724	409	18,9	10,9
Vezetékes vízzel nem ellátott	310	272	8,1	7,3
Közcsonna nélküli	1827	1317	47,7	35,1
Fürdőszoba nélküli	457	291	11,9	7,8
WC nélküli	447	335	11,7	9,0
Vályogfalazatú és alapozás nélküli épületben lévő	185	170	4,8	4,5
1945 előtt épült	1053	886	27,5	21,0

Forrás: KSH, 2004a; TR, 2004

A „substandard” lakások eloszlása a nettó háztartási jövedelem alapján képzett ötödökben igen egyenlőtlen. 2003-ban az alsó két ötödbe tartozó háztartások lakták a legrosszabb minőségű lakások 70%-át (!) (4. táblázat).

4. táblázat: A „substandard” lakások aránya az egyes jövedelmi ötödökben, 1999-ben és 2003-ban (%)

Jövedelmi ötöd	1999	2003
Legalsó	36	41
2.	27	29

Jövedelmi ötöd	1999	2003
3.	18	15
4.	13	10
Legfelső	6	5
Összes lakás	100	100

Forrás: KSH, 2004a; TR, 2004

Lakásberuházások, lakásépítés

A vonatkozó adatokat az 5–8. táblázatok tartalmazzák.

A lakásberuházások, -felújítások, -korszerűsítések jelentős mértékben emelkedtek 1998 óta, és 2002-ben már közelítették, 2003-ban pedig elérték a GDP 5%-át a trend alapján.

A lakásépítésben a lakossági beruházók és a házilagos kivitelezés dominanciáját az elmúlt években a vállalkozói lakásépítés, a profi kivitelezés egyre növekvő aránya váltja fel.

Az új lakásra kiadott építési engedélyek száma is folyamatosan növekszik, és 2003-ban ez már a használatba vett lakások számában is éreztette a hatását.

5. táblázat: Lakásberuházások, 1999-ben és 2002-ben (Mrd Ft, %)

Év	A nemzetgazdaság összes beruházása	A lakás- beruházások	A lakásberuházások aránya	
			A nemzetgaz- daság összes beruházásából	A GDP-ből
			folyó áron (Mrd Ft)	
				%
1999	2427	328	13,5	2,9
2002	3313	713	21,5	4,3

Forrás: KSH, 2004a; TR, 2004

6. táblázat: A kiadott lakásépítési engedélyek és az építkezések száma, 1999-ben és 2003-ban (db)

Év	Kiadott lakásépítési engedélyek	Épített lakások száma	Épített lakások száma (1000 főre)
1999	30 577	19 287	1,9
2003	59 241	35 543	3,5

Forrás: KSH, 2004a; TR, 2004

7. táblázat: A lakásépítkezések szerkezete 1999-ben és 2003-ban (%)

Év	Vállalkozások		Építőipari főtevékenységet folytató	Házilagos
	bérbeadásra	értékesítésre	kivitelezők által	
1999	11,4	11,0	35,3	52,8
2003	31,2	32,4	58,7	35,5

Forrás: KSH, 2004a; TR, 2004

8. táblázat: A hazai lakásépítés alakulása kormányzati ciklusonként

Ciklus	Évek	Lakásépítés (db)		Megjegyzés
		Évente	Ciklusátlag	
I.	1990	42.500	} 29.875	} ---
	1991	32.000		
	1992	25.000		
	1993	20.000		
II.	1994	20.000	} 24.625	} Csökkenő trend!
	1995	23.000		
	1996	27.000		
	1997	28.500		
III.	1998	19.000	} 19.575 21.981	} ---
	1999	19.287		
	2000	21.583		
	2001	28.054	→ → →	„Széchenyi Terv” 2001. január 1-jétől
	2002	31.511	→ → →	A lakásépítés a „Széchenyi Tervnek”, a „Széchenyi Plusz” gazdaságélénkítő programnak köszönhetően megfordítja a trendet!
IV.	2003	35543	→ → →	
	2004	cca. 40.000*		
	2005	cca. 40.000*		

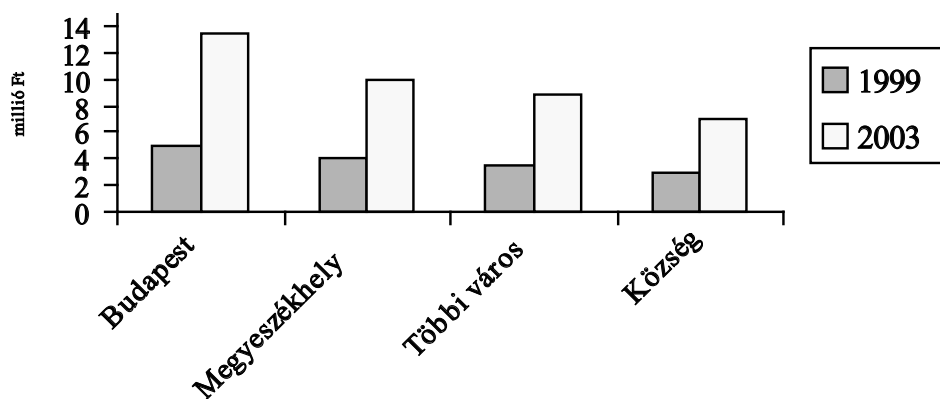
Forrás: KSH, 2002, 2004a

* A 2002. évi kormányváltást követően az eddigi tervek helyett az új kabinet 2002. december 18-án jóváhagyta az átdolgozott Nemzeti Fejlesztési Tervet (NFT), és 2003 elején elkészült a Nemzeti Lakásprogram (NLP), amely hosszú távon célozza meg az évi 40 ezer lakás megépítését.

LAKÁSPIAC

Amint arról már szó esett, *1999–2000-ben* egy korábban nem tapasztalt méretű *lakáspiaci árrobbanás zajlott le*. Miközben a fogyasztói árak 32%-kal emelkedtek, a lakásárak növekedése két és félszeres volt 1999 és 2003 között. Az árnövekedés magasabb volt a nagyvárosokban, ami tovább növelte a már egyébként is jelentős területi árkülönbségeket a lakáspiacon. (2. ábra) *Továbbra is a lakótelepi panellakások a legolcsóbbak*, főleg Budapesten, ahol 28%-kal magasabbak a nem panel, társasházi lakások árai, míg a megyeszékhelyen a különbség csak 14%-os (9. táblázat).

2. ábra: Egy lakás átlagárának változása településtípusonként (millió Ft)



9. táblázat: Átlagos, egy m²-re jutó lakásár településtípus és épülettípus szerint, 2003 (ezer Ft)

Településtípus	1-3 lakásos épületben	Lakótelepi panel épületben	Más többlakásos épületben	Összesen
Budapest	224	170	217	206
Megyeszékhely	149	122	139	139
Város	106	110	108	106
Agglomerációs község	146	–	–	148
Nem agglomerációs község	58	–	–	58
Összesen	102	141	164	121

Forrás: KSH, 2004a; TR, 2004

– *Lakáspiaci tranzakciók, a lakáspiaci forgalom szerkezeti összetétele*

A leginkább jellemző lakásszerzési mód a használt lakás vásárlása. A költözők közel fele jutott ily módon lakáshoz, és ezáltal évente mintegy 80 ezer lakásba költözött új tulajdonos. A használt lakást vásárlók arányának emelkedése nyilván összefügg a hitelezési rendszer használt lakásokra történő kiterjesztésével.

Budapesten nem figyelhető meg az átlagosnál nagyobb mértékű lakáspiaci forgalom (1995 óta a lakások 17,8%-át adták el), ami megegyezik az országos átlaggal. Magas viszont az eladott lakások aránya a megyeszékhelyeken (25%), a községeknél a legkevesebb (14%). A vizsgált időszakban az összes lakott panellakás egyharmada cserélt tulajdonost. Ez a tendencia az elmúlt években is megmaradt, azonban az arányok kissé átrendeződtek 1999 óta. A többlakásos épületek lakásainak forgalma csökkent, miközben nőtt az eladott családi házak száma.

LAKÁSTÁMOGATÁSOK

A 2000. évi lakáspolitikai intézkedések kiemelten egyrészt az önkormányzati bérlakásépítés elősegítésére, másrészt pedig a lakáshitelezésre koncentráltak.

– Magánlakás-építés és -hitelezés támogatása

2000-ben két lakáshitelezést elősegítő „program” indult el a kormány részéről. Az egyik a *jelzáloglevéllel finanszírozott hitelek kamattámogatása* (forrásoldali kamattámogatás), a másik a *kiegészítő kamattámogatás* (eszközoldali kamattámogatás).

– *Eszközoldali támogatással rendelkező lakáshitelek*

Az eszközoldali kamattámogatást az állampapírok referenciahozamához (ÁRH) kötötték, annak mértékét a program bevezetésekor az ÁRH–4 százalékpontban határozták meg. A „folyamatot” a 10. táblázat szemlélteti.

10. táblázat: Kiegészítő kamattámogatás feltételeinek változása, 2000–2003

Dátum Megnev.	2000. január	2000. június	2001. június	2001. októ- ber	2003. június	2003. december
Hitelösszeg- maximum (millió Ft)	8	10	10	10	15	15
Támogatás időtartama (év)	10	10	20	20	20	20
Jogosultsági kritériumok	Új lakás- hoz, első lakás- vásárló fiatal háza- sok*	Új lakás- hoz, házas- párok, egyedülálló szülők	Vállalkozói hitelekre való kiter- jesztése	Ugyanaz, mint előbb	Ugyanaz, mint előbb	Ugyanaz, mint előbb
Támogatás mértéke	ÁRH- 4%	ÁRH- 4%	ÁRH- 4%	ÁRH- 2%	ÁRH- 2%	ÁRH* 0,6
Maximum ügyleti kamat**	ÁRH+ 5%	ÁRH+ 4%	ÁRH+ 4%	ÁRH+ 4%	ÁRH+ 4%	ÁRH * 1,1 + 4%
Az ügyfél által fizetett max. kamat = alapkamat +kezelési költség	9%	8%	8%	6%	6%	ÁRH * 0,5 + 4%

Forrás: TR, 2004 összeállítás hatályos rendeletek alapján a különböző közlönyökből

* kezdetben a legalább háromgyermekes családok is

** Megjegyzés: Az ügyleti kamat azt a kamatszintet jelenti, amelyet a bank hivatalosan felszámol. Az ügyfél által fizetett kamat ennek a támogatással csökkentett mértéke.

ÁRH: Állampapír referenciahozama

– *Forrásoldali támogatási program*

Ez a támogatás a lakáshitelek mögött álló jelzáloglevélhez ad kamattámogatást, így teremtve hosszú lejáratú olcsó forrást a hitelezéshez.

Kezdetben 3 százalékpontos kamattámogatás járt a jelzáloglevél-kibocsátáshoz, ami később 6 százalékpontra nőtt. A változásokat a *11. táblázatból* lehet nyomon követni.

11. táblázat: A forrásoldali támogatás feltételeinek változása

Dátum Megnev.	2000. január	2001. január	2001. június	2001. októ- ber	2002. február	2003. június	2003. december
Hitelösszeg- maximum (millió Ft)	30	30	30	30	30	15	Új lakáshoz: 15 Használt lakáshoz: 5
Támogatás maximum- mértéke	-	-	-	7%	10%		
Forrásoldali támogatás mértéke	3%	4,5%	6%	JK	JK + 2%	Új lakáshoz: JK Használt lakás- hoz JK – 1 Max.: ÁRH*1,05	Új lakáshoz: ÁRH*0,6 Használt lakáshoz: ÁRH*0,4
Maximum ügyleti kamat	JK + 1,5%	JK + 1,5%	JK	JK – 1%	6%	Új lakásnál: 5% Használtnál: 6%	ÁRH*1,1 +4% **

Forrás: TR, 2004 összeállítás hatályos rendeletek alapján a különböző közlönyökből

Megjegyzés:

Forrásoldali támogatás esetén az ügyleti kamat egybeesik az ügyfél által fizetett kamattal. Ez alól csak a legutóbbi támogatásmódosítás (2003. dec.) által létrejött konstrukció a kivétel, ahol az ügyfél kamata szintén az ügyleti kamatnak a támogatással csökkentett mértéke.

JK: Jelzáloglevél kamata; ÁRH: Állampapír referenciahozama

** Használt lakásoknál 10% körüli kamatszint.

A forrásoldali támogatással kibocsátott hitelkamatok a támogatás mértékének emelkedése eredményeként a 2000. év eleji 11,5%-ról 2002 elejére 6%-ra csökkentek. Azonban a 2003. júniusi módosítások jelentősen csökkentették a támogatás mértékét, és a max. támogatást az ÁRH-hoz kötötték. A családon belüli adás-vételt nem engedélyezték, illetve nem lehetett többé kétféle támogatott hitelt felvenni, és a hitelösszeg maximumát a felére, 15 millió forintra csökkentették.

A 2003. decemberi módosítás eredményeképpen a forrás- és eszközoldali hitel kondíciói új lakás esetén megegyeznek.

A lakáshitel-állomány-támogatások alakulása

A lakáshitel-állomány drasztikus növekedése a támogatott hitelkibocsátás felfutásának volt köszönhető. A KSH 2003. évi adatai szerint a hitelállománynak *döntő többsége (84%) államilag támogatott hitel*. A piaci hitelek visszaszorultak, amit jelez az az adat is, hogy míg 2001-ben a kibocsátott hitelérték 65%-a volt támogatott hitel, addig 2003-ban ez az arány 95%-ra nőtt. Az állománynövekedés felgyorsulása 2002-től kezdve tapasztalható, amikor a használt lakás vásárlásához felvehető hitelek támogatását jelentősen növelték. *Míg a csak új lakáshoz felvehető hitel mértéke a 2003. év eleji 2 millió Ft-ról 2003 végére 6,8 millió Ft-ra nőtt, addig a főként használt lakások finanszírozását szolgáló forrásoldali támogatású hitel 2,9 millió Ft-ról 4,7 millióra emelkedett ebben az időszakban.*

A 12. táblázat a központi költségvetés lakás (építési) támogatásának adatait szemlélteti kormányzati ciklusonkénti bontásban (is).

12. táblázat: A központi költségvetés lakás(építési) támogatása

Ciklus	Évek	Lakás(építési) támogatás (MFt)		Megjegyzés
		Évente	Ciklusátlag	
II. (2. fele)	1996	58.891	} 56.049,5	Korábbi adatot nem vizsgáltam
	1997	53.208		
III.	1998	42.951	} ≈ 48.590,2	Csökkenő trend!
	1999	41.136		
	2000	49.853		
	2001	60.420,9	→ → →	Széchenyi Terv „hatása”!
IV.	2002	72.334,4 *	} → → →	* A „Széchenyi Terv” szerinti tervadat 72.600 MFt volt.
	2003	> 137.175,3		
	2004	127.700***	} > 100.000**	** A „Nemzeti Lakásprogram” célkitűzései
	2005	> 100.000 **		

Forrás: KSH, 2002; GM, 2001; NLP, 2003; Tv.7, 2003; Tv.7', 2003; Tv.8, 2004

LAKÁS-TAKARÉKPÉNZTÁRI MEGTAKARÍTÁSOK TÁMOGATÁSA

A lakás-takarékpénztárak (Lentner et al., 2002) működéséről szóló törvény értelmében *2003. április 1-jétől az állami támogatás éves mértéke az adott évben megtakarított összeg 30%-a* (mint eddig is), azonban a korábbi legfeljebb 36 ezer Ft helyett ez az összeg éppen a duplája, tehát *72 ezer Ft lehet*. Ez éves szinten 240 ezer Ft lakáscélú megtakarításra ösztönzi a lakásra vágyókat. A kb. 5 éves futamidő lejártával az ügyfél több mint másfél millió Ft-tal számolhat. Ezt a konstrukciót kiterjesztették a lakás-szövetkezetekre és társasházakra is. Ma a lakás-takarékpénztári szerződések mintegy 800 ezres állománya jelzi, hogy a lakosság lakáscélú megtakarítási hajlandósága erős.

EGYÉB LAKÁSCÉLÚ TÁMOGATÁSOK

Természetesen az előbb ismertetett támogatásokon kívül *az állam más módon is segíti a lakáscél megvalósulását. Így lakásépítési kedvezmény-nyel (szocpol), lakásbővítési kedvezménnyel (fél szocpol), megelőlegező kölcsönnel, adó-visszatérítési, akadálymentesítési, önkormányzati, társasház-felújítási támogatással, adó- és illetékkedvezménnyel, valamint illeték-mentességgel.*

A bérlakásprogram

Az önkormányzatokat érintő lakáspolitikai intézkedéseket még az Orbán-kormány idejében hozták meg. (Energiatakarékos felújítás, építési telkek kialakítása, termoforkémények felújítása, önkormányzati bérlakásépítés.)

A támogatási programok közül a legjelentősebb a bérlakásépítési program volt, amelynek keretében az önkormányzatok a kimutatott (pályázott) beruházási költség mintegy 75%-át állami támogatásként kapták meg.

A szociális elhelyezésen alapuló bérbeadás mellett lehetőség nyílt költség-alapú bérlakások építésére is, aminek lényege, hogy az így épült lakások üzemeltetése ne legyen veszteséges, de ugyanakkor nem szükséges, hogy a megállapított lakbér elérje a piaci lakbér szintjét. A pályázati kiírás e lakások minimális lakbérét a kivitelezési költség 2%-ában állapította meg. A bérlakásépítési program sikeres volt. Míg 2000-ben minden pályázat nyert, addig 2002-ben az összes elutasítási arány 52%-ra nőtt a

szociálisbérletlakás-építési, és 83%-ra a költségalapú bérletlakásépítési pályázatok körében.

A program fontos eleme, hogy egy 15 éves elidegenítési (illetve a lakások hasznosítási céljának átsorolását tekintve tilalmi) időszakot határoztak meg, hogy az önkormányzatokra nehezedő privatizációs nyomás hatására elidegenítésre kerülő lakások száma ne fogyjon drasztikus mértékben. *A bérletlakásprogram jóval célzottabb volt, mint bármelyik más program.* Ellentétben a kamattámogatásokkal, *a támogatás valóban az alsó-középjövedelmű rétegekhez jutott el és jut el mai is.* A program hosszú távon viszont *nem oldja meg a bérletlakáshiány problémáit*, ezért ezen a területen (is) új megoldásokat kell(ett) keresni, melynek egyik példája *a lakbértámogatási program.*

2.2. EU-S ÖSSZEHAJONLÍTÓ LAKÁSSTATISZTIKA

2.2.1. EU-15 ÉS A HAZAI LAKÁSHELYZET

Felhasználva a vonatkozó lakásstatisztikai adatokat (KSH, 2000, 2002), a következő főbb 2001. évi „sarokszámokat” feltétlenül ki kell emelni, hogy a korábbi 15 tagországból álló Európai Unióval (a továbbiakban: EU-15) történt összehasonlításokból kirajzolódjon egy helyzetkép, amely iránymutatásul szolgál(hat) a szükséges tennivalókhoz.

1000 lakosra jutó lakások száma (db)

EU-15: \approx 413,8 (100%)

Magyarország \approx 394,2 (EU-15 95,3%-a)

Konklúzió: hazánk lemaradása az EU-15-höz képest kb. 5%-os.

1000 főre jutó lakásépítés (db)

EU-15: \approx 5,3 (100%)

Magyarország: \approx 2,8 (EU-15 \approx 52,8%-a)

Konklúzió: lakásépítésünk csupán mintegy fele az EU-15-ének.