Marc3 2011.03.16 11:55 Page 43

Quo vadis, magyar lakáspolitika?

… avagy egy kor lakáskórtörténete

Csermák Károly

Az állam gazdaságpolitikai céljainak hierarchiájában elsődleges az életszínvonal és az életkörülmények javítását biztosító gazdasági fejlettség. Ennek egyik meghatározó faktora a megfelelő számú és minőségű, az igényekhez igazodó lakásállomány megléte, annak szükség szerinti rekonstrukciója, fenntartása, karbantartása és új lakások építése, melyet a nemzetgazdasági tervkoncepciókkal összhangban regionálisan kell megoldani. Ezt a komplex feladatot egyszerre és egymást kiegészítve *szociális, bér- és piaci lakásrendszer* keretében lehet teljesíteni. Ez a lakáskérdés egy-egy ország társadalmi-politikai berendezkedésétől függetlenül állandóan jelen van, mint rövid, közép- és hosszú távú problémahalmaz.

Hazai lakáspolitikai koncepciók a rendszerváltozás után

A lakáspolitika kulcsfontosságú gondolata, hogy a lakás egyszerre tekinthető piaci jószágnak és olyan speciális terméknek, aminek nincs helyette-

Dr. Csermák Károly PhD, Nagykőrös, főiskolai docens, WSUF (csermak.karoly@t-online.hu).

Marc3 2011.03.16 11:55 Page 44

sítője, és mert költségeinek fedezése szükségessé tehet az adófizetők pénzéből állami segítséget (Oxley–Smith, 1996). Ebből következően a lakások allokációja piaci mechanizmusok és szelektív vagy univerzális állami beavatkozás révén megy és mehet végbe. Mindkét típus alkalmazásakor a lakáspiac jelenti a fő elosztási mechanizmust. A különbség az állami beavatkozás mértékében és módszereiben jut kifejezésre (Dániel, 2004). Az univerzális állami beavatkozás lényege, hogy valamennyi állampolgárt segíti, anélkül, hogy vizsgálnák a gazdasági rászorultságot. A szelektív politika célzott, a gazdaságilag leggyengébb népesség részére nyújtott segítség, amely speciális vizsgálatokkal ellenőrzi, hogy valóban a gazdaságilag leggyengébbeknek jusson a támogatás (Rothstein, 1998).

Magyarországon a ’60–’80-as években a lakáspolitika fő irányvonalát a tömeges lakásépítés jellemezte ...

Magyarországon a ’60–’80-as években a lakáspolitika fő irányvonalát a tömeges lakásépítés jellemezte a lakáshiány felszámolása jegyében. Ennek kapcsán és az urbanizálódás elősegítése érdekében elsősorban a fővárosban, a megyeszékhelyeken és más városokban bonyolítottak le nagy volumenű, kiemelten panel- és blokkos építési technológiával megvalósított lapostetős, társasházi, lakásszövetkezeti, tanácsi, vállalati stb. lakásépítéseket, melynek során új lakótelepi városrészek jöttek létre.

Az 1989. évi rendszerváltást követően a statisztikák egyre szomorúbb képet festettek a hazai lakáshelyzetről, mely tettre sarkallta a politikusokat. Ennek eredményeként a magyar lakáspolitikában 2000 elején határozott, a lakáshitelezés kiépítését megcélzó program indult el a Széchenyi Terv részeként. A kérdés az volt, hogy milyen konstrukcióban és milyen nagyságrendben induljanak el a programok, továbbá hogyan lehet megteremteni a programok hatékonyságát, politikai elfogadhatóságát, finanszírozhatóságát stb. A magyar kormánynak nem állt rendelkezésre korábbi tapasztalat, és a politikai döntésmechanizmus jellegéből adódóan komolyabb előkészítésekre sem volt idő… (Farkas et al., 2004).

Széchenyi Terv (SZT)

Az SZT tehát 2000-ben indult, és *legfontosabb célja az volt, hogy növelje a gazdaság teljesítőképességét*, melynek véghezvitele az állam, a gazdasági sze-

Marc3 2011.03.16 11:55 Page 45

replők, valamint a régiók együttműködése révén lett volna megvalósítható az elképzelések szerint. Kiemelt feladata volt, hogy mozgósítsa a magángazdaság, a hazai és külföldi befektetők, valamint az önkormányzatok fejlesztési forrásait. Ezért az állam mint társfinanszírozó (Lentner et al., 2002) is részt vett a programok megvalósításában, többnyire az egyes projektek típusától függően egyharmad-egynegyed arányban támogatva azokat, annak reményében, hogy ezzel háromszoros-négyszeres magántőke vagy önkormányzati forrás mozdítható meg a fejlesztések érdekében.

Az SZT – az Európai Unió tervezési és programozási gyakorlatával összhangban – hat évet átfogó, középtávú, 2001–2006-ig terjedő gazdaságfejlesztési tervként készült, melynek programjait és a 2001, 2002-es időszakra vonatkozó állami társfinanszírozási adatait (ami közel kétmilliárd dollár volt) az 1. táblázat tartalmazza.

Az SZT hét programja közül társfinanszírozott lakásprogram – a terv szerint – 2001-ben 69,9 Mrd Ft-tal (23,62%), míg 2002-ben 72,6 Mrd Ft-tal (21,94%) részesedett (volna) az összes támogatásból, ami a probléma súlyának megfelelő arányúnak volt tekinthető, és négy alprogramra tagolódott:

– A lakásállomány bővítését célzó 1. alprogram;
– A lakásállomány korszerűsítését támogató 2. alprogram;
– A lakáshitelezés korszerűsítését, a lakáshoz jutás elősegítését és a mobilitás növelését szolgáló 3. alprogram;
– A bérlakásszektor részarányának növelését, a réteg- és szociális problémák kezelését segítő 4. alprogram.

Széchenyi Plusz (SZP) gazdaságélénkítő program

A kormány a 2001. október 10-i ülésén megtárgyalta és elfogadta az SZT kibővítését jelentő SZP gazdaságélénkítő programot, mintegy válaszul a világgazdaság lassulására és az amerikai (2001. szeptember 11-i) terrortámadás utáni helyzetre. Az SZP hét programja között helyet kapott a lakáscélú támogatások módosítása, melyben a tervezett módosítások érintették az ún. kiegészítő kamattámogatású hitel kamatának mérséklését, a jelzáloglevelekre nyújtott kamattámogatás növelését, a használt lakások vásárlásához felvett államilag támogatott hitel adókedvezményét, a tetőtér-beépítésre és az ún. „akadálymentesítési" támogatási rendszer-

Marc3 2011.03.16 11:55 Page 46

re vonatkozó szabályok módosítását, valamint bizonyos technikai változtatásokat. A GM 2002. március 20-án „Otthonteremtés 2002" címmel szakmai konferenciát rendezett, ahol ismertetésre kerültek az SZT-vel kapcsolatos addigi eredmények, így a lakáshitelezés legfontosabb mutatószámai is. Itt egyértelműen megállapításra került, hogy *az SZT és az SZP kimozdította holtpontjáról a lakásügyet*, és a meghirdetett programok eredményeképpen legfőképpen *a lakáshitel-állomány növekedett ugrásszerűen.* A kiadott építési engedélyek és az épített új lakások száma is intenzíven nőtt, így a megcélzott évi 40 ezer új lakás most már több volt, mint illúzió. A kérdés viszont felvetődött, hogy mennyire igazságos a hitelezési és támogatási rendszer, és képes lesz-e az állam megbirkózni ekkora költségvetési teherrel? Nem is beszélve a szociális és bérlakáshelyzet további aggasztó mutatószámairól.

1. táblázat: A Széchenyi Terv állami társfinanszírozása 2001–2002

Programok	*2001 Mrd Ft/(%)*	*2002 Mrd Ft/(%)*	*Költségvetési fejezet (programgazda)*
Vállalkozáserősítő program	31,4/(10,61)	37,3/(11,28)	Gazdasági Minisztérium
Lakásprogram	**69,9/(23,62)**	**72,6/(21,94)**	**Pénzügyminisztérium Gazdasági Minisztérium**
Turizmusfejlesztési program	25,0/(8,45)	28,1/(8,49)	Gazdasági Minisztérium
Kutatási, fejlesztési és innovációs program	17,5/(5,91)	37,0/(11,19)	Oktatási Minisztérium Társtárcák kutatás-fejlesztési támogatásai
Információs társadalom és gazdaságfejlesztési program	15,00/(5,07)	28,9/(8,74)	Miniszterelnöki Hivatal Informatikai Kormánybiztosság
Autópálya-építési program és kapcsolódó infrastrukturális alprogramok	132,1/(44,65)	120,9/(36,55)	Pénzügyminisztérium (Magyar Fejlesztési Bank Rt., Nemzeti Autópálya Rt.)
Regionális gazdaságépítési program	5,0/(1,69)	6,0/(1,81)	Közlekedési és Vízügyi Minisztérium Gazdasági Minisztérium
Összesen:	**295,9/(100)**	**330,8/(100)**	

Forrás: Széchenyi Terv, 2001.

Marc3 2011.03.16 11:55 Page 47

Nemzeti Fejlesztési Terv (NFT)

A kormányváltást követően, az új kormány 2002. december 18-án elfogadta az NFT átdolgozott változatát, melynek „összetételét" az alábbi séma tartalmazza:

Távlati cél:	AZ ÉLETMINŐSÉG JAVÍTÁSA				
Átfogó cél 2013-ig:	AZ EU ÁTLAGOS JÖVEDELMI SZINTJÉNEK KÖZELÍTÉSE ÉS A TERÜLETI EGYENLŐTLENSÉGEK MÉRSÉKLÉSE				
Specifikus cél:	A versenyképesség növelése	A foglalkoztatás emelése és a humán tőke fejlesztése			A környezet és az egészség javítása
Prioritás:	A termelőszektor versenyképessége	A humántőke fejlesztése	Az infrastruktúra fejlesztése		Mezőgazdaság és vidékfejlesztés
Operatív programok:	Gazdasági versenyképesség OP	Humán-erőforrás-fejlesztés OP	Környezet-védelem és infra-struktúra-fejlesztés OP	Mezőgazdaság és vidék-fejlesztés OP	Területi fejlesztés OP

Az NFT Operatív Programjai és a lakáspolitikai koncepciók között a legszorosabb kapcsolódás a regionális kérdések megoldásra váró feladataiban fogalmazódik meg (Gyakorlati…, 2002). Hiszen az ország valamennyi régiójára (2. táblázat) jellemző az alacsony jövedelmi és szociális státusba csúszott tekintélyes számú lakosság (család – és nem – családháztartások), mely nem képes lakókörnyezete minőségének megőrzésére. Ezen térségek közterületei és lakásállománya is a végletekig leromlott. A területek lakói halmozottan hátrányos helyzetbe kerültek, a szociális és biztonsági problémák súlyosbodnak, melyek negatív hatása a települések egészében jelentkezik. Szükséges tehát egyrészt megteremteni és megtartani az otthonteremtés támogatási rendszerét, másrészt a meglévő lakásállomány bővítését, korszerűsítését, felújítását, állagmegóvását finanszírozni, mely az állami költségvetésre ró nem kis terheket.

Marc3 2011.03.16 11:55 Page 48

2. táblázat: A kistérségek száma és népességük nagysága típusok és régiók szerint

Régió	Dinamikusan fejlődő	Fejlődő	Felzárkózó	Stagnáló	Lemaradó	Összesen
	típus					
	Térségszám					
Közép-Magyarország	9	4	3	0	0	16
Közép-Dunántúl	8	8	8	2	0	26
Nyugat-Dunántúl	3	11	8	0	0	22
Dél-Dunántúl	0	7	4	8	5	24
Észak-Magyarország	1	3	9	10	5	28
Észak-Alföld	1	3	1	12	10	27
Dél-Alföld	0	4	12	5	4	25
Összesen	22	40	45	37	24	168
	Népesség					
Közép-Magyarország	2 435 175	194 346	195 233	0	0	2 824 754
Közép-Dunántúl	429 736	350 253	285 247	48 435	0	1 113 671
Nyugat-Dunántúl	382 995	406 866	214 467	0	0	1 004 328
Dél-Dunántúl	0	526 102	130 749	213 434	119 123	989 408
Észak-Magyarország	79 528	158 768	609 980	277 839	162 845	1 288 960
Észak-Alföld	205 581	340 627	47 162	531 389	429 118	1 554 177
Dél-Alföld	0	490 406	572 109	171 205	133 344	1 367 064
Összesen	3 533 315	2 467 368	2 054 947	1 242 302	844 430	10 142 362
	Népesség (ország összesen = 100,0)					
Közép-Magyarország	24,0	1,9	1,9	0,0	0,0	27,9
Közép-Dunántúl	4,2	3,5	2,8	0,5	0,0	11,0
Nyugat-Dunántúl	3,8	4,0	2,1	0,0	0,0	9,9
Dél-Dunántúl	0,0	5,2	1,3	2,1	1,2	9,8
Észak-Magyarország	0,8	1,6	6,0	2,7	1,6	12,7
Észak-Alföld	2,0	3,4	0,5	5,2	4,2	15,3
Dél-Alföld	0,0	4,8	5,6	1,7	1,3	13,5
Összesen	*34,8*	*24,3*	*20,3*	*12,2*	*8,3*	*100,0*

Forrás: Gyakorlati…, 2002.

Marc3 2011.03.16 11:55 Page 49

Nemzeti Lakásprogram (NLP)

Az új kormány részletes vizsgálatnak vetette alá az SZT-t, mondván, hogy annak hibáiból, hiányosságaiból okulva megalkossa a saját és széles társadalmi egyeztetést követő konszenzuson nyugvó NFT-t. Ennek a vizsgálatnak a lényege, hogy az SZT-t közgazdasági értelemben nem tekintette tervnek, hanem igen eltérő eredményhatékonyságú programok halmazának. Bírálták a GM pályázati rendszerét, mert szerintük az SZT bonyolult, nehezen átlátható, bírálati rendszerében nem egységes elvű. Továbbá ellenőrzési rendszerét nem tartották hatékonynak, ugyanakkor a támogatási igények kezelésének kialakult szervezeti rendszerét és feltételeit alkalmassá tehetőnek ítélték az EU-támogatások fogadására.

A szocialista–szabad demokrata kormánykoalíció több fórumon is hangsúlyozta, hogy az SZT-ből több „elemet" is meg kívánnak tartani kisebb-nagyobb módosításokkal, így a lakásprogramot is. Ez utóbbit azonban az új NFT-től elkülönítve és külön kiemelten kezelve, mint NLP-t, amely kb. 5 hónapos társadalmi vitát követően került az Országgyűlés elé 2003 decemberében, és 2004. január 1-jén indult újtára. Az új, illetőleg módosított lakásprogram stratégiai céljainak, főbb indikátorainak (jelző- és mutatószámainak) részletezését a 2003., 2006. és a 2018. évekre a 3. táblázat mutatja be:

3. táblázat: A lakásprogram stratégiai céljai és célkitűzései

Mindenkinek biztosítsa az elfogadható, egészséges, biztonságos, a munkahelyüktől, a tanulási lehetőségüktől elérhető távolságban lévő *lakást*, amely hozzájárul az egyének jólétének növeléséhez és a társadalmi kohézió erősítéséhez.

MINŐSÉG	LAKHATÓSÁG RUGALMASSÁGA	ELÉRHETŐSÉG	FENNTARTHATÓSÁG
Értékesebb, európai színvonalú lakásállomány. A régi, elavult helyett korszerű, gazdaságos üzemeltetésű lakásállomány.	Igényeknek megfelelő választási lehetőség. Kiszámítható, átlátható, mobil lakáspiac. Kiegyensúlyozott, stabil, igazságos támogatási rendszer.	Megfizethető lakáshitelek. Megfizethető lakáskiadások. Hátrányos élethelyzetű csoportok lakásának stabilizálása.	Kiegyensúlyozott összetételű lakóterületek, városrészek, települések. Kiegyenlített területi fejlődés. Környezetkímélő értékmegőrző lakásfejlesztés és üzemeltetés.

Marc3 2011.03.16 11:55 Page 50

Indikátor	*2003*	*2006*	*2018*
Új lakások	3,5%	3,9%	5%
Substandard lakások	12%	10%	5%
„Jó" lakások	53%	60%	70%
Bérlakások aránya	9%	10%	15%
Lakásmobilitás	3,5%	4%	8%
A támogatási rendszer stabilitása	25%	65%	70%
Lakásár/jövedelem hányados	5 év	4,8 év	3,5 év
Lakásfenntartási költségek/jövedelem arány	23%	23%	20%
A hitelmegfizethetőségi mutató	60%	60%	60%
Lakbér/háztartásjövedelem arány	15%	16%	20%
Szociális, támogatott lakbérű bérlakások, lakbértámogatásban rész. bérlők aránya	70%	65%	55%
Alacsony jövedelmű és hátrányos helyzetű csoportok aránya a bérlakásszektorban	50%	50%	40%
Zsúfolt lakások aránya	13,5%	10%	5%
Területi lakásárkülönbség	1:3	1:2,5	1:2,5
Városi és szuburbán lakásberuházások aránya	3:7	1:2	1:1,3
Jövedelmi csoportok települési szegregációja	45%	50%	40%
Lakáskiadások aránya a GDP-hez képest	1,6	1,8	2,2
A lakáskiadásokon belül a korábbi elkötelezettségek aránya	30%	45%	30%

Forrás: Otthon Európában..., 2003.

Az „újragondolt" lakáspolitikát öt meghatározó feladatcsoportba (ún. pillérekre) sorolták, melyek a következők (Otthon Európában..., 2003):

1. Ingatlan- és építési szabályozás: A versenyviszonyokat meghatározó jogszabályi környezet és hatósági eljárások korszerűsítése.
2. Építés- és befektetésösztönzés: A lakáscélú ingatlanfejlesztést és korszerűsítést ösztönző rendszer fejlesztése és célprogramjai.
3. Lakáshoz jutás, lakhatás és szociális támogatás: A lakástámogatási rendszer reformja.
4. Kultúra, képzés, kommunikáció: Az építészeti, városépítészeti és építési tevékenységhez kapcsolódó szakmai, államigazgatási és fogyasztói kultúra fejlesztését célzó programok és az NLP céljainak és eszközrendszerének kommunikációja.
5. Zászlóshajó programok: A kormányzat és önkormányzatok intervenciós intézményei, iránymutató programjai és mintaprojektjei.

Marc3 2011.03.16 11:55 Page 51

Európa Terv 2004 (EUT)

Az EUT a kormány hosszú távú fejlesztési céljait tartalmazza, valamint 1365,3 milliárd forint értékben, uniós és hazai forrásokból finanszírozható fejlesztési programokat. Az EUT tartalmazza a 2007–2015-ig tartó időszakra vonatkozó II. Nemzeti Fejlesztési Terv (NFT II.) előkészületeit, további központi programokat, pályázatokat és fejlesztéseket. Az NFT II-ről 2005 végén döntött a kormány. Az Európai Unió harmadik kohéziós jelentése, és az ahhoz szervesen illeszkedő pénzügyi keretdokumentum alapján 2007-től hazánk a korábbinál lényegesen nagyobb összeget fordíthat a felzárkózást segítő programokra. A 2007–2015 években összesen akár 24 milliárd eurónyi (több mint hatezer milliárd forintnyi) támogatással – és a magyar társfinanszírozással – mintegy tízezer milliárd forintnyi beruházás valósulhat meg hazánkban.

… mintegy tízezer milliárd forintnyi beruházás valósulhat meg hazánkban.

A NFT II-ben az öt operatív program megmaradt, azonban ezekből számos fontos prioritást kiemeltek, hogy külön, önálló programként dolgozták ki. Kiemelt operatív programok indítását határozták el – többek között – a vidékfejlesztés, infrastruktúra és urbanizáció (város- és falufejlesztés) tárgykörökben, melyek jellegüknél fogva érintették a lakástámogatást is (Európa Terv, 2004, Új nemzeti fejlesztési…, 2004, „A második Nemzeti…, 2004, Csermák, 2008, Csermák, 2009).

Új Magyarország Fejlesztési Terv (ÚMFT)

A 2006–2010-ig terjedő időintervallumot felölelő „Szabadság és szolidaritás” alcímű kormányprogram a sikeres, modern és igazságos Magyarország megteremtését tűzte ki célul. Ennek keretében az elkövetkezendő évek egyik legfontosabb feladatának tekintették, hogy igazságosabbá tegyék a lakástámogatások felhasználását, szélesítsék a bérlakáspiacot és javítsák a lakásállomány minőségét, vagyis a meghatározott főbb prioritások:

– A lakásfelújítás támogatásával javítani az életminőséget, növelni a lakásállomány értékét, és segíteni az energiatakarékosságot. Bővít-

Marc3 2011.03.16 11:55 Page 52

teni és a hagyományos építésű lakásokra is kiterjeszteni a panelfelújítási programot, amely évente legalább 60–70 ezer lakás megújítását teszi lehetővé. Támogatni a lakossági energiatakarékosság növelését célzó lakáskorszerűsítést és a lakótelepek élhetőbbé tételét, városrészek rehabilitációját.

– A támogatási rendszer korszerűsítésével tovább kell javítani a fiatalok, az alacsonyabb jövedelműek lakásvásárlásához nyújtott támogatásokat.
– A legális bérlakáspiac kialakulásának ösztönzésével reális lehetőséget kell teremteni arra is, hogy egy család tulajdonszerzés helyett a nagyobb mobilitást és kisebb terheket jelentő bérlakást válassza otthonának. A legális bérlakáspiac kialakulása a feltétele annak is, hogy a rászoruló családok számára a tisztességes lakhatási feltételek megteremtéséhez egy korszerű lakbér-támogatási rendszer nyújtson segítséget (Új Magyarország..., 2006, Csermák, 2008, Csermák, 2009).

Új Magyarország Lakásfelújítási Program (ÚMLP)

A hazai lakáspolitika egyik legfontosabb hosszú távú célkitűzése a korszerű lakásállomány kialakítása és megőrzése. Ezért megújultan és kibővülten állt rendelkezésre 2008. februárjától a „Panelprogram". Az ÚMLP elemei:

1. Az iparosított technológiával készült lakóépületek energiatakarékos felújítása (Panelprogram).
2. Távfűtött lakások fűtési rendszerének felújítása – egyedi szabályozás, egyedi mérések (Ökoprogram).
3. Egycsatornás gyűjtőkémények felújításának támogatása.
4. Lakások energetikai korszerűsítése (Nemzeti Energiatakarékossági Program).
5. A lakossági megújuló energiafelhasználás növelése.

A megújult panelprogram finanszírozása keretében eddig 1/3-ad állami és 1/3-ad önkormányzati támogatásra, 1/3-ad önerővel lehetett pályázni az elnyerhető támogatásokra. 2008. január 1-jétől részben maradt a korábbi konstrukció, részben pedig új lehetőségként 1/3-ad állami és 2/3-ad önerő szükséges ott, ahol az önkormányzat forráshiányra hivatkozva nem tud beszállni a felújításba. Ez utóbbi dominanciája má-

Marc3 2011.03.16 11:55 Page 53

ra már nyilvánvalóvá vált. Továbbá az állami támogatás növekedett az eddigi 400 ezer Ft-ról 500 ezer Ft-ra (Új Magyarország…, 2008, Csermák, 2008, Csermák, 2009).

A HAZAI LAKÁSPOLITIKA NÉHÁNY „EREDMÉNYE"

A Széchenyi Tervnek köszönhetően, elkezdődött a lakáspolitika átalakulása és megújulása. Ez a koncepció – függetlenül attól, hogy kérészéletűre ítéltetett – mély nyomot hagyott a későbbi lakáspolitizálásban is, hiszen olyan nyilvánvaló tények, mint a lakáshitelezés fellendülése, állami társfinanszírozású új lakások és bérlakások építése, PANEL-program stb. megkérdőjelezhetetlenné tették létjogosultságát. Ezt támasztják alá a következő főbb adatok is. A lakásállomány fokozatosan nőtt és részben megújult. (4. táblázat)

4. táblázat: A lakásállomány alakulása 2001–2010

Időszak	Összes lakásszám az év elején (db)/növekmény/göngy. növekmény	100 lakásra jutó népesség (fő)
2001. év	4 064 653	251
2002. év	4 077 410/12 757	250
2003. év	4 104 019/26 609/39 366	247
2004. év	4 133 975/29 956/69 322	245
2005. év	4 172 787/38 812/108 134	242
2006. év	4 209 472/36 685/144 819	239
2007. év	4 238 452/28 980/173 799	237
2008. év	4 270 497/32 045/205 844	235
2009. év	4 302 827/32 330/238 174	233
2010. év	4 330 681/27 854/266 028	231

Forrás: KSH, 2010 és saját számítások.

A 10 év alatti összes lakásnövekmény (építések, lebontások) 266 028 db lakás. Ez egyéves átlagban cca. 26 603 db lakást jelent, mellyel a 100 lakásra jutó népesség a 2001. évi 251 főről a 2010. év elejére 231 főre csökkent. (Ez a tény, sajnos, a népességcsökkenésnek is köszönhető!)

A lakásépítési volumen növekedését egyértelműen az SZT indította el 2001-től (5. táblázat).

Marc3 2011.03.16 11:55 Page 54

5. táblázat: Lakásépítés kormányzati ciklusonként (1990–2010)

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	
	1995	23 000		Csökkenő trend!
	1996	27 000		
	1997	28 500		
III.	1998	19 000	21 981	
	1999	19 287		
	2000	21 583		
	2001	28 054	–	Széchenyi Terv 2001. január 1-jétől
IV.	2002	31 511	38 012	A lakásépítés a Széchenyi Tervnek, a Széchenyi Plusz gazdaságélénkítő programnak, majd az NFT-nek köszönhetően megfordítja a trendet! A gazdasági és pénzügyi válság miatt (is) a trend csökken!
	2003	35 543		
	2004	43 913		
	2005	41 084		
V.	2006	33 864	34 523	
	2007	36 159		
	2008	36 075		
	2009	31 994		
VI.	2010 I–III. n. év	13 340 (cca. 21 115/év)	–	Csökkenés a 2000. év szintjére!

Forrás: KSH, 2010 és saját számítás, szerkesztés.

Marc3 2011.03.16 11:55 Page 55

Míg az épített lakások alapterülete 1995–1996-ban, valamint 1999–2000-ben érte el a közel 100 m^2-t egy kis volumenű lakásépítés mellett, addig a 2000. évet követő – főleg a lakáshitelezési változások következtében – *megnövekedett épített lakások száma a kisebb lakás-alapterületek felé tolta el ezt a tendenciát.* Ez, az alacsonyabb jövedelműek lakásvásárlási lehetőségeit tükrözi vissza. Statisztikai adatokból az építendő lakások száma jól becsülhető (Csermák, 2007).

A hazai lakásfinanszírozási gyakorlat három legfontosabb szereplője: az állami költségvetés, a bankok és a lakás-takarékpénztárak. 2000-től az SZT meghatározó hatására mindhárom vizsgált területen fokozatosan növekedtek a lakáscélú pénzügyi mutatók, legyen az lakás-takarékpénztári megtakarítás, banki lakáshitel-állomány egyre növekvő devizahitel-aránnyal vagy éppen a központi költségvetés, amely – a rendkívüli terhek miatt – 2008-tól kénytelen volt csökkenteni lakás(építési) támogatásait. Ez a folyamat szakadt meg, illetőleg drasztikusan csökkent a világgazdasági és pénzügyi válság – hazánkba is markánsan begyűrűző – hatásai miatt. Nem is beszélve a deviza-lakáshitelesek ellehetetlenüléséről, amely sok-sok magyar ember sorsát keseríti. Éppen ezért (is), ebben a rendszerben *egyre inkább érvényesülnie kell a szelektív lakáspolitikának*, melyben a rosszabb jövedelmi és szociális körülmények között élő háztartások juthatnak nagyobb állami támogatáshoz a bérlakásszektor dominanciájával (Dániel, 2004, Rothstein, 1998). Az állami költségvetés főbb finanszírozási adatait a 6. táblázat tartalmazza.

… megnövekedett épített lakások száma a kisebb lakás-alapterületek felé tolta el ezt a tendenciát.

Az Új Széchenyi Terv (ÚSZT)

A fejlesztési tervek összevetése alapján az Új Magyarország Fejlesztési Terv (ÚMFT) és a második Széchenyi Terv (ÚSZT) között sem a stratégiát, sem a célokat, sem pedig a pályázatokat illetően nem mutatható ki hasonlóság. Eszerint a korábbiaktól eltérően a pályázatokat az eddigi hat minisztérium helyett mindössze egyetlen kezeli, és a támogatásokra vonatkozó 22 jogszabály is megszűnik. Duplájára nő az egyszerűsített elbírálás alá eső pályázatok száma, a programokat merőben új szempontok

Marc3 2011.03.16 11:55 Page 56

6. táblázat: A központi költségvetés lakás(építési) támogatása (1996–2011)

Ciklus	Évek	Lakás(építési) támogatás (M Ft)		Megjegyzés
		évente	ciklusátlag	
II. (2. fele)	1996 1997	58 891 53 208	56 049,5	Korábbi adatot nem vizsgáltam.
III.	1998 1999 2000 2001	42 951 41 136 49 853 60 420,9	cca. 48 590,2	Csökkenő trend! A Széchenyi Terv hatása!
IV.	2002 2003 2004 2005[a]	72 334,4 137 175,3 203 993,1** 232 565,6**	161 517,1	* A Széchenyi Terv szerinti tervadat 72 600 M Ft volt. ** A Nemzeti Lakásprogram célkitűzései (>100 Mrd Ft).
V.	2006[b] 2007[c] 2008[d] 2009[e]	223 538,8 228 470,7 185 574,9 199 289,3	212 070	2008-ig > 200 Mrd Ft az állami támogatás! Fokozatosan csökken az állami támogatás.
VI.	2010[f] 2011[g]	147 257,0*** 126 000,0***	cca. 136 628,5	*** Jóváhagyott terv

Forrás: Munkácsi, 2006, a *2006. évi XCIX. törvény,* b *2007. évi CXXVIII. törvény,* c *2008. évi LXXVIII. törvény,* d *2009. évi CXXIX. törvény,* e *2010. évi XCVIII. törvény,* f *2009. évi CXXX. törvény,* g *2010. évi CLXIX. törvény és saját szerkesztés.*

alapján tervezték, a forrásokat pedig átcsoportosították. A korábbiaknál jóval kevesebbet kell költeni a pályázatíró cégekre is, amelyek eddig csak a támogatást igénylők terheit növelték. *Az ÚSZT a növekedés gazdaságpolitikája,* amely a GDP növekedését elsősorban a beruházások növe-

Marc3 2011.03.16 11:55 Page 57

kedésével kívánja elérni, ehhez eszköz a foglalkoztatás bővítése, a technológiai és tudományos innováció, valamint az új piacok megnyerése. Az ÚSZT legnagyobb vállalása a magyarországi foglalkoztatás dinamikus bővítése, vagyis az a törekvés, hogy a gazdaság- és társadalomfejlesztő program sikeres megvalósíthatóságának alapját megteremtse a tíz esztendő alatt létrehozandó egymillió új és adózó munkahellyel.

A magyar gazdaság fellendülését az ÚSZT 7 programja fémjelzi:

1. Gyógyító Magyarország – Egészségipar.
2. Megújuló Magyarország – Zöld gazdaságfejlesztés.
3. Otthonteremtés – Lakásprogram.
4. Vállalkozásfejlesztés – Üzleti környezet fejlesztés.
5. Tudomány – Innováció – Növekedés.
6. Foglalkoztatás.
7. Közlekedés – Tranzitgazdaság.

Az ÚSZT a 10 évvel korábbi SZT-hez képest az aktualitásoknak és az új kihívásoknak megfelelően átstrukturálódott. *Új és átgondolt tartalmakkal megmaradt a Lakásprogram*, a Vállalkozásfejlesztés, és végső soron a Közlekedés, mely utóbbi a magyarországi közlekedési infrastruktúra további bővítését és állagmegóvását hivatott előremozdítani. Tulajdonképpen a Gyógyító Magyarország program továbbra is prioritásként kezeli a gyógyturizmust, a kiszolgáló- és háttérágazatokat, az ezeket megalapozó kutatásokat, az egészségtudatos életmódhoz kapcsolódó termékek gyártását és forgalmazását, így kapcsolódva a korábbi SZT ilyen jellegű célkitűzéseihez. Hasonló a helyzet a Tudomány – Innováció – Növekedés programmal is, mely az „eredeti" SZT kutatási, fejlesztési és innovációs programját viszi tovább. A Foglalkoztatás erős korrelációt mutat az SZT gazdaságfejlesztési és regionális gazdaságépítési programjával, hiszen a munkahelyteremtés, mint az ÚSZT alapkövetelménye és célkitűzése, dominánsan e két utóbbi, és a többi program sikerességének a záloga is. Újszerű a Zöld gazdaságfejlesztés, mely az energiahatékonyság–energiatakarékosság–energiaracionalizálás keretében fogalmaz meg elérendő célokat.

Az ÚSZT céljai és irányai a 21. század lakáspolitikájában:

– *Emberközpontú fejlesztéspolitika.* A lakás- és fejlesztéspolitika intenzívebb állami szerepvállalás nélkül nem képzelhető el, mert a piac önmagában nem tudja a hosszú távú szociális, társadalmi és gazdasági célokat összeegyeztetni.

Marc3 2011.03.16 11:55 Page 58

– *Otthonteremtés nélkül nincsen európai jövőkép Magyarországon.* A gazdasági válságkezelés és a munkahelymegőrzés domináns eszköze a lakásépítések állami támogatása. Az otthonteremtési koncepció pedig nem képzelhető el lakásépítési koncepció nélkül. Fokozatosan, minél szélesebb népességnek kell elérhetővé tenni, hogy a lakáskörülményein javítani tudjon.

– *Lakhatási jog.* Egyes nyugat-európai országokban a lakhatás állampolgári jog. A magyar alkotmány is rögzíti az állampolgárok szociális biztonsághoz való jogát (70/E. §). Az államnak olyan társadalom- és gazdaságpolitikát kell kialakítani, ami a tisztességes munkával szerzett jövedelemből elérhetővé teszi az emberhez méltó, 21. századi színvonalú lakáskörülményeket.

Az ÚSZT lakásfinanszírozása:

– *Bérlakásépítés.* Magyarországnak és a közép-európai régió államainak sajátos fejlődésük és helyzetük miatt szükségük van rá, hogy az uniós források egy részét a lakásügyben használhassák fel. A közalkalmazotti és köztisztviselői bérezés kiegészítő eszköze lehet a munkahely közelében bérlakás biztosítása (pl. a rendőrség, egészségügy, oktatás alkalmazottai részére). Jelenleg érdemben sem tulajdonszerzési, sem lakásbérleti támogatás nincsen. A lakástámogatási rendszer kialakításánál egyensúlyt kell találni a két támogatási forma között. Tekintve, hogy a lakásbérlés a városias életmód jellemzője, a vidék esélyegyenlősége érdekében is szükség van a tulajdonszerzési támogatásokra (pl. családi házak építése). A városias környezetben is indokolt a tulajdonszerzés támogatása. A támogatásokba be kell vonni az önkormányzatokat is, legfőképpen a lakásfejlesztésekbe, kiemelten a bérlakásépítésekbe (pl. telekapporttal) és a közművek létesítésébe. Az öngondoskodásra képes, a közterhekhez hozzájárulló rétegnek lehetőséget kell adni, hogy ne csak állami támogatással, hanem saját jogon – pl. adókedvezmények útján – oldja meg, illetve javítsa a lakáskörülményeit. Ennek körében helyt kaphatnak mind a tulajdonszerzéshez kapcsolódó kedvezmények, mind a lakbértámogatások. *Az ezredfordulón* elindult forintalapú jelzáloghitelezés meghatározó fejlődést hozott a lakossági hitelezésben és a lakásfejlesztések fellendülésében egyaránt. Az akkor *kialakított jelzáloghitel-modell számos elemében fejlettebb, kormányzati szempontból előnyösebb a ma uralkodó devizahitelezésnél*, mert a bankoknak és a lakáshiteleseknek is egyaránt kedvezőbb (pl. a futamidő alatt végig azonos törlesztőrészlet fizetése stb.).

Marc3 2011.03.16 11:55 Page 59

A megvalósítandó támogatások, kedvezmények: *Épületenergetikai támogatások*, megfelelő feltételek mellett (pl. jövedelemigazolás, előtakarékosság); *Állami garancia a lakáskölcsönökkel kapcsolatban, kamattámogatások bérlakásépítő, -kezelő cégek részére, szja-kedvezmények* (itt is érvényesül, hogy az állam költségvetési bevételt is eredményező lakásépítéseket támogat.); *Adómentes – béren kívüli – juttatások (lakbértámogatás)* (ez hozzájárulna a „vállalati bérlakás" intézményének bevezetéséhez), *lakás-takarékpénztári konstrukciók* (kiegészítve a szülők gyermekük iskolai évei alatti előtakarékosságával pl. új építésű bérlakásokkal kapcsolatos bérleti jog cca. 3–4 évre történő megváltására); *Társasági adókedvezmény bérlakásépítő cégek részére* (a bérleti díj költségelvű kialakítása esetén, amikor a bérleti díjnak a projekthez felvett hitel tőke+kamat-törlesztésére kellene elsősorban fedezetet nyújtani).

Társasági adókedvezmény bérlakásépítő cégek részére …

Az ÚSZT megvalósítandó kiemelt állami projektjei:

– *Bérlakás-építési program. A következő években évi 5–10 ezer bérlakás építése lenne kívánatos Magyarországon.* Ezt indokolja a hazai bérlakásrendszer hiánya, hiszen a lakástulajdonnal rendelkezők aránya több mint 90%, és ez európai viszonylatban kiugróan magas százalék! Nem is beszélve arról, hogy sok családnak egyedül csak ez jelenthetné a lakhatás megoldását.

– *Épületenergetikai, épületminőségi program.* Ehhez kapcsolódik 2009-től a Zöld Beruházási Rendszer (ZBR), melynek keretében pályázni lehetett a panelépületek felújítására. Ezen belül a „Klímabarát otthon" panelalprogram nevű pályázati csomag financiális hátterét a CO_2 kvótakereskedelem bevétele adta. Az állami támogatás aránya a CO_2-kibocsátás csökkenésének mértékétől függően 35–60 százaléka a beruházás költségeinek. Az energetikai hatékonyság növelése terén az épületek minél szélesebb körét kell bevonni az energiahatékonysági támogatásokba, *támogatni kell a felújításokat és az építéseket is.* Ez rendkívül fontos mind a környezettudatos épületfenntartás miatt, mind a lakók kiadáscsökkentése szempontjából is.

– *Városrész-rehabilitációk.* Az Európai Unió operatív programjainak egyik kiemelt célja a városrehabilitáció. Az ÚMFT-n belül kidolgozott pályázatok keretében *2007–2013 között mintegy 270 milliárd Ft fordítható városrehabilitációs célokra.*

– *Lakótelepek megújítása program.* A lakótelepeken 1,9 millió fő él 800 ezer – 93 százalék magántulajdonú – lakásban (társasház és szövetkeze-

Marc3 2011.03.16 11:55 Page 60

ti lakás). Ezekben a lakásokban túlnyomórészt az idősek, egyedülállók, egyszülős családok és az alacsony jövedelműek laknak. Lakásfenntartási költségük magasabb az országos átlagnál (több mint kétszerese). Az üres lakások aránya kb. 8 százalék, nem tulajdonos által lakott lakások aránya 15 százalék. A közüzemi tartozások a lakók 30–50 százalékának esetében állandósultak. Egyre erősödnek a szociális problémák és a szegregáció. *A lakásokon kívül a környezet meg- és felújítása is cél.*

Összegző gondolatok

Mintegy tíz év után – immár második alkalommal – 2011 januárjában ismét útjára indulhatott az Új Széchenyi Terv. Elődjéhez, a Széchenyi Tervhez hasonlóan, olyan nagy ívű gazdaságélénkítő program megvalósítására vállalkozott, amit az SZT-nél csírájában elfojtott a polgári kormányt felváltó szocialista–szabad demokrata kormányzat. „Áldásos tevékenységüknek" köszönhetően zsákutcába futott a „próba-szerencse" alapon, zömmel több szálon mozgatott lakáspolitikának nevezett, hangzatos nevekkel felruházott koncepciójuk. A rosszul értelmezett társfinanszírozott lakáshitelezési gyakorlat miatt, mintegy belerántották a lakásra vágyókat egy olyan adósságcsapdába, amit tovább tetézett a hazánkat is rendkívüli mértékben sújtó gazdasági és pénzügyi válság. A munkahelyek tömeges elvesztésével az eddigi hiteligénylő – átlag – kétkeresős család-háztartás modellek egykeresős, illetőleg munkahelyüket teljesen elveszítő család-háztartás modellekké torzultak. Így aztán a remélt felemelkedés helyett, jelentékeny számú lakáshiteles került kilátástalan helyzetbe, a devizahitelek elviselhetetlen mértékű törlesztése miatt.

Az ÚSZT – akárcsak az SZT – alapkoncepciójában más! Programjainak, így a lakáspolitika megvalósíthatóságának is az alapja a gazdaságélénkítés, melynek alapfeltétele a 10 év alatti egymillió új és legális munkahely megteremtése, melyben ismételten kiemelt szerephez kívánják juttatni a kkv-szektort, amit jelentős állami támogatással kívánnak elérni. Ezt a lehető legszélesebb platformon, társadalmi konszenzuson nyugvó, valódi polgári értékeket hordozó politizálással kívánják megvalósítani. Ehhez rendelkeznek a magyar választópolgárok domináns támogatottságával, ami a feltétlen bizalom, az együttgondolkodás egyértelmű kinyilvánítása, amely a siker egyik záloga lehet. A megvalósításra pedig nyitva áll az út jó hosszú ideig…

Marc3 2011.03.16 11:55 Page 61

Végső soron a lakáskérdés komplex rendszerének – a szelektív lakáspolitika dominanciájával (Berey, 1987) – egymástól jól elkülöníthető három „dimenziója" különböztethető meg, melyek a következők:

– *Szociális „dimenzió"*, melyben továbbra is jelentős (lesz) azok száma, akik jövedelmi helyzetük miatt nem tudnak változtatni lakáshelyzetükön. Számukra az állami társfinanszírozású és/vagy önkormányzati szociális bérlakások építése jelent(het)i a továbblépést a lakásszektorban;

– *Bér-„dimenzió"*, ahol a vállalkozások számára kedvező hitelkonstrukciókkal és/vagy állami támogatásokkal és/vagy a lakásbérlő támogatásával vonzóvá lehet tenni, hogy az építők és építtetők bérlakásokba is fektessenek tőkét;

– *Piaci „dimenzió"*, amiben a megfelelő jövedelmi helyzetben lévők számára a kereslet-kínálat törvényszerűségei alapján működő lakáspiac létjogosultsága elvitathatatlan.

HIVATKOZÁSOK

A második Nemzeti Fejlesztési Terv hétszer több uniós pénzt hozhat. 2004, https://hirkozpont.magyarorszag.hu/hirek/nft2_20040326.html (Letöltés: 2011. 01. 29.).

Berey Katalin: *A lakáspolitikai stratégiák típusai.* Szociálpolitikai Értesítő, 1987/1. sz., 351–392. o.

Csermák Károly: *The Factualities of Housing Solution Alternatives.* microCAD 2007 International Scientific Conference 22–23 March 2007, Miskolci Egyetem, Section O: I/93–98. o.

Csermák Károly: *A hazai lakáskérdés elmélete és gyakorlata.* Innováció, Versenyképesség, Felzárkózás Tudományos Konferencia a Magyar Tudomány Ünnepe alkalmából, Nyugat-magyarországi Egyetem, Közgazdaságtudományi Kar, Sopron, 2008. november 4., Makrogazdasági szekció, 1–24. o.

Csermák Károly: *A hazai lakáskérdés.* Gazdasági versenyképesség, életminőség, fenntarthatóság II. Nemzetközi Gazdaságtudományi Konferencia, Kaposvári Egyetem, KTK, 2009. április 2–3., 811–819. o.

Dániel Zsuzsa: *Állam és piac – lakástámogatás, lakásfinanszírozás, reformok. Nemzetközi tapasztalatok.* Közgazdasági Szemle, LI. évf., 2004. február, 139–152. o.

Európa Terv. 2004, www.matekpokol.club.hu/box/nemzeti_fejlesz-terv.doc (Letöltés: 2011. 01. 30.).

Farkas János–Hegedűs József–Székely Gáborné: *Lakáshelyzet, lakástámogatások 1999–2003.* Társadalmi riport, 2004, 176–192. o.

Marc3 2011.03.16 11:55 Page 62

Gyakorlati tudnivalók az Európai Unióról. Kézikönyv kis- és középvállalkozóknak. Gazdasági és Közlekedési Minisztérium, Budapest, 2002, 200–202. o.

KSH: *stADAT-táblák,* 2010, www.ksh.hu (Letöltés: 2011. 01. 29.).

Lentner Csaba–Dombi Zsuzsa–Huszti Ernő–Tallér Anikó–Tatay Tibor—Varga József: *A pénzügyi intézményrendszer Magyarországon.* Nebuló 2001 Kiadó, Budapest, 2002, 73–76., 163–169. o.

Munkácsi Zsuzsa: *A 2001-es új lakástámogatási rendszer és a hitelezés.* Magyar gazdaságpolitika – Műhelytanulmányok, BCE, 2006. november 7., 1–14. o.

Nemzeti Fejlesztési Terv. (Átdolgozott változat elfogadva a Magyar Köztársaság Kormánya által 2002. december 18-án). www.terport.hu/main.php?folderID=2679&articleID=7030&ctag=articlelist&iid=1 (Letöltés: 2011. 01. 29.).

Michael Oxley—Jacqueline Smith: *Housing Policy and Rented Housing in Europe.* E. & F. N. Spoon, London, 1996.

Otthon Európában. A nemzeti lakásprogram pillérei. Miniszterelnöki Hivatal Kormánymegbízott (2003. január 10.).

Bo Abraham Mendel Rothstein: *Just Institutions Matter: The Moral and Political Logic of the Universal Welfare State.* Cambridge University Press, Cambridge, 1998.

Széchenyi Terv. Gazdasági Minisztérium, Budapest, 2001.

Széchenyi Plusz gazdaságélénkítő program. Gazdasági Minisztérium, Budapest, 2001. október.

Új nemzeti fejlesztési terv készül 2006-ra. 2004, http://llanden.hu/consulting/kepujsagtallo_this.php?hirid=279 (Letöltés: 2011. 01. 29.).

Új Magyarország Lakásfelújítási Program. 2008, www.otm.gov.hu (Letöltés: 2011. 01. 29.).

Új Magyarország. Szabadság és szolidaritás. A Magyar Köztársaság Kormányának Programja a sikeres, modern és igazságos Magyarországért 2006—2010. 2006, https://hirkozpont.magyarorszag.hu/srv/letolt?id=961804&lang=hu (Letöltés: 2011. 01. 29.).

Új Széchenyi Terv. Vitairat. A talpra állás és felemelkedés fejlesztéspolitikai programja. Nemzetgazdasági Minisztérium, 2010. július 28., 95–111. o. www2.pm.gov.hu/web/home.nsf/(PortalArticles)/4F4C8AE5A2618B9EC125776F00255012/$File/uj_Szechenyi_Terv_vitairat.pdf?OpenElement (Letöltés: 2011. 01. 29.).