

Csapidában

Lakásügyről őszintén

Úgy tűnik, ez a nyár sem nélkülözi a politikai viharokat. Az ellenzéki politikusok ostrom alá vették a kormány lakás programját. Azt állítják, hogy nem teljesíti választási ígéreteit, leáll a bérlakás programmal. Szita Károly, kaposvári polgármester és Gy. Németh Erzsébet szocialista politikus egymásnak ellentmondó nyilatkozatait olvasva, úgy gondoltuk, hogy a legilletékesebbtől kérdezzük: mi várható a lakásépítés, illetve a lakáshoz jutás területén?

Csapidában című elemzésében Csabai Lászlóné kormánybiztos válaszolt kérdéseinkre.

A rendszerváltás óta nincs kiegyensúlyozottság, biztonság és kiszámíthatóság Magyarországon a lakásépítés, lakáshoz jutás területén. A politika és a szakma nem tudta megtalálni azt a kompromisszumot, amelyhez jól tudna igazodni az első lakást vásárló fiatal, a lakásváltoztatásban érdekelt családos, aki nagyobb lakást szeretne, a nyugdíjas egyedülálló, akinek kisebb költségű lakásra van szüksége, az építőipar és építőanyag-ipar, amelyeknek biztos, tartós piac kellene és az ingatlanszakma.

A rendszerváltás a hitelkamatok drasztikus növelésével járt, hatása még ma is érződik a közelítőleg száz ezer adósságcsapidában vergődő családnál. Már 1993-ban 20 ezer alá csökkent az új lakásépítések száma. Közben rohamosan megindult az egyébként európai szinten is egészséges arányú, de állagában leromlott, felújításra szoruló bérlakások privatizálása. 1994-ben a szociálpolitikai támogatás drasztikus megemlése, sok visszaéléssel ugyan, de elindította a lakás-

építést. Az 1997. évi szigorítások, a magas kamatszint hatására viszont 1999-ben az évtized legalacsonyabb számú lakása épült. A Fidesz-kormány 2000–2001-ben egyszerre indította el a magántulajdonú lakásépítés finanszírozásának programját és az önkormányzati bérlakás, az egyházi, önkormányzati, nyugdíjas ház építési programot. A program célja az építőipar fokozatos felfuttatása és a középréteg lakáshoz jutásának segítése volt.

A 2001-re kikristályosodó program még finanszírozhatónak tűnt, bár az adóvisszatérítés 36 ezerről 240 ezer forintra való megemlése – akár a hitel teljes időszakára való elígérkezés –, új és használt lakás vásárlásnál a hitelösszeg 30 millió forintra való emelése, a használt lakás korlátlan vásárlási lehetősége, a köztisztviselők saját erő nélküli vásárlásra már előre jelezte, hogy hosszabb távon a rendszer finanszírozhatatlan.

A Medgyessy-kormány a választás finisében tett ígérete miatt csapidába ke-

rült. A Fidesz is tudta, hogy a lakástámogatási rendszer finanszírozhatatlanná válik – kormányra kerülésük esetén a fiatal demokraták is kénytelenek lettek volna változtatni. Az elvesztett választás után viszont az első perctől kezdve azt hangoztatták, hogy jön a szigorítás, tessék sietni, mert ez a kormány mindent vissza akar venni.

A tőzsde 1998. évi mélyrepülése, és egyéb okok miatt a lakásárak drasztikusan – négy év alatt 3–3,5-szerecsére – emelkedtek. A 2002–2003-ra – részben a választás éve, majd a 100 napos program ígéreteinek megtartása miatt – megvalósuló 25 százalékos reáljövedelem növekedés szintén azt sugallta a lakosságnak, hogy érdemes gyorsan, sietve, bármi áron magának, a gyermekének, esetleg a még kiskorú gyermekének, vagy főiskolába járó unokának lakást vásárolni.

A következmény, hogy

1400 milliárd forint fölé nőtt az államilag támogatott hitelállomány – ez a 2001. évi szint négyszerese –, hogy 2001-hez viszonyítva csaknem megkét-

szerződött a költségvetésből a lakástámogatás, miközben a nagycsaládosok, az alacsony, ma is méltatlan körülmények között élők, és a minimálbér körül keresők lakáshoz jutása 2000-hez képest nem javult,

a lakásfelújítási program éppen csak elindult, a városrehabilitációnak első jelei mutatkoznak.

A Nemzeti Lakásprogram 2003 végére elkészült. Ebben a 15 éves célkitűzések mellett megfogalmazódtak a lakáspolitikai fő irányai, és végrehajtásának elemei:

- lakásépítésben, -vásárlásban kiegyensúlyozott, kiszámítható, az ország gazdasági teljesítőképességéhez igazodó állami szerepvállalás,

- bérlakások számának növekedése, de az állam ne a lakást, hanem a bérlőt finanszírozza úgy és addig, ameddig arra feltétlenül szükség van,

- az előtakarékoság és a hitelezés, az első lakáshoz jutók számára a garanciarendszer összhangjának megteremtése,

- a lakásfenntartási költségek csökkentése érdekében energia-takarékosságot eredményező felújítások,

- lakótelep, lakókörnyezet rehabilitáció,

- oktatás, minőségbiztosítás, minőség-ellenőrzés, ingatlankezelés,

- a jogi környezet megteremtése a társasházak, lakásszövetkezetek számára, az ingatlan-nyilvántartás, értékelés rendbetétele.

Mi történt a Medgyessy-kormány kormányzásának két éve alatt?

Egyszerre voltak pozitív és negatív változások. A 2003. évi, júniusban életben lévő 12/2001. évi kormányrendelet módosítás valójában csak a visszaéléseket próbálta csökkenteni, és elsősorban a bankok jövedelmezőségéből vont el.

Kamatplafont határozott meg, új lakásnál 5, használt lakásnál 6 százalékot. A kamat és költségek együttes elszámolását rendelte el. Egyszerre csak egy lakást lehet egy családban finanszírozni, családon belüli adásvétel lehetőségét megszüntette. A felvehető hitel összegét 15 milliő forintban maximálta.

A 2004. évi adótörvényeknél hosszú vita után alakult ki a jövedelemhez kötött – maximum 4 milliő forint/év –, a törlesztőrészlet 40 százaléka, maximum 120 ezer forintos adóvisszatérítés lehetősége a hitelfelvétel éve, + 4 év időtartamra. Az adóvisszatérítés új lakásnál 15, használtnál 10 milliő forint hitelfelvételre lehetséges. Ez a változtatás a kis összegű hitelt felvevő, alacsonyabb jövedelemmel rendelkező családokat támogatja, és megszünteti a bizonytalanságot, mert a hiteltörlesztés első időszakára ad a családok számára segítséget.

A jegybanki kamatok 2003-ban két alkalommal emelkedtek 3-3 százalékkal. Ez olyan drasztikus lépés volt, ami a támogatott hitelkamattal felső korlátja miatt rendkívül meg-

emelte a költségvetési támogatás mértékét, ugyanakkor szinte azt sugallta, megéri hitelt felvenni, hiszen a betétek és az államilag támogatott hitel között óriási különbség alakult ki.

A következmény havi 60 milliárdos hitelnövekedés, s végül bebizonyosodott, hogy a rendszer finanszírozhatatlan.

Novemberben ezért meg kellett hozni egy komoly döntést: a hitelkamatok állami támogatását új lakásnál az átlampapír 3 havi referenciahozamának 60 százalékához, használt lakásnál pedig 40 százalékához kötötte a kormányrendelet-módosítás. Új lakásnál kamat- és költségplafonként 8 százalékot határozott meg. A hitel összegét új lakásnál 15 milliő, használt lakásnál 5 milliő forintban korlátozta.

Eközben 2002-ben és 2003-ban nagyon komoly, a fiatalok lakáshoz jutását segítő kormányzati intézkedések születtek.

Elindult egy átalakítási folyamat a lakásfinanszírozás-

ban, mely jobban figyelembe veszi a rászorultságot és az igazságosságot. A lakásépítési támogatás összege az egy gyermekes családoknál négy-szeresére, kétszáz ezer forintról nyolcszáz ezerre, a négy gyermekeseknél közelítőleg kétszeresre, 2,2 milliőről 4 millióra emelkedett. Két gyermek megszületéséig az állam megelőlegezi a vissza nem térítendő támogatást, amelynek korhatára 35 évről 40 évre, a teljesítés határideje 3 évről 4 évre módosult. Szabályozta a kormányrendelet a később született gyermekekre igénybe vehető támogatás rendjét.

Bővítette a korszerűsítéshez felvehető hitel lehetőségét a tetőszigeteléssel, tetőfedéssel. A lakástakarék-pénztári előtakarékoság állami támogatása 36 ezerről 72 ezerre emelkedett, bővült a köre a társasházak közös helyiségeinek felújítására történő előtakarékosággal és támogatott hitelfelvételi lehetőséggel. Az állami támogatás évi maximális összege 360 ezer forint.

A legfontosabb lakáspolitikai célkitűzések

(2004–2006)

- A hazai lakásállományon belül a rendkívül alacsony bérlakás állomány aránya növekedjen.
- A használt lakások forgalma növekedjen, ez egyben a „lakáslánc” indító eleme.
- A fiatalok, pályakezdők lakáshelyzetének javítása, az első lakás megszerzésének támogatása.
- A lakások műszaki színvonala javuljon – felújításokkal, korszerűsítésekkel, városrehabilitációval –, ezen belül elsősorban az iparosított technológiával épült lakóépületek hőenergia „pazarlása” csökkenjen.
- A szociálisan rászorult helyzetben élők lakhatási körülményeinek javításához új megoldások szükségesek.
- Mindezek hatására a lakásmobilitás növekedjen.

Elfogadta a parlament

a társasházi törvényt, a lakás-maffia visszaszorítását segítő törvényt, felére csökkentette a kormány a közjegyzői díjakat és egyértelmű intézkedéseket tett az ingatlan-nyilvántartásnál lévő többéves lemaradások rendezésére.

Tovább folytatódott a bérlakásépítés, 2001–2004 között 50 milliárd forint állami támogatással 10 600 bérlakás építése kezdődött el, és 13 milliárd forintból 2500 nyugdíjas ház épül. Ezen belül 2004-ben mintegy 11 milliárd forintból 2050 bérlakás építése kezdődött meg. Folytatódott a martinsalakos házak átépítése, az energiatakarékos lakásfelújítási program. Változás következett be a panelfelújításoknál, a pályázatok eredményeként több, mint 34 ezer ipari technológiával épült lakás felújítása kezdődött el.

Több, az építésügyet szabályozó törvény van előkészítés alatt, néhányat a kormány elfogadott, ősszel a parlament elé kerül.

A kormány létrehozta az Országos Lakás- és Építésügyi Hivatalt, melynek feladata a munka irányítása és koordinálása.

A lakásfenntartási támogatás normatív szabályozása 90 százalékos állami támogatással az alacsony jövedelműeket segíti. A lakosság adósságállományának – lakás, közmű – rendezésére átfogó program készült.

Az eredmény, hogy 2003-ban – 1990 óta – a legmagasabb számú, 36 500 új lakás épült, és a kiadott építési en-

gedélyek száma megközelíti az 59 ezret. Érdekeség, hogy 2001–2003 között évi 10 ezer új lakásnak megfelelő alapterülettel meglévő lakások bővültek, korszerűsödtek. A lakások átlagos alapterülete megközelíti a 100 négyzetmétert.

A következő időszak feladatai

A kormányknak meg kell határozni azokat a jövedelmi csoportokat, lakossági rétegeket, melyeket támogatni kíván. Mivel a felső jövedelmi ötdöbe tartozók 3–5 éves jövedelmükből képesek lakásproblémáik megoldására, számukra a jelenleg működő kamattámogatáson túl támogatás nem indokolt.

Az alsó 2–3 jövedelmi ötdöbe, a fiatalok, a több gyermekes és albérletben lakók, valamint a rossz műszaki állapotban lakó családok kiemelt, differenciált támogatását célszerű ösztönözni, a lehető leggazdaságosabb formában. Az alsó jövedelmi ötdöbe tartozók részére lakhatási támogatást szociális bérlakást kell nyújtani.

Konkrét javaslatok, melyek felelősségét a 2005–2006 költségvetésben meg kell teremteni.

❶ A mai közelítőleg 200 ezer albérlet folyamatos átalakítása tartós bérlakássá, úgy hogy szabályozott szerződéses viszony alakuljon ki bérlő és bérbeadó között.

Ehhez a bérbeadáshoz kapcsolódó adómérték csökkentése, és a bérbevevő család jövedelmi helyzete alapján történő lakbértámogatási rendszer bevezetése szükséges.

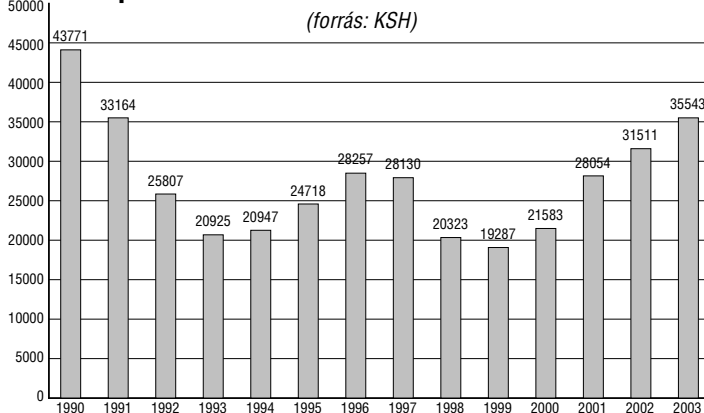
Az új lakásépítési engedélyek száma 2004 első negyedévében

Területi egység	A kiadott lakásépítési engedélyek száma		Változás (előző év azonos időszaka = 100)
	2003. I. né.	2004. I. né.	
Budapest	2021	2425	120,0
Többi város	5877	6408	109,0
Községek	2889	2590	89,7
Összes	10787	11423	105,9

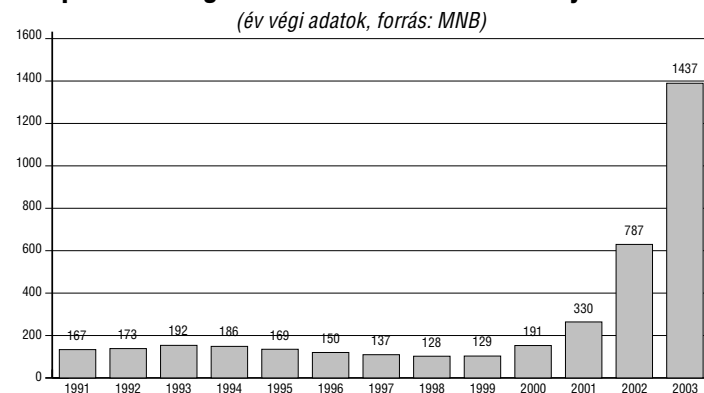
A használatba vett lakások száma 2004 első negyedévében

Területi egység	Használatba vett lakások száma		Változás (előző év azonos időszaka = 100)
	2003. I. né.	2004. I. né.	
Budapest	592	1081	172,5
Többi város	2835	4280	151,0
Községek	1002	1568	156,5
Összes	4429	6869	155,1

Az épített lakások száma 1993 és 2003 között



Az építési és ingatlanvásárlási hitelállomány alakulása



A biztonságos adózási, és támogatási rendszer az ingatlan befektetőket is elgondolkodtatja, hogy új bérlakásokat építsenek, és azokat tartósan bérlakásként üzemeltessék.

❷ Az önkormányzatok tulajdonában lévő bérlakás állomány növelése

- laktanyák bérlakássá történő átépítésével,
- kedvezményes hitelek felhasználásával bérlakások építése,

A rejtőzködő bérlakások előcsalogatása

(A KSH adatai szerint)

Az üresen álló lakások száma	341 144 db
A városokban üresen álló lakások	207 985 db

A lakások építéséhez és vásárlásához nyújtott szociálpolitikai kedvezmény

Év	Szoc. Pol. (MDFt)
2003	30,1
2004/I	8,5

– a legalacsonyabb jövedelmű réteg részére állami támogatással szociális bérlakások építése.

③ Meghatározott, tartósan üresen álló lakások esetén, első lakást vásárló fiataloknál, használt lakást vásárlóknál a vissza nem térítendő támogatás biztosítása.

④ Lakóépületek felújításánál az előző évek programjának folytatása nagyon fontos. Nem lehet, nem szabad becsapni az embereket, hogy szervezkednek, terveznek, és azután kiderül, hogy a programhoz nincs támogatás. Ezért az önkormányzati szövetségeknek, és a parlament MSZP-frakciójának el

kell érnie, hogy évente 3–4 milliárd forint rendelkezésre álljon a költségvetésben az ipari technológiával épült lakások támogatására.

⑤ Nagyon fontos lenne a tudatos városrehabilitáció, amely egyszerre foglalkozik a lakással és a környezettel. Úgy látszik, hogy a Phare-, a SAPARD- és a ROP-pályázatok

elindították ezt a programot, de nagyobb léptékű fejlesztésre csak 2007–2013 között lehet számítani. A település-központok, lakótelepek rehabilitációs programjának kiemelt szerepet kell biztosítani a következő tervezési ciklus nemzeti fejlesztési tervében.

⑥ Minden fiatal számára alapkérdés lakásproblémájának megoldásában, hogy milyen lakást vásároljon, vagy béreljen és hogy mennyi az a sajáterő szükséglet amivel el tud indulni. A tapasztalatok azt mutatják, hogy első lakást vásárló fiatalok részére más nyugat-európai országhoz hasonlóan

meg kell találni azt a garanciarendszert, amivel alacsony önerővel lakást tudnak a fiatalok vásárolni.

Az előző kormány szabályozatlanul, így visszaélésre is alkalmat adó módon vezette be a köztisztviselők állami garancia vállalással történő lakásvásárlási lehetőségét. A Medgyessy-kormány szabályozta a feltételeket és bővítette a kört a rendvédelmi területen dolgozókkal.

Több kisebb, csak egy-egy lakossági réteget érintő, de az életviszonyokat befolyásoló nagyon fontos javaslat is elfogadásra vár:

- lakásért életjáradék program
- hajléktalanok ellátása, fedélhez juttatása
- roma- és szegénytelepek felszámolása
- 1989 előtti adósságok konszolidációja.

Ahhoz, hogy érzékelhető legyen a Medgyessy-kormány stílus és prioritás váltása, ahhoz évente minimum 20–25 milliárd forintra van szükség az új programok indításához. Ezek, lehet, hogy nem lesznek olyan látványosak mint a Széchenyi-terv volt, de arra alkalmas, hogy néhány ezer család helyett több tízezer fiatal, közelítőleg százezer albérletben élő és több mint ötvenezer adósságcsapdába került család sorsán lehet segíteni.

A következő hónapok feladata, hogy a kormány fogadja el a program 2005–2006-ban végrehajtható elemeit, és a 2005. évi költségvetés teremtse meg hozzá a pénzügyi feltételeket.

2004. június 24.

Csabai Lászlóné

lakásügyi kormánybiztos
országgyűlési képviselő (MSZP)



A 2004. I. negyedévben nyújtott hitelek

Év	Kiadott hitel (MDFt)
2003/I	159
2004/I	140

Az egy lakásra jutó hitel (MFt/db)

Támogatott	3,78	4,62	5,34
Támogatás nélküli	1,33	1,67	1,94
Összesen	2,03	3,21	4,25