

A CSALÁDI HÁZ A 2020-AS ÉVEKBEN

FAMILY HOUSE IN THE 2020S

Koszorú Lajos

a Széchenyi Irodalmi és Művészeti Akadémia rendes tagja, építész, urbanista
koszoru48@gmail.com

ÖSSZEFOGLALÁS

Hazánkban a panelvilág felépítése után, a kilendülő inga a „családi házat” az égbe repítette. Az egyéni és a társadalmi felhalmozás jelentős része a családi házakban és azok infrastruktúrájában a nemzeti vagyon részeként ölt testet. A családi házas területfoglalás terjedése minden paraméterében extenzív, terület-, anyag- és energiafálgó. A pazarló lakásforma nagymértékben járul hozzá a hazai ökológiai lábnyom növekedéséhez, felerősíti a klímaválság elmélyülését és a funkcionális szegregátumokkal a társadalom szétszakadását. A társadalom és városfejlődésünk egy új csapdájának kialakulására, kezelendő konfliktusaira kívánom felhívni a figyelmet.

A fogyó lélekszámú országban új családi házas lakóterületek kijelölését meg kell tiltani. A felesleges, beépítésre váró területeket felül kell vizsgálni és más célra kell hasznosítani. Ki kell alakítani a település-újrahasznosítás gyakorlati programját. A jelenlegi sodródó diszfunkcionális lakástámogatások helyett *nemzeti lakáspolitikát kell kidolgozni*.

ABSTRACT

Following an era of panel buildings, the popularity of single-family housing has rocketed in quite a short period of time in Hungary. Being part of the national asset, family houses and their belongings became the centre of wealth accumulation both at individual and societal levels. It can be clearly seen today that the extensively growing demands of land, materials and energy have made single family housing unsustainable on all levels. This form of housing, with its extensive energy wasting, greatly contributes to the growth of the ecological footprint and amplifies the deepening of the climate crisis. In addition to these, functional segregates contribute to the division of our society. I would like to point out the emergence of a new pitfall in urban development, and all its consequences that must be dealt with.

In a country with a declining population, designation of new family house residential areas must be prohibited. All areas awaiting construction must be reviewed and utilized for other purposes. A practical program of settlement-recycling must be developed. Instead of current *malfunctioning housing grants, a national housing policy must be developed*.

Kulcsszavak: családi ház, nemzeti vagyon, ökológiai lábnyom, település-újrahasznosítás, lakáspolitikai

Keywords: single-family housing, national asset, ecological footprint, settlement-recycling, housing policy

A családi ház – mint urbanisztikai jelenség – alábbi elemzése modellszerűen ad képet e környezethasználat és életmód-alakítási folyamat összefüggéseiről, trendjeiről, várható következményeiről. Magyarország lakosságának több mint fele él családi házban. Van, aki abba születik, és ott éli le életét, van, aki újat épít szülőhelyén vagy más városban, és van, aki vásárol, és átépíti saját igényei-ízlése szerint. Van, aki bérlő, van, aki lelakja, és van, aki végül sorsára hagyja.

Sajnálatosan keveset foglalkozunk a családi házas milióval és az ennek megfelelő életformával a területi és társadalmi kiterjedtségéhez képest. A panelvilág felépítése után, a kilendülő inga a „családiházat” az égbe repítette. A tömeges elterjedtsége okán, a társadalmi-gazdasági trendfordulók korában a tulajdonosnak, a közösségeknek, az önkormányzatoknak és az államnak a városfejlődés új csapdaegyüttesével kell szembenézni.

JELENLÉGI FOLYAMATOK

Az **urbanizáció rendszerbe szerveződése**, *hálózatos mintázatainak dinamikus fejlődése létrehozta a globális városhálózatot*, a nagy lélekszámú, határokon átnyúló településegységeket, a *nagy sűrűségű koncentrációkat* és a körülöttük tenyésző szuburbiákat. E hálózatosodás másik ágán kiterjedt, alacsony eltartó képességű, bizonytalan létfeltételeket, ugyanakkor többnyire jobb ökológiai miliót nyújtó, *összefüggően zsugorodó térségek* jönnek létre.

Magyarországon is érvényes ez a trend: erős városodó zónák és városkörnyéki népességnövekedés az ország harmadán, míg az ország kétharmad részén markáns zsugorodás zajlik. Ez egyszerre jelent valamiféle súlyosnak vélt aránytalanságot, de előszele lehet egy következő egyensúlyi állapot létrejöttének.

A **tömegtársadalmak** és az individuális világok több részre tagolódnak, amit a lakásformák trendjei követnek, az eltérő kultúrkörök adottságainak megfelelően. Túlnépesedett bolygónk egyik alapkérdése a *közösség és az egyén viszonya*, amelyben kiemelkedő jelentőségű a lakhatás kultúrája és annak szegregáló és/vagy identitás-/közösségformáló szerepe.

A **városbolygó** kialakulása zajlik, ez egy – belátható időben – vissza nem fordítható folyamat, melynek keretében a *nagyvárosi központú térségek* hálózata tovább *fog erősödni*, és ezek körül a másik települési mintázat, a *szuburbán tenger* gyarapodása is folytatódik. A városodás evolúciós trendjén belül látható az extenzív, individuális szuburbán környezethasználati lakásmódok sokszínűvé válása, globális elterjedése. Az egyik nehezen lakható, a másik nem fenntartható. *Két pólus, vagy van más is?*

A CSALÁDI HÁZ SZÁMOKBAN

Magyarország népessége: 9 700 000.

Lakásszám: 4 400 000 (2,49 fő/lakott lakás).

Lakóépületek száma: 2 700 000, ebből többlakásos épület: 204 000.

A lakások 57%-a, 2 500 000 *egylakásos*, 43%-a, 204 000 *többlakásos épületben* (átlag 9 lakás/épület) van. A lakóépületek 92%-a egylakásos ház. A vágyak és a realitás: 320 000 szubsztenderd¹ lakás, erős átfedésben az 550 000 nem lakott lakással, valamint 440 000 csúcsmínőségű² lakás. A nem lakott családi házak nagyrészt a zsugorodó térségekben találhatóak. A magyar lakosság 71%-a város-lakó, döntő többségük családi házban él, ezt ösztönzi a nem létező „lakáspolitiká”, a megszaladt folyamatokhoz képest elmaradott terület- és várospolitika (URL1).

A CSALÁDI HÁZ JELLEGZETESSÉGEI

„Lakásmínőség szempontjából a családi ház a legmagasabb jövedelmű rétegek lakásformája a nagyvárosok villanegyedeiben” (Bitó, 2013).

A családi ház speciális tulajdonságai közül kiemelkedik, hogy a 20. század pazarló-jóléti ciklusai során *az egyéni és a társadalmi felhalmozás jelentős része a családi házakban és azok infrastruktúrájában öltött testet*. A tulajdonosok tőkéjén, ingatlanán túl az állam és az önkormányzatok komplex fejlesztő tevékenysége, a közterületek létrehozása, a kapcsolódó szolgáltatások, a támogatások, a hitelezés jelentős közösségi forrásokat csatornáznak be e területek kiépülésébe.

A személyes tulajdonú, speciális jószág *ritkán cserél gazdát* (adásvétel vagy öröklés alkalmával), és sajátos pénzügyi, piaci tranzakciók keretében is jelen van (jelzálog, fedezet, bérbeadás, örökség, ajándékozás).

Piaci oldalról *hibernált állapotú a vagyon*, amikor a tulajdonos lakja, miközben romlik a műszaki állapota, értéke. Az *elmaradó amortizációs ráfordítások*, a műszaki és esztétikai *avulás*, a lakáskultúra és a divat változásából, a technikai fejlődésből és az energetikai gondolkodás átalakulásából következő *lemaradás*, valamint a *funkcionális rugalmatlanság* olyan tényezők, melyek az *értékvesztés* felé tolják az állományt.

A családi ház *értékkörző-vagyonképző és profittermelő képessége* szempontjából *meghatározó a fekvése és a korszerűsége*. A hosszú távú értékkörzés/-növelés

¹ Szubsztenderd a lakás: ha nincs WC vagy fürdőszoba; nincs vezetékes víz, szennyvízelvezetés; ha vályogfalú, alapozás nélküli; ha a lakásban nincs konyha, és a teljes terület nincs 50 m².

² Csúcsmínőségű lakás: dupla komfortos, amelyben két vagy több fürdőszoba van, magas lakásmínőségű, felszereltségű.

és a magas bérleti díj csak kiemelkedő elhelyezkedés és folyamatosan *jó műszaki állapot* esetén érvényesül, ami, lássuk be, a családi házas ingatlankínálat igen kis szegmensében valósul meg.

A lakhatás kultúráját az utóbbi évtizedek változásai döntően átalakították, „az így szoktuktól” a tudatosabb *szükségletalapú lakásmódok* felé. A média és multikulturális hatások divatként alakítják a használatot, az individualizálódás a design; az IT-világ, a sajátos életvezetés, új mintákat hoztak a „lakni tudás/vágyás” trendjeibe.

A *kerthasználat* egyre torzabb mintái igazolják, hogy az új generációk többsége irdatlan kulturális deficittel bír e téren. A valós igényektől elszakadt, a divat diktálta kavalkádban az atomizáló kerítésesodákon belül: burjánzó szaletlik, teraszok, árnyékvetők és sütögetők, burkolat kerítéstől-kerítésig, parkoló és játszótéracske ezer módon, kutyakennel, napelemes-ledes fényzőzön, tavacska, medence, magas ágyás, a minimum 50% zöld pedig sehol sincs.

LAKÁSPIAC – ÉPÍTÉSI DINAMIKA – LAKÁSPOLITIKA – SZABÁLYOZÁS

A családi ház társadalmi és politikai megítélése során fontos tény: a családnagyság az európai térben jelentősen lecsökkent, ennek megfelelően a lakásállományon belül *megváltoznak a lakásméretekkel és a használattal* kapcsolatos igények és keresletek. Az életkörülmények javulásával arányos mértékben 2000–2020 között 30-ról 40 m²/fő körülire emelkedett az egy főre eső lakásterület.

A lakásgazdaságban a családi ház egyéni vagyongépző szerepét a piac egyre kevésbé ismeri el. A társasházak, lakóparkok építése, piaci hasznosítása sokkal inkább megfelel a különféle piaci keresleteknek, és ezek tartósan képesek a befektetett tőke megtérülését, mobilizálását biztosítani, a profittermelést támogatni. A családiház-piacon tömeges a túlkínálat, a házak jelentős része eladhatatlan, túlértékelt, a műszaki avulásuk egyre progresszívebb, lokációjuk rossz.

A hazai lakáspolitikai – lakáspiacek

- Nincs távlatos lakáspolitikai, a lakhatás szociális dimenziói eltűntek, a politika a piacban bíz.
- A tessék-lássék támogatási rendszer erősen szelektív, területi dimenziók nélküli.
- Nincs politikai szándék, intézményrendszer és stabil jogi környezet, melyek a többcélú, empatikus lakáspolitikai feltételei.
- Az emberközpontú lakáspolitikai nagy szervezés-, munka- és egyeztetésigényes, egyre finomodó szabályozást és jogbiztonságot követel meg.

A *piacvezérelt lakásépítés* felerősíti a területi és a szociális problémákat, a lakás-állomány szerkezeti gondjait. A sodródó „lakáspolitikai” következménye a *súlyosbodó nemzeti vagyonvesztés*, az aszociális támogatási modell pedig *szélesíti a társadalmi szakadékot*.

A lakásépítés terén lassan megszűnt a kaláka, a buhera, az erdélyi ezermester és hasonló megoldások. A vállalkozók által épített családi, sor- és kistársasház-kínálat tervezési, építési és környezeti minősége jobb, de határozottan ki van dekázva. Az elkészülő épületek többnyire *alulról közelítik az aktuális műszaki követelményeket*, ennek oka a tőkehiány, az áremelkedés, a költségtakarékosság mellett a korszerű technológiák ismeretlensége, a változó követelmények lassú követése, a tervezői és kivitelezői felelőtlenség.

Az utóbbi években felpörgetett gazdaság és a hitelezési lehetőségek kinyílása, az engedélyezés liberalizálása, a Covid okán erősödött kereslet *meglódította az építési dinamikát*. A munkaerőhiány és az anyagok áremelkedése azonban a *költségek megugrását eredményezte*, és ezt tetőzi tovább a várhatóan több éven át húzódnó inflációs és energiakritikus ciklus. Mindez a hazai gazdaság mélyrepülésével és a háborúval súlyosbítva, gyorsan *lehűtötte az ingatlanpiacot*.

A *családiház-építés szakszerű szabályozástól és hatósági kontrolltól egyre távolodó vadnyugati ciklusa* a városok működtetését és arculatát is hátrányosan befolyásolja. A várospolitikai és a tervezés által is *gerjesztett szétterülés* (nagy telkes, szabadon álló) a több szempontú számítások nélküli spekulációk silányabb minőséget, igénytelen környezetalakítást és „*tűzépés*” megjelenésű településképet eredményeznek.

LEHETSÉGES, HOGY A CSALÁDI HÁZ TÚLHALADOTT LAKÁSFORMA?

Munkakultúránk, változó életmódunk sokszínűsége, a digitalizáció, a tömegtermelés, a klíma és energia, a szuburbanizáció túlpörgése, a szemléletek gyors változása indokoltta teszi a lehetséges település lét- és lakásformáinak újragondolását. Az újabb generációk tagjainak többsége elutasítja a röghöz kötést és a lakókörnyezet fenntartásának állandó készenlétét.

A családi háznak nemcsak a megépítése, *de a fenntartása sem olcsó*. Költségesebb a tulajdonos, de az externáliák miatt a települési önkormányzat számára is. Folyamatos magas, fajlagosan kiugró működési-fenntartási ráfordítást jelent. Ezt a fejlettebb régiók önkormányzatai már felismerték, és látják, hogy az irdatlan fejlesztési tartalékterületeik milyen településpolitikai kihívást jelentenek.

Mára a családi házba szorult, ott élő *idősebb korosztály* számos tagja feladná, elcserélné családi házát 35–50 m²-es korszerű és hatékony üzemeltetésű lakásokra. Ilyen kínálat alig van, és ami van, túlárzott.

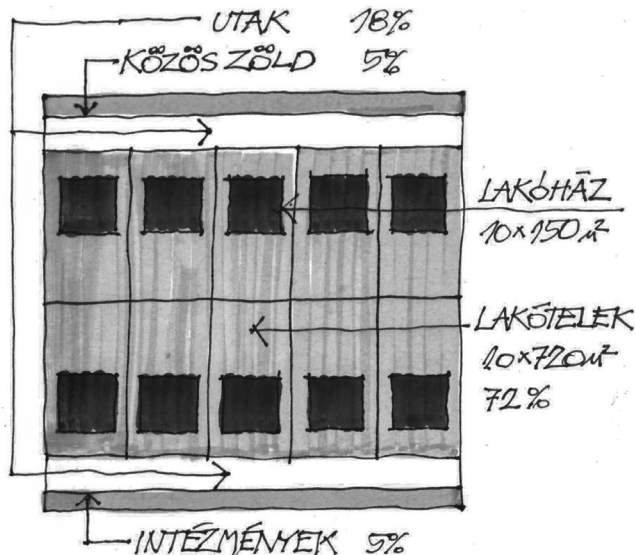
A jelenlegi és a hosszabb távon belátható *korlátos jövedelmi és hitelezési viszonyok* között ma a családi ház építése közép- és felső középosztálybeli jövedelmet és hitelképességet igényel.

MIBE KERÜL A CSALÁDI HÁZ?

Egy átlagosnál kisebb, 130–150 m²-es (+ egy gépkocsi tároló), új telken épülő *családi ház építési költsége* telken belüli közművesítéssel együtt kb. 60–80 millió Ft (2019-ben); 100–130 millió Ft (2022-ben) a tervezéssel, de nincs benne a közterület és a közművek kiépítése! (URL2)

Saját számításaim alapján a családi ház esetén 1 m² lakásterületre eső *anyag-hányad 3–3,5 szerese* a 12–16 lakásos társasházi lakásának, a szállítás és munkaigény is hasonló arányú. A német szakirodalom (Bundesstiftung Baukultur, 2019) tényadatok alapján a 100 L/ha vs. 10 L/ha lakássűrűség nyolcszoros közműépítési költségkülönbséget mutatja ki.

Egy *átlagos lakótelek* előkészítése és közművesítése a telekhatárig (övezetátrolás, földvédelmi járulék, közterület-szabályozás, telekosztás, út- és közműhálózatok, közvilágítás tervezése, építése, közművek a tömb területéig stb.) 2021-ben kb. 16–20 millió Ft + a közterület értéke. Sok tényező függvénye a *telekár*, de „elfogadható vagy jó” helyen több tízmillió. Az előző becsült költségek maximum 600–700 m²-es telkek esetében tekinthetők aktuálisnak, nagyobb telek, mozgalmas terep esetén az ár meredeken emelkedik.



A családi házas építési forma területszükséglete (saját szerkesztés)

A kiadásokat tovább növeli, hogy egy elővárosi, városszéli családi házbeli életvitel nehezen valósítható meg *két autó* nélkül, ami – a státuszról függően – még további 10–25 millió Ft és hozzá a fenntartás, üzemeltetés költsége.

Kertvárosi környezetben 7–10 lakással lehet számolni hektáronként, ami 20–40 fő/ha lakost jelent. A különféle számítások szerint – eltekintve a részletektől – ma a lakásokat 2,2–2,5 fő lakja, ami az előregedés, kivándorlás, tartósan csökkenő születésszám és a terjedő egyszemélyes családmodell hatására *nem fog nőni*. Kérdés, hogy megengedhető-e a nagy túlkínálat mellett további területeket kijelölni ilyen célra.

Az ötven–százezres városok és agglomerációik célpontjai ennek az építési folyamatnak, hiszen az elfogadható jövedelmű munkahelyek, az egyetemek, a szolgáltatások, a kereskedelem és a kultúra is ezeken a helyeken található. A mérleg másik serpenyőjében vannak a zsugorodó térségek családi házai, melyek értékvesztése szinte független a műszaki állapotuktól és a korszerűségüktől.

Van továbbá egy egyre szélesebben terjedő jelenség: a fejlődő városok környékéhez kapcsolódó szőlőhegyek, zártkertek, üdülőövezetek átalakulása a lakófunkciók betelepülésével. Ennek összetett lakhatási, társadalmi és településpolitikai következményei, az ún. „*másod- és harmadosztályú lakóterületek*” külön elemzés tárgyát képezhetik.

Merre tovább? A piac vagy egy hosszú távra szóló lakáspolitikai alakítja a folyamatokat? A fentiek alapján belátható, hogy a lakáspolitikai-lakásgazdaság jóval több, mint szakpolitikai kérdés–feladat. Itt egy közös nemzeti vállalkozásról van szó, ebben az ország lakói, a helyi közösség és a társadalom egésze egyformán részvényes. Ezért is jogos a kérdés: A lakhatás lehetne nemzeti minimum? *A lakhatás nemzeti minimum!*

A CSALÁDIHÁZ-CSAPDA VÁZLATOS ÉRDEKTÉRKÉPE

A bemutatott szempont- és érderendszer rajzolja ki az aligha fenntartható településforma csapdáját, ami ma sokak számára a kertvárosban lakás illékony álma. Az én házam, az én váram biztonságos és intim, a családi ház *a saját képemre formált terek és környezet együttese*.

Lehetséges – vélt előnyök a tulajdonos oldaláról

Előny a saját világ funkcionális, műszaki és esztétikai értelemben. Ez a milió a sok korlátozó tényező mellett is erőteljesen korrelál a társadalmi, gazdasági pozíciómmal és az értékeimmel. Ez a személyre szabottság a családi ház későbbi léte, használhatósága, működtetése és fenntartása, valamint majdani piaci súlya, szerepe során igen komoly érték meghatározó tényezővé válik.

A vágyak megvalósítása: vélt szabadság, *kiköltözés a zöldbe* – láncfűrészsel, rovar- és gyomirtóval, vakondhálóval, térköburkolattal – *független életvitel* a saját telken belül; nincs együttműködési kényszer az építésben, a használatban; esztétikai téren. A támogatások és hitellehetőségek kihasználása; életre szóló vagyontképzés. Üzemeltetésben választható igényszint: szeméttüzeléstől a hőszivattyúig.

A családi házas életvitel iránti igénynövekedés legújabb berobbanását a biztonságigény futtatta föl. Egyesek vélelmezik, hogy a családi ház kataklizmák esetén nagyobb esélyt ad a túlélésre. Ennek vannak valós elemei, jobbak a környezeti feltételek, esetenként jól működő szomszédok is léteznek. Lehetnek egyénileg kialakított menedékek. Azonban ma már romantikus téveszme az önálló erődítmény: saját kút nincs; eltűnt a fáradságos és drága önálló kertművelés és kisállattartás; a tüzelőt a kályhákhoz messziről és drágán szállítják, a szükséges tudás pedig elveszett.

Lehetséges hátrányok a tulajdonos oldaláról

Eladósodás, hitelezési csapdák, a költséges beruházás mellett jelentős az értékvesztés veszélye. Szigorodó követelmények és növekvő építési költségek. Folyamatos, magas *fenntartási költségek, amortizációs és korszerűsítési kényszerek*, ezzel a tulajdonosok többsége nem kalkulál.

Komoly stresszfaktor az új településrészekben az *ellátó és szolgáltató létesítmények hiánya* – a piacnak nem gazdaságosak, és önkormányzati források nincsenek. A meglévő kapacitások hiánya, színvonala, távolsága általában elkerüli a kiköltözők figyelmét.

Erős *helyhez kötöttség*, új életciklusok, anyagi és/vagy családi konfliktusok, szolgáltatáshiány esetén. Lelki teher a napi közlekedés pénz- és időigénye, a törlesztés, a rossz időmérés. A családi ház kompaktsága, jól felszereltsége növeli a beszűkülést.

Egyéni oldalon

Növekvő közlekedési igény, emelkedő kiadások, romló időmérés, növekvő stressz, fragmentált családi élet, beszűkülés, együttműködés- és identitásdeficit, röhöz kötöttség.

Piaci kilátások

A funkcionális avulás műszaki beavatkozásokkal megszüntethető, a használati érték javítható. Ez a szempont befolyásolja az épület értékesíthetőségét, illetve árát. Ez fokozottan fennáll az épület megjelenésére is, itt azonban az ízlésbeli és értékpreferenciák ütközhetnek a szükséges ráfordítás mértékével, amellyel az új tulajdonos saját képére kívánja formálni az adott ingatlant.

Lehetséges előnyök a közösség oldaláról

Gyerek, autó és kutya bekerítve és bekamerázva.

Lehetséges hátrányok közösségi környezeti oldalról

A laza beépítéshez sok közterület, aránytalan infrastrukturális fejlesztések, drága fenntartás és ezek extenzivitása következtében egyre nagyobb üzemeltetési ráfordítás tartozik. Költséges beruházások az autóforgalom érdekében, parkolók, csomópontok, biztonsági eszközök, fenntartás, drága közösségi közlekedés.

A funkcionális és szociális enklávék kialakulása a helyi közösség és identitás felépítését fékezi. A kialakuló urbanisztikai és szociális miliő egyéni/családi és társadalmi dimenziókban is egyre súlyosabb hatásokat vetít előre. Az egyéni érdekek és a NIMBY-szindróma³ érvényesülése, az *alacsony együttműködési hajlandóság atomizál, szelektál és szegregál*. A közérdekekkel ütköző csoportok létrehozzák a lokális szembenállás gócait.

A túlfogyasztást felerősítő, minden paraméterében pazarló, aránytalanul nagy ökológiai lábnyomú és fenntarthatatlan közösségi infrastrukturális fejlesztéseket kikényszerítő lakásforma, mely mindemellett a tömeges és intenzív gépkocsihasználattal erősen rontja a szűkebb és tágabb környezetének minőségét.

Nemzeti szinten

Végleges termőföldvesztés; magas egy főre és 1 m²-re jutó anyaghasználat; az ökológiai és vízhálózatok degradációja; az egyedi fűtés/hűtés végtelenbe tartó energiaigénye terheli a társadalmat. A saját célra épített családi ház sok esetben nem tartós, nem standard ingatlanpiaci termék. A mindent pazarló település- és lakásforma a vagyonvesztésen túl nagymértékben járul hozzá az ökológiai lábnyom növekedéséhez és a klímaválság mélyítéséhez (URL3).

ÖSSZEGZÉS – KÖVETKEZTETÉS

Az erős és tartós kedvezőtlen demográfiai és kivándorlási trendek mentén az ország népességszáma fogy, az energia- és az anyaghasználat, a megfizethető mobilitás egyre korlátozottabbá válik, valamint a problémák megoldására hivatott önkormányzatok sem kielégítő kompetenciákkal, sem elegendő for-

³ NIMBY – Not In My Back Yard – nincs ellene kifogásom, de ne az én lakóhelyemen.

rásokkal nem rendelkeznek, ezért az alábbi településpolitikai beavatkozások indokoltak:

1. Az óriási tartalékokon túl új családi házas *területek* kijelölését meg kell tiltani.
2. Budapest és az ötven–százezres városok agglomerációjában a *családi házas övezetek kijelölései haladéktalanul felülvizsgálandók*, a kihívásokkal összefüggő célok érdekében *újraszabályozandók*. A települések építési szabályzatainak megújítása során a *be nem épített családi házas területek felülvizsgálatát és más célú hasznosítását* elő kell írni.
3. Ösztönzőket kell kidolgozni és alkalmazni a *meglévő családi házas övezetek, struktúrák újrahasznosítására* (bontás, átépítés, besűrítés).
4. Jogszabályi eszközökkel kell lehetővé tenni a hatályos építési övezetekben – a *közműellátási deficitek mérlegelése alapján* – az *időszakos építési korlátozások bevezetését*.
5. Ki kell dolgozni a környezet-/energia- és anyagkímélő *település-újrahasznosítás* szabályait.
6. *Többdimenziós lakáspolitikára van szükség*. A szétszakadó országban több évtizede működő indirekt „lakáspolitiká” nem fenntartható irányú építési folyamatokat gerjeszt, melynek következménye a *korszerűtlen*⁴ lakásállomány, a vagyonvesztés, a kármentő ráfordítások mind az ingatlantulajdonosok, mind pedig a közösség részéről.
7. A piac köszöni, jól van.

ÓHAJ – IGÉNY – KÖVETELÉS

Az emberkinccsel empátiáskusan, a természeti vagyonnal felelősen és a társadalmi erőforrásokkal hatékonyan gazdálkodó nemzeti lakáspolitiká kialakítása halaszthatatlan.

IRODALOM

- Bitó J. (2013): *Lakóépületek tervezése*. Budapest: BME Lakóépülettervezési Tanszék
- Bundesstiftung Baukultur (2019): *Besser Bauen in der Mitte – Ein Handbuch zur Innenentwicklung*. Bundesstiftung Baukultur (BSBK), https://www.bundesstiftung-baukultur.de/fileadmin/files/medien/8349/downloads/bsbk_besser-bauen-in-der-mitte.pdf
- Gyulai I. (szerk.) (2012): *A fenntartható fejlődés*. Miskolc: Ökológiai Intézet, <https://mek.oszk.hu/15500/15563/15563.pdf>

⁴ A kor követelményeitől, a változó igényektől és a ráfordításoktól elszakadó lakásállomány jön létre.

KSH 2011 Népszámlálás

Obádovics Cs. – Tóth G. Cs. (2021): A népesség szerkezete és jövője. In: Monostori J. – Őri P. – Spéder Zs. (szerk.): *Demográfiai portré 2021*. Budapest: KSH NKI, 251–275. <https://www.demografia.hu/kiadvanyokonline/index.php/demografiaipotre/article/view/2836/2726>

URL1: KSH: A lakásállomány minősége (2001–2016). https://www.ksh.hu/thm/2/indi2_7_2.html

URL2: Qjob blog: *Mennyibe kerül a házépítés?* <https://qjob.hu/blog/articles/hazepites-arak>

URL3: Urbanista: *A családi házak kora lejárt.* https://index.hu/urbanista/2016/01/12/a_csaladi_hazak_kora_lejart/