

EGY KÍVÁNATOS ÉS REÁLIS LAKÁSPOLITIKA KÖRVONALAI MAGYARORSZÁGON 2017-BEN¹

AN OPTIMAL AND A REAL HOUSING POLICY IN HUNGARY

Dr. Mádi László

JEL-kód: lakáspolitikai, lakáspiaci, lakástámogatási, lakhatási, építőipari

Abstract

The study undertakes to stand for an unborn government housing policy, analyzing and presenting its capabilities and conditions. It examines the past and current developments of the domestic housing policy and the characteristics of the altered housing market. It sees the need for a comprehensive government vision and the need for an economy strategy which enables the integration of different policies and contains a housing policy as well. This paper assesses the demand and supply characteristics of the housing market, the possible tools of government intervention, and the actual usability of each instrument. Because of the changed situation of the housing market - and based on the high importance of the housing market and construction industry - the author takes his vote for the necessity of a new housing policy.

Keywords: Housing Policy, Housing Market, Housing Support, Housing, Construction

BEVEZETŐ GONDOLATOK

Ahhoz, hogy 2017-ben releváns, érdemi és megvalósítható lakásprogramot alkothassunk, ahhoz először bele kell nézni a tükörbe: mérleget kell vonnunk a közelmúlt kapcsolódó történéseiből, s kiértékelni a ma is érvényes tanulságokat. A tanulságok persze csak úgy fogalmazhatók meg, hogy egyúttal megismerjük, s felmérjük azokat a társadalmi-gazdasági feltételeket és várható tendenciákat, melyek ismeretében megvalósítható, s a jelen helyzetünknek megfelelő lakáspolitikát tudjunk megalkotni. Ez a lakáspolitikai már csak azért is más lesz, mint a korábbiak, mert nagyon eltérőek ma az adottságaink és a kihívásaink is, mint akár csak 1,5-2 évtizede voltak...

A tanulmánynak nem célja átfogó és részletes lakásprogram megalkotása, hanem az adottságok és az értékek alapján ennek kereteit, lehetőségét vizsgálja és körvonalazza csupán. A pozitív, kifejtő rész ezért sem lehet részletes és nem lehet kidolgozott, hanem sokkal inkább vázlatos, mely a korlátokat és a problémákat számba véve alapvetően vitagerjesztő szándékkal íródott. Konkrét programmá csak egy komolyabb szakértői vitát és együttgondolkodást feltételező, később megszületendő anyag után válhat.

Egy ambiciózus és felkészült kormányzatnak világos és vonzó jövőképpel is rendelkeznie kell, mely a születendő gazdaságstratégia alapja lehet. Mindezek megléte esetén a kormányzat a vízió, illetve a stratégia szolgálatába tudja állítani az egyes szakpolitikákat, s a pozitív szinergiákat kihasználva össze is tudja hangolni azokat. Ezek a szakpolitikák aztán egymást termékenyítve, egymásba kapaszkodva és segítve tudják majd csak kiteljesíteni hatásukat. Jelen tanulmány a lakáspolitikai területén kíván – egyelőre vázlatos, vitaindító módon – ehhez a munkához hozzájárulni. Kezdjük azonban először a lakáspiaci-lakáspolitikai közelmúlt rövid értékelésével.

LAKÁSPIACI ELŐZMÉNYEK – VISSZATEKINTÉS A KÖZELMÚLTRA

17 év telt el azóta, hogy a rendszerváltástól számított 27 év alatt talán egyedüli komplex programként megszületett a Széchenyi-terv otthonteremtési programja, amely így tanulmányunk szempontjából egyfajta kiinduló-, illetve referenciapontként is szolgálhat. A Program több szempontból is egyedülálló: komoly szakmai párbeszéd előzte meg, a gazdaságpolitikába beágyazódottan, annak részeként született, s ráadásul a lakáspiac sok – szinte minden - területére kiterjedt.

Szolgáltatta az új lakásépítéseket és a használt lakások forgalmának növekedését, s a felújítások érdekeit, miközben egy kiszámítható, alacsony lakáshitel-kamatszint elérésével rendkívül erősen ösztönözte egyúttal a mobilitást is. A bérlakásépítésre vonatkozó program leginkább a fiatal családokat és nyugdíjasokat célozta meg, s az átfogó, nagy panelfelújítási program pedig – kisebb változtatásokkal máig működő módon – elsősorban a szociális és a fűtése korszerűsítési-környezetvédelmi problémák kezelését segítette. Eszközrendszere az állami kamattámogatás, az új lakásépítések áfa- és személyi jövedelemadó kedvezménye (ez utóbbi 2002-től kiterjedt a használt lakásokra is), s évről évre pályázható költségvetési források meghirdetésével a fecskeházak, nyugdíjasházak, bérlakások építésére, s mindezek mellett a köztisztviselők kedvezményes lakásvásárlási lehetőségére is módot adott. Az ezredforduló otthonteremtési programjának még vidékfejlesztési lába is volt: olyan falvakban, ahol a közbiztonság növelése érdekében vagy a falusi tanítók és tanárok lakhatása biztosítására szükséges volt egy-egy megüresedett porta felújítására és összkomfortossá tételére ott ennek a központi támogatására is lehetőséget biztosított a program.

Egy meghirdetett lakáspolitikai program esetében szerencsés, ha legalább három követelménynek eleget tud tenni. Amellett, hogy komplexnek és elemeiben összehangoltnak kell lennie, de természetesen kívánatos az is, ha beleágyazódik egy friss társadalom- és gazdaságpolitikába. Harmadik követelmény, hogy egy jó lakásprogram adekvát az aktuális költségvetési és gazdasági helyzettel, s hosszabb távra szól, egyes elemei pedig szervesen épülnek egymásra - figyelemmel azok multiplikatív hatásaira és a megvalósíthatóságra.

Sajnálatos módon a 2000-ben meghirdetett, s 2001-ben érdemben is beinduló program legalább két – egymással is összefüggő – ok miatt is megbicsaklott. Az ezredforduló dinamikus gazdasági növekedése ugyanis a 2002-től² érvényesülő felelőtlen gazdaságpolitika miatt lecsökkent, s ezért az otthonteremtési program hamar finanszírozási korlátba ütközött. A konjunkturális helyzet kedvezőtlen változása ráadásul párosult azzal a trendváltással is, hogy az addig folyamatosan és megalapozottan lassuló infláció csökkenő trendje rövid időn belül megfordult, s növekedésbe váltott.

² Nem véletlen, hogy nem a 2001-es évszám szerepel itt kezdődőpontként, ugyanis a politikai ciklusok természetrajzát ismerve természetesnek vehető a választási évet megelőző fiskális lazítás, mely ráadásul az akkor ismert feltételek szerint nem lett volna túlzó és megalapozatlan, ha 2002-ben, az esetleges továbbkormányzás esetén – megint csak a politikai ciklus receptes könyve szerint – követett volna egy korrekció. De nem ez történt: kormányváltás következett be anélkül, hogy, hogy a fiskális fegyelem megszilárdításának célja érvényesült volna...

Ez pedig azt eredményezte, hogy a remélt és várható helyzet – nevezetesen, hogy a kamattámogatás indoka középtávon okafogyottá válik (s ez által a költségvetési kamattámogatás szükségessége is megszűnik) - helyett a költségvetésre egyre nagyobb finanszírozási terhek kezdtek hárulni. Az addig csak néhány éves távlatra remélt euroövezetbe való belépés pedig bizonytalan időre elhalasztódott – ami (az euroövezeti tagság) pedig szintén komoly esélyt adott volna mind az addig nyújtott forinthitelek kamatterhének reális finanszírozására, mind pedig a később csődhelyzetet eredményező devizahitelezés drámai felfutásának meggátolására is.

Mint említettük: egy jó program a korszak társadalmi és gazdasági helyzetébe beágyazottan, egy stratégiai cél elérésének egyik eszközeként tud csak igazán sikeres lenni. A Széchenyi-terv stratégiai célrendszere világos és vonzó volt: a Kormány lakásépítési pezsgést akart indítani az addigi monopolizált és befagyott lakáspiacon egy (banki) versenyhelyzet generálásával és a hosszabb távra kiszámítható, kedvező kamatozású, hozzáférhető hitelezés megteremtésével. Emellett a célként az is megfogalmazódott, hogy segítsék a lakásmobilitást – mely Magyarországon hagyományosan alacsony volt még a hozzánk hasonló fejlettségű és kultúrájú országokkal összevetve is. Égetően fontos volt az is, hogy a még szocializmusban megépült, s a rendszerváltás után sebtiben³ privatizált panellakás-állomány korszerűsítésének és piacképessé tételének programját elindítsák, s az ezen a területen felhalmozódott problémákat enyhítsék. A 90-es évek ugyanis a lakásállomány romlásának ideje volt: a hitelek megrágultak, a munkanélküliség magas szinten volt, a reáljövedelmek visszaestek, s a bérlakások tömeges eladása után pedig a gyenge jövedelmi helyzetű magyar lakosság képtelen volt a frissen megvásárolt lakásaik szükséges felújítására. Ezen leromlott helyzetnek és felhalmozódott igényeknek próbált - más problémák orvoslása mellett (inkább több, mint kevesebb sikerrel) – a Széchenyi-terv megfelelni. A verseny – s ez által kedvező hitelkamatok a bankok részéről –, valamint a pozitív jövőkép, s a várakozások optimistává válása játszott döntő szerepet a változásban.

³ A 90-es években (a csúcs 1993-94-ben volt) 556-639 ezer lakás privatizációja valósult meg, s mintegy fele budapesti ingatlant jelentett. Ez az akkori lakásállomány mintegy 13-15 %-át érintette, s arányaiban leginkább a házigyári technológiával épült lakásokat célozta meg. (Lásd bővebben: Székely G. (2001.) 957. o. és Mádi L. (2005).)

MEGVÁLTOZOTT ADOTTSÁGOK, S RÉSZBEN VÁLTOZÓ LAKÁSPOLITIKAI KIHÍVÁSOK A HARMADIK ORBÁN-KORMÁNY IDŐSZAKÁBAN

A legfontosabb változás – amelynek a csírái, tünetei már az ezredforduló Magyarországon is jelen voltak, de „kiteljesedni” az elmúlt másfél évtizedben teljesedtek ki – *a posztmodern világ dominánssá válása hazánkban*. Az ifjúságkutatók szoktak Y és Z generációról beszélni, de itt többről van szó, mint a 80-as 90-es generációnak a felnőtté válásáról, illetve ezeknek a generációknak a lakáspiaccal kapcsolatos történeteiről.

A fogyasztói világ mára kiteljesedett Magyarországon, s a családok helyzete, összetétele, a demográfiai adottságok, a fiatalok életkezdéssel kapcsolatos vágyai, tervei és motivációi, a mobilitási helyzet és készség – mind-mind jelentősen átalakultak az elmúlt időszakban. A posztmodernség⁴ jellemzői mellett azonban mind demográfiai, mind az Európai Unió belüli szabad munkaerőáramlás révén (illetve a 2007-2008-ban kezdődő magyar- és világgazdasági válság eredményeként) is sok minden változott. Természetesen a lakáspiac állapota, jellemzői is nagyon mások, mint akárcsak 1-2 évtizede voltak. Ezeket a lakáspiac szempontjából jelentősen *megváltozott adottságokat* vesszük számba fontossági sorrend és a teljesség igénye nélkül:

- megszorodtak a válások, nőtt az egy felnőttre, illetve keresőre épülő családi formációk gyakorisága – ez által csökkentek az átlagos családméretek is,
- kitolódott a házassági és első gyermekvállalási kor időszaka⁵, szaporodtak a „mamahotelek” (azaz nagyon sokan – elsősorban kényelmességből, másodsorban költségtakarékosságból – nem költöznek el otthonról, s huszon-harmincas éveikben is a szüleikkel laknak),
- csökkent, illetve stagnál a gyermekvállalási kedv is⁶, illetve csökken a „Ratkó-unokák” helyébe lépő generáció létszáma,

⁴ Úgy tűnik, hogy napjainkra irreverzibilisen megváltozott a korábban jellemző norma-és értékrendszer, s ezzel szemben manapság az individualizálódás, a feminizmus (a nemek közötti egyenlőség hirdetésének egy speciális értelmezése), illetve a szekularizáció térhódítása figyelhető meg. Nyilván nem elhanyagolható szerepe van annak is, hogy a korábbi időkkel és nemzedékekkel szemben manapság a fejlett országokban a fiataloknak egyre kevésbé van esélye arra (ami korábban 80-90 %-ban „biztosított” volt), hogy a szüleinél jobb, gazdagabb életszínvonalú életet éljen. Mindehhez társul még a kiszámíthatatlanság-tervezhetetlenség, ami a mai világunkat dominánsan jellemzi. (Lásd erről bővebben: <http://www.tarki.hu/adatbank-h/kutjel/pdf/a794.pdf>.)

⁵ A KSH mikrocenzusa szerint a 30 év alatti nők 89 (!!!) %-a hajadon, de a 30-39 évesek nők között is 42 %-os ez az arány.

⁶ Az utóbbi néhány évben ugyan van egy kis pozitív korrekcióra utaló jel (a mélypontot jelentő 1,23-ról 1,48-ra emelkedett – azonban a szülőképes korú nők száma hazánkban várhatóan a jövőben tovább csökken majd). A népesség reprodukciójához szükséges 2,1-2,2-es átlagos gyermekszámtól azonban nagyon távol vagyunk – úgy, ahogy azt a fejlett országok esetében is látjuk.

- érezhetően nőtt a fiatalabbak és a szakképzettek körében a mobilitási hajlandóság⁷,
- a mai fiatalok sokkal reálisabbnak, elképzelhetőbbnek tartják a korábban „mostoha sorsú” lakásbérletet Magyarországon,
- az ország lakossága folyamatosan csökken, s 2006-tól számítva a csökkenés eléri a 270 ezer főt, miközben regionálisan igen erős divergens folyamatokat figyelhetünk meg,
- folyamatosan és jelentősen nő az üres lakások száma és aránya, mely a legutóbbi statisztika⁸ szerint meghaladta a félmillió számot,
- a 2014-től növekedésnek indult lakásárak nagyon szelektíven nőttek, s a legjelentősebb növekedés Budapesten – ezen belül pedig a tágabb Belvárosban – figyelhető meg,
- s végül: nem csak a konjunkturális helyzet kedvező (ez az ezredforduló Magyarországra is igaz volt), de napjainkban egy új problémával, a munkaerőhiánnyal is számolnunk kell.

Talán a legfontosabb eltérés, hogy jelentősen *megváltozott hazánkban a mobilitási helyzet*. Ma már tömegesen vállalkoznak arra a mai fiatalok és középkorúak, hogy Kelet-Magyarországról Budapestre vagy Nyugat-Magyarországra költözzenek, a nyugati határszélről külföldre⁹ (leginkább Ausztriába) járjanak át dolgozni, kétlaki életet éljenek (heti, havi, vagy éven belül kettéválasztva lakhelyüket, s az egyik esetében külföldön keressék a megélhetést), s végül pedig sokan tartósan vagy véglegesen költözzenek – leginkább megélhetési okból – külföldre. S míg ez korábban nem volt jellemző, de a tendencia a 2010-es évekkel egyre erősebbé vált. Ez a jelenség azonban nem országspecifikus, hiszen a szomszédos országokkal összehasonlítva még mindig alacsonyabb nálunk a migráció, mint a hasonló kultúrájú, s gazdasági fejlettségű országokban.

A lakáspiacon mindig fontos első lakásvásárlások tekintetében pedig egyszerre több minden apasztja a keresletet: a Ratkó-unokák „kiöregedése” a szülőképes korból, a mamahotelek elterjedése, a felsőfokú képzés expanziója, a külföldre költözés, a lakásbérlet igénybe vételének növekedése. (Ezen utóbbi jelenség mögött egyszerre több ok is meghúzódhat: a fiatalnak nincs pénze új vagy használt lakást venni, nem tervez hosszútávon, ezért nem akarja „röghöz kötni”

⁷ Az Eurostat 2015-ös nyilvántartása több, mint 370 ezer külföldön élő magyart tart nyilván. (Forrás: Eurostat – Magyar Demográfiai Évkönyv 2015. KSH 2016.) Valamint ebben a témában lásd a várható kivándorlásról, illetve annak motivációjáról szóló nagy kutatást: Gödri Irén (2016).

⁸ 2016-ban már 550 ezer üres lakást tartottak nyilván, mely arány már meghaladja a 12 %-ot. Lásd ezt: http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/mikrocenzus2016/mikrocenzus_2016_2.pdf 28. o.

⁹ A külföldi munkavállalási kedv növekedésének több összetevője van: talán a legfontosabb ok az uniós, illetve schengeni övezeti belépésünk, de nagyon erős hatással bír a posztmodern világ térnyerése, miközben a 2007-2011.-ig tartó magyar gazdasági válság, illetve az ezzel járó bizonytalanság és lakáshoz jutási nehézségek is szerepet játszottak a migráció ugrásszerű bővülésében.

magát, illetve a meglévő tőkéjét nem akarja lekötöni, hanem inkább fogyasztani akar, vagy egész egyszerűen külföldön képzelel el a jövőjét.)

A lakásbérlet felértékelődése¹⁰ a posztmodern világ szempontjából is¹¹ teljesen indokolt, hiszen a fiatalok esetében – ellentétben a korábbi nemzedékekkel – nem gondolkodnak évtizedes távlatokban, illetve egyértelműen a jelen fogyasztását preferálják a jövőbelivel szemben. „Élni” akarnak, utazni, szakmai karriert csinálni. Mindazt, illetve sokkal többet, mint a 20. század fiataljai, akiknek zömében alig néhány évük volt csak a tanulmányaik befejezése és a családalapítás között. Most ez a korszak a mai fiatalok vágyai, elképzelése szerint akár 1-1,5 évtizedig is eltarthat.

Az elmúlt években (2014 óta) elindult *lakáspiaci boom* azonban nem csupán árrobbanást hozott, hanem egy nagyon differenciálódott helyzetet, elsősorban regionálisan, másodsorban pedig településtípusonként is eltérő tendenciákat jelentett. Olyannyira így van ez, hogy a kelet-magyarországi térségben, illetve a falvakban 2016-ig szinte egyáltalán nem volt árnövekedés – mondhatjuk azt is, hogy a 2007-2008-as válság idején befagyó, illetve bezuhant árak ott nem regenerálódtak -, s a közeljövőben sem várható az árakban nagy ugrás. Az ország nem csak a jelenben, hanem a várakozásokban - azaz a jövőbeli várható fejleményeket illetően - is „leminősítette” az ország keleti és északi részét, illetve a nem agglomerációs elhelyezkedésű falvakat.¹² Ez a változás hihetetlen mértékű vagyonszétválást is jelent egyúttal, hiszen az üresen maradó lakások (melyek zömében eladhatatlanok, így a kihalt öregek után az örökösök általában nem tudnak mit kezdeni vele) folyamatosan leromlanak, s viszonylag rövid időn belül lakhatatlanná válnak. Ezen lakások komfortfokozata azonban sok esetben alacsony, s ezért talán mégsem akkora a veszteség az országnak... - de ez az állítás azért joggal és okkal vitatható.

A nagyvárosoknál is változó a helyzet, hiszen egyértelmű „győztesnek” az elmúlt 2-3 évet nézve a fővároson kívül lényegében csak Győr, Sopron, Kecskemét és Debrecen számít, míg a többi helyen maximum a korábbi árcsökkenés lett visszapótolva. Budapest is szétszakadt.

¹⁰ Egyetlen év alatt – 2014-ről 2015-re – 3 százalékponttal, 14 %-ra nőtt a bérelt lakásban élők aránya Magyarországon – igaz, hogy ennek a növekedésnek a jelentős része a Nemzeti Eszközkezelő tevékenységéhez kapcsolódik. (Forrás: <http://www.mnb.hu/letoltes/lakaspiaci-jelentes-2017-majus-hu.pdf> 17. o.)

¹¹ A lakásbérletek felértékelődése amiatt is indokolt lehet, mert Magyarországon – részben persze történelmi okok miatt – kiemelkedően magas a saját tulajdonban lakók aránya, s ennek a magas arálynak idővel természetesen csökkennie, korrigálnia kell...

¹² A 2016-os évben – annak ellenére, hogy az utóbbi évek rekordját „produkáltuk” 93100 élveszületéssel, de egyúttal a KSH adatai szerint az elmúlt 20 év negyedik legnagyobb mértékű népességvesztését szenvedte el az ország. S a 31 ezres fogyásból 27 ezret Kelet-Magyarországon figyelhettünk meg.

(Amellett, hogy összességében nagyon felértékelődött.¹³) A belváros (aminek meghatározásánál a VI. és a VII. kerület lényegében az ingatlanpiaci fejlemények tükrében az utóbbi időben átsorolódott belvárosinak) elképesztő módon felértékelődött. Egy-egy kerületrészen és különösen a kisebb lakásoknál az árak több, mint megduplázódtak. Ezen árrobbanáshoz persze az általános hatásokon (a válság elmúlt, az emberek jövedelme és életszínvonala stabilan nő, s a környező országokhoz képest Magyarország ingatlanpiaca alulárazottnak számít) túl legalább két magyarázó okot is fel lehet sorolni. Egyrészt az Airbnb látványos térnyerése itt csapódik le, s ehhez kapcsolódóan a pesti romkocsmáink külföldi ismertsége és népszerűsége is szerepet játszik a VI.-VII. kerület tündöklésében, felértékelődésében. Másrészt a külföldiek újra felfedezték Magyarországot¹⁴, s ezen belül pedig Budapestet – aminek fő nyertese megint csak a most már VI.-VII. kerülettel kibővített belváros, illetve a korábban is „menő” budai kerületek lettek.

Új jelenségnek számít a hazai piacon 1-2 éve megjelent *munkaerőhiányos helyzet*. Magyarországon először csak bizonyos régiókban és foglalkoztatási csoportokban volt jellemző, de a jelentős közelmúltbeli béremelkedések dacára mind regionálisan, mind pedig az ágazati bontásban vizsgálva fokozatosan terjed, s jellemző ez a jelenség. Ennek azért van jelentősége a lakáspiac szempontjából, mert az építőipar ebben a kérdésben kifejezetten „fertőzött” terület: itt különösen nagy a munkaerőhiány. A korábbi években a jobb szakemberek tömegesen mentek külföldre, s a visszacsábításuk (vagy új szakemberek képzése) időt igénylő feladat. Ez azért fontos, mert a jó lokációjú telkek árnövekedése mellett – az áfacsökkenés ellenére – a munkaerőhiány miatt megnövekvő építőipari bérek hatására (no és a csok miatti jelentős keresleti növekedés is) megugrottak az új lakások árai.

Az új lakások árának növekedését - különösen a főváros központi kerületeiben – még fokozta a használt lakások árának megugrása.

¹³ Ez a felértékelődés az ország többi részéhez mérten igaz, míg a környező országok fővárosait nézve pedig még mindig nem állítható, hogy Budapest a „helyén lenne”. Hazai relációban lásd ennek részleteit: http://www.portfolio.hu/ingatlan/lakas/budapest_az_arnovekedes_motorja.5.254111.html.

¹⁴ Megváltozott a magyarországi külföldi lakásbefektetések országok szerinti összetétele. Míg az ezredforduló időszakában az írek, a spanyolok, az izraeliek voltak a dominánsak, addig manapság a kínai, az orosz és az ukrán befektetők „jeleskednek”. (Egy részük a letelepedési kötvényes konstrukció miatt jelent meg befektetőként hazánkban.) Ami nem változott, az az, hogy a külföldiek által „felkapott” településeken és településrészekben (ilyen ma a budapesti Belváros) az árak masszív emelkedésbe kezdtek... (Erről lásd bővebben: http://www.portfolio.hu/ingatlan/lakas/ahol_megjelennek_az_egekbe_hajtjak_a_lakasarakat_magyarorszagon_mar_csipegetnek.5.249823.html.)

Általános hüvelykujjszabály ugyanis, hogy a kedvezőbb állami támogatásbeli és hitelfelvételi adottságok, valamint a komfortfokozatbeli és energiahatékonysági különbségek (esetleg a kedvezőbb lokáció) miatt az új lakások négyzetméterárai legalább 10-20 %-kal meg kell, hogy haladják a használt lakásárakat. Ez praktikusán azt is jelenti, hogy hiába történt az elmúlt 3-4 évben jelentős reálbér-növekedés és foglalkoztatás-bővülés, de a megugró lakásbérleti árak és megnövekedett új- és használt lakásárak miatt a „felkapott” városrészekben manapság nem jelent kisebb terhet és problémát a lakáshoz jutás, mint akár 5-10 éve volt.

Ma a hazai lakáspiacot *keresleti oldalon* összefoglalásképpen tehát az alábbiak jellemzik:

- a több év óta érzékelhetően növekvő reálbérek és az emelkedő foglalkoztatottság egyértelműen fokozza a lakáspiaci keresletet,
- az elmúlt évek elhalasztott vásárlásai, illetve a fokozódó lakásmobilitási szándékai is többletkeresletet generálnak,
- a kereslet egyre inkább a nagyvárosokba, Nyugat-Dunántúlra és a fővárosba koncentrálódik, miközben a fiatalabb és mobilabb lakáshasználók körében népszerűbbé vált a bérleti forma,
- európai összehasonlításban a hitellel terhelt ingatlanok arányát tekintve kedvezőbb a hazai helyzet¹⁵, ami egyúttal lehetőséget is kínál a fokozottabb hitelfelvételre is,
- a kormányzati szándékok deklarálása és a megnyílt kedvező új- és használt lakásvásárlási támogatások és kamatkedvezmények kiszélesítik az érdeklődői és vásárlói kört,
- a bankok mind likviditásuk, mind pedig hitelkihelyezési szándékuk alapján nyitottabbak lettek a háztartások hitelfelvételi problémáinak megoldására,
- a 2008-tól akuttá váló magyar lakáshitelezési válság következtében részben kizáródnak családok százezrei a hitelfelvételből a megingott vagyoni és hitelfelvételeik miatt¹⁶, s nyilván a devizahitelek törlesztési problémái és emlékei általában is csökkentették a hitelfelvételi kedvet,
- a Magyar Nemzeti Bank hitelfelvételi korlátokat állított be a lakáshitelezés jogosultságával kapcsolatosan megakadályozandó a jövedelem oldaláról nem megalapozott hitelfelvételek korlátozása érdekében,

¹⁵A „lakosság 19 %-a él olyan ingatlanban, melynek hiteltörlesztését még nem fejezte be, míg az EU átlaga e tekintetben 27 %.” (Forrás: <http://www.mnb.hu/letoltes/lakaspiaci-jelentes-2017-majus-hu.pdf> 17. o.)

¹⁶A szakértők mintegy 130-140 ezerre teszik a nemteljesítőnek számító lakáshitellel rendelkező háztartások számát. Lásd erről bővebben: <https://www.mnb.hu/letoltes/mnb-tanulmanyok-kulonszam-a-nemteljesito-lakossagi-jelzaloghitel-portfolio-atfogo-elemzese.pdf>.

- s végül hosszabb időszak után újra erőteljesebben megjelentek a külföldi lakásvásárlók Magyarországon – elsősorban egyelőre a fővárosban és a használt lakások piacán.

Kínálati oldalon a főbb változások a következők:

- az időleges áfacsökkentés¹⁷ vonzóbbá tette a befektetőknek és az építőipari cégeknek a vállalkozói lakásépítéseket,
- a 2008 óta leépült kapacitások és szakemberhiány miatt időben csúszva tudott a kínálati oldal reagálni a megnövekedett igények kezelésére,
- a megnövekedett kereslet felhajtotta a lakásépítésre alkalmas telkek árait, valamint az építőiparban meglévő súlyos szakemberhiány, illetve a korábban rendkívül nyomott bérek, s a megnövekedett szakemberigény és kifehéredő gazdaság is áremelő hatással járt. Mindezen okok - párosulva a jelentős minimálbér-, illetve szakmai bérminimum-emeléssel - igen komoly árfelhajtó hatással jártak. A kínálati oldal „korlátozottsága” s a használt lakások árának a 2014 óta megtörtént növekedése is nagy erővel nyomta felfelé az új lakásárakat.¹⁸

A kínálat alkalmazkodási problémáit jól mutatja, hogy „A lakásépítési engedélyek számának változását korábbi tapasztalatok – az előző ingatlanpiaci cikluson végzett empirikus vizsgálatok – alapján 5-7 negyedévvel követte a lakásépítések emelkedésének megindulása, ami a jelenlegi ciklusra 8-9 negyedévre lassult.”¹⁹ A késlekedés mögött vélhetően a szakemberhiány mellett az építőipari cégek feltőkésítettségi- és a modern állóeszközökbeli hiányosságai húzódnak meg, ami esetenként párosulhatott még a megfelelő építési telkek megszerzésének időigényességével. Azonban az áfacsökkentési – s az annak megszűnésével járó – kockázatok ezért összességében is komoly bizonytalanságot eredményeznek a lakáspiac kínálati oldalán a középtávú kilátásait illetően. De kockázatokat rejt a csok jövője is (akár azért, mert „túllendül” a rendszer, akár, mert a nagy nekibuzdulást követően jelentősen megcsappanhat a potenciális kereslet ezen kormányzati támogatás megszerzésére), s ez a forgatókönyv pedig komoly ciklusgeneráló hatást eredményezhet.

¹⁷ Miután az 5%-os szintre történő áfacsökkentés időleges a jelenlegi kormányzati szándékok szerint, s a törvénymódosítás szerint csak 2020-ig megnyílt lehetőség, így ez egyrészt nagyobb sebességre ösztönzi az építőipari cégeket a tervezett vagy folyamatban lévő beruházásaik lebonyolítása tekintetében. Másrészről azonban 2018-2019-től már sok projekt elindításának megnő a kockázata, mivel a magasabb adókulcs „visszajövele” esetén már nem biztos, hogy az adott beruházás megtérül, illetve a kívánt megtérülést képes lesz majd produkálni. A másik alternatíva/következmény az újabb áremelkedés lehet.

¹⁸ Ehhez még társult az is, hogy nemzetközi szinten is emelkedtek az árak, melyek nyilván – elsősorban a külföldi vevők révén – begyűrűztek Magyarországra is. Ezt lásd bővebben: http://www.fhbindex.hu/FHB-Index/Letoltheto-anyagok/2017_FHB_Lakasarindex_nemzetkozi_h.pdf, illetve http://www.fhbindex.hu/FHB-Index/Letoltheto-anyagok/20170217_FHB_Index_2016q3.pdf.

¹⁹ Forrás: <http://www.mnb.hu/letoltes/lakaspiaci-jelentes-2017-majus-hu.pdf> 7. o.

Összességében fontos rögzíteni, hogy a beavatkozások – még ha azok fundamentálisan, azaz a gazdasági oldalról megalapozottak is – számos veszélyt rejtnek magukban. Különösen igaz ez a fenntarthatósági problémákra²⁰, illetve abból a szempontból, hogy túlzott beavatkozások erős ciklusokat generálhatnak a lakáspiacon, ami éppen, hogy ellentétes lenne a gazdaságpolitika általános gazdasági cikluscsillapító célkitűzésével.

A keresleti-kínálati szimptómákon kívül ugyanakkor legalább két társadalmi-gazdasági problémát mindenképp meg kell említenünk. Nem mehetünk el ugyanis azon társadalmi feszültség mellett, hogy a mai Magyarországon nagyon súlyos *lakhatási problémák* vannak. Ezek részben lakásminőségi problémák (például a statisztikák szerint mintegy 2,5 millió ember él beázó, vizes lakásban), illetve a lakhatás megfizethetőségénél is súlyos nehézségekkel kell nagyon sok családnak szembenéznie. (Közel 840 ezer ember küzd súlyos megfizethetőségi problémával a lakhatásával kapcsolatosan.)²¹ Ezen lakhatási kérdések megoldása nyilván nem a szűken vett lakáspolitikai felelősségi körébe és kompetenciájába tartozó kérdés csupán, de egy aktuális lakáspolitikának legalábbis tekintettel kell lenni ezen problémák és gondok szempontjaira is.

A lakhatási problémák mellett a másik párhuzamos jelenség az – amire már korábban utaltunk is –, hogy az *ország* drámai mértékben *kettészakad*. Ezt nem csak a múltbeli adatok tükrözik, hanem a lakásépítési szándékok, illetve a tavalyi évi azon friss statisztika is, mely a százezer lakosra jutó 2016-ban épített lakások számát mutatja.²² Ezen adatsorból a legérzékenyebb hányados a Győr-Moson-Sopron megye és a Nógrád megye vonatkozó statisztikai adatainak (334 és 12 megépült lakás) hányadosa, mely mintegy 28-szoros (!!!) arányt mutat. De ez sajnos nem kiragadott egy-egy megye esete csupán, hiszen az adatokat látva és tanulmányozva ki lehet jelteni, hogy a főváros és három megye (Pest, Vas és az említett Győr-Moson-Sopron) után az adatokban szinte szakadék van, s az északi-keleti-déli megyékben pedig statisztikailag szinte nem is lehet mérni, olyan kevés lakás épül.

²⁰ A csok-igénylések egy kevésbé növekvő gazdaság esetén finanszírozási problémákat tudnak a későbbiekben okozni. (Míg a következő 2-3 évben joggal remélhető egy stabilan 3-4 %-os növekedés Magyarországon, de hosszabb távon ez a növekedési érték már – legalábbis a mai ismereteink alapján – még nem tűnik megalapozottnak, alátámasztottnak.) Ezen kívül számolni kell az esetleges visszaélések, illetve a beígért gyermekszám elmaradásából keletkező anyagi és erkölcsi károkkal is...

²¹ A lakhatással kapcsolatos aktuális szociális problémákról bővebben lehet olvasni az alábbi forrásból: http://www.habitat.hu/files/eves_jelentes_a_lakhatasi_szegenysegről_teljes_valtozat2015.pdf. Abból a szempontból azonban nem olyan súlyos a helyzet, hogy „A lakások minőségi, laksűrűségi jellemzői folyamatosan javulnak. A nem elfogadható lakásminőségi ismérveket együttesen figyelembe vevő komplex mutató, a substandard lakások aránya 2003 óta 15-ről 8 %-ra (530-ról 320 ezer lakásra) csökkent.”. (Forrás: http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/pdf/miben_elunk15.pdf 13. o.) Ha mindehhez még azt is hozzávesszük, hogy az üresen maradt lakások legnagyobb arányban a kistépüléseken, illetve a 3 millió érték alatti kategóriákban vannak, akkor a helyzet ebből a szempontból is „javul”, ha a lakott lakásokat vizsgáljuk.

²² Lásd ezeket az adatokat: <http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/megy/164/index.html>.

Ennek a jelenségnek – mely már évek alatt immár tendenciává is vált – pedig az a következménye, hogy az ország kétharmadában-felében a lakásállomány megállíthatatlanul korosodik, műszakilag és az igények szempontjából is leértékelődik, illetve folyamatosan nő az üres, elhagyott lakások száma, aránya.

A LAKÁSPOLITIKÁVAL KACSOLATOS STRATÉGIAI CÉLOK ÉS KÖVETELMÉNYEK 2017-BEN

A továbbiakban néhány – önkényesen kijelölt, s ezért még tetszés szerint bővíthető - elvet, s szempontrendszer ismertetünk vázlatosan. Ezen elvek a mai világban, s a mai Magyarországon egyfajta iránytűként működve egyúttal megelőlegezik a kívánatos lakáspolitikai irányát, s megoldandó feladatait is. Az értékek pedig nyilván – ha nem is determinálják, de nagyjából - ki is jelölik azt az eszközrendszert, mely alkalmazásával a legnagyobb eséllyel elérhetjük a megfogalmazott célokat.

A költségvetési finanszírozás fokozott szerepvállalásának többfajta indoka, illetve motivációja is lehet. A legtriviálisabb cél ezek közül a növekedésösztönzés-munkahelyteremtés-kkv-szektor erősítése.²³ A *gazdaságpolitikai célok* között szerepelhet az anticiklikus hatás elérése céljából megerősített lakáspolitikai szerepvállalás, mely a gazdasági recesszió mélységét és hosszát hivatott tompítani, illetve csökkenteni. Ezen kívül fontosak lehetnek a *társadalompolitikai célok* is: családpolitika, szociális és/vagy regionális gondok orvoslása, melyek célként fogalmazódhatnak meg egy jól kiválasztott eszközrendszer célzott használata esetén. Szerepelhetnek ugyanakkor *környezetvédelmi célok* is - elsősorban az energiatakarékosság előmozdítására vagy az újratermelhető energiaforrások preferálásának szándékával.

A gazdaságpolitikai célokhoz szorosan kapcsolódik a *kiszámíthatóság és stabilitás* kérdése, igénye. Ennek a szempontnak az érvényesülése két szempontból is nagyon fontos. Egyrészt a keresleti, de még inkább a kínálati oldal tervezése, beruházásai miatt kulcsfontosságú, hogy az építőipari beruházók legalább középtávon – 2-4 évre tehető időintervallumban – tudjanak a megtérülésük biztosítására tekintettel jó döntéseket hozni.

²³ Különböző statisztikák szokták ezeket a hatásokat számszerűsíteni, de csak az utolsó nagy lakásprogramra utalunk, akkor az azóta (az ezredforduló óta) eltelt időben a gépesítettség növekedése miatt nyilván a munkahelyteremtő hatás moderálódott, illetve ma már az építőiparban nem a munkanélküliség, hanem a képzett munkaerő hiánya a jellemző. A külföldi építőanyagok dominanciája miatt egyébként a fizetési mérlegre gyakorolt hatásokat is célszerű modellezni – ha egzakt képet akarunk kapni a tényleges multiplikatív folyamatok pontos köréről és nagyságáról. A gazdaságösztönzési szempont a választási ciklusokhoz kapcsolódik, s ezért a lakáspolitikai intézkedések a négyéves mandátum félidejében lettek csak az első és a harmadik Orbán-kormány idején is meghirdetve - nyilván azzal a szándékkal, hogy a választás évében aztán látványos eredményeket tudjanak produkálni.

Másrésről a túlzott „rángatózást”, a kormányzati lépések által generált túl erős ciklusokat is jó lenne elkerülni a lakáspiacon. Ennek pedig az egyik legfontosabb feltétele a stabil szabályozói környezet, melynek hiányában pánikszerű (és sokszor megalapozatlan és végiggondolatlan) tömegreakció következhet be. A stabilitással kicsit rokon értelmű szó a *fenntarthatóság*, amelynek talán legfontosabb feltétele a költségvetés finanszírozási képessége. Már láttuk, hogy a Széchenyi-terv folytatását egy gazdaságpolitikai fordulat hiúsította meg, s jelenleg is számolni kell azzal, hogy – a kamattámogatás inflációs kockázata miatt – megváltozhat a program finanszírozási igénye, s ezért fenntarthatatlanná válhat.

Fontos az az elvárás is, hogy egy új és markáns lakáspolitikai, otthonteremtési program egy átfogó gazdaságstratégiához illeszkedjen, s a párhuzamosan futó más szakpolitikai programokkal *integráltan*, a pozitív szinergiákat is kihasználva működjön.

Már a második fejezetben láttuk, hogy Magyarországon nem az a gond, hogy kevés a lakás, hanem az, hogy nem a mai kor követelményeinek megfelelő helyen és komfortosságban áll rendelkezésre. Ezért ki kell mondani, hogy nem az építésre, hanem a *felújításokra kell tenni a fő hangsúlyt*, de ugyanakkor erős prioritása kell, hogy legyen a környezetvédelemnek és energiatakarékosságnak is.

S bár a posztmodern világ terjedésének jelenleg nem lehet megálljt parancsolni, de egy konzervatív²⁴ parlamenti többségnek és kormánynak *családközpontúnak* kell lenni, de olyanak, mely tekintettel van a megváltozott demográfiai-társadalmi helyzetre, szokásokra is. A csonka családok és a gyermekszám-csökkenések miatt nyilván az újonnan épülő lakások mérete akár csökkenhet is – bár a gazdasági fejlődés, s az együtt járó növekvő igények ezt a tendenciát tompíthatják, s tompítják is.

A mai Magyarországon semelyik kormányzat sem hagyhatja figyelmen kívül a *lakhatási és szociális problémák csökkentésének* indokoltságát, s ennek lakáspolitikai következményeit. Ezért – bármennyire kényelmes és látványos is lehet – a költségvetési beavatkozás nem korlátozódhat csupán a lakásszerzésre, annak előmozdítására.

²⁴ Egy korábbi munkában már bővebben foglalkoztunk azzal, hogy a lakáspolitikában is három – egymástól jelentősen eltérő – irányzat, ideológia létezik: a szocialista, a konzervatív és a liberális. Ez utóbbi természetesen az állami beavatkozások minimalizálásában és a piac törvényeinek maximális érvényesülésében hisz, a szocialisták a lakhatásra, illetve inkább a bérlakásokra koncentrálnak, míg kis leegyszerűsítéssel a konzervatívok családi otthonként tekintenek a lakásokra, s a gyermekvállalás fontosságát is előtérbe helyezik. Lásd erről bővebben: Mádi László (2008.): Lakáspolitikai – otthonteremtési: történelem és tapasztalatok a közelmúlt magyarországi időszakából. PhD-értekezés. Nyugat-Magyarországi Egyetem, Sopron.

Ugyanakkor kezdeni kell valamit azzal az immár 550-560 ezer darab üresen álló lakással is, melynek egy része nyilván az enyészetté kell, hogy legyen, de az 1000 főnél kisebb települések lakásainak 23 %-át kitevő üres lakásarány²⁵ azonban azt mondatja velünk, hogy a probléma sokkal komplexebb. Ha nem próbálunk a falvainkban életminőségben, illetve megélhetésben egy országos programmal fordulatot elérni az elvándorlás megakadályozására, akkor egyrészt a falvak tömege „süllyed el”, másrészt óriási vagyoni értéket is veszítünk a házak magukra hagyásával.²⁶

LAKÁSPOLITIKAI ESZKÖZRENDSZER LEHETŐSÉGEI, S A MEGOLDANDÓ PROBLÉMÁK A HAZAI LAKÁSPIACON

Minden lakáspolitikai változás kulcsa a várakozásokban van. Egy országban a családok lakásvásárlása legalább két szempontból is kulcsfontosságú. (Egyrészt, mert ma is a legjelentősebb vagyontárgya egy-egy családnak az ingatlana²⁷, mely értékének megőrzése, gyarapítása központi kérdés; másrészt, mert életvitelének, életminőségének az egyik – talán legfontosabb indikátora, befolyásoló tényezője a lakásának elhelyezkedése, nagysága, komfortfokozata.) Ezért minden lakáspiacra meghirdetett állami program sorsa a finanszírozhatóságon és a problémákra adekvát megoldást nyújtó képességen túl azon múlik, hogy a családok képesek tartják-e magukat a hosszú távú elköteleződésre, illetve kiszámíthatónak és fenntarthatónak látják-e a lakásprogramban tett állami vállalások megvalósulását. S persze itt két közelmúltbeli esemény, illetve változás is komolyan befolyásolja a helyzetet: egyrészt a devizahitelezés közelmúltban átélt sokkjá²⁸, másrészt a tervezés szempontjából kulcsfontosságú kivándorlási szándékok²⁹ kérdése.

A potenciális lakásvásárlók lakáspiaci várakozásain túl a jövedelmi helyzetük és családalapítási szándékuk a döntő tényező a lakáspiaci kereslet szempontjából. (Most egy kicsit „félretesszük” a befektetési céllal lakást vagy lakásokat vásárlók motiváltságát, ahol is az alternatív befektetések vonzósága – leginkább a kamatkörnyezet – a döntő tényező. Magyarországon, de

²⁵ A bekezdésben szereplő adatok forrása: http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/pdf/miben_elunk15.pdf 7. o.

²⁶ Egyébiránt ennek előtörténetét már megtapasztalhattuk - akkor, amikor a 90-es évek kisgazdaságai és a kárpótlási földek művelése, illetve az ehhez kapcsolódó állattartás fokozatosan visszaszorult a gazdák idősödésével és a falusi mezőgazdasági kistermelői vállalkozások gazdálkodási problémáinak súlyosbodásával -, amikor is az ólak, a pajták és a falusi gazdasági épületek jelentősége okafogyott lett, így azok romosodása, pusztulása fokozódott, s visszafordíthatatlan jelenséggé vált.

²⁷ Ha a háztartások tulajdonában lévő reáleszközök megoszlását vizsgáljuk, akkor – nem meglepő módon – azt találjuk, hogy a háztartás lakóhelye 67,5 %-os arányt képvisel napjainkban, amihez bizonyos szempontból még hozzáadódik az egyéb ingatlanulajdon 16 %-os értéke is. (Forrás: http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/pdf/mibol_elunk14.pdf 6. o.)

²⁸ Ennek történetét, felelőseit, s következményeit lásd a Szakirodalom jegyzékben, a négy részben (linken) olvasható Surányi-tanulmányban.

²⁹ Egy friss tanulmány mutatja be azt, hogy Magyarországon egyelőre nem csillapodott a kivándorlási láz, mely leginkább a fiatalokat és a szakképzetteket jellemzi. Lásd erről: Gödri Irén (2016).

leginkább a fővárosban, s annak belvárosi részében ez a befektetői gondolkodás 2013-2016-ban igen jelentős volt, amit az alacsony kamatokon kívül a megugró albérletárak mellett az Airbnb térnyerése is megalapozott.) A reálbérek elmúlt évekbeli látványos emelkedése és a foglalkoztatottak számának szintén jelentős emelkedése³⁰ a keresletet „megdobta” – ráadásul az előző (2007-2008 utáni) évek során komoly igény-felhalmozódás is történt.

Ezt a keresletet képes még fokozni a bankok versenyének erősödése esetén a lakáshitel-kamat csökkenése is, mely az állami lakásszerzési támogatások mellett a legfontosabb keresletösztönző tényező. Az *állami kamattámogatás* (mely igen jelentősen csökkenti ezen kamatköltségeket – s így a teljes futamidő hossza alatt fizetendő összes törlesztés nagyságát is) ezért mindig is az egyik legadekvátabb és legfontosabb eszköze lehet azon kormányzati céloknak, mely a lakáshitelezést – ezáltal a lakáspiaci keresletet - kívánja előmozdítani. Persze a várakozások szempontjából igen nagy jelentősége van annak is, hogy a kamatok fixek-e (ennek kockázatát nyilván vagy a pénzintézet vagy – állami támogatás konstrukciója alapján – a költségvetésnek kell viselni) vagy változóak. Ha változóak, akkor nem mindegy, hogy vajon a lefelé vagy felfelé mutató kockázatok a nagyobbak-e, illetve nyilván a futamidő hosszúsága pedig komolyan fokozza a transzparenciahiányt, s egyúttal a kockázatokat is.³¹

Verseny, normatív és kiszámítható feltételek a lakáspolitikai állami támogatásoknál, bizonyos társadalompolitikai és gazdasági célok szolgálata (gazdasági növekedés stimulálása és a túlzott cikluskilengések tompítása és a magyar családpolitikai és népesedési szempontoknak való megfelelés), valamint a lakhatási problémák csökkentése: ezek lehetnek azok a célok és szempontok, melyek kiemelt jelentőséggel bírnak a hazai lakáspolitikai megalkotásában.

A *vissza nem térítendő támogatás* címzettje manapság jószerivel csak az lehet, aki a demográfiai problémák enyhítésében részt vesz: azaz gyermeket vállal, s emellett bizonyos feltételeknek is eleget tesz. Ezzel nincs is gond – ismerve a népesedési problémáinkat.

A támogatandó körnél a költségvetés teherbíró képességére kell tekintettel lenni, miközben a visszaélések lehetőségét úgy kell minimalizálni, hogy a rendszer ugyanakkor ne legyen túlbürokratizálva... Az új lakáshoz jutás még ezzel együtt is – egy nagyon méltányosnak,

³⁰ Alig fél évtized alatt a foglalkoztatottak száma mintegy félmillióval nőtt Magyarországon.

³¹ Az ismert magyar közmondás a „Jobb ma egy veréb, mint holnap egy tüzök” alapján meg kell állapítanunk, hogy a jövőben kockázatokat az emberek rendszerint alulértékelik...

bőkezűnek minősülő csok-rendszer mellett is – csak szűk körben teszi azonban lehetővé a mai fiatalok számára a támogatáshoz való hozzáférést, a lakhatási probléma megoldását.³²

Ebbe a támogatási formába tartozik a lakás-takarékpénztárak rendszere is, mely azonban nem a gyermekvállaláshoz, hanem az előtakarékosághoz kötött, s - az összeg korlátos volta miatt - sokkal inkább a felújításokhoz kapcsolódik. Részben a felújítások ösztönzése, részben az előtakarékoság elterjesztésének, propagálásának szempontja miatt, részben pedig a kiszámíthatóság követelménye okán ezen a rendszeren nem célszerű drasztikusan változtatni. A módosítást részben a rugalmasság³³ érdekében, részben a rendszer működési költségeinek csökkentése szempontjából érdemes csak megvizsgálni.

Állandó slágertéma az *állami bérlakásépítés*, illetve lakbértámogatás kérdése. Nagyon sokan nincsenek azonban azzal tisztában, hogy az eddigi közelmúltbeli két nagy kísérlet – a szocializmus államosításából s lakásépítéseiből keletkező óriási bérlakástömeg, illetve a Széchenyi-terv tízezres nagyságrendben létrehozott állami bérlakásépítési programja – nem hozott egyértelműen sikeres tapasztalatokat. Ennek az oka pedig alapvetően a felújítások időben és megfelelő színvonalon és költségszinten történő megoldásának hiánya, az arra létrehozott intézményesített rendszer nem megfelelő kialakítása és működtetése volt. Ezen feltételek teljesülése nélkül az államtól az önkormányzatoknak „passzolt” bérlakások előbb vagy utóbb, de magánkézbe kerülnek³⁴, mely megoldással ugyanakkor a felújítási problémák orvoslása tömegében és megnyugtató módon nem valósul meg.³⁵ S jelenleg még nincs semmi garancia arra, hogy egy harmadik kísérletnél minőségileg más – és megfelelő – helyzet jöjjön létre.

Ugyancsak problémás a *lakbértámogatás* rendszere Magyarországon. Bár nyilván az önkormányzatok³⁶ szintjén nagyon sok és többnyire hiteles információ áll rendelkezésre arról, hogy ki és mennyire rászorult, de ezek az adatok többnyire nem egzaktak, s ezért erre a tudásra

³² Komoly előzetes megtakarítás, de még inkább szülői segítség kell ahhoz, hogy egy mai fiatal pár saját lakást vásárolhasson. Ha nincs évtizedes múltra visszatekintő megtakarítási történet vagy tízmilliós nagyságrendű szülői segítség, s a három gyermek vállalása sem tűnik vállalhatónak (mondjuk életkori adottságok miatt), akkor frekvenciált helyen nem sok eséllyel tud egy mai fiatal önálló ingatlant vásárolni. Lásd erről: http://iflgazdasag.blog.hu/2017/05/28/lehetetlen_megfelelo_ingatlant_talalni_egy_fiatal_parnak.

³³ Lásd a legutóbbi változást: http://www.napi.hu/ingatlan/lakastakarekja_van_fontos_valtozas_2017-ben.634269.html.

³⁴ Lásd ezt bővebben: Szalai Anna (2017.).

³⁵ Persze azon nincs mit csodálkozni, hogy két, viszonylag erős lobbí (a lakásépítésben érintett vállalkozások – melyek tömeges és fizetőképes megrendeléseket várnának az államtól, valamint a lakhatási problémákat jogosan kritizáló szociálpolitikusok és emberjogi aktivisták táborá - akik pedig modern épületekben és lakásokban szeretnék látni a rászorulókat) a saját érdekét képviselve elég nagy nyomást képesek kifejteni az általuk szükségesnek vélt lépések megtételét sürgetve. A finanszírozás és a működtetés transzparenciájának hiányában azonban jelenleg maximum mintaprojektek indítása képzelhető el, s csak a pozitív tapasztalatok alapján hirdethető országos és hosszú távú program ez ügyben.

³⁶ Általában „hüvelykujj-szabályként” rögzíthető, hogy minél nagyobb egy település, annál inkább bürokratizálódik a szociális rendszer, s egyre inkább csak a hivatalos kereseti és tulajdoni adatokra tud az illetékes önkormányzat támaszkodni. Így a kisebb közösségekben fellelhető informális tudás – mely többnyire sokkal megalapozottabb képet képes megrajzolni a rászoruló valós lakhatási és szociális körülményeiről – a nagyobb városokban többnyire hiányzik.

„ráhúzni” egy rendszert, mely százmilliárdos determinációt, s folyamatos adatkarbantartást, adminisztrációt és ezzel foglalkozó szervezet felállítását és működtetését igényli – nos, ez egy rendkívüli, s ráadásul hatékonyságát tekintve is komoly kockázattal bíró döntés lenne.

Kritikus kérdés viszont hazánkban – mind tömegében, mind pedig a szociális jellemzők alapján – a *lakásfelújítások* kérdése. S ennek a kérdésnek a megvizsgálására, a problémák enyhítésére nem csak az 549 ezer lakást és 1,15 millió embert érintő panellakások esetében³⁷ lenne szükség, hanem nagyvárosok régi, történelmi épületeiben, s a falvak, s kisvárosok – zömében 50-60-70-es évtizedeiben épült – úgynevezett kockaházai, s egyéb épületei esetében is. A felújításoknak, illetve a felújítások támogatásának részben az energiafelhasználás általános csökkentése (az import mérséklése) miatt, részben környezetvédelmi érdekből, részben pedig szociális okokból is indokoltsága van.

³⁷ Ahol is az elmúlt bő másfél évtizedben már szemmel is jól látható eredményeket produkált a főleg uniós finanszírozással megvalósuló panel-felújítási program.

ÖSSZEFOGLALÁS, ZÁRSZÓ

Összességében tehát megállapíthatjuk, hogy a jelentősen megváltozott körülmények (demográfiai, életviteli, mobilizációs, stb.) és az otthonteremtés, illetve az építőipar nemzetgazdasági súlya is azt indokolja, hogy - más szakpolitikákkal összehangoltan – új otthonteremtési program szülessen a 2010-es évek végén Magyarországon. A program fókuszában azonban ma már nem az új lakások építésére, hanem a lakásmobilitás elősegítésére, a lakásfelújítások tömeges és a fenntartási költségeket jelentősen mérséklő megoldására kell, hogy irányuljon. Emellett célszerű egy olyan vidékfejlesztési programot is alkotni, mely preventív jelleggel elősegítené azt, hogy a vidéki (ezen belül a falusi és a kisvárosi) ingatlanok jelentős része valamilyen módon hasznosuljon, azok lakói olyan életminőséget érhessenek el, illetve olyan megélhetési lehetőséget kaphassanak, melyek megléte nélkül ezek a települések lassú pusztulásra, illetve halálra vannak ítélve. A nem megfelelő lakáskörülményekben élő tömegek lakhatási problémáira, illetve a vidéki Magyarország egyfajta „revitalizációjára” lenne ezért leginkább szükség - mely utóbbinál a lakáspolitikai nyilvánvalóan csak egy eszköz a problémák enyhítésére. A korábban meghirdetett lakáspolitikák után most már más problémákra, de nehézségében, bonyolultságában azonban nehezebb kérdésekben kell tehát egy ma alkotandó lakáspolitikának válaszokat keresnie, s adnia.

SZAKIRODALOMJEGYZÉK

Balázs Ágnes - Farkas János - Hegedűs József (2002.): Javaslat a magyar kormány lakáspolitikai stratégiájára. 2002-2012. Készült a Gazdasági Minisztérium megbízásából. Budapest, 2002. Városkutatás Kft. Kézirat.

Gödri Irén (2016.): Elvándorlási szándékok – álmok és konkrét tervek között. A migrációs potenciál jellemzői és meghatározó tényezői a 18–40 évesek körében Magyarországon.

Kutatási Jelentések 98. KSH Népeségtudományi Kutatóintézet, Budapest.

DOI: 10.21543/Kut.2016.98

KSH (2016.): Magyar Demográfiai Évkönyv 2015.

Mádi László (2005.): Otthonteremtés – múlt, jelen, jövő. Polgári Szemle, 2005/12. 6-14. o.

Mádi László (2008.): Lakáspolitikai – otthonteremtés: történetek és tapasztalatok a közelmúlt magyarországi időszakából. PhD-értekezés. Nyugat-Magyarországi Egyetem, Sopron.

Szalai Anna (2017.): A leépülés fázisai. Heti Világgazdaság 2017. 02. 09. 17-19. o.

Székely Gáborné (2001.): Az önkormányzati bérlakásszektor privatizációja. Statisztikai Szemle, 2001/12. 955-969. o.

<http://feleloskoltsegvetes.hu/media/2016/05/Lakhat%C3%A1s.pdf>

http://www.fhbindex.hu/FHB-Index/Letoltheto-anyagok/2017_FHB_Lakasarindex_nemzetkozi_h.pdf

http://www.fhbindex.hu/FHB-Index/Letoltheto-anyagok/20170217_FHB_Index_2016q3.pdf

http://iflgazdasag.blog.hu/2017/05/28/lehetetlen_megfelelo_ingatlant_talalni_egy_fiatalkorparnak

http://www.habitat.hu/files/eves_jelentes_a_lakhatasi_szegenysegről_teljes_valtozat2015.pdf

http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/pdf/mibol_elunk14.pdf

http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/pdf/miben_elunk15.pdf

<http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/megy/164/index.html>

http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/mikrocenzus2016/mikrocenzus_2016_2.pdf

<https://www.mnb.hu/letoltes/mnb-tanulmanyok-kulonszam-a-nemteljesito-lakossagi-jelzaloghitel-portfolio-atfogo-elemzese.pdf>

<http://www.mnb.hu/letoltes/lakaspiaci-jelentes-2017-majus-hu.pdf>

http://www.napi.hu/ingatlan/lakastakarekja_van_fontos_valtozas_2017-ben.634269.html

http://www.portfolio.hu/ingatlan/lakas/ahol_megjelennek_az_egekbe_hajtjak_a_lakasarakat_magyarorszagon_mar_csipegetnek.5.249823.html

http://www.portfolio.hu/ingatlan/lakas/budapest_az_arnovekedes_motorja.5.254111.html

http://www.portfolio.hu/gazdasag/suranyi_gyorgy_a_devizahitelezes_csapdai.5.248905.html

http://www.portfolio.hu/gazdasag/suranyi_gyorgy_a_devizahitelezes_csapdai.10.248905-2.html

http://www.portfolio.hu/gazdasag/suranyi_gyorgy_a_devizahitelezes_csapdai.10.248905-3.html

http://www.portfolio.hu/gazdasag/suranyi_gyorgy_a_devizahitelezes_csapdai.10.248905-4.html

<http://www.tarki.hu/adatbank-h/kutjel/pdf/a794.pdf>