

NYUGAT-MAGYARORSZÁGI EGYETEM  
KÖZGAZDASÁGTUDOMÁNYI KAR  
„GAZDASÁGI FOLYAMATOK ELMÉLETE ÉS GYAKORLATA”  
DOKTORI ISKOLA  
PÉNZÜGYI ALPROGRAM

---

**LAKÁSPOLITIKA - OTTHONTEREMTÉS:  
TÖRTÉNESEK ÉS TAPASZTALATOK A  
KÖZELMÚLT MAGYARORSZÁGI IDŐSZAKÁBÓL**

PhD értekezés

*Készítette :*  
Mádi László

---

Sopron, 2008.

**Doktori Iskola :** „Gazdasági folyamatok elmélete és gyakorlata”  
Doktori Iskola  
(vezető: Dr. habil. Gidai Erzsébet DSc)

**Program :** Pénzügyi Alprogram  
(vezető: Dr. habil. Báger Gusztáv CSc)

**Tudományág :** Közgazdaságtudomány

**Témavezető :** Dr. habil. Lentner Csaba CSc

**LAKÁSPOLITIKA – OTTHONTEREMTÉS: TÖRTÉNESEK ÉS TAPASZTALATOK A KÖZEL-  
MÚLT MAGYARORSZÁGI IDŐSZAKÁBÓL**

Értekezés doktori (PhD) fokozat elnyerése érdekében

Írta:  
**MÁDI LÁSZLÓ**

Készült a Nyugat-Magyarországi Egyetem Gazdasági folyamatok elmélete és gyakorlata Doktori Iskola  
Pénzügyi programja keretében

Témavezető: Dr. Lentner Csaba CSc egyetemi docens

Elfogadásra javasolom (igen / nem) .....  
(aláírás)

A jelölt a doktori szigorlaton ..... %-ot ért el.

Sopron, .....  
a Szigorlati Bizottság elnöke

Az értekezést bírálóként elfogadásra javasolom (igen /nem)

Első bíráló (Dr. ....) igen /nem  
.....  
(aláírás)

Második bíráló (Dr. ....) igen /nem  
.....  
(aláírás)

(Esetleg harmadik bíráló (Dr. ....) igen /nem  
.....  
(aláírás)

A jelölt az értekezés nyilvános vitáján ..... %-ot ért el.

Sopron, .....  
a Bírálóbizottság elnöke

A doktori (PhD) oklevél minősítése.....  
.....  
Az EDT elnöke

## TARTALOMJEGYZÉK

<b>BEVEZETÉS .....</b>	<b>6</b>
<b>1. ELMÉLETI ÖSSZEFÜGGÉSEK ÉS NEMZETKÖZI TAPASZTALATOK.....</b>	<b>10</b>
<b>1.1. A LAKÁSPIAC SAJÁTOSSÁGAI ÉS A LAKÁSPOLITIKA ELMÉLETI         MEGFONTOLÁSAI.....</b>	<b>12</b>
<b>1.2. UNIÓS ÉS NEMZETKÖZI LAKÁSTÁMOGATÁSI MODELLEK ÉS         TAPASZTALATOK .....</b>	<b>15</b>
<b>1.3. GAZDASÁG ÉS LAKÁSPIAC – ÖSSZEFÜGGÉSEK ÉS         LEHETŐSÉGEK .....</b>	<b>17</b>
<b>1.4. DEMOGRÁFIA, MOBILITÁS, FILTRÁCIÓ.....</b>	<b>30</b>
<b>2. AZ EZREDFORDULÓ OTTHONTEREMTÉSI PROGRAMJÁNAK TÖRTÉNETI ELŐZMÉNYEI ÉS AZ AZOKBÓL LEVONHATÓ TANULSÁGOK .....</b>	<b>35</b>
<b>2.1. LAKÁSPIACI ELŐTÖRTÉNET: ADOTTSÁGOK ÉS         DETERMINÁCIÓK A RENDSZERVÁLTÁS ELŐTTI IDŐKBŐL.....</b>	<b>37</b>
<b>2.2. A KILENCVENES ÉVEK LAKÁSPIACI HELYZETE ÉS LAKÁS-         POLITIKÁJA.....</b>	<b>42</b>
<b>2.3. OTTHONTEREMTÉSI LÉPÉSEK ÉS TAPASZTALATOK AZ         EZREDFORDULÓ ELŐTT .....</b>	<b>49</b>
<b>3. AZ ORBÁN-KORMÁNY OTTHONTEREMTÉSI PROGRAMJÁNAK ÉRTÉKTARTALMA, FELTÉTELEI ÉS JELLEMZŐI.....</b>	<b>54</b>
<b>3.1. AZ EZREDFORDULÓ IDŐSZAKÁNAK KORMÁNYZATI         STRATÉGIÁJA ÉS ÉRTÉKMEGKÖZELÍTÉSE.....</b>	<b>56</b>
<b>3.2. HÁTTÉR: A SZÉCHENYI-TERV.....</b>	<b>64</b>
<b>3.3. A POLGÁRI OTTHONTEREMTÉSI PROGRAM LÉTREJÖTTÉNEK         FELTÉTELEI ÉS KÖRÜLMÉNYEI.....</b>	<b>69</b>
<b>3.4. AZ EZREDFODULÓ IDŐSZAKÁNAK TOVÁBBI SPECIÁLIS         ADOTTSÁGAI.....</b>	<b>74</b>
<b>3.5. A SZÉCHENYI-TERV OTTHONTEREMTÉSI ESZKÖZRENDSZERE.....</b>	<b>78</b>
<b>3.6. A PROGRAM LELKE: A KAMATTÁMOGATÁSI RENDSZER.....</b>	<b>80</b>

3.7. AZ INTÉZKEDÉSCSOMAG ÚJDONSÁGA: AZ ÁLLAMI BÉRLAKÁSÉPÍTÉSI PROGRAM.....	83
3.8. AZ OTTHONTEREMTÉSI PROGRAM KOMPLEXITÁSA.....	86
4. A 2002-ES KORMÁNYVÁLTÁS ÓTA ELTELT IDŐSZAK LAKÁS- POLITIKÁJA.....	89
4.1. VÁLTOZÁSOK A LAKÁSPOLITIKA HELYE ÉS SZEREPE TEKINTETÉBEN 2002 UTÁN.....	91
4.2. A SZOCIALISTA KORMÁNYOK LAKÁSTÁMOGATÁSI LÉPÉSEI AZ EZREDFORDULÓ UTÁN.....	94
4.4. AZ ELMÚLT IDŐSZAK MEGSZORÍTÓ POLITIKÁJÁNAK KÖVETKEZMÉNEI AZ OTTHONTEREMTÉSRE.....	107
5. ELMÉLETI DILEMMÁK ÉS LEHETSÉGES VÁLASZOK NAPJAINK OTTHONTEREMTÉSI PROBLÉMÁIBÓL.....	116
6. ÖSSZEGZÉS: KÖVETKEZTETÉSEK ÉS JAVASLATOK.....	123
7. IRODALOMJEGYZÉK.....	135
8. MELLÉKLETEK.....	143

## BEVEZETÉS

A disszertáció egyfajta hiánypótlást kíván végrehajtani a lakáspolitikai és otthonteremtési témakörében. A dolgozat ugyanis nem kevesebbre tett kísérletet, mint arra, hogy az elmúlt két évtized magyarországi lakáspolitikai fejleményeit – az abban játszott állami szerepvállalást - áttekintse, elemezze és összefoglalja, s arról egyfajta értékelést is adjon. Ebből adódóan a tanulmány fő gondolatmenete a kronologikus sorrendre épít. Még akkor is így van ez, ha a történeti események ismertetésekor és elemzésénél a disszertáció egyben arra is vállalkozik, hogy egy-egy lakáspolitikai eszköznel történt változásnál összehasonlításokkal és kommentárokkal éljen, illetve a jövőre nézve megfogalmazzon néhány következtetést a konkrét változások tapasztalataira támaszkodva. Az események rekonstruálása, rendszerezése és elemzése mellett ezért – személyes tapasztalatok okán és a jövőbeli lakáspolitikai lehetőségeinek felkutatása szándékából is – a dolgozat számos észrevétellel és javaslattal is él.

### **A dolgozat forrásai, céljai, hipotézisei**

A kutatómunka során a disszertáció célul tűzte ki, hogy összegyűjtsön és feldolgozzon minden olyan jogszabályi és törvény-előkészítési dokumentumot, amelyből megfelelően rekonstruálni lehetett az elmúlt húsz év kormányzati lakáspolitikai döntéseit, vagy akár csak az esetleg nem nyilvánosan megfogalmazódó törekvéseket és szándékokat. Ebben a munkában mind az illetékes hivatalnokok, mind pedig a döntéshozók partnerek és segítőkészek voltak. Így az írásos dokumentumok kiegészültek a források összegyűjtésekor mindazokkal a személyes interjúkból származó információkkal, amelyek segítettek megérteni a döntéseket, illetve az azok mögött meghúzódó megfontolásokat, szándékokat. Ezek az interjúk beépültek a dolgozatba, s jelentősen gazdagították is azt. Ugyanígy törekedett a dolgozat a sokszor nagyon eltérő szakmai értékekkel és véleményekkel bíró, e szakterületen tevékenykedő kutatók írásait és személyes észrevételeit is feldolgozni és hasznosítani.

A kutatás alapvető hipotézise az volt, hogy a 2000-es évben a Széchenyi-terv keretein belül elindított otthonteremtési program egy átfogó, s alapvetően eredményesnek minősíthető kormányzati lakáspolitikai eszközrendszer volt. Olyan, amelyik óriási lendületet

adott a lakásépítéseknek, a lakás-mobilitásnak, a lakás-felújításoknak, azaz az egész lakáspiacot megmozgatta, lendületbe hozta. Nem megkerülhető azonban, hogy a programmal kapcsolatosan a dolgozatban - különösen az azóta eltelt időszak fényében - kritikai észrevételek is megfogalmazódjanak. Ám fontos megvizsgálni azt a feltételezést is, hogy ugyanúgy, ahogy a lakáspiaci konjunktúra a kormányzati beavatkozás hatására indult be, úgy a 2003-tól kezdődő, s hatásaiban az azt követő években megmutatkozó korrekció is a kormányzat időközben megváltozott magatartásának, a restriktív intézkedéseknek következtében következett be. Tehát tudományos hipotézisünk szerint tehát mind a nekilödulás, mind pedig a lakáspiaci megtorpanás is nem kis mértékben a kormányzati politikának köszönhető, illetve tulajdonítható – legalábbis az elmúlt két évtized lakáspolitikájának magyarországi történetében.

### **A dolgozat tartalmi felépítése**

Mindezek megértéséhez és megismeréséhez szükség van egy elméleti és egy történeti kitekintésre is. A dolgozat bevezető első részében ezért négy fontos és megkerülhetetlen kérdésben – a lakáspiac speciális és sajátos működésében, a nemzetközi lakástámogatási modellek és fejlődési tendenciák megismerésében, a lakáspolitikának a gazdasággal való mély és sokrétű kapcsolatában, valamint a demográfiai összefüggések és a filtráció jelenségének áttekintésében és megértésében – ad a disszertáció egy rövid elméleti háttérrel.

A további fejezetekben egyfajta hiánypótlásként a kutatás arra vállalkozik, hogy átfogó ismertetést és értékelést adjon arról, hogy vajon mi is történt a magyarországi rendszerváltozást követően a lakáspiacon, illetve a lakáspolitikában. S bár a dolgozat leginkább a tudományosan ma még kevésbé feldolgozott ezredfordulót követő eseményekre koncentrálna, de a választott téma sajátosságai miatt nem volt megkerülhető a szocializmus örökségének a téma szempontjából történő rövid bemutatása, s ezt követően a kilencvenes évek legfontosabb lakáspiaci történéseinek felidézése sem.

2000-ben a Széchenyi-terv meghirdetésével – túlzás nélkül lehet állítani, hogy - új időszak számítás kezdődik a hazai otthonteremtési politikában. Ezért ezzel a korszakkal, annak történéseivel a dolgozat leghosszabb fejezete foglalkozik. Azonban ezt megelőzően az események jobb megértése miatt még meg kellett konkrétan is vizsgálni, hogy vajon milyen körülmények tették lehetővé és indokolttá magának a programnak a megalkotását és elindítását. Fontos ezért meghatároznunk azokat az ideológiai és értéktartalmi

háttér-tényezőket, amelyek jobban megvilágítják az események lényegét és karakterét. Ugyanakkor hangsúlyos szerepet kap a dolgozatban magának a Széchenyi-tervnek a bemutatása is. Minderre azért van egyértelműen szükség, mert Magyarország elmúlt két évtizedes gazdaságpolitikai történetét tekintve ugyanis egyedülálló módon az ezredfordulón bekövetkezett lakáspolitikai változások nem elszigetelten, hanem egy átfogó és komplex gazdasági program részeként fogalmazódtak meg, s kerültek bevezetésre.

A program utóélete elvezet bennünket a jelenbe. Ezt megelőzően azonban fontos egy külön fejezetet szánni a 2002-es kormányváltást követő lakáspolitikai történéseire. Az átfogónak és hosszú távúnak szánt rendszer az előzetes deklarációk ellenére ugyanis jelentős korrekciókon és változtatásokon ment keresztül – miközben néhány új eszközzel gazdagodott is. Ma már megállapítható, hogy néhány év elmúltával az egységes rendszer szétesett, s napjainkra már csak csonka darabokban lelhető fel. Az úgynevezett „polgári otthonteremtési modell” – ahogy megalkotói nevezték el a lakáspolitikai modelljüket - ezért lényegében 2000 eleje és 2003 vége között működött csak tiszta formájában.

A mai adottságok és lehetőségek számba vételénél – mint ahogy ez az egész dolgozatban hangsúlyos megközelítésként végigvonul - nem lehet megfedkezni az otthonteremtési lehetőségeinket és eszközeinket alapvetően meghatározó gazdasági determinációkról sem. Az inflációról, a felduzzadt államháztartási hiányról, a megtorpanó reálbérékről, a bizonytalan időre kitolódó euró-övezeti csatlakozásról, s mindezek következményeiről. Csak ezeknek a gazdasági körülményeknek az ismeretében fogalmazhatók meg – no és az elmúlt két évtized tapasztalatainak kiértékelését követően – mindazok a következtetések és javaslatok, amelyekkel a dolgozat záró fejezete összefoglalóan és kiemelten foglalkozik.

### **Megjegyzések, köszönetek**

A dolgozat megszületéséhez a legtöbb támogatást és a legerősebb készíttést Lentner Csabától és Láczy Magdolnától kaptam. Köszönet érte. A forrásmunkák felkutatásában, a koncepció kialakításában, a részletek pontos megfogalmazásában, a technikai és formai szempontok érvényesítésében azonban rendkívül sok segítséget kaptam kollégáimtól és barátaimtól is. Ezért külön köszönetet mondok a szakmai észrevételekért és az alapos kritikákért Báger Gusztávnak, Borsi Lászlónak, Csider Lászlónak, Csomós Józsefnek, Harmati Lászlónak, Hegedüs Józsefnek, Práger Lászlónak, Telekes Györgynek



és Varga Dénesnek. Nem tudok eléggé hálás lenni ugyanakkor a technikai segítségért Bukta Bélának, Hévízi Pálnénak, Lengyel Mártonnak és Szabó Lászlónak. Az esetleges tartalmi és formai hibákért azonban természetesen kizárólag engem terhel felelősség.

## 1. ELMÉLETI ÖSSZEFÜGGÉSEK ÉS NEMZETKÖZI TAPASZTALATOK

Mielőtt érdemben belemerülnénk a téma tartalmi kifejtésébe vagy akár csak a történeti előzmények alaposabb megismerésébe, nem árt tisztázni néhány elméleti sajátosságot az ingatlanpiac működését és jellemzőit illetően. Ezért a most következő fejezetben egyfajta áttekintés található, melyben a nemzetközi szakirodalom, illetve az uniós országok lakástámogatási rendszereinek rövid, vázlatosnak tekinthető bemutatása mellett, a dolgozat a kérdéskör legfontosabb problémáit és összefüggéseit mutatja be.

A fejezet első részében központi szerepet kap a lakás, mint speciális áru sajátosságainak sorba vétele, s a lakáspiac működésének az egyéb piacoktól eltérő szabályainak értékelése. Az egyedi jellegzetességek részben az áru (lakás) atipikus adottságaiból, részben pedig a társadalom működésében játszott különleges szerepéből fakadnak. A második rész tovább viszi az elmélet alapvetéseket. Röviden és összefoglalóan feltérképezi, hogy a világban - s ezen belül pedig különösen az Európai Unióban - milyen lakástámogatási rendszerek léteznek, s ezek milyen jellegzetességekkel bírnak. Kitér ugyanakkor az összegzés arra is, hogy Európában milyen tendenciák és változások történtek a közelmúltban és történnek ma is a lakáspiac szabályozásában, a támogatások megítélésében. Az általános megjegyzések ismeretében sem lehet megfeledezni arról, hogy az országok gyakorlata jelentősen eltérő. Még akkor is így van, ha egyfajta konvergencia a fejlett országok lakáspolitikai gyakorlatai között az elmúlt időszakban fellelhető, megállapítható.

Ez a két alfejezet azonban nem tér ki a hazai lakáspiac bemutatására – különösen a rendszerváltás időszakának - sajátos hazai jellemzőire és értékelésére. Eközben pedig ugyanakkor azt is tudjuk, hogy a lakáspiac huszadik századi magyar története éppen, hogy nem a szerves fejlődés, hanem a durva beavatkozások és sokkok időszaka volt. Ezért ezekre a jellegzetességekre a dolgozat történeti részében, majd azt követően az Orbán-kormány (1998-2002) otthonteremtési lépéseinek értékelésekor még visszatérünk.

A kormányok lakáspiaci beavatkozásainak vizsgálata előtt elméletileg célszerű számba venni a gazdaság és a lakásszektor összefüggéseit, a két terület szinergikus és multiplikatív folyamatait. Ezeknek az összefüggéseknek a fényében tudjuk ugyanis csak megalapozottan megítélni azt a kérdést, hogy adott esetben a kormányzat jókor döntött-e és megfelelő eszközökkel járt-e el az elmúlt két évtized lakáspiaci döntéseinek meg-

hozatalakor. Ennek a témakörnek a feldolgozása a harmadik alfejezetben kerül sorra. Nem hagyható ki ebből a részből annak a lakáspolitikai eszköztárnak a rövid bemutatása sem, amelyet a fejlett országok a kormányok önként vállalt feladatának tekintenek, s adottságaiknak megfelelő beavatkozási lehetőségeknek gondolnak. Természetesen a hagyományok és más tényezők (például a klimatikus vagy domborzati viszonyok rendkívül sokfélesége) miatt elméletileg, s a nemzetközi szakirodalom szerint sincs egységes és mindenki által elfogadott lakástámogatási politika. Ezért nem az ideális mintát, hanem csupán a lehetőségeket kívánja a dolgozat – természetesen nem törekedvén a teljességre – bemutatni.

A hazai otthonteremtési politikák jellemzéséhez és értékeléséhez a negyedik elméleti megalapozást a demográfiai, szociológiai és a mobilitási adottságok és specialitások feltárása jelenti. Nemcsak a népességszám, hanem az életmód, a családmodell, a költözési hajlandóság, s persze a kulturális hagyományok is rendkívül fontos szerepet játszanak ugyanis a lakáspiaci történések és az állami beavatkozások szempontjából. Itt a kutatás támaszkodott a nemzetközi és hazai szakirodalomra (elsősorban Hegedüs József és Tosics Iván hazai szinten úttörő, de nemzetközileg is jegyzett munkásságára).

Ráadásul a globalizáció megjelenése és egyre erőteljesebb hatása komoly változást is eredményez az emberek életében, s ezért közvetetten a lakásviszonyaiban is. Felgyorsul a mobilitás – mind az országhatárokon belül, mind azokon kívül –, s az is megfigyelhető, hogy az utóbbi egy-két évtizedben széthullottak az ezt megelőzően évszázadokon keresztül jellemző hagyományos nagycsaládi együttélések, s mára pedig már a kétgenerációs családok szerepe is látványosan meggyengülni látszik. Csökken a gyermekszám, szaporodnak a csonka családok és a különböző – nem hagyományos családi típusú - együttélési formák.

Az utóbbi évtizedekben drasztikusan csökkent ugyanis a család társadalmi súlya és szerepe, s a mai fiatalok egyre nagyobb része vagy jelentősen elhalasztja a házasságkötésének időpontját, vagy pedig nagyon sokan már eleve az egyedülállóságra, a szingli életformára rendezkednek be. A kapcsolatok sokszor – mint ahogy nem ritkán a mai házasságok is – nem egész életre szólóak, s a sűrű munkahelyi és magánéletbeli változások óhatatlanul kihatnak a költözésekre és ezáltal a lakáspiac működésére is.

A másik jelentős társadalmi környezetváltozás hazánkban a középkorú (különösen a férfiakat érintő) halálozások számának ijesztő növekedése. Ez a jelenség egyrészt befolyással van a családok létszámára, másrészt pedig a jövedelmi viszonyaira is. Ez az utóbbi évtizedekben mutatkozó különösen erős változás megint csak komoly bizonyta-

lanságot idéz elő a családok életében, s ugyanakkor - különösen a jelzálog-hitelek elterjedésével - már rövidtávon is hatással van a tulajdon- és lakásviszonyokra.

### **1.1. A LAKÁSPIAC SAJÁTOSSÁGAI ÉS A LAKÁSPOLITIKA ELMÉLETI MEGFONTOLÁSAI**

Nem véletlenül alakult ki a lakáspolitikának önálló szakirodalma, s fogalmi eszköztára is. Jó néhány olyan jellegzetesség van ugyanis, amely a lakásnak, mint sajátos árucikknek más jószágokhoz képest eltérő, egyedi jelentőséget ad. Nemcsak a jelentősége, hanem a viselkedése is különlegesnek mondható. Vajon mire alapozhatók ezek az állítások?

Az ingatlan egy rendkívül speciális jószág. Olyan jószág, amely

- egyszerre alapvető létszükséglet, s tőke is (mégpedig nem csak a családok zömének legfontosabb és legértékesebb vagyontárgya, de nem feledkezhetünk meg az egyéni és családi vállalkozások életében betöltött funkciójáról, valamint a – jelenben egyre fontosabbá váló - távmunka egyre fontosabb gazdasági jelentősége miatt a munkavégzés helyszínéeként játszott szerepéről sem);
- előfordulásaiban rendkívül heterogének (nincs két egyforma ingatlan, s ezért árképzésük is rendkívül szubjektív: így például az úgynevezett „előszereteti érték” is komolyan befolyásolhatja az árakat);
- helyhez kötöttek, nem szállíthatók, s a környezetük állapotának változásai pedig jelentősen befolyásolhatják funkciójukat és értéküket, így fokozottan ki vannak téve a divat és a szegregáció hatásainak is;
- viszonylag ritkán kereskednek velük, s ezért nincs is egy centralizált, egységes piacuk, sokkal inkább speciális adottságokkal bíró helyi, vagy regionális piacokat különböztetünk meg (az ingatlanalapok általában csupán aggregáltan veszik számba és értékbe őket, s ekkor is többnyire az ipari és a kereskedelmi jószágok árazására koncentrálnak);
- merev a kínálat (legalábbis rövid távon mindenképp), viszonylag lassan követi a kereslet igényeit, miközben a kereslet is rugalmatlan, nehezen befolyásolható, s az árképzés, s az ártárgyalás pedig többnyire nem nyilvános: ezért az optimális tranzakciós döntést nehéz definiálni (ennek részben az is az oka, hogy a hirdeté-

- sekben, illetve az illetékhivatali nyilvántartásokban szereplő árak valóság tartalma sok esetben nem feltétlenül reális - különösen így van ez Magyarországon);
- magasak az adásvételhez kapcsolódó tranzakciós költségek, ami csökkenti a mobilitást, s egyúttal fokozza az árak hitelességi problémáit;
  - élettartamában kiemelkedően hosszú ciklussal bír (ennek jelentőségét a következő fejezetben különösen jól érzékelhetjük) és már az előállítása is sok esetben éveket vesz igénybe, míg ehhez a tényhez az a speciális adottság társul, hogy viszont jelentős és folyamatos karbantartási és felújítási költségigénye van;
  - felújítása, bővítése és újratermelése ugyanakkor kiemelkedően fontos multiplikatív hatásokkal jár a gazdasági növekedésre, a foglalkoztatásra, a külső- és belső egyensúlyra, a gazdaság szerkezetére (a kis- és középvállalkozások gazdaságban játszott szerepére), de még az ország demográfiai helyzetét is befolyásolja, s kihat az emberek együttélési formáira, azok megválasztására is;
  - az ár a háztartások számára kiemelkedően magasnak számít, akár a több évtizednyi jövedelmükkel is egyenértékű lehet, s ezért ez az adottság előtérbe helyezi a hosszú távú hitelfelvételeket (zömében jelzálog alapú kölcsönöket), ami azonban egyben a magas kockázatokkal is együtt jár.

Az előbbi felsorolás talán a teljesség igénye nélkül is alkalmas lehet arra, hogy a lakás és az otthon gazdasági-társadalmi jelentőségére rámutasson, s egyúttal a lakás piac működésének komplexitását és egyediségét is jól érzékeltesse.<sup>1</sup> „Mindezen sajátosságok eredményeként megfogalmazhatjuk, hogy a lakás piac nem feleltethető meg egy tökéletes piac klasszikus modelljének. Az elméletileg egységes lakás piac a valóságban tökéletlen helyi és regionális piacok halmaza.”<sup>2</sup>

Megegyezik ezzel az állásponttal a hivatkozott szerzőnégyes véleménye is, aki szerint „Speciálisan „a” piac sokkal valóságosabban úgy is ábrázolható, mint egymástól elkülöníthető, de mégis egymással kapcsolatban álló részpiacok összessége, amely olyan lakásokat foglal magába, melyek számos alternatív dimenzió mentén megkülönböztethetők.”<sup>3</sup>

A lakás piac azonban nem szigetelhető el, s ezért nem is értékelhető függetlenül a gazdaság egészének működésétől, az aktuális állami szerepvállalás súlyától és annak eszköze-

---

<sup>1</sup> A felsorolásnál támaszkodtam Stachó Andreának, a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletének felkérésére írott tanulmányára, valamint C. Donner, valamint J. Rothenberg- et al munkáira.

<sup>2</sup> C. Donner (2000) 4. o.

<sup>3</sup> J. Rothenberg et al. (1991) 17. o.

itől sem. Ráadásul méreténél, jelentőségénél, társadalmi szerepénél fogva a valódi lakás piac a makrogazdasági feltételek egyfajta kombinációjának eredménye, amely részben a piaci belső folyamatok, részben pedig a külső állami beavatkozások következtében alakul ki.”<sup>4</sup>

Az egyes országokban a lakáspolitikai súlya és szerepe nagyon különböző, még ha csupán a fejlett országok gyakorlatát vizsgáljuk is. Alapvető determináló tényező az illető ország kulturális tradíciója, gazdasági fejlettsége, s a regnáló kormány ideológiai háttere, politikai irányultsága. Ám abban az egész világon konszenzus van, hogy a lakáshoz jutás, illetve a lakhatáshoz való jog az alapvető emberi jogok körébe tartozik.<sup>5</sup> Ezért a lakáspolitikai a jóléti politika részét képezi, ami miatt minden fejlett ország kiterjedt eszközrendszerrel használ lakáspolitikai céljainak elérésére. Ezen legfontosabb célok a következők: hozzáférés (access); megfizethetőség (affordability); minőség (quality); egységes kezelés (integrity).

Az eltérő jelentőség mellett azonban megállapítható, hogy az Európai Unióban a kormányzatok a megtermelt bruttó hazai termék 1-3%-át költik lakáspolitikai céljaik megvalósítására. Természetesen az arányok és a célok egy-egy ország esetében is módosulnak és módosulhatnak, részben a megváltozott gazdasági helyzet, részben pedig a kormányváltások következtében is.

Milyen különböző típusai lehetnek annak az eszközrendszernek, amelyeket a regnáló kormányok kombinálnak? A GKI Gazdaságkutató Rt. álláspontja<sup>6</sup> szerint három különböző lehetőségünk van a meglévő lakáspolitikai eszközeink csoportosítására:

1. Szektorális felosztás, mely szerint a támogatások irányulhatnak a saját tulajdonú lakásra, a szociális bérlakásra, vagy pedig a magán bérlakások létesítésére és fenntartására.
2. Kínálat-kereslet támogató, vagy pedig tárgy-személy támogató osztályozás. Ez a felosztás vagy a piaci szereplőkre (keresleti oldalon meglévőkre, tehát a vevőkre, vagy pedig a kínálati oldalon meglévő partnerekre, azaz állami vagy magánberuházókra) osztja a támogatott alanyokat. Az állami segítség ugyanakkor irányulhat személyre (jó esetben rászorulóra), vagy tárgyra (például bérlakásra) is.
3. Közvetlen, vagy közvetett-e a támogatás. Ekkor azt mérlegeljük, hogy a központi költségvetésnek közvetlen kiadását jelent-e, vagy pedig az állam közvetett

---

<sup>4</sup> C. Donner (2000) 4. o.

<sup>5</sup> ENSZ Emberi jogok egyetemes deklarációja 1948, 45. cikkely.

<sup>6</sup> Lásd: GKI (2004a) 14. o.

módon próbál segíteni a jogosultakon: adókedvezménnyel vagy befizetési kedvezményekkel, fizetési kötelezettségeik enyhítésével (például illeték-kedvezménnyel).

## 1.2. UNIÓS ÉS NEMZETKÖZI LAKÁSTÁMOGATÁSI MODELLEK ÉS TAPASZTALATOK

Sem a világban, sem pedig az Európai Unióban nincs egységes modell, illetve gyakorlat a lakástámogatások tekintetében. Ráadásul az unió és a tagállamok történetében is változtak a támogatási elvek és eszközök. Mást követelt meg a világháborút követő nagy újjáépítés időszaka – ekkor elsősorban a mennyiségi lakáshiány problémájának kezelése állt a kormányzati lakáspolitikai érdeklődésének homlokterében -, s mást a konszolidált hetvenes-nyolcvanas évek igénye, s megint mást a jellemző napjaink időszakára. Maga a lakáspiac is jelentősen változott, s az államok felfogása, állami szerepkörének megítélése sem ugyanaz, mint akár csak néhány évtizeddel ezelőtt.

A hetvenes években a hangsúly áttevődött a szociális bérlakások építéséről a magántulajdonú lakások építésének ösztönzésére. Napjainkban pedig előtérbe került a szociális célzottság követelményének egyre hangsúlyosabb megjelenése, megkövetelése.

Ezzel egyidőben, s némileg az utóbbi fejleménnyel ellentmondásban az állam háttérbe szorulásának is tanúi vagyunk. Ez tetten érhető a lakástámogatási eszközök kiválasztásánál, a dereguláció egyre fokozottabb meghirdetésében, de megjelenik az unió egyes országaiban az állami és önkormányzati bérlakások tömeges privatizációjában is. Erre vonatkozóan sorra jelennek meg hírek.<sup>7</sup>

Hazánkban az extenzív korszak jócskán elhúzódott: nem kis mértékben az igen jelentős világháborús pusztítás következtében.<sup>8</sup> Az állam tulajdoni jogviszonyból való kivonulása – legalábbis a volumen nagyobb részét tekintve – a politikai rendszerváltást követően Magyarországon is megtörtént. A kilencvenes évek elején a privatizáció tömeges és szervezett formában, míg az elmúlt időszakban pedig spontán módon és kisebb számban ugyan, de mégis folyamatosan történik.

A világháborús örökség, a kulturális és éghajlati különbözőségek mellett az eltérő jogi-intézményi rendszerek más és más megoldásokhoz vezettek még az uniós államokat

---

<sup>7</sup> Lásd erről a Világ gazdaság 2007. évi február 15-i számát.

<sup>8</sup> Nem szabad megfeledkezni azonban a szocialista tervutasításos rendszer működésének jellegzetességeiről sem, amellyel majd a dolgozat történeti része bővebben is foglalkozni fog!

tekintve is. Ráadásul az Európai Uniónak nincs is önálló lakástámogatási és lakáspolitikai hatásköre. Ez persze nem jelenti azt, hogy közvetett módon nem gyakorol hatást Brüsszel a nemzeti lakáspolitikai eszközök használatára. Az Európai Központi Bank az elmúlt időszakban megfigyelhető egyre erősebb szerepvállalása a lakáshitelezés vonatkozásában, valamint az eltérő adózási szabályok harmonizálása is ebbe az irányba mutatnak.

A globalizáció jelensége is egyértelműen a konvergencia irányába hat a nemzeti lakáspolitikai eszköztár kiválasztása tekintetében. A legfrissebb jelzálogpiaci válság, eddig csupán az ingatlanpiaci buborék részleges kipukkanásával járt – amely krízis annak ellenére, hogy az amerikai földrészről indult, de közvetlenül bizonyos pénzügyintézeteken keresztül, s közvetve is hatást gyakorolt az európai piacokra – szintén ebbe az irányba mutat. Ugyanakkor a tagállamokban rendkívül erősek a helyi hagyományok: például Svédországban az önkormányzati vállalatok, Hollandiában a lakástársaságok, Németországban és Ausztriában a lakásszövetkezetek, Franciaországban a magán- és közösségi szereplőket tömörítő (úgynevezett HLM-társaságok) a jellemzőek.

Milyen főbb lakástámogatási rendszereket ismerünk? Az ezzel foglalkozó tudomány kettő, illetve három csoportba sorolja ezeket.<sup>9</sup> Meg lehet különböztetni az úgynevezett kínálati és a keresleti támogatásokat. Ezeken kívül külön érdemes foglalkoznunk a bér-lakásépítés állami ösztönzésének eszközével. Ez utóbbi megvalósulhat közvetlenül állami tulajdonon keresztül – ide soroljuk az önkormányzatok tulajdonában lévő lakótömböket is – de egyre jellemzőbb és „divatosabb” az úgynevezett PPP- modellben (Public Private Partnership) épített lakások építése is. Ez utóbbi megoldásnál az építés és a működtetés valamilyen kombinációban, de megoszlik az állam és a profitorientált magánvállalkozás között.

A kínálat-oldali támogatások a lakásépítőket (állami lakásépítések esetén száz százalékos arányban) támogatja különféle ösztönzők igénybe vételének lehetőségével. Történetesen ez többek között akár kamattámogatás, akár adókedvezmény vagy pedig kedvezményesen vagy ingyenesen rendelkezésre álló telek és/vagy közmű biztosításával. Olyan szempontból egy kicsit mesterséges ez a distinkció, hogy a kínálat-oldali támogatások is közvetetten a fogyasztóknak - jelen esetben a lakásvásárlóknak, illetve lakásbérlettel rendelkezőknek - biztosít olyan lehetőséget, amely végeredményben az ő számukra teszi olcsóbbá a lakhatást. Az állami pénznek a fogyasztókhoz való szivárgása azonban

---

<sup>9</sup> Lásd: Balchin, (1996); Harloe, (1995), Donnison és Ungerson, (1982), Lowe, (2004), Maclennan et al, (1998).



ennek a megoldásnak az alkalmazásában többnyire (hatóságilag meghatározott kötelezettségek híján) csak részleges, illetve esetleges.

A cél elérésére az állam közvetlenül a keresletet fokozó, azt támogató lépéseket is tehet, ilyen irányú eszközöket is használhat. Ennek leggyakoribb formája az adókedvezmény (személyi jövedelemadó vagy általános forgalmi adó esetében) és/vagy az illetékkedvezmény. Segítséget nyújthat a hitelezés könnyítésében az állam támogatással vagy garanciavállalással, esetleg valamilyen biztosítással (például árfolyam-biztosítással külföldi pénznemben felvett hitelek esetén). A pénzbeli támogatások történhetnek az államháztartási bevételekről való részleges vagy teljes lemondással vagy általános, illetve célzott támogatással is. Történhet azonban a támogatás valamilyen nem pénzbeli eszköz biztosításával is.

Az elmúlt évtizedben az európai kormányok gyakorlata egyre inkább a kereslet-oldali támogatások irányába mozdult el. Ez a folyamat a tagországokban természetesen csak lépésről-lépésre, valamint különböző mértékben és módon ment és megy végbe. A támogatások folyósításának átláthatósága (transzparenciája) és hatékonysága ugyanakkor mindenütt fontos elérendő cél.<sup>10</sup> Ez utóbbinak az ellenőrzése azonban sehol sem tökéletesen és megnyugtatóan megoldott. A legnehezebben vizsgálható, illetve számszerűsíthető az úgynevezett multiplikatív hatások modellezése és a rászorultság mérése. Nem szabad megfeledkezni arról a tényről sem, hogy a célzott támogatások túlbürokratizáltsága és a szociális rászorultság megállapításának költségei, valamint az utólagos ellenőrzések elvégzése ugyanakkor drágítják és nehezítik is a hozzáférést a támogatásokhoz.

### **1.3. GAZDASÁG ÉS LAKÁSPIAC – ÖSSZEFÜGGÉSEK ÉS LEHETŐSÉGEK**

A dolgozat ez a része azon hipotézisnek a bizonyítását hivatott szolgálni, hogy a szereplők és a döntéshozók – legyenek azok az építőipar vállalkozásai, a kormányzati szakemberek vagy pedig a lakásügyek kutatói – nem ismerik fel, illetve nem elemzik kellő módon a gazdaságnak és a lakáspolitikának a sokszínű összefüggésrendszerét és egymásra utaltságát. Ezért is alapvető érdek és cél, hogy a dolgozat számba vegye és elemezze ennek a kapcsolatnak a beltartalmát, s sorra vegye a vizsgált időszak történéseinek ez irányú tapasztalatait.

---

<sup>10</sup> A részleteket lásd például: Katsura és Romanik (2002).

A gazdaság és a lakáspiac ezernyi szálon kapcsolódik ugyanis össze, s hat egymásra. A lakásszektor hozzájárulása a GDP-hez nem ritkán eléri, sok esetben pedig meg is haladja a 10%-ot is. A munkaerő foglalkoztatásában nemcsak a százalékos aránya (mintegy 3%) és a létszáma (Magyarországon több mint 100 ezer fő) miatt, hanem azon fontos körülmény következtében is kulcsszereppel bír, hogy az építőipar a legnagyobb számban éppen az alacsonyabb képzettséggel rendelkezőket vonja be a munkaerőpiacra, s biztosít számukra többnyire legális – néha viszont a szürkegazdaságból származó – jövedelmet.

Az építőipar – mint a lakásokat piaci módon előállító termelés „produkálója” - a gazdaság egyik igen fontos része. Nem csupán a termelésben, hanem a beruházásokban is meghatározó szerepet játszik, hiszen például „Az EU országokban a beruházások a GDP 20-25%-a között ingadoznak, s a lakáscélú beruházás az összes beruházásnak szintén 20-25%-a. Így a lakáscélú beruházások az összes beruházás 4-6%-ára rúgnak.”<sup>11</sup> Magyarországon ez az arány az alsó értékhez közelít, s sajnos az utóbbi két évben csökkenő tendenciát mutat. Az alábbi táblázat jól mutatja ezt a szituációt, amelyet az elmúlt két év történéseinek ismeretében még kiegészíthetnénk. Az állami támogatások szűkülésével ugyanis a lakásberuházások is csökkennek. (Szembetűnő még az 1999 óta máig tartó jelentős átlagos alapterület-csökkenés, amelynek több oka is lehet. Egyrészt a szabályozókban, másrészt a társasági lakásépítések folyamatos térnyerésében, harmadrészt az átlagos családméret csökkenésében is megfigyelhető változások eredményezhették a lakásméret csökkenését az ezredfordulót követő időszakban. De ezekre a jelenségekre és folyamatokra a dolgozat későbbi része bővebben is kitér majd.)

---

<sup>11</sup> Csomós (2006) 19. o.

1. táblázat

**Lakásberuházások Magyarországon (1991–2005.)**

Időszak, év	lakás- beruházás (fel- újításokkal együtt)	A lakás- beruházás aránya a GDP %- ában	A lakás- beruházás aránya a nemzetgaz- daság összes be- ruházásából, %	épített lakások száma	épített lakások átlagos mérete, m <sup>2</sup>
1991	92 102		18,7	33 164	90
1992	88 860		16,0	25 807	93
1993	102 642		16,1	20 925	95
1994	127 206		15,1	20 947	97
1995	186 890		18,6	24 718	99
1996	272 410		20,4	28 257	97
1997	329 497		19,3	28 130	95
1998	268 558		12,8	20 323	97
1999	327 582		13,5	19 287	100
2000	413 402	3,05	14,5	21 583	98
2001	578 016	3,78	18,3	28 054	97
2002	713 241	4,15	20,2	31 511	94
2003	815 467	4,31	22,2	35 543	95
2004	943 911	4,56	23,2	43 913	93
2005	825 165	3,75	18,6	41 084	87

Forrás: KSH

Kiemelkedő szerepet játszik a lakás, mint áru újratermelése az államháztartás szempontjából is. Mindenütt, szerte a világon a fejlett országokban – alapvetően szociális megfontolásból - az állam különböző mértékben és eszközökkel támogatja a lakhatást. A kormányok ugyanakkor többnyire támogatásban részesítik a lakásvásárlásokat is, s ezzel a magatartásukkal pedig jelentős mértékben befolyásolják magát a lakáspiacot is. A beavatkozás mértéke és a módja minimális célkitűzésként természetesen szorítkozhat csupán a szociális célok teljesítésére. Azonban egy kormányzat fogalmazhat meg ön-maga számára ennél ambiciózusabb feladatokat is. Ráadásul gondolkodhat természetesen olyan módon is, hogy nem csupán szociális, hanem gazdaságpolitikai megfontolásai vannak ezen a területen, s ezeket pedig az állami beavatkozás révén kívánja érvényre juttatni.

A javak újraelosztásában mind az elvonások tekintetében, mind pedig a támogatások vonatkozásában az államnak (s ekkor ide értjük a szociális szempontból szinte minden országban fontos szerepet játszó önkormányzatokat is) komoly befolyásoló szerepe van. Mint az elméletben, úgy a gyakorlatban is a támogatásokat, azaz az állami kiadásokat övezi a nagyobb figyelem. Mindezek ellenére fontos megemlítenünk, hogy az elvonások abszolút szintje és struktúrája is jelentős hatást gyakorolhat – és gyakorol is - a lakáspiacra.<sup>12</sup>

Szintén meglehetősen csupán az új lakások építésének gazdasági hatásaiban gondolkodni. (Ide lehet például sorolni a munkahelyteremtést, az államháztartási bevételek fokozását, a gazdasági növekedés ösztönzését, a kis- és középvállalkozások szerepének erősítését) A használt lakások cseréjéhez kötődő, vagy akár az attól függetlenül is megvalósított felújítások, korszerűsítések, esetleges bővítések értékben (GDP-hez való hozzájárulásukban) és foglalkoztatásban legalább olyan fontos szereppel bírnak, mint az új lakások építése. Ennek a kérdésnek az eldöntése persze egy-egy ország fejlettségének is függvénye. Európa fejlett országaiban – ahol már „beállt” piac van - a felújításoknak az értékteremtés szempontjából például már egyenesen nagyobb a szerepe, mint az új lakásépítésnek.

A használt lakások cseréjének az ösztönzése legalább két összefüggésben is komoly közvetett hatással jár. A közvetlen hatások mellett ugyanis a közvetett hatásoknak – még ha sok esetben nehezen is számszerűsíthetők – nagyon jelentős szerepük lehet. Részben ebből az okból a közvetett hatások közül külön figyelmet szentel a dolgozat a

---

<sup>12</sup> Lásd például az általános forgalmi adó kulcsának meghatározása körüli közelmúltbeli hazai vitákat, vagy a telek-áfa bevezetésének – ugyancsak az elmúlt időszakban felmerült - kérdését.

filtrációnak, s külön alfejezetben is tárgyalja ezt a jelenséget. Azaz külön is vizsgálándó az a láncreakció, hogy egy tranzakció milyen további lakáscseréket indukál, s ennek milyen következményei vannak a lakáspiacon. A cserék láncolatának hosszúsága lényegében ugyanis egyenesen arányosan növeli az esélyét és az értéktömegét a bekövetkező felújításoknak és lakáskorszerűsítéseknek. Ráadásul a forgalmi illeték miatt a tranzakciók számának gyarapodása egyszersmind növeli az állami költségvetési bevételeket is.

A másik közvetett hatás az, hogy a használt lakások vásárlása nemcsak más használt lakásokat vonzhat be a láncolatba, hanem akár új lakás vételét vagy építését is eredményezheti. Ez a következmény aztán közvetlenül is növeli az illető országban megtermelt bruttó nemzeti terméket, s javíthatja a foglalkoztatás színvonalát.

A bővítés lakáspiacon játszott fontos szerepét bizonyítja az is, hogy csak 1999 és 2003 között (tehát lényegében az Orbán-kormány időszakában) hazánkban mintegy „100 ezer lakásban nőtt a szobák száma, 118 ezer lakásban pedig az alapterület. 1999 óta összesen 160 ezer szobát építettek, a lakások összes alapterülete pedig 3,6 millió m<sup>2</sup> gyarapodott. Ez az alapterület-növekmény az átlagos 78 m<sup>2</sup> lakásnagysággal számolva 10 ezer lakásnak felel meg.”<sup>13</sup> Ez a statisztikai adat egyúttal ékesen mutatja és bizonyítja, hogy létezik egy súlyos szakmapolitikai hiányosság. Hiszen amikor minden százalékos új lakásépítési változásnak óriási figyelmet szánunk, akkor eközben mintegy tízezer lakásnak megfelelő bővítéssel a szakma és a politikai döntéshozók szinte egyáltalán nem, vagy alig foglalkoznak!

A másik alapvető statisztikai probléma, hogy a döntéshozók és a kutatók is szinte kizárólagosan a lakások darabszámával, az építési és a használatba vételi engedélyek nyilvántartásaival foglalkoznak. Ám mivel az átlagos lakásnagyság is évről-évre változik, így a megépített négyzetméterek bizonyos szempontból sokkal informatívabbak. Mind az építőipar, mind pedig az élettér oldaláról igaz ez az állítás. Gazdasági és társadalmi érdekek, illetve a tisztánlátás miatt nagyon fontosak lehetnek ezek az adatok. Az elmúlt hét év magyarországi statisztikái az alábbi ábrán megtalálhatóak.

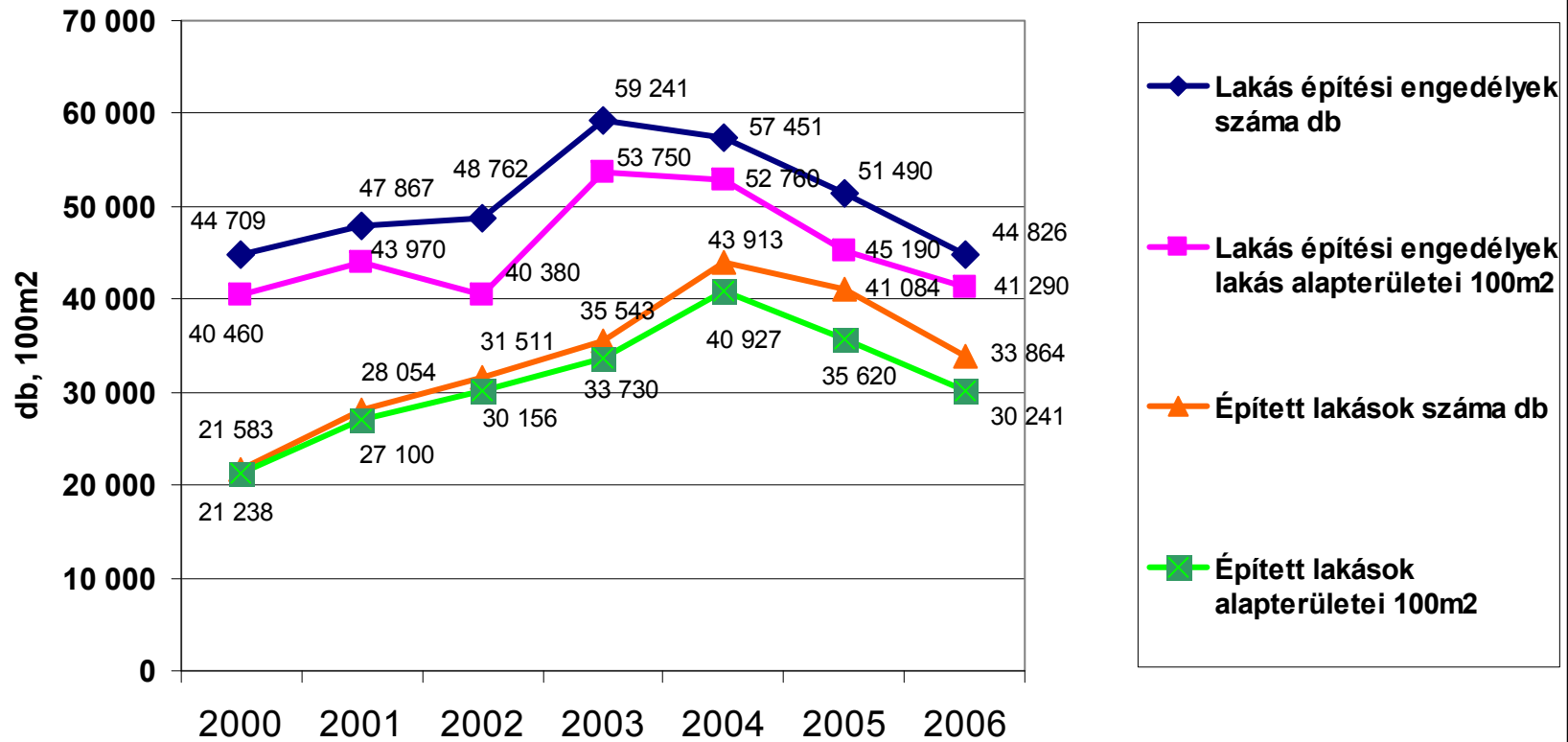
---

<sup>13</sup> KSH (2005) 48. o.

1. ábra

## Engedélyezett és épített lakások száma, alapterülete 2000.-2006.

Forrás: KSH  
Készült: MALOSZ / 2007.05.



A korábbiakban már láttuk, hogy a gazdasági növekedésre, az államháztartásra és a foglalkoztatási helyzetre nemcsak az új lakások építése, illetve az építésüket ösztönző állami lakástámogatási politika hat, hanem a használt lakások forgalmának erősödése és a lakásbővítések is közvetetten jelentős hatást képesek kiváltani. Sose szabad tehát ezért megfedelkeznünk a közvetett, azaz a gerjesztően működő, tovaryűrűző multiplikatív folyamatokról. A továbbiakban először azonban az új lakások építésének gazdaságra gyakorolt hatásait próbálja meg a dolgozat számba venni.

Az a lakáspolitikai, amelyik növeli az illető országban az újonnan épített lakások számát, annak a lakáspolitikának a következő fontosabb gazdasági-társadalmi hatásai vannak:

- fokozza az ország gazdasági növekedését;
- javítja a foglalkoztatottságot - különösen a képzetlenek körében;
- az állami támogatások növelése bevételeket generál az egész államháztartásban (a központi és a helyi büdzsében, valamint a társadalombiztosítási alapoknál is), s valószínűsíthetően egyúttal csökkenti a központi kiadásokat is a munkanélküli segélyek csökkenése révén;
- fokozza a hitelfelvételi kedvet;
- növeli az importot, s ennek következtében rontja a külkereskedelmi mérleget is a behozott építőanyagok és energiahordozók miatt;
- a gazdaság szerkezetére is hat - hiszen például a hazai építőiparban zömében hazai tulajdonú és méretében pedig dominánsan a kis- és középvállalkozások közé sorolható cégek vannak jelen -, s ezért a támogatások döntően az ő helyzetüket javítják;
- a lakástámogatás technikáitól függően az újraelosztás révén hat a társadalmi mobilitásra és a szociális rétegződésre.

A rövid összefoglaló felsorolás után most tekintsük át ezeket a hatásokat a hazai példán keresztül egy kicsit részletesebben!

### 1. *Hatás a gazdasági növekedésre.*

A hatás elvitathatatlan, a kérdés csupán annak a mértéke. Egy átfogó, ágazati kapcsolatok mérlegére vonatkozó vizsgálat alapján „10 ezer új lakás felépítése 181 milliárd forinttal járul hozzá GDP értékéhez, ami kerekítve 1%-os részarányt jelent, ha az építőiparon kívüli beszállítói tevékenységet is tekintjük.”<sup>14</sup> Egy másik kutatóintézeti vizsgálat eredményei szerint pedig, amennyiben a 2000-es évtől 2005-ig 25

---

<sup>14</sup> Növekedéskutató Intézet (2004) 6. o.

ezerről 42 ezerre nő az évente épített új lakások száma – s ez érdekes módon utólag szinte pontosan így is alakult -, akkor „...évi átlagban 0,25%-os GDP-növekményt eredményez az előrejelzési időszak egészében.”<sup>15</sup>

Ez utóbbi adatnál célszerű azonban figyelembe venni a halmozódást, s azt a különbséget, hogy ekkor öt év alatt összességében mintegy 17 ezer új lakás-növekmény számolható össze. Az adatok természetesen egy az egyben nem összevethetők, viszont mindkét esetben a számok a speciális magyar viszonyokra, s ráadásul éppen az általunk a későbbiek során vizsgált időszakra vonatkoznak. Így a szakmai véleményekre támaszkodva és a gyakorlati tapasztalatokat is ismerve megállapítható, hogy a gazdasági növekedésre gyakorolt hatás létezik, s ez a hatás nemcsak érzékelhetőnek, hanem jelentősnek is minősíthető.

## *2. Hatás a gazdasági szerkezetre.*

Mivel az építőipari vállalkozások mindezidáig Magyarországon döntően hazai tulajdoni háttérrel rendelkező, zömében kis- és középvállalkozások voltak, így egy expanszívabb kormányzati lakáspolitikai lehetőségeket, azaz beruházásokat, fejlesztéseket, s ezáltal növekedést eredményez ezen ágazatban és ezeknél a szereplőknél. Ezt a hatást viszont mérsékli az a tény, hogy az alapanyagok tekintetében a gyártás és a feldolgozás (elég csak a téglára, mint a legfontosabb építőanyagra gondolnunk) jelentős energiaigénnyel jár. Márpedig az energiatermelő és szolgáltató ágazatban az előzőekben az építőiparra mondott jellemzők már nem igazak.

Sőt, inkább annak inverzei felelnek meg az igazságnak. Azaz ezen a területen alapvetően nagyvállalatok tevékenykednek, zömében külföldi tulajdonosi háttérrel. Ha komplex és reális véleményt akarunk alkotni, akkor nem feledkezhetünk meg a szinergikus és multiplikatív hatásokról sem. Ezt leginkább az ágazati kapcsolatok mérlegein keresztül lehet felmérni.<sup>16</sup> Azt a tendenciát is látni kell azonban, hogy az építőiparon belül az utóbbi néhány évben a külföldi szereplők erősödésének vagyunk tanúi.

Összefoglalóan megállapítandó ugyanakkor, hogy a fokozott kormányzati szerepvállalás egyrészt jelentősen növeli a vállalkozási formában épült házak arányát (a házi-lagos kivitelezés, az úgynevezett „kaláka”-munka az ezredforduló óta egyértelműen visszaszorulóban van – bár a legfrissebb, a vállalkozások kivitelezésben számított

<sup>15</sup> GKI Gazdaságkutató Rt. (2000) 68. o.

<sup>16</sup> Ehhez Sebestyén Tibor munkái adnak a leginkább segítséget. Lásd például: Sebestyén (2005).



résarányának csökkenését mutató 2007-es adatok ebben a kérdésben óvatosságra intenek), másrészt pedig az ágazat jellegzetessége miatt zömében a magyar tulajdonú és kisebb méretű cégeknek jelentett kitörési lehetőséget.

### 3. *Hatás a foglalkoztatottságra.*

Az építőipar a gazdaságban az egyik leginkább élőmunka-igényes tevékenységek közé tartozik. Ezért a lakásépítések számbeli gyarapodása természetesen többletfoglalkoztatással jár. A nemzetközi tapasztalatok szerint minden egyes új, az építőiparban létrehozott munkahely két új munkahelyet teremt más ágazatokban. Az sem kétséges, hogy az építőiparban létesülő plusz munkahelyek zöme a foglalkoztatási nehézségekkel leginkább érintett alacsonyabb képzettségű embereket aktivizálja.

A kutatók véleménye szerint „Az évi 10 ezer új lakás létrehozása a számításaink alapján mintegy 30 ezer, a beszállítóknál pedig 15 ezer, vagyis halmozottan körülbelül 44,7 ezer teljes munkaidejű foglalkoztatottnak ad munkát.”<sup>17</sup> A másik kutatóintézet is egyértelműen foglalkoztatás-bővüléssel számol (kicsit más feltételek mellett, de hasonló nagyságrendű – mintegy 54 ezer - új munkahely létrehozásával kalkulál), miközben azonban felhívja a figyelmet szürkegazdaság magas hazai résarányára is.

### 4. *Hatás az államháztartási egyensúlyra.*

Ez az összefüggés talán a legizgalmasabb és legvitatottabb kérdéskör a lakástámogatásokról szóló szakmai vitákban. Egyrészt megint csak nehéz kvantifikálni a közvetett hatásokat, másrészt – különösen egy hosszú távú támogatási elköteleződés esetén - fontos azt a szempontot is tudatosítani, hogy míg a bevételek néhány évre összpontosulnak, addig az állami kiadások – különösen a hiteltámogatások esetében - akár évtizedekre elnyúlóan kihathatnak. Ezért a tanulmányban csak rövidtávra vonatkozó egzaktabb megállapításokat lehet találni. Eközben ugyanakkor azt is fontos megemlíteni, hogy nincs ma a szakmában teljesen egybehangzó konszenzusos vélemény erről a kérdéstről.

A Gazdaságkutató Rt. megállapítása szerint „Több éven keresztül lakáscélra fordított 100 milliárdnyi költségvetési támogatás összességében a következő éves szintű bevételeket hozza a kifizető számára”.<sup>18</sup>

---

<sup>17</sup> Növekedéskutató Intézet (2004) 10. o.

<sup>18</sup> Gazdaságkutató Rt. (2003) 25. o.

2. táblázat

**Lakásberuházásokból származó államháztartási bevételek (millió forint)**

<b>Bevétel jogcíme</b>	<b>Bevétel összege</b>
178 milliárd forintnyi lakásberuházás ÁFA tartalma	35 510
Új foglalkoztatottak SZJA befizetése	18 288
Új foglalkoztatottak utáni TB járulék és egyéb befizetés	34 924
Nemzetgazdasági szinten jelentkező többlet iparüzési adó befizetés	5 542
Nemzetgazdasági szinten jelentkező többlet TÁNYA befizetés	4 035
Az új foglalkoztatottak közül a korábban munkanélküliek részére ki nem fizetett segély	1 942
A többletjövedelem generálta többletfogyasztás ÁFA tartalma	9 796
<b>Összesen</b>	<b>110 037</b>

Forrás: GKI Gazdaságkutató Rt. (2003.) 25. o.

A döntő kérdés itt is az, hogy a multiplikatív folyamatok hogyan hatnak, illetve hogy az arányaiban magas szürkegazdaság szerepe hogyan befolyásolja az állami bevételek alakulását. Az nem kérdés, hogy a jövedelemkiáramlás a forgalmi típusú adókat egyértelműen növeli, s ezzel javítja az államháztartási egyenleget. Az sem kérdés, hogy a lakásépítések konjunktúrája következtében az építőiparban nő a munkahelyek száma, s ezek után pedig több személyi jövedelemadó és társadalombiztosítási járulék folyik be, s valószínűleg kevesebb munkanélküli segély kifizetésére lesz majd a beavatkozást követően szükség.

Ám azt a kérdést, hogy ez pontosan mennyivel módosítja az államháztartási egyenleget, alapvetően az fogja eldönteni, hogy mekkora többletfoglalkoztatás jön létre, s ebből mennyi valósul meg legalisan. S szintén az adott helyzetben jellemző törvényesség érvényesülésének a kérdése, hogy vajon a vállalkozások mennyire fogják befizetni a megnövekedett jövedelmeik után az adót és a járulékos közterheket. De az is nagy dilemma, hogy a megnőtt bevételek és vállalkozói jövedelmek hogyan fognak lecsapódni beruházásokban, fejlesztésekben. Ez pedig az előbb már említett multiplikatív folyamatok erősségén és az ezáltal működő hatásláncolat hosszúságán múlik. Ennek mérésére – legalább ex post módon – folyamatosan nagy szükség lenne.

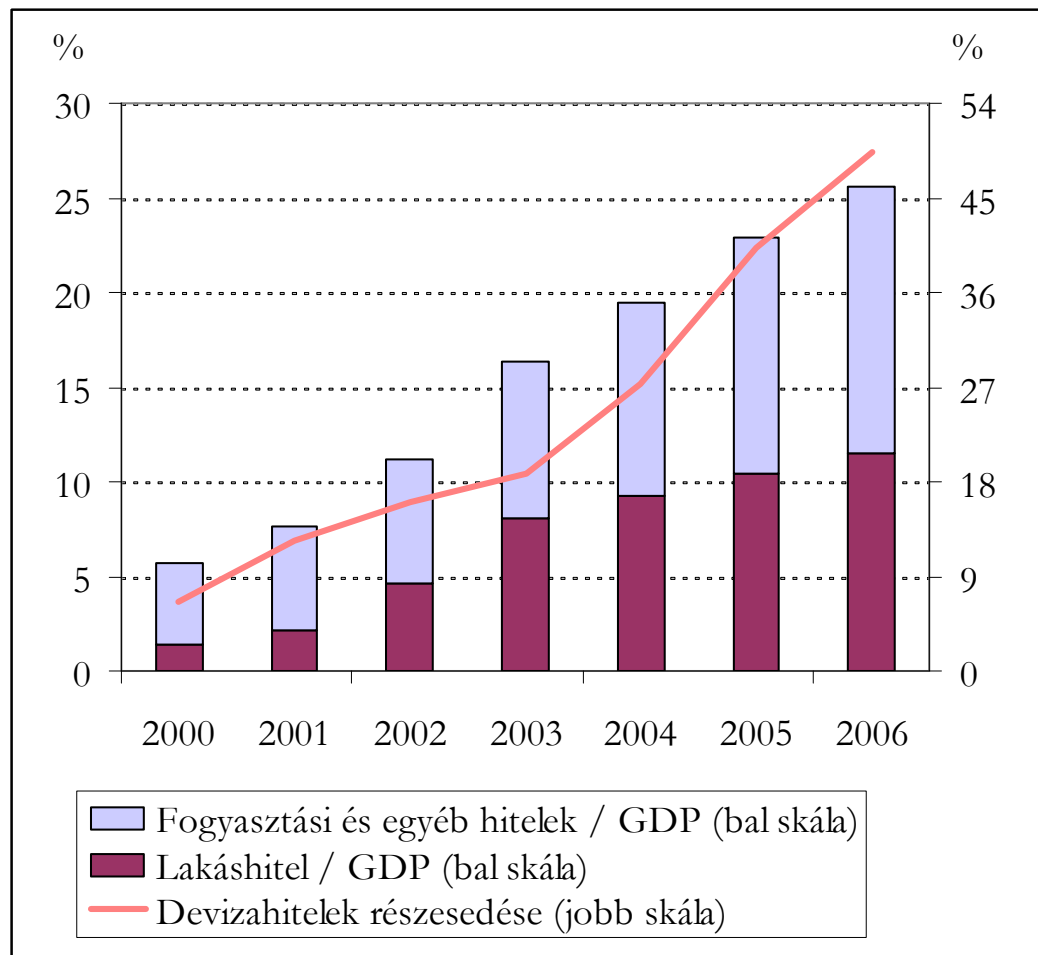
*5. Hatás a hitelállományra.*

Az egyik legizgalmasabb közgazdasági kérdés a hitelfelvételi kedv növekedésének megítélése, illetve a növekvő lakáskiadások hatása a háztartások megtakarításaira. A

monetáris politikával foglalkozók ezt a problémát szerepeltetik a lakástámogatások – különösen a lakáshitelek kamattámogatásának - az egyik leghangsúlyosabb kritikájaként. A dolgozatban a 3.4. fejezetben található 9. táblázat, illetve a soron következő 2. ábra szemléletesen mutatja ugyanakkor, hogy a 2000-ben megalkotott, és még ugyanebben az évben el is indított kamattámogatási rendszer eleinte tényleg jelentősen hozzájárult a lakossági hitelexpanzióhoz. Az alábbi ábrán mindez szemléletesen is látszik.

2. ábra

**Fogyasztási-, lakás- és devizahitelek a GDP százalékában ( 2000-2006.)**



Forrás: KSH, MNB.

Azonban - részben a más céllal felvett hitelek (a fogyasztási- és gépjárműhitelek) ezredfordulót követő expanziója részben pedig az azóta népszerűvé vált deviza alapú hitelek elmúlt évekbeli szárnyalása miatt - mára már az azóta eltelt időszak sta-

tisztikái ismeretében egyértelműen bebizonyosodott, hogy a hitelfelvételi kedv mégsem kötődik olyan szorosan a támogatott forintalapú lakáshitelek bevezetéséhez.<sup>19</sup> Mindezek miatt megalapozottan állítható, hogy a lakossági eladósodás sem magyarázható ezért kizárólag vagy akárcsak dominánsan is a kormány ezzel kapcsolatos akkori döntésével. (A nem lakáscélra felvett jelzáloghitelek utóbbi időkben történő rohamos terjedése azonban – s erre nem árt felhívni manapság a figyelmet - jelentős átrendeződést idézhet elő a közeljövőben a magántulajdonosi részarány vonatkozásában. Néhány év alatt a jelenlegi tendencia folytatódása esetén ugyanis komoly csökkenés következhet be a magántulajdonú lakások számát illetően, ami egyszerűs mind a bérlakások újbóli növekedésével is együtt járhat majd. Ez a jelenség akkor következhet be, ha a kölcsönfelvevő háztartások jelentős számban nem fogják tudni – akár a jövedelmeiknek a várakozásaikhoz képest alacsonyabb szintje miatt, akár a lakásfenntartási költségeknek az emelkedése következtében vagy mindkét okból kifolyóan – törleszteni tartozásaikat.)

A megtakarítások csökkenése is alapvetően ezzel a jelenséggel magyarázható. Nem mindegy ugyanis – már csak a gazdasági hatásai miatt sem -, hogy mire fordítódnak ezek a felvett lakossági hitelek. Korábban elhangzottak olyan vélemények is, hogy a lakáscélra felvett összegek egy része a 2001-2003-as expanzió időszakában fogyasztást, s nem pedig a beruházást szolgálta. Azonban az ezzel kapcsolatos vizsgálatok ezt az állítást utólag nem igazolták, illetve ennek részarányát nem tartották jelentős arányúnak, illetve nagyságrendűnek. Az elmúlt időszakban jelzálogra felvett deviza alapú hiteleknél ez a jelenség valószínűleg már sokkal erőteljesebben megfigyelhető lesz. Ennek a problémának az alapos kivizsgálására azonban nagyon nagy szükség lenne. Az ezredforduló környékén – amennyire kiolvasható ez a rendelkezésre álló adatokból - a támogatott forinthiteleknél még ez nem volt jellemző. Az viszont fontos leszögezni, hogy valaki bérbeadásra használta, azaz nem saját lakhatásra fordította a támogatott kölcsönét (ami szintén ismert, de nem jellemző, illetve ugyancsak nem tipikus jelenség volt) vagy pedig több lakás vásárlásánál is igénybe vette azt, annak közgazdaságilag – azaz a témánk szempontjából - nincs relevanciája.

---

<sup>19</sup> Ez az állítás kiolvasható a különböző hitelstatisztikákból, de tetten érhető a dolgozat 3.4-es fejezetében található 9. táblázatának tanulmányozásakor is.

## 6. *Hatás az import növekedésére.*

Ez kétféle módon valósulhat meg: az alapanyagok és lakásfelszerelések importtartalma révén és a gyártási folyamatok közismerten magas energiaköltségei miatt. A kérdésben talán a legcélravezetőbb ágazati kapcsolatok mérlegének eszközével történt vizsgálat alapján megállapítható, hogy a szakértői vizsgálat szerint „Az ágazat közvetlen importja 312 MdFt, a végső felhasználásra vetítve 18,5%. Így az építőipari ágazatnak a 2004. évre várható közvetlen külgazdasági egyenlege várhatóan -278 MdFt hiányt ad, ami végső felhasználásra vetítve -16,5%-ot jelent. Az építőiparban e -16,5% arányú közvetlen külgazdasági egyenleg értéke kisebb, mint a nemzetgazdasági külgazdasági mérleg -2,5 aránya (mindkettő százalékát a végső felhasználási célú kibocsátásra vetítettük). ...A fentiek az átlagos építőipari tevékenységre vonatkoznak...Az új otthonok importigénye nyilván jóval kisebb arányú.”<sup>20</sup> Ennek fényében leszűrhetjük, hogy bár a hatás jelentős, de más ágazati tevékenységekhez képest mégsem mondható kiemelkedőnek, vagy azoknál egyértelműen magasabbnak.

## 7. *Hatás a társadalmi felemelkedésre és mobilitásra, valamint a közhangulat javítására.*

A lakásépítési támogatások fokozzák a társadalmi mobilitást, s lehetőséget teremtenek a társadalmi felemelkedés elősegítésére is.<sup>21</sup> A gazdasági növekedés - különösen ha az alapvetően a multinacionális vállalatok exportnövekedéséből táplálkozik -, de még a reálbér-növekedés sem jelent feltétlenül olyan pozitív társadalmi hangulatot és légkört, mint az otthonteremtés területén elért jelentős fejlődés. Éppen ezen okból is van ennek a területnek kiemelt szerepe a politikában.

A társadalmi mobilitással kapcsolatos (kétségtelenül nagyon fontos és komplex) kérdéskörben pedig a következő rész ad majd fogódzókat. Azt azonban már most is láthatjuk, hogy a legtöbb esetben – s sajnos erre hazánkban az elmúlt két évtizedben is jócskán találunk példákat - elhanyagolt közgazdasági összefüggéseknek rendkívül nagy jelentősége van. Ezért a tapasztalatok fényében a jövőre nézve megfogalmazható egy olyan követelmény, hogy minden támogatásbeli változtatást meg kell, hogy előzzön egy átfogó és alapos helyzetelemzés és hatásvizsgálat. Ennek a hatásvizsgálatnak ráadásul ki

<sup>20</sup> Növekedéskutató Intézet (2004) 11-12. o.

<sup>21</sup> A következő alfejezetben tárgyalt filtráció jelensége éppen ezt a társadalmi felemelkedést mutatja be. Ennek működését lásd a Széchenyi-terv otthonteremtési programjának vonatkozásában a 10. táblázatban, mely a dolgozat 3.6. fejezetében található!

kell terjednie mind az ágazatközi relációk feltérképezésére, mind a közvetett folyamatok számbavételére. Ám egy igazán körültekintő és felelősségteljes elemzésnek nemcsak a gazdasági, hanem a társadalompolitikai és a szociális következményekkel is számolnia kell!

#### **1.4. DEMOGRÁFIA, MOBILITÁS, FILTRÁCIÓ**

A lakások forgalmára természetesen nagyon sok minden befolyással van. A családok aktuális jövedelmi helyzete, illetve várakozásai, a gazdaság konjunktúrája, az éppen létező állami lakáspiaci szabályok és támogatási formák, a demográfiai helyzet és annak változásai, de ide sorolhatók a kulturális és migrációs szokások is. Ez utóbbi tényezőnek a fontossága különösen a különböző civilizációk összehasonlításánál figyelhető jól meg. Szakemberek jelentős táborának véleménye szerint az Egyesült Államok versenyelőnyének, az elmúlt évtizedek látványos fejlődésének az egyik kulcsfontosságú eredője lakosságának erős mobilitási hajlandósága volt. Ebből a szempontból Magyarország még európai viszonylatban is rossz helyzetben van, hiszen míg a fejlettebb országokban egy emberöltő alatt átlagosan négyszer-hatszor költöznek az emberek, addig ez a mutató hazánkban két-háromszoros értéket mutat. Ennek a jelenségnek azonban valószínűleg mély történelmi gyökerei vannak. A feudalizmus „röghöz kötöttsége” máig hatóan befolyásolja, befolyásolhatja a magyar emberek életmódját, mobilitási hajlandóságát.<sup>22</sup>

Ez az alacsony mobilitás egyszerre több területen is „lecsapódik”. Romániával, Lengyelországgal és a nem uniós tagállam Albániával és Moldáviával ellentétben Magyarországról egyelőre nem indult el jelentős munkaerő-kiáramlás más országokba. (Az utóbbi két országban a munkaképes lakosság harmada-ötöde külföldön dolgozik, s lényegében jelentős mértékben ez biztosítja a hazai lakosság megélhetését is. Nagy kérdés, hogy ez az életforma a jövőben ezekben az országokban tartósabban megmarad, vagy pedig milliók változtatnak majd Európán belül állandó otthonot a munkahely és a jobb megélhetés érdekében.)

Nem jelentős mindmáig a költözések aránya nem csak Magyarországról külföldre, de Magyarországon belül sem. Pedig az életszínvonalbeli különbségek miatt ez a népeségmozgás akár indokolt is lehetne. Sőt akár tömeges vándorlás is előfordulhatna az

---

<sup>22</sup> Ennek a kérdésnek a beható tanulmányozása hasznos tapasztalatokkal szolgálhatna a lakáspolitikában is.

ország keleti, lényegesen fejletlenebb régióiból a fejlettebb nyugati régiókba. A regionális fejlettségbeli különbségek ugyanis jelentősek hazánkban, ráadásul a rendszerváltás óta még komolyan növekedtek is. (Ezt bizonyítja az az adat is, hogy a legfejlettebb megye a legszegényebb megyéhez képest négyszer magasabb egy főre jutó GDP-t produkált a legutóbbi KSH-felmérés szerint. Egy évtizede még csak háromszoros volt a különbség!<sup>23</sup>)

A magyarországi alacsony mobilitási hajlandóság abban a jellegzetességben is megnyilvánul, hogy ha már költöznek is a családok, akkor igen nagy számban az addigi lakókörnyezetük közelében szeretnének maradni. Ennek alapvetően az lehet az oka, hogy az országon belül nagyon nagyok az ingatlanár-különbségek, s így az elmaradott régiókból és településekről költöző családok az eladott lakásukért vagy házukért nem tudnak még hozzávetőlegesen sem hasonló ingatlant vásárolni egy fejlettebb régióban. Emellett még az a helyzet is sújtja őket, hogy többnyire nincsenek szabad pénzeszközeik sem, ezért már maga a költözés finanszírozása is sokszor nehézségekbe ütközik.

Ezt az állítást az bizonyítja, hogy „A költözést tervezők többsége (54%) az adott településen maradna. ...csak az agglomerációkon kívül eső településeken élők maradnának helyben alacsonyabb arányban (37%). Itt az elköltözők közül a legtöbben (26%) a közeli városba mennének. Csak ezeken a településeken számottevő azok hányada (9%), akik kifejezetten a munkavállalás érdekében változtatnának lakóhelyet, ez a szándék egyébként jóval ritkább.”<sup>24</sup>

A lakás, mint a család legfontosabb élettere rendkívüli jelentőséggel bír. Ma a globalizáció korában a lakáshelyzet megítélésénél jó néhány nagyon fontos folyamatra fel kell figyelni. Ezek a tendenciák vázlatosan - és nem teljes körűen - a következők:

- felbomlanak az együtt élő többgenerációs nagycsaládok;
- csökken a gyermekek száma;
- nő a válások száma, s ugyanakkor pedig egyre terjed az élettársi kapcsolatban és az egyneműek közös háztartásban élése;
- megugrott a középkorú férfiak mortalitása, s ennek következtében nőtt az özvegyasszonyok aránya;
- manapság egyre később akarnak vagy tudnak elköltözni otthonról a fiatalok, s ezért jelentősen emelkedett (mintegy három évvel alig harminc év alatt a KSH adatai alapján) az átlagos életkor, amikor ez bekövetkezik;

---

<sup>23</sup> Lásd erről bővebben Mádi L. (2006d), Mádi L. (2007a) és Mádi L. (2007b).

<sup>24</sup> KSH (2005) 39. o.

- a nők egyre idősebb életkorban vállalkoznak az első gyermek szülésére.

Ezek a társadalmi változások mind-mind jelentős hatást gyakorolnak a lakáspiaci igényekre, de az anyagi feltételek vonatkozásában is alapvető jelentőséggel bírnak. Különösen a válások számának növekedése, a gyerekszám csökkenése és a szingli életmód elterjedése hat a lakások számának növekedése irányába – miközben ezzel ellentétes folyamat figyelhető meg a fiataloknak a szüleiktől való elköltözésének késlekedésében. Ezek a folyamatok összességében a lakásméretet csökkenését ösztönzi. A háztartási jövedelem nagysága és a kisebb család – ezek a tényezők azok, amelyek az ezredforduló időszakában is jelentős hatást gyakoroltak a lakáspiacra.

Az előbb említett társadalmi és demográfiai változások befolyásolják a településszerkezetet, s többnyire növelik a mobilitási szándékot is. Még akkor is igaz ez az állítás, ha a magyar társadalom eddig közismert volt az alacsony mobilitási hajlamáról. Nem szabad elfelejtkeznünk azonban arról a folyamatról sem, hogy a társadalom elmúlt időszakbeli szociális polarizálódása végül is sok esetben gettósodáshoz, szegregációhoz, s így az elköltözés reménytelenségéhez vezetett.

A mobilitási szokásoknak az úgynevezett „filtráció” szempontjából is nagy jelentősége van. A filtráció azt jelenti, hogy a társadalomban kialakulhatnak olyan láncolatok, amelyet egy jobban szituált család elköltözése indíthat el. Ez a döntés ugyanis azt eredményezheti, hogy a család „helyébe”, azaz az addigi otthonába egy nála egy kicsit alacsonyabb státuszú család költözhet, amely családnak ez a váltás viszont előrelépést jelent a lakáskörülményeik tekintetében. A költöző családnak is megürül azonban ezzel a költözéssel a lakása, így a jelenség többszöri megismétlődésével egy láncreakció alakulhat ki.

A lakáspiaci mobilitás szempontjából fontos a lánc hosszúsága, s az a körülmény is, hogy a költözések konkrétan milyen felújításokhoz vezetnek a használt lakásvásárlási tranzakciókat követően. (Ehhez hasonló „láncreakciós” jelenség történt a „szocpol”-támogatások esetén legutóbb a kilencvenes évek közepén, amikor nemcsak az új lakásba költözők, hanem az ezzel az adásvétellel elindított láncolat tagjai is igénybe vehették a lakásvásárlásaiknál az állami támogatást. Ez a helyzet azonban igen sok esetben a visszaélések melegágyának bizonyult.)

Természetesen a kulturális sajátosságok és a társadalmi változások mellett nagyon fontos adottság az, hogy egy országban milyen pénzügyi terhei, esetleg adminisztrációs



kötelezettségei vannak a lakcímváltozásnak, a lakáscseréknek. Ha csak az illetékterheket tekintjük (a vagyonátruházási illeték a kilencvenes évek óta, 1994-től napjainkig 4 millióig 2%, míg ezen érték fölött pedig 6%), akkor azt láthatjuk, hogy arányaiban drámai a növekedés. Akkor ugyanis, amikor bő tíz éve egy átlagos lakás mintegy 6 millióba került, akkor ez illetékbefizetési kötelezettség vonatkozásában 80 és 120, összesen tehát 200 ezer forintot jelentett. Ma egy átlagosnak mondható 15 milliós lakásnál ez az illetékterh 80 és 660, azaz összesen 740 ezer forinttal egyenértékű. A kilencvenes évek közepén így a teher százalékosan három százalékot alig meghaladó befizetéssel járt. Ma ez az arány az öt százalékhoz közelít! Persze ez akkor igaz, ha a „vásárlónk” nem élt, vagy nem tudott élni semmilyen kedvezménnyel.

Magyarországon már régóta kiterjedt és alapos kutatás folyik – elsősorban Hegedüs József és Tosics Iván jóvoltából – a mobilitás és a filtráció működéséről és jellegzetességeiről. Az egyedi empirikus vizsgálatok mellett a Központi Statisztikai Hivatal átfogó felmérései és a kilencvenes években rendszeresen folytatott háztartáspanel-vizsgálatok adnak támpontot ennek a jelenségnek a megértéséhez. A kutatások megállapították, hogy például „A községekben a háztartások 75 százalékának egy lakása volt egész életük folyamán és körülbelül 20 százaléka mozgott a piacon. Általában nagyon kicsi annak a valószínűsége, hogy aki belépett a családiházaspiacon, később mozogni fog. A városi családiházaspiacon sokkal heterogénabb, ott nagyobb a valószínűsége a továbbmozdulásnak.”<sup>25</sup>

A mindenkori kormányzati lakáspolitikai egyik leg súlyosabb és legizgalmasabb kérdése ezért az, hogy az állam a megvalósítani vélt szociális céljait csak közvetlenül, a rászorulóknak juttatott támogatások révén tudja csak elérni, vagy pedig a társadalom viszonylag jobb módú családjainak lakásszerzési támogatásai révén, ezen intézkedések közvetett hatásaként is el tud vajon jutni a szegények lakhatási gondjainak kezeléséhez, esetleg enyhítéséhez.

Természetesen nagyon fontos szerepe van ebben a kérdésben a helyi önkormányzatoknak, hiszen a saját településeiken a rászorultság megállapításához szükséges szociális térképekkel ők rendelkeznek. Ezért valószínűleg ők tudják csak megfelelő célzottsággal érvényre juttatni a szociális igazságosság szempontját a lakáspolitikai döntésekben. Ennek a fontos kérdésnek az éppen aktuális megválaszolásához friss és átfogó vizsgálatok kellenének. Ráadásul ezeknek a vizsgálatoknak az ország legfontosabb térségeire és településeire is meg kellene történnie ahhoz, hogy országosan átfogó képünk legyen.

---

<sup>25</sup> Hegedüs J. (2001) 942. o.

Sajnos azonban, hogy ezekre a vizsgálatokra az utóbbi időben egyre kevesebb figyelem és pénz fordítódott.

## 2. AZ EZREDFORDULÓ OTTHONTEREMTÉSI PROGRAMJÁNAK TÖRTÉNETI ELŐZMÉNYEI ÉS AZ AZOKBÓL LEVONHATÓ TANULSÁGOK

Bármennyire is fontosnak és vizsgálándónak lehet ítélni az ezredforduló otthonteremtési lépéseit, azonban mégsem tekinthetünk el a történeti előzmények vizsgálatától. Annál is inkább így van ez, mert a lakáspiaci problémák és adottságok jelentősen determinálták a meghozandó intézkedéseket, s így a polgári otthonteremtési modell megszületését is. Még ha létezik is cezúra a lakáspolitikai történetében a program meghirdetésének időpontjában, s bármennyire is új a Széchenyi-tervbe illeszkedő otthonteremtési rendszer (elindul egy addig nem ismert, illetve nem alkalmazott kamattámogatásos rendszer, s jelentős változás történik a bérlakás-ügyben is), azonban az előzmények ismerete nélkül mégsem lenne érthető az ezredforduló történéseinek vizsgálata.

A tanulmány időben a nyolcvanas évekig megy vissza. Azért addig, mert a szocializmus öröksége mindmáig domináns a lakáspiaci jellemzői tekintetében. Ugyanakkor nem cél a másik végletbe sem kerülni, s ezért a dolgozat nem akar elveszni a korábbi időszak történéseinek vizsgálatában sem. Az örökség áttekintése különösen a házgyári technológiával épült, mintegy 800 ezer ingatlan miatt megkerülhetetlen. Fontos ez a visszapillantás ugyanakkor az akkor létesült családi házak szempontjából, s a minőségi és felújítási igények miatt is. Méretében, elhelyezkedésében, komfortosságában, valamint hő- és hangszigetelési adottságaiban az akkori építkezésekre rányomta a bélyegét a tervgazdaság, az állami építőipari vállalatok és a családok „beruházás-éhsége”, s „puha költségvetési korlátja”.<sup>26</sup>

A dolgozat külön alfejezetet szán az 1998-ig terjedő szűk évtizednek. Kiemelten vizsgálja a kilencvenes években történt lakáshitel-állomány felszámolást és a vizsgált időszak végével lényegében lezárult bérlakás privatizációt is. A tanulmány egyik kiemelt hipotézise az az állítás, hogy ez a két jelentős lakáspiaci lépés – a bérlakás privatizáció és a lakáshitel-állomány radikális csökkenését lehetővé tevő központi intézkedés – óriási determinációt okozott a későbbi kormányok lakáspolitikai lehetőségeinél, illetve kényszereinél. Egyszerre szűkítette és bővítette a lakáspolitikai mozgásterét és eszköztárát. Lehetőséget teremtett azzal, hogy a családokat tehermentesítette, s ezzel a későbbiekben hitelképesebbé is tette. Egyúttal azonban a felújítások tömeges és sürgető igénye (különösen a házgyári technoló-

---

<sup>26</sup> Lásd erről bővebben Kornai J. (1980).

giával megépített lakások esetében) és a lakásfenntartás költségeinek emelkedése miatt komoly állami beavatkozást is indukált.

Említést kell tenni még azokról a fontos lépésekről, amelyek a Horn-kormány (1994-1998) idején születtek. (A jelzáloghitelezés intézményi és jogi feltételeinek megteremtése, a lakás takarékpénztárak működésének elindítása, stb.) Nem feledkezhetünk meg azonban a gazdaságpolitikai feltételek kedvező fordulatáról sem: az infláció 1996-tól kezdődő csökkenéséről, a reálbérek elkezdődő emelkedéséről, s a gazdasági növekedés 1997-től meglévő tartósan magas szintjéről.

A fejezetben két további hipotézist tesztelése is megtörténik. Az egyik feltételezés arról szól, hogy a bérlakás-privatizáció – bár kényszerűségét és elvi irányát nem kifogásolhatjuk – rendkívül súlyos igazságtalanságokkal járt. Tipikus „problem shift” megoldásnak tekinthető, amelynek az volt a lényege, hogy a felduzzadt és az államnak finanszírozhatatlanná vált felújítási kötelezettségeket az önkormányzatokon keresztül az addigi bérlőkre toltá át. Ráadásul az új tulajdonosok egy jelentős része ezt követően jövedelmi viszonyai miatt képtelen volt a szükséges felújítások elvégzésére. A második hipotézis – amely nem kis részben az elsőből fakad – azt tartalmazza, hogy a bérlakás-privatizációban magántulajdonba kerülő lakásoknál és a kilencvenes évek elején történt kamatátrendezés miatt súlyos lakáspiaci gondok és feszültségek keletkeztek. Ez akkor következett be, amikor az infláció és a piaci kamatok drámai emelkedése következtében az állam egyoldalú szerződésmódosítással felmondta a szocializmusból megmaradt fix és alacsony kamatozású lakáshiteleket. Emiatt ugrásszerűen megnöttek a fizetendő kamatterhek, s a kölcsönök jó részét pedig a relatíve „tehetősebbek” visszafizették. A tömegében lakástulajdonossá (és sok esetben munkanélkülivé) váló emberek jövedelemviszonyai azonban nem tették lehetővé, hogy igazi tulajdonosként hosszú távon is gondos gazdáivá váljanak a házaiknak vagy lakásaiknak. Így azonban ez a tömeges tranzakció a korábbról ismert „röghöz kötés” egy újfajta, modern formájának bizonyult a későbbiekben.

A problémák kezelésére születtek az elmúlt időszakban – elsősorban az ezredforduló tájékán, de mindmáig kiterjedően – válaszok, ám ezek csak részleges és nem kielégítő megoldások voltak. Tömegében, az érintettek számát tekintve a legjelentősebbnek az úgynevezett panelrekonstrukciós program tekinthető. Nem feledkezhetünk meg azonban az energiatakarékossági programokról, a bérlakások számának növelésére elindított különféle kezdeményezésekről (a Széchenyi-terves bérlakás-építési projektről, a vállalkozási formában történő bérlakás-építések ösztönzésére tett lépésekről, s a Fészekrakó-programban meghir-

detett lakbér-támogatási programokról) és a közműdíjak fizetési díjainak konszolidálását megcélzó kormányzati intézkedésekről sem.

Ezek a problémák viszont – ha méltányosan járunk el - nem írhatók csupán az elmúlt két évtized - esetlegesen hibás - lakáspolitikai döntéseinek számlájára. Nem feledkezhetünk meg arról a tényről, hogy a lakás piac szempontjából alapvető jelentőségűek és hatásúak voltak ugyanis a vizsgált időszakban történt gazdasági változások. Az egyre erősödő globalizáció kihívásai pedig szintén nem elhanyagolható hatással jártak nemcsak a társadalmi átalakulásra, hanem a lakás piac helyzetére is.

## **2.1. LAKÁSPIACI ELŐTÖRTÉNET: ADOTTSÁGOK ÉS DETERMINÁCIÓK A RENDSZERVÁLTÁS ELŐTTI IDŐKBŐL**

Akár csak az élet más területein, a lakás piaci helyzet vonatkozásában is igaz az az állítás, hogy a szocializmus működése rányomta bélyegét a rendszer bukását követő időszak történéseire és lehetőségeire. Azzal a kiegészítéssel, hogy a lakások speciális jellegzetességéből fakadóan – mely abból adódik, hogy ezek a javak átlagosan 50-100 éves (jól megépített tégl- és kőházaknál akár még ennél is lényegesen hosszabb) élettartammal bírnak – a tervutasításos gazdálkodás működése sokkal nagyobb mértékű, időben pedig hosszabb ideig ható következménnyel járt a rendszerváltást követő időszak eseményeire.

A pozitívumokat az a statisztika mutatja meg a legjobban, hogy „1980-ban a háztartások 32, 1984-ben 31, 1990-ben pedig 17%-a élt zsúfolt, szerény normáknak sem megfelelő lakásban. Ez azt jelenti, hogy a 80-as évtizedben a norma alatti lakásokban élő háztartások száma 1,2 millióról az évtized közepéig 680 ezerre, végéig pedig felére, 660 ezerre esett vissza. E 660 ezer háztartás közül csaknem 410 ezer komfort nélküli vagy félkomfortos lakásban élt.”<sup>27</sup> Ezek az adatok azonban nem konzisztensek, annak ellenére sem, hogy a tanulmány a Horn-kormány (1994-1998) által meghirdetett lakásépítés és felújítás finanszírozásának fejlesztési koncepcióját alapozta meg. A két adatsor ugyanis matematikailag nem illeszkedik pontosan egymáshoz, nincs összhangban. Azt az állítást ugyanakkor, hogy a nyolcvanas években a lakásberuházások jelentősen javították a lakások minőségét, nem tagadjuk.

---

<sup>27</sup> A Magyar Köztársaság Kormánya: Tanulmány a lakásépítés és felújítás finanszírozásának fejlesztéséről. Pénzügyi Szemle (1996) 753. o.

A szocialista iparosítási politika munkaerő-feltételeinek biztosítására nagyfokú állami lakásépítések kezdődtek. Az ötvenes-hatvanas években először még téglá építőanyaggal és három-négyszintes társasházak építésével kezdődött az építkezési hullám, majd ezt követően elindult a panelkorszak. Az állam a mai szemmel nézve ugyan alacsony minőséget mutató, de tömegtermelésre alkalmas lakótelep-építéssel és házgyári technológiával azonban egyszerre tett jót és rosszat. Jót azért, mert a falvakból beáramló, illetve a városokban lakó szintén százezres nagyságrendű, nem megfelelő komfortfokozatú lakásban élőknek tudott ilyen módon gyorsan állami beruházási programok révén lakhatást biztosítani. Ezzel a megoldással ugyanis nemcsak a lakásviszonyaikon javított jelentősen, de a városi – zömében ipari – munkaerőigényeknek is megfelelt, s egyúttal „megspórolta” ezáltal a dolgozók munkába járási költségeinek jelentős részét.

Ennek az intézkedés-sorozatnak természetesen voltak politikai-ideológiai gyökerei is.<sup>28</sup> A tudatos és központosított cselekvési program azért is fogalmazódhatott meg, mert az alkalmazott módszerrel, a falusi lakosság tömeges városokba telepítésével ugyanis lényegében „gyökérteleníteni” lehetett a szocializmus szempontjából politikailag megbízhatatlannak számító paraszti tömegeket. Ideológiailag fontos cél lehetett az is, hogy így rövid idő alatt munkásokká, a rendszer fő támaszának számító ipari munkaerővé lehetett így módon tenni ezeket az embereket.

Más oldalról azonban nem feledkezhetünk meg arról a következményről sem, hogy ez az építkezési módszer örökül hagyott maga után mintegy nyolcszázezer iparosított technológiával épült, a XXI. század követelményei szempontjából hő- és hangszigetelésben már elavult, elhelyezkedésében, a lakótelepek kapcsolódó létesítményei vonatkozásában pedig szegényes lakástömeget. Ugyanaz a program, amely a hatvanas-hetvenes és még a nyolcvanas években is a mobilitás és a felemelkedés mozgatórugójaként működött, az a program ma már a szegregáció és a lecsúszás komoly esélyét vetíti előre. Azonban a mai panelfelújítási program is felvet hasonló gondokat: a felújítások konzerválnak, konzerválhatnak egyfajta állapotot, amely esetleg a későbbiekben akadálya lehet bontásoknak vagy átfogó városrendezési döntéseknek is. (Egy állományában kisebb, modernebb és értékesebb panelállomány megtartása mellett nyomós érvek szólhatnak.)

Ez a lakótelepi rendszer nemcsak technológiájában – hiszen a panellakások tekintetében is az akkori modernnek számító nyugati megoldások a szakemberek egy része szerint össze-

---

<sup>28</sup> Ha méltányosak akarunk lenni, akkor kijelenthetjük, hogy a folyamat spontán módon is elindult volna, csak valószínűleg nem ilyen gyorsan, s nem pontosan ugyanolyan módon játszódott volna le. A falusi munkaerő tömeges „felszabadításában” az erőltetett téveszesítés is jelentős szerepet játszott.

hasonlíthatatlanul kedvezőbb tulajdonságokkal rendelkeztek -, hanem más vonatkozásban is egyfajta időzített bombának bizonyult az ezredforduló időszakára. A szocializmus sajátosságainak megfelelően ugyanis a tervezés és a kivitelezés is alapvetően a mennyiségi elvárásokat, a tervszámok minőségi követelményeket figyelmen kívül hagyó teljesítését szolgálta. Ez magyarul annyit jelent, hogy kicsi, zömében rossz beosztású, s ezért a valódi családi életre nem igazán alkalmas lakások születtek a szocializmus tömeges építéseket produkáló időszakában. Tipikus a kisméretű konyha, mely a ritkán főző, főállásban dolgozó nőt feltételez, illetve ebbe az irányba ösztönöz is. Ráadásul általában gyenge anyagokból és gyatra összeillesztéssel, s néha pedig nem megfelelő infrastrukturális környezettel készültek el ekkor százezer számra a lakások.

Ezzel a városi tömeges építési móddal sok szempontból ellentétesen a falvakban az emberek önerőből, általában kalákában - tehát a rokonok és az ismerősök hathatós segítségével - a családok méretéhez képest viszonylag nagyméretű lakásokat építettek. Az állami részről különböző támogatási lehetőségek segítségével ezeket az építkezéseket is ösztönözték, még ha a támogatások mértéke nem is érte el az állami bérlakásépítésekénél tapasztaltakat. (A kedvezményes kamatozású hitelek az ő számukra is rendelkezésre álltak, mint ahogy a szociálpolitikai kedvezmény is elérhető volt számukra.) Ez a kettősség – a városokban kisebb lakások épültek, a falvakban viszont relatíve nagyobbak – érdekes helyzetet eredményezett. Az előbbi jelenségnek már láttuk korábban a magyarázatát. De vajon miért épültek a falvakban nagyobbak?

A viszonylag nagy méret a magán kezdeményezésre épült házaknál alapvetően négy tényező együttes hatása miatt jött létre. Egyrészt az emberek a hiánygazdaság jellemzői miatt a pénzüket jobb híján a lakásukba fektették.<sup>29</sup> Másrészt a támogatott és bőségben rendelkezésre álló energiaforrások miatt a lakásfenntartás költségei még a nyolcvanas években sem voltak olyan elviselhetetlenek, ezért lényegében nem is korlátozták érdemlegesen az épülő családi házak méretét. Harmadrészt megemlíthető az a sajátosság is, hogy az addig tipikusnak mondható falusi többgenerációs együttélésből kiindulva sok szülő még abban a reményben fogott hozzá a házépítéshez- vagy bővítéshez, hogy a gyermekek és az unokák is ugyanabban a lakásban fogják majd leélni az életüket. (Mint ahogy az hazánkban évszázadokon keresztül történt.) Negyedrészt a falvakban a telkek, kertek mérete (amely abból a

---

<sup>29</sup> Témánk szempontjából mellékesen, de érdekességként megemlíthető, hogy talán ugyanezen ok miatt voltak a falusi temetőekben jelentős számban fellelhetők nagyon drága sírkövek, melyek ugyanennek az időszaknak a szimbólumai.

körülményből táplálkozott, hogy az ingatlanárak itt logikusan alacsonyabbak voltak) is megengedte a tágas házak építését.

Ezeknek a történéseknek természetesen máig ható kisugárzása van, hiszen jelenleg azért is nagyon kevésbé tükrözi a lakáshelyzet a tulajdonosok valós igényeit, szükségleteit és jövedelmi viszonyait, mert a lakáspiacon nagyon torz és pazarló struktúrát örököltünk a szocializmus időszakából. (Amelyet még ráadásul tetézett az a probléma is, hogy a kilencvenes évek elején a politikusok és a közvélemény-formálók jószereivel szinte belekényszerítették a falusi embereket a vezetékes gázfűtésbe. Ám az árak mai drasztikus emelkedésével ennek a „csábításnak” nagyon súlyos szociális következményei lettek.)

A szakemberek által „lakástúlfogyasztásnak” nevezett jelenség ráadásul a szocializmus hiánygazdaságának nem egyedüli és speciális, hanem sokkal inkább a rendszerbe kódolt sajátossága volt. Ezért nem csak a falusi sírkövekre vagy a községek nagyméretű házaira, hanem a lakásépítés- és gazdálkodás minden területére jellemző volt a túlvállalás. Az emberek és a vállalatok a hiánygazdaság miatt egyaránt nem tudták értelmesen elkölteni a pénzüket, s ezért sokszor a presztízisberuházások mellett döntöttek. Mind az építésügyi beruházásoknál, mind az évente épített lakások száma tekintetében a hetvenes-nyolcvanas években az ország valós anyagi helyzeténél sokkal magasabb és „kedvezőbb” értékeket találunk. Ebben a megvilágításban viszont törvényszerű az is, hogy a későbbiekben elemzett kilencvenes évek visszafogott lakásépítései nem kis részben egy mesterségesen felpumpált és túlhajtott lakásépítési ciklus következményei voltak.

Ha teljessé szeretnénk tenni a képet, akkor nem szabad megfeledkeznünk arról a szintén a szocializmusban gyökerező sajátosságról sem, hogy a nagy tradíciójú városok polgári városközpontjait különösen elhanyagolták, s az ott lévő lakásokat hagyták leromlani. Ugyanis nemcsak a minőségének a megteremtése, hanem annak a megőrzése sem szerepelt a rendszer céljai között. Szintén a mechanizmusba kódolt jellegzetesség volt, hogy az akkori lakásgazdálkodás szinte kizárólagosan az újlakás-átadásokra, az ezen a területen megfogalmazott tervszámok teljesítésére koncentrált.

Szintén jellemző karakterisztikája volt a rendszerváltást megelőző időszaknak a lakáshitelek rendkívül erőteljes expanziója, amely jelenség leginkább a nyolcvanas években – amikor már az állami bérlakásépítés valamelyest visszaszorulóban volt – teljesedett ki. A mai statisztikákat ismerve sokkolónak tűnik azt az adatot olvasni, hogy „A költségvetés lakás-célú kiadásai 1989-ben elérték az összes költségvetési kiadások 17,3%-át...!”<sup>30</sup> Az ebből az adottságból származó determináció érzékeltetésére szolgáljon az alábbi figyelemre méltó

---

<sup>30</sup> Csomós (2006) 112. o.



tó statisztika: „A 90-es évtized számára súlyos örökséget jelentett, hogy 1989-ben a lakás-célú költségvetési támogatások 64%-a a korábbi években lakáshoz juttatottakat segítette a régi hitelek támogatásán keresztül, és csak 20-25% jutott a lakáshoz jutók támogatására.”.

31

Az állami lakástámogatásokkal tehát két alapvető probléma is volt. Egyrészt, hogy az állam túlvállalta magát, s ez hosszú távon fenntarthatatlannak bizonyult. Másrészt pedig, hogy ezen a nagy összegen belül – az állami támogatásban - arányaiban túl nagy volt a korábbi döntésekből származó elkötelezettség.

Van azonban egy nagyon érdekes párhuzam az akkori helyzet és a mai valóság között. Ez a párhuzam pedig nem más, mint a nagy (talán ki lehet jelteni, hogy túlzott) lakás-hitelállomány megléte. Ám ellentétben az akkori helyzettel ma nincs olyan lehetőség, amely alkotmányosan is elfogadható megoldást nyújt a túlzott eladósodottságra. A determináció akkora, hogy sok szakember szerint valójában ellehetetleníti a 2010-ig terjedő szakaszban az új lakástámogatási eszközök bevezetését. Ez szerintük csak akkor lenne megvalósítható, ha gazdaság rövid távon látványosan magához térne, vagy pedig egy új, húzóágazatokat is felvállaló gazdaságpolitika valósulna meg.<sup>32</sup>

Mindezekből az adatokból jól megállapítható, hogy a rendszerváltás időszakához az ország a lakáspolitikai tekintetében is kivértett, tartalékok nélküli állapotban érkezett. Összegzőként érzékelhető, hogy a szocialista lakásgazdálkodás a kilencvenes évekre elért teljesítő-képességeinek határára. Ráadásul az államháztartás pénzügyi csődhelyzete mellett a családok is nehéz helyzetben voltak: a szocializmus mesterségesen nyomott béreivel, fenyegető munkanélküliséggel, növekvő lakásrezszi gondokkal. Eközben az addig gondoskodónak hitt állam nemhogy segíteni nem tudott és nem is akart, hanem még „rátett egy lapáttal”. Kihát-rált az építési támogatásból, s az addig zömében állami tulajdonú lakások privatizálásával azok felújítására is nemet mondott. De ez már egy másik történet – a kilencvenes évek idő-szaka, amelyet a most következő fejezetben tárgyalunk.

---

<sup>31</sup> Csomós (2006) 112. o.

<sup>32</sup> Ehhez azonban a jelen időszakban – 2007-2008-ban - nincsenek meg a tartalékok, s a kritikus államháztar-tási helyzet jelenleg párosul az ország bizalmi tőkéjének nagyon komoly tönkretételével.

## 2.2. A KILENCVENES ÉVEK LAKÁSPIACI HELYZETE ÉS LAKÁSPOLITIKÁJA

Egyetértve más szerzők korszakolásával<sup>33</sup>, a lakáspolitikai és a lakáspiaci kilencvenes évekbeli történéseit két szakaszba sorolom. Az első időszak a rendszerváltást követő néhány év, amely egyfajta transzformációs időszaknak fogható fel. Megszűntek a szocializmusra jellemző működési módok, leállt a jószerivel már a nyolcvanas évek végén is alig működő állami lakásépítés, s véget ért a tanácsok szinte korlátlan lakáselosztó (amelyek addig természetesen bérlakások voltak) tevékenysége. A két legnagyobb horderejű változás azonban mégsem ez a két fejlemény, hanem az állami bérlakások privatizációja és a felgyülemlett óriási OTP lakáshitel-állomány szanálása volt. Ez a két döntés hozta ugyanis alapjaiban létre az azóta is jellemző lakástulajdoni struktúrát.

A bérlakás szektor privatizációjának leírásáról a leglakonikusabb és legérzékletesebb vélemény a következő volt. „A cselekvés kényszerében lévő MDF kormány akkor az állami tulajdonban lévő, több százmilliárd forintos felújítási elmaradással terhelt, s a ráfordítási szükségletekhez képest rendkívül alacsony fizetőképességű háztartások által lakott bérlakás-állomány problémacsomagját a tulajdon „átírásával” másik térfelre, az önkormányzatokhoz toltta át. Az önkormányzatok pedig – a patt helyzet megoldásához szükséges eszközrendszer teljes hiányában – a „ketyegő csomagot” többnyire továbbpasszolták a bérlők téréfelére. A bérlők többsége pedig „előre menekülve” lakástulajdonossá vált. Így a bérlakás-állomány mintegy 5%-os arányával európai s hazai viszonylatban egyaránt történelmi mélypontra zuhant vissza.”<sup>34</sup>

A problémát még súlyosbította az a helyzet, hogy az értékesítést megelőzően a bérlakások lakóit nem informálták teljes körűen a lakásaik és a lakótömbjeik műszaki állapotáról. Így azt sem tudhatták, hogy az elkövetkező időintervallumokban milyen felújítási igényekkel és költségekkel kell majd számolniuk a lakásuk megvételét követően. A tranzakciók futószalagon, tömegesítve és kampányszerűen zajlottak. A tehetősebb és mobilabb lakók és az eladástól népszerűséget remélő helyi politikusok egyaránt kezdeményező szerepet játszottak szerte az országban a tranzakciók minél kiterjedtebb és ütemesebb lebonyolításában.

A tulajdonosi szerep jogossága tekintetében azonban az előbbi véleménytől különböző következtetésre is lehetne jutni. Hiszen eltérően a termelő vagyontól, itt az állami tulajdon

---

<sup>33</sup> Lásd például Hegedűs Józsefnek az Esély című folyóirat 2006/5-ös számában megjelent írását!

<sup>34</sup> Ernszt G. (2001) 16. o.

közvetlenül azoknak a kezébe került, akik azt valójában is használták. Nagyon sok családnak a szocializmusban végzett munkájáért a bérén kívül lényegében ez a lakásprivatizáció volt ugyanis az egyetlen „fizetség”<sup>35</sup>.

Természetesen az igazságosság szempontjából - az előző megjegyzést némileg árnyalva - is lehetne ezt a lakásprivatizációt meghozó döntést vitatni, hiszen a régi rendszer hasznélvezői közül sokan általában jóval az indokoltnál nagyobb, értékesebb és kevesebb felújítást igénylő ingatlanokhoz jutottak ily módon hozzá kedvezményes áron. Szintén kifogásolható ez a kormányzati döntés a falusi és a mezővárosi lakosság szempontjából, hiszen míg a szocializmus idején a saját házukat - általában kisebb állami segítséggel - ők maguk építették és újítták fel, addig a városi bérházakban lakók egyszerű kiutalással, általában komolyabb anyagi hozzájárulás nélkül jutottak lakáshoz.

A szocializmus idején ráadásul csak a bérlakások rezsiköltségét (olcsó gázdíj, alacsony szemétszállítási tarifák stb.) támogató kormányzati politika miatt azonban a falusiak még ezekből a lehetőségekből is kimaradtak. Mindezek következtében a városi bérlakások értékesítésére vonatkozó döntéssel – akár akaratlanul - ezek a méltánytalanságok a rendszer-váltást követően még fokozódtak is! Mindenképp említésre méltó jellegzetesség ugyanakkor, hogy az ezredforduló panel felújítási programja, s annak mintegy kétharmados költségvetési és önkormányzati támogatása immár a harmadik alkalommal okozott hátrányt a falvakban élő, zömében hátrányos helyzetű lakosságnak.

Visszatérve a lakásprivatizáció két tranzakciójára, fontos felfigyelnünk az államnál – a mi esetünkben konkrétan a települési önkormányzatnál - megjelenő pénzbeli ellenérték „hasznosulására”. (Azt megelőzően az önkormányzati tulajdonba adás ingyenes volt – már amennyiben ingyenesnek lehet nevezni a felújításokkal és növekvő rezsiköltségekkel kalkulálható állapotot.) Ez lehetett volna ugyanis az a tőke, amely a lakásgazdálkodásban rendkívül jótékonyan hathatott volna az ínséges kilencvenes évek eleji időkben. Hiszen a kilencvenes évek elején sem az államnak, sem a lakosságnak nem volt jelentősnek mondható, a lakásszektorba befektethető pénze. A korábbi bérlőnek – még ha nyomott áron vette is meg az ingatlanát – általában a vételt követően viszont nem maradt pénze a szükséges felújításokra.

Az akkori törvényi szabályozás ugyan előírta azt a követelményt, hogy az önkormányzatnak a lakások értékesítéséből származó bevételét köteles a lakásszektorban elkölteni, de az

---

<sup>35</sup> Kissé sarkosan fogalmazva lehet persze úgy is szemlélni a dolgot, hogy a szocializmusban aktív generációk óriási adósságállományt – fogyasztásuk teljesítménnyel alá nem támasztott részét – és még emellett egy teljességgel elavult és jószerivel használhatatlan termelőeszköz tömeget hagytak a felnövekvő generációra örökölni.

Állami Számvevőszék azt is kimutatta, hogy erre alig akadt példa. Márpedig az itt befolyó pénzzel akár a szociális bérlakások támogatásában vagy számának növelésében, akár pedig a felújítások ösztönzésében lett volna lehetőség az akut problémák legalább részbeni megoldására.

Hogy mennyire így van ez, annak illusztrálására álljon itt egy számvevőszéki jelentésben szereplő megállapítás, mely éppen ezeknek az önkormányzati bevételeknek a „sanyarú sorsát” mutatja ki. „Az önkormányzatok kétharmada – a lakástörvény előírása ellenére – nem szabályozta a lakáseladásból származó bevételei felhasználását. A számla nyitására kötelezettek közel harmada (ez az összes ellenőrzött önkormányzat negyedét teszi ki) az előírás ellenére a befolyt bevételt visszapótlási kötelezettséggel költségvetési elszámolási számlájára helyezte és napi gazdálkodásába bevonta – jobb esetben magasabb kamattal járó beruházási hitelt váltott ki vele -, illetve nagyobb kamat elérése érdekében kincstárjegyet vásárolt érte.”<sup>36</sup>

A bérlakások privatizációja ugyan már a nyolcvanas években elindult, de igazi tömegében a kilencvenes években valósult meg. A csúcsponton Budapesten 1993-ban, országosan 1994-ben következett be. Jól érzékelteti a területi aránytalanságokat az az adat, mely szerint a privatizáció 48%-ban fővárosi lakásokat érintett. Az ütemezés és a volumen érzékeltetésére álljon itt most egy olyan táblázat, amely a Központi Statisztikai Hivatal vizsgálatai és egy reprezentatív felmérés alapján rekonstruálja a történéseket.

3. táblázat

**A privatizált lakások számának alakulása**

Időszak	A folyamatos lakásstatisztika	Lakásvizonyok 1999 felvétel
	alapján (ezer)	
1980-1989	-	56
1990-1992	210	153
1993-1995	256	192
1996 óta	90	83
A privatizáció éve ismeretlen	-	155
<b>Összesen:</b>	<b>556</b>	<b>639</b>

Forrás: Székely G. (2001) 957. o.

<sup>36</sup> Állami Számvevőszék (2003) 7. o.

Érdekességként megállapítható, hogy a szerző vizsgálatai alapján a kilencvenes évek végéig az értékesített lakások csupán egytizede került újbóli értékesítésre.<sup>37</sup> Annál is inkább furcsa ez a jelenség – még ha nem is teljesen pontos ez az adat -, mert a bérlakás vételek ténylegesen töredékértéken történtek. Ismerve a szocializmus lakáelosztási rendszerét nem lehet ugyanakkor azt állítani, hogy a korábbi allokáció az igények és a jövedelmi helyzet szempontjából is jó hatékonyságú lett volna. Az önkormányzat által felkínált értékesítési lehetőségeket – annak kedvező volta és a tulajdonosi tudat fontossága miatt - a bérlők döntő többsége természetesen kihasználta. A szociális igazságtalanságot ugyanakkor jól érzékelteti, hogy legkevésbé a betanított munkások és a segédmunkások éltek ezzel a kedvezőnek tűnő lehetőséggel.<sup>38</sup>

Az igazságtalanságok szempontjából érdemes számba vennünk az eddig már említett, a bérlakások privatizációjánál érvényesülő jelenségeket. Egyrészt egyértelműen igazságtalannak lehet tekinteni az érintett kör kiválasztásának módját. Azt az eljárást, hogy ebből a „társadalmi ajándékból” csak azok részesülhettek, akik addig állami tulajdonú bérlakásban laktak. Ezek az emberek zömében városokban, ezen belül is inkább nagyvárosokban, különösen pedig Budapesten éltek. Ráadásul az átlagos alapterület tekintetében is a nagyobb lakások privatizációja valósult meg a fővárosban az ország egyéb városaihoz képest.<sup>39</sup> Hiszen a lakások értékét tekintve több mint másfélszeres a budapestiek által megvásárolt lakások ára a vidéki ingatlanokhoz viszonyítva! Mindez persze nem új jelenség, hiszen már a nyolcvanas évek szórványos bérlakás privatizációjánál is jellemző volt az a helyzet, hogy „... például Budapesten 1982 és 1989 között beadott vásárlási igények 43%-a a „legjobb” kerületekből (I., II., XI., és XII.) érkezett, miközben a bérlakásoknak csupán 17%-a van ezekben a kerületekben.”<sup>40</sup>

Másrészt igazságtalannak lehet tekinteni azt a szituációt, hogy a bérlők közül sokkal inkább a magasabb képzettségűek és a relatíve jobb módúak ismerték fel és használták ki a privatizáció által felkínált lehetőséget. A Központi Statisztikai Hivatal adatai alapján összességében a bérlők harmada nem tudott vagy nem akart ebbe a körbe bekerülni. Pedig az értékesítési konstrukciók elég kedvezményesen lettek kialakítva, hiszen az eladási ár a lakás tényleges értékének általában csupán a harmadát tette ki, miközben ennek az összegnek is csak a töredékét kellett azonnal kifizetni.

---

<sup>37</sup> Bár a különböző manipulatív cserekonstrukciók miatt ezt az adatot némi kételkedéssel tekinthetjük!

<sup>38</sup> Lásd erről bővebben: Székely G. (2001).

<sup>39</sup> Érdekes – s lehet, hogy nem véletlen -, hogy minél régebben történt az értékesítés, annál nagyobb volt Budapest előnye.

<sup>40</sup> Hegedüs-Tosics (1991) 63. o.

Harmadik igazságtalansági faktornak az tekinthető, hogy a legszűkebb halmazban (a legtágasabb halmazt a lakásokban és házakban lakók, az eggyel kisebb halmazt a korábbi bérlők, míg a legkisebb halmazt pedig a privatizációt kihasználók jelentik) vajon az anyagilag tehetősebbek tudták-e inkább megvenni a megvásárolt ingatlanokból az értékeesebb lakásokat? Ha abból indulunk ki, hogy a legkorábbi, 1995-ös regionális GDP-adatok szerint Budapest egy főre jutó értékben az ország többi térségének duplájával bírt, s ugyanakkor arányaiban a fővárosban privatizáltak a legnagyobb mértékben, akkor ez a hipotézis igazoltnak látszik. Azaz a vásárlás mellett döntők közül a jobb módúak tudtak inkább értékeesebb lakáshoz jutni.<sup>41</sup> Ez az igazságtalanság természetesen az állami vállalatok privatizációiban is érvényesült.

A bérlakás privatizáció körülményeinek vizsgálata azonban nem elsődleges célja a dolgozatnak, ezért most csak röviden foglaljuk össze mindazon tényezőket, amelyek mindmáig érdemleges befolyással bírnak a hazai lakáshelyzetre és lakáspolitikára. Azaz vegyük azt sorba, hogy a nyolcvanas-kilencvenes évek lakáspolitikája és történései vajon milyen következménnyel jártak a mai lakáspiacra.

1. *Kevés önkormányzati bérlakás maradt a települési szociális gondok orvoslására.* Ráadásul azok sem egy tömbben, jól átlátható és kezelhető állapotban vannak, hanem szétszórtan helyezkednek el, s így fenntartásuk fajlagosan drágának mondható. Az önkormányzatok részben a bevételeik fokozása, részben a felújítási kötelezettségek elhárítása miatt nagyon sok olyan bérlakást is értékesítettek – és értékesítenek ma is -, amelyek állapotuk és lakóik szerint is szociális lakásoknak kellett volna maradniuk.

Azt a figyelmen kívül nem hagyható körülményt, hogy a szocializmus korabeli lakbérek mennyire nem fedezték a felújítási költségeket, jól szemlélteti az az adat, mely szerint a rendszerváltást megelőző öt évben az önkormányzatok – melyet akkoriban tanácsoknak hívtak – a bérleti díjainak közel két és félszeresét fordították a házaik felújításaira. Ez az adottság egyértelműen abba az irányba is hathatott, hogy a lakók egy része valószínűleg a lakbéremelés miatti félelmében vette meg a lakását, s nem pedig befektetési szempontból. Sok idős házaspárnál vagy egyedülálló személynél az örökölhetőség lehetősége szintén komoly motivációs tényező lehetett.<sup>42</sup>

---

<sup>41</sup> A rendszerváltás fíntorának is lehet tekinteni azt a tény, hogy a szocialista rendszer korábbi haszonélvezői még az „uralkodásuk” után is aránytalanul sok hasznot húztak a korábbi hatalmukból, hiszen nagyon sok értékes lakás bérleti joga az övék volt.

<sup>42</sup> Erről bővebben lásd Székely Gábornénak az előzőekben már idézett tanulmányát!

*2. A felújítások száma és értéke radikálisan csökkent. Igaz ez a folyamat már korábban, a rendszerváltást megelőzően elindult, ám a kilencvenes években jószerivel leállt.*

Ráadásul az állam és a lakosság a rendszerváltást követően mély gazdasági válságba került. Tömegesen szűntek meg a munkahelyek, a GDP drasztikusan zuhant, s sem korábban, sem pedig azóta nem tapasztalt módon csökkentek a reálbérek. Az önkormányzatok költségvetési pozíciója viszont talán sosem volt olyan jó 1990-től kezdődően, mint az Antall-Boross-kormány idején. A helyhatóságok azonban – bizonyos szempontból érthető módon - beruházásaikban főleg az infrastrukturális és munkahelyteremtő fejlesztéseket ambicionálták (elsősorban gáz- és telefonhálózat kiépítése, tornaterem létrehozása, stb.), miközben arról sem feledkezhetünk meg, hogy a lakásprivatizáció a lakosság körében egy hallatlanul népszerű jelenség volt.

*3. A lakástulajdonosok arányának 90% fölé emelkedése a kilencvenes évek második felére azzal a következménnyel járt, hogy sokan az új lakástulajdonosok közül nemhogy a szükséges felújításokat, de még a fokozatosan emelkedő rezsiköltségeket sem tudták fizetni.*

Így az állam által nyújtott kedvezőnek tűnő lehetőséggel sokan olyanok is éltek, akik számára végül ez valójában kedvezőtlenebb helyzetet eredményezett. (Azonban le kell szögezni, hogy ez az állítás valójában egy hipotézis, hiszen nem vagyunk tisztában azal, hogy jelentősebb bérlakás állomány esetén hogyan viselkedtek volna az önkormányzatok a lakbérpolitikájuk meghatározásában és a felújítási döntéseiknél. A rendszerváltás cezúrája miatt ugyanis nem lehet csupán a nyolcvanas évek gyakorlatából extrapolálni a kilencvenes évek történéseire.) Az ezredfordulót követően a szociális támogatások megszerzésén kívül ezért a lakásfenntartási tartozások jelzálogként való bejegyzése jelentett csak a nehéz helyzetben lévő lakosok számára megoldást. Így viszont – ha a tendencia nem változik – előbb vagy utóbb a korábbi tulajdonossá vált bérlő újfent bérlővé válik az általa lakott lakásban. A jövőnek a lakáspiaca szempontjából ez az egyik legizgalmasabb kérdés. Ám ezen folyamat intenzitását és későbbi határait nagyon sok tényező függvényében alapvetően a következő néhány év gazdaság- és társadalompolitikája fogja eldönteni.

A másik sokszázvezres tömeget érintő lakáspiaci fejlemény a kilencvenes évek elején a zömében 3%-os kedvezményes állami támogatású hitelek konszolidációja volt. Az infláció felpörgésével finanszírozhatatlanná váló hitelek kiváltását a kormány az 1990. évi CIV.

Törvénnyel oldotta meg oly módon, hogy az adósoknak felajánlotta, hogy vagy eltörli az adóssága felét – amennyiben a másik felét az adós visszafizeti, vagy pedig 32%-kal törleszti a megmaradt tartozást. Az ezeket a feltételeket nem vállalókat viszont 15%-os kamat megfizetésére kötelezte. Ezzel a parlamenti döntéssel a kormányzat a meglévő hitelállomány nagy részét ügyesen kiváltotta. Ráadásul megszabadult attól az óriási költségvetési tehervállalástól, amely a magas infláció és az alacsony fix lakáshitel-kamatok miatt rá nehezedett volna.

Nem feledkezhetünk meg azonban arról a tényről, hogy ezzel a döntéssel az állam a családoknak túlnyomórészt a rendszerváltás előtti időkből származó tartalékait használta fel a saját likviditási helyzetének megoldására. Egyúttal azt is „elérte”, hogy a rendkívül nehéz, kilencvenes évek eleji időszakban a növekvő munkanélküliséggel és a drámaian csökkenő reálbérekkel küzdő családok tartalékok híján maradtak. Ugyanakkor fontos megemlíteni azt a követelményt, hogy a lehetőséggel élni nem tudó, nehezebb helyzetben lévő adósok problémáira a döntéshozók azóta sem tudtak teljes körű megoldást találni. A többszöri állami konszolidációval ugyanakkor az abban részesülő bank(ok) járt(ak) jól.

A kérdéssel foglalkozott az Alkotmánybíróság is, amely azonban a rendszerváltás okozta rendkívüli helyzetre való tekintettel alkotmányosnak ítélte ezt a jogszabályváltozást. Bár valójában egy kétoldalú szerződés egyoldalú módosítása történt, de mivel volt alternatívája a hitelfelvevőknek, illetve előre nem látható fejlemények okozták az infláció drámai megrugását, így a felkínált megoldás lehetővé tette a szocializmusból hurcolt nagy számú és összegű lakáshitel-állomány legnagyobb részének felszámolását. Az így kialakult helyzet egyúttal azonban elősegítette az ezredfordulóra kedvezővé alakuló gazdasági, jövedelmi és intézményi feltételeinek kihasználását, a lakáshitelek expanzióját.

Az Alkotmánybíróság döntésének ismerete azért is rendkívül tanulságos, mert mindmáig, és a jövőben is adódhatnak olyan helyzetek, amikor is az egyoldalú szerződésmódosítás lehetősége felmerülhet. Ennek alkotmányossági megítélésére irányadó néhány különböző Ab-határozat mellett különösen a 32/1991. (VI. 6.) Ab-határozat, mely szerint: „... a jogalkotó – akárcsak a bíróság – akkor jogosult a fennálló és tartós szerződési jogviszonyokat módosítani, ha 1. a szerződéskötést követően beállott valamely körülmény folytán a szerződés változatlan tartalommal történő fenntartása valamelyik fél lényeges jogos érdekét sérti; 2. a körülményváltozás nem volt ésszerűen előrelátható; 3. az túlmegegy a normális változás kockázatán. A *jogszabályi beavatkozásnak* pedig további feltétele, hogy a lényeg-



ges körülményváltozás társadalmi méretű legyen, vagyis a szerződések nagy tömegét érintse.”<sup>43</sup>

Az előbb leírtak ismeretében meglepő lenne minden olyan foratókönyv, amely reálisan kalkulálna azzal a lehetőséggel, hogy a közeljövőben a kilencvenes évek eleji precedens alapján bármilyen alkotmánybíróági döntésnek esélye van egy-egy válságos helyzet kialakulásakor. Nem valószínű ez sem a forinthitelek esetében - ahol az emelkedő kamatok válhatnak ki hiteltörlesztési problémákat -, de a deviza alapú hiteleknél sem, ahol a forint árfolyamgyengülése, vagy a svájci frank alapkamatának emelése eredményezhet likviditási problémákat.<sup>44</sup> Inkább az a kérdés merülhet majd fel, hogy a kamattámogatás jelentős és hosszán ható terhei miatt az államnak lesznek-e, s ha igen, akkor milyen lehetőségei lesznek a költségvetési determináció csökkentésére. Ennek a kérdésnek a megválaszolása azonban minden valószínűség szerint nem alkotmányossági megközelítést igényel.

### **2.3. OTTHONTEREMTÉSI LÉPÉSEK ÉS TAPASZTALATOK AZ EZREDFORDULÓ ELŐTT**

„A kilencvenes években a lakásbefektetéseken jelentős reálveszteségek keletkeztek, miközben a piaci lakáshitelek reálkamata magas volt.”<sup>45</sup> A szerzők idézett sommás állítása természetesen nem jelenti azt, hogy a lakástámogatások rendszerében és a jogszabályi környezet tekintetében nem történtek jelentős változások a kilencvenes évek közepén. A statisztikák kimutatásai szerint történt ugyanis egy hozzávetőlegesen 20-30%-os emelkedés az átadott lakások számában az 1995-1997-es periódusban. Ez látható a mellékelt táblázaton is!

---

<sup>43</sup> Dr. Szilágyi János Endre (2003) 28. o. Kiemelés a szerzőtől.

<sup>44</sup> A svájci frank esetében viszont fontos megemlíteni, hogy az árfolyamkockázat végig, azaz az egész futamidő alatt létezni fog, hiszen a jövőbeli euró-övezethez történő csatlakozás nem szünteti majd meg az átváltást, csupán módosítja annak relációját. Évtizedes távlatokban – hiszen a lakáshitelek nem ritkán 20 évnél is hosszabb futamidejűek – kell(ene) tehát a hitelfelvevőknek számolniuk!

<sup>45</sup> Hegedüs-Várhegyi (1999) 118. o.

4. táblázat  
**Építési és használatba vételi engedélyek 1985-2006.**

Év	Építési engedély	Használatba vételi engedély
<b>1985.</b>	65 185	72 507
<b>1986.</b>	60 204	69 428
<b>1987.</b>	58 591	57 200
<b>1988.</b>	58 294	50 566
<b>1989.</b>	50 917	51 487
<b>1990.</b>	42 913	43 771
<b>1991.</b>	29 896	33 164
<b>1992.</b>	28 659	25 807
<b>1993.</b>	23 848	20 925
<b>1994.</b>	27 152	20 947
<b>1995.</b>	39 053	24 718
<b>1996.</b>	30 462	28 257
<b>1997.</b>	30 474	28 130
<b>1998.</b>	23 442	20 323
<b>1999.</b>	30 577	19 287
<b>2000.</b>	44 709	21 583
<b>2001.</b>	47 867	28 054
<b>2002.</b>	48 762	31 511
<b>2003.</b>	59 241	35 543
<b>2004.</b>	57 459	43 913
<b>2005.</b>	51 490	41 084
<b>2006.</b>	44 826	33 864
<b>ÖSSZESEN:</b>	<b>954 021</b>	<b>802 069</b>

Forrás: KSH

Ám a kedvező periódus nem a lakáshitelekkel, hanem a Horn-kormány (1994-1998) azon intézkedésével volt összefüggésben, hogy az 1994-es év végén igen jelentősen megemelték a lakásépítési kedvezmény (közismert nevén „szocpol”) összegét.

Ennek a döntésnek is hosszú távú következményei lettek, hiszen mind a lakások színvonalában,<sup>46</sup> mind az azóta is húzódó perekben a probléma továbbra is létezik. A beavatkozás hatásának időlegessége azt mutatta, hogy a támogatás elinflálódása és menet közbeni szigorítása miatt csupán a szociálpolitikai szempontból való megközelítés nem tudott tömeges és fenntartható lakásépítés-növekedést indukálni.<sup>47</sup>

<sup>46</sup> A sokgyermekes, zömében roma származású családok számára lényegében önerő nélkül építettek rossz minőségű, szinte lakhatatlan lakásokat az ezért a szélhámosságért komoly jövedelemre szert tett építési vállalkozók

<sup>47</sup> Ennek a bizonyítékát kiolvashatjuk a hivatkozott táblázatból.

A visszaélések számosságára, s az okozott gazdasági károkra vonatkozóan azonban máig sincsenek elérhető és megalapozott becslések. Szakértői becslés alapján „Több ezer olyan lakás készült el, gyakran szervezeten, amely csak azért épült, hogy a támogatást valakik felvegyék. Nem csoda, ha a hajlékok egy részét a pénz zsebre tétele után le is bontották, hogy az építőanyagot a következő támogatás megszerzésére használják fel.”<sup>48</sup>

A támogatás növelése ugyanakkor nem többletpénz volt a lakástámogatások szempontjából, hiszen az intézkedés fedezete az új lakások építését támogató áfa-kedvezmény (amely addig mintegy 400 ezer forint értékben és számla ellenében járt az építkezőknek és a vásárlóknak) megszüntetése volt. Az intézkedés igencsak ösztönző volt, hiszen a második és a harmadik gyermek megszületését egy-egymillió forinttal „premiázta”. Így két gyermek esetén 1,2 millió, három gyermek esetén pedig 2,2 millió forint lett a lakásépítési kedvezmény értéke.<sup>49</sup>

Figyelemre méltó ugyanakkor, hogy az újonnan épített lakások átlagos alapterülete az 1995-ig tartó folyamatos növekedést követően - valószínűleg a program hatására is - megtorpant, sőt kissé vissza is esett. A csökkenés „szembe megy” az európai trendekkel, aholis az átlagos lakásméret növekedése figyelhető meg.<sup>50</sup>

Az évtized közepén megtörtént „szocpol”-emelés rövid és hatásaiban is megkérdőjelezhető intézkedésétől eltekintve a lakásfinanszírozás válsága rányomta a bélyegét a kilencvenes évek lakásgazdálkodására. A szükséges feltételek közül sem az elegendő költségvetési pénz, sem az egyértelmű politikai akarat, sem a megfelelő intézményrendszer, sem pedig a kereslet oldalán meglévő kielégítő fizetőképesség nem állt rendelkezésre a század utolsó évtizedében. Ebből a szempontból az említett tényezőkön túl az elviselhetetlenül magas kamatok (a Bokros-csomagot követően a lakáshitelek kamata tartósan a 30%-os szint körül mozgott, s az infláció csökkenésével pedig a kamatok nem mérséklődtek olyan ütemben, így a lakáshitelek reálkamata a kilencvenes évek végére az ijesztő 10%-os szint felé nőtt) mellett a hitelek szerepe és súlya abnormálisan lecsökkent. A nemzetközi összehasonlítással való összevetés azt mutatja, hogy „Amíg a piaci lakásrendszerekben a hitel/lakásérték hányados 60-80 százalék között mozog, addig Magyarországon a lakásberuházások egészében ez az arány a 10 százalék alá esett.”<sup>51</sup>

---

<sup>48</sup> Ujj A. (2001) 1. o.

<sup>49</sup> Lásd erről a kérdéstről, illetve „utóéletéről” a 4.2-es fejezetben található 12. táblázatot.

<sup>50</sup> A dolgozat korábban, az 1.3. fejezetben már szereplő 1. táblázatában – több más érdekes adat mellett - ezt is megfigyelhetjük.

<sup>51</sup> Hegedüs-Tosics (1999) 102. o.

Pénzügyi-jogszabályi innováció mégis történt, mégpedig két, jelentősnek mondható területen is. Bár hatásaiban késleltetetten hatott, mégis a feltételek közül a jelzálogbankok működésének hiánypótló szabályozása és a jelzálogleveleknek, mint speciális értékpapíroknak a megjelenése is témánk szempontjából rendkívül nagy fontossággal bírt. S bár 1996-tól kezdődően a reálbérek emelkedése töretlenül és egyre erőteljesebben folytatódott, mégis a bankok számára a biztos hitelfedezetet jelentő jelzálog alapú hitelezés talán még a kedvező jövedelmi helyzetnél is fontosabb feltétel volt.

Fontos megjegyezni ugyanakkor, hogy a lakás-takarékpénztárak ezzel egyidejű választhatósága a lakásépítés tekintetében – annak kis összege miatt – nem befolyásolta lényegesen a lakáspiacot. A felújítások ösztönzése mellett azonban az előtakarékoság elvének közép-pontba állításával ez a változás mégis fontos szemléletformáló hatással járt a megtakarításoktól igencsak idegenkedő háztartásokra. Tervezhető, kalkulálható feltételeket jelentett a hitelfelvevőknek, s a későbbiekben pedig más konstrukciókkal kombinálva mind az infrastruktúra-fejlesztésben, mind a lakáshitelezésben egyre fontosabb szereplővé nőtte ki magát. (Az intézményrendszer hasznossága tekintetében a szakma véleménye ugyanakkor megoszlik, de erre most nem kívánok részletesen kitérni.)<sup>52</sup>

Fontos megemlíteni azonban azt a kísérletet, amely a szocialista kormányzati periódusban az ingatlan nyilvántartás rendszerének alapvető rendbetételét célozta meg. Ugyanis mind a rendszer működésének lassúsága, mind pedig a megbízhatatlansága korábban komoly vizsztatartó erővel bírt.<sup>53</sup>

S bár az előzőekben számos előremutató intézkedést láthattunk, mégsem lehet teljesen egyetérteni azzal a pozitívan „hangszerelt” megállapítással, hogy „Összességében a magyarországi lakáshelyzet kedvezően változott, annak ellenére, hogy az új lakások építésében hosszantartó visszaesés volt. Az elmúlt évben már megindult a növekedés is, az állomány korszerűsítése, minőségének javulása nem tört meg, az ellátás tovább javult.”<sup>54</sup>

Nemcsak tartalmában (mely szerint a magyarországi lakáshelyzet a kilencvenes évek közepéig kedvezően változott), hanem megfogalmazásában sem lehet az említett idézettel igazából mit kezdeni. Fogalmilag zavarosnak s ellentmondásosnak tűnik a szöveg, különösen annak második mondata. Ám ezen „apróságok” nem vesznek el annak a ténynek az

---

<sup>52</sup> Erről a kérdésről a két ellentétes álláspontot Hegedüs József és Varga Dénes képviseli.

<sup>53</sup> Sajnálatos módon a nyilvántartás azóta sem működik tökéletesen, amit az elmúlt időszak lakásaffiáról szóló híradásai és a statisztikai rendszerbeli adatszolgáltatási hiányosságok is jól mutatnak. Ám ha méltányosak akarunk lenni – márpedig nem is lehet más a célunk – akkor fontos megjegyezni, hogy az utóbbi időszakban azért jelentősnek mondható előrelépések történtek. Ilyennek lehet tekinteni a földhivatali bejegyzést követő azonnali „sms”-ben a tulajdonosnak megküldött értesítést is.

<sup>54</sup> A lakásépítés és felújítás finanszírozásának fejlesztési koncepciója. Elfogadta: a Magyar Köztársaság Kormánya. Pénzügyi Szemle (1996) 783. o.

igazságtartalmából, hogy a jogszabályi előírások – s ezen belül pedig kiemelten a jelzálog-jog-szabályozás – nélkül nem teremtődtek volna meg azok a feltételek, amelyek utóbb lehetővé tették egy markánsabb, összetettebb, a lakáshitelezés oldaláról indítható kormányzati otthonteremtési programot, annak sikeres elindítását.

### 3. AZ ORBÁN-KORMÁNY OTTHONTEREMTÉSI PROGRAMJÁNAK ÉRTÉKTARTALMA, FELTÉTELEI ÉS JELLEMZŐI

A történeti előzmények ismeretében most a dolgozat mélyebb részletességgel foglalkozik a 2000-ben kezdődő polgári otthonteremtés speciális körülményeivel, illetve azok jellegzetességeivel. Először célszerű a program stratégiájának megértése érdekében megkülönböztetni és elemezni azokat az ideológiai értéktartalmakat, amelyek segítenek megérteni az elmúlt időszakban működő különböző pártháttérű és ideológiájú kormányok lakáspiaci döntéseinek mozgatórugóit. Ezután a Széchenyi-terv feltételrendszerét, fő jellemzőit vizsgálja a tanulmány, hiszen az otthonteremtési program szervesen illeszkedett egy átfogó gazdaságfejlesztési tervbe. Az Orbán-kormány döntéseinél ugyanis a közvetlen célok elérése mellett tudatosan törekedett az úgynevezett „szinergikus hatások” működésbe hozására, s a beinduló pozitív multiplikatív folyamatok erősítésére is.

A következő alfejezetben azokat a fontos körülményeket vesszük szemügyre, amelyek az ezredfordulón jelentős hatást gyakoroltak a modell születésére, s tartalmára. A lakáspiacon megmutatózó problémák és a feszültségek ekkorra már (1998-ra) igen számossá és feszítővé váltak. Vizsgálandó hipotézisünk ezért azt tartalmazza, hogy a gazdasági-társadalmi feltételek „nyomása” óriási lehetőséget és egyben ösztönzést is adott arra, hogy egy átfogó lakásépítést, felújítást és mobilitást erősítő program szülessen az ezredforduló Magyarországon. A teljesség igénye nélkül összeállított lista szerint<sup>55</sup> a hivatalban lévő kormánynak az alábbi lakáspiaci gondokra kellett egyszerre megoldást, illetve előre lépési lehetőséget keresnie:

- a lakásárak a jövedelmekhez képest igen magasak voltak,
- a lakásszektorban a hitelezés aránya nem érte el a 10 százalékot,
- a lakáshitelkamatok magasak voltak, s a hitelkínálati oldal pedig monopolizált volt, s emiatt a piacon nem alakult ki igazi verseny,
- az új lakásépítések száma huzamosabb ideje már nagyon alacsony volt,
- a lakások műszaki állapota nem volt kielégítő,
- a bérlakások száma és aránya európai összehasonlításban is rendkívül alacsony volt, s ráadásul csökkenő tendenciájúnak mutatkozott,
- a lakásmobilitás kifejezetten gyenge volt, s ez a sajátosság ráadásul egy rossz, részben a szocializmusból örökölt tulajdoni struktúrára épült rá.

---

<sup>55</sup> Melyet lásd bővebben: Mádi L. (2005b).

Ilyen körülmények között egy liberális orientációjú politikai megközelítés maximum a lakáshiteleket nyújtó banki szereplők versenyhelyzetének elősegítésére koncentrált volna, ám 1998-ig (a szocialista kormányzati ciklus végéig) ezen problémák orvoslásából is csupán a hazai jelzálogbank megalapítása történt csak meg. Ebben az időben az OTP a lakáshitelezési piac több mint 90%-át lefedte, s ezért ezt a „status quo”-t kellett a kormánynak valamilyen piackonform beavatkozással fokozatosan csökkenteni, illetve oldani. Ennek hiányában ugyanis bármilyen központi támogatási rendszer csak tökéletlenül tudott volna működni, hiszen a banki piaci verseny jótékony hatása elengedhetetlenül fontos feltétele volt az átütő pozitív változásnak. Ezért kijelenthető, hogy ennek a feltételnek a teljesítése kulcsfontosságúnak minősíthető egy jól működő lakástámogatási rendszer kialakításánál. A probléma egy részének bemutatására álljon itt most táblázat, amely nemzetközi összehasonlításban is jól érzékelteti a gondok mélységét, a sürgős beavatkozás indokoltságát:

5. táblázat

**A lakásfinanszírozás nemzetközi összehasonlításban az 1990-es évek második felében**

<b>Ország</b>	<b>Lakástulajdon aránya (%)</b>	<b>Lakásár/éves háztartási jövedelem</b>	<b>Hitel aránya a lakásárban (%)</b>	<b>Hitelkamat (%)</b>	<b>Lakáshitel/GDP (%)</b>
<b>Egyesült Királyság</b>	66	3, 5	100	6	67
<b>Németország</b>	41	6	80	6	35
<b>Franciaország</b>	54	2, 9	80	7	n.a.
<b>Egyesült Államok</b>	64	2, 1 - 2, 5	95	6	66
<b>Magyarország</b>	92	6	14	24-28	2

Forrás: Csomós (2006) 122. o.

A program komplexitásának szükségessége már az előbbieken ismertetett problémák egyidejű létezése miatt is alapkövetelmény volt. Ez az adottság kiegészült azzal a történetileg kialakult sajátos helyzettel, hogy az ország ekkor már gőzerővel készült az uniós csatlakozásra. Ezért a kormánynak célszerű volt kihasználni azt a speciális körülményt, hogy a gazdasági beavatkozás oldaláról éljen még azon lehetőségekkel, amelyek a hazai vállalkozások fejlesztésére, a pályázati készségek és tapasztalatok erősítésére szolgáltak. A pályázati tudás képessége az azt követő időszakban ugyanis szinte felbecsülhetetlen pozitív ho-

zadékkal járt a pályázó gazdasági szereplők és - egy pozitív összegű játszmat feltételezve – az ország számára is.

A harmadik fejezet további része így annak az alaphipotézisünknek a helyénvalóságát mutatja be, amelyet előljáróban már megfogalmaztunk. Nevezetesen, hogy a Széchenyi-terv otthonteremtési programja „jó időben volt jó helyen”.

### **3.1.AZ EZREDFORDULÓ IDŐSZAKÁNAK KORMÁNYZATI STRATÉGIÁJA ÉS ÉRTÉKMEGKÖZELÍTÉSE**

„A lakáspolitikai alapvető feladata tehát a szektorban lévő lehetőségek feltárása, a differenciált támogatási rendszer kidolgozása és megvalósítása, hogy ezáltal elősegítse, hogy minden társadalmi réteg számára belátható időn belül lehetővé váljon az élethelyzetének és jövedelmi színvonalának megfelelő lakáskörülmények kialakítása.”<sup>56</sup> Ebből az idézetből is kitűnik, hogy a polgári otthonteremtés középpontjába egy olyan komplex cél megfogalmazása és érvényre juttatása került, hogy a program végrehajtása minden társadalmi réteghez tartozók számára belátható időn belül megfelelő szintű lakhatást tegyen elérhetővé.

Ez a célmeghatározás egyrésztől nagyon<sup>57</sup> ambiciózus elgondolást jelentett, ugyanakkor cáfolata annak a kritikának, amely a program kapcsán azzal a váddal élt, hogy csupán a jobb módú középosztály helyzetbe hozása volt a polgári kormány célja.<sup>58</sup> Ennek az állításnak a legékeesebb bizonyítéka a GKI Gazdaságkutató Rt. 2004. évi augusztusi tanulmánya, mely kimutatta, hogy a lakáshitelezés 2000 és 2003 között működő rendszere ténylegesen és érzékelhető módon segítséget nyújtott a társadalom minden csoportja lakáshelyzetének a javítására.

Természetesen a program célkitűzései között a gazdaságpolitikaiak is jelentős szerepet játszottak. Ennek kifejezésére a Tervben a következő sorokat találjuk: „A lakásszektor a nemzetgazdaság fontos ágazata, növekedést generáló szerepe és foglalkoztatottságot növelő hatása vitathatatlan. A lakásszektor fejlesztése során keletkezett többletjövedelem egy része az államháztartásban is megjelenik, amelynek révén a költségvetés számára a szektor fejlesztésére fordított források megtérülnek.”<sup>59</sup> A gazdaságfejlesztési célok érvényesülésének eredményességét a szakemberek túlnyomó többsége azóta sem vitatja. Az idézet utolsó

---

<sup>56</sup> Széchenyi Terv. Lakásprogram. (2000) 6. o.

<sup>57</sup> Talán túlzottan is optimistának lehet mondani, de hasonlóan illuzórikusnak minősíthető akkor a nyugat-európai kormányok azon célmegjelölése is, amely az országukban a teljes foglalkoztatottságot jelöli meg célnak!

<sup>58</sup> Lásd erről Lakner Z. 2005-ös és Mádi L. 2006-os írásait az Esély című folyóiratban.

<sup>59</sup> Széchenyi Terv. Lakásprogram. (2000) 14. o.



mondatában szereplő állításról – mely szerint a költségvetési egyensúly létrejöhetett a kiadásokat ellensúlyozó növekvő bevételek révén -, annak igazságtartalmáról viszont ádáz vita zajlott és zajlik azóta is a szakemberek között.<sup>60</sup>

A lakásprogram „hivatalos” célrendszerét a következő táblázatában találjuk.

---

<sup>60</sup> Ezzel a kérdéssel azonban a későbbiekben majd a dolgozat részletesen is foglalkozik.

16. táblázat

## A Széchenyi Terv lakásprogramjának cél- és eszközrendszere az egyes alprogramok sorrendjében

ALPROGRAMOK	Eszközök	Stratégiai célok			
		Új lakásépítés	Lakásfelújítás, korszerűsítés	A lakásmobilitás növelése, a lakásfinanszírozás korszerűsítése	A réteg és szociális problémák kezelése
1. ALPROGRAMOK	1. Lakásépítési kedvezmény	XXX		X	
	2. Adó-visszatérítési támogatás	XXX		X	
	3. Lakáscélú hiteltörlesztések adókedvezménye	XXX		XX	
	4. Kiegészítő kamattámogatás: lakosság	XXX		XX	
	5. Kiegészítő kamattámogatás: vállalkozók	XXX		XX	
2. ALPROGRAMOK	6. Energiatakarékosági hitel		XXX	XX	
	7. Energiatakarékosági lakásprogram (panel és nem panel)		XXX	XX	X
	8. Tömbház-rehabilitációs program		XXX	XX	X
	9. Társasházi hitelek kamattámogatása	XXX		XX	
	10. Önkormányzati lakásfelújításhoz nyújtott központi támogatás	XXX		X	X
3. ALPROGRAMOK	11. Jelzáloglevél kamattámogatása	XXX		XXX	
	12. Lakáshitelek mögötti állami garancia	XX			
	13. Illetékkedvezmény	XX			
	14. Lakástakarék-pénztárak támogatása	X	XXX	XXX	
	15. Lakáscélú megtakarítások adókedvezménye	X		XXX	
	16. Helyi lakásvásárlási és lakásépítési támogatás	X		XXX	XXX
	17. Munkáltatói támogatás adómentessége	X	X	XXX	
4. ALPROGRAMOK	18. Állami támogatású bérlakás-program	XX			XXX
	19. Köztisztviselők lakástámogatási programja	XX		X	XXX
	20. Nyugdíjsház program	XX		XX	XXX
	21. „Fecskeház program”	X		X	XXX
	22. Lakásépítés szociálisan hátrányos helyzetűek részére	X			XXX
	23. Helyi lakásfenntartási támogatás			X	XXX
	24. Adósságkezelés				XXX
	25. Akadálymentesítési támogatás	X			XXX

Jelmagyarázat:

XXX: Az eszköznek közvetlen, meghatározó szerepe van a cél elérésében

XX: Az eszköz súlya jelentős a cél elérésében

X: Az eszköznek közvetett hatása van a cél elérésében

Forrás: Széchenyi Terv, Lakásprogram. 2000. december. 42. o.

A stratégiai célok megjelölése alátámasztja azon korábbi állításunkat, hogy a program komplex és egymásra épülő, tehát összefüggő eszközrendszer tartalmazott.<sup>61</sup> A kormányzati törekvés a dokumentum tanulsága szerint egyaránt vonatkozott a lakásállomány bővítésére, korszerűsítésére, a lakáshitelezés elősegítésére, a mobilitás ösztönzésére, valamint a bérlakás állomány növelésére. A program erősségének mondható, hogy nemcsak a célkijelölésben, hanem a hozzá rendelt eszközök tekintetében is konkrét, egyértelmű és időben egymásra épülő megoldást tartalmazott.

Erénye az is a programnak, hogy hosszú távú továbbfejlesztésre is tesz javaslatot, s stratégiai irányt fogalmaz meg a bérlakás-állomány növelésére vonatkozóan. A túlhajtott bérlakás privatizáció és az állami bérlakás építő program jelentős közpénzigénye miatt ugyanis a Széchenyi-terv a bérlakásépítésben a magánszféra és a közhasznú társaságok bevonását tartja indokoltnak. Ez a megjegyzés arra is bizonyíték, hogy a program „nem volt kőbe vésvé”. Azt az igazságot ugyanakkor, hogy ennek a célnak a társadalompolitikai jelentősége és megalapozottsága mennyire elfogadott volt a szakemberek között és a pártpolitika minden szereplőjénél, azt a későbbi történések is alátámasztják. Bár ezen a téren – a szociális bérlakás állomány növeléséről van szó – nem történt átütő változás az azóta eltelt időben sem, ugyanakkor mindenképp figyelemre méltó, hogy a következő kormányok ezt a kérdéskört egyaránt megoldandónak és kiemelten fontosnak tartották.

Ennél a pontnál eljutunk ahhoz a stratégiai problémához - vagy máshonnan közelítve ahhoz az értékválasztáshoz kötődő alapvető, ideológiai szempontból is releváns kérdéshez -, hogy az államnak vajon mi a pontos szerepe a lakáspiacon? Csupán válsághelyzetben van létjogosultsága?<sup>62</sup> Vagy a válsághelyzeteken túl a lakhatásnak, mintegy szociális jognak a biztosítása valójában a kormányzat számára az egyedüli fontos cél? Vagy ennél bővebb megközelítéssel egyetértve, a gazdasági növekedést, munkahelyteremtést, a gazdaságban lévő túlzott dualitás (a nagyvállalati szektor gazdasági túlreprezentáltságának, a kis- és középvállalati szektor gyengeségének) enyhítését tartja netalán kívánatosnak? Esetleg a keynesi elvekre alapozva - a multiplikatív sajátosságokat is feltételezve - az állami lakáspolitikának lehet a gazdasági hatásai tekintetében akár jótékony szerepe is? Ezekre a kérdésekre persze ahány kutató van vagy ahány kormányt „kérdezünk”, annyi fajta a válasz. A kért értékhatárától és az adott ország hagyományaitól, a gazdaság fejlettségétől és

---

<sup>61</sup> Ennek az állításnak a bizonyítására lásd az előbbieken hivatkozott dokumentum 42. oldalát.

<sup>62</sup> Például lakáspiaci buborékok kialakulása esetén vagy a korábbiakban már elemzett szituációnál, a rendszerváltást követő időszakban van létjogosultsága, amikor az infláció drasztikus megugrása, egy gazdasági rendszer összeomlása következtében finanszírozhatatlanná és fenntarthatatlanná válik egy lakáspolitiká. Lásd a lakáspiaci buborékokról: Mádi L. (2006a).

konjunkturális állapotától függően más-más válaszok születhetnek, s a helyzettől függően születnek is. Azonban csak ennek a kérdésnek a megválaszolása után lehet igazából megfelelő véleményt alkotni az eszköztár működésének hatékonyságára vonatkozóan.

Természetesen többnyire még a beavatkozás-pártiak sem tartják indokoltnak és hasznosnak a helyzettől és a körülményektől független állami közbeavatkozást. A konkrét viszonyokat illetően tehát azt a kérdést célszerű felvetni, hogy 2000-2001-ben a magyar gazdaság és a lakáspiac állapota indokolt-e állami fellépést? A következő probléma ezt követően az, hogy ez a beavatkozás – amennyiben a cselekvés indokoltságát bizonyítottuk véljük – megfelelő eszközökkel történt-e? A harmadik megválaszolendő kérdéskör a fenntarthatóságra, illetve az esetleges korrekciók időzítésére és technikáira vonatkoznak. Tisztában kell lennünk ugyanakkor azzal az adottsággal, hogy nem tudjuk visszaforgatni az idő kerekét, így tudományos szempontból egzakt válaszokat még utólag sem adható a feltett kérdésekre. A problémák körbejárása ugyanakkor a tapasztalatok birtokában - és egy későbbi esetleges otthonteremtési program véleményezésének lehetősége miatt is - mindenképp szerencsés és hasznos.

Ennek a tartalmi kérdések megvizsgálása előtt azonban vegyük röviden szemügyre az egyes lakáspolitikák ideológiai gyökereit, a különböző – szocialista-szociáldemokrata, konzervatív és liberális – értékeken nyugvó elképzelések sajátosságait.<sup>63</sup>

A baloldali szocialista-szociáldemokrata megközelítés a tisztességes lakhatást állampolgári jognak tekinti, s ezért álláspontja szerint az mindenkit megillet. A munka mellett a lakást is kiemelten kezeli, s indokoltnak tartja az állami beavatkozást. Ennek eszközrendszerét szociálpolitikai megközelítésből kiindulva képzeli el. Nem véletlen az sem, hogy a rendszer-váltás óta végrehajtott két legjelentősebb „szocpol”-emelést (a szakirodalomban a hivatalos megjelölés: a lakásépítési kedvezmény) szocialista kormányzati ciklusban „követték el”. Az alanyi jogon járó támogatás megemelésének ugyanis éppen az volt a mozgatórugója, hogy ez az állami forrás így garantáltabban eljut majd a rászorulókhöz. Azt a tapasztalati tényt azonban a döntéshozók nem vették figyelembe, hogy a legszegényebbek közül nagyon sokan azért nem tudják ezt a fajta támogatást igénybe venni, mert egyrészt hiányzik az önrészüik, másrészt pedig az új lakás többnyire drágább is a használnál.<sup>64</sup>

A valóságnál maradva fontos tehát megjegyezni, hogy általában a szociális célzottság megvalósulását jelentősen gyengíti az a tény, hogy a bevallott jövedelmekhez kötődő támoga-

---

<sup>63</sup> Ennél az összefoglalónál különösen támaszkodtam a Növekedéskutató Intézet 2004-es tanulmányának megállapításaira.

<sup>64</sup> Az intézkedés nyomán fellépő visszaélési lehetőségekről sem szabad azonban megfeledkezni!

tások nem célzottan, azaz nem hatékonyan működnek. Magyarországon különösen 1990-től kezdődően<sup>65</sup> biztosan állíthatóan nem tükrözik megfelelően a tényleges szociális helyzetet. Erről az elmúlt időszak baloldali kormányai rendre elfeledkeznek. Ennek a mulasztásnak az illusztris példái az elmúlt bő évtizedben a Bokros-csomag szociális intézkedései – a jövedelemhatárhoz kötött szociális támogatások meghirdetése – és a közelmúltban (2006-ban) meghozott, új gázár-támogatási rendeletei voltak.

A Horn-kormány idején hozott első jelentős „szocpol”-emelésnek a tömeges visszaéléseket eredményező hatásáról már a történeti részben bővebben írtunk. Úgy tűnik azonban, hogy nem váltotta be a hozzá fűzött reményeket a Medgyessy-kormány idején végrehajtott nagyarányú támogatás-növelés sem. Legalábbis ezt a véleményt támasztja alá az a megállapítás is, amely a hivatkozott időszaknak a szocialista lakásügyi felelősétől, Csabai Lászlóné akkori kormány megbízottól származik. Álláspontja szerint „Ám mivel a szociálpolitikai kedvezmény már most is „romabizniszt” hozott, ezt ma nem szabad megcsinálni.”<sup>66</sup> Bár a szöveg nem érthető teljesen pontosan, ám a tartalom, azaz az álláspont lényege viszont világos: a „szocpol”-kedvezmény emelésének eredményessége és hatékonysága igenis megkérdőjelezhető az elmúlt időszak hazai tapasztalatainak birtokában.

Az otthonteremtés konzervatív megközelítése annyiban rokon az előbbieken említett baloldali állásponttal, hogy az állam szerepét elfogadhatónak, szükség esetén indokoltnak ítéli meg. A beavatkozás elsődleges kiváltó oka azonban nem szociálpolitikai, hanem alapvetően gazdaságpolitikai természetű. Másodlagosan, a társadalmi kohézió erősítése révén azonban legalább ilyen fontos a társadalompolitikai megközelítés is. A kormányzati cselekvés középpontjában ugyanis a munka áll. Abból indul ki, hogy csupán a piaci szereplők önmagukban nem tudják automatikusan elérni a foglalkoztatás bővítésének, a gazdasági növekedés fokozásának, a növekvő kínálat révén az infláció csökkenésének, valamint az államháztartási egyensúly javulásának célkitűzését.

A konzervatív megközelítés esetén azonban a támogatások alapvetően a családot, annak közösségformáló és hagyományátörökítő funkcióját segítik. S ezért ekkor nem csupán a lakhatás biztosítása, hanem a családi élet harmóniájának és biztonságának az elősegítése is a közvetett, de nem kevésbé fontos célként szerepel. Ezért ennél a felfogásnál az előbb említett szempont miatt inkább az otthonteremtés kifejezést használják a lakáspolitikai helyett.

---

<sup>65</sup> Bár a szocializmus időszakában a kiterjedt második gazdaság miatt sem voltak a bevallott jövedelmek szinkronban a valósággal.

<sup>66</sup> Csabai Lászlóné (2007).

A konzervatív felfogásban a nemzet, a család, a munka és az otthon egymástól elválaszthatatlan értékek. „Felismeri, hogy az egyik erősödésével az összes többi is erősödik és fordítva, ha kevésbé tartja fontosnak az otthonteremtést, akkor gyengül a munkahelyteremtő képessége, a családokat megerősítő képessége és a nemzeti érdekegyesítő esélye.”<sup>67</sup> Az otthon a családi tradíciók átadásának terepe, s kitüntetett szerepe van a népesség reprodukciójában is. A jobboldal hazánk legfontosabb problémájának a népességfogyást tekinti, s az otthonteremtési politikát - nem is titkoltan - jelentős részben ennek a célnak rendeli alá.

A liberális megközelítés nem tartja szükségszerűnek és kívánatosnak az állam lakáspiaci beavatkozását. Szerinte a piac az árak és a kereslet-kínálat szabályozórendszerével képes biztosítani az optimális lakásépítési szintet, valamint a lakhatási színvonalat. Ebben a modellben a piaci zavarok és egyensúlytalanságok a piac önkorrekciós mechanizmusán keresztül oldódnak meg. Álláspontja szerint az állam piactorzító szereplő, s ezért a liberálisok elítélik a lakásépítést támogató bármilyen kormányzati magatartást. Kivételt képeznek természetesen ez alól a szabály alól a szociális megfontolásból hozott, emberi jogi alapon nyugvó kormányzati döntések.

Mindenképp megjegyzendő, hogy a liberális alapú megközelítés annyiban jelentősen eltér a másik két értékrendre alapozott politikától, hogy az otthonteremtés az ő megközelítésükben nem igényel állami beavatkozást, s ezért nincs is olyan jelentősége a kormányzat működésében.

Szintén megemlítendő, s ugyanakkor elgondolkodtató az a karakterisztikus konzervatív vélemény, hogy a trianoni katarzist követő rövid időszak és a szovjet birodalom kötelékében eltöltött negyven év miatt a XX. század végén egyfajta nemzetépítésre is szükség van, mivel az az előbb említett okok következtében máig sem fejeződött be szerves módon. Mindezen sajátosságok és ismérvek nélkül így véleményük szerint nem ítéltető meg komplexen és igazságosan az elmúlt másfél évtized otthonteremtési politikája.

Természetesen ma a világban sehol sincsenek vegytiszta modellek. Ám mivel a különböző országok gyakorlata jelentős mértékben a történelmi-kulturális tradíciók által meghatározott, ezért a különböző országok lakáspolitikájában ma is fellelhetőek ezen elméleti-ideológiai megközelítések markáns nyomai. (Erre a legjobb példákat az alapvetően liberális megközelítésű angolszász országok ez irányú tevékenységének tanulmányozása, valamint a jórészt szociáldemokrata gyökerű skandináv jóléti hagyományok determinációjaként vizsgálható észak-európai modell tapasztalatai szolgáltatnak.)

---

<sup>67</sup>Péter Gyula (2004): Európai Otthonteremtési program. 28. o.

Ugyanakkor a világban megfigyelhető egyfajta konvergencia és egyesülés a három eltérő modell érvényesülése tekintetében. Ez különösen a szociálpolitikai szempontok fontossága szempontjából igaz, hiszen a lakhatás biztosítása ma már szinte minden fejlett országban kívánatos célként fogalmazódik meg. A fontosság erőssége tekintetében azért még ma is lényegesek a különbségek az egyes országoknál.

A Széchenyi-terv korábbi ismertetésének és az érték- valamint ideológiai sajátosságok előbb felsorolt jellemzői alapján már sok minden körvonalazódhatott az olvasóban a polgári otthonteremtés lényegére vonatkozóan. Összefoglalóan ezért előzetesen már megállapíthatjuk, hogy a jobboldali kormány intézkedéseinek karaktere a konzervatív modell alapvető jegyeit tükrözte.

Ennek jegyében:

- magát az otthonteremtést a kormányzati munka egyik fő súlyponti elemének tekintette,
- a nemzet-munka-család-otthon négyzetébe helyezte el az otthonteremtés kérdéskörét, s a program szerint az otthonteremtés egyszerre nemzetpolitikai, gazdaságpolitikai, családpolitikai és morális kérdés is,
- a lakásügyet nem egyszerűsítette szociálpolitikává, hanem annak a szociális szempontjain túl a gazdaságpolitikai (munkahely-teremtési hatást generáló, gazdasági növekedést stimulumáló, kkv-szektor erősítő, valamint nem utolsó sorban költségvetési bevételeket generesztő) és a társadalompolitikai aspektusait emelte ki,
- az ezredforduló időszakát mind a nemzet megerősítése, mind pedig a lakáspiacon felhalmozott feszültségeknek a piac által nem orvosolható mértéke és sajátosságai miatt a fokozott kormányzati fellépés időszakának tekintette.

Természetesen a még oly markánsnak tűnő jellegzetességek megragadása mellett sem feledkezhetünk meg arról a tényről, hogy az ezredforduló otthonteremtési programja nem „vegytisztá” konzervatív konstrukció volt. Nehéz lenne egyértelműen ide sorolni ugyanis a programban centrális helyet elfoglaló bérlakás-építési pályázati lehetőséget, vagy akár a panel-felújítási programrészt. A „szocpol” eszközének megítélése kapcsán pedig nem árt leszögezni, hogy nem csak a szocialista, hanem a konzervatív kormánypárt 2002-es választási programjában is szerepelt ennek a támogatási formának a fokozottabb használata, s a támogatás növelése is.

Ezért megállapítható, hogy teljességgel eltérő nézetek a lakáspolitikára vonatkozásában az elmúlt másfél évtizedben a fontosabb politikai pártok között sem voltak: legalábbis dekla-

rációk szintjén biztosan nem. A cselekedetek megítélése pedig mindig a nemzetközi és hazai gazdaságpolitikai környezettel együtt alkotható meg. Ez nem jelenti egyúttal azt, hogy jelentős hangsúlybeli eltérések nem léteznének. Ez a helyzet megnehezíti ugyan a probléma megoldását, de paradox módon elő is segítheti egy széles támogatással megalkotott és elfogadott stratégiai terv létrejöttét. Olyan tervét, amely az ágazat, valamint az otthonteremtő családok szempontjából is tervezhetővé teszi a jövőt.

### 3.2. HÁTTÉR: A SZÉCHENYI-TERV

Ha a polgári otthonteremtés programját vizsgáljuk, akkor nem tekinthetünk el attól a tényről, hogy az a Széchenyi-terv részeként született. Tehát nemcsak az a jellegzetessége, hogy sem azt megelőzően, sem pedig azt követően nem készült a rendszerváltást követő időszakban olyan átfogó és komplex program, amely az otthonteremtésnek szinte minden kérdését felölelte, hanem az is, hogy a kormányzati intézkedés-sorozat rendhagyó módon egy új gazdaságpolitikába ágyazódott, annak szerves részeként megfogalmazódott javaslatcsomag volt. A könnyebb áttekinthetőség érdekében vegyük ezért sorjában a program főbb specifikumait:

#### 1. *Pályáztatás.*

A Széchenyi-terv lényegében – nem is titkolt szándékkal – egy, az uniós pályázatokat megelőző, arra „felkészítő” nemzeti fejlesztési terv volt. Így ennek a fontos célnak megfelelően ahol csak lehetett, ott pályázati rendszert alkalmazott, ösztönözve ezáltal a pályázatírási hajlandóságot, s gyarapítva az itt megszerzett tapasztalatokat. (A lakásprogramokon belül ilyen alprogram volt a bérlakás építési és a panel felújítási program.)

#### 2. *Partnerségre ösztönzés.*

Koncepciójának lényege az volt, hogy a három potenciális szereplőt – a vállalkozókat és magánszemélyeket, illetve önkormányzatokat és az állami forrásokat biztosító kormányzatot, valamint a piaci hiteleket nyújtó pénzügyi intézeteket - egyesítse, együttműködésre ösztönözze. A magyar tulajdoni többségű vállalati szféra (ezen belül pedig különösen a kis- és középvállalkozói kör) alapvetően alultőkésített volt a rendszerváltást követően, s ezért az állami pályázatok sikerességének esélye egyúttal növelte a hitel felvételi kedvet is. A gazdaságfilozófia – a korabeli dokumentum tanúsága szerint –



épített a hálózati gazdaságnak a fejlett országokban terjedő sikeres gyakorlatára. Ez „...a Terv a „network economy”, magyarul a hálózati gazdaság gazdaságfilozófiájára támaszkodik. Ez a gazdaságfilozófia a globalizáció korában a vállalatok, a régiók és a nemzetgazdaságok versenyképességének a növelését elsősorban a helyi és a globális hálózatokhoz való jó kapcsolódás megteremtésében látja. A hálózati gazdaság gazdaságfilozófiája elfogadja a szabad verseny elsődlegességét, ugyanakkor hangsúlyozza az állam felelősségét a versenyképes gazdasági környezet és hálózatok kiszélesítésében, amelyek azután multiplikatív és húzóhatást fejthetnek ki a gazdaság egészére.”<sup>68</sup>

### 3. *A gazdaság fokozatos kifehéritése.*

A közteherviselés hangsúlyozása is a közvetett célok között szerepelt. Ennek egyike eszköze volt maga a pályázati rendszer is, hiszen így a fejlesztések „hivatalos” és ellenőrzött formában, a közterhek megfizetésével történtek. A bankok bekapcsolása ugyanis - elsősorban a megfelelő fedezetek feltüntetésének kényszere miatt - egyfajta legalizációs erővel bírt. Ugyanígy hatottak a lakáshitelek jövedelmi és tulajdoni fedezetet megkövetelő előírásai, s különösen a személyi jövedelemadó kedvezmények használata és erősítése is. (Az adókedvezményeket ugyanis a munkát vállaló, adózott jövedelmekkel rendelkezők tudták csak lehívni.)<sup>69</sup>

### 4. *Gazdaságfejlesztés.*

Talán a nyolcvanas években, az Építésügyi és Városfejlesztési Minisztérium működésének időszakában volt csak a gazdasági szempontoknak – ezen belül is az építőipari megfontolásoknak - olyan súlya a lakáspolitikai döntéseknél, mint a 2000-2002 közötti időszakban. A program indításakor a gazdasági-társadalmi multiplikatív folyamatok kiemelt jelentőséggel bírtak, s a lakásgazdálkodási mérőszámok teljesítése (átadott új lakások számának emelése, használt lakásforgalom ösztönzése, felújítások elősegítése, bérlakás állomány növelése) mellett a döntések megszületésénél szintén fontos cél volt a gazdasági növekedés segítése, a munkanélküliség csökkentése, valamint a kis- és középvállalkozói kör helyzetbe hozása mellett még a regionális aránytalanságok enyhítése is.<sup>70</sup>

---

<sup>68</sup>Gazdasági Minisztérium (2000): Széchenyi Terv. Nemzeti Fejlesztési Terv. 11. o.

<sup>69</sup>Ezért is szokták egyes elemzők a programot középosztály-pártinak minősíteni.

<sup>70</sup>Ez utóbbi szempont például nagyon hangsúlyos szerepet játszott a bérlakásépítési program pályázatainak bírálati során. Különösen támogatta ugyanis a kormány a kistelepülések egyedi megoldásait. (Ilyen esetek

## 5. *Kitörési pontok.*

A kormányzati program központi célkitűzése az volt, hogy „A Terv a magyar gazdaság európai felzárkózási stratégiájának a programja. A Terv – a felzárkózás elsőrendű célja mellett – alárendelt célként tartalmazza a magyar gazdaság nemzetközi versenyképességének javítását...”.<sup>71</sup> Egyszerre több területen is - mintegy stratégiai fontosságot adva a területeknek - próbált áttörést elérni. A szakirodalomban jól ismert komparatív előnyök elméletére támaszkodva kijelölt ugyanis néhány olyan ágazatot, amelyben Magyarországon vagy a közép-európai térségben, vagy még ennél is nagyobb horizonton belül kiemelkedően jó adottságokkal bír, s ezért valószínűsíthetően kitörési lehetőséggel is rendelkezik. Erre a szemléletre a rendszerváltás óta sem az ezredforduló előtt, sem pedig a 2002-es választást követő időszakban sem volt példa.<sup>72</sup> Az otthonteremtési programján belül pedig az új lakásépítés ösztönzése szintén erős prioritással bírt a többi területtel szemben. Annak ellenére igaz ez az állítás, hogy a használt lakásokra történő későbbi (2002-ben történt) kiterjesztése az állami kamattámogatás rendszerének volumenében összességében jelentősebb hatást gyakorolt a lakáspiacra és emberek lakhatási viszonyaira.

## 6. *Konzultáció és monitoring.*

A programot rendkívül kiterjedt és alapos konzultáció előzte meg. Lényegében minden érintettel tanácskoztak arról, hogy milyen programok és milyen tartalommal legyenek elindítva. Nemcsak az előzetes eszmecsere, hanem a menet közbeni monitorozás is a program kimondott célja és gyakorolt technikája volt. A program ezért is lépcsőzetesen lett bevezetve, részben a tapasztalatok kiértékelésének igénye, részben pedig a fontossági sorrend miatt.<sup>73</sup> A konzultáció kiterjedt a hazai építőipari cégeknek a különféle érdekképviseleti és szakmai szervezeteire is.<sup>74</sup>

---

voltak, amikor egy-egy régi ház komplett felújítására adott be pályázatot egy falusi önkormányzat, hogy ezen a módon tudja megoldani egy rendőr vagy egy pedagógus odacsábítását, esetleg ottartását.

<sup>71</sup> Gazdasági Minisztérium (2000): Széchenyi Terv. Nemzeti Fejlesztési Terv. 9. o.

<sup>72</sup> Azt, hogy ez a bátorság mennyire megalapozott és felelős kormányzati magatartás volt, a 2002-es kormányváltás – illetve az emiatt bekövetkező koncepcióváltás - miatt és az esetlegesen megvalósuló önkormányzati lépések ismeretének hiányában megalapozottan véleményem szerint nem ítélem meg.

<sup>73</sup> Ezen lépcsőzetességet, illetve ennek megvalósulását lásd majd az otthonteremtési programmal részletesen foglalkozó fejezetben.

<sup>74</sup> Ennek kultúrája sajnálatos módon azóta nem mindig érvényesült.

## 7. Tudatos időzítés.

E tekintetben legalább három szempont is a Széchenyi-terv 2000-es kezdési időpontja mellett szólt. Nyilvánvaló álszentség lenne ezen három indokon belül a pártpolitikai érdekek szerepének elvitatása. Nevezetesen azé a szemponté, hogy egy népszerű program a parlamenti választásokat 1,5-2 évvel megelőzően elindítva vélhetően a választási periódus utolsó, döntő szakaszában fejt, illetve fejtheti majd ki jótékony, s ezért szavazatszerző hatását.<sup>75</sup> Legalább ilyen fontos célként fogalmazódott meg azonban az is – s ez említendő második indokként -, hogy a kedvezőtlené váló külgazdasági helyzetet egy anticiklikus politikával „közömbösítsék”. A magyar gazdaság nyitottsága miatt az európai dekonjunktúra begyűrűzése ugyanis mindenképp reális veszélyként jelent meg a politikai döntéshozók előtt. Harmadik cél a már említett pályázatírási tapasztalat megszerzése volt. Mindez annak a reményében történt, hogy az uniós csatlakozás előtt ez a „tréning” hozzásegítse a pályázókat ahhoz, hogy az uniós forrásokat sokkal könnyebben és hatékonyabb módon szerezhessék az uniós tagság viszonyai közepette majd meg.

## 8. Komplexitás.

A Széchenyi-terv egyszerre hét(!) területen kívánt áttörést elérni, s ráadásul ezeknek a programoknak az elindítása összehangoltan, közös szempontrendszerrel és céllal történt.<sup>76</sup> A programok között – már csak a finanszírozás méretei miatt is – először még lakásprogramnak, majd később otthonteremtési programnak átkeresztelt kezdeményezés volt a leghangsúlyosabb. A korábbi kormányzati lépéseknél gyakran elkövetett hibát – amely az egységes és következetes fellépés hiánya következtében, általában a minisztériumok működésének összehangolatlansága és ellenérdekeltsége miatt következett be – kiküszöbölték. Mégpedig oly módon, hogy egyrészt az akkori Pénzügyminisztérium rovására a Gazdasági Minisztérium lényegében csúcsminisztériummá vált, másrészt pedig megfigyelhető, hogy a programpontok által érintett területek lényegében mind ehhez a minisztériumhoz tartoztak.

---

<sup>75</sup> Nem szabad azonban elfeledkeznünk arról a sokak által nem említett tényről, hogy a kétéves költségvetés meghirdetéséig, azaz 2001 januárjáig egy nagyon konzervatív, takarékos fiskális politika jellemezte a jobboldali kormányt. Így bizonyos szempontból az addig irányadó nadrágszj meg húzó politika jelentős tartalékot biztosított egy komolyabb forrást igénylő program elindításához.

<sup>76</sup> Ennek kétéves költségvetési kihatásait lásd a 7. táblázatban, a Széchenyi-terv első dokumentumában.

7. táblázat

**A Terv indikatív finanszírozási táblája a 2000-2002 évekre vonatkozó projektekként tervezett központi beruházásokra vonatkozó tájékoztató alapján**

	<b>2001-2002 (Mrd Ft)</b>
Autópálya-fejlesztési program	120
Innovációs program	45
Lakásprogram	200
Turizmusfejlesztési program	16
Beszállítói program	18
Kis- és középvállalkozás fejlesztési program	25
Regionális gazdaságépítési program	10
<b>Összesen</b>	<b>434</b>

Az információk a központi költségvetésből kalkulált, tájékoztató jellegű adatok, az éves, konkrét költségvetés függvényében módosulhatnak! <sup>77</sup>

A program egyszerre illeszkedett a globális világ újfajta kihívásaihoz, s egyszerre akart önálló, szabad utat járni. Illeszkedett, hiszen a hálózatos gazdaság jelenségének fontosságán és ösztönzésén túl fontos szerepet szánt a tudástőke erősítésének, az innovációra és az informatikára épülő új világrend meghonosításának. Ugyanakkor felismerve a duális gazdaság sajátosságainak a gazdasági fejlődést és a társadalmi kohéziót gátló jegyeit, ennek elkerülésére egy a felzárkóztatásra, a területi és társadalmi egyenlőtlenségek csökkentésére irányuló gazdaságpolitika mellett tette le a voksát. Egy offenzívabb, nem csupán a követésre és a kormányzat számára szimpatikus globalizációs technikák adaptálására törekedett, hanem egyfajta saját útra, a „modern” és a „sajátos” mixére vállalkozott.

Az előbbieken már láthattuk, hogy a program időzítésében, összehangoltságában, előkészítésében, menet közbeni korrekciós lépéseinek kialakításában végiggondolt dokumentum volt. S bár a Széchenyi-terv költségvetési háttér oldaláról eredetileg kétéves időhorizontú volt, de a készítői valószínűleg hosszú távú megvalósításban reménykedtek. Erre meg is volt az esély, hiszen nemcsak a polgári oldal, hanem a másik kormányképesnek számító politikai erő nyilvánosan deklarálta is a választási kampányban, hogy nem kíván alapvető-

<sup>77</sup> Forrás: Gazdasági Minisztérium (2000): Széchenyi Terv – Nemzeti Fejlesztési Terv. 4. o.

en változtatni a sikeresnek tűnő programon. Az események azonban a kormányváltást követően más fordulatot vettek. A program későbbi elhalása ugyanakkor csak lassan, a különböző területek vonatkozásában pedig eltérő módon és sebességgel történt meg.

Azt, hogy egy polgári kormány módosította volna-e a programot egy új, általa kormányzott választási ciklusban, sosem tudjuk meg. Az önkorrekciós igény vállalása (lásd az előbbiekben a 4. pontban leírtakat) miatt ez valószínűsíthető. A Terv ugyanakkor maga is számba veszi önnön korlátait és kockázatait, s itt elsőként említi a „főbb gazdasági és pénzügyi makro-egyensúlyok fennmaradása”<sup>78</sup> alpontot. Szintén a terv időlegességére utal az az ismert jellegzetesség, hogy köztudott módon egyrészt az akkor küszöbön álló uniós csatlakozás részben ellehetetleníti a magyar vállalati piaci szereplők támogatását (az állami költségvetésből egy uniós országnak köztudottan csak nagyon korlátozottan lehet közvetlenül támogatnia országának vállalkozásait), s részben azonban az uniós források révén ki is váltja azt.

A program megítélésekor azonban döntő jelentőségű tény volt ugyanakkor, hogy az otthonteremtési program – különösen annak kamattámogatási rendszere – megalkotásakor az addig folyamatosan csökkenő inflációs ráta további mérséklődésével számolt, s azzal, hogy Magyarország 2006 körül az euró-övezet tagja lesz. Ám ez a történet (s annak az izgalmas kérdésnek a körbejárása, illetve megválaszolása, hogy vajon az infláció csökkenő tendenciájának további folytatódása és a belátható időn belüli Európai Monetáris Unió tagság esetén finanszírozható maradt volna-e, illetve finanszírozható lett volna-e költségvetési oldalról az otthonteremtési program) már átvezet bennünket a következő fejezetbe. Magyarul fontos lenne feltenni azt a kérdést, hogy egy jobb és adekvátabb gazdaságpolitikával vajon működőképes és finanszírozható maradhatott volna-e ez a lakástámogatási rendszer. Mielőtt azonban a 2002-es kormányváltást követő fejleményekre rátérnénk, vizsgáljuk meg alaposan, hogy vajon mit is tartalmazott igazából a polgári otthonteremtési program.

### **3.3. A POLGÁRI OTTHONTEREMTÉSI PROGRAM LÉTREJÖTTÉNEK FELTÉTELEI ÉS KÖRÜLMÉNYEI**

A lakásépítések terén a kilencvenes évek helyben járásának (a szükségesnek ítélt évi mintegy negyven ezres számú új lakás helyett még a legjobb évben sem épült 28 ezernél lényegesen több – leszámítva a szocialista előzményű 1991-es évet, mikor is 33 ezer lakás lett

---

<sup>78</sup>Gazdasági Minisztérium (2000): Széchenyi Terv.13. o.

átadva)<sup>79</sup> természetesen megvoltak az „objektív” okai. Ezek közül – a teljességre törekvés nélkül - most a következőket lehet kiemelni:

1. A lakáshitelezésben irreálisan magas nominális- és reálkamatlábak alakultak ki, melyek egyáltalán nem vonzották a hitelfelvevőket.
2. A jelzáloghitelezés jogszabályi feltételei csak a kilencvenes évek végén teremtődtek meg.
3. A családok jövedelmi pozíciója és biztonságérzete a kilencvenes évek eleji transzformációs válság következtében, majd pedig a Bokros-csomag miatt nem nyújtottak kellő alapot a nagyobb tehervállaláshoz.

Ezen okok közül az elsőként említett tünet (a magas kamatlábak) természetesen nemcsak ok, hanem következmény is volt. Olyan következmény, amelyben a gazdaság állapotának és a bankrendszer fejlettségének egyaránt volt szerepe. Ezeken kívül még számos más ok is közrejátszott azonban a lakáshitel-piac kedvezőtlen helyzetében.

Részben mindezen körülmények együttes megváltozása eredményezte a kedvező fordulatot az ezredforduló idejére. Ám mivel témánkban immár közvetlenül a vizsgálandó periódus kezdetére érkeztünk, így ezért ennél még árnyaltabban is célszerű sorra venni a polgári otthonteremtési program megszületésének pontos körülményeit és feltételeit!<sup>80</sup>

1. *A jelzáloghitelezési rendszer megteremtése biztosította a pénzintézetek számára a biztonságos hitelnnyújtás lehetőségét.*

Ennek hatása később áttért az új- és használt lakásvásárlásokról és a felújításokról a szabad felhasználású hitelekre is. (Bár ez az új fejlemény nem közvetlenül hat az ingatlanforgalmazásra, de likviditási problémák esetén azonban közvetett módon mégis lakástranzakciókat és felújításokat eredményezhet.)

2. *A nominális- és a reálkamatok csökkenése, elfogadható szintje.*

Ez a feltétel hiányzott a polgári otthonteremtési program kihirdetését megelőzően. A lakosság és a bankok hosszú távú tervezhetőségének szempontja miatt valószínűleg a lakáshitelezés beindulásához ennek a feltételnek a megteremtése bizonyult a kritikus és döntő tényezőnek.

---

<sup>79</sup> A szakemberek a négymilliót meghaladó lakásállomány 1%-át tartják évente megépítendőnek ahhoz, hogy az „egyszerű újratermelés”-hez szükséges mérték megvalósuljon. Így jön ki a negyven ezres szám.

<sup>80</sup> Ebben a fejezetben támaszkodom egy korábbi írásomra: Otthonteremtés – múlt, jelen, jövő. Megjelent: Polgári Szemle, 2005/12.

3. *Az infláció csökkentése és tervezhető, kiszámítható alakulása.*

A lakáshitel felvételével járó hosszú távú elköteleződés miatt nemcsak az alacsony szintű áremelkedési ütem, hanem a stabilitás is alapkövetelmény. A kiszámíthatóság követelménye kapcsán azonban fontos megjegyezni, hogy ugyanakkor reálisan nem volt várható olyan drasztikus változás, illetve beavatkozás, amely a szocializmusból „származó” 1,5-3%-os támogatott hitelek sokszerű megszüntetésekor történt. A fogyasztók oldaláról elvárható lenne még a hitelek költségmentes vagy alacsony költségekkel történő előtörlesztésének biztosítása is.<sup>81</sup>

4. *A pénzüzetek rendelkeztek jelentős szabad és hosszúlejáratú forrással, valamint jövedelmezőnek ítélték meg a lakáshitelezést.*

Ehhez a feltételhez persze az is kellett, hogy mind a vállalati hitelkereslet, mind az államháztartási hiány finanszírozása ne szorítsa ki a lakossági hitelfelvételeket. A jelzáloglevél-kibocsátások biztosíthatják alapvetően azokat a hosszú lejáratú forrásokat, amelyek a hitelkihelyezések finanszírozásához szükségesek.

5. *A keresleti oldal megfelelő hitelképessége és megmutatózó hiteligenye.*

Az alacsony infláción és a stabilan pozitív reálbéreken kívül a jelzáloghitelezés lehetősége is biztosított kellett, hogy legyen. Ezen túlmenően akár az új lakások iránti igény növekedése, akár a munkahelyváltáshoz kötődő fokozódó mobilitás szempontja - mely komfortosabb és/vagy nagyobb lakás iránti igény megfogalmazódása esetén is előállhat - szintén fontos adottság a lakás piac megélénkülésénél. A kilencvenes évek végén a korábbi kedvezőtlen feltételek következtében a kielégítetlen igények kumulálódása volt megfigyelhető<sup>82</sup> s ez a körülmény akkor nyilván nagyobb lendületet is adott a lakáspiaci tranzakcióknak.

6. *Az állami beavatkozás konkrét feltételeinek – költségvetési, politikai és egyéb feltételek - megléte az otthonteremtés ösztönzésébe.*

Egy beavatkozás elméletileg történhet közvetett módon (vállalkozásbarát gazdaságpolitika, melyben alacsony az államháztartási hiány, transzparens és egyszerű az

---

<sup>81</sup> Ennek lehetősége azonban a szegényesebb pénzügyi kultúra miatt sajnos még ma sem általánosan megfogalmazott követelmény a háztartások hitelfelvételi döntéseinél.

<sup>82</sup> Bár meg kell említeni, hogy ennek az állításnak a teljes körű bizonyítása újabb kutatásokat indokolna!

adórendszer, biztosított a jelzálogjog, hiteles és naprakész ingatlan-nyilvántartás, stb.), de megvalósulhat közvetlen eszközökkel is. Ez utóbbi esetben az állam vagy univerzálisan (például kamattámogatással), vagy szelektíven - adókedvezményel és/vagy támogatással - ösztönzi az otthonteremtési döntéseket. Egy hosszú távú, tervezhető program és az emellett megfogalmazódó kormányzati elköteleződés – s a mögötte álló erős politikai támogatás - további lökést adhat a családok és a pénzintézetek döntéseihez. Fontos hangsúlyozni, hogy az 1996 és 2000 között megvalósult szigorú fiskális politika az otthonteremtési program elindítása szempontjából megfelelő háttérrel, illetve tartalékokat biztosított egy expanszívabb lakáspolitikáé elindításához.

7. *A banki piacot versenyhelyzet jellemzi.*

A kilencvenes évek közepéig a lakossági piacon - de a lakáshitelezés tekintetében pedig különösen - jellemzően monopolisztikus helyzet érvényesült. A bankfelvásárlások- és konszolidálások, valamint a szektorban megvalósult fúziók révén azonban a tőkeerős és az új tőkebefektetési lehetőségeket kereső pénzintézetek köre a kilencvenes évek végére alaposan kibővült. Ez a bővülés jelentősen és érezhetően javította az ügyfélbarát verseny esélyét.

8. *Alacsony az üres lakások száma (aránya), illetve jelentősen nő a háztartások számossága.*

Mind a két feltétel létezett az ezredforduló idején, de meglátásom szerint a háztartások számának látványos növekedése nagyobb hatással bírt a lakáspiacon.<sup>83</sup> (Izgalmas lenne ugyanakkor megvizsgálni azt a kérdést, hogy a két tényező közül – a háztartások száma és az épített lakások száma tekintetében – melyik hat melyikre. Valószínűleg kölcsönhatás érvényesül, amelyet célszerű lenne később kimutatni.)

Rendkívül elgondolkodtató, hogy a vizsgált periódusban - 2001 és 2005 között - mintegy 140 ezerrel nőtt a háztartások száma, miközben az előző húsz évben összesen történt ekkora növekedés!<sup>84</sup> Teljes körű népszámlálásra a vizsgált időszakban háromszor (1980, 1990,

---

<sup>83</sup> A 4.3-as fejezet KSH-statisztikái mutatják be a vizsgált időszak legfontosabb adatait, amelyeket az ezen alfejezetben található háztartási statisztikával célszerű összevetni, illetve kiértékelni.

<sup>84</sup> Nagyon izgalmas kérdésfeltétel következik ebből az adatsorból: vajon a háztartások száma és a lakásépítések száma milyen irányú és milyen erős (kölcsön)hatásban áll egymással!



2001), mikrocenzusra szintén háromszor (1984, 1996, 2005) került sor. A mintegy két és fél évtized alatt a háztartások számának alakulását a következő táblázat tartalmazza:

8. táblázat

**Háztartások száma Magyarországon (1980-2005.)**

Az adatfelvétel eszmei (vonatkoztatási) időpontja	A háztartások száma
1980. január 1.	3 719 349
1984. október 1.	3 831 150
1990. január 1.	3 889 532
1996. április 1.	3 869 480
2001. február 1.	3 862 702
2005. április 1.	4 001 976

Forrás: KSH<sup>85</sup>

Ha megvizsgáljuk az előbb felsorolt feltételeket, akkor láthatjuk, hogy egy kivétellel (az állami szerepvállalás normál esetben ugyanis talán nélkülözhető, de egy válságos vagy tökéletlen piaci helyzetben mégis indokolt lehet) a követelmények alapvetően a keresletre és a kínálatra vonatkoznak. A kilencvenes években mind a két oldallal komoly problémák voltak, ezért az évtized vége felé a hitelezés teljességgel kiszorult a lakásberuházások finanszírozásából.

Azonban „Érdemes leszámolni azzal az illúzióval, hogy a magyar lakás piac képes lenne közgazdaságilag értelmes időtávon belül megoldani a magyar lakásállományt jellemző torzulások felszámolását. A 4 millió feletti lakásállománynak mintegy 30%-a szorul jelentős minőségi felújításra: ez a mintegy 1,2 milliós lakásállomány csupán piaci eszközökkel belátható időn belül nem képes a megújulásra.”<sup>86</sup> Az említett óriási felújítási és új lakások iránti igény azonban sok esetben nem párosult az elmúlt időszakban Magyarországon kellő önerővel, illetve megfelelő hitelképességgel. Így még egy kiterjedt és hatékony állami rásegítés esetén sem remélhető a lakáspiaci problémák egészének, vagy akár túlnyomó többségének sem a rövid távú megoldása. Ez persze nem jelenti azt, hogy nem lenne érdemes

<sup>85</sup> Waffenschmidt Jánosné főosztályvezető írásos tájékoztatása alapján.

<sup>86</sup>Péter Gyula (2004): Európai Otthonteremtési Program. 39. o.

és nem lenne célszerű a problémák legalább egy részének megoldása, illetve a megoldásának elősegítése.

Mindenképp figyelemre méltó, hogy a jelzálogjog rendszerének kialakításán kívül mind-egyik feltétel hosszabb idő alatt és fokozatosan alakult ki. Éppen ezért elgondolkodtató és vizsgálendő, hogy piaci alapról spontán módon a Széchenyi-terv meghirdetése előtt miért nem indult el érzékelhető fejlődés a lakáshitelezés piacán. Miért nem alakult ki spontán módon a banki szektorban olyan konstrukció, amely piacképes lett volna, s amely aztán egy fokozódó pénzügyi versenyt indukált volna?

Eközben fontos azt is megjegyezni, hogy a Földhitel és Jelzálog Bank már 1997-ben elkezdte működését – bár a konkrét hitelezési tevékenységét, csak némileg később kezdte meg -, s a második ilyen típusú pénzügyi intézet is alig rá egy évre piacra lépett. Ebből a tényből következően az évezred végén már úgy tűnik, hogy igazából nem volt hitelpiaci expanziót kizáró ok. Az expanzió végül mégis a polgári kormány sokoldalú, de alapvetően a kamattámogatási rendszerre támaszkodó 2000. év eleji döntését követően indult csak meg...

### **3.4.AZ ÉZREDFODULÓ IDŐSZAKÁNAK TOVÁBBI SPECIÁLIS ADOTTSÁGAI**

A program meghirdetésének azonban voltak a korábbiakban nem jelzett, illetve ki nem bontott speciális adottságai. Ezek részben következnek azokból a történelekből, amelyeket a visszatekintő előző részében tárgyaltunk a dolgozatban, de részben túl is terjeszkednek azokon. Nem feledkezhetünk meg ugyanakkor a világ-és európai tendenciákról, azok magyarországi lecsapódásáról sem.

Melyek ezek a további sajátosságok? Vegyük őket sorjában!

1. Az egész Európában, de különösen a volt szocialista táboron belül rendkívüli módon megnőtt a jelzáloghitelek mennyisége. Tíz év alatt, 1996-hoz képest lényegében megkétszereződött Európában a hitelkihelyezések összege, s csak tavaly 11%-kal nőtt ez az állomány.<sup>87</sup>
2. Hazánkban is „elszabadult” egyfajta hitelfelvételi láz, s nemcsak a jelzálog alapú hiteleket érintően. Azt, hogy ennek a jelenségnek milyen pszichológiai és gazda-

---

<sup>87</sup> Lásd erről Gilyén Ágnes cikkét, illetve az Amerikából elindult jelzálogpiaci válság azóta történt szimptomáit.

sági okai vannak, azt külön meg kellene vizsgálni.<sup>88</sup> (Az esetlegesen kialakuló buborékhatás veszélyeire még visszatérünk.) A különböző lakossági hitelfelvételi statisztikákat pedig megfigyelhetjük a következő táblázaton.

---

<sup>88</sup> Lásd a hazai buborékhatás kialakulásának és veszélyeinek leírását bővebben: Mádi László (2006a).

9. táblázat

**A bankszektor háztartásoknak nyújtott összes hiteleinek alakulása (bruttó állomány folyóáron) (milliárd Ft)**

Megnevezés		2001.12. Auditált	2002. 12. Auditált	2003. 12. Auditált	2004. 03.	2004. 06.	2004. 09.	2004. 12. Auditált
Háztartások összesen (1.+ 2.)		702,279	1 204,158	2 000,328	2 123,958	2 273,411	2 439,829	2 597,116
1.	Lakosság	659,931	1 159,304	1 945,159	2 068,022	2 205,179	2 369,450	2 530,664
1.a	Folyószámlahitel	28,001	43,937	59,704	70,519	73,593	78,675	83,292
1.b	Fogyasztási hitel	162,868	222,302	395,212	390,316	421,397	475,174	526,181
1.c	Értékpapírvásárlási hitel	1,214	0,701	1,327	1,303	1,254	1,157	1,159
1.d	Lakáscélú	261,762	697,221	1 392,933	1 505,081	1 589,146	1 687,407	1 774,845
1.e	Egyéb hitel (valódi penziós ügyletekkel)	206,086	195,143	95,983	100,803	119,789	127,037	145,187
2.	Egyéni vállalkozók	42,348	44,854	55,169	55,936	68,232	70,379	66,452

Megnevezés		2005. 03.	2005. 06.	2005. 09.	2005. 12. Auditált	2006. 03.	2006. 06.	2006. 09.	2006. 12. Előzetes	2007. 02.
Háztartások összesen (1.+ 2.)		2 682,223	2 882,259	3 133,722	3 370,849	3 573,614	3 955,448	4 175,845	4 311,931	4 451,526
1.	Lakosság	2 616,165	2 815,085	3 062,307	3 300,362	3 504,985	3 878,881	4 098,875	4 237,359	4 378,138
1.a	Folyószámlahitel	89,600	102,467	118,540	128,269	139,194	154,431	175,084	186,589	200,140
1.b	Fogyasztási hitel	627,571	712,792	830,499	941,753	1 041,114	1 228,264	1 325,102	1 385,192	1 451,943
1.c	Értékpapírvásárlási hitel	1,222	9,512	6,897	6,818	6,765	6,736	6,743	4,618	4,734
1.d	Lakáscélú	1 820,568	1 916,959	2 032,137	2 139,076	2 223,822	2 379,897	2 476,113	2 545,003	2 603,804
1.e	Egyéb hitel (valódi penziós ügyletekkel)	77,204	73,355	74,234	84,446	94,090	109,553	115,833	115,957	117,517
2.	Egyéni vállalkozók	66,058	67,174	71,415	70,487	68,629	76,567	76,970	74,572	73,388

Forrás: Magyar Nemzeti Bank

3. Európában, de szinte az egész világon páráját ritkító az a - főleg bérlakás privatizáció következményeként előállt - helyzet, hogy a lakások több mint 90%-a ma Magyarországon magántulajdonban van. Nem szabad elfeledkeznünk azonban arról a nemzetközi tendenciáról sem, hogy a bérlakások nagyarányú privatizációja a közszféra költségvetési gondjai miatt más országokban is folyik, néhol egyenesen rohamléptékekben.<sup>89</sup>
4. A polgári kormány választási ciklusának bő első felében szigorú fiskális politikát folytatott, s ehhez a tényhez még hozzájárul az a sajátosság is, hogy a nemzetközileg is használt GDP-arányos összehasonlítás szerint hazánkban az ezredfordulóra lényegesen lecsökkent a lakástámogatások aránya.<sup>90</sup>

A növekvő hitelfelvételi kedv itthoni megjelenése, a fokozódó nemzetközi jelzáloghitelfelvételi kedv hazánkba történő begyűrés, valamint a költségvetés likvid helyzete mind-mind fontos körülményei és részben feltételei voltak az otthonteremtési szándék erősítését célzó kormányzati törekvéseknek. Az építőipar viszonylag gyors alkalmazkodó képessége közismert, s az ezredforduló tájékán Magyarországon ráadásul ez főleg hazai vállalkozások révén valósult meg. A piacnak az elmúlt években tapasztalt koncentrációja és a külföldi vállalatok erőteljes megjelenése már egy új jelenség, s napjaink egyre erősödő tendenciája.<sup>91</sup>

Az 1998-as cikluskezdet időszakában – mint ahogy korábban már utaltunk rá – nagyon alacsony volt a banki hitelek részaránya a lakásvásárlásoknál. Míg a fejlett nyugati országokban 70-80%-os szinten a lakásvásárlók hitelből finanszírozták ingatlanpiaci tranzakcióikat, addig Magyarországon fordított volt a helyzet: kevesebb, mint 15-20%-a volt csak az adásvételeknek hitelből fedezve. A magas kamatok és a kilencvenes évek megrázkódtatásai miatt jellemző bizonytalanság, valamint a magas infláció eleve megnehezítette a hitelfelveleket is.

---

<sup>89</sup> A Világ gazdaság közelmúltbeli híre alapján például csak Németországban, és csak 2015-ig mintegy 1,5 millió lakást akarnak állami és önkormányzati részről értékesíteni! Lásd ennek forrását az Irodalomjegyzékben.

<sup>90</sup> Ennek tényét, illetve az azóta eltelt időszak fejleményeit lásd a 6. fejezetben található 19. táblázat adatai tükrében!

<sup>91</sup> Erre a jelenségre célszerű lenne a hazai döntéshozóknak különösen odafigyelnie, hiszen az uniós fejlesztési források elnyerésénél az építőipar a következő időszakban növekedésre van ítélve. Ez a növekedés pedig nem közömbös, hogy elsősorban a hazai vállalkozásoknál, vagy pedig a külföldi tulajdonú cégeknél csapódik majd le.

Mіндеzen okokon túlmenően fontos adottság volt az is, hogy szinte egyáltalán nem volt verseny a bankok között a lakossági piacon, s különösen pedig nem volt verseny a hosszabb hitelek nyújtása tekintetében. A legnagyobb bank az OTP a kilencvenes években az önkormányzati finanszírozásban és a lakáshiteleknél monopolhelyzetet élvezett. Lakáshiteleknél ez az arány egyenesen a 80-90 százalékot is meghaladta! Ezért ennek a problémának a megoldására éppen ezért csak olyan lépések jöhettek szóba, amelyek az ezredforduló küszöbén a verseny kialakulásához, fokozódásához, s ennek révén alacsonyabb kamatokhoz és jobb szolgáltatásokhoz vezettek el - méghozzá rövid időn belül.

### **3.5. A SZÉCHENYI-TERV OTTHONTEREMTÉSI ESZKÖZRENDSZERE**

Az előzmények és a körülmények pontos ismerete után a dolgozat következő része az Orbán-kormány otthonteremtési programját mutatja be, illetve elemzést ad az 1998 és 2002 között történt lakáspolitikai változásokról.

Az Orbán-kormány a 2000-es kormányátalakítást<sup>92</sup> és a programalkotó előkészületeket követően lényegében 2001-ben hirdette meg átfogó otthonteremtési programját. Új kormányzati struktúra, új program, új minisztériumi vezetés: ilyen háttér mellett vette kezdetét egy olyan kísérlet, amely egy offenzív és kiemelt helyzetet jelentett az építőiparnak, s a lakáspiac minden szereplőjének.

A program „szíve” a 12/2001-es Kormányrendelet volt, amellyel az állami lakástámogatások terén új korszak kezdődött. Megszűnt az addig létező „agyonfoltozott” 106/1988-as Minisztertanácsi rendelet, s az új szabályozás számos régebben már használt, valamint abszolút új ösztönző eszközt vezetett be. A már az előbbi fejezetekben említett inflációcsökkentő és beruházásösztönző gazdaságpolitikai intézkedésein túlmenően - amely lépések az otthonteremtési program meghirdetésénél szükséges, de nem elégséges feltételként funkcionáltak - a szorosabban vett lakáspolitikai területén a kormány jó néhány jelentős (néhány esetben korszakosnak minősíthető) változtatást foganatosított. Vázlatosan ezek a következő lépéseket tartalmazták:

1. A legfontosabb intézkedés a lakáshitelek állami kamattámogatási rendszerének bevezetése volt. Ennek keretében a pénzügyekkel konzultálva egy olyan hitelfelvé-

---

<sup>92</sup> Változás következett be a Gazdasági Minisztérium feladatkörét, pozícióját illetően, s változott a miniszter személye is: Chikán Attilát Matolcsy György váltotta a bársonyszékben.

teli lehetőséget garantált, amelynek segítségével a korábbi 25-30%-ot elérő kamatszintet rövid időn belül 5-6%-ra szállította le. A kamattámogatásra maximum 20 éves futamidőre állami garancia járt, s a hitel maximális összege eredetileg az új lakásoknál 30 millió, a használtaknál pedig 5 millió forint volt.<sup>93</sup>

2. További hitelfelvételi kedvet élénkítő lépésként személyi jövedelemadó kedvezményt vezetett be először évi maximum 35 ezer forintig, majd 2002. január 1.-től pedig ez az összeg felemelkedett havi 20 ezer, azaz évi maximum 240 ezer forint értékhatárra. Szintén 2002-től lépett életbe az a döntés, hogy ez a kedvezmény nemcsak az új lakások hiteleire, hanem a használt lakásokra is vonatkozik.
3. Visszaállította a Horn-kormány által korábban eltörölt 400 ezer forintos áfa-visszaigénylés lehetőségét. Ezzel a polgári kormány részben az új lakások építését és értékesítését kívánta ösztönözni, de egyúttal mérsékelni akarta az építőiparban széles körben ismert és elterjedt számla nélküli fizetések gyakoriságát is.
4. Állami programot indított a Széchenyi-terv keretén belül a
  - bérlakások, nyugdíjasházak és a fecskesházak építéséhez,
  - önkormányzati telekkialakításhoz pályázati úton,
  - nyílászárók cseréjéhez, napkollektorok vásárlásához,
  - panelházak energiatakarékos felújításához,
  - köztisztviselők számára kedvezményes lakásvásárlási lehetőséghez.
5. A megtett lépéseket nem más lakástámogatási eszközök megszüntetésével vagy csökkentésével oldotta meg, hanem ezeket kiegészítő, pótlólagos lépéseket tett<sup>94</sup>.

Az előbbieken felsorolt eszközökből egyértelműen korszakos jelentőségűnek lehet ítélni a jelzálog alapú kamattámogatásos rendszert, amely óriási lendületet adott nemcsak az új lakások építésének, de a lakás-mobilitásnak is.<sup>95</sup> Időben máig is működik, s ezért - éppen az időtállósága miatt - talán a legsikeresebbnek lehet ítélni a panelfelújítási programot, amelyet

---

<sup>93</sup> Ez utóbbi programrészt csak az új lakásokat támogató döntés tapasztalatainak ismeretében, 2002-ben fogatosította a kormány.

<sup>94</sup> Ez a specialitás nagyon fontos jellegzetesség volt, mely ezt a programot lényegében megkülönböztette minden korábbi és minden azt követő lakáspolitikai lépéstől.

<sup>95</sup> Nem lehet megfeledezni arról a tényről sem, hogy a lakás-mobilitásra a használt lakásokra bevezetett kamattámogatási rendszer és a személyi adókedvezmények bevezetése is ösztönzően hatott.

az azóta eltelt időben tovább is fejlesztettek. Innovatív szempontból pedig a bérlakás programot lehetne úttörő jelentőségűnek tekinteni, hiszen a kilencvenes években ilyen típusú kísérlet nem történt. A rendszerváltás óta pedig sem a polgári kormányzás előtt, sem pedig e program megszűnése után sem született érdemi és megnyugtató válasz erre a – nagyon is létező és fontos – problémára.

Az Orbán-kormány lépései felfoghatók egyfajta utólagos korrekciós próbálkozásoknak is. Annál is inkább igaz ez az állítás, hiszen például a Széchenyi-terv állami bérlakás-programja lényegében a kilencvenes évekbeli „túlprivatizációs” döntések következményein próbált valamelyest enyhíteni. Erre a kihívásra a válasza az volt, hogy állami beruházási programok – melyben az önkormányzatok, illetve az egyházak játszottak társfinanszírozói és üzemeltetői szerepet - segítségével növelte a bérlakások számát és arányát. Mivel Magyarország nemcsak a volt szocialista táboron belül, hanem a fejlett uniós országok csoportján belül is a bérlakások arányát illetően európai csústartó, ezért a jobboldali kormány ezt a kétségtelenül létező aránytalanságot kívánta az otthoneremtési programrésszel kedvező irányba módosítani.

Szintén a kilencvenes évek adósságaként állt elő az a helyzet, hogy a házigyári technológiával épült mintegy 600 ezer lakás tömeges felújítása egyszerre égetővé vált. Mivel ezek a házak is magántulajdonban vannak (részben szintén az évtized privatizációs döntéseinek eredményeképpen), s a lakóik többsége saját erőből képtelennek bizonyult a lakótömbök felújítására. Ezért tűnt részben kényszerűségnek a panel-felújítási program meghirdetése is. Ezeknek az összefüggéseknek a fényében minősíthető úgy is az Orbán-kormány otthoneremtési döntéseinek halmaza, mint a lehetőségek és a kényszerek egyfajta kombinációja. Addig ugyanis, amíg a kamattámogatási rendszer és a személyi jövedelemadó-kedvezmény, valamint a 400 ezres áfa-visszaigénylés eszköze sokkal inkább lehetőségnek nevezhető, addig például a panelprogram – a súlyosbodó és sürgető szigetelési problémák miatt – egyértelműen inkább kényszerből hozott döntésnek ítélnélhető.

### **3.6. A PROGRAM LELKE: A KAMATTÁMOGATÁSI RENDSZER**

A harmadik fejezetben felsorolt problémák kezelésére szánt eszközök közül kétség kívül az állami kamattámogatási rendszer elindítása jelentette a lakás piac működése szempontjából az igazi áttörést. Ez a megoldás arra az alapvető kérdésre kereste az optimális választ, hogy



vajon a családok hitelképességének növelése - és nem mellékesen a hitelintézeti verseny fokozása - milyen módon és eszközökkel valósítható meg. Ennek a kérdésnek a megválaszolásához több irányba el lehetett volna mozdulni. Elméletileg ugyanis több lehetőség is nyitva állt a kormányzati politika előtt. A teljesség igénye nélkül lássunk néhányat!

- Olyan gazdaság- és jövedelempolitika működtetésével csökkenteni a problémákat, amely a lakossági reáljövedelmek érzékelhető és tartós gyarapodásával járnak.
- A fiskális és a monetáris politikának olyan összehangolt gyakorlata, amely belátható időn belül az addig elviselhetetlenül magas infláció érdemi csökkenéséhez és kiszámítható alakulásához vezet.
- Egy olyan kamattámogatási rendszer bevezetése, amely az átmeneti időre – legkésőbb az euró-övezeti tagság kapujáig – biztosítja az alacsony és megfizethető kamatokat a lakossági hitelfelvételekhez.
- A banki monopólium feloldása, s a versenyhelyzet elősegítése a hitelkínálati oldalon, ezzel is segítve azt, hogy újabb források kerüljenek be a rendszerbe, s ráadásul a kamatok csökkenése is újabb impulzusokat kapjon.

Az Orbán-kormány ennek a négy eszköznek, illetve célnak az együttes alkalmazására, illetve megvalósítására törekedett. Ezek a lépések ugyanis nem egymást kioltó, hanem sokkal inkább egymást erősítő, egymással pozitív szinergikus kapcsolatban álló eszközök és célok voltak.

A kormányzat célja egyértelműen az volt, hogy a szunnyadó energiákat és forrásokat mozgósítsa és azokat az otthonteremtés szolgálatába állítsa. A családok korszerűsítési és költözési hajlandóságát egyértelműen sikerült jelentősen meglódítani, hiszen az 1999-es tervekhez képest az egyedüli vagy családi tervek sokszorosán meghaladó állapot következett be 2003-ra. Ilyen jelentős „tervtúlteljesítésre” évtizedek óta nem volt példa! Az is öröndetes, hogy nemcsak, és nem is kizárólag az új lakások építése indult meg, hanem a sokkal több családot érintő használt lakás piac is megélnéült. S ami talán még ennél is fontosabb – hiszen ez a megoldás javítja az emberek legnagyobb tömegének a lakásviszonyait és lakás-körülményeit -, hogy a felújítások és korszerűsítések nőttek leginkább. Érdemes ezeket a következményeket alaposabban tanulmányozni a következő táblázaton:

## 10. táblázat

### A lakásváltoztatások alakulása 1999 és 2003 között (ezerben)

Tervek a következő 5 évre (1999)	Megvalósult költözések 1999-2003	Tervek a következő 5 évre (2003)
Korszerűsít: 118 800	Korszerűsített: 561 100	Korszerűsít: 168 900
<u>Költözik:</u> 393 100 <i>Ebből:</i> - családdal: 276 400 - egyedül: 116 700	<u>Költözött:</u> 556 600 <i>Ebből:</i> - családdal: 438 500 - egyedül: 118 100	<u>Költözik:</u> 649 800 <i>Ebből:</i> - családdal: 418 300 - egyedül: 231 500 <i>ebből:</i> - gyerek: 114 000 - albérlő: 80 900

Forrás: KSH (2005) 43. o.

A táblázatból jól látható, hogy a tervezetthez képest rendkívül jelentős az ugrás a megvalósulás tekintetében nem csupán a költözéseknél, hanem a korszerűsítéseknél is. Sőt, míg a költözéseknél mintegy 40(!)%-kal magasabb a megvalósulás, addig a korszerűsítéseknél ez a szám majdnem ötszörös eltérést mutat. Tehát a tervhez (118.800 lakás korszerűsítés) képest a megvalósulás közel ötszörös (561.100) értéket mutat. Mindezek okok miatt ez a táblázat talán az egyik legfontosabb eredményességi mutatószáma a Széchenyi-terv otthontermelési programjának. A statisztika egyben jól mutatja azt is, hogy nemcsak új- és a használt lakás piac kapott lendületet az új program hatására, hanem valójában a korszerűsítéseknél történt a legnagyobb előrelépés.

Az Orbán-kormány először az 1/2000 (I. 14.)-ei kormányrendelettel – amely még a régi 106/1988-as kormányrendelet módosítása, illetve újraalkotása volt – vezette be a jelzáloglevél kamattámogatását és a kiegészítő kamattámogatás intézményét. Ez akkor új lakásnál 8, használt lakásnál pedig 30 milliós keretösszeggel állt rendelkezésre. Ezt követte csak a 12/2001-es kormányrendelet, amely átfogóan megújította a lakástámogatási szabályozást, mellyel többek között eltörölte az Földhitel- és Jelzálogbank addigi monopóliumát, s egyúttal pedig beemelte a támogatotti körbe az önálló jelzálogjog intézményét. Ez utóbbi lépéssel a kormány lényegében megteremtette a kereskedelmi bankok hozzáférését és érdekelttségét az államilag támogatott hitelek közvetítésében.

A kamattámogatási rendszernek a harmadik állomása az új lakásoknál 5%-os, használt lakásoknál pedig a 6%-os kamatplafon bevezetése (mely intézkedés 30/2002-es kormányrendelettel született), s egyszersmind garantálta a kamatmaximumot 20 évre. Ez az intézkedés váltotta ki azóta a legnagyobb vitát a közgazdászok körében, s ezt a kamatplafont törölte aztán el a Medgyessy-kormány 2003-ban. A fix kamatplafon eltörlésének legfontosabb kiváltó oka ez utóbbi döntésnél az volt, hogy az ezredfordulóhoz képest lényegesen megváltoztak a gazdaságpolitikai körülmények. Az addig csökkenő inflációs trend 2002-ben ugyanis megfordult, s a magasabb infláció pedig magasabb piaci kamatokat eredményezett. A magasabb kamatszint viszont drasztikusan megemelte az állami kamattámogatás iránti banki igényt. Ki lehet ezért jelteni, hogy ilyen gazdaságpolitikai környezetben az addigi lakáspolitikai már nem működhetett változatlan formában tovább.<sup>96</sup>

### **3.7. AZ INTÉZKEDÉSCSOMAG ÚJDONSÁGA: AZ ÁLLAMI BÉRLAKÁSÉPÍTÉSI PROGRAM**

Magyarország egyik legfontosabb lakáspolitikai különleges adottsága az, hogy hazánkban európai szinten az egyik legalacsonyabb a bérlakások aránya.<sup>97</sup> Ez a szerkezeti arány történetileg teljesen új keletűnek minősíthető, hiszen a kilencvenes évek történéseinek következtében, lényegében a tömeges bérlakás privatizáció miatt állt elő ez a helyzet.

A helyzet megváltoztatására több elméleti lehetőség is adódott. Négy ilyen beavatkozási lehetőséggel élhet ilyenkor egy kormány.

1. Állami forrásból a szociálisnak szánt lakásokat visszavásárolja a tulajdonosaiktól.
2. Állami bérlakásépítési programba kezd.
3. Ösztönzi és/vagy támogatja a magánszféra bérlakás építési kezdeményezéseit.
4. A szabadon lévő, alapvetően nem lakott lakásokat valamilyen technikával bevonja az önkormányzati bérlakás-gazdálkodásba.

A polgári kormány ezen opciók közül a második lehetőséget választotta. Az önkormányzatokkal és az egyházakkal karöltve úgy kívánta növelni a bérlakások számát, hogy nem a meglévő lakásállományon belül kereste a megoldást, hanem állami lakásépítéssel próbálko-

---

<sup>96</sup> Ez a megjegyzés azonban nem jelenti automatikusan azt, hogy másfajta gazdaságpolitika esetén, illetve a menetközben indokolt módosításokat elvégezve a rendszer ne lett volna fenntartható.

<sup>97</sup> Mintegy 8%-osnak mondható. A részletes adatokat európai összehasonlításban lásd a dolgozat végén található 4-es számú mellékletben.

zott. A cél ugyanakkor egyértelműen nem a piaci, hanem a szociális célú építés volt. (Pontosabban a piaci bérlakásépítés is állami támogatást élvezhetett abban az esetben, amikor a kormány a kormányrendeletben nem kötelezte a kamattámogatással és/vagy személyi jövedelemadó-kedvezményrel épült lakásoknál a tulajdonosokat arra, hogy kizárólag saját használatra hasznosítsák az új ingatlanukat. Ily módon azonban ezek az emberek elméletileg piaci alapon ki is adhatták a támogatással megépült lakásukat, lakásaikat. S ez nem csak elméletben, de gyakorlatban is sok esetben így történt.)<sup>98</sup>

Másként jártak el a bérlakás-probléma megoldásánál a 2002-t követően megalakult kormányok, amelyek a felsorolt lehetőségek közül a harmadik és a negyedik megoldást preferálták. Nyilvánvalóan az első megoldás nagyobb tömegekben azért nem lehetett sem akkor, sem pedig azóta reális alternatíva, mert az önkormányzatoknak nem volt meg ehhez a megfelelő költségvetési háttérük. Ez nem jelenti azt, hogy nem volt ilyen kísérlet.<sup>99</sup> Mivel azonban az állami építési programok mellett továbbra is történtek önkormányzati bérlakás privatizációk, így a Széchenyi-terves program arra volt csupán elég, hogy az ezredforduló első éveiben ideiglenesen megállítsa az önkormányzati szociális bérlakások kilencvenes évek óta tartó folyamatos számbeli csökkenését.

Összefoglalásképpen megállapítható – s ez a soron következő táblázat adataiból jól látszik –, hogy 2000-2004 között beadott és elbírált pályázatok alapján összességében több mint 12 ezer lakás valósult meg ilyen módon zömében az önkormányzatok szervezésében és lebonyolításában. A különböző jogcímenek benyújtott és elbíralt pályázatok lényegében öt év alatt mintegy 60 milliárd forintnyi költségvetési forrást emésztettek fel. Ha a közpénzekre vagyunk kíváncsiak, akkor ehhez az összeghez hozzá kell viszont adni az önkormányzati forrást is, amely az összes beruházási költségen belül a pályázatban hozzávetőlegesen 30%-ot képviselt.<sup>100</sup>

Ugyanakkor a mintegy 5%-os elmaradás a befejezett beruházásoknál a szerződött állományhoz képest nem minősíthető rossznak. Különösen akkor nem, ha figyelembe vesszük azt a tényt, hogy az önkormányzatok finanszírozási – s ezzel összefüggésben a likviditási – helyzete 2002 után folyamatosan és jelentősen romlott. Amennyiben a nyertes pályázati összeghez hasonlítjuk a megvalósulást, akkor viszont már 10%-os a lemorzsolódás.

---

<sup>98</sup> Ráadásul ezeknek a támogatásoknak a többszöri igénybe vétele 2003-ig biztosítva is volt.

<sup>99</sup> Lásd például Nyíregyháza próbálkozását – amely azonban a folyamatosan rendelkezésre álló és megfelelő önkormányzati források híján nem érte el a kívánt célt

<sup>100</sup> Valójában ez az arány sok esetben utólag a vállaláshoz képest megnőtt, mert az önkormányzatok nem mindig tudták tartani a pályázatban vállalt építési keretösszegeket.

11. táblázat

## Állami támogatású bérlakásépítések 2000-2007.

Jogcím	Nyertes pályázatok			Szerződött pályázatok				A szerződött állományból befejezett			
	száma db	lakások db	támoga- tás Md.Ft.	száma db	lakások db	támoga- tás Md.Ft.	folyósi- tott tá- mogatus MFt	száma db	lakások db	támoga- tás Md.Ft.	folyósi- tott tá- mogatus Md.Ft.
	<b>712</b>	<b>12 800</b>	<b>63 328,8</b>	<b>676</b>	<b>12 150</b>	<b>59 891,5</b>	<b>59 169,8</b>	<b>652</b>	<b>11 416</b>	<b>56 593,0</b>	<b>56 501,9</b>
<i>Szociális</i>	313	5 706	26 093,4	298	5 396	24 696,8	24 133,5	288	5 059	23 375,6	23 346,2
<i>Költségalapú</i>	228	3 188	16 386,1	214	3 035	15 398,1	15 349,7	207	2 856	14 440,2	14 427,0
<i>Fecskeház</i>	44	909	3 639,2	40	826	3 360,9	3 349,0	39	811	3 280,2	3 273,4
<i>Idősek otthona</i>	100	2 287	13 410,9	98	2 203	12 716,0	12 645,4	94	2 044	11 954,5	11 937,0
<i>Nyugdíjsház</i>	27	710	3 799,2	26	690	3 719,7	3 692,1	24	646	3 542,5	3 518,2
<b>Összesen</b>	<b>712</b>	<b>12 800</b>	<b>63 328,8</b>	<b>676</b>	<b>12 150</b>	<b>59 891,5</b>	<b>59 169,8</b>	<b>652</b>	<b>11 416</b>	<b>56 593,0</b>	<b>56 501,9</b>

Forrás: Önkormányzati és Területfejlesztési Minisztérium

Megjegyzés: A támogatás összesítése folyóáras számbavétellel történt.

A jogcímeknél történt bontásokat vizsgálva látható, hogy szinte mindegyik pályázati lehetőség szociális indíttatású volt. Igaz ez a fiatalok elhelyezkedését és életkezdését szolgáló úgynevezett „Fecskeház-programra” is. Ezen programon keresztül az önkormányzatok azoknak a fiataloknak segítettek a pályakezdésben, akik zömében a környező falvakból és kisvárosokból költöztek a munkalehetőség miatt a nagyobb városokba, s anyagi helyzetük pedig nem tette lehetővé, hogy önálló lakással kezdjék az életüket.<sup>101</sup>

Ez a pályázati lehetőség a szociális szempontokon túl jótékonyan hatott a mobilitásra is, mely közvetett módon ugyan, de az idősek otthonát és a nyugdíjasházakat támogató programok esetében is működött. Azok az idősek ugyanis, akik beköltöztek egy ilyen összkomfortos minőségű, s többnyire folyamatos orvosi ellátást, illetve ügyeletet biztosító lakásokba, azok vagy eladták korábbi, általában kisebb komfortfokozatú és nagyobb rezsijú lakásaikat vagy pedig a gyermekeiknek, esetleg az unokáiknak adományozták azokat. Ezzel a technikával így nemcsak az ő problémáik, hanem egyúttal mások lakáskörülményei is megoldódhattak, illetve könnyebbedhettek. Ezen a módon sok esetben pedig lakáskorszerűsítések, bővítések és felújítások indultak el. De ez a kérdés azonban már átvezet bennünket a következő témakörünkbe, a mobilitás és a filtráció izgalmas alfejezetébe.

### **3.8. AZ OTTHONTEREMTÉSI PROGRAM KOMPLEXITÁSA**

Már a kormányváltást követően, azaz a szocialista kormány időszakában a lakáspolitikáról készült egy összegző anyag, amely a következőképpen értékelte az ezredforduló otthontermelési helyzetét: „A lakásrendszer és a lakáspolitikai a '90-es évek folyamán mély válságba került. A szinte minden területen megmutatózó problémák legnyilvánvalóbban a szektoron belüli beruházások csökkenésében volt megfigyelhető. Zuhantak a lakásépítések és felújítások, esett a piaci forgalom.

A kormány 2000-ben, válaszul a problémákra, az állam lakáspolitikai szerepvállalásának fokozása mellett döntött. A lakásprogram központi eleme jelzáloghitelezéssel kapcsolatos állami támogatások elindítása. Ez a rendszer egyaránt támogatta a lakásépítéseket, az új és a használt lakások vásárlását, de a felújítást, korszerűsítést és bővítést is. Az új rendszer

---

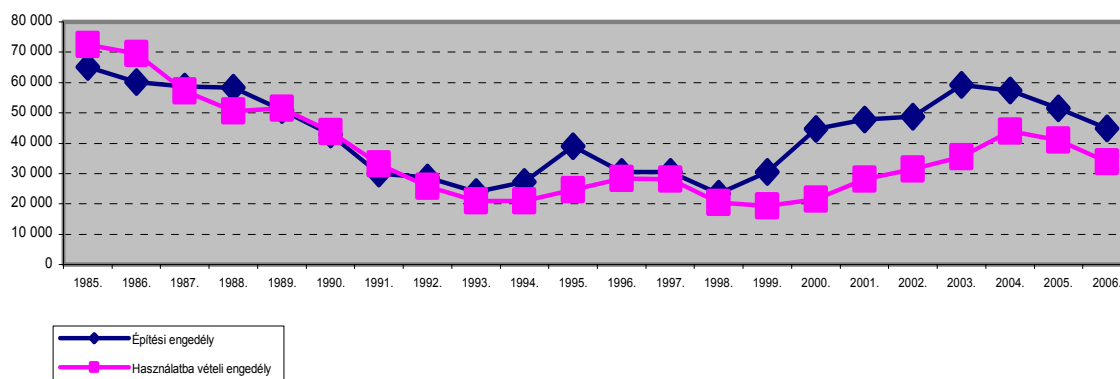
<sup>101</sup> Bizonyos szempontból van hasonlóság ennek az eszköznek a használata és a 60-as és 70-es évek szocialista politikája között. Am nagy különbség az, hogy az Orbán-kormány által alkalmazott megoldásban ez a lakhatáshoz biztosított segítség kifejezetten átmeneti megoldását jelentett, s így egyúttal arra is ösztönzött, hogy a fiatal aztán a saját erejéből öngondoskodással kerüljön végül kedvezőbb helyzetbe.

fokozatosan új elemekkel bővült és mind a támogatotti körben, mind pedig a támogatás mértékében fejlődött.”<sup>102</sup>

A Széchenyi-tervbe beágyazott program el is érte hatását. A lakásstatisztikai adatok minden területen látványos fejlődést mutattak. (Lásd a 15. táblázatot vagy a most következő ábrát.)

3. ábra

### Lakásépítési engedélyek és használatbavételi engedélyek 1985-2006.



Forrás: KSH

A program egyik legfőbb erénye azonban éppen a komplexitása volt: egymással összefüggésben és egymásra épülve kívánta az egész területet dinamizálni, a befagyott lakáspiacot és a megtakarításokat, valamint a banki hitellehetőségeket mobilizálni. Az előbbi idézetben szereplő bérlakásépítés és panel-felújítási program ezért nemcsak a szociális szempontok érvényesülése miatt, de a beruházási értékében, s a társadalmi mobilitást elősegítő jellegzetességében is kiemelt fontosságúnak ítélni lehet.

A mobilitást segítette elő az áfa-kedvezmény (400 ezer forintos kerettel) bevezetése, és az első lakásukat – amennyiben új lakásról volt szó - vásárló fiatalok illetékmentessége is. Fontosnak lehet ítélni azokat a programokat is, amelyek az energiaracionalizálás irányába ösztönöztek, hiszen a panelprogram mellett a hagyományos építésű házaknál is indult ilyen típusú támogatási lehetőség. A bérlakásprogramnál pedig különösen az úgynevezett „Fecskeház”-programnak és az idősek ellátását vállaló bérlakás-programnak volt mobilitást ösz-

<sup>102</sup> GKI Gazdaságkutató Rt. (2003a) 3. o.

tönző hatása. Összességében azt látjuk tehát, hogy az otthonteremtési program számos intézkedése javította érzékelhetően a társadalmi mobilitást.



#### 4. A 2002-ES KORMÁNYVÁLTÁS ÓTA ELTELT IDŐSZAK LAKÁSPOLITIKÁJA

Minden kormányváltásnál kulcsfontosságú jelentősége van annak, hogy az új kormány mennyire támaszkodik az elődje munkájára, azaz lesz-e komolyabb cezúra a korábbi és az új kormány ágazati politikája között. Akkor, amikor egy elődnek számító kormány komplex és átfogó programot alkotott – s ilyennek tekinthető az előző fejezetben szereplő Orbán-kormány által alkotott otthonteremtési program – különös szerepe van annak, hogy a csupán szűk másfél éve elindított programok a következő négyéves ciklusban valóban kiteljesednek-e.

Szintén megvizsgálandó, hogy a kormányzaton belül hogyan változik a súlya, szerepe és a minisztériumi besorolása a vizsgált területnek, jelen esetben a lakáspolitikának. Az előzetes hipotézisünk az volt, hogy a megfogalmazott deklarációkkal szemben valójában éles cezúra fedezhető fel a 2002-es választásokat követően az otthonteremtés kormányzati megítélése vonatkozásában. Addig ugyanis, amíg az Orbán-kormány idején a terület kiemelt fontossággal bírt, s az otthonteremtési program pedig offenzív és központi szerepet játszott a kormány anticiklikus gazdaságpolitikájában<sup>103</sup>, addig az ágazat szerepe és súlya a Medgyessy-kabinet idején már nem centrális, hanem valójában csak mellékes volt.

Az elmúlt fél évtizedet három alfejezetben tárgyaljuk. Először azokat a pozitív lépéseket vesszük sorra, amelyek ha nem is koncepcionálisan, de az addigi rendszert és lehetőségeket támogató módon avatkoztak be a folyamatokba. Ezekből a lépésekből a legjelentősebb a lakásépítési kedvezmény („szocpol”) jelentős, háromszori emelése volt. Ezen kívül említésre méltó a fiatalok jogosultságának korhatáremelése és a lakás-takarékpénztárak kedvezményének komoly növelése, valamint a Panel Plusz program elindítása is. E programok bemutatása és értékelése az első alfejezetben található.

A második alfejezetben az emblematikusnak szánt „Fészekrakó-program” ismertetése, illetve értékelése következik. A program előzetes meghirdetése 2004 őszén történt, s hangsúlyozott ideológiája pedig az igazságosság volt. A legfontosabb intézkedés ennek a programnak a keretében az a lépés volt, amellyel egy szűk kör számára (először 30, majd később 35 éves korhatárral, lakástulajdon nélküli fiatalnak vidéken 12, a fővárosban 15 milliós maximális összeghatárig) állami kezességvállalást biztosított a lakáskölcsönéhez. Ezzel az intézkedéssel a Gyurcsány-kormány azt a rendszerben addig meglévő hiányosságot próbálta meg pótolni, mely abból következett, hogy az ezredforduló első éveiben a támogatott

<sup>103</sup> Lásd erről bővebben a 3.2-es és a 3.5-ös fejezetet!

lakáshiteleknél a megvásárolandó lakások jelzálogalapjának csupán 50-60%-ára nyújtottak a pénzintézetek kölcsönt a hitelfelvevőknek.<sup>104</sup>

A program még három más fontos intézkedést is tartalmazott. (Ezek között szerepelt a „félszocpol” kiterjesztése, a lakbér-támogatási program, valamint az állami garanciavállalás kiterjesztése is.) Hipotézisünk szerint – s ennek bizonyítása a későbbiekben a fejezet következő alpontjaiban történik - ebből a három programpontról az első kettő lényegében csalódást okozott, nem felelt meg az előzetesen meghirdetett kormányzati céloknak, míg a harmadik programpontról viszont eleget tett a meghirdetett és vállalt igazságossági kritériumnak.

A következő részben azokat a restriktív lépéseket vesszük sorra és értékeljük ki, amelyeket az elmúlt fél évben, főleg a költségvetés helyzetének konszolidálása miatt hozott meg, és hajtott végre a szocialista-liberális beállítottságú kormány. Nyilvánvaló ugyanis, hogy egy kormányzat otthonteremtési „ars poeticáját” legalább annyira jellemzi a megszorító intézkedések technikája és mértéke, mint a pozitív lépései, s a lakáspiac fejlesztése érdekében hozott döntései.<sup>105</sup> A restriktív lépések ugyanakkor néhol radikálisak voltak (például az állami támogatású bérlakásprogram esetében, amely nem sokkal a kormányváltást követően megszűnt, az áfa-visszatérítést is gyorsan eltörölték, a személyi jövedelemadókedvezmény pedig lényegében 2007-re semmisült meg), míg máshol kisebb súlyúaknak lehet minősíteni, s ezért csupán korrigáló hatással jártak.

Összességében azonban megfogalmazható az a hipotézis, hogy a Széchenyi-tervben szereplő otthonteremtési programok 2000-tól 2004-ig rendkívül jelentős piacélénkítő hatással jártak (még ha késleltetetten hatott is a program, hiszen a statisztikákban látható módon igazából csak 2002 után indult csak el a látványos növekedés) nemcsak az új, hanem a használt lakás forgalomban, de a felújítások területén is. Az intézkedések egy hosszabb és erősebb politikai ciklus által indukált fellendülést eredményeztek, mint a Horn-kormány 1996-97-es „szocpol”-emelésre alapozott élénkülése volt.<sup>106</sup>

Azt a nagyon fontos és érdekes kérdést, hogy vajon az Orbán-féle program mennyiben tudott új igényeket és beruházásokat gerjeszteni az otthonteremtésben, vagy csupán előrébb hozta, illetve koncentrálna a lakáspiaci tranzakciókat – nos ezt a nagyon izgalmas, ám nehezen megválaszolható kérdést majd a következő fejezetben próbáljuk meg körbejárni.

---

<sup>104</sup> A fejlett országokban ez az arány lényegesen magasabb, abszurd esetben a 100%-ot is eléri. Később a deviza alapú konstrukcióknál hazánkban is lényegesen nőtt a hitelek aránya a fedezethez képest, aminek alapvetően a piaci helyzet éleződése volt az oka.

<sup>105</sup> Annak a kérdésnek az eldöntésébe, hogy a megszorítások indokoltsága és mértéke megfelelő volt-e, most nem kívánunk belemenni.

<sup>106</sup> Ennek statisztikai hatásait lásd a már korábban, a 2.3-as fejezetben ismertetett 4. táblázaton.

#### 4.1. VÁLTOZÁSOK A LAKÁSPOLITIKA HELYE ÉS SZEREPE TEKINTETÉBEN 2002 UTÁN

A 2002-ben hatalomra került Medgyessy-kormány két stratégiai ígéretet fogalmazott meg a lakás piac vonatkozásában. Az egyik ígéret úgy szólt, hogy a polgári otthonteremtési modellhez alapvetően nem nyúl. Kinyilvánította, hogy „Az MSZP semmit sem akar megszüntetni, semmit sem akar elvenni az emberektől, hanem tovább szeretné bővíteni a (kedvezményes lakáshitel) támogatásokat.”. Medgyessy Péter 2002. április 18-án mondott szavait rá egy évre a kormány szóvivője, Gál J. Zoltán a következőképp pontosította: „Aki eddig felvett hitelt, az ott megállapított módon, mértékben és feltételekkel fog továbbra is adós maradni, illetve az állami támogatásban részesülni.”<sup>107</sup>

Ha a hivatalos deklarációkat vizsgáljuk, akkor a 2002-ben meghirdetett kormányprogram első pontjában azt találjuk, hogy „Tiszteletben tartjuk a lakástámogatással kapcsolatban tett hosszú távú kormányzati kötelezettségvállalásokat.”<sup>108</sup> Ez az elhatározás világos és egyértelmű üzenet és garancia volt az érintett szereplők felé a polgári program folytatására.

Másrészről a Kormány egyúttal deklaráta azt is, hogy megalkotja a hosszú távú nemzeti otthonteremtési programot. Ez a program – funkciójánál fogva – abból a célból született volna, hogy majd politikai és szakmai konszenzussal évtizedes távlatban képes egyfajta irányítóként szolgálni a piac (az építőipar szereplői és az otthonteremtésre vágyó családok) számára.

Ennek az elhatározásnak a valóra váltására ráadásul rendelkezésre állt egy megalapozó tanulmány, amelyet a kormányváltáskor az elődök az íróasztalban hagytak az új kormány számára. Segítette volna a további munkát, hogy ezzel a tanulmánnyal a kormányváltás ellenére az új hatalom képviselői részéről nem volt alapvető elutasítás és kritika – legalábbis erre vonatkozó állítást, illetve ezt bizonyító forrást nem volt található. Sem a program nyers változatának szerzői (gondolok itt elsősorban Hegedüs Józsefre, akinek a neve - mint a Városkutatás Kht. vezetője - fémjelezte a tanulmányt), sem pedig az irányultsága – amely az addigiakhoz képest sokkal inkább középpontba állította a szociálisan hátrányos

---

<sup>107</sup> Esti Krónika, 2003. 05. 13.

<sup>108</sup> A Magyar Köztársaság Kormánya (2002): Cselekedni, most és mindenkiért. 28. o.

helyzetűek lakhatási problémáit, s a bérlakások számának növelését – elfogadhatónak tűnt az új vezetés számára.<sup>109</sup>

A Miniszterelnöki Hivatal Kormány megbízottja a 2003-as év elejére el is készítette a lakáspolitikai koncepció programvázlatát, amelyet ezt követően társadalmi vitára is bocsátottak. A vita hónapokon keresztül zajlott, s a szakma és az érintettek részéről mind szóban, mind pedig írásban rengeteg vélemény született a koncepció korrigálására, jobbítására. Ám hiába mozdult meg az egész építőipar, az „Otthon Európában – A nemzeti lakásprogram pillérei” címet viselő dokumentum nem lett a későbbiekben sem kiegészítve, sem pedig véglegesítve. Ennek a ténynek köszönhetően a végső szakasz, a kritikus kormánydöntés – s azt követően pedig a reménybeli parlamenti konszenzusos támogatás – már nem is született meg.

A program eredményeként lehet azonban mindenképp sorolni a megközelítés komplexitását.<sup>110</sup> Az anyag külön kitért a jogi környezetre és szabályozásra, az építés, befektetés-ösztönzés mellett a szociális szempontokon túl a kultúra-képzés-kommunikáció fontosságára is, s ezen kívül tartalmazott kitörési területeket is az úgynevezett „zászlóshajó projektek” meghirdetésével.

A lakásügyet ráadásul kiemelten fontos ügynek ítélte a Magyar Szocialista Párt 2002-ben, amikor a programjában kinyilvánította, hogy „Négy év alatt 150-180 ezer lakás épül, ebből legalább 25 ezer állami támogatással készülő önkormányzati bérlakás lesz.”<sup>111</sup> A helyzet nem változott a cikluson belüli kormányváltással, illetve kormányátalakítással sem, hiszen a 2004-ben született új kormányprogram még ha terjedelmében csupán harmad olyan felületen foglalkozott is az otthonteremtéssel, de a fontosságát az alábbi mondattal egyértelműen kijelölte: „A cél, hogy egyetlen ember se maradjon fedél nélkül.”<sup>112</sup>

Azt, hogy egy szocialista-szociáldemokrata irányzatú kormány a lakásügyet stratégiai jelentőségűnek ítéli, azt akár természetesnek is vélhetjük, hiszen már a dolgozatban korábban is összefoglalóan ilyen módon jellemeztük a baloldali politikai irányzat viszonyát a lakáspolitikához. Az Orbán-kormány konzervatív megközelítését pedig jól illusztrálja az a tény, hogy a Széchenyi-terven belül az otthonteremtési program egyenesen emblemikus

---

<sup>109</sup>Annál is inkább indokolt ezt feltételezni, mert az újonnan, a kormányváltást követően kinevezett lakásügyi kormány megbízott, Csabai Lászlóné a tanulmány szerzőit is beválogatta a létrehozott tanácsadói stábjába.

<sup>110</sup>A kritikákat és a hiányosságokat most nem vesszük sorra éppen azért, mert a dokumentum – mint ahogy az előbbiekben is említettük – az íróasztal fiókjában maradt.

<sup>111</sup>Lásd: Magyar Szocialista Párt (2002) : Jóléti rendszerváltást. A Magyar Szocialista Párt választási programja. 3. o.

<sup>112</sup>Magyar Köztársaság Kormánya (2004) : Lendületben az ország. 22. o.

jelentőségűnek volt tekinthető. A családok számára<sup>113</sup> pedig ez a terület kétség kívül igen jelentős szereppel bírt.

A kormány idézett deklarációival szemben azonban egyik legelső döntésével gyökeresen átalakította a lakáspolitikai minisztériumi irányításának addigi rendszerét. Ennek a lépésnek azonban nemcsak szimbolikus jelentősége volt. Hiszen míg a polgári kormány idején a kérdés felelőse a csúcsmisztériumként működő Gazdasági Minisztérium volt, addig a Medgyessy-kormány idején a szakterület végülis a Belügyminisztérium „csatolt része” lett. Létrehoztak ugyan egy kormány megbízotti posztot, amely azonban életidegen és ismeretlen konstrukció volt azt megelőzően - és azóta is az államigazgatásban. Ezt a pozíciót betöltő személy ugyanis ezzel egy időben egy nagyváros (Nyíregyháza) polgármestere volt, ezért ebből kifolyólag normál esetben nem tölthetett volna be semmilyen államigazgatási státuszt a kormányzatban.<sup>114</sup>

Az azonban nem feledkezhetünk meg arról a tényről sem, hogy a 2000-2002-es időszakban az otthonteremtés a kormányzati politika centrumában volt, s operatív irányításban és minisztériumi szinten is egy helyettes államtitkáron keresztül közvetlenül a gazdasági miniszter irányítása alatt állt. Ennek következtében lehetőség nyílt arra, hogy abban a két évben gyorsan és kompetens módon lehessen lakáspiacot befolyásoló kormányzati döntéseket hozni. Ez normális esetben persze általában is elvárható lenne, ám hogy ez mennyire nincsen így, ahhoz elég lenne akár a megelőző, vagy ezen időszakot követő kormányzati döntéshozatali módszerének vizsgálata.<sup>115 116</sup>

Volt viszont egy nagyon figyelemre méltó és „korszakos” változás a lakáspolitikában a szocialista kormányzat időszakában. Az önálló – egy tárca nélküli minisztérium kötelékében működő – hivatali szintű ágazati irányítás ugyanis minőségileg egy új, s a korábbinál lényegesen magasabb státuszt és fontosságot biztosított a kormányzati struktúrában a lakáspolitikának és az építésügynek. Ezen idő alatt mind a szabályozásban mind pedig a stratégiaalkotásban lázas munka folyt a lakásügyekkel foglalkozó hivatalban. Ez a munka azonban a 2006-os választások után az új kormány megalakulását követően már nem folytatódott.

---

<sup>113</sup> S ezen ok miatt a téma politikai jelentősége óriási.

<sup>114</sup> Így ez a felállás egyfajta ösvérmegoldást jelentett, amely az irányítás és a döntéshozatalok szempontjából nyilvánvalóan problémákat okozott. A személy kiválasztása első pillanatban nem tűnt kedvezőtlennek, hiszen a vezető kormánypárt egyik erősnek számító alelnökét delegálta ebbe a pozícióba.

<sup>115</sup> A kormányzatok „ars poeticájának” különbözőségére utal az a tény is, hogy míg a polgári kormány idején két közgazdász irányította a lakáspolitikát (Matolcsy György és Hegedűs Éva), addig a szocialista kormány esetén két olyan önkormányzati tapasztalattal rendelkező politikus, akik nem rendelkeztek gazdasági végzettséggel (Lamperth Mónika és Csabai Lászlóné).

<sup>116</sup> Bár ennek a szociológiai sajátosságoknak látszólag nincs nagy jelentősége, de az események ismeretében mégis fontos szereppel bírtak, bírhattak.

A hivatal – melynek élén államtitkári rangban kompetens, a szakma által is elfogadott személy volt kinevezve – lényegében szinte csak a Fészekrakó-program menedzselésével volt elfoglalva. Rövid élete<sup>117</sup> során pedig törvényszerűen a szerepkörének megtalálásával volt elfoglalva, s tevékenysége ezért jórészt a működési feltételeinek és annak mikéntjének a kialakításával telt. Így ezért a hivatal tevékenységének reális és megalapozott értékelése sem fogalmazható meg egyértelműen.

#### **4.2. A SZOCIALISTA KORMÁNYOK LAKÁSTÁMOGATÁSI LÉPÉSEI AZ EZ- REDFORDULÓ UTÁN**

Ebben a fejezet részben a továbbiakban sorra vesszük azokat az intézkedéseket, amelyeket a három szocialista kormány (2002-től 2004-ig a Medgyessy-, majd 2004-től a 2006-os választásokig, majd a választások után újraalakulva a Gyurcsány-kormány) idején az otthonteremtés területén születtek. Először a lakáspiacot érintő pozitív kormányzati döntéseket vizsgáljuk, majd ezt követően pedig a megszorító intézkedéseknek az otthonteremtésre negatívan ható következményeit vesszük nagyító alá.

A pozitív intézkedések közé az alábbiakat sorolhatjuk:<sup>118</sup>

1. *A lakásépítési kedvezmény (közismert nevén „szocpol”) megemlése, illetve megelőzése.*

Háromszori – összességében nagyon jelentős - emelés történt 2002-t követően, amely ennek a lakáspolitikai eszköznek nagyobb költségvetési súlyt, s az igénybe vevők számára pedig nagyobb vonzerőt biztosított. Ezeknek az emeléseknek az időbeli és értékbeli változásainak alakulását - táblázatos formában - az alábbiakban mutatom be.

---

<sup>117</sup> Az Országos Lakás- és Építésügyi Hivatal 2004 decemberében állt fel, s nem sokkal az országgyűlési választások után, 2006 júniusában szűnt meg, illetve olvadt be több minisztériumba, miközben a munkatársainak közel felét el is bocsátották.

<sup>118</sup> Ebben a fejezetben támaszkodtam Telekes György kéziratot tanulmányára, az abban megfogalmazott gondolatokra.

12. táblázat  
**A lakásépítési kedvezmény változásai (2002-2005.)**

(ezer Ft)

	2002. December 1. előtt	2002. December 1.- 2004. Március 31. között	2004. Április 1.- 2005. Január 31. között	2005. Február 1. után
Egy gyermek	200	500	800	900
Kettő gyermek	1 200	1 600	2 000	2 400
Három gyermek	2 200	2 700	3 200	3 800
Négy gyermek	2 400	3 200	4 000	4 600
Minden további gyermek	200	200	200	200

Forrás: Saját gyűjtés<sup>119</sup>

Bár a látványos emeléseket nem követték olyan tömeges visszaélések, amelyeket a Horn-kormány idején tapasztalhattunk, de nem könnyen számszerűsíthetők a pozitív hatásuk sem. Fontos azonban megjegyeznünk, hogy lényegében ez egy EU idegen támogatási forma, s keverednek benne a szociális és a lakáspolitikai elemek. Az intézkedésre vonatkoznak Csabai Lászlónénak korábban már idézett szavai<sup>120</sup>, amelyek súlyos kritikát fogalmaztak meg ennek az eszköznek túlzó használatával kapcsolatban.

Az emelések mellett jelentősnek mondható az a változás is, hogy 1 vagy 2 gyerek vállalása ismét lehetővé vált (a nyolcvanas években már ismert és használatos volt ez a kedvezmény, amikor nem a meglévő, hanem a közeljövőben születendő gyermekekre is igénybe lehetett venni az állami támogatást). Ez először 2002-től 3, illetve 6 év türelmi idővel működött, mely időintervallumot 2004-ben 4, illetve 8 évre emelte a kormány.

## 2. A jogosultsági életkor megemelése.

Az addig fiatalokat célzó támogatások 35 éves korig jártak, s a társadalomban zajló változások (a házasságok és gyermekvállalások idejének kitolódása) miatt 40 évre emelkedett ez a korhatár.

<sup>119</sup> Az adatok folyóáron értendők!

<sup>120</sup> Lásd Csabainé (2007).

### 3. *A lakás-takarékpénztárak támogatási feltételeinek érzékelhető javítása.*

Ennek a lépésnek a következtében az éves maximális támogatás megduplázódott, évi 36 ezer forintról 72 ezer forintra nőtt. Ez a változtatás azonban felfogható egyfajta valorizációnak is, hiszen az intézményrendszer bevezetése óta eltelt idő alatt az infláció jelentősen erodálta ezt a támogatási formát. Az emelés fokozta ugyan az igénybevételi kedvet, de a jelzáloghitelezés látványos megugrása miatt, és az emeléssel együtt sem túl magas igénybe vehető összeg következtében mégis csak kiegészítő, alapvetően a felújításokat ösztönző eszköz maradt.

A kormány ezzel a lépésével az előtakarékosságot<sup>121</sup> kívánta támogatni, amelyet később azzal is premizált, hogy a 2006-ban életbe lépett kamatadó nem vonatkozott ezekre a kamatjövedelmekre.

### 4. *A Panel Plusz hitel meghirdetése.*

Ez a változtatás a korábbi programtól annyiban tért el, hogy a kedvezményes hitelfelvétel lehetőségét kiterjesztették az önkormányzatokra, a lakásszövetkezetekre és a társasházak tulajdonostársainak közösségeire is. A Magyar Fejlesztési Bank aktivizálásával később ez a program új lendületet kapott. Ám nem szabad elfeledkeznünk arról a fontos körülményről sem, hogy az önkormányzatok állami finanszírozásának időközbeni lényeges romlásával a településeknek nemcsak a szabad forrásai, hanem a hitelfelvételi lehetőségei is komolyan csökkentek, némely esetben drasztikusan korlátozódtak is.

Az előbb ismertetett intézkedések közül jó néhányat a fontos, de mégsem kiemelkedően jelentős lépések közé sorolhatunk. A Panel Plusz hitel meghirdetése és a fiatalok jogosultsági korának megemelése nem számít stratégiaileg korszakalkotó lépésnek. Ugyanígy lehet értékelni a lakás-takarékpénztáraknak nyújtott támogatás növelését is. Bár ennek az intézkedésnek nemcsak költségvetési kihatásában, de a tudatformálás szempontjából is volt egyfajta, nem elhanyagolható jelentősége.

Ha az ezredforduló utáni szocialista kormányok szimbolikus „termékét” keressük, akkor az kétségtelenül az úgynevezett Fészekrakó-program.<sup>122</sup> Bár erről az intézkedés-csomagról

---

<sup>121</sup> Amelynek szerepe sajnos a mai Magyarországon nem csak a lakáspolitikában, hanem a családok megtakarítási kultúrájában sincs fontos szerepe.

<sup>122</sup> A Medgyessy- és a Gyurcsány-kormány restriktív lépéseivel a dolgozat már korábban foglalkozott, így ebben a fejezetben a pozitív lépések kerülnek nagyító alá .



mindmáig hiányoznak még az átfogó szakmai értékelések, de ennek ellenére nem vitatható, hogy mégis külön fejezetet érdemel! Erről szól a következő néhány oldal.

#### **4.3. A SZOCIALISTA KORMÁNYOK LAKÁSPOLITIKÁJA A FÉSZEKRAKÓ-PROGRAM TÜKRÉBEN**

A program hosszas előkészületek után az időközben megalakult Országos Lakásépítési Hivatal koordinálásával készült el. Ez a szervezeti változás eleinte nagyon reményteljes döntésnek tűnt az otthonteremtés ügyét fontosnak tartó szereplők számára. A Hivatal 2004 őszén a Belügyminisztériumon belül, önálló kormányhivatalként jött létre, s pusztán létezése a szakma számára annak a reménynek a részbeni megvalósulását ígérte, hogy az ágazatnak önálló minisztériuma legyen.<sup>123</sup> A program előkészítése lényegében még a Medgyessy-kormány időszakában történt, de a megvalósítás a hirtelen jött, ciklus közbeni kormányfő-váltás miatt azonban már a Gyurcsány-kormány idejére tolódott.

A Fészekrakó-programot végül a 3/2005. (I. 12.) Kormányrendelet, valamint a fiatalok lakáskölcsönéhez kapcsolódó állami kezesség vállalásának érvényesítésének részletes szabályairól szóló 4/2005. (I. 12.) Kormányrendelet hirdette meg. A Program alapvetően négy részből állt, amiből kettő kifejezetten a fiatalokra fókuszált.<sup>124</sup> A négy kiemelt intézkedés pedig a következő volt:

##### *1. Állami kezességvállalás a fiatalok lakáskölcsönéhez.*

Ez a változás azt a problémát volt hivatott orvosolni, hogy a fiatalok egy része szülői segítség nélkül nem nagyon volt képes biztosítani a jelzáloghiteléhez az önerőt. Ezt a hiányt „pótolta ki” az állami segítség, mégpedig olyan módon, hogy a „szocpol” bevétele esetén készpénz nélkül – vagy e segítség nélkül minimális készpénzzel - állami garanciával fel tudta venni a hitelt a korábban csak a hitelbiztosítéki érték 60%-áig járó rész feletti összegre is. Az építési költség vagy a vételár maximum 90%-áig járó állami kezesség azonban csak meghatározott lakásáig volt igénybe vehető. (Ez az összeg új lakásoknál Budapesten 15, más településeken 12 millió forint, míg használt lakásoknál 12, illetve 8 millió forint volt.)

---

<sup>123</sup> Erre vonatkozó, ha nem is konkrét, de hallgatólagos ígéretet hangzottak el a politikában mind bal-, mind pedig jobboldalról.

<sup>124</sup> Még néhány kísérő intézkedés is történt nagyjából ezekkel a lépésekkel egy időben, amelyekről a dolgozat következő alfejezetében találunk részleteket.

Az igénybe vétel korhatárát a Kormány a 235/2005. (X. 25) Kormányrendelettel fel-  
emelte 30-ról 35 évre, amellyel a potenciális igénybe vevői kört mintegy kétszeresére  
növelte. Azonban a nagy reklámkampány ellenére mégsem történt tömeges igénybe  
vétel. Az alábbi adatok tanulmányozásakor mindez jól érzékelhető.

13. táblázat

Fészekrakó program adatai 2005. február 1-jétől 2007. február 28-ig (Halmozott adatok!)															
IDŐSZAK	Fiatalok állami kezességű kölcsönei (4/2005. (I. 12.) Korm. rendelet)					Fiatalok otthonteremtési támogatása használt lakásra (Új típ.félszocpol.) (12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet)					Összesen				
	Érdeklődő	Befogadott		Szerződés		Érdeklődő	Befogadott		Szerződés		Érdeklődő	Befogadott		Szerződés	
	db	Kérelem db	Összeg millió Ft	Esetszám db	Összeg millió Ft	db	Kérelem db	Összeg millió Ft	Esetszám db	Összeg* millió Ft	db	Kérelem db	Összeg millió Ft	Esetszám db	Összeg millió Ft
2005. Febr.	39275	262	1 310,0	19	95,0	8586	283	37,7	21	24,0	47861	545	1 347,7	40	119,0
Márc.	57600	1251	6 366,5	521	2 693,4	34605	1452	1 942,1	609	692,6	92205	2703	8 308,6	1130	3 386,0
Ápr.	70037	2291	11 075,5	1711	8 515,0	44351	2726	4 170,7	2222	2 578,7	114388	5017	15 246,2	3933	11 093,7
Máj.	80060	2774	13 380,9	2158	10 686,2	50623	3102	4 250,1	2941	3 409,4	130683	5876	17 631,0	5099	14 095,6
Jún.	90726	3716	17 604,5	3237	16 340,9	62115	5300	6 594,5	4727	5 547,1	152841	9016	24 199,0	7964	21 888,0
Júl.	103750	4773	22 519,5	4390	21 560,6	75710	7959	9 728,0	7409	8 978,8	179460	12732	32 247,5	11799	30 539,4
Aug.	105918	5555	27 792,1	4798	23 769,1	82043	9734	11 726,7	8663	10 570,8	187961	15289	39 518,8	13461	34 339,9
Szept.	108181	6126	30 371,2	5400	26 090,9	84047	11126	12 039,0	9779	11 975,5	192228	17252	42 410,2	15179	38 066,4
Okt.	113824	6776	34 626,9	5985	29 632,3	87973	12074	14 606,0	10063	12 354,1	201797	18850	49 232,8	16048	41 986,5
Nov.	124433	7447	37 797,0	6596	32 606,6	97859	13117	15 834,6	11621	14 191,6	222292	20564	53 631,6	18217	46 798,2
Dec.	130760	8516	43 656,7	7658	38 127,0	101757	14807	17 552,1	13006	15 804,2	232517	23323	61 208,7	20664	53 931,2
2006. Jan.	133775	10058	53 495,0	8895	46 288,0	111576	15607	18 320,0	14121	16 942,2	245351	25665	71 815,0	23016	63 230,2
Febr.	140182	11131	59 250,0	9454	48 365,0	123555	16511	19 298,0	16220	20 286,0	263 737	27642	78 548,0	25674	68 651,0
Március	159326	12813	68 829,0	11131	57 756,0	128986	18735	21 426,0	17488	20 602,0	288 312	31548	90 255,0	28619	78 358,0
Április	162704	14215	76 064,0	12816	67 205,7	135172	20362	23 193,5	18937	22 017,3	297 876	34534	99 115,5	31753	89 223,0
Május	164698	15320	82 648,0	13784	72 724,0	139032	21613	24 394,0	19990	23 079,7	303 730	36933	107 042,0	33774	95 803,7
Június	166297	16723	90 316,7	15733	83 273,9	141622	22605	25 306,6	20944	24 021,7	307 919	39328	115 623,4	36677	107 295,6
Július	167531	17796	96 074,6	16274	86 313,7	143450	24358	27 123,0	22351	25 503,8	310 981	42 154	123 197,5	38625	111 817,5
Augusztus	169712	18983	102 582,0	17228	91 569,0	147550	25100	27 785,0	23639	26 835,7	317 262	44 083	130 367,0	40867	118 404,7
Szeptember	172367	20209	109 680,7	18329	97 782,1	148687	25500	28 203,0	24682	26 835,7	321 054	45 709	137 883,7	43011	124 617,8
Október	175232	21695	117 700,0	20683	105 070,0	151748	25913	28 665,0	26118	29 392,1	326 980	47 608	146 365,0	46801	134 462,1
November	177724	23405	127 351,0	21385	114 502,0	152650	27283	30 025,0	26821	30 640,0	330 374	50 688	157 376,0	48206	145 412,3
December	179200	24162	132 155,0	22471	121 059,0	153970	29057	31 972,0	28435	32 156,7	333 170	53 219	164 127,1	50906	153 215,8
2007. január	182934	25012	137 240,5	23352	126 083,7	159805	29956	32 986,3	29145	33 244,1	342 739	54 968	170 226,9	52497	159 327,8
2007. február	187008	25712	140 333,9	24062	130 403,6	165000	30661	33 594,3	29787	33 841,8	352 008	56 373	173 928,2	53849	164 245,3

Forrás: Önkormányzati és Területfejlesztési Minisztérium<sup>126</sup><sup>126</sup> Megjegyzés: az összegek folyóáras adatok.

Ennek a kudarcnak valószínűleg több oka is volt. Egyrészt a mintegy 90%-os hitelrész és „plafonos” hitelösszeg (amely alapterületét és egyéb paramétereit tekintve messze nem luxus-színvonalra, csupán az indulásra, egy elfogadható minimumra volt elég - különösen egy- vagy kétgyermekes család esetén) az akkor jellemző körülmények között nagyon magas törlesztési összegeket eredményezett. Ez az összeg még belátható futamidő esetében is elérte akár a havi százezer forintos törlesztő részletet is.<sup>127</sup> S kalkulálni kell ugyanakkor azzal a sajátossággal is, hogy akik már ilyen törlesztési képességgel rendelkeztek, azok közül sokan már általában némi megtakarítással is bírtak, vagy pedig ennél is nagyobb lakásba vágytak.

Szintén komoly elszívó hatása volt már az ekkorra egyre nagyobb népszerűségre szert tevő deviza alapú hiteleknek, amelyeknek a törlesztő részlete a támogatott forinthiteleknél sok esetben – különösen a használt lakások hiteleinél - alacsonyabb volt.<sup>128</sup>)

Ráadásul a Kormány egy 2%-os kezességvállalási díjat is meghatározott, amelyet ugyan először a 2005-ös évben, majd a választási év küszöbén a 2006-os évben is törölt. Ám ezt követően a díj jelentős költséggel „fenyegette” a Fészekrakó-program hitelfelvevőit.

## *2. Az úgynevezett „félscopol” kiterjesztése a használt lakásokra a kormányrendeletben szereplő összegek feléig.*

A támogatás csak az 1-es pontban meghatározott ingatlanértékig, lakástulajdonnal nem rendelkező fiatalokra, s csak az adásvételi értékek 70%-áig járt. Ennek ellenére a meghirdetést követően tömeges visszaélések történtek. Ezek az esetek a kilencvenes évek közepi visszaélésekkel szemben nagyobb publicitást nem kaptak, de a tények mégis dokumentáltak és számosak voltak. Emiatt rövid időn belül módosítani is kellett a vonatkozó kormányrendeletet.

A „félscopol”, mint intézményesült támogatási forma már addig is létezett. Mint ahogy azt már a korábbiakban is látható volt, a polgári kormány vezette be ezt az eszközt a háromgyermekesek esetében, mégpedig a lakásbővítések ösztönzésére. A használt lakásoknál azonban sajnálatos módon érdekazonosság állt fent a hitelfelvevők

---

<sup>127</sup> Ez az összeg nettó és nélkülözhető, a havi rezsit meghaladó összegként a megcélzott korosztály döntő többségének nem volt elérhető!

<sup>128</sup> Ehhez az is hozzájárult, hogy a szocialista kormány a korábbiakban már eltörölte a támogatott forinthitelek kamatplafonját, s ezért azok törlesztő összege megugrott. De erről majd a következő fejezetben bővebben olvashatunk.

és a hiteleket nyújtó bankok között a minél nagyobb hitelösszeg szerepeltetése érdekében. Ezeket a problémákat az önkormányzati értékbecslések kötelezővé tételével „orvosolták” ugyan, de a „fürdővízzel együtt a gyermeket is kiöntötték”. Így a rendszer túlkomplikálása és költségessége miatt lényegében magától jelentéktelenné vált...

### 3. Lakbértámogatási program.

A kormány - miután elsorvasztotta, majd lényegében megszüntette a polgári kormány bérlakás építési programját - más módszert talált az általa is kívánatosnak ítélt bérlakás-szám növelésére. Ez a változás lényegében azt jelentette, hogy nem építésekkel<sup>129</sup>, hanem lakbér-támogatással akarta megoldani. A lakbér-támogatással azt az adottságot és lehetőséget igyekezett kihasználni, hogy Magyarországon több százezerre tehető azon lakások száma, amelyek üresen állnak. Ezért a kormányzat abban reménykedett, hogy ezek a lakások potenciálisan szociális bérlakás céljára hasznosíthatóak lesznek. Az üresen álló lakások számának növekedését a következő táblázat mutatja:

14. táblázat

#### Lakóegységek száma, összetétele

	1990	2001	2005
C.3.1 Összesen (ezer lakás)	3853	4065	4173
C.3.2 Lakott lakások (ezer lakás)	3688	3724	3937
C.3.3 Nem lakott lakások (ezer lakás)	165	341	235

*Forrás: KSH (2006) 29. o.*

A kormány azonban azzal az alapvető adottsággal nem számolt, hogy a családok valószínűleg nem ajánlják fel lakásaikat az önkormányzatoknak bérletbe adásra – ráadásul 5 évre - úgy, hogy lényegében nem szólhatnak bele a bérlő kijelölésébe. Szintén gyenge pontja volt a konstrukciónak, hogy a szinte teljes egészében sűrű zónában lévő lakáskiadásokból származó jövedelmeknek akart adókedvezményt biztosítani, s ezzel elég csáberőt gyakorolni rájuk. Az emberek azonban tömegesen nem akar-

<sup>129</sup> Amely építéseket először állami finanszírozásból vállalkozói alpra próbált konvertálni, de hosszú próbálkozások után – melynek középpontjában a Pénzügyminisztériumnak és a realitásoknak is megfelelő központi támogatás eldöntése állt - lényegében kudarcot vallott.

nak az adóhivatal látókörébe kerülni.<sup>130</sup> Különösen azokra igaz ez az állítás, akiknek van valamilyen takargatni valója. Aki ezt nem veszi tudomásul, az nem ismeri elég jól az ezredforduló Magyarországot.

A harmadik probléma az, hogy nagyon vonzó állami támogatás kell ahhoz, hogy kelően ösztönző, azaz elfogadható lakbéréket lehessen kínálni a települések szociálisan hátrányos helyzetű lakosainak. A dilemma adott volt – s valójában ma is adott -, hogy ha kevés támogatást ad a költségvetés és az önkormányzat, akkor a rászorulók számára megfizethetetlenül magasak lesznek a lakbérék. (Különösen a mai magas és egyre növekvő közüzemi költségek mellett.) Ha viszont sok a támogatás, akkor ez – különösen hosszú távon - finanszírozhatatlannak bizonyul a közszféra szemszögéből. Egy ilyen döntés determinációja ugyanis óriási lehet, akár jelentősen meg is haladhatja a kamattámogatási konstrukció támogatási igényét is. Ráadásul egy ilyen rendszer elindításának kockázatai ez egy válságos államháztartási helyzetben még nagyobbak lehetnek.<sup>131</sup>

#### *4. A lakáshitelekre adott állami garanciavállalás kiterjesztése minden közalkalmazottra, ügyészségi és bírósági alkalmazottra is.*

Korábban a kezesség csak a köztisztviselőkre, fegyveres testületek tagjaira, s a közalkalmazottak bizonyos körére terjedt ki. Ez a lépés komolyabb költségvetési áldozatvállalást nem követelt – bár összességében mintegy 600 ezer embert érintett -, s az igazságosság szempontjából pedig logikus lépésnek számított.

A kormány ezen a négy intézkedésen túl szabályokat fogadott még el a számlázási fegyelem javítása, a fekete gazdaság visszaszorítása ügyében. A 3/2005 (I. 12.) Kormányrendelet ugyanis erre is vonatkozott, hiszen kimondta, hogy az állami támogatások igénybe vételénél új lakás vásárlása esetén az adásvételi szerződésben szereplő vételárnak megfelelő lakás építése, építtetése, bővítése, korszerűsítése esetén a költség legalább 70%-áról, de ha az állami támogatás vagy támogatások ennél magasabbak, akkor ennek a magasabb összegnek megfelelő számlát be kell mutatni. Ráadásul az APEH nyilvántartásában szereplő vállalkozásoktól kell ezeket a számlákat az építkezőknek beszerezni. Ezzel a lépéssel egyszerre szigorodtak és gyarapodtak is az adminisztratív kööttségek az építőipar területén.

---

<sup>130</sup> Ez a kijelentés általában is igaz, de talán még inkább igaz ez a mai Magyarországon.

<sup>131</sup> S nem szabad elfeledkezni arról az adottságról sem, hogy óriási a determinációja egy ilyen rendszer elindításának nemcsak az adott évben, hanem hosszú távon is. Valószínűleg ezzel számoltak a Pénzügyminisztériumban is, amikor nem egyeztek bele a tömeges és „gáláns” lakbér-támogatási rendszer elindításába.

Mivel azonban ebben az ágazatban Magyarországon arányaiban az egyik legmagasabb a szürkegazdaság szerepe, így az ennek csökkentésére tett lépések általában is pozitívnak minősíthetők.

A szocialista-szabaddemokrata<sup>132</sup> kormánykoalíció a Fészekrakó-program révén kívánta körvonalazni az „ars poeticáját”. Ennek a programnak deklarált középpontjában az igazságosság fogalma állt. Ez az elv azonban lehet, hogy elsődlegesen nem a program önálló karakterének bemutatása, hanem sokkal inkább a dolgozat következő fejezetének kapcsán részletesen kifejtett megszorító intézkedések „eladása” miatt fogalmazódott meg. Ám ha most eltekintünk ettől a vitatható megjelöléstől - s csupán a lakástámogatásokat továbbfejlesztő, pozitív intézkedéseket vizsgáljuk -, akkor is minimum ellentmondásosnak ítéelhetjük a hangoztatott irányelveket és a megtett lépéseket.

Nem illeszkedik ugyanis az igazságosság fogalmába az a fiatalokat célzó intézkedés, hogy 90%-ig állami garanciát adott a hitelfelvételekhez a 30, majd 35 éves korig lakástulajdon nélkül lakásokat vásárlóknak. Ez a társadalmi csoport ugyanis nem a legrászorultabb, legelésebb réteg a fiatalokon belül, hiszen legalísan van legalább nettó 150-200 ezer forint jövedelme. Sokkal inkább szociálisan érzékenynek lehet ítélni (s ezért, ha a szót komolyan és eredeti jelentésének megfelelően használjuk akkor igazságosnak is) a Széchenyi-tervben szereplő úgynevezett „Fecskeház-programot”. Ez a kormányzat által nyújtott lehetőség ugyanis a saját erővel nem bíró fiatalok közül átmeneti olcsó lakhatást biztosított – s emellett ugyanakkor elő-takarékosságra is ösztönzést adott – azoknak, akik a mobilitásuk révén egy olyan városba mentek dolgozni, ahol a munkahelyük, s így a megélhetésük is biztosítottnak látszott. Tehát ha már az igazságosság jegyében támogatásban részesítünk valamely társadalmi csoportot, akkor nem a Fészekrakó-programban szereplő kör tűnik a leginkább rászorulóknak.

Nem az igazságosság oldaláról, hanem a működőképesség miatt meg kell azt is említeni, hogy egyértelműen nem vált be a program második (a „félszocpol”) és a harmadik (a lakbér-támogatás) eleme. Egyszerűen a tapasztalatok, az azóta eltelt idő is azt bizonyítja, hogy az intézkedés nem volt előzetesen megfelelően végiggondolva, s részben a visszaélések, részben pedig a nem megfelelő ösztönzés, illetve az utólag nyilvánvalóvá vált túlzott költségvetési igény miatt nem volt teljesíthető. Ez utóbbi - a lakbértámogatásra vonatkozó –

---

<sup>132</sup> Bár ez utóbbi kormányalkotó pártnak az elmúlt öt évben lényegében semmilyen markáns véleménye vagy javaslata nem fogalmazódott meg a lakáspolitikában – legalábbis ennek egyértelmű tanúbizonyságát sem a szakirodalomban, sem pedig az aktuális híradásokban nem találtuk.

vereség azért volt különösen fájdalmas, mert ezzel már a harmadik olyan próbálkozás val-  
lott kudarcot az elmúlt évtizedben, amely a bérlakások számának növelését célozta.

Pontosabban fogalmazva megállapítható, hogy a Széchenyi-terves önkormányzati és egy-  
házi bérlakás-építések mintegy tízezerrel növelték ugyan a bérlakások számát, ám megépi-  
tésük túlzottnak mondható – legalábbis így utólag - költségvetési áldozatvállalással járt. A  
programra költött mintegy hatvanmilliárdos kiadás<sup>133</sup> ismeretében a konstrukció tényleg  
nem volt „tömegesíthető”, s nem oldhatott volna meg minden bérlakás-igényt. Azonban  
ennek az állításnak a megfogalmazásához hozzájárult az a fontos körülmény is, hogy az  
önkormányzatok likviditásának drasztikus romlása miatt már nem lehetett tőlük nagyobb  
hozzájárulási részt követelni.<sup>134</sup> Ám mivel az említett tétel nem egy év, hanem öt év költ-  
ségvetését terhelte, így nem lehet egyértelműen kimondani azonban azt az állítást sem,  
hogy részlegesen és/vagy továbbfejlesztve a konstrukció a jövőre nézve eleve elvetendő  
lenne.

Különösen így van ez, ha további két körülményt is figyelembe veszünk. Az egyik az,  
hogy a megcélzott rétegek (pályakezdő fiatalok és az idősotthonokba beköltöző nyugdíja-  
sok) társadalmilag támogatandóknak ítélték. Nem szabad megfeledkeznünk arról az „ap-  
róságról” sem, hogy az idős emberek többségükben egy általuk lakott nagyobb, jó helyen  
fekvő, s általában felújítandó lakást értékesítenek, vagy ajándékoznak tovább. Így, ennek a  
megoldásnak a segítségével a filtráció egyfajta formája is megvalósul „egy füst alatt”. Má-  
sodik fontos adottság az, hogy ezek az újonnan épített háztömbök fajlagosan könnyen és  
olcsón kezelhetők mind az önkormányzatok, mind pedig a tulajdonos egyházak számára.

A sikertelenül kezelt probléma annál inkább fájó, mert – mint ahogy azt már korábban  
idéztük - a polgári kormány célkitűzései között és a szocialista kormány deklarációiban is a  
bérlakások számának növelése kiemelt helyen szerepelt. S bár a próbálkozások nem minő-  
síthetők egyértelműen kudarcnak, de áttörő megoldást biztos, hogy nem hoztak. A vállal-  
kozási bérlakások építésére is vannak már napjainkban ugyan működőképes kísérletek, de  
kétségtelen azonban az a tény, hogy például a nagy tőkeerővel és hosszú forrásokkal ren-  
delkező üzleti biztosítók és pénztárak még közvetve sem merészkedtek be erre az ingová-  
nyosnak tűnő terepre.<sup>135</sup> Így csupán néhány egyedi kísérlet történt – zömében építőipari  
cégek fogtak ehhez hozzá –, mely kísérletek során néha a cégek csak a saját munkavállaló-

---

<sup>133</sup> Lásd ennek pontos adatait a 3.7. fejezetben található 11. táblázatban!

<sup>134</sup> Sőt talán már a korábbi támogatási arány sem lett volna elég vonzó a későbbi években számukra!

<sup>135</sup> Ingatlanalapokat, illetve azok értékpapírjait ugyan vásároltak, de ez önmagában nem gyakorol hatást a  
bérlakások számára.



iknak biztosítottak ezáltal lakhatási lehetőséget vagy pedig az egyébként értékesítésre szánt és nehezen eladható új lakótömböket alakítottak át némi koncepcióváltással bérlakásoknak. Megfigyelhető, hogy az utóbbi másfél-két évtizedben a Széchenyi-terv érvényesülésének rövid időszakát kivéve Magyarországon a bérlakások száma folyamatosan csökken. Ennek az lehet az oka, hogy elsősorban az önkormányzatok nehéz anyagi helyzete miatt nagyobb számban értékesítik a tulajdonukban álló önkormányzati bérlakásokat, mint amennyi ugyanazon időszakban megépül. A másik fontos oka az értékesítésnek, hogy az elszórtan meglévő önkormányzati bérlakás állomány sok vesződséggel jár, s sokszor ezért is – a kényelmi szempontok miatt - döntenek a helyhatóságok a privatizáció mellett.

Az a vélemény azonban – amely a szocialista hosszú távú lakáspolitikai koncepcióban (amelyet végül a kormány nem tárgyalta meg) hangsúlyos szereppel bírt -, hogy az országnak a jelenleginél lényegesen több szociális bérlakásra van szüksége, még a szakmában sem teljesen megvitatott és kiérlelt álláspont. A 2003-ban vitára bocsátott dokumentumban például a Miniszterelnöki Hivatal kormány megbízottja, Csabai Lászlóné egyenesen azt javasolta, „...hogy a bérlakás-szektor a teljes lakásállomány 15%-át képviselje, hozzávetőleg 300 ezer magán bérlakással és 150-150 ezres nagyságrendű önkormányzati, illetve lakástársasági bérlakással.”<sup>136</sup>

A bérlakások kívánatos mértékének meghatározása azonban egy olyan súlyú stratégiai kérdés, amelyet hosszú távon és konszenzussal – a parlamenti pártok, az építőipari cégek és a civil szervezetek megegyezésével – kellene lehetőség szerint eldönteni. Tisztázandó lenne ebben a diskurzusban a bérlakások kívánatos száma, létesítésének módja (újonnan épített vagy a meglévő üres vagy nem legálisan használt lakások bevonásával megoldott), a bérlakások földrajzi elhelyezkedésének esetleges szempontjai, s a lakbérpolitika ma még nem világos elvi és technikai megoldásai mellett még számos más kérdés is. Megjegyzendő az a hosszabb távon nem megkerülhető társadalmi probléma is (de most itt, ebben a tanulmányban erre nem térünk ki rá részleteiben), hogy a romakérdés sem választható el teljesen a bérlakás-politikától.<sup>137</sup>

A másik koncepcionális kérdés – amely mellett a szakma mostanáig lényegében elment - az, hogy vajon az állami támogatáspolitikát mennyire legyen diverzifikált. Azaz jó-e az a jelenlegi állapot, hogy egyszerre 40-50 szabályozási és támogatási forma él párhuzamosan egymás mellett. Azért is célszerű ezt a kérdést felvetni, mert csak az elmúlt öt évben is

---

<sup>136</sup>Miniszterelnöki Hivatal Kormány megbízott (2003): Otthon Európában. A nemzeti lakásprogram pillérei. 16. o.

<sup>137</sup> Ennek a kérdésnek a megoldási lehetőségei és az eszközei azonban még nem tisztázottak, ám ennek ennek a problémának a végig gondolása a jövőben elkerülhetetlennek látszik!

sokkal több támogatási forma született, mint amennyi kiiktatódott a rendszerből. Például bár újra megszűnt a 400 ezer forintos áfa-visszatérítés lehetősége és jelentősen korlátozódott a fiatalok lakásvásárlási illeték-kedvezménye, azonban lényegében az ezzel egy időben meghirdetett Fészekrakó-program viszont teljesen új szabályozásokat is bevezetett. A meglévő kedvezmények közül jó néhány ugyanazokat a célokat próbálja érvényre juttatni, s így sok volt köztük a párhuzamosság. Mások részlegesen ellentmondanak egymásnak.<sup>138</sup> Összességében azonban nem kétséges, hogy nagyon bonyolult – még szakemberek számára is nehezen áttekinthető - a mai lakástámogatási rendszer. Erre vonatkozóan tanulságos az alábbi táblázat áttekintése!

15. táblázat

**Lakáscélú állami támogatások bevezetése és megszűnése politikai irányultság szerint, 1990-2006.**

	Új elem	Megszűnés	Összesen	Egyenleg
MDF-FIDESZ	18	7	25	11
MSZP-SZDSZ	10	10	20	0
Összesen	28	17	45	11

Forrás: Csomós (2006) 162. o.

A szakmai vitának azért is lenne kulcsfontosságú szerepe, mivel minden fajta létező lakáspolitikai támogatás megszüntetése nagyon komoly politikai kockázattal jár az aktuális kormányzat, illetve a kormánypárt(ok) számára. Emiatt aztán politikai oldalról jövő kezdeményezés csak rendkívüli helyzetben történhet racionális körülmények esetén. Ezért valószínűleg először a szakmának kellene közös álláspontot kialakítania, s azt követően lehetne nyomást gyakorolni az aktuális politikai elitre, hogy a rendszer esetleges gyökeres átalakítását – amennyiben van ez irányú szakmai konszenzus – kezdje el. A sodródás azonban nyilvánvalóan nem a racionális és kívánatos állapotot idézi elő.

Látni kell azt is, hogy a hosszú távú és konszenzusos megoldásoknak a rendszerváltás óta eltelt időben Magyarországon nem volt „divatja”. Éppen ezért mindent az ágazaton, a szakmán, vagy a politikán külön-külön számon kérni nem lehet. A szemléletváltáshoz és a si-

<sup>138</sup> Az eszközök ilyen értelemben történő kielemezését minél hamarabb célszerű lenne elvégezni, s az ezekből leszűrhető tanulságokat pedig világossá tenni a döntéshozók számára!

kerhez valószínűleg minden szereplő hatékony közreműködésére és együttműködésére lenne szükség.

#### **4.4. AZ ELMÚLT IDŐSZAK MEGSZORÍTÓ POLITIKÁJÁNAK KÖVETKEZMÉNEI AZ OTTHONTEREMTÉSRE**

Az Orbán-kormány által létrehozott otthonteremtési program állami kamattámogatási rendszere jó néhány feltételezésre épült. Talán a legfontosabb ezek közül az, hogy a program elindítását követően az infláció további folyamatos csökkenésével számolt. Annál is inkább megtehetette ezt, hiszen akkor (2000-2002 körül) már egy 1995-től tartó csökkenő inflációs pálya mellett fejlődött a magyar gazdaság. Akkoriban azonban nem csak a visszatekintő, hanem az előre tekintő megközelítés is ezt a feltételezést erősítette, hiszen az ország politikai elitje a 2007-es euró-övezeti csatlakozással számolt. Márpedig ebben az esetben a pénzromlás ütemének tovább kellett volna csökkennie, hiszen a csatlakozási dátum előtt már a 3 százaléknál alacsonyabb inflációs követelményt teljesíteni kellett volna Magyarországnak.

Ám nem így történt. Az infláció a tervezett csökkenés helyett látványosan megugrott. Szűk két év alatt 2002 nyarához képest mintegy három százalékkal nőtt, s a 2003. és 2004. év májusi adatai pedig lényegében duplázódást mutatnak. Az emelkedő trend mellett a számok hektikus változásai azok, amelyek a külső szemlélők számára szembetűnők. Ez a helyzet – egyéb káros hatásain túl - teljesen megváltoztatta a polgári otthonteremtési program költségvetési forrásigényét is. Az infláció számszerű alakulás megfigyelhető a következő táblázaton.

16. táblázat

**Infláció havi bontásban 2001-2004.**

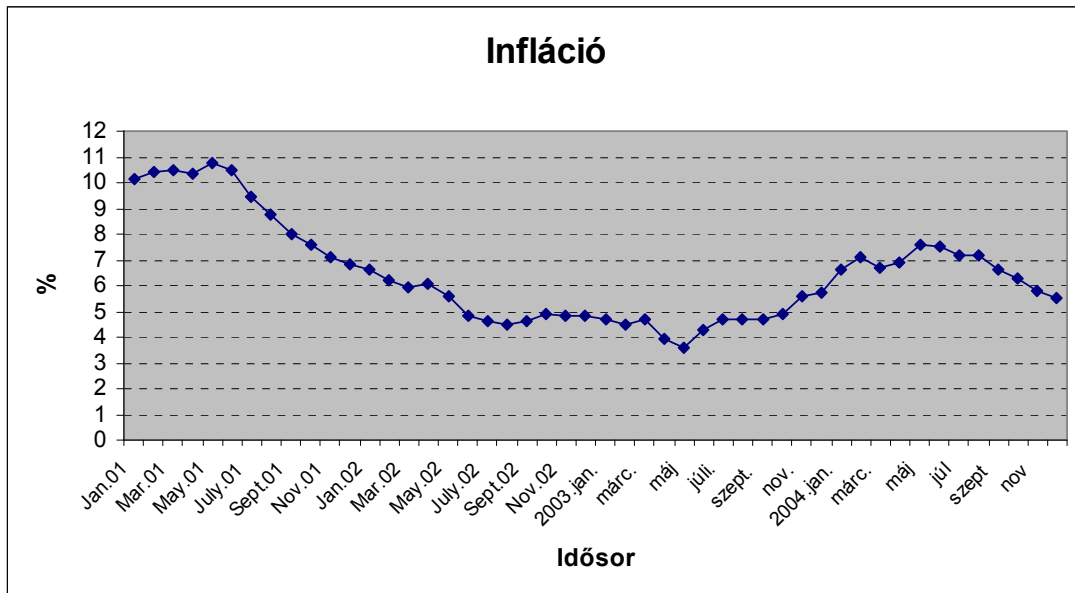
	2001	2002	2003	2004
<b>Január</b>	10,1	6,6	4,7	6,6
<b>Február</b>	10,4	6,2	4,5	7,1
<b>Március</b>	10,5	5,9	4,7	6,7
<b>Április</b>	10,3	6,1	3,9	6,9
<b>Május</b>	10,8	5,6	3,6	7,6
<b>Június</b>	10,5	4,8	4,3	7,5
<b>Július</b>	9,4	4,6	4,7	7,2
<b>Augusztus</b>	8,7	4,5	4,7	7,2
<b>Szeptember</b>	8,0	4,6	4,7	6,6
<b>Október</b>	7,6	4,9	4,9	6,3
<b>November</b>	7,1	4,8	5,6	5,8
<b>December</b>	6,8	4,8	5,7	5,5

Forrás: KSH<sup>139</sup>

Az adatok után álljon most itt egy grafikon, amely szemléletesebben mutatja a csökkenő inflációs trend megtörését, majd átmeneti emelkedését is.<sup>140</sup>

4. ábra

**Infláció alakulása 2001-2004.**



Forrás: KSH<sup>141</sup>

<sup>139</sup> Forrás: [http://portal.ksh.hu/pls/ksh/docs/hun/xstadat/xstadat\\_evkozi/tab3\\_06\\_01h.html](http://portal.ksh.hu/pls/ksh/docs/hun/xstadat/xstadat_evkozi/tab3_06_01h.html)

<sup>140</sup> Később a 2006-2007-es években a választásokat követően az infláció újra meglódul, s az emelkedés – amely bár alacsonyabb szintről indul – de még erőteljesebbnek bizonyult.

Ha az alacsonyabb infláció miatt automatikusan nem is, de az Európai Monetáris Unió tagjaként azonban már középtávon biztosan megszűnt volna – az addigi inflációs trend folytatódása esetén - a támogatott forintalapú lakáshitel. Mint ahogy azt már említettük, a 2002-es kormányváltás után nem sokkal az infláció növekedni kezdett, ami nem csupán az új lakáshitelekre, de a meglévő kamatplafon miatt a régi hitelek költségvetési támogatására is drasztikusan hatott. S nem csak a pénzromlás ütemének növekedése hatott, hanem emellett az országhoz tartozó infláció növekedése is emelte a jegybanki alapkamatokat - s ennek következtében közvetetten az állampapírok hozamát is. Az ország növekvő eladósodása,<sup>142</sup> s romló megítélése annak ellenére vezetett az állampapír-kamatok látványos megugrásához, hogy a nemzetközi pénzpiacon tartós és jelentős pénzbőség alakult ki.

A kormány alapvetően két lépésben, a 79/2003. (VI. 6.) és a 221/2003. (XII. 13.) Kormányrendeleten keresztül teljesen átalakította a létező kamattámogatási rendszert. Az intézkedések a következő lényeges változásokkal jártak:

- a korábbiakhoz képest a hitel támogatási mértékének számítási módja megváltozott,
- a bankoknak fizetendő állami költségtérítés jelzáloghitel megvásárlása esetén 1,5%-ról 0,5%-ra csökkent,
- megszűnt a fix kamatplafon: amely addig az új lakásoknál 5, a használt lakásoknál pedig 6%-ban limitálta a kamat mértékét, s így gátat szabott a törlesztő részletek későbbi esetleges emelkedésének is,
- a kiegészítő kamattámogatással nyújtható hitel maximális összege 10 millióról 15 millió forintra nőtt,<sup>143</sup>
- jelzáloghitel esetén az új lakásra felvehető hitel maximális összege 30 millióról 15 millióra csökkent,
- használt lakás vásárlása esetén a felvehető hitel maximális összege 15 millióról 5 millió forintra csökkent.

Ez az utolsó intézkedés jelentette a lakáspiacon talán a legnagyobb szigorítást. Ezzel a lépéssel (no és a kamatplafon eltörlésével) ugyanis a használt lakások vásárlóit lényegében kizárta a támogatott forint hitelek felvevői köréből, s az akkorra egyre népszerűbbé váló deviza (zömében svájci frank) alapú hitelek irányába lökte. A pénzintézetek a megváltozott helyzetben ugyanis már olcsóbban tudtak deviza alapú hiteleket nyújtani, mint ha támoga-

---

<sup>141</sup> Forrás : [http://portal.ksh.hu/pls/ksh/docs/hun/xstadat/xstadat\\_evkozi/tab13\\_06\\_01h.html](http://portal.ksh.hu/pls/ksh/docs/hun/xstadat/xstadat_evkozi/tab13_06_01h.html)

<sup>142</sup> A 2001-es mélypont után a GDP-arányos államadósság komolyan elkezdett növekedni, s hat év alatt 53%-ról 2007-re 70% felé emelkedett.

<sup>143</sup> Ez az intézkedés egyedül a most felsoroltak közül kiterjesztő jellegű volt.

tott forintalapú kölcsönöket nyújtottak volna. A lakáshitel felvételi szokások változását - annak drámai átstrukturálódását – a következő táblázaton figyelhetjük meg. A folyamat - mint látni lehet - rendkívül gyorsan zajlott le.

Az adatok tanulmányozásakor mindezen folyamatok jól kiolvashatók. Mivel a legjelentősebb szigorítások 2003-ban (a nyáron, majd pedig különösen az év végén) következtek be, így a statisztika<sup>144</sup> ekkortól már egyértelmű visszaesést mutat. Összességében is így van ez, hiszen a másfél százezres csúccsal (mely az összes hitellel érintett lakásra vonatkozik) a 2003-as év addig és azóta is a legmagasabb értéket produkáló esztendő volt.

Ám különösen így van ez a támogatott hitelek esetében, ahol attól az évtől folyamatos és jelentős a visszaesés. A használt lakások támogatott hiteleinél egy év alatt közel 70%-kal esett vissza a nyújtott hitelek értéke a 2004-ben. Három év távlatában a használt lakásoknál kevesebb, mint 15%-ára, míg új lakásoknál pedig 44%-ára esett vissza folyósított értékben a hitelezés. Így mára – s ebben igaza van Varga Dénesnek – az is kijelenthető, hogy lényegében ez az eszköz a lakáspiacon hatásaiban jelentéktelenné, s piaci súlya tekintetében pedig elhanyagolhatóvá vált.

Ellentétes folyamat figyelhető viszont meg a devizahiteleknél. A 2003-2004 fordulóján, az utolsó negyedévről az első negyedévre a nem támogatott hiteleknél hatszoros (!) az ugrás, s három év alatt pedig az utolsó negyedéves adatokat figyelve tizenötszörös (!) a különbség.<sup>145</sup> Így a 2002 előtt szinte elhanyagolható államilag nem támogatott hitelezés a mellékelt adatok alapján több, mint 70%-át képviselte a 2006-os évben a folyósított lakáshiteleknek!<sup>146</sup>

---

<sup>144</sup> Amely nem teljesen reprezentatív, de mégis iránymutató, hiszen a pénzüzetek által nyújtott hiteleknek mintegy 85%-át tudta csak a DEM Gazdaságkutató Iroda begyűjteni.

<sup>145</sup> A nem támogatott hitelek zömében deviza alapú – túlnyomó részt svájci frank relációjú – kölcsönök.

<sup>146</sup> A másfajta adatfelvétellel dolgozó Magyar Nemzeti Bank ehhez a témához kapcsolódó statisztikáit pedig a 3.4-es fejezetben található 9. táblázaton valamint az 1.2-es pontban lévő 2. ábrán találjuk!

17. táblázat

## Lakáshitelek (2000-2006.)

	Milliárd forint.				1000 db.			
	Új lakáshoz	Haszn. Lak.	Nem támogatott	Összesen	Új lakáshoz	Haszn. Lak.	Nem támogatott	Összesen
2000. I.n.év	0,6	0,7		1,3	0,4	0,3		0,7
2000. II.n.év	3,8	2,0		5,8	1,9	0,7		2,6
2000. III.n.év	13,1	2,3		15,4	5,1	0,9		6,0
2000. IV.n.év	15,4	1,5		16,9	5,6	0,4		6,0
2001. I.n.év	10,7	1,3		12,0	2,9	0,4		3,3
2001. II.n.év	17,0	2,8		19,8	4,2	0,9		5,1
2001. III.n.év	20,7	4,1		24,9	5,2	1,1		6,3
2001. IV.n.év	23,5	13,3		36,8	4,8	4,2		9,0
2002. I.n.év	24,8	15,1	8,2	48,1	4,0	4,4	7,1	15,5
2002. II.n.év	35,1	75,5	9,0	119,6	5,1	20,2	8,4	33,6
2002. III.n.év	40,5	103,7	9,6	153,8	6,1	25,9	7,8	39,7
2002. IV.n.év	31,3	100,8	8,4	140,5	4,7	23,9	5,1	33,7
2003. I.n.év	45,6	94,1	8,3	148,0	7,2	20,4	3,1	30,7
2003. II.n.év	58,8	131,3	10,2	200,2	8,2	27,6	7,0	42,8
2003. III.n.év	74,1	121,9	11,8	207,8	10,9	26,1	9,0	46,0
2003. IV.n.év	58,2	83,0	8,3	149,5	8,5	17,2	4,7	30,4
2004. I.n.év	59,0	61,1	50,0	170,2	8,1	13,2	2,8	24,1
2004. II.n.év	38,3	23,9	41,3	103,5	5,8	7,2	13,5	26,5
2004. III.n.év	35,4	20,6	66,5	122,5	5,9	6,6	21,0	33,6
2004. IV.n.év	39,3	15,7	50,0	105,0	5,7	4,5	12,8	23,0
2005. I.n.év	23,9	13,0	86,4	123,2	3,9	4,3	9,4	17,6
2005. II.n.év	34,5	22,8	83,2	140,5	5,5	6,9	19,2	31,5
2005. III.n.év	29,8	20,1	81,9	131,8	5,3	6,6	18,4	30,2
2005. IV.n.év	25,9	18,1	86,4	130,4	4,3	5,6	19,0	28,9
2006. I.n.év	18,4	13,2	122,1	153,8	3,1	4,4	15,3	22,8
2006. II.n.év	25,0	18,6	113,5	157,1	3,8	5,5	23,2	32,5
2006. III.n.év	28,5	16,0	119,7	164,1	4,4	5,0	21,8	31,3
2006. IV.n.év	32,9	15,7	122,1	170,7	5,1	4,5	21,9	31,6
2000	33,0	6,5		39,5	13,0	2,2		15,2
2001	72,0	21,5		93,5	17,2	6,5		23,8
2002	131,6	295,1	35,3	462,0	19,8	74,3	28,3	122,4
2003	236,7	430,3	35,7	702,6	34,8	91,3	23,8	149,9
2004	172,0	121,3	163,8	457,2	25,5	31,4	50,1	107,1
2005	114,2	73,9	292,4	480,5	19,0	23,4	65,9	108,2
2006	104,7	63,5	430,4	598,6	16,4	19,5	82,2	118,1

Forrás: DEM Gazdaságkutató Iroda ([www.demiroda.hu](http://www.demiroda.hu))<sup>147</sup>

\* az üresen maradt táblázati helyek adathiány miatt hiányoznak

<sup>147</sup> Forrás : [http://www.demiroda.hu/doc/lakashitel\\_monitor\\_2006\\_december.pdf](http://www.demiroda.hu/doc/lakashitel_monitor_2006_december.pdf)

Volt még egy változás, amely „elvette a kedvét” a pénzügyintézeteknek a támogatott forint-hitelek folyósításától. Ez a lépés már a következő kormányzati ciklus egyik intézkedéseként 2006 nyarán történt, amikor a negyedik negyedévre a kormány kezdeményezésére a Parlament bevezette a támogatott hitelekre a különadót. Ez az intézkedés tovább növelte a támogatott forintalapú lakáshitelek versenyhátrányát, s ezért is tovább erősödött a deviza alapú hitelek dominanciája.

A kamattámogatást befolyásoló intézkedések mellett nagyon erősen hatott a személyi jövedelemadó területén meghozott megszorító lépések negatív hatása is. Először 2004. év január elsejétől felezték le az igénybe vehető adókedvezmény összegét. Az addig meglévő maximális adókedvezmény összege havi 20, illetve évi 240 ezerről havi 10, illetve évi 120 ezerre csökkentették. Ezzel együtt korlátozták időben - öt évben - az igénybe vétel lehetőségét is. A 2007-es év kezdetétől pedig megszűnt az új jogosultság megszerzésének lehetősége, s csupán a már megszerzett jogok alapján lehetett igénybe venni az adókedvezményt a hitel felvételétől számított maximum öt évig.

Az igazságosság jegyében a személyi jövedelemadó-kedvezményénél nem csak a kedvezmény mértékét és igénybe vételének időtartamát korlátozták, hanem szűkítették az igénybe vevők körét is. Egy meghatározott jövedelemig lehetett csak 2004 után az adókedvezményt teljes egészében (azaz a csökkentett mértékig, évi 120 ezer forintig) igénybe venni, a fölött pedig degresszíven csökkenő mértékben, míg egy bizonyos határ felett már teljesen elesett az igénybe vételtől a lakáshitellel rendelkező magánszemély.

Ez a két lépés – a kamattámogatás csökkentése mind a hitel maximumának vonatkozásában, mind a kamatplafon eltörlése miatt, valamint a személyi jövedelemadó-kedvezmény korlátozásának meghirdetése – következtében a támogatott forint-hitelek lényegében elvesztették a versenyt a deviza alapú hitelekkel szemben. A legmarkánsabb vélemény szerint ezért egyáltalán nincs is szükség állami kamattámogatásra: „Mára a támogatott hitelek rendszerének már nincs gyakorlati jelentősége. Lényegében két lakáspolitikai eszköz maradt, amelyek érdemi hatást gyakorolnak a lakáspolitikai keresletre. Ezek a gyermekek után járó támogatások és az úgynevezett panelprogram.”<sup>148</sup> A szerző álláspontját ráadásul – legalábbis az adatok vonatkozásában - az előbbieken hivatkozott táblázat is egyértelműen alátámasztja.

Az utolsó rendelkezésre álló havi adat<sup>149</sup> szerint már 20% alá csökkent a támogatott hitelek aránya a lakáscélú hiteleken belül. Ezért már kormányzati szinten – igaz még csak munka-

---

<sup>148</sup> Varga Dénes (2007) 6. o.

<sup>149</sup> 2007 június.



anyagban, melytől nem sokkal a kiszivárgott hír megjelenését követően a kormányzat formálisan mindig el is határolódott – de felmerült hivatalos helyen a megszüntetés lehetősége.

A személyi jövedelemadó-kedvezmény indokoltsága tekintetében azonban lényegében azóta is ádáz vita folyik. A bevezetés indoka nyilvánvalóan az volt, hogy az adófizető polgárok (illetve családok) támogatása a személyi jövedelemadó-kedvezménnyel volt megoldható. Így a támogatás két feltétel együttes fennállása esetén járt: forint alapú hitelfelvétel, illetve kellő mértékű közteherviselés (azaz személyi jövedelemadó befizetés) esetén.

Szociális célzottság szempontjából a személyi jövedelemadó-kedvezmény használata tényleg nem indokolható. Ám a konzervatív értékekből, a munka kiemelt fontosságából levezetve az intézkedés mégis teljesen logikus. Szintén indokolható a kedvezmény családon belüli (férj-feleség) megosztásának fontossága és racionalitása miatt, mégpedig a konzervatív értékrendnek a családok iránti elkötelezettségéből, a családok értékhordozó szerepéből kiindulva.<sup>150</sup>

Sok apró – bár hatásaiban, következményeiben jelentős - megszorító intézkedésen túl (ilyen volt az új lakásokat segítő általános forgalmi adókedvezmény, a banki kölönadó, a fiatalok első lakásvásárlásának illeték-kedvezménye, vagy a telkekre is kivetett 25%-os áfa – ami komoly árdrágító és/vagy profitsökkentő következménnyel járt) bizonyos szempontból mégis a bérlakás programot ért restrikció tekinthető talán a legfajszínűsabbnak. S bár a szocialisták részéről nemcsak a kampányban, hanem a kormányprogramban is voltak nagyon világos és egyértelmű elkötelezettségek a polgári modell folytatása mellett, de a költségvetési forrásokot mégis lépésről-lépésre megvonták. Így a program 2003-re lényegében felszámolódott. A megvalósítás (a beruházások befejezése) elhúzódott ugyan, de új bérlakás-építési program már nem indult a 2003-as évet követően. Az állami támogatással megépített bérlakások részletes statisztikai - éves bontásban - az alábbi táblázatban jól láthatók:

---

<sup>150</sup> Amelyet ezen értékrend szerint a társadalmi folyamatokban lehetőség szerint erősíteni kell.

18. táblázat

## Állami bérlakás-program alakulása 2000-2003.

Év	Döntési kör	Miniszteri döntés időpontja	"Bérlakás-program"		
			pályázatok száma (db)	lakásszám (db)	odaítélt támogatás összege
2000	1	2000. júl. 28.	10	437	1 766 487 781 Ft
	2	2000. szept. 22.	14	624	1 976 090 024 Ft
	3	2000. nov. 9.	20	485	1 708 633 165 Ft
	4	2000. dec. 22.	44	944	3 895 402 203 Ft
	<b>2000-ben összesen</b>			<b>88</b>	<b>2 490</b>
2001	5	2001. márc. 28.	49	834	3 595 236 956 Ft
	6	2001. máj. 31.	10	341	2 398 845 000 Ft
	7	2001. júl. 12.	37	524	2 431 030 326 Ft
	8	2001. aug. 17.	---	---	---
	9	2001. okt. 5.	67	1 230	6 292 787 094 Ft
	10	2001. dec. 20.	117	1 582	8 219 383 522 Ft
	<b>2001-ben összesen</b>			<b>280</b>	<b>4 511</b>
2002	11	2002. febr. 13.	24	525	2 657 195 021 Ft
	12	2002. márc. 11.	45	823	4 659 849 864 Ft
	13	2002. ápr. 5.	31	596	3 092 794 481 Ft
	14	2002. máj. 8.	14	249	1 181 885 915 Ft
	15	2002. máj. 24.	32	363	2 100 763 945 Ft
	16	2002. szept. 13.	33	398	2 127 212 165 Ft
	17	2002. dec. 18.	32	345	1 800 190 317 Ft
	<b>2002-ben összesen</b>			<b>211</b>	<b>3 299</b>
2003	18	2003. szept. 18.	30	731	3 587 163 390 Ft
	19	2003. dec. 9.	25	511	2 756 859 449 Ft
	20	2003. dec. 31.	77	1 148	6 478 355 096 Ft
	<b>2003-ben összesen</b>			<b>132</b>	<b>2 390</b>
<b>ÖSSZESEN</b>			<b>711</b>	<b>12 690</b>	<b>62 726 165 714 Ft</b>

Forrás: Önkormányzati és Területfejlesztési Minisztérium

A megszorításokat, illetve annak hatásait legszemléletesebben az az ábra, illetve táblázat mutatja, amelyik egy konkrét méretű lakás – legyen az 30, 45, 63 vagy 91 négyzetméter alapterületű – elvonási és támogatási változásait mutatja be a vizsgált periódusban.<sup>151</sup> A ferencvárosi lakásoknál – ahol a városrészt érintő rehabilitáció miatt tömegében épültek az ezredforduló éveiben új lakások – jól látható, hogy ezen a téren nem egészen másfél év alatt – milyen rendkívül nagy változások történtek. Mind az állami lakástámogatások csök-

<sup>151</sup> Lásd a 8.-19. mellékleteket a dolgozat végén!

kenése mind pedig az elvonások növelése drasztikusnak mondható. Emiatt a családok szempontjából a szaldó kétszeresen is romlott: kevesebb támogatással kellett egyszersmind drágább (a kínálatot is kevésbé támogató) lakásokat venniük, illetve megfizetniük.<sup>152</sup>

Ráadásul az állam és lakásvásárló közti egyenleg arányaiban a legnagyobb mértékben a legkisebb lakásoknál romlott. Itt a szaldó közel 30%-kal lett rosszabb, tehát ennyivel került hátrányosabb helyzetbe a vevő. A nagyobb lakásoknál – bár az illetékkedvezmény csökkent – a „szocpol”-emelés miatt azonban mégis kevésbé fájónak tűnt a támogatás-megvonás, illetve az elvonás-növekmény. A 8-tól 19-es sorszámmal jelzett mellékletekben a mindez pontosan kiolvasható.

---

<sup>152</sup> Természetesen azonban az építőipari vállalkozások sem tudták teljes egészében a megnövekedett terheket és a növekvő elvonásokat a vevőkre áthárítani, hanem egy jó részét kénytelenek voltak a nyereségük terhére „lenyelni”.

## 5. ELMÉLETI DILEMMÁK ÉS LEHETSÉGES VÁLASZOK NAPJAINK OTTHONTEREMTÉSI PROBLÉMÁIBÓL

A történések és tapasztalatok feldolgozása után nem kerülhetjük meg a jelenlegi otthonteremtési helyzet egyfajta jellemzését, a ma talán legfontosabbnak tartott stratégiai jelentőségű kérdések rövid felsorolását és értékelését. Természetesen bármennyire is törekedünk a teljességre és a súlyozásra, mégsem állíthatjuk, hogy véleményünket teljes konszenzus övezné. Ám a szakmai párbeszéd és a problémák megvitatásának fontossága, valamint az otthonteremtésben meglévő feszültségek kezelésének igénye miatt mégsem „spórolható meg” ez az állásfoglalás.

Napjaink legfontosabb otthonteremtési kérdései a következők:

- a lakáshitelezés, s abban az állam szerepének jövője;
- bérlakásépítés, illetve a bérlakások számának és arányának esetleges növelése;
- panelprogram folytatása, illetve megfelelő korrigálása;
- a társadalmi mobilitás erősítése, annak állami eszközeinek felmérése és kiértékelése;
- a lakásállományon belül a minőségi színvonalú, energiatakarékos és egészséges otthonok kialakításának elősegítése;
- statisztikai tisztázások, hiányosságok feltárása és az ezekből levonható következtetések megfogalmazása;
- a támogatási rendszer egyszerűségének, illetve bonyolultságának megítélése, egy „optimális” eszközrendszer alapelveinek meghatározása.

Nézzük meg most ezeket a kérdéseket sorjában!

### 1. *Lakáshitelezés állami szerepvállalásának kérdése.*

Mint már korábban utaltunk rá, a Széchenyi-tervben szereplő kamattámogatási rendszer két alapfeltételre épült. Egyrészt a csökkenő inflációs trend további folytatására, másrészt az országnak az euró-övezethez történő gyors csatlakozására. Ám egyik váratkozás sem valósult meg. Az állami támogatások csökkentésével mára már a lakáshitel piaci kereslete a devizahitelek felé tolódott. Így jelenleg az eldöntendő kérdés sokkal inkább az – amennyiben az aktuális kormányzat a lakáshitelezés támogatásában jövőt lát -, hogy vagy a devizahitelek felvételéhez ad az állam valamilyen formában támogatást, vagy annak egyfajta árfolyam-kockázati biztosítási

tását vállalja be. A dolgozat történeti részében szereplő kilencvenes évekbeli durva kormányzati beavatkozásra alkotmányos módon valószínűleg nincsen mód. A támogatott forinthitelekhez nyújtott támogatás eltörlése – amely kérdés a közgazdasági szakmai vitákban már többször felvetődött és legutóbb egy kormányzati munkaanyagban is megfogalmazódott<sup>153</sup> - azonban csak komoly megfontolások után lehetséges.

## 2. *A bérlakások számának, illetve arányának növelése.*

Mára már egyértelművé vált, hogy az ezt a célt kiűző állami bérlakás-építési program és a vállalkozói háttérrel megvalósított építkezések tervezett szocialista elképzelése nem oldotta meg a problémákat. Az előbbit a kormányzat leállította, az utóbbi pedig a hosszas előkészítés ellenére végül is el sem indult.<sup>154</sup> Ugyanez a marginális szerep jellemzi a hatályos, ám nem sikeres lakbér-támogatásos rendszert is.

A piacon elképzelhető azonban egy spontán korrekció. Ez megvalósulhat oly módon, hogy a mai lakástulajdonosok egy része – részben a jövedelempozícióik romlásából fakadó lakáshitel-törlesztési nehézségei, részben az időközben drasztikusan megemelkedett lakásfenntartási költségek hatására – nem tudja tovább biztosítani, s ezért feladja a tulajdonosi pozícióját.

Megoldást jelenthet még – a központi költségvetési korlátok miatt – az uniós források bevonása vagy az üzleti biztosítók és/vagy pénztárak szerepvállalása. Ebben a pénzügyi szektorban ugyanis egyrészt a likviditás, másrészt a hosszú távú források megléte biztosítja az együttműködésben rejlő stratégiai partneri lehetőséget. Ennek a kapcsolatnak ráadásul megvannak a hazai tradíciói is.

További alternatíva lehet a szociális bérlakások célzott állami támogatása is. Reális és megfontolandó megoldásnak kínálkozik mindezen lehetőségek megvizsgálásán kívül annak biztosítása is, hogy a vállalatokat a nagyobb munkahelyteremtéseknél nemcsak a helyi adónál és a foglalkoztatásnál premizálnák, hanem a cégek által a dolgozóik számára vásárolt új, vagy használt lakásokat is támogatná az állam valamilyen formában.<sup>155</sup>

---

<sup>153</sup> Először Varga Dénes vetette fel ennek szükségességét.

<sup>154</sup> Egyedi kísérletek történtek ugyan, de a kormány ezeket a modelleket nem karolta fel, nem tette tömegessé.

<sup>155</sup> Ezeknek a lehetőségeknek, felvetett javaslatoknak a kidolgozása – már csak a megalapozott döntés miatt, de a probléma fontossága okából is – sürgetőnek tűnik.

### 3. *Panelprogram folytatása, illetve átalakítása.*

Az eddigi tapasztalatok több fontos kérdést is felvetnek. A politikusok előtt álló egyik fontos eldöntendő kérdés az a dilemma, hogy amennyiben szociális okokból kerül az állami támogatás a panellakások tulajdonosaihoz<sup>156</sup> akkor vajon az állam miért nem támogatja hathatós módon közpénzzel a szintén nehéz helyzetben lévő, de nem házgyári technológiával épült házakban lakó családokat is?<sup>157</sup> Ez a dilemma az igazságosság problémájaként létezik.

A másik alapvető – eddig még szakmai körökben sem igazán megvitatott – kérdés-kör az esetleges bontások eldöntése. Gazdasági szempontból ugyanis nem feltétlenül racionális az állampolgárok adóforintjait olyan beruházásokra fordítani, ahol a felújított lakások értéke nem nő legalább a ráköltött támogatások értékével. (Lehet, hogy a kiköltöző lakók humánus és jobb minőségű lakhatása mellett a lakásállomány minőségi megújításának érdeke is a bontás révén valósulna meg igazán – persze ez abban az esetben igaz csak, ha a kiköltözőknek jobb lakáskörülményeket kínálna az önkormányzat valamilyen számukra is kedvező konstrukció alapján.)<sup>158</sup>

Az a kijelentés ugyanakkor mindenképp megfogalmazható, hogy a pályázók – ebben az esetben a települési önkormányzatok – jelenleg sem a műszaki, sem a szociális szempontokat nem tartják feltétlenül „zsinórmértéknek” a döntéseik során. Hiába központi a pályázat, ha abban nincs egységes standard meghatározva, se a műszaki, se pedig a szociális indokoltság vonatkozásában. Így könnyen előfordulhat – s valószínűleg elő is fordul -, hogy a viszonylag jobb módú települések (például Székesfehérvár) pályáznak inkább, s még a „nyerő” településeken sem feltétlenül a szociálisan vagy műszakilag a leginkább indokolt épületek nyernek felújítást.

Az igazságosság kérdéséről szól ugyanis az a dilemma is, hogy egy-egy településen belül vajon a műszaki vagy a szociális gondok orvoslásának ad-e a települési szint prioritást. Az önkormányzatok jelenlegi nehéz költségvetési helyzetében ráadásul egyik szempont sem biztos, hogy döntő súllyal esik latba. Sokkal inkább a lakók

---

<sup>156</sup> Márpedig mostanáig a beruházási értéknek mintegy kétharmada költségvetési, illetve önkormányzati forrás volt, így a támogatás a hangoztatott szociális célokon túl jelentősnek is minősíthető!

<sup>157</sup> A ténszerűség kedvéért hozzá kell tenni, hogy a Gazdasági és Közlekedési Minisztériumnak van ugyan ilyen pályázati kiírása, de az csak töredékes súllyal és támogatási forrással bír.

<sup>158</sup> A ferencvárosi városrész-rehabilitáció tapasztalata mindenesetre azt bizonyítja, hogy lehetséges ilyen megoldás.

minél nagyobb szerepvállalása, s ezáltal a település költségvetési terhének könnyítése a legfontosabb szempont.<sup>159</sup>

Szintén megválaszolendő kérdés a felújítások mélysége, annak műszaki tartalma, illetve a lakókörnyezet bevonása a rehabilitációba. Normális esetben ugyanis csak a hosszú távon is racionális, a városrész, vagy a lakótelep egészét figyelembe vevő megoldások lennének szerencsések. Ellenkező esetben nem oldható meg egyértelműen ezen városrészek további szegregációjának elkerülése.

#### 4. *A társadalmi mobilitás erősítése, annak lehetséges állami eszközei.*

Ez az egyik legfontosabb, de ezzel együtt legnehezebben megválaszolható problémahalmaz. A liberális eszmekör lakáspolitikusai és tudósai az államtól a mobilitási feltételek biztosítását várják, de elutasítanak ugyanakkor mindenfajta ezen túlmutató beavatkozást. Ráadásul a mobilitás rendkívül erősen társadalmi-kulturális meghatározottságú, s ezért csak nagyon lassan alakítható, formálható. Figyelemre méltó, hogy az üresen álló lakások száma - a soron következő táblázat szerint is - 1999-től lényegesen gyarapodott. Ez a változás a mobilizáció szempontjából alapvetően kedvező fejleménynek minősíthető. Ám érdekes módon – s ennek tudományos vizsgálata mindenképp fontos és indokolt lenne - 2001-ről 2005-re az üres lakások számában visszaesés figyelhető meg. Ennek hátterében valószínűleg az a jelenség áll, hogy az elindult nagyarányú építkezések révén gyarapodó lakásállománnyal együtt nőtt a lakott lakások száma is.<sup>160</sup>

Ennek a jelenségnek pedig részben az lehet az oka, hogy a válások számának és a szingli életmód elterjedésének következtében csökken a háztartások átlagos nagysága. Hat év alatt ugyanis mintegy tizedével, 104-ről 94-re csökkent<sup>161</sup> a száz lakott szobára jutó lakosok száma. Az üres lakások számának alakulását és a lakásállomány minőségi változásait már a korábbiakban láthattuk. A lakásállomány minőségét jellemző legfontosabb adatokat a következő számsorokból olvashatjuk ki:

---

<sup>159</sup> A helyi lobbyérdekek kiszolgálásáról most nem is érdemes szólni – nem állítva ugyanakkor azt, hogy ennek a tényezőnek a szerepe elhanyagolható lenne az egyes döntéshozatalok során.

<sup>160</sup> 2001-ről 2005-re több mint 200 ezerrel nőtt ugyanis a lakott lakások száma a Központi Statisztikai Hivatal adatai alapján, ráadásul úgy, hogy azt megelőzően csupán 36 ezerrel gyarapodott több, mint egy évtized alatt!

<sup>161</sup> Mint ahogy az a soron következő táblázatból ki is olvasható.

19. táblázat

**A lakásállomány minőségi összetételének kulcsindikátorai, főbb mutatói**

Megnevezés	1999	2003	2005
Egy főre jutó lakásalapterület (m <sup>2</sup> )	28	30	31
100 lakott lakásra jutó háztartások száma	103	102	104
100 lakott szobára jutó lakosok száma	104	98	94
Sunstandard lakások arány (százalék)	19	14	13
Vízvezetékkel ellátott lakások aránya (százalék)	92	93	95
Közesatornahálózatba bekötött lakások aránya (százalék)	52	65	67
Fürdőszobával ellátott lakások aránya (százalék)	88	92	92
Dupla komforttal ellátott lakások aránya (százalék)	5	8	8
Szűk lakásban élő háztartások aránya (százalék)	11	7	8

Forrás: KSH (2006) 15. o.

5. *A XXI. században mindenfajta állami beavatkozásnak, illetve támogatásnak tekintettel kell lennie a minőségi követelményekre, az energiatakarékosság szempontjaira és az egészséges lakókörnyezet fontosságára.*

Bár mind a házgyári technológiával épült épületek felújításánál, mind a nyílászáró-cserék és hőszigetelési pályázatok kiírásánál az állam valamilyen mértékben figyelembe vette ugyan ezeket a szempontokat,<sup>162</sup> de az új lakások építésénél ezek az előírások nem kellő szigorúsággal és nem megfelelő ellenőrzéssel lettek betartatva. Így az ezredforduló elejének tömeges építési hulláma nem járt együtt törvényszerűen együtt a mai modern egészségügyi és energiatakarékossági előírások megkövetelésével.<sup>163</sup>

Ezért a jövő mindenképp az kellene legyen, hogy a minőség felértékelődjön, s ezáltal várhatóan az állami támogatások igénybe vételénél a szigorú szabványok előbb vagy utóbb kizárólagos feltételekké váljanak. Az energiaárak – s ezzel párhuzamosan a lakhatási költségek – drámai emelkedése ezt indokolja, s ez a fejlemény a támogatásbeli változást már valószínűleg rövidtávon is ki fogja kényszeríteni.

<sup>162</sup> Bár fontos megjegyezni, hogy ezek a prioritások nem kellő eréllyel és hangsúllyal lettek megfogalmazva!

<sup>163</sup> Félő, hogy akár az az eset is előfordulhat, hogy az ezredforduló időszakában készült társasházak néhány évtized múlva – ha nagyságrendjében nem is, de – hasonló gondokat fog okozni, mint a szocializmus nagy házgyári építkezései.



## 6. *Statisztikai tisztázások.*

Ezek a tisztázások részben hiányosságok, részben pedig a meglévő adatok alapsabb elemzésének fontosságát jelentik. Mindenképp értékelni kellene például azt az adatot, hogy miért volt az elmúlt 22 évben mintegy másfél százezerrel több építési engedély, mint ahány használatba vételi engedély lett ugyanezen időszak alatt kiadva.<sup>164</sup>

Nincsenek viszont megbízható adatok a használt lakások adásvételeiről, pedig a precíz árak a költségvetési bevételek szempontjából sem közömbösek. Szintén erősen kérdéses, hogy az önbevallásra épülő statisztikai nyilvántartás pontosan (legalább hozzávetőlegesen pontosan) ítéli-e meg a magyarországi bérlakások számát, illetve arányát. Ha nem, akkor az nagyságrendi tévedést okoz-e, vagy nem tekinthető jelentősnek. Fontos leszögezünk, hogy megfelelő adatok híján természetesen a lakáspolitikai döntések sem lehetnek helyénvalók, így ebben az esetben ezen a téren is le kell vonni a szükséges konzekvenciákat.

## 7. *A szabályozórendszer, illetve a támogatási politika egyszerűségének kérdése.*

A transzparencia fontossága az élet minden területén egyre inkább megfigyelhető. Ezért az állami beavatkozásoknál és a támogatási pályázatoknál is előbb vagy utóbb követelményként fog megfogalmazódni. Világos célokra, hosszú távon stabil, átlátható és normatív lakástámogatási eszközökre van tehát szükség. Természetesen vita lehet a támogatások mértéke, s eszköztára is.<sup>165</sup>

Alapkérdés, hogy a lakáspolitikának mennyire kell a szociális szempontoknak alárendelődnie, s milyen gazdaságpolitikai szerepet szán a kormányzat ennek a területnek. Egyszerűség, átláthatóság, stabilitás. Talán ezeknek a fogalmaknak, illetve – ha konszenzus övezi őket – értékeknek kell egy jövődi otthonteremtési politika középpontjában állnia. Valamint annak az igénynek, hogy a különböző multiplikatív folyamatokkal is folyamatosan számolni kell, s a döntéseinkben tekintettel kell lenni azokra.

---

<sup>164</sup> Ez megfigyelhető a 2.3-as fejezetben található 4. táblázatban.

<sup>165</sup> Mindenütt szerte a világon a lakáspiac működése szempontjából instabilizáló szerepe van a komolyabb gazdasági visszaeséseknek és az államháztartási hiányok drasztikus csökkentési kísérleteinek. Ilyenkor még a bármennyire is széles politikai konszenzussal elfogadott támogatási irányelvek és értékek is veszélybe kerülhetnek.

Természetesen a dolgozat nem törekedhetett ebben a fejezetben komplex, minden problémát felölelő értékelésre. Ám a kutatás célja nem is ez volt. Sokkal inkább az, hogy a történeti tapasztalatok birtokában vitaalaphoz szánt szempontokat és megválaszolható alapkérdéseket fogalmazzon meg az otthonteremtés területéről. Örök válaszok közismerten nincsenek, de valószínűleg már a jó kérdések megfogalmazásával is előrébb lehet jutni a hazai lakáspolitikában. Különösen akkor, amikor napjainkban sem szakmai, sem pedig politikai egyetértés nincs sem koncepcionálisan, sem részleteiben a kormányzati szerepvállalást és annak mikéntjét illetően.

## 6. ÖSSZEGZÉS: KÖVETKEZTETÉSEK ÉS JAVASLATOK

Dolgozat tartalmi részében és az előző, a lakáspiacon, illetve a lakáspolitikában megragadható problémákat és feladatokat taglaló fejezetben már jó néhány észrevétel és javaslat megfogalmazódott. Legalább vázlatosan és áttekinthetően azonban célszerűnek látszik mégis összefoglalni és vázlatosan rendszerezni ezeket a gondolatokat a dolgozat zárásaként. Lássuk tehát most röviden és sorjában a disszertációban megfogalmazódott tanulságokat, véleményeket, illetve következtetéseket:

1. *A bérlakás-privatizációban a kilencvenes években túlzó mértékű és megfelelő szakmai elvek világos megfogalmazása nélkül végbemenő magánosítás történt.*

Ennek következménye lett egyrészt az a helyzet, hogy az önkormányzatoknak sok településen nem maradt kellő számban és megfelelő struktúrában szociális bérlakásként használható ingatlanuk. (Nemcsak a számosságukkal, de azzal is gond van, hogy nem koncentráltan, hanem szétszórva helyezkednek el ezek a megmaradt önkormányzati ingatlanok, s így a fenntartásuk és a kezelésük nem hatékony és egyszerű.)

A probléma másik oldalát vizsgálva pedig fontos észrevenni, hogy nagyon sokan olyanok jutottak így önálló lakáshoz, akik nem csak az épület karbantartását és felújítását, de még a lakásaik rezsiköltségét sem tudják hosszabb távon fedezni. Nem volt se országosan, sem pedig a fővárosban világosan megfogalmazott és meghirdetett szakmai szempontrendszer a privatizáció elvei vonatkozásában. Nem kis részben ennek hatására a negatív következményeket – legalábbis azok jelentős hányadát - aztán az államnak később újabb közpénzek elköltéséből kellett vállalnia, illetve csökkentenie.<sup>166</sup>

2. *A bérlakás-privatizáció számos igazságtalansággal volt terhelt.*

Előnyt élveztek a tanácsi bérlakásokban lakók, azon belül is a jobb állapotban lévő, s értékesebb ingatlanok bérlői. Így az elmaradt haszon elvét figyelembe véve hátrányt szenvedtek zömében a vidékiek, s a vidékieken belül pedig különösen a falvakban élők. Ráadásul – mint ahogy azt az Állami Számvevőszék hivatkozott vizsgálatai is kimutatták – a bérlakások eladásából származó önkormányzati bevétele-

---

<sup>166</sup> Lásd a panelprogramot és bérlakás-építési programot.

ket a jogszabályi előírás ellenére nem forgatták vissza az ingatlanszektorba, így a megmaradó önkormányzati bérlakások felújításába, korszerűsítésébe sem.

3. *A szocializmusból örökölt kedvezményes állami támogatású hitelek 1990-es konszolidálása egyértelműen sikeres és eredményes volt.*

Azért is igaz ez az állítás, mivel a kormányzati megoldás egyrészt alternatívákat is tartalmazott, s másrészt pedig kielégítette az alkotmányos szempontokat is. Így csak az esetek egy viszonylag kis részénél maradtak problémák (az akkori hitellel rendelkezők egy része azonban mindmáig nem tudta rendezni ugyanis a tartozásait a többszöri állami segítségnyújtási kísérlet ellenére sem).

Összességében a kilencvenes évek végére rendkívül kedvező helyzet alakult ki a fokozottabb állami beavatkozás feltételeit tekintve. Csökkenő tendenciájú és viszonylag alacsonynak minősíthető infláció; folyamatosan pozitív reálbér; minimális lakossági hiteltelher a lakosságon; a szükséges banki likviditás; a felhalmozódó felújítási és költözési igények; valamint a magyar államháztartás megfelelő állapota: nagyjából ezek voltak azok a legfontosabb feltételek, amelyek lehetővé tették, s egyúttal ösztönözték is a Széchenyi-tervbe illeszkedő otthonteremtési programnak az ezredfordulón történő elindítását.

4. *Az Orbán-kormány által 2000-ben meghirdetett otthonteremtési programra vonatkozó kutatási alaphipotézisünk alapvetően visszaigazolást nyert.*

Az évezred első évtizedének elején a lakáspiaci statisztikák rendkívül látványos expanziót mutattak nem csak az új lakások építése vonatkozásában, hanem a használt lakás forgalom szempontjából, de a lakásbővítések és korszerűsítések területén is. A kormányzat által meghirdetett anticiklikus gazdaságpolitika eszközeként a kutatóintézetek vizsgálatai ugyanakkor alátámasztják azt is, hogy az otthonteremtési program jelentős hatást gyakorolt a gazdasági fejlődésre, a foglalkoztatottsági szint emelésére és a hazai építőipari kis- és középvállalkozások termelésére is.

5. *Az új lakások építése – a használatba vételi engedélyek számát figyelembe véve - a 2001-2004 közötti időszakban évről évre emelkedett, s összességében megduplázódott.*

Ez a látványos felívelés azonban 2005-2007-re már egyértelműen visszaesésbe torkollott. A nemzetközi példákat figyelembe véve így rendkívül rövidnek lehet minő-

síteni a közelmúlt magyar lakáspiaci konjunktúrájának az időszakát. Fejlett államokban ugyanis az ingatlanpiaci és lakáspiaci „boom”-ok általában 7-8 évnél is hosszabb ideig tartanak, hiszen az ingatlanbefektetés hosszú távú üzlet, amelyik nagy tőkét igényel, és tömeges beruházást mozgat. Ezeknek a beinduló fejlesztéseknek ráadásul nagy a tehetetlensége is, mivel a befektetők meglehetősen óvatosak, konzervatívak. Ezért is minősíthető végiggondolatlanoknak az a megszorító csomag, amely az Orbán-kormány rendszerét kiszámíthatatlan módon lépésről-lépésre ellehetetlenítette, miközben nem kínált igazi perspektívát az érintett szereplők számára.

Az építőipari piaci koncentráció erősödése – s ezzel együtt a külföldi cégek látványos térnyerése - és az iparágban tömegessé váló lánctartozások is nem kis mértékben ezekre a fiskális megszorításokra vezethetők vissza. Így az a konjunktúra - amelyet az állam az ezredforduló első éveiben hatékonyan segített, illetve gerjesztett - a 2003-as és az azt követő beavatkozások hatására mesterségesen ért végét.

6. *Bár a Széchenyi-tervben megfogalmazott otthonteremtési program a körülményekhez képest elég alaposan előkészített és monitorozott volt, ám mégis történtek hibák, illetve találhatóak hiányosságok.*

Elkapkodottnak és túlzónak mondható az a 2002 tavaszi döntés, amely 20 éves garanciával adott támogatást, s az első öt évben alacsony kamatplafont (5 illetve 6 százalékot) határozott meg. Bár a kormány mentségére legyen mondva, hogy akkor még nem lehetett számítani az év második felében végrehajtott gazdaságpolitikai fordulatra, s az infláció megugrására sem.

Hiányosságként lehet említeni, hogy a panel-felújítási programnál nem volt előzetesen megfogalmazott országosan előírt olyan szempontrendszer, mely alapján el lehetett volna dönteni, hogy mely lakásokat nem célszerű egyáltalán felújítani, s a felújítandók közül pedig milyen sorrendet ésszerű felállítani a szociális és műszaki adottságok figyelembe vételével. Közgazdaságilag egyáltalán nem racionális ugyanis az a felújítás, amely után a felújított lakás értéke nem nő legalább annyival, amennyit rá költöttünk. A közpénzek elköltésénél ezt a hüvelykujj-szabályt célszerű lenne mindig figyelembe venni. A felújítások helyett lehet, hogy van olyan megoldás, amelyik eléri a kívánt szociális célt, de nem kerül a közösségnek annyiba.

Nemcsak az épületekben kellett volna, illetve kellene gondolkodni, hanem a lakó-környezet komplex egészét, annak hosszú távú szempontjait kellett volna, illetve

kellene most is szem előtt tartani a felújítási döntéseknél. Szintén kifogásolható, hogy a minőségi szempontokat – az anyagok és a kivitelezés tekintetében – nem írták elő kellő garanciális erővel az újonnan épített lakásoknál. A XXI. század követelményeit érvényesíteni kellett volna nemcsak a környezetvédelmi szempontok okán, hanem az épületek és lakások megfelelő életminőséget biztosító megoldása miatt is. Az építésügyi hatósági ellenőrzési munka nem volt, és azóta sincs megfelelően megszervezve és működtetve – bár hozzá kell tenni, hogy az utóbbi időkben történtek bizonyos előre lépések.

7. *A költségvetési feltételek és az infláció addigi csökkenő trendjének megfordulása miatt a kormányváltást (2002) követő fiskális megszorítások nem voltak a lakáspiac működése szempontjából kellően előkészítve, s végiggondolva.*

Így utólag a lakáspolitikai tekintetében a Medgyessy-kormány időszaka (2002-2004) egyértelműen a kiszámíthatatlanság és a koncepciótlanság idejének minősíthető. Bár ekkor is voltak pozitív és az eszközrendszer fejlesztésére és bővítésére törekvő lépések (lásd ebből csak a legjelentősebb intézkedésnek számító Fészekrakó-programot és a többszöri „szocpol”-emelések tényét), ám ezeknek a lépéseknek a jelentős része hatásaiban és koncepciójukban sem minősíthető végiggondoltnak és megalapozottnak.

Annak ellenére, hogy a kormányzati munka tekintetében bizonyos nézőpontból ez az időszak kiemelkedőnek ítéltető – itt elsősorban az önálló kormányhivatal megalakulására lehet gondolni -, de ez a fontos szervezeti lépés mégsem hozott igazi áttörést a hazai lakás- és építésügyben. Az azóta eltelt évek pedig a lakáspolitikai szempontjából az apróbb költségvetési megszorítások mellett leginkább az eseménytelenség és a sodródás, illetve a kormányzat egészének a működése tekintetében pedig a maradék-elv, a jelentéktelenné válás nyomait viselik magukon.

8. *A dolgozat egyértelműen leteszi a voksát, hogy az otthonteremtés (lakáspolitikai) mélyrehatóan és komplexen csak annak gazdasági és társadalmi következményeivel együtt vizsgálható.*

A rendelkezésre álló kutatások – elsősorban a Növekedéskutató Intézet és a GKI Gazdaságkutató Rt. ide kapcsolódó kutatásainak eredményei – azt támasztják alá, hogy az a lakáspolitikai változás, melynek következtében jelentősen nő az átadott új lakások száma, az a változás egyszersmind komolyan hat a gazdaság legfonto-

sabb paramétereire is. Fokozza a gazdasági növekedést, javítja a foglalkoztatást (s ezzel csökkenti a munkanélküliséget is), emeli az államháztartási bevételeket, de befolyással lehet a külkereskedelmi mérlegre és az inflációra is. Szakmailag vitatott kérdés, hogy az államháztartási és a külső egyensúlybeli egyenleg pontosan hogyan alakul, hogyan változik az egyes lakáspolitikai döntések következményeként. Az azonban nem kétséges, hogy a lakáspolitikai változások nem redukálhatók csupán a költségvetés kiadási oldalának elemzésére, hanem a bevételi oldalt érintő multiplikatív hatások felmérésével és számszerűsítésével szabad csak felelősen állást foglalni a kormányzati beavatkozások megítélésének tekintetében.

Egyúttal kijelentendő, hogy a lakáspolitikai eszközök használatának következményeire vonatkozó vizsgálatot még csak nem is a gazdaság határainál volna indokolt meghúzni, hanem figyelembe kellene venni a társadalmi következményeket is. Az idézett kutatóintézetek és a Központi Statisztikai Hivatal adatai is azt az állítást támasztják alá, hogy ezek a hatásmechanizmusok léteznek, s ráadásul a legtöbb esetben erősek is.

9. *Egyszerűsíteni kellene az állami lakáspolitikai eszközrendszert, s megfelelő szakmai és politikai konszenzussal megfogalmazni a stratégiát és az állam helyét, valamint szerepét illetően a lakáspiac működésében.*

Ehhez persze az is kell, hogy a kormányzati struktúra és a követendő szempontok – gazdasági, társadalmi és szociális követelmények és célok - világosan megfogalmazást nyerjenek. Valószínűleg prioritást kell adni a felújításoknak és a korszerűsítéseknek, illetve az első lakáshoz jutás elősegítése a jelenleginél is erőteljesebb kell, hogy legyen. Külön is nagy figyelmet érdemel a bérlakások számának piacbarát és a fiskális politika szempontjait is kielégítő megoldásának megtalálása. A világos elvek mellett azonban az egyszerűsítésnek, a jogszabályi deregulációnak igen fontos szerepet kellene szánni. A párhuzamosságok felszámolásával, a sokszor egymásnak ellentmondó szabályozások kiiktatásával.

10. *Tarthatatlannak tűnik az a jelenlegi támogatási politika, amely az értékhatárok és a lakásnagyság tekintetében is szinte kizárólag csak a kicsi lakások építését, illetve adásvételét ösztönzi.*

Nem kismértékben az ismertett támogatási politikának a hatásaként az átlagos lakásnagyság 1999 óta folyamatosan csökken.<sup>167</sup> Ennek nagyon súlyos negatív következményei lehetnek társadalompolitikai szempontból és a lakáspiac jövője tekintetében is. Az utóbbi területen azért, mert a későbbiekben túlkínálatot gerjeszthet a garzonlakások piacán, amely árcsökkenésekhez és piaci zavarokhoz vezethet.

Társadalompolitikai aspektusból pedig – különösen konzervatív megközelítésből kiindulva – azért is kifogásolható ez a jelenlegi szabályozási megoldás, mert a tendencia folytatódása ellenősztonzó hatással járhat a gyerekvállalás és a családok stabilitása szempontjából. Ezért megfontolandó lenne az a javaslat, hogy a jövőben éppen hogy nem a kisméretű lakásokat támogató, hanem az új lakásoknál sokkal inkább egy, a jelenleginél magasabb, úgynevezett közepkategóriás lakás támogatása lenne kívánatos. Felső korlátot lehetne azért szabni. A kis méretű lakásokat pedig inkább a használt lakások adásvételénél kellene valamilyen formában támogatásban részesíteni. Annál is inkább, hiszen a kevésbé jómódúak általában az olcsóbb használt lakások vételében gondolkoznak.

11. *Aggodalomra ad okot az a tendencia, mely a GDP-arányos lakáskiadások nagyságának egyértelmű és jelentős csökkenését mutatja.*

A most következő 20. táblázat adatai ugyanis azt a képet vetítik elénk, hogy a lakáskiadások 2005-ös GDP-arányos évi 1,45-ös értéket mutató csúcserőke után alig két évvel később, 2007-ben már komoly esély van arra, hogy ez a statisztikai mérőszám – amely a lakáspolitikai megítélésének egyik legfontosabb statisztikai adata – az 1,00-ás érték alá süllyedjen. S bár a 90-es évek második felében ez a kedvezőtlen állapot folyamatosan jellemezte a hazai viszonyokat, de ezzel együtt mégis a lakáspolitikai szempontjából a jelen helyzet talán még kedvezőtlenebbnek számít.

Ehhez a rossz statisztikai mérőszámhoz ugyanis mellékelni kell azokat a tendenciákat is - a hazai építőipari cégek tömeges csőd- és felszámolási jelenségét, a lakosság fokozódó eladósodását, az új lakások számának alig két év alatt történő mint-

---

<sup>167</sup> Lásd az 1. számú táblázatot!



egy 25%-os csökkenését, a gazdasági szereplőket sújtó bizonytalanságot – amelyek ma jellemzőnek mondhatók.

Ezért túlzás nélkül lehet állítani, hogy az ágazat helyzete összességében válságosnak mondható. Ilyen körülmények között indokolt lehet a kormányzati lakáspolitikai átfogó felülvizsgálatának megfontolása is.

20. táblázat

## LAKÁSKIADÁSOK

millió forintban!

Megnevezés	2000. tény	2001. tény	2002. tény	2003. tény	2004. év tény	2005. év tény	2006. év előzetes tény
Egyéb lakástámogatás előirányzat(1)	49 853,0	60 420,9	72 334,4	137 175,3	203 993,1	232 565,6	223 538,8
Ebből kamattámogatás	1 391,0	7 118,7	26 382,0	87 164,9	127 139,3	151 264,1	131 874,0
Lakáskötvények törlesztése+kamata	12 926,0	11 682,0	4 768,4	3 468,2	4 587,6	2 670,7	2 191,3
Önkormányzati normatíva	16 170,0	17 221,0	18 237,0	14 236,9	16 391,7	14 239,9	14 236,9
Martinsalagos házak		836,3	1 926,5	1 346,8	778,0	883,7	496,9
Adósságkezelés (ESZCSM)(3)	400,0	1 100,0	200,0	0,0	0,0	0,0	222,3
Fiatalkotthonteremtési támogatása (FOT)			0,0	0,0	0,0	16 615,4	1 443,1
Fegyveres testületek lakástám	4 200,0	5 410,0	5 579,3	5 886,9	5 404,1	1 971,3	635,5
Illeték kedvezmény	3 000,0	5 000,0	5 500,0	6 500,0	7 900,0	9 300,0	5 700,0
SZJA kedvezmény	1 680,0	5 583,0	17 268,0	31 219,0	21 908,0	24 503,0	24 000,0
Állami kezességvállalás beváltása( Ktv., Hjt., Hszt)			0,0	0,0	0,0	16,1	18,4
Otthont. (ESZCSM)			322,3	448,2	930,9	12,0	1 003,0
BM fejezet*	9 344,0		499,8	17 464,6	13 161,3	14 914,2	4 720,8
állami támogatású bérlakásprogram		0,0	223,6	16 562,7	11 890,3	12 015,5	1 809,9
lakóépületek energiamegtakarítási pr.(panel) (4)		0,0	276,2	901,9	1 271,0	2 898,6	2 904,3
lakbértámogatási program		0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	6,6
GM fejezet (energiahatékonyság)**		0,0	0,0	1 902,4	1 537,0	1 115,7	929,4
állami támogatású bérlakás (GM)		792,5					
<b>Mindösszesen:</b>	<b>97 573,0</b>	<b>107 253,2</b>	<b>126 313,4</b>	<b>219 200,1</b>	<b>275 660,8</b>	<b>318 795,6</b>	<b>278 133,4</b>
GDP	13 533 000	15 270 000	17 181 000	18 941 000	20 717 000	22 055 000	23 753 000
Támogatás/GDP (%)	0,72	0,70	0,74	1,16	1,33	1,45	1,17

(1) PM, TNM, ÖTM fejezet

(2) A FOT előirányzat 2006-tól beépült az egyéb lakástámogatásokba

(3) Hitelhátralék konszolidáció

(4) Beépült 2006-tól az egyéb lakástámogatásokba

Forrás: a Magyar Köztársaság költségvetési zárszámadatai

A táblázat adatai mindenestre több mint elgondolkodtatóak. Sajnálatos módon részben a megfelelő adatok hiánya miatt,<sup>168</sup> részben pedig a multiplikatív hatások figyelmen kívül hagyása és a kormányzati preferencia hiányában nem várható igazi áttörés a lakáspolitikai tekintetében.

Természetesen mindenfajta jövőbe mutató vélemény és javaslat kritika tárgyává tehető, illetve kiegészíthető. Ám meggyőződésem szerint akkor is elértük a célunkat, ha tanulmányunk vitaalaprak alkalmas, vagy akár csak bármilyen kis hozzájárulásként értelmezhető ezen rendkívül bonyolult és fontos témakörben. Már ezzel is előre lépünk! Ráadásul ráirányíthatjuk a figyelmet egy rendkívül izgalmas, s keveset kutatott időszaknak a vizsgálatára, amelynek otthonteremtési tapasztalata egyúttal komoly iránymutatásul szolgálhatna a jövőben meghozandó lakáspolitikai döntéseinknél. Arra is bizonyíték ugyanakkor az elmúlt időszak, hogy egy komplex programmal jelentős hatásokat lehet elérni nem csak a lakásszektorban, hanem a gazdaság és a társadalom működésének egyéb területein is.

A dolgozatban szereplő statisztikák és történések elemzése fényében megállapíthatjuk, hogy a politikai diszkontinuitás, a különböző irányultságú lakáspolitikák alapvető különbözősége lakáspiaci ciklusokat gerjesztett, illetve mesterségesen fékezett le. Egy hosszú távú lakásprogram és az alapelvekben történő megegyezés valószínűleg kevesebb megrázkódtatással, nagyobb tervezhetőséggel, s a közpénzek hatékonyabb elköltségével járhatott volna. S nem utolsó sorban egy, a nyugati lakáspiaci ciklusnak megfelelő – azaz legalább 7-8 évig tartó – konjunktúrát eredményezett volna. Ehhez persze önmagában a helyes lakáspolitikai nem elégséges. Ehhez egy megfelelő gazdaságpolitikába ágyazott, megfelelő kormányzati preferáltsággal funkcionáló lakáspolitikára lenne szükség.

A sok-sok tanulság után a kutatások számos olyan problémát, illetve további tudományos vizsgálódást igénylő kérdést vetnek fel, amelyeket célszerű lenne a későbbiekben elemezni. Ezekre a jelen tanulmányban sem mód, sem terjedelem nincs, ezért most vázlatosan az alábbiakban felsorolunk négyet.

---

<sup>168</sup> Ezek az adatok is hiába publikusak, de így, szerkesztett és egységes formában mégsem hozzáférhetők.

1. *A 2002-ben bekövetkezett politikai és gazdaságpolitikai fordulat következményeként a megváltozott feltételek hatására a Széchenyi-terv otthonteremtési programja később fenntarthatatlannak bizonyult.*

Különösen a megugró államháztartási hiány és romló külföldi megítélés miatt megugró kamatlábak állították finanszírozhatatlan, s ezért megoldhatatlan feladat elé a költségvetést a kamattámogatási terhek látványos növekedése miatt. Annak a hipotetikus kérdésnek az eldöntése pedig, hogy az otthonteremtési rendszer egy fegyelmezett fiskális politika és folyamatosan csökkenő infláció mellett jelentősebb korrekciók nélkül folytatódhatott volna-e: nos, ez a dilemma tudományos megválaszolása további kutatást igényelne.

2. *1999-től az építési engedélyek növekedését kisebb időbeli csúszással követte a használatba vételi engedélyek emelkedése is.*

Először ez a késleltetés egy évnél kicsit hosszabb idő után történt, ám valószínűleg a gazdasági szervezetek aktivizálódásával – folyamatosan nőtt ezen időszak alatt a nem házilagos kivitelezésben épült lakások aránya – ez az időbeli eltolódás hamarabb, azaz lényegében egy évre rá jelentkezett. Ugyanez igaz a csökkenésre is, amely az építési engedélyeknél a 2003-as csúcsev után következett be, míg a használatba vételi engedélyeknél pedig 2004-es évet követően. S bár ezek száma nem egyezik, de a növekedés, illetve a csökkenés aránya közel megegyezőnek bizonyult. Így ezen adatok ismeretében egy állítás is megfogalmazható. Nevezetesen az, hogy a használatba vételi engedélyek számának alakulása tendenciájában és arányaiban olyan elmozdulást mutat, mint az egy évvel korábbi elmozdulás az építési engedélyek esetében történt.<sup>169</sup>

3. *Mindenképpen megvizsgálandó - s a további következtetések szempontjából pedig nagyon tanulságos lehet - a lakáspolitikai és a társadalmi demográfia összefüggéseinek megismerése, feltérképezése és kielemezése.*

Ennek a kérdéskörnek dolgozatunk vonatkozásában az egyik legfontosabb statisztikai ténye, hogy éppen a vizsgált időszakban (2001 és 2005 között) az akkor már 17 éve lényegében stagnáló háztartásszám mintegy 140 ezerrel emelkedik alig 4 év

---

<sup>169</sup> Lásd ezeket a hipotéziseket alátámasztandó adatokat, illetve grafikus statisztikákat az 1.3-as fejezetben található 1-es ábrán.

alatt.<sup>170</sup> S külön figyelemre méltó, hogy ez az emelkedés szinte teljesen egybeesik a Széchenyi-terv otthonteremtési programja által kiváltott lakásépítési „boom”-mal. Melyik hatott melyikre? Erre a kérdésre nem adhatunk jelen helyzetben egyértelmű választ. A rendelkezésre álló adatok birtokában felállítható tudományos hipotézisünk azonban az, hogy elsősorban a lakáspiac megújulása és bővülése adott arra lehetőséget, hogy elvált családok fizikailag is szétköltözhessenek, vagy hogy a más városban továbbtanuló, s ezért már igazából nem a szülőkkel lakó fiatalok pedig önálló háztartásba kerüljenek.<sup>171</sup>

4. *További kutatást igényel annak a kérdésnek a megválaszolása, hogy hová tűnt az a mintegy másfél százezer lakás és ház, amelyre az elmúlt két évtizedben építési engedélyt kértek ugyan, ám használatba vételi engedély kiadására mégsem került sor a későbbiekben.*

Ennek a problémának a tisztázására igenis nagy szükség lenne, hiszen egyáltalán nem mindegy, hogy vajon megépültek-e ezek a lakások, részben épültek csak meg, vagy egyáltalán el sem kezdték építeni őket. A nagyságrend összességében pedig akkora, hogy a lakáspolitikát, annak eszköztrendszerét is jelentősen formálhatja, befolyásolhatja ennek a kérdésnek a megválaszolása!<sup>172</sup> Különösen figyelemre méltó, hogy 1994 után, illetve 1999 óta irracionálisan felbillent ez a két statisztikai mutatószám közötti arány.

A gazdaságpolitikát sokan legalább annyira művészetnek tartják, mintsem tudománynak. A lakáspolitikája része ugyan a gazdaságpolitikának, de sok vonatkozásban azonban azon túlmutat, túlterjeszkedik. Mivel a lakáspolitikája az emberek, illetve a családok szempontjából mind hatásának mélységében mind pedig időbeni következményeit tekintve is kiemelkedő jelentőségű, így az ezen a területen meghozott döntések is döntő fontosságúnak tekinthetők. Az időzítés kérdése, az alkalmazott eszköztrendszer megfelelő kiválasztása a döntéshozók számára ugyanakkor gazdasági és társadalmi hatásai vonatkozásában minden esetben külön is vizsgálendő.

---

<sup>170</sup> Erről lásd az adatokat a 3.3-as fejezetben, a 8. táblázaton!

<sup>171</sup> A lakáspolitikája jövője szempontjából azonban ez a kérdés – és általában a demográfiai helyzetnek a lakásviszonyokkal való kapcsolata – további kutatást igényelne.

<sup>172</sup> A pontos adatok a 2.3-as fejezetben található 4. táblázatából kiolvashatók.

Ezért a jövőben minden kutatónak és a lakáspolitikában felelős szerepet vállaló embernek tisztában kellene lennie az elmúlt időszak lakáspolitikai tapasztalataival, s tanulságaival. A dolgozat ebben próbált segítséget nyújtani.

## 7. IRODALOMJEGYZÉK

A Magyar Közlönyben megtalálható, a lakáspolitikával összefüggésben lévő különféle jogszabályok. (Törvények és kormányrendeletek.)

Állami Számvevőszék (2003): JELENTÉS a helyi önkormányzatoknak bérlakásépítésre és korszerűsítésre juttatott pénzügyi támogatások ellenőrzéséről. 2003. december.

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

Balchin, P. (ed.) (1996): Housing Policy in Europe. (London, Routledge).

Bethlendi István-Kiss Gergely (2005): Housing Finance in Hungary. Megjelent: OECD, 2005. Housing Finance Markets in Transition Economies: Trends and Challenges. 103-116. o.

Csaba Iván-Tóth István György (1999): A jóléti állam politikai gazdaságtana. Osiris-Láthatatlan Kollégium. Budapest.

Csabai Lászlóné (2007): Első vásárlók joga. Figyelő, 2007. Március 8-13. 26. o.

Csomós József (2006): Lakáspolitikai, lakásgazdálkodás. Gondolat Kiadó.

Dániel Zsuzsa (1996): A bérlakás-privatizáció paradoxona. Nemzeti ajándék vagy ráfizetés? Közgazdasági Szemle, 1996/3. 204-230. o.

Dániel Zsuzsa (2004): Állam és piac – lakástámogatás, lakásfinanszírozás, reformok. Nemzetközi tapasztalatok. Közgazdasági Szemle. LI. Évf. 2004. Február. 139-152. o.

DEM Információs és Gazdaságkutató Iroda

[http://www.demiroda.hu/doc/lakashitel\\_monitor\\_2006\\_december.pdf](http://www.demiroda.hu/doc/lakashitel_monitor_2006_december.pdf)

Donner, C. (1999): Housing Policies in the European Union. Theory and Practice. Vienna.

Donnison, D. and Ungerson, C. (1982): Housing Policy, Penguin Books.

ECORYS (2003): Reális panelprogram. Összefoglaló tanulmány, 2003. Április.

Ernszt Gabriella (2001): A lakáspolitikája jelentősége és holisztikája I. Comitatus, 2001/11-12. 16-27. o.

European Central Bank (2003): Structural Factors in the EU Housing Markets. European Central Bank, March 2003.

Gazdasági Minisztérium (2000a): Széchenyi Terv. Nemzeti Fejlesztési Terv. Budapest, 2000. Március.

Gazdasági Minisztérium (2000b): Széchenyi Terv. Lakásprogram. Budapest, 2000. December.

Gilyén Ágnes (2007): Pihentagyú konstrukciók. Jelzálog-hitelezési tendenciák. Figyelő, 2007. Március 29.-Április 4. 58-59. o.

GKI Gazdaságkutató Rt. (2000): A lakásépítés makrogazdasági hatásai. Budapest, 2000. Október.

GKI Gazdaságkutató Rt. (2003a): A lakástámogatási rendszer átalakításának lehetőségei. Budapest, 2003. április.

GKI Gazdaságkutató Rt. (2003b): Lakásberuházások támogatásából származó államháztartási bevételek. Budapest, 2003. Szeptember.



GKI Gazdaságkutató Rt. (2004a): Lakástámogatás a nemzetközi gyakorlatban. Budapest, 2004. Június.

GKI Gazdaságkutató Rt. (2004b): Lakáshitelek állami támogatásának hatása a piacra. Budapest, 2004. augusztus.

Harloe, M. (1995): The Peoples' home? Social Rented Housing in Europe and America. (Oxford, Blackwell).

Hegedüs József (2001): Lakásmobilitás a magyar lakásrendszerben. Statisztikai Szemle, 2001/12.

Hegedüs József (2006): Lakáspolitikai és lakáspiac – a közpolitika korlátai. Esély, 2006/5. 65-100. o.

Hegedüs József – Teller Nóra (2004): Támogatások a magyar lakásrendszerben. (Javaslat a lakástámogatások mérésére) Készült az Országos Lakás- és Építésügyi Hivatal megbízásából. Városkutatás Kft. 2004. December.

Hegedüs József – Tosics Iván (1991): Privatizáció a lakásrendszerben. Esély, 1991/3. 60-66. o.

Hegedüs József - Tosics Iván (1993): A lakásrendszer szociológiai és közgazdasági elemzése. Kandidátusi értekezés, Kézirat

Hegedüs József – Tosics Iván(1994): A kelet-európai lakásmodell felbomlása Magyarországon (1950-1989) Megjelent: Kemény I. – Gábor I. (szerk.) XXX. 1963-ban alakult meg a Szociológiai Kutatócsoport (MTA Szociológiai Intézete és az MTA Társadalmi Konfliktusok Kutató Központja), Budapest, 1994. 125-142. o.

Hegedüs József – Várhegyi Éva (1999): A lakásfinanszírozás válsága a kilencvenes években. Közgazdasági Szemle, 1999/2. 101-120. o.

Katsura, H. M. and Romanik, C. T. (2002): Ensuring Access to Essential Services: Demand-Side Housing Subsidies. Social Protection Unit, Human Development Network. December 2002. The World Bank.

Kiss Gergely (2002): Lakáspiac és pénzügyi stabilitás – az EU csatlakozás fényében. Megjelent: Jelentés a pénzügyi stabilitásról. Magyar Nemzeti Bank. Budapest, 2002. December. 62-69. o.

Kiss Gergely - Vadas Gábor (2005): The Role of the Housing Market in Monetary Transmission. MNB Background Studies 2005/3. Magyar Nemzeti Bank. Budapest, 2005. Július.

Kornai János (1980): A hiány. Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó.

Központi Statisztikai Hivatal (2005): Lakásviszonyok az ezredfordulón. <http://www.ksh.hu>

Központi Statisztikai Hivatal (2006): Helyzetkép a lakásviszonyokról, 1999-2005. (A lakásindikátor-rendszer adatai alapján) Budapest, 2006.

Központi Statisztikai Hivatal:

[http://portal.ksh.hu/pls/ksh/docs/hun/xstadat/xstadat\\_evkozi/tab13\\_06\\_01h.html](http://portal.ksh.hu/pls/ksh/docs/hun/xstadat/xstadat_evkozi/tab13_06_01h.html)

Lakatos Zsuzsa (2007): Be ne dőlj! A lakosság eladósodása. Heti Világgazdaság, Április 21. 58-61. o.

Lakner Zoltán (2003): Versengő célok, versengő elvek. Lakáspolitikai és politikai motivációk 1990-2003. Esély, 2003/6.

Lakner Zoltán (2006): A magyar lakáspolitikai társadalmi hatásai. Esély, 2006/5. 55-64. o.

Lentner Csaba (2005): Rendszerváltás és pénzügypolitika. Akadémiai Kiadó.

Lowe, S. (2004): Housing Policy Analysis (British Housing in Cultural and Comparative Context), Palgrave Macmillan.

MacLennan, D., Muellbauer, J. and Stephens, M. (1998): Asymmetries in housing and Financial Market Institutions and EMU, *Oxford Review of Economic Policy*, 14(1), pp. 54–80.

Mádi László (2005a): Újévi remények. Lakástámogatási politika. *Figyelő*, Január 13-19. 15. o.

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

Mádi László (2005c): Korrekciós irányok. Célok és eszközök a lakáspiacon. *Figyelő*, Október 6-12. 19. o.

Mádi László (2006a): Göröngyös út. A lakáspiaci buborék veszélye. *Figyelő*, Január 26-Február 1. 21. o.

Mádi László (2006b): Otthonteremtés és társadalmpolitika. A Széchenyi-terv otthonteremtési programjának politikai céljai és hatásai. *Esély*, 2006/5. 43-54. o.

Mádi László (2006c): Gazdaságpolitikai dilemmák: felzárkózás vagy lemaradás. *Polgári Szemle*, 2006/11. 14-20. o.

Mádi László (2006d): Szabolcs-Szatmár-Bereg megye felzárkózik? Tények és folyamatok 1990-től napjainkig. *Gazdaság és Társadalom*, 2006/1-2. 149-176. o.

Mádi László (2006e): Kiszámíthatatlanul. Az otthonteremtés múltja és jövője. *Figyelő*, Augusztus 31.- Szeptember 6. 21. o.

Mádi László (2007a): Megállni a lejtőn. *Figyelő*, 2007. Március 8-13. 27. o.

Mádi László (2007b): Facts and Questions from the Recent Past of Regional Policy. Acta Beregsasiensis, 2007. VI. Évfolyam. Különkiadás. Kiadó: II. Rákóczi Ferenc Kárpátaljai Magyar Főiskola. 93-98. o.

Magyar Köztársaság Kormánya (1996): A lakásépítés és felújítás finanszírozásának fejlesztési koncepciója. Pénzügyi Szemle, 1996/10. 783-791. o.

Magyar Köztársaság Kormánya (2002): Cselekedni, most és mindenkiért. A nemzeti közép, a demokratikus koalíció Kormányának programja. Magyarország 2002-2006. Budapest, 2002.

Magyar Köztársaság Kormánya (2004): Lendületben az ország. A Köztársaság kormányának programja a szabad és igazságos Magyarorszáért. 2004-2006. Budapest, 2004.

Magyar Nemzeti Bank (2005): Jelentés a pénzügyi stabilitásról. Budapest, 2005. Október.

Magyar Nemzeti Bank (2007): Jelentés a pénzügyi stabilitásról. Budapest, 2007. Április.

Magyar Szocialista Párt (2002): Jóléti rendszerváltást. A Magyar Szocialista Párt választási programja.

Manning, D. (2002): Mortgage Lending in the European Union. 5<sup>th</sup> Anniversary Conference. FHB. Budapest, 2002. October.

Miniszterelnöki Hivatal Kormány megbízott (2003): Otthon Európában. A nemzeti lakásprogram pillérei. Budapest, 2003. Január 10.

Nagyné Vas Erzsébet (2002): A lakáshitelezés intézményi struktúrái, kockázatai. Megjelent: Magyar Nemzeti Bank. Jelentés a pénzügyi stabilitásról. Budapest, 2002. December. 70-81. o.

Növekedéskutató Intézet (2004): A magyar építőipar ágazati kapcsolatok mérlegének elemzése. Budapest, 2004. Június.

Növekedéskutató Intézet – Tulajdon Alapítvány (2005): A lakásépítés nemzetgazdasági hatásai. Polgári Szemle, 2005/5. 18-27. o.

Nyíregyháza megyei jogú város (2007): A „panel” program öt éve. Az iparosított technológiájú épületek felújításának nyíregyházi összefoglaló anyagai. 2001-2006. Tájékoztató a Közlekedési és Városüzemeltetési Bizottság 2007. április 19-i ülésére.

Péter Gyula (2004): Európai Otthonteremtési program. Kézirat.

Péter Gyula (2005): Otthonteremtés európai és polgári módon. Polgári Szemle, 2005/4. 22-34. o.

Péter Gyula (2005): Otthonteremtés, lakásépítés, gazdaság. Polgári Szemle, 2005/12. 15-25. o.

Primeus, H.-Louw, E. (2003): Changes in Dutchland Policy: from Monopoly towards Competition in the Building Market. Planning and Design. 2003. 30. 369-378.

Rothenberg, J.-Galster, G. C.-Butler, R.V.-Pitkin, J. (1991): The Maze of Urban Housing Markets. Theory, Evidence, and Policy. The University of Chicago Press, 1991.

Sebestyén Tibor (2004): A lakástámogatási rendszer elvi kérdései. Világgazdaság, 2004. 04. 06. 20. o.

Stachó Andrea (2006): Elemzés a pénzügyi szektorok ingatlanpiaci kockázatairól. Készült a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletének megbízásából. Budapest, 2006. December.

Szalay György – Tóth Gyula (2003): A lakásfinanszírozás gyakorlata, kapcsolódó kockázatok és azok kezelése a magyar bankrendszerben. Magyar Nemzeti Bank. Budapest, 2003. December.

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

Dr. Szilágyi János Ede (2003): A lakáscélú kamattámogatások változásai és változtathatósága. Szabályok az Alkotmánybíróság eddigi gyakorlatának tükrében. Cég és jog. 2003/7-8. 25-29. o.

Telekes György (2000): A FIDESZ lakáspolitikája. Kézirat.

Telekes György (2006): Gondolatok a magyar lakáspolitikáról. Budapest, 2006. Január. Kézirat.

Ujj Attila (2001): A lakásépítés növekedésének hatásai. Építési Szemle, 2001/1. 1-10. o.

Varga Dénes (2005): Lakáspolitikai és lakásfinanszírozás. Polgári Szemle, 2005. Május. 7-18. o.

Varga Dénes (2007): Stagnálás vagy visszaesés? Építési Piac, 2007. Január - Február. 5-7. o.

Városkutatás Kft. (2002): Javaslat a Magyar Kormány lakáspolitikai stratégiájára. 2002-2012. Készítette: Balázs Ágnes, Farkas János és Hegedüs József. Kézirat.

Világgazdaság (2007) Nagy németországi eladások. 2007. Február 15. 19. o.

Zsidai Viktor (2005): Lakás mindörökké. Heti Világgazdaság, 2005. Május 28. 78. o.

## **8. MELLÉKLETEK**

1. melléklet  
Lakáscélú támogatások Magyarországon, 2006.

Támogatás módja	Támogatás jellege	Ki veheti igénybe	Feltételek	Összeg, mérték
Lakásépítési kedvezmény (szoc.pol.)	Egyszeri állami támogatás, nem kell visszafizetni	Akinek eltartott gyermeke van, és ilyen támogatást még nem kapott	A méltányolható lakásigényen belül lakásépítésre, új lakás vásárlására. Az adók és járulékok megfizetését is igazoló anyag- és munkabérszámlák bemutatása az építési költség 70%-áról, vásárlásnál szerződés bemutatása	1. gyermek után 900 ezer Ft, 2. gyermek után 1,5 MFT, 3. gyermek után 1,4 MFT, 4. gyermek után 800 ezer Ft, minden további gyermek után 200 ezer Ft, más eltartott családtag után 30 ezer Ft.
Lakásbővítési kedvezmény (fél szoc.pol.)	Egyszeri állami támogatás, nem kell visszafizetni	Akinek eltartott gyermeke van és lakásépítési kedvezményt még nem kapott	A méltányolható lakásigényen belül lakásbővítésre, amely a lakást alapterület-növeléssel legalább egy szobával bővíti (tetőtér-beépítés egy gyermekkel kizárt). Három vagy több gyermekesek, ha lakásukat eladják és annál nagyobb alapterületű és szobaszámú lakást vásárolnak.	Lakásépítési kedvezmény fele
Megelőlegező kölcsön (megelőlegező szoc.pol.)	Kölcsön, amit a vállalt határidőig nem kell törleszteni. A gyermek(ek) születése után vissza nem térítendő támogatásnak számít	Házaspárok (40 éves életkorig), gyermektelenek kettő, egy gyermekesek egy gyermeket vállalnak	Lakásépítési kedvezmény feltételei szerint	Lakásépítési kedvezmény mértéke szerint, 2,4 MFT illetve 1,5 MFT
Fiatalok otthonteremtési támogatása	Egyszeri állami támogatás, nem kell visszafizetni	Gyermekeket nevelő 35 év alatti házastársak, élettársak vagy egyedülállók	A használt lakás ára nem haladja meg Budapesten és megyei jogú városban a 12 MFT-ot, egyéb vidéken a 8 MFT-ot	Lakásépítési kedvezmény mértéke szerint, 2,4 MFT illetve 1,5 MFT
Akadálymentesítési támogatás	Egyszeri állami támogatás, nem kell visszafizetni	Mozgássérültek vagy az ő elhelyezésükről gondoskodó hozzátartozó	Ha a lakás rendeltetésszerű, akadálymentes használatához többletköltséggel járó átalakítás szükséges	Új lakás építéséhez, vásárlásához max. 250 ezer Ft, meglévő lakáshoz max. 150 ezer Ft, eltartott hozzátartozó után max. 100 ezer Ft
Jelzáloglevél (forrásoldali) kamattámogatás	A kölcsön forrásául szolgáló jelzáloglevélhez kapcsolódó kamattámogatás, amely a törlesztés első 20 évében jár	Lakáscélra bárki	Lakás építéséhez, új vagy használt lakás megvásárlásához, bővítéséhez, korszerűsítéséhez, nyílászárók cseréjéhez, külső hőszigeteléséhez, tetőcseréhez	Új lakáshoz max. 15 MFT, egyéb lakáscélhoz max 5 MFT kölcsönhöz változó kamattámogatás
Kiegészítő (eszközoldali) kamattámogatás	Változó kamattámogatás (mértéke az állampapírok referencia-hozamához kötött), az állam 20 évig garantálja	Házaspárok vagy gyermekét egyedül nevelő személy	Új lakás építéséhez, vásárlásához, egy alkalommal, max. 30 MFT építési költség vagy vételár esetén	Legfeljebb 15 MFT összegű bankkölcsönhöz változó kamattámogatás
Fiatalok lakáskölcsönéhez kezességvállalás (Fészekrakó)	Kezességvállalás a lakás hitelfedezeti értékével nem fedezett kölcsönrésze	35 év alatti házastársak, élettársak, gyermeküket egyedül nevelő személyek	A lakás vételára vagy építési költsége nem haladhatja meg új lakás esetén Budapesten és megyei jogú városokban a 15 MFT-ot, vidéken a 12 MFT-ot, használt lakás esetén Budapesten és megyei jogú városokban a 12 MFT-ot, vidéken a 8 MFT-ot. A nyújtott kölcsön nem haladhatja meg a lakás vételárának 90%-át.	A hitelcél szerinti lakásingatlan hitelbiztosítéki értékének 60%-át meghaladó kölcsönrésze
Kezességvállalás a közszféra alkalmazottainak lakáskölcsönéhez	Kezességvállalás a lakás hitelfedezeti értékével nem fedezett kölcsönrésze	Köztisztviselők, katonák, fegyveres erők tagjai, közalkalmazottak, bírók, ügyészek, igazságügyi dolgozók	Kamattámogatásos kölcsön, három éves szolgálati ill. munkaviszony	A hitelcél szerinti lakásingatlan hitelbiztosítéki értékének 60%-át meghaladó kölcsönrésze



Támogatás módja	Támogatás jellege	Ki veheti igénybe	Feltételek	Összeg, mérték
Önkormányzati támogatás	Kamatmentes kölcsön és/vagy vissza nem fizetendő támogatás	Rászoruló családok	Lakótelek, új vagy használt lakás megszerzése, lakásbővítés, felújítás, fenntartás, lakáscélú kölcsön törlesztése vagy bármely lakásköltség	Az önkormányzat döntése alapján
Lakbértámogatás	Vissza nem térítendő támogatás, pályázati úton	Nem önkormányzati vagy állami bérlakásban élő, gyermeket nevelő, rászoruló családok	Meghatározott mértéket nem haladhat meg a lakás mérete, a család jövedelme, a család vagyona	A lakbér max. 30%-a, legfeljebb havi 7000 Ft (az önkormányzat ugyanennyivel járul hozzá)
Lakástakarék-pénztári támogatás	Lakáscélú előtakarékoskossághoz állami támogatás	Lakástakarék-pénztári szerződéssel rendelkező személy	Lakáscélú felhasználás esetén 4 évi előtakarékoskossá, nem lakáscélú felhasználás esetén 8 évi előtakarékoskossá	A rendszeresen elhelyezett lakáscélú előtakarékoskodás összege után 30%, legfeljebb évi 72 ezer Ft
Adókedvezmény	Személyi jövedelemadó csökkentés (adóújváírás)	Mindenki, aki lakáscélú hitelt törleszt	1993. dec. 31. után felvett lakáscélú hitel és jövedelemkorlát	Az év folyamán befizetett törlesztés 40%-a új lakás és max. 15 MFt-os hitel esetén, egyéb lakáscél és max. 10 MFt hitel esetén 30%-a, de legfeljebb 120.000 Ft
Illetékkedvezmény	50% illetékkedvezmény	35 éves életkor alatt, első lakás megszerzéséhez	A lakás forgalmi értéke max. 8 MFt	Az illeték 50%-a, max. 40.000 Ft
Illetékmentesség	Nem kell vagyónátruházási illetéket fizetni	Új lakást vásárlók	Vállalkozó által értékesítés céljára újonnan épített,épített új lakás	Az illeték 100%-a, ha a lakás forgalmi értéke nem haladja meg a 15 MFt-ot. 15 és 30 MFt között a 15 MFt-ig számított illetéket nem kell megfizetni.

Forrás: [www.magyarorszag.hu](http://www.magyarorszag.hu)

2. melléklet  
Lakáscélú állami támogatások bevezetésének és megszűnésének éve, 1990-2007.

Támogatások	Lakáscélok											
	Építés		Vásárlás		Bővítés		Korszerűsítés		Felújítás		Közművesítés	
	+ <sup>1</sup>	-	+	-	+	-	+	-	+	-	+	-
Lakásépítési támogatás	1971		2001		1990 2000	1994						
ÁFA kedvezmény	1988 1998	1995 2005			1988	1994	1988	1993	1988	1993	1988	1994
Kedvezményes lakáshitel (1)	1971										1989	
Kedvezményes lakáshitel (2)			1971 2000	1993	1971 2000	1993	1971 2000	1993	1971	1993		
Lakáskölcsön SZJA kedvezménye	1993	2007	1993	2007	1993	2007	1993	2003				
LTP betét támogatása	1997		1997		1997		1997		1997		1997	
Ifjúsági betét	1983	1997	1983	1997	1983	1997	1983	1997				
Önkormányzati támogatás	1983		1983		1983		1983		1983			
Munkáltatói támogatás	1971		1971		1971		1971					
Akadálymentesítési támogatás	1990						1990					
Lakásfenntartási támogatás	1993											
Lakbérttámogatás	2005											
Köztisztviselői garancia	2000		2000									
Fiatalközvetítők garanciája	2005		2005									
Illetékkedvezmény	1999		1999									
Társasház közös tulajdonú részek felújítása									2000			
Törlesztési támogatás fenti célú kölcsönhöz									2005			
Önkormányzati bérlakásépítés	2000											

<sup>1</sup>: +: a bevezetés éve, -: a megszűnés éve.

Forrás: Csomós (2006.) 175. o., illetve saját gyűjtés.

3. melléklet

**A lakás és jelzálogpiac jellemzői a fejlett gazdaságú országokban**

Ország	Lakáshitel adósság a GDP %-ában		Kölcsön / Ingatlanérték (%)		Jellemző futamidő	Tulajdonoslakta lakások aránya		
	1992	2002	tipikus	maximum	(év)	1980 <sup>a</sup>	1990 <sup>a</sup>	2002 <sup>a</sup>
Ausztrália	24,2	50,8	65		25	71	72	70
Ausztria			60	80	20-30	52	55	56
Belgium	19,9	27,9	83	100	20	59	67	71
Kanada	42,7	43,1	75		25	62	63	66
Dánia	63,9	74,3	80	80	30	52	52	51
Finnország	37,2	31,8	75	80	15-18	61	67	58
Franciaország	21,0	22,8	67	100	15	47	54	55
Németország	38,7	54,0	67	80	25-30	41	39	42
Görögország	4,0	13,9	75	80	15	75	76	83
Írország	20,5	36,5	66	90	20	76	79	77
Olaszország	6,3	11,4	55	80	15	59	68	80
Japán	25,3	36,8	80		25-30	60	61	60
Luxemburg	23,9 <sup>b</sup>	17,5		80	20-25	60	64	70
Hollandia	40	78,8	90	115	30	42	45	53
Új-Zéland	32,6	56,2					73	65
Norvégia	47,9	50,2		80	15-20	74	78	85
Portugália	12,8	49,3	83	90	15	52	67	64
Spanyolország	11,9	32,3	70	100	15	73	78	85
Svédország	37,5	40,4	77	80	30	58	56	61
Egyesült Királyság	55,5	64,3	69	110	25	58	65	69
Egyesült Államok	45,3	58,0	78		30	65	64	68

<sup>a</sup>: Közelítő adatok.

<sup>b</sup>: 1994

Forrás: Csomós (2006) 176. o.

4. melléklet

**GAZDASÁGI NÖVEKEDÉS, INFLÁCIÓ ÉS REÁLBÉR-NÖVEKEDÉS 1997-2006.**

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
<b>Real GDP growth rate</b>	4,6%	4,9%	4,2%	5,2%	4,1%	4,3%	4,1%	4,9%	4,2%	3,9%
<b>Inflation rate</b>	18,5%	14,2%	10,0%	10,0%	9,1%	5,2%	4,7%	6,8%	3,5%	4,0%
<b>Real unit labour cost growth</b>	-2,3%	-1,8%	-4,0%	-0,8%	3,2%	0,1%	0,7%	1,2%	0,1%	-1,4%

Forrás: EUROSTAT

FHB támogatott lakáshitelek  
1999-2007

Az FHB Földhitel- és Jelzálogbank Rt. 1999. júliusától nyújt lakáshiteleket magánszemélyeknek. 1999-ben még nem járt állami kamattámogatás a lakáshitelekhez, így az FHB is piaci kamaton kínálta kölcsöneit. A piaci lakáskamat 1999. júliusától 2000 január végéig 16,5% volt, függetlenül, hogy új vagy használt lakásra vették fel. (Ekkor egyébként az állami kamattámogatással nyújtott (OTP) lakáskölcsön kamata – csak új lakás vásárlására lehetett igényelni – 17% volt!)

2000. február elsejével indult útjára a kormány otthonteremtési programja. Induláskor a kamat ötéves kamatperiódussal, használt lakásra 13,5%, új lakásra 6,5% volt. A kamatok ezeknél a – legnépszerűbb konstrukcióknál – a következők szerint változtak:

5. melléklet

**Az FHB lakáspiaci kamatai (2000-2006.)**

<b>Időpont</b>	<b>Használt lakás (%)</b>	<b>Új lakás (%)</b>
2000. febr.1.	13,5	6,5
márc.1.	11,2	5,17
szept.1.	10,5	5,17
okt.1.	11,2	5,17
nov.1.	11,2	5,9
2001. jan.1.	12,6	6,5
febr.1.	10,9	6,2
aug.1.	9,6	6,2
szept. 1.	9,6	5,5
nov.1.	8,5	3,9
dec.1.	8,5	2,9
2002. febr.1.	7,9	2,9
márc.1.	4,5	2,9
2003. márc.1.	4,25	2,9
május 1.	4,00	2,9
június 16.	4,49	3,49
2004. január 6.	7,49	6,00
február 1.	7,50	6,00
március 1.	7,50	6,45
április 1.	7,50	6,00
június 1.	6,95	6,00
szeptember 1.	6,45	4,95
2005. április 1.	6,45	4,45

Forrás: FHB Rt.

A kamatokhoz jön még mindenhol 1,5% kezelési költség.

6. melléklet

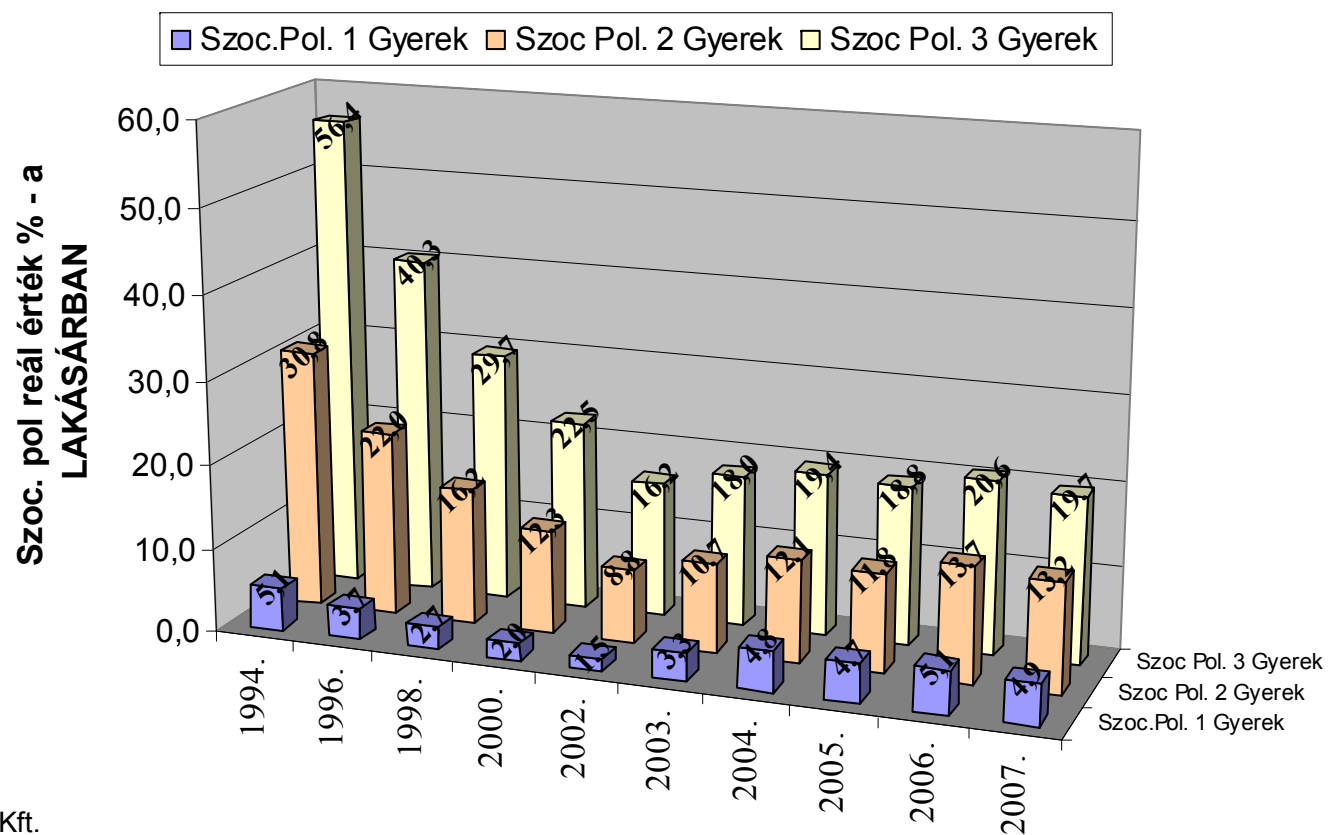
**MNB jegybanki alapkamat**

<b>2006. október</b>	<b>8,00%</b>
2006. szeptember	7,75%
2006. augusztus	7,25%
2006. július	6,75%
2006. június	6,25%
2005. szeptember	6,00%
2005. augusztus	6,25%
2005. július	6,75%
2005. június	7,00%
2005. május	7,25%
2005. április	7,50%
2005. március	7,75%
2005. február	8,25%
2005. január	9,00%
2004. december	9,50%
2004. november	10,00%
2004. október	10,50%
2004. augusztus	11,00%
2004. május	11,50%
2004. április	12,00%
2004. március	12,25%
2003. november	12,50%
2003. június	9,50%
2003. június	7,50%
2003. január	6,50%
2003. január	7,50%
2002. december	8,50%
2002. november	9,00%
2002. július	9,50%
2002. május	9,00%

Forrás: Magyar Nemzeti Bank

7. melléklet

**A SZOC.POL. TÁMOGATÁS REÁL ÉRTÉKE EGY 50 M2-es FERENCVÁROSI ÚJ LAKÁS ÁRÁBAN**



Forrás:QUADRAT Kft.

## LAKÁSPOLITIKA SZÁMOKBAN

MALOSZ. 2004.

## 30 m2, 1 szobás új lakás, 0 gyerek

SZÁMÍTÁSOK

PIACI BEFOLYÁSOK / infláció, áremelkedés / nélkül		CSAK AZ ÁLLAMI SZABÁLYOZÁSOK HATÁSAI				
0 MEGNEVEZÉSEK / TÉNYEZŐK / FOLYAMATOK		PÉNZÜGYILEG				
Jelenérték számítás: 10 év, kam. 12%, ( excel fx. MÉ )		NOMINÁL ÉRTÉK		JELENÉRTÉK		
INDULÓ LAKÁSÁR:		2003. Dec.	2005. Jan.	2003. Dec.	2005. Jan.	
1	Nettó telekár	Ft	2 700 000	2 700 000	2 700 000	2 700 000
2	Nettó felépítmény	Ft	5 300 000	5 300 000	5 300 000	5 300 000
3	25 % Áfa felépítményre	Ft	1 325 000	1 325 000	1 325 000	1 325 000
4	Bruttó lakásár	Ft	9 325 000	9 325 000	9 325 000	9 325 000
		%	100%	100%	100%	100%

## ÁLLAMI szabályozások pénzügyi hatásai

5	25 % Áfa a telekhányadra	Ft	0	675 000	0	675 000
6	Illeték új lakásra	Ft	0	0	0	0
7	SZJA adó visszatérítés 10 év alatt össz.	Ft	-2 400 000	0	-1 486 650	0
8	Hitel kam. Állami tám. 10 év alatt ( 18. – 16 sor )	Ft	-1 628 090	-1 628 090	-945 656	-945 656
9	Lakásépítési kedvezmény támogatás / szoc. Pol.	Ft	0	0	0	0
10	Áfa visszatérítés	Ft	-400 000	0	-400 000	0
11	ÁLLAMI támogatások össz. Pénzügyi egyenlege a vevőnek: ( 5. 6. 7. 8. 9. 10. sor összege ), és indexe:	Ft	-4 428 090	-953 090	-2 832 306	-270 656
		%			100%	10%
12	ÁLLAMI tám. Változásainak összege ( 11. sor 2003 -2005.)	Ft		-3 475 000		-2 561 650

## LAKÁS VÉTEL támogatott HITELLEL:

13	Lakás bruttó vételár	Ft	9 325 000	10 000 000	9 325 000	10 000 000
14	Vevői önerő ( vevői készpénz saját erő)	Ft	3 925 000	5 000 000	3 925 000	5 000 000
15	Áfa visszatérítés beszámítása	Ft	400 000	0	400 000	0
16	Lakásépítési kedvezmény beszámítása / szoc. Pol.	Ft	0	0	0	0
17	Felvett hitel összege	Ft	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000

## VEVŐ tényleges Kifizetései a lakás vétel során

18	Vevői önerő ( saját tőke – Áfa vt. – szoc.pol. beszámítás )	Ft	3 925 000	5 000 000	3 925 000	5 000 000
19	Hitel visszafiz.10 év alatt össz. ( tőke + kamatok)	Ft	6 628 090	6 628 090	5 000 000	5 000 000
20	Lakásvásárlási illeték	Ft	0	0	0	0
			10 553			
21	Vevő pénzügyi kifizetései (18+19+20. sor )	Ft	090	11 628 090	8 925 000	10 000 000

22	Hitel havi törlesztő részlet / becslült fix 6 % kam. / 120 hónap	Ft	-55 234	-55 234		
----	--	----	---------	---------	--	--

23	VEVŐI pénzügyi saldo (össz. Költs.- össz. Állami tám.) ( 4. és 11. sorok egyenlege ), költség index	Ft	4 896 910	8 371 910	6 492 694	9 054 344
		%			100%	139%
24	Eredmény: vevői többlet teher (többlet költség) lakásonként:	Ft		-3 475 000		-2 561 650
25	ÁLLAM bevételei ( Br.ár 40% a + telek 25%Áfa + illeték) ( 4. sor 40% a + 5. + 6. sorok összege ), bevétel index:	Ft	3 730 000	4 405 000	3 730 000	4 405 000
		%			100%	118%
26	ÁLLAM kiadásai (hitel kam.tám.+Áfa vt.+adó vt.+szoc.pol.) ( 7.+8.+9.+10. sorok összege ), kiadás index:	Ft	-4 428 090	-1 628 090	-2 832 306	-945 656
		%			100%	33%
27	ÁLLAMI pénzügyi saldo (össz bevétel – össz kiadás) ( 25. és 26. sorok egyenlege = állam Ft eredmény ) index:	Ft	-698 090	2 776 910	897 694	3 459 344
		%			100%	385%
28	Eredmény: állami jövedelem növekedése lakásonként:	Ft		3 475 000		2 561 650



**LAKÁSPOLITIKA SZÁMOKBAN**

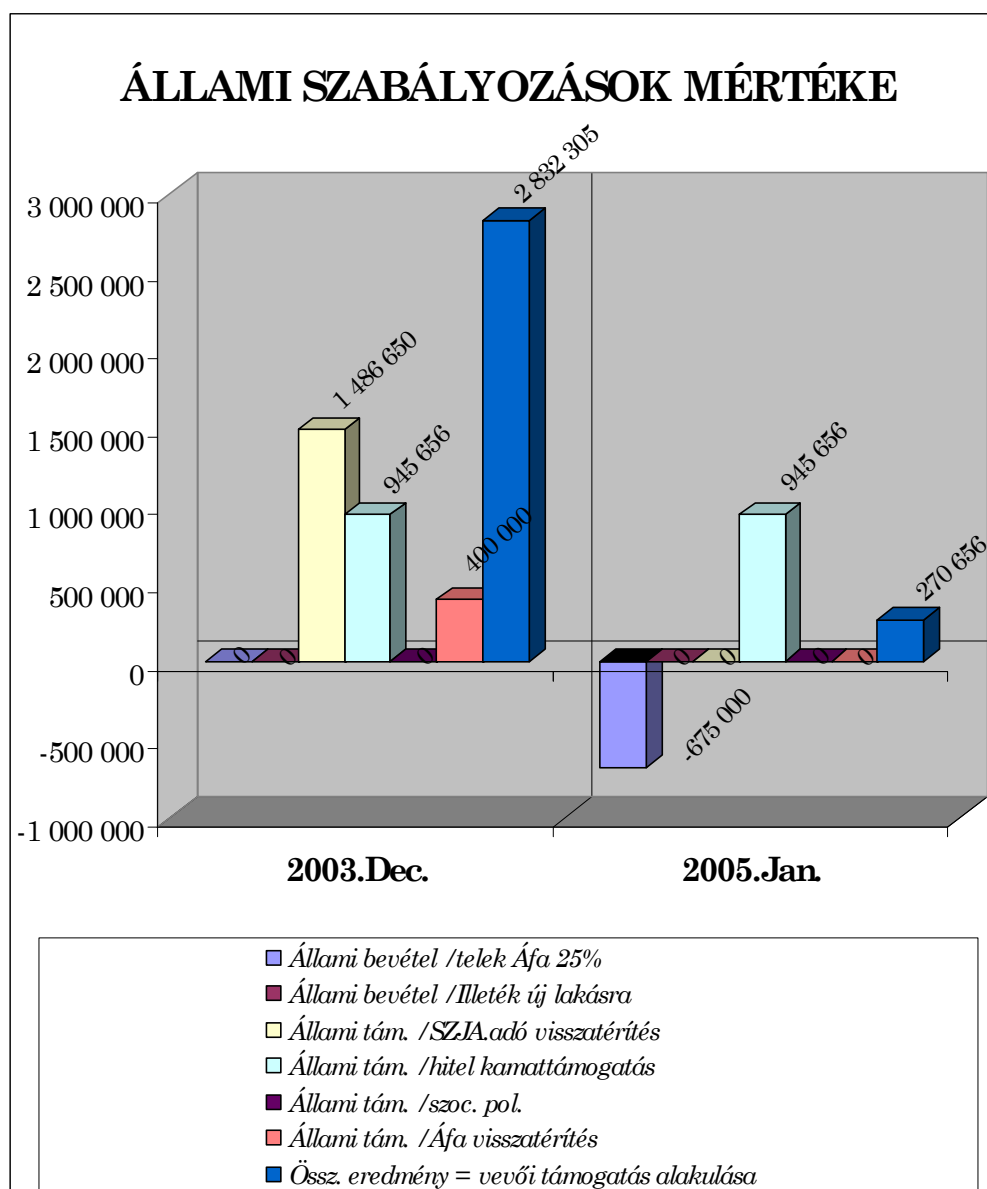
MALOSZ 2004.

30 m<sup>2</sup> 1 szobás új lakás, 0 gyerek

SZABÁLYOZÁSOK

<b>HOGYAN BEFOLYÁSOLJÁK A SZABÁLYOZÁSOK A VEVŐ KÖLTSÉGEIT</b>			
<b>TÉNYEZŐK</b>		<b>JELENÉRTÉKEK</b>	
		<b>2003. Dec.</b>	<b>2005. Jan.</b>
1	ÁLLAMI SZABÁLYOZÁSOK ESZKÖZEI		
2	Állami bevétel / telek Áfa 25%	0	-675 000
3	Állami bevétel / Illeték új lakásra	0	0
4	Állami tám. / SZJA.adó visszatérítés	1 486 650	0
5	Állami tám. / hitel kamattámogatás	945 656	945 656
6	Állami tám. / szoc. Pol.	0	0
7	Állami tám. / Áfa visszatérítés	400 000	0
8	Össz. Eredmény = vevői támogatás alakulása	<b>2 832 305</b>	<b>270 656</b>

10. melléklet



# LAKÁSPOLITIKA SZÁMOKBAN

## 45 m<sup>2</sup>, 1+1/2 szobás új lakás, 1 gyerek

MALOSZ. 2004.

		SZÁMÍTÁSOK				
PIACI BEFOLYÁSOK / infláció, áremelkedés / nélkül		CSAK AZ ÁLLAMI SZABÁLYOZÁSOK HATÁSAI				
0 MEGNEVEZÉSEK / TÉNYEZŐK / FOLYAMATOK		P É N Z Ü G Y I L E G				
Jelenérték számítás: 10 év, kam. 12%, ( excell fx. MÉ )		NOMINÁL ÉRTÉK		JELENÉRTÉK		
INDULÓ LAKÁSÁR:		2003. Dec.	2005. Jan.	2003. Dec.	2005. Jan.	
1	Nettó telekár	Ft	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000
2	Nettó felépítmény	Ft	8 000 000	8 000 000	8 000 000	8 000 000
3	25 % Áfa felépítményre	Ft	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000
4	Bruttó lakásár	Ft	14 000 000	14 000 000	14 000 000	14 000 000
		%	100%	100%	100%	100%
<b>ÁLLAMI szabályozások pénzügyi hatásai</b>						
5	25 % Áfa a telekhányadra	Ft	0	1 000 000	0	1 000 000
6	Illeték új lakásra	Ft	0	0	0	0
7	SZJA adó visszatérítés 10 év alatt össz.	Ft	-2 400 000	0	-1 486 650	0
8	Hitel kam. Állami tám. 10 év alatt ( 18. – 16 sor )	Ft	135	-2 442 135	-1 418 484	-1 418 484
9	Lakásépítési kedvezmény támogatás / szoc. Pol.	Ft	-500 000	-800 000	-500 000	-800 000
10	Áfa visszatérítés	Ft	-400 000	0	-400 000	0
11	ÁLLAMI támogatások össz. Pénzügyi egyenlege a vevőnek: ( 5. 6. 7. 8. 9. 10. sor összege ), és indexe:	Ft	135	-2 242 135	-3 805 134	-1 218 484
		%			100%	32%
12	ÁLLAMI tám. Változásainak összege ( 11. sor :2003 -2005.)	Ft		-3 500 000		-2 586 650
<b>LAKÁS VÉTEL támogatott HITELLEL:</b>						
13	Lakás bruttó vételár	Ft	14 000 000	15 000 000	14 000 000	15 000 000
14	Vevői önerő ( vevői készpénz saját erő)	Ft	5 600 000	6 700 000	5 600 000	6 700 000
15	Áfa visszatérítés beszámítása	Ft	400 000	0	400 000	0
16	Lakásépítési kedvezmény beszámítása / szoc. Pol.	Ft	500 000	800 000	500 000	800 000
17	Felvett hitel összege	Ft	7 500 000	7 500 000	7 500 000	7 500 000
<b>VEVŐ tényleges Kifizetései a lakás vétel során</b>						
18	Vevői önerő ( saját tőke – Áfa vt. – szoc.pol. beszámítás )	Ft	5 600 000	6 700 000	5 600 000	6 700 000
19	Hitel visszafiz.10 év alatt össz. ( tőke + kamatok)	Ft	9 942 135	9 942 135	7 500 000	7 500 000
20	Lakásvásárlási illeték	Ft	0	0	0	0
21	Vevő pénzügyi kifizetései (18+19+20. sor )	Ft	15 542 135	16 642 135	13 100 000	14 200 000
22	Hitel havi törlesztő részlet / becslült fix 6 % kam. / 120 hónap	Ft	-82 851	-82 851		
23	<b>VEVŐI pénzügyi saldo</b> (össz. Költs.- össz. Állami tám.)	Ft	8 257 865	11 757 865	10 194 866	12 781 516
	4. és 11. sorok egyenlege, költség index:	%			100%	125%
24	Eredmény: vevői többlet teher (többlet költség) lakásonként:	Ft		-3 500 000		-2 586 650
25	<b>ÁLLAM bevételei</b> ( Br.ár 40% a + telek 25%Áfa + illeték)	Ft	5 600 000	6 600 000	5 600 000	6 600 000
	( 4. sor 40% a + 5. + 6. sorok összege ), bevétel index:	%			100%	118%
26	<b>ÁLLAM kiadásai</b> (hitel kam.tám.+Áfa vt.+adó vt.+szoc.pol.)	Ft	-5 742 135	-3 242 135	-3 805 134	-2 218 484
	( 7.+8.+9.+10. sorok összege ), kiadás index:	%			100%	58%
27	<b>ÁLLAMI pénzügyi saldo</b> (össz bevétel – össz kiadás)	Ft	-142 135	3 357 865	1 794 866	4 381 516
	( 25. és 26. sorok egyenlege = állam Ft eredmény ) index:	%			100%	244%
28	Eredmény.: állami jövedelem növekedése lakásonként	Ft		3 500 000		2 586 650

## LAKÁSPOLITIKA SZÁMOKBAN

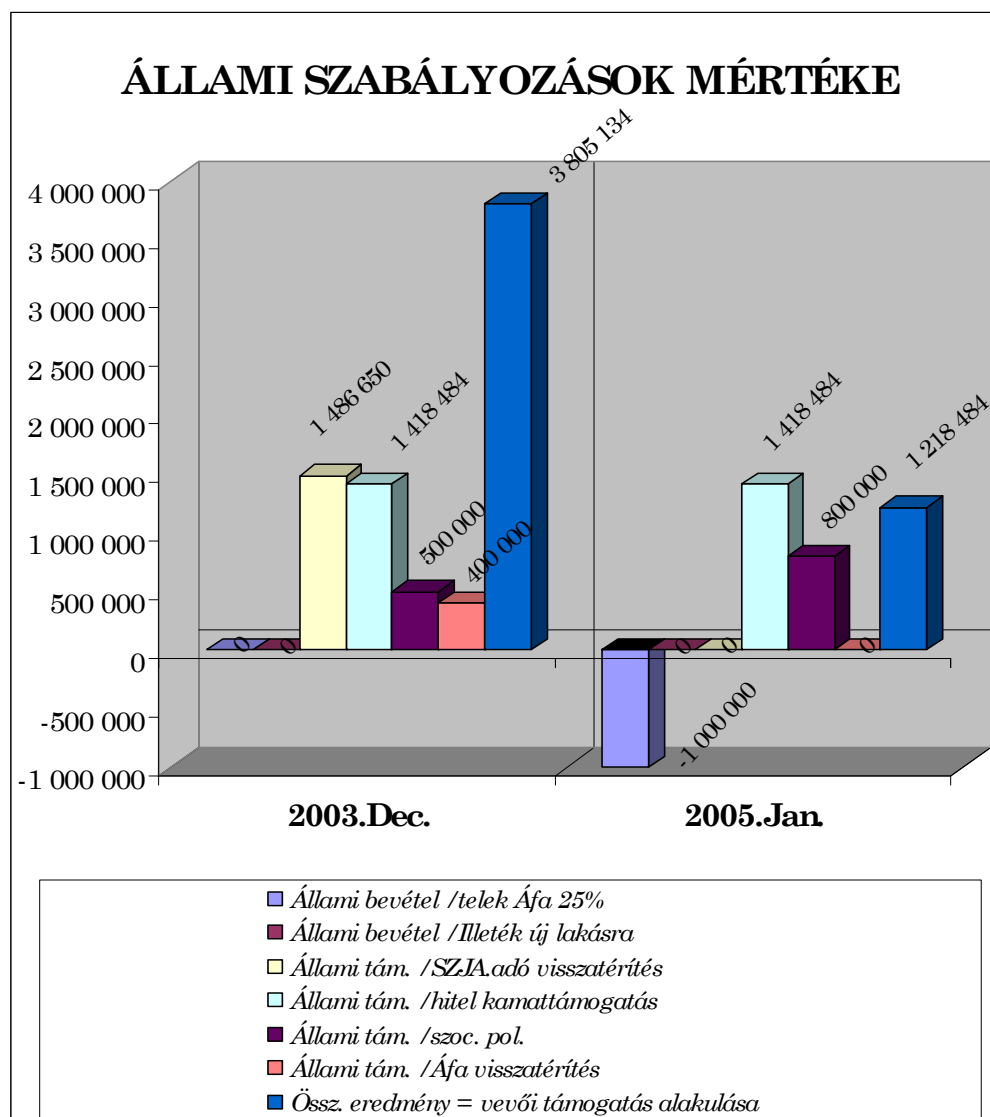
MALOSZ 2004.

45 m2 1+ 1/2 szobás új lakás, 1 gyerek

SZABÁLYOZÁSOK

HOGYAN BEFOLYÁSOLJÁK A SZABÁLYOZÁSOK A VEVŐ KÖLTSÉGEIT			
TÉNYEZŐK		JELENÉRTÉKEK	
		2003. Dec.	2005. Jan.
1	ÁLLAMI SZABÁLYOZÁSOK ESZKÖZEI		
2	Állami bevétel / telek Áfa 25%	0	-1 000 000
3	Állami bevétel / Illeték új lakásra	0	0
4	Állami tám. / SZJA.adó visszatérítés	1 486 650	0
5	Állami tám. / hitel kamattámogatás	1 418 484	1 418 484
6	Állami tám. / szoc. Pol.	500 000	800 000
7	Állami tám. / Áfa visszatérítés	400 000	0
8	Össz. Eredmény = vevői támogatás alakulása	3 805 134	1 218 484

13. melléklet



## 14. melléklet

**LAKÁSPOLITIKA SZÁMOKBAN**

MALOSZ.

2004.

**63 m<sup>2</sup>, 2+1/2 szobás új lakás,****2 gyerek**

## SZÁMÍTÁSOK

PIACI BEFOLYÁSOK / infláció, áremelkedés / nélkül		CSAK AZ ÁLLAMI SZABÁLYOZÁSOK HATÁSAI				
0	MEGNEVEZÉSEK / TÉNYEZŐK / FOLYAMATOK	P É N Z Ű G Y I L E G				
Jelenérték számítás: 10 év, kam. 12%, ( excell fx. MÉ )		NOMINÁL ÉRTÉK		JELENÉRTÉK		
INDULÓ LAKÁSÁR:		2003. Dec.	2005. Jan.	2003. Dec.	2005. Jan.	
1	Nettó telekár	Ft	5 600 000	5 600 000	5 600 000	5 600 000
2	Nettó felépítmény	Ft	11 200 000	11 200 000	11 200 000	11 200 000
3	25 % Áfa felépítményre	Ft	2 800 000	2 800 000	2 800 000	2 800 000
4	Bruttó lakásár	Ft	19 600 000	19 600 000	19 600 000	19 600 000
		%	100%	100%	100%	100%
<b>ÁLLAMI szabályozások pénzügyi hatásai</b>						
5	25 % Áfa a telekhányadra	Ft	0	1 400 000	0	1 400 000
6	Illeték új lakásra	Ft	0	360 000	0	360 000
7	SZJA adó visszatérítés 10 év alatt össz.	Ft	-2 400 000	0	-1 486 650	0
8	Hitel kam. Állami tám. 10 év alatt ( 18. – 16 sor )	Ft	-3 418 988	-3 418 988	-1 985 877	-1 985 877
9	Lakásépítési kedvezmény támogatás / szoc. Pol.	Ft	-1 600 000	-2 000 000	-1 600 000	-2 000 000
10	Áfa visszatérítés	Ft	-400 000	0	-400 000	0
11	ÁLLAMI támogatások össz. Pénzügyi egyenlege a vevőnek: ( 5. 6. 7. 8. 9. 10. sor összege ), és indexe:	Ft	-7 818 988	-3 658 988	-5 472 527	-2 225 877
		%			100%	41%
12	ÁLLAMI tám. Változásainak összege ( 11. sor 2003-2005.)	Ft		-4 160 000		-3 246 650
<b>LAKÁS VÉTEL támogatott HITELLEL:</b>						
13	Lakás bruttó vételár	Ft	19 600 000	21 000 000	19 600 000	21 000 000
14	Vevői önerő ( vevői készpénz saját erő)	Ft	7 100 000	8 500 000	7 100 000	8 500 000
15	Áfa visszatérítés beszámítása	Ft	400 000	0	400 000	0
16	Lakásépítési kedvezmény beszámítása / szoc. Pol.	Ft	1 600 000	2 000 000	1 600 000	2 000 000
17	Felvett hitel összege	Ft	10 500 000	10 500 000	10 500 000	10 500 000
<b>VEVŐ tényleges Kifizetései a lakás vétel során</b>						
18	Vevői önerő ( saját tőke – Áfa vt. – szoc.pol. beszámítás )	Ft	7 100 000	8 500 000	7 100 000	8 500 000
19	Hitel visszafiz. 10 év alatt össz. ( tőke + kamatok)	Ft	13 918 988	13 918 988	10 500 000	10 500 000
20	Lakásvásárlási illeték	Ft	0	360 000	0	360 000
21	Vevő pénzügyi kifizetései (18+19+20. sor )	Ft	21 018 988	22 778 988	17 600 000	19 360 000
22	Hitel havi törlesztő részlet / becslült fix 6 % kam. / 120 hónap	Ft	-115 992	-115 992		
23	VEVŐI pénzügyi saldo (össz. Költs.- össz. Állami tám.) ( 4. és 11. sorok egyenlege ), költség index:	Ft	11 781 012	15 941 012	14 127 473	17 374 123
		%			100%	123%
24	Eredmény: vevői többlet teher ( többlet költség ) lakásonként:	Ft		-4 160 000		-3 246 650
25	ÁLLAM bevételei ( Br.ár 40% a + telek 25%Áfa + illeték) ( 4. sor 40% a + 5. + 6. sorok összege ), bevétel index:	Ft	7 840 000	9 600 000	7 840 000	9 600 000
		%			100%	122%
26	ÁLLAM kiadásai (hitel kam.tám.+Áfa vt.+adó vt.+szoc.pol.) ( 7.+8.+9.+10. sorok összege ), kiadás index:	Ft	-7 818 988	-5 418 988	-5 472 527	-3 985 877
		%			100%	73%
27	ÁLLAMI pénzügyi saldo (össz bevétel – össz kiadás) ( 25. és 26. sorok egyenlege = állam Ft eredmény ), index:	Ft	21 012	4 181 012	2 367 473	5 614 123
		%			100%	237%
28	Eredmény.: állami jövedelem növekedése lakásonként			4 160 000		3 246 650

## LAKÁSPOLITIKA SZÁMOKBAN

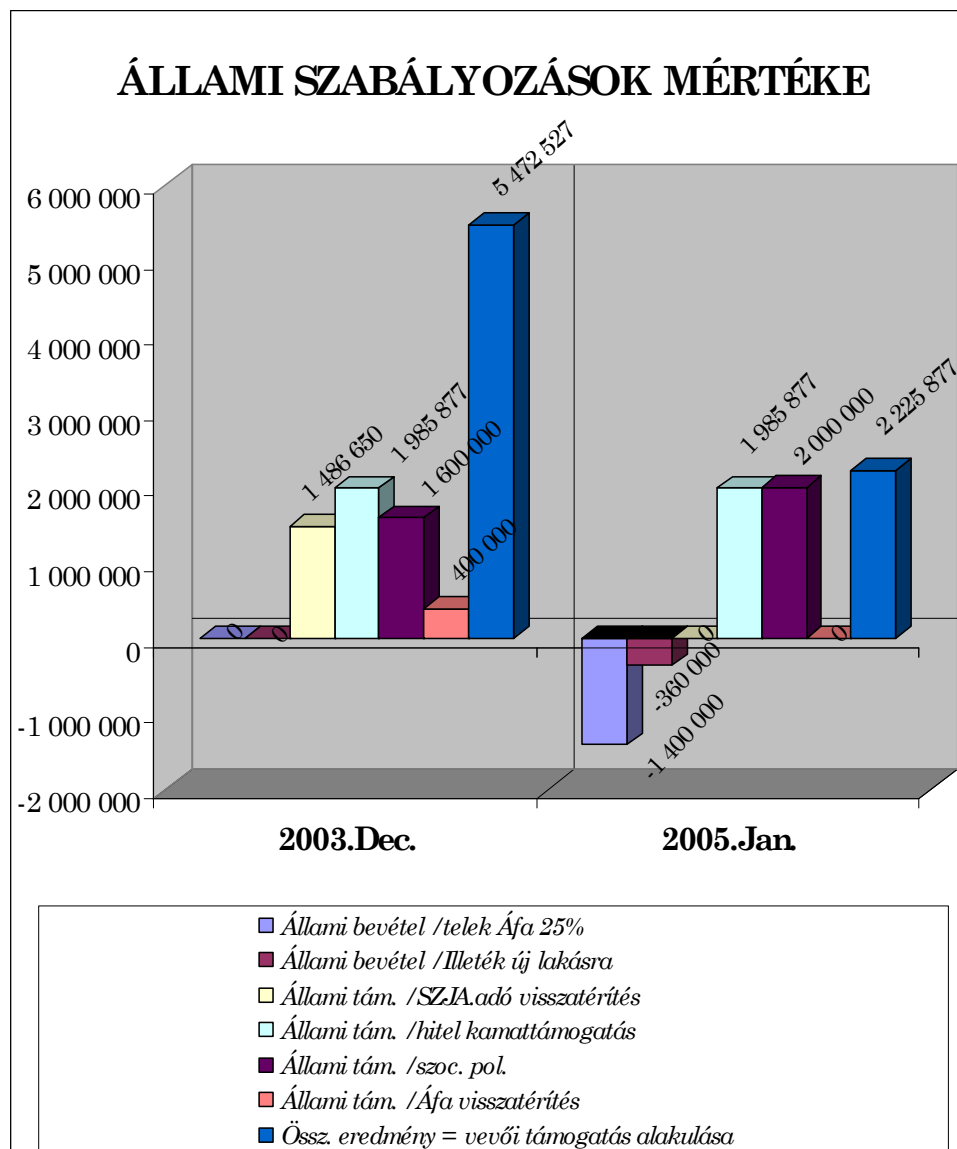
MALOSZ 2004.

63 m2 2+ 1/2 szobás új lakás, 2 gyerek

SZABÁLYOZÁSOK

HOGYAN BEFOLYÁSOLJÁK A SZABÁLYOZÁSOK A VEVŐ KÖLTSÉGEIT			
TÉNYEZŐK		JELENÉRTÉKEK	
1	ÁLLAMI SZABÁLYOZÁSOK ESZKÖZEI	<b>2003. Dec.</b>	<b>2005. Jan.</b>
2	Állami bevétel / telek Áfa 25%	0	-1 400 000
3	Állami bevétel / Illeték új lakásra	0	-360 000
4	Állami tám. / SZJA.adó visszatérítés	1 486 650	0
5	Állami tám. / hitel kamattámogatás	1 985 877	1 985 877
6	Állami tám. / szoc. Pol.	1 600 000	2 000 000
7	Állami tám. / Áfa visszatérítés	400 000	0
8	Össz. Eredmény = vevői támogatás alakulása	<b>5 472 527</b>	<b>2 225 877</b>

16. melléklet



## LAKÁSPOLITIKA SZÁMOKBAN

MALOSZ.

2004.

## 90 m2, 4 szobás új lakás, 3 gyerek

SZÁMÍTÁSOK

PIACI BEFOLYÁSOK / infláció, áremelkedés / nélkül		CSAK AZ ÁLLAMI SZABÁLYOZÁSOK HATÁSAI				
0 MEGNEVEZÉSEK / TÉNYEZŐK / FOLYAMATOK		P É N Z Ü G Y I L E G				
Jelenérték számítás: 10 év, kam. 12%, ( excell fx. MÉ )		NOMINÁL ÉRTÉK		JELENÉRTÉK		
INDULÓ LAKÁSÁR:		2003. Dec.	2005. Jan.	2003. Dec.	2005. Jan.	
1	Nettó telekár	Ft	8 000 000	8 000 000	8 000 000	8 000 000
2	Nettó felépítmény	Ft	16 000 001	16 000 001	16 000 001	16 000 001
3	25 % Áfa felépítményre	Ft	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000
4	Bruttó lakásár	Ft	28 000 001	28 000 001	28 000 001	28 000 001
		%	100%	100%	100%	100%
<b>ÁLLAMI szabályozások pénzügyi hatásai</b>						
5	25 % Áfa a telekhányadra	Ft	0	2 000 000	0	2 000 000
6	Illeték új lakásra	Ft	0	1 640 000	0	1 640 000
7	SZJA adó visszatérítés 10 év alatt össz.	Ft	-2 400 000	0	-1 486 650	0
8	Hitel kam. Állami tám. 10 év alatt ( 18. – 16 sor )	Ft	-4 884 269	-4 884 269	-2 836 967	-2 836 967
9	Lakásépítési kedvezmény támogatás / szoc. Pol.	Ft	-2 700 000	-3 200 000	-2 700 000	-3 200 000
10	Áfa visszatérítés	Ft	-400 000	0	-400 000	0
11	ÁLLAMI támogatások össz. Pénzügyi egyenlege a vevőnek: ( 5. 6. 7. 8. 9. 10. sor összege ), és indexe:	Ft	-10 384 269	-4 444 269	-7 423 617	-2 396 967
		%			100%	32%
12	ÁLLAMI tám. Változásainak összege ( 11. sor különb.2003 -2005.)	Ft		-5 940 000		-5 026 650
<b>LAKÁS VÉTEL támogatott HITELLEL:</b>						
13	Lakás bruttó vételár	Ft	28 000 001	30 000 001	28 000 001	30 000 001
14	Vevői önerő ( vevői készpénz saját erő)	Ft	9 900 001	11 800 001	9 900 001	11 800 001
15	Áfa visszatérítés beszámítása	Ft	400 000	0	400 000	0
16	Lakásépítési kedvezmény beszámítása / szoc. Pol.	Ft	2 700 000	3 200 000	2 700 000	3 200 000
17	Felvett hitel összege	Ft	15 000 000	15 000 000	15 000 000	15 000 000
<b>VEVŐ tényleges Kifizetései a lakás vétel során</b>						
18	Vevői önerő ( saját tőke – Áfa vt. – szoc.pol. beszámítás )	Ft	9 901 000	11 800 001	9 901 000	11 800 001
19	Hitel visszafiz.10 év alatt össz. ( tőke + kamatok)	Ft	19 884 269	19 884 269	15 000 000	15 000 000
20	Lakásvásárlási illeték	Ft	0	1 640 000	0	1 640 000
21	Vevő pénzügyi kifizetései (18+19+20. sor )	Ft	29 785 269	33 324 270	24 901 000	28 440 001
22	Hitel havi törlesztő részlet / becsült fix 6 % kam. / 120 hónap	Ft	-165 702	-165 702		
23	<b>VEVŐI pénzügyi saldo</b> (össz. Költs.- össz. Állami tám.) ( 4. és 11. sorok egyenlege ), költség index:	Ft	17 615 732	23 555 732	20 576 384	25 603 034
		%			100%	124%
24	Eredmény: vevői többlet teher ( többlet költség ) lakásonként:	Ft		-5 940 000		-5 026 650
25	<b>ÁLLAM bevételei</b> ( Br.ár 40% a + telek 25%Áfa + illeték) ( 4. sor 40% a + 5. + 6. sorok összege ), bevétel index:	Ft	11 200 000	14 840 000	11 200 000	14 840 000
		%			100%	132%
26	<b>ÁLLAM kiadásai</b> (hitel kam.tám.+Áfa vt.+adó vt.+szoc.pol.) ( 7.+8.+9.+10. sorok összege ), kiadás index:	Ft	-10 384 269	-8 084 269	-7 423 617	-6 036 967
		%			100%	81%
27	<b>ÁLLAMI pénzügyi saldo</b> (össz bevétel – össz kiadás) ( 25. és 26. sorok egyenlege = állam Ft eredmény ), index:	Ft	815 731	6 755 731	3 776 383	8 803 033
		%			100%	233%
28	Eredmény.: állami jövedelem növekedése lakásonként:	Ft		5 940 000		5 026 650

**LAKÁSPOLITIKA SZÁMOKBAN**

MALOSZ 2004.

90 m<sup>2</sup> 4 szobás új lakás, 3 gyerek

SZABÁLYOZÁSOK

<b>HOGYAN BEFOLYÁSOLJÁK A SZABÁLYOZÁSOK A VEVŐ KÖLTSÉGEIT</b>			
<b>TÉNYEZŐK</b>		<b>JELENÉRTÉKEK</b>	
		<b>2003. Dec.</b>	<b>2005. Jan.</b>
1	ÁLLAMI SZABÁLYOZÁSOK ESZKÖZEI		
2	Állami bevétel / telek Áfa 25%	0	-2 000 000
3	Állami bevétel / Illeték új lakásra	0	-1 640 000
4	Állami tám. / SZJA.adó visszatérítés	1 486 650	0
5	Állami tám. / hitel kamattámogatás	2 836 967	2 836 967
6	Állami tám. / szoc. Pol.	2 700 000	3 200 000
7	Állami tám. / Áfa visszatérítés	400 000	0
8	Össz. Eredmény = vevői támogatás alakulása	<b>7 423 617</b>	<b>2 396 967</b>

