

Vértesy László

Az Otthonteremtési Nemzeti Fejlesztési Terv részleteiről

Gazdaságelemző Intézet
Budapest, 2019

Vértesy László

Az Otthonteremtési Nemzeti
Fejlesztési Terv részleteiről

© Vértesy László, 2019

Minden jog fenntartva, beleértve a sokszorosítás, a nyilvános előadás, a rádió és televízióadás, valamint a fordítás jogát, az egyes fejezeteket illetően is.

All rights reserved, including reproduction, public performance, radio and television broadcasting, and translation rights, also for each chapter.



Gazdaságelemző Intézet

Printed in Hungary, Budapest

Tartalomjegyzék

1.	Lakáshelyzet.....	6
1.1.	Lakásépítés.....	10
1.2.	Szociális lakás.....	18
1.3.	Lakásszövetkezet.....	25
1.4.	Lakbér.....	28
2.	A magyar építőipar kilátásai, 2019.....	34
3.	AZ MNB 330 pontja.....	36
3.1.	Családbarát lakássegítés.....	36
3.2.	Építőipari kapacitás.....	41

Az Otthonteremtési Nemzeti Fejlesztési Terv részleteiről

A három, valóban nagyon fontos alapcél a fiatalok jövőjével kapcsolatosan: a tanítás költsége; a munkahelyteremtés; az otthonteremtés.

Otthonteremtés. A jelenlegi lakásépítési kedvezmények megtartása. Állami szociális lakásépítés. Az újak mellett a régi használhatók felújítása. Közmunka, önkéntes munka igénybevétele. Lakbérek a piaconál lényegesen olcsóbban, de nem jelképesen.

Oktatás. Egységes rendszerben minőségileg és anyagilag is. Kulcsa a jó tanár, az eredményesebbet, a nehéz körülmények között dolgozót honorálni kell. Ingyenes továbbképzés helyett kisösszegű hozzájárulás.

Munkahelyek létrehozása. Telített piacon szelekció mind területileg, mind tudásban. Törekedni a nagyobb hozzáadott értéket előállító termékek és szolgáltatások növelésére. Lényegesen több figyelem a KKV szektorra.

Általánosan, állami feladat. A kiadások átcsoportosítása. Adókedvezmények és szociális juttatások szelektálása, pántlikázása (pl. oktatáshoz). Legalább két-, de inkább három- vagy négyszintű jövedelemadó-kulcs. A propagandában az emberi értékek megjelenítése (a haza, az otthon megbecsülése, tanárok tekintélye stb.)

Mivel a terv alapvetően az otthonteremtésről szól, mi is ezzel kezdjük, kiegészítve már most, hogy a lakhatás megoldásának valóban nagyon fontos feltétele a másik két lehetőség megfelelő juttatása is. Értékelendő a megfogalmazás is: Otthonteremtés. Az **otthon** több mint a lakás, nemcsak lakunk benne, jól is érezzük magunkat ott, szeretünk ott lenni. A teremtés is találó: a semmiből valamit létrehozni. A mindenkori kormány oldaláról ugyanez: lakáspolitikai a fiataloknak a 2020-as évekre. A szavakon nem kell változtatni, találó.

Lakás kell a fiataloknak, sőt életkor alapján kicsit tovább. Ez az alap. De hogyan? A klasszikus változat: építünk lakásokat. Sok minden szól mellette, de ellene is. Kétségtelen, hogy a lakásépítés emeli egy országban a beruházási hányadot, javítja a munkanélküliség helyzetét, konjunktúrát teremt.

De az is kétségtelen, hogy lassú és különösen: drága. Szerintünk a mérleg mutatója nem középén áll.

További kérdés, hogy **mennyi új ingatlanra lesz szükség** a népesség folyamatosan csökkenése mellett. A Népességkutató Intézet népesség előreszámítása azt mutatta 2015-ben, hogy 10 éven belül 600 ezer fővel fog csökkenni Magyarország lakossága, majd 2060-ra további 1,3 millióval leszünk kevesebben. Az ENSZ becslése szerint 2100-ra már csak kb. 6,5 millióan leszünk összesen. A népességcsökkenés oka részben a természetes fogyás (vagyis a születések és a halálozások különbözete), részben a kivándorlás.

A másik nagy kérdés, hogy **hol épüljenek új lakások**? Szintén nagy hatással van az építőiparra az urbanizáció és a belsővándorlás következménye. A városi lakosság aránya világszerte emelkedik. Magyarországon is ez a trend: 1990 és 2016 között 66-ról 72 százalékra nőtt a városi lakosság aránya a népességen belül. A Világbank előrejelzése szerint ez a szám 2025-re 75,5%-ra 2050-re 81,8%-ra nő.¹ Az információk alapján Magyarországon is arra lehet számítani, hogy falusi népességének legalább 30 százalékát elveszíti 2014 és 2050 között, azaz mintegy 1.276.000 fős falusi népességcsökkenéssel kell, hogy számolni 2050-re. Bár globális trend, hogy egyre többen költöznek kisebb településekről a városokba. Ennek iránya viszont időnként megfordul: míg a 2000-es években sokan kiköltöztek a fővárosból az agglomerációba, addig a 2010-es években egyfajta visszaáramlás látszott. Jelenleg megint az látszik, hogy sokan települnek ki a környező településekre a fővárosból és a megyei jogú városokból.

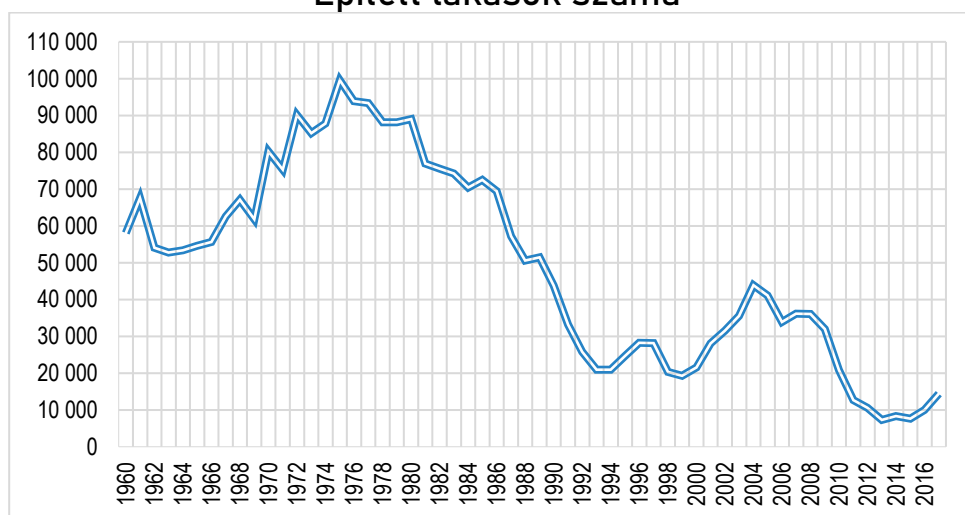
¹ World Urbanization Prospects – Final Report 2014

1. Lakáshelyzet

Magyarországon alapvetően két formája létezik a többlakásos épületek működtetésének: az egyik a társasházi forma, a másik pedig a lakásszövetkezeti forma. Van egy harmadik forma is, a bérlakás, ami nálunk azonban - érdekes, így alakult - nem igazán jelent lényeges súlyt. Szemben Nyugat-Európával, ahol mintegy 40 százaléka a lakásoknak bérlakás, nálunk ez alig egypár százalékot ér el. Ez nyilván nem utolsósorban annak köszönhető, hogy annak idején, amikor az önkormányzati vagy tanácsi lakások a rendszerváltást követően magántulajdonba kerültek, akkor tulajdonképpen a legnagyobb lakástömeg így kikerült a bérlakás formájából, és átkerült magántulajdonba. Ezért nálunk ez a harmadik, elméletileg lehetséges többlakásos forma a nyugat-európai gyakorlattal szemben nem igazán létezik, marad tehát lakásjogilag a társasház és a szövetkezeti lakásforma.

A KSH legutolsó adatai szerint 2017-ben 14 400 lakás épült Magyarországon, ami jelentős növekedés a korábbi néhány évhez képest. Igaz, hatalmasak a regionális különbségek, de mostanra minden megyében nőtt az építések és az építési szándék. Egy lakás átlagos élettartama nagyjából száz év, így – a Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetsége számításai szerint – a lakásállomány teljes megújulásához (a jelenlegi 3,8 millió lakott és 0,5 millió nem lakott lakásállomány mellett) évente 38-40 ezer lakást kellene építeni.

Épített lakások száma



KSH, 2.3. Lakás- és üdülőépítés (1960–)

A lakóegységek rendeltetése

Év	Lakás			A lakások száma az előző népszámlálás százalékában			Lakott egyéb lakóegység	Lakóegység összesen
	lakott	nem lakott	együtt	lakott	nem lakott	együtt		
1920	1 791 240	35 531	1 826 771	–	–	–	2 790	1 829 471
1930	2 101 747	80 752	2 182 499	117,3	227,3	119,5	3 317	2 185 816
1941	–	–	2 397 625	–	–	109,9	6 337	2 403 962
1949	2 424 892	41 622	2 466 514	–	–	102,9	10 796	2 477 310
1960	2 710 826	46 799	2 757 625	111,8	112,4	111,8	28 391	2 786 016
1970	3 034 383	83 713	3 118 096	111,9	178,9	113,1	18 717	3 136 813
1980	3 371 417	171 001	3 542 418	111,1	204,3	113,6	11 086	3 553 504
1990	3 607 688	245 600	3 853 288	107,0	143,6	108,8	1 904	3 855 192
2001	3 690 773	373 880	4 064 653	102,3	152,2	105,5	5 167	4 069 820
2011	3 912 429	477 873	4 390 302	106,0	127,8	108,0	5 171	4 395 473
2016	3 854 405	550 113	4 404 518				1 538	4 406 056

KSH, 1.1.1 A lakóegységek rendeltetése, lakók, laksűrűség

A Központi Statisztikai Hivatal 2016 október–novemberében a háztartások 10%-os mintáján mikrocenzust hajtott végre. A „kis népszámlálás” során az ország 2148 településén mintegy 440 ezer háztartást keresték meg, hogy információt gyűjtsenek társadalmunk aktuális jellemziről. 2016. október 1-jén Magyarország lakásállománya 4 millió 405 ezer lakásból állt. A 2011. évi népszámlálás óta a lakásállomány csak kismértékben, 0,3%-kal nőtt, ami 15 ezer új lakást jelent.

A lakóegységek rendeltetése

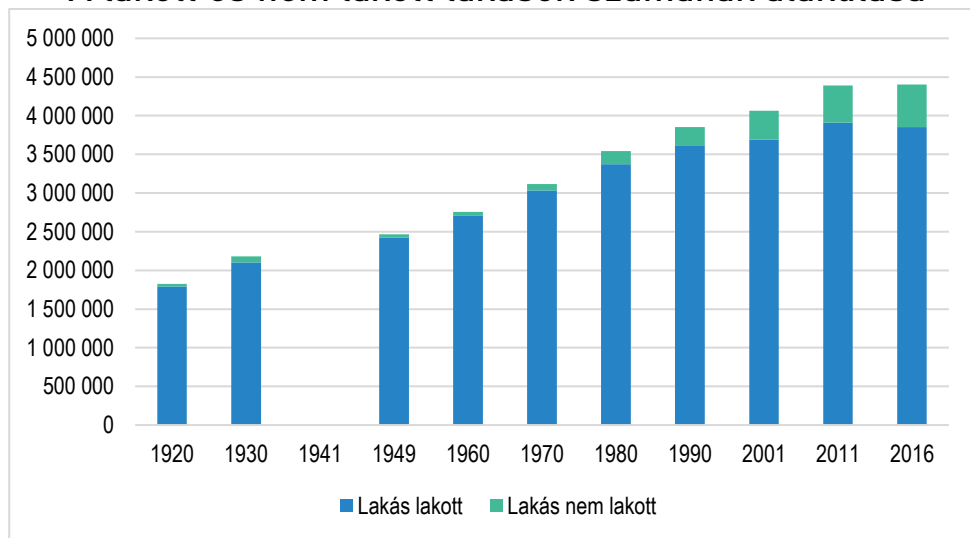
Év, településtípus	Lakás			Nem lakott lakás	
	lakott	nem lakott	összesen	az összes lakás	az előző népszámlálás
				százalékában	
1960	2 710 826	46 799	2 757 625	1,7	112,4
1970	3 034 383	83 713	3 118 096	2,7	178,9
1980	3 371 417	171 001	3 542 418	4,8	204,3
1990	3 607 688	245 600	3 853 288	6,4	143,6
2001					
Főváros	736 788	84 189	820 977	10,3	213,7
Megyeszékhely	667 330	53 943	721 273	7,5	138,2
Többi megyei jogú város	96 589	7 777	104 366	7,5	158,4
Többi város	1 148 948	100 588	1 249 536	8,1	134,1
Városok együtt	2 649 655	246 497	2 896 152	8,5	155,7
Községek, nagyközségek	1 041 118	127 383	1 168 501	10,9	146,0
Ország összesen	3 690 773	373 880	4 064 653	9,2	152,2
2011					
Főváros	787 334	118 071	905 405	13,0	140,2
Megyeszékhely	723 346	72 441	795 787	9,1	134,3
Többi megyei jogú város	106 077	10 260	116 337	8,8	131,9
Többi város	1 229 051	125 849	1 354 900	9,3	125,1
Városok együtt	2 845 808	326 621	3 172 429	10,3	132,5
Községek, nagyközségek	1 066 621	151 252	1 217 873	12,4	118,7
Ország összesen	3 912 429	477 873	4 390 302	10,9	127,8
2016					
Főváros	800 528	107 416	907 944	11,8	91,0
Megyeszékhely	709 065	87 629	796 694	11,0	121,0
Többi megyei jogú város	105 204	11 045	116 249	9,5	107,7
Többi város	1 205 509	162 501	1 368 010	11,9	129,1
Városok együtt	2 820 306	368 591	3 188 897	11,6	112,8
Községek, nagyközségek	1 034 099	181 522	1 215 621	14,9	120,0
Ország összesen	3 854 405	550 113	4 404 518	12,5	115,1

KSH, 1.3.1 A lakott és nem lakott lakások számának alakulása

Magyarországon jelenleg közel 600 ezer lakás áll üresen, ez az jelenti, hogy a 4,4 millió lakás 13 %-a lakatlan. Nem számoljuk ide azokat a külföldre menteket, akik lakásukat még fenntartják az óhazában. Nagy a területi szóródás: ez az arány Észak-Magyarországon 18 %, Közép-Magyarországon csak 7 %. (Erre a számra még visszatérünk a munkahelyteremtésnél.) Miért nem lehet ezeket bevonni a fiatalok otthonteremtési programjába? Megfelelő ösztönzők kialakításával itt is beindulna a mobilitás, aminek további előny,

hogy gyorsabb (a lakás készen van, legfeljebb – többségük nagyon is - felújítandó, ami lényeges időkülönbséget jelent), olcsóbb (ezek zömmel régebben épült lakások és korszerűsítéssel együtt se kerülnek annyiba, mint egy új). Az is igaz, hogy jó részük azért kihasználatlan, mert rossz helyen van. Tehát igenis, elegendő a lakás száma, csak épp eloszlás nem megfelelő. Nagyon is. A később említésre kerülő munkahely-teremtési javaslat ezen a helyzeten (is) kíván segíteni.

A lakott és nem lakott lakások számának alakulása



saját szerkesztés a KSH, 1.1.1 A lakóegységek rendeltetése, lakók, laksűrűség alapján

2016-ban a lakásállomány 12%-a tartozott a nem lakott, vagyis a más célra használt, idényszerűen lakott, illetve üresen álló lakások körébe. 2011-ben 11% volt az arányuk. A népesség fogyása, a kistépelülések lakosságának előregedése, a hátrányos, munkanélküliség sújtotta térségekből történő elköltözés, a nagyvárosi lakásokban működő irodák, üzleti vállalkozások és a csak idényszerűen (pl. üdülésre) használt lakások számának gyarapodása a nem lakott lakások arányának kismértékű növekedését eredményezte.

A településtípusok közül csak a fővárosban csökkent a nem lakott lakások lakásállományon belüli aránya. A nagyvárosokban a nem lakott lakások arányának növekedése kisebb mértékű volt, a kisebb városokban és a községekben 2 százalékpontot meghaladóan nőtt az arányuk. A nem lakott, vagyis más célra használt, idényszerűen lakott, illetve üresen álló lakások

aránya az összes lakáshoz viszonyítva Somogy megyében volt a legmagasabb (18%), de Zalában és Nógrádban is 15% feletti. Legkisebb arányban Pest, Fejér és Győr-Moson-Sopron megyében találunk nem lakott lakásokat.

Laksűrűség

Év	Lakók		Száz lakott lakásra jutó lakó
	lakásban	egyéb lakó egységben	
1920		7 856 163	430
1930		8 559 631	392
1941		9 167 588	382
1949	9 021 346	34 768	372
1960	9 456 327	81 051	349
1970	9 925 115	54 797	327
1980	10 348 847	28 351	307
1990	10 119 256	4 573	280
2001	9 933 033	12 267	269
2011	9 687 682	9 517	248

KSH, 1.1.1 A lakóegységek rendeltetése, lakók, laksűrűség

2016. október 1-jén 9 millió 584 ezer fő élt lakásokban és lakott üdülőkben, a száz lakásra jutó lakók száma 249 fő volt. A településhierarchia szintjein lefelé haladva egyre sűrűbben lakottak az otthonok. Budapesten a legkisebb a laksűrűségi mutató, itt 215 fő élt száz lakásban. A megyeszékhelyeken 233, a megyei jogú városokban 244, a többi városban 259, a községekben pedig 275 fő volt a száz lakásra jutó lakók száma. A megyék között a legmagasabb laksűrűségi értéket Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében mérték, itt 282 fő élt száz lakásban. Ezt követte Pest megye (281 fő), majd Borsod-Abaúj-Zemplén megye (264 fő). A legalacsonyabb laksűrűségi mutatóval Békés (234 fő) és Csongrád (237 fő) megye rendelkezett.

1.1. Lakásépítés

A magyar építőipar jelenleg teljes kapacitással dolgozik. Kicsit túl is vállal: egyre-másra hallani a határidők eltolódását, aminek elsődleges oka a nagyfokú szakemberhiány. Amíg az 5 %-os kedvezményes áfa élni fog, addig a munkaerő helyzet pozitív irányban biztosan nem változik, így olyanba belekezdeni, aminek nincs meg a lehetősége, dőreség. Lehet hinni abban, hogy hazajönnek a Nyugatra kiment munkások, de amíg a háromszoros bérkülönbség létezik, az inkább álmom. Természetesen ide is tehető egy hazahozatali finanszírozás, de láttuk már ennek példáját a közelmúltban a fiatal kutatóknál, ahol akadémiai pályázatással indult a csábítás, néhány kutató haza is

jött, nyilván olyan, aki kinn kevésbé találta meg helyét és számítását, továbbá itthon is bérfezültséget teremtett, hogy ugyanezért a munkáért az egyik lényegesen többet kap, mint a másik. Ráadásul az ott pár tucat ember jelentett, nem adaptálható a kőművesek, burkolók, ácsok stb. ezreire. Robotokkal, gépesítéssel oldható meg a helyzet egy része. Ezek valóban sokat segítenek az élők munká kiváltásában, de nagyon drágák, lassan térülnek meg, az építőipari vállalatokból nagyon kevés az, aki meg tudja finanszírozni, és a többi? Ki az a néhány, akit e téren igazságosan támogasson az állam? Ha beépül ezeknek az ára az amúgy is nagyon magas lakásárba, hol lesz hozzá a fizetőképes kereslet?

A keresetek alakulása, 2019. január

Szektor	Összesen		Közfoglalkoztatottak nélkül	
	havi átlagkereset, forint	változás az előző évhez képest, %	havi átlagkereset, forint	változás az előző évhez képest, %
Bruttó				
Vállalkozás	359 800	11,8	360 400	11,6
Költségvetés	307 600	6,4	341 000	3,8
Nonprofit	304 200	12,0	324 800	8,1
Nemzetgazdaság összesen	343 500	10,6	354 200	9,6
Ebből:				
közfoglalkoztatottak	81 200	-1,6	x	x
Nettó				
Vállalkozás	239 200	11,8	239 700	11,6
Költségvetés	204 600	6,4	226 800	3,8
Nonprofit	202 300	12,0	216 000	8,1
Nemzetgazdaság összesen	228 400	10,6	235 600	9,6
Ebből:				
közfoglalkoztatottak	54 000	-1,6	x	x

<http://www.ksh.hu/keresetek>

A fiatalok és a kiskeresetűek biztosan nem tudják ezt önállóan megvalósítani. Zömük viszonylag alacsony munkabérral foglalkoztatott, hiszen most kezd, s napjainkban egy lakás vásárlásához mintegy 10 évi jövedelem szükséges (nagyvárosokban több, kisebb településeken kevesebb).

A KSH adatai szerint **nettó átlagkereset a kedvezmények nélkül 228 400 forint** volt, a kedvezményeket is figyelembe véve 235 600 forint.

A bruttó és a kedvezmények nélkül számított nettó átlagkereset egyaránt 10,6%-kal, a kedvezmények figyelembevételével számított nettó átlagkereset pedig 10,8%-kal nőtt az előző év azonos időszakához képest. A bruttó átlagkereset a pénzügyi, biztosítási tevékenység gazdasági ágban volt a legmagasabb (634 200 forint), a – közfoglalkoztatottak jelentős részét magában foglaló – humán-egészségügyi, szociális ellátás területén pedig a legalacsonyabb (230 900 forint). Közfoglalkoztatottak nélkül a humán-egészségügy, szociális ellátás ágban a bruttó átlagkereset értéke 300 700 forint volt. **A bruttó átlagkereset a 25 év alattiak körében 267 700 forint, a 25–55 évesek esetében 356 300 forint, míg az 55 év felettiéknél 337 200 forint volt.** Az átlagkereset növekedése az egyes korcsoportokban 17,6%, 11,2%, illetve 10,0% volt az előző évhez képest.

Közfoglalkoztatás keretében alkalmazásban állók száma, teljes munkaidőben alkalmazásban álló közfoglalkoztatottak keresete

Időszak	A nemzetgazdaságban				
	teljes munkaidőben alkalmazásban álló közfoglalkoztatottak		alkalmazásban álló közfoglalkoztatottak száma		
	bruttó átlagkeresete Ft/fő/hó	nettó átlagkeresete Ft/fő/hó	ezer fő	előző év azonos időszaka = 100,0%	
Negyedéves kumulált adatok					
2015.	I.	79 509	52 079	165,6	81,8
	I-II.	80 307	52 601	179,1	99,4
	I-III.	79 924	52 350	188,5	102,3
	I-IV.	79 769	52 249	191,9	105,1
2016.	I.	79 067	52 580	187,2	113,1
	I-II.	79 179	52 654	201,4	112,4
	I-III.	78 979	52 521	203,3	107,8
	I-IV.	78 957	52 507	202,5	105,5
2017.	I.	81 129	53 951	175,5	93,7
	I-II.	81 700	54 331	172,7	85,8
	I-III.	81 617	54 276	168,7	83,0
	I-IV.	81 720	54 344	164,6	81,3
2018.	I.	82 205	54 666	141,3	80,4
	I-II.	82 185	54 653	137,9	79,7
	I-III.	82 019	54 542	129,9	76,9
	I-IV.	81 935	54 487	125,9	76,4
2019.	I.	81 339	54 090	111,6	77,1

KSH, 2.1.35. Közfoglalkoztatás keretében alkalmazásban állók száma, teljes munkaidőben alkalmazásban álló közfoglalkoztatottak keresete

Tudunk itt javaslattal élni: megoldás a **közfoglalkoztatottak bevonás**, legalábbis az állami építkezéseknél. A 2011. évi CVI. törvény a közfoglalkoztatásról és a közfoglalkoztatáshoz kapcsolódó, valamint egyéb törvények módosításáról célja az értékteremtő közfoglalkoztatás jogi kereteinek megteremtése és a munkaképes lakosság munkához juttatása, az álláskeresők foglalkoztatásának elősegítése. Közfoglalkoztatási jogviszony olyan munkára létesíthető, amely a törvényben meghatározott feladat, továbbá törvény által előírt állami feladat, vagy a helyi önkormányzat kötelező vagy önként vállalt feladata, vagy a helyi vagy azon túlmutató közösségi szükségletek kielégítését szolgáló feladat, vagy a Kormány által meghatározott közösségi célok megvalósítását elősegítő feladat.

A táblázat adatai szerint ez a lakásárak csökkenésére is kihatna; 2019-ben a közfoglalkoztatottak keresete bruttó 81.339 Ft, nettó 54.090 Ft. Fontos, hogy nem a jelenlegi formában. Amikor ugyanis a közmunkás fix bért kap, miért lenne érdekelt abban, hogy jó minőségben és mennyiségben is többet dolgozzon? A szerszám nyelének támasztásáért ugyanannyit kap, mint a tényleges alkotásért, miért tenné az utóbbit? Tehát változtatni kellene, azaz engedni, hogy az alaptámogatás mellé jutalom, prémium is járhasson, s így érdekeltté tennénk mind a minőségben, mind a mennyiségben. Belátható időn belül az építőipari munkák egy részéhez nem fog kelleni még szakképzettség, ez egy megoldási lehetőség. És a munkahelyteremtés is kap egy jó pontot.

A munkáskéz másik lehetősége az **önkéntes munka**. Itt alapvetően a jelenlegi szemlélet változtatására lenne szükség, ami megint nem percek kérdése. Beindulása akkor lehetne sikeres, ha a kezdeti jó eredmények (nincsenek) megfelelő propagandát (nincsenek) kapnának s így pár év alatt tényleges változás lehetne.

A szervezeten keresztül önkéntes munkát végzők tevékenységének becsült értéke nemzetgazdasági ágak szerint

Megnevezés	Egy órára jutó munkajövedelem	Önkéntes munkában ledolgozott órák száma	Önkéntes munka értéke
	Ft/óra	óra/az elmúlt 12 hónap	Ft/az elmúlt 12 hónap
Mezőgazdaság, erdőgazdaság, halászat	1 289	548 528	707 054 605
Bányászat, kőfejtés	2 020	16 800	33 941 471
Feldolgozóipar	1 865	337 255	629 089 241
Vízellátás; Szennyvíz gyűjtése, kezelése, hulladékgazdálkodás, szennyződésmosás	1 642	5 456	8 957 044
Építőipar	1 235	81 482	100 600 421
Kereskedelem, gépjárműjavítás	1 432	38 127	54 579 360
Szállítás, raktározás	1 743	1 710	2 981 127
Szálláshely-szolgáltatás, vendéglátás	1 043	191 359	199 579 031
Információ, kommunikáció	2 874	122 843	352 993 746
Pénzügyi, biztosítási tevékenység	3 270	4 500	14 714 538
Ingatlanügyletek	1 351	96 096	129 801 362
Szakmai, tudományos, műszaki tevékenység	2 064	404 952	835 786 080
Adminisztratív és szolgáltatást támogató tevékenység	1 349	558 042	753 056 778
Közigazgatás, védelem; Kötelező társadalombiztosítás	2 061	5 249 297	10 817 969 829
Oktatás	1 976	2 910 309	5 749 398 720
Humán-egészségügyi, szociális ellátás	1 072	1 613 515	1 729 385 905
Művészet, szórakoztatás	1 528	2 690 512	4 110 432 231
Egyéb szolgáltatás	1 128	5 255 429	5 927 149 807
Háztartás munkaadói tevékenysége	1 128	260 345	293 620 904
Összesen	1 592	20 386 557	32 451 092 200

KSH, 9.7.36. A szervezeten keresztül önkéntes munkát végzők tevékenységének becsült értéke nemzetgazdasági ágak szerint, 2017. I. negyedév

További **költségcsökkentő** lehet a nagy állami lakásépítkezéseknél a közös anyagbeszerzés, a nagy volumenben történő gyártás költségelőnye, a megfelelő pályázati rendszer. Természetesen erős ellenőrzéssel, mert az

utóbbi időben az irreális ajánlatok érvényesülése elharapódzott, s így pont ellenkező lett a hatás. (Korrupció esetén nemcsak a büntetési tételeken kellene szigorítani, hanem még a közfelfogást is át kell alakítani, napjainkban szinte sikk az államtól lopni.)

Ha minden lehetőség teljesülne, mint a mesében, megindulhatna a nagy **állami lakásépítés**. Egy fontos feltétel azért kimaradt: a finanszírozásé. Egy átlagos új lakás (50-60 m²) ára a mai viszonyok mellett a városokban nem hozható ki 20 millió forint alatt. Ha tömegével építünk ilyeneket, ki finanszírozza? A válasz: az állam. Miből? Az adófizetők pénzéből. Azaz, valahonnan el kell venni, vagy az adóterheket növelni. Megéri? Szerintünk nem mindig. Van néha jobb megoldás, a használt lakás. Az igazi megoldás a kettő kombinációja, helytől és pénztárcától függően.

A **lakásmobilitáshoz** egy gondolat: ne várjunk óriási forgalmat. A magyar megszokta, hogy ritkán cserél lakást, jelentős részük egyszer sem az életben. A magyarok alapvetően nem mobilisak, nem szívesen költöznek. E mögött gyakran az áll, hogy a lakosság zöme saját ingatlanban él, és ha szeretnének is elköltözni az adott területről a jobb munkalehetőség miatt, nem tudják eladni az ingatlanukat, vagy csak nagyon olcsón.

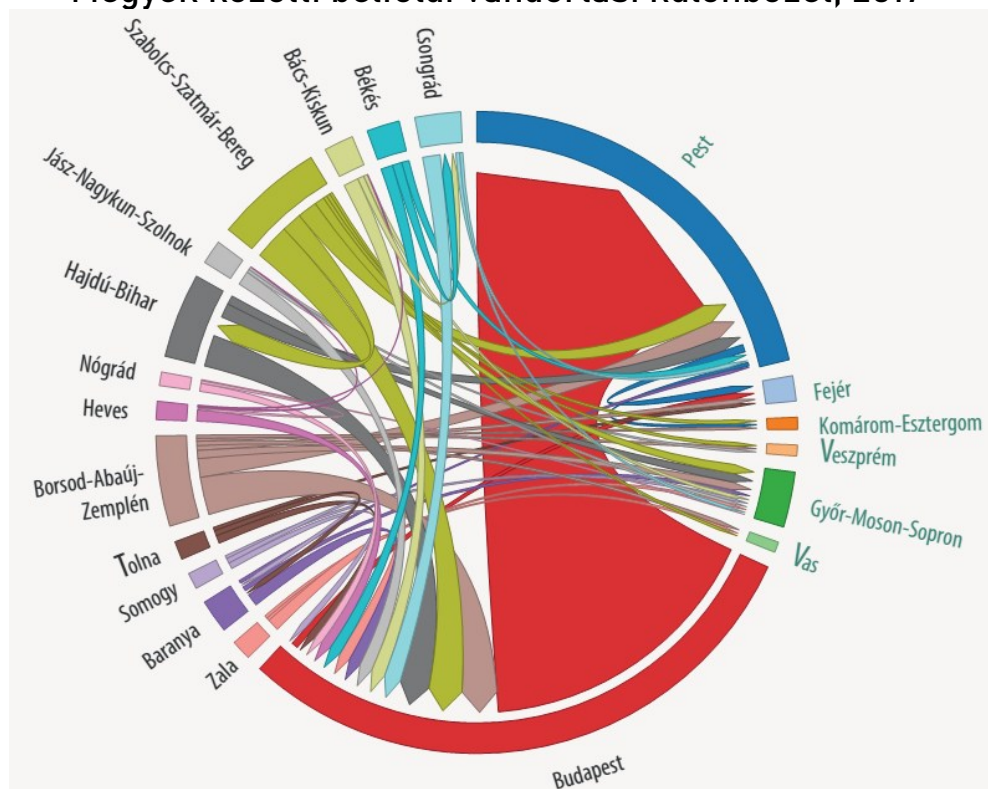
Belföldi vándorlási különbözet ezer lakosra

	2003	2005	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Budapest	-6,0	-2,6	8,6	4,2	4,7	6,0	5,8	1,4	-1,9	-1,6
Pest	16,7	12,1	6,1	5,6	4,2	3,6	5,4	8,1	11,6	12,4
Közép-Magyarország	2,9	3,3	7,6	4,8	4,5	5,0	5,7	4,1	3,7	4,3
Közép-Dunántúl	0,7	0,7	-0,9	0,1	-0,5	-1,1	-1,2	0,6	1,7	2,4
Nyugat-Dunántúl	1,4	1,2	1,3	2,9	3,8	3,0	3,0	3,3	3,1	3,2
Dél-Dunántúl	-1,2	-1,8	-3,5	-2,8	-2,9	-3,0	-3,1	-2,9	-2,2	-2,5
Dunántúl	0,3	0,1	-1,0	0,1	0,2	-0,3	-0,4	0,4	1,0	1,2
Észak-Magyarország	-3,1	-3,0	-6,9	-5,2	-4,6	-5,1	-4,9	-4,1	-3,4	-4,2
Észak-Alföld	-2,9	-3,0	-5,0	-4,3	-4,4	-3,7	-4,7	-4,6	-4,7	-5,6
Dél-Alföld	-0,6	-1,0	-2,8	-1,7	-1,3	-1,8	-2,3	-1,6	-2,4	-2,5
Alföld és Észak	-2,2	-2,3	-4,9	-3,7	-3,4	-3,5	-4,0	-3,5	-3,6	-4,2

KSH, 2.1.6.1. Belföldi vándorlási különbözet ezer lakosra

A KSH 2017-es adatai szerint 572 408 fő volt a belföldi vándorlásban részt vevők száma, majdnem 100 ezer fővel több, mint 2012-ben. Az állandó vándorlások vonatkozásában a legmobilabbak a 30–34, illetve a 0–4 évesek, az ideiglenes vándorlóknál a 20–24 és a 25–29 évesek voltak. A 15-74 éves lakosság közül nagyon sokan, több mint 1,5 ezer főszeretne minél hamarabb elköltözni jelenlegi lakhelyéről. Csaknem 400 ezren azért, mert másutt könnyebben találnak munkát, és majdnem egy millióan a magasabb fizetés reményében.

Megyék közötti belföldi vándorlási különbszet, 2017



KSH, A belföldi vándorlás aktuális trendjei, 2012–2017

A statisztikák azt mutatják, hogy az országon belüli költözés egyre gyakoribb. A belső migráció legfőbb iránya délről, dél-keletről és észak-keletről az ország középső és északnyugati részei felé. A Központi régióban (Budapesten és környékén), az észak-nyugati határszélen (különösen Győr és Sopron térségében), valamint Közép-Dunántúl néhány részében (pl. Székesfehérvár környezetében) és Kecskemét környékén nőtt a népesség. Az ország többi részén, a városokban és a kisebb településeken is, csökkent, és

csökkenőben van. Az agglomerációkon kívüli kisvárosok és községek mindenütt vesztesei az elvándorlásnak. Az ok egyértelmű: munkalehetőségek, illetve magasabb jövedelem reménye.

A KSH statisztikái szerint a belsővándorlás célállomásaként a legvonzóbbak Győr, Sopron, Budapest és ezek vonzáskörzete, de említést érdemel még Kecskemét, valamint Vas megye, Közép-Dunántúl és a Balaton környékének néhány városa. A vándorlási különbsétek alapján kibocsátó régiók gazdasági növekedése – Budapest kivételével – az országos átlag alatt maradt, míg a vándorlási nyereséggel rendelkező régiók egy főre jutó GDP-jének emelkedése – Pestet leszámítva – meghaladta a 708 ezer forintot. Budapest és Pest vonatkozásában a fordított trendre az szolgálhat magyarázatul, hogy a fővárosból Pest megyébe kiköltözők munkahelye általában Budapesten van, így ott járulnak hozzá a termeléshez.

A világban egyébként számos olyan hely ismert, ahol a lakás rendszeres cseréje alapvetés, legyen ez akár városok között (például az Egyesült Államokban, ahol nem ritka a több száz vagy akár több ezer kilométeres költözés a munkahely miatt, de ugyanilyent látunk akár a hollandiai Amszterdamban, szintén a munkahely közelsége okán, csak épp itt mindössze pár ezer méterről van szó, a biciklivel történő bejárás miatt. Nálunk az ilyen jellegű vándorlásnak még csak a csirái vannak, különösen érezhető ez napjainkban a nagy autógyárak melletti városokban. Nyilvánvaló, hogy ez a kapcsolódik a lakásmobilitáshoz, bár zömük csak egyszeri költözés, továbbá a kieső, ill. elfoglalandó lakások árpiacát is átrendezi, a jelek szerint elég alaposan. Egy-egy térség munkaerőpiaci helyzete is hatással van a vándorlási folyamatokra. A vándorlási nyereséggel rendelkező régiók és Budapest 2017-es munkanélküliségi rátája jócskán az országos átlag alatt maradt, míg Észak-Alföld, Észak-Magyarország és Dél-Dunántúl esetében kiugróan magasak voltak az arányok. A 2017-ben leginkább negatív migrációs egyenlegű Észak-Alföldnek volt a legmagasabb a munkanélküliségi rátája.

Hasonló kategóriát jelentenek az **elhagyott épületek**, amelyek önkormányzati vagy állami tulajdonban vannak. Ilyenek régi laktanyák, ipari épületek stb. Zömüket az elmúlt 30 év alatt kimazsolázták, mára már tényleg csak a maradék jutott. Nagy valószínűséggel ezek a barnamezős beruházások többre kerülnek, mint a zöld, azaz 0-ról induló lakások építési költsége, továbbá ugyanezen az alapon a felépítésük is tovább tart, viszont mellettük szól, hogy egyszer úgylis fel kell számolni ezeket, piaci alapon ennek esélye

semmi, hiszen felesleges költségként jelenne meg a befektetőnek, amit a későbbi árban nem tudna érvényesíteni. (Korábban ez működött, mert soknak olyan volt a területi elhelyezkedése, hogy nagyon is megérte az átalakítás, de mára már ez az idő elmúlt). Továbbá az is előny lehet, hogy ezeknél az épületeknél az alap megvan, a tartófalak is állnak, így az építkezés gyorsítható. Ennél a kategóriánál is igénybe lehetne venni a közmunkát és az önkéntes munkát, ami valamivel javítana a költség szerkezetén.

1.2. Szociális lakás

Mind az új lakások, mind a már meglévő üresek átalakításánál fontos szempont, hogy az állam által (részben vagy egészben) finanszírozott formák lakásai bérlakások legyenek. A szociális lakás nem ördögtől való. Nem a lepukkant lakások szétesztása a hajléktalanok vagy a társadalom perifériájára már lezuhantak számára. Itt is vannak érvek pro és kontra.

Szociális lakás: jelölheti a tulajdonost (önkormányzat, állam) vagy azt, hogy a lakbér a piaci árak alatt van, vagy a finanszírozást (támogatott-e), esetleg azt, hogy melyik jövedelmi csoportot célozza meg (pl. fiatalok, családalapítók). Ennek figyelembe vételével értelmezhetők az Európai Unióban a szociális lakások alábbi arányai: Hollandia (34%), Nagy-Britannia (21%), Franciaország (20%). A dél-európai országokban és az új tagállamokban ezzel szemben 5% alatti. Témánk szempontjából valamennyi szociális kritérium fontos, hiszen az a fő szempont, hogy a fiatalok, pályakezdők, szociálisan rászorultak kedvezőbben juthassanak lakhatáshoz.

Az önkormányzati és központi költségvetési bérlakások száma Magyarországon a rendszerváltás utáni években látványosan lecsökkent. A lakásprivatizáció első hulláma a nagy kárpótlási korszak idején, 1990 és 1995 között zajlott, ekkor az 1990-es 703 ezer önkormányzati fenntartású lakásból 419 ezret értékesítettek a lakók felé. Utána lelassult a privatizáció üteme, 2010-es évekre így országsszerte 120 ezer szociális bérlakás maradt, ami a teljes lakásállomány mindössze 2,8%-át jelenti, de a lakosság közel 8 %-ával! Utóbbi miatt kell ezt kiemelten kezelni. Figyelemreméltó az eloszlás: bérlakások csaknem 70%-a a fővárosban és a megyei jogú városokban található. A bérlakások rendszerváltoztatáskori csökkenésének kétségtelenül volt ennek előnye, a lakásprivatizáció óriási terhet vett le az önkormányzatokról

a felújítások kihagyásának okán és sokaknak adott kedvező vásárlási lehetőséget, de nem csak nem oldotta meg a lakhatást, hanem számos új problémát is generált, mert szinte megszüntette a szociális lakás intézményét.

Nyilvánvaló, hogy olyan magas önkormányzati bérlakás arányt piaci körülmények között rövidtávon (de még középtávon se) elérni lehetetlen, mint pl. Németországban, ahol ez 48 %, azaz közel fele – ez Európában is egyedülálló. A szomszédos Bécsben 165 ezer lakásépület (921 ezer lakás) van, ennek 68 %-a magántulajdon. Vidéken szinte csak privát van, de a városokban a lakásállomány közel fele állami vagy önkormányzati tulajdon. Ha már Bécs: az olcsóbb, szociális lakások (Sozialwohnungen) bértámogatásának fedezete, másik oldala a nagypolgári lakásokban történők megadóztatása, erre van a többszintű jövedelemadó és a luxusadó. Magyarországon jelenleg mindkettő hiányzik (régebben volt), a társadalmi igazságosság okán nagyon indokolt bevezetése. De legalább egy duplázódás-triplázódást el kellene érni a bérlakás állománynál, hogy legyen mozgástér. A valóság viszont az, hogy a rendszermódosulás óta évente átlagosan 200-250 lakás (kivétel az 1992-es, 2003-as és 2004-es év, amikor 1000-1200 db) épül a helyi önkormányzatok, illetve a központi költségvetés pénzéből – ez nagyon kevés.

A lakott lakások tulajdonjelle, szobaszám és településtípus szerint

Szobaszám, településtípus	Magánszemély tulajdona			Települési önkormányzat tulajdona	Más intézmény, szervezet tulajdona	Összesen
	1-3 lakásos épületben	4- együt	együtt			
1990						
Szobaszám						
1	290 569	49 771	340 340	197 110	25 971	563 421
2	854 515	320 298	1 174 813	329 532	66 258	1 570 603
3	702 256	211 803	914 059	129 278	31 455	1 074 792
4	233 090	38 990	272 080	25 278	6 906	304 264
5	62 713	3 988	66 701	2 963	1 209	70 873
6-	21 591	840	22 431	645	659	23 735
Összesen	2 164 734	625 690	2 790 424	684 806	132 458	3 607 688
Településtípus						

Főváros	149 089	201 120	350 209	377 199	26 932	754 340
Megyeszékhely, megyei jogú város	250 630	254 983	505 613	196 552	26 773	728 938
Többi város	771 068	161 702	932 770	98 768	43 303	1 074 841
Községek, nagyközsé- gek	993 947	7 885	1 001 832	12 287	35 450	1 049 569
Összesen	2 164 734	625 690	2 790 424	684 806	132 458	3 607 688
2001						
Szobaszám						
1	185 196	166 936	352 132	60 910	8 290	421 332
2	806 750	634 205	1 440 955	54 948	16 941	1 512 844
3	801 708	349 791	1 151 499	18 683	7 875	1 178 057
4	326 239	65 878	392 117	3 067	2 599	397 783
5	114 226	7 362	121 588	495	911	122 994
6–	53 616	2 960	56 576	261	926	57 763
Összesen	2 287 735	1 227 132	3 514 867	138 364	37 542	3 690 773
Településtípus						
Főváros	158 134	505 734	663 868	63 714	9 206	736 788
Megyeszékhely, megyei jogú város	278 317	440 122	718 439	38 248	7 223	763 910
Többi város	818 387	264 305	1 082 692	25 661	11 192	1 119 545
Községek, nagyközsé- gek	1 032 897	16 971	1 049 868	10 741	9 921	1 070 530
Összesen	2 287 735	1 227 132	3 514 867	138 364	37 542	3 690 773
2011						
Szobaszám						
1	132 213	176 427	308 640	42 723	6 573	357 936
2	710 142	689 620	1 399 762	45 301	15 330	1 460 393
3	854 996	396 157	1 251 153	15 562	9 067	1 275 782
4	431 654	89 983	521 637	2 230	3 570	527 437

5	176 418	11 793	188 211	315	1 457	189 983
6–	96 179	3 180	99 359	169	1 370	100 898
Összesen	2 401 602	1 367 160	3 768 762	106 300	37 367	3 912 429
Településtípus						
Főváros	162 356	572 436	734 792	40 395	12 147	787 334
Megyeszékhely, megyei jogú város	306 744	478 226	784 970	36 094	8 349	829 413
Többi város	866 550	297 333	1 163 883	22 146	9 291	1 195 320
Községek, nagyközsé- gek	1 065 952	19 165	1 085 117	7 665	7 580	1 100 362
Összesen	2 401 602	1 367 160	3 768 762	106 300	37 367	3 912 429
2016						
Főváros			774 016	19 952	6 560	800 528
Megyeszékhely			692 772	12 924	3 369	709 065
Többi megyei jogú vá- ros			103 046	1 308	850	105 204
Többi város			1 190 421	10 007	5 081	1 205 509
Városok együtt			2 760 255	44 191	15 860	2 820 306
Községek, nagyközsé- gek			1 026 069	4 021	4 009	1 034 099
Ország összesen			3 786 324	48 212	19 869	3 854 405

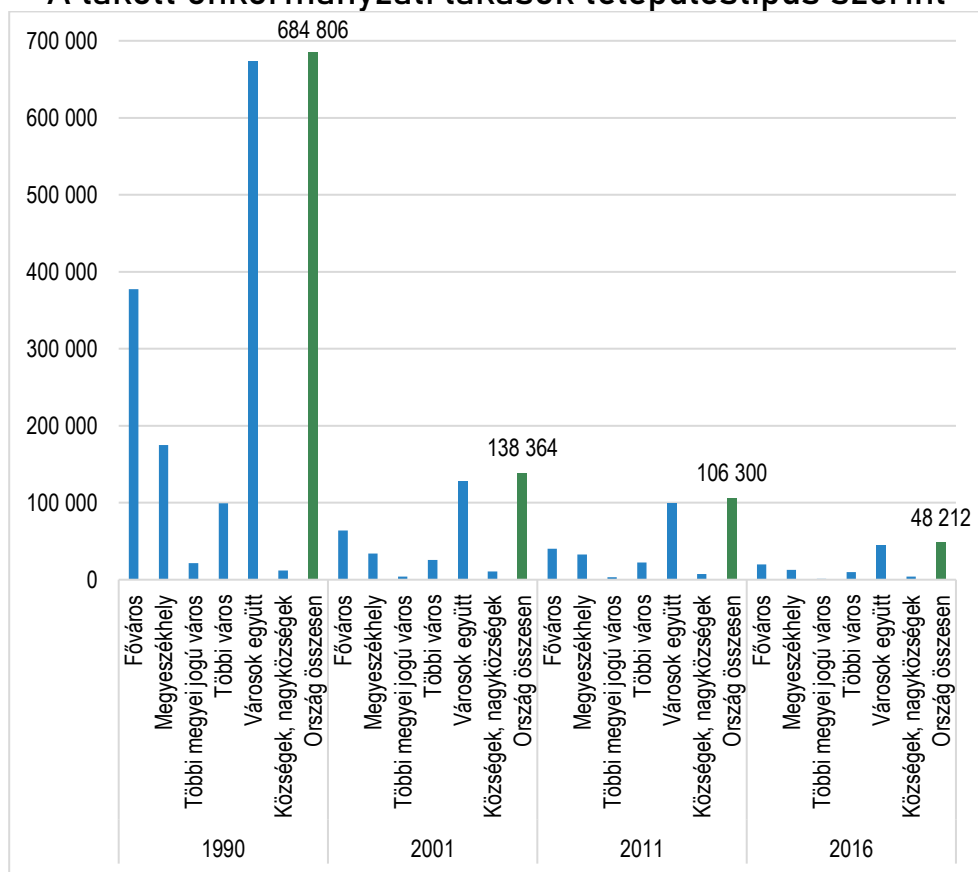
KSH, 1.2.1 A lakott lakások tulajdonjellegr, szobaszám és településtípus szerint; 2011 óta nem volt népszámlálás, mikrocenzus 2016

A lakott lakások tulajdonosi szerkezetében az ezredforduló előtti évtizedekben lényegi változások történtek. A magánszemélyek tulajdonában lévő lakott lakások aránya folyamatosan nőtt, miközben az önkormányzati tulajdonúaké csökkent. Ez utóbbiak bérlőinek nyújtott tömeges, kedvezményes lakásvásárlási lehetőség következményeként az önkormányzati tulajdonú lakások aránya 1990-ben 19%-ra, 2001-re már 4% alá esett, 2016-ban 1,3% volt. A kis lélekszámú településeken lényegében nincsenek önkormányzati tulajdonú lakások, a községekben arányuk a fél százalékot sem éri el. Az önkormányzati lakásépítés napjainkra szinte teljesen megszűnt. Az ön-

kormányzatok tulajdonában első-sorban régi építésű, alacsonyabb komfortfokozatú, kisebb méretű, rossz állapotban lévő lakások maradtak. Ezek 80%-a 1980 előtt, nagy részük 1946 előtt épült.

2016-ban a lakott lakások túlnyomó többsége hazai tulajdonban volt. Eredményeink alapján a külföldi állampolgárságú személy tulajdonában lévő lakások száma 39 ezerre becsülhető. Ennek közel fele, 18 ezer Budapesten, 3 ezer lakás Győr-Moson-Sopron megyében és több mint 2–2 ezer Pest, Zala, Somogy és Baranya megyében található. A külföldi tulajdonú lakások majd 70%-a városokban, a többi, közel 12 ezer lakás községekben található.

A lakott önkormányzati lakások településtípus szerint



saját szerkesztés a KSH, 1.2.1 A lakott lakások tulajdonjelle, szobaszám és településtípus szerint alapján

2016-ban az önkormányzati tulajdonú lakások több mint háromnegyede 60 m²-nél kisebb alapterületű volt. Az összkomfortos lakások aránya

kisebb, a félkomfortos és a komfort nélküli lakások hányada duplája a nem önkormányzati tulajdonú lakásokhoz képest. Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások kisebb hányada rendelkezett vízöblítéses WC-vel és meleg folyóvízzel, mint a magántulajdonban lévők. A megyék között csekély az eltérés a lakások tulajdonviszonyaiban. Budapesten és Vas megyében volt a legmagasabb az önkormányzati tulajdonú lakások aránya, 2,5 és 2,1%.

A nem lakott lakások komfortosság és tulajdonjelleg szerint

Tulajdonjelleg	Összkomfortos	Komfortos	Félkomfortos	Komfort nélküli	Szükség- és egyéb lakás	Összesen
1990						
Magánszemély tulajdona	40 815	40 332	12 146	89 223	11 418	193 934
Települési önkormányzat tulajdona	11 158	13 165	3 715	7 170	1 251	36 459
Más intézmény, szervezet tulajdona	4 252	6 334	917	3 098	606	15 207
Összesen	56 225	59 831	16 778	99 491	13 275	245 600
2001						
Magánszemély tulajdona	106 769	100 619	20 527	92 207	23 827	343 949
Települési önkormányzat tulajdona	3 550	4 819	1 913	2 758	1 827	14 867
Más intézmény, szervezet tulajdona	6 735	3 860	1 292	1 527	1 650	15 064
Összesen	117 054	109 298	23 732	96 492	27 304	373 880
2011						
Magánszemély tulajdona	182 171	151 851	21 476	75 703	7 556	438 757
Települési önkormányzat tulajdona	4 722	4 960	1 212	2 449	568	13 911
Más intézmény, szervezet tulajdona	16 831	4 645	1 103	1 527	1 099	25 205
Összesen	203 724	161 456	23 791	79 679	9 223	477 873
2016						
Magánszemély tulajdona	222 280	197 326	29 734	65 485	2 986	517 811
Települési önkormányzat tulajdona	5 263	6 566	2 270	2 100	113	16 312
Más intézmény, szervezet tulajdona	9 145	4 129	1 519	943	254	15 990
Összesen	236 688	208 021	33 523	68 528	3 353	550 113

KSH, 1.3.4 A nem lakott lakások komfortosság és tulajdonjelleg szerint

2016-ban a nem lakott lakások 94%-a magántulajdonban, 3,0–3,0% az önkormányzatok, illetve más intézmény, szervezet tulajdonában volt. A magántulajdonban lévő lakások 4,0%-ának, 22 ezer lakásnak külföldi állampolgárságú személy volt a tulajdonosa. A tulajdonosi szerkezet a megyék többségében az országos átlaghoz hasonló volt, de Budapesten az átlagosnál magasabb volt az önkormányzati lakások aránya. Zala, Vas és Győr-Moson-Sopron megyében a nem lakott lakások több mint 10%-a külföldiek tulajdonában volt. 2016-ban a nem lakott lakások 83%-a, 454 ezer lakás ténylegesen üresen állt, 67 ezer lakást idényszerű-en vagy másodlagos lakásként, míg 28 ezer lakást más célra (pl. irodaként, orvosi rendelőként, műhelyként stb.) használtak. Békés, Hajdú-Bihar, Heves és Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében a nem lakott lakások több mint kilenczede egyáltalán nem hasznosul. A három Balaton-parti megyében kiemelkedően magas a nem lakott lakások idényszerű vagy másodlagos hasznosítása: Somogy megyében 35, Zala megyében 26, Veszprém megyében 23%-ukat lakták legalább időlegesen.

A nem lakott lakások tulajdonjelleget és felszereltség szerinti

Felszereltség	Magánse- mély tulaj- dona	Települési ön- kormányzat tu- lajdona	Más intéz- mény, szerve- zet tulajdona	Össze- sen
1990				
Összes lakás	193 934	36 459	15 207	245 600
Ebből:				
hálózati vízvezetékekkel	98 251	34 600	11 774	144 625
házi vízvezetékekkel	7 505	179	863	8 547
meleg folyóvízzel	91 181	27 666	11 589	130 436
vízöblítéssel WC-vel	90 038	28 474	11 655	130 167
közcsatornával	55 582	33 005	7 166	95 753
házi csatornával	51 265	1 863	5 530	58 658
központos fűtéssel	43 315	11 699	4 628	59 642
2001				
Összes lakás	343 949	14 867	15 064	373 880
Ebből:				
hálózati vízvezetékekkel	245 837	13 716	13 246	272 799
házi vízvezetékekkel	2 504	90	134	2 728
meleg folyóvízzel	238 814	11 078	12 880	262 772
vízöblítéssel WC-vel	137 583	5 693	8 780	152 056
közcsatornával	162 735	11 622	10 446	184 803
házi csatornával	92 344	2 215	3 289	97 848
központos fűtéssel	116 435	4 419	8 031	128 885

2011				
Összes lakás	438 757	13 911	25 205	477 873
Ebből:				
hálózati vízvezetékkel	368 683	12 865	23 663	405 211
házi vízvezetékkel	17 295	95	514	17 904
meleg folyóvízzel	350 942	11 195	23 245	385 382
vízöblítéses WC-vel	353 999	11 243	23 373	388 615
közcsatornával	292 090	11 327	21 163	324 580
házi csatornával	93 888	1 633	3 014	98 535
központos fűtéssel	188 845	5 178	18 114	212 137
2016				
Összes lakás	517 811	16 312	15 990	550 113
Ebből:				
hálózati vízvezetékkel	451 886	15 106	14 657	481 649
házi vízvezetékkel	16 900	122	505	17 527
meleg folyóvízzel	436 425	13 007	14 480	463 912
vízöblítéses WC-vel	437 112	13 767	14 490	465 369
közcsatornával	380 923	13 998	13 293	408 214
házi csatornával	82 153	1 155	1 808	85 116
központos fűtéssel	229 552	5 550	9 998	245 100

KSH, 1.3.2 A nem lakott lakások tulajdonjelleg és felszereltség szerint

1.3. Lakásszövetkezet

További otthonteremtési megoldás lehet a **lakásszövetkezet**. Célja, hogy az állampolgárok közös összefogással, személyes közreműködéssel és anyagi hozzájárulással gondoskodjanak a lakásszükségletek kielégítését szolgáló épületek, továbbá a lakásszövetkezet célját szolgáló más létesítmények felépítéséről illetve fenntartásáról. E cél megvalósítása érdekében a lakásszövetkezet gazdálkodó tevékenységet is folytathat, és ennek keretében a lakóházakkal és lakossággal összefüggő lakossági szolgáltatásokat végez. A lakásépítő szövetkezetben az építkezés vagyoni alapját a tagok pénzbefizetései, természetbeni hozzájárulásai és saját munkavégzésük teremtik meg. Ez utóbbi miatt lehet jelentős a megtakarítás.

A 2004. évi CXV. törvény a lakásszövetkezetekről is hasonló alapelveket tűz ki: az önkéntes társuláson alapuló lakásszövetkezetek önállósága, a lakásszövetkezetek létesítése és biztonságos fenntartása, szabályszerű és szakszerű működése, és a lakásszövetkezeti tagok érdekeinek érvényesítése. Magyarországi létrehozása – jelenleg – legalább 7 állampolgár akaratából történhet. A lakásépítő szövetkezet létrehozásának feltétele az alakuló közgyűlés megtartása, az induló vagyon meghatározása, az alapszabály elfogadása, a tisztségviselők megválasztása, a döntés a megalakulás előtt kötött

szerződésekről, valamint a bejegyzés a cégnyilvántartásba. Az épület átadása után lakásfenntartó szövetkezetté alakul át. Volt ilyen már a 70-es és 80-as években (sőt faluhelyen kalácsa formájában is ment a lakásépítés, számos településen ez volt a meghatározó), majd több magánpróbálkozás a rendszer-módosulás után (ilyen pl. a Habitat, ahol egyszer maga Clinton elnök is bemutatatta Veresegyházán a gyors lakásépítést) – valamennyi forma alkalmas az olcsóbb otthonteremtésre.

A lakásszövetkezetek típusai

Lakásépítő szövetkezet	Olyan szövetkezet, amelyben az építkezés vagyoni alapját a tagok pénzbefizetései, természetbeni hozzájárulásai és saját munkavégzésük teremtik meg. Legalább 7 állampolgár szükséges az alapításhoz. Az épület átadása után lakásfenntartó szövetkezetté alakul át.
Lakásfenntartó szövetkezet	A lakással, házzal rendelkező tulajdonosok közössége. Megalakulására és működésére a lakásépítő szövetkezet szabályai az irányadók. Jellegzetessége a többi szövetkezeti típushoz képest az, hogy nem érvényesül az egy tag - egy szavazat elve; akkor is csak egy-egy szavazat vehető figyelembe lakásonként, ha az adott lakásokban több tag él.
Nyugdíjasházi szövetkezet	Az 1988. évi 19. tvr. pontosította a lakásszövetkezet fogalmát a céljának pontosabb meghatározásával (a tagok életkörülményei javítását szolgáló más létesítményekre való kiterjesztésével) és új lakásszövetkezeti formaként szabályozza a nyugdíjasházi szövetkezeteket. Ennél a lakásszövetkezeti formánál jól érzékelhető a nyitott tagság elvének a jogszabályokkal összeegyeztethető alkalmazása, hiszen kizárólag a személyek nyugdíjasi volta a taggá válás feltétele, de a nyugdíjasok körében a tagság nyitott. Más lakásszövetkezeti formától eltérően, a tagnak kizárólag arra van lehetősége, hogy a lakóegységen állandó használati jogot szerezzen.

Lakásszövetkezet vs. társasház

LAKÁSSZÖVETKEZET	TÁRSASHÁZ
egy tag, egy szavazat	tulajdoni arányok szerinti szavazás
küldöttgyűlés lehetséges	küldöttgyűlés nem lehetséges
gazdálkodási beszámolóját kötelező leadni a törvényességi felügyeletnek (egyszerűsített mérleg)	gazdálkodásról csak közgyűlésnek kell számot adni igazolás (felmentvény)
cégbírósi nyilvántartás és törvényességi felügyelet	csak egyszerű alapító okirat földhivatali bemutatása, ingatlan-nyilvántartási eljárásban nincs törvényességi, felügyelet
döntéshozatal legtöbb kérdésben köz, küldöttgyűlés 50 %+1 szavazat, esetleg ritkán 2/3-os	jelentős körben egyhangú szavazat szükséges, 50+ 1 tulajdoni arány szerint szavaznak, esetleg 4/5-ös arányban
elnök van	közös képviselő van
igazgatóság, felügyelő bizottság kötelező	intéző bizottság, számvizsgáló bizottság választása döntés kérdése (25 lakástól kötelező)
működés, gazdálkodás teljes körűen szabályozott	működés, gazdálkodás csak részlegesen szabályozott
jogi személy	nem jogi személy
vállalkozási árbevételnél érték határ (10 millió Ft) alatt adó mentes a tevékenysége	közös költségen kívül minden bevétele SZJA adóköteles
Társasági adó hatálya alá tartozik (9 %)	SZJA hatálya alá tartozik (15 %)

1.4. Lakbér

Az önkormányzati bérlakások csekély száma, valamint a magántulajdonú lakások bérbeadásának továbbra is rendezetlen gyakorlata következtében a lakások mindössze 8,3%-át használták bérlőként (1,3% önkormányzati, 6,7% magántulajdonú lakás), míg a tulajdonosként használt lakások aránya 90% volt. 2011 óta a lakások használati jogcím szerinti megoszlásában lényegi változás nem történt, a bérleti jogcímen használt lakások aránya 2016-ban 1 százalékponttal volt magasabb az öt évvel azelőttinél.

A lakott lakások használati jogcím és szobaszám szerint

Szobaszám	Tulajdonosi	Bérleti	Más jogcímű	Összesen
1990				
1	305 471	253 032	4 918	563 421
2	1 118 556	446 695	5 352	1 570 603
3	882 841	189 569	2 382	1 074 792
4–	351 726	46 419	727	398 872
Összesen	2 658 594	935 715	13 379	3 607 688
2001				
1	319 887	95 176	6 269	421 332
2	1 384 934	119 987	7 923	1 512 844
3	1 131 311	43 791	2 955	1 178 057
4–	564 916	12 477	1 147	578 540
Összesen	3 401 048	271 431	18 294	3 690 773
2011				
1	263 017	82 303	12 616	357 936
2	1 308 148	128 901	23 344	1 460 393
3	1 214 307	50 609	10 866	1 275 782
4–	796 958	15 543	5 817	818 318
Összesen	3 582 430	277 356	52 643	3 912 429
2016				
1	175 704	69 778	9 547	255 029
2	1 042 553	153 596	24 541	1 220 690
3	1 192 376	71 143	13 179	1 276 698
4–	1 066 657	27 061	8 270	1 101 988
Összesen	3 477 290	321 578	55 537	3 854 405

KSH, 1.2.2 A lakott lakások használati jogcím és szobaszám szerint

A bérelt lakások között az önkormányzati tulajdonú lakások száma csökkent, a magántulajdonúaké viszont jelentősen, közel duplájára emelkedett. 2016-ban 260 ezer magántulajdonban lévő lakásban bérlők laktak. Budapesten, a megyeszékhelyeken és a többi megyei jogú városban a legmagasabb a lakásbérlet aránya. Budapesten a lakások 15%-ában bérlőként élnek lakóik. A többi városban és a községekben az országos átlagnál magasabb a tulajdonosi és jóval kisebb arányú a bérleti lakáshasználat. A megyék közül Baranya, Csongrád, Győr-Moson-Sopron és Komárom-Esztergom megyében volt a legmagasabb, több mint 9% azon lakások aránya, amelyekben bérlők élnek, ugyanakkor Pest és Nógrád megyében az 5%-ot sem érte el.

2011-ben a lakott lakásokban összeírt népesség 96%-a élt magánszemély tulajdonában lévő lakásban, ez az arány 2016-ra 98%-ra emelkedett. Közülük alig 1% (83 ezer fő) olyan magántulajdonú lakásban élt, ahol a tulajdonos külföldi állampolgárságú. Amíg 2011-ben a lakásban lakó népesség közel 3%-a (260 ezer fő) önkormányzati bérlakásokban lakott, addig számuk 2016-ra lecsökkent, a lakók alig több mint 1%-a (115 ezer fő) élt ilyen lakásban, és mindössze 0,5% (50 ezer fő) volt a más intézmény vagy szervezet tulajdonában lévő lakásban élők aránya.

Gazdasági aktivitás alapján vizsgálva a lakókat a magántulajdonú lakásokban lakók gazdasági aktivitása nem tért el lényegesen a lakásban lakó népességre jellemző megoszlástól. 47%-uk volt foglalkoztatott, 51%-uk gazdaságilag nem aktív. A magántulajdonú lakásokban lakók közel 3%-a volt munkanélküli, az önkormányzati tulajdonú lakásokban élők körében az országos átlagnál magasabb volt a munkanélküliek aránya (4,7%).

2016-ban a lakók 91%-a használta az otthonát tulajdonosként, 8,0%-a bérlőként lakott a lakásban, és valamivel több mint 1%-a más jogcímen tartózkodott ott. 2016-ban a lakásbérlők legnagyobb részét, 43%-át ugyan a 30–59 éves korosztály tette ki, de jelentős volt a fiatalok (15–29 éves) aránya is, közel 30%. Iskolai végzettségük nem tért el lényegesen a lakásban lakó népességre jellemző megoszlástól. Nagyobb részük (33%) érettségizett, egyötödük egyetemi, főiskolai oklevéllel rendelkezett.

A lakott lakások használati jogcím, szobaszám, lakás- alapterület, komfortosság és a lakók száma szerint, 2016

Megnevezés	Tulajdo- nosi	Bérleti	Más jog- című	Összesen
Szobaszám				
1	175 704	69 778	9 547	255 029
2	1 042 553	153 596	24 541	1 220 690
3	1 192 376	71 143	13 179	1 276 698
4–	1 066 657	27 061	8 270	1 101 988
Összesen	3 477 290	321 578	55 537	3 854 405
Lakás-alapterület (m²)				
–29	29 106	17 497	1 891	48 494
30–39	125 373	48 571	6 961	180 905
40–49	231 823	58 244	8 421	298 488
50–59	542 249	83 194	11 951	637 394
60–79	738 965	65 979	11 577	816 521
80–99	715 389	26 158	6 536	748 083
100–	1 094 385	21 935	8 200	1 124 520
Összesen	3 477 290	321 578	55 537	3 854 405
Komfortosság				
összkomfortos	2 330 072	192 684	31 664	2 554 420
komfortos	978 125	108 033	18 148	1 104 306
félkomfortos	85 832	10 637	2 229	98 698
komfort nélküli	81 990	9 947	3 314	95 251
szükség- és egyéb lakás	1 271	277	182	1 730
Összesen	3 477 290	321 578	55 537	3 854 405
Lakószám (személy)				
1	965 828	92 607	22 217	1 080 652
2	1 075 964	110 132	16 112	1 202 208
3	650 775	60 169	8 921	719 865
4	485 890	35 436	5 097	526 423
5	190 923	14 298	1 932	207 153
6	65 421	5 292	844	71 557
7	23 636	1 819	184	25 639
8	9 824	1 057	89	10 970
9	4 409	365	40	4 814
10–	4 620	403	101	5 124
Összesen	3 477 290	321 578	55 537	3 854 405

KSH, 2.2.2 A lakott lakások használati jogcím, szobaszám, lakás-alapterület, komfortosság és a lakók száma szerint, 2016

Nem javasoljuk a „filléres”, szimbolikus megoldást. Így nincs értéke a lakhatásnak. Kapom, mert nekem jár, s így is vigyázok rá. Ha az átlagos európai lakhatási átlaggal számolunk (2018-ban: 28%) akkor ez Magyarországon 60 ezer forintot jelent havonta. Legyen, de ne legyen óriási a különbség a szociális és nem szociális lakás költsége között. (Nyugaton is kb. kétszeres az eltérés.) Ne legyen hatósági ármaximum, hiszen országos szinten nem is lehetne egységes, mert a piaci árú lakásbérletek is mások egy kisvárosban mint egy nagyban, különösen a fővárosban. Más a komfortfokozat, elhelyezkedés stb. Falvakat nem is említjük, mert eseteiben fillérékért lehet akár házhoz is jutni, ott nagyon kevés az önkormányzati tulajdonú lakás, de itt alapprobléma a helyi infrastruktúra hiánya és a közeli munkahely reménytelensége. Ha ezek megoldhatók – akár a lakásprogram keretében -, akkor a kisebb települések vonzereje se csökkenne tovább. Itt azonban el kell felejteni a piaci alapú megoldást, hiszen itt más problémák is vannak, pl. melyik szatócs menne el ilyen helyre üzletet nyitni ilyen kereslet mellé? Borítékoljuk: az alapvető élelmiszereken túl csak a kommersz italokat lehetne eladni, ebből pedig egy kis létszámú közösség kiszolgálásánál nem lehet nyereségesen működni.

Bécsben például egy 40 m²-es másfél szobás önkormányzati lakás bérleti díja 450 €, a 2000 € átlagos nettó havi jövedelem mellett. Egy szövetkezeti lakásé (Genossenschaftswohnung) is hasonló, pl. egy 1210 irányítószámú bécsi 63 m²-es szövetkezeti lakás bérleti díja 530 €. Fontos szempont lenne a magas kaució, hiszen ez garantálná a lakások állagának megtartását, a későbbi kiadhatóságot. A legtöbb igénylőnek valószínűleg ez az egyszeri nagy összeg (javaslatunk szerint legalább 4, de inkább 6 havi lakbér mértéke) fogja a legtöbb problémát okozni, de mégse megkerülhető. Itt azt is figyelembe kell venni, hogy a lakásba költöző fiatalok vagy már elhelyezkedtek, van munkahelyük és így jövedelmük is, vagy valahol még tanulnak, ahol az ösztöndíjhoz való jutások túl számos fizetős diákmunka is kínálkozik (utóbbiak egy része ezt a problémát kollégiumi lakhatással oldja meg).

Az igénylők egy részénél valószínűleg szükség lesz az amúgy is alacsony bérleti díj valamilyen formájú megtámogatására, mert még ezt sem fogják tudni fizetni. A megoldás többféle, de egyik sem végleges. Lehet egyszeri vagy rendszeres segély – az utóbbit nem javasoljuk, csak rendkívüli esetekben. Ilyenkor ugyanis a kapó fél ezt evidenciának tekinti, nem értékeli, s ennek megfelelően is használja a lakást. Ugyanez a helyzet a különféle kor-

látozott utalványokkal, ráadásul ezek növelik az adminisztrációt, s egy egyszerű lakbér csökkenése az eredmény szinte ugyanaz. A közvetlen készpénzadást vagy bankkártyára való utalást pedig el kell felejteni, hiszen az ebbe a kategóriába került népességszám egy része akkor nem lakásbérletre fordítaná.

Nagyon fontos, hogy különbséget kell tenni, s a lakásokat is ennek megfelelően kell elosztani azon szegények között, akik akarnak fizetni, csak épp nincs meg a lehetőségük (pl. pályakezdő fiatalok) és akik nem is akarnak, mert már az élet perifériájára szorultak, szenvedélybetegség vagy éppen idősebb korban kedvük, erejük sincs az újrakezdéshez. A két csoport egymás mellett laktatása nagyon-nagyon sok társadalmi feszültséget szülne, ráadásul a jobb lakásállományt is lehúzná.

Evidencia az ilyen lakásoknál a kártyás gáz- és vízóra beépítése, így legalább a takarékosagra ösztönzés és az odafigyelés alapformája is megvalósul. Láthatunk ilyen számos nagyvárosban, nem is csak a legszegényebb részeken. Kiequívthető lenne mellé egy olcsó infrastruktúrális hálózat, például ilyen a kártyás mosoda, ahol valóban olcsón lehet használni a korszerű, megfelelő teljesítményű gépeket, s így nem szükséges a vásárlás. (Londonban például rengeteg ilyen van, még középosztálybeli családok sem vesznek mosógépet.) Szükséges viszont ennek fokozott őrzése, hogy az ott levő gépek és egyéb felszerelések eltulajdonítása iránti vágy leombozódjon. További segítséget jelenthet a szolgáltatások kedvezményes árú juttatása, különösen az energiáé.

Megoldás lehet az állami vagy önkormányzati tulajdonú szociális lakás későbbi megvásárlása. Nagyon jól hangzik, különösen fiatalok esetében, hogy a befizetett lakbér, vagy annak egy része a későbbi lakásvásárlásra fordítódik így takarékoság is létrejön, szinte magától. Az ott lakóknak ez reményt nyújt, megszokják a takarékoságot, vigyáznak a lakásra, hiszen egyszer az övék lesz. Megannyi szempont, aki a későbbi eladás mellett szól. Elle van viszont, hogy még így se mindegyik tudja megvenni, s aki akarja is, az is csak a jobbakat, így heterogén házak, lakóegyüttesek alakulnának ki. Az is ellene szól, hogy a szociális lakáshiány így újratermelődik, míg nem eladás esetén kialakulna egy egészséges ráta, ami, ha nem is érné el a nyugati arányt, de lényegesen nagyobb választékot nyújtana, mint a jelenlegi, továbbá nőne az állam és az önkormányzatok mozgástere.

Jelezzük a veszélyt is: az ilyen lakások kiépítésével nagy az esélye annak, hogy a környék elslumosodik. Láttunk már ilyen példákat, itt csak a budapesti VIII. kerületet említjük, ahol nagyobb területen látványosan gyorsan kitelepült a korábbi helyi lakosság a roma népesség megjelenésével. Mára már a Józsefváros nagyobb részében többségben lettek a cigányok, jóllehet ilyen felmérés nem készült, de az általános iskolák gyerekanyaga már kiválóan mutatja. Erre tehát számolni kell, s ha csírájában odafigyel erre a szociális hálózatra, akkor a folyamat elkerülhető, de legalábbis lassítható.

A lakásproblémához tartozik az **országon belüli migráció**. Iránya egyértelmű: vidékről városba, Keletről Nyugatra. A motivációs ok se új: jobb infrastruktúra, több munkalehetőség. Az új otthon teremtése vagy épp a szociális lakás iránti igény is ezekhez idomul. Megállításának módja csak a második lépésben az ottani lakásépítés, első az előbbieket rendezése. Utak, közmű, szolgáltatások (állami és magán együtt), élelési körülmények – ezek lennének egyik oldalról. Közele munkahely, az országos átlagot elérő vagy legalább megközelítő fizetéssel – ez lenne a másik.

2. A magyar építőipar kilátásai, 2019

Jelenleg az építőiparnak óriási a konjunktúrája. Fűti egyrészt a sok állami beruházás, aminek mintegy 90 %-a uniós forrás, a 2020-ig terjedő 7 éve finanszírozási ciklus Magyarországra jutó részét teljesen ki akarja használni a kormány, semmit se hagy az utolsó pillanatra. Az új hétéves ciklus valószínűleg kisebb összeggel működik (kiesik egy nagy nettó befizető a Brexit kapcsán, és a felzárkózási pénzek is csökkennek), s beindulásához is kb. 1 év kell. Magyar költségvetésből történő finanszírozásra a közeljövőben nincs remény. A várható nagyberuházásoknál (Paks, Balkáni vasút) nem magyar az irányító partner, így csak a legszükségesebb mértékben veszi igénybe a magyar vállalatokat. Ugyanez vonatkozik a multi szervezésében bonyolódó építkezésekre is. Bizonyosan folytatódni fog az autópálya-építés és a vasút modernizálása is – mindkettő uniós pénzből, a hazai morálnak megfelelően relatíve drágán.

Az építőipar igazi motorja most a lakásépítés. A kedvező támogatás, hitelkonstrukció és **áfa-engedmény** együttesen meglendítette az amúgy pangó piacot, hiszen nagyon sokan bele tudtak ebbe vágni, olyanok, akik anyagi lehetőségük miatt korábban erre még gondolni se mertek. Pár évre előbbre tekintve azonban már nem ilyen rózsás a kép. A nagy vásárlási hullám kifűj, a kedvezményes lakásáfa megszűnik, s itt lesz egy gyorsan felduzzasztott építőipar megrendelés nélkül.

A 27 százalékról 5 százalékra csökkentett áfa nagyban hozzájárult ahhoz, hogy a válság után beinduljanak a lakásépítések, a kedvezmény egyelőre azonban csak 2019 végéig él. A most induló projekteket viszont biztosan nem lehet már 2019 végéig befejezni, így realisabb a 2020-as dátum, de egyelőre még csak kevés fejlesztővan, aki tervszerűen is meri vállalni a 2020-as átadást. A nagyobb fejlesztők közül elsőként a Cordia jelentett be három, 2020-as átadású projektet, ami arra utal, hogy lakásáfatól függetlenül is van olyan fejlesztő, aki az áfa szint bizonytalansága ellenére is bízik a vásárlói keresletben. A legnagyobb fejlesztők egyébként a válság alatt sem állították le projektjeiket, legfeljebb csökkentett kapacitáson építkeztek. Ennek ellenére fontos lenne a lakás áfa kérdésének mielőbbi tisztázása, az ugyanis, hogy van

három 2020-as átadású projekt jó hír, de a mostani építkezési volumen szinten tartásához ennél jelentősen több fejlesztés kellene.²

Kézenfekvő lehetőség lenne a meglévő **lakásállomány korszerűsítése**, ez évtizedekre adhatna munkát a felszabaduló kapacitásnak, de a jelenlegi lakossági pénzügyi helyzet erre nem alkalmas. Tehát itt is olyan támogatási megoldás kellene, mint a lakásépítésnél, végül is ez is otthonteremtés.

Megoldás lehetne az export. Indulni külföldi tendereken és nyerni. Erre Magyarországon mindössze néhány nagyvállalat képes. Zömük külföldi tulajdon, s az adott országban is van vállalata/telephelye. A magyar nagyvállalat pedig megszokta a honi kényelmet, a biztos pályázati befutást és a túlárzást – miért menne egy ingoványosabb terepre? Túl ezen, a felkészültsége is a magyar viszonyokra van. Rejtett exportot jelent az a néhány tízezer fő, aki egyéni vállalkozóként, mikrovállalkozásként, vagy akár alkalmazottként kinn dolgozik, s megkeresett pénze egy részét hazautalja. Ez összességében (mintegy 600 ezren mentek ki az elmúlt 10 évben) a magyar bruttó hazai terméknek mintegy 5 %-a, de arra nincs adatunk, hogy ebből mennyi a kinti építőiparban foglalkoztatottaké.

² Otthonunk on-line - A Lakásszövetkezetek és Társasházak Országos Szövetsége hivatalos lapja. 2018. május

3. AZ MNB 330 pontja

A magyar jegybank 330 pontos programcsomagjának 7. része, pontosabban annak két alpontja: 7.6. A családok otthonteremtésének támogatása és 7.7. Az otthonteremtés támogatása az építőipari kapacitások bővítésével foglalkozik a lakásépítéssel. Az alcímekből is jól látható, és a javaslatok is arról szólnak, hogy a magyarországi lakásproblémát a tanulmány szerint legcélszerűbb a társadalom alapvető egységéhez, a családhoz kötni. Ez kétségtelenül nagyon jó, különösen a fiatalokra, a fészekrakókra célozva. Nem foglalkozik azonban az anyag azokkal a fiatalokkal, akik valami oknál fogva nem tudnak családot alapítani, továbbá azokkal sem, akik túl vannak 40. életévükön s valahogy nem jutottak lakáshoz, vagy ha igen, akkor csak nagyon kicsi és/vagy szerény komfortfokozatúnak a birtokosai.

3.1. Családbarát lakássegítés

Teljességgel üdvözlendő a **családbarát lakássegítés**, de csak erre koncentrálni s csak itt adni a támogatást - ez társadalmilag igazságtalan, hiszen baleset, születési rendellenesség vagy épp csak beszűkült környezet stb. folytán számosan önhibájukon kívül nem tudnak családot alapítani, s szerényebb fizetés esetén (pl. szociális munkás, tanító stb.) esélyük sincs arra, hogy fizetésükből, önerőből lakást vásároljanak. A tanulmány még ötlet szinten sem foglalkozik problémájukkal, pedig vannak ilyenek, s nem is kevesen. Véleményünk szerint egy átfogó otthonteremtési program kellene, aminek egyik – fő – része a családbarát konstrukció, nagyobb kedvezményekkel, s egy másik, szerényebbekkel.

Az első javaslat a pénzügyi rendszer szolgáltatásainak családbarát fejlesztése, azon belül is a testvérek számától függő diákhitel. Mi inkább a diákhitel összegének általános emelését javasoljuk, azaz minden felsőfokú tanulmányt folytatóra egységesen és a jelenleginél nagyobb keretben vonatkozzon, hiszen az érintett nem tehet arról, hogy hány testvére van. Javasoljuk inkább a diákmunka támogatását akár adómentességgel. Nyugaton is általános gyakorlat, hogy a diák a tanulás mellett munkát vállal, az USA-ban például már kisebb korban is (újságkihordás stb.). A szociális rész pedig maradjon a kollégiumi elhelyezésnél, esetleg az ösztöndíjnál, s akkor – elegendő férőhely esetén, hiányában lakbértámogatással - már a legnagyobb tétel problematikája meg is oldódott.

Említi a tanulmány a Gyermek Előtakarékossági Számlát (GYESZ). Az ötlet itt is üdvözlendő, avval a megjegyzéssel, hogy a tehetősebb szülők tudják csak megvalósítani, a nagycsaládosoknál nem biztos, hogy valamenynyien félre tudják tenni azt a havi 60 - 100 ezer forintot, ami gyerekeik későbbi pályaindulásához részbeni (?) támogatás lenne. Különösen nem megy ez az első években.

A Családi Otthonteremtési Kedvezmény (CSOK) vissza nem térítendő támogatásának kiterjesztése a második gyermek megszületésének ösztönzésére. Az anyag is hozza, hogy a hazai családszerkezet sajátosságait (mindössze 12 % a nagycsalád, azaz a legalább 3 gyermekes) és az ingatlanárak emelkedését figyelembe véve megfontolandó egy intenzívebb támogatási csomag kialakítása a 2 gyermekes családoknak. Ezzel csak egyetérteni lehet, annál is inkább, mert a lakásárak hatalmas megugrásának elsődleges, ha ugyan nem egyetlen oka az állami támogatási intézkedések mellékhatása.

A CSOK szabályaiban lefektetett értékek módosítása az ingatlanpiaci folyamatok hatékony lekövetése érdekében átgondolandó az 5000 lakos alatti települések egységes lakástámogatása, hiszen a gleichschaltolás feszültségeket okoz, s valahol igazságtalan is. Így fognak ez év júliusától születni olyan példák, hogy pl. egy Balaton melletti településen igénybe vehető a támogatás, Nógrád északi részében pedig nem, pusztán azért, mert az egyik helyen az átlagosnál nagyobb volt a népességfogyás, másikon pedig nem, holott a két település lehetőségei még köszönőviszonyban sincsenek egymással. Tipikus íróasztali döntés.

A 35 millió forintos értékhatár eltörlése a használt lakás vásárlásakor igényelhető CSOK esetén – már rég indokolt volt, annyira megugrottak a lakásárak.

A befektetési cél esetén szigorodó lakásvásárlási szabályok – az MNB elsődlegesen az illeték növelésére gondol, mi inkább az adózásra. Az illeték ugyanis egyszeri, az adózás rendszeres. A lakásbefektető folyamatosan jut jövedelemhez, a jelenlegi helyzet alapján lényegesen jobban, mintha banki befektetést eszközölné, nem is említve azt a nyereséget, amit a lakás későbbi eladása során realizálni tud. Társadalmilag sem feltétlen az a cél, hogy a tehetősebbek még gazdagabbak legyenek, s a jövedelmi olló még jobban szétnyíljon.

Itt említi a tanulmány az új városrész-koncepciók kidolgozását a lakásfejlesztések területi elhelyezkedésének javítása érdekében, ami valahol az önkormányzatok dolga, ők tudják a legjobban, hogy a helyi adottságoknak mi felel meg (szubszidiaritás). A lakótelepek nem igazán hozták a társadalmi együttélés korszerű formáját, még ha a szocialista embertípus kialakításában fontos szerepet szántak neki. A lakóparkok, mesterséges városrészek kiépítése lényegében csak névben tér el ettől, esetleg még abban, hogy a lakások oldalfalainak egy része nem beton. A piac általában megtalálja azokat a részeket, ahol kedvező infrastruktúra mellett tud építkezni.

Külön program lehetne az üres önkormányzati lakások hasznosítása, ami összesen 16 ezer lakást jelent, bár arra vonatkozóan nincs adatunk, hogy ezek milyen állapotúak, s ebből mennyi lakható kisgyerekekkel. A magántulajdonú üres lakások száma viszont meghaladja a fél milliót, ezeket (legalábbis egy részüket) is be lehetne vonni a programba, akár úgy is, hogy az önkormányzatok feltőkésítésével lehetőségük nyílna ezekből vásárolni és szociális bérlakásokat kialakítani. A nyugati gyakorlat is az, hogy nem mindenki lakik saját tulajdonú ingatlanban.

További előterjesztés az első lakásvásárlás esetén az illetékkedvezmény növelése – javaslatunk a teljes mentesség, akár 40 éves korig, ha mindenképp szükséges korhatár. Ennyire lehet az állam nagyvonalú.

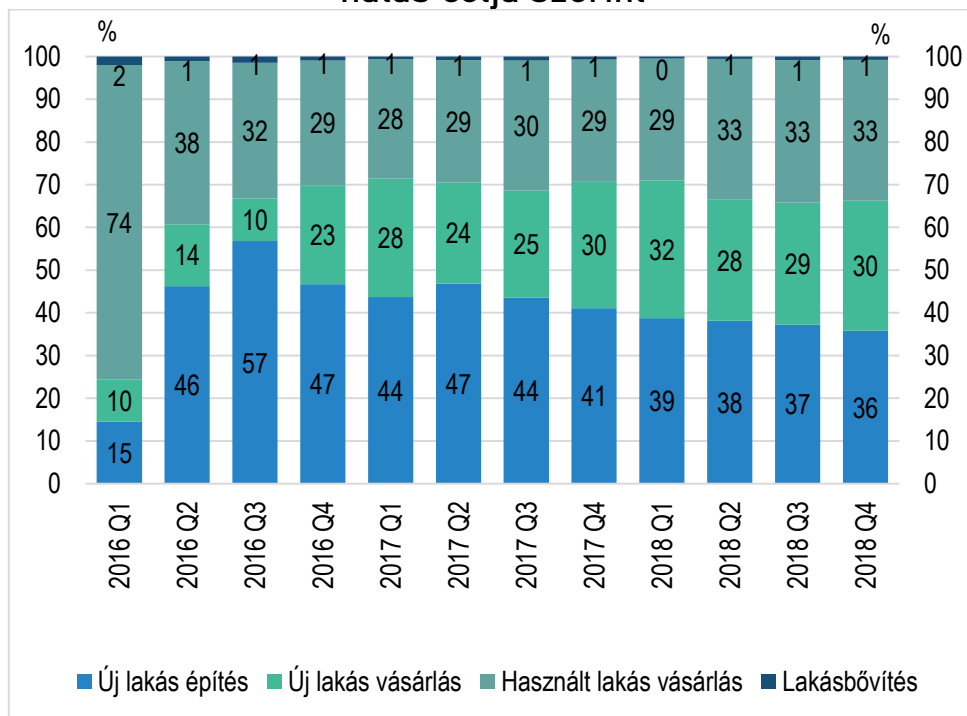
Új lakás vásárlása esetén az illetékkedvezmény értékhatárának folyamatos felülvizsgálata – írja a dolgozat, s a mai gyors árnövekedés mellett ez teljesen indokolt is. Valamennyire a használnál is indokolt lenne.

2015. július 1-je óta lehet igényelni a családi otthonteremtési kedvezményt. A CSOK bevezetése óta eltelt majdnem négy év során valamivel több mint 97 ezer igénylést fogadtak be a bankok, ami 281 milliárd forintnyi támogatási kérelmet jelent. Ebből a kifizetett állami támogatások összege meghaladta a 219 milliárd forintot. Az adatok arra utalnak, hogy míg a támogatás népszerűsége az elmúlt években folyamatosan nőtt, tavaly megtorpant a növekedés:

- 2015 második felében valamivel több mint 10 ezer kérelmet fogadtak be a pénzügyintézetek,
- 2016-ban csaknem 26 ezret,
- 2017-ben pedig megközelítette a 30 ezret az igénylők száma.

- 2018-ban körülbelül ugyanennyi, alig kevesebb mint 30 ezer kérelmet adtak be a családok, nagyjából 90 milliárd forint értékben.

A CSOK szerződések összegének megoszlása a felhasználás célja szerint

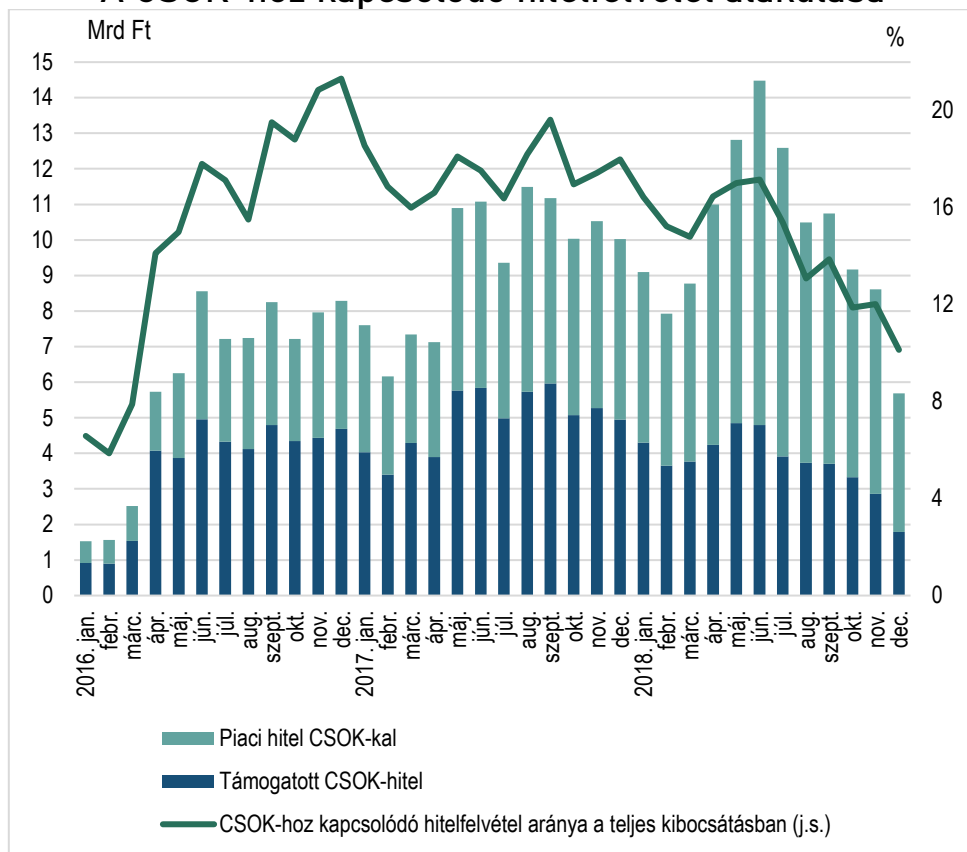


MNB, Hitelezési folyamatok 2019. március

A Családi Otthonteremtési Kedvezmény (CSOK) 2016. februári kibővítését követően jelentős támogatási formát jelentett a magyar családoknak lakhatási céljaik megvalósításában. Azonban a magas ingatlanárak a reálbérrek dinamikus emelkedése ellenére kizorító hatással bírtak az alacsonyabb vagyoni és jövedelmi helyzettel rendelkező háztartások körében, így a kormány annak érdekében, hogy továbbra is fenntartsa a kedvezmény támogató szerepét, több lépcsőben enyhítette a CSOK feltételeit. A támogatási összegekben számottevő változásokat hozott a 2018. december 1-jén életbe lépő módosítás, melynek értelmében már a kétgyermekes családok is élhetnek a 10 millió forintos kedvezményes (3 százalék) kamattámogatású kölcsön lehetőségével új lakás vásárlása vagy építése esetén, míg a három vagy több-

gyermekes családok már 15 millió forint összegű hitelt is kaphatnak a piaci-
nál kedvezőbb kamattal. A kormány 2019 februárjában további bővítést he-
lyezett kilátásba, melynek keretében a két- és többgyermekes családok vár-
hatóan használt lakás vásárlása céljából is igénybe vehetik a CSOK kedvez-
ményes hitelét, továbbá egy területi alapon differenciált elemet is tartalmaz-
hat a program a későbbiekben.

A CSOK-hoz kapcsolódó hitelfelvétel alakulása

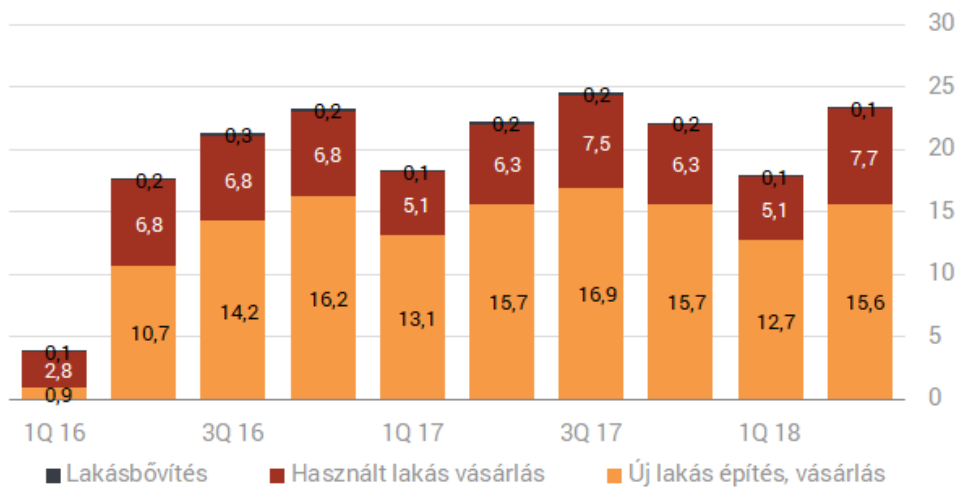


MNB, Hitelezési folyamatok 2019. március

A CSOK-hitelek mintegy fele új lakás vásárlása vagy építése cél-
jából került folyósításra, ami az ugyanebben az időszakban új lakás céljára
felvett hitelintézeti hitelek 57 százalékát jelenti. 2016 februárja óta mint-
egy 38 ezer hitszerződés kapcsolódott a CSOK-hoz 306 milliárd forint ér-
tékben. Az új feltételek hatályba lépése óta a megkötött szerződések közel
fele piaci hitel volt, másik fele pedig a CSOK-hoz kapcsolódó kedvezmé-
nyes hitelként valósult meg. A CSOK népszerűsége várhatóan továbbra is

magas szinten marad a jövőben, azonban a folytatódó ingatlanpiaci ár-emelkedés eredőjeként a támogatási összegek elsősorban a vidéki településeken fognak tudni hasznosulni.

CSOK-szerződések összege negyedévente (milliárd forint)



Forrás: MNB, Portfolio

Az ábra tanúsága szerint két és fél év alatt 194,6 milliárd forintnyi CSOK-igénylést kötöttek a háztartások, ebből 131,6 milliárd forint ment új-építésű lakás építésére vagy vásárlására, 61,2 milliárd használt lakásra, és csak 1,7 milliárd forint ment lakásbővítésre. Az is kiderül, hogy 2017-ben 40,5, 2018-ban pedig 41,3 milliárd forintnyi CSOK-szerződést kötöttek a családok az év első felében, ami mindössze 2%-os növekedést jelent, vagyis a támogatás népszerűsége gyakorlatilag stagnál. Érdekes módon a lakásépítések felpörgése ellenére az új lakásokra kötött CSOK aránya 71%-ról 68%-ra csökkent.

3.2.Építőipari kapacitás

A tanulmányrész másik egysége az **építőipar kapacitás** bővítésével foglalkozik. Három javaslata az építőipari munkaerőállomány bővítése, az állami beruházások ütemezett piacra vitele és a lakásépítések előtt álló admi-

nisztratív korlátok oldása. Az elsőhöz adat: az ÉVOSZ (Építőipar Vállalkozók Országos Szakszövetsége)³ szerint a várható megrendelésekhez képest 10-15 ezer szakmunkás hiányzik az építőiparból, melyben jelenleg 286 ezren dolgoznak. A szakemberhiány a fővárosban és környékén a legsúlyosabb, mivel a fellendülés itt a legerőteljesebb. Különösen fájó, hogy a válság éveiben, 2007 és 2013 között csaknem 80 ezren távoztak a magyar építőiparból, számuk azonban az utóbbi években ismét nőtt. A kinti fizetés legalább duplája, de inkább háromszorosa a hazainak, így mi nem várjuk a kivándoroltak tömeges hazatérését, de azzal egyetértünk, hogy a javuló körülmények folytán egy – kisebb – részük visszajön.

A munkaerő tudásának súlyponti eleme a korszerű eszközök kezelése, az új megoldások elsajátítása. A jelenlegi lakásépítés nagy forradalma az energiatakarékosság, legyen ez a falak szigetelése, a tetőkön levő napkollektorok vagy akár a lakások okos villamos berendezéseinek használata, egészen a passzív és hibrid házakig. (Jelenleg 3 millió forintba pályázhatnak az A+ házat építők, de van nyílászárócsere, falszigetelés, fűtéskorszerűsítés, tetőcsere stb. támogatás is.) Új szakmák sokasága jött és jön létre, a gyorsuló folyamatok miatt állandó továbbképzésekkel.

A szakminisztérium szerint 2018 és 2023 között az építőiparnak 25 ezer milliárd forintnyi rendelésállománya van, s ahhoz, hogy az ágazat ezt az elvárást teljesíteni tudja, minden évben évi 8-9 százalékot kell növekednie a 2018-as rekordév után is (György László gazdaságstratégiaért és szabályozásért felelős államtitkár).⁴ Az ágazatban kétségtelenül konjunktúra van.

A munkaerő helyzetre az MNB javaslata a duális képzés, átképzés. Mi a piacon látjuk a megoldást. Minél kevesebb a szakmunkás, annál jobban tudják felszórni a béreket (keresleti piac van), ami már középtávon is kihat az építőipari szakmák vonzerejének növekedésére. Továbbá a gépesítés, a modern embertakarékos technológiák átvétele is segít a munkaerőhelyzet javulásában. Minél drágább az élőmunka, annál jobban érdekelt a vállalkozás a gépi és technológiai kiváltásban, gátat „csak” a pénzügyi helyzet szab, ezért ide (is) kell állami támogatás.

³ <https://magyarepitok.hu/iparagi-hirek/2017/05/koji-laszlo-2-3-ev-alatt-letisztul-az-epito-ipar>

⁴ <https://magyarepitok.hu/iparagi-hirek/2019/04/allamtitkar-15-ev-legjobb-teljesitmenyet-hozta-az-eptoiipar-es-meg-tobb-kell>

Az állami lakásépítés jelenleg olyan, mint a fehér holló. Mindenképp nagyságrenddel növelendő, javaslatunk szerint elsősorban bérlakások létrehozására fókuszálva. Ez is formája az otthonteremtésnek, Nyugaton bevált, nem feltétlenül a szocialista változatát kell alkalmazni. Az is indokoltsága mellett szól, hogy ha lecseng pár éven belül a nagy magánépítkezési boom (ilyen lehet pl. a lakás áfa visszaállásakor), akkor a felszabaduló kapacitást zökkenőmentesen át tudja venni. A szervezést lebonyolító központi szerv létrehozása nem indokolt. Akkor valószínűleg az egész elmenne abba az irányba, hogy a pályázatokon csak a nagyvállalatok tudnának indulni, s monopóliumhelyzetüknél fogva a jelenleginél még irreálisabb árakat tudnának képezni. Bízunk az önkormányzatokra, rajtuk keresztül a helyi KKV-kra, erős és független kontroll alatt.

A dolgozatban utolsóként említett adminisztratív korlátok oldásában nem látunk nagy áttörő erőt. Lényegesen leegyszerűsödött az engedélyeztetés, a földhivatali ügyintézés is felgyorsult, a papíralapú világról az elektronikusra történő átállás is a befejezésénél jár. Egyetértünk azzal, hogy így tovább felgyorsulhatna az eljárás, azonban itt csak max. pár nappól van szó, nem igazán lényegi szempont.