

Milyen legyen az új lakástámogatási rendszer?

Az elérhető otthon

A lakástámogatási rendszer megújításával kapcsolatos szeptemberi kormányhatározat óta megélénkült az érdeklődés a lakáshoz jutás kérdése iránt.

Hazánkban a lakáshoz jutás legtöbbször erőn felüli feladat elé állítja azokat, akik önálló otthonot kívánnak alapítani: a pályakezdő fiatalokat, családokat. Hasonló problémákkal néznek szembe a szétköltözők, az áttelepedők és a jobb lakáskörülményekben, lakáscserében gondolkodók. A javítását a kormányhatározatban hangsúlyozott célok is szorgalmazzák. A határozat célként tűzi ki, hogy a fiatalok lakáshoz jutási lehetősége növekedjen, a várakozási idő csökkenjen, a lakásmobilitás fokozódjon. Ehhez szükségesnek tartja, hogy emelkedjen a lakásépítések száma, és bővüljön a bérlakásállomány. Mindezek az európai rendszerhez való felzárkózást is szolgálják.

A jelenlegi lakástámogatási rendszer hagyományos tétele a *szociálpolitikai támogatás*, ami normatív alapon nyújt segítséget az egyéni építőknek és a vállalkozói lakásépítésben épült új lakások első tulajdonosainak. Az önkormányzatok kamatmentes hitellel, az állam a hitelkamatok támogatásával segíti ezt a folyamatot. Az áfa-visszatérítési rendszer jelenleg maximum 400 000 forint értékű támogatást jelent. Mindezek tartalmilag az igénylő adott szociális helyzetéhez igazodó *egyszeri szubjektumtámogatások*, hiszen a támogatást a későbbi tulajdonos kapja.

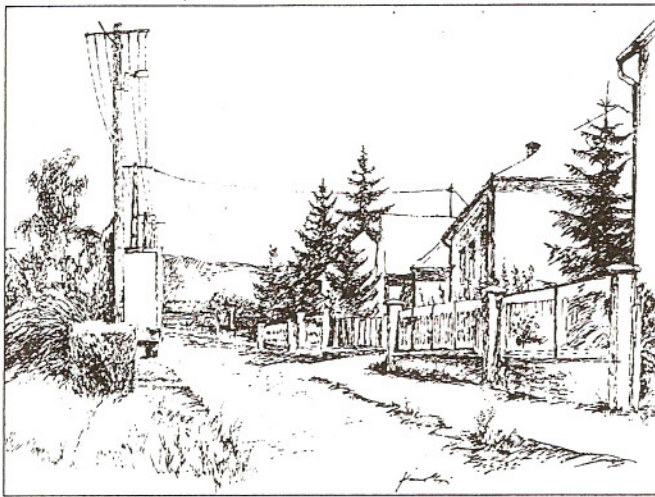
Az eddigi támogatási rendszer nehezen biztosítja a kormányhatározatban vázolt célok elérését, a gyors lakáshoz jutást és a mobilitás növelését. Ugyanakkor az új lakások építése is visszaszorult, ezáltal az épületállomány szinten tartásához feltétlenül szükséges folyamatos frissítés is elmaradt. Ha igen hosszú, akár száz évre feltételezett fizikai és erkölcsi amortizációs időt veszünk alapul, akkor a jelenleg négy milliós épületállomány normális cserélődéséhez minimálisan évi 40 ezer új lakás építésére lenne szükség. A jelenlegi rendszer hiányosságának tekinthető, hogy az egyéni támogatás gyakorlatilag azokhoz jut csak el, akik új lakás vásárlását vagy építését tervezik. Saját építés esetén telekkel kell rendelkezni, a megvalósítás jelentős induló erőt és hitelképességet. az

építés komoly időráfordítást igényel. Azok számára, akik ezt nem képesek vagy nem szándékoznak vállalni, csak a szülőkkel való együttlakás vagy elérhetetlen árú, támogatás nélküli privát bérlet a megoldás.

A fejlett nyugat-európai országokban megvalósított rendszerek olyan lakásállomány megteremtésére törekednek, amely lakásnagyság, felszereltség és tulajdonviszonyok tekintés

megjelenéssel épülnének. A környezeti minőséget az épületek közötti összefüggő zöldterületek is emelnék. A lakások mérete és beosztása az ésszerű szükségleteket venné alapul az európai példákat követve, gazdaságos, de igényes formában.

A lakások építése közhasznú alapon történne, így azt a jelenlegi új lakásokon jelentkező extraprofit nem terhelné. Az elérhető lakbér az *egyszeri, célzott objektumtámogatás és a folyamatos szubjektumtámogatás* együttes, kiegyensúlyozott rendszeréből alakul ki. Ezt nevezzük az elérhető otthon elvének.



KÁROLYI ANDRÁS RAJZA

etében is kiegyensúlyozott, így mindenki számára képes elérhető lakhatásra alternatívát nyújtani. A nonprofit lakásszféra célzott támogatása általában két, közel azonos súlyú szereplőre irányul. A saját tulajdonú lakások megszerzését a kedvező kamatozású jelzáloghitelek segítik mind egyéni, mind szervezeti építés keretében. A másik alternatíva a közhasznú bérlakások rendszere. A lakásokat erre a célra létesített közhasznú társaságok, főként önkormányzatok, lakáskezesülések, illetve lakásszövetkezetek építik és tartják fenn.

A szervezeten épülő közhasznú bérlakások európai típusú gyakorlata hazánkban hiányzik. A rendszer hazai bevezetése azért lenne fontos, mert szélesebb társadalmi rétegeket célozna meg. Ide tartoznának azok, akik új otthon szeretnének teremteni, akik nem szeretnék magukat egy adott lakóhelyhez és lakáshoz kötni, akik mentesülni szeretnének az építkezés és fenntartás terhei alól és akik lakhatásukra korszerű városi környezetben elérhető alternatív megoldást szeretnének biztosítani. A lakóegységek kertvárosias környezetben, emberközelben kialakítással, környezetkímélő és energiatakarékos felfogással, városképileg is egy-

tumtámogatás és a folyamatos szubjektumtámogatás együttes, kiegyensúlyozott rendszeréből alakul ki. Ezt nevezzük az elérhető otthon elvének.

A szervezeten épülő lakásokat az állam az építési költség 20–25 százaléka erejéig vissza nem térítendő támogatással segíthetné, továbbá az európai felzárkózás keretében finanszírozná az építési terület infrastrukturális fejlesztését. Ez egyszeri objektumtámogatásnak tekinthető, hiszen független a későbbi használótól. A finanszírozás további 10–15 százalékat a létesítő és fenntartó közhasznú társaság vagy a helyi önkormányzat biztosítaná. A költségek 55–65 százalékát hosszú lejáratú jelzáloghitel fedezné, ami a jelenlegi kamatviszonyokat tekintve egy ideig még központi támogatásra szorul. Mindezt a bérlő kettő-öt százalékos részarányú letéti díja egészítené ki.

A bérleti díj a bekerülési költség visszatérítendő részének törlesztési részletéből és a fenntartás költségeiből alakul ki. A fenntartási költségek jelentősen csökkenthetők, amennyiben gazdaságosan üzemeltethető, energiatakarékos, a változó igényekhez alkalmazkodni képes építészeti megoldások születnek. Az

európai gyakorlat alapján a vázolt célok szervezett építés keretében könnyebben megvalósíthatók, támogathatók, valamint az egyéni építés számára is példamutatók lehetnek.

A közhasznú építés, a felesleges költségek lefaragása, a vissza nem térítendő támogatás segítségével és az energiatakarékos használat révén a jelenlegi piaci lakberekhez képest eleve jóval alacsonyabb bérleti díj alakítható ki. Ez akkor válik elérhetővé, ha bevezetésre kerül a szociális alapú lakbértámogatás rendszere. A lakbértámogatás folyamatos szubjektumtámogatást jelent, ami a bérlő aktuális jövedelmi helyzetéhez alkalmazkodik. Ennek mértékét úgy határozzák meg, hogy a lakhatásra, vagyis a lakbérre és a lakás fenntartására fordítandó költségek összege ne lépje túl a háztartási jövedelem meghatározott százalékát (általában harmadát). A meghatározott részen felüli rész lakbértámogatás formájában kerül kifizetésre. A vázolt megoldás előnye: a mobilitás ösztönzése, a szükségletekhez alkalmazkodó szociális támogatás, a városfejlesztésre gyakorolt hatás és az építészeti minőség.

Az elérhető otthon elvén alapuló program kedvezően egészítené ki a jelenlegi – főként családi vállalkozáson alapuló – gyakorlatot. Mind az egyéni építés rendszere, mind az általunk felvázolt rendszer egymás mellett élne, és egymásra kölcsönösen ösztönző hatást gyakorolna.

A vázolt program bevezetésének feltételrendszere hazánkban is megteremthető. Ehhez a lakásokat építendő és fenntartó közhasznú társaságok rendszerét ki kell alakítani. A társaságokban a helyi önkormányzatoknak és a bérlők képviselőinek meghatározó szerepet kell biztosítani. A jelzáloghitelezés rendszerét meg kell erősíteni, a bérbeadó és a bérlő jogi védelmét meg kell oldani. A lakbértámogatások szociális jogosultságának feltételrendszerét ki kell dolgozni.

Kormányzati szerepvállalással, a gazdaság lehetőségeinek jobb kihasználásával, széles körű társadalmi összefogással el lehet indulni a strukturális változások irányába. Az elérhető otthon elvének programszintű kidolgozása, az új lakásprogramba való beépítése és bevezetése megítélésünk szerint ennek sikerét szolgálhatja.

Matolcsy Károly-
Tiderenczl Gábor