

3.

OTTHONTEREMTÉSI PROGRAM

3.

OTTHONTEREMTÉSI PROGRAM

HELYZETKÉP

A lakáspolitikai mind gazdaságpolitikai, mind társadalompolitikai szempontból jelentős feladatot és felelősséget jelent a kormányzat számára. A családok lakhatási lehetőségeinek segítése mellett a támogatások gazdasági hatásai is jelentősek. A lakásszektor a nemzetgazdaság fontos ágazata, növekedést generáló szerepe és foglalkoztatottságot növelő hatása vitathatatlan. A lakásszektor fejlesztése során keletkezett jövedelmek jelentős része az államháztartásban is megjelenik, ennek révén a költségvetésnek a lakásszektor fejlesztésére fordított forrásai nagyrészt megtérülnek. A gazdaságpolitikai meghatározottságon kívül a lakáshoz jutás esélye, a lakhatás körülményei alapvetően befolyásolják a háztartásban élők életminőségét, a munkához való viszonyukat is, ennek következtében a lakáspolitikának a szektor társadalompolitikai vonatkozásaira is tekintettel kell lennie, annak érdekében, hogy minden család a lakhatását a jövedelmi lehetőségeihez mérten, az igényeinek megfelelő, számára megfizethető, alacsony rezsiköltségű lakásban tudja megoldani.

A jelenlegi kormányzat fontos társadalmi és gazdaságpolitikai kérdésként kívánja kezelni az otthonteremtést. A családok lakhatásának biztosítása nem öncélú feladat. Az ország lakásinfrastruktúrája hozzájárul – háttérként szolgál – a nemzetgazdaság humán erőforrásainak újratermeléséhez, ily módon alapeleme a hosszú távú és fenntartható gazdasági növekedésnek. Ugyanakkor az új munkahelyek, munkalehetőségek hozzásegítik a családokat az otthonteremtéshez szükséges források megszerzéséhez. A munka és az otthon tehát kölcsönösen feltételezik egymást. Ha munka van, otthon is lesz, és a családi együttélést, a mindennapi pihe-nést, kikapcsolódást, és magánéletet biztosító otthon nélkül dolgozni – minőségi munkát végezni – sem lehet.

A lakás ma hazánkban a családok döntő többségének legfontosabb vagyontárgya, több generáció munkájának eredménye, a családok létbiztonságának alapja. A saját tulajdonú lakás megszerzésének segítése a lakáspolitikai alappillére, de az erre esélytelen családok lakhatásának megoldása csak a bérlakásállomány növelésével, a bérlakásban élők támogatásával lehetséges. A társadalom egésze számára biztonságot és kiszámíthatóságot jelentő lakáspolitikai feladata, hogy kiegyensúlyozott ösztönző rendszert hozzon létre mind a saját tulajdonban, mind a bérlakásban való lakhatás támogatásához.

Kiinduló helyzet

2002 után a lakásügy hiányzott a kormányzat fókuszterületei közül, megszűnt az országos lakásprogram, a távlati lakáspolitikai célkitűzés és jövőkép. 2003-2004-ben készült ugyan egy Nemzeti Lakáspolitikai Program (NLP), de ez nem emelkedett a kormánypolitika szintjére. Az állami támogatások rendszerét a 2001-ben kidolgozott jogszabályi környezet határozta meg, azonban a támogatási rendszer fejlesztése, és a változó körülményekhez való illesztése elmaradt. Ez nem megoldásokhoz, hanem leépülő lakáspolitikához, problémákhoz, változó sikerű intézkedésekhez vezetett.

Az elmúlt években a pályázati típusú lakástámogatások meghirdetése többnyire esetleges jellegű volt, a pályázati rendszer eredményessége a célok kitűzése híján nem volt mérhető. A 2009-ben bejelentett válságkezelő csomagból a lakásépítési ágazat érdemi forrásokat nem kapott, a folyó évet érintő lakástámogatások 2009-ben (az eredetileg tervezett mérték) huszadára csökkentek.

Az építőipari helyzetkép negatív jellemzői: a lánctartozások, a finanszírozási források hiánya, a kifizetetlen számlák, az építőipari bűnözés, a gyakran változó jogszabályok, a minőségi problémák, gyárak időleges, vagy végleges bezárása, csoportos létszámleépítések, számos kis- és középvállalkozás megszűnése.

10 ezer lakás felépítése hozzávetőleg 40 ezer embernek ad munkalehetőséget. A lakásépítési ágazat leépülésével jelentős számú munkahely és vállalkozás szűnt meg. A foglalkoztatottakból a versenyszférában alkalmazottak több mint 10%-a, mintegy 300 ezer fő dolgozik az építőiparban. Az építőipari feketefoglalkoztatás aránya becslések szerint átlag feletti, ez több mint 100 000 főt érinthat. A szakképzés rendszere az utóbbi években leépült, ami veszélyezteti az építési ágazat szakember-utánpótlását.

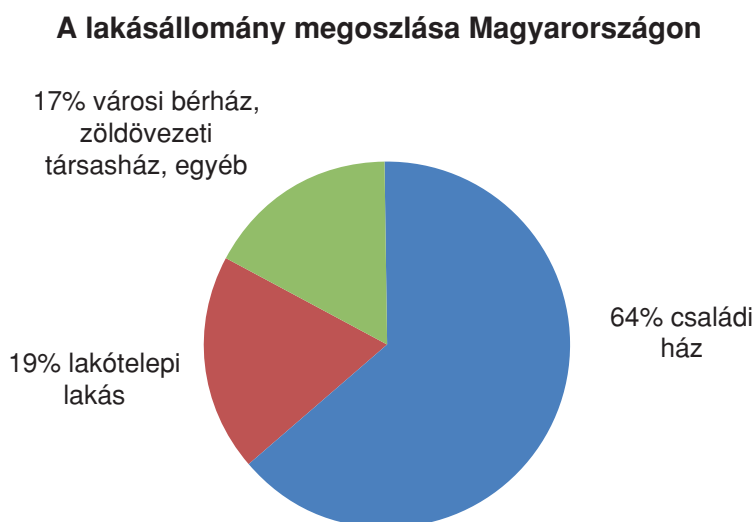
A lakosság lakáscélú hitelállománya 2000. évben 191 Mrd Ft volt, ez 2010-re meghaladta a 4000 Mrd Ft-ot. Az elérhető forinthitelek visszaszorulása, a forintalapú piaci lakáshitelek magas kamatszintje, valamint a pénzügyi szektor hitelkínálata a lakosság jelentős részének devizában történő eladósodásához vezetett. 2008 óta a devizaalapú hitelek törlesztő-részleteinek drasztikus emelkedése, valamint a foglalkoztatottság szűkülése sok család számára fizetési nehézségeket okozott, már százezres nagyságrendű a késedelmes hiteltörlesztők száma. Az elmúlt években utólagosak, tűzoltó jellegűek voltak a devizahitelek megsegítésével kapcsolatos intézkedések, a lakossági hitelezéssel kapcsolatos szabályozás, a banki magatartási kódex megalkotása.

A lakosság jelentős része egyre nehezebben tudja megfizetni a lakhatási terheit, korábban nem tapasztalt mértékűvé vált a háztartások közmű- és közösköltség-tartozása. Az élelmiszer után a lakhatási költség a háztartások második legnagyobb

kiadási tétele, az összes kiadás (hiteltörlesztéseket nem számolva) mintegy 25%-a, melynek jelentős hányadát az energiára fordított költségek teszik ki. A lakásfenntartási kiadások az elmúlt években jelentősen nőttek, a lakosság lakásszolgáltatásra, vízre, villamos energiára, gázra és egyéb tüzelőanyagokra több mint kétszer annyit költött, mint 2000-ben.

A lakásállomány megoszlása

Magyarországon a KSH adatai szerint 2009. január 1-jén 4,3 millió lakás volt. A lakásállományban az 1–3 lakásos épülettípus a domináns, családi házban, illetve hagyományos parasztházban található a lakások csaknem kétharmada (64% – hozzávetőleg 2,7 millió családi ház). A lakások egyötöde lakótelepi (19% – közel 820 ezer iparosított technológiával épült lakás), további 17%-a (hozzávetőleg 700 ezer) az egyéb többlakásos épületben, hagyományos városi bérházban, zöldövezeti társasházban lévő lakás.



Forrás: KSH

Összességében a lakásállomány 25%-a származik még az 1945 előtti időkből, majdnem kétharmada pedig a szocializmus 45 évének produktuma. A mai lakásállomány mintegy 13%-a épült a rendszerváltás után. A lakótelepi lakások aránya nem a fővárosban (35%), hanem a megyeszékhelyeken a legmagasabb (43%), ami az 1970–1980-as évek ide koncentrálódó lakótelep-építései az eredménye. A régi bérházak és a hagyományos technológiával épült társasházi lakások mellett a városokban is jelentős arányú a családi házas beépítés. A lakások 60%-a kisvárosokban és községekben épült.

Az utóbbi években a lakosság sok esetben a városból való kiköltözést választotta, megnőtt az ingázók száma. Az utóbbi évtizedek építésének városszerkezeti hatása

hosszú távon nem fenntartható, extenzív városburjánzáshoz, valamint esetenként gyorsan amortizálódó, rossz épületállományhoz vezetett. A magánfejlesztések nem minden esetben juttatták érvényre a rendelkezésre álló infrastruktúra hatékony kihasználásához, a közösségi funkciók kialakításához kapcsolódó közérdeket.

Bérlakások aránya

Becslések szerint Magyarországon a saját tulajdonú lakások aránya 91%, a magántulajdonú és önkormányzati bérlakások aránya 9% körüli. A KSH 2009. évi felmérése alapján az önkormányzatok által fenntartott lakások száma 123.730 db, ami a hazai lakásállomány 2,88%-ának felel meg. Az európai országok lakásállományának bérlakás arányához képest (20–65%) ez nagyon alacsony.

A bérlakások kirívóan alacsony arányának történeti hátterében a '90-es évek lakásprivatizációja áll, amelynek során rövid idő alatt mintegy 650 ezer volt „tanácsi bérlakást” adtak el a bennük lakóknak – úgy, hogy ennek sem a tulajdonláshoz szükséges szemléleti-kulturális, sem a későbbi műszaki felújításokhoz szükséges anyagi, sem pedig az együttélés szabályait rögzítő jogszabályi feltételei nem voltak meg. A megmaradt önkormányzati bérlakás-állomány fenntartása komoly terhet ró az önkormányzatokra, a bérlők egy része jelentős lakbér- és rezsihátralékot halmozott fel.

A bérlakások nemzetközi összevetésben alacsony aránya azonban nem magyar, hanem közép- és kelet-európai sajátosság. A magyar lakosság többsége hagyományosan előnyben részesíti a saját tulajdonú ingatlant, míg a bérlakást egy adott élethelyzetben, csupán átmeneti megoldásnak tartja. A fejlett európai államokhoz viszonyítva hazánkban nem számottevő a lakástulajdonhoz kapcsolódó vagyoni típusú adók mértéke, továbbá alacsonyabbak az ingatlanárak. Az elmúlt évtized lakástámogatásai főként a lakástulajdon megszerzését és a lakás-felújításokat támogatta, viszont egy átlátható, érdemi volumenű bérlakásrendszer kialakítása nem volt a lakáspolitikai kiemelt célja. A bérlakásállomány hiánya és a bérlakásban élés alacsony presztízse miatt sokan anyagi lehetőségük határáig (vagy azon is túl) eladósodva vettek fel – főként devizaalapú – hitelt lakásépítésre, -vásárlásra.

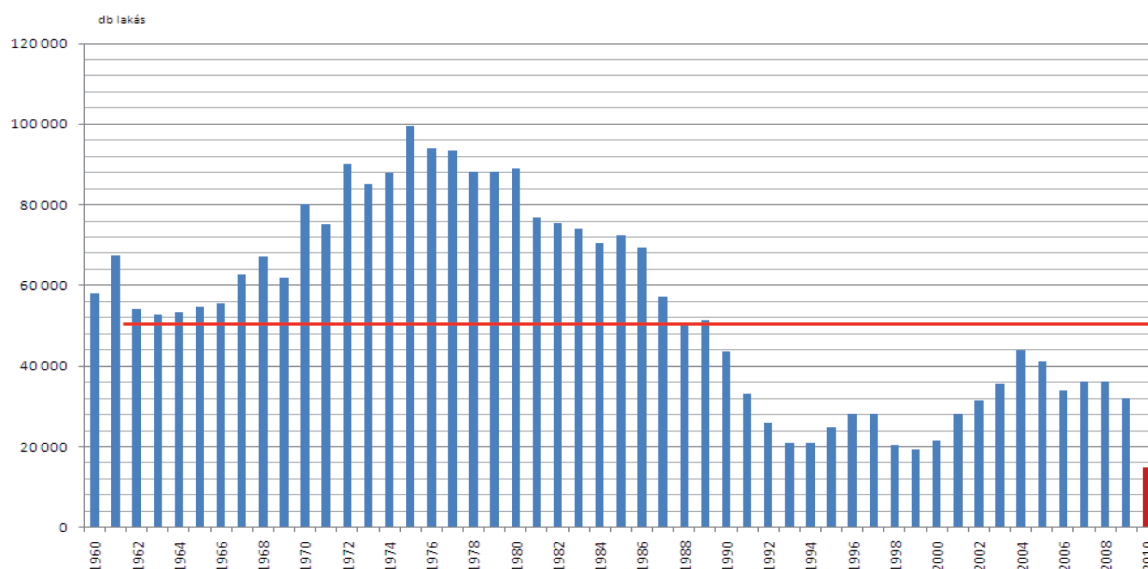
Az utóbbi évtizedben a kamattámogatású forintkölsönök és a devizaalapú lakáshi-telek törlesztő-részletei reális alternatívái voltak a lakbéréknek. A '90-es évek magas inflációjú időszakaiban pedig az ingatlan a megtakarítások és a családi vagyon megőrzésének garanciája volt. A lakás az emberek döntő többségének a legfontosabb vagyontárgya, egy élet munkájának az eredménye, sokak szemében a létbiztonság alapja.

Lakásépítések

A '60–70-es évek lakásprogramja a lakótelepekkel, házgyárakkal az európai élvonalat jelentette a mennyiségi mutatók vonatkozásában. A hazai lakásállomány tekintetében az elmúlt évtizedekben a tömegtermelés és a mély recessziós időszakok váltották egymást. Ezek nem szolgálták sem az építési minőséget, sem az ipari kapacitások hosszú távú tervezhetőségét, kihasználását, nem kedveztek a munkahelyek stabilitásának sem. A lakásépítések számát döntően az állami szerepvállalás, az állami támogatások mértéke határozta meg.

A rendszerváltást követően nagymértékben csökkent az újlakás-építések száma, az 1990-es években a lakásberuházások addig még soha nem látott szintre estek vissza (évi 20–25 ezer épített új lakás), majd nagyon rövid időre – a szociálpolitikai támogatás 1994-es megemlése következtében – átmenetileg növekedtek. A 2000 utáni lakáspolitikai intézkedések, és a kedvező makrogazdasági folyamatok következtében 2004-ben és 2005-ben átmenetileg meghaladta a 40 ezret az új építésű lakások, házak száma, de 2005-től újra folyamatosan mérséklődött a lakásépítés üteme.

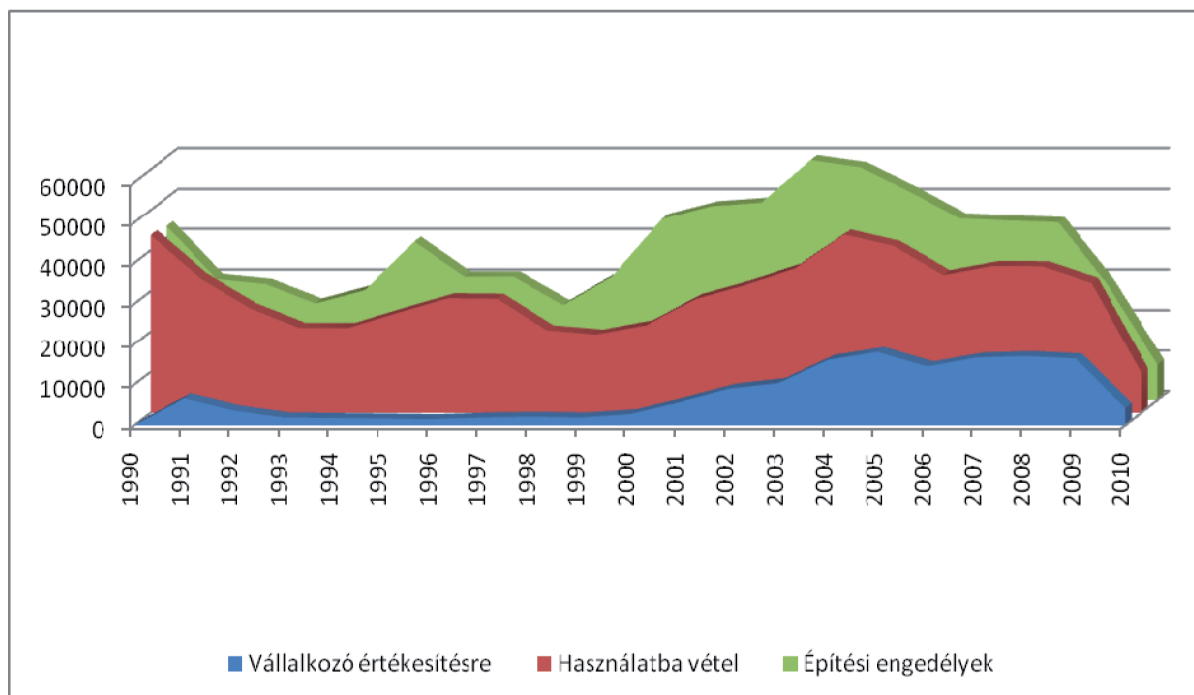
Épített lakások száma éves 1960–2010 (db lakás)



Forrás: TLE adatsor KSH

A használatba vett lakások száma 2009-ben közel 32 ezer volt, 2010 első három negyedévében azonban összesen csak 13 ezer. A megkezdett projektekből és az építési engedélyek számának csökkenéséből prognosztizálható, hogy 2010-ben 20 ezer alatt marad az új építésű lakások száma. Az építési engedélyek számának tartós és jelentős visszaesése a lakásépítés további visszaesését vetíti előre, tehát a lakásépítések száma több évtizedes mélypont felé tart.

A vállalkozói értékesítésre épített lakások, a használatba vételek, és a kiadott építési engedélyek számának alakulása



Forrás: KSH

A lakásberuházásokban folyamatosan erősödött a vállalkozói lakásépítések és értékesítések aránya, visszaszorítva a korábban jellemző sajátérs lakásépítést. A '90-es évek végén elindult piaci alapú vállalkozói lakásépítés 2001-től – részben az első Széchenyi Terv lakástámogatási programjainak köszönhetően – jelentősen felfutott. A lakásépítések jelentős megrendelés-állományt jelentettek az építőiparnak, javították a foglalkoztatást.

A lakásállomány műszaki, energetikai jellemzői

A lakásállomány minősége

A meglévő lakásokból közel félmillió az ún. „substandard” lakás, mely nem felel meg az alapvető minőségi követelményeknek sem (nincs WC, fürdőszoba, alapozás nélküli, vályogfalú épületek). Hozzávetőleg 1,3 millió ember él ilyen lakásokban Magyarországon.

A rendszerváltást követően privatizált bérlakások állaga leromlott, a tulajdonosok sok esetben nem tudták megszervezni a felújítást. A városi lakásállomány jelentős része nem szerves fejlődés útján jött létre: sok lakás régi villaházak megosztásának, a polgári lakások felszabdalásának, illetve a panelépítési dömpingnek az eredménye.

Az iparosított technológiával épült lakóépületek, a hiánygazdaságban épült lakóházak jelentős megoldandó feladatokat róttak a következő nemzedékekre. A rendszerváltást követően épült lakóépületekkel, lakásokkal kapcsolatban is felmerülnek minőségi kérdések, a befektetői profitérdek nem minden esetben szolgálta a hosszú távú építészeti értékalkotást, a fenntartási és üzemeltetési szempontokat, a megszűnő projektcégekkel szemben pedig nem érvényesíthetők a garanciális igények. Jelentős számban épültek a családi életvitel szempontjából nem optimális, kis alapterületű és garzonlakások.

A negatív elemek közös jellemzője, hogy ezek kialakulásakor nem a minőségi lakókörnyezet megteremtése volt a vezérlőelv, hanem az aktuális kényszerhelyzet, vagy kizárólag a gyors profitszerzés. Jó minőségű, élhető lakóházak a szerves fejlődés időszakában (ld. polgári lakások) készültek.

Felújítási trendek

Az egyéni családi házak tulajdonosai az 1980-as és 1990-es években jelentős mértékben korszerűsítették lakásaikat elsősorban a gázellátás, a víz- és csatornaellátás területén, az energiahatékonysággal kapcsolatos beruházásokra azonban ez jellemzően nem terjedt ki. A városi, többlakásos épületekben a korszerűsítési és rehabilitációs munkálatok sokkal lassabban indultak meg, az állami támogatások hiánya, illetve a társasházak és lakásszövetkezetek nehezkesebb döntési mechanizmusai miatt. A lakótelepi lakások felújítása a 2000-es évek elején indult el, ennek eredményeként a lakótelepek társadalmi és fizikai leromlása lelassult, megállt. Ezekre a felújításokra is jellemző, hogy akár az önkormányzati támogatás hiánya, akár a lakóközösségek döntésképtelensége, vagy a sajátérő megfizetésének nehézsége miatt „fehér foltok” maradtak, azaz települések, lakótelepek maradtak ki a támogatásból. A periférikus, szegregált telepek helyzete rosszabbodott, elsősorban azért, mert a leghátrányosabb helyzetű családok koncentráálódtak ide, és a szegénység koncentrációja felerősítette a fizikai leromlást is. Kilátástalan helyzetüket a telep-felszámolási programoknak sem sikerült érdemben megváltoztatni.

A lakásállomány energetikai jellemzői

A hazánkban mintegy 4 millióra tehető, folyamatosan lakott és fűtött lakás az ország energiafelhasználásának 17%-át fogyasztja el, ami 189 petajoule (PJ) energiafelhasználást jelent. 3000 Ft/GJ egységárral számolva éves szinten a lakóépületek fűtésére fordított lakossági kiadás 567 Mrd Ft-ot tesz ki. Egy lakásra vetítve ez éves szinten mintegy 142 ezer Ft fűtési költséget jelent.

A lakások energetikai minőségét az „U” érték (padló, fal, ablak, födém, tető hőátbocsátási tényezője) mellett egyéb szempontok (pl. fűtési rendszer, megújuló energia felhasználás, használati szokások) is alapvetően befolyásolják. Az energetikai célok megfogalmazásánál a különböző szempontok komplex figyelembevételére van szükség.

Az energetikai jellemző jól mérhető az épület „primer energiafelhasználásán”, ezt a jellemzőt célszerű figyelembe venni a lakás energetikai célértékek meghatározásánál. A primer energiafelhasználást a „fűtésre felhasznált energia” és a „használati meleg víz előállítására felhasznált energia” határozza meg, a fűtött alapterület egy négyzetméterére és egy évre vonatkoztatva, kWh/m²/év mértékegységben. A lakás fűtéséhez, melegvíz-ellátásához felhasznált megújuló energiát az uniós elvek szerint nem kell beleszámítani a lakás energiafelhasználásába, így a megújuló energiát preferáló megoldások elterjesztése jelentősen hozzájárulhat az alacsony energiafogyasztású lakásarány növeléséhez.

Lakáspolitikai és lakástámogatások

A lakáspolitikai 2000-ig nem játszott aktív szerepet, a '90-es években a gazdasági és jogi intézményrendszer kialakítása kötötte le a kormányzati cselekvési potenciált. Lényeges változás a lakáscélú hitelezés intézményrendszerének felállítása és a jelzáloghitelezés kereteinek megteremtése volt. Az elmúlt időszak lakáspolitikájának feltételeit a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I. 31.) kormányrendelet határozta meg.

A támogatási eszközök alapvetően a lakhatást (pl. lakbértámogatás, bérlakás-létesítés támogatás, gázár-támogatások), vagy a lakás tulajdonosát (építési támogatások, felújítási támogatások, használt lakás vásárlásával kapcsolatos támogatások) támogatták. A bevezetett támogatások mindig valamilyen közérdek (népesedési, gazdaságfejlesztési, foglalkoztatási, egyéb társadalmi, energetikai, környezetvédelmi érdek) megvalósulásának elősegítését célozták. A támogatások után-követése, hatékonyságuk vizsgálata, a társadalmi, gazdasági folyamatokkal való összefüggésük ellenőrzése azonban hiányzott.

A világos otthonteremtési koncepció hiánya ellenére a költségvetésben biztosított állami támogatásokkal – lakásépítési kedvezmény, támogatott lakáscélú hitelek, pályázati támogatások stb. – több százezer család teremthette meg önálló lakhatását, újíthatta fel lakását.

2003-tól a lakástámogatások fokozatosan beszűkültek, 2009. július 1-jétől jelentős részben megszüntették őket.

AZ OTTHONTEREMTÉSI PROGRAM CÉLJA

Az Otthonteremtési Program alapvető céljai

A lakáspolitikát mind gazdaságpolitikai, mind társadalompolitikai szempontból jelentős feladatot és felelősséget jelent a kormányzat számára, a családok lakhatási körülményeinek javítása mellett a támogatások egyéb társadalmi-gazdasági hatásai sem hanyagolhatók el.

Az Otthonteremtési Program alapértékei és kiemelt céljai: az öngondoskodás ösztönzése, a gyermekvállalás, a tisztességes munka és a közterhekhez való hozzájárulás elismerése, a legális építések ösztönzése, az épített környezet minőségének javítása, az elvárható társadalmi szolidaritás, az energiahatékonysági és környezetvédelmi szempontok érvényre juttatása, az állami szerepvállalás kereteinek meghatározása, a gazdasági növekedéshez való hozzájárulás a lakásmobilitás növelésével, a foglalkoztatás bővítésével, a hazai iparfejlesztés, iparmegtartás támogatásával.

Szintén alapvető jelentőséggel bír az állami finanszírozás fenntarthatósága, a támogatási rendszer átláthatósága, fokozatosság és tervezhetőség az ipar és a kivitelezői, vállalkozási szektor számára, valamint a szociális, jövedelmi szempontok összekapcsolása.

Az állami lakástámogatási rendszer által kitűzött célok eléréséhez kiemelt közérdek fűződik, így a magánszemélyeknek juttatott közvetlen támogatásoknak is a közérdeket kell szolgálniuk. A támogatási rendszernek helyzetbe kell hoznia a családokat, hogy lakáskörülményeiken javítsanak, fokozatosan előre tudjanak lépni.

Áttekinthető, tervezhető lakáspolitikai

A lakáspolitikában előretekintő, problémamegoldó szemlélet szükséges, nem elég a felmerült problémák utólagos kezelése. Az Otthonteremtési Programot összhangba kell hozni az Új Széchenyi Terv Zöldgazdaság-fejlesztési, Vállalkozásfejlesztési, Foglalkoztatási, Közlekedésfejlesztési programjaival, továbbá a népesedési, oktatási, szociális, építészeti, népegészségügyi programokkal. A lakáspolitikának hozzá kell járulnia a pozitív társadalmi jövőkép kialakításához. A korábbi évek kapkodó intézkedéseit átgondolt tervezéssel, időtálló szabályalkotással kell felváltani. Fenntartható lakásfinanszírozási modelleket kell kialakítani, nem lehet a lakosságot a „piac majd megoldja” hozzáállással magára hagyni (ld. devizahitelek példája).

Az ingatlanfedezetű lakáscélú hitelekkel kapcsolatos tartozások felhalmozódása, a hitelek felmondása és a lakások elárverezésének veszélye súlyos örökség. A lakások kényszerértékesítését és a családok utcára kerülését lehetőség szerint el kell kerülni.

Nem lehet azonban megoldás, hogy az adósok következmény nélkül nem tesznek eleget a kölcsön-visszafizetési kötelezettségüknek. Olyan társadalmilag igazságos megoldást kell találni, amely hatékony adminisztrációval biztosítja a lakáshitelek méltányos védelmét és a hitelezők érdekeit egyaránt. Olyan megoldást kell találni, amely megjeleníti a lakástulajdonos (adós), a bank és az állam felelősségét a kialakult helyzetért, meghatározza a velük szembeni elvárásokat, nem rövidtávú, hanem fenntartható, finanszírozható kiutat jelent az otthonvesztések helyett. Olyan szabályozásra van szükség, amely egyrészt könnyíti a lakáshitelek terheit, s így a bajba jutott családok otthonának elvesztését igyekszik megakadályozni, másrészt elejét veszi annak, hogy a probléma újratermelődhessen. Az államnak az egyik oldalon meg kell akadályoznia az otthonvesztéseket, a tömeges kilakoltatásokat, a másik oldalon új munkahelyeket kell „teremteni”, hogy az emberek a lakhatási költségek, a bérleti díj, a lakás vételára, vagy éppen a törlesztőrészlet fedezetét meg tudják keresni.

Kiemelt fontosságú, hogy hazánkban munka- és értékalapú társadalom alakuljon ki, amelyben jobban megéri munkából, mint segélyből élni, ahol jobban megéri legálisan, mint feketén dolgozni, ahol a megélhetést biztosító, tisztességes munkára mindenkinek van lehetősége, és ennek az ellenértéke biztos fedezetet ad a tisztességes lakáskörülmények megteremtésére is.

Építésgazdasági célkitűzések

Az építőipari kis- és középvállalkozásoknak jóval nagyobb gazdálkodási biztonságot, jogbiztonságot kell adni, életben kell tartani a hazai építőanyag-gyártói, tervezői, építési, kivitelezői, ingatlanforgalmazói kapacitásokat, építőanyag kereskedéseket.

A hazai lakásállomány avultsága miatt és a lakásállomány folyamatos megújítása érdekében évi mintegy 40 000 új lakás építése indokolt. A lakásépítések az ország kialakult, most még megőrizhető ipari kapacitásokkal, és kellő munkaerővel rendelkeznek. Egy jól működő lakásépítési ágazat a nemzetgazdaság egyik motorja, a gazdasági fejlődés, a munkaerő-mobilitás ösztönzője lehet.

2001–2008 között mintegy 16 ezer államilag támogatott energetikai lakásfelújítás történt évente. Az energetikai célú felújítások számát a többszörösére kell növelni, az elkövetkező években fokozatosan kell felfuttatni évi 50–100 ezer közötti szintre.

A lakásépítési és lakás-felújítási célok megvalósítása a fokozatosság, a költségvetés teherbíró képességének és az uniós források adta lehetőségek figyelembevétele mellett történhet. A hazai háttériparnak tervezhetőséget, kiszámíthatóságot és a fejlődés lehetőségét adja a fokozatos felfuttatás, a közelítő célszámok meghatározása.

A lakásügyi támogatások igénybevételének feltétele a színvonalas tervezés, a minőségi építőanyag felhasználása, a minőségi kivitelezés, az energiahatékonyság,

az építési költségek számlával igazolása, valamint a szociális szempontú jogosultsági kritériumoknak történő megfelelés. Ennek érdekében össze kell kapcsolni a lakástámogatásokat a gyermekvállalással, a jövedelemadózással, az energiahatékonysággal, a minőségi és legális építéssel, az építésgazdaság konszolidációjával.

Csak a gazdaságilag megtérülő felújításokat célszerű támogatni, a nem városképi jelentőségű, gazdaságosan fel nem újítható épületek szanálása, és új lakások építése indokolt. Nem pusztán energiahatékony, hanem élhető, megfelelő életminőséget biztosító épületekre, lakásokra van szükség. Fontos a lakóépületek teljes életciklusának – legalább 75 évnek – a figyelembevétele a környezetterhelési hatások, valamint a fenntartási, üzemeltetési költségek tervezése során.

Az építések és a felújítások támogatásánál az egyik fő cél az épület teljes primer energiafelhasználásának csökkentése, illetve alacsony szinten történő kialakítása. Meg kell határozni a primer energia számításakor figyelembe vehető tételeket (pl. fűtéshez használt energia, használati meleg víz előállításához szükséges energia) és szempontokat. A rendelkezésre álló eszközök (pl. megújuló energia alkalmazása, jó hőszigetelő képességgel rendelkező anyagok használata, minőségi gépészeti megoldások) komplex figyelembevétele szükséges.

A lakáspolitikai meghatározó súlyú feladata a lakásállomány energiahatékonyságának javítása, az energiafelhasználás és az üvegházhatást kiváltó gázok kibocsátásának csökkentése, a megújuló energiatípusok arányának növelése, ezért az Új Széchenyi Terv Otthonteremtési Programjának, valamint a Zöldgazdaság-fejlesztési Programjának koordinált megvalósítása szükséges.

Kapcsolat a társadalmi, népesedési célokkal

A családok támogatása során az állami adóbevételekről való lemondást a segélyezési elv elé kell helyezni, mert ez teremt munka- és értékalapú, fenntartható rendszert. A szociális segélyeket és szociális alapú projekteket kizárólag az önhibájukon kívül nehéz helyzetben lévők számára indokolt nyújtani, egyben biztosítani a munka és a társadalmi integráció lehetőségét. Fontos célkitűzés a leszakadó rétegek lakhatási körülményeinek javítása, akár a korszerűnél alacsonyabb műszaki színvonalú, meglévő épületek (pl. üres laktanyák) megfelelő átalakításával. A jelenleg stagnáló „telepfelszámolások” esetén fontos szempont az ott lakók együttélési szokásainak (pl. nagyobb közös tér kialakítása) figyelembevétele a számukra tervezett épületek kialakításánál.

A családalapítás és az otthonteremtés egymást feltételező fogalmak. Mind a népesedési, mind a lakáspolitikai hosszú távú tervezést igényel. Az állami otthonteremtési

koncepciónak egyértelmű és megnyugtató választ kell adnia arra, hogy milyen körülmények között szülessen meg és nőjön fel a következő generáció, egyúttal kiszámíthatóságot kell biztosítani a gyermeket vállaló családoknak.

Az állam szempontjából kiemelkedően fontos, hogy a következő generáció egy egészséges társadalomban, egészséges életkörülmények között szocializálódjon. A megfelelő lakáskörülmények biztosítása ehhez alapfeltétel. Meghatározó jelentőségű, hogy a lakástámogatásokkal, lakáspolitikával kapcsolatban országos konszenzus alakuljon ki, amely kiszámíthatóbb jövőképet mutat sok, a gyermekvállalás előtt álló fiatalnak.

A saját tulajdonú és a bérlakás, mint támogatási célok

A saját tulajdonú lakás megszerzésének segítése a lakáspolitikai elsődleges célja, de meghatározott bérlői célcsoport esetén – kiemelten a gyermeket vállaló fiatalok csoportját – a bérlakásban élés lehetőségét is szükséges támogatni. Ezért egy nagyobb méretű, kiszámítható bérlakásrendszer kialakítása szükséges. A bérleményhez kapcsolódó támogatás természetesen nem jelentheti a lakástulajdonhoz fűződő építési és felújítási támogatások „leváltását”.

A tulajdoni és a lakhatási jellegű lakástámogatások mögött is az alapvető célok között felsorolt közérdekű indokoltság van. Azok számára, akik a lakástulajdon megszerzését (vagy fenntartását) nem tudják megengedni maguknak, vagy a mobilitás érdekében, illetve az adott élethelyzetük miatt szükségük van rá, a családi életvitelre alkalmas bérlakásokat kell elérhetővé tenni. Egy fenntartható, gazdaságosan kezelhető bérlakásrendszert döntően építéssel célszerű kialakítani. Az államilag ösztönzött bérlakásépítés hosszabb távon egy olyan konjunktúra-kiegyenlítő eszköz lehet a gazdaságpolitika kezében, amellyel közvetlenül tud hatni a lakásépítésekre. A bérleti díjnak nagyságrenddel a tulajdonszerzés törlesztőrésze alatt kell lennie.

Az öngondoskodás ösztönzése

Az előtakarékoskodás lehetőségét fokozatosan bővíteni szükséges a lakáscélú támogatásokkal kapcsolatban. A lakáspolitikai, az otthonteremtés célja, hogy az állami támogatásokat célzottan azok a családok kapják, amelyek maguk is erőfeszítést tesznek azért, hogy lakhatásuk biztosítva legyen, illetve javuljon. Ők jobban megbecsülik a megszerzett otthont, de a kapott állami támogatást is. A lakáscélú előtakarékoskodás ösztönzése ezért egyik kiemelt területe az otthonteremtésnek. Közérdekű cél olyan hosszútávon stabil szabályok kialakítása, amelyek az újlakás-építés, a lakásvásárlás, a bérlakásban élés, valamint a lakásfelújítások területén egyaránt segítséget kínálnak, egyben lehetővé teszik a támogatások felhasználásának ellenőrzését és hasznosulásuk elemzését.

Lakástámogatások finanszírozásával kapcsolatos célkitűzések

A lakástámogatásokat döntően az újlakás-építések, -vásárlások, valamint a felújítások támogatásán keresztül célszerű nyújtani. Az építések ösztönzése gazdaságélénkítő, munkahelymegtartó hatású, és egyben jelentős költségvetési bevételekkel jár. A költségvetési kiadások tervezésekor a bevételekre is figyelemmel kell lenni. A közvetett hatásoknál figyelembe kell venni a javuló közmorált, a csökkenő bűnözést, a mérséklődő betegellátási költségeket is. A gazdaságpolitikai szemponton kívül a lakáshoz jutás esélye, a lakhatás körülményei alapvetően befolyásolják a háztartásban élők életminőségét, gyermekvállalási kedvét, továbbá a munkához való viszonyt is.

Magyarország strukturális és demográfiai problémákkal egyaránt küzd. Középtávon cél, hogy a lakástámogatások – költségvetési források, uniós támogatások, adókedvezmények együttes – összege érje el éves szinten a GDP hozzávetőleg 1,5%-át. Ezt a mértéket fokozatosan, több éven át bővülő támogatási rendszer útján lehet elérni. A finanszírozási rendszer kialakításánál alapvető célkitűzés, hogy a lakástámogatásokra fordított állami kiadásokkal szembe lehessen állítani az ezzel arányban álló gazdasági és társadalmi hasznokat. Az állam a kiadásokkal nagyjából azonos nagyságrendű adó- és járulékbevételt realizál, képes megőrizni a munkahelyeket, a működő ipari kapacitásokat, megújítani a lakásállományt, változtathat a kedvezőtlen demográfiai trenden és növelheti a munkaerő mobilitását. Az állami költségvetést tehermentesítené, ha az uniós támogatásokat a mainál nagyobb arányban használnánk fel a lakásszektorban. Jól felfogott érdekünk annak elérése, hogy az uniós forrásokat bér lakásépítésre is lehessen fordítani.

Amennyiben a lakásépítések száma évi 40 ezer fölé nő, az állami támogatások is arányosan csökkennek. A lakásépítési támogatásoknál a támogatás intenzitása rendszerint kisebb, mint a felújításoknál, így a lakásépítésekkel kapcsolatos állami támogatások jellemzően a lakásépítési (újlakás-vásárlási) támogatásokat meghaladó költségvetési bevételt eredményeznek.

AZ OTTHONTEREMTÉSI PROGRAM ESZKÖZEI

Az elmúlt két évtizedben a lakástámogatási eszköz- és intézményrendszer gyakran változott. Ez nehezítette a családok lakásproblémáinak megoldásában az előrelátást és a tervezhetőséget. 2001. február 1-jétől a lakáscélú állami támogatásokra vonatkozó előírásokat a 12/2001. (I. 31.) Korm. rendeletben egységesítették, ami az évek során több mint negyvenszer módosult.

Az otthonteremtési folyamatok befolyásolásának legfontosabb eszköztípusai pénzügyi természetűek: a központi költségvetési forrásokból adott vissza nem térítendő

támogatások, kamattámogatások, állami kezesség- és garanciavállalás, továbbá a különböző adó- és illetékkedvezmények. A lakáspolitikai forrásaihoz érdemben hozzájárulhatnak az uniós támogatások felhasználásával megvalósuló fejlesztési programok, valamint a szén-dioxid „kvóta” értékesítésből származó bevételek. Indirekt hatással van a lakáspolitikára az önkormányzatok finanszírozása, ami érdemben alakítja az önkormányzatok anyagi lehetőségeit.

Az utóbbi években a vissza nem térítendő támogatások közül meghatározóak voltak a gyermekszámhoz kötött, vissza nem térítendő támogatások (ezek 2009-ben történt megszüntetéséig), illetve az szja-kedvezmény és illetékkedvezmény. Jelentősek voltak a lakáscélú hitelekhez adott vissza nem térítendő állami kamattámogatások, amelyek száma és összege 2003-ig emelkedett, majd 2008. december 31-re – az összes engedélyezett hiteleken belül – az arányuk 10%-ra, értékük 8,6%-ra csökkent. 2009 őszétől az ezekkel kapcsolatos támogatási volumen tovább szűkült. Fontos és tartós támogatási formának bizonyult a lakáscélú előtakarékoskodás állami támogatása, amelynek stabilitását a törvényben foglalt feltételrendszer, és a kiépült – a cél szerinti felhasználást is ellenőrző – intézményrendszer adja.

Az elmúlt évek lakáspolitikája alkalmazta továbbá a lakáskölcsönökkel kapcsolatos állami kezességvállalást, az áfa-visszatérítést, személyi jövedelemadó- és illetékkedvezményeket, lakbértámogatást, és egyéb támogatásokat is. A pályázati típusú támogatások közül megemlíthetők a panelépületek energiatakarékos felújítására fordított támogatások, kémény-felújítási támogatások, a 2001–2003 között az önkormányzatok számára a bérlakásállomány növelésére, valamint a város-rehabilitációhoz nyújtott támogatások. A lakhatással kapcsolatban a lakáspolitikai támogatásokat kiegészítették a szociális alapon járó lakásfenntartási, valamint gáz- és távhő-támogatások.

A lakásügy jövőbeli lehetséges eszközrendszerébe tartozik többek között a cafeteria rendszerben nyújtott lakbértámogatás, a bérlakásépítésbe befektetést ösztönző társasági adókedvezmények intézményi befektetők és vállalkozások részére, a lakásépítéssel, -felújítással kapcsolatos áfakulcs csökkentése, a nyugdíj-előtakarékoság bérlakásépítésbe történő orientálása. A nemzetközi gyakorlat is számos további eszközre, illetve ezek kombinációra ad példát.

Alapvető jelentőségű a lakásüggyel, építésüggyel, szociális kérdésekkel kapcsolatos jogalkotás. A lakhatás feltételeinek szabályozása a lakosság egészét érintő, sok szereplő hatékony együttműködését feltételező feladat.

A lakáspolitikai eszközrendszer része a lakosság széles körű, naprakész tájékoztatása, valamint a minisztériumok, szakmai és társadalmi szervezetek közötti együttműködés, a javaslatok, vélemények megvitatására megfelelő fórumok létrehozása és működtetése.

Ezért a lakáspolitikai, otthonteremtési intézkedések egyeztetésére, a meghozott kormányzati döntések elfogadtatásának segítésére megalakult az Otthonteremtési Tanácsadó Testület, amelynek tagjai a kormányzati szereplők mellett a társadalmi szervezetek, szakmai és érdekvédelmi szövetségek, önkormányzati szövetségek delegáltjai, valamint a szakterületen tekintéllyel bíró szakértők. Az Otthonteremtési Tanácsadó Testületet alkalmassá kell tenni arra, hogy a lakáspolitikai „finomra hangolását” elvégezze, felülvizsgálja az alkalmazott lakáspolitikai eszközök működésének hatékonyságát, szükség esetén ezek módosítására, vagy további lakáspolitikai eszközök alkalmazására tegyen javaslatot, véleményezze a lakás-ügyi és építésgazdasági jogszabályok előkészítését, meghatározza a lakás-építésre és lakásfelújításra vonatkozó célszámokat, ezen belül az állami támogatás célszámait.

AZ OTTHONTEREMTÉSI PROGRAM VÁRHATÓ EREDMÉNYEI

A lakásépítés tervezett felfutását komplex eszközrendszer, egymásra épülő, lépcsőzetesen bevezetett intézkedések biztosíthatják. Első intézkedésként az előtakarékoskodás fokozottabb ösztönzése, illetve a hozzá kapcsolódó rugalmasabb szabályozás kerül bevezetésre. A lakás-takarékpénztári jogszabályok változása élénkíteni fogja a lakáspiacot, mind az új lakások építése, mind a lakásfelújítások területén.

Az épület-felújítást célzó pályázati források felhasználásával javul a meglévő lakásállomány minősége, csökkennek a lakhatási költségek, ezen kívül a programok hozzájárulnak a minőségi épített környezet kialakulásához, növekedéséhez.

A korszerű új, vagy felújított lakások energiafelhasználása mérséklődik, ezek lakhatási költségei jóval alacsonyabbak a korszerűtleneknél, így csökken a „lakhatási szegénység”, a családoknak több jövedelme marad az életvitelhez kapcsolódó egyéb kiadásokra vagy megtakarításra. Ezzel olyan építési és épületüzemeltetési módok (pl. megújuló energiaforrások felhasználása) elterjedése segíthető elő, amelyek – az épület teljes életciklusát figyelembe véve – alacsony fenntartási és üzemeltetési költségeket tesznek lehetővé. A város-rehabilitációk eredményeként egész városrészek újulnak meg, ezáltal az ott lakók számára jobb minőségű lakókörnyezet jön létre.

Az Otthonteremtési Program meghirdetése és következetes végrehajtása jelentősen hozzájárul az építésgazdaság folyamatos és egyenletesebb terheléséhez, így a tervezési, gyártási és kivitelezési kapacitások optimalizálásához, a fekete- és szürkegazdaság visszaszorításához.

A kapacitások tervezhetősége rendkívül fontos az ágazat munkahelymegtartó képességének és a munkahelyteremtő erejének kihasználása szempontjából, ezáltal könnyebben valósítható meg az 1 millió új munkahely megteremtésére irányuló kormányzati szándék. A lakásépítésben és épület-felújításban testet öltő építőipari megrendelések a gazdasági fejlődés motorjává válhatnak, több százmilliárd forint értékű munkát hoznak az építő- és építőanyag-iparnak, így akár 100 ezernél több új munkahely jöhet létre. Az építőanyag-gyártó ipar innovatív készségét növeli az új otthonteremtési koncepció műszaki követelmény-rendszere. Az épületenergetikai felújítások előkészítése során számos mérnök foglalkoztatása segíti a szakmai elvándorlás, illetve szakmaelhagyás veszélyének csökkentését.

A szociális (közösségi) bérlakásépítés hozzájárul ahhoz, hogy minőségi, olcsón üzemeltethető, jó életfeltételeket biztosító lakások elérhető áron, megfelelő helyen és számban álljanak rendelkezésre, nőjön a munkaerő mobilitása. A munkaerő nagyobb mobilitásával növekszik az ország versenyképessége és gazdasági teljesítménye, az ipar- és a vidékfejlesztéshez szükséges szakember-ellátottság is biztosítható. Az önkormányzatoknak szóló, vissza nem térítendő bérlakás-létesítési támogatások azt szolgálják, hogy nagyobb számú, a jelenlegi önkormányzati bérlakásállománynál hatékonyabban fenntartható szociális lakásállomány jöjjön létre.

Nem elhanyagolhatók a lakásállomány korszerűsítésével együtt járó energetikai és környezetvédelmi hatások, amelyek elősegítik a nemzetközi egyezményekbe foglalt és uniós szinten elfogadott célkitűzések megvalósítását, és az ezzel összefüggő nemzeti vállalásaink teljesítését.

A lakásépítési támogatások hozzájárulnak a hazai népesedési célkitűzések megvalósulásához, ösztönzik a gyermekvállalást, javítják a munkavállalás feltételeit, a lakosság életminőségét. Az Otthonteremtési Program keretében speciális helyzetben lévő csoportok lakhatással összefüggő problémái is hatékonyabban kezelhetők, továbbá a telep-rehabilitációs program során a mélyszegénységben, szegregált lakókörnyezetben élők társadalmi integrációja is fokozatosan megvalósulhat.

AZ OTTHONTEREMTÉSI PROGRAM FELÉPÍTÉSE, A PROGRAM ELEMEI

Az Otthonteremtési Program prioritásai és alprogramjai

- ▶ Az öngondoskodás ösztönzése, lakás-takarékpénztári megtakarítások növelése
- ▶ Lakókörnyezet minőségének javítása, lakásállomány korszerűsítése
 - Lakásépítés és lakásfelújítás támogatása
 - Városrész-rehabilitáció
 - Telep-rehabilitáció
 - Kéményfelújítás támogatása
- ▶ Bérlakás
 - Önkormányzati bérlakás
 - Vállalkozói bérlakás mintaprojekt

3.1. AZ ÖNGONDOSKODÁS ÖSZTÖNZÉSE, LAKÁS-TAKARÉKPÉNZTÁRI MEGTAKARÍTÁSOK NÖVELÉSE

Az öngondoskodás ösztönzése, lakás-takarékpénztári megtakarítások növelése prioritás céljai

Az intézkedés célja a lakosság öngondoskodó képességének és készségének javítása a lakáscélú előtakarékoskodásra ösztönzés növelésével. Az öngondoskodás az élet minden területén fontos, így a lakásépítés, lakásvásárlás, lakásfelújítás, lakáskorszerűsítés, lakásbővítés, közművesítés területén is. Legutóbb 2003. április 1-jétől emelték az állami támogatást az akkori mérték kétszeresére (36 ezer Ft-ról 72 ezer Ft-ra).

A változtatások eredményeként növekszik az a megtakarított összeg, amelyet a családok lakásépítésre, vagy lakásvásárlásra fordíthatnak, és ezzel párhuzamosan csökkennek a megtakarítások felhasználását nehezítő adminisztratív kötöttségek.

A pénztárakban keletkezett szabad pénzeszközök kihelyezésének könnyítése, az adminisztratív korlátok csökkentése élénkíti a lakáspiaci keresletet, ami a lakásépítésre és a felújításokra is vonatkozik.

Az öngondoskodás ösztönzése, lakás-takarékpénztári megtakarítások növelése prioritás eszközei

- ▶ A lakás-takarékpénztári megtakarításokhoz nyújtott állami támogatás összegének megemelése;
- ▶ A támogatási időszak növelésével a jelenlegi 8 év helyett 10 évig lehet igénybe venni állami támogatást;
- ▶ A kedvezményezettek köre kibővül azáltal, hogy a lakás-előtakarékosági szerződést nemcsak az előtakarékoskodó, illetve a kedvezményezett, hanem ezen személyek egyenes ági rokona, örökbe fogadott gyermeke, örökbe fogadó szülője, házastársa és bejegyzett élettársa is felhasználhatja lakáscélra, illetve ezek a szerződések egyszerűbben összevonhatókká válnak;
- ▶ A lakás-takarékpénztári szabad pénzeszközök felhasználására vonatkozó rendelkezések módosításával emelkedik a lakás-takarékpénztári szabad pénzeszközökből áthidaló kölcsönként adható hitelek aránya.

Az öngondoskodás ösztönzése, lakás-takarékpénztári megtakarítások növelése prioritás támogatási és pályázati rendszere

Nem pályázatos formában működő program. Az alprogram a lakás-takarékpénztári rendszert szabályozó jogszabályok módosításával valósul meg. A szerződést az állampolgárok a pénztárakkal alanyi jogon köthetik meg, az egyes lakás-takarékpénztári szerződések után járó állami támogatást – a jelenlegi rendszerrel megegyezően – a Kincstár utalja át a lakás-takarékpénztár igénylése alapján.

Az öngondoskodás ösztönzése, lakás-takarékpénztári megtakarítások növelése prioritás várható eredményei

- ▶ Növekszik az egy szerződéssel elérhető maximális szerződéses összeg. Amennyiben a család több tagja is köt szerződést, nagyobb lakásberuházás is finanszírozható a lakáscélú előtakarékoskodásra alapozva;
- ▶ Az áthidaló kölcsön nyújtására vonatkozó korlátozások mérséklődésével növekszik a lakás-takarékpénztárak által lakáscélra nyújtott hitelek állománya. Az így kihelyezhető pénzeszközök lökést adhatnak a lakáspiacnak egy olyan időszakban, amikor az állami támogatások korlátosak;
- ▶ A lakás-takarékpénztári jogszabályok változása élénkíteni fogja a lakáspiacot, mind az új lakások építése, mind a lakásfelújítások területén.

3.2. A LAKÓKÖRNYEZET MINŐSÉGÉNEK JAVÍTÁSA, LAKÁSÁLLOMÁNY KORSZERŰSÍTÉSE

3.2.1. LAKÁSÉPÍTÉS ÉS LAKÁSFELÚJÍTÁS TÁMOGATÁSA ALPROGRAM

A lakásépítés és lakásfelújítás támogatása alprogram céljai

Az EU 2020 stratégia céljainak eléréséhez az alacsony primer energiafelhasználású, tehát magasabb energiahatékonyságú, kisebb CO₂-kibocsátású, nagyobb megújuló energia felhasználású korszerű lakások építésével és az elavult lakások felújításával járul hozzá a program.

Az energetikai célok mellett kiemelten fontos a gyermekes családok támogatása, valamint a fenntarthatósági, környezetvédelmi szempontok érvényesítése is.

A mai magyar lakásállomány elavultsága miatt és a lakásállomány folyamatos megújítása érdekében a jelenlegi – döntően állami támogatás nélküli – 20 ezer körüli szintről évi mintegy 40 ezres szintre kell emelni a lakásépítések számát. A gazdaságosan felújítható lakások esetében cél, hogy a jelenleg évi 20 ezer körüli – döntően államilag támogatott – energetikai lakásfelújítás a többszörösére növekedjen, évi 50–100 ezer közötti szintre.

Az épületek minél szélesebb körét kell bevonni az energiahatékonysági támogatásokba, ösztönözni, támogatni szükséges a lakásépítéseket és a lakásfelújításokat is. Biztosítani kell, hogy az állami, önkormányzati, uniós támogatásban részesülő bérlakásépítésekkel kapcsolatban is igényelhető legyen a komplex lakásépítési támogatás.

Az Új Széchenyi Terv stratégiájában foglalt célokhoz számos ponton kapcsolódik az intézkedés.

A felújítások és az építések támogatásának kiemelt speciális céljai

- Az új, energiahatékony lakások építésének ösztönzése;
- Az energetikai felújítások ösztönzése;
- A minőségi, energiatakarékos építési módok ösztönzése,
 - korszerű, energiahatékony fűtési rendszer felhasználása,
 - korszerű, energiahatékony nyílászárók felhasználása,
 - megújuló energiafajták felhasználása,
 - korszerű, energiahatékony határoló szerkezetek (padló, falazat, födém, tető, nyílászárók) felhasználása;
- Az energiahatékonyságot növelő erőfeszítések támogatása;
- Az energiatudatosság növelése.

Energetikai szempontból fő cél az új építésű, vagy felújított épület teljes primer energiafelhasználásának alacsony szinten történő kialakítása, illetve csökkentése. Ehhez a rendelkezésre álló eszközök komplex használata szükséges.

A primer energiaigény csökkentésének eszközei lehetnek

- ▶ A fűtési rendszer korszerűsítése – kondenzációs kazán, pellet kazán, hőszivattyú stb.;
- ▶ Korszerű nyílászárók – pl. háromrétegű üveg;
- ▶ Megújuló energiafajták felhasználása – pl. napkollektor használata meleg víz előállítására;
- ▶ Minden szerkezeti elem esetén alacsony hőátbocsátási tényezővel rendelkező külső határoló szerkezet – padló, falazat, földém, tető, nyílászárók – felhasználása;
- ▶ Egyéb építészeti megoldások (pl. árnyékolás, tájolás).

Az építéseknel, felújításoknál, valamint az üzemeltetésnél az energetikai hatékonyság mellett kiemelt szempont a megfelelő páratechnikai jellemző kialakítása (légcseré, egészséges lakótér biztosítása) és ennek jogszabályban történő rögzítése.

A komplex szempontrendszer figyelembevételével indokolt az építések, valamint a nagytömegű és viszonylag hatékonyan kezelhető panelházak felújítása mellett a hagyományos épületek felújításának támogatása is.

A lakásépítési és lakás-felújítási célok megvalósítása a fokozatosság, a költségvetés teherbíró képessége és az uniós források adta lehetőségek figyelembevétele mellett történhet.

A lakásépítés és lakásfelújítás támogatása alprogram eszközei

Komplex lakásépítési, felújítási támogatási rendszer

Az építések és felújítások komplex támogatására kidolgozott program részleteit a Zöldgazdaság-fejlesztési Program Energiahatékonyság fejezete is tárgyalja. Jelen fejezet a lakásfelújítások, lakásépítések támogatására irányadó legfontosabb szempontokat tartalmazza.

A támogatások alapja az energiahatékonyság, de a támogatási rendszernek érvényre kell juttatnia az egyéb lakáspolitikai célokat és a fenntarthatósági, környezetvédelmi, minőségi, szociális, demográfiai szempontokat is.

Komplex támogatás az energiahatékonyságra nyújtható, a lakást építő vagy újjépítésű lakást megvásárló család gyermekeinek száma alapján: az energetikai támogatáshoz kiegészítő családi bónusz kapcsolódik.

Szükséges kidolgozni egy kalkulációs rendszert, amely az építési költségek figyelembevétele mellett az épület teljes életciklusára – legalább 75 évre – irányt ad az épülő lakások gazdaságos üzemeltetését (rezsi), és gazdaságos fenntartását (állagmegóvás) szolgáló építészeti megoldások, anyagok kiválasztásához. A felújításokkal kapcsolatban olyan kalkulációs rendszert szükséges kidolgozni, amely meghatározza, hogy mely esetben lehet gazdaságosan felújítani egy épületet, hol indokolt a bontás és a helyettesítő építés. A közösségi építési, felújítási támogatásoknál ennek eredményeit szükséges figyelembe venni.

Az építések és felújítások támogatásáról szóló döntéseknél figyelembe kell venni, hogy milyen a felhasznált anyagok élettartama, a felhasznált anyagok a támogatásnál értékelt minőségüket milyen időintervallumban tartják meg. Értékelni kell a felhasznált anyagokkal kapcsolatban a teljes életciklus alatt keletkező hulladékkezelési kérdéseket, költségeket is.

A lakásépítés és lakásfelújítás támogatása alprogram pályázati és támogatási rendszere

A pályázati rendszer az energiamegtakarítás mellett szociális, fenntarthatósági és minőségi szempontokat is értékeli, valamint a Zöldgazdaság-fejlesztési Programban megfogalmazottakkal összhangban a kedvező (A, A+, A++) energetikai kategóriákat támogatja lakásépítés, új lakás vásárlása esetén.

A panel- és társasházak, hagyományos építésű lakóépületek és középületek rekonstrukciója az 1990 előtt, túlnyomórészt távfűtéses, a mai hőtechnikai előírásoknak nem megfelelő, energiapazarló technológiával épült panelházakra, hagyományos építésű családi- és társasházakra, hagyományos építésű és paneles állami és önkormányzati tulajdonú, közfunkciójú épületekre – oktatási-nevelési, egészségügyi, szociális intézmények, hivatalok, kulturális, sport-, szabadidős intézmények, stb. – terjed ki.

Az előírt cél ezen épületek esetében legalább 60%-os energiamegtakarítást lehetővé tévő komplex felújítások ösztönzése, ezáltal a lakóépületek energiafelhasználásának csökkentése.

A lakásépítés és lakásfelújítás támogatása alprogram várható eredményei és hatásai

A korábbi évek támogatási rendszerében sem a „szocpol” jellegű támogatások, sem a kamattámogatások esetén nem írták elő az energiahatékonysági, demográfiai, minőségi, fenntarthatósági, környezetvédelmi szempontok együttes megvalósulását.

Az új, komplex támogatási rendszer ezek együttes figyelembevételét irányozza elő.

Az új, komplex feltételrendszerhez kötött támogatási rendszer elvárt hatása, hogy – a kiemelt célok figyelembevételével – az állami és uniós támogatások jobban hasznosuljanak, azonos támogatási összeggel nagyobb hatékonysággal valósuljanak meg a kitűzött közérdekű célok.

Mivel a komplex támogatási rendszer az összes támogatás jelentős részét allokálja majd, várhatóan alkalmas lesz arra, hogy az egyéb támogatásokat is maga mellé állítsa, ezeket is bevonja az energiahatékonysági, demográfiai, minőségi, fenntarthatósági, környezetvédelmi szempontok megvalósításába.

Az építések, felújítások támogatásának várt eredményei közül kiemelt érdek fűződik az alábbiakhoz:

- ▶ Az építési és felújítási támogatások hozzájárulnak az építésgazdaság konszolidációjához, a foglalkoztatás bővítéséhez, a kis- és középvállalkozások megerősödéséhez, és az építőipar növekvő teljesítménye, továbbá a létrejövő új munkahelyek után többlet adóbevételhez jut a költségvetés;
- ▶ A lakásépítési támogatások hozzájárulnak a hazai népesedési célkitűzések megvalósulásához, ösztönzik a gyermekvállalást;
- ▶ A többlakásos épületek felújításának esélyei növekednek, mivel a támogatások lehetővé teszik a rosszabb anyagi lehetőségekkel bíró családoknál is az önerő kifizetését;
- ▶ Hozzájárulnak a minőségi építészeti környezet kialakulásához;
- ▶ A lakások energiafelhasználása mérséklődik;
- ▶ A lakásokkal összefüggésbe hozható üvegházhatású gázok kibocsátása csökken;
- ▶ A lakások energiafelhasználásán belül nő a megújuló energiahajtók részaránya;
- ▶ Hozzájárul a klímaváltozás és az energiahatékonyság területén elfogadott uniós szintű célkitűzések megvalósításához;
- ▶ Az energiahatékony lakások építésével és a meglévő lakások energetikai felújításával csökken az épületek primer energiafelhasználása, ennek következtében a rezsiköltségek is csökkennek, ez országos szinten hozzájárul a lakásfenntartási költségek csökkenéséhez;
- ▶ Olyan építési módok elterjedését segíti, amelyek az épület teljes életciklusát figyelembe véve alacsony fenntartási és üzemeltetési költségeket tesznek lehetővé;
- ▶ Olyan építési módok elterjedését segíti, amelyek hozzájárulnak a fenntarthatósághoz, azaz úgy elégítik ki a jelen kor szükségleteit, igényeit, hogy nem okoznak nehézségeket a következő generációknak;

- ▶ Kiszámítható támogatási rendszer alakul ki;
- ▶ Hozzájárul a fekete- és szürkegazdaság visszaszorításához;
- ▶ A költségvetés bevételi oldala is kalkulálható a támogatási rendszerrel kapcsolatban.

3.2.2. VÁROSRÉSZ-REHABILITÁCIÓ ALPROGRAM

A városrész-rehabilitáció alprogram az otthonteremtés szempontjából két fejlesztési területre vonatkoztatható. A szociális célú város-rehabilitáció alprogram keretében a leromlott, gettósodó városrészek felemelése, a funkcióbővítő város-rehabilitáció alprogram keretében pedig a településrészek fizikai megújítása, a társadalmi kohézió erősítése a feladat.

Az Új Széchenyi Terv Otthonteremtési programja részeként támogatandó a tágabb értelemben vett lakókörnyezet minőségének javítása is, így a város-rehabilitáció alprogramon belül – a korábbi évektől eltérően – nagyobb hangsúlyt kap majd a szociális város-rehabilitáció. A településfejlesztést illetően az unióban uralkodóvá vált az a szemlélet, amely egységes rendszerben kezeli a városképi megújulást, az energiahatékonyságot és a környezetvédelem, valamint a lakhatási feltételek javítását. Ezt a gondolkodást az otthonteremtési koncepcióban is erősíteni kell.

A városrész-rehabilitáció alprogram céljai

A város-rehabilitációs támogatások célja egyrészt szociális típusú fejlesztések megvalósítása a városok szegregációs problémáinak kezelése érdekében, a leromlott vagy leromlással fenyegetett városrészek rehabilitációja, és az ott lakók társadalmi beilleszkedésének segítése. Másrészt cél a városok regionális gazdasági szerepének erősítése, ennek érdekében a városok, illetve városrészek központi területeinek funkcióbővítése, központi térrel nem rendelkező városokban, illetve városrészekben ezek kialakítása, és a városi életbe való szerves beillesztése.

A városrész-rehabilitáció alprogram eszközei

A város-rehabilitációs programok-projektek megvalósításának eszköze vissza nem térítendő EU-s támogatás nyújtása pályázati formában. Pályázók a városi rangú települési önkormányzatok. A program kapcsolódik a lakóépület-felújítási intézkedéscsomagokhoz. Támogatható az egyedi építészeti, illetve műemléki értékkel rendelkező épületek felújítása is.

A városrész-rehabilitáció alprogram pályázati és támogatási rendszere

- ▶ Szociális célú város-rehabilitációban vissza nem térítendő támogatással megvalósítható tevékenységek: a magántulajdonú és állami tulajdonú lakóépületek felújítása, a közterületek kialakítása, fejlesztése, akadálymentesítése, a közterület közlekedési célú fejlesztése, közintézmények felújítása, bővítése, akadálymentesítése, közösségi funkciók kialakítása, fejlesztése;
- ▶ Funkcióbővítő város-rehabilitációban a vissza nem térítendő támogatással megvalósítható tevékenységek: a gazdasági, a közösségi, és a városi funkciókat, valamint a közsféra funkcióinak megerősítését szolgáló közcélú fejlesztések keretében végrehajtott épületrekonstrukciók és az akcióterületen lévő közterület közlekedési célú fejlesztése, valamint nem közlekedési célú fejlesztése is.

A városrész-rehabilitáció alprogram várható eredményei

Egész városrészek megújulnak, ezáltal az ott lakók számára jobb minőségű, élhetőbb lakókörnyezet jön létre. Az állam szempontjából kiemelkedően fontos, hogy a következő generáció egy egészséges társadalomban, egészséges életkörülmények között szocializálódjon. A leszakadó városrészek megújulása javítja a közérzetet, közmorált, egyúttal a közbiztonságot, csökkenti a bűnözést, hozzájárul a közösségi terek optimális kihasználásához.

3.2.3. TELEP-REHABILITÁCIÓ ALPROGRAM

A telep-rehabilitáció alprogram céljai

- ▶ A lakhatási integráció célja az elkülönült, hazánkban jellemzően a cigány kisebbség által lakott telepeken, mélyszegénységben élők szegregációjának megszüntetése;
- ▶ A telepeken, telepszerű lakókörnyezetben, illetve a településen lakó hasonló társadalmi státusú munkanélküliek elhelyezkedésének, vagy más kereső tevékenységben való részvételének elősegítése;
- ▶ Az oktatás minőségének és hozzáférhetőségének javítása a településen élők számára;
- ▶ A lakók életminőségének javítása.

A telep-rehabilitáció alprogram eszközei

- ▶ Integrált lakókörnyezetbe történő mobilizáció:
 - használt lakás vásárlása, felújítása, korszerűsítése,
 - új lakás építése,
 - építési telek vásárlása, rendelkezésre bocsátása,
 - albérlet-támogatás;
- ▶ Közösségi programok szervezése;
- ▶ A konzorciumi partnerek és az együttműködő szervezetek által nyújtott, egyéni adottságokra és szükségletekre épülő beavatkozási eszközrendszer.

A telep-rehabilitáció alprogram pályázati és támogatási rendszere

A program pályázatos és nem pályázatos formában igényelhető támogatási elemeket is tartalmaz. A komplex eszközrendszer biztosítja az egymásra épülő, de eltérő finanszírozási logikájú programelemek összhangját. A lakhatási problémák megoldásához vissza nem térítendő támogatás, továbbá kamattámogatás vehető igénybe. A program megvalósításában szerepet vállaló intézményi struktúrának – önkormányzatok, munkaügyi központok, egyéb gazdálkodó szervezetek – az integrációt támogató működési költségeire (pl. mentori hálózat) is fedezetet biztosít.

A telep-rehabilitáció alprogram várható eredményei

Magyarország legnagyobb lélekszámú etnikai kisebbsége a cigányság, amely csoportjellemzőit tekintve is a leghátrányosabb helyzetű. A cigányság társadalmi integrációja a közelmúlt integrációt segítő törekvései ellenére sem érte el a kívánatos mértéket, ennek egyik szembeűnő jele a cigányság lakóhely szerinti szegregációja – a telepeken élők száma mintegy 100 ezer. Magyarországon 500–550 telep található.

Az alprogram végrehajtásával a szegregált lakókörnyezetben élők társadalmi integrációja, ezzel együtt lakhatási integrációja erősíthető, hosszabb távon az elkülönült telepek, telepszerű lakókörnyezetek teljes felszámolása is elérhető.

3.2.4. KÉMÉNY-FELÚJÍTÁSI ALPROGRAM

A kémény-felújítási alprogram céljai

A kémény-felújítási alprogram közvetlen célja az 1985-ig épült lakóépületek üzemelő, gáztüzelő-berendezések égéstermégeinek elvezetésére szolgáló egycsatornás gyűjtőkéményei biztonságtechnikai felújításának támogatásával az égéstermék visszaszívargásának megakadályozása, és ezáltal a mérgező balesetek megelőzése.

Az egycsatornás gyűjtőkémények (termofor kémények) felújításának támogatásával azon lakóépületek tulajdonosi közösségének terhei csökkenthetők, amelyek termofor kéményei nem felelnek meg a tüzeléstechnikai előírásoknak. A támogatással megelőzhető a felújítást saját erőből elvégezni képtelen lakók fűtés-, illetve melegvíz-szolgáltatásból való kizárása.

A kémény-felújítási alprogram eszközei

A kémény-felújítási alprogram megvalósításának eszköze vissza nem térítendő támogatás nyújtása pályázati formában.

A kémény-felújítási alprogram pályázati és támogatási rendszere

Társasházak és lakásszövetkezetek saját tulajdonú épületeik, valamint a helyi önkormányzatok saját tulajdonú bérházaik termofor kéményeinek biztonságtechnikai felújításának elősegítésére pályázatot nyújthatnak be.

A legalább 8 lakással rendelkező lakóépületekben lévő kettősfalú, illetve egyesített falú gyűjtőkémények, valamint az ezekhez kapcsolódó füstcsövezés olyan felújítási munkálataira igényelhető támogatás, amelynek eredményeként biztosítható a tüzelőberendezések által előállított, jelenleg a termofor kéményekbe vezetett égéstermékek biztonságos elvezetése, azok lakásokba, illetve egyéb helyiségekbe történő, és az életet veszélyeztető visszaáramlásának megakadályozása.

A program várható eredményei

Az ott lakók számára jobb minőségű, biztonságosabb lakókörnyezet jön létre.

3.3. BÉRLAKÁS

A bérlakás prioritás céljai

A hazai bérlakásállomány kirívóan alacsony, az önkormányzati bérlakásállomány az összes lakásnak csak mintegy 2,88%-a. A jövedelmi viszonyok és a lakásköltségek, valamint életkori sajátosságok sokak számára nem teszik lehetővé a lakástulajdon megszerzését, az ezzel járó terhek vállalását. A bérlakás alprogramot nem a lakástulajdoni szemlélet ellenpontjaként, hanem egy jelenleg hiányzó lakáspolitikai eszközként célszerű megfogalmazni. A bérlakásállományt használt lakások felvásárlásával, vagy bérlakások építésével lehet kialakítani.

Az első Széchenyi Terv állami támogatású bérlakás programjának működése alatt (2000–2003) összességében több mint 60,4 milliárd forint vissza nem térítendő állami támogatással kb. 12 ezer bérlakás felépítése, megvásárlása, kialakítása, illetve idősök otthoni férőhely kialakítása valósult meg. A programot a szocialista–szabaddemokrata kormányzat 2004-ben megszüntette, és új lakáspolitikát, ezen belül új bérlakás koncepciót kívánt megvalósítani.

A 2005-ben indult lakbér-támogatási program keretében az önkormányzatok magántulajdonban lévő lakások bérlői számára pályázhattak támogatásra. A program működése alatt 269 millió forint lakbértámogatással 1128 db bérlakás került 3–5 évre kialakításra. 2006 februárjától vezették be az MFB önkormányzatok részére nyújtott bérlakás-fejlesztési hitelét. Ezek az intézkedések nem jelentettek érdemi előrelépést.

A következő években évi 5–10 ezer bérlakás építése lenne kívánatos Magyarországon. Ezt indokolja a hazai bérlakásrendszer hiánya, amit hatékonyan kialakítani és működtetni építésekkel lehet. Indokolja továbbá, hogy a hazai lakásépítési ágazatban bekövetkezett negatív konjunktúra ciklus részleges korrigálására egy állami részvétellel, támogatással működő bérlakás-építési rendszer lehet alkalmas.

A bérlakás alprogrammal kapcsolatban – a nemzetközi gyakorlatnak megfelelően, közgazdasági szempontból – fontos tisztázni a szociális (közösségi) bérlakás, szociális bérlakásépítés fogalmakat. Szociális bérlakásnak minősül egyrészt az önkormányzatok tulajdonában álló, szociális szempontok alapján bérbe adott lakás. A szociális bérlakás szektorba sorolható továbbá minden olyan bérlakás is, amellyel kapcsolatban az állam, vagy önkormányzat támogatást nyújt annak érdekében, hogy a bérlő a piaci bérleti díjnál kedvezőbb feltételekkel jusson lakáshoz. A közösségi támogatás lehet az olcsó bérleti díj, a lakbértámogatás, illetve az építéshez nyújtott támogatás, amely lehetővé teszi, hogy a lakást olcsóbban adják ki.

A bérlakásépítés célja, hogy minőségi, olcsón üzemeltethető, megfelelő életfeltételeket biztosító lakások elérhető áron, megfelelő helyen és számban álljanak rendelkezésre, nőjön a munkaerő mobilitása, ezzel javíthatók a lakáspiac strukturális problémái, támogatható a saját tulajdonú lakást építeni, vagy vásárolni nem képes társadalmi rétegek lakáshoz jutása. A munkaerő nagyobb mobilitásával növekszik az ország versenyképessége és gazdasági teljesítménye, az ipar- és a vidék-fejlesztéshez szükséges szakember-ellátottság is biztosítható.

Közvetett cél a legális struktúrákból származó költségvetési bevételek növelése, az építőiparban, és a kapcsolódó ágazatokban a munkahelyek megőrzése, a hazai építőipari kapacitások megtartása.

A bérlakás prioritás várható eredményei és hatásai

Az önkormányzatoknak szóló, vissza nem térítendő bérlakás-létesítési támogatások azt szolgálják, hogy nagyobb számú, a jelenlegi önkormányzati bérlakásállománynál hatékonyabban fenntartható szociális lakásállomány jöjjön létre. Az önkormányzati bérlakások átmenetet képeznek a karitatív intézményi ellátás és a magán bérlakások között.

A bérlakásépítés mellett szól az is, hogy az hozzájárul a hazai munkahelyek megtartásához, a gazdaság élénkítéséhez, szociális, társadalmi szükségleteket elégít ki, az épített környezetben tartós, minőségi értéket teremt.

A létrejövő bérlakásállomány

- ▶ megkönnyíti a város-rehabilitációs projektek megvalósítását;
- ▶ lehetőséget ad a lakóknak, hogy alacsony rezsiköltség mellett üzemeltethető minőségi otthonokat kapjanak;
- ▶ sokaknak ad lehetőséget a családalapításra, gyermekvállalásra;
- ▶ növeli a munkaerő mobilitását;
- ▶ segíti az állam demográfiai céljainak a megvalósítását.

A bérlakás prioritás eszközei

A bérlakás-építés ösztönzésére az államnak elsősorban az alábbi eszközök állnak rendelkezésére:

- ▶ Vissza nem térítendő támogatások a központi költségvetésből, uniós és egyéb forrásokból;
- ▶ Különbféle adókedvezmények (pl. a befektetői építésekhez társasági adókedvezmény);
- ▶ A munkáltató által nyújtott, kedvezményes adó- és járulék besorolású béren kívüli juttatások a lakhatáshoz;
- ▶ A lakás-előtakarékossági megtakarítások felhasználhatóvá tétele a határozott időre szóló „bérleti jog” megszerzéséhez;
- ▶ Kamattámogatott és kedvező kamatozású hiteltermékek rendelkezésre tartása;
- ▶ Állami garancia-, kezességvállalások.

Az Új Széchenyi Tervben a bérlakás-építés az otthonteremtés szempontjából két fő területre irányul: az önkormányzati tulajdonú közösségi bérlakás szektor részarányának növelése a lakásállományon belül, valamint az alacsony jövedelmű csoportok lakáshoz jutásának támogatása.

3.3.1. ÖNKORMÁNYZATI BÉRLAKÁSOK ALPROGRAM

Az önkormányzati bérlakás alprogram pályázati és támogatási rendszere

Az önkormányzati bérlakás alprogram esetében települési önkormányzatok vissza nem térítendő támogatásra pályázhatnak. Az alprogram keretében támogatható tevékenység a meglévő, nem lakáscélú épület, építmény lakáscélra történő átalakítása, valamint új lakások építése. A program keretében lehetőség van lakások, adott esetben teljes épületek megvásárlására – visszavásárlására – is.

3.3.2. VÁLLALKOZÓI BÉRLAKÁSÉPÍTÉS ÖSZTÖNZÉSE

Befektetési alapú bérlakásépítések jelenleg érdemi volumenben nincsenek Magyarországon. Ennek oka, hogy az építés költségei és a befektetői profitelvárás olyan bérleti díjak mellett finanszírozhatók, amelyeket a potenciális bérlők nagy része nem tud megfizetni.

A befektetési alapú bérlakásépítések ösztönzéséhez vagy a befektető részére kell támogatást adni, vagy olyan mértékű lakbértámogatásra van szükség, amely lehetővé teszi a befektetői hozamelvárásoknak megfelelő bérleti díj érvényesítését.

A befektetői oldal támogatásának egyik eszköze lehet a társasági adókedvezmény. Ennek a konstrukciónak az a lényege, hogy a befektető társasági adókedvezményért cserébe hajlandó meghatározott összeget, meghatározott ideig bérlakásépítő cégbe befektetni. Ilyen konstrukcióban jellemzően az ipart telepítő cégek tudnának részt venni, amelyek a befektetésért cserébe kaphatnának bérlő-kijelölési jogot, amit a számviteli rendszerükben vagyoni értékű jogként tarthatnának nyilván. Ez a konstrukció is hozzájárulhatna a „vállalati bérlakás” jellegű megoldások elterjedéséhez. Az adókedvezmények nyújtása esetén tekintettel kell lenni arra, hogy a befektetőnek Magyarországon kell nyereséget elérnie, csak így tudja a kedvezményt igénybe venni.

Megfontolandó a cafeteria rendszer útján adott munkáltatói lakbértámogatás bevezetése. Ez, valamint az önkormányzati, állami kiegészítő lakhatási támogatások szélesítenék a bérleti díjat megfizetni tudók körét. Szintén bővítené a bérlői célcsoportot, amennyiben a lakás-előtakarékoskodás felhasználható lenne több évre szóló bérleti jog megvásárlására. A cafeteria lakbértámogatás mértéke jövedelemhez köthető. Az építések ösztönzése érdekében az új építésű bérlakások bérleti díjához adott támogatás mértéke magasabb lehetne, mint a használt lakások esetében járó támogatás.

A cafeteria lakbértámogatás és a fejlesztési adókedvezmények bérlakásépítésbe irányításának célja az is, hogy ösztönözze a munkáltatókat saját alkalmazottaik lakásszükségleteinek kielégítésére.

A bérlakásépítő rendszer kialakításakor érdemes figyelembe venni a jól működő európai megoldásokat, különösen a társadalmi, gazdasági fejlődésében a hazaihoz talán legközelebb álló országban, Ausztriában működő modellt, ahol tartósan évi 10 ezer feletti számban épülnek bérlakások. Ez a bérlakás-építési modell a bérből, fizetésből élő, alacsony vagy közepes keresettel rendelkező alkalmazotti, közalkalmazotti, köztisztviselői réteget, a nyugdíjasokat, illetve az előtakarékoskodás beiktatásával a pályakezdő fiatalokat célozza meg elsősorban.

A bérlakás-építési rendszer javasolt alapelve, hogy az állam a támogatásért cserébe alapfeltételként határozza meg

- ▶ a maximált bérleti díjat,
- ▶ a bérlőkiválasztás szempontjait,
- ▶ a bérlői igénynek az építést megelőző bizonyítását,
- ▶ az életciklus-költségek figyelembevételével meghatározott
 - maximált kivitelezési költséget,
 - minőségi, építészeti épületenergetikai követelményeket,
 - használati, fenntartási alapelveket,
- ▶ érdemi nagyságú bérlői kauciót,
- ▶ előtakarékosági szerződés kötését a bérlő részéről,
- ▶ demográfiai szempontokat.

Az EU a lakásberuházásokat korlátozott mértékben és körben támogatja, a jelenlegi uniós szabályozás nem teszi lehetővé, hogy az uniós támogatások érdemben felhasználhatóak legyenek szociális (közösségi) bérlakásépítésre. Egy érdemi volumenű bérlakás-építési program finanszírozását középtávon az uniós pénzek szociális (közösségi) bérlakásépítésekbe történő bevonása teremthetné meg. A vonatkozó szabályok módosítása több tagállam sikeres együttműködését, egyetértését feltételezi. Ennek a diplomáciai munkának lehet az eredménye, hogy létrejön a szociális (közösségi) bérlakásépítés hosszú távú, kiszámítható finanszírozása Magyarországon és a többi – de legalább az újonnan csatlakozott – tagállamban. Ennek eredményeként a tagállamok dönthetnek arról, hogy az uniós támogatások egy részét szociális (közösségi) bérlakásépítésre fordítják.

A lakásépítést az EU eddig azért nem támogatta, mert a támogatásokat közvetlenebb gazdaságfejlesztési célra kívánták fordítani és tartottak attól, hogy a lakhatási támogatások a források túl nagy részét kötnék le. A vonatkozó rendeletek 2010-ben úgy módosultak, hogy a marginalizálódott társadalmi csoportok esetében lehetőség nyílik

a lakhatással kapcsolatos beruházásokra (a bérlakásépítést is beleértve), amennyiben ezek integrált programok keretében valósulnak meg.

A bérlakásépítés a társadalmi és gazdasági célrendszerek metszéspontjában van, ez alkalmas eszközzé teszi az unió által is elismert gazdaságfejlesztési, környezetvédelmi, energetikai, foglalkoztatási, szociális, demográfiai célok elérésére.

Az egy évre jutó uniós források 4%-a – mintegy 40 Mrd Ft – évi 5 ezer körüli bérlakás felépítésének finanszírozását tudná megoldani, a piacinál jelentősen kedvezőbb bérleti díj mellett. A bérleti díjnak az uniós vissza nem térítendő támogatásokon felüli építési hitel törlesztését fedezniük kell. A hitel lefutásával több ezer milliárd forint értékű tehermentes, közösségi bérlakásállomány alakulhat ki.

A költségvetés teherbíró képességét szem előtt tartva, az uniós források felhasználásának jövőbeli lehetőségét előkészítendő, első lépcsőben egy mintaprojekt indítására kerül sor. A mintaprojekt állami felügyelet mellett működne, ennek kapcsán, tapasztalati úton is megerősíthetők a hazai bérlakás-építési rendszer követelményei, szabályrendszere. Ez képezné a későbbiekben kialakítandó befektetői és uniós forrásból történő, nagyobb volumenű bérlakásépítések szabályozási hátterét.

A vállalkozói bérlakás mintaprojekt alprogram pályázati és támogatási rendszere

A mintaprojektek helyszínének megválasztásához pályázatot kell kiírni, ahol a bérlakás felépítésében érdekelt helyi önkormányzat bevonásával vállalkozások, vállalkozói konzorciumok olyan projektekkel pályázhatnak, amelyek műszaki tartalmukkal, működőképességükkel, pénzügyi és együttműködési-partnerségi megoldásaikkal mintául szolgálhatnak a későbbi években indítandó bérlakás-építési alprogram számára. A pályázóknak ajánlatot kellene adniuk a projekt menedzsmentjére is.

A mintaprojekteknél kiemelt fontosságú a tervezés, építés, üzemeltetés monitorozása, a bérlakásépítésekkel kapcsolatban már rendelkezésre álló építészeti követelményrendszer pontosítása. A mintaprojekteknél az állam által elfogadott életciklus költség-elemzést kell alkalmazni, hogy a leginkább értékálló, minőségi, olcsón üzemeltethető és karbantartható, lakóbarát, értékes építészeti környezetet eredményező megoldások valósulhassanak meg. A mintaprojektek helyszíneinek kiválasztásával kapcsolatosan fontos az első Széchenyi Terv tapasztalatainak figyelembevétele is.