

A Társaság a Lakásépítésért javaslatai a 2002 évtől megvalósítandó Kormányprogram számára

1. Független Minisztérium

Az építésügy és a lakástámogatás szervezeti kereteinek reformja szükséges. Az 1. Melléklet kitekintést ad a magyarországi és néhány fejlett ország szervezeteiről. A megoldandó szervezeti és jogi kérdések indokoltá teszik, hogy az építésügyet önálló minisztérium irányítsa. A legfontosabb tennivalók:

- Egységes kormányzati irányítás
- A „Lakáscélú támogatások” mint önálló költségvetési fejezet szerepeltetése a Minisztérium költségvetési előirányzataként
- A lakáscélú támogatásokról szóló Kormányrendelet gondozása
- Közhasznú lakásépítő és fenntartó szervezetek létrehozása és működtetése
- Támogatások összehangolása és működtetése, az építési kedv felkeltése megfelelő kondíciókkal
- Bérlakás Törvény továbbfejlesztése, a lakbérekre vonatkozó szabályozás megalkotása, lakásszövetkezetek megerősítése
- Építés felügyelet működtetése, összhang biztosítása az építéshatósági munkával
- Építésügyi stratégiai kutatások megszervezése, irányítása, szakértői team működtetése,
- Statisztika, lakásminőség indikátorok kidolgozása,
- Kétoldalú és EU nemzetközi kapcsolatok kiépítése
- Területfejlesztési tevékenység összehangolása és irányítása

2. Több költségvetési támogatást, több lakást, több bérlakást

A 2. Melléklet mutatja, hogy az EU országokra jellemző támogatások jelentős köre már hazánkban is megjelent. Alacsony a GDP-hez viszonyított támogatási arány. A 3. Melléklet adatai alapján mintegy félmillió lakás hiányzik, az egy főre jutó szobaszámot meg kellene duplázni és a lakóterületet 50%-al meg kellene növelni. A bérlakások számát meg kellene négyszerezni.

Elérendő célok, mennyiségek:

Ciklus végéig 2012 Tíz éves program

Lakásállomány bővítése 420/1000 fő 450/ 1000 fő jelenlegi EU átlag

Lakásépítés 160-200 e lakás félmillió lakás

ebből:

Bérlakásépítés 40-50 e Közhazsnú 120-050 e Közhazsnú

bérlakás bérlakás

Bérlakás-állomány arányának

növelése során kialakuló szegmens 13 % 22%

ebből:

Önkormányzati bérlakások 4 % 4 %

Közhazsnú bérlakások 3 % 8 %

Privát bérlakások 6 % 10 %

Lakás korszerűsítés- felújítás

Komfortfokozat növelés 200 e lakás félmillió lakás, közel az EU

átlaghoz

Energiatakarékosság növ. 80 e lakás 200 e lakás

Panelprogram 100 e lakás 250 e lakás

Telekkínálat fejlesztése

Közművesítés 150 e lakás 400 e lakás

Szubjektum támogatásban/

lakbértámogatásban részesülő

háztartások aránya 5 % 13%

ebből:

Nyugdíjasok 3 % 8 %

Általános 2% 5 %

Mobilitás 6-7% 9 %

Bővítés, lakásegysítés

Egyszobásból 2-3 szobássá

Generációs lakások

Lakásminőség, fenntarthatósági

indikátoroknak való megfelelésség

3. A támogatási rendszer továbbfejlesztése, új elemek

- Központi lakbér támogatási rendszer kialakítása
- Közhazsnú bérlakások építésének támogatása

- ÁFA csökkentés + kiemelt kamattámogatás+20%ig kamatmentes kölcsön + lakbértámogatás
- A jelenlegi bérlakás építés támogatási rendszere költséges, felülvizsgálni
- Áfa támogatás a jelenlegi 400 eFt helyett magasabb összeg legyen
- Alanyi jogú támogatás az első lakáshoz 2-2,5 millió Ft mértékben, ez saját-részként számítson be a hitelfelvételnél.
- Lakótelek kialakításra, közművesítésre felvehető legyen telkenként 2 millió kiegészítő kamattámogatásban részesülő kölcsön
- Aki eladja a lakását, mert egy társaságtól vesz egy újat, az ő vevőjét is kellene támogatni (a lánc további tagjait nem!)
- A sajátéő még mindig sok, kb 50% ezért a lakáscélú előtakarékoságot kellene támogatni
- Munkáltató által adható vissza nem térítendő lakáscélú támogatás 500 eFt 5 évben egyszer, ehelyett vagy emellett a munkáltató havonta azonos összeget, 5 év alatt legfeljebb 500 ezer forintot lakástakarékba fizethessen be a dolgozó számára
- Adókedvezmény az előtakarékosággal felvett kölcsön mellé is járjon
- Biztosítók befektetéseiket bérlakásba helyezték, ezért kapjanak támogatást
- Alakuljon köztisztviselői/közalkalmazotti bérlakás program
- Fontos állagmegóvó szerepére tekintettel a tetőfelújítás minősüljön korszerűsítésnek, és az erre a célra felvett kölcsönök legyenek jogosultak jelzáloglevél kamattámogatásra
- 50 %-os lakás visszavásárlási támogatás a fejlesztő részére
- Jelzáloggal terhelt lakás forgalomképességének kidolgozása
- Differenciált lakástámogatást az optimális lakásméretekre
- Minőségi prémium támogatás kidolgozása
- Panelből kiköltözőkre támogatás csomagot alkotni (telekvásárlás, építkezés)
- Telekalakítási projektek támogatása: zöldmező, brownfield
- Tömb/városrész komplex rehabilitáció; panelprogram
- Egyéni korszerűsítési támogatás

Földi Tamás elnök s.k.

Tel: 06 309 424 804 2002-05-09

Szervezeti rendszer, kormányzati felépítés

	Magyarország	Ausztia	Dánia	EU
Lakásügy helye	GM, BM, FVM, SZCSM	Gazdasági és Munkaügyi Szöv. Min.+tartományok	Lakásügyi és Városfejl. Min. 2001-ig	Infrastrukt: Anglia, B, D, F, I, NL, P Környezetvédelem: SF, IRL
Legmagasabb rangú, csak a lakáspolitikáért felelős tisztviselő	Főosztályvezető	Főosztályvezető		Általában államtitkár Kvázi miniszter Svédország, Dánia, Anglia, Finnország
Kormányzati létszám		Szövetségi Min.: Tartományok:	185	Anglia: 250, Németország: n.a. Hollandia: 900, Finnország: 30, Franciaország: n.a.
Központi Lakásalap	nincs	nincs	nincs	F: van, SF: van
Központi szövetség a közhasznú társaságnál	nincs	van	van	F: HLM, D: Anglia: SF:
Lakás-szövetkezetek	(4,3%)	6%	6%	jó példák

	Magyarország	Ausztia	Dánia	EU
1000 főre jutó lakásállomány:	405	453	467	453
1000 főre jutó komfortos lakások száma/aránya	320 80%	427 95%	432 95%	432 95,5?
összkomfortos lakások aránya	52%	83%	98%	78%
átlagos szobaszám	2,5	3,4	3,7	4,1
1 főre jutó szobaszám	0,95	1,46	1,76	1,88
1 főre jutó lakásterület	28	41	50	39
1000 főre jutó új lakás	2,8	6,8	2,9	5
szociális lakások aránya az új lakásokban %	3	26	21	n.a.
átlagos új társasházi lakás m²-ár (E)	900	1350	1470	1300-1500
1 és 2 szobás lakások aránya %	58	30	24	
1 szobás lakások aránya %	15	9	6	
Bérlakások aránya %	8	41	45	35
Tanácsi, obj. támogatott lakások %	5	10	2	2
Közhasznú bérlakások %	0	12	20	10
Privát bérlakások %	3	19	17	23
Központi lakbértámogatásban részesül háztartások %	0	4	20	D:8, F: 26, NL:16 S:22, SF:20, UK:20
Mobilitás %	3	4-5		

*utolsó hozzáférhető adat alapján

	Magyarország	Ausztria	Dánia	EU
Összes támogatás a GDP %-ában	0,7	1,3	3	1-3
Központi vissza nem térítendő építési támogatás	Szocpol	Bécs	nincs	nem jell.
Központ vissza nem térítendő vásárlási támogatás	Fél szocpol.	nincs	nincs	nincs
ÁFA kedvezmény	400 eFt,ép.	10% KHB	nincs	jellemző
Helyi vissza nem térítendő vagy kamat támogatás	Lakáscélú tám. 15 %-a	nem jellemző	nincs	nem jellemző
Kedvezményes hitel építésre, jell. Kamat	4-5 %	0-2 %	nincs	általános
Kedvezményes hitel vásárlásra, jell. Kamat	6-8 %	nincs	nincs	nincs
Felújítási kedvezményes hitel	6-8%			jellemző
Energiatakarékossági vissza nem térítendő támogatás	Széchenyi Terv 500 eFt		n.a.	n.a.
Energiatakarékossági adókedvezmény			n.a.	jellemző
Lakástakarékpénztár hitel, adókedvezmény	6 % adókedv.	6 % adókedv.	nincs	A.D.
Egyéb kedvezményes hitel	Közművesítés			
SZJA kedvezmény hiteltörlesztéshez	40 %, max. évi 240 e		40%	általános
Adókedvezmény közhasznú bérlakásokhoz	Nincs	jellemző	jell.	jellemző
Központi lakbértámogatás szociális lakásokhoz	Nincs	másodlag.	jell.	jellemző
Központi lakbértámogatás privát lakásokhoz	Nincs	Nincs	jell.	jellemző
Egyéb szubjektív vissza nem térítendő támogatás	Nincs	sajáterő	nem jell.	nem jell.
Illetékkedvezmény	ElsőLakás	jellemző		
Kiemelt programok	Tömbrehab.	Tömbreh.	jell.	jellemző