

Közhasznú bérlakásszektor bevezetése Magyarországon

Megvalósíthatósági tanulmány

I•IBW

Institut für Immobilien Bauen und Wohnen GmbH

Eichendorffgasse 4/8

A 1190 Wien

T: +43(0) 1 968 6008

amann@iibw.at

www.iibw.at

Közhasznú bérlakásszektor bevezetése Magyarországon Megvalósíthatósági tanulmány

Dr. Wolfgang Amann, IIBW, Wien

Bakó Zsuzsa, WIENERBERGER zRt.

Dr. Marácz Zsolt, ECOVIS DR. BALOGH PÉTER ÉS TÁRSAI ÜGYVÉDI IRODA

Norbert Schwarzmüller, WIENERBERGER zRt.

Seres László, WIENERBERGER zRt.

2006. február.

ÖSSZEFOGLALÓ

- ➔ A magyarországi **lakásellátottság jelentős hiányosságokat mutat**. Különösen aggályos a kínálati hiány Budapest térségében és más gazdasági központokban. Nagy gondot jelent a fiatal háztartások és a belföldi migránsok lakhatási problémája, a **bérlakások szélsőségesen alacsony aránya**, a lakásállomány karbantartásának nem kielégítő mértéke, valamint a háztartások lakhatási költségterheinek növekedése.
- ➔ Magyarország lakáspolitikája évtizedünk elején átfogó támogatási eszközök bevezetésével jelentős sikereket ért el. Ugyanakkor a jelenlegi, kizárólag a támogatási eszközökre történő koncentráció negatív hatásai is megmutatkoznak. A változó politikai és gazdasági feltételek „húzd meg, ereszd meg” irányvonalat eredményeznek. **A támogatási eszközöknél lényegesen nagyobb folyamatosságot biztosítanak az intézmények.** Ez képezi az alábbi megvalósíthatósági tanulmány kiindulási pontját, amely a magyarországi **közhasznú bérlakásszektor** bevezetését tűzte ki céljául. A lakás hosszú élettartamú termék, ezért a folyamatosság ezen a területen különösen nagy jelentőséggel bír. A rendszer kialakítása során ki kell használni a meglévő intézményekkel (pl. lakástakarékpénztárak) adódó kapcsolódási pontokat. Ki kell szélesíteni a bérlő oldali támogatásokat is, ennek kézenfekvő eszköze lehet például a már működő Cafeteria rendszerben a lakásbérleti díjnak, lakástakarékpénztári befizetéseknek, mint kedvezményezett kiadásnak az elismerése.
- ➔ A kilencvenes évek lakáspolitikája a fogyasztók pénzügyi teljesítőképességére alapozott. Mára már megmutatkozott, hogy ezzel a felsőbb jövedelmi kategóriába tartozó rétegek lakásigényét lehet kielégíteni. A szociális lakásépítés ezzel szemben csak a legalacsonyabb jövedelemmel rendelkező rétegekkel foglalkozik. A kettő között elhelyezkedő **széles társadalmi csoport számára nem létezik megfelelő lakásmegoldás. A közhasznú bérlakásszektor új modelljének bevezetése pontosan ezt a hiányosságot kívánja pótolni.** Az európai közhasznú bérlakásépítés legsikeresebb modelljeit alapul véve fejlesztettük ki a magyar viszonyokra adaptált megoldást.
- ➔ A folyamatosan jelentkező lakásigények kielégítéséhez **Magyarországnak évente 50.000 újonnan épített lakásra van szüksége.** Ezzel a számmal érnénk el az EU-átlagot. A családi házak és az öröklakások erős szegmense mellett a bérlakásépítés ösztönzése is szükségszerű. Miután ez tisztán piaci körülmények között nem finanszírozható, ezért az újonnan bevezetendő **közhasznú bérlakásszektornak évente mintegy 10.000 új bérlakást kellene felépítenie.** Magyarország a jelenlegi 9%-os bérlakás-állományával az EU-ban az utolsó helyen áll. Amennyiben évente 10.000 új bérlakás épül, akkor sem éri el a bérlakások aránya 2020-ig a 11,5%-ot.
- ➔ Magyarországon a közhasznú bérlakásszektornak gazdaságpolitikai és szociálpolitikai célokat kell megvalósítania. A szektornak elsősorban - **elfogadható mértékű**

és hatékonyan felhasznált állami ráfordítás mellett - a szélesebb értelemben vett középosztály számára kell megfizethető bérlakásokat teremtenie. Az a cél, hogy azok számára is lakásmegoldást kínáljon az új modell, akik nincsenek abban a helyzetben, hogy lakástulajdonhoz jussanak.

→ **A jelen tanulmány felvázolja a Magyarországon megvalósítható közhasznú bérlakásszektor jogi keretét, valamint annak gazdasági működőképességét.** Az új szektorra vonatkozó szabályokat külön törvényben javasoljuk összefoglalni. Ebben többek között szabályozni kell a közhasznú bérlakásszektorban tevékenykedő vállalkozások feladatait, árképzését, nyereség-felhasználását, a vagyoni biztosítékokat, a műszaki és gazdasági ellenőrzést valamint a felügyeletet. A javasolt koncepció a sikeresen működő osztrák közhasznú lakásszektor modelljén alapul. Ausztriában ez a szektor a meglévő lakásállomány ötödét kezeli, és az új lakásépítések negyedét realizálja.

→ Kiindulásként egy havi 160.000 Ft nettó jövedelemmel rendelkező háztartást vettünk, amely egy 65 m²-es lakást bérel. A modell gazdasági működőképességének bizonyítására **négy variáció** került kiszámításra.

a) A lakás teljes egészében piaci feltételű hitelből történő finanszírozása havi 115.000 Ft törlesztéssel járna 25 éven keresztül.

b) A fix szinten (16.000 Ft/hó) kalkulált önkormányzati lakbér a bérlőknek ugyan megfizethető lenne, de a modell ilyen feltételekkel az állami költségvetésre hosszú évtizedeken át nagy terheket róna.

A fenti modellek mellett a közhasznú bérlakásépítés két modellje került kiszámításra, melyeknél a havi – rezszi nélküli – lakbér hozzávetőlegesen 32.000 Ft-ot tesz ki (ez a háztartás jövedelmének 20%-a), amelyhez hozzá kell kalkulálni az állagmegóvási és egyéb közös költséget, a víz-, csatornadíjakat, a fűtési és energiaköltséget. Ezek a - háztartások számára elfogadható - lakásköltségek elérhetők, ha a tőkepiac, az állami támogatású kölcsönök vagy törlesztési támogatások, az önkormányzati támogatások, és mindenekelőtt az új közhasznú szektor intézményi lehetőségeit kihasználjuk. Az állam egy ilyen modell segítségével az önkormányzati lakások támogatási modelljéhez képest fele akkora költségen tudná elérni a szükséges lakásépítési teljesítményt.

c) A vegyes modellben 1%-os kamatozású állami kölcsön és piaci feltételű hitel kombinációja adja a bérlakás építésének finanszírozási forrását.

d) A törlesztési támogatás modelljében a bérlakás építése piaci feltételű kölcsönből történik. Az ebből adódó törlesztőrészekhez az állam folyamatosan csökkenő mértékű, vissza nem térítendő támogatást nyújt. **A modellszámítások alapján ez a finanszírozási variáció – relatív csekély mértékű és hatékonyan felhasznált**

állami támogatás mellett – széles rétegek számára is elfogadható bérleti díjat eredményez.

- ➔ A modellt alaposan átvizsgáltuk abban a tekintetben, hogy összhangba hozható-e az adott magyarországi jogi és támogatási keretfeltételekkel. Arra a következtetésre jutottunk, hogy **az implementálás alacsony ráfordításokkal elvégezhető.**

TARTALOM

A PROJEKT CÉLKITÜZÉSEI	8
1 LAKÁSÜGY MAGYARORSZÁGON	9
1.1 NÉPESSÉG-ADATOK	9
1.2 LAKÁSÉPÍTÉS	10
1.3 INTÉZMÉNYEK ÉS SZEREPLŐK	12
1.4 LAKÁSÜGYI HÁTTÉRSZABÁLYOK	14
1.5 A MAGYARORSZÁGI LAKÁSTÁMOGATÁS FAJTÁI	18
2 AZ OSZTRÁK KÖZHASZNÚ LAKÁSMODELL	22
2.1 GAZDASÁGI, DEMOGRÁFIAI ÉS SZOCIÁLIS KERETFELTÉTELEK	22
2.2 A KÖZHASZNÚ ÉPÍTŐTÁRSASÁGOK (GBV) JELENTŐSÉGE AZ ÉPÜLETÁLLOMÁNY, AZ ÚJ ÉPÍTÉSEK ÉS A FELÚJÍTÁSOK TERÉN	24
2.3 A KÖZHASZNÚ LAKÁSMODELL ELEMEI	25
2.4 A LAKÁSÉPÍTÉSI TÁMOGATÁS ÉS A KÖZHASZNÚ LAKÁSSZEKTOR GAZDASÁGI SZEREPE	31
3 KÖZHASZNÚ BÉRLAKÁSSZEKTOR MAGYARORSZÁGON	34
3.1 LAKÁSIGÉNY	34
3.2 A KÖZHASZNÚ BÉRLAKÁSSZEKTOR CÉLMEGHATÁROZÁSAI	37
3.3 GAZDASÁGI MODELL	40
3.4 SZÜKSÉGES JOGSZABÁLYI ALAPOK	45
3.5 A RENDSZER KÖLTSÉGBECSLÉSE	50
3.6 IMPLEMENTÁLÁS	52
3.7 ÖSSZEVETÉS A POLITIKAI KERETFELTÉTELEKKEL	54
4 FÜGGELÉK	55
4.1 ADATOK	55
4.2 ÉPÍTÉSI KÖLTSÉGEK FOGALOM MEGHATÁROZÁSA	57
4.3 LAKÁSMOBILITÁS, KÖLTÖZÉS, A LAKÁSBÉRLETI SZEKTOR POTENCIÁLIS JELENTŐSÉGE	59
4.4 IRODALOMJEGYZÉK	61

TÁBLÁZATOK ÉS ÁBRÁK

1. táblázat:	Lakásfenntartási költségek az összjövedelem ötödeiben	9
2. grafikon:	A lakáspiac mutatói	10
3. grafikon:	A háztartási hitelek növekedése és összetétele	11
4. táblázat:	Új többszintes, többlakásos épületben lévő új lakás áfa nélküli építési költsége	12
5. grafikon:	Szervezeti ábra	14
6. táblázat:	A lakástámogatás fajtái	19
7. táblázat:	Kamattámogatások változása	21
8. táblázat:	A költségvetés lakástámogatási kiadásai 2001-2005, milliárd forint (SZJA-kedvezmények nélkül)	21
9. táblázat:	A gazdasági fejlődés és a lakásépítés indikátorai	22
10. grafikon:	A lakosság, a háztartások és a népesség fejlődése 2004	23
11. grafikon:	Jövedelem és szociális indikátorok 2004	23
12. grafikon:	Lakásállomány abszolút száma (millióban) 2003	24
13. táblázat:	Újépítésű lakások (kulcsrakész) és a szociális lakások hányada	25
14. táblázat:	Relatív lakásárak, lakbérek, lakbérnövekedés	32
15. grafikon:	A háztartások lakásköltség terhelése a háztartások jövedelmének százalékában	33
16. táblázat:	Az új lakások építésének mennyiségi összetétele 2020-ig	35
17. grafikon:	Bérlakás állomány Közép-Kelet Európában és kiválasztott európai országokban	37
18. grafikon:	Különböző modellszámítások lakbéralakulása	44
19. grafikon:	A bérlő és az államháztartás költségei	45
20. grafikon:	Az állam, mint támogató likviditási terhelése a 16. táblázat szerinti bérlakás mennyiségnél Mrd Ft-ban, nominális	51
21. táblázat:	A lakbér alakulása a különböző modellszámításoktól függően (nettó, fűtés nélkül 1.000 Ft/hó, real)	55
22. táblázat:	A finanszírozási időszakban a bérlőre és a támogatást nyújtóra eső, négyzetméterre vetített deflacionált költségek (ezer Ft) az egyes modellszámításokban	55
23. táblázat:	A támogatást nyújtó likviditási terhelése a 16. táblázat szerinti mennyiségi megoszlásban, mrd Ft, nominálisan	56
24. táblázat:	Makrogazdasági adatok	56
25. táblázat:	Új többszintes, többlakásos épületben lévő új lakás ÁFA nélküli építési költsége	58
26. táblázat:	Lakást bérlő háztartások a háztartási jövedelem ötödeiben	59
27. táblázat :	A bérlakásba költözést lehetségesnek tartók megoszlása	60

A PROJEKT CÉLKITÜZÉSEI

A Társaság a Lakásépítésért Egyesület – a lakásépítési piac jelentős vállalatainak és intézményeinek érdekszövetsége – célja a magyar lakosság lakáshelyzetének minőségi javítása és évi 50.000 új lakás építése. A piac szereplőinek aktív hozzájárulása – mint a jelen tanulmány is – impulzusokat adhatnak a lakáspiac szükséges fejlesztéséhez.

A statisztikai lakásadatokról egyértelműen levezethető, hogy a magyar lakásépítési piac fejlődése erősen függ az állam pénzügyi támogatásától. A lakásépítés jelenleg erőteljesen csökkenő tendenciát mutat.

A magyar lakásügynek olyan új szegmensre van szüksége, amit tartós növekedés jellemez és a széles középosztály lakáshelyzetében is minőségi javulást eredményez. Az új szektorban megteremtett lakásoknak - a családbarát lakásméreteken túlmenően - megfizethetőnek kell lenniük, valamint hozzá kell járulniuk a munkaerő mobilitásához.

Koncepciónk szerint a megoldást új bérlakások építése jelenti. Ehhez új, az európai normákhoz igazított törvényi keretfeltételek és az állam hatékony pénzügyi támogatása szükséges.

A koncepció kialakításánál a sikeres, több évtizedes tapasztalatokat felmutató osztrák közhasznú bérlakásszektor vettük alapul. A modell működéséhez szükséges alapvető elemeket a magyar viszonyokhoz igazítottuk és azok megvalósíthatóságát is felvázoltuk.

Sok országban megtalálható az államilag támogatott és jól működő bérlakásépítési szektor, mely a lakosság széles rétegei számára kielégítő lakáskörülményeket teremt. Mivel Magyarország e területen pillanatnyilag sereghajtónak számít, célul tűztük ki magunk elé, hogy ezen változtatunk.

A Társaság a Lakásépítésért Egyesület ezen koncepció alapján arra hívja fel a politikusok figyelmét, hogy politikai tevékenységük kiemelt céljaként deklarálják a lakásépítés támogatását és az új bérlakásszektor megvalósítását, valamint gondoskodjanak a megfelelő jogi és szervezeti keretfeltételekről.

Gneth Zoltán

Norbert Schwarzmüller

Társaság a Lakásépítésért Egyesület

Budapest, 2006. február

1 LAKÁSÜGY MAGYARORSZÁGON

1.1 NÉPESSÉG-ADATOK

A KSH 2001-es népszámlálási adatai szerint 2001. február elsején az ország 10,198 millió lakosa közel 3,863 millió háztartásban élt. Egy átlagos háztartáshoz 2,57 személy tartozott.

1.1.1 BEVÉTELEK

A KSH Háztartásstatisztikai Közlemények 2005. I. félévi kiadványa szerint a háztartások folyó fogyasztási kiadásainak volumene a korábbi évekre jellemzőnél kisebb mértékben nőtt, 2005. I. félévében mindössze 0,6%-kal haladta meg a 2004. I. félévét. A vizsgált időszakban a folyó fogyasztási kiadásoknak a felét tette ki az élelmiszerre és a lakásfenntartásra fordított hányad. Az élelmiszer fogyasztás volumene csökkent, a lakásfenntartásra fordított kiadásé változatlan maradt.

A folyó fogyasztási kiadásoknak összesen 24%-át tették ki a lakásfenntartási kiadások, ami egy főre számolva havi 12.600 Ft-ot (2003-ban 10.019 Ft-ot, 2004-ben 11.934 Ft-ot), egy háztartásra számolva 33.300 Ft-ot jelentett.

A lakás fenntartására fordított kiadások szorosan összefüggenek a háztartások anyagi helyzetével. A felső ötödbe tartozó háztartások mintegy kétszer annyit költenek lakásfenntartásra, mint a legalsó ötödbe tartozók. Ugyanakkor, bár a jobb anyagi helyzetben lévő családok abszolút értelemben többet költenek lakásfenntartásra, ez jövedelmüknek kisebb hányadát köti le. Az alacsony jövedelmű háztartások körében olyan szintet ért el az ezredfordulóra a lakásfenntartási kiadások aránya a bevételekhez képest, ami az elemi létfenntartást komolyan veszélyezteti.

1. táblázat: Lakásfenntartási költségek az összjövedelem ötödeiben

összjövedelem- ötöd	1999		2003	
	lakásfenntartási költség (ezer Ft/hó)	lakásfenntartási költség a háztartási jövedelem %-ában	lakásfenntartási költség (ezer Ft/hó)	lakásfenntartási költség a háztartási jövedelem %-ában
1.	10	39%	15	30%
2.	13	29%	19	25%
3.	17	25%	24	23%
4.	19	21%	28	21%
5.	22	16%	32	16%
átlag	16	22%	24	21%

Forrás: KSH – Lakásviszonyok az ezredfordulón (2005), 76. oldal

1.1.2 LAKÁSELLÁTÁS

A rendszerváltozás után a lakásszektorban radikális változások következtek be. Az ingatlanpiac gyors átalakulása, a nagy építőipari vállalatok felbomlása, privatizálása, az építőanyag-kereskedelem liberalizálódása, a tulajdonszerzési korlátok leépítése, a jelentős mértékű önkormányzati bérlakás-privatizáció mind a piaci lakásmodell felé mutattak. Számos jele volt azonban annak is, hogy az átalakulási folyamat nem gördülékeny: a lakásépítés visszaesése, a lakásállomány romlása, a privatizált társasházak fenntartásának és felújításának problémái, a lakáskiadások arányának

növekedése a háztartások jövedelméhez képest, a hátralék kérdésének szociális problémaként való megjelenése. Magas az alacsony komfortfokozatú, műszakilag leromlott állapotban lévő épületek száma, ahogyan tipikusnak tekinthető az is, hogy a városi épületek külső és belső karbantartása, állapotuk szinten tartása évtizedeken keresztül nem történt meg.

1.2 LAKÁSEPÍTÉS

1.2.1 LAKÁSÁLLOMÁNY

A KSH 2004-ben térképezte fel az ezredforduló magyar lakásviszonyait. Ennek alapján 2004 év elején 4 millió 134 ezer lakás volt Magyarországon, 1000 főre 409 lakás jutott.

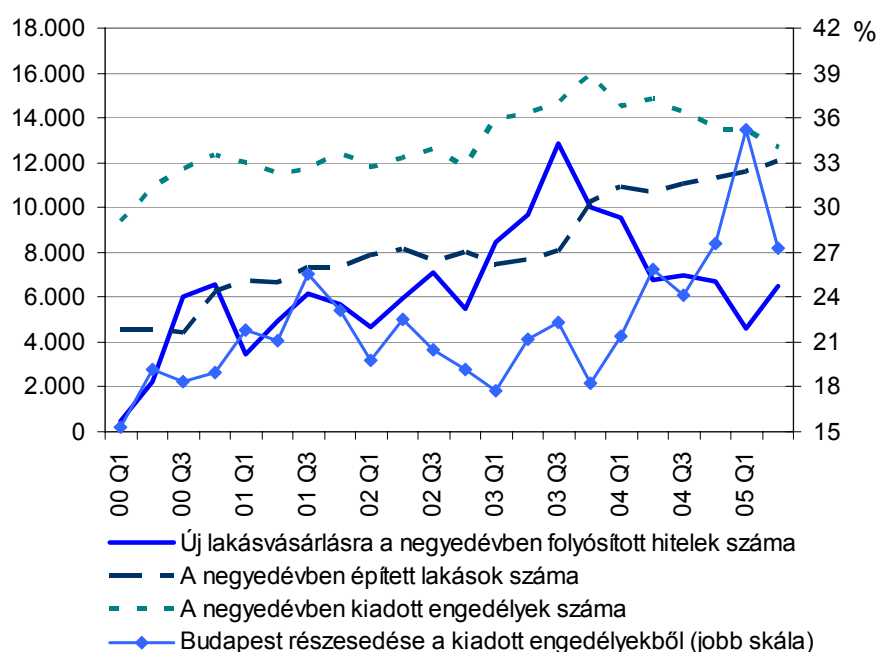
1.2.2 ÚJ LAKÁSOK ÉPÍTÉSE

2000 óta minden évben legalább 10%-kal nőtt a befejezett, használatba vett lakások száma és 2004-ben ismét annyi lakás épült, mint 1990-ben. Az elmúlt 4-5 évben mutatkozó fejlődés kapcsán fokozatosan alakult át a lakásépítés szerkezete, melynek fő jellemzői:

- a beruházói kör összetételének módosulása: a vállalalkozói lakásépítés térnyerése;
- az értékesítésre épülő lakások arányának növekedése;
- a professzionális kivitelezés arányának növekedése;
- az épített lakások méretének differenciálódása;
- a lakásépítkezések területi eloszlásának megváltozása.

A 2000-2001-ben érvénybe lépett intézkedések javították a lakáshoz jutás hitelezési feltételeit. Az új kondíciók nemcsak az építkezők, de a lakást vásárlók számára is könnyítést jelentettek. A lakáspiac egészének élénkülése mellett az új lakások száma is növekedett, már 2001-ben elérte az 1997-es értéket (28 ezer), majd tovább emelkedett: 2004-ben 44 ezer lakás épült.

2. grafikon: A lakáspiac mutatói



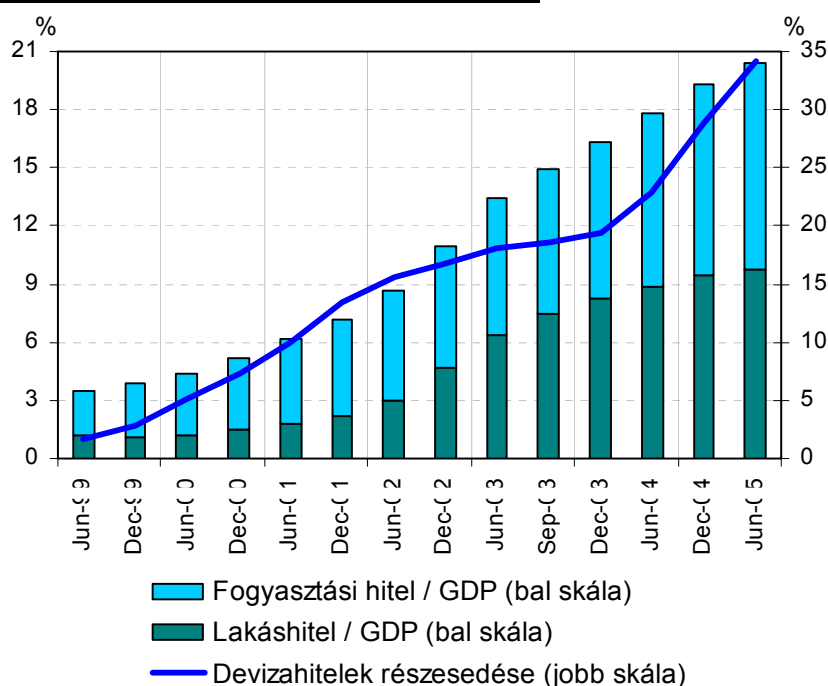
Forrás: MNB, KSH

1.2.3 ERŐTELJESEN NÖVEKVŐ LAKÁSHITELÁLLOMÁNY

A lakástámogatás szigorítását követően a devizahitelezés elterjedése jelentősen, viszont a Fészekrakó Program csak kismértékben (körülbelül 10%-át teszi ki az új folyósításoknak) járul hozzá a lakáshitelezés növekedéséhez.

Jelenleg az új lakásokhoz felvehető, támogatott forintalapú hitelek versenyképesek a támogatás nélküli, svájci frank alapú lakáshitelekkel szemben. Természetesen csak azért, mert a költségvetés igen jelentős áldozatok árán hozza a forintalapú hitelek költségeit a devizaalapú hitelek költségeinek a szintjére. A magánszférának (háztartások és nem pénzügyi vállalatok) nyújtott hitelállománynak közel 30%-át teszi ki a lakásépítési- és vásárlási hitelek aránya. A KSH „Lakásviszonyok az ezredfordulón 2005” c. felmérése szerint a háztartások átlagosan 12%-a rendelkezett lakáscélú hitellel, ez az arány azonban az 1995 után beköltözők lakásait illetően már 22%-ot tett ki. A lakásfenntartás költségeiben a hitel és a kamatok visszafizetése egyre nagyobb hányadot képvisel: a hitellel rendelkezők jövedelmüknek mintegy 15%-át fordították a havi törlesztőrészletre.

3. grafikon: A háztartási hitelek növekedése és összetétele



Forrás: MNB

1.2.4 ÉPÍTÉSI KÖLTSÉGEK

Az építési költségek meghatározásánál csak az új többlakásos lakóépületek adatait célszerű vizsgálni, hiszen a bérlakások zömében ilyen épületekben vannak, illetve lesznek. Ezen épületekben lévő lakások nettó (hasznos, falak nélküli) területének fajlagos építési költsége, azaz nettó (áfa nélküli) m²-ára az a mérőszám, amivel leginkább jellemezhetünk egy ilyen lakást.

4. táblázat: Új többszintes, többlakásos épületben lévő új lakás áfa nélküli építési költsége

településtípus	1000 Ft / nettó m ²
Budapest	192
Megyei jogú város	162
Többi város	148
Község	155
Súlyozott átlag	171

Megj.: lásd még: 4.2 fejezet, 57 oldal

Forrás: KSH 2004.

1.2.5 NEMZETKÖZI SZEREPLŐK TEVÉKENYSÉGE A LAKÁSÉPÍTÉSBEN

Nemzetközi szereplők megjelenése a lakásépítésben szinte kizárólag a többlakásos épületek vállalkozási formában történő építésében jellemző. Itt is inkább mint beruházó és nem mint kivitelező cégek jelennek meg. Ez alól csak a családi házas piacon tevékenykedő néhány külföldi tulajdonú készház építő cég jelent kivételt. Ezek a cégek megrendelésre építenek, kvázi beruházók és kivitelezők egyben, de nem a többlakásos épületek építésében vesznek részt, így a bérlakásépítés szempontjából tevékenységük indifferens. Az Ausztriában oly sikeres bérlakásépítő cégek közül kettő Magyarországon is elindított kísérleti projekteket, de többek között a hiányzó törvényi szabályozás és az állami szerepvállalás miatt nem bérlakásokat, hanem eladásra kínált lakásokat építenek.

1.3 INTÉZMÉNYEK ÉS SZEREPLŐK

1.3.1 KORMÁNYZATI SZERVEK

A lakásügyek kormányzati szinten általános jelleggel a Regionális Fejlesztésért és Felzárkóztatásért Felelős Tárca Nélküli Miniszter felügyelete alá tartoznak.

Kormány

Regionális Fejlesztésért és Felzárkóztatásért Felelős Tárca Nélküli Miniszter

- Lakásügyek (OLÉH)
- Területfejlesztés (Magyar Terület- és Regionális Fejlesztési Hivatal)
- Idegenforgalom (Turisztikai Hivatal)

A lakásügy terén a központi irányítás, előkészítés, koncepcióalkotás legfontosabb állami szerve az Országos Lakás- és Építésügyi Hivatal (OLÉH). Az OLÉH 2003-ban alakult meg, a Kormány irányítása és a Regionális Fejlesztésért és Felzárkóztatásért Felelős Tárca Nélküli Miniszter felügyelete alatt álló országos hatáskörű államigazgatási szerv.

Az OLÉH szervezete az alábbiak szerint épül fel:

- Építésügy
 - Településrendezés
 - Építésügy, Építészet
- Lakásügy
 - Lakásstratégiai Osztály
 - Lakásszabályozási Osztály
 - Lakáspályázati Osztály

Az OLÉH feladatai:

- előkészíti a lakás- és építésügy átfogó stratégiai fejlesztési javaslatait,
- elősegíti a lakásépítést és lakásfenntartást,
- ellátja a lakás- és építésügyet érintő jogszabályalkotás előkészítésével kapcsolatos feladatokat,
- ellátja a lakástámogatásra fordított költségvetési források koordinálását.

1.3.2 KORMÁNYZATI DÖNTÉS A BÉRLAKÁS HITELPROGRAM MEGHIRDETÉSÉRŐL

A Kormány deklarált céljai között szereplő bérlakásépítéssel kapcsolatban 2005-ben több előterjesztés is készült a Kormány részére. A Regionális Fejlesztésért és Felzárkóztatásért Felelős Tárca Nélküli Miniszter mindegyik előterjesztés előkészítésében részt vett.

A Kormány 2005. december 20-án elfogadott 1124/2005. (XII.20.) Korm. sz. határozatában meghirdette a „Sikeres Magyarországért” Bérlakás Hitelprogramot.

A deklarált célok között szerepel:

- a bérlakás állomány arányának bővítése,
- a fiatalok és alacsony jövedelműek bérlakáshoz jutási esélyének növelése,
- a szociálisan rászoruló lakhatási helyzetének javítása,
- a munkaerő szabad áramlását ösztönző bérlakás állomány növelése,
- az időskorúak élethelyzetének javítása.

A hitelprogram az önkormányzatok számára került meghirdetésre. A hitelprogram keretében az alábbiak finanszírozhatóak:

- tartósan önkormányzati tulajdonban maradó, valamint a szociális célú bérlakások építése,
- fiatalok és nagycsaládosok részére bérlakások építése,
- versenyképességet erősítő, foglalkoztatási célú, tartós önkormányzati tulajdonú bérlakások építése,
- új és használt lakások megvásárlása, amennyiben az önkormányzat vállalja, hogy a lakást bérlakásként hasznosítja,
- nyugdíjasház, idősok otthona, lakóotthon, illetve lakásotthon építése és felújítása,
- önkormányzati tulajdonú bérlakások felújítása,
- nem lakás célú épületállomány bérlakás célú átalakítása.

A hitelprogram keretösszege 60 milliárd forint (szervező a Magyar Fejlesztési Bank Rt.).

1.3.3 HELYI SZERVEK

Helyi szinten lakáspolitikával jellemzően az önkormányzatok foglalkoznak. Az építésügyi igazgatás helyi szervei nagyrészt szintén az önkormányzatok köré szerveződnek. Egyes támogatások az önkormányzatokon keresztül kerülnek folyósításra (pl. lakbértámogatás).

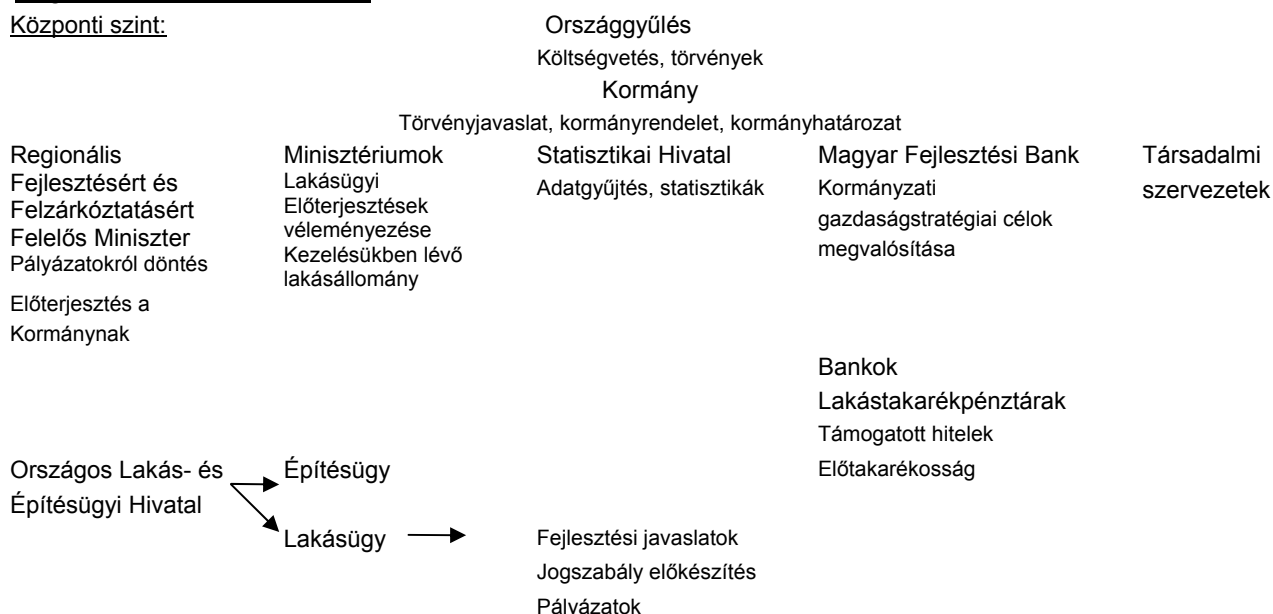
1.3.4 CIVIL SZFÉRA SZEREPLŐI

A lakásügyek és lakástámogatások szervezésében a legjelentősebb szerepet a pénzintézetek játsszák, amelyek a lakástámogatási rendszer működtetésében operatív szerepet töltenek be (pl. hitelezés bonyolítása, előtakarékoság szervezése).

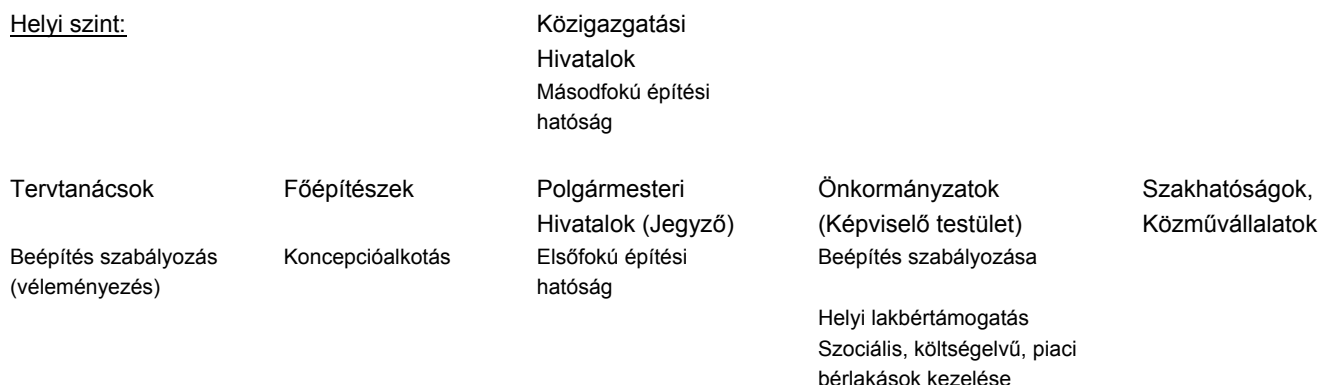
A lakások építése és a megfelelő jogi szabályozás kialakítása érdekében az építőanyag gyártók, illetve az építési vállalkozók, ingatlanfejlesztők és ezek érdekvédelmi szervezetei is szerepet vállalnak.

5. grafikon: Szervezeti ábra

Központi szint:



Helyi szint:



Forrás: Marácz

1.4 LAKÁSÜGYI HÁTTÉRSZABÁLYOK

1.4.1 LAKÁSBÉRLETI TÖRVÉNY

TÖRTÉNETI ÁTTEKINTÉS

Az 1950-es évektől a magyar lakásállomány jelentős része állami tulajdonba került. Az 1990-es éveket megelőzően a lakásigények kielégítésének fő formája a lakásbérlet volt. A lakásbérleti viszonyokat lényegében közjogi jellegű szabályok, államigazgatási szervek rendezték. A városi lakások nagyrészt állami tulajdonban álltak, amelyeket a tanácsok (a mai önkormányzatok jogelődjei) kezeltek.

A rendszerváltást követően - az 1990-es években - a lakások bérlőinek módjuk nyílt az általuk bérelt lakások megvételére. Tekintettel arra, hogy a lakások vételára kedvező volt, a

vagyongyarapodás érdekében a bent lakó bérlők nagyrészt megvásárolták az általuk bérelt lakásokat.

Ezzel az 1990-es évek végére a lakáshelyzet alapvetően megváltozott. A lakók döntő része már nem bérlőként, hanem tulajdonosként használta a lakását (lásd 1.1.1 fejezet 9. oldal, továbbá 17, 37. oldal).

Az állam kommunikált céljai között szerepel, hogy bérlakás állomány aránya a jelenlegi 9%-ról 15%-ra növekedjen. A 6%-os növekedés 250.000 új bérlakást jelentene. A bérlakás állomány növelését használt lakások és új lakások bérlakás állományba történő bevonásával képzelel el a lakáspolitikát (lásd 3.1 fejezet, 34. oldal).

A LAKÁSBÉRLET JOGI HÁTTERE

A lakásbérletre vonatkozó jogi szabályozás jelenleg háromszintű:

a) Polgári Törvénykönyv (Ptk.)

A Ptk. egyetlen szakaszban (434. §) rendelkezik a lakásbérleti szerződés létrejöttéről és egyben felhatalmazást ad arra, hogy a lakásbérletre vonatkozó legfontosabb szabályokat külön törvény állapítsa meg. Ez a külön törvény a b) pontban tárgyalt Lakástörvény.

Tekintve, hogy a Lakástörvény azt írja elő, hogy az ott nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadóak, a Ptk. magánjogi szabályai a lakásokra vonatkozó bérleti szerződések háttérszabályát jelentik.

b) Lakástörvény (Ltv.)¹

A közkeletűen Lakástörvénynek nevezett törvény szabályozási köre meglehetősen összetett. Az Ltv. hatálya minden lakásra és helyiségre kiterjed. Az Ltv. jellemzője, hogy néhány kötelező érvényű rendelkezéstől eltekintve a feleknek széles körű szerződési szabadságot biztosít.²

Az Ltv. a lakásbérletre vonatkozó szabályok mellett speciális szabályokat tartalmaz a helyiségek bérletére és az önkormányzati, valamint az állami lakások elidegenítésére.

Az Ltv. részben eltérő szabályokat állapít meg a magántulajdonban lévő, illetve az önkormányzati és az állami tulajdonban lévő lakások bérletére. Jelentős különbség például, hogy a magántulajdonban lévő bérlakás bérbeadója három hónapos felmondási idővel és jellemzően cserelakás biztosítása nélkül felmondhatja a bérleti szerződést, míg az önkormányzati lakások esetén fő szabályként a bérbeadó cserelakás felajánlása nélkül a rendes felmondási jogát nem gyakorolhatja.

¹ A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény

² Miniszteri indoklás az Ltv. 1. §-hoz

Az önkormányzatok a tulajdonukban álló bérlakások bérbeadását rendeletben szabályozzák. Az Ltv. ugyan ad szempontokat az önkormányzati rendelethez, de minden önkormányzat saját rendeletet fogad el.

c) Önkormányzati és a miniszteri rendeletek

Az önkormányzati rendeletekben meg kell határozni az önkormányzati lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadásának jövedelmi és vagyoni körülményekhez igazodó feltételeit, valamint az Ltv.-ben előírt egyéb szempontokat.

Az önkormányzati lakás lakbérének mértékét szociális helyzet alapján, költségelven vagy piaci alapon kell meghatározni.

Önkormányzati lakásra bérleti szerződést gyakorlatilag az köthet, aki az adott önkormányzat rendeletében foglaltaknak megfelel és akit a lakásbérleti szerződés megkötésére kijelöltek.

Általában elmondható, hogy önkormányzati bérlakásokra lakásbérleti szerződést elsősorban szociális-jövedelmi viszonyok, másodsorban egyéb önkormányzati érdekek megvalósítása érdekében lehet kötni.¹

Az önkormányzati bérlakásokon belül – elsősorban funkcióját tekintve – elkülönülnek az elsősorban nyugdíjasok, vagy fiatalok elhelyezésére szolgáló ingatlanok.²

Az állami tulajdonban (különböző minisztériumok kezelésében) lévő lakások bérbeadását az érintett miniszter rendeletben szabályozza. Jelenleg több mint tíz miniszteri rendelet van hatályban az egyes minisztériumok kezelésében lévő bérlakások bérbeadásával kapcsolatban. Az Ltv. az önkormányzati rendelethez hasonló rendszerezésben írja elő a miniszteri rendeletek kötelező szabályozási körét.

Az állami tulajdonú bérlakások elsősorban a lakás kezelését végző államigazgatási szerv feladatainak ellátásában részt vevő személyek elhelyezését biztosítják.

1.4.2 LAKÁSTULAJDONNAL KAPCSOLATOS JOGSZABÁLYOK

Az ingatlanok tulajdonjogának alapvető szabályait a Ptk. tartalmazza. Ingatlan tulajdonjogának átruházásához ingatlan-nyilvántartási bejegyzés is szükséges.

Az ingatlan nyilvántartás szabályait külön törvény és miniszteri rendelet tartalmazza. Minden önálló ingatlannak egy azonosító helyrajzi száma van. Amennyiben például egy telken társasház épül, a telek helyrajzi száma megmarad, a lakások pedig ennek a helyrajzi számnak a további bontásával kapnak önálló helyrajzi számot. A társasházi lakások és a szövetkezeti lakások önálló ingatlannak minősülnek, önálló helyrajzi számuk van.

¹ Besenyei Lajos: A bérleti szerződés KJK 2003, 63. old.

² Miniszteri indokolás az Ltv. 1. §-hoz

1.4.3 KIVITELEZŐI SZERZŐDÉSEKRE VONATKOZÓ JOGSZABÁLYOK

Az osztrák „Bau-trägervertragsgesetz” -hez hasonló, a vevők, megrendelők érdekét az építésügyben védő speciális magyar jogszabály nincsen. A biztosítékokat és a fizetési ütemezést a felek nagyrészt szabadon határozzák meg.

A fizetési ütemezésre a banki finanszírozású projekteknél kialakultak bizonyos szerződési szokások, állandósultak szerződési elemek és megoldások.

A vállalkozási, illetve adásvételi szerződésekkel kapcsolatban a Ptk. tartalmaz általános szabályokat.

Az új lakások vevőinek, építtetőinek a biztonságát szolgálja a lakásépítéssel kapcsolatos kötelező jótállásról szóló kormányrendelet¹. Ennek értelmében a jótállási kötelezettség az újonnan épített lakás és lakóépületek jogszabályban meghatározott épületszerkezeteire, berendezéseire és helyiségeire terjed ki. A jótállási kötelezettség az építést végző vállalkozót terheli. A jótállás időtartama az átadást követő három év.

Ezen kívül az építésügyben számos jogszabály szabályozza az építési engedély, használatbavételi engedély kiadását, műszaki követelményeket, építőanyagokkal kapcsolatos követelményeket, hatósági ellenőrzést, minőségellenőrzést és minőségtanúsítást, beépítési szabályokat, városrendezési szabályokat, képesítési szabályokat és egyéb követelményeket.

1.4.4 LAKÁSSZÖVETKEZETI TÖRVÉNY

A mai lakásszövetkezetek döntően az 1965-1985. közötti időszakban jöttek létre és mintegy 300 ezer lakást foglalnak magukba. A lakásszövetkezeti lakásépítés az akkori állami támogatások hozadékaként 1985-ig volt jellemző Magyarországon. Azóta a lakásszövetkezetek száma változatlan nagyságrendű.

A magyar lakásállomány hozzávetőlegesen 7,5 %-a lakásszövetkezeti formában működik. Ez mintegy 750-800 ezer ember alapvető életkörülményeit érinti.²

A lakásszövetkezetekre vonatkozó alapvető szabályokat külön törvény³ tartalmazza. A lakásszövetkezet lényegében lakóépületek építésére és fenntartására létrejött gazdálkodó szervezet. A lakásszövetkezet jogi személy, melynek tagjai lehetnek természetes és jogi személyek is. A lakásszövetkezet - hasonlóan a gazdasági társaságokhoz - a cégnyilvántartásba történő bejegyzéssel jön létre.

A lakásszövetkezet alapvetően nyereségszerzésre nem törekszik, de folytathat vállalkozási tevékenységet. A lakásszövetkezeteknek - hasonlóan a közhasznú szervezetekhez - társasági adókedvezményük van.

¹ 181/2003. (XI.5.) Korm. rendelet

² 2004. évi CXV. törvényt (Miniszeri indokolás)

³ 2004. évi CXV. törvényt (Lsztv.)

A lakások tulajdonjoga általában a tagokat illeti. Az épület közös használatú részei ilyen esetben a lakásszövetkezet tulajdonában állnak. A lakásszövetkezet alapszabálya azonban rendelkezhet úgy is, hogy a lakások a lakásszövetkezet tulajdonában állnak. A tagot ez esetben a meghatározott lakás állandó használatának joga illeti meg.

A gyakorlatban a lakásszövetkezetek alternatívája a társasház, amelyre vonatkozóan külön törvény¹ fogalmaz meg szabályokat. A társasházaknál fő szabály szerint az önálló helyrajzi szám alatt nyilvántartott lakások vagy helyiségek a tulajdonosok külön tulajdonában állnak, míg a közös használatú részek a tulajdonosok közös tulajdonában vannak.

A társasház alapítása alapító okirattal történik. A társasház a földhivatalnál van nyilvántartva, cégbíróági nyilvántartása nincsen. A társasház az épület fenntartásával és a közös tulajdonnal kapcsolatban szerezhet jogokat és vállalhat kötelezettségeket. Főbb szervei a közgyűlés, a közös képviselő és a számvevő bizottság.

Az új építésű épületeknél napjainkban jellemzően társasház alapítására kerül sor. A lakásszövetkezet társasházzá, illetve a társasház lakásszövetkezetté átalakulhat.

1.5 A MAGYARORSZÁGI LAKÁSTÁMOGATÁS FAJTÁI

A magánszemélyek részére jelenleg igénybe vehető lakástámogatások döntő része a tulajdonszerzés elősegítéséhez kapcsolódik.

2000-ben két lakáshitelezést elősegítő program indult el: az egyik a jelzáloglevéllel finanszírozott hitelek kamattámogatása (forrásoldali kamattámogatás), a másik a kiegészítő kamattámogatás (eszközoldali kamattámogatás) – ez utóbbi kizárólag új lakások építésére vagy vásárlására vehető igénybe. A támogatási programok alapgondolata az volt, hogy arra az átmeneti időszakra is szélesebb rétegek számára tegyék elérhetővé a lakáshiteleket, míg az infláció csökkenésével megfizethetővé válnak a hitelkamatok. Ezért olyan támogatási konstrukciókat alakítottak ki, amelyekben az infláció csökkenésével a támogatás mértéke is csökken. A kamattámogatás programján kívül adókedvezményekkel is ösztönözték a lakáshitelezést. Személyi jövedelemadóból levonható adókedvezmény már ezt megelőzően is létezett, 1999-ben és 2000-ben a tőke és kamat törlesztésére fordított összeg 20%-a, maximum 35 ezer forint – ezt a törlesztés 40%-ára, maximum 240 ezer forintra emelték fel. A kezdeti feltételekkel működő támogatások azonban nem hozták meg a várt eredményt, legalábbis nem indult meg rögtön jelentősebb lakáshitel kiáramlása, ezért a támogatások fokozatos növelése és a jogosultsági kritériumok szélesítése következett be, egészen a 2003. évi szigorításokig.

¹ 2003. évi CXXXIII. tv.

6. táblázat: A lakástámogatás fajtái

Támogatás módja	Támogatás jellege	Ki veheti igénybe	Feltételek	Összeg, mérték
Lakásépítési kedvezmény (szoc.pol.)	Egyszeri állami támogatás, nem kell visszafizetni	Akinek eltartott gyermeke van, és ilyen támogatást még nem kapott	A méltányolható lakásigényen belül lakásépítésre, új lakás vásárlására. Az adók és járulékok megfizetését is igazoló anyag- és munkabérszámlák bemutatása az építési költség 70%-áról, vásárlásnál szerződés bemutatása	1. gyermek után 900 ezer Ft, 2. gyermek után 1,5 MFt, 3. gyermek után 1,4 MFt, 4. gyermek után 800 ezer Ft, minden további gyermek után 200 ezer Ft, más eltartott családtag után 30 ezer Ft.
Lakásbővítési kedvezmény (fél szoc.pol.)	Egyszeri állami támogatás, nem kell visszafizetni	Akinek eltartott gyermeke van és lakásépítési kedvezményt még nem kapott	A méltányolható lakásigényen belül lakásbővítésre, amely a lakást alapterület-növeléssel legalább egy szobával bővíti (tetőtér-beépítés egy gyermekkel kizárt). Három vagy több gyermekek, ha lakásukat eladják és annál nagyobb alapterületű és szobaszámú lakást vásárolnak.	Lakásépítési kedvezmény fele
Megelőlegező kölcsön (megelőlegező szoc.pol.)	Kölcsön, amit a vállalt határidőig nem kell törleszteni. A gyermek(ek) születése után vissza nem térítendő támogatásnak számít	Házaspárok (40 éves életkorig), gyermektelenek kettő, egy gyermekek egy gyermeket vállalnak	Lakásépítési kedvezmény feltételei szerint	Lakásépítési kedvezmény mértéke szerint, 2,4 MFt illetve 1,5 MFt
Fiatalkorú otthonteremtési támogatása	Egyszeri állami támogatás, nem kell visszafizetni	Gyermekek nevelő 35 év alatti házastársak, élettársak vagy egyedülállók	A használt lakás ára nem haladja meg Budapesten és megyei jogú városban a 12 MFt-ot, egyéb vidéken a 8 MFt-ot	Lakásépítési kedvezmény mértéke szerint, 2,4 MFt illetve 1,5 MFt
Akadálymentesítési támogatás	Egyszeri állami támogatás, nem kell visszafizetni	Mozgássérültek vagy az ő elhelyezésükről gondoskodó hozzátartozó	Ha a lakás rendeltetésszerű, akadálymentes használatához többletköltséggel járó átalakítás szükséges	Új lakás építéséhez, vásárlásához max. 250 ezer Ft, meglévő lakáshoz max. 150 ezer Ft, eltartott hozzátartozó után max. 100 ezer Ft
Jelzáloglevél (forrásoldali) kamattámogatás	A kölcsön forrásául szolgáló jelzáloglevélhez kapcsolódó kamattámogatás, amely a törlesztés első 20 évében jár	Lakáscélra bárki	Lakás építéséhez, új vagy használt lakás megvásárlásához, bővítéséhez, korszerűsítéséhez, nyílászárók cseréjéhez, külső hőszigeteléséhez, tetőcseréhez	Új lakáshoz max. 15 MFt, egyéb lakáscélhoz max 5 MFt kölcsönhöz változó kamattámogatás
Kiegészítő (eszközoldali) kamattámogatás	Változó kamattámogatás (mértéke az állampapírok referencia-hozamához kötött), az állam 20 évig garantálja	Házaspárok vagy gyermekét egyedül nevelő személy	Új lakás építéséhez, vásárlásához, egy alkalommal, max. 30 MFt építési költség vagy vételár esetén	Legfeljebb 15 MFt összegű bankkölcsönhöz változó kamattámogatás
Fiatalkorú lakáskölcsönéhez kezességvállalás	Kezességvállalás a lakás hitelfedezeti értékével nem fedezett kölcsönrésze	30 év alatti házastársak, élettársak, gyermeküket egyedül nevelő személyek	A lakás vételára vagy építési költsége nem haladhatja meg új lakás esetén Budapesten és megyei jogú városokban a 15 MFt-ot, vidéken a 12 MFt-ot, használt lakás esetén Budapesten és megyei jogú városokban a 12 MFt-ot, vidéken a 8 MFt-ot. A nyújtott kölcsön nem haladhatja meg a lakás vételárának 90%-át.	A hitelcél szerinti lakásingatlan hitelbiztosítéki értékének 60%-át meghaladó kölcsönrésze
Kezességvállalás a közsféra alkalmazottainak lakáskölcsönéhez	Kezességvállalás a lakás hitelfedezeti értékével nem fedezett kölcsönrésze	Köztisztviselők, katonák, fegyveres erők tagjai, közalkalmazottak, bírók, ügyészek, igazságügyi dolgozók	Kamattámogatásos kölcsön, három éves szolgálati ill. munkaviszony	A hitelcél szerinti lakásingatlan hitelbiztosítéki értékének 60%-át meghaladó kölcsönrésze

Támogatás módja	Támogatás jellege	Ki veheti igénybe	Feltételek	Összeg, mérték
Önkormányzati támogatás	Kamatmentes kölcsön és/vagy vissza nem fizetendő támogatás	Rászoruló családok	Lakótelek, új vagy használt lakás megszerzése, lakásbővítés, felújítás, fenntartás, lakáscélú kölcsön törlesztése vagy bármely lakásköltség	Az önkormányzat döntése alapján
Lakbértámogatás	Vissza nem térítendő támogatás, pályázati úton	Nem önkormányzati vagy állami bérlakásban élő, gyermeket nevelő, rászoruló családok	Meghatározott mértéket nem haladhat meg a lakás mérete, a család jövedelme, a család vagyona	A lakbér max. 30%-a, legfeljebb havi 7000 Ft (az önkormányzat ugyanennyivel járul hozzá)
Lakástakarék-pénztári támogatás	Lakáscélú előtakarékosághoz állami támogatás	Lakástakarék-pénztári szerződéssel rendelkező személy	Lakáscélú felhasználás esetén 4 évi előtakarékoság, nem lakáscélú felhasználás esetén 8 évi előtakarékoság	A rendszeresen elhelyezett lakáscélú előtakarékoskodás összege után 30%, legfeljebb évi 72 ezer Ft
Adókedvezmény	Személyi jövedelemadó csökkentés (adóójóváírás)	Mindenki, aki lakáscélú hitelt törleszt	1993. dec. 31. után felvett lakáscélú hitel és jövedelemkorlát	Az év folyamán befizetett törlesztés 40%-a új lakás és max. 15 MFt-os hitel esetén, egyéb lakáscél és max. 10 MFt hitel esetén 30%-a, de legfeljebb 120.000 Ft
Illetékkedvezmény	50% illetékkedvezmény	35 éves életkor alatt, első lakás megszerzéséhez	A lakás forgalmi értéke max. 8 MFt	Az illeték 50%-a, max. 40.000 Ft
Illetékmentesség	Nem kell vagyonátruházási illetéket fizetni	Új lakást vásárlók	Vállalkozó által értékesítés céljára újonnan épített, építetett új lakás	Az illeték 100%-a, ha a lakás forgalmi értéke nem haladja meg a 15 MFt-ot. 15 és 30 MFt között a 15 MFt-ig számított illetéket nem kell megfizetni.

Forrás: www.magyarorszag.hu

A hitelhez kapcsolódó támogatások szakmai megítélése meglehetősen ambivalens. A szakértők egy része nemkívánatosnak tartja, mivel torzítja a lakáshoz jutás finanszírozási rendszerét, központi költségvetési forrásokat szükségtelenül költ el ahelyett, hogy a támogatások sokkal közvetlenebb és hatékonyabb formáit alkalmazzák. A hiteltámogatások ugyanis általánosnak tekinthető kedvezmények, ahol nem jól célzott a támogatandók köre. Jelenleg a szocpol. támogatások nagyobb része az átlagos vagy az azt meghaladó jövedelmű háztartásokhoz kerül. A helyzet a „félszocpol” bevezetésével változhat valamelyest, hiszen eddig a legnagyobb probléma az volt, hogy a támogatásokat új lakás építéséhez vagy vásárlásához kötötték, amire az alacsony jövedelműek a támogatások ellenére sem képesek. A KSH 2005. évi a lakásviszonyokat elemző felméréséből is kiderül, hogy a legalacsonyabb jövedelmi ötödbe tartozókhöz csak nagyon korlátozottan jutnak el a tulajdonszerzést segítő támogatások. A szociálpolitikai kedvezményt csak minden tizedik lakást építő vagy vásárló háztartás tudja igénybe venni, pedig ez a támogatási forma éppen azt a célt szolgálja, hogy a saját erőforrás hiányát pótolja.

7. táblázat: Kamattámogatások változása

		2000. január	2001. január	2001. június	2001. október	2002. február	2003. június	2003. december
Kiegészítő kamattámogatás feltételeinek változása	Hitelösszeg maximum	8 millió Ft	10 millió Ft	10 millió Ft	10 millió Ft		15 millió Ft	15 millió Ft
	Támogatás időtartama	10 év	10 év	20 év	20 év		20 év	20 év
	Jogosultsági kritérium	Új lakáshoz, első lakás-vásárlók	Új lakáshoz, házaspárok, egyedülálló szülők	Előbbi+vállal-kozói hitelekre való kiterjesztés	Ugyanaz		Ugyanaz	Ugyanaz
	Támogatás mértéke	Állampapír ref.hozam – 4%	Állampapír ref.hozam - 4%	Állampapír ref.hozam - 4%	Állampapír ref.hozam - 2%		Állampapír ref.hozam – 2%	Állampapír ref.hozam*0,6
	Maximum ügyleti kamat	Állampapír ref.hozam + 4%	Állampapír ref.hozam + 4%	Állampapír ref.hozam + 4%	Állampapír ref.hozam + 4%		Állampapír ref.hozam + 4%	Állampapír ref.hozam*1,1+4%
Forrásoldali kamattámogatás feltételeinek változása	Hitelösszeg maximum	30 millió Ft	30 millió Ft	30 millió Ft	30 millió Ft	30 millió Ft	15 millió Ft	Új lakáshoz 15 millió Ft, használt lakáshoz 5 millió Ft
	Támogatás maximum értéke				7%	10%		
	Forrásoldali támogatás mértéke	3%	4,50%	6%	jelzáloglevél kamata	jelzáloglevél kamata + 2%	új lakáshoz: jelzáloglevél kamata, használt lakáshoz jelzáloglevél kamata - 1%, max. állampapír ref.hozam*1,05	Új lakáshoz: állampapír ref.hozam*0,6, használt lakáshoz állampapír ref.hozam*0,4
	Maximum ügyleti kamat	jelzáloglevél kamata +1,5%	jelzáloglevél kamata +1,5%	jelzáloglevél kamata	jelzáloglevél kamata -1%	6%	Új lakásnál 5%, használt lakásnál 6%	Állampapír ref.hozam*1,1 +4%

Forrás: Hegedűs-Somogyi (2004)

8. táblázat: A költségvetés lakástámogatási kiadásai 2001-2005, milliárd forint (SZJA-kedvezmények nélkül)

	2001	2002	2003	2004	2005
Lakásépítési kedvezmény (szoc.pol.)	21,3	19,2	30,1	35	45
Kiegészítő kamattámogatás (új lakáshoz)	6,4	15	23,5	40	45
Jelzáloglevél-kamattámogatás (új és használt lakáshoz)	0,8	11,4	56,3	77	110
Lakástakarékpénztári megtakarítások támogatása	6,5	5,7	5,9	9	12
Egyéb lakástámogatás	25,6	21,1	21,5	47	9
Összesen	60,4	72,3	137,2	208	221

Forrás: www.oleh.hu

2 AZ OSZTRÁK KÖZHASZNÚ LAKÁSMODELL

2.1 GAZDASÁGI, DEMOGRÁFIAI ÉS SZOCIÁLIS KERETFELTÉTELEK

Ausztria az elmúlt évtized során más országokkal összehasonlítva pozitív gazdasági fejlődést mutatott, az EU közép-kelet európai országokkal való bővítéséből nagyobb mértékben profitált, mint a többi tagállam. Egy évtized elteltével Ausztria ugyanazt a növekedési rátát érte el, mint az EU 15 átlaga (9. táblázat). Ezt olyan értelemben kell pozitív módon értékelni, hogy a szomszédos nagy nemzetgazdaságok, Németország és Olaszország növekedési rátái - melyek fejlődésétől Ausztria nagymértékben függ - jelentősen alacsonyabbak. A 2007-ig terjedő prognózisok e tendencia folytatását jelzik. A közép-kelet európai országok olyan növekedési rátát érnek el, mely az EU 15 átlagát kétszeresen meghaladja. E mutatókban Magyarország Szlovákia mellett a legjobb értékeket mutatja. 2005 és 2007 között Csehország Magyarországnál magasabb értékeket ér el.

9. táblázat: A gazdasági fejlődés és a lakásépítés indikátorai

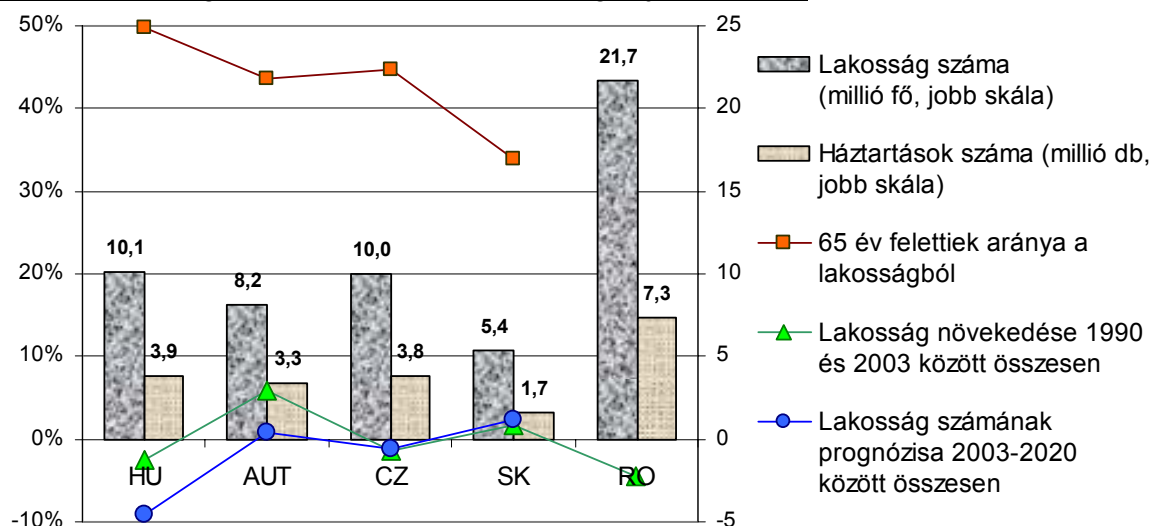
	GDP/fő	Reál GDP-növekedés	GDP-növekedés	Hosszú-lejáratú hitel kamata	Adóbevételek aránya a GDP-ből	Szociális kiadások aránya a GDP %-ában	Jelzáloghitel a GDP %-ában	A költségvetés lakáscélú kiadásainak hányada
év	2004	Ø 96-05	Ø 05-07	2004	2004	2003	2003	2003
Magyarország	13.600	4,1%	3,8%	8,2%	38%	20%	8,2%	2,4%
Ausztria	27.800	2,2%	1,9%	3,4%	44%	26%	37,0%	2,4%
Csehország	15.900	2,4%	4,5%	4,8%	39%	20%	3,0%	4,0%
Szlovákia	11.700	4,2%	5,6%	5,0%	33%	18%	8,2%	2,8%
EU 15	24.500	2,2%	1,9%		41%	24%	44,9%	
Forrás:	Statistik Austria	Eurostat Datenbank	Eurostat Datenbank	Statistik Austria	OECD Datenbank	OECD Factbook 2005	Housing Stat. in the EU; Ecorys (2005), MNB	PRC Boucentrum International (2005)

A lakosságszám vonatkozásában Ausztria, Magyarország és Csehország hasonló értéket mutat. Az átlagban 2,4 fős osztrák háztartások valamivel kisebbek a magyar 2,6 fős átlagnál. Ausztria lakossága 1990 óta összességében majd 6%-kal nőtt, miközben a népesség Magyarországon 2,5%-kal csökkent (10. grafikon). Az osztrák lakosság száma 2020-ig kis mértékben, a háztartások száma nagyobb mértékben növekedni fog. Magyarország vonatkozásában ezzel szemben 2020-ig a lakosság számának 9%-os csökkenésével számolnak.

Az osztrák háztartások jövedelme egyértelműen meghaladja a közép-kelet európai országokét, és ezáltal az EU 15 államok felső középmezőnyében helyezkedik el. Ugyanakkor a jövedelem eloszlás relatív egyenletes, még akkor is, ha az olló a szegények és a gazdagok között Ausztriában is szélesebbre nyílik. Miközben az EU 15 átlagában a legfelsőbb jövedelemmel rendelkező egy ötöd körülbelül ötször annyit keres, mint a legalsó, Ausztriában ez a mutató négyszeres (11. grafikon). A jövedelemolló tekintetében Magyarország és Csehország rendelkezik jelenleg a skandináv államokkal együtt Európa szintjén a legalacsonyabb értékekkel.

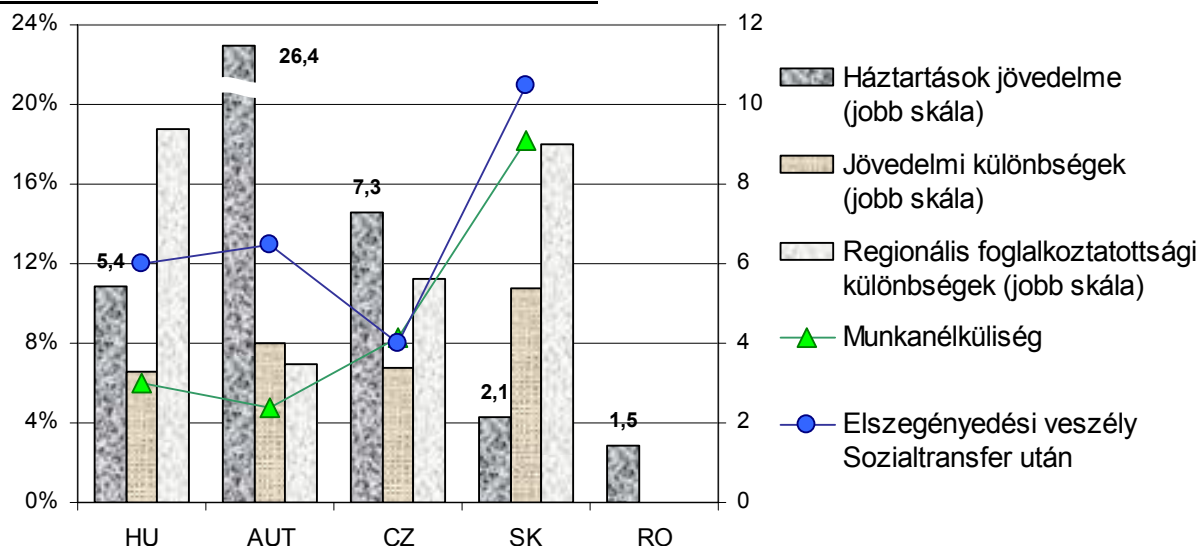
Ezekén túlmenően azt is pozitív módon kell megítélni, hogy Ausztriában kicsi a gazdasági különbség a városi és vidéki térségek között, amely a regionális foglalkoztatási rátában mutatkozik meg leginkább. Itt Hollandia után Ausztria mutatja a legjobb értékeket az EU 15 összehasonlításában. Ezzel szemben a közép-kelet európai államokat a gazdaságnak a nagyvárosi régiókra való koncentrációja jellemzi, miközben a vidéki térség csak lassan fejlődik.

10. grafikon: A lakosság, a háztartások és a népesség fejlődése 2004



Megj.: A lakosság száma 2004-ben, a 65 év feletti népesség aránya és a háztartások száma 2003-ban
 Forrás: Statistik Austria (2005), Housing Statistik EU (2005), Housing Statistics in the EU (2005), OECD Fact-book 2005, PRC Boucencrum International (2005)

11. grafikon: Jövedelem és szociális indikátorok 2004



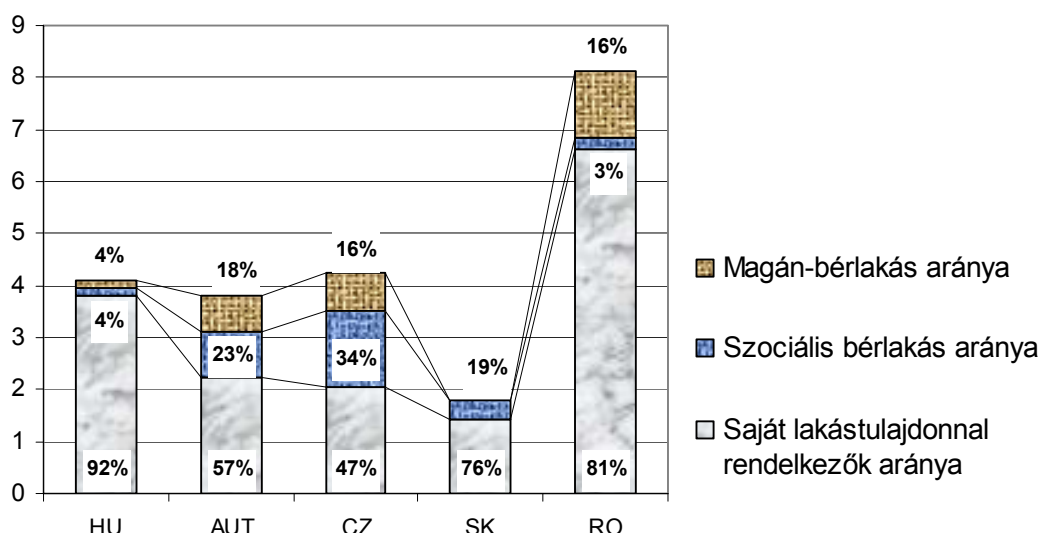
Megj.: Háztartások évi jövedelme 1.000 €/év (2003)
 Jövedelemmegoszlás egyenletlensége: Mutatószám a legalacsonyabb és legmagasabb átlagos jövedelemmel rendelkező egy ötöd jövedelmi csoportok viszonylatában. Regionális foglalkoztatási ráták egyenletlensége: A (NUTS 2) régiók közötti eltérő foglalkoztatási ráták mutatószáma
 Szegénységi veszélyeztetettség a szociális transzfer szerint: Azon háztartások aránya, melyek a szociális transzfer figyelembe vételével az országos középérték kevesebb mint 60 %-ával rendelkeznek
 Forrás: PRC Boucencrum International (2005), Eurostat Datenbank

2.2 A KÖZHASZNÚ ÉPÍTŐTÁRSASÁGOK (GBV) JELENTŐSÉGE AZ ÉPÜLETÁLLOMÁNY, AZ ÚJ ÉPÍTÉSEK ÉS A FELÚJÍTÁSOK TERÉN

Ausztriában pillanatnyilag kb. 200 közhasznú építő társaság létezik szövetkezetek, Kft-k és részvénytársaságok formájában. Ezek közösen 510.000 bérlakást és 240.000 öröklakást kezelnek, ami az osztrák lakásállomány körülbelül 20 %-át teszi ki (2004). A helyi önkormányzatok és a tartományok további kb. 330.000 bérlakással rendelkeznek, csupán Bécs városa 220.000 lakás tulajdonosa. Együttesen a lakásállomány kb. 23 %-a „szociális” bérlakás (12. grafikon). Mivel ezek a társaságok nagy lakásállománnyal rendelkeznek, és a közepes jövedelmű rétegekre koncentrálnak, Ausztriában a GBV lakásokat nem „szociális bérlakásoknak” hanem „támogatott bérlakásoknak” nevezik. Ezen állomány aránya kereken tíz százalékponttal magasabb az EU 15 átlagánál. Svédország, Hollandia, Csehország és Dánia még magasabb értékekkel rendelkeznek.

A közhasznú társaságok építik az új lakások 26 %-át. Ez évente 15.000 lakást jelent, ami körülbelül a fele az egy év alatt épített – többszintes házakban lévő - új lakásoknak (13. táblázat). Ezért az évenkénti lakásépítési támogatás teljes összegének egyharmada ebbe az ágazatba kerül. Ez az ágazat a felújítások területén is nagyon jó értékeket mutat. Annak ellenére, hogy a közhasznú lakásállomány jelentősen fiatalabb az átlagnál, a felújítási arány mégis az átlag kétszerese. Ennek két oka van. Egyrészt az ún. „fenntartási és karbantartási hozzájárulás” alkalmazása törvényben van előírva, ellentétben az állomány többi szegmensével (lásd a 2.3.5 szakaszt). Ez régebbi épületek esetében négyzetméterenként elérheti a 1,32 € -t. Másrészt sokkal könnyebb felújítási döntéseket meghozni bérlakások esetében, mint a lakók saját tulajdonában lévő épületeknél.

12. grafikon: Lakásállomány abszolút száma (millióban) 2003



Forrás: PRC Boucentrum International (2005); Housing Statistics in the EU (2005); Czischke, D. (2005)

13. táblázat: Újépítésű lakások (kulcsrakész) és a szociális lakások hányada

	Ezer lakosra jutó átadások száma	A szociális lakások hányada a kész lakásokon belül
Magyarország	2,1	5%
Ausztria	5,2	27%
Cseh Köztársaság	2,7	26%
Szlovákia	2,6	28%
Románia	1,3	
EU 15	5,1	7%

Forrás: Housing Statistics in the EU (2005); Statistik Austria

2.3 A KÖZHASZNÚ LAKÁSMODELL ELEMEI

2.3.1 A LEGFONTOSABBAK RÖVIDEN

- Jogi alapok: WGG – a közhasznú lakásszektorra vonatkozó törvény (BGBl. Nr. 139/1979);
- Ellenőrzés és felügyelet: Egy számvizsgáló szervezet felülvizsgálja az éves mérlegbeszámolót és a felhasználási célokat. A hatósági felügyeletet a tartományi kormányok gyakorolják;
- Kedvezmények: A vállalkozások mentesülnek a társasági adó alól és előjogokat élveznek a lakásépítési támogatáshoz való hozzáférés területén, különös tekintettel a bérlakásokra vonatkozó támogatásokra;
- Költségfedezeti alapelv: A lakbérek adott projektekre vonatkozó kötelező kiszámítása az építési és üzemeltetési költségek valamint a támogatási előírásokban meghatározott lakbérhatárok figyelembevételével történik. Így folyamatosan alacsony lakbéreket biztosítanak a bérlőknek, mely pillanatnyilag bruttó 4-6 €/m² (rezsi nélkül);
- Lakásigényekhez való igazodás: annak érdekében, hogy valaki építhessen, bizonyítania kell, hogy kereslet van a lakások iránt;
- A tevékenységi kör korlátozása: A közhasznú építőtársaságoknak az új lakások építésével, felújítással és a lakóépületek kezelésével kell foglalkozniuk. Az ágazat jó működésének valójában az egyik legalapvetőbb aspektusa az, hogy ugyanazok a vállalatok kezelik a lakóházakat, melyek azokat felépítették. Korlátozott mértékben engedélyezett az üzleti célú hasznosítás is. A közhasznú építőtársaságoknak nemrégiben bizonyos feltételek mellett engedélyezték, hogy leányvállalataik külföldön is tevékenységet folytassanak;
- A vagyon lekötése és a nyereség korlátozása: A közhasznú építőtársaságoknak, mint minden más vállalkozásnak, nyereséget kell termelniük. Ugyanakkor ezt a nyereséget újból be kell fektetniük: építési telkek megvételébe, felújításba és új építkezésekbe. A nyereség egy, a törvény által meghatározott részét (évente a befizetett tőke 3,5 %-át) ki lehet fizetni a tulajdonosoknak;
- Vételi opció a bérlők számára: Azoknak a bérlőknek, akik a beköltözéskor több mint 50 €/m² költséghozzájárulást saját eszközként befizettek, kötelező opciót adni arra, hogy a lakást 10 év után megvásárolhassák;
- A bérlők nagyon erős jogi helyzete a lakásbérleti törvényen (MRG) és a közhasznú lakásszektorra vonatkozó törvényen (WGG) alapszik.

A közhasznú lakástörvény szűk korlátai, a tartományi kormányok által gyakorolt hatósági felügyelet és az a tény, hogy sok közhasznú társaság félig közintézmények tulajdonában van, azt eredményezi, hogy a közhasznú építő társaságokat a „lakáspolitikai meghosszabbított karjának” tekintik. Ezek a társaságok gyakorlatilag magángazdasági eszközökkel kormányzati célkitűzéseket valósítanak meg.

2.3.2 JOGI FORMA / A GBV TULAJDONOSAI

A közhasznú lakásépítéssel foglalkozó vállalkozások szövetkezetként, korlátozott felelősségű társaságként vagy részvénytársaságként működhetnek.¹

A társasági formában működő közhasznú cégek tulajdonosai lehetnek önkormányzatok, karitatív szervezetek, pártok, szakszervezetek, vállalatok, bankok vagy magánszemélyek. Összeférhetlenség miatt kizárták a tulajdonosi körből a kizárólag kivitelezéssel foglalkozó építési cégeket, valamint építőanyagipari vállalatokat, és az ingatlankezelőket a „túl nagy mértékű befolyásra” hivatkozva.² A szövetkezetek viszont tagjaik (lakók) tulajdonában vannak.

2.3.3 GBV ALAPÍTÁSA / FELOSZLATÁSA

Egy GBV alapításánál be kell bizonyítani azt, hogy erre igény van. A tartományi kormány jóváhagyása szükséges az alapításhoz.³ Valójában az ötvenes években végbement alapítási hullám óta alig hoztak létre új GBV-t. Azóta inkább csökken a számuk – a ritkán előforduló struktúraváltás (pl. eladás, egyesülés) miatt. A tartományi kormány megvonhatja a közhasznúsági jogosultságot is. A vagyon lekötelezése ebben az esetben is ugyanúgy biztosított, mint pl. egy GBV feloszlata esetén (lásd a 2.3.6 szakaszt).

2.3.4 A LAKÁSIGÉNYEKHEZ VALÓ IGAZODÁS

Ha egy GBV új lakásokat akar építeni, köteles bizonyítani a lakások iránti keresletet.⁴ Ez a bizonyítás többnyire az önkormányzatok megkeresésén alapszik, részben pedig a lakásigénnyel kapcsolatos felmérésekre és prognózisokra hivatkozik. Az igényekhez való igazodás abból adódik, hogy itt közpénzek felhasználásáról van szó, és ezeket nem szabad spekulatív beruházásokra fordítani. Ez a szabályozás a gyakorlatban néha nehézségeket okoz, mert az üresen álló lakások ténye és a lakások értékesítésének marketing kiadásai az igényekhez való igazodás logikájának ellentmond.

2.3.5 KÖLTSÉGFEDEZETI ALAPELV / KÖLTSÉGalAPÚ LAKBÉR / ÁRKÉPZÉS

A közhasznú lakásszektorra vonatkozó törvény kifejezésre juttatja azt, hogy egy GBV a lakás bérbeadása vagy eladása esetén csak egy bizonyos összeget számlázhat ki. Ez nem lehet sem magasabb, sem alacsonyabb, mint a következő ráfordításokra szükséges összeg:

- létesítési költségek, ezek magukban foglalják az építést, a telket, a finanszírozást, beleértve a saját tőke kamatköltségeit és az építés kezelési, ill. adminisztratív költségeit,
- a ház üzemeltetési költségei,

¹ § 1. (1) WWG.

² § 9 WGG.

³ § 3, § 10a (1), §§ 31-36 WGG.

⁴ § 3 (1) und § 8 WGG.

- a GBV gazdálkodásának költségei valamint
- megfelelő tartalékképzés.¹

Az ezekből adódó költségek (nettó-lakberek) általában 2 - 4 €/m² között vannak. Ehhez még hozzájönnek a következők :

- fenntartási és karbantartási hozzájárulás, az épület korától függően max. 1,32 €/m²,²
- üzemeltetési költségek, víz, szennyvíz, gondnok, közterhek stb., melyek átlagban kb. 1,50 €/m² összeget jelentenek.
- a lakberekre vonatkozó 10% Áfa, öröklásokra 20% Áfa. A bérlakások megvásárlása január 10. óta Áfa kedvezményt élvez.

Politikai szinten nagy vitákat váltott ki az, hogyan határozzák meg a lakberek mértékét az adott lakásra jutó összes kölcsön visszafizetése után („kifutási idő ≈ törlesztések“). A költségfedezeti alapelv logikája szerint a lakbereknek a tiszta üzemeltetési költségek szintjére kellene lecsökkennie. Ezt elosztáspolitikai és közgazdasági szempontok alapján nem tartották elfogadhatónak. Kompromisszumos megoldásként végül kerekén 3 €/m² lakbérben állapodtak meg.³ A tehermentes régi lakásállomány bérlői által befizetett pénzből származó hozam manapság a GBV-k tartalékképzésének egyik legjelentősebb forrását adja.

A GBV-k a bérlőktől a telekre és az építkezésre költséghozzájárulást szedhetnek be. Ezt az összeget Bécsben a bérlemény átvételekor kell befizetni, maximális mértéke 400 €/m². Az egyes tartományokban ez a szint egyértelműen alacsonyabb. 50 €/m² feletti hozzájárulás esetén a bérlőnek vételi opciót kell kapnia a lakásra, amit tíz év után érvényesíthet.⁴ Idő előtti kiköltözés esetében a bérlő az összeget a lakás értékéhez viszonyított évenkénti 1%-os értékcsökkenés levonása után visszakapja.⁵

A WGG az egyetlen olyan lakásjogi terület, ahol manapság az ún. „Contracting“ alkalmazható. A Contracting azt jelenti, hogy a fűtési díjakat, egy hőszigetelési felújítást követően is az eredeti mértékben fizetik a bérlők annak érdekében, hogy a felújítási költségeket finanszírozzák.⁶

2.3.6 NYERESÉGKORLÁTOZÁS / A VAGYON CÉLHOZ KÖTÖTTSÉGE / ÜZLETI TEVÉKENYSÉGI KÖR

Átfogó szabályzatok vonatkoznak arra, hogy a GBV a vagyonát a lakásügy feladataira használja:

- A közhasznú építőtársaságoknak nyereséget kell termelniük. Ez túlnyomórészt a tartalékképzést és a saját tőkét erősíti.
- A saját tőkét egy alacsony mértékű „likviditási tartalék” kivételével a GBV tevékenységi körén belül újra építkezésre kell fordítani.⁷ Nem szabad a tőkepiacra kihelyezni vagy a tulajdonosoknak hozamként (egy bizonyos mértéken túlmenően) kifizetni.

¹ § 13 WGG.

² § 14d WGG.

³ § 13 (6), § 14 (7), § 14 (7a) WGG.

⁴ § 15c WGG.

⁵ § 17 (4) WGG.

⁶ § 14 (5a) WGG.

⁷ § 7 (6) WGG.

- Nyereségrészesedés kifizetése a befizetett alaptőke után a törvényben jelenleg engedélyezett 3,5 %/év mértékben lehetséges.¹
- A tulajdonrészek eladása, vagy egy GBV felosztása esetében nem szabad többet kifizetni, mint a befizetett törzstőke hányada²
- Egy GBV tulajdonrészeinek megszerzéséhez, valamint több közhasznú építőtársaság fúziójához a tartományi kormány engedélyére van szükség.
- Részesedési korlátozásokat lásd a 2.3.2. bekezdésben.
- GBV-nek felügyelő bizottsággal kell rendelkeznie. Üzletrészek átruházása, vagy tőketársaság formájában működő cégek esetében a részvények átruházása csak a felügyelő bizottság egyetértésével lehetséges³
- A gazdaságosság általános követelményét (lásd 2.3.11 bekezdést) is biztosítani kell. A GBV teljesítőképességét célhoz kötött lakásépítésre kell fordítania.

A lakásépítési támogatási eszközök felhasználása által létrehozott nemzetgazdasági vagyon biztosítása nagy kihívást jelent az ágazat számára. A GBV-k összesítve kb. 28,5 Mrd. Euró mérlegösszeggel rendelkeznek. Ezzel az összeggel az osztrák államadósság 20 %-át egy csapásra ki lehetne egyenlíteni. 2001-ben a szövetségi kormány eladta magánberuházóknak a tulajdonában lévő, mintegy 60.000 lakással rendelkező közhasznú építőtársaságait. Törvényben mentesítették őket a közhasznú szektorra vonatkozó szabályozások alól. Az ágazat stabilitását mutatja, hogy ez nem eredményezett "összeomlást".

Egy GBV üzleti tevékenységi köre erősen korlátozott. A következő tevékenységi körök különíthetők el:

- a) Fő üzleti tevékenységek: Lakások építése és kezelése, családi házak és otthonok saját név alatt történő kezelése, továbbá nagyobb mértékű felújítások és más GBV-k támogatása azok fő üzleti tevékenységének keretein belül.
- b) Melléktevékenységek: Lakások, családi lakások és otthonok más megbízása alapján történő építése, üzlethelyiségek, garázsok és tárolóhelyek, közösségi létesítmények kialakítása, a lakókörnyezet javítása, jogi ügyletek a saját épületekkel kapcsolatban, banki ügyletek a lakásépítéssel kapcsolatban, építőanyagok és berendezési tárgyak beszerzése, részesedés más közhasznú építőtársaságokban, leányvállalatok támogatása, információs központok létrehozása, stb. A taxatív módon felsorolt melléktevékenységek nem képezhetik egy GBV domináns üzleti tevékenységét.
- c) Kapcsolódó további üzleti tevékenységek: Olyan tevékenységek, melyek a rendeltetésszerű gazdálkodás során szükségesek. Ezek jellemző fő-, vagy melléktevékenységként nem folytathatók, gyakorlásukhoz a tartományi kormány hozzájárulása szükséges.

2.3.7 A GBV MINT ÉPÍTETŐ

A saját név alatt történő lakóépület építés és felújítás a GBV-k fő üzleti tevékenysége. Mellékes üzleti tevékenységek (hasonlítsd össze a 2.3.6 szakasszal) többek között másnak végzett építetési szolgáltatások, üzleti hasznosítású területek létrehozása vegyes hasznosítású létesítmények-

¹ § 10 (1) in Verbindung mit § 14 (1) Z.3 WGG.

² § 10 (2) und (3) sowie § 11 WWG.

³ § 12 und § 6 (3) WGG.

ben (az összes hasznos terület maximálisan 1/3-a), garázsok, közösségi létesítmények építése és hasonlóak. A GBV-k olyan felújítási munkálatokba is bevonhatók, melyek túlmutatnak a saját épületeken, pl. tömbrehabilitáció.

A közhasznú építőtársaságokat építési kötelezettség terheli. A törvény csak kivételes esetekben engedi meg, hogy pl. csak a kezelői feladatokra korlátozódjon a tevékenységi körük.¹

2.3.8 GBV MINT HÁZKEZELŐ

A saját maga által épített, valamint idegen lakóépületek kezelése a GBV-k fő üzleti tevékenységi körébe tartozik. A kezelés magában foglalja az épületgazdálkodás minden tevékenységét, különösen a karbantartást, javítást és felújítást. A fenntartás és karbantartás súlypontjai jelenleg: az energiaszükséglet csökkentése, csatlakozás a távhőszolgáltatáshoz és liftek beépítése.²

A közhasznú ágazat jó működőképessége alapvetően attól függ, hogy ugyanaz a GBV végzi-e az épület kezelését, mely megelőzően azt felépítette. Így módon biztosított a projekt tervezése során az értékállóságra való törekvés

2.3.9 KÜLFÖLDI ÜZLETI TEVÉKENYSÉG

A közhasznú építőtársaságok saját tőkéjének külföldi befektetése sokéves jogpolitikai vita tárgyát képezte. Ugyanis a törvénykezés azt az álláspontot képviselte és képviseli ma is, hogy a vállalkozás saját tőkéje mindenek előtt az állam pénzügyi támogatásával jött létre, és így a közösség által rendelkezésre bocsátott eszközök ausztriai felhasználását kell garantálni. Végül a 2002. évi lakásügyi törvénymódosítással egy olyan szabályozást vezettek be, hogy a közhasznú építőtársaságok üzleti alapon működő leányvállalatokat hozhatnak létre, melyek a felügyelő hatóság (tartományi kormány) külön engedélye nélkül külföldi tevékenységeket folytathatnak.³ Gyakran alkalmaznak olyan konstrukciót is, hogy belföldön közös leányvállalatban résztulajdonosok, és ezek a leányvállalatok később külföldön tevékenykedő projektársaságokat hoznak létre.

Még mindig csak kevés közhasznú építőtársaság tevékenykedik saját leányvállalatán vagy más építőtársaságokon keresztül a közép-kelet európai országokban. Ha igen, akkor eddig kizárólag öröklakásokat építő projektekben vettek részt. A bérlakások építésére és a meglévő épületek felújítására irányuló fáradozások eddig sikertelenek voltak. Arra sincs még példa, hogy osztrák közhasznú társaságok és más tulajdonosok az adott régióból közösen építettek volna fel ilyen vállalkozást. A közhasznú lakásépítésekre vonatkozó törvény előírásai pedig lehetővé tennék ezt. A külföldi érdekeltségek ugyan a felügyelő hatóság (tartományi kormány) engedélyét előfeltételezik, miközben a külföldön tevékenykedő projektársaságok működése ilyen engedélyek nélkül is lehetséges. Ilyen engedélyek ugyanakkor bizonyos előírások betartása mellett megkaphatóak. A GBV-nek mindenek előtt azt kell elfogadnia, hogy a számvizsgáló szövetségének vizsgálata erre az érdekeltségre is kiterjed. Ezen túlmenően a tőkerészesedés „nem lehet túlzott”. Ez alatt azt kell érteni, hogy méltányos arányban kell lennie a szabadon rendelkezésre álló saját tőkével. Az osztrák közhasznú építőtársaságok külföldi tevékenységének

¹ § 7 (5) WGG.

² § 7 (1), § 14a, § 14b WGG.

³ § 7 (4b) A WGG új szabályozása szerint világossá vált, hogy a piaci alapon működő, az általános adókötelezettség alá eső leányvállalatoknak nincs a tevékenységi körükre nézve belföldre vonatkozó földrajzi korlátozás, hanem lehetővé vált az együttműködés a szomszédos EU tagországokon kívül az EU-hoz csatlakozott közép-kelet európai országokkal is.“

hatósági felügyelete így biztosítottnak tűnik. A számvizsgáló szövetség éves vizsgálati beszámolója a külföldi leányvállalatokra illetve a külföldi részesedésekre is kiterjed. A közép-kelet európai országok a vizsgálat szempontjából nem jelentenek problémát, mert EU belépésük során számlázási-számviteli és vizsgálati előírásaikat az EU szabványokhoz igazították.

2.3.10 ELLENŐRZÉSI MECHANIZMUSOK: REVÍZIÓ ÉS FELÜGYELET

Az ágazat ellenőrzése a közhasznú lakásszektorra vonatkozó törvény WGG¹ központi eleme. Az osztrák közhasznú lakásmodell sikereként értékelik, hogy az elmúlt öt évtizedben a lakások megvételekor egyetlen egy ügyfél sem veszítette el a pénzét.

A GBV-ket a saját ellenőrző (számvizsgáló) szövetségük ellenőrzi („Osztrák Közhasznú Építőtársaságok Szövetsége - Ellenőrző Szövetség”). Ez egyidejűleg a közhasznú lakásgazdálkodás csúcsszervezete és mint vizsgálati szervezet is tevékenykedik. Az összes GBV (Kft.-k, részvénytársaságok és szövetkezetek) a szövetség közvetlen tagjai közé tartozik. A közhasznú építőtársaságok ellenőrzésének jogi alapját a szövetkezeti revíziós szabályok és a közhasznú lakásszektorra vonatkozó törvény adja.

Az ellenőrző szövetség elsősorban a számvitelt és a felhasználási célokat vizsgálja a következő szempontok szerint:

- Jogsabályi megfelelés: A társasági jog előírásainak, valamint a WGG korlátozott üzleti tevékenységre vonatkozó előírásainak betartása.
- Gazdálkodás: a vállalkozás gazdaságossága a teljesítmények és költségek arányában, a takarékos, gazdaságos és célirányos vállalatvezetés előírásainak betartása.
- Számvitel: a könyvelés, az éves zárás és a beszámoló alapos vizsgálata.
- Lakásgazdálkodás: a közhasznú árrendeletek betartása, mindenek előtt a lakástulajdonosoktól kérhető pénzügyi hozzájárulások vonatkozásában.
- Gazdasági helyzet: a vagyoni és a tőkehelyzet, fizetőképesség és a hozamerősség megítélése, a hosszú távra befektetett vagyon és a tőke egymáshoz viszonyítása.

A revízió ennek következtében messze meghaladja más gazdasági társaságok éves mérleg-beszámolójának vizsgálatát. A vizsgálati jelentéseket többek között a felügyelő hatósághoz (tartományi kormány) is el kell juttatni. Azok nyilvánosan hozzáférhetők és többek között tartalmazzák az év végi zárást vizsgálati és működési megjegyzésekkel és felsorolják azokat az okokat is, hogy mi vezetett a megjegyzésben szereplő korlátozáshoz vagy tiltáshoz. A felügyelő hatóság egész sor szankcionálási lehetőséggel rendelkezik, mint pl. a hiányosságok megszüntetésére való írásos felszólítás, állami támogatási pénzek megvonása vagy a GBV közhasznú jogállásának visszavonása.

2.3.11 A GAZDASÁGOSSÁG KÖVETELMÉNYE

A költségfedezethez szorosan kapcsolódik a hatékonyság alapelve, ennek alapján a GBV ügyvezetése és igazgatósága a hatékonyság, azaz a gazdaságosság, takarékoság és a célszerűség szerint kell eljárjon.²

¹ z.B. § 1 (2), § 5 WGG.

² § 23 (1) WGG.

Ezt különböző szabályok biztosítják:

- A tartományok lakásépítési támogatása erős hatékonysági ösztönzőket tartalmaz (lásd a 2.4 fejezetet);
- Az árképzés és elszámolás szabályozása a WGG keretében;
- Részletes szabályok az igazgatás, a tisztségviselők és az alkalmazottak javadalmazásával kapcsolatosan, stb.;
- Hatékony ellenőrzés és felügyelet megfelelő szankcionálási lehetőségekkel.

2.3.12 HOZZÁFÉRÉSI KORLÁTOZÁS / SZOCIÁLIS MEGKÖTÉS

A lakásépítési támogatás osztrák modellje eredetileg a „lakosság hátrányos anyagi helyzetű rétegeinek lakásellátására” irányult¹, de a németországi közhasznú lakásépítés fejlődésének nyomán idővel kiterjedt a lakosság széles rétegeinek lakásellátására. A legtöbb szövetségi tartományban a GBV-k jelenleg a közepes és alsóbb jövedelmű rétegeket szolgálják. Bécsben a közepes jövedelmű rétegek állnak a középpontban, miután az alacsonyabb jövedelmű háztartásokat az önkormányzat tulajdonában lévő nagyon nagy lakásállománnyal el tudják látni.

A GBV-k bizonyos előírásokkal rendelkeznek a lakáselosztásra vonatkozóan „objektív szempontok alapján kell a lakásokat odaítélni, és ennek során figyelembe kell venni a jelentkezők lakásigényét, a háztartás nagyságát és az igénylő jövedelmi viszonyait.”² A WGG-ben a továbbiakban rögzítették a maximális hasznos területet, ami 150 m², ezen kívül a „alapfelszereltséget” is.³ Alapfelszereltség alatt többek között a technika szintjének megfelelő akadálymentes építést értik. A gyakorlatban a támogatott lakóépületek kivitelezési színvonala magasabb a középáras privát öröklakásokénál.

A GBV-k lakásaikat alapvetően nem korlátozhatják személyek egy bizonyos csoportjára. Kivételt csupán a szövetkezetek képeznek, ahol ez a tagokra és az üzemi lakásokra korlátozódik. Több GBV tevékenysége régen és ma is a köztisztviselők lakással való ellátására irányul.

2.4 A LAKÁSEPÍTÉSI TÁMOGATÁS ÉS A KÖZHASZNÚ LAKÁSSZEKTOR GAZDASÁGI SZEREPE

2003-ban a GBV-k átlagos négyzetméterenkénti ráfordítása 4,10 € volt (14. táblázat)⁴. Ez valamivel több, mint a helyi önkormányzatoké, de lényegesen alacsonyabb, mint a magán bérbeadóké. Ami még fontosabb: ezeket a lakásköltségeket összehasonlításban új, illetve felújított lakásállománynál érik el. Az átlagos lakásköltségek a közhasznú ágazatban 1999-ig a fogyasztói árindexnél (VPI) nagyobb mértékben növekedtek – ez a kilencvenes években végbement intenzív újjépítési tevékenységnek köszönhető – miközben 2000 óta egyértelműen gyengébben emelkedik, mint a VPI.

¹ VfSlg. 2217/1951, 3378/1958.

² § 8 (3) WGG.

³ § 7 (1) und § 2 Z. 2. WGG.

⁴ PRC Boucentrum International (2005).
FGW értékelés szerint 4,88 €/m² brutto (fűtés nélkül).

14. táblázat: Relatív lakásárak, lakbérek, lakbérnövekedés

	Relatív lakásár 2002 (EU15=100)	Szociális lakások lakbére/m ² 2004	Privát lakások lakbére/m ² 2004	Ø lakbérnöve- kedés 2000-2003
Magyarország	36,1	€ 0,52	€ 2,36	9,6%
Ausztria	93,6	€ 4,10	€ 4,50	2,9%
Cseh Köztársaság	39,5	€ 0,62	€ 1,24	5,7%
Szlovákia	26,8	€ 0,70		18,3%
EU 15	100,0	€ 3,92	€ 6,18	2,8%

Forrás: Housing Statistics in the EU (2005), KSH (2005)

A közhasznú építőtársaságok építési költségei 1995 óta stagnálnak, és kb. 20 %-kal alacsonyabbak, mint egy magáncég által létesített többlakásos társasház építési költségei. Ebben a fejlődési folyamatban jut igazán érvényre a lakásépítési támogatás hatása és a közhasznú társaságok piaci hatalma. A kilencvenes években minden ország támogatási rendszerébe az építetők számára ösztönzőket építettek be, melyek jótékony hatással vannak mind az építési mind a finanszírozási költségekre. Ennek során felhagytak azzal, hogy az építési költségek egy részét támogatásból finanszírozzák és egy olyan rendszert hoztak létre, mely során a támogatást és a megengedhető lakbért rögzítették. Szabad gazdasági mozgásteret az építető ilyen keretfeltételek között csak akkor tud létrehozni, ha ő a rá nehezedő nyomást a kivitelezők és a bankok felé adja tovább. Az ágazat stabilitása azt eredményezi, hogy a közhasznú cégek – kisebb vállalatok is – egyértelműen jobb finanszírozási kondíciókat kapnak, mint a hasonló nagyságrendű magánvállalatok. Ebben a helyzetben döntő jelentőségűek az alábbi tényezők: a lakásépítési támogatás biztonsági funkciója, az ágazat komplex ellenőrzési és felügyeleti rendszere egy saját revíziós szövetség által, és a tartományi kormány felügyelete.

A szövetségi állam illetve a szövetségi tartományok 2005-ben a bruttó nemzeti össztermék (GDP) 1 % -át fordították a lakásépítés támogatására. Ez lényegesen kevesebb, mint a legtöbb nyugat-európai országban. Németországban és Hollandiában egyaránt a GDP 1,4 %-át fordítják lakásépítési támogatásra, de Franciaországban már 2,4 % ez az arány (2003).¹

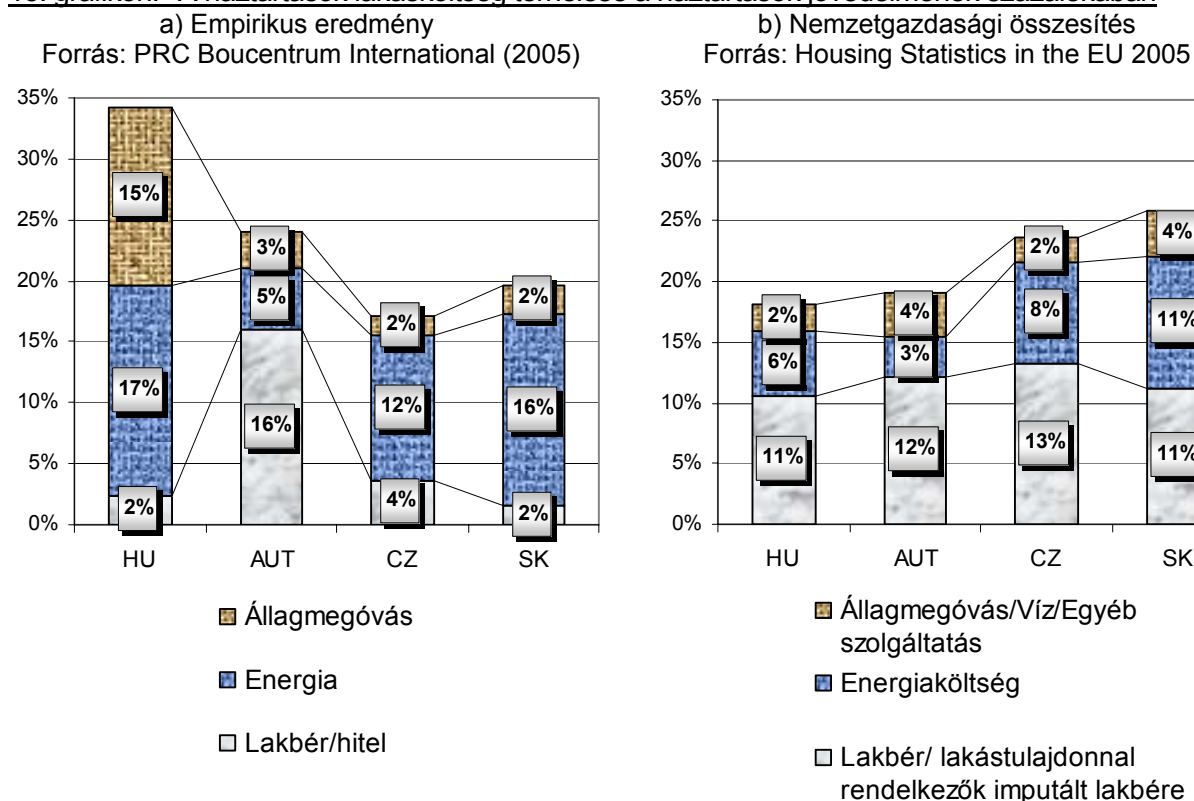
A támogatott lakásépítés nagy volumene befolyásolja a magánpiaci árakat is. Az újépítésű lakások 26 %-át (2003) a GBV-k építik föl. A támogatott bérlakások Ausztriában európai összehasonlításban relatíve drágák.² Ugyanakkor a szabad piacon olyan lakbérek vannak, melyek csupán 10 %-kal haladják meg a GBV-k lakbér szintjét. Hasonlóan kicsik a különbségek Svédországban, nagyon nagyok viszont a különbségek – kétszeres, háromszoros – Hollandiában, Nagy-Britanniában, Írországban és a közép-kelet európai országokban.³

¹ Ball, M. (2005), PRC Boucentrum International (2005).
V.ö. 9. táblázat, S 22 a lakásépítésre fordított állami kiadások aránya.

² € 4,10 a 14. táblázat szerint. A rendelkezésre álló adatok szerint 7 ország átlaga € 3,92/m².

³ Housing Statistics in the EU (2005).

15. grafikon: A háztartások lakásköltség terhelése a háztartások jövedelmének százalékában



A piaci lakbérek Ausztriában a kilencvenes évek közepe óta stagnálnak. Ezzel szemben állnak az intenzív emelkedési tendenciák különösen az angolszász országokban, de Spanyolországban, Hollandiában és a közép-kelet európai országokban is. A lakásárak 1995-ben kb. 6 %-kal haladták meg az EU 15 átlagát, ma kb. 6 %-kal van az alatt (14. táblázat).¹ A lakhatási költségek terhe, azaz a magánkiadások lakhatásra kiadott részaránya beleértve az energia és karbantartási költségeket is, Ausztriában kb. 19 % szemben az EU15 23 %-ával (15. grafikon b) nemzetgazdasági számítások alapján). Egy empirikus felméréseken alapuló adat viszont (15. grafikon a)) Ausztriában 24%-os lakhatási költségterhelést mutat ki, ami csupán kicsivel alacsonyabb az EU15 átlagánál. Az a tény, hogy az árak a pozitív gazdasági fejlődés és a lakosság növekedése ellenére stagnálnak, nyilvánvalóan a lakásépítési támogatásra és a közhasznú lakásszektorra vezethető vissza.

A lakáskörnyezet szociális minőségét pozitív módon kell kihangsúlyozni. Egy, a háztartásokat vizsgáló EU elemzés szerint az osztrák háztartásoknak csupán 6 %-át érinti a bűnözés és a vandalizmus a lakókörnyezetén belül. Az EU15 átlag 16 % körül van. A szegényebb háztartásoknál az érték hasonló módon alacsony, miközben itt az EU15 átlaga eléri a 18 %-ot.² Ez nem csupán a jó lakásellátottságot mutatja, hanem az egyenlőség magas mértékére is utal.

A GBV-k a lakásépítési támogatás rendszerével együtt jelentős mértékben hozzájárulnak ahhoz, hogy a lakók elégedettek a lakáskörülményeikkel, a lakások minősége magas színvonalú, a lakhatási költségek visszafogott mértékűek és a lakásellátásban az egyenlőség elve érvényesül.

¹ Housing Statistics in the EU (2005).

² SRZ-értékelés az ECHP2000 alapján.

3 KÖZHASZNÚ BÉRLAKÁSSZEKTOR MAGYARORSZÁGON

3.1 LAKÁSIGÉNY

3.1.1 DEMOGRÁFIAI ELŐREJELZÉS

A népességszám előrejelzése szerint a magyar lakosság 2020-ig kb. 9%-kal csökken¹. Ebből természetesen nem lehet azt a következtetést levonni, hogy a lakosság lakással való ellátása új lakások támogatott építése nélkül is biztosított lenne. A prognózisok nem jóslatokat jelentenek, hanem a megfigyelt tendenciák alapján kiszámolják a jövőben bekövetkező fejlődési folyamatokat. Az itt található prognózis a kilencvenes évek demográfiai mutatószámaira épül, amikor mindenféle demográfiai folyamat egyidejűleg negatív volt: alacsony születési számok, növekvő halandóság, alacsony mértékű bevándorlás és erős kivándorlás. Ausztriában és Németországban a megváltozott keretfeltételek következtében a lakossági prognózisokat rövid idővel ezelőtt egyértelműen felfelé módosították. Több mint valószínű, hogy hasonló lesz a helyzet Magyarországon is.

A lakosság számának csökkenése nemzetgazdaságilag elgondolkodtató hatású, hiszen a gazdasági növekedés különösen erősen függ a népesség számának növekedésétől. Minden gazdasági és politikai rendszer sokkal stabilabb és könnyebben kézben tartható egy mértéktartó növekedés mellett, mint csökkenés esetében. A lakosság számának csökkenése hosszabb távon súlyosan veszélyezteti a szociális egyensúlyt és a lakosság felgyorsuló előregedése által a szociális rendszerek finanszírozhatóságát is (lásd 10. grafikon, 23. oldal).

A lakáspolitikának ezért az igények felmérése során stabil lakossági számokból kell kiindulnia. A megfelelő lakásellátás hozzájárulhat Magyarország vonzerejének növekedéséhez, valamint a lakosságszám pozitív alakulásához.

3.1.2 ÚJ LAKÁSOK ÉPÍTÉSÉNEK SZÜKSÉGSZERŰSÉGE

A lakásigényt az alábbi okok generálják:

- A lakásigény a háztartásokhoz és nem a lakosság növekedéséhez igazodik. A háztartások száma stagnáló lakosság esetében is növekedik. Az átlagos háztartás nagysága középtávon Magyarországon is az európai átlag szintjére fog csökkenni.
- A többszintes házakban lévő lakásállomány többségével – megfelelő felújítási ráfordítások esetében – tartósan számolni lehet. A lakásállomány bizonyos része azonban az évtizedeken keresztül elmaradt beruházások következtében olyan állapotba került, hogy annak ésszerű felújítása már nem lehetséges. A hatvanas-nyolcvanas években épített panelházak bizonyos hányada vonatkozásában nem mondható el, hogy száz évig lakhatóak maradnak. Az állomány e részére a bontás és az újjáépítés az egyetlen lehetséges megoldás.
- Magyarország gazdasági fejlődése a lakásigény struktúráját teljesen átalakította. A nagyvárosi régiók erős mértékben növekedtek, miközben a kis- és középvárosok stagnálnak (a növekvő centralizmussal kapcsolatban lásd a 11. grafikon, 23. oldal). A kisvárosi régiók többé-kevésbé kielégítő lakásállományával szemben áll a nagyvárosi régiók – beleértve Budapestet és agglomerációt - igen magas újlakás-építési igénye.

¹ Housing Statistics in the EU (2005) a „World Population Prospects“ (2002) alapján.

Az új lakásokra vonatkozó igények számszerűsítése meglehetősen nehéz. Iránymutató lehet ezzel kapcsolatban a nyugat-európai új lakások száma (1000 lakosra számítva 5,1 új lakás, lásd a 13. táblázatot, 25. oldal) és a bérlakásszektorban a lakásállományon belüli 15 %-ra történő növelésére irányuló politikai célkitűzés.¹ Ennek figyelembe vételével a következő mennyiségi összetétel adódik:

16. táblázat: Az új lakások építésének mennyiségi összetétele 2020-ig

	Megfigyelés illetve tendencia			Prognózis/igény			
	2001	2003	2005	2007	2010	2015	2020
Családi és ikerházak	17.400	20.100	20.000	22.000	22.000	22.000	22.000
Privát bérlakások	200	340	400	1.000	2.000	2.000	2.000
Szociális (támogatott) bérlakások	1.100	1.600	1.900	5.000	10.000	10.000	10.000
Társasházi öröklakások	9.400	13.460	15.700	16.000	16.000	16.000	16.000
Összesen	28.100	35.500	38.000	44.000	50.000	50.000	50.000

Forrás: összesen 2006-ig: Euroconstruct; új építésű öröklakás/bérlakás aránya 2006-ig: Euroconstruct, öröklakás/szociális bérlakás állomány hányada: 2003 PRC; új építésű öröklakás/bérlakás állomány hányada: 2003 Housing Statistics in the EU; prognózis: IIBW

A modellben az új építésű lakások száma a 2006. évig terjedő trendnek megfelelően, a forrásadatok figyelembe vételével került kiszámításra. A cél: évi 50.000 új lakás építése. Ezt a célszámot a következő okok miatt kell abszolút minimumként értelmezni:

- a lakosság számának prognózis szerinti csökkenése nem bizonyított (lásd fenn);
- a szám megfelel az EU 15 átlagos lakásépítési hányadosának; sok újabb tagország – mint Spanyolország vagy Írország - sokkal magasabb újépítési rátával rendelkezik;
- a lakásállomány jelentős részénél semmiképpen nem lehet 100 éves használati időből kiindulni; ez azokat helyettesítő újlakás-építést feltételez;
- az 1990 óta mutatkozó alacsony új építésű lakásszámokat kompenzálni kell.

A növekedésnek a bérlakásokra kell koncentrálnia, anélkül, hogy az a hagyományos családi ház- és az öröklakás építését befolyásolná. Annak érdekében, hogy a megcélzott nagyságrendet el lehessen érni, 2007-től a családi házak építésénél 10%-os növekedéssel számoltunk, a privát bérlakásépítés 2003-hoz képesti megháromszorozódását, az öröklakások számának változatlan- ságát és 5.000 szociális (támogatott) bérlakás felépítését vettük alapul. Számításaink szerint a privát bérlakás építés 2010-ig még egyszer megduplázódik, és 10.000 új szociális (támogatott) bérlakásnak kell épülnie.

Az előbbieken megadott lakásépítési volumennel biztosítani lehet a népesség megfelelő laká- sellátását! Ugyanakkor Magyarországon a lakásállományon belül a bérlakások arányának 15%-ra

¹ Sajtókonferencia a „Bérlakásépítési hitelprogram” 2005/12. bemutatása alkalmából „Kreditprogramms für Mietwohnbau“, 12/2005.

való növelése azonban még a privát és támogatott bérlakások ambíciózusan növelt említett építése mellett sem érhető el 2020-ig. A jelenlegi 9% körüli bérlakás-részesedés – amely a legalacsonyabb érték európai összehasonlításban (kivéve SEE) – az új építésekkel együtt is „csupán” 11,5 %-ot érne el 2020-ban.

3.1.3 CSALÁDI HÁZAK ÉS ÖRÖKLAKÁSOK

A kilencvenes évek gazdasági és politikai restrikcója az újlakás-építés területén egyedül a családi házak építésére nem gyakorolt kedvezőtlen hatást. A lakástakarékpénztárak megjelenése és a speciális támogatási eszközök bevezetése további impulzusokat jelentett e területen.¹ Jelenleg több mint 20.000 új családi házat építenek fel évente az országban.

A társasházi öröklakások építése ugyanakkor már a kilencvenes években is fellendülést mutatott. A mai színvonalat - több mint 18.000 új lakást (2004) - mégis csak a 2000. évben bevezetett támogatási programok (jelzáloglevél-kamattámogatás és kiegészítő kamattámogatás)² után érte el. A növekedés ugyanakkor a megváltozott gazdasági peremfeltételekre is visszavezethető, különösen az EU-ba való belépés következtében csökkenő kamatokra, és a bankszektor növekedésére. A saját lakások és családi házak finanszírozását segítő jelzáloghitel-termékek - bár azok már a korai kilencvenes évek óta rendelkezésre álltak³ - az egész közép-kelet európai térségben csak 2000 után mutattak egyértelmű fellendülést. A jelzáloghitelek összállománya a fenti országokban az összesített GDP-hez képest az 1999. évi kevesebb mint 2 %-ról a mai napig (2005) több mint 15%-ra növekedett. Az EU 15 országok átlagértéke e viszonylatban 53% körül mozog, Ausztriában 2003-ban 37%-ot ért el.⁴ A banki marzsok időközben már megközelítően a nyugat-európai szintre csökkentek, még akkor is, ha a magyarországi hosszú lejáratú hitelek kamatai egyértelműen magasabbak a többi közép-kelet európai állam kamatainál⁵. A jelzálogkölcsonök mögött biztosítékként az ingatlan áll, s többnyire jelzáloglevél-kibocsátással finanszírozottak. Magyarországon az utóbbi időben a devizaalapú hitelek - a hitelfelvevőkre háruló kockázatok ellenére – nagyon népszerűvé váltak.

3.1.4 A BÉRLAKÁSÉPÍTÉS ÖSZTÖNZÉSE

A családi ház vagy öröklakás építéssel ellentétben az új bérlakások építésének aránya messze nem felel meg az igényeknek. A csekély volumenű bérlakásépítés tovább nehezíti a kirívóan alacsony bérlakás arány problémáját. A bérlakások kilencvenes évekbeli tömeges privatizációjának következményeként - melynek során az akkori magyar lakásállomány 15%-át kitevő önkormányzati lakás a benne lakók tulajdonává vált - Magyarország alig 9%-nyi bérlakással rendelkezik. Európai viszonylatban ez messze a legalacsonyabb érték (17. grafikon).

Magyarországon a saját tulajdon preferálása evidens, de ez nem természeti törvény. Ennek első sorban gazdasági okai vannak. A tulajdont minden kockázatával együtt - és első sorban a jövőbeni jövedelmi helyzettel szembeni - biztosítékként fogják fel az emberek. A kilencvenes évek

¹ Részleteket lásd az 1.5 fejezet 18. oldalán.

² Részleteket lásd az 1.5 fejezet 18. oldalán.

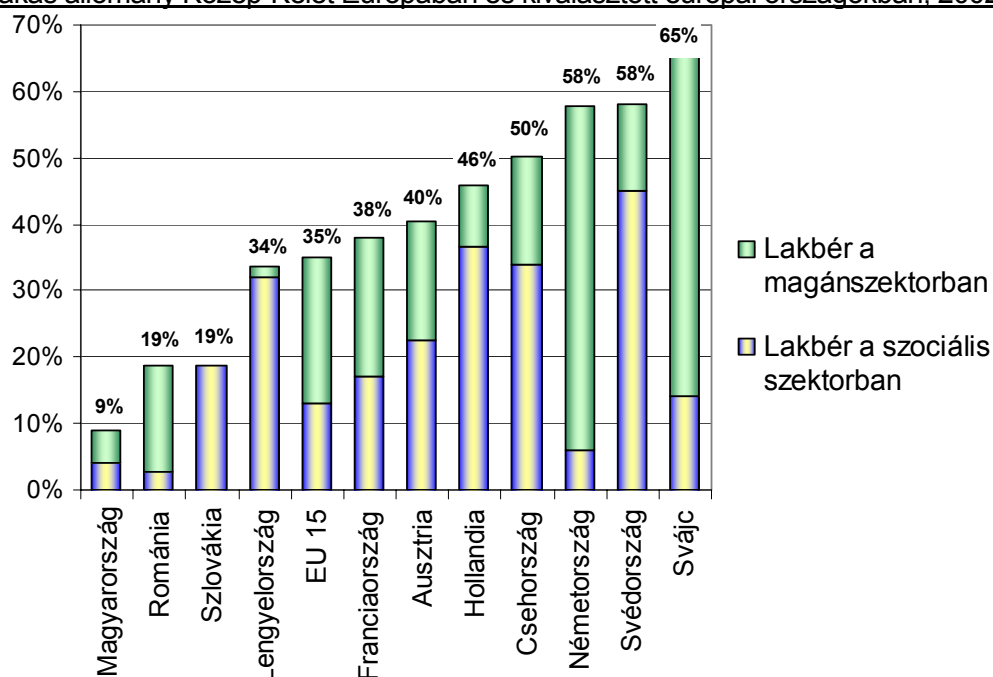
³ Birney / Steinbarth (2005.). Lásd ezzel kapcsolatban Hegedűs (2002.), 41. oldalt is

⁴ MNB. PRC Boucentrum International (2005), Oesterreichische Nationalbank.

⁵ Lásd a 9. táblázatot, 22. oldal.

elején majdnem nullára csökkentett önkormányzati bérlakásépítés a mai napig sem tért magához. Miután az állam a kilencvenes években a tömeges privatizáció következtében lemondott a nagy lakástulajdonnal járó felelősségéről, nagyon visszafogott az új bérlakás-építés támogatásában. A bérlakásépítés mindaddig nem versenyképes, amíg a saját tulajdonú lakás banki hitelekkel való finanszírozása olcsóbb, mint a bérlakások építetők általi finanszírozása. Ez ahhoz vezet, hogy a piacon kicsi a bérlakás-kínálat. A kínálat hiányának következtében pedig nem keletkezik kereslet, és ezzel a kör bezárul. A bérlakások építésére specializálódott vállalkozás képe alig fejlődött ki a közép-kelet európai országokban. A mai piacon aktív építetők túlnyomórészt eladásra építenek. Ezek elsődleges érdeke a saját cégük építési kapacitásainak kihasználása és a befektetett tőke gyors megforgatása. A hosszú távú befektetések egyrészt nem tartoznak fő üzleti tevékenységeik közé, másrészt érdekük sem fűződik hozzá.

17. grafikon: Bérlakás állomány Közép-Kelet Európában és kiválasztott európai országokban, 2002



Megj.: Szociális bérlakás a területi intézmények, szövetkezetek és közhasznú építési egyesületek tulajdonában lévő bérlakások esetén értendő.

Svájc esetében hiányoznak a magán- és szociális bérlakás megkülönböztetésére szolgáló adatok.

Forrás: PRC Boucentrum (2005), Czischke (2005), CH Szövetségi Statisztikai Hivatal

A sok nyugat-európai országban található magas és stabil bérlakásépítési arány egyértelműen alátámasztja a bérlakásszektor politikai jelentőségét.

3.2 A KÖZHASZNÚ BÉRLAKÁSSZEKTOR CÉLMEGHATÁROZÁSAI

Az előző rész egy megfelelő méretű bérlakásszektor nemzetgazdasági hatékonyságát mutatta be. Egyértelmű, hogy tisztán piacgazdasági eszközökkel csak a legfelső keresleti szegmenst lehet kielégíteni. Az önkormányzati lakásépítés pedig csak a legalacsonyabb jövedelmű rétegeket tudja ellátni. E két csoport között található igen széles réteg számára ma viszont hiányoznak a megfelelő eszközök. Ezt a hiányt a közhasznú bérlakásépítő társaságok modelljével kívánjuk pótolni.

3.2.1 GAZDASÁGPOLITIKAI LEHETŐSÉGEK

MAKROÖKONÓMIAI HATÉKONYSÁG A FOGYASZTÓK VÁLASZTÁSI SZABADSÁGÁNAK BIZTOSÍTÁSÁVAL

Gazdaságilag hatékonyként azokat az ágazatokat lehet értelmezni, amelyek minden fogyasztói preferencia számára megfelelő kínálatot ajánlanak. A hatékony intézményi finanszírozás feltétele mellett a fogyasztók számára gazdaságilag racionálisnak tűnhet a bérlakás választása az öröklakással szemben.

MUNKAERŐ-MOBILITÁS

A munkaerő alacsony regionális mobilitása hátráltatja Magyarország gazdasági fejlődését.¹ Ez többek között a lakás- és tőkepiacok hiányzó hatékonyságával indokolható, melyek következtében nehéz egy új munkahely környékén lakást találni, vagy hitelt felvenni egy lakás megvásárlásához.² A magyar iparban dolgozók kereseti szintjének megfelelően megfizethető költségű bérlakásokból való bővebb kínálat nagy mértékben hozzájárulna az ország gazdasági helyzetének stabilizálásához.

VÁLLALATI BÉRLAKÁSOK

A közhasznú bérlakások építésének különösen nagy lehetőséget jelentő területét adják a vállalati bérlakások (lásd fejezet 3.6.3, 53. oldal).

KÜZDELEM AZ INFLÁCIÓ ELLEN

Mint a 15. számú grafikon (33. oldal) is mutatja, a magyar háztartások lakáscélú költségterhei már ma is magasak. A ma még alacsony lakbér- vagy hiteltörlesztési kiadások a jövőben erőteljesen emelkedni fognak, miután az elmúlt években a lakáshitelek állománya megtöbbszöröződött. Az energiaköltségek és az állagmegóvás területén is növekvő költségekkel kell számolni. A lakhatási költségek mértéktartó alakulása döntő előfeltétele az alacsony inflációs ráta biztosításának. A növekvő lakhatási költségek gyakran magasabb fizetések iránti igényekhez vezetnek. Ez pedig közvetlenül érinti Magyarországot - mint ipari helyszín - versenyképességét.

IMPULZUS AZ ÉPÍTŐIPAR, AZ ÉPÍTETŐK ÉS A FINANSZÍROZÁSI SZEKTOR SZÁMÁRA

A 3.1 fejezet (34. oldal), és elsősorban a 16. számú táblázat bemutatja Magyarország lakásigényét. Elképzelhetetlen, hogy a szükséges építkezéseket egyedül a saját tulajdonú lakások szektorában meg lehessen valósítani. Amennyiben a lakásállományon belül belátható időn belül el szeretnénk érni a politikailag betervezett 15%-os bérlakás-arányt, évente legalább 12.000 bérlakás építése lenne szükséges. Ennek hatása az építőiparra és a foglalkoztatásra nyilvánvalóak. Ausztriában a GDP kb. 7,5 %-a származik az építőiparból. A lakásépítés az építőipar egyik legfontosabb és legstabilabb része.

A közhasznú bérlakásszektor egy újfajta vállalkozás-típus meghonosodását jelentené. Erős impulzust jelentene az építetők, kivitelezők számára is, és hozzájárulna a szektor stabilizálásához.

¹ Magyarországon magasabb az országon belüli mobilitás, mint más közép-kelet európai országokban. Huber (2004) alapján a magyar lakosság 1 %-a költözik évente megyehatáron túlra. Ez az érték megközelíti az EU 15-ök értékét. A legtöbb közép-kelet európai országban ez az arány kb. 0,5 %.

² Huber/Traistaru (2003), old. 841.

A finanszírozási szektor számára a bérlakásépítés ösztönzése hosszú távú befektetéseket és ennek megfelelő hozamlehetőségeket jelent. Ausztria példája jól mutatja, hogy a közhasznú lakásépítő társaságok sokkal előnyösebb finanszírozási kondíciókkal kalkulálhatnak, mint a saját tulajdonú lakáshoz hitelt igénylő magánszemélyek. A kedvezőbb kondíciókat az alacsonyabb kockázat kompenzálja. A kombinált finanszírozású – támogatott állami kölcsönből és bankhitelből álló - közhasznú bérlakásépítés Ausztriában jelentősen hozzájárult a tőkepiac fejlődéséhez. Figyelemre méltó a lakásfinanszírozó bankok modellje, mely a közhasznú építővállalatok/egyesületek számára rendkívül előnyös finanszírozási kondíciókat tesz lehetővé.¹

BEFEKTETÉSI LEHETŐSÉGEK

Az intézményesített bérlakásszektor kiépítése hosszú távon nagy befektetési lehetőségeket rejt magában. Részvénytársasági formában működő közhasznú építőtársaságok az építkezések finanszírozásához részvényeket bocsáthatnak ki. Érdekes fejlemény, hogy Bécs környékén vállalkozói építetők is beszálltak a közhasznú bérlakások építésébe. Ennek során az adott építkezésre a közhasznúság kritériumait kell alkalmazni. A közelmúltban több támogatott bérházat (projekttársaságot) adtak el intézményi befektetőknek, mértéktartó hozam mellett. Ezzel szemben viszont nagyon magas anyagi érték és nagyon alacsony kockázat áll.

MINŐSÉGBIZTOSÍTÁS A LAKÁSEPÍTÉSBEN

Ausztria példája jól mutatja a szektor lehetőségét az építés minőségének javításával kapcsolatban. Az építésre szigorú lakástámogatási szabályok érvényesek, melyeket ellenőriznek is. Ma már szinte mindenhol eléri az alacsony energiájú házépítés normáit. A komplex felújítások aránya a közhasznú lakóépületeknél kétszer akkora, mint a többi épület átlaga. Egy ilyen szektor bevezetése Magyarországon a lakásállomány tartós értékmegettartáshoz vezethet.

3.2.2 SZOCIÁLPOLITIKAI LEHETŐSÉGEK

MEGFIZETHETŐ LAKBÉREK – ELŐRE RÖGZÍTETT LAKBÉREK

A szociális lakásépítések a szegénység és a szociális kiszolgáltatottság elleni hatékony eszközként is értelmezhetők. A 3.3.1 fejezetben (40. oldal) felvázoltuk a célcsoportot és a szociálpolitikailag elfogadható lakásráfordításokat. A lakbéreknek jelentősen alacsonyabbnak kell lenniük, mint egy hasonló méretű öröklakás megvásárlásához felvett, a tulajdonos által fizetett hitel törlesztőrésze. A megengedett lakbér nagyságát hosszú távra meg kell határozni. A modellt vonzóbbá lehet tenni, ha a bérleti szerződéshez vásárlási opció is kapcsolódik (pl. 10 év elteltével). Ehhez a megfelelő jogi konstrukciót ki kell dolgozni.

FIATALABB HÁZTARTÁSOK ÉS BELFÖLDI MIGRÁNSOK LAKÁSELLÁTÁSA

A kilencvenes évek tömeges bérlakás-privatizációja során az abban érintett háztartásokat hosszú távon és szociálpolitikailag elfogadhatóan ellátták lakásokkal. Ennek a privatizációnak közvetlen következménye az volt, hogy ma hiányzik a szociális lakásállomány, így az új háztartások – legyen itt szó ifjabb generációkról, vagy a vidékről a gazdasági központokba áttelepülőkről – ellátása problémás. E csoportok lakásellátásának tartós hiánya komoly szociálpolitikai következményekkel járhat.

¹ Amann/Ramaseder/Riss (2005).

3.2.3 MÉRTÉKTARTÓ ÁLLAMI RÁFORDÍTÁSOK

Az alacsony állami kiadások előfeltétele a piaci résztvevők, kiváltképp a bankok, építetők és az építőipar hatékony bevonása. Megfizethető lakbéreket elsősorban alacsony építési és finanszírozási költségekkel lehet elérni, az állami támogatás kiegészítő szerepet játszik. Ugyanez érvényes az építetők és a jövőbeni bérlők saját hozzájárulására is. A támogatásoknak jelentős szerepük van a saját tőke helyettesítése területén, ezáltal a finanszírozási költségek csökkentésénél.

3.3 GAZDASÁGI MODELL

3.3.1 CÉLCSOPORT

Az adott célkitűzés mielőbbi eléréséhez olyan modellt javasolunk, amely a közepes jövedelmi rétegekre fókuszál. A jövedelem-ötödök tekintetében a modell a harmadik és negyedik kereset-ötödöket célozza meg.

A háztartások keresetének pontos felmérése nehézségekbe ütközik, mint ahogyan a szürke gazdaságból származó jövedelmek felmérése is. 2003-ban az átlagos háztartásonkénti (hivatalos) jövedelem havi 112.000 Ft volt.¹ 2006-ban ez az összeg várhatóan 150.000 Ft-ra emelkedik. A nem lineáris jövedelem-eloszlás következtében a 3. jövedelem-ötöd jelentősen az átlag alatt helyezkedik el. Ezek, a projekt kapcsán alkalmazott becsült számok az ipari dolgozókból álló háztartások esetében havi 150.000 Ft, alkalmazotti háztartások esetén havi 250.000 Ft, menedzsment-alkalmazottak esetén pedig havi 350.000 Ft nettó kereset figyelembevételén alapulnak.

A modellszámításnak egyszerűsített feltételezésekből és átlagértékekből kellett kiindulnia. A modellt már az elején úgy kellett kialakítani, hogy az ebben kínált lakásbérleti lehetőségeket a piac elfogadja. A következő számítások során Budapest és agglomerációja gazdasági keretfeltételeiből indulunk ki, a gazdaságilag gyengébb régiókra módosított modelleket kell kidolgozni:

- A referencia-háztartás jövedelme (nettó): 160.000 Ft
- Referencia-lakásméret: 65 m²
- Referencia lakbérköltség: a jövedelem 20 %-a
(energia, fenntartási költségek, víz, karbantartás és adó nélkül) 32.000 Ft
- megközelítőleg 500 Ft/m²

A lakbérek Magyarországon Áfa mentesek. A fent megadott nettó lakbért felső határként kell tekinteni. Abból kell ugyanis kiindulni, hogy a fenntartási és üzemeltetési költségek, főként az energia-költségek átlagosan további havi 20.000 Ft-ot tesznek ki. Ezzel együtt a lakhatási költségek a háztartások jövedelméhez képest kb. 30%-os terhelést jelentenek. Az alacsonyabb jövedelmű háztartások számára további lakbértámogatási megoldásokat kell rendelkezésre bocsátani.

¹ PRC Bouwcentrum International (2005).

3.3.2 TELEK– ÉS ÉPÍTÉSI KÖLTSÉGEK

A többlakásos lakóépületek építési költségei a KSH adatai szerint régiótól függően jelentős ingadozást mutatnak (lásd 1.2.4 fejezet), nettó 148.000 és 192.000 Ft/m² között. A bérlakásépítésnél ezen kívül számolni kell a 20 %-os Áfa-val is. Mivel a lakberek Áfa mentesek, nincs lehetőség a forgalmi adó visszaigénylésére.¹ Az EU szintjén napjainkban (2006. február) vita folyik a kedvezményes Áfa kulcsok alkalmazásáról, amelyek bevezetése Magyarországon a támogatott bérlakásépítés számára is költségcsökkentéssel járna. Amennyiben ez megvalósul, ez jelentősen csökkentené az állami támogatási igényt (3.3.5 és 3.5.1 fejezet).

Középtávon reálisan elérhető, hogy az újjépítésű támogatott bérlakások szegmensében az átlagos építési költségek 10%-kal alacsonyabbak legyenek a régió átlagánál. Az építési telekköltséget illetően feltételezzük, hogy a települések a támogatás részeként telkeket bocsát rendelkezésre (pl. földhasználati jog rendelkezésre bocsátása). Budapest és környéke gazdasági keretfeltételeire a következő feltételezéseket vettük alapul:

- Telekköltség: nincs
- Építési költségek: br. 200.000 Ft/m²
- Lakásonkénti átlagos építési költség: br. 13.000.000 Ft

3.3.3 FINANSZÍROZÁS ÉS TÁMOGATÁS

A finanszírozás úgy van kialakítva, hogy lehetővé tegye a bemutatott paraméterek szerinti, megfizethető lakbérű bérlakások kialakítását. Ehhez jelentős állami támogatás szükséges, mint ahogy ezzel számolni is lehetett. A támogatási módokat úgy választottuk ki, hogy a költségvetés terhei ne egyszerre jelentkezzenek és a finanszírozási célokon kívül más eredmények is jelentkezzenek.

ÖNKORMÁNYZATI TELKEK RENDELKEZÉSRE BOCSÁTÁSA

A javasolt modell szerint az önkormányzatok profitálnak az építkezésekből. A telkek ingyenes rendelkezésre bocsátása (pl. földhasználati jog alapításával) ezzel igazolást is nyernek. Ezeket az építkezéseket lehetőleg mentesíteni kell továbbá a helyi adó és közművesítési díjak alól. Ezért cserébe elképzelhetőnek tűnik, hogy az önkormányzatok végezzék a lakások bérbeadását. Kíváncos lenne, hogy az önkormányzatok tulajdonosként is vegyenek részt a közhasznú bérlakásépítő társaságokban (lásd ehhez „Vállalati bérlakások”, 53. oldal).

AZ ÉPÍTETŐK SAJÁT TŐKÉJE

A közhasznú építőtársaságoknak hosszabb távon nyereségük² döntő részét újra be kell fektetniük saját építkezéseikbe. A modell bevezetésénél a saját tőke részaránya még alacsony: az építési költségek 2%-át kitevő saját tőke bevonása ajánlott. Ezt a részesedést a későbbiekben növelni lehet. A saját tőke elvárt hozama az osztrák példa alapján 3,5%. A modellszámításban a saját tőke visszafizetése a finanszírozás 11. és 20. éve között történik.

¹ Ezzel ellentétben az osztrák közhasznú építő társaságok az építési költségek Áfáját (20 %) a lakbér áfájával (10 %) el tudják számolni. „Nem valós áfa-mentesség” áll fenn.

² Lásd 3.4.2 fejezet „Tevékenységi kör / nyereségkorlátozás / vagyon célhoz kötöttsége”, 46. oldal.

A BÉRLŐK SAJÁT HOZZÁJÁRULÁSA

A bécsi modellnél sikeresnek bizonyult, hogy a bérlők számára a bérleti szerződés kezdetén bevezették az egyszeri bérleti hozzájárulás fizetésének intézményét. Ez egyfajta korlátot képez a szektorhoz történő csatlakozásnál. A bérlő kiköltözésekor az egyszeri bérleti hozzájárulás összegét évenkénti 1%-os csökkentéssel (a használatból eredő értékcsökkenés miatt) visszakapja. A bérlőknek Ausztriában kötelező jelleggel vásárlási lehetőséget kell biztosítani, ha több mint 50 €/m² egyszeri bérleti hozzájárulást befizetnek. A modellszámításban a bérlők saját hozzájárulása az építési költségek 5%-át teszi ki.

TŐKEPIACI FINANSZÍROZÁS GARANCIÁI

A hosszú távú hitelek kamatai Magyarország EU-csatlakozása óta jelentősen csökkentek, de a szomszédos országokhoz képest még mindig magasak (lásd 9. táblázat, 22. oldal). Megfizethető lakbérek kialakításához a kedvező tőkepiaci finanszírozás elkerülhetetlen. A modellszámítás 5%-os kamattal számol. Annak érdekében, hogy ezt elérjük, az első időszakban a tőkepiacról finanszírozott hányadot illetően nem kerülhet el a szükséges garanciák megléte. Ehhez elképzelhető a Magyar Fejlesztési Bank által alkalmazott deviza-alapú bérlakás-finanszírozási modell (Euribor+2,5 százalékpont) adaptálása. Középtávon el lehet tekinteni a garanciáktól, a közhasznú építő társaságok várhatóan jó fizetőképessége miatt. Ausztriában a közhasznú építőtársaságok részben Euribor+10 bázispont alapul vételével jutnak finanszírozási lehetőséghez. A hitel időtartamát 25 évvel számoljuk.

TÁMOGATOTT ÁLLAMI KÖLCSÖN VAGY TÖRLESZTÉSI TÁMOGATÁS

Közhasznú bérlakásépítő társaságok alapítása csak akkor képzelhető el, ha az alacsony nyereségkifizetés mellett a tulajdonosok számára más előnyöket is biztosítanak. A közhasznú bérlakásszektor kialakulásának elkerülhetetlen előfeltételét képezik olyan támogatási eszközök bevezetése, amelyek kizárólag e szegmens számára állnak rendelkezésre. Az új támogatási modelleket a már meglévő intézményekre, a jelenlegi államigazgatási struktúrában elsősorban az OLÉH-nak kell kifejlesztenie és annak adminisztratív oldalát levezényelnie.¹

A támogatás nem csak a finanszírozás részeként elkerülhetetlen, hanem a saját tőke helyettesítéseként is funkcionálhat. Az osztrák közhasznú építőtársaságok kedvező tőkepiaci finanszírozási lehetősége abból adódik, hogy a támogatási mechanizmusok következtében a bankok kockázata elhanyagolhatóvá vált.

A következőkben a felsorolt feltételezések alapján két leegyszerűsített támogatási modell került kiszámításra:

- Vegyes (támogatott állami kölcsönből és piaci bankhitelből finanszírozott) modell: a fentebb felsorolt támogatási (ingyenes telek) és saját tőke komponensek (építető társaság saját tőkéje, valamint a bérlő egyszeri lakbérhozzájárulása) figyelembevételével az építési költségek 50%-ának támogatott állami kölcsönből való finanszírozásával havi 32.000 Ft alatti nettó lakbérek realizálhatók egy 65 m²-es lakás esetében (18. sz. grafikon). Az állami kölcsön kamatozása 1%.²

¹ lásd 3.4.6 fejezet „ellenőrző mechanizmusok: ellenőrzés és felügyelet”, 48. oldal

² A kamat fontos, mert a hitel ezáltal nem tekinthető állami kiadásnak a Maastricht-i kritériumok értelmében.

Ennek visszafizetése csak a tőkepiaci hitel teljes kifizetése után, 25 év elteltével kezdődik. Az építkezés teljes finanszírozása így kb. 45 év elteltével fejeződik be.

- Törlesztési támogatás modellje (a továbbiakban: TT-modell): a támogatott állami kölcsön alternatívájaként a modell a törlesztési támogatás kizárólagos használatát ábrázolja. Természetesen kombinált modellek is elképzelhetők. A TT-modellnek több előnye van, mint azt például Alsó-Ausztriában a támogatási modelleknél ki lehet mutatni: a kezdetekben alacsony a támogató (az állam) likviditási terhelése, könnyebb az alkalmazkodás a bérlők jövedelméhez, rövidebb a futamidő. Ezzel szemben hátrányként adódik az állam hosszú távú támogatási kötelezettsége és a Maastricht-i elveknek megfelelően a támogatások költségvetési kiadásként történő¹ elszámolása. A bérlakásépítési költségekből levonva az építetők és a bérlők saját hozzájárulását, a kezdeti nominális állami támogatás az építési költség 4%-át teszi ki (az első évben kb. 480.000 Ft-ot lakásonként). A támogatás mértékét évi 3 százalékponttal csökkentve, 25 éves futamidőnél egy 65 m²-es lakás esetén havi 32.000 Ft alatti lakbér érhető el. Az építkezés finanszírozása ez esetben már 25 év elteltével kifut.

Mindkét modell kiszámításra került alacsonyabb, ÁFA nélküli építési költségekkel (150.000 Ft/m²) is. A modell finanszírozhatósága ezzel jelentősen kedvezőbbé válik.

3.3.4 A LAKBÉREK ALAKULÁSA

A felvázolt két támogatási modell jobb megítéléséhez összehasonlításképpen végigszámoltuk a támogatás nélküli bérlakás és egy teljes egészében támogatott eszközökből létrehozott bérlakás finanszírozhatóságát hasonló keretfeltételek mellett.² Egy nem támogatott lakás lakbére kb. havi 115.000 Ft lenne (majdnem 1.800 Ft/m²). A lakbér a 18. sz. grafikon szerint (szürke) csökken, mert belekalkuláltuk a nettó jelenértékszámítást is. Az infláció mértékét éves 2%-kal vettük alapul. Ezzel az azonos szinten maradó lakbér az árszínvonallal való összehasonlításban alacsonyabb lesz. A teljes egészében támogatott eszközökből létrehozott (önkormányzati) bérlakás esetében (kék) 250 Ft/ m²-es lakbérrel számoltunk. Ez meghaladja a jelenlegi 130 Ft/m²-es önkormányzati átlagos lakbért³. A 65 m²-es modell-lakás esetében így valamivel több, mint 16.000 Ft-os havi lakbért eredményez. Elvégeztük továbbá a lakbér indexelését is, ezzel a 18. sz. grafikonban a lakbér konstans marad.

Egyértelműen kitűnik, hogy a pusztán tőkepiacról finanszírozott bérlakások irreálisan magas lakbérhez vezetnek, melyek aránytalanok az átlagos magyarországi keresetekhez képest. Ezzel szemben az önkormányzati bérlakások az adott feltételezések mellett nem finanszírozhatóak. 16.000 Ft-os indexált lakbér mellett az 1%-os kamatozású állami kölcsön visszafizetésének időtartama több mint 50 év!

A fentiekkel ellentétben a vegyes modell és a törlesztési támogatásos modell kb. 32.000 Ft-os havi lakbérből indul ki. A vegyes modell (piros) konstans lakbérrel számol addig, amíg a tőkepiaci

¹ Ezt el lehet kerülni, amennyiben az törlesztési támogatást visszafizethetővé lehet alakítani. Ez viszont negatív hatással van a modell hatékonyságára.

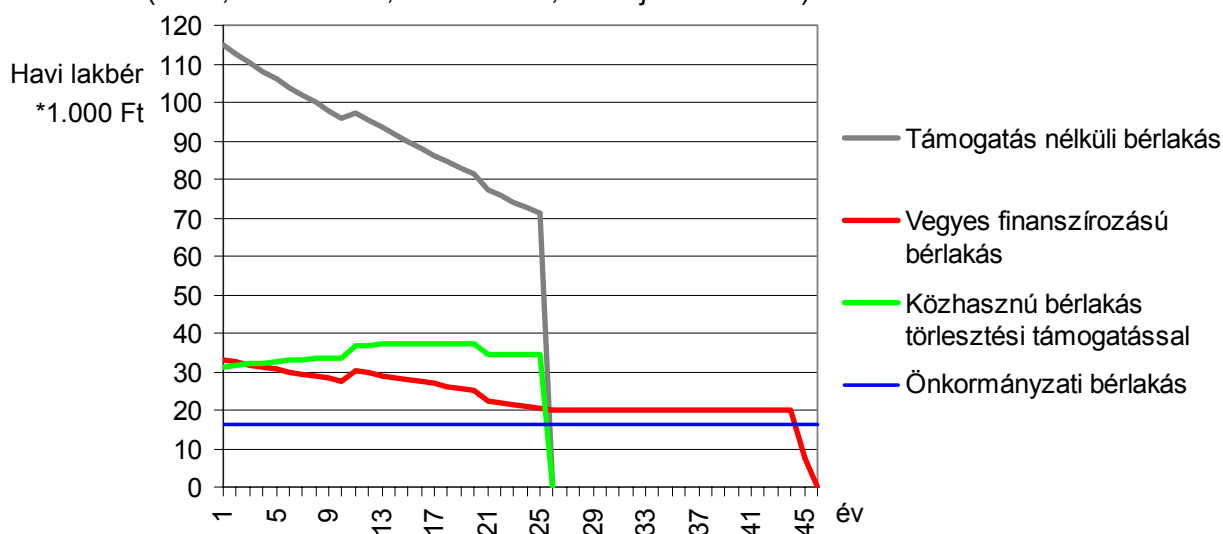
² Azonos méret és építési költségek; a nem támogatott lakásoknál, plusz a telekárak és 8%-os hitelkamat; az önkormányzati modellnél támogatott hitelből történő 100 %-os finanszírozás.

³ KSH (2005), oldal 68.

hitel visszafizetésre nem kerül. A lakbér összege az inflációtól megtisztítva csökken. A támogatott állami kölcsön visszafizetése után, a 25. évtől kezdődik a lakbér-indexálás. Ez a modell is alig ábrázolható a nagyon hosszú futamidő miatt.

Más a helyzet a törlesztési támogatás modelljével (zöld színnel jelölve). Amint azt fent ábrázoltuk, az állami támogatás az első évben 480.000 Ft-ot tesz ki. Ez az összeg évről-évre 3 százalékponttal csökken. Ezáltal a lakberek folyamatosan nőnek, de csak az infláció mértékének megfelelően. A 18. számú grafikonon ez hozzávetőlegesen vízszintes vonalként ábrázolható.

18. grafikon: Különböző modellszámítások lakbéralakulása
(nettó, fűtés nélkül, 1.000 Ft/hó, nettó jelenértéken)



Megj.: Lakberek nettó jelenértéken
Forrás: IIBW

3.3.5 ÖSSZKÖLTSÉGEK

A finanszírozási modellek hatékonyságának értékelésénél elemezni kell a finanszírozás idejére vetített összköltségeket is.¹ A 19. számú grafikonban a négyzetméterenkénti költségek láthatóak. 200.000 Ft/m² Áfa tartalmú építési költségek mellett (piros vonal) a nem támogatott modellnél inflációtisztítás után a tőkepiaci finanszírozással együtt majdnem 440.000 Ft/m² összköltség keletkezik, mely összeget végeredményben a bérlőnek kell kifizetnie. Az önkormányzati bérlakás esetében alacsonyabb, kb. 350.000 Ft/m²-es összköltség keletkezik, melyet 55 %-ban a támogatást nyújtó állam fizet ki. A bérlő 160.000 Ft/m²-el viszonylag jól jár.

A közhasznú támogatási modellek esetében az összköltség lényegesen alacsonyabb: 330.000 Ft/m² (vegyes modell), illetve 280.000 Ft/m² (törlesztési támogatásos modell). Az állam finanszírozási része a vegyes modell esetében az összköltség 37%-át, a törlesztési támogatásos modell esetében 39%-át teszi ki.

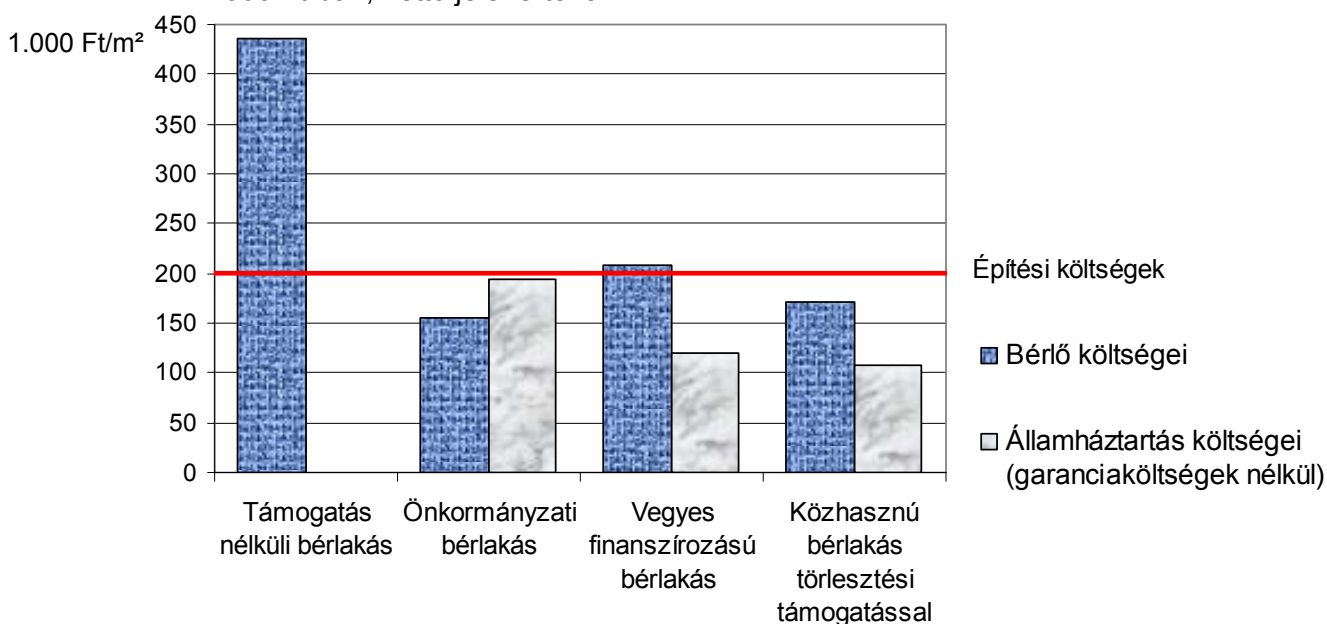
¹ A finanszírozási költségek értékelésénél számos tanulmány szerint az osztrák támogató számára bevált az a módszer, miszerint a felmerülő költségeket mai pénzértékre deflacionálják. 2 %/év inflációval számolnak. Állami hitel támogatási mértéke a támogatott kamat (a modellben 1 %) - melyet az államnak magának kell viszont finanszíroznia - különbözetéből adódik. Ez a modellben használt, garanciák által támogatott tőkepiaci hitelekkel támogatott kamat (5 %) segítségével történik.

Az államnál bevételként szereplő Áfa beszámítása esetén az önkormányzati bérlakásépítésekénél 46%-os, a törlesztési támogatási modellnél 26%-os állami támogatási hányad adódik. Az állam ezen túlmenően az építési tevékenység következtében további jelentős bevételre tesz szert (lásd 3.5.1 fejezet).

A 19. számú grafikonból egyértelműen kitűnik,

- hogy a támogatás összességében alacsonyabb összköltségekhez vezet, mint a nem támogatott lakások esetén,
- hogy az állam finanszírozási hozzájárulása a közhasznú lakásépítési modellekénél alig valamivel több, mint az önkormányzati bérlakások állami támogatása
- hogy a közhasznú lakásépítési modellnél a felmerülő költségek legnagyobb részét a bérlők pénzeszközei fedezik
- hogy a közhasznú lakásépítési modellek alig eredményeznek a bérlők számára magasabb összköltséget, mint az önkormányzati lakások esetében.

19. grafikon: A bérlő és az államháztartás költségei
1.000 Ft-ban, nettó jelenértéken



Megj.: Költségek nettó jelenértéken
Forrás: IIBW

3.4 SZÜKSÉGES JOGSZABÁLYI ALAPOK

3.4.1 JOGI IMPLEMENTÁLÁS

A rendelkezésre álló információink szerint célszerűnek tűnik, hogy a közhasznú bérlakásépítéssel foglalkozó cégekre vonatkozó szabályokat egy külön törvény tartalmazza. Ennek a törvénynek – hasonlóan az osztrák közhasznú lakásszektorra vonatkozó törvényhez (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, WGG) – társaságjogi, polgárjogi és az ellenőrzéssel kapcsolatos szempontokat kellene tartalmaznia. A szabályozandó kérdések beillesztése a már meglévő törvényekbe,

mint pl. a közhasznú szervezetekről szóló törvénybe, nem látszik célravezetőnek. A jogi alapokat megfelelő támogatási eszközökkel kell kiegészíteni (Fejezet 3.5.1).

3.4.2 TEVÉKENYSÉGI KÖR / NYERESÉGGKORLÁTOZÁS / VAGYON CÉLHOZ KÖTÖTTSÉGE

A tevékenységi kör és a nyereségkivét korlátozása valamint a vagyon célhoz kötöttsége a következőkben tárgyalandó költségfedezeti elvvel együtt képzik az új szektor tényleges alapjait (lásd 2.3.6, 27. oldal és 2.3.5, 26. oldal). Ezek szoros összefüggésben vannak egymással. Ezeket a lakáspolitikai célok eléréséhez adekvát korlátozásokat mindenképpen kedvezményekkel kell ellenpontosítani, mindenekelőtt a támogatási eszközökhöz való privilegizált hozzájutással és a társasági adó alóli mentességgel.

TEVÉKENYSÉGI KÖR

Ausztriában a közhasznú lakásépítéssel foglalkozó vállalkozásoknak a tevékenységi köre korlátozott. Ezzel együtt a profiljuk valójában átfogó, amely egy társasági formába foglalja az építető, a hosszú távú befektetést megőrző befektető és a lakásfenntartó szerepét. A magyar közhasznú lakásszektor számára is hasonló koncepció ajánlott. A lakásépítési tevékenységnek bér- és öröklakások építésére valamint felújítására (akár harmadik személy megbízásából lakótelepek felújítására) kellene kiterjednie. Vegyes hasznosítású épületekben korlátozott mértékben (pl. a terület <25%-a) üzleti funkciójú helyiségeket is építhetnének. Az ilyen tevékenységek hozzájárulhatnak a lakások finanszírozásához. A szektor elfogadása és biztonságos működése esetén nem áll semmi annak az útjában, hogy ezek a vállalkozások lehetőséget kapjanak kollégiumok, otthonházak, iskolák, szociális infrastruktúra építésére.

NYERESÉGGKORLÁTOZÁS

A nyereség érdekeltség kizárása lehetetlenné teszi a vállalkozási jellegű tevékenységet. Példaként megemlíthetjük a szlovákiai non-profit kezdeményezést, ahol nyolc év elteltével még egy lakás sem épült fel ebben a rendszerben. Nyereség érdekeltség nélkül nem lehet saját eszközöket (tőkét) bevonni a konstrukcióba. A saját eszközöknek nemcsak a jövőbeli építkezések finanszírozása szempontjából van döntő fontosságuk, hanem az építetők, bankok általi kockázat-megítélését is jelentősen befolyásolják.

Ausztriában a saját tőke 3,5%-os arányában lehet nyereséget kifizetni a tulajdonosok részére, érteve itt a saját tőke alatt a tulajdonos által befizetett tőkét és semmi esetre sem a közhasznú lakásépítéssel foglalkozó vállalkozások mérlegfőösszegét. Hasonló szabályozás ajánlott a magyar közhasznú lakásszektorra is.

A VAGYON CÉLHOZ KÖTÖTTSÉGE

A szektor bevezetését követően néhány év alatt nagy vagyoni érték képződik a közhasznú lakásépítéssel foglalkozó vállalkozásoknál. Ennek a vagyonnak a megőrzése a szektor fő próbatétele. Amennyiben akár egyetlen esetben is sikerül valamelyik tulajdonosnak javakat meg nem engedett módon kivonni a közhasznú körből, akkor az egész szektor hosszú időre hitelét veszti. A 2.3.6 fejezetben bemutatott biztosítási intézkedéseket ajánlott figyelembe venni.

3.4.3 KÖLTSÉGFEDEZETI ELV / KÖLTSÉGALAPÚ LAKBÉR / ÁRKÉPZÉS

Az osztrák WGG törvényben alkalmazott árképzési szabályokhoz hasonló szabályzást érdemes kialakítani. (lásd 2.3.5 fejezet). A magyar közhasznú lakásszektorban is ajánlott, hogy az osztrák "Fenntartási- és javítási hozzájáruláshoz" hasonló címen az első évtől kezdve képezzenek megtakarításokat a későbbi fenntartási- és javítási munkálatokra. A meglévő szabályzások nem kielégítőek.

3.4.4 TOVÁBBI MAGÁNJOGI SZABÁLYOZÁS

Mérlegelni kell azoknak a magánjogi szabályoknak a felvételét a közhasznú bérlakást építő vállalkozásokra vonatkozó törvénybe, melyek a meglévő magyar lakástörvényben – legalábbis az új szektor szempontjából - nincsenek megfelelően szabályozva (pl. árképzés, a maximális lakbér hosszú távú meghatározása, felmondásvédelem, bérleti jog továbbadása, stb.).

3.4.5 KÖZHASZNÚ BÉRLAKÁSEPÍTŐ VÁLLALKOZÁSOK ALAPÍTÁSA, FÚZIÓJA ÉS MEGSZÜNTETÉSE, LEHETSÉGES ALAPINTÉZMÉNYEK

A közhasznú bérlakásokat építő vállalkozások alapításánál elsősorban ezek lakáspolitikai rendeltetése nyilvánul meg. Ennek megfelelően a lakásigény igazolása kisebb jelentőséggel bír, mint a helyi önkormányzatnak az alapításra vonatkozó kifejezett kívánsága.

Az osztrák jogra¹ támaszkodva az alapításkor minimum 1 millió Euró alaptőke ajánlott. Ez korlátot jelent a szektorba történő belépéshez, és ezzel együtt biztosítja, hogy a nyereségkivét tartósan mértéktelen maradjon.

A közhasznú bérlakásépítő vállalkozások alapítására vonatkozó lehetőség minél több érdeklődő részére nyitva kell, hogy álljon, így különösen az alábbi személyek részére:

- Megyei és helyi önkormányzatok, minisztériumok;
- Karitatív vagy egyházi szervezetek;
- Pártok, szakszervezetek;
- Bankok és biztosító társaságok;
- Ipari vállalatok (lásd „Vállalati lakások” fejezet, 53. oldal);
- Magánszemélyek;
- Az osztrák példával ellentétben Magyarországon megoldhatónak látszik az építőipari termékeket előállító vállalkozások, valamint a közhasznú szektoron kívüli kivitelező vállalkozások bevonása, amennyiben a gazdálkodás ellenőrzése megfelelő módon biztosítva lesz;
- Ajánlatos a meglévő lakásszövetkezeteknek lehetőséget adni a közhasznú rendszerhez való csatlakozásra, annak minden korlátozásával és előnyével együtt;
- Ellenőrizni kell azt az elképzelést, hogy nyereségorientált vállalkozások tulajdonában lévő projektársaságok (egyes építkezések erejéig) is bevonásra kerüljenek a közhasznú lakásépítő rendszerbe. Példaként a bécsi bérlakásépítésbe bevont piaci alapon működő építetők szolgálhatnak;

¹ A WGG 6. § (2) bek. értelmében az osztrák közhasznú lakásépítő társaságoknak az alapításkor legalább 726.700 € alaptőkével kell rendelkezniük.

- Ajánlott a külföldi - közhasznú lakásépítéssel foglalkozó - vállalkozásoknak a bevonását megengedni, adott esetben szerepüket kisebbségi részesedésre korlátozni, a know how cseréjének elősegítése érdekében.

A közhasznú bérlakásokat építő vállalkozásokban lévő részesedések eladása, a fúziók és a megszüntetések nagyon érzékeny folyamatok, mivel biztosítani kell a felhalmozott vagyonnak a közhasznú szektorban történő bennmaradását. Ezzel kapcsolatban az ellenőrzés és a felügyelet központi szerepet kap.

3.4.6 ELLENŐRZÉSI MECHANIZMUSOK: ELLENŐRZÉS ÉS FELÜGYELET

A nemzetközi szociális, közhasznú lakásépítéssel foglalkozó irodalom gyakran hangsúlyozza a hatékony ellenőrzés jelentőségét.¹ Ez már csak azért is fontos, mert az építkezési és az ingatlanszektor jobban hajlik a rendellenességekre, mint más ágazatok. A közhasznú szektor ellenőrzésének egyrészt hatékonynak kell lennie, másrészt rezisztensnek a visszaélésekkel szemben, valamint egyszerűen és gyorsan kell működnie. Erősen ajánlott az ellenőrzés és felügyelt kettéosztása. Hasznos lehet a közhasznú társaságoknál felügyelő bizottság létrehozását kötelezően előírni.

ELLENŐRZÉS

Az osztrák modellel ellentétben saját ellenőrzési struktúrák kialakítása nem tűnik szükségesnek (lásd 2.3.10 fejezet, 30. oldal), bár az osztrák ellenőrző szerv (Revisionsverband) – amely egyben az ágazat érdekképviselője is - jó szolgálatot tesz.

Az ellenőrzési feladatokat a magyar piacon működő könyvvizsgáló szervezetek át tudják venni, de a vizsgálatoknak itt a szokásos mértéket meg kell haladniuk. Az ellenőrzésnek az alábbi szempontokra kell kiterjednie:

- A szokásos éves beszámoló vizsgálata;
- A gazdálkodás vizsgálata, tekintettel a vállalkozás vezetésének gazdaságosságára, takarékosságára és célszerűségére;
- A lakbérképzés vizsgálata minden lakóingatlannál;
- A vezető munkatársak fizetésének ellenőrzése;
- Vizsgálati jelentések készítése vizsgálati- és gazdálkodási tanúsítással, illetve a hiányosságok részletes leírása;
- A vizsgálati jelentéseket a felügyeleti hatóságnál be kell mutatni, és nyilvánosan hozzáférhetővé kell tenni.

A célszerű az lenne, ha nem az egyes közhasznú bérlakás építő vállalkozások választanának maguknak könyvvizsgálót, és ha több alkalommal egymás után ugyanaz a könyvvizsgáló nem vizsgálhatná az adott vállalkozást. Ezzel kapcsolatban egy rotációs rendszert kellene kialakítani.

FELÜGYELET

A felügyelet kérdése döntő fontosságú a szektor tartós működőképessége szempontjából. A felügyeletnek – többek között - az alábbi feladatokat kell ellátnia:

¹ pl. Priemus & Boelhouwer, 1999; Gibb, 2002, oldal 333.

- Közhasznu bérakásépítő vállalkozások alapításának, fúziójának, az azokban fennálló részesedések elidegenítésének és azok megszüntetésének engedélyezése. Ehhez a felügyeletet ellátó hatóságnak képesnek kell lennie arra, hogy a szektor által ellátott tevékenységek nemzetgazdasági kihatásait meg tudja becsülni.
- A vizsgálati jelentések ellenőrzése, hiányok és megjegyzések értékelése.
- Utasítások kiadása a hiányosságok megszüntetésére. Ezek megvalósításához a felügyeleti hatóságnak szankcionálási lehetőségekkel kell rendelkeznie, pl. a közhasznu lakásépítési szektorból történő kizárással fenyegetés (a vagyonnak a közhasznu szektor részére történő teljes biztosítása mellett), vagy a támogatások igénybevételének kizárása.
- A fenti szankciók érvényesítéséhez a felügyeleti hatóságnak közvetlen ráhatással kell bírnia a lakásépítési támogatást allokáló hivatalra.

A célnak megfelelő magyar intézmények vizsgálata után a közhasznu lakásszektor felügyeleti hatóságaként a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletét javasoljuk.

3.4.7 A TÁMOGATÁSOK JOGI HÁTTERE

SAJÁT TÁMOGATÁSI RENDSZER

Központi fontosságú, hogy a közhasznu lakásszektor jogi alapjának kialakításával párhuzamosan a meglévő támogatási intézményekhez igazodó, de kizárólag a közhasznu lakásszektor számára hozzáférhető támogatási rendszer jöjjön létre.

TÁMOGATÁSI MODELL

Azok a modellek, amelyeknél a támogatás mértéke az építési költségekhez igazodik, nem váltak be, mivel túlzott mértékű építési költségekre csábítanak. Azoknak a modelleknek, amelyeknél a támogatás a háztartás jövedelmétől függ, az a hátrányuk, hogy túl nagy az állam betekintése a magánszférába, valamint áttekinthetetlen adminisztrációhoz vezetnek.

Azok a modellek váltak be, melyek – a piacgazdasági folyamatok kihasználásával – vonzerőt jelentenek a magas minőség eléréséhez, az építkezési- és finanszírozási költségek csökkentéséhez, valamint az ügyfélorientált működéshez. Olyan támogatási modellt ajánlunk, amelynél a bérleti díjak (rezsi nélküli lakbér, megfelelően indexálva) és a támogatás mértéke szűk gazdasági keretfeltételek mellett kerülnek meghatározásra. Ha ez a két változó rögzítésre kerül, az építetőknek már csak az építkezési és finanszírozási költségekkel van gazdasági játéktere. Ezek erős ösztönzők annak érdekében, hogy a közhasznu bérakásépítő vállalkozások a piaci hatalmukat a kedvező árak elérése érdekében bevessék a tervező, kivitelező cégekkel, valamint a finanszírozási szektorral szemben.

A támogatási modellek (lásd 3.3 fejezet) gazdasági értékelésénél kiderült, hogy a modellek finanszírozhatóságát az alábbi szempontok veszélyeztetik:

- Magyarországon jelentősen magasabbak a hosszú lejáratú kamatok, mint más szomszédos közép-kelet európai országokban;
- Az építési költségeket 20 %-os Áfa terheli. Mivel a lakberek Áfa mentesek, nem lehetséges az építési költségek Áfájának a visszaigénylése.¹
- A telek és építési költségek árdinamikája a kalkulációban óriási terhelést jelent.

¹ Ausztriában az építkezési költségek 20 %-os áfáját el lehet számolni a lakberek 10 %-os Áfájával szemben

Az új szektor finanszírozhatósága sokkal egyszerűbb lenne, ha hatástalanítani lehetne ezeket a szempontokat.

A támogatási modellel kapcsolatban mind a két lehetőségnek, a vegyes modellnek és a törlesztési támogatás modelljének is vannak előnyei és hátrányai. Látva az állam, mint támogató alacsony likviditási terhelését, a rövidebb futamidőt és a kihasználható irányítási lehetőségeket a törlesztési támogatásos modellt részesítjük előnyben.

A támogatási modellnek a „Bérlakás Hitelprogram”-ba történő bevonása során el kellene tekinteni a közbeszerzési eljárások alkalmazásától. A közhasznú társaságoknak messzemenően magánvállalkozásként kell működniük.¹

MINŐSÉGBIZTOSÍTÁS

A lakásépítés támogatása jó módszer a minőségbiztosítási mechanizmusok implementálásához, pl. a fejlett műszaki megoldások, szabványok vonatkozásában. Viszont ezen szabványok hatékony ellenőrzése magas ráfordításokat igényel.

TÁMOGATÁSI ADMINISZTRÁCIÓ

A közhasznú lakásszektor saját támogatási rendszerének kialakítása és adminisztrálása a mai államigazgatási struktúrában leginkább az Országos Lakás- és Építésügyi Hivatal (OLÉH) kompetenciájába tartozik.

3.5 A RENDSZER KÖLTSÉGBECSLÉSE

3.5.1 TÁMOGATÁSI IGÉNY

A 16. táblázat, 35. oldalon Magyarország 2020-ig megbeesült lakásigényét mutatja be. A politikai célkitűzések eléréséhez 2007-től évi 5.000, 2010-től évi 10.000 támogatott bérlakást kell építeni. A jelen modellszámítások alapján ezen mennyiségnél felmerülő állami ráfordítások mértékét a 20. grafikon mutatja be. Ahhoz, hogy a költségvetési értékelésnek eleget lehessen tenni, a támogatás mértéke nominálisan, azaz az infláció beszámítása nélkül került ábrázolásra.

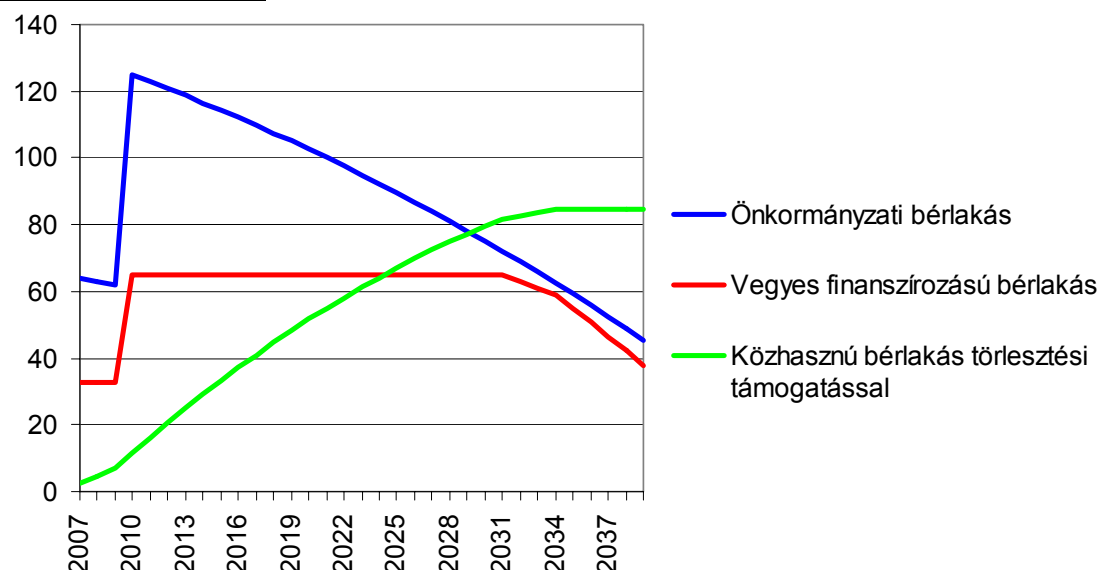
Tisztán látható a támogató magas likviditási terhelése, ha a lakásigényt, mint az önkormányzati lakásmodellnél is, teljes mértékben a költségvetésből kell finanszírozni (1 %-os hitel). A kezdeti éves kb. 64 milliárd Ft 2010-ben a lakásépítés megduplázódása következtében 125 milliárd Ft-ra emelkedik. Ennek és a közvetlenül kezdődő hitel visszafizetés megkezdésének köszönhetően csökken a ráfordítás mértéke.

Ezzel szemben az állam likviditási terhelése a vegyes finanszírozású modellnél a kezdeti éves kb. 32 milliárd Ft-tal az előbb említett referenciamodell felét teszi ki. 2010-ben a lakásszám 10.000-re való növekedése miatt a támogatási összeg is a duplájára nő és megmarad ezen a szinten. Miután a modell csak a 25. évtől kezdené meg a kedvezményes kamatozású állami kölcsön visszafizetését, csak akkortól csökkennének az állam költségei. Elméletileg a modell kb. a 38. évtől finanszírozná önmagát. Miután az állami kölcsön kedvezményes kamata jóval az

¹ A közhasznú lakásépítő vállalkozások Ausztriában nem kötöttek a Szövetségi pályázati törvényhez.

állam saját refinanszírozási kamatának mértéke alatt marad, ezzel a számítással nem kalkulálhatunk. Ausztria példáján látható, hogy a jelenleg fennálló támogatott kölcsönökből befolyó összegek még a hosszú futamidejű modelleknél is, alig adják ki az új támogatások 30 %-át.

20. grafikon: Az állam, mint támogató likviditási terhelése a 16. táblázat szerinti bérlakás mennyiségénél
Mrd Ft-ban, nominális



Forrás: IIBW

A közhasznú törlesztési támogatásos modell a kezdetben jóval alacsonyabb likviditási terhelést jelent az állam számára. Ez az összeg az első évben csak 2,4 milliárd Ft-ot tesz ki, 2010-ben csaknem 12 milliárd Ft-ot. Miután az állam 25 éves támogatási kötelezettséget vállal, minden támogatási év kumulálódó ráfordítást jelent számára. Az adott feltételezések mellett a modell 25 év elteltével olyan helyzeti állapotot ér el, melynek támogatási ráfordítása kb. évi 85 milliárd Ft. Mintegy 18 év múlva ez a modell drágább lesz, mint a vegyes finanszírozású modell.

Az Áfa megszűnésének keretfeltétele, és alacsonyabb építkezési és finanszírozási költségek mellett az állami ráfordítás mértéke jelentősen csökkenne. Az ennek megfelelő számítások a fent felsorolt értékek harmadára jönnek ki. Ez azt jelenti, hogy az Áfa kulcs csökkentésével (pl. 5%-ra) a modellek támogatási igényét jelentősen lehetne csökkenteni.

Az állam magas támogatási kiadásaival szemben jelentős kiegészítő bevételek állnak. A számításban csak az Áfa éves mértéke eléri a 11 milliárd Ft-ot, illetve 2010-től a 22 milliárd Ft-ot. További bevételek folynak be a költségvetésbe az új foglalkoztatottak személyi jövedelemadójából és az intézkedés gazdasági ösztönző hatásából is.

Az ábrázolt támogatási modellek (osztrák példa alapján) alternatívájaként a svájci, állami garanciával ellátott, közhasznú építőtársaságok közös tőke-gyűjtőhely modellje, vagy a holland - szintén állami garanciával ellátott – garanciaalap-modellje is számításba jöhetne.

3.5.2 SZEMÉLYI RÁFORDÍTÁSOK

A közhasznú lakásszektor kialakítása természetesen további közigazgatási ráfordításokat igényel, amelyeket azonban alacsonyan lehet tartani:

- A támogatás kiadása adminisztratív szempontból viszonylag nagy ráfordítást igényel, mivel átfogó vizsgálatokhoz van kötve. Ezen feladat átadása a finanszírozó bankoknak, melyek az építkezés terveit eleve átvizsgálják, főleg a törlesztési támogatásos modellnél könnyen megvalósítható lenne. Szintén elképzelhető a feladatoknak a Magyar Fejlesztési Bankra történő átruházása, hiszen az MFB jelenleg is felügyel egy átfogó bérlakás építési hitel-programot. A személyi ráfordítások mértéke viszont nő, amennyiben a lakástámogatás mellett minőségi standardokat is vizsgálni kell.
- Az ellenőrzést a közhasznú bérlakás építő társaságoknak saját maguknak kell megfizetniük.
- A felügyeletet ellátó hatóság jó szakmai színvonala fontos, hiszen ő felelős a rendszer hosszú távú biztonságos működéséért. A felügyelő hatóság működőképessége érdekében külön szervezeti modellt kell kifejleszteni.

3.5.3 MINIMÁLISAN SZÜKSÉGES ADÓKEDVEZMÉNYEK

Mint már az többször is említésre került, a közhasznú bérlakásépítő társaságok korlátozásaival szemben kedvezményeknek is kell állniuk. Ezeknek a támogatásokhoz való kedvező hozzáféréseken kívül különböző adókedvezményeket kellene jelenteni, különös tekintettel a társasági adó alóli felmentésre. Amennyiben egy egyébként piaci alapon működő, nyereségorientált vállalkozás engedélyt kap olyan projektársaság alapítására, amely az adott projekt erejéig a közhasznú bérlakás rendszer keretein belül kíván tevékenykedni, ennek az adóügyi kihatásait előre tisztázni kell.

A fenti jellegű adókedvezmények megadása nem jelent az államnak adókiesést, mivel egy újonnan bevezetendő közhasznú lakásszektor a felvázolt intézkedések nélkül nem valósulhatna meg.

3.6 IMPLEMENTÁLÁS

3.6.1 ÖSZTÖNZŐK A KÖZHASZNÚ ÉPÍTŐTÁRSASÁGOK ALAPÍTÁSÁRA

A kezdeti fázisban egyértelmű ösztönzést kell adni a közhasznú bérlakásépítő társaságok lehetséges alapítói számára. A potenciális alapítókat (tulajdonosokat) a 3.4.5 fejezetben, 47. oldal soroltuk fel.

Ösztönző hatása lehetne a külföldi, pl. osztrák vagy holland közhasznú lakásépítő társaságok bevonásának. Amennyiben a megfelelő jogi és támogatási rendszer kiépítésre kerül, feltételezhető, hogy ezek a társaságok készek lennének kisebbségi tulajdonrészt szerezni a magyar közhasznú építőársaságokban.

3.6.2 AZ INTÉZMÉNYI HÁTTÉR LÉTREHOZÁSA

Minden közép-kelet európai ország lakáspolitikája attól szenved, hogy megfelelő intézményi keretek nélkül alkalmaz támogatási eszközöket. Mára egyértelművé vált, hogy a közepes és alacsony jövedelműek számára a lakásépítés nem oldható meg tisztán piacgazdasági eszközökkel. Az eddigi rendszerek elsősorban támogatásokat alkalmaztak a lakásellátás biztosítása érdekében. A támogatást alkalmazó modellek általában rövid életűek és jelentős

mértékben függnek a politikai környezettől. Többek között ez az oka a közép-kelet európai országok „húzd meg, ereszd meg” jellegű, hullámzó lakásépítési politikájának. Intézmények létrehozása által sokkal nagyobb kontinuitást lehetne elérni. A közhasznú lakásszektor sok európai országban ezt már évtizedek óta bizonyítja.

3.6.3 VÁLLALATI BÉRLAKÁSOK

Reménykeltőnek tűnik a vállalati bérlakások koncepciójának újrafogalmazása. A nemzetközi konszernnek manapság nem gondoskodik az alkalmazottak ipartelepeik közelében történő lakásellátásáról. Ehelyett az alkalmazottak busszal történő szállítása alakult ki. Egyértelmű előnyökkel járna, ha a munkahelyek közelében kerülnének felépítésre megfizethető bérlakások.

Ezzel kapcsolatban az alábbi gondolatok vetődnek fel:

- Közhasznú bérlakás építő társaságok alapítása az iparvállalatok, az önkormányzatok, adott esetben bankok vagy más intézmények bevonásával;
- A bérlők biztos jövedelmi helyzetére alapozva elképzelhetők valamivel magasabb mértékű lakbérrel kalkuláló támogatási modellek is. Az iparvállalatoknak eszközöket, különösen építési területet (pl. földhasználati jog) kellene biztosítaniuk.
- A bérleti szerződésnek valamely családtag alkalmazásához való kötése: a munkahely elvesztése a lakás elvesztését is jelentheti. Ésszerűnek tűnik egy meghatározott idejű munkaviszony után, vagy bizonyos életkorhoz kötve a bérleti szerződés átalakítása határozatlan idejű bérleti jogviszonnyá.
- A nemzetközi konszernnek nagy hangsúlyt fektetnek arra, hogy csak a fő tevékenységi körükön belül működjenek. A közhasznú bérlakás építő társaságokba történő – relatív mérsékelt befektetést igénylő - részesedésszerzés nem jelentene nagy eltérést ettől az alapelvtől. A nagyvállalatok nem szeretik a helyhez kötöttséget, mivel a gazdasági hatékonyság érdekében biztosítaniuk kell, hogy a tevékenységük máshová történő áthelyezése ne járjon túl magas kapcsolódó költséggel. Nagyüzemek bezárása mindig sokszerűen hat a helyi élet minden területére. Egy önálló közhasznú bérlakásépítő társaság tulajdonában lévő vállalati bérlakások ilyen esetben nem járnának további hátránnyal a vállalat részére. Az önkormányzatok számára egy negatív forgatókönyv esetén is több előnynek kell származnia a fenti megoldásból, mint amennyi hátránynak.

3.6.4 A HATÉKONYSÁG FELMÉRÉSE

A lakásépítés támogatási modellek hatékonyságának felmérése nehéz. Ausztria vonatkozásában már rendelkezünk néhány ilyen jellegű munkával.¹ Ennek során különböző szempontokat kell figyelembe venni. Az első ilyen minden kétséget kizáróan a lakásellátás hatékonysága és az állam költségei. További kritériumok a szociális szempontok, a piaci résztvevők alacsony kockázata, a bankszektor és az építőipar fejlődése. Központi kritérium a tőkepiac fejlődésének ösztönzése. Már a kezdetektől be kell tervezni hatékonysági elemzéseket, annak érdekében, hogy milyen szinten áll a célok megvalósítása.

¹ pl. Amann / Oberhuber e.a. (2005), Donner (2000).

3.7 ÖSSZEVETÉS A POLITIKAI KERETFELTÉTELEKKEL

3.7.1 MAGYAR JOGI ÉS TÁMOGATÁSI RENDSZER

A javasolt közhasznú bérlakás építési szektor alapvetően összeegyeztethető a meglévő magyar jogrendszerrel. Az új lakásokkal kapcsolatos kamattámogatást a 2001. évben kiadott és azóta többször módosított kormányrendelet, az önkormányzati bérlakásokkal kapcsolatos hiteltámogatást pedig a 2005 decemberében kiadott kormányhatározat szabályozza. Ennek megfelelően a jogi alapok az általunk javasolt mindkét közhasznú támogatási modell számára adottak. A közhasznú (non-profit) szervezetekkel kapcsolatos jogi szabályzás szintén rendelkezésre áll. Ez viszont nem kielégítő a közhasznú lakásépítés számára, annak nyereségkivét korlátozása miatt. A szükséges új támogatási forma az OLÉH (Országos Lakás- és Építésügyi Hivatal) munkájának keretén belül kerülhetne kialakításra és adminisztrálásra.

3.7.2 EU JOG ÉS POLITIKA

A bemutatott eszközök és modellek megfelelnek az EU jognak, nem mondanak ellent az állami támogatásokról szóló előírásoknak, valamint a versenyjogi szabályoknak.¹ Sőt ellenkezőleg, a közhasznú bérlakásszektor bevezetése Magyarországon megfelel az Európai Unió céljainak, különös tekintettel a szociális, regionális és területi kohéziós elvekre. Ez a modell sokat tehet a szociális Európa megteremtéséért. A szektor bevezetése a lakáshoz való jogról szóló vitát is érinti. A bérlakásépítés fejlesztése a munkaerő nagyobb mobilitását fogja eredményezni, a lakásköltségek csökkentését szolgáló intézkedések pedig biztosítják a lakások elérhetőségét. Európai kontextusban mind a két hatás hozzájárul Magyarország versenyképességének növeléséhez.

¹ EU (2005): A Bizottság döntése az EK szerződés állami támogatásokról szóló 86. cikk, 2. bekezdésének alkalmazásáról

4 FÜGGELÉK

4.1 ADATOK

21. táblázat: A lakbér alakulása a különböző modellszámításoktól függően
(nettó, fűtés nélkül 1.000 Ft/hó, real)

Év	Támogatás nélkül	Önkormányzati bérlakás	Közhasznú bérlakás - kölcsonmodell	Közhasznú bérlakás- törlesztési támo- gatásos modell AZ
1	114,7	16,3	33,1	31,2
5	105,9	16,3	30,5	32,5
10	96,0	16,3	27,7	33,7
15	89,7	16,3	27,8	37,1
20	81,2	16,3	25,2	37,1
25	71,3	16,3	20,5	34,4
30	0,0	16,3	20,1	0,0
35		16,3	20,1	
40		16,3	20,1	
45		16,3	7,3	
50		16,3	0,0	
53		0,0		

Megj.: Lásd a 18. grafikon, 44. oldal.

Forrás: IIBW

22. táblázat: A finanszírozási időszakban a bérlőre és a támogatást nyújtóra eső, négyzetméterre
vetített deflacionált költségek (ezer Ft) az egyes modellszámításokban

	Nem támogatott	Önkormányzati bérlakás	Közhasznú bérlakás - vegyes modell	Közhasznú bérla- kástörlesztési támogatásos modell
A bérlő költségei	437	156	209	170
A támogatást nyújtó költségei (garancia költségei nélkül)	0	194	120	108
Költségek összesen	437	349	329	278
Az állami ráfordítás aránya		55%	37%	39%
Áfa	33	33	33	33
Állami ráfordítás Áfa nélkül		46%	26%	27%

Megj.: Lásd a 19. grafikon, 45. oldal.

Forrás: IIBW

23. táblázat: A támogatást nyújtó likviditási terhelése a 16. táblázat szerinti mennyiségi megoszlásban, mrd Ft, nominálisan

Év	Közhasznú bérlakás - vegyes modell	Közhasznú bérlakás - törlesztési támogatásos modell	Önkormányzati bérlakás
2007	32,5	2,4	64,0
2010	65,0	11,7	125,0
2015	65,0	33,2	114,3
2020	65,0	51,6	102,6
2025	65,0	67,0	89,6
2030	65,0	79,4	75,2
2035	54,8	84,6	59,3
2040	33,1	84,6	41,8

Megj.: Lásd a 20. grafikon, 51. oldal.

Forrás: IIBW

24. táblázat: Makrogazdasági adatok

	Év	HU	AUT	CEE5	EU 15	Forrás
MAKROGAZDASÁG						
Bruttó nemzeti termék GDP/ fő	2004	13.600	27.800	12.500	24.500	Statistik Austria
GDP növekedés	Ø 1996-2005	4,1%	2,2%	3,8%	2,2%	Eurostat
GDP növekedés	Ø 2002-2005	3,9%	1,6%	3,7%	1,5%	Eurostat
GDP növekedés	Ø 2005-2007	3,8%	1,9%	4,2%	1,9%	Eurostat
LAKOSSÁG						
Lakosságszám, ezer fő	2004	10.110	8.180	65.670	383.250	Statistik Austria (2005)
A lakosság növekedése	1990-2004	-2,5%	5,8%	-0,2%	4,7%	Housing Statistics EU (2005)
Demográfiai prognózis	2003-2020	-9,1%	0,8%	-1,2%	3,5%	Housing Statistics EU (2005)
65 évnél idősebbek aránya	2003	50%	44%	42%	45%	OECD Factbook 2005
Háztartások száma	2003	3.857	3.340	23.360	152.810	PRC (2005)
Átlagos háztartásnagyság	2003	2,6	2,4	2,8	2,5	PRC (2005)
Egy háztartásra jutó jövedelem	2003	5.406	26.400	4.798	24.805	PRC (2005)
Munkanélküliség	2004	6,0%	4,8%	14,8%	8,1%	Eurostat
Jövedelmi különbségek (jövedelmi ötödök)	2004	3,3	4,0	4,5	5,0	Eurostat
Elszegényedési veszély szociális transzfer előtt	2004	17%	42%	27%	41%	Eurostat
Elszegényedési veszély szociális transzfer után	2004	12%	13%	15%	16%	Eurostat
Regionális foglalkoztatottsági különbségek	2004	9,4	3,5	6,8	11,1	Eurostat
LAKÁSELLÁTÁS						
Lakáscélú kiadás aránya a háztartás összkiadásából	2003	18,1%	19,1%	23,6%	23,0%	Housing Statistics in the EU (2005)
Összes lakáscélú kiadás a háztartás összkiadásából	2003	34,2%	24,0%	26,5%	24,6%	PRC (2005)
Lakbér/hitel aránya a lakáscélú kiadásokból	2003	2,3%	16,0%	1,3%	17,8%	PRC (2005)
Energiaköltség aránya a háztartások lakáscélú kiadásaiban	2003	17,3%	5,0%	19,7%	5,9%	PRC (2005)

	Év	HU	AUT	CEE5	EU 15	Forrás
LAKÁSÁLLOMÁNY						
Lakásállomány	2003	4.134	3.904	22.933	178.888	Statistic Austria (2005); PRC (2005); Housing Statistik in the EU (2005); Czischke (2005)
Lakások száma/1.000 fő	2003	409	477	349	467	Statistic Austria (2005); OECD Datenbank; PRC (2005); Housing Statistik in the EU (2005); Czischke (2005)
Saját lakástulajdonnal rendelkezők aránya	2003	92%	57%	68%	63%	Housing Statistics in the EU (2005); Statistik Austria; Czischke (2005); PRC (2005)
Szociális bérlakás	2003	3,7%	23%	25%	13%	Housing Statistics in the EU (2005); Statistik Austria; Czischke (2005); PRC (2005)
Magán bérlakás aránya	2003	3,6%	18%	5%	22%	Housing Statistics in the EU (2005); Statistik Austria; Czischke (2005); PRC (2005)
Átlagos lakásnagyság	2003	75	94	70	90	Housing Statistics in the EU (2005)
Lakóterület/fő	2004	28	38	25	37	Housing Statistics in the EU (2005)
LAKÁSEPÍTÉS						
Újépítésű lakások száma/1000 fő	2003	2,1	5,2	3,5	5,1	Housing Statistics in the EU (2005)
Szociális lakások aránya a lakásépítésben	2003	4,5%	26%	10%	7%	Housing Statistics in the EU (2005)
KÖRNYEZET						
Változás - CO2 kibocsátás	1995-2002	-6,8%	10,0%	-11,4%	4,0%	OECD Factbook 2005
Energiafogyasztási tényező a GDP-hez viszonyítva	2003	0,21	0,15	0,26	0,17	OECD Factbook 2005
LAKÁSPIACOK						
Lakbéremelkedés	Ø 2000-2003	9,6%	2,9%	9,9%	2,8%	Housing Statistics in the EU (2005)
Lakhatás relatív költségei (EU15=100)	2002	36,1	93,6	43,8	100,0	Housing Statistics in the EU (2005)
Lakbér/m ² a szociális szektorban	2004	0,52	4,10		3,92	Housing Statistics in the EU (2005)
Lakbér/m ² a magán szektorban	2004	2,36	4,50		6,18	Housing Statistics in the EU (2005)
LAKÁSEPÍTÉSI FINANSZÍROZÁS / TÁMOGATÁS						
Jelzáloghitel a GDP %-ában	2003	7,8%	37,0%	7,8%	44,6%	Housing Statistics in the EU; Ecorys (2005)
Hosszúlejáratú hitel kamata	2004	8,2%	3,4%			Statistic Austria (2005)
A költségvetés lakáscélú kiadásai a 2002/03 GDP %-ában	2002/03		1,2%		1,6%	Ball, M. (2005), PRC (2005)

4.2 ÉPÍTÉSI KÖLTSÉGEK FOGALOM MEGHATÁROZÁSA

A 1.2.4-es fejezetben a 4 táblázatban közölt ár a következőket tartalmazza:

- az anyagköltséget (beszerzési áron),
- az anyagok helyszínre szállításának és rakodásának költségét,
- az élőmunka költségét (munkabér és járulékai),
- a gépek, gépidő költségét,
- segédszerkezetek, ideiglenes építmények költségét,
- egyéb organizációs költségeket,

- követett, általános költséget,
- nyereséget, melyben a vállalkozás tisztos haszna és kockázata realizálódik;

nem tartalmazza:

- a tervezés, engedélyeztetés, tanácsadás díját,
- a telek árát,
- a finanszírozás költségét,
- a telekhatáron túli közműépítés, vagy közmű-hozzájárulás költségét,
- a tereprendezés és épület körüli munkák költségét (kerítés),
- a lakóépületben nem lakás, hanem egyéb kiegészítő funkció ellátására épített építményrészek költségét (iroda, műhely, garázs),
- a vállalkozói hasznot, mely az értékesítésre épített lakások esetében jelentkezik.

25. táblázat Új többszintes, többlakásos épületben lévő új lakás ÁFA nélküli építési költsége

Településtípus	1000 HUF/ nettó m2
Budapest	192
Megyei jogú város	162
Többi város	148
Község	155
Összesen	171
Területi egység	
Budapest	192
Pest megye	159
Közép-Magyarország	184
Fejér megye	168
Komárom-Esztergom megye	138
Veszprém megye	151
Közép-Dunántúl	156
Győr-Moson-Sopron megye	168
Vas megye	142
Zala megye	158
Nyugat-Dunántúl	159
Baranya megye	148
Somogy megye	160
Tolna megye	158
Dél-Dunántúl	154
Borsod-Abaúj-Zemplén megye	155
Heves megye	164
Nógrád megye	141
Észak Magyarország	157
Hajdú-Bihar megye	164
Jász-Nagykun-Szolnok megye	155
Szabolcs-Szatmár-Bereg megye	145
Észak-Alföld	157
Bács-Kiskun megye	149
Békés megye	149
Csongrád megye	156
Dél-Alföld	152

Forrás: KSH 2004

4.3 LAKÁSMOBILITÁS, KÖLTÖZÉS, A LAKÁSBÉRLETI SZEKTOR POTENCIÁLIS JELENTŐSÉGE

A KSH 2005. évi, a lakásviszonyokat bemutató tanulmánya szerint az 1999-es felvételhez képest az elmúlt 4 évben 10%-kal növekedett a lakásváltoztatást tervezők aránya, 2003-ban a háztartások 30%-a foglalkozott ezzel a gondolattal. 12%-uk egy-két éven belül, 7%-uk három-öt év alatt szeretne új megoldást találni, 10% későbbre tervezi a költözést. Potenciális lakáspiaci szereplőknek csak az 1-5 éven belül lépni kívánókat tekintjük, ami 2003-ban mintegy 720 ezer családot jelentett.

Az önkormányzati bérlakásokban az 1-3. jövedelmi ötödbe tartozó háztartások felülreprezentáltak, míg a magánlakást bérlők többsége átlagos vagy azt kisség meghaladó jövedelmű: a harmadik vagy a negyedik ötödbe tartozik.

26. táblázat: Lakást bérlő háztartások a háztartási jövedelem ötödeiben

Jövedelmi ötöd	Önkormányzati bérlakásban	Magánszemélytől bérelt lakásban
5.	12%	16%
4.	15%	32%
3.	25%	25%
2.	26%	15%
1.	22%	12%

Forrás: KSH: Lakásviszonyok az ezredfordulón (2005)

Az önkormányzati bérlakásokban lakók átlagos lakbére 6 ezer forint havonta, az 1 m²-re jutó lakbér 130 Ft. A magánbérleti lakások piacán az árszínvonal ennek négy és félszerese: 590 Ft/m². Egy bérelt lakás átlagos lakbére a felvétel idején 30 ezer Ft. (Mind az önkormányzati, mind a magántulajdonú bérlakások kisebbek az átlagosnál: 48, illetve 53 m²-esek). A bérelt lakásokban a lakbérnek a jövedelemhez viszonyított aránya a tulajdonostól függően nagy eltérést mutat. Az önkormányzati lakások bérlői átlagos jövedelmük 7%-át fordítják lakbérre, míg magántulajdon esetén négyszer ennyit, 27%-ot.

A 2003-as KSH-felvétel adatai szerint a költözni vágyók 23%-a elképzelhetőnek tartja, hogy lakást béreljen, ha támogatást kapna egy rászorultságtól függő lakbér-támogatási rendszerben. Az összes megkérdezett 76%-a kizárja ezt a lehetőséget; 62 % azért, mert ragaszkodik a saját tulajdonhoz, a többiek pedig bizonytalannak tartják vagy egyéb okból hárítják ezt a megoldást.

A megkérdezettek többsége azonban nem szánna rá 600 Ft/m²-nél, ami egy 50 m²-es lakás esetében havi 30.000 Ft bérleti díjat jelentene. Összehasonlításképpen: piaci árakon számolva ez az összeg Budapest valamelyik jobb kerületében lévő átlagos alapterületű (57m²-es) lakás havi bérleti díjának közelítőleg felére lenne elég, természetesen támogatás nélkül.

A lakástulajdon mint a generációk között átörököthető vagyon olyannyira fontos és értékes a háztartások számára, hogy a bérleti formát még az azt elfogadók fele (55%) is csak a saját lakás megszerzéséig tartaná fenn. További 21% csak egy-két évet maradna, a cél azonban számukra is a saját lakás megszerzése lenne.

A következő öt évben közel 130 ezer, azaz évente mintegy 25 ezer bérlakás iránt lenne kereslet. Mint láthattuk, az ezt igénylők közül sokan lennének hajlandók a jelenlegi önkormányzati lakbéréknél jóval többet fizetni.

A lakásbérletet elsősorban a városokban, főként a vidéki kisvárosokban élők tartják elképzelhetőnek. Az érintettek harmadának egy-két gyermeke van, ötödük még gyermek nélküli házaspár. 13% az olyan esetek hányada, amikor több család vagy háztartás él együtt, általában azért, mert a szülők rövidebb-hosszabb távra kénytelen befogadni gyermekük családját. Hasonló arányban számolnak a lakásbérlet lehetőségével a gyermeküket egyedül nevelő szülők is.

Megoszlanak az elképzelések a lakás méretét illetően is. A potenciális bérlők átlagosan kisebb alapterületű lakásra gondolnak, mint a csak tulajdonszerzésre törekvők. A lakásbérletet lehetségesnek tartók fele a családjával együtt, közel 40%-uk egyedül szeretne költözni. A többség használt családi házat szeretne, közel negyedük valamilyen lakótelepre költözne, 10-10 százalékuk pedig az új családi házat vagy a városi bérházat részesíti előnyben. A lakásbérletet is megoldásnak tekintők körében magasabb a lakótelepekre, városi bérházba vagy a többlakásos új épületbe költözni kívánók hányada.

27. táblázat : A bérlakásba költözést lehetségesnek tartók megoszlása

Háztartás-összetétel	Hajlandó lenne bérlakásba költözni?			
	igen		nem	
	Megoszlás%	Átlagos lakásnagyság, nm	megoszlás %	Átlagos lakásnagyság, m ²
Házaspár gyermek nélkül	21,9	67	17,3	72
Idős házaspár gyermek nélkül	3,9	54	8,7	68
Házaspár 1-2 gyermekkel	29,6	71	30,6	82
Házaspár 3-x gyermekkel	3,6	93	4,6	98
Egy szülő gyermekkel	10,7	58	7,4	70
Egyedülálló személy	8,9	55	17,5	67
Családot nem alkotó személyek	8,6	61	6,1	64
Több család vagy háztartás	12,7	62	7,9	83
Átlagosan	100	65	100	75

Forrás: KSH – Lakásviszonyok az ezredfordulón, 2005

4.4 IRODALOMJEGYZÉK

- A hazai lakásügy helyzete, az építésügy, lakásügy kormányzati helye, feladatai (OLEH, Budapest, 2004. november) (www.oleh.hu)
- Amann, W. (1999): Kompetenzverlagerungen im Wohnungswesen (Wien, FGW).
- Amann, W., Bauer, E., Call, G., Lugger, K., Holoubek, M., Österreicher, T., Raschauer, B., Schuster, G., Sommer, A., Wurm, K. (2001): Wohnungsgemeinnützigkeit und Wohnbauförderung (Wien, FGW-Schriftenreihe 139).
- Amann, W., Mundt, A. (2005): The Austrian System of Social Housing Finance (Wien, IIBW).
- Amann, W., Oberhuber, A., Komendantova-Amann, N., Deutsch, E., Cerveny M. (2005): Benchmarking Nachhaltigkeit in der Wohnbauförderung (Wien, FGW-Schriftenreihe 160).
- Amann, W., Ramaseder, S. Riss, O. (2005): Effizienz des Systems der Wohnbaubanken in Österreich (Wien, FGW).
- Ball, M. (2005): RICS European housing review 2005 (London et al., Royal Institution of Chartered Surveyors).
- Barr, N. (2004): The Economics of the Welfare State (4th edition, New York, Oxford University Press).
- Bericht der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften (2004): Wohnungsgenossenschaften. Potenziale und Perspektiven (Berlin, Duncker & Humblot).
- Besenyei, Lajos (2003): Der Mietvertrag (Budapest, KJK).
- Birney, C., Steinbarth, M. (2005): CEE Housing Finance: Rapid Growth, but at What Risk? (Fitsch Ratings, Special Report, 7 November 2005).
- Cecodhas (2004): Cecodhas Bericht 2002/2004 (Brüssel, Cecodhas).
- Červeňová, L. (2005): The Development of the Non - Profit Housing Sector in Slovakia, Busek-Preis für wissenschaftliche Arbeiten zum Wohnungswesen (Wien, FGW-Schriftenreihe 167).
- Commission Decision on the application of Article 86(2) of the Treaty to State aid in the form of public service compensation granted to certain undertakings entrusted with the operation of services of general economic interest (Brüssel, EU Kommission)."
- Czischke, D. (2005): Social Housing in the EU (Brussels, European social housing observatory).
- DEM-Iroda: Mibe kerül a támogatott hitelek rendszerének működtetése?
- Donner, C. (2000): Wohnungspolitik in der Europäischen Union (Wien, Christian Donner Selbstverlag).
- Dübel, H.-J. (2003): Housing Policy in Central European Countries in Transition (Wien, Center of Legal Competence).
- Ecorys Hungary (2005): Housing Sector Study in Central Eastern and South Eastern Europe (Luxembourg, European Investment Bank).
- EU (2004/03/09): Mitteilung der EU-Kommission: Förderung der Genossenschaften in Europa (Brüssel, EU-Kommssion)
- EU (2004/07/05): Arbeitsdokument der Kommissionsdienststellen: "Soziale Eingliederung in den neuen Mitgliedstaaten - Eine Synthese der gemeinsamen Memoranden zur sozialen Eingliederung" (Brüssel, Rat der Europäischen Union).
- EU (2005): Entscheidung der Kommission über die Anwendung von Artikel 86 Absatz 2 EG-Vertrag auf staatliche Beihilfen, die bestimmten mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betrauten Unternehmen als Ausgleich gewährt werden.

- FGW (2005): Loseblattsammlung „Veränderte Förderungsvorschriften für den Wohnungsbau in Österreich“ (Wien, FGW).
- Foundation Homeownership Guarantee Fund (2004): Government Guarantees in the Rental and Owner-Occupied Sector: an International Comparison 2004 (The Netherlands, Foundation Homeownership Guarantee Fund).
- Gibb, K. (2002) Trends and Change in Social Housing Finance and Provision within the European Union, *Housing Studies* 17 (2) pp. 325-336.
- Gruis, V., Nieboer, N. (Ed.) (2004): Asset Management in the Social Rented Sector. Policy and Practice in Europe and Australia (Dordrecht e.a., Kluwer).
- Hegedüs József – Somogyi Eszter: Lakáshitelezés, támogatási alternatívák és megfizethetőség (lakáshitel- és támogatási konstrukciók hatásainak modellezése) (Városkutatás KFT, Budapest, 2004)
- Hegedüs József – Várhegyi Éva: A lakásfinanszírozás válsága a kilencvenes években (Közgazdasági Szemle, XLVI. évf., 1999. február (101-120.o.)
- Hegedüs, J. (2002): Financing of Housing in South Eastern Europe (SEER).
- Hegedüs, J., Teller, N. (2003): The social and economic significance of housing management. In: Council of Europe Development Bank, The World Bank. Housing in South Eastern Europe.
- Huber, P. (2004): Inter – regional Mobility in the Accession Countries: A Comparison to EU-Member States (Wien, WIFO).
- Huber, Peter, Traistaru, Julia: Regionale Entwicklung und Anpassung des Arbeitsmarktes in Ost-Mitteuropa. WIFO-Monatsberichte 11/2003. S 841.
- Kemeny, J. (1995): From Public Housing to the Social Market, Rental Policy Strategies in Comparative Perspective (London, Routledge).
- Kemeny, J., Andersen, H.T., Matznetter, W. & Thalman, P. (2001) Non-retrenchment reasons for state withdrawal: developing the social rental market in four countries. Institute for Housing and Urban Research Working Paper 40 (Uppsala, Uppsala University).
- Korinek, K., Nowotny, E. (1994): Handbuch der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft (Wien, Orac).
- Központi Statisztikai Hivatal: Háztartásstatisztikai közlemények 2005. I. félév - Hungarian Central Statistical Office: Household budget Survey Report, first half of 2005 (Budapest, 2005)
- Központi Statisztikai Hivatal: Lakásviszonyok az ezredfordulón (Housing conditions at the turn of the century) (Budapest, 2005)
- Központi Statisztikai Hivatal: Lakossági lakáshitelezés 2005. I. félév (Budapest, 2005)
- KSH (2005): Housing conditions at the turn of the century (Budapest, KSH).
- Lugger, K. (2004): Österreichisches Wohn-Handbuch 2004 (Innsbruck, StudienVerlag).
- Lux, M. (2004): Local Government and Housing supported by the Local Government Initiative (Open Society Institute, Budapest).
- Magyar Nemzeti Bank: Jelentés a pénzügyi stabilitásról 2005/10 (Budapest, 2005)
- Matznetter, Walter (2002): Social Housing Policy in a Conservative Welfare State: Austria as an Example, *Urban Studies* 39 (2) pp. 265-282.
- Ministerieller Motivenbericht zum Gesetz Nr. CXV. aus dem Jahr 2004 über Wohnbaugenossenschaften.
- Ministerieller Motivenbericht zum Gesetz Nr. LXXVIII. aus dem Jahr 1993 über Mietenregulierung sowie Veräußerung von Wohnungen und Räumlichkeiten.

- Nagy, G. (2005): Hungarian mortgage market and the impact of the EU accession (presentation at II. Congress on Housing Finance, Warsaw 17-18 November 2005).
- National Board of Housing, Building and Planning, Sweden and Ministry for Regional Development of the Czech Republic (Ed.) (2005): Housing Statistics in the European Union 2004 (Karlskrona, Sweden: Boverket).
- O'Regan, K.M. & Quigley, J.M. (2000) Federal Policy and the Rise of Nonprofit Housing Providers, *Journal of Housing Research* 11 (2) pp. 297-317.
- OECD (2002): Housing Finance in Transition Economies (Paris, OECD).
- OECD (2005): Housing Finance Markets in Transition Economies. Trends and Challenges (Paris, OECD).
- PRC Boucentrum International (2005): Sustainable Refurbishment of High-Rise Residential Buildings and Restructuring of Surrounding Areas in Europe. Report for European Housing Ministers' Conference held in Prague, 14-15 March 2005 (The Netherlands, PRC).
- Priemus, H. & Boelhouwer, P. (1999): Social Housing Finance in Europe: Trends and Opportunities, *Urban Studies* 36 (4) pp. 633-645.
- Priemus, H. & Dieleman, F. (2002): Social Housing Policy in the European Union: Past, Present and Perspectives, *Urban Studies* 39 (2) pp. 191-200.
- Priemus, H. (1997) Growth and stagnation in social housing: What is 'social' in the social rented sector?, *Housing Studies* 12 (4) pp. 549-561.
- Priemus, H.: Dutch Housing Associations: Current Developments and Debates. *Housing Studies*, vol. 18, 2003, 327-351
- TÁRKI Társadalomkutató Intézet: Lakáshelyzet és lakásmobilitás: Mennyiség, minőség, mobilitás (Budapest, 2000. november)
- Tsenkova, S. (2005): Trends and Progress in Housing Reforms in South Eastern Europe (Paris, CEB).
- UNECE (2005): Guidelines on Social Housing (Geneva, UNECE).
- UNECE (Ed.) (2005): Housing Finance Systems for Countries in Transition. Principles and Examples (Genova, United Nations Publications).
- WGG - Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 1979 (Österreich) (2005) (www.ris.bka.gv.at).
- WIIW - The Vienna Institute for International Economic Studies (2005): Transition Countries: Back from the Peak, Growth Returns to Standard Rate od Catching-up. by Leon Podkaminer, Gábor Hunya et al. Series: Research Reports, No. 320, July 2005 (Wien, WIIW).