

MI TÖRTÉNIK A HAZAI LAKÁSÁLLOMÁNNYAL? MERRE A KIÚT, VAN-E MEGHATÁROZHATÓ KIÚT A MŰEMLÉKI LAKÓÉPÜLETEKET ÉS AZ ÚJ ÉPÍTÉSŰ INGATLANOKAT EGYARÁNT ÉRINTŐ GAZDASÁGI PROBLÉMÁK KÖRÉBŐL. LETENYEI LÁSZLÓ KÖZGAZDÁSZ-SZOCIOLÓGUS NÉGYRÉSZES SZOROZATA EZZEL A KÉRDÉSKÖRREL FOGLALKOZIK. S MERT AZ ÍRÁS PROBLÉMAFELVETÉSÉBEN JELENTŐS HELYET KAPNAK AZ ÖRÖKSÉGI, MŰEMLÉKI ÉRTÉKKEL BÍRÓ ÉPÜLETEK, FONTOS, HOGY AZ ÖRÖKSÉG (EZÜTTAL AZ ELSŐ RÉSZNEK, MAJD KÖVETKEZŐ SZÁMAINKBAN FOLYAMATOSAN) HELYT ADJON, AKÁR VITÁRA KÉSZTETŐN IS, A TANULMÁNYNAK.

Antiklakás PROGRAMOT!

NÉGY RÉSZBŐL ÁLLÓ SZOROZATUNK ELSŐ ÍRÁSÁBAN A RÉGI ÉPÜLETEK VÉDELMÉBEN ÉS EGYÜTTAL AZ ÚJ ÉPÍTÉSEK ELLEN EMELI FEL A SZAVÁT.

LETENYEI LÁSZLÓ

Azok számára, akik nem szoktak ilyen hosszú cikket végigolvasni, előjáróban összefoglaljuk a lényegét. A rendszerváltás óta a magyar kormányok mindegyike az új lakások építését támogatta a régi építményeink megtartása/felújítása helyett. Az elmúlt húsz év alatt ezért nettó lakástöbblet alakult ki, ami a jelen pénzügyi-gazdasági válság egyik fontos tényezője lehet. Az új építés két szempontból gond:

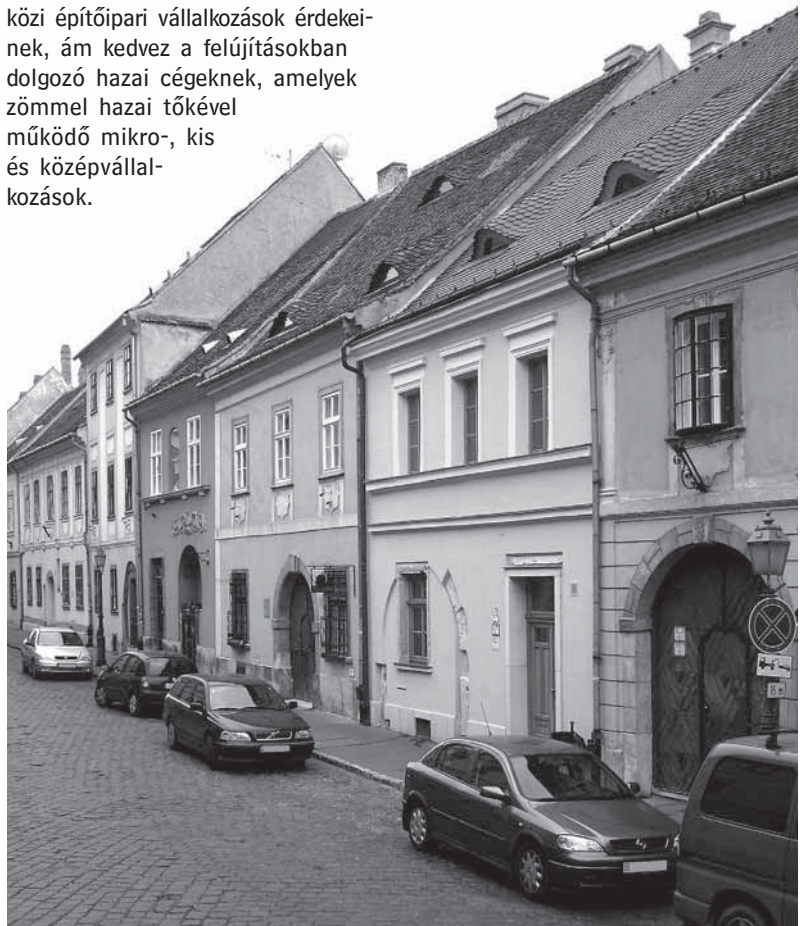
1. környezetromboló, hisz többnyire (zöldmezős beruházásként) erdőket, mezőket, tópartokat tesz lakóövezetté
2. elvonja a tőkét és a fiatal lakókat a belvárosaink gyönyörű, épített környezetéből, ezért lassan ellehetetlenül a századfordulós épített örökségünk fenntartása.

Az építőipari lobbival folyamatosan nyugati példákra hivatkozik. Valójában Nyugat-Európában nem tudunk olyan országot, ahol ne támogatnák nagyobb mértékben a régi épületek felújítását, mint az újak építését. Ideje ingatlangazdálkodás téren is európaivá lennünk, és első lépés-

ben megszüntetnünk a régi épületeink hátrányos megkülönböztetését, második lépésben pedig támogatást nyújtani minden régi ingatlan felújítójának.

Mellesleg: a javaslat ugyan talán részben ellentmond a nagy nemzetközi építőipari vállalkozások érdekeinek, ám kedvez a felújításokban dolgozó hazai cégeknek, amelyek zömmel hazai tőkével működő mikro-, kis és középvállalkozások.

Ajánljuk az olvasó figyelmébe következő írásainkat: a továbbiakban a szociális lakásokkal, a devizahitelek megsegítésével és a társasházakkal fogunk foglalkozni.





ÍGY KEZDŐDÖTT

Magyarország kormányai a rendszerváltás óta jelentős mértékben támogatják az új építésű lakásokat a régi ingatlanok felújításával szemben.

Ennek főbb eszközei a következők voltak:

- illeték (kvázi-adó) kedvezmény az új építésű lakás vásárlására,
- SZJA-kedvezmény az új építésű lakások vásárlásakor,
- „Szoc. pol.” (szociálpolitikai támogatás, melyet főként a gyermekes családok vehetnek igénybe) illetve kedvezményes, vagy
- állami garanciavállalással könnyített bankhitel.

Valószínű, hogy a rendszerváltáskor még valóban lakáshiány volt Magyarországon, bár ez sem abszolút hiány volt, inkább strukturális jellegű: nem annak és nem ott volt olyan

▲ Budapest, Andrássy út 2.

◀ Budapest, Fortuna utca

ingatlana, amelyet szeretett volna. A lakáshiány azonban már legalább egy évtizede megszűnt, ezért ideje lett volna megszüntetni, leépíteni az újlakás-építések támogatását.

„A századfordulós épületállomány rendszerváltás óta folyamatosan csökken, a meglévő is egyre romlik. Ez a romlás valószínűleg megfordítható lehetne.”

Napjainkra lakástúlkínálat alakult ki, egyebek közt (az Egyesült Államokhoz és sok EU-tagállamhoz hasonlóan) ez önmagában is vezethetett a jelen gazdasági válság elmélyüléséhez. Miért maradt mégis fenn az újlakás-támogatási rendszer?

A válasz bizonyára összetett, de egyik fontos tényezője a nagy építőipari cégek lobbitevékenysége. Az építőipari cégek nem „kispályás játékosok”. Elegendő anyagi erőforrással rendelkeznek ahhoz, hogy közvetlenül a kormányt befolyásolják olyan lobbianyagok révén, mint például legutóbb, 2010 áprilisában az „Otthonteremtési Program” című dokumentum. Az előterjesztést a Társaság a Lakásépítésért Egyesület jegyzi, mely formailag nonprofit (szakmai) szervezet, s amely mögött a nagy építőipari vállalkozások és építőanyag-gyártók állnak. A „szakmai program” tipikus lobbianyag, amely a kormány meggyőzését célozza. A dokumentum (röviden) leszögezi, hogy:

- az építőipar a magyar gazdaság egyik legmeghatározóbb ágazata: több mint 200 ezer emberrel és mintegy 1600 milliárd forintnyi éves teljesítménnyel;
- évi 40 ezer lakás, ezen belül



10 ezer új (szociális) bérlakás építését kívánják elérni, amely a GDP 0,8 százalékos emelkedését vonná maga után, azaz 2011-ben mintegy 117 milliárd forintot;
– 50 ezer új munkahelyet teremthet, ez 7 százalékkal kevesebb munkanélkülit és ipari nagyberuházásokat jelent.

Az világos, hogy 40 ezer új lakás megépítése nagyon jó az építőiparban, és számukra jelentős, valószínűleg 100 milliárd forint feletti árbevétel jelentene. Természetes dolog, hogy a válság miatt megtépázott bevételeiket szeretnék állami forrásból pótolni. A lobbirat érvelésének többi része azonban hamis, különösen az, ami a közgazdasági irodalomból átvett „multiplikátor-hatást” illeti. A mi szerény anyagi forrásaink miatt egy hasonló ellen-lobbianyag kimunkálására nincs módunk. Arra mégis

utalunk röviden, hogy nyitott gazdaságú kis országokban mindig is veszélyes volt multiplikátor-hatással számolni. Ha (Keynes-i recept szerint) növeljük az állami keresletet, akkor lehet, hogy valóban a helyi termelés fog megnövekedni, de az is lehet, hogy egyszerűen az építőanyag-import növekszik, ami elősegíti a technológia birtokos külföldi cégek hazai térnyerését.

Fordítsuk meg a dolgot: ha választhatunk, hogy 100 milliárd (vagy akár csak 10 milliárd) forintot új lakások építésére vagy meglévő lakások felújítására fordítsunk, melyiknek lesz nagyobb a multiplikátor-hatása, azaz melyik lendít többet a magyar gazdaság helyzetén?

A választ (mint a legtöbb elméleti közgazdasági modellt) alapvetően az adja meg, hogy hány tényezőt veszünk be a modell elemei közé.

Meglátásunk szerint a következő szempontokat (közvetlen hatásokat és társadalmi externáliákat) érdemes figyelembe venni, a GDP bővülésen és a foglalkoztatottak számán túl:

- Magyarország turisztikai adottságai;
- mikro és KKV szektor erősítése;
- helyi tőke erősítése;
- zöldfelületek védelme;
- barna mezők és beépített területek hasznosítása és
- örökségvédelem.

A következőkben ezeket a szempontokat gondoljuk röviden végig, majd öt pontban javaslatokat fogalmazunk meg.

TŐKESZIVATTYÚ

Ma Magyarországon ingatlantöbblet, és közben tőkehiány van. Ha új lakásokat építünk, az csak úgy található gazdára, ha még több pénzt vonunk ki a gazdaságból, mindegy, hogy bérlet, lízing vagy bankhitel formájában. Sajnos, az *Új Széchenyi Terv Otthonteremtési Programja* átvette a Lakásépítésért Egyesület egyik legfontosabb keretszámát, miszerint évi 40 ezer új lakás építése indokolt az ingatlanállomány folyamatos megújítása végett. A megfogalmazás talán elírás lehet, hiszen más pontokon ugyanez a dokumentum a meglévő lakásállomány megújítását és annak támogatását hangsúlyozza, elsősorban (de nem kizárólag) épületgépészeti és energetikai megtakarítási céllal.

Könnyen belátható, hogy évi 40 ezer új lakás építése katasztrofális helyzetbe hozná a meglévő lakásállományt, hiszen évente kiszívna a lakáscélú megtakarításokat az ingatlanpiacról, sőt további hitelek felvételével hosszú évekre előre elszívna a pénzt a felújítások elől. Gondoljuk végig: ha mindenki csak szerény, 10 millió forint értékű lakást vesz

▲ Pécs, Nagy Flórián utca 18.

▶ Budapest, Király utca 9.

Fotók: Hack Róbert

(ami nem nagy lakás, a családpolitikai célokat még messze nem kielégíti ki), akkor ez évente 400 milliárd forint kiadást jelent a háztartásoknak. Ennyi megtakarított pénzük nincs az embereknek (ma Magyarországon az emberek lakáscélra ennek alig az ezredrészét teszik félre az előtakarékosági alapokba). Meglátásunk szerint (az Otthontermelési Programmal összhangban) az ingatlanállomány folyamatos megújítását elsősorban az ingatlanfelújítások támogatásával kell biztosítani. A Program évi 50–100 ezer közötti megújítandó ingatlannal számol – azt gondoljuk, hogy ez valóban reális érték, amely azonban csak az új építések „rovására” érhető el, ha a lakók elsősorban meglévő ingatlanjait korszerűsítésére fordítják meglévő erőforrásaikat.

Az évi 40 ezres darabszám nem demográfiai trendek elemzéseképp alakult ki. Meglátásunk szerint a felújítandó, javítandó lakások aránya a bűvös 40 ezres számnak a többszöröse, a valóban új lakások iránti keresletről pedig nem lehet beszélni egy alapvetően túlkínálati ingatlanpiacon.

SZEGMENSEK

Családpolitika és ingatlanpolitika.

Az újonnan épült lakásokat a beruházók gyorsan el akarják adni. Köztudott, hogy mindig a viszonylag kis értékű, azaz kis alapterületű lakásokat lehet leggyorsabban eladni. Imár húsz éve annak, hogy relatíve sok kis lakás épül, így az ingatlanállomány szerkezete nem kedvez a családoknak.

Magyarország idegenforgalmi vonzereje.

A meglévő, zömmel századfordulós épületállomány ma Magyarországon egyik legnagyobb turisztikai vonzereje. Budapest, illetve vidéki városaink ma lényegesen több külföldi turistát vonzanak, mint hegyeink, tavaink,

nem beszélve nem létező tengereinkről. Sajnos, ez a századfordulós épületállomány a rendszerváltás óta folyamatosan csökken, a meglévő is egyre romlik. Ez a romlás valószínűleg megfordítható lehetne, amennyiben az állam a továbbiakban nem az új építést támogatná, hanem a felújítást.

Kis- vagy nagyvállalkozásokat támogassunk?

Míg az építőanyag-ipar döntően külföldi érdekeltségű nagyvállalkozás, és az új ingatlanok építése is jelentős tőkével működő vegyes tulajdonú cégek kezében van, addig a lakásfelújításban érintett cégek jellemzően hazai mikro-, illetve kisvállalkozások.

Ez akkor sem lenne másként, ha a felújítást támogatná az állam: a pecselős, sok időt és egyedi megoldásokat igénylő feladatok a szakember személyes jelenlétét igénylik. A felújítások támogatása ezeket a döntően önfoglalkoztató kisvállalkozásokat erősítené.

Zöldterületek védelme.

A legtöbb új építés ma Magyarországon zöldmezős beruházást jelent. Sok beruházás az érvényes beépítési értékhatárok betartása mellett valósul meg, létező telkeken, ám a korábbi kertek, zöldfelületek rovására. Erdő és zöldfelületek nélkül élhetlenné válnak a városaink, és meg bomlik az ország szén-dioxidmeg-



kötő egyensúlya. A zöldmezős beruházások és a még meglévő városi zöldfelületek beépítésének szigorítása még akkor is fontos, ha valaki nem ért egyet az új lakás építés visszafogásával.

A beépített területek hasznosítása.

A közös szempontjából legkedvezőbb, ha építési célra a már meglévő telkeket/épületeket használják. Ha „előre menekülés” módszerrel mindig újabb és újabb területeken engedünk ingatlanfejlesztést, akkor nincs esély arra, hogy az új városnegyedek összenőjenek, szerves városszövetet képezzenek, amelyben minden fontos funkció megtalálható. Még a közelmúltban épült épületek, lakóparkok esetében is meg kell adni az esélyt, hogy idővel szervesen illeszkedjenek a városszövetbe. Várjuk ki, amíg megnőnek a fák, helyükre kerülnek a szemeteskukák, beüzemel a bolt, az iskola stb.

Örömteli, hogy ebben a kormányzati ciklusban már komoly lépések történtek a belterületbe vonások megnehezítésére.

ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Érvelésünk legfontosabb része: meg kell őriznünk a következő generáció számára azt az elképesztő értékű ingatlanállományt, ami az előző korból maradt ránk. A KÖH, mint hivatal természetesen csak a műemlékké nyilvánított épületekre fókuszálhat, ám a műemlékek csak a jéghegy csúcsát jelentik: a cél belvárosaink egységes arculatának megőrzése, azaz minden régi ház védelme. Nemcsak az utóbbi húsz, de sajnos az elmúlt hatvan év ingatlanpolitikája közös volt abban, hogy elsősorban az új építésű lakótelepek, később lakóparkok építésére fordított forrásokat (támogatásokat). A századfordulós ingatlanállományt az említett évtizedek csak kihasználták, ráterhelték a szociális konfliktusok terheit: előbb társbérletek-

kel, leválasztásokkal „teremtettek” otthont megannyi lakásigénylőnek, később pedig a társasházi törvény, a szegények védelme ürügyén, a társasházak tisztos lakóira hártották a potyautasok és alacsony jövedelműek eltartásának költségeit. Az új építésű lakások támogatása ezt a diszkriminatív helyzetet tartósítja: a régi lakások „másodrendűek” az új építésűekkel szemben. A lakástámogatási rendszer folyamatosan kiszivattyúzza a megtakarításokat a régi lakónegyedekből, sőt, nem csak a megtakarításokat, de a fiatalokat is, akik gyermekvállalási céllal az új lakásokba, és ezzel az új lakónegyedekbe költöznek.

ÖSSZEFOGLALVA

Ha a környezeti és társadalmi szempontokat figyelembe vesszük, akkor az ingatlanfelújítások multiplikátor hatása nagyobb, mint az új lakások építéséé.

Meglátásunk szerint a következő öt pontban megfogalmazottakat kellene kormányzati ajánlásként kifejtetni.

1. Nyelvezet

A változást a fejekben kell elkezdni. Javasoljuk a „használt lakás” kifejezés azonnali megszüntetését minden hivatalos kommunikációban. Helyette pl. a semlegesebb „régiből építész” és egy bizonyos kor (pl. 100 év) felett „antik lakás” és „védett korú épület” kifejezéseket kellene használni.

2. Versenykorlátozások megszüntetése

Javasolni kellene minden, az új építésű lakások vásárlását támogató intézkedés haladéktalan visszavonását.

3. Társadalompolitika és építőipar támogatásának szétválasztása

Amennyiben bizonyos társadalmi csoportok lakáskörülményeit az állam a maga eszközeivel jobbítani szeretné (pl.: fészekrakás, szoc. pol., nagycsaládosok, hajléktalanok stb.), úgy ezek a támogatások feltétlenül terjedjenek ki a régi ingatlanok megszerzésére/bérlésére/felújítására is.

4. *Ingatlanpiaci mobilitás serkentése*
Miközben az építőipari lobbik lakáshiányról ír a tanulmányában (boldog nyolcvanas évek!), addig a valóságban óriási az üresen álló lakásállomány. Több „egyszerű” intézkedéssel csökkenthető az üresen álló lakások száma (ami azt is jelenti, hogy csökken az amúgy sem létező lakáshiány), például:

– a földhivatali adatok legyenek éppúgy interneten elérhetőek, mint pl. a cégbírósági adatok;

– a telekérték-adó kormányzati vagy önkormányzati szinten egyaránt bevezethető. (A telekérték-adó kérdését nem érintette a „szociális” népszavazás, az önkormányzati törvény pedig már ma is lehetővé teszi ennek bevezetését.);

– a bérleti rendszer jogszabályi módosítása úgy, hogy jobban védje a tulajdonost és a tulajdont, egyszerűsítse a kilakoltatást.

– a társasházi törvény olyan módosítása, hogy ne védje tovább a közös költséget nem fizető lakókat.

5. Antilakás programot!

A legfontosabb magyar turisztikai érték, a századfordulós ingatlanállomány megőrzése óriási tőkét igényelne, amely közpénzből nem finanszírozható.

Azt kell elérni, hogy a védett korú épületek tulajdonosai fizetőképes kereslettel rendelkező társadalmi csoportokból álljanak. A védett korú épületeket vonzóvá kell tenni a fizetőképes keresletet jelentő új lakásvásárlók körében, ezért (legalábbis egy ideig) a védett korú lakást vásárlókat/felújítókat kell hasonló kedvezményekben részesíteni, mint a korábbi kormányzati ciklusokban az új lakások építőit.

A védett korú épületek pozitív diszkriminációja összhangban van a legtöbb európai ország gyakorlatával. A „védett épületmegőrző” támogatási csomag pénzügyi alapját például a „zöldmezős beépítés” fokozott adóztatása jelenthetné. ■