

A háromoldalú szakértői bizottság álláspontja a lakáspolitikai fejlesztés ^{egyes kérdéseiről} ~~szakembereiről~~

1. Egyetértünk a széles, valamint a szakmai közvéleménnyel és a Kormány szakembereivel abban, hogy a magyar lakásrendszer - más rendszerekbe ágyazottan - csőd állapotában van.

A meglevő lakásvagyon jelentős része (a városi bérlakás-állomány és az elsorvasztott települések épületállománya) pusztul az elhibázott településfejlesztési gyakorlat nyomán, a lakásberuházások diszfunkcionálisnak bizonyultak.

A lakosság jelentős része nem képes megfelelő lakáshoz jutni.

Az államháztartást elviselhetetlenül terheli a lakástámogatási rendszer fenntartása, ugyanakkor a munkabérekben nincs fedezete a lakásszerzésnek és fenntartásnak.

A lakásrendszert haladéktalanul át kell tehát alakítani.

Egyetértünk a Kormány szakértőinek álláspontjával, miszerint a helyzetet kiélezte az utóbbi évek felgyorsuló inflációja, nincs olyan intézményi struktúra, amely az infláció megfékezése nélkül érdemben javítani tud a lakáshelyzeten. A lakásszféra nemcsak elszenvedője, de gerjesztője is az inflációnak, átalakítása maga is inflációgerjesztő lehet.

2. A kiutat mi is abban látjuk, ha piaci mechanizmusokra bízunk a lakásszférát (beleértve a bérleti piacot is)

s a szociálpolitika a lakossági kereslet meghatározott részének fizetőképességét ^{nek} támogatja. Meggyőződésünk szerint a piaci viszonyok a bürokratikus elosztásnál egyenletesebben osztják el a terheket és forrásokat a lakosság különböző csoportjai között.

- A bérlakásokat illetően: haladéktalanul meg kell szüntetni az ingatlankezelő monopóliumokat, ^{de} ezt nem ~~pusztán~~ a bérlakásállomány elkótyavetyélésétől kell remélni (lakásvállalatok alapítására gondolunk).

A piacépítés érdekében a társadalmi közkiadásokból finanszírozott lakásépítésekre és felújításokra kötelezővé kell tenni a versenytárgyalás meghirdetését. (Hazai és külföldi kivitelezők egyaránt versenyezhessek.)

Egy kínálatélénkítő politika előfeltétele az e szférában gazdálkodni kívánók előtt álló adminisztratív köttöttségek felszámolása, ill. az e téren jelentkező új kezdeményezések, vállalkozások jogi, közgazdasági, pénzügyi támogatása.

Megfelelő tájékoztatás után világos fokozatokban helyre kell állítani a bérleti jogviszonyt a tulajdonosok és bérlők között, s ~~a~~ lakásbérlők viszonylagos biztonságát más ~~eszközökkel~~ (pl. a lakbérek emelésének kontrollálása, szociális indítékú lakbértámogatás, stb.) lehet és kell körülbástyázni.

~~Nem kell lemondani~~ Bizonyos hányadú szociális lakásállomány ^{fenntartásáról és bővítéséről,} ~~és~~ ezek elosztását normatív alapon és minél kevesebb bürokráciával kell megoldani.

- Az ország lakásállományának megnövelése és értékének növelése is fontos szempontja legyen az infrastruktúra fejlesztésére fordított központi erőforrások felhasználásának.

- A magánkézben lévő lakásállomány forgalmának és a további lakástermelés élénkítésének érdekében el kell törölni az ~~ingatlanvásárlásokhoz~~ ^{hozzákapcsolódó} kapcsolatos ~~szabályokat~~ ^{szabályokat} ~~illett~~ ^{illetéket}.

A bankrendszer oldaláról kell támogatni a vállalkozásszerű lakásépítést.

A lakás kínálat bővítését adókedvezmények megadásával is segíteni kell. Bér lakásépítést bárki végezhesen.

Az infláció - így a mértéktelen lakásáremelkedés - megfékezéséhez járulhat hozzá, ha vonzó lakáscsökkentéskorrekciós programok indulnak.

3. Részben a lakás piac megindulása, részben a költségvetés lakásterheinek csökkentése érdekében a ~~vagyonadó~~ ^{ingatlanadó} lehetőségét az EKA többsége nem veti el. Ezt az eszközt elfogadhatóbbnak tartjuk az építési kölcsönök kamatainak utólagos változtatásánál akár hogyan is nevezzük ezt az utóbbi eljárást. A lakásépítés ösztönzését támogatandó lakosság csoportok terheinek csökkentését vagyonadó esetén adókedvezménnyel lehet megoldani.

Tovább kellene, lehetne fejleszteni a hitelek visszafizetésének ösztönzését, ezen belül meg kell keresni a kisösszegű visszafizetések serkentésének a lehetőségét.

4. ~~Nem tartjuk szükségesnek~~^{szükséges} a lakbérek emelését, hatósági újraszabályozását^{megfelelő} a tulajdonosi és fenntartó intézmények érintetlensége mellett, valamint a lakhatás szociális támogatási rendszerének kiépítése nélkül.^{rel. kevés}
5. Fontosnak tartjuk a várható és tervezett intézkedések széleskörű ismertetését a lakossággal^{kezdve} a tervezett végrehajtási idők előtt, hogy az érintettek fel tudjanak készülni a változásokra.
6. A lakáspolitikai átfogó reformjának megalapozása érdekében meg kell teremteni a döntéshez szükséges információbázist, meg kell kezdeni, illetve fel kell gyorsítani a kutatásokat a lakásvagyon állapotáról, a lakosság fogyasztási szerkezetéről és jövedelmi helyzetéről, a lakáscélú ráfordítási szükségletekről.

Budapest, 1989. szeptember 22.