

J A V A S L A T

a lakásgazdálkodás hosszú távú koncepciójára



A Kormány megbízta a lakásellátással foglalkozó központi szerveket és felkérte az érdekképviselői szervezeteket, a kutatóintézeteket, hogy értékeljék a jelenlegi lakásrendszer működési tapasztalatait és dolgozzanak ki szakmai javaslatot a lakáspolitikai átalakítására.

A közel két éves előkészítő munkákat követően elkészült elemzések és javaslati alternatívák alapján a Kormánynak az a véleménye, hogy a jelenlegi lakásrendszert alapvetően módosítani kell.

A következőkben bemutatásra kerülő szakmai javaslatot a Minisztertanács társadalmi vitára bocsájtja, és kéri a vitában részt vevőket, hogy véleményeikkel, javaslataikkal segítsék elő a hosszú távú lakáspolitikai, valamint az 1990-es évtized lakásrendszerének kialakítását.

A társadalmi vitát követően az elhangzott javaslatokat is figyelembe véve a Minisztertanács a lakáspolitikai elképzeléseket az Országgyűlés elé terjeszti.

## I.

### A lakásgazdálkodás mai állapotának összefoglaló minősítése

Hazánkban közel annyi lakás van, mint amennyi család, mégis minden ötödik ember elégedetlen lakáshelyzetével. A kisebb falvakban több mint 100 ezer lakás lakatlan. Budapesten és a nagyvárosokban viszont 200 ezer család szeretne önálló lakáshoz jutni. A lakással rendelkezők közül pedig 500 ezer család zsúfoltan, rossz minőségű lakásban él.

A lakásnélküli vagy rossz lakáskörülmények között élő családok a csökkenő bérlakásépítés miatt lakásépítésre vagy -vásárlásra kényszerülnek, a magas lakásárak miatt azonban jövedelmükből nem képesek helyzetükön változtatni, és megtakarításaik az infláció hatására folyamatosan elértéktelenednek. Az állam nem tud annyi támogatást adni e családoknak, hogy erejükön felüli terhek vállalása nélkül lakáshoz jussanak. (Ebben az évben az állam 80 Mrd Ft-ot, kiadásai 20 %-át fordítja lakáscélokra, de ebből 50 Mrd Ft-ot a lakással már rendelkezők - kiknek nagyobb része szociálisan jobb helyzetben van a lakásnélkülieknél - támogatására fordít. (Ebből 42 Mrd Ft az 1989. előtt felvett kedvezményes hitelek kamatkiegészítése, és 8 Mrd Ft pedig a lakbérek támogatása.) Különösen a pályakezdő fiatalok és az alacsony jövedelműek lakáshozjutása kilátástalan.

3/4, 5md  
Nemcsak a lakással már rendelkezők és a lakásnélküliek között van igazságtalan teherkülönbség, hanem a lakástulajdonosok és a lakásbérlők között is. A tulajdonosok a törlesztési terheik mellett lakásuk fenntartásának teljes terheit viselik, a bérlők pedig a fenntartási költségeknek csak mindössze 1/3-át. Emellett a bérlakásban élők is jogosan kedvezőtlennek ítélik helyzetüket, mert az ingatlankezelés szervezetlen és rossz minőségű munkája miatt nagy a pazarlás.

Emiatt és a szükségesnél kevesebb anyagi források miatt folyamatosan romlik a bérlakások állapota. A bérlakásban élő nyugdíjasok és alacsony jövedelműek a fogyasztói árak erőteljes emelkedése miatt egyre nehezebben tudják megfizetni még az alacsony lakbéreket is. Az átlagosnál jobb anyagi körülmények között élő bérlők ugyanakkor jövedelmüknek csak egy kisebb részét költik lakbérekre, mert közvetve ők is részesülnek az alacsony lakbérek támogatásából.

Ellentmondás az is, hogy a nagy és a kicsi, a jól és a rosszabbul felszerelt lakások bére között nincs érdemi különbség, és ez nem ösztönöz az indokolt lakáscserékre. Ezért sok olyan többszobás bérlakás van, ahol egy-két tagú család lakik, ugyanakkor jelentős a nagyobb létszámú családok száma is, akik kis lakásban élnek.

Ezek a gondok a jelenlegi lakásépítés, -vásárlás, -fenntartás, -támogatás és lakbérrendszerben nem oldhatók meg. Olyan rendszer halaszthatatlan kialakítására van szükség, amely már a következő években lehetővé teszi, hogy több család jusson lakáshoz, érzékelhetően javuljon az állami lakások karbantartása, felújítása, és növekvő támogatást kapjanak a szociális helyzetük alapján arra rászoruló családok.

## II.

### Javaslat az 1990-es évtizedben érvényesíthető lakásgazdálkodási stratégiára

A következő 2-3 évben a gazdaságstabilizációs programban szereplő nagymértékű támogatásleépítés, a gazdasági szerkezetátalakítás kényszere, a piacgazdaság kiépítéséhez kapcsolódóan a gazdaságtalan tevékenységek visszaszorítása miatt várhatóan nincs lehetőség a gazdasági növekedés gyorsítására, s az infláció érzékelhető mérséklésére. Reálisan nem lehet számolni a belső felhasználás érdemi növekedésével, s várhatóan csökken a lakossági fogyasztás. Ezért a lakásgazdálkodás mozgástere változatlan rendszer és forráslehetőségek mellett minimálisra csökkenne, a lakásfeszültségek tovább éleződnének.

Az 1989. évi életszínvonalalakulás, s a lakáshelyzet javításához fűződő társadalmi elvárások alapján indokolt, hogy az 1990-es évek elején megtörténjen a fiatalok lakáshozjutási esélyének javítása, a bérlakásépítés növelése, a lakásmobilitás és a lakáskínálat bővülésének ösztönzése.

## 1. Társadalompolitikai követelmények, lakáspolitikai célok

Az 1990-es évtizedben a lakáspolitikai minimális társadalmi célja kell legyen

- az alacsony jövedelmű családok (nyugdíjasok, többgyermekesek) társadalmilag még elfogadható szintű lakáshasználata biztonságának növelése, és a lakásnélküliek, elsősorban a fiatalok lakáshozjutási lehetőségeinek bővítése,
- az átlagos és ennél nagyobb jövedelmű családoknál
  - romló tehervállalási pozíció mellett - a lakáshasználat, illetve a lakásszolgáltatás minőségének javítása, és ebben érdekeltységük növelése.

E fő célok megvalósítása feltételezi az elmúlt évek lakásépítési programjának folytatását, évi 50-60 ezer lakásépítést, elsősorban a vállalkozók növekvő lakásépítését, valamint a rekonstrukciós, felújítási munkák bővítését.

## 2. A lakásgazdálkodás stratégiájának eszközrendszere

A lakásgazdálkodás mai ellentmondásainak mérséklése, és a nagytávlatban is hatékonyan működő lakásrendszer kialakítása a következőket teszi szükségessé:

- A kereslet-kínálat egyensúlyának megközelítése érdekében szükséges a lakásépítés telek- és infrastruktúrális, valamint építőanyag-ellátásának javítása. Bővíteni kell

a tanácsok telekgazdálkodási tevékenységét (állami tartalékterületek, a mezőgazdasági művelésre nem alkalmas földterületek lakásépítési célra történő hasznosításával), a vállalkozókat érdekeltségi alapon kell bevonni a telekkialakításba, és növelni kell az e tevékenységhez felhasználható anyagi eszközöket. A vállalkozók részvételét a forgróeszközhitelzés általánossá tételével célszerű ösztönözni. A hiány időszakában indokolt elsősorban az új vállalkozásoknak átmeneti adókedvezményt is nyújtani. Számolni kell viszont azzal, hogy a vállalkozói lakásépítés az ösztönzések ellenére is csak fokozatosan bővíthet.

- Az áremelkedések visszaszorítása elsősorban általános gazdaságpolitikai eszközökkel történhet. A lakásgazdálkodáson belüli leghatékonyabb eszköz egyrészt a vállalkozói verseny feltételeinek további javítása lehet (a monopolisztikus beruházási, kivitelezési és fenntartási gyakorlat megszüntetése, a feladatok pályázati formában történő odaítélése), másrészt az, ha a lakástámogatásokat egy társadalmilag még elfogadható lakásszintig lehet csak igénybevenni, a luxus építkezésekhez támogatás nem folyósítható.
- A lakástulajdon-viszonyok korszerűsítése keretében megszűnik az a korlátozás, amely szerint egy családnak csak egy lakása lehet. Az érdekeltség és felelősség növelése indokolja az állami tulajdonú lakások helyi közösségi (tanácsi) tulajdonba adását. (Ez szükségessé teszi az Alkotmány megfelelő részének ilyen irányú módosítását.) Meg kell szüntetni a szolgálati (vállalati) bérlakásokkal kapcsolatos központi korlátozásokat, s a szabályozást a lakásokkal rendelkezők hatáskörébe indokolt utalni.

- A bérlakásépítés mennyiségének növelése elengedhetetlen. Ezért ösztönözni indokolt a vállalkozói bérlakásépítést, illetve a magánbérbeadást. Olyan szabályozást célszerű kialakítani, amelyben a vállalkozók kedvezményben részesülnek, ha lakásukat bérbeadják. A bérlakásépítés növelését szolgáló központi forrásokat saját eszközeik kiegészítésére megpályázhatják a tanácsok és vállalkozók.
- A bérlakások fenntartását versenyhelyzetben lévő vállalkozók végezzék. Szükséges a jelenlegi ingatlankezelő szervezetek szolgáltató típusú vállalatokká történő átalakítása, a tanácsok mellett önálló, kislétszámú, a fenntartási munkákat végző vagyonkezelő irodák létrehozása és az ingatlankezelési megbízások pályázati rendszerének kialakítása. A tanácsok a hatékonyan működő ingatlankezelő vállalatokból nonprofit fenntartó szervezeteket alakíthatnak ki. Központi feladat marad az elmaradt felújítások forrásainak megteremtése. Az állami lakások helyiközösségi tulajdonba adásával egyidejűleg központi garanciát kell adni az elmaradt felújítások pótlásának finanszírozására, megvizsgálva a vállalati és lakossági eszközök bevonásának lehetőségeit is.

Indokolt a bérlők bevonása a fenntartási munkák irányításába, végrehajtásába, ellenőrzésébe. Az önkormányzati bérlőszövetkezetek, bérlőközösségek a kezelésükben lévő épületek fenntartását önállóan - vállalkozók megbízásával vagy saját munkával - szervezik, és saját rendelkezésű eszközeikből, a lakbérbevételekből finanszírozzák.

- A bérleti rendszer átalakítása során központi szabályozásnak kell rögzítenie a bérlakástulajdonosok és lakásbérlők legalapvetőbb jogait és kötelezettségeit. A tulajdonos a központilag meghatározott korlátok között maga dönti el a bérlők, illetve érdekképviselői szerveik bevonásával a bérbeadás konkrét feltételeit (bérlet időtartama, lakásszolgáltatások köre, a bérlet

díja). Szűkíteni indokolt a bérlők jelenlegi tulajdonosi jellegű jogait. Új bérlői jog lenne a szerződésben rögzített lakásszolgáltatás számonkérése.

Az új bérleti rendszer fokozatosan alakulhat ki úgy, hogy az új feltételek meghirdetését követően a lakásbérlők legalább egy éves felkészülési időt kapnának, s ez idő alatt elcserélhetik, megvásárolhatják, illetve szövetkezeti tulajdonba vehetik lakásukat, vagy vállalják az új bérleti feltételeket. A fokozatos megvalósítás másik, a jelenlegi bérlők jogosítványait védő formája az lehet, hogy csak az új szerződéseknel lehetne érvényesíteni az új bérleti feltételeket.

- A lakbérszabályozás módosításának általános elve, hogy a bérlakások fenntartása önfinanszírozó legyen. A lakbérek fejezzék ki a lakások tényleges értékét, és ösztönözzenek a lakásállomány jobb kihasználására.

A lakbérrendszer módosítása a lakások helyi közösségi tulajdonba kerülésével, az ingatlankezelés szervezeti rendszerének átalakításával, hatékonyságának növelésével egyidőben történhet a következők szerint:

A lakbérek vállalkozói bérlakásoknál piaci színvonalúak, nagyságukat a kereslet-kínálat és a szolgáltatás színvonala határozza meg. A helyi közösségi (tanácsi) bérlakások esetén a lakbéreknek összességében fedezniük kell a ráfordításokat. A tanácsok a bérlakások kiemelkedően jó minőségű részében piaci lakbéreket is érvényesíthetnek. Az állomány rossz minőségű részében a lakbérek a jelenlegihez képest nem változnak, s így a fenntartási költségeket sem fedezik. A bérlakások döntő részét kitevő, átlagos minőségű állománynál a lakbérek önköltsé-

giek, tartalmazzák a szükséges üzemeltetési, karbantartási és javítási költségeket, a normál felújításra történő tartalékolást és a közüzemi díjakat. (Az önköltségi lakbérrendszer bevezetése, a fenntartási tevékenység hatékonyságának jelentős növelése, a bérlői öntevékenység fokozása a lakáson belüli karbantartási munkák bérlői végzése esetén jelentős lakbéremelés nélkül megvalósítható.) E lakásoknál van lehetőségük a bérlőknek a megvásárlásra, szövetkezeti tulajdonba vételre, vagy bérlőközösségi formában történő üzemeltetésre. A lakbérszabályozás részletes elveit - a központi keretszabályozásnak megfelelően - a helyi tanács, a bérlők, illetve érdekképviselői szerveikkel történő megállapodás alapján határozza meg.

- Az átmeneti időszakban, ameddig az átlagos munkajövedelmek nem tartalmazzák a lakáskiadásokat, a lakáshozjutás támogatása jövedelempótló jellegű. A támogatások szociális tartalmát, a megtakarításokra és a lakásmobilitásra való ösztönző jellegét növelni kell.

A támogatásoknak továbbra is két, egymást kiegészítő része lehet, a központi normatív és a helyi rászorultsági támogatás.

A központi támogatásokat az első években az eltartott gyermekek számához - mint a családi jövedelmi-vagyoni helyzetet jelenleg leginkább kifejező tényezőhöz - célszerű rendelni. Az adórendszerre épülő reálisabb jövedelemmegfigyelésre támaszkodva néhány év után indokolt a támogatásokat a jövedelmi helyzethez igazítani.

A piaci kamatokhoz kapcsolódó hiteltörlesztési támogatás 1989-ben bevezetett új rendszerét a lakásárak és jövedelmek alakulásának figyelembevételével folyamatosan korri-

gálni kell. Megfontolandó az is, hogy néhány év múlva a törlesztési támogatással igénybevehető garantált kölcsönösszeg egy része előre meghirdetten csak a lakáscélú előtakarékosághoz kapcsolódóan legyen igénybevehető.

A szociálpolitikai kedvezmény eltartott gyermekek számához kötött differenciált rendszere fennmarad, növelése a központi források, a lakossági jövedelmek alakulása és az infláció mértéke alapján mérlegelhető.

Ezért a támogatásokat úgy kell átalakítani, hogy a vállalkozók által a lakásértékesítés során megszerzett használt lakásokat a fiatalok a tanácsok, illetve a munkáltatók kijelölése alapján az új lakásvásárlásra, -építésre érvényes kiemelt támogatásokkal kapják meg.

A lakásszerzés központi támogatásánál néhány éven belül fokozatosan egységes rendszert kell kialakítani úgy, hogy a támogatások ne csak az új, hanem minden lakásvásárláshoz, és a meglévő lakások bővítéséhez - differenciált mértékben - igénybevehetőek legyenek.

A támogatások új formája a lakbérrendszer átalakításához igazodóan a központi lakbértámogatás. E támogatás az eltartott gyermekek számához, illetve a nyugdíjas állapothoz kapcsolható.

A helyi tanácsi támogatások rendszere a rászorultsági elvet érvényesítve fennmarad. A munkáltatók ezután is elsősorban termeléspolitikai érdekekből támogathatják dolgozóikat.

### 3. A megvalósítás feltételei

E célokhoz többletforrás szükséges. Különösen az 1990-es évek elején nem reális a jelenlegi évi 80 Mrd Ft-os lakáscélú költségvetési kiadás külső forrásokból történő érdemi növelése. Ezért a többlettámogatásokat csak belső átcsoportosítással lehet előteremteni.

Ennek a lakásszektoron belüli lehetőségei:

- a bérlakásfenntartás támogatásának megszüntetése;
- a tanácsi bérlakások értékesítése;
- a meglévő kedvezményes kamatozású hitelállomány visszafizetési feltételeinek változtatása.

A lakásgazdálkodás reformjának előkészítése 1989-1991 között történne annak érdekében, hogy 1991-től az új tulajdonviszonyoknak megfelelően kialakítható legyen a hosszú távon is működtethető bérlakásszektor és a mainál hatékonyabb támogatási rendszer. Részben az átalakítás előkészítésére, részben pedig a támogatások bővítésére, a bérlakásépítés növelésére szolgáló források előteremtése indokolja, hogy 1990-ben a lakásfinanszírozási rendszer módosításra kerüljön.

A finanszírozás átalakítására két szakmai javaslat készült:

#### I-es változat:

- A régi hitelek törlesztőrészleteit egységesen - kompenzáció nélkül - 300 Ft-tal kell emelni, a következő két évben további 300, illetve 400 Ft-tal nőnének a törlesztőrészletek, így ez az egyszeri tehernövekedés helyett egyenletesebben terhelné a hiteladósokat.

- A víz- és csatornadíjak emelése a bérlakásban élőket a lakbér 40 %-ának megfelelő összeggel (havi 300 Ft) érintené, lakbéremelésre e változat szerint 1990. január 1-jétől nem kerülne sor.

E változaton belül felmerült olyan javaslat is, hogy 1990. január 1-jétől a lakbéreket a víz-, csatornadíjak többletterheinek át-hárításán felül további 100 %-kal növeljék. E megoldás alapvető gondja, hogy jelentős mértékű lakbéremelés lakossági felkészülési idő nélkül, változatlan ingatlankezelési szolgáltatás mellett történne.

#### II-es változat:

- A kedvezményes kamatozású lakáshitel-adósok a hitel-felvétel időpontjából függően differenciált összegű (15 évnél régebben felvett hiteleknel 300 Ft/hó, a 10-15 éve felvett hiteleknel 200 Ft/hó, és az 5-10 éven belül felvett hitelek esetén 100 Ft/hó) illetéket fizetnének kompenzáció nélkül, az 5 éven belül felvett hiteleknel nincs illetékfizetési kötelezettség.
- A bérlakásban élők terhei a víz-, csatornadíjak emelése mellett, az inflációt 5 %-kal meghaladó mértékű, 15 %-os lakbéremeléssel nőnek, ez átlagosan összesen havi 400 Ft tehernövekedést jelent (ebből a lakbéremelés miatti havi 100 Ft a többlet).

E két változat egységes abban, hogy a tehernövelő intézkedések nem érintik a lakosság teljes körét, csak céltan azokat a rétegeket, amelyek a szociálisan nem hatékony támogatásban részesülnek. A tehernövekedés mértéke, fokozatossága a lakosság számára elfogadhatóbbá teszi - még a kompenzáció nélkül is - a javaslatot. E változatban a javasolt intézkedések nem okoznak erőteljes, szélsőséges differenciát a lakossági terhek növekedésében.

Az I. változatban a törlesztés gyorsítás - jellege miatt - a törlesztési időt csökkenteni, a hiteladósok számára előrehozott kiadást jelent ugyan, de a törlesztési idő egésze alatt kisebb mértékben növeli a terheket. Kevésbé költségvetési megtakarítást jelent a bevezetés évében, de hosszabb távon a hitelállomány gyorsuló ütemű csökkenése miatt a kamattámogatási megtakarítás 3-4 év múlva meghaladja a II. változatban javasolt illetékbevételel mértékét. Az I. változat ezen kívül kb. évi 7 Mrd Ft-tal növeli a hitelforrásokat.

A legnagyobb eltérés a két változat között a bérlakásszektor átalakítására gyakorolt hatásban van. A II. változat szerint, évi 15 %-os lakbéremeléssel az önköltségi típusú lakbér csak hosszabb távon érhető el, a lakbéremelés jellege továbbra is központi, normatív, a lakosság számára irritáló hatású lehet, mert 1990. január 1-jétől történő végrehajtás esetén kevésbé van mód a bérlakásrendszer egyéb, szervezeti, tulajdoni jellegű módosítására, az ingatlankezelés rendszerének átalakítására. Az I. változat ezzel szemben egy éves időtartamú felkészülésre ad módot, hogy a bérlők megválaszthassák a számunkra legkedvezőbb fenntartási formát (megvásárlás, bérlőközösségi tulajdon intézményének bevezetésére, az ingatlankezelő szervezetek működésének a helyi sajátosságoknak megfelelő korrekciójára. Az egy éves felkészülési idő után meg lehet teremteni egy erőteljesebb mértékű, helyileg differenciált lakbéremelés feltételeit.

A két változat költségvetési hozama 1990-ben közel azonos mértékű, 10-12 Mrd Ft.

A két változat módot ad arra, hogy a tanácsi bérlakás-építést a jelenlegi évi 2-3 ezerről 5-6 ezerre növeljük és a fiatalok kiemelt támogatását a használt lakásokra is kiterjesszük. Az I-es változatnál a hitelforrás bővülés pedig lehetővé teszi az építésre, vásárlásra adható hitelek felső határaik növelését.

Mindkét változat esetén szükséges az 1989. előtt felvett kedvezményes kamatozású hitelek visszafizetésének ösztönzése. A javaslat szerint 1990. június végéig a jelenlegi 45 %-os kedvezményt egyösszegű, teljes visszefizetés esetén 55 %-ra indokolt növelni.

Az előkészítő munka keretében felmerült olyan javaslat is, mely szerint a lakásreform bevezetését 1990-re indokolt előrehozni. Ez alapján

- az 1989. előtt felvett kedvezményes kamatozású hitelek törlesztését havi 1000 Ft-tal kell megemelni;
- a lakbérek 200 %-os emelésével a bérlakásfenntartás támogatását - az elmaradt felújítások pótlására fordított összegek kivételével - meg kell szüntetni;
- átlagosan 5-800 Ft havi ingatlanadót kell bevezetni (kb. 7 Mrd Ft adóbevétel). Az adóból a törlesztésgyorsítást le lehetne írni, így a kedvezményes hiteladósok döntő többsége nem fizet ingatlanadót;
- a lakossági tehernövekedések ellentételezéseképpen a jövedelmekben bruttó 53 Mrd Ft összeg épülne be oly módon, hogy a bérbeépítés mértéke 700 Ft/hó. A nyugdíjemelés 400 Ft/hó, családi pótlék emelés 150 Ft/hó.

E változat hozama 1990-ben 13 Mrd Ft költségvetési megtakarítás. Emellett a törlesztések gyorsítása miatt a hitelforrás 23 Mrd Ft-tal nő.

E megoldás a költségvetési egyensúlyjavítás szempontjából kedvező megoldás, mert a régi hitelek kamattámogatása hamarabb megszüntethető, előbb jöhet létre az önköltségi lakbérrendszer.

A költségvetési megtakarítás nagyrésze a bérbeépítés miatt a gazdálkodó szervezeteket terhelné.

A vállalatok széles körében azonban a bérbeépítés gazdasági tartalékok felszabadításával várhatóan nem finanszírozható, s ezért áraikban fogják érvényesíteni a többletkiadásaikat. A lakosság kiadásait ezért nem csak az növeli, hogy a tehernövekedés 75-80 %-ának megfelelő mértékű a kompenzáció, hanem a bérbeépítésből adódóan az infláció 5-7 %-pontos növekedése is. A tehernövekedés nem csak a szociálisan nem hatékony támogatásokban részesülők, hanem a lakosság teljes körét érinti, s a hatások rendkívül differenciáltak (pl. az amúgy is nehéz helyzetben lévő egykeresős háztartások és nyugdíjas családok terhe az átlagosnál nagyobb mértékben nő, a bérbeépítés jellege miatt a főmunkaidőben nagyobb teljesítményt nyújtó, magasabb jövedelműeknél a kompenzáció mértéke az átlagos tehernövekedésnek nem 75-80 %-a, hanem csak 30-40 %-a). A vállalkozói szektorban foglalkoztatottaknál még a részleges kompenzációt jelentő bérbeépítés biztonsága sem teremthető meg. Ugyanakkor erősíti az inflációs várakozásokat is.

A pozitív lakásprogram anyagi feltételei, a fiatalok kiemelt támogatása a kedvezményes kamatozású hitelszerződések újraszabályozása nélkül nem valósítható meg. E kérdésben a társadalmi vita eredményének ismeretében az Országgyűlésnek kell döntenie. Amennyiben erre nincs lehetőség, az 1990-es évek elején elkerülhetetlen a minimális társadalompolitikai célok közötti rangsorolás. Ez alapján a következő években az alacsony jövedelmű, már lakással rendelkezők lakhatási biztonsága tartható meg, és csak az 1990-es időszak második felében bővíthetők a fiatalok lakásszerzésének lehetőségei, javítható a lakásszolgáltatás minősége és ösztönözhető erőteljesebben a vállalkozók a lakáscélú befektetésekre.

Ebben az esetben a lakásépítés, -fenntartás és -korszerűsítés mennyisége 1992-1993-ig tovább mérséklődik, és az 1990-es évek második felében érhető el ismét az 1986-1983. évek építési, fenntartási teljesítménye.

III.

Javaslat a lakásgazdálkodás hosszú távú koncepciójára

Az átalakítási folyamat mindenképpen megköveteli, hogy a megteendő lépések, a problémák kezeléséhez szükséges rövid-, középtávú intézkedések összehangoltan, egy hosszú távú lakásgazdálkodási stratégia alapján kerüljenek elfogadásra.

A társadalmi-gazdasági fejlődésre vonatkozó távlati elgondolások alapján a hosszú távú lakásgazdálkodási koncepció társadalompolitikai céljaként az jelölhető meg, hogy minden állampolgárnak reális esélye legyen az ország társadalmi-gazdasági fejlettségének megfelelő átlagos minőségű lakás építésére, vásárlására vagy bérletére, illetve jövedelemhelyzetének javulásával összhangban jobb minőségű, nagyobb lakások megszerzésére. Ugyanakkor a fiatal családoknak biztonsága legyen a lakáshozjutásra, és a legkedvezőtlenebb szociális helyzetű rétegeknek a hajléktalanság elkerülésére.

E társadalompolitikai cél elérése érdekében több társadalmilag elfogadható minőségű lakásra /több generációs együttélésre is alkalmas, nagyobb alapterületű és korszerűen felszerelt kis lakások/ van szükség, s a lakosságnak képesnek kell lennie arra, hogy - a jövedelméből és támogatásokból - a lakásépítés és -fenntartás valóságos költségeit megfizesse.

E társadalompolitikai célok megvalósítása olyan gazdálkodási rendszer keretei között történhet, amelyben az áru- és pénzviszonyok mindjobban érvényesülnek. E lakásrendszer alapfelfogása, hogy az állam a lakást mint különleges árut olyanak tekinti, amelynek mind az előállításában, mind pedig a hozzájuttatásában és használatában aktív szabályozó szerepet kíván betölteni.

Az állami részvétel a lakáskínálat bővülését segítő gazdasági környezet kialakítására, a lakásfinanszírozás szabályozására, a lakosság széles rétegeinek támogatására terjedne ki. A lakáshozjutás és -használat árát a kereslet-kínálat határozná meg, de társadalmi ellenőrzés alatt álló állami és helyi szabályozás befolyásolná. A távlati lakásrendszer folyamatosan alakulhat ki. Az első időszakban az áru és pénzviszonyok fokozatos bővülése mellett az állam részvétele széleskörű.

A későbbiekben a lakásellátás magasabb szintjén, a kereslet-kínálat egyensúlyának megközelítése, a lakásköltségeknek az átlagos jövedelmekbe való beépülése esetén az állami szerepvállalás mérséklődhet. Ekkor döntően a lakossági jövedelmekből megfinanszírozható lakásrendszer működne. Az állami közvetlen beavatkozást keretjellegű, elsősorban kínálatösztönző szabályozás váltaná fel, a támogatási rendszer pedig a szociálisan rászorulókra korlátozódna.

Az új lakásrendszer társadalmi rétegekre gyakorolt hatására az jellemző, hogy a lakáskörülmények differenciálódása csak kismértékben nő, mert a piaci viszonyok erőteljes differenciáló hatásának, a vagyoni, jövedelmi különbségeknek mérséklésére a lakáspolitikának megmarad a lehetősége. Ebből következik, hogy a társadalom különböző csoportjainak továbbra is biztonsága lesz az elért lakásszint megtartásában, és növelhető a fiatalok és alacsony jövedelműek lakáshozjutási esélyét.

A későbbiekben, a döntően lakossági jövedelmekből finanszírozható lakásrendszer esetén a lakásellátottság erőteljesebben differenciálódik a vagyoni, jövedelmi helyzet alapján. A szociális segítségre szoruló lakáshasználatának biztonsága megmarad, de lakásviszonyaik a társadalom többi csoportjaihoz képest minőségben elmaradnak.

A bemutatott távlati lakásrendszer feltételei az 1990-es évtizedre javasolt lakáspolitikai intézkedések végrehajtásának eredményeként várhatóan az ezredforduló körüli időszakban alakíthatók ki teljeskörűen.

A lakásgazdálkodás távlati koncepciójára a KISZ 1988-ban önálló javaslatot dolgozott ki. Javaslatuk piaci viszonyokat és széleskörű állami részvételt tételez fel. Elképzelésük szerint a jelenlegitől alapvetően eltérő lakásrendszert kell kialakítani. Ez esetben az állami részvétel fő területei: megfelelő mennyiségű és minőségű bérlet-készlet kialakítása, a lakások és lakberek tartós szabályozása az infláció és a spekuláció letörése érdekében minden olyan esetben, ahol támogatás létezik, a jelenleginél szélesebb körű garantált és egységes központi támogatási és hitelezési rendszer működtetése, amely kifejezné az állam felelősségvállalását a megfelelő színvonalú lakhatás biztosításában.

A KISZ koncepció alapelvei lényegében megegyeznek az előzőekben bemutatott - a központi szervek által kidolgozott hosszú távú koncepcióval. Alapvető eltérés van a támogatáspolitikában, mert szerintük olyan egységes és központi gar-  
rantált támogatási rendszert kell kialakítani, amelyben a családi jövedelmek meghatározott hányadát meghaladó lakáskiadásokat társadalmilag elfogadott, átlagos lakáshasználat mellett az állam átvállalja. (Ez a jelenleginél jóval nagyobb központi támogatásokat igényel és a teljesítmények szerinti jövedelemkülönbségek mérséklését eredményezi.) Eltérést jelent az is, hogy véleményük szerint a lakásrendszer átfogó reformja átmeneti intézkedések nélkül is végrehajtható. Az általuk elgondolt működési mechanizmus eszközei rendszerében néhány ponton eltér a központi javaslatoktól. Ez elsősorban a bérleti jogosítványok drasztikus korlátozásában, a lakbérmegállapítás erőteljes központi szabályozásában, a lakásszerzéshez kapcsolódó hitelek állami garántálásában nyilvánul meg.

+ kamottasapítás <sup>ingetkandó</sup> v. enye önelégültség

+ kamottasapítás is lakásreform önelégültség

4. <sup>ven</sup> <sup>igen</sup>

+ 20md → 50md → 42md  
8md

ker 6. md  
allkár 3 md  
allkár 4,6 md  
420 eolb  
206,

+ "meghitt"the interbedent? 2. c nem az a kérdés

10.6 md

+ szerintem ~~gáz~~ dőlt. kitérő (belső hurok)  
s. d. hosszú "valtoz. kitérő"

"megrendelés" kiegészítő → "elkezd" rendsz.

± társi utca

ajánlati nyomtatva → és a ifleto?

(10.13%)  
lakásérték

+ (gyűjtés 17713e (előjegyzés)  
(dátum 1937-1938 előzetes deje valószínűtlen)

o Azig ki van tölthető a legu előzetes (előzetes)  
6. megvalósítás

o eddőlendőség  
o "felle illletel"

regt 11 16<sup>h</sup>