

J A V A S L A T
a lakáspolitikai átfogó fejlesztésére

I. A JELENLEGI LAKÁSGAZDÁLKODÁSI RENDSZER MŰKÖDÉSÉNEK FESZÜLTSÉGEI (Helyzet-
értékelés)

- 1./ A lakásgazdaság rendszeres működtetéséhez és fejlesztéséhez szükséges pénzüsszegek, az önfinanszírozás feltételei a lakásszektorból hiányoznak. Az állami költségvetés, illetve a munkáltatók folyamatosan és ki-mutathatatlanul sajátítják ki a munkabérek fedezeti hányadának tulnyo-mó többségét - s lakásszektoron kívül anélkül használják fel, hogy ezért kamatot fizetnének. Ebben a megközelítésben az állam "tartozik" a la-kosságnak. Támogatásai részben enyhítenek a lakásszektor mérlegének de-ficitjén, de nem jelentenek megoldást. A hiány állandósult, sőt, újra-termelődik.
- 2./ A lakásépítési költségek (lakásárak) és a jövedelmek között hiányzik az összhang. A feszültség tovább fokozódott azzal, hogy a lakásárak dinamikusan emelkedtek, míg a lakosság jövedelemnövekedése attól je-lentősen elmaradt. A gyorsütemű költségnövekedésből adódó többletteleher fokozta a különbséget a lakásépítésre (vásárlásra) kényszerülők, il-letve a lakással rendelkezők között. A lakással nem rendelkezők hely-zete pedig egyre kilátástalanabbá vált. A növekvő lakásárak és az ennél kisebb ütemben bővülő lakástámogatások következtében az alacsony jöve-delmű (hátrányos helyzetű családok, elsősorban pedig a fiatalok) kerül-tek reménytelen helyzetbe. (Egyre több fiatal ma már a "beugrót" sem tudja megfizetni.)
- 3./ A támogatásokat és a megtakarításokat az infláció folyamatosan elérték-teleníteni. (Lakásgazdálkodási rendszerünk mai feszültségeinek kialakulá-sában a döntő szerepet az infláció játssza!)

- 4./ A mai lakossági támogatási rendszer szociális és gazdasági hatékonysága alacsony; lakásgazdálkodási rendszerünk teljesen igazságtalan. A támogatási rendszer ellentmondásossága abból ered, hogy mind a lakbértámogatás, mind a hitel kamatkedvezményei a lakáshoz, nem pedig a benne lakó családhoz kapcsolódnak. Az előnyöket azok élvezik, akiknek már van lakásuk. Nem hatékony a lakbértámogatás rendszere sem. Átlagszintjében alacsony, szerkezetében pedig differenciálatlan lakbér mellett nagyobb támogatásban részesültek azok, akik nagyobb alapterületű, kedvezőbb adottságú lakásban élnek. A szociális és a nem szociális lakásbérlet nem különül el; az átlagosnál nagyobb jövedelmű lakásbérlet indokolatlanul magas támogatást kapnak a lakbérekben.
- 5./ A lakáskinálat szerkezete nem igazodik a jövedelmek eloszlásához. A lakásépítés csökkenése miatt a nagycsaládosok, a pályakezdő fiatalok, az alacsony jövedelműek egyre nagyobb arányban kényszerülnek lakásépítésre és vásárlásra.
- 6./ Kimaradnak mindenféle támogatásból az albérletben lakók, holott albérletért jóval többet kell fizetni, mint főbérletért.
- 7./ A bérlakások gyakorlatilag tulajdonként funkcionálnak, mivel átörökhethetők, cserélhetők, kiadhatók. Így a folyamatos kedvezményekhez - rászorultságtól függetlenül - sokan hozzájutnak, ezáltal az állami támogatások indokolatlan személyi jövedelemmé válnak. Az előny több generáción át érvényesül, tartósan növekvő tendenciájuk.
- 8./ A lakáshozjutás kilátástalansága nem ösztönöz többletteljesítményre, sőt, gyakran pazarló fogyasztást vált ki.
- 9./ A lakásmobilitást nehezítik a lakástámogatási hitel magas kamata és az ezév elejétől megváltozott feltételei.

10./ Az állami lakások fenntartását és felújítását végző szervezeti rendszer bürokratikus, elavult, kellő érdekelttség hiányában túlzottan drága.

11./ A kínálati oldalról jelentkező problémák:

- a kínálati oldal gyenge alkalmazkodóképessége növeli az inflációt és késlelteti a lakáspiaci egyensúly kialakulását,
- monopolhelyzet érvényesül (az utóbbi évek decentralizációs ellenére is) az iparban, építőiparban és a kivitelező építőiparban,
- hiányzik a "nagyüzem-kisüzem" egymást jól kiegészítő kapcsolódása,
- nincs teljes versenysemlegesség a lakásépítők (állami vállalat-kisvállalat) között,
- a szűkös lakáskínálatot tovább csökkenti az új gazdasági és egyéb szervezetek számának növekvő helyiség-igénye "nem lakás" célokra,
- a vállalkozói lakásépítést akadályozza az általános pénzügyi forráshiány.

II. A LAKÁSPOLITIKA REFORMJÁNAK FŐBB CÉLKITÜZÉSEI (tézisek)

1./ Hosszútávon elérendő célnak kell tekinteni:

- olyan lakásviszonyok kialakítását, amely valamennyi család, családtöredék számára (majd minden felnőtt számára) lehetővé teszi az anyagi teherviselőképességnek és a szociális helyzetnek megfelelő lakás használatát;
- a lakáshasználat és tulajdonlás minősége a korábbi időszakhoz képest jobban függjön a családok gazdasági teljesítményétől (mert ez van összhangban a gazdasági stabilizációval és kibontakozással), de a kevésbé tehetőseknek és az arra rászorulóknak nyújtson megfelelő biztonságot. A biztonságot társadalmi szinten garantálni kell;
- a lakáspiac társadalmi ellenőrzése a helyi szabályozás mellett működjék.

- 2./ A lakáspolitikai reformjával el kell érni, hogy mind a kereslet, mind a kínálat alkalmazkodóképessége javuljon. Ezt csak egy olyan, döntően piaci szabályozás biztosíthatja, mely megteremti az önfinanszírozást a lakásszektorban és lehetővé teszi a lakáságazatba befektetett források szektoron belüli közvetlen megtérülését.
Ennek feltétele, hogy mind a lakbérek, mind pedig a személyi tulajdonú lakás megvásárlásához igénybevett hitelek kamata a piac mindenkori értékeit tükrözze.
- 3./ A társadalomnak meg kell határoznia egy minimumot, amilyen mértékben minden tagjától elvárja a hozzájárulást a lakásszektor közvetlen fenntartásához. Folyamatos fogyasztói támogatást az állam csak azoknak adhat, akik e minimális tehervállalással sem képesek fenntartani egy társadalmilag még elfogadható legalacsonyabb igény szintű lakást. Ideiglenes támogatás pedig azoknak adható, akik ennél magasabb terheket vállalnak egy társadalmilag legfeljebb átlagosnak tekinthető lakás megszerzéséért.
- 4./ A társadalom és az állam felelőssége minden felnőtt állampolgár megfelelő színvonalu lakhatásának biztosítására terjed ki. (Ez nem feltétlenül saját tulajdonú lakás megszerzését jelenti.) A kormányzati lakáspolitikai első sorban a különböző tulajdonosok birtokában lévő megfelelő mennyiségű és minőségű bérlakásállomány kialakításáért, a lakásépítés pénzügyi feltételeinek biztosításáért (hitel, a megtakarítások értékmegőrzése) és a családok szociális helyzetét figyelembevevő támogatási rendszer működtetéséért felelős.
- 5./ Az önfinanszírozás társadalmi feltétele, hogy a mai támogatások változatlan mértékben a lakásszektorban maradjanak. Ezen túlmenően a hitel-, az ár- és adópolitika a lakásépítést és finanszírozást tegye nyereséssé, illetve a lakáságazatban lekötött tőke térüljön meg. Pótlólag meg kell adni az elmaradt felújítások fedezetét is.
- 6./ Minden állampolgárnak érvényesíthető jogot kell biztosítani munkateljesítményének megfelelő bérlakás eléréséhez. (A saját tulajdon eléréséhez átlag feletti teljesítmény és átlag feletti fizetőképesség kell.)

- 7./ Az állami támogatásnak megtakarításra, előtakarékosagra is ösztönöznie kell.
- 8./ Támogatáspolitikai rendszerünknek két feladatot is el kell látnia:
 - 1./ minimálisan elfogadható lakáskörülményeket biztosítani azoknak, akik képtelenek saját lakhatásukról gondoskodni,
 - 2./ átlagos (társadalmilag elismert) lakásszintig segíteni azokat, akik komoly erőfeszítéseket tesznek lakásproblémájuk megoldása érdekében.
- 9./ A lakáspolitikai reform során kiemelt figyelmet kell fordítani a lakással nem rendelkezők lakáshozjutási esélyeinek javítására, a területi egyenlőtlenségek mérséklésére, a mobilitás elősegítésére, a családi életciklusból adódó sajátos rétegződésre, a speciális élethelyzetre.
- 10./ Jogilag és anyagilag meg kell alapozni a helyi (falusi, városi kerületi) lakáspolitikát, amely megfelelően érvényesíti az adott területi egység lakóinak (pl. adófizetésre, településfejlesztésre, lakbér- és telekgazdálkodásra stb. vonatkozó) érdekeit, eszközöket biztosít a célok eléréséhez.

III. JAVASLAT AZ EGYSÉGES TÁMOGATÁSPOLITIKA ELVEIRE ÉS ESZKÖZEIRE

- 1./ A támogatáspolitikát mind a lakásbérlők, mind a személyi tulajdonban lakók számára állampolgári jogon, egységes elvek szerint, azonos mértékben biztosít támogatást.
- 2./ A támogatás nem a lakáshoz, hanem a tulajdonoshoz, illetve a bérlőhöz kapcsolódna és a család mindenkori jövedelmi helyzetéhez igazodna. (A hitelkamatokban és lakbérekben ma meglévő állami támogatás leépítéséből származó összeg szolgáljon forrásul két új támogatási formának. A további felszabaduló állami pénzeszközöket pedig bérlakások építésére és felújítására, illetve telekkialakításra kell fordítani.)

- 3./ Két központi támogatási formát ajánlunk: a bérlakásban élők részére bérlői támogatást, a személyi tulajdonban lakók részére törlesztési támogatást. Ezen állami támogatások a jogosultság megléte esetén a lakóhelytől, a lakásformától függetlenül járnak.
- 4./ Az állami támogatás az együttlakók számát, továbbá a család jövedelmi helyzetét vegye figyelembe.
- 5./ Ennek az új támogatáspolitikának az alapgondolata az, hogy a kétkeresős, kétgyermekes átlagcsalád a rendelkezésre álló nettó jövedelmének (adózott jövedelem + adómentes járandóságok összege) meghatározott (mintegy 20-25 %-át) fordítsa lakbérre, illetve az adósság törlesztésére, amennyiben a társadalmilag indokolt mértéket meg nem haladó színvonalu lakásban lakik.
A társadalmilag indokolt mértéknél magasabb színvonalu lakásban élők az elismert szint feletti terheket teljes mértékben maguk fedezik.
- 6./ A támogatási jogosultság szempontjából az országosan átlagosan elfogadható méretű és színvonalu lakás értékét és az együttlakók számát kell figyelembe venni. Az a lakásérték, amelyhez a támogatások kapcsolódnak, kerüljön időről-időre felülvizsgálatra, ezt közmegegyezés alapozza meg. (Ebből tehát az következik, hogy az átlagos lakásszínvonal mellett azokon a településeken, melyeken alacsonyabb az ingatlanok ára, az általánosan elfogadott költség színvonalu nagyobb lakás építhető, vásárolható, míg azokban a régiókban, ahol magasabbak az árak, kisebb, szerényebb minőségű.)
- 7./ A támogatási rendszer kiegészítő elemeként fennmaradna az egyösszegű, gyermekszámtól függő szociálpolitikai támogatás.

IV. JAVASLAT A SZEMÉLYI TULAJDONU LAKÁSÉPÍTÉS, -VÁSÁRLÁS PÉNZÜGYI FELTÉTELEIRE

Az új finanszírozás különös figyelmet fordít a megtakarítások ösztönzésére, a hitelkamatok egységesítésére és ezzel párhuzamosan a hitelképesség biztosítására.

Olyan támogatási rendszer kerül megfogalmazásra, amely meggátolja az állami támogatások személyes tőkésítését és a családi jövedelmek alakulásához igazodik.

A javasolt finanszírozási rendszer két fő hitelt ismer: egyrészt a kedvezményes állami kölcsönt, másrészt a bankhitelt.

1./ A kedvezményes állami kölcsön kamata piaci szintű. Ezt a hitelt csak egyszer lehet igénybe venni és megszűnik az átvállalás lehetősége. Az állami kölcsön kedvezményes jellege abban áll, hogy meghatározott előtakarékoság esetén a megnövekedett kamatfizetési kötelezettség egy része a személyi jövedelemadóból levonható. Teljes egészében kapcsolódik hozzá törlesztési támogatás.

Javaslatunkban azzal számolunk, hogy a társadalmilag indokolt méretű és átlagos költségű lakás szociálpolitikai támogatással csökkentett árának 20 %-át kell előtakarékoságként felmutatni a kölcsönök felvételekor.

2./ A bankhitel szintén piaci kamatozású, ezután azonban semmiféle adó- vagy kamatkedvezményt nem lehet igénybevenni. Meghatározott részéhez azonban igénybe vehető a törlesztési támogatás. Az egyösszegű szociálpolitikai és a munkahelyi kölcsön a bankhitelt mérsékli.

A bankhitel azon részéhez jár a törlesztési támogatás, amely a társadalmi átlagnak megfelelő színvonalu lakás építéséhez, illetve vásárlásához kell.

3./ A törlesztési támogatás lényege a korábban kifejtettek alapján az, hogy a társadalmilag indokolt mértéket meg nem haladó színvonalu lakásban lakóknál, ha a jövedelmük társadalmilag indokolt hányadát törlesztésre fordítják, a saját törlesztésük feletti terheket az állam átvállalja. Ez a megoldás lehetővé teszi a törlesztési terhek igazodását a családi jövedelmek alakulásához. A törlesztés mértékét az első időszakban jelentősen mérsékli. A törlesztési támogatás meghatározott mértékig mindenkit hitelképesse tesz.

- 4./ Az előtakarékosági követelmény teljesítését segíti az állami lakás-előtakarékosági rendszer bevezetése. Az ilyen önkéntes előtakarékosághoz az állami költségvetés - a lejáratától és az összegtől függően - 10-50 % közötti differenciált, csak a felvételkor kifizetendő egyszeri prémiumot ad azért, hogy a bérek, illetve a lakásárak növekedése közötti eltérés ki-egyenlítődjön.

Ebben a konstrukcióban tehát az állam garantálja a lakáscélú megtakarítások vásárlóerejének megőrzését, hiszen a feltételek teljesítése esetén biztosan kiegészíti a megtakarítást arra a szintre, hogy az elérje a társadalmilag indokolt méretű lakás szociálpolitikai kedvezménnyel csökkentett vételárának 20 %-át. Az állami előtakarékoságban való részvétel feltétele, hogy öt-hat éven keresztül a leendő házaspár jövedelmének meghatározott (pl. 10-15 %-át) lakás céljára megtakarítsa. Az ifjúsági takaréket ebben a formában él tovább.

- 5./ Ez a finanszírozási konstrukció az ifjúság számára a következő előnyökkel jár: megőrzi az előtakarékoság vásárlóértékét, az állami kölcsön kamatterheit a személyi jövedelemadóban kedvezményezi, a hitelforrás nagy részét állampolgári jogon biztosítja és a törlesztési támogatással a fiatalot meghatározott szintig hitelképesé teszi. A törlesztési támogatás az első időszak törlesztési terheit jelentősen mérsékli, figyelembe veszi az eltartottak számát és a családi jövedelem nagyságát.

V. JAVASLAT A BÉRLAKÁSRENDSZER TOVÁBBFEJLESZTÉSÉRE

Olyan pénzügyi és jogi szabályozást vázolunk fel, amely összességében serkenti a bérlakás kínálatot, igazságos támogatáspolitikát tesz lehetővé, egyszerűsíti a bérlakásgazdálkodást és megteremti a bérlakás piac állami (központi és tanácsi) szabályozásának feltételeit.

- 1./ Minden közület és személy, illetve társulásaik építhetnek, birtokolhatnak vállalkozásként bérlakást. A jobb lakás kínálat érdekében az üres és

a nem lakás céljára használat lakás után büntetőadót kell fizetni. A bérlakásállomány bővítésére a vállalkozók mindegyike részesülhet állami kedvezményben (kedvezményes forgóeszközhitel, adókedvezmény).

Ez a javaslat számol a lakástulajdonosi kisvállalkozások engedélyezésével. Lehetővé teszi, hogy bármely vállalat építsen bérlakást és munkaerőgondjait így enyhítse. Tehát elképzelhető, hogy egy vállalat a jövőben nem egyösszegű munkáltatói támogatást folyósít dolgozóinak, hanem bérlakást biztosít számukra a munkaviszony idejére.

- 2./ A meglévő állami bérlakásállomány teljes egészében a helyi önkormányzatok tulajdonába kerül, amelyek gazdálkodói autonómiát nyernek. Ez egyrészt azt jelenti, hogy a tanácsok önállóan alakítják ki a helyi lakáspolitikát, az illetékességi körükbe tartozó lakásállománnyal a helyi közösség érdekeinek megfelelően gazdálkodnak. Másrészt ennek megalapozása végett nő a közvetlen részesedésük az adókból.
- 3./ Minden helyi önkormányzat (tanács) a tulajdonában lévő lakásállomány legrosszabb minőségű részében meghatározott arányban ún. szociális lakás-tartalékot képez, illetve további hányadot átmeneti lakás céljára különít el.
- 4./ A tanács tulajdonában lévő lakások üzemeltetési jogát átadhatja az önként alakuló bérlőközösségeknek is. A bérlőközösség a megnövekedett lakbérek egy részéből járadékot fizet a tanácsnak, másik részéből felújítási alapot képez, s a harmadik részt a lakóház üzemeltetési költségeinek fedezésére fordíthatja. Elengedhetetlen, hogy a bérlők által korábban befizetett lakás-használatbavételi díjat a bérlőközösség megalakulását követően az addigi kezelőszervezet a bérház felújítási alapjába helyezze.
Azoknál a lakóházaknál, ahol elmaradt a felújítás, ott azt állami támogatással pótolni kell.
- 5./ A bérlők tulajdonosi jellegű jogosítványait korlátozni kell. Ilyen jogosítvány többek között a bérlet személyi tulajdonu lakásra történő cseréje, a bérlet nem lakáscélú hasznosítása.

- 6./ Ki kell alakítani a bérlakáspiac állami szabályozását. Ennek tartalmaznia kell, hogy mely költségek és milyen mértékben terhelik a tulajdonost, illetve a bérlőt; mikor és milyen indokkal, valamint milyen mértékben (ütemezésben) növelhető a lakbér; mi az eljárási rend a lakóház lebontása, rekonstrukciója, komfortosítása, bővítése stb. esetén; mik a tulajdonosok jogai nem fizetés esetén; hogyan és milyen feltételekkel lehet felmondani a bérlőnek, stb.
- 7./ Lakbérnövelő, illetve a munkaerő ujratermelési költségét emelő hatása miatt meg kell fontolni a tiszta jövedelem milyen nagyságrendben kerüljön elvonásra a bérlakásszektor működésének különböző fázisaiban. Meg kellene kezdeni a lakásszektorban a non-profit elven alapuló szervezetek hálózatának kiépítését. Hasonlóan teret kellene nyitni a lakás-szektorhoz kapcsolódó különböző szolgáltatások kialakulásának is.
- 8./ Alapvetően meg kell változtatni a bérlakásszektor üzemeltető, karbantartó ingatlankezelés feltétel- és működésrendszerét. Messzemenően támogatni kell pl. az olyan lakossági kezdeményezéseket, amelyek arra irányulnak, hogy a lakbérbevételek túlnyomó többségéből maguk gazdálkodva üzemeltessék, tartsák karban, szabadon választhassanak e munkálatok elvégzését vállaló szervezetek között.

VI. JAVASLAT A LAKÁSKINÁLAT BŐVÍTÉSÉRE ÉS A LAKÁSÉPÍTÉS HATÉKONYSÁGÁNAK JAVÍTÁSÁRA

A lakásgazdálkodási rendszer megújítása ma már elképzelhetetlen a kínálati oldal gyökeres reformja nélkül. Csak a termelés műszaki, technológiai, szervezeti, szabályozási és irányítási feltételeinek korszerűsítése nyomán számíthatunk valódi piaci viszonyok, vállalkozási verseny kialakulására, és a kínálat alkalmazkodás nyomán korszerűbb, olcsóbb és a vásárlók igényeinek sokkal megfelelőbb lakások felépülésére.

- 1./ A lakásárak emelkedésének megfékezése érdekében a lakásépítés növelése szükséges. Több lakás építése nélkül rövidtávon nem bontakozhat ki antiinflációs folyamat.
A lakásépítést olyan befektetési területté kell tenni, melybe bármely gazdálkodó - fő tevékenységére tekintet nélkül - bekapcsolódhat, mely ösztönzi a lakossági megtakarítások vállalkozás jellegű befektetését a lakássférába.
- 2./ Az építőipar lakásépítéssel, felújítással foglalkozó vállalkozásainak olyan szervezeti struktúrája kívánatos, amelyben a piac területi, technológiai és beruházói igényeihez igazodva nagy, közepes és kisméretű, változatos formákban működő gazdálkodó egységek egyaránt megtalálhatók. S e szervezetek között rugalmas, a piac igényeinek megfelelő kooperációs és társulási kapcsolatok jönnek létre.
- 3./ Jelentős mértékben bővíteni kell a saját erős építkezéseknek nyújtott műszaki, kereskedelmi és pénzügyi szolgáltatásokat.
Kialakult építési szokások megváltoztatásával anyag - és energiatakarékos, változtatható lakóterü, olcsóbb építkezési módok elterjedését kell előtérbe állítani.
- 4./ Minden pénzintézet foglalkozhassék a lakásépítéshez, illetve -vásárláshoz kapcsolódó hitelezéssel, egyúttal lakossági betéteket is gyűjt-hessen.
- 5./ Az építő és karbantartó kisvállalkozások alapításának ösztönzésére is számos olyan, elsősorban helyi támogatási forma képzelhető el, amely a szabályozás szektorsemlegességét egyébként nem sérti (adókedvezmény, jogi és műszaki tanácsadás, szervezett piaci információszolgáltatás stb.)
- 6./ A szabályozás szükséges változásai közül kiemelhetők a következők:
 - minden állami megrendelésre történő lakásépítésnél kötelező a versenytárgyalás meghirdetése,

- az építőipari termékek (gépek, anyagok) beszerzési feltételeinek :
egységesítése, a kisiparosok hátrányainak eltörlése.

- 7./ A szervezeti önfejlődés szükségleteihez igazodva a kisiparosok, kis-
vállalkozások számának növekedése foglalkoztatáspolitikai eszközökkel
is elősegíthető. A feleslegessé váló, szakmájukban elhelyezkedni nem
tudó dolgozók olyan szakmák elsajátításához segíthetők hozzá, amelyek
a lakásépítésben keresettek. A jövőben elérhető keresetek viszonylag
magas szintje az ilyen irányú átképzést vonzóvá teheti.
- 8./ A lakásépítés kínálati versenyének kialakulása elképzelhetetlen a be-
szállítók (építőanyagipar, szerelvénygyártás, szakipari szolgáltatás,
fuvarozást, stb.) gazdálkodó szervezetei közötti versenyhelyzet meg-
teremtése nélkül.
- 9./ A területelőkészítésben, az infrastruktúra kialakításában biztosítani
kell a vállalkozások elterjedését. A ma ezzel foglalkozó (csatorna-,
gáz-, víz-, elektromos és telefonhálózat-építés) vállalatokhoz telepí-
tett hatósági funkciókat (szabványok ellenőrzése, minőségi ellenőrzés,
üzemeltetési engedélyezés) le kell választani.
- 10./ Külön figyelmet érdemel az irányítás és a szabályozás feladatainak
központi államigazgatási és tanácsi hatáskörökre bontása. Mind több
jogosítványt és eszközt biztosítsunk a helyi lakáspiacot ismerő, azt
befolyásolni tudó tanácsok számára.

VII. JAVASLAT A LAKÁSELLÁTOTTSÁG TERÜLETI EGYENLŐTLENSÉGEINEK CSÜKKENTÉSÉRE

Jogilag és anyagilag meg kell alapozni a helyi (falusi, városi, kerületi)
lakáspolitikát, mely központi szabályozás keretei között érvényesíti az
adott területi egység lakóinak érdekeit (településfejlesztés, telekgaz-
dálkodás, adózás stb.), eszközöket biztosít a célok eléréséhez.

A tanácsok helyi lakáspolitikája magában foglalja a telekkialakítást, infrastrukturát, területfejlesztési, építésrendészeti feladatok megfogalmazását is.

- 1./ A lakásgazdálkodás rendszerének átalakítása megköveteli a helyi tanácsok feladat- és hatáskörének kiszélesítését, az ennek alapjául szolgáló gazdálkodói függetlenséget, a bevételek nagyobb hányadával való rendelkezés jogát. A jövedelmek központi normatív újraelosztása az egyes területek eltérő fejlettségi szintjének kiegyenlítését szolgálja. A helyben keletkező források döntően helyben maradjanak. Ezt a helyi lakásügyi célok szerint megállapított helyi adó is gya-papíthatja.
- 2./ A tanácsok pénzügyi önállóságaihoz fontos feltétel, hogy - a lakbér-
rekhez hasonlóan - a közművek díjai is nyújtsanak fedezetet az üzemel-
tetés költségeire.
- 3./ A lakásszférában keletkező adóbevételek a fővárosi, illetve a megyei
tanácsoknál kezelt Területi Kiegyenlítő Alapba kerüljenek. A TKA fela-
data lenne az egyenlőtlen terület, illetve településfejlődés nem kívá-
natos hatásainak - pl. slum-képződés, elnéptelenedés, elmaradás az in-
frastruktúra fejlődésben, stb. mérséklése-kiegyenlítése.
- 4./ A lakáskörülmények területi egyenlőtlenségeinek csökkentése érdekében
a lakásszférán kívüli eszközök is hatékonyan hasznosíthatók. A népes-
ségkibocsátó térségekben a munkaalkalmak bővítése, a közlekedési kapcso-
latok javítása, a telefonhálózat fejlesztése csökkenti a városba áram-
lást és ezzel a városi lakáshiányt.

Többlakásos épületben egy m² lakás megvásárlásához szükséges
munkaórák száma 1986-1987-ben - nemzetközi összehasonlítás

O r s z á g	Ó r a	%
Anglia	159 - 179	46,8 - 52,6
Ausztria	107	31,5
Belgium	113	33,3
Görögország	150	44,1
Finnország	62 - 78	18,2 - 23,0
Hollandia	72	21,2
Irország	136	40,0
Magyarország*	340	100,0
Norvégia	68	20,0
NSZK	95	28,0
Olaszország	55	16,2
Svédország	47 - 65	13,8 - 19,1

* - állami lakásépítés