

**EURÓPAI
OTTHONTEREMTÉSI
PROGRAM**

Kutatási zárótanulmány

IV.

Budapest, 2005. január

A tanulmányt a Növekedéskutató Intézet munkacsoportja készítette

A kutatást koordinálta:

Matolcsy György

TARTALOM

Bevezetés	1
Vezetői összefoglaló	3
I. Hosszú távú társadalmi és gazdasági trendek Magyarországon	6
<i>Hosszú távú társadalmi trendek</i>	<i>6</i>
1. Növekvő földrajzi mobilitás Magyarországon belül	6
2. Felgyorsul a külső, minőségi migráció	8
3. Magyarország a tőkeszegény gazdasági felzárkózás útját járja	10
4. Fogyasztás-központú társadalom kialakítása	12
5. A munka felértékelődése	13
6. A család felértékelődése	14
7. Minden rugalmasabbá válik	15
8. Minden gyorsabbá válik	16
9. A tudás még fontosabb lesz, mint a tőke	17
10. Az USA és az EU trendjei között	18
<i>Hosszú távú gazdasági trendek</i>	<i>19</i>
11. A gazdasági szolgáltatások bővülése	20
12. Kis- és középvállalatok hálózatainak erősödése	21
13. Logisztikai rendszerek fejlődése	22
14. A közlekedési infrastruktúra fejlődése	23
15. Feldolgozóipari fejlesztések bővülése	24
16. A gyógy-turizmus gyors bővülése	24
17. A kutatás-fejlesztés és az innováció erősödése	25
18. Külföldi működőtőke befektetések bővülése	25
19. Az Európai Unió pénzügyi támogatásainak bővülése	26
20. A magyar gazdaság expanziója a Kárpát-medencében	27
II. Az Európai Otthonteremtési Program stratégiai céljai	29
<i>Társadalompolitikai célok</i>	<i>29</i>
1. A születésszám növelése saját otthonnal	29
2. Hosszabb életkor saját otthonnal	30
3. Egészségesebb élet saját otthonnal	30
4. Biztonságosabb élet saját otthonnal	31
5. Átállás az öngondoskodási társadalmi modellre	31
6. A családok megerősítése	32
7. Munka alapú társadalom kiépítése	32

<i>Gazdaságpolitikai célok</i>	33
8. A gazdasági növekedés gyorsítása	33
9. Az államháztartási egyensúly javítása	34
10. A makrogazdasági egyensúlyok javítása.....	34
11. Az infláció csökkentése	34
12. Foglalkoztatás bővítése	35
13. Az energiafüggőség mérséklése és az energia fajlagos csökkentése.....	36
<i>Lakáspolitikai célok</i>	37
14. A lakásállomány megőrzése: évi 40-50 ezer új otthon	37
15. A lakásállomány minőségi megújítása.....	37
16. A sűrűn lakott lakások arányának csökkentése	38
17. A minőségi paraméterekkel rendelkező lakások arányának növelése.....	38
18. A bérlakás állomány mennyiségének és arányának növelése.....	39
19. A lakás/jövedelem hányados csökkentése	40
20. A GDP-arányos költségvetési lakáspolitikai támogatások növelése.....	40
21. Az állami lakáspolitikai támogatásokon belüli korábbi elkötelezettség mérséklése.....	41
III. Az Európai Otthonteremtési Program stratégiai koncepciója	44
1. Saját otthonot mindenkinek.....	44
2. Jelentős állami szerepvállalás.....	44
3. Az öngondoskodásra épülő társadalmi modellre történő átállás	45
4. Az új otthonok építése áll a középpontban	46
5. Az osztrák bérlakás-rendszer magyar honosítása	46
6. A minőségi építőanyag felhasználás és az energia megtakarítás támogatása	47
7. Az ipari háttér fejlesztése	47
IV. Az Európai Otthonteremtési Program stratégiai eszközei	49
1. Építésügyi Minisztérium	49
2. Otthonteremtési Költségvetési Keret (OKK).....	54
3. Komplex Támogatási Rendszer	56
4. Első Saját Otthon Program (ESOP)	59
5. Használt lakás mobilitás támogatása.....	62
6. Devizaalapú hitelek Árfolyam Garancia Alapja (DÁGA).....	64
7. Város rehabilitációs Alap	67
8. Háttérpari Program.....	70
9. Az osztrák lakásszövetkezeti rendszer honosítása.....	71
10. Építési Tanácsadó Testület, Képzési és Kommunikációs Program.....	81
Hogyan tovább?	83

Bevezetés

A Társaság a Lakásépítésért Szervezet megbízásából a Növekedéskutató Intézet munkacsoportja kutatást végzett egy új lakáspolitikai koncepció és otthonteremtési program megalapozására. A kutatás első szakaszában elvégeztük a magyar építőipar Ágazati Kapcsolatok Mérlegének elemzését (A magyar építőipar ÁKM elemzése, 2004. június), amely meggyőzően bizonyította, hogy minden hazai gazdasági szereplő, közöttük kiemelten az állami költségvetés nyer azzal, ha több új otthon épül Magyarországon. A közgazdasági értelemben legmegbízhatóbb adatbázisnak tekinthető ÁKM elemzések azt is bizonyították, hogy a hazai lakásépítés bővülése nem rontja a makrogazdasági egyensúlyi mutatókat, gyorsítja a GDP növekedést, bővíti a foglalkoztatást és mérsékli az inflációt.

A kutatás második szakaszában állítottuk fel a kutatási hipotéziseket, valamint kidolgoztuk a lakásépítés jelentőségét meghatározó társadalmpolitikai és gazdaságpolitikai szempontokat (I. Európai Otthonteremtési Program, kutatási összefoglaló, 2004. július). Ebben a második kutatási szakaszban adtunk átfogó helyzetelemzést a hazai lakáspiacról, a lakásépítési támogatásokról, a támogatott lakáshitelek igénybevételéről, valamint prognózist fogalmaztunk meg a hazai lakásépítés keresleti és kínálati tényezőinek alakulására (II. Európai Otthonteremtési Program, Helyzetelemzés, 2004. július).

A kutatás harmadik szakaszában kidolgoztuk az új lakáspolitikai és otthonteremtési program stratégiai célrendszerét és stratégiai koncepcióját, a javasolt stratégiai eszközrendszert, valamint a további lépésekre vonatkozó javaslatot (III. Európai Otthonteremtési Program, Javaslatok, 2005. január). Az új koncepciót és programot EurOP névvel javasoljuk bevezetni, mert e névvel is utalhatunk az európai lakáspolitikák közös vonására, tehát az állam jelentős szerepvállalására a lakáspolitikai folyamatok alakításában. Az átfogó célrendszer, az összetett koncepció és a javasolt sokrétű eszközrendszer -együttes bevezetése esetén- véleményünk szerint képes arra, hogy a következő mintegy tíz évben stabil és kiszámítható lakáspolitikai

környezetet teremtsen a keresleti és kínálati tényezőknél, a lakásépítésben részt vevő üzleti szektor és a finanszírozásban szerepet vállaló pénzügyi kör számára. Ezzel a 2006-2015 közötti időszakban, amely egyben a magyar gazdaság EU átlaghoz való felzárkózásának döntő időszaka is, reálisan várható évi 40-50 ezer közötti új otthon megépítése, a lakásfelújítási tevékenység nagyságrendi bővülése és a város-rehabilitáció felgyorsulása.

Az állítás azonban fordítva is igaz. Szakmai véleményünk szerint az EurOP cél- és eszközrendszere nélkül nem lesz stabil és kiszámítható lakás piac Magyarországon a következő 10 évben. Ennek oka, hogy az EU csatlakozás okozta reálgazdasági sokkok (csődhullám, a termelési költség szint megemelkedése, a minőségileg más struktúra erősebb versenye) még előttünk vannak, és ezt követően az euró-zónához történő csatlakozás makrogazdasági sokkjai (egyensúlyi infláció alatti szintre való beállítás, 3 % alatti államháztartási deficitre való beállítás, a 60%-os adósság/GDP arány tartása, csatlakozási forint/euró árfolyam) még alig érzékelhetőek. E két –a piactudományra való áttéréshez hasonló- mikro- és makrogazdasági sokk hullám egyik legnagyobb vesztese éppen a hazai lakásépítés lehet, mert az állami költségvetés jelentős elkötelezettséget eredményező politikája nélkül az állam spontán kivonulása várható a lakáspiacról, valamint a lakástámogatási rendszerből.

A hazai lakás piac szereplői - élükön a Társaság a Lakásépítésért Szervezet - folyamatosan küzdenek egy olyan hazai lakáskonceptióért, valamint állami lakáspolitikáért, amely biztonságot, kiszámíthatóságot és stabilitást hoz a hazai lakás piac szereplőinek. Kutatásunk ehhez kívánt segítséget nyújtani.

Köszönjük a Társaság a Lakásépítésért Szervezet vezetőinek, valamint a DEM Információs és Gazdaságkutató Irodának a kutatáshoz nyújtott sokrétű szakmai segítséget.

Vezetői összefoglaló

Hosszú távú társadalmi és gazdasági trendek

A kutatás korábbi szakaszaiban összegeztük a magyar lakáspiac jellemzőit, valamint a lakáspolitikával kapcsolatos társadalmpolitikai, gazdaságpolitikai és lakáspolitikai szempontokat. Ezek azonban még nem elegendők ahhoz, hogy megalkossuk az új otthonteremtési program célrendszerét, koncepcióját és eszközrendszerét, mert ez valójában még csak az induló helyzetet írja le. Ebből kiindulva a Növekedéskutató Intézet munkacsoportja hosszú távú prognózist készített –a 2005-2015 közötti időszakra- a magyar társadalom és gazdaság, általunk legfontosabbnak tekintett trendjeire vonatkozóan. A kiinduló helyzet mellett ezek a trendek jelölik ki a célok, koncepció és javaslatok mozgásterét. A hosszú távú társadalmi és gazdasági trendeket a következő táblázat összegzi:

1. Növekvő földrajzi mobilitás Magyarországon belül
2. Felgyorsul a külső, minőségi migráció
3. Magyarország a tőkeszegény gazdasági felzárkózás útját járja
4. Fogyasztás-központú társadalom kialakítása
5. A munka felértékelődése
6. A család felértékelődése
7. Minden rugalmasabbá válik
8. Minden gyorsabbá válik
9. A tudás még fontosabb lesz, mint a tőke
10. Az USA és az EU trendjei között
11. A gazdasági szolgáltatások bővülése
12. A kis- és középvállalatok hálózatainak erősödése
13. Logisztikai rendszerek fejlődése
14. A közlekedési infrastruktúra fejlődése
15. Feldolgozóipari fejlesztések bővülése
16. A gyógy-turizmus gyors bővülése
17. A kutatás-fejlesztés és az innováció erősödése
18. A külföldi működőtőke befektetések bővülése
19. Az Európai Unió pénzügyi támogatásainak bővülése
20. A magyar gazdaság expanziója a Kárpát-medencében

Stratégiai célok

A javasolt lakáspolitikai koncepció és otthonteremtési program kiinduló célrendszerét a következő táblázat foglalja össze:

1. A születésszám növelése saját otthonnal
2. Hosszabb életkor saját otthonnal
3. Egészségesebb élet saját otthonnal
4. Biztonságosabb élet saját otthonnal
5. Átállás az öngondoskodási társadalmi modellre
6. A családok megerősítése
7. Munka alapú társadalom kiépítése
8. A gazdasági növekedés gyorsítása
9. Az államháztartási egyensúly javítása
10. A makrogazdasági egyensúlyok javítása
11. Az infláció csökkentése
12. A foglalkoztatás bővítése
13. Az energiatartósság mérséklése és az energia fajlagos csökkentése
14. A lakásállomány megőrzése: évi 40-50 ezer új otthon
15. A lakásállomány minőségi megújítása
16. A sűrűn lakott lakások arányának csökkentése
17. A minőségi paraméterekkel rendelkező lakások arányának növelése
18. A bérlakás állomány mennyiségének és arányának növelése
19. A lakás/jövedelem hányados csökkentése
20. A GDP-arányos költségvetési lakáspolitikai támogatások növelése
21. Az állami lakáspolitikai támogatásokon belüli korábbi elkötelezettség mérséklése

Látható, hogy a célok sokrétűek, első pillantásra nem tűnik logikusnak, hogy ilyen mennyiségű célt határozzunk meg. Mégis, kutatásunk során arra a meggyőződésre jutottunk, hogy a javasolt Európai Otthonteremtési Program valamennyi olyan területen megoldást kell, hogy kínáljon, amelyre az otthonteremtés - vagy annak hiánya - hatással van, és ehhez a célok teljes körét érdemes figyelembe venni.

Stratégiai koncepció

A célok kitűzését követte a „Stratégiai koncepció” megalkotása, amely az alábbi hét területet öleli fel:

1. Saját otthont mindenkinek
2. Jelentős állami szerepvállalás
3. Az öngondoskodásra épülő társadalmi modellre történő átállás
4. Az új otthonok építése áll a középpontban
5. Az osztrák bérlakás-rendszer magyar honosítása
6. A minőségi építőanyag felhasználás és az energia megtakarítás támogatása
7. Az ipari háttér fejlesztése

Látható, hogy a „Koncepció” egyaránt fontosnak tekinti az állam és a piac egyenrangú szerepét az otthonteremtésben, az állami segítséget és az öngondoskodást, a külföldi és a hazai minták együttes alkalmazását, valamint a pénzügyi és az ipari háttér ipar együttes fejlesztését.

Stratégiai eszközök

Végezetül, a „Stratégiai eszközök” keretében foglaljuk össze javaslatainkat, amelyeket az alábbi táblázat rögzít.

1. Építésügyi Minisztérium
2. Otthonteremtési Költségvetési Keret (OKK)
3. Komplex Támogatási Rendszer
4. Első Saját Otthon Program (ESOP)
5. Használt lakás mobilitás támogatása
6. Devizaalapú hitelek Árfolyam Garancia Alapja (DÁGA)
7. Város rehabilitációs Alap
8. Háttér ipari Program
9. Az osztrák lakásszövetkezeti rendszer honosítása
10. Építési Tanácsadó Testület, Képzési és Kommunikációs Program

A javaslatokat részletesen a IV. fejezetben fejtjük ki, míg a „Hogyan tovább?” záró fejezetben jelezzük az általunk fontosnak tartott következő lépéseket.

I. Hosszú távú társadalmi és gazdasági trendek Magyarországon (2005-2015)

Hosszú távú társadalmi trendek

Trend

1. Növekvő földrajzi mobilitás Magyarországon belül

A magyar társadalom új vonása lesz a következő 5-10 évben, hogy a korábbiakhoz képest jelentősen megnő a földrajzi mobilitás. A magyar társadalom az elmúlt évszázadban, de különösen az elmúlt fél évszázadban zárt módon működött és a belső térbeli mobilitás nem volt jellemző rá. A következő 5-10 évben felgyorsulhat a városokba történő beáramlás, a nagyvárosok körzetébe történő kiköltözés, egy agglomeráció kialakulása a Budapest körüli 3 milliós földrajzi övezetben és jellemzővé válik, főként a fiatal nemzedékek körében, hogy máshol tanulnak és máshol dolgoznak, mint ahol születtek.

A magyar társadalom évtizedekig igen alacsony mobilitása több egymást erősítő tényezőtől eredt. Egyrészt az állami ipartelepítési program munkahelyeket vitt vidékre, ezért nem volt érdemes tömegesen elvándorolni a fővárosba és a nagyvárosokba. Másrészt nagyon alacsony fejlettségű volt a közlekedési infrastruktúra, ami önmagában is korlátja volt a belső migrációnak. Harmadrészt nem volt tömegesen lehetőség szabad bérlakásba költözni a nagyvárosokban, ami lehetővé tette volna a nagyobb városi foglalkoztatást, ezen keresztül a belső migrációt. Negyedrészt a mezőgazdasággal is foglalkozó népesség még mindig a teljes népesség 30-40 %-a Magyarországon, mert az iparban, szolgáltató szektorban és az államigazgatásban dolgozók jelentős része fenntart valamilyen külön mezőgazdasági résztevékenységet. Ez is a migráció ellen hatott. Ötödször, a migráció ellen hatott az is, hogy alacsony volt a felsőfokú oktatási intézményekben tanulók száma (1990-ben egy nemzedék 8 %-a tanult egyetemen és főiskolán), ezért a tanulással kapcsolatos migráció sem volt jelentős.

Ehhez képest az 1990-es évtizedben a piacgazdaság, a globális nyitás és a parlamentáris demokrácia bevezetése jelentősen felgyorsította a belső migrációt. Elsősorban a tanulási lehetőségek megnyílása vezetett a fiatalok tömeges városi migrációjához, mert az egyetemek és a főiskolák a városokban voltak elérhetőek. Emellett a fiatal nemzedékek jelentős hányadban próbálták meg munkát szerezni a nagyvárosokban, mert a külföldi működőtőke beruházások révén a városokban teremtődtek meg az új iparágakhoz kötődő új munkahelyek. Annak ellenére gyorsult fel a belső migráció Magyarországon, hogy a közlekedési infrastruktúra helyzete gyakorlatilag nem javult. Erősítette a migrációt még az is, hogy tömegesen szűntek meg vidéki munkahelyek Északkelet-Magyarországon, Dél-Dunántúlon és Kelet-Magyarországon.

A felgyorsuló belső migráció az 1990-es évtizedben elsősorban nem tömegességével, mennyiségével, hanem minőségével jellemezhető. Már nem az olcsó bérű, főként építőipari és segédmunkát végző munkavállalók utaztak és költöztek vidékről a városokba, illetve Kelet-Magyarországról Nyugat-Magyarországra, hanem a magas szakképzettséggel, főként felsőfokú végzettséggel rendelkezők költöztek a városokba. A belső migráció új vonása, hogy főként Budapestről, de több vidéki nagyvárosból is az adott város 20-50 km-es körzetébe már tömegesen költöztek ki az emberek. Budapest esetében ez 10-15 év alatt mintegy 300 ezer ember kiköltözését jelentette, de több 100 ezer ember költözött ki a vidéki nagyvárosokból is az adott városok közvetlen földrajzi környezetébe.

A következő 5-10 évben azt várjuk, hogy jelentősen felgyorsul a belső migráció Magyarországon. Ennek okai ugyanolyan sokrétűek lesznek, mint annak, hogy 1990 előtt alacsony volt a belső migráció. Először a közlekedési infrastruktúra jelentős fejlődése ad lehetőséget a nagyobb belső migrációra. Másodsor, tovább folytatódik a felsőfokú képzésben résztvevők számának növekedése, az egyetemek és főiskolák továbbra is a városokban lesznek elérhetőek. Harmadszor, az új iparágak, különösen a tudás-intenzív iparágak kizárólag a városokban lesznek elérhetőek, ezért a fiatal nemzedékekből a jól képzett csoportok kifejezetten a városokat fogják keresni. A belső migrációt erősíti majd az is, hogy a mezőgazdaság helyzete átalakul: jelenleg egy erőteljes rejtett foglalkoztatás van a mezőgazdaságban, ez a következő 5-10 évben fokozatosan felszámolódik. A mezőgazdaságban főfoglalkozásúak köréből is

várható több 10 ezer ember felszabadulása és a szolgáltató szektorba történő átlépése. Amikor városokról beszélünk, akkor valójában a városok 20-30 km-es körzetéről van szó, valójában városi hálózatok kialakulása történik Magyarországon, erőteljes kertes, zöldövezeti jelleggel.

Következtetés

Magyarország belső migrációjának felgyorsulása jelentős hatással lesz más társadalmi folyamatokra, így a településszerkezetre és a gazdasági trendekre is. A gazdasági tevékenység, különösen a hozzáadott érték termelésben kiemelkedő tudás-intenzív iparágak és szolgáltató területek erőteljes földrajzi koncentrációt mutatnak majd Magyarországon belül. Budapest földrajzi környezetében kialakul egy mintegy 3 millió lakosra kiterjedő tudás-intenzív gazdasági tevékenységgel jellemezhető modern övezet. Ez a „Budapest Motor”-nak is nevezhető földrajzi övezet Magyarország lakosságának mintegy 30 %-át foglalja majd magában, de a GDP előállításában mintegy 70 %-kal részesedik majd. A nagyvárosok is hasonló módon koncentrálnak majd a tudás-intenzív gazdasági tevékenységet, mint ahogy azt Budapest és környezete teszi. Elsősorban azok a városok lesznek erre képesek, ahol fejlett felsőoktatási intézményrendszer van és a külföldi működőtőke beáramlásban az 1990-es évtizedben jelentős szerepet kaptak. A belső migráció felgyorsulása jelentős mértékben átrajzolja Magyarország társadalmi és gazdasági térképét, a maihoz képest lényegesen koncentráltabb lesz mind a képzett csoportok, és mind a magas hozzáadott értéket előállító gazdasági tevékenységek elhelyezkedése.

Trend

2. Felgyorsul a külső, minőségi migráció

Magyarország nem csupán belül volt zárt a migráció területén, hanem igen kevés ember költözött Magyarországra az elmúlt fél évszázadban, és igen kevés hagyta el Magyarországot ugyanebben az időszakban. Kivételt képez az 1956-os forradalom következtében Magyarországot elhagyó 190 ezer ember, de ezt követően a külső migráció már nagyon kis létszámú társadalmi csoportokra terjedt ki. Az 1990-es évtizedben sem volt jelentős a külső migráció, nyugat-európai összehasonlításban

kevés ember költözött Magyarországra, és kevés ember hagyta el Magyarországot. Jelentősnek tekinthető a Romániából, valamint a délvidékről, a Vajdaságból beköltözők aránya, de az 1990-es évtizedben még nem tapasztalható a külső migráció nagyságrendi felgyorsulása.

Ezzel szemben a következő 5-10 évben azt várjuk, hogy jelentősen felgyorsul a külső migráció mind a Magyarországra történő beköltözés, mind a Magyarországról történő kiköltözés az Európai Unió országaiba. Nem tekintjük ezt tömeges, tehát milliós migrációnak, néhány százezer főre kiterjedő minőségi migrációt várunk. Azt várjuk, hogy Magyarországról évente több tízezer magas szakképzettséggel rendelkező, főként a 18-30 éves korosztályba tartozó munkavállaló megy el és telepszik le az Európai Unió országaiban. Hasonló módon az várható, hogy főként a környező országok jól képzett magyar fiataljai fognak évente több tízezres számban beköltözni Magyarországra. Ez azt jelenti, hogy a következő 5-10 évben összesen mintegy 2-300 ezer ember költözhet el (ideiglenesen vagy tartósan) Magyarországról, és ugyancsak legalább 2-300 ezer ember költözhet be tartósan Magyarországra.

A külső migráció trendjén belül prognózisunk szerint létezik egy olyan altrend, amely nyugdíjasok Magyarországra költözését jelenti majd. Németországból, Izraelből, Kanadából és más országokból is számottevő nyugdíjas-csoportok költözhetnek Magyarországra a következő 5-10 évben. Ez a nyugdíjas migráció földrajzilag ugyanolyan koncentrált lesz, mint a szakképzett migráció. A nyugdíjasok beköltözése elsősorban a fővárosra és övezetére, valamint a Dunántúlra lesz jellemző, míg a környező országokból várható magyarok beköltözése elsősorban ugyancsak a fővárosra és övezetére, valamint Kelet-Magyarországra lesz jellemző.

K ö v e t k e z t e t é s

A külső migráció felgyorsulása is átrajzolja Magyarország társadalmi és gazdasági térképét. A külső migráció várhatóan ugyanolyan irányokat követ majd, mint a belső migráció. Elsősorban Budapestre és 3 milliós övezetére, a nagyvárosokra és a Dunántúlra terjed majd ki, a nyugdíjas migráció egy része a fürdővárosokat érintheti és a környező országokból érkező magyarok egy része Kelet-Magyarországon telepedhet le. Ha kedvezőtlen politikai fordulatok következtében tömeges lesz a környező országokban élő magyarok Magyarországra történő beköltözése, akkor a

külső migráció a belső migrációval ellentétes földrajzi irányokat is követhet: ebben az esetben a vidéket, főként a kisebb településeket érinti majd a tömeges magyar beköltözés.

A Magyarországról főként az Európai Unióba kiköltöző, döntően a 18-30 éves korcsoportba tartozó fiatalok elvesztése jelentős hátrányt jelenthet a magyar gazdasági felzárkózás számára. Olyan kormányzati politikát kell követni, amely minimalizálja ezt a veszteséget, és átmeneti idő után visszatérésre készíteti az Európai Unióba távozott fiatalokat, illetve az átmenetileg kiesett szaktudást Magyarországra történő bevándorlással pótolja.

Trend

3. Magyarország a tőkeszegény gazdasági felzárkózás útját járja

Az amerikai gazdasági modell kevesebb tőkét használ fel egységnyi termék előállítására, mint az Európai Unió országai. Az Európai Unió gazdasági és társadalmi modelljében lényegesen több tőkét használnak fel az egységnyi GDP előállításához, aminek oka az, hogy magasabb az örökölt tőke állománya és az államok is erőteljesen részt vesznek a tőkefelhalmozásban. Az Európai Unió országaiban ráadásul a szociális állam által kiépített intézményrendszerek – az egészségügyben, az oktatásban, a kultúrában és a szociális ellátó rendszerben – szintén állami tulajdonban vannak, az állami fejlesztések révén itt is tőkében gazdag struktúrákat találunk.

Ezzel szemben a közép-európai országok, közöttük Magyarország elmúlt 50 éves fejlődése egy tőkeszegény gazdasági felzárkózást mutat. Bár 1950-75 között erőteljes volt az állam felhalmozási tevékenysége, sőt a fogyasztás kárára is növelték az állami beruházásokat. Az infrastruktúra fejlesztése nem tartott lépést az erőltetett iparosítással, ezért az örökölt infrastruktúra nem jelent olyan tőkét, mint akár a nyugat-európai, akár az amerikai infrastruktúra vagyona. Ennél is rosszabb helyzetben van a magángazdaság tőkeellátottsága, mert a piacgazdasági átmenet és a privatizáció ellenére ma a magyar tulajdonban lévő, zömében kis- és középvállalatok tőkeellátottsága kirívóan alacsony. Hasonlóan alacsony a tőke-

szintje a családoknak és háztartásoknak, mert az elmúlt 50, de inkább 100 évben többször pusztult el jelentős családi és polgári vagyon Magyarországon. Az 1990-es évtized piacgazdasági átmenete nem pótolta ezt a kieső polgári vagyont.

Az Európai Unió közös forrásai részben segítenek Magyarország alacsony tőke ellátottsági szintjén. Elsősorban a közlekedési infrastruktúrában, a környezetvédelem területén, valamint egyes közszolgáltatásoknál van lehetőség a tőkeellátottság jelentős növelésére vissza nem térítendő európai uniós forrásokkal. Az üzleti tőke pótlására azonban az Európai Unióból érkező források általában nem lesznek alkalmasak, ezek részben külföldi befektetések, részben a magyar tulajdonosi osztály befektetései révén nőhetnek.

Következtetés

A tőkeszegény felzárkózási modell azt jelenti, hogy a magyar társadalom és nyomában a gazdaság inkább az amerikai modellt követi majd, mint az Európai Unió fejlett országaiban kialakuló társadalmi modelleket. A társadalmi szerkezetre nézve ez azt jelenti, hogy valószínűleg nagyobb lesz a leggazdagabb 10 % és a legszegényebb 10 % közötti különbség, mint az Európai Unióban (ma ez 8,5-szeres, szemben az Európai Unió 4-szeres különbségével), várhatóan ez a különbség tovább nő. További következmény, hogy a kialakuló magyar középosztály szűkebb lesz, mint akár az amerikai akár a nyugat-európai. A kialakuló magyar középosztály vagyona és üzleti tőkéje is kisebb lesz, mint a nyugat-európai vagy amerikai középosztályé, miközben a fogyasztási szokásaiban eléri a nyugat-európai fogyasztási mintákat. Ennek a várható hosszú távú társadalmi trendnek természetes következménye, hogy egy jelentős, mintegy a társadalom 20 %-ára kiterjedő szegény réteg állandósulhat - külön kormányzati és önkormányzati program nélkül - Magyarországon.

Végül a tőkeszegény fejlődési modell azt is jelenti, hogy a tőke az egyik legfontosabb politikai, társadalmi és gazdasági tényező lesz Magyarországon, mert mindig a ritkaságértékkel rendelkező tényező határozza meg a többi tényező értékét. A tőkeszegény fejlődési modelltől az következik, hogy a tőketulajdonos osztály erőteljes, a nyugat-európainál nagyobb befolyást fog gyakorolni a magyar politika,

társadalom és gazdaság döntéseibe, ahogy azt az Egyesült Államokban látjuk. Más oldalról a tőkeszegély társadalmi fejlődés azt is jelenti, hogy a politikának erőteljesen képviselnie kell a leszakadó rétegek és főként a szegény középosztály érdekeit. A gazdaságpolitikának elsősorban a tőkével való jobb ellátást kell középpontba állítania.

Trend

4. Fogyasztás-központú társadalom kialakítása

A magyar társadalomban nem a tőke megszerzése, hanem a fogyasztási javak megszerzése lesz az elsőrendű tömeges családi és személyes motiváció. Miután a jelentős tőke javak – nagy vagyoni értékű lakás, ház, jelentős tőkét képviselő saját cég – felépítése tömegesen nem lesz járható a következő 5-10 évben Magyarországon, ezért a társadalom többsége a fogyasztási javak megszerzésére koncentrál majd. Ez megint az amerikai társadalmi modellre hasonlít, ahol a szolgáltató szektorban dolgozók már a teljes foglalkoztatottak 75-80 %-át jelentik, és a fogyasztási cikkek és a szolgáltatások megszerzése áll az egyéni életstratégiák középpontjában.

Fogyasztás-központú társadalom Magyarországon azért is várható, mert hatalmas és tömeges kielégületlen kereslet jellemzi a magyar társadalmat. Az 1990 előtt piacgazdaság és demokrácia nélkül működő társadalomban természetesen hatalmas társadalmi szükségletek maradtak kielégületlenül. Az 1990-es évtized piacgazdasági átmenete során sem sikerült ezeknek a szükségleteknek a zömét kielégíteni, aminek oka az volt, hogy áru már volt, de az embereknek még nem volt pénze a vásárlásra. Míg az 1990 előtti korszakot úgy jellemezhetjük, mint a „pénz van, de áru nincs” korszakot, addig az 1990-2004 közötti szakasz inkább az „áru van, pénz nincs” korszaka. A magyar társadalomban hatalmas kielégületlen fogyasztási igény halmozódott fel, amit tovább erősít Magyarország európai uniós csatlakozása, hiszen többen utaznak majd, és közelebb lesznek a magasabb fogyasztás európai mintái.

Következtetés

A hosszú távú társadalmi trendek közül is az egyik legfontosabbnak tartjuk azt, hogy a magyar társadalom egyre inkább fogyasztás-központúvá válik a következő 5-10 évben. Ez jó hír az üzleti vállalkozások egy részének, de a lakásépítésben érdekelt üzleti csoportok számára azt jelenti, hogy külön hatékony kormányzati program nélkül az új otthonok építése hátrébe szorulhat az azonnali fogyasztással szemben. A magyar társadalom elsősorban fogyasztani akar, másodsorban jöhetnek számba a tulajdon, a tőke és más szempontok.

Trend

5. A munka felértékelődése

A magyar társadalomban felértékelődik a munka a következő 5-10 évben. Miután nincs a családoknál jelentős örökölt vagyon, az állami szociálpolitikai források kikapadnak, és a nyugdíjak sem nyújtanak megfelelő forrást az igényelt fogyasztási szint fenntartására, ezért gyakorlatilag egyedül a munka révén szereshető jövedelem ad lehetőséget a fogyasztás-központú társadalmi motivációk kielégítésére. A munka felértékelődését az is segíti majd, hogy ha valakinek van biztos munkahelye és ebből prognosztizálható jövedelme, akkor képes majd hitelt felvenni. Márpedig a fogyasztás-központú társadalmi trendből az is következik, hogy nő a hitel szerepe Magyarországon, mert aki csak teheti, és amire csak teheti, előre hozza fogyasztását. Ez kizárólag hitelforrásból lehetséges, hitelt azonban majd csak az kap, akinek van biztos munkája, tehát biztos jövedelme.

A munka felértékelődése irányába hat az is, hogy erőteljesebb lesz a verseny a munkaerőpiacon a jó munkahelyekért. Általában is erősödik a verseny a belföldi piacon az európai uniós csatlakozás után, ami részben erősíti a jól képzett munkaerő helyzetét, másrésztől azonban az új nemzedékek körében már magasabb a képzettség szintje és magasabb a felsőfokú végzettségűek aránya, ami a verseny erősödését hozza magával. Egyre nehezebb lesz jól fizető munkahelyeket találni, illetve azokat hosszú időn keresztül megőrizni és ez szintén a munka felértékelődésének irányába hat.

Következtetés

A munka felértékelődése azt jelenti, hogy a magyar munkavállalók hajlandóak lesznek többet dolgozni, mint az Európai Unió többi társadalmi és ezzel is inkább az amerikai mintát követik majd. Az amerikai társadalomban jelenleg 50 óra az átlagos munkaidő, ezzel szemben az Európa Unióban ez már 40 óra alatt van. Magyarországon várhatóan nő majd az átlagosan ledolgozott órák száma, nem feltétlen a hivatalos munkaidő, hanem a tényleges munkaidő. A munka szerepe minden módon erősödik a társadalomban, mert kizárólag ennek révén lehet a most is hatalmas, de folyamatosan növekvő fogyasztási igényeket kielégíteni.

Trend

6. A család felértékelődése

Az elmúlt fél évszázadban Magyarországon meggyengültek a családok, mert mind a hagyományos, mind a modern világ a családok gyengülése felé hatott. Megrendültek a hagyományos családi összetartó erők, miközben már hatottak a modernizáció szintén családot gyengítő tényezői, és nem erősítette a családot a modernizáció és a hagyományos családi működés egy olyan közös forrása, amely valamennyi nyugat-európai országban fékezte a családok szétesését. A családi vállalkozások, a családi kis- és középvállalatok a mai nyugat-európai társadalmak vezető gazdasági ereje, egyben a nyugat-európai családok fenntartásának fontos forrása. Miután 1990 előtt Magyarországon nem volt piacgazdaság, ezért a családi tőke és családi vállalkozás nem lehetett támasza a családnak.

A következő 5-10 évben a családok megerősödését várjuk Magyarországon annak ellenére, hogy a globalizáció és modernizáció hatásai elvileg a családok további gyengülését eredményeznék. Ez valószínűleg azért nem következik be, mert a családok válnak a munka, a vállalkozás, a tanulás és az otthonteremtés alapvető kereteivé. A piacgazdaság következő 5-10 éves fejlődése Magyarországon a családi vállalkozások megerősödését hozza majd különösen a mezőgazdaságban és a szolgáltató szektorban. Ebben a két ágazatban ugyanis a családi vállalkozás a döntő, szemben az iparral, ahol a nagyvállalatok a meghatározóak. A családi

vállalkozások azonban még az iparban is megerősödnek, mert a multinacionális cégeknek beszállító magyar kis- és középvállalatok jelentős részben családi vállalkozások lesznek.

A család megerősödése tehát a következő 5-10 évben elsősorban a piacgazdaság fejlődéséből, a munka felértékelődéséből és a szolgáltató szektor bővüléséből ered majd. Miután a szolgáltató szektor bővülése automatikusan az egyéni és családi vállalkozások bővülését hozza magával, valamint a mezőgazdaságban a magángazdaságok megerősödése ugyanilyen irányba hat, ezért várható a családok új reneszánsza Magyarországon.

Következtetés

A családok megerősödése a globális és modernizációs trendekkel szemben következhet be Magyarországon a következő 5-10 évben. Ez a hosszú távú társadalmi trend megjelenik majd valamennyi politikai, társadalmi és gazdasági folyamatban. Erősíti a hagyományokat, a hagyományos értékrendet, a kisközösségeket és azokat a települési formákat, amelyek a nagyvárosok földrajzi közelében, de külön kisebb településeket hoznak létre. A családok megerősödése nem feltétlenül jár együtt a gyermekvállalási kedv növekedésével, de azzal mindenképpen, hogy a családi keretek között bővül majd leggyorsabban a gazdasági tevékenység. A GDP következő 5-10 évben várható többlete jelentős mértékben a családi vállalkozások teljesítménytöbbletéből jöhet majd.

Trend

7. Minden rugalmasabbá válik

A magyar társadalom egyszerre mutatja a kötöttség és a rugalmasság jegyeit. Rendkívül rugalmas a munkaerőpiacon, mert a szakszervezetek szerepe elhanyagolható, az állami munkaerő-piaci szabályozások lényegében nem jelentenek korlátokat, a tőkeerős pozícióban van a magyar gazdaságban, és ezek eredőjeképpen a munkaerőpiac rendkívül rugalmas. Ez a rugalmasság nagy érték, különösen, ha az Európai Unió országainak rugalmatlanságával, például a német

munkaerőpiac kirívóan rugalmatlan jellegével hasonlítjuk össze. Hasonló rugalmasságot mutat a magyar társadalom az új divatok, szokások és minták átvételében. Társadalmi rugalmasság jelenik meg abban is, hogy a magyar társadalom liberális beállítottságú egy sor olyan területen, ahol a hagyományos angolszász gondolkodás lényegesen rugalmatlanabb és kötöttebb. Ez megjelenik a családi szokásokban, a társadalmi érintkezésekben, a barátságok és munkatársi viszonyok alakításában, valamint a munkahelyi viszonyokban.

Ugyanakkor a magyar társadalom erőteljesen kötött, konzervatív értékrendet mutat egy sor olyan területen, ahol az amerikai és nyugat-európai társadalmak nyitottabbak. A kommunikáció területén kifejezetten rugalmatlan a magyar társadalom, a kudarc elviselésében ugyancsak rugalmatlan és a siker megbecsülésében sem mutat kellő rugalmasságot.

Következtetés

A következő 5-10 évben várhatóan nő a magyar társadalom rugalmassága. A rugalmasság növekedése jelenik majd meg a nagyobb belső és külső migrációban, a munkavállalási szokásokban, de még abban is, hogy nem akarnak majd nagy társadalmi csoportok minden áron tőkét gyűjteni, hanem inkább fogyasztásukat növelik. A társadalmi rugalmasság növekedése főként a fiatalabb nemzedékekre terjed majd ki a következő 5-10 évben, de az egész társadalomban érzékelhető lesz. Ez elsősorban a társadalmi érintkezésekben és a gazdaságban segíti majd a kedvező folyamatok erősödését.

Trend

8. Minden gyorsabbá válik

A társadalmi rugalmasság növekedéséhez hasonlóan a gyorsulás is olyan hosszú távú trend, amely minden más társadalmi és gazdasági trendet segít. A változások egyre gyorsabban következnek majd be a magyar társadalomban és gazdaságban, ez jelenti a gyorsulás trendjét. Önmagában a gazdasági felzárkózás és a nagy társadalmi csoportok emelkedő életszínvonala is a változások gyorsulását hozza magával. Tovább gyorsítja a változásokat, hogy az Európai Unióban nagyon sok új

mintát, változást kell bevezetni. Az új technológiák bevezetése is a változások gyorsulását fogja eredményezni. Az új nemzedékek képzettségi szintjének emelkedése is a változások gyorsulásának irányába hat, mert a tudással és képzettséggel más életmód és fogyasztási szokások járnak együtt.

Következtetés

Hosszú távú társadalmi trendként jelöljük meg, hogy Magyarországon a változások tovább gyorsulnak. Ez ellentétes azokkal a prognózisokkal, amelyek szerint a demokrácia, a piacgazdaság és a globális nyitás után, valamint a NATO és az EU csatlakozás után már Magyarországon lelassulhatnak a változások. Miután a magyar társadalom belső szerkezete még óriási átalakulások elé néz, miközben a globalizáció és technológiai forradalom folyamatai sem lassulnak, ráadásul az Európai Unióban is érik új kihívások a magyar társadalmat, ezért prognosztizáljuk a változások gyorsuló trendjét a következő 5-10 évben.

Trend

9. A tudás még fontosabb lesz, mint a tőke

A magyar társadalom és gazdaság egy amerikai modellhez hasonló tőkeszegény felzárkózási utat követ, ahol a tudás még fontosabb lesz, mint a tőke. Miután nehezebb lesz megszerezni a tőkét, mint a tudást, ezért a társadalom nagy csoportjai – főként a fiatalok – elsősorban a tudás megszerzésére összpontosítanak ahelyett, hogy nagy értékű tőkejavakat, illetve tőkeerős cég felépítését tűznék ki életcélul.

A tudás megszerzése több szempontból is könnyebb lesz, mint a tőkéé. Egyfelől a nyugat-európainál jobban koncentrálnak a tőkeszerkezet és tulajdonosi szerkezet azt jelenti majd, hogy a vagyonos osztályba Magyarországon nehezebb lesz bejutni, mint Nyugat-Európában, mert öröklés révén és az örökölt vagyon révén csak legfeljebb a társadalom tizede számára lesz adott ez a lehetőség. A fogyasztási célok kielégítéséhez azonban jól fizető munkahely is elvezet, ami döntően a tudás és a képzettség révén lehetséges.

Következtetés

Hosszú távú társadalmi trendként prognosztizáljuk a tudás felértékelődését, és azt, hogy a fiatal nemzedékeknél a tudás megszerzése megelőzi majd a tőkeszerzési motivációt. A tudás révén is elsősorban fogyasztási cikkeket akarnak majd megszerezni maguknak a fiatalok, kevésbé tőkét.

Trend

10. Az USA és az EU trendjei között

Az eddig vázolt hosszú távú magyar társadalmi trendek egy része globális trend: egyszerre jelentkeznek az amerikai és az európai társadalmi modellekben. Más részük már kifejezetten közép-európai, ezen belül magyar társadalmi trend, amelyek az elmúlt fél évszázad sajátos társadalmi fejlődéséből következnek, és abból, hogy a magyar gazdaság az Európai Unión belül járja majd inkább az amerikai modellhez hasonló fejlődési útját. A magyar társadalom következő 5-10 éves fejlődése alapvetően az amerikai és európai társadalmi fejlődés közé esik majd, mindkettőhöz hasonlít majd egyes vonásaiban, más területeken köztes és átmeneti formákat mutat, de egyikkel sem lesz teljesen azonos.

Várható, hogy a következő 5-10 évben a magyar társadalom és gazdaság alapvetően az amerikai mintákat követi majd az egyének és az üzleti vállalkozások szintjén. Ezzel szemben azt várjuk, hogy a magyar társadalom a következő 5-10 évben elsősorban az európai társadalmi trendeket követi majd a családok, a közösségek és az intézmények szintjén. A társadalmi intézmények – különösen az egészségügyi és oktatási intézmények, de még a nyugdíjrendszer és a szociális intézmények is – jelentős mértékben az Európai Unió intézményeihez hasonlítanak majd, és kevésbé az amerikai társadalmi intézményekhez. Ezzel szemben azt várjuk, hogy az egyének motivációiban és a gazdasági mintákban, megoldásokban elsősorban az amerikai gazdasági modell érvényesül majd.

Következtetés

A hosszú távú magyar társadalmi trendek részben amerikai, részben európai hatásokat mutatnak majd, de alapvetően a kettő közötti sajátos társadalmi fejlődést jelentenek. A magyar társadalom a következő 5-10 évben valószínűleg olyan irányba fejlődik majd, amely sem az amerikai társadalmi modellre, sem az európai társadalmi modellre nem fog egészében hasonlítani, csak egyes részleteiben. Ez a társadalom jelentős mértékben máshogy működik majd, mint akár az amerikai, akár az európai társadalmak. Azt is várjuk, hogy a magyar társadalmi fejlődéshez hasonló utat jár majd be Szlovákia, Lengyelország, majd az EU csatlakozása után Románia és Bulgária.

A mezőgazdaságban megerősödnek a családi gazdaságok, a szolgáltató szektorban is teret nyer a családi vállalkozás, a tudás és képzés megszerzése területén is erősödik a család szerepe. A szolgáltató szektorban a családi vállalkozások lényegesen nagyobb arányt mutatnak majd, mint az iparban, tehát a magyar gazdaság szolgáltató szektor felé történő átalakulása magával hozza a családi vállalkozások megerősödését. A magasabb tudás és a jobb képzés megszerzése is családi együttműködést igényel, mert meghosszabbítja az inaktív időt, amelynek finanszírozásához szükség van a családra.

Hosszú távú gazdasági trendek

A hosszú távú társadalmi trendek mellett sajátos hosszú távú gazdasági trendeket is találunk. A magyar sajátosságokat az adja, hogy a globalizáció korában léptünk vissza a piacgazdaságba, az Európai Unió tagjaivá váltunk és az elmúlt fél évszázadban kialakult magyar gazdasági szerkezet már eleve eltéréseket mutatott az európai vagy amerikai gazdasági szerkezethez képest. Magyarország hosszú távú gazdasági trendjeit döntően meghatározza, hogy milyen források állnak rendelkezésre a gazdasági felzárkózás számára. Az 5-10 éves gazdasági trendek ugyanis a gazdasági felzárkózás szakaszát jellemzik majd, ezért egyben a gazdasági felzárkózás trendjei is. A Növekedéskutató Intézet munkacsoportja a következő sajátos magyar gazdasági trendeket várja a következő 5-10 évben:

Trend

11. A gazdasági szolgáltatások bővülése

Az elmúlt néhány évben a magyar gazdaság leggyorsabban fejlődő ágazata a gazdasági szolgáltatások. Ezek magukban foglalják a könyvelést, auditálást, pénzügyi és banki szolgáltatásokat, ingatlanpiaci szolgáltatásokat, tanácsadást, logisztikai rendszerek működtetését és egy sor más üzleti szolgáltatást. Óriási lemaradást mutatott korábban a magyar gazdaság, így a piacgazdasági átmenetet követően, a globális tőkebefektetések logikus folytatásaként felgyorsult a gazdasági szolgáltatások bővülése.

A jövedelem-szint ugrásszerűen emelkedett a magyar társadalom 10 %-ánál, további mintegy 30 %-ánál a jövedelem-szint érzékelhető, de kisebb mértékű emelkedése volt jellemző és a lakosság legalább 30 %-ánál romlott az anyagi helyzet. További 30 %-ra tehető azoknak a társadalmi rétegeknek az aránya, amelyeknél az 1990-es évtized elejei gyors jövedelem-csökkenés után a jövedelem 2000 körül visszaállt az 1989-es induló szintre. A jövedelem-bővülés egyértelműen a gazdasági szolgáltatások magasabb igénybevételét jelenti, például az ingatlanpiaci és pénzügyi szolgáltatások esetében.

A Növekedéskutató Intézet munkacsoportja számításokat végzett arra vonatkozóan, hogy mely ágazatok bővülése segíti a leggyorsabban a magyar gazdaság felzárkózását. A gazdasági szolgáltatások mintegy 6 %-os növekedése a GDP 1 %-os bővülését hozza magával. Az építőipar és a feldolgozóipar mintegy 14 %-os bővülése hozza ugyanezt az 1 %-os GDP-bővülést, a többi ágazat – beleértve kutatás-fejlesztést, oktatást, mezőgazdaságot – esetében 15-25 %-os bővülés kell a GDP 1 %-os növekedéséhez.

Következtetés

A gazdasági felzárkózás egyik legfontosabb forrásának tekintjük a gazdasági szolgáltatások bővülését, mert valamennyi más gazdasági ágazathoz képest a leggyorsabban eredményezi az egy főre eső GDP és az egy főre eső fogyasztás

magyar szintjének az európai uniós átlaghoz való közeledését. A gazdasági szolgáltatások automatikusan bővülnek a kereslet és a jövedelem-szint bővülésével, valamint a szolgáltató szektor térnyerésével. Automatikusan bővül továbbá a kis- és középvállalatok térnyerésével, mert minél több szereplője van a piacnak, annál több gazdasági szolgáltatásra van szükség. A következő 5-10 év magyar gazdaságpolitikájában érdemes koncentrálni a gazdasági szolgáltatások fejlesztésére, mert az automatikus bővítést jó kormányzati politikával még erősíteni is lehet.

Trend

12. Kis- és középvállalatok hálózatainak erősödése

1990 előtt a magyar gazdaság nem volt piacgazdaság és nem volt globálisan nyitott gazdaság, ahol magas volt a tőkekoncentráció és a szervezeti centralizáció, tehát arányaiban az európai szintnél lényegesen kisebb volt a kis- és középvállalatok aránya. Az 1990-es évtized piacgazdasági átmenete során elsősorban nem a hazai kis- és középvállalatok bővültek, hanem a multinacionális vállalatok magyar leányvállalatai, valamint a nagy magyar vállalatok. Megjelent ugyan egy erős középvállalati kör, a kisvállalkozói körből is kiemelkedett egy fejlődőképes csoport, azonban a magyar vállalkozások döntő többsége megmaradt a mikrovállalkozói szinten. A magyar gazdaság másik jellemzője, hogy ritka az együttműködési háló az üzleti szervezetek között. Az üzleti együttműködés, például a klaszterek kialakulása nem volt jellemző az elmúlt évtizedekre.

A következő 5-10 évben ugrásszerűen nőhet az együttműködés a hazai gazdasági szervezetek között, és ugrásszerűen nőhet az erős kis- és középvállalatok aránya. A mikro-vállalkozások közül akár többszázezer is megszűnhet a következő években. A magyar gazdaság sikeres európai felzárkózása számára az egyik legfontosabb forrás a hazai kis- és középvállalatok megerősödése, valamint a multinacionális cégek és a hazai cégek közötti kapcsolatok sűrűsödése. Itt ugrásszerű fejlődés lehetséges, különösen egy ezt segítő gazdaságpolitika esetén.

Következtetés

Sem az 1990 előtti tervgazdaságban, sem az 1990 után kialakult piacgazdaságban nem alakult ki egy olyan erős kis- és középvállalati kör a magyar gazdaságban, amely az amerikai vagy az európai uniós gazdaságokat jellemzi. A gazdasági felzárkózás egyben a kis- és középvállalkozások tőkeerejének, piaci részesedésének és számának növekedését is magával hozza majd. Ez a hosszú távú gazdasági trend a magyar tulajdon részarányának növekedését hozza magával a teljes magyar tőkeállományon belül.

Trend

13. Logisztikai rendszerek fejlődése

A magyar gazdaságban az utóbbi 3-5 évben ugrásszerűen fejlődik a logisztikai tevékenység. Ennek forrása a piacgazdaságra történő átállás, a globális tőkebefektetések és a földrajzi tranzit lehetőség. A magyar gazdaság hidat jelent az Európai Unió és Kelet-Európa, valamint Délkelet-Európa között, és ez a gazdasági hídszerep egy tranzitgazdaság kialakulásával jár, amely középpontjában a - közlekedési infrastruktúra fejlesztése mellett - a logisztikai rendszerek fejlesztése áll.

A logisztikai rendszerek fejlesztésének előfeltétele a közlekedési infrastruktúra kiépítése. Ebben Magyarország rendkívül elmaradott, sem az autópályák, sem a polgári repülőterek, sem a modern vasútvonalak nem jellemzik a magyar infrastruktúrát. A következő 5-10 évben ugrásszerű fejlődés áll majd be a közlekedési infrastruktúrában és ennek következtében felgyorsul a logisztikai rendszerek fejlesztése.

Következtetés

A magyar gazdaság EU szinthez történő felzárkózása szempontjából különleges lehetőséget jelent a logisztikai rendszerek fejlesztése. Ez már elindult, de újabb lendületet kap a közlekedési infrastruktúra beruházásaitól, valamint a szolgáltatási szektor fejlődésétől. A jövedelem-szint emelkedése magával hozza a kereskedelem és a szolgáltatások bővülését, és ez a logisztikai rendszerek fejlesztését vonja maga után.

Trend

14. A közlekedési infrastruktúra fejlődése

Magyarország jelenlegi hatalmas lemaradását a közlekedési infrastruktúra területén a következő 5-10 év fejlesztései jelentősen enyhítik majd. Ehhez jelentős EU fejlesztési források érkeznek majd, részben vissza nem térítendő támogatások, részben hitelek formájában. A kelet-nyugati és észak-déli közlekedési folyosók teljes kiépítése az Európai Uniónak is érdeke, ezért a mostani bővítés után nagy fejlesztési projektek indulhatnak.

A közlekedési infrastruktúra fejlesztése elsősorban magyar munkaerővel és nyersanyagokkal történik majd, ezért ez a fejlesztési terület nem importigényes. A logisztikai rendszerek fejlesztése kaphatja a legnagyobb lökést a közlekedési infrastruktúra fejlesztésétől, de emellett a turizmus és a további feldolgozóipari beruházások is jelentősen nyerne a mainál lényegesen fejlettebb közlekedési infrastruktúrától.

Következtetés

A közlekedési infrastruktúra következő 5-10 évben várt ugrásszerű fejlesztése a magyar gazdasági felzárkózás egyik motorja lesz. Ezek a beruházások közvetlenül segítik a GDP növekedését, mert magyar munkaerőt és magyar nyersanyagokat használnak fel, közvetett módon még jelentősebben segítik a gazdasági felzárkózást, mert lökést adnak a felzárkózás szempontjából fontos gazdasági ágazatok fejlesztésének.

*Trend***15. Feldolgozóipari fejlesztések bővülése**

Az 1990-es évtized igazi sikertörténete a feldolgozóipar, ezen belül is a gépipar fejlődése. A globális tőkebefektetések során új iparágak épültek ki – autóipar, elektronikai és számítástechnikai ipar –, ugrásszerűen nőtt a gépipari export és a termelékenység. A következő 5-10 év további feldolgozóipari fejlesztéseknek nyit utat. A multinacionális cégek számára több magyar kis- és középvállalat lesz beszállító. A Magyarországra telepedett multinacionális cégek szinte kivétel nélkül bővítik a tevékenységüket, amit az is mutat, hogy eddig is évente mintegy 2 milliárd euró profitot forgattak vissza a külföldi tulajdonosi részesedéssel működő cégek a magyar gazdaságba. A gépipar mellett más feldolgozóipari tevékenységek is bővülnek. Elsősorban a bútoriparban várunk áttörést, mert a magyar gazdaság rendkívül jó adottságokkal rendelkezik a bútoripar fejlesztésére, amiket eddig nem használtunk ki.

Következtetés

Az ipar, ezen belül a feldolgozóipar további gyors növekedését várjuk a gazdasági felzárkózás során. Bár a gazdaság egészében kevésbé lesz exportorientált, mint volt az 1990-es évtizedben, a feldolgozóipar azonban továbbra is döntően exportorientált marad.

*Trend***16. A gyógy-turizmus gyors bővülése**

Magyarország valamennyi EU tagállamnál jobb lehetőségekkel rendelkezik a gyógy-turizmus területén. Magyarországon mintegy 160 termálfürdő működik, fejlettek a gyógyászati kapacitások és az egészségügyben dolgozó munkaerő is magas színvonalú. Az elmúlt 4 évben jelentős fejlesztések indultak el a gyógy-turizmus területén, mintegy 75 termálfürdő újult meg és a megindult fejlesztések következtében várható a szállodák, panziók, szolgáltatóegységek ugrásszerű bővülése a következő 5-10 évben. A gyógy-turizmus lehet a magyar turizmus vezető ágazata, Budapest és a Balaton mellett.

Következtetés

A gyógy-turizmus fejlesztése a magyar gazdasági felzárkózás egyik motorja lehet a következő 5-10 évben. Ez a folyamat az elmúlt 4 évben felgyorsult és további gyorsulásra számítunk. Amennyiben a gazdaságpolitika tudatosan fejleszti ezt a területet, akkor a következő 10 éven belül Magyarország az Európai Unió elsős számú gyógy-központja lehet. Ez az egyre idősebb népesség, valamint a javuló jövedelmi viszonyok mellett különösen ígéretes terület.

Trend

17. A kutatás-fejlesztés és az innováció erősödése

Az új magyar piacgazdaságot 1990 után az importált innováció jellemezte. A globális tőkebefektetések a legmodernebb technológiát hozták Magyarországra, az üzleti módszerek, a vállalati vezetés és az informatika térnyerése együtt jelentették az importált innováció modelljét. A következő 5-10 évben megerősödhet a hazai kutatás-fejlesztés és a belső innováció. A hazai kis- és középvállalatok megerősödése, a klaszterek kialakulása, és a gazdasági szolgáltatások, valamint a logisztikai rendszerek fejlesztése is erősíti a belső hazai innovációt.

Következtetés

Az elmúlt 15 évhez képest erősödő kutatás-fejlesztési tevékenységet prognosztizálunk a magyar gazdaságban, erősebb lehet a belső innováció, miközben megmarad az importált innováció a globális tőkebefektetések révén.

Trend

18. Külföldi működőtőke befektetések bővülése

Magyarország elveszítette vezető helyét a közép-európai térségben a külföldi működőtőke befektetések terén. Ez döntően hibás kormányzati döntéseinek volt köszönhető, de megjelent benne a magyar gazdaság átalakuló struktúrája is. Az emelkedő bérek, az EU tagság miatt változó tőkebefektetési kedvezmények

automatikusan a külföldi működőtőke befektetések elbizonytalanodása irányába hatnak. Ezzel szemben a kutatás-fejlesztés erősödése, a közlekedési infrastruktúra fejlesztése, a logisztikai rendszerek bővülése és a megerősödő kis- és középvállalatok nyomán lehetővé váló új beszállítás pótlólagos vonzást jelent majd a külföldi tőke-befektetők számára a magyar gazdaságban a következő 5-10 évben.

Várható, hogy a mai mintegy 2 milliárd eurós szintről évi 3-5 milliárd euróra nő az új külföldi tőkebefektetések összege Magyarországon. Elsősorban a már eddig is Magyarországon működő globális cégek befektetései bővülnek, de megjelennek az Európai Unió országaiból azok az erős középvállalatok is, amelyek eddig Magyarországot nem tekintették befektetési célpontnak. A külföldi tőkebefektetések már nem csupán a gépiparra koncentrálnak majd, hanem a turizmus, a gazdasági szolgáltatások, a logisztikai rendszerek, a közlekedési infrastruktúra és az ingatlanfejlesztések is kiemelt befektetési területekké válnak.

K ö v e t k e z t e t é s

A külföldi működőtőke beáramlás arányaiban kisebb szerepet játszik majd a magyar gazdaság következő 5-10 éves felzárkózási szakaszában, mint játszott a piacgazdasági átmenet és az EU tagságra történő felkészülés elmúlt 15 évében. Ennek egyik oka Magyarország tőkevonzó képességének átalakulása, másik oka a hazai üzleti szereplők megerősödése. A külföldi működőtőke befektetések azonban nélkülözhetetlen és döntő forrását jelentik a gazdasági felzárkózásnak, ezért a kormányzati politikának az EU megoldásokkal összhangban álló hatékony ösztönző politikát kell folytatnia.

T r e n d

19. Az Európai Unió pénzügyi támogatásainak bővülése

Az elmúlt 15 évben – 1989-2004 között – amikor a magyar gazdaság a piacgazdasági átmenetre és az európai uniós csatlakozás előkészítésére koncentrált, az Európai Unió igen szerény pénzügyi támogatást adott a magyar gazdaságnak. Véleményünk szerint az Európai Unió hibát követett el azzal, hogy az elmúlt 15

évben nem indított jelentős fejlesztési-beruházási projekteket a közlekedési folyosók kiépítésére, közös kutatás-fejlesztési programokra, vagy oktatási és képzési közös európai tevékenységekre.

Az Európai Unió pénzügyi forrásaira vonatkozó hivatalos prognózisok szerint Magyarország 2007 után évi 2-4 milliárd euró vissza nem térítendő támogatásban részesülhet. Ennek az összegnek nagyobbik részét pályázati formában lehet elnyerni, megítélésünk szerint ezért a ténylegesen várható összeg 2 milliárd euró körül lesz. Ezt egészíthetik ki az Európai Unió hitelforrásai, döntően az Európai Beruházási Bank közlekedési infrastruktúra fejlesztésére szolgáló hitelei. Ezek együtt már elérhetik az évi 3 milliárd euró körüli pénzügyi transfert.

K ö v e t k e z t e t é s

Az Európai Unió közös alapjaiból prognosztizált pénzügyi transferek a magyar gazdaság esetében a gazdasági felzárkózás fontos forrásai lehetnek. Elsősorban nem a gazdasági növekedést segítik majd - az Európai Unió elsősorban nem a gazdasági növekedés legfontosabb tényezőinek fejlesztésére ad pénzt -, de növelik a költségvetési bevételeket, tehermentesítik a folyó fizetési mérleget és a közlekedési infrastruktúra fejlesztésén keresztül - közvetett módon - hozzájárulnak a gazdasági növekedéshez.

T r e n d

20. A magyar gazdaság expanziója a Kárpát-medencében

1920 után megszűnt a legnagyobb közép-európai földrajzi térség gazdasági és politikai egysége. A Kárpát-medence az 1867 utáni gyors iparosítás során egy egységes gazdasági térré alakult át, a vasútvonalak kiépítése egy Budapest központú és az egész Kárpát-medencét behálózó gazdasági szerkezetet mutatott. Ezt törte meg az 1920-as Trianoni Békeszerződés, amely a Kárpát-medence egységes gazdasági térségét széttörte, ahol a kialakuló új államok leállították a korábbi gazdasági és kereskedelmi kapcsolatokat. Annak ellenére nem jött létre a Kárpát-medence újbóli gazdasági egysége az 1945 utáni hosszabb korszakban sem,

hogy lényegében valamennyi állam ugyanannak a politikai, katonai és gazdasági rendszernek volt része. A szocialista országok gazdaságai - a közös munkamegosztásra vonatkozó tervek ellenére - gyakorlatilag zártak maradtak egymás felé, egyedül a Szovjetunió felé építettek ki erős gazdasági és kereskedelmi kapcsolatokat. Ez a kárpát-medencei gazdasági térség esetében azt jelentette, hogy korábban Budapest volt a központ, ezt követően a szovjet gazdaság, tehát újból nem állt helyre az egység.

A következő 5-10 évben azt várjuk, hogy megindul a kárpát-medencei gazdasági térség újbóli egységesülése. Ez jelentős mértékben a magyarországi tőkebefektetéseknek lesz köszönhető, amelyek között magyar tulajdonú cégek és globális cégek magyar leányvállalatai egyaránt szerepet kapnak majd. Jelentős lökést kap a kárpát-medencei egységes gazdasági tér újjáalakulása a közlekedési infrastruktúra fejlesztése révén is, mert kiépülnek azok a közlekedési folyosók – főként autópályák – amelyek az 1867 utáni vasútépítéshez hasonlóan újból behálózzák a Kárpát-medencét.

Következtetés

A kárpát-medencei egységes gazdasági tér újbóli megteremtése jelentős mértékben a magyar tőkeexpánziónak köszönhető majd a következő 5-10 évben. A magyar gazdaság felzárkózásának is jelentős forrása lesz ez a tőkeexpánzió, mert a magyarországi cégek térségbeli külföldi tőke-befektetéseinek profitrátája meghaladja majd a magyarországi profitrátát.

II. Az Európai Otthonteremtési Program stratégiai céljai

Az otthonteremtés és lakáspolitikai az egyik legösszetettebb területe a magyar gazdaságnak, ahol a politika, a társadalompolitika, a gazdaságpolitika és a lakáspolitikai szakmai kérdései találkoznak. A helyes lakáspolitikai meghatározásához stratégiai célokat kell kitűznünk, ebben az esetben azonban nem a szokásos 2-3 kiemelt stratégiai cél megjelölése tűnik célszerűnek, hanem a sokrétű terület miatt sok stratégiai cél meghatározása válik szükségessé. Ha csak annyit mondanánk, hogy az új magyar lakáspolitikai stratégiai célja az évi 40-50 ezer új otthon felépítése, akkor még nem mondtunk semmit a magánlakás/bérlakás arányról, a lakás/jövedelem hányados alakulásáról, a lakásfenntartási költségek/jövedelem arány alakulásáról, a város rehabilitációról, a lakásfelújításról, a lakáspolitikai kormányzati intézményrendszeréről és egy sor más valóban kiemelt területről. Megítélésünk szerint ezért az otthonteremtés és lakáspolitikai területén stratégiai célként érdemes kitűzni valamennyi olyan társadalompolitikai, gazdaságpolitikai és lakáspolitikai cél, amelyeket az új Európai Otthonteremtési Program (EurOP) elemeivel kívánunk elérni. Az EurOP stratégiai céljai:

Társadalompolitikai célok

1. A születésszám növelése saját otthonnal

Magyarországon alacsony a születésszám, amiben minden felmérés szerint jelentős szerepet kap a lakhatással kapcsolatos elégtelen feltételrendszer. Az elérhető saját otthon a felmérések szerint jelentős mértékben javítaná a családok gyermekvállalási kedvét. Magyarország rendkívül rossz demográfiai mutatói mögött két jelenség húzódik meg: nem születik meg a nők által tervezett gyermekszám és kiugróan magas a 45-65 év közötti férfiak halálozási aránya. A házasságkötéskor tervezett gyermekek megszületését a munka és az otthon elérhetőségének alacsony esélye, biztonsága korlátozza. A magyar családok minden felmérés szerint több gyermeket vállalnának, ha a munka és az otthon területén a jelenlegihez képest nagyobb biztonságot éreznének.

Az EurOP kiemelt társadalompolitikai célja az, hogy a saját otthonhoz való jutást olyan mértékben tegye biztonságossá és elérhetővé, amely már nem akadályozza, hanem ösztönzi a gyermekvállalást.

2. Hosszabb életkor saját otthonnal

A kirívóan rossz demográfiai adatok mögötti másik ok a 45-65 év közötti férfi lakosság Európában egyedülállóan rossz halálozási aránya. E mögött ugyanaz a két ok húzódik meg, mint az alacsony gyermekvállalási hajlandóság mögött: a munka és az otthon elérhetőségének, biztonságának a hiánya. Társadalomkutatók és pszichológusok szerint egyértelmű összefüggés áll fenn a saját otthon és a várható életkor között: a saját otthon hiánya kisebb, megléte nagyobb esélyt ad a magasabb várható életkor elérésére.

Az EurOP kiemelt célja a várható életkor meghosszabbítása a saját otthon elérhetőségének megerősítésén keresztül.

3. Egészségesebb élet saját otthonnal

A magyar társadalom kirívóan rossz népesedési mutatói mögött az alacsony gyermekvállalási hajlandóság, és a 45-65 év közötti férfiak kirívóan magas halálozási aránya mellett a krónikus betegségek magas előfordulása játszik vezető szerepet. A szív- és keringési betegségek, a daganatos betegségek, az ezekkel szoros összefüggésben lévő depressziós tünet együttes játsszák a legfontosabb szerepet a várható életkor nyugat-európai országokhoz képesti jelentős elmaradásában Magyarországon. A társadalomtudományi felmérések és kutatások egyértelműen bizonyítják, hogy az egészség és a saját otthon között igen szoros a kapcsolat. Az öröklött tulajdonságok és az egészségügyi rendszer együttesen csak legfeljebb az egészségügyi állapot 40-50 %-át határozzák meg, míg egészségünk 50-60 %-ban az életmódtól függ. Az életmód egyik döntő tényezője – a munka, táplálkozás, környezet, ital és dohányzás mellett – az, hogy valaki elégedett-e lakhatási körülményeivel. A saját otthon és a lakáskörülményekkel való elégedettség jelentős, sokszor rejtett tényezője egészségi állapotunknak, így döntő tényezője a népesedési folyamatoknak.

Az EurOP kiemelt társadalmpolitikai célja a saját otthonhoz való hozzájutás megkönnyítésén keresztül a krónikus halálokok gyakoriságának csökkentése Magyarországon.

4. Biztonságosabb élet saját otthonnal

A saját otthonnal rendelkező családokban kevesebb a válás, az állami gondozásba adott gyermek. Statisztikailag bizonyított tény, hogy a bűnözés, az alkoholizmus (és az ebből fakadó megbetegedések) mintegy 15 %-kal kevesebb a családi házban élők között, mint a nagy lakótelepeken. Kisebb a gyógykezelésre fordított költség és a gyógyszerigény, valamint a munkából kiesett napok száma

5. Átállás az öngondoskodási társadalmi modellre

A magyar társadalom félúton van a korábbi állami gondoskodás és a piaci öngondoskodó társadalmi modell között. Már nem élvezzi a jóléti állami gondoskodás nyugat-európai megoldásaitól ugyan különböző, kevésbé hatékony, de mégis működő állami formáit, de még nem épültek ki a piaci típusú öngondoskodás intézményei. Az állam már nem, a piac még nem segíti az egyént és a családokat abban, hogy igényeik szerint megoldhassák az otthonteremtés problémáját. A piaci öngondoskodás társadalmi modelljére való átállás három pilléren nyugszik: munkaerőpiacon értékesíthető tudás megszerzésén, a saját otthon elérésén és a pénzügyi megtakarításokon.

Az EurOP kiemelt társadalmpolitikai célja, hogy az öngondoskodó társadalmi modellre történő áttérést egyszerre segítse két meghatározó területen: a saját otthon elérésén keresztül, illetve a pénzügyi megtakarítások területén. Olyan otthonteremtési eszközrendszert célunk meg, amelyben a saját otthon mindenki számára elérhetővé válik, és ehhez egyéni és családi pénzügyi megtakarításokon keresztül vezet az út.

6. A családok megerősítése

Kiemelt társadalompolitikai célunk a családok megerősítése Magyarországon, mert a családok a társadalom olyan közösségei, amelyekben az ismert leghatékonyabb módon történik meg a tudás-tőke és a társadalmi-tőke bővített újratermelése. A családokon belüli ismeret átadás, a tudás-tőke felhalmozása és a társadalmi tőke meghatározó elemeinek a felépítése nélkülözhetetlen eleme a sikeres társadalmi és gazdasági működésnek, mert az iskolarendszer vagy a munkaerőpiac nem helyettesítheti a családi közösségek tudás-tőkét és társadalmi-tőkét megőrző és bővítő tevékenységét.

Az EurOP kiemelt célja, hogy olyan eszközrendszert működtessen, amely az egyéni életformák mindegyikében lehetőséget nyújt a saját otthon eléréséhez és kiemelten megkönnyíti a családok saját otthonhoz való hozzájutását.

7. Munka alapú társadalom kiépítése

A magyar társadalom jelenlegi foglalkoztatási szerkezete jelentős torzulásokat mutat. Mintegy 800 ezer főre tehető a közszféra által foglalkoztatottak száma, mintegy 1,2 millió vállalkozó és önfoglalkoztató jelenik meg a statisztikákban és mintegy 1,9 millió alkalmazott dolgozik az üzleti vállalkozásoknál. A közel 4 millió foglalkoztatott mellett mintegy 3,2 millió nyugdíjas, 2,3 millió diák és több százezer munkanélküli jellemzi a magyar társadalom szerkezetét. Kirívóan magas az egy foglalkoztatottra jutó eltartottak száma, alacsony a nyugdíjas korú népesség foglalkoztatottsága, és általában alacsony a foglalkoztatási arány. Az alacsony munkanélküliségi ráta megtévesztő, mert a statisztikákból kikerült több százezer olyan aktív korú, akik időlegesen jelen vannak a munkaerőpiacon, mégsem tekinthetők foglalkoztatottaknak.

Az EurOP kiemelt társadalompolitikai célja, hogy a saját otthon elérésén keresztül segítse a munkaalapú társadalom és gazdaság megerősödését. Ezt részben az évi 40-50 ezer új otthon felépítésén keresztül, részben a mainál nagyságrendileg magasabb lakáskorszerűsítési tevékenységen keresztül érheti el, mert az építőipar és építőanyag-ipar, valamint általában a lakásépítések és -felújítások által igényelt munkaerő-szerkezet lényegesen eltér a feldolgozóipar vagy szolgáltató szektor

munkaerő-szerkezetétől. Itt magasabb a szakképzettséggel nem rendelkezők foglalkoztatása, ezért ez a terület képes felszívni a máshol nem foglalkoztatható munkaerő jelentős részét Magyarországon. A saját otthon általánossá válása azonban nem csupán a munkaerő-kereslet, hanem a kínálat oldalán is minőségi változást hozhat, mert a szolgáltató szektor további térnyerése az otthonról ellátható munkatevékenységi körét bővíti. Az otthon is munkahellyé válik, tehát az otthonteremtés valójában munkahelyteremtés.

Gazdaságpolitikai célok

8. A gazdasági növekedés gyorsítása

A társadalompolitika mellett a gazdaságpolitikának is jelentős szempontjai vannak a lakáspolitikai területén. A bruttó hazai termékben mintegy 12 %-os részesedéssel rendelkezik a teljes építőipar és a lakásszektor, ami önmagában is indokolja a gazdaságpolitika „érdeklődését” az otthonteremtés és lakáspolitikai iránt. A gazdaságpolitika szempontjából azonban még nagyobb a jelentősége az építőiparnak, ezen belül a lakásszektornak, mert a gazdasági felzárkózás gyorsítása szempontjából az egyik olyan terület, amely nem függ jelentősen a külső konjunktúrától, így az export vezérelte gazdasági fejlődéstől. A gazdasági felzárkózást a globális és európai dekonjunktúrális időszakokban is fenntarthatja egy erőteljes belső építőipari és építőanyag-ipari tevékenység, amely jelentős mértékben alapozódhat a lakásállomány megújítására és az új otthonok építésére. Ezt a 2001-2003 közötti globális és európai dekonjunktúrális szakaszban elért magyar eredmények egyértelműen igazolják.

Az EurOP kiemelt gazdaságpolitika célja, hogy olyan eszköztárat működtessen, amely gyorsítja a GDP növekedést, ezen belül a globális és európai dekonjunktúrális szakaszokban is segíti az EU átlagot legalább kétszer meghaladó magyar gazdaságnövekedés fenntartását.

9. Az államháztartási egyensúly javítása

Az ÁKM számítások egyértelműen bizonyították, hogy a lakásépítés javítja az államháztartási pozíciót. Ezt támasztotta alá az a számítása is, amely szerint ha az állam 100 milliárd forintot fordít a lakásépítés támogatására, akkor 110 milliárd forint többletbevétele származik ebből a tevékenységből (Gazdaságkutató Intézet számításai). A Növekedéskutató Intézet számításai még jobb és szorosabb összefüggéseket találtak (A magyar építőipar ágazati kapcsolatok mérlegének elemzése, Növekedéskutató Intézet, 2004. június).

Az EurOP gazdaságpolitikai célja, hogy olyan megoldásokat érvényesítsen a kormányzati működésben, amelyek úgy adnak több állami támogatást az otthonteremtéshez, hogy közben az állam több bevételhez jut, mint amit támogatásként kifizet. A gazdaságpolitika így jelentős segítséget kaphat a lakásszektortól az államháztartási egyensúly javításához.

10. A makrogazdasági egyensúlyok javítása

Az EurOP gazdaságpolitikai célja, hogy ne csupán az államháztartási egyensúly javítását segítse a lakáspolitikai, hanem a külkereskedelmi- és folyó fizetési mérleg pozícióját is. A Növekedéskutató Intézet által végzett ÁKM számítások bizonyították, hogy a lakásépítkezés közvetlen és közvetett importtartalma relatíve kicsi, ezért az évi 40-50 ezer új otthon felépítésére, valamint a mainál nagyságrendileg nagyobb lakásfelújítási tevékenységre épülő EurOP eszközrendszer nem terheli a külgazdasági egyensúlyi mutatókat. Sőt, a lakáspiaci és ingatlanpiaci dinamizmus fenntartásán keresztül bővíti a külföldi tőkeberuházásokat, ezzel javítja a folyó fizetési mérleget.

Az EurOP kiemelt célja a makrogazdasági egyensúlyok javítása.

11. Az infláció csökkentése

Olyan eszközrendszerre teszünk javaslatot, amely a lakáspiacon a kereslet folyamatos bővülésével legalább lépést tartó kínálati bővítést eredményez. A magyar gazdaság felzárkózási pályája azt jelenti, hogy a következő 5-10 évben folyamatosan

és jelentősen bővül a társadalom rendelkezésére álló szabadon elkölthető jövedelem. A hitelkamatok várható csökkentése tovább bővíti a potenciális keresleti tényezőket Magyarországon. Ezek eredőjeképpen jelentős és folyamatos inflációs nyomás lesz jelen a belső piacon, amely egy összehangolt inflációellenes program nélkül megakadályozhatja az euró-zónához történő csatlakozáshoz szükséges valószínűleg 3 % alatti inflációs környezet kialakulását. Az építőipar és építőanyagipar, a lakás- és ingatlanpiac területén folyamatosan bővülő kínálatot önmagában a piaci szereplők nem tudják biztosítani. Állami eszközrendszer nélkül egyébként is igen erőteljes ciklikus ingadozást mutat az ingatlanpiaci árszint, ami kiszámíthatatlanná tenné az infláció csökkentés gazdaságpolitikai programját. A lakáspiaci kínálat folyamatos bővülése – ahogy azt láttuk 2000-2004 között – képes arra, hogy jelentősen bővülő potenciális vásárlóerő esetén is megakadályozza az árak elszabadulását, ezzel a nemzetgazdaság magas inflációs környezetének az állandósulását.

Az EurOP kiemelt gazdaságpolitikai célja, hogy a kínálat növelésén keresztül mérsékelje a hazai inflációt, ezzel segítse az euró-zónához való csatlakozást.

12. Foglalkoztatás bővítése

Az otthonteremtés és lakáspolitikai egyik döntő prioritása a foglalkoztatás bővítése Magyarországon. Ez azonban nem csupán a társadalompolitika, hanem a gazdaságpolitika szempontjából is lényeges. Előbbi esetében a munkaalapú társadalom, a gazdaságpolitika szempontjából a költségvetési bevételek és kiadások alakulása szempontjából lényeges a foglalkoztatási ráta növelése. A gazdaságpolitika mozgásterét folyamatosan és jelentősen bővítheti, ha folyamatosan és érezhető módon nő Magyarországon a foglalkoztatási ráta. Ez nem képzelhető el az építőipar, ezen belül az otthonteremtés és lakásépítés folyamatos bővülése nélkül. Ennek oka a magyar munkaerő képzettségi szerkezete: a képzetlen, illetve alacsony szakképzettséggel rendelkező munkavállalók jelentős részét csak az építőipar, illetve a lakásépítéssel és lakáskorszerűsítéssel kapcsolatos többi szakágazat képes felszívni. Ez a következő 5-10 év időhorizontján végig érvényes összefüggés lesz, de egyes időszakokban még nyomatékosabban is megjelenhet. Ezt várjuk a 2005-2007 közötti időszakban, amikor a kínai verseny miatt a magyar

textilipar lényegében összeomolhat, és a munkanélküliségi ráta jelentős növekedését csupán a lakásépítéssel kapcsolatos tevékenységek, valamint a szolgáltató szektor bővülése előzheti meg.

Az EurOP kiemelt célja a foglalkoztatás bővítése és a munkanélküliségi ráta növekedésének megakadályozása.

13. Az energiatartózkodás mérséklése és az energia fajlagos csökkentése

A teljes nemzeti hőenergia fogyasztás mintegy 50 %-át az épületek energiatartózkodása teszi ki, így az energiatartózkodó építkezés és energia megtartást lehetővé tevő otthonteremtési modell gyors, közvetlen és jelentős mértékű megtartást eredményezhet a magyar energiatartózkodásban.

Magyarországon a lakások üzemeltetéséhez szükséges energia mintegy háromszorosa az uniós átlagnak, (több mint 200 KWó/m² évente), ennek 25%-kal történő csökkentése annyi energia megtartást jelenthet 10 év alatt, mint a paksi atomerőmű egy blokkjának teljesítménye.

Az EurOP kiemelt gazdaságpolitikai célja, hogy olyan eszközrendszerrel működtessen, amely folyamatosan és jelentős mértékben csökkenti a lakóépületek energiatartózkodását. Ez természetesen csökkenti a GDP-hez viszonyított fajlagos energia felhasználást, de közvetlen és közvetett módon csökkenti Magyarország energiatartózkodását is, mivel az épületek fűtése jelentős mértékben szénhidrogénforrásokon alapul, ennek zöme import. Az épületek villamosenergia-felhasználása mögött is szénhidrogénimport húzódik meg, mert a villamosenergia-termelés 50 %-ban szénhidrogénforráson alapul. Ezek alapján az EurOP egyik legfontosabb gazdaságpolitikai célja a magyar energiatartózkodás mérséklése és az energia fajlagosan érzékelhető csökkentése.

Lakáspolitikai célok

14. A lakásállomány megőrzése: évi 40-50 ezer új otthon

Magyarországon mintegy 4 millió lakás célra használt épület működik, 100 éves élettartamot számítva évente legalább 40 ezer új lakás céljára használható épületet kell emelni ahhoz, hogy a nemzeti vagyon egyik legnagyobb részét megőrizzük. Az évi 40 ezer új otthon építése csupán arra elég, hogy ne romoljon a magyar lakásállomány mennyiségi szerkezete, és ezt a fontos összefüggést DEM mondta ki először 1992-ben. Természetesen a nemzeti lakásvagyon értéke nő, ha a lakásvagyon szerkezete minőségi irányba változik.

Elvileg felvethető, hogy csökkenő népesség esetén továbbra is fenn kell-e tartani a 4 millió körüli önálló otthont tartalmazó lakásvagyont, hiszen ha a magyar politika elfogadná azt a trendet, hogy 2050-re a magyar népesség mindössze 7 millió főt tenne ki, akkor elvileg elegendő lehetne 3 millió önálló otthon. Megítélésünk szerint ez a népesedési előrejelzés semmilyen szempontból nem fogadható el, a hazai népesedési folyamatok megfordítása – különösen a gyermekvállalási kedv növelése, a 45-65 év közötti férfiak halálozási arányának javítása és a krónikus betegségekben elért vezető helyről való visszalépés segítségével – a következő két évtizedben a legfontosabb nemzetstratégiai célja Magyarországnak, és ez véleményünk szerint reálisan el is érhető.

Ebből következően az EurOP gazdaságpolitikai céljai között nem szerepel egy 7 milliós magyar népességre méretezett 3 milliós lakásvagyon elérése, éppen fordítva, a jelenlegi 4 milliós lakásvagyon 100 éves időtartamból visszszámított folyamatos megújítását tűzzük ki célul. Az EurOP kiemelt lakáspolitikai prioritása tehát az, hogy felépüljön évente legalább 40 ezer új, lakáscélra használható épület, otthon Magyarországon.

15. A lakásállomány minőségi megújítása

A felmérések különböző számokat adnak arra vonatkozóan, hogy a mintegy 4 milliós magyar lakásvagyonból milyen részarányt jelentenek a lakáscélra valójában nem használható, minőségi paramétereikben elfogadhatatlan (substandard) lakások.

Egyes számítások szerint 1,2 millió, más számítások szerint 800 ezer, a legoptimistább felmérés szerint is legalább 500 ezer olyan lakáscélra használt épület van ma Magyarországon, amely minőségi paraméterében nem felel meg a modern otthon fogalmának és feltételeinek.

Az EurOP kiemelt lakáspolitikai célja, hogy évről évre folyamatosan és érzékelhető módon csökkenjen a Magyarországon a modern otthon minőségi paramétereit nem elérő lakóépületek száma és aránya. Ez a lakáspolitikai prioritás azt jelenti, hogy nem csupán az évi 40-50 ezer új otthon felépítése, hanem a lakásállomány folyamatos minőségi megújítása is nélkülözhetetlen, az EurOP eszközrendszerének e cél teljesítését is el kell érnie.

16. A sűrűn lakott lakások arányának csökkentése

A felmérések ugyancsak különböznek arra vonatkozóan, hogy a mintegy 4 milliós lakásállományon belül milyen mértékű a sűrűn lakott otthonok aránya. A 10-15 % közé tehető arány azt jelzi, hogy 400-600 ezer közé tehető azon lakáscélra használt épületek száma ma Magyarországon, amelyek a minőségi életmód feltételeinek abból a szempontból nem tesznek eleget, hogy többen élnek az adott otthonokban, mint az elfogadható szint.

Az EurOP kiemelt lakáspolitikai céljai közé tartozik a sűrűn lakott lakások arányának csökkentése, valamint az egy szobára eső lakók számának a mérséklése. Ez a minőségi lakhatás, az egészséges életmód és az otthon munka céljára felhasználhatósága szempontjából egyaránt lényeges célkitűzés.

17. A minőségi paraméterekkel rendelkező lakások arányának növelése

Felmérések szerint ma Magyarországon 45-55 % közé tehető a 4 milliós lakásállományból azon otthonok aránya, amely a lakhatás minőségi paramétereit szempontjából jónak minősülnek. A lakáspolitikai prioritásai közé tartozik az is, hogy fokozatosan növekedjen a minőségi paraméterekkel rendelkező otthonok aránya a magyar lakásvagyonban. Nem egyszerűen egy mennyiségi megőrzés, még csak nem is általában egy minőségi lakásvagyon megújítása a cél, hanem egyszerre kell elérni a rossz paraméterekkel rendelkező lakások arányának nagyságrendi

csökkentését és a jó minőségi paraméterekkel rendelkező otthonok arányának növekedését. Az átlagos minőségi paraméterek itt nem mondanak semmit, mert külön-külön kell elérni fordulatot a lakásvagyon eltérő minőséget reprezentáló csoportjaiban.

Az EurOP kiemelt lakáspolitikai célja, hogy folyamatosan növekedjen a minőségi paraméterekkel rendelkező otthonok aránya a teljes lakásvagyonban.

18. A bérlakás állomány mennyiségének és arányának növelése

A magyar lakásvagyon tulajdonosi szerkezete jelentős mértékben eltér az Európai Unió más országaiban kialakult tulajdonszerkezettől. Míg az Európai Unióban közel 40 %-os a bérlakások aránya, addig Magyarországon az önkormányzati tulajdonú bérlakás szektor a 4 millió lakásállomány mintegy 5 %-át teszi ki, a magántulajdonban álló bérlakás-állományt beszámítva is 10 % alatti a magyar lakásállományon belül a bérlakások aránya. Társadalompolitikai és gazdaságpolitikai szempontból egyaránt szükséges a bérlakás szektor bővítése Magyarországon, az első a szociálpolitika, a második a földrajzi és ágazati mobilitás erősítése miatt fontos.

A közgazdasági szakmában, a politikusok és társadalomkutatók között, valamint a lakáspolitikával foglalkozók körében jelentős szakmai véleménykülönbségek vannak a bérlakás-állomány magyarországi bővítésével kapcsolatban. Azt mindenki elfogadja, hogy az Európai Unió 40 % körüli aránya reálisan nem célozható meg. A vélemények egyik csoportja szerint nincs is szükség a bérlakás-állomány állami eszközökkel való bővítésére, ezt majd a magánszektor automatikusan megoldja. Egy másik vélemény szerint erőteljesen bővíteni kell, döntően állami eszközökkel, az önkormányzati tulajdonú bérlakás-állományt Magyarországon. Egy harmadik vélemény szerint – ezt képviseli az EurOP koncepciója – fokozatosan bővíteni érdemes a bérlakás-állományt Magyarországon, ezzel növelni a bérlakás szektor arányát a teljes lakásvagyonon belül, de hosszú távon sem érdemes egy 10 %-os „szociális” és egy ugyancsak 10 %-os „minőségi magántulajdonú” arányt meghaladó bérlakás-állomány kialakítását célul kitűzni Magyarországon. Ebben a koncepcióban a mai 5 %-ról 10 %-ra nőhetne a „szociális” bérlakás szektor aránya a teljes magyar

lakásállományon belül, és a mai 2-3 %-ról is mintegy 10 %-ra bővíthetne a „minőségi privát” bérlakás-állomány.

Az EurOP koncepciója és javasolt eszközrendszere kiemelt lakáspolitikai célként kezeli a bérlakás-állomány mennyiségi növelését és arányának legfeljebb „10+10 %-os” mértékig való bővítését, miközben a magántulajdonú saját otthon tekintti a lakáspolitikai döntő elemének.

19. A lakás/jövedelem hányados csökkentése

Egy átlagos magyar család ma 5 évi teljes jövedelméből képes megoldani saját otthon felépítését, illetve megvásárlását. Kiemelt lakáspolitikai célnak tekintjük a lakás/jövedelem hányados csökkentését. A javasolt eszközök között több olyan is megjelenik, amely azonnal és érezhető módon csökkenti a lakás/jövedelem hányados mutatóját, ennek révén valóban mindenki számára elérhetővé teszi a saját otthon megszerzését. Minél kisebb a lakás/jövedelem hányados, annál nagyobb eséllyel vághat bele egy család a saját otthon megteremtésébe. Minőségi különbség van az Európai Unióban átlagos 3 és a jelenleg Magyarországon átlagos 5 év között. Ebből a szempontból is lényeges az ingatlanpiaci inflációs mérték korlátozása, amelyet alapvetően a folyamatosan bővülő kínálattal tudunk elérni, mert minden állami lakástámogatási eszközt kiolthat az, ha az ingatlanpiacon folyamatos vagy ciklikus, jelentős, az átlagot messze meghaladó áremelkedés alakul ki.

A munkavállalók jövedelemszintje és az EurOP lakástámogatási eszközrendszere együtt csak abban az esetben ad módot a lakás/jövedelem hányados érzékelhető csökkentésére, ha a folyamatosan bővülő kínálat az átlagos áremelkedés közelében tartja az ingatlanpiaci árak változását.

Az EurOP kiemelt lakáspolitikai célja a lakás/jövedelem hányados csökkentése.

20. A GDP-arányos költségvetési lakáspolitikai támogatások növelése

Az Európai Unió tagállamaiban átlagosan a nemzeti költségvetések a GDP 1,7 %-át fordítják lakáspolitikai támogatásokra, általában az állam lakáspolitikai részvételére. 2005-ben az állami költségvetés mintegy 280 milliárd forintot tervez költeni lakáspolitikai támogatásokra (ebből mintegy 200 milliárd forint determináció), ami a

2005-re prognosztizált magyar GDP mintegy 1,1-1,2 %-a. Ez a 2000. évi 65 milliárd forintos állami lakáspolitikai támogatásról 2005-re 280 milliárd forintra emelkedő összeg jelentős ugrást jelez, amely a 2000. február 1. után bevezetett „Otthonteremtési Program” eredménye.

Az EurOP kiemelt lakáspolitikai prioritásként kezeli azt a célt, hogy fokozatosan és tovább nőjön Magyarországon a GDP-arányos lakáspolitikai támogatások összege. Megítélésünk szerint a GDP mintegy 1,5 %-os részét elérő állami lakáspolitikai támogatási összeg elegendő forrást biztosíthat valamennyi, az EurOP körébe tartozó pénzügyi eszköz működtetésére.

21. Az állami lakáspolitikai támogatásokon belüli korábbi elkötelezettség mérséklése

2005-2006-ban az állami lakáspolitikai támogatások jelentősen megugró összegéből már 50-70 %-ot tehet ki a korábbi kötelezettségek teljesítése. Ez döntően a 2000. február 1-től fokozatosan finomított „Otthonteremtési Program” kamattámogatásait foglalja magában. A támogatott hitelek kamattámogatására fordított összeg két okból ugrott meg 2002 után: egyrészt jelentősen bővült a támogatott hitelt felvevők köre, másrészt megugrott a kamatszint, ennek révén az állami költségvetés kamattámogatási kötelezettsége. Az első kívánatos, míg a második nem kívánatos jelensége volt a 2002 utáni kormányváltásnak, mert 2005-2006-ban már – a korábbi gazdaságpolitika folytatása esetén – 3% körüli infláció és 6 % körüli alapkamat jellemezte volna a magyar gazdaságot. Ebben az esetben legalább évi 100-150 milliárd forintos megtakarítást ért volna el a költségvetés 2005-2006-ban a korábbi elkötelezettségek esetében, ami forrásoldalról új lakáspolitikai támogatási eszközök bevezetését tette volna lehetővé.

Az EurOP lakáspolitikai prioritásai között fontosnak tartjuk jelezni, hogy olyan állami lakáspolitikai támogatási rendszert érdemes működtetni, amely megőrzi az állami lakápolitika cselekvési szabadságát és csupán az éves költségvetési lakáspolitikai támogatási összeg negyedét-ötödét fizeti ki korábbi kötelezettségvállalások teljesítésére. A költségvetés lakáspolitikai támogatásának mintegy 75-80 %-át korábbi elkötelezettségektől mentes, új támogatásokra érdemes fordítani. Ebből a szempontból Magyarország a következő 5-10 évben egészen kivételes helyzetben

lehet, mert az infláció és nyomában a kamatszint csökkentése miatt az állam felszabadul a korábbi kötelezettségvállalások jelentős terheitől, és ha elkerüli azt a csapdát, hogy a mainál nagyságrendileg nagyobb lakbér támogatási rendszert vezessen be, akkor jelentős pénzügyi mozgástere marad új lakáspolitikai eszközök alkalmazására. Az EurOP eszkörendszere erre a logikára épít, mert a 2000-2005 között kialakult állami lakáspolitikai támogatási eszközökön túl nyit új eszközöket, amelyek a 1,5 %-os GDP arányt elérő lakáspolitikai támogatási keretből és a korábbi elkötelezettségek arányának mérséklődéséből finanszírozható.

A jelzett stratégiai célok a társadalompolitika, a gazdaságpolitika és a lakáspolitikai területéről fogalmaztak meg olyan kiemelt területeket, amelyeket egyszerre kell teljesítenie az állami lakáspolitikai támogatási rendszernek. Ezt a három területet elégségesnek tartjuk arra, hogy az új lakáspolitikai rendszer, az EurOP célrendszerét kijelöljük. Elvileg lehetséges lenne területpolitikai, iparpolitikai, más ágazatpolitikai, sőt politikai célokat is megfogalmazni, azonban véleményünk szerint a három terület összesen 21 prioritása valóban lefedi az otthonteremtéssel és lakáspolitikával kapcsolatos alapvető nemzetstratégiai céljainkat.

Mind a társadalompolitika, mind a gazdaságpolitika, mind a lakáspolitikai területéről további fontos célok is megfogalmazhatóak lettek volna, de ezt sem tettük: a 21 célt együtt szolgáló eszkörendszert kidolgozása már így is jelentős szakmai kihívást jelent. Különösen a lakáspolitikai területéről lehetett volna további célokat megfogalmazni. Így stratégiai célként lehetett volna kitűzni a lakás mobilitás növekedését, a lakáspolitikai támogatási rendszer stabilitását, a területi lakásár-különbségek mérséklését, a városi és zöldövezeti lakásberuházások arányának egymáshoz való közelítését, a nagy jövedelmi csoportok települési elkülönültségének csökkentését, az alacsony jövedelmű és hátrányos helyzetű csoportok bérlakás szektorban elfoglalt arányának mérséklését, a támogatott lakbérű bérlakás szektorban a lakbértámogatásban részesülő bérlők arányának csökkentését, és más hasonlóan fontos célokat. Megítélésünk szerint azonban ezek elérése már kedvező mellékhatása, következménye lehet egy olyan új lakáspolitikai rendszernek, amely egyszerre tartja szem előtt a társadalompolitika, a gazdaságpolitika és a lakáspolitikai 21 megfogalmazott prioritását.

Érdemes rögzíteni, hogy a társadalompolitika területén megfogalmazott 7, a gazdaságpolitika esetében megfogalmazott 6 és a lakáspolitikai prioritások között jelzett 8 cél közül nincsenek olyanok, amelyek ellentmondásban lennének egymással. Valamennyi jelzett társadalompolitikai, gazdaságpolitikai és lakáspolitikai cél azért jelenhet meg az EurOP prioritásaként, mert kivétel nélkül összhangban vannak egymással, és az egyik elérése egyben a másik elérését is közelebb hozza. A megfogalmazott stratégiai célok belső összhangja teszi lehetővé egy olyan egységes koncepció kialakítását, majd egy olyan kormányzati lakáspolitikai eszközrendszer működtetését, amely lehetőséget ad a következő 5-10 éven belül arra, hogy Magyarország az Európai Unió egyik leghatékonyabb lakáspolitikai támogatási rendszerét alakítsa ki.

Az „otthon” társadalmi, gazdasági és szakmai megközelítése, a stratégiai célok sokrétű megfogalmazása, valamint az egymást kizáró célok kihagyása, tehát a célrendszer belső összhangjának biztosítása jelenti a legfontosabb szakmai garanciát arra, hogy az EurOP eszközrendszere hatékonyan működtethető legyen.

III. Az Európai Otthonteremtési Program stratégiai koncepciója

A stratégiai célok megválasztása már kijelöli az új lakáspolitikai koncepció lényegét: a sokrétű célválasztás olyan összetett koncepciót igényel, amely nem egyetlen, hanem több pilléren nyugszik. Az EurOP javaslata szerint az új lakáspolitikai koncepció pillérei a következők lehetnek:

1. Saját otthont mindenkinek

Az otthonteremtés, ráadásul a saját otthon megteremtése igényesebb cél, mint a „lakhatási körülmények” megoldása vagy javítása. Nem egyszerűen lakást kell kínálni valamennyi magyarországi egyénnek és családnak, hanem saját otthont. A saját otthon természetesen lehet saját tulajdon, magántulajdonban álló bérlet vagy „szociális” bérlakás. Ebből a koncepcióból egy olyan dinamikus új lakásépítés következik, amelyben valóban mindenki képes lesz az életmódjának és anyagi feltételeinek megfelelő saját otthon kialakítására, ahelyett, hogy úgy oldja meg lakáskörülményeit, hogy másokkal kénytelen együtt élni.

2. Jelentős állami szerepvállalás

A stratégiai koncepció következő pillére a lakáspolitikai európai jellege. Európában, ezen belül az Európai Unióban az állam és az állami költségvetés, valamint az önkormányzatok és a non-profit szféra együttesen jelentős szerepet vállal a polgárok otthonteremtésében. Ez döntő pontokon különbözik az angolszász piaci lakásmodelltől, ahol egy igen szűk önkormányzati kört leszámítva az állam gyakorlatilag semmilyen szerepet nem vállal a polgárok otthonteremtési feladatainak segítésében.

Az európai lakáspolitikai modell érvényesítése Magyarországon azt követeli meg, hogy az állami költségvetés GDP-arányosan nagyjából azonos részével támogassa a költségvetés a polgárok otthonteremtését, mint teszik azt az Európai Unió tagállamai. Az Európai Unió legtöbb tagja a GDP 1-2 %-a közötti részt költi költségvetési támogatásokra. A stratégiai célként kitűzött 1,5 %-os GDP-arányos lakáspolitikai támogatási összeg az európai modell érvényesítését jelenti a koncepcióban.

3. Az öngondoskodásra épülő társadalmi modellre történő átállás

A koncepció harmadik pillére mintha ellentmondásban lenne a jelentős állami szerepvállalással, azonban az öngondoskodás társadalmi modelljére történő átállás összhangban van az otthonteremtésben betöltött állami szereppel. Az öngondoskodás az új stratégiai koncepcióban azonos a saját otthon megteremtésével. Azt is jelenti, hogy döntően nem az államnak, az önkormányzatnak, a non-profit szektornak vagy bármelyik más gazdasági szereplőnek az elsőrendű felelőssége az egyének és családok otthonteremtése, ez alapvetően az egyének és családok feladata, ahol a saját otthon a vagyoni függetlenség egyik legfontosabb forrása.

A stratégiai koncepció önálló elemeként rögzítjük, hogy olyan állami lakáspolitikai rendszert célunk meg, amely az egyének és családok számára lehetőséget ad egy közvetlen szükséglet meghaladó vagyoni felhalmozásra az ingatlanpiac területén, és ezt döntően azért teszi, mert a vagyoni függetlenség és az időskori pénzgondoskodás döntő alapját látjuk ezzel megteremthetőnek. Ha egy újonnan épített otthon részben a mai életmód kerete, részben a következő évtizedek – így az időskor – anyagi biztonságának a fedezete, akkor ez a mai felfogáshoz képest dinamikusabb és igényesebb otthonteremtést hoz magával. Az állam a rendelkezésére álló eszközökkel úgy támogathatja az egyének és családok otthonteremtését, hogy az részben az életmód igényeinek, részben az anyagi biztonság igényeinek is megfeleljen.

Az állam lakáspolitikai támogatása ezért lényegében előrehozott nyugdíjtámogatást jelent, ahol egy mai otthonteremtés egy egész életre szóló beruházást is jelent. Az állami lakáspolitikai ezért képes tehermentesíteni a nyugdíjrendszert és előrehozza a több évtizeddel később esedékes nyugdíjproblémák megoldását azon keresztül, hogy az aktív korban állami segítséggel lehetővé tesz olyan vagyonfelhalmozást, amelyet a nyugdíjas évtizedekben lehet felhasználni.

4. Az új otthonok építése áll a középpontban

A 20 stratégiai cél lényegében mindegyike akkor érhető el, ha az új lakáspolitikai stratégiai koncepció középpontjába az évi 40-50 ezer új otthon megépítését állítjuk. Ezt valamennyi gazdaságpolitikai cél és a társadalompolitikai célok többsége is igényli, míg a lakáspolitikai célok többsége éppen elérhető lenne akkor is, ha az állami lakáspolitikai rendszer a használt lakások korszerűsítésére koncentrálna. Ebben az esetben azonban a lakáspolitikai támogatások révén nem képződne olyan költségvetési többlet, amely forrást adna a 1,5 %-os GDP arányos támogatási összegnek.

A koncepció abból indul ki, hogy az évi 40-50 ezer új otthon megépítése olyan húzóerőt jelent az ingatlanpiacon, amely a társadalom nagy csoportjait érdekelté teszi a lakás mobilitásban. Ha nem épülne meg évi 40-50 ezer új otthon Magyarországon, akkor a szerkezeti sajátosságokat is figyelembe véve felülről nem lenne húzóerő a lakás mobilitás területén. Önmagában természetesen nem elegendő az új otthonok felől kínálatot teremteni, hanem a használt lakások eladhatóságának segítségével a keresleti oldalt is meg kell erősíteni. A prioritás azonban egyértelműen az új otthonok építése.

5. Az osztrák bérlakás-rendszer magyar honosítása

Ausztria a GDP 1,1 %-át fordítja az állami lakáspolitikai támogatási rendszer keretében az otthonteremtés támogatására. Az Európai Unióban az egyik leghatékonyabb rendszert építették fel, mert az egyik legkisebb GDP-arányos ráfordítással évente a legtöbb új otthonot építik fel. A rendszer két meghatározó eleme: az egyéni és családi támogatások, valamint a szövetkezeti formában működő bérlakás-rendszer. Mindkét elem esetében az új otthonok építése áll az állami támogatások középpontjában. A támogatások mintegy 90 %-a az új lakások építéséhez fűződik, és csupán 10 %-a kötődik lakbér-támogatásokhoz. A stratégiai koncepció részeként az új magyar bérlakás szektor felépítésére az osztrák, szövetkezeti keretek között működő bérlakás szektor honosítását tartjuk a legjobb megoldásnak. A honosítás munkájába osztrák szakemberek bevonása célszerű.

6. A minőségi építőanyag felhasználás és az energia megtakarítás támogatása

A stratégiai célok kitűzése már meghatározta, hogy az új állami lakáspolitikai rendszert nem csupán társadalompolitikai és lakáspolitikai célok teljesítésére kell felhasználni, hanem a gazdaságpolitika legfontosabb feladatainak segítésére is. Ezek közül az energiatakarékosság, az energiafüggőség mérséklése és az energia fajlagos csökkentése vezető szerepet kapnak. Az állami lakáspolitikai támogatási rendszer valamennyi elemét összeköti a koncepció az energia-megtakarítással, ezen keresztül a magyar hőenergia szükséglet mintegy 50 %-át kitevő energiafelhasználásban rejlő tartalékok kiaknázásával.

Az uniós rendelkezések között is kiemelt szerepe lesz a környezetbarát építőanyagok és építési technikák használatának, valamint a lakásüzemeltetés kérdéseinek. Jelenleg csak ajánlások készültek, azonban láthatóak a tendenciák. Jelenleg egy érvényes Európa Parlament és Tanács rendelkezés van készen (2002/91/EC), mely Magyarországra 2006. januártól hatályos.

Hasonló módon, az állami lakáspolitikai támogatások akkor járnak az új koncepció szerint, ha minőségi és környezetbarát építés keretében történik meg az otthonteremtés. Ez részben a környezetszennyezés mérséklése, részben az épületek élettartamának növelése érdekében szükséges. Az állam akkor használja fel legjobban a lakáspolitikai támogatásokra szánt összegeket, ha kizárólag olyan otthonteremtéshez nyújt támogatást, amely egyszerre teljesíti az energia-megtakarítás és a környezetbarát építés feltételeit.

7. Az ipari háttér fejlesztése

Az elmúlt mintegy 5 évben a hazai építőipar, ezen belül a lakásépítés üzleti környezete jelentősen átalakult. A lakópark-építés és általában az üzleti lakásépítés térnyerése az építési technológiák, anyagok és menedzsment ugrásszerű fejlődését hozta magával, míg az ingatlanpiaci szervezetek – a jogi irodáktól a banki háttérig – szintén ugrásszerű fejlődésen mentek át. Mégis a hazai lakásépítés vállalászói háttere rendkívül gyenge, az Európai Unió országaival összehasonlítva nagyobb az eltérés, mint azt a bruttó hazai termék vagy az egy főre eső fogyasztás szintjében

mutatkozó különbségek indokolnák. A hazai építőipar vállalkozásai tőkehiányosak, technológiai, menedzsment és marketing szintjük jelentős fejlesztést igényel.

A tartósan évi 40-50 ezer új otthon megépítését, valamint a mainál nagyságrendileg nagyobb mobilitást megengedő lakásfelújítási tevékenységeket csak akkor lehet megcélozni, ha a lakás piac üzleti szereplői jelentős fejlődésen mennek át. Az állami lakáspolitikai támogatási rendszer egyik koncepcionális eleme az ipari háttér megerősítése. Ezt vissza nem térítendő állami tőkejuttatással, támogatott fejlesztési hitelekkel és az Európai Unió képzési forrásainak bekapcsolásával lehet elérni.

IV. Az Európai Otthonteremtési Program stratégiai eszközei

A stratégiai célok és az azokat megvalósító koncepció rögzítése után rátérünk a célok eléréséhez vezető, az új lakáspolitikai rendszert felépítő javaslatokra. Ezek együtt egy új, Európai Otthonteremtési Programban jelenhetnek meg, amely a 2006 és 2015 közötti 10 éves időhorizontra rögzít stratégiai eszközöket. Az EurOP stratégiai elemei:

1. Építésügyi Minisztérium

Javaslat

Az EurOP első stratégiai elemeként javasoljuk felállítani az új, egységes szerkezetű Építésügyi Minisztériumot. Az új minisztérium hatásköre nem terjed ki az útépítésre (és kapcsolódó tevékenységeire, mint például a híd, vasút építésre), valamint a területfejlesztésre (és kapcsolódó tevékenységeire, mint például telekkönyv nyilvántartás). Az új, egységes szerkezetű Építésügyi Minisztérium az építő- és építőanyag-ipar, valamint a lakásépítés és otthonteremtés támogatási rendszerének szakmai irányítását, valamint kormányzati szintű képviseletét látja el.

Az Építésügyi Minisztérium maximális létszáma 100 fő, szervezeti felépítése funkcionális és ágazati jellegű. Az Építő- és Építőanyag-ipari Helyettes Államtitkár irányítja a pályázatkezelést és szakmai ellenőrzést, a környezetvédelmet, a vállalati kapcsolatokat és statisztikai feladatokat, az állami beruházásokat és a szakirányú munkavédelmet. A Lakásépítési Helyettes Államtitkár irányítja a lakástámogatási és lakásenergetika feladatok ellátását.

Az Építésügyi Minisztérium kis létszámú, kevés vezető köztisztviselőt foglalkoztató, államigazgatási feladatokat ellátó kormányzati szervezeti egység. A minisztériumi szervezeten belül történik:

- az állami építési feladatok előkészítése, pályázatok kiírása és elbírálása, a megvalósítás koordinálása és ellenőrzése,
- az építőanyag-ipari és építőipari cégekkel való kapcsolattartás és statisztikai nyilvántartás,

- ellenőrzési jogkör gyakorlása az építéssel kapcsolatos környezetvédelmi kérdésekben,
- ellenőrzési, irányítási és törvényalkotási jogkör gyakorlása az építés és az építőanyagok energetikai kérdéseivel kapcsolatban,
- egyetértési jogkör gyakorlása területfejlesztési kérdésekben,
- szakmai irányítás ellátása az építés tervezési kérdéseiben,
- ellenőrzési jogkör és szakmai irányítás gyakorlása az építés és az építőanyagok minőségi, minősítési és szabványosítási kérdéseiben,
- törvényalkotási és ellenőrzési feladatok ellátása a szakmai munkavédelemmel kapcsolatban, valamint
- hosszú és rövid távú lakáspolitikai stratégia kidolgozása,
- az állami lakástámogatási kormányrendeletek előkészítése,
- a lakásépítéssel kapcsolatos miniszteri rendeletek kidolgozása,
- az állami lakástámogatási keret összegével történő gazdálkodás,
- a lakásépítéssel kapcsolatos pályázatok kiírása és elbírálása, a megvalósítás szakmai ellenőrzése,
- a lakásépítéssel és üzemeltetéssel kapcsolatos energia- és környezetvédelmi politika megvalósítása.

Háttér

Mi indokolja, hogy az EurOP első stratégiai elemeként egy új, egységes szerkezetű Építésügyi Minisztérium felállítását javasoljuk? Mindenekelőtt az építő- és építőanyag iparnak a nemzetgazdasági súlya.

A piacgazdasági átmenet során olyan kormányzati struktúra alakult ki Magyarországon, amelyben az építőanyagokkal, építőiparral, lakásépítkezéssel, ingatlanpiaci fejlesztésekkel és a területfejlesztéssel kapcsolatos feladatok egyetlen kormányzati ciklusban sem koncentráálódtak egy kormányzati intézménynél. Ennek következtében az 1990-es évtizedben – egészen 2000. január 1-ig – a lakásépítéssel és a kormányzati lakáspolitikai támogatási rendszerrel kapcsolatos feladatok valójában a Pénzügyminisztériumhoz kerültek. Ennek lett a következménye, hogy a Pénzügyminisztérium – érthetően, de nem helyeseltetően – a rövid távú, éves költségvetési szemlélet alapján a lakáspolitikai támogatásokra megítélt kormányzati

költségvetési összegek „takarékos gazdálkodásában” volt érdekelt. Olyan lakáspolitikai támogatási rendszert működtettek, amely az éves költségvetési törvényben jóváhagyott lakáspolitikai támogatások jelentős részét visszatartotta, gyakorlatilag pénzügyminisztériumi tartalékként működtette.

2000. január 1-től változás állt be a lakáspolitikai és otthonteremtési kormányzati feladatainak ellátásában. A Gazdasági Minisztérium érvényesítette az 1998 közepén, az új kormányzati rendre történő átállás során megkapott minisztériumi státútumban szereplő hatáskörét és jogkörét a lakáspolitikai kormányzati irányítására és koordinálására. 2000. február 1-től fokozatosan alakult ki az Otthonteremtési Program új rendszere, amely fordulatot hozott az elmúlt 15 év magyar lakáspiaci folyamataiban. Mintegy hathavonta a Gazdasági Minisztérium újabb és újabb könnyítéseket javasolt a kormánynak az otthonteremtéssel kapcsolatos pénzügyi és jogi feltételekben, és ezeket a könnyítéseket 2000. február 1-től mintegy félévente kormányrendeletben rögzítették. A lakáspolitikai támogatásokra jóváhagyott költségvetési keret azonban maradt a Pénzügyminisztériumnál, amelynek hatására ugyan az irányítási és stratégiai feladatok már a Gazdasági Minisztériumnál, de a pénz még a Pénzügyminisztériumnál állt rendelkezésre.

Ez a „kettős hatalom” a lakáspolitikai támogatási rendszer irányításában egészen 2002 közepéig fennállt. Az új kormány a Miniszterelnöki Hivatalhoz csoportosította át a lakáspolitikai támogatási rendszer kiépítésével kapcsolatos feladatokat, miközben a támogatási keretet a Pénzügyminisztériumnál hagyta. Ez negatív fordulatot hozott a lakáspolitikai támogatási rendszer működtetésében, mert egy Miniszterelnöki Hivatalban működő Államtitkárság lényegesen kisebb mértékben volt csak képes az otthonteremtéssel kapcsolatos érdekek kormányzaton belüli érvényesítésére. Ma még nem állnak rendelkezésre az új, önálló hivatal működésével kapcsolatos tapasztalatok, azonban a magyar kormányzati intézményrendszer működési logikáját ismerve kizárhatjuk annak lehetőségét, hogy egy minisztériumi státútummal és jogkörrel nem rendelkező kormányzati ügynökség sikeresen lenne képes érvényesíteni a lakáspolitikával kapcsolatos szakmai, gazdaságpolitikai és társadalompolitikai érdekeket.

Nem csupán a lakáspolitikai rendszer működtetésével kapcsolatos kormányzati feladatok koncentrációja igényli egy új, egységes szerkezetű Építésügyi Minisztérium felállítását, hanem az építőanyag-ipar és az építőipar, valamint a kapcsolódó szakágazatok kormányzati képviselete is. Ezen a területen azért is szükséges fordulat, mert a 2006-2015 közötti mintegy 10 éves gazdaságpolitikai szakaszban történik meg a magyar gazdaság felzárkózása az Európai Unió átlagos fejlettségi szintjének 75 %-ára. Ez olyan gazdaságfejlesztés-központú kormányzati politika követését igényli, amely a hazai háttérpar és az Európai Unió fejlesztési forrásainak összekötését képes ellátni. Minisztériumi szintű kormányzati képviselet nélkül a GDP mintegy 10-12 %-ára becsülhető „lakásszektor” érdekképviselete sem megoldott, de hasonló módon megoldatlan maradna az építőanyag-ipar, építőipar és a kapcsolódó többi szakágazatok kormányzaton belüli képviselete is.

A 2006 közepétől felálló új kormány intézményrendszere még nem ismert, azonban valószínűtlen, hogy bármilyen koalíciós kormány visszatérne az ágazati minisztériumok 1998 előtti rendszeréhez. Ezt azt jelenti, hogy alig várható el külön minisztérium szervezése a könnyűiparra, a nehéziparra, a feldolgozóiparra vagy akár csak az ipar egészére is. Valószínűnek tűnik, hogy egy gazdasági csúcsminisztérium irányítja majd a gazdaságpolitikát, amely összességében ellátja majd az ipar szakmai felügyeletét is. Egy új, egységes szerkezetű Építésügyi Minisztérium azt az esélyt kínálja a 2006 közepétől kialakuló új kormányzati struktúrában, hogy az építőanyag-ipar, építőipar, háttérparok, lakáspolitikai, otthonteremtési támogatások és az ingatlanpiaci működés fejlesztésével kapcsolatos kormányzati feladatok egységes irányítás alá kerülnek. Ez azért is helyes logika, mert az építőanyag-ipartól az ingatlanpiacig egy olyan szorosan összefonódó vertikális lánc fejlődik ki, amely a termeléstől a gazdasági szolgáltatásokig erőteljesen dinamizáló hatással van az egész magyar gazdaságra. Ennek a vertikális láncnak az egységes kormányzati irányítása – illetve a vertikális lánchoz tartozó üzleti szervezetek egységes kormányzaton belüli érdekképviselete – feltétele annak, hogy a 2006-2015 közötti felzárkózási szakasz sikerrel záruljon Magyarország számára.

Időzítés

Az új, egységes szerkezetű Építésügyi Minisztérium felállítása már 2006. január 1-től lehetséges lenne, sőt, akár 2005 folyamán is a mai „Hivatal” minisztériummá lehetne átszervezni. A jelenleg hivatalban lévő kormány működési logikájából azonban alig következik egy olyan lépés, amely a cikluson belül egy új, egységes szerkezetű Építésügyi Minisztériumot állítana fel. Ennek döntő oka, hogy a gazdaságpolitikát nem a Gazdasági és Közlekedési Minisztérium, a Gazdasági Kabinet, vagy a Miniszterelnöki Hivatal határozza meg, hanem a Pénzügyminisztérium. A Pénzügyminisztériumhoz telepített gazdaságpolitikai irányító jogkör egyben azt is jelenti, hogy az éves költségvetési érdek mindig és mindenben felülírja a társadalompolitika, gazdaságpolitika és a fejlesztéspolitika más érdekeit. A lakáspolitikai támogatási keret Pénzügyminisztériumnál történő hagyása eleve értelmetlenné teszi egy Építésügyi Minisztérium megszervezését, mert a pénzügyi keretek feletti rendelkezés nélkül az csak államigazgatási „béna kacsa” lenne. A gazdaságpolitika pénzügyi determinációja nem csupán a kormányzati szervezeti intézményrendszer jelenlegi felállításából következik, hanem az államháztartási deficit csökkentését jelző prioritásból is. Miután az euró-zónához történő csatlakozás konvergencia programjának teljesítése nem áll jól, ezért 2005-ben – még a 2006-os választások előtt – a Pénzügyminisztériumnak további megszorító programokat kell javasolnia. Ez nem teszi lehetővé, hogy a lakáspolitikai támogatási rendszerben logikusan következő lépéseket, és a költségvetési támogatási keret teljes felhasználását eredményező kormányzati döntéseket hozzanak meg.

Az új, egységes szerkezetű Építésügyi Minisztérium felállításának reális időpontja 2006. július 1-je. Ez abban az esetben tartható, ha a 2006-ban bekövetkező parlamenti választások az április-májusi időszakban, és nem a 2006. júniusi időszakban kerülnek megszervezésre. Egy 2006 júniusára időzített parlamenti választás esetén a kormányalakítás kitolódik, ekkor a Minisztérium 2006. szeptember 1-jével állhat fel. A reális ütemezés szerint – erre vonatkozó politikai akarat esetén – 2006-ban felállhat az új, egységes szerkezetű Építésügyi Minisztérium, tehát 2007. január 1-től már érvényesíteni lehet az EurOP valamennyi stratégiai elemét, tehát az új lakáspolitikát és otthonteremtési rendszert.

2. Otthonteremtési Költségvetési Keret (OKK)

Javaslat

Az EurOP javaslata az, hogy egy Otthonteremtési Költségvetési Keret (OKK) rögzítse az állami költségvetés lakáspolitikai támogatásokra és otthonteremtésre fordítható éves összegét. Az OKK a mindenkori éves költségvetés keretében kerül rögzítésre, de 2006 második felében javasoljuk önálló törvényben rögzíteni annak mindenkori mértékét. Az Otthonteremtési Költségvetési Keret javasolt összege a GDP 1,5 %-a. Számításaink szerint jelenleg a hazai GDP 1,1-1,2 %-át költjük lakáspolitikai támogatásokra, ezek többségét a kamattámogatások teszik ki. A GDP 1,5 %-ában rögzített OKK ehhez képest mintegy 100 milliárd forintos költségvetési támogatási forrásemelést jelentene, 2005. évi áron.

Háttér

Az Európai Unió tagállamai átlagosan a GDP 1,7-1,8 %-át költik az állami lakáspolitikai eszközök működtetésére. Ausztriában ez a GDP 1,1 %-át teszi ki, Franciaországban a GDP 2 %-át meghaladó mértéket jelent. Az Európai Unió kontinentális tagállamaiban – különösen Németországban, Hollandiában és a skandináv államokban – a szociális alapon járó lakbértámogatások jelentős részt hasítanak ki a lakáspolitikai támogatási keretből. Ausztriában igen kicsi a szociális lakbértámogatás, az állami költségvetésből lakáspolitikai támogatásokra fordított összeg legnagyobb részét az új otthonok építéséhez adott kedvezményes kamatozású hitelek finanszírozása teszi ki. Az Európai Unió lakáspolitikai támogatási rendszerének áttekintése alapján arra a következtetésre kell jutni, hogy Ausztria működteti a leghatékonyabb – a legkevesebb költségvetési forrásból a legtöbb új épített otthont eredményező – lakástámogatási rendszert. Az EurOP javaslatában szereplő 1,5 %-os GDP-arányos Otthonteremtési Költségvetési Keret megállapítása a leghatékonyabbnak tekintett osztrák és az EU átlag közötti szintet jelenti, tehát semmiképpen nem nevezhető túlzott költségvetési forrásnak.

Az EurOP javaslatában szereplő költségvetési támogatási forrás automatikusan nő a GDP növekedésével együtt. Tovább növeli a forrásokat az, ha az új, egységes szerkezetű Építésügyi Minisztérium sikeresen koordinálja azokat a pályázatokat,

amelyek az Európai Unió pályázati rendszerében ingatlanfejlesztésekre elérhetőek. Elvileg lakásépítésre nem hívhatók le ilyen EU támogatási összegek, gyakorlatilag azonban városmag rehabilitációra, a kulturális örökség körébe tartozó épületegyüttes felújítására és más hasonló célokra bevonhatók európai uniós pályázati források. Számításaink szerint ez a 1,5 %-os GDP-arányos támogatási összeget évente 0,1-0,3 %-os további kerettel bővíti.

Az EurOP koncepciója szerint az energiatakarékos lakásépítés, valamint a környezetbarát és minőségi anyagok felhasználása további európai uniós pályázatok elérését teszi lehetővé. Az Otthonteremtési Költségvetési Keret részére javasolt 1,5 %-os GDP-arányos forrást ezen túl is jelentősen megnövelheti az, ha az EurOP koncepciója szerint az állami támogatásokhoz új konstrukciók keretében üzleti tőkét vonunk be. Mindezeket a forrásokat együtt kezelve valójában a GDP 2 %-os arányát elérő, az otthonteremtéssel kapcsolatos költségvetési forrásokkal számolhatunk (az EU támogatások ebből a szempontból szintén költségvetési forrásnak minősülnek, mert a saját részt a költségvetés adja és az EU juttatások nem visszatérítendő támogatások).

A külön törvény keretében rögzítésre javasolt 1,5 %-os GDP-arányos Otthonteremtési Költségvetési Keret adja az EurOP valódi európai jellegét. Az angolszász, ezen belül is különösen az amerikai gazdasági modellben az állami költségvetés nem vállal olyan szerepet a lakáspolitikai kialakításában és lakáspolitikai célok támogatásában, mint az Európai Unió tagállamai. Az európai megoldás ezért az, ha az állam részt vesz a lakáspolitikai folyamatok irányításában és a lakáspolitikai stratégia keretében egyes kiemelt társadalmpolitikai, gazdaságpolitikai és szakmai célok finanszírozásában. Az EurOP keretében rögzített 1,5 %-os GDP-arányos rész a minimális állami kötelezettségvállalást rögzítené törvényben, e felett természetesen az éves költségvetési törvény további forrásokat biztosíthat meghatározott külön feladatok teljesítésére.

I d ő z í t é s

2006 második felében javasoljuk az Otthonteremtési Költségvetési Keret törvényben történő rögzítését, valamint a 2007. évi költségvetési törvény-javaslatban 2007-ben esedékes finanszírozási források pontos számszerűsítését. Ahogy azt az új, egységes szerkezetű Építésügyi Minisztérium esetében jeleztük, elvileg lehetőség lenne arra is, hogy már 2005-ben rögzítse törvény a GDP-arányos lakáspolitikai támogatások mértékét, valamint elvileg lehetséges lenne a 2006. évi költségvetés ilyen szerkezetű felépítése is. Ez ellen ugyanazok az érvek szólnak, mint az Építésügyi Minisztérium választások előtti felállítása esetén.

3. Komplex Támogatási Rendszer

J a v a s l a t

Az EurOP javaslata az, hogy új, feltételekhez kötött támogatási rendszer érvényesüljön az otthonteremtésben Magyarországon. Javasoljuk, hogy a jogosultság eddigi feltételei mellé a megtakarítás, az energiatakarékosság és a környezetbarát építés is egyenrangú feltételként kerüljenek előírásra. Állami támogatást az kaphat - építtető vagy vásárló -, aki egyszerre felel meg a pénzügyi támogatás jelenlegi, illetve módosított alanyi jogosultsági kritériumainak, valamint legalább egy éves előtakarékosággal rendelkezik, az épített vagy vásárolt épület megfelel az energiatakarékos épület kritériumainak és a környezetbarát építési anyagok felhasználását rögzítő kritériumoknak. Természetesen az építési előírásoknak megfelelően más épületek is épülhetnek Magyarországon a továbbiakban is, de állami költségvetési támogatást csak olyan épület építéséhez vagy vásárlásához lehet felhasználni, amely egyszerre felel meg négy kritériumnak: az alanyi jogosultság pénzügyi kritériumainak, az előtakarékoságnak, az energiatakarékosságnak és a környezetbarát építésnek.

Háttér

Az 1998-tól folyamatosan kialakuló, majd 2000. február 1-től kiterjesztett Otthonteremtési Program keretében az állam alanyi jogosultság alapján nyújtott pénzügyi támogatásokat az otthonteremtőknek. A rendszer folyamatosan változott, de alapelve mindvégig az volt, hogy a saját otthonhoz való jutást segíti, lényegében független attól, hogy milyen az épület, amelynek felépítését, vagy megvásárlását állami költségvetési támogatásban részesítette. Bár az Otthonteremtési Program támogatási rendszere hallgatólagosan feltételezte az elő takarékoskosságot – hiszen a támogatások és a hitelek önmagukban nem adtak fedezetet az otthonteremtésre -, de az előtakarékoskosság, mint a támogatás feltétele nem került előírásra. A pénzügyi politika adókedvezmények és más pénzügyi kedvezmények keretében ugyan terelte a potenciális otthonteremtőket a megtakarításaik növelése és az előtakarékoskosság felé, de ezt nem írta elő a jogosultsági feltételként az otthonteremtéshez nyújtott állami támogatás igénybevételéhez.

Hasonló módon az állam nem vizsgálta, hogy a költségvetési támogatás milyen épületet eredményez, illetve érint. Miközben az állam költségvetési támogatása elérte az otthonteremtőt, az nem érte el az épületet: az építtető, illetve vásárló személyes döntésére volt bízva, hogy egy kifejezetten energiatakarékos, illetve a felhasznált energiával pazarlóan bánó épületet választ-e új otthonaként. Hasonló módon az építtetőre, illetve vásárlóra volt bízva az, hogy milyen környezetszennyezési értékekkel rendelkező anyagokból építi fel az új otthont. Az állam számára azonban egyik körülmény sem lényegtelen, hiszen az energiatakarékoság az egyik legfontosabb gazdaságpolitikai prioritás, a környezetbarát építési mód és az épület élettartamát meghosszabbító építési anyagok alkalmazása hasonló módon szerepel a gazdaságpolitikai prioritások között.

Egyáltalában nem természetes, hogy az állam az 1998 után fokozatosan kialakuló új otthonteremtési koncepcióban nem kapcsolta össze az alanyi jogon járó pénzügyi támogatásokat és az épületek támogatását. Nem szabta feltételként azt, hogy energiatakarékos és környezetbarát építés történjen, miközben ezek alapvető gazdaságpolitikai érdekei, hiszen közvetlen módon hatnak a költségvetés közép- és hosszú távú helyzetére. Hasonló módon az állam anélkül nyújtott a GDP mintegy 0,5

%-áról a mai 1,1-1,2 %-ára emelkedő pénzügyi támogatásokat az otthonteremtéshez, hogy kötelezően előírta volna az előtakarékoságot. A gazdaságpolitika oldaláról azonban komoly érdek fűződik a háztartások megtakarításainak növekedéséhez, mert az államháztartási deficitet a makrogazdasági egyensúlyi képlet szerint egyedül a háztartások megtakarításai képesek egyensúlyba hozni. Ahogy a folyó fizetési mérleg egyensúlytalanságát a külföldi működőtőke beáramlások egyenlíthetik ki, úgy az államháztartási hiány finanszírozásához elengedhetetlen a háztartások megtakarításainak növelése. Ennek hiányában nő az államadósság, és valóban ez történt az elmúlt néhány évben Magyarországon, ami fenntarthatatlan makrogazdasági pályához vezetett. Az EurOP koncepciója szerint tehát azért szükséges összekapcsolni az állami támogatásokat az előtakarékosággal, mert ezzel a makrogazdasági egyensúly is javítható.

Mi az eredménye annak, ha összekapcsoljuk az előtakarékoságot az otthonteremtéshez nyújtott költségvetési támogatásokkal? Számításaink szerint ez jelentősen megnöveli a háztartások megtakarítási hajlandóságát, mert az állami támogatásokhoz való hozzájutást a bizonyított előtakarékosághoz köti. Nem elég családi vagy baráti forrásokat felmutatni, hanem az öngondoskodás alapján álló előtakarékoság – javaslatunk szerint legalább egy éves – összegét is fel kell mutatni. Szakmai vita folyik arról, hogy elegendő az egy éves előtakarékoság előírása, megítélésünk szerint a rendszer indítható az egy éves időtartammal, majd a későbbi felülvizsgálat során esetleg két évre is felemelhető az előtakarékoság kötelező mértéke.

Időzítés

Az EurOP javaslat szerint 2007. január 1-jétől lehet áttérni az otthonteremtés új támogatási filozófiájára. Elvileg 2006. január 1-jétől is át lehetne térni a komplex támogatási rendszerre, azonban megítélésünk szerint 2005-ben a jelenlegi kormányzati intézményi rendszer mai munkamegosztásában nem végezhető el azok az előkészítési feladatok, amelyek a komplex rendszerre történő áttérést lehetővé tennék.

A komplex támogatási rendszerre történő áttérés 2007. január 1-je után is csak fokozatosan mehet végbe. Az előtakarékosságra vonatkozó kötelező feltétel azonnal érvényesíthető, azonban az energiatakarékosságra és a környezetbarát építésre vonatkozó, alapvetően műszaki feltételek kidolgozása és érvényesítése több lépcsőben történhet csak meg. Megítélésünk szerint 2006-ban elvégezhető a műszaki előkészítés feladatai, ebben a legjobb és teljes mértékben kidolgozott rendszer Ausztriában működik, amely lényegében hiánytalanul átvehető. 2007. január 1-től az energiatakarékos és környezetbarát építésre vonatkozó, az állami támogatások lehívásához szükséges feltételek teljesítése egy olyan menetrend szerint mehet végbe, amelyben két évente szigorodnak a feltételek, és egy – később részletesen kidolgozandó – ütemezés szerint mintegy 6 év alatt tér át a magyar gazdaság arra az energiatakarékos és környezetbarát építési rendszerre, amely az Európai Unió többi tagállamát, különösen Ausztriát és Németországot jellemzi.

Javaslatunk szerint tehát 2007. január 1-től megindul az átállás az új komplex támogatási rendszerre, annak előtakarékossági eleme azonnal életbe lép, de az energiatakarékosságra és a környezetbarát építésre vonatkozó műszaki paraméterek csak három lépcsőben, tehát 2007 és 2013 között lépnek érvénybe. Ez az ütemezés egy olyan megvalósítható átállási folyamatot jelent, amely a hazai építőanyag-ipar, építőipar és valamennyi kapcsolódó szágágazat üzleti vállalkozásai számára – ahogy az építetők számára is – kiszámítható környezetet jelent.

4. Első Saját Otthon Program (ESOP)

Javaslat

Az EurOP javaslata az, hogy a fiatalok az első saját otthon megszerzéséhez eddig nyújtott támogatásait egészítse ki egy olyan új, alanyi jogon járó vissza nem térítendő támogatási forma, amelynek összege a saját erőt pótolja. A javaslat szerint minden olyan fiatal, aki legalább egy éves előtakarékossággal rendelkezik, és első saját otthonát építi vagy vásárolja, az állami költségvetés Otthonteremtési Költségvetési Keretéből egyszeri kétmillió forint vissza nem térítendő támogatásban részesül. Egy tízmilliós első otthon esetén ez mintegy 20 %-os saját erő pótlását tesz lehetővé. A támogatás kizárólag új építésű otthon megvásárlásához használható fel.

Háttér

Az ESOP javaslata a jelenlegi, saját erőt helyettesíteni hivatott állami garancia helyére lépne. Véleményünk szerint ugyanis reálisan nem várható a Fészekrakó Program eredményeképpen, hogy az első otthonukat alapítók esetében valóban pótolja az állami garancia és nyomában a hitel a saját erő hiányát. Számításaink szerint évente mintegy 30-40 milliárd forintra becsülhető az ESOP pénzügyi szükséglete, amely a 1,5 %-os GDP-arányos Otthonteremtési Költségvetési Keret mintegy 10 %-át fedné le. Megítélésünk szerint ez olyan nagyságrend, amely vállalható a speciális helyzetben lévő első otthonteremtők támogatása érdekében. A saját erő hiánya ugyanis mindennél jobban gátolja az első otthon megszerzését, a tapasztalatok szerint sem támogatott hitelforrás, sem más baráti és családi kölcsönforrások ezt nem helyettesítik. Nem véletlen, hogy a támogatott hitelek felfutása ellenére sem nőtt 40 ezer fölé az épített új lakások száma Magyarországon az elmúlt két évben. Az sem véletlen, hogy az üzleti lakásépítés lendült fel igazából, mert a saját erő hiányát a fiatalok jelentős része nem tudta más forrásokkal pótolni, de az üzleti szektor igen. Jelenleg az üzleti szektor esetében egy olyan készlet jellegű lakásállomány halmozódott fel, amely értékesítésre vár, de ez a kínálat nem találkozik a kereslettel, mert a potenciális kereslet legnagyobb részét kitevő fiatal pályakezdők és fiatal családok a saját erő hiányában nem tudnak valós kereslettel fellépni.

A saját erő hiánya természetesen nem fékezte az első otthonhoz jutást azoknál a társadalmi csoportoknál, ahol a család tőkét tudott adni az első otthon teremtőnek: ez azonban a magyar jövedelemszerkezet és társadalmi szerkezet sajátossága miatt legfeljebb a pályakezdő csoportok egyötödére terjedt ki, és ezen a Fészekrakó Program sem javít érdemben. Az ESOP javaslata, tehát a 2 millió forintos egyszeri, első otthon megszerzését segítő vissza nem térítendő állami támogatás olyan döntő lökést adhatna a lakáspiacnak – mind a keresleti, mind ennek nyomában a kínálati oldalnak -, ami segítené levezetni a jelenlegi befagyott, sajátos készletként működő lakásállományt, egyben fenntartaná a lakásépítés dinamikáját.

Mi indokolja a költségvetés szempontjából azt, hogy a mai állami garancia helyett egy vissza nem térítendő – tehát drágábbnak tűnő – forrást adjon az első otthon megszerzéséhez? Az elvégzett ÁKM számítások azt mutatták, hogy az új otthonok

építése Magyarországon egyszerre segíti a gazdasági növekedést, a foglalkoztatást, miközben pozitívan hat az államháztartásra. Számszerűsítettük az államháztartás hasznát a lakásépítésből: 10 ezer új lakás építése mintegy 40 milliárd forinttal növeli az államháztartás bevételeit. Az államháztartás szempontjából az ESOP már abban az esetben is nullszaldós, ha 10 ezer új lakás építése megtörténik ahhoz az állapothoz képest, ha az első otthonhoz jutást nem segíti külön vissza nem térítendő állami támogatás. Piaci elemzésünk szerint mintegy 20 ezer fiatal pályakezdő élhet egy évben az ESOP lehetőségével, ezért inkább 40 milliárd lehet a program költségvetési forrásszükséglete. Ez azonban nem 10 ezer, hanem 20 ezer első otthonra vonatkozó többletkeresletet jelent a magyar gazdaságban ahhoz az állapothoz képest, ha a fiatal család, illetve pályakezdő saját erő hiányában nem jelentkezik kereslettel a lakáspiacon. Megítélésünk szerint az ESOP bevezetése az államháztartás szempontjából mintegy 40 milliárd forintos többletkiadás esetén mintegy 80 milliárd forintos többletbevételt eredményez: az államháztartás számára az ESOP bevezetése nem nullszaldós, hanem 100 %-os többletbevételt hoz.

Különösen így van ez a 2005-2007 közötti időszakban, mert a lakáspiac és általában az ingatlanpiac befagyása a kereslet megtorpanásából ered. A kereslet természetesen nem a potenciális kereslet töredékére esése miatt szorul vissza, hiszen továbbra is több, mint egy millió magyar háztartás, tehát a háztartások mintegy negyede szeretne változtatni lakhatási körülményein. A 2005-2007 között várható lakáspiaci megtorpanás lényegében három forrásból táplálkozik: az előrehozott keresletből és építésből, a használt lakáspiac befagyásából és az első otthon megszerzését gátló saját forrás hiányából. Az ESOP célja éppen az, hogy a 2005-2007 között megtorpanó lakáspiacot azon a ponton élénkítse, amely bizonyosan dinamizálja a piac keresleti oldalát. Az első otthonteremtők részére nyújtott vissza nem térítendő állami támogatás egyszer lehívható 2 millió forintos összege már elégséges lehet ahhoz, hogy évi mintegy 20 ezer új vásárlót hozzon be a piacra. Miután az ESOP kizárólag új építésű lakáshoz jár, ezért továbbra is képes fenntartani az építési dinamikát Magyarországon, illetve segít levezetni a 2003-2004-ben kialakult, saját készletet jelentő vállalkozói tulajdonban lévő lakásállomány feleslegét.

I d ő z í t é s

Az ESOP természetesen akár már 2005-ben vagy 2006. január 1-től is bevezethető lenne. A jelenlegi kormány azonban először egy állami garanciával működő sajátterő pótlási programot indított el (Fészekrakó Program), ami véleményünk szerint nem működőképes, ráadásul azokat segíti, akik e nélkül is hitelképesek lennének. Ennek oka, hogy a bankok az állami garancia esetén is alapvetően a jövedelem/adósságszolgálat rátát vizsgálják majd, mert aligha bízhatnak abban, hogy az állam beszáll a nem fizetés esetén a garanciával érintett részt meghaladó - nagyobb - hitel átvállalására.

Korábbi ÁKM számításaink alapján bizonyítottnak tekintjük, hogy a 2005. évre tervezett mintegy 280 milliárd forintos állami lakáspolitikai támogatási forráshoz képest mintegy 40 milliárd forinttal több forrás a költségvetés számára pozitív többletbevételt hoz 2006 során. Ez azonban a költségvetés 2005. évi helyzetét nem javítja, ezért az ESOP ütemezését valójában a kormányváltáshoz igazítjuk. 2007. január 1-től lehet bevezetni reálisan az ESOP új támogatási formáját. Mint minden más javasolt lakáspolitikai támogatási forma, az ESOP is feltételekhez kötött: az alanyi jogosultság mellett az előtakarékoság, az energiatakarékoság és a környezetbarát építés feltételeinek történő megfelelés esetén hívható le. Ez a komplex feltételrendszernek való megfelelés is a 2007. január 1-től történő bevezetést erősíti, hiszen a feltételek kidolgozásához 12-18 hónap szükséges.

5. Használt lakás mobilitás támogatása

J a v a s l a t

Az EurOP keretében javasoljuk, hogy a kedvezményes kamatozású hitelkeret újból legyen 15 millió forint a használt lakások vásárlása esetén. Hasonló módon a használt lakások felújítása és korszerűsítése esetén is hasonló összegű kedvezményes kamatozású hitelkeretet javasolunk. Mindkét intézkedés a lakás mobilitást növeli, és a potenciálisan új otthon építők vagy vásárlók a korábbi használt lakásuk eladása révén jelentős saját erőt képesek mobilizálni. Az új lakások építése döntő módon függ a használt lakások eladhatóságától, ezért valamennyi, a használt lakás mobilitást segítő lépés egyben növeli az új építésű otthonok számát is Magyarországon.

Háttér

Míg 2003-ban mintegy 700 milliárd forinttal nőtt a lakáshitel állomány Magyarországon, addig 2004-ben már csupán 400 milliárd forinttal volt magasabb az év végén a lakáshitel állomány, mint az év elején. A mintegy 300 milliárd forinttal kisebb lakáshitel állománynövekedés döntő módon annak köszönhető, hogy a kormányzat megváltoztatta a használt lakások vásárlásával kapcsolatos kedvezményes hitelfeltételeket. A korábbi 15 millió forintos hitelösszeg 5 millió forintra történő mérséklése, valamint a hitelkamatok emelkedése, és más kedvezőtlen lépések együttesen jelentős mértékben lefékeztek a használt lakáspiacon a kereslet bővülését. Ez 2004-ben még csupán a használt lakásvásárláshoz felvett hitelállomány töredékére csökkenésében jelent meg, azonban 2005-2006-ban már tükröződik majd az új lakások építésében is.

Ennek oka, hogy a magyar háztartások jövedelemszerkezete és vagyoni szerkezete alapján tömegesen akkor van mód új otthon építésére vagy vásárlására, ha korábbi – az igényeket már nem kielégítő – otthontól sikerül a családnak megválnia. Az új lakások iránti keresletet döntően a használt lakások keresletén keresztül lehet szabályozni Magyarországon. Ez az összefüggés nem ilyen erős azokban az EU tagállamokban, ahol magasabb az öröklött vagyon aránya, magasabb a jövedelem, kisebb a kamatláb és mintegy 3 éves teljes jövedelemből elérhető az új otthon. Magyarországon azonban valamennyi említett mutató szerint lényegesen rosszabb a helyzet, ezért itthon az új lakások építésének dinamizálása döntő módon a használt lakások iránti kereslet erősítésén keresztül valósítható meg. Rövid távú szemléletet tükröz az a vélemény, amely szerint azzal, hogy a használt lakások vásárlását támogatjuk, fékezzük az új lakások építésében való érdekeltséget. Épp fordítva van, ha újból 15 millió forintra emeljük a használt lakások vásárlásához felvehető kedvezményes kamatozású hitel összegét, akkor jelentősen nő az új lakások építésében való érdekeltség a háztartások, és főként az üzleti szektor szereplői között.

A használt lakások mobilitásának növekedése jótékonyan hat általában az ingatlanpiaci, ezen belül különösen a lakáspiaci árszintre is. Ez egyszerre történik közvetlen és közvetett hatásokon keresztül. Közvetlenül fékezi a lakáspiaci árszint

növekedését az új otthonok esetében az, ha magasabb a kínálat, és a kínálat akkor magasabb, ha az üzleti szektor fizetőképes keresletet lát az új építésű otthonok iránt. Ez a tömeges és fizetőképes kereslet csak abban az esetben teremthető meg újból, ha felemeljük a használt lakások vásárlásához felvehető támogatott hitelkeretet. Közvetett módon is mérsékli az új lakások árszintjének növekedését az, ha felemeljük a használt lakások vásárlásához igénybe vehető támogatott hitelkeret nagyságát, mert a használt lakások korszerűsítése így lökést kap, ezzel a jó helyen lévő, de rossz állapotban lévő lakások felújítása révén pótlólagos kínálat teremődik. Ez az alacsonyabb árszintet képviselő többletkínálat már képes megakadályozni az új építésű lakások árszintjének felfutását.

I d ő z í t é s

A használt lakások vásárlásához felvehető, kedvezményes kamatozású hitelkeret újból 15 millió forintra történő felemelése elvileg bármikor megléphető kormányzati döntés. 2005-ben olyan nyomás érkezik majd a hazai lakáspiacról, hogy a kormányzat alig lesz képes elkerülni a javasolt lépést. Elvileg 2006. január 1-jén is megléphető a javasolt EurOP stratégiai eszközök más elemeivel együtt. Reálisan azonban inkább 2006 második felében, 2007. január 1-től várható egy ilyen lépés, mert igazi hatását az EurOP valamennyi stratégiai eszközével együtt képes kifejtetni.

6. Devizaalapú hitelek Árfolyam Garancia Alapja (DÁGA)

J a v a s l a t

Ma Magyarországon gyakorlatilag kettős valutarendszer érvényesül. Hivatalosan a nemzeti valuta a forint, a gazdasági élet egyre nagyobb területén azonban más devizák – különösen az euró és a svájci frank – is egyre nagyobb teret nyernek. Különösen a személyi hitelek körében, a gépkocsi vásárláshoz felvett hitelek esetében és a lakáskölcsönök esetében nyernek teret a devizaalapú hitelek. Az EurOP keretében javasoljuk, hogy az állam tegye választhatóvá a forintalapú támogatott lakáshitelek felvételét, illetve a devizaalapú lakáshitelekre érvényesíthető árfolyam garanciát az euró-övezeti csatlakozásig. Utóbbi azt jelentené, hogy amennyiben az ügyfél jogosult a kedvezményes kamatozású forinthitel felvételére az otthonteremtés során, de devizaalapú hitel felvétele mellett dönt, akkor választhassa

az EurOP által kínált új árfolyam garancia intézményt. A Deviza Árfolyam Garancia Alap (DÁGA) javasolt összege 100 milliárd forint, és abban az esetben jogosult valaki az Árfolyam Garancia Alapból kifizetésre, ha a devizaalapú lakáshitele a felvétel időpontjához képest legalább 10 %-kal gyengébb forint árfolyam után kerül elszámolásra. Az euró/forint, illetve svájci frank/forint árfolyam 10 %-nál kisebb elmozdulása esetében nem vehető igénybe Árfolyam Garancia Alapból támogatás. Javasoljuk a DÁGA-ból igényelhető kifizetés összeghatárának maximálását.

Az ügyfél esetében tehát javasoljuk választhatóvá tenni azt, hogy jogosultsága esetén forintalapú támogatott hitelt vesz fel vagy devizaalapú piaci hitelt, amelyre viszont az állami árfolyam garancia nyújt biztosítékot. Az ügyfél számára a felvett hitel nagysága, a futamidő és a vállalt árfolyam-kockázat együttesen határozzák meg, hogy a hitel teljes összegét, vagy annak egy részét veszi-e fel devizaalapú hitelként. A javaslat abból indul ki, hogy 2010-ben Magyarország csatlakozik az euró-zónához, addig azonban egyre nagyobb költségvetési terhet jelent a forintalapú kedvezményes hitelek utáni kamattámogatás, és ezt könnyíti meg a javasolt választható DÁGA konstrukció.

Háttér

A költségvetés számára a javasolt választható támogatási rendszer jelentős megtakarítást eredményezhet. 2005-ben várhatóan mintegy 280 milliárd forintot költ a lakáspolitikai rendszer keretében érvényesített kedvezményekre, ezen belül várhatóan legalább 200 milliárd forintot költ majd a forintalapú támogatott hitelek kamattámogatására. Ezt a mintegy 200 milliárd forintos költségvetési kötelezettséget - részben vagy egészben - tehermentesítheti a javasolt választási konstrukció. Árfolyam garancia érvényesítése esetén - ami a forint gyengülésének 10-30 % közötti sávját fedné le - számításaink szerint az eddig felvett támogatott hitelek mintegy kétharmadát váltanák át a bevezetéstől kezdődő időpontban az ügyfelek devizaalapú, árfolyam garanciával védett hitellé. Ennek következtében mintegy 140-150 milliárd forintos „megtakarítás” képződne az állami költségvetésben, ebből lenne célszerű felállítani a kezdetben 100 milliárd forintos Deviza Árfolyam Garancia Alapot. Az Alap természetesen az euró-zónához történő csatlakozásig működik, így nem jelent kockázatot a költségvetés számára a későbbi állami kifizetések oldaláról.

A múltban felvett hitelekre visszamenőlegesen érvényesíthető az átválthatóság lehetősége, tehát az árfolyam garancia lehetősége.

Az ügyfelek számára természetesen jelentős megtakarítást jelent a DÁGA bevezetése, illetve a kedvezményes konstrukció közötti választás lehetősége. Az otthonteremtők számára reális választási esély nyílik, hogy kockázatmentes, de nagyobb pénzügyi terhet jelentő forintalapú hitelt vegyen fel, illetve mérsékelt árfolyamkockázattal rendelkező, de lényegesen kisebb törlesztési és kamatfizetési kötelezettséget jelentő devizaalapú lakáshitelt. Az euró/forint árfolyam prognózisa alapján mintegy 275 forint/euró árfolyamig az ügyfél, a 275-325 forint/euró árfolyamig az állami költségvetés vállalja az árfolyamváltozás kockázatát, majd azt követően újból az ügyfélé a teljes kockázat. Nem ismerünk olyan árfolyam prognózist, amely olyan mértékű forintgyengülést valószínűsítene 2010-ig – az euró-zónához történő csatlakozás tervezett évéig -, mely az ügyfél számára az első 10 %-os forintgyengülésen felül még további kockázatot jelentene. A 2010-es forint/euró átváltási árfolyam természetesen ma még nem ismert, de az elemzők és előrejelzők többsége 300 forint/euró körüli árfolyamot tart valószínűnek. Ebben az esetben egy 2005. évi DÁGA bevezetés és forint/euró árfolyam esetén a várható forintgyengülés terhét mintegy 50-50 %-ban vállalná magára az állami költségvetés és a hitelt felvevő ügyfél.

A bankszektor számára a javasolt konstrukció első pillantásra nem tűnik vonzónak, mert a forintalapú lakáskölcsönök nagyobb banki nyereséget hoznak, mint a devizaalapú kölcsönök. A bankszektor számára azonban a 2000. február 1-jétől fokozatosan egyre bővülő otthonteremtési támogatási rendszer egyre nagyobb profitömeget jelentett, miközben fokozatosan erősödött a verseny a piacon. Az állami támogatások választhatósági elvre történő alapozása a banki verseny erősödését hozhatja magával, ami valamennyi gazdasági szereplő – végső soron a bankrendszer – érdeke is. A bankrendszer igazi érdekeltisége az, hogy a DÁGA révén fennmaradhat a lakásfinanszírozás dinamikája, ami újabb állami támogatási eszközök nélkül megtorpan, az állami lakástámogatás számára a javasolt választási lehetőség ad új forrásokat.

I d ő z í t é s

A devizaalapú hitelek árfolyam garanciájának választási lehetőségét gyakorlatilag bármelyik pillanatban be lehet vezetni, a költségvetés az első évben mintegy 50-60 milliárd forintos nettó megtakarítást érhet el, a 100 milliárd forintos Árfolyam Garancia Alap felállítása esetén a következő években a megtakarítás nagyságrendileg magasabb lehet. Reálisan mégis 2007. január 1-től javasoljuk bevezetni a DÁGA intézményét, tehát az állami támogatások választási elvre történő építését, mert az EurOP teljes stratégiai eszközrendszere együtt adhat jelentős lökést a hazai lakásépítésnek.

7. Város rehabilitációs Alap

J a v a s l a t

Az EurOP javaslata az, hogy az állami költségvetésből egy évi 300 milliárd forintos külön alapot állítsunk fel a nagyvárosok város rehabilitációs tevékenységének finanszírozására. Ennek forrása részben az átválthatóvá tett forint alapú támogatott hitelek költségvetési megtakarításaiból származik, valamint a jelenleg 1,1-1,2 %-os GDP-arányos állami lakáspolitikai támogatási összeg a GDP 1,5 %-ára történő felemeléséből (2006-ban ez várhatóan mintegy további 400 milliárd forinttal növelné a keretet). A Város Rehabilitációs Alapból az önkormányzatok, lakóközösségek, családok és magánbefektetők pályázati formában nyerhetnének támogatást az épületek, illetve épületegyüttesek teljes felújításához. Ugyancsak a Város Rehabilitációs Alapba folynának be azok az EU pályázati pénzek, amelyek történelmi városrészek és épületegyüttesek felújításához, valamint más város-rehabilitációs tevékenységekhez nyerhetőek.

H á t t é r

Az EurOP stratégiai eszközei közé azért tartunk szükségesnek felvenni egy Város Rehabilitációs Alapot, mert ez jelentősen ösztönözheti a magyar nagyvárosok megújulását, ezen keresztül közvetlenül és közvetve az új otthonok építését. Az Európai Unió tagállamaiban és nagyvárosaiban az elmúlt fél évszázad alatt nagyarányú város-rehabilitáció ment végbe. Ennek egyértelmű tapasztalata, hogy

azok a nagyvárosok, illetve nagyvárosokon belüli városrészek fejlődtek a leggyorsabban, ahol a központi állam az önkormányzattal és az üzleti világgal együtt volt képes egy közös terv alapján beindítani a város-rehabilitációt. Ez történt Dublinban és Barcelonában, mindkét város igen gyorsan újjáépítette és rehabilitálta történelmi városrészeit, amelynek nem csupán kulturális és a nemzeti vagyon megóvását jelentő értéke volt, hanem azonnal jelentős lökést adott az intézményi üzleti befektetéseknek. Egy rehabilitált városrész a legjobb befektetést jelenti új lakások, irodák és más szolgáltató funkciót hordozó épületek felépítésére. E két európai városban, de egy sor más európai nagyvárosban is egyértelmű tapasztalat, hogy az állam által ösztönzött város-rehabilitáció tömegesen alakít ki új, a minőségi igényeket kielégítő otthonokat.

A Budapesten kívüli magyar nagyvárosok egy csoportjánál is megindult a sikeres város-rehabilitáció az elmúlt néhány évben. Ezek a tapasztalatok is azt mutatják, hogy a városrészek, különösen a belső történelmi városnegyedek rehabilitációja tömegesen alakít ki olyan új otthonokat és épületegyütteseket, amelyek részben tehermentesítik a zöldövezeteket és a városmag és a zöldövezet közötti közlekedési vonalakat, részben új, minőségi lakhatást eredményeznek.

Az évi 300 milliárd forint állami költségvetési forrásból felálló Város Rehabilitációs Alap további 6-700 milliárd forintos magántőke forrásra és - prognózisunk szerint - legalább évi 50-100 milliárd forintos EU forrásra is támaszkodhat. Évi 300 milliárd forintos állami költségvetési forrással így mintegy 1000 milliárd forintnyi Város Rehabilitációs Alap jöhet létre, amely már azonnali és jelentős lökést adhat Budapest, valamint különösen a megyei nagyvárosok város-rehabilitációs folyamatainak. Az állami költségvetés szempontjából ez azt is jelenti, hogy 300 milliárd forintos költségvetési ráfordítással mintegy 400 milliárd forint többlet költségvetési bevételre tesz szert.

Időzítés

Elvileg már 2005-ben bármikor felállítható lenne az EurOP által javasolt Város Rehabilitációs Alap. Ennek oka az, hogy 2004-ben már az állami költségvetés jelentős megtakarítást ér el a támogatott lakáshitelek során, mert a háztartások és az

üzleti szektor a forintalapú támogatott hitelekről áttért a devizaalapú nem támogatott hitelekre, valamint jelentős mértékben csökkent a használt lakások vásárlásához felvett támogatott hitelek összege. A kormány 2003 decemberében olyan mértékben rontotta a támogatott forintalapú hitelek feltételrendszerét, ezen belül különösen a használt lakások vásárlásához felvehető támogatott hitelek feltételrendszerét (a kamatemelkedés, az adókedvezmények kurtítása és a használt lakások esetében az 5 milliós maximális összeg előírása együtt rontották drámaian a helyzetet), hogy a háztartások és az üzleti szektor gyökeresen átalakították az otthonteremtéssel kapcsolatos stratégiájukat.

Előtérbe került a devizaalapú hitelek felvétele és a korábbinak negyedére csökkent a használt lakások vásárlásához való hitelfelvétel. Mintegy 450 milliárd forinttal nőtt 2004-ben a teljes lakáshitel állomány, amelynek nagyjából egyharmad-egyharmad-egyharmad részét adták a támogatott forintalapú hitelek új otthon teremtéséhez, támogatott forintalapú hitelek használt lakások vásárlásához, illetve nem támogatott devizaalapú hitelek. Ezek a folyamatok 2005-ben is folytatódnak, sőt prognózisunk szerint jelentősen csökkenhet lényegében mind a három hitelfelvételi forrás is, ahogy az ingatlanpiaci, ezen belül lakáspolitikai trendek ezt már előre jelzik. A kormány tehát már 2005-ben elegendő „megtakarítással” rendelkezik arra, hogy a költségvetésben betervezett, de fel nem használt lakástámogatásokat egy új alapba, javaslatunk szerint a Város Rehabilitációs Alapba csoportosítsa át.

A legkorábbi elvileg rendelkezésre álló időpont 2006. január 1-je. Ennek oka az, hogy az állami költségvetés 2005 végére már realizálja a tervezetthez képesti „megtakarítást” a lakáspolitikai támogatások körében, így biztonsággal vállalkozhat arra, hogy felállítja 2006. január 1-jével a Város Rehabilitációs Alapot. Az EurOP többi stratégiai eszközével együtt 2007. január 1-jén is fel lehet állítani a Város Rehabilitációs Alapot. E mellett az időpont mellett nem csupán a többi stratégiai eszközzel való összhang szól, hanem az is, hogy 2007. január 1-től - a 2004. május 1. és 2006. december 1. közötti időszakban elvileg megpályázható és lehívható 1000 milliárd forintos európai uniós támogatási forrásokhoz képest - már a 2007-2013-as hét éves költségvetés idején évente lehet mintegy 1000 milliárd forint EU támogatásra pályázni. Az európai uniós pályázati források 3-4-szeresére bővülése természetesen segítheti a Város Rehabilitációs Alap forrásainak feltöltését is.

További érv, ha a választható és átváltható támogatási konstrukció csak 2007. január 1-jén lép életbe, hiszen a DÁGA konstrukcióból első évben már 50-60 milliárd forintos megtakarítást lehet átcsoportosítani a javasolt Város Rehabilitációs Alapba.

8. Háttéripari Program

Javaslat

Az EurOP javaslata az, hogy az építőanyag-ipar, építőipar és a lakásépítéssel kapcsolatos valamennyi egyéb szakágazat vállalkozásai számára – kiemelten a hazai kis- és középvállalkozások részére – induljon egy új háttéripari program. Ennek lényege, hogy a Széchenyi Terv vissza nem térítendő támogatási rendszeréhez visszatérve állami tőkejuttatást kaphatnak pályázati formában azok a hazai vállalkozások, amelyek energiatakarékos és környezetbarát építőanyagokat állítanak elő. Javasoljuk, hogy egy évi 100 milliárd forintos összeggel gazdálkodó Háttéripari Program induljon, ahol mintegy 25 %-os önrész esetén 50 %-os vissza nem térítendő állami támogatást nyerhet a vállalkozó akkor, ha a pályázati kiírásban szereplő energiatakarékos és környezetbarát építőelemek gyártását fejleszti Magyarországon.

Háttér

Az EurOP logikája szerint az állam nem csupán az otthonteremtést támogatja Magyarországon, hanem feltételeket is szab az állami költségvetési támogatások megadására. Ezek részben a jelenleg is érvényben lévő jogosultsági feltételek, részben az energiatakarékossággal és környezetbarát építéssel, valamint a megtakarítással és öngondoskodással összefüggő új feltételek. Míg a megtakarítással és az öngondoskodással kapcsolatos feltételek teljesítése a hazai pénzügyi rendszer fejlettsége alapján nem igényel külön állami segítséget, addig az energiatakarékos és környezetbarát építés feltételeinek teljesítése már a hazai háttéripar szűk keresztmetszeteibe ütközik. Ezért logikus lépés az állam részéről, hogy egyfelől előírja az energiatakarékos és környezetbarát építés normáit a pénzügyi támogatás új feltételeként, másrészt azonban vissza nem térítendő tőkejuttatással segíti a hazai üzleti vállalkozásokat az energiatakarékos és természetbarát építőelemek hazai gyártóbázisának megteremtésével. Miért kell

vissza nem térítendő támogatást adni, miért nem elegendő a hitelforrás? Ennek oka hogy 2000-2003 között bizonyítást nyert, hogy a hazai üzleti vállalkozások egy sor fontos, a gazdasági növekedést és a foglalkoztatást egyaránt gyorsan bővítő területen csak vissza nem térítendő tőkejuttatással képesek a fejlesztéseket elindítani.

A házak és lakások építéséhez felhasznált építőanyagok az alépítés, a falazat, a nyílászárók, az üveges szerkezet, a faanyagok, a tető, a kémények, a vakolatok, a festékek, a burkolóanyagok, a szaniterek, a víz és szennyvíz szerelvények, a gázszolgáltatási szerelvények, a fűtésszerelvények és az egyéb anyagok területén igényelnek olyan háttérpári fejlesztéseket, amelyekre az EurOP keretében felálló Háttérpári Program adhat tőkejuttatást. Hasonló módon az energiatakarékos és alternatív energia felhasználási lehetőséget biztosító szolgáltatások is részesülhetnek a javaslat szerint a Háttérpári Program pályázati forrásaiból. Ezen belül különösen a természetes és környezetbarát építőanyagok kis- és nagykereskedelme, az alternatív energia felhasználását lehetővé tevő termékek gyártói (szél, nap, bioenergiát hasznosító lehetőségek), az energiatakarékos építést és lakásüzemeltetést lehetővé tevő műszaki megoldások készítői és szolgáltatói (fűtési, hőhasznosítási, szigetelési megoldások) és az országos jelentőségű energiatakarékos megoldások részesülhetnének pályázati formában vissza nem térítendő juttatásban a Háttérpári Program forrásaiból.

I d ő z í t é s

A Háttérpári Program indítása az EurOP többi stratégiai eszközével együtt logikus, azonban akár már 2005-ben is elindítható lenne éppen a támogatott lakáshiteleknel képződő költségvetési „megtakarítások” forrásainak terhére.

9. Az osztrák lakásszövetkezeti rendszer honosítása

J a v a s l a t

Az EurOP javaslata az, hogy az új magyar lakáspolitikai támogatási rendszer és az otthonteremtés új modellje a hazai bérlakás-állomány felépítésénél döntően az osztrák lakásszövetkezeti modellt vegye alapul. Ennek lényege, hogy az osztrák

állam, valamint a főváros és a tartományok támogatják a szövetkezeti tulajdonnal együtt járó lakásbérlet intézményét. A bérlő egyben tulajdonosa is a szövetkezetnek, a szövetkezet az államtól támogatást kap új bérlakások építéséhez, a bérlő lakbértámogatást kaphat. A lakásszövetkezet tulajdonosaként is bejegyzett bérlő szabadon léphet be és ki a lakásszövetkezetből. Az állami támogatás feltétele, hogy a lakásszövetkezet működése külön törvényben meghatározott feltételeknek tegyen eleget. Az EurOP javaslata szerint Magyarországon is új lakásszövetkezeti törvényt kell alkotni, amelyben az osztrák modell alapján önkéntes választás révén megy át a mai magántulajdonban lévő lakásszektor egy része a szociális bérlakás-rendszer új formájába, a tulajdont és bérletet összekapcsoló honosított osztrák lakásszövetkezeti formába.

Háttér

A Növekedéskutató Intézet munkacsoportja áttekintette az Európai Unió tagállamaiban működő bérlakás-rendszert, ezen belül a szociális szempontokat is érvényesítő szociális bérlakás-rendszert. Az EurOP javaslatainak összeállításakor döntést kellett hozni arra vonatkozóan, hogy a magyar hosszú távú lakásstratégia alapvetően a tulajdont, vagy a bérletet állítsa középpontjába. Javaslatusunk szerint a magyar családok döntő többségének motivációját figyelembe véve a tulajdon megszerzését kell az állami lakáspolitikai támogatási rendszer középpontjába állítani. A bérlakás ugyanakkor a mainál nagyobb szerepet kaphat, főként a fővárosban és más nagyvárosokban. A mintegy 4 millió lakáscélú ingatlanra kiterjedő magyar lakásvagyon alapul véve prognózisunk szerint mintegy 10 %-ra növelhető a szociális bérlakás-szektor aránya, mellé további 10 %-os részesedéssel felépülhet egy piaci bérlakás-szektor. A javasolt új rendszer európai jellegét jelenti az is, hogy fontosnak tartja a bérlakás-állomány felépítését, ezen belül egy jelentős szociális bérlakás-állomány megteremtését. A magyar lakás-szektor szereplői azonban döntően a tulajdont állítják motivációjuk középpontjába, ezért a hosszú távon érvényesülő állami lakáspolitikai koncepcióban az összesen 20 %-nál nagyobb bérlakás-állomány felépítését nem támogatjuk.

A jelenlegi magyar lakásstruktúra egyik döntő hátránya az, hogy az 1990-es évtized elején végrehajtott szinte teljes privatizáció nyomán lényegében megszűnt – a

lakásállomány 5 %-ára zsugorodott – a szociális bérlakás-szektor. Az utóbbi néhány évben jelentősen bővült ugyan a piaci bérlakás-szektor, de ez ma is csupán a teljes lakásállomány 3-4 %-át teszi ki. Az EurOP eszközrendszerének azt kell biztosítania hosszú távon, hogy mintegy kétszeresére bővüljön a lakásállományon belül a szociális bérlakások aránya, miközben a jelenlegihez képest mintegy háromszorosára bővül a piaci bérlakás-állomány. Mindkét bérlakás típusnál a fővárosban és a megyei jogú nagyvárosokban koncentrálódik majd az új bérlakás-állomány döntő többsége. Ausztriában a szövetkezeti formában működő bérlakás-szektor a teljes osztrák lakásállomány (mintegy 3,5 millió otthon) 7,5 %-át teszi ki, a bérlakásként használt lakásállomány (mintegy 1,2 millió otthon) esetében részaránya már megközelíti a 14 %-ot. A területi koncentráció azonban ennél is lényegesebb jellemzője az osztrák szövetkezeti formában működő bérlakás-szektornak, mert döntően Bécsre, Klagenfurtra, Grazra és Linzre koncentrálódik a bérlakás-szektor állománya. Az osztrák lakásszövetkezetek hazai honosításánál ezt a területi koncentrációt tartjuk követendőnek, döntően tehát Budapestre, Miskolcra, Debrecenre, Nyíregyházára, Szegedre, Pécsre és Győrre koncentrálódhat az új bérlakás-állomány.

Az Európai Unió tagállamaiban működő – az osztrák lakásszövetkezeti modellel is rokon- bérlakás-szektor azt mutatja, hogy a fővárosokban a lakásállomány akár 60-70 %-a is bérlakásként működik. Ez azt jelenti, hogy az adott országra érvényes átlagos bérlakás-állomány arányhoz képest a fővárosokban mintegy kétszerese az adott lakásállományon belül a bérlakások aránya. Budapest esetében, valamint a többi jelzett nagyváros esetében a teljes városi lakásállomány mintegy 20-40 %-a működhet bérlakásként a hosszú távú koncepció szerint. Ez gyökeresen eltér attól a helyzettől, amely jelenleg jellemzi a budapesti és más magyar nagyvárosi lakásszerkezetet a tulajdon szempontjából. Az EurOP javaslata az, hogy az európai és kiemelten az osztrák bérlakás-szektor jellemzőit figyelembe véve elsősorban a fővárosra és a nagyvárosokra építsünk fel egy új bérlakás-állományt, amelynek az adott városok lakásállományán belül már jelentős, 20-40 % közötti részesedése lehet.

Az osztrák állami lakástámogatási rendszert tartjuk a leghatékonyabb európai uniós támogatási rendszernek, mert a GDP 1,1 %-ának megfelelő pénzügyi támogatással

évi mintegy 40 ezer új otthon felépítését éri el. A támogatási rendszer lényege, hogy a tárgyi, tehát az új otthon építésére igénybe vehető támogatások teszik ki a teljes állami (kormányzati, tartományi és települési) támogatások legalább 80 %-át, míg a személyi, tehát az építető vagy bérlő által igénybe vehető támogatások teszik ki az állami (kormányzati, tartományi és települési) támogatások legfeljebb 20 %-át. Az osztrák rendszernek ez a kifejezetten az új lakások, házak építését támogató jellege teszi hatékonyá a pénzügyi támogatások elköltését. Áttekintettük az egyes osztrák tartományok lakástámogatási rendszerét is, amelyek közös vonása, hogy a kormányzati támogatásokhoz mindenütt még tartományi és települési pénzügyi támogatások is járnak. A tárgyi támogatások döntő módon kedvezményes kamatozású hitelek formájában érkeznek az új otthonok építőihez. Az átlagos és jellemző támogatott otthonteremtési forma az, amikor egy nagyvároson kívüli településen élő család egy 100-120 m²-es új ház felépítéséhez mintegy 10 millió forint értékű 1 %-os kedvezményes kamatozású hitelt kap az államtól (a kormányzat, a tartomány és a település közösen felosztott támogatási rendszerében). Ez a jellemző támogatási forma például Alsó-Ausztriában azt eredményezi, hogy a fiatal családok nem vándorolnak el a városokba, mert helyben kapnak megfelelő pénzügyi támogatást saját otthon, legtöbb esetben saját tulajdonú ház felépítéséhez.

Az osztrák támogatási rendszer elsősorban az új otthonok építését támogatja, azon belül is elsősorban a saját tulajdonú otthonok megépítését, illetve vásárlását. A bérlakás-rendszer számára megoldhatatlan feladatot jelentene Magyarországon a következő évtizedekben az, ha a jelenlegi, döntően saját tulajdonra épülő lakásszektorral szemben egy jellemzően, az EU átlagos 40 %-os szintjét elérő bérlakás-rendszert kellene felépítenünk. Gondoljuk el, hogy ez a következő két évtizedben azt igényelné, hogy a mai mintegy 4 milliós lakásállományból mintegy 1,6 millió otthon működjön bérlakásként. Azonban, ha az osztrák lakáspolitikai támogatási rendszert vesszük alapul, így elsősorban a saját tulajdont támogatjuk, akkor a bérlakás-állománynak már csupán azt a kiegészítő funkciót kell ellátnia, amelyre valóban képes, és Ausztria esetében ez a teljes lakásállomány mintegy 7,5 %-át lefedő lakásszövetkezeti forma.

Az osztrák állami lakástámogatási modell első két sajátossága - tehát, hogy alapvetően új otthonok építésére ad támogatást, valamint az, hogy döntően a saját

tulajdont támogatja - mellett a harmadik meghatározó sajátosság az, hogy az állam pénzügyi támogatása egy kiterjedt feltételrendszer esetén érhető el. Az EurOP javaslatai mögött valójában az osztrák megoldás húzódik meg, amely csak abban az esetben ad pénzügyi támogatást a kormányzat, tartomány, illetve a település részéről, ha az építető olyan otthont épít, amely az energiatakarékosság és a környezetbarát építés részletesen előírt műszaki feltételeinek megfelel. Hasonló módon, a mintegy 200 Ausztriában működő lakásszövetkezet csak abban az esetben kapja meg az új otthonok építéséhez pályázható állami támogatásokat, ha azok szerint az energiatakarékossági és környezetbarát építési műszaki paraméterek szerint építi meg a lakást, amely paramétereket az állam előír. A lakásszövetkezeti formában működő bérlakás-rendszer esetében az állami támogatáshoz való hozzájutás még további feltételekhez is fűződik, amelyek közül legfontosabb a költség- és ár normatívák betartása.

Egy saját tulajdonú házat, illetve lakást építő esetében az állam nem szabja kötelezően meg az energiatakarékossági és környezetbarát építés műszaki feltételein túl az építési költség szerkezetet. Elvileg választhat a szokásos műszaki paramétereken felül drágább építési módot és drágább építési anyagokat az építető. A szövetkezeti formában működő bérlakás-szektor esetében azonban az állam, számunkra talán szokatlanul részletesen, de kötelezően előírja az építési költségek valamennyi tételét, az energia fajlagosokat, az alkalmazható építési eljárásokat és az ezek révén kalkulálható árat. Miután a lakásszövetkezetek részben saját célra, részben piaci értékesítésre is építenek lakásokat, így az önköltség szerkezet részletes előírásával az állam képes befolyásolni a piaci árszintet. Ez jótékonyan hat a lakáspiaci inflációra. Az államnak természetesen érdeke a lakáspiaci infláció átlagos inflációs szint alatt tartása, mert az 1,1 %-os GDP-arányos lakáspolitikai támogatások így több otthon felépítését eredményezik. A környezetbarát építési elemek előírása egyben a lakások minőségét is meghatározza, az ilyen előírások mellett felvett pénzügyi támogatások maximálisan hasznosulnak, mert az így felépített otthonok élettartama hosszabb lesz, mintha az állam nem írta volna elő a minőségi paramétereket.

Az osztrák szövetkezeti formában működő bérlakás-rendszer magyarországi honosítása döntően a fővárosra és a nagyvárosokra koncentrálódhat, a nagyvárosok

jelenlegi lakásállományából is megítélésünk szerint döntően az iparosított technológiával épült lakásállomány léphet be az új bérlakás-állomány körébe. Az osztrák modell hazai honosítása egy több éves kormányzati munka eredménye lehet, hiszen Ausztriában mintegy 150 év alatt alakult ki a jelenlegi szövetkezeti formában működő bérlakás-szektor. Meg kell teremteni a jogszabályi háttérrel, a műszaki paramétereket részletesen rögzítő rendeleteket, az építési előírások betartását ellenőrző szervezeti háttérrel, valamint az új lakáspolitikába integrált támogatási rendszert.

Az osztrák rendszer honosítása azonban azt ígéri, hogy a megvalósítást követő mintegy 5 éven belül Magyarországon lényegében megszűnhet a bérlakás probléma. A jelenlegi magyar támogatási rendszerben fel sem merül az a valós hiány, amely a fiatal pályakezdők és családok lakhatására a bérlakást ajánlaná fel megoldásként. A potenciális bérlők ugyanis nem jelentkeznek a mai bérlakás-rendszerben, mert irreálisnak tartják az önkormányzati tulajdonú bérlakáshoz történő hozzájutást. Az osztrák modell honosítása eredményeképpen mintegy 5 év alatt létrejöhet egy olyan, a teljes magyar lakásállomány mintegy 10 %-át tartalmazó szociális bérlakás-állomány, amely már a pályakezdő fiatalok, alacsony jövedelmű gyermekes családok részére valódi lakhatási alternatívát jelent.

Az osztrák szövetkezeti formában működő bérlakás-állomány magyarországi honosításának előkészítő lépéseit a következőkben látjuk:

- Új Lakásszövetkezeti törvény előkészítése, kidolgozása és parlamenti jóváhagyása. A törvény az osztrák jogszabályi minta alapján rögzíti az új, szövetkezeti formában működő magyar bérlakás-állomány kialakulásának és működésének feltételeit.
- Az Új Lakásszövetkezeti törvény mellékletének előkészítése, kidolgozása és a törvénnyel együtt történő elfogadása. Az osztrák szövetkezeti bérlakás-szektor hatékony működésének egyik titka az, hogy igen részletes műszaki paramétereket ad a bérlakások építéséhez és működtetéséhez. Az állami pénzügyi támogatások feltételeként a lakásszövetkezeteknek be kell tartaniuk azokat az energiatakarékosági és környezetbarát építési műszaki feltételeket, amelyeket a törvény melléklete rögzít.

- „Társadalmi Ajánlat” kibocsátása a magántulajdonban álló lakásszektor szereplői részére, hogy lépjenek át a szövetkezeti formában működő bérlakás-szektorba. Miután az 1990-es évtized elején a korábbinak töredékére zsugorodott Magyarországon az önkormányzati bérlakás-állomány, valamint Ausztriában gyakorlatilag 150 év alatt épült fel a ma hatékonyan működő bérlakás-állomány, ezért meg kell találni azt a módot, amely a meglévő magántulajdonból átvezeti a lakásszektor egy részét az új szövetkezeti formában működő bérlakás-állományba. Ez a mód véleményünk szerint éppen az osztrák modellnek az a sajátossága, amely egyszerre ad bérleti lehetőséget és szövetkezeti tulajdont. A „Társadalmi Ajánlat” keretében az állam a már meghozott Lakásszövetkezeti törvény felhatalmazása alapján felhívja az iparosított technológiával épült lakások tulajdonosait, valamint a kiemelt nagyvárosokban meghatározott városrészekben élő, törvényben rögzített műszaki paraméterekkel rendelkező épületegyüttesekben lakó tulajdonosokat arra, hogy lépjenek át az új, szövetkezeti formában működő bérlakás-szektorba. Ez elvileg mintegy 700-800 ezer lakás tulajdonosát érintheti, közülük mintegy 600 ezer otthon működik a korábban iparosított technológiával létrehozott épületegyüttesekben, további 100-200 ezer otthon tartozhat a nagyvárosok, főként belső kerületeiben működő, magántulajdonban álló épületegyüttesek körébe.
- A „Társadalmi Ajánlat” szintén törvényi felhatalmazás alapján kiterjed azokra a pénzügyi támogatásokra és kedvezményekre is, amelyeket a magántulajdon szövetkezeti tulajdonra való átváltása, illetve a tulajdon bérleti jogviszonyra történő átalakítása magával hoz. Amennyiben a „Társadalmi Ajánlat” elfogadására jogosult, jelenleg saját tulajdonú otthonában lakó elfogadja a lakásszövetkezeti formába és bérleti jogviszonyba történő átlépést, akkor a következő pénzügyi támogatásokra lehet jogosult: panel rehabilitációs pénzügyi támogatás, lakóépületek hőszigetelésének pótlására vonatkozó támogatás, lakásokon belül fűtési rendszer szabályozhatóvá tételére vonatkozó támogatás, komplex felújítási támogatás, és szociális alapú lakbértámogatás.

- Az állam az új lakásszövetkezeti formába működő bérlakás-szektorot osztrák minta alapján komplex pénzügyi támogatási rendszerrel segíti. Ennek egy részét az előző pontban felsorolt formákban a lakásszövetkezeti tulajdonosok, az új bérlők vehetik igénybe. Másik részét az új lakásszövetkezetek, amelyek jogosulttá válnak új lakások építéséhez igénybe venni mindazokat az állami támogatásokat, amelyeket a lakásszövetkezeti törvény rögzít. Az új lakásszövetkezetek tehát részben a korábbi magántulajdonban álló, főként iparosított technológiával felépített épületegyüttesek lakásaiból kapják az általuk kezelt lakásállományt, azonban alapításuk pillanatától kezdve jogosulttá válnak az új szövetkezeti lakások építésére, így az ezeket támogató állami pénzügyi források igénybevételére.
- A lakásszövetkezeti átalakulással együtt beindítható a teljes panel állományra érvényes komplex rehabilitációs program, ami a szolgáltatói oldalon szükséges hatáskönnövelő korszerűsítésekre is kiterjed. Mind a korábbi tulajdonosból bérlővé váló, mind az új lakásszövetkezet, mind a távhő szolgáltatók jogosulttá válnak a „komplex rehabilitációs program” pénzügyi támogatásaira. Mindhárom forrása lehet az új „Komplex Rehabilitációs Alap”, amely részben állami költségvetési forrásokból, részben EU pályázati forrásokból állhat fel. Az új „Lakásszövetkezeti törvény” egyik lényeges eleme, hogy a kialakuló új szövetkezetek abban az esetben jogosultak az állami pénzügyi támogatások lehívására, ha működésük nyílt. Ez egyszerre jelenti azt, hogy a törvény által meghatározott területek lakói saját kérésükre bármikor beléphetnek a lakásszövetkezeti körbe, valamint azt is, hogy a szintén a törvény által kijelölt városok körében létrejövő lakásszövetkezetek – akár egy panelház is lehet egy szövetkezet, de lehet egy városban összesen egy szövetkezet – is a szövetkezeti tagság szempontjából egymás felé nyitottak. Ez azt jelenti, hogy egy budapesti lakásszövetkezeti tag felajánlhatja bérletét egy debreceni vagy pécsi lakásszövetkezeti tagnak, a bérleti jogot átruházhatja az új bérlőre és ezzel a teljes lakásszövetkezeti körben érvényesül a mobilitás. Ez a javasolt rendszer már túllép az osztrák szövetkezeti bérlakás-modellen, mert ott a mintegy 200 lakásszövetkezet tagjai csak belül, az adott lakásszövetkezet lakásállományán belül cserélhetik bérlői

jogukat. Kiléphetnek az adott lakásszövetkezetből, a korábbi befektetéseiket felértékelve kivihetik a tőkerészüket, majd beléphetnek egy más lakásszövetkezetbe, de Ausztria teljes területén nem léphetnek szabadon át egyik lakásszövetkezetből a másik lakásszövetkezetbe automatikusan, mint bérlők. A javasolt magyar honosítás esetében véleményünk szerint fejlettebb rendszerhez vezet, ehhez egy olyan számítógépes hálózat felállítása szükséges, amely túllép az egyes szövetkezetek és városok határain. A két szempontból is nyílt lakásszövetkezeti rendszer felállítása Magyarországon jelentős lökést adhat a földrajzi mobilitásnak, és az osztrák tapasztalatok alapján nagy biztonsággal tervezhető lenne a munkahelyváltással vagy családi körülménnyel kapcsolatos lakóhelyváltás is.

Az Ausztriában történetileg kialakult mintegy 200 lakásszövetkezet esetében azért nem képesek ezt a rugalmas és teljes mobilitást eredményező módszert érvényesíteni, mert a lakásszövetkezetek történetileg különböző időpontokban alakultak ki (például a 10 legrégebbi, több mint 100 évvel ezelőtt kialakult lakásszövetkezet még ma is működik). A honosított osztrák lakásszövetkezeti modellben azért lép be egy új szövetkezeti tulajdonos tagként, mert képes olyan bérleti jogot szerezni, amellyel az adott lakásszövetkezeti lakásállományon belül egyre jobb adottságú otthonokba képes költözni. Vállalja az induló pénzügyi befektetést, lehívja a lakásszövetkezeti tagsággal járó pénzügyi támogatásokat, de alapvetően arra törekszik, hogy a lakásszövetkezet egyre jobb egységeit foglalja el. A honosított magyar rendszernél ezzel szemben döntően a lakhatással kapcsolatos költségek csökkentése áll majd a motiváció középpontjában. Megítélésünk szerint a „Társadalmi Ajánlat” elfogadása ott lehet tömeges, ahol a lakásszövetkezeti körbe történő, tulajdonosként és bérlőként való belépés azonnali jogosultságot teremt egy szerény, de mégis lehívható lakbértámogatásra, valamint azonnal jogosultságot teremt az olyan „komplex rehabilitációs” programokban való részvételre, amelyek állami pénzügyi támogatással érzékelhető módon csökkentik az energiaköltségeket. Az új rendszer működésének első időszakában valószínűleg nem lesz erős motiváció arra, hogy a lakásszövetkezeti tagsággal együtt járó jogok révén költözzön az új szövetkezeti tag, azonban hosszú távon ez automatikusan kialakul majd, és megítélésünk szerint néhány évtized távlatában a legnagyobb előnye lesz.

Az állam számára a vázolt honosított osztrák modell egyik fő előnye lehet az, hogy jelentős költségvetési befektetések nélkül hoz létre egy új bérlakás-szektor. A törvény természetesen meghatározza majd a lakásszövetkezeti tag kötelezettségeit és jogait is, de meghatározza majd az állami támogatások révén az állam, illetve az önkormányzat által szerzett jogosultságokat is. Természetes, ha az állam évek során jelentős pénzügyi támogatást ad egy szövetkezeti tulajdonban álló, bérleti jogokat adó épületegyüttesre, például megoldja a fűtéskorszerűsítést, akkor ezzel az állam „vagyonai jogosultságokat” szerez az adott szövetkezetben. Ezt a törvényben kell részletesen rendezni, de az állam néhány évtized alatt a lakásszövetkezeteknek nyújtott pénzügyi támogatások egy részének vagyoni joggá alakításával olyan résztulajdont kaphat, melynek révén a lakásszövetkezetek tulajdonában álló bérlakás állomány egy részénél bérlő kijelölési jogot is szerez. Ez egy hosszú, történeti és szerves bérlakás-állomány kifejlődést hozhat magával Magyarországon anélkül, hogy az államnak néhány év alatt jelentősen áldoznia kellene új bérlakások építésére. Helyette koncentrálhat az új, magántulajdonban álló lakásszektor bővítésére, valamint az új szövetkezeti szektor kezelésében lévő lakásállomány rehabilitációjára.

- Az önkormányzatok motivációját az jelenti az új honosított osztrák lakásszövetkezeti modellben, hogy az önkormányzat szociális feladatait a korábban lényegesen több eszközzel és hatékonyabban láthatja el. A lakásszövetkezetek egy sor állami pénzügyi támogatásra jogosulttá válnak, és az új lakásszövetkezetekbe új lakásépítési motivációkkal belépők új forrást hoznak.
- Az 1990-es évtized elején korábbi bérlőből tulajdonossá váló társadalmi csoportok egy része számára kifejezetten vonzó lehet az új lakásszövetkezeti formában működő bérlakás-szektor felépítése, az abba történő belépés. A tulajdonnal járó pénzügyi terhek a jelzett körben, tehát a lakásszövetkezeti törvény által érintett városokban és épülettípusokban már olyan magasak, amelyek a tulajdontól való szabadulást is megfogalmazzák egy sor társadalmi csoport esetében. A nagyvárosok belső kerületeiben élő nyugdíjasok, illetve a panel lakótömbökben élő nyugdíjasok esetében kifejezetten vonzó lehet az új szövetkezeti formával

együtt járó lakbértámogatás, a komplex rehabilitációs programban való részvétel, valamint az egyéb felújítási tevékenységek közös szövetkezeti szervezésben történő megvalósítása.

Az osztrák lakásszövetkezeti rendszer honosítása nem old meg minden jelenlegi problémát, ami a hiányzó magyar bérlakás-állomány keretében merül fel. A nagyvárosok alatti települési szinteken jelentős kielégítetlen igény marad a szociális bérlakás-szektorba történő belépésre. A vázolt program valójában egy nagyvárosi program, amely egyszerre lehet képes megoldani a magyar nagyvárosok szociális lakhatási problémáját, az iparosított technológiával épült épületegyüttesek rehabilitációs problémáját, de ezt valójában csak földrajzilag koncentrált tömeges igény esetében oldja meg. Nem zárható ki, hogy a nagyvárosi szint alatti településszerkezetben a javasolt modelltől eltérő szociális bérlakás-állomány felépítése lehet célszerű, de természetesen elképzelhető az is, hogy egy nagyváros földrajzi környezetében, illetve egy megye településeinél a szövetkezeti programban résztvevő nagyvárosra fűződnek rá a kevésbé tömeges kisebb települési igények.

Megítélésünk szerint a kistelepülési önkormányzatoknak egy egészen más bérlakás-programot érdemes indítaniuk, ez alapvetően a Széchenyi Terv által elindított „Állami Támogatású Bérlakás Program” feltételei alapján indulhat. Ebben az esetben a kistelepülési önkormányzatok tulajdonában álló, szolgálati vagy bérlakásként működő nem nagy kiterjedésű lakásállomány jöhet létre. Ebben az esetben alapvetően nem szociális szempontú bérlakások épülnének, hanem az adott település működéséhez szükséges munkaerő helyi letelepedését elősegítő bérlakás-állomány épülne fel. Az orvos, tanár, gyógyszerész és más szakértelmiségi kistelepülésen való megtelepülését a tapasztalatok szerint jelentősen segíti, ha az önkormányzat tulajdonában álló bérlakásban nyer elhelyezést, illetve később onnan kilépve önkormányzati pénzügyi támogatást kap saját otthon építésére.

10. Építési Tanácsadó Testület, Képzési és Kommunikációs Program

A javasolt cél- és eszközrendszer csak abban az esetben működhet, ha egy jól előkészített és hatékonyan működő Képzési és Kommunikációs Program egészíti ki. Az EurOP eddig ismertetett 9 kiemelt stratégiai eszközének működtetése minden esetben új szakértelmet és képzettséget igényel az azt működtetők széles körében.

Az EurOP egyik alapvető fordulata az, hogy a lakáspolitikai állami támogatásokat új feltételekhez köti: a megtakarítási és öngondoskodási feltétel, az energiatakarékossági feltétel és a környezetbarát építési mód feltétele valamennyi esetben új képzési formákban teljesülhet. A lakásépítésben résztvevő üzleti szervezetek részére ugyanúgy, mint az építetők és vásárlók részére javasoljuk egy kiterjedt kommunikációs program keretében meghirdetni azokat az új sajátosságokat, lehetőségeket és kötelezettségeket, amelyeket az EurOP magával hoz.

Az EurOP jelzett stratégiai eszközrendszere abban az esetben működhet hatékonyan, ha a lehető legszorosabban együttműködik az állam, az önkormányzati szektor, az üzleti szektor és a háztartások. A javasolt eszközök közös motivációt alakítanak ki, de csak úgy működnek hatékonyan, ha valamennyi szereplő közösen gondolkodik és együttműködik. Ennek érdekében az Építésügyi Minisztérium megszervezése mellett egy olyan új társadalmi fórum felépítését is javasoljuk, amely munkájában a lakásépítésben résztvevő valamennyi magyar magán, állami és üzleti szereplő részt vesz. Az új „Képzési és Kommunikációs Program” igazi gazdája ez az új intézmény, javaslatunk szerint az Építési Tanácsadó Testület (ÉTT) lenne. Az ÉTT nem állami szerv, hanem egy olyan társadalmi intézmény, amely a költségvetésből és az üzleti szektor képviselőitől saját pénzügyi forrással rendelkezik, amely a Tanácsadó Testület tagjai által elhatározott működési rend szerint elindítja az EurOP Képzési és Kommunikációs Programját, folyamatos monitort gyakorol az EurOP működése felett, és folyamatosan fogalmaz meg javaslatokat a rendszer finomítására.

Az ÉTT évente egyszer beszámol a kormány részére tevékenységéről, és ajánlásokat tesz a kormánynak. A Tanácsadó Testület rotációs alapon választja elnökét és alelnökeit, javaslatunk szerint a civil szervezetek, az üzleti vállalkozások, és az önkormányzatok területéről érkezne a három alelnök. Az ÉTT rotációs alapon választott elnöke kötelezően meghívottja az Építésügyi Minisztérium minden vezetési fórumának, beleértve a miniszteri értekezletet is. Az ÉTT minden olyan kormányrendeletet, valamint minisztériumi rendeletet véleményez, amely az Építésügyi Minisztérium státútumába tartozó tevékenységek körébe tartozik.

Hogyan tovább?

A Növekedéskutató Intézet munkacsoportja az EurOP stratégiai céljait és eszközrendszerét javasolja a lakásépítésben érdekelt üzleti szervezetek számára, valamint az önkormányzatok és a kormány számára a hosszú távú magyar lakáspolitikai koncepció iránytűjeként. A javaslatok alapos szakmai vitát igényelnek, a rendszer egésze és egyes megoldásai csak abban az esetben emelkedhetnek a kormányzati politika rangjára, ha mögöttük széles szakmai közvélemény sorakozik fel. Megítélésünk szerint a rendszer egésze, ezen belül valamennyi javaslat legkésőbb 2007. január 1-ig előkészíthető, eldönthető és bevezethető. Elképzelhető, hogy egyes elemeket az egész rendszertől függetlenül bevezet a kormány, azonban az EurOP teljes stratégiai eszköztárát érdemes lenne azonos időpillanatban indítani.

2005 során lenne célszerű mindazokat a szakmai vitákat lefolytatni, amelyek eredményeképpen véglegesíthető a program. 2005 második felében, 2006 első felében lehetne előkészíteni valamennyi olyan jogszabályt, műszaki feltételrendszert, és a pénzügyi támogatási rendszer új formáit, amelyekről 2006 nyarán kormányzati döntés születhet. A 2006 nyarán megszületett kormányzati döntések alapján az EurOP stratégiai eszközeinek egy részét a döntést követő hetekben és hónapokban, a rendszer költségvetési forrásokat igénylő részeit 2007. január 1-jével lehet bevezetni. Az Építésügyi Minisztérium és az ÉTT felállítását 2006 közepére lehet időzíteni.

Az EurOP javasolt rendszere képes lehet arra, hogy az indulástól számított 6-12 hónapon belül újból lökést adjon a hazai lakásépítésnek, ezzel a lakáspiacnak. Az új rendszer működésének első két évében már elvárható, hogy egy kiszámítható és stabil pénzügyi támogatási rendszer működjön, és az EurOP működésének első 5 évében fokozatosan felépülhet az új szövetkezeti formában működő bérlakás-szektor.