

Minőség és választás – I. rész

A hazai lakáspolitikai európai kihívásai

Mottó: „Belépve a 21. századba, a társadalmi jólét soha nem várt szintjét élvezhetjük. Egy jóléti országban helyénvaló, hogy törekedjünk mindenkinek megfelelő rendes otthont biztosítani... Mindenek felett (programunk) a minőségről és a választás szabadságáról szól.

A közhasznú lakások minőségi fejlesztését megkezdjük. De még igen sok a tennivaló. Keressük a lakásszolgáltatások minőségének fejlesztési lehetőségeit, a pénzügyi, az építési, a biztosítói és a fenntartói szektorban egyaránt. Szélesebb körű választási lehetőséget szeretnénk biztosítani. Sokan meg tudják már otthonukat választani. De még túl sokan vannak, akiknek erre nincs lehetőségük... Belépve az új évezredbe elvárható, hogy lakáspolitikánk működésén keresztül a lakosoknak olyan választási lehetőséget nyújtsunk, amire az élet egyéb területein már számíthatnak.”

(John Prescott miniszterelnök-helyettes, UK – Quality and Choice: A Decent Home for All – The Housing Green Paper című lakáspolitikai vitaanyag előszavában, 2000. április)

Lakáspolitikai jövőkép

A lakáskérdés területén az ezredforduló-ra Magyarországon is kialakult az a gazdasági feltételrendszer, társadalmi igény, illetve politikai akarat, ami egy átfogóbb lakáspolitikai és lakásrendszer megalapozását szükségessé, időszerűvé és indokolttá teszi.

A célok és a stratégiák kialakítása előtt meg kell fogalmazni a hazai lakáspolitikai jövőképet. Ebben a hazai lakáspolitikának az európai általános alapelveket is fel kell vállalnia. Az EU-országok lakásprogramjainak deklarált célja általában nem kevesebb, mint hogy minden állampolgár számára biztosítsák, hogy képesek legyenek egészséges és számukra megfelelő lakáshoz jutni. A jelenlegi európai lakáspolitikai egyértelműen a minőség és a választási lehetőség alapelveire épül. Azokat, akiknek lakáselhelyezése, illetve jövedelme nem megfelelő, kiemelt figyelemben és támogatásban részesítik. A cél megvalósításához a széles körű lakástámogatás fontos gazdaság és társadalompolitikai eszköz.

A jelenleg körvonalazódó mennyiségi jövőkép mellett hazánkban is kiemelt hangsúlyt kell kapnia a minőség és a választási lehetőségek jövőképének, a strukturális kérdéseknek. A kiegyensúlyozott lakásállománynak nemcsak a lakás elérhetőségét kell biztosítani, hanem a szabad választás lehetőségeit és a mobilitást is tulajdonviszony, minőség, lakástípus, lakásméret és elhelyezkedés tekintetében egyaránt.

Hazánk EU csatlakozása során a lakáskérdés kezelésénél feltétlenül szükséges az EU-országok lakásrendszereinek és

Az ÉMI Rt. munkatársai egy reálisan megvalósítható lakásprogram kidolgozása érdekében – a Társaság a lakásépítésért megbízásából – kutatásokat végeztek. Számos európai ország lakásrendszerének és lakástámogatási formáinak összehasonlítása után fogalmazták meg a hazai feltételrendszerre adaptált javaslatukat. A két részben megjelenő cikkben a szerzők hangsúlyozzák, hogy olyan sokoldalú és kiegyensúlyozott lakástámogatási rendszer létrehozására van szükség, amely a társadalom széles rétegei számára bármilyen tulajdonviszony esetén hozzáférhető, különös tekintettel az arra leginkább rászoruló rétegekre. Véleményük szerint a hazai lakáspolitikai jövőkép nem képzelhető el a bérlakásszektor fejlesztése nélkül, ami egyaránt vonatkozik a közhasznú bérlakások rendszerére és a mobilabb elhelyezést biztosító privát bérlakásokra.*

lakástámogatási formáinak ismerete és a hazai rendszer közelítése az EU-országok normáihoz. Az EU országaiban ugyan nem létezik egységes lakáspolitikai, viszont számos alapvetően jó modell működik, és az egyes modellek közös jellemzőket mutatnak. Magyarországon az európai mintaértékű modellek helyi feltételrendszerre történő sokszínű adaptációja lehet a továbblépés egyik kézenfekvő útja. Az EU-csatlakozás küszöbén a szerzők egy EU mintákon alapuló új egységes lakáskonceptió és ahhoz kap-

* Készült a Társaság a lakásépítésért megbízásából végzett kutatások alapján.

csolódó széles körű lakástámogatási rendszer kidolgozását szorgalmazták.

Eltérések hazánk és az EU-országok lakásrendszerei között

Történelmileg kialakult jelenlegi lakásrendszerünk számos kedvezőtlen irányú eltérést mutat az EU-országok rendszereitől. Az eltérések egy része már ismert. A következőkben számos olyan kevésbé ismert mennyiségi, strukturális és minőségi eltérésre szeretnénk rámutatni, melyek megítélésünk szerint szintén lényegesek.

A korábbi lakáspolitikai kormányzati anyagok és külső tanulmányok (1999. júliusi Kormány-előterjesztés, Reális lakásprogram, Széchenyi Terv stb.) a különbségek számos elemét meghatározták, nevezetesen:

- az új lakások építése jelentősen elmarad az európai átlagtól, szerepe az építőiparon belül jóval kisebb,
- a felújítások és támogatásuk jóval kisebb arányt képvisel,
- az átlagjövedelemhez viszonyítva magas a lakásár,
- a teljes beruházási költséghez képest alacsony a lakáshitelek aránya,
- akadózik a jelzáloghitelezés és mérsékelt a pénzügyi verseny,
- a lakásállományon belül alacsony a bérlakások aránya,
- alacsony a lakásmobilitás,
- hiányosak a lakáspolitikai helyi, önkormányzati és regionális módszerei és eszközei.

Valamennyi felsorolt szempont lényeges elemnek tekinthető. Kutatásunk során a fentiek mellett néhány hasonlóan fontos területen azonban további eltéréseket fedeztünk fel.

1. A lakástámogatás aránya mind a lakásárákhoz, mind pedig a GDP-hez viszonyítva elmarad az EU országokétól. Ez azt is jelenti, hogy hosszú távon van még tartalék a támogatás reálértékű növelésére.

A lakástámogatások jellemző mutatói az EU-országokban (1997) és Magyarországon (1999)

1. táblázat

Megnevezés	A	D	DK	F	NL	UK	P	SW	H
Bruttó támogatás (milliárd ECU)	2,3	33,8	5,3	20,3	4	28	2	6,1	0,44
Korrigált (nettó) támogatás (milliárd ECU)	2,4	38,4	n.a.*	16	n.a.	29,5	n.a.	5,3	n.a.
Bruttó támogatás/GDP (%)	1,25	1,8	3,1	1,65	1,1	2,45	1,9	3	0,9
Korrigált (nettó) támogatás /GDP (%)	1,3	2,05	n.a.	1,3	n.a.	2,6	n.a.	2,65	n.a.
Bruttó támogatás/lakás (ECU)	637	940	2195	895	628	1138	583	1508	108

Forrás:

A, D, F, UK, SW: Partrick de la Morvonnais: Housing policy – expected changes and trends in 49. Euroconstruct Conference, Bécs, 2000. június.

DK: By&Bolg Ministeriet: Housing, Building and Urban Affairs in Denmark, 1999. Koppenhága.

NL: Aedes International Relation: Housing Policy in nutshell (lakbértámogatás). Ministry of Housing, Spatial Planning and Environment (VROM): Kérdőív az EU miniszterek információs értekezletére. Graz, 1998. október (építési támogatás).

P: Instituto Nacional de Habitacao: Kérdőív az EU miniszterek információs értekezletére. Graz, 1998. október (csak építési támogatás)

n.a.= nincs adat.

2. A háztartások teherbíró képességétől függő ún. szubjektumtámogatás – mely az európai országokban egyre nagyobb szerepet kap – hazánkban szinte teljesen hiányzik.

A szubjektumtámogatások mutatói az EU-országokban, 1995-1997

2. táblázat

Megnevezés	A	DK	F	NL	UK	SW
Szubjektumtámogatás a GDP arányában (%)	0,07	0,75	0,85	0,4	1,7	1,0
Szubjektumtámogatás aránya a teljes lakáscélú támogatásból (%)	6	24	52	37	~70	34
Szubjektumtámogatást kap a háztartások %-ában	4	20	26	15,5	~21	~18
Szubjektumtámogatásban részesülő háztartások száma (ezer db)	~120	498	5928	991	~4500	~600
Háztartások száma (millió db)	3,1	2,4	22,6	6,4	22,1	3,8

Forrás:

A: Christian Donner: Wohnen und was es kostet (1990).

F: Ministry of Public Works, Transportation and Housing, Housing and Building Department: Housing Policy in France, Párizs, 1997. november.

DK: By&Bolg Ministeriet: Housing, Building and Urban Affairs in Denmark, 1999. Koppenhága.

NL: Aedes International Relation: Housing Policy in nutshell (lakbértámogatás).

SW: Svenska Institutet: Housing and housing policy in Sweden. Stockholm, 1996. Április.

UK: Harriott & Matthews: Social Housing. Addison Wesley longman Ltd. Harlow, England, 1998.

3. A bérlakásszektor jelenlegi támogatási aránya igen alacsony, objektív jellegű és „bújtató”, a támogatási rendszerben nem érvényesül a szektorsemlegesség elve. Hiányzik a közhasznú bérlakásszektor, a non-profit alapon működő lakásfenntartók. Nem részesül támogatásban a magán bérlakásszektor.

A bérlakások jellemző mutatói az EU-országokban 1995-1997 között és Magyarországon 1997-ben

3. táblázat

Megnevezés	A	D	DK	F	NL	UK	SW	H
Bérlakások aránya az összes lakáshoz (%)	43	62	45	40	50	31	42	8
Önkormányzati lakás aránya az összes lakáshoz (%)	10	17	1	n.a.	0	18	22	5
Közhasznú bérlakás (pl. „housing association”) aránya az összes lakáshoz (%)	12	9	19	15	37	4-5	15	0
Privát bérlakás aránya az összes lakáshoz (%)	21	36	19	20	13	9	18	3?
Bérlakás-szektor támogatásának aránya az összes lakáscélú támogatáshoz (%) ¹	51	72	45	70	n.a.	70	n.a.	n.a.
Lakbértámogatásban részesülő háztartások aránya az összes háztartáshoz (%)	4	n.a.	20	26	16	21	~18	5

Forrás: a bérlakás arányok különböző statisztikák összevetéséből.

¹ Partrick de la Morvonnais: Housing policy – expected changes and trends in 49. Euroconstruct Conference, Bécs, 2000. június.

Észrevehető, hogy a referencia országokban a bérlakásszektor lakásszektorban elfoglalt arányához viszonyítva általában nagyobb támogatást kap, azaz támogatása prioritást élvez.

A hazai számokat összehasonlítva látható, hogy Magyarországon a bérlakások száma igen alacsony, ami már egyre közismertebb. Rá azonban kell mutatni arra is, hogy teljesen hiányzik a közhasznú bérlakásszektor,

ami a referencia országokban igen jelentős arányú. A privát bérlakásokat a referencia országokban – Ausztria kivételével – a lakbértámogatás szempontjából nem különböztetik meg a közhasznú vagy önkormányzati bérlakásoktól, vagyis jelentős az állami támogatást élvező privát bérlakásszektor.

Az is figyelemre méltó, hogy számos országban igen alacsony az önkormányzati bérlakás aránya (több országban az 1 szá-

zalékot sem ér el). Az egyik legnagyobb arányszámot mutató egyesült királysági rendszer fokozatosan átstrukturálódik a közhasznú bérlakások felé, Svédországban pedig ezeket önkormányzati közhasznú társaságok működtetik. Ez azt a gondolatot is felveti, hogy az önkormányzati bérlakásszektor kizárólagos erősítése nem igazán illeszkedik a referencia országokban tapasztalt állapothoz és trendekhez.

4. A lakástámogatási eszközök a társadalom jóval szűkebb körét érintik mind potenciálisan, mind ténylegesen, mint az EU-országokban.

Az építési és a szubjektumtámogatásokból potenciálisan részesülők becsült köre az EU-országokban és Magyarországon 4. táblázat

Megnevezés	A	DK	F	NL	UK	SW	H
Építési támogatásból potenciálisan részesülhetők köre (%)	95	100	60-85	n.a.	100	100	25/74
Szubjektumtámogatásból részesülők köre (%)	4	20	26.	16	21	18	5

Jövedelemtől függetlenül be nem szedett lakbér.

Az EU-országokban a „minden háztartás megfelelő otthonhoz juttatása” céljának megfelelően a támogatási rendszerek is széles körűek. A társadalom jelentős, alacsonyabb és közepes jövedelmű része pedig tulajdonformától függetlenül kiemelten jogosult a támogatások felvételére és abból ténylegesen is részesül.

Hazánkban a lakásépítési támogatás (más néven: szoc. pol.) hatékonyan (egy millió Ft feletti értékben) csak a két- és háromgyermekes, tulajdonnal még nem rendelkező, ugyanakkor az építéshez vagy vásárláshoz már jelentős anyagi forrásokkal rendelkező családokat érinti (kb. 13000 háztartás/év). Az első szélesebb körű támogatást, a családok kamattámogatását 2000. júliustól vezették be. Ekkor a háztartások mintegy háromnegyede potenciálisan részesültt vált, a tényleges részesüléshez viszont a lakások elérhetőségét egyéb eszközökkel is növelni kell.

Az önkormányzati lakások szubvenciójának irányultsága hazánkban nem meghatározott. Az átláthatóság hiánya miatt a támogatás jellege sem nyilvánvaló, összege pedig nem jelenik meg nyilvánosan (valószínűleg nem is ismert).

5. *Hiányoznak az építési minőséget, egészséget, „fenntarthatóságot” kiemelten támogató eszközök.*

Az EU országaiban általános tendencia, hogy egyre több elkülönített támogatás áll rendelkezésre arra a célra, hogy az új lakások építésének, illetve a meglévő lakásállomány felújításának a minőségét növeljék. A támogatások kiemelten célozzák az energiahatékonyságot, a megújuló energiaforrások használatát, az ökológiai és egészségügyi szempontokat érvényesítő építés széles körű eszközeinek fokozott felhasználását. A támogatások hitel kamattámogatás, adókedvezmény vagy közvetlen objektumtámogatás formájában érhetőek el.

Hazánkban egyelőre a napenergia felhasználását célzó berendezések bizonyos mértékű támogatásán túlmenően ilyen irányú támogatási források még nem állnak rendelkezésre, holott a jövőbeli városaink életminősége szempontjából ez ná-

lunk éppolyan fontos lenne, mint a referencia EU-országokban.

6. *A méltányolható lakásigény meghatározása a nemzetközi gyakorlatban alkalmazott hasznos négyzetméter-alapterület-től eltérően szobaszám alapú, ezzel a támogatások sokszor az indokolatlanul nagyméretű lakások esetén is hozzáférhetők.*

Az EU országaiban jellemzően meghatározott támogatható maximális lakás-alapterület (illetve a támogatható maximális lakbéralap, illetve építési költség) segít abban, hogy a rendelkezésre álló támogatási források a társadalmilag reálisan elfogadható igényeket támogassák és az indokolatlan túlfogyasztás támogatását kiszűrjék. Az ilyen korlátozások mellett a támogatások motivációs jellegét a megszabott értékek még biztosítják. A hazai gyakorlatban szintén szükség lenne a szobaszám alapú rendszernél objektívebb korlátozási rendszerre.

7. *Esetleges és szűk körű a lakásrendszer, valamint a lakástámogatás nemzetközi összehasonlító adatainak és hazai lehetőségeinek szervezett kutatása.*

Az EU-országok GDP arányosan is jóval nagyobb összegeket költenek kutatásokra és ezen belül egyrészt az építőipar és lakásszektor minőségét meghatározó kutatásokra, másrészt a lakásrendszer strukturális változásainak és a fenntartható trendeket segítő lakástámogatások rendszerének kutatására. Hazánkban döntően hiányoznak azok a kutatóintézetek vagy szervezetek, amelyek legalább részben ilyen kutatásokra szakosodtak volna. Ugyanakkor a szervezett és célorientált összehangolt kutatás az egyetemen és egyéb intézményeken belül is gyakorlatilag hiányzik. A privát kutatási megbízások szintén esetlegesek.

A választás szabadsága, a bérlakásszektor szerepe

A választási szabadság elve szerint az állampolgárok szabadon megválaszthatják többek között, hogy milyen tulajdonformájú, típusú, méretű, minőségű, felszereltségű, elhelyezkedésű lakásban szeretnének lakni. A továbbiakban a tulajdon-

formák kérdéséből indulunk ki, ami a további szempontokat is döntően meghatározza. A szektorsemlegesség elve alapján a támogatási rendszernek is a különböző tulajdonformájú lakásokat hasonló mértékben kell támogatnia, vagyis egy adott háztartást nem azért kell támogatni, hogy saját tulajdonú lakásban lakjon (tulajdon-szerzés hangsúlyozása), hanem azért, hogy a háztartás megfelelő lakáskörülmények között lakhasson (lakhatsz hangsúlyozása, tulajdonformához nem kötött).

A jelenlegi hazai támogatási rendszer saját tulajdonú lakás esetén továbbra is biztosítja az ún. szoc.pol.-t, az áfa-visszatérítés lehetőségét és jelentősen kibővítette a kedvezményes (8 százalékos) hitel felvételének lehetőségét. Mindez bizonyos társadalmi rétegeknek jelentős segítséget nyújthat, a hitelfelvétel segítése pedig új dimenziókat nyithat a lakáskérdésben. Ugyanakkor az új támogatási rendszer még mindig kizárólag és egyoldalúan a saját tulajdon meghatározott szerzési módját támogatja, így segítségével sem várható jelentős fordulat a kedvezményezettek körének bővítésében. A támogatások felvétele azoknak nyújt reális lehetőséget, akik telekkel, induló tőkével rendelkeznek, illetve hitelképesek, életvitelük nem igényli a mobilitást. Azok, akik ezeknek a követelményeknek nem képesek, vagy nem kívánnak megfelelni, továbbra is kizorulnak a kedvezményezettek köréből. A pályakezdők jelentős részének továbbra sem nyílik alternatíva a jövedelmükkel arányos, gyorsan elérhető és minőségi lakhatásra.

Mindezek alapján az sem várható, hogy a támogatási rendszer segítségével évi 30000 lakásnál több épüljön, és hogy mindez a szélesebb társadalmi rétegek lakásproblémáit megoldja. A kormányhatalmazatban rögzített célok megvalósulása bizonytalanra válik.

A hasonló célrendszer elérésére Európa fejlett országaiban a lakásrendszer támogatásának gyakorlata a nem profitérdekelt szférában bevált módon két – közel azonos súlyú – szereplőre irányul. Az ilyen kétpólusú rendszerben az egyéni építés (saját telek és tulajdon) mellett jelentős hangsúlyt kap a szervezett, közhasznú építés (döntően önkormányzatok, lakáskegyesülések, illetve nyugati érte-

EU lakásépítés 1999.

Ország	Népesség (millió fő/1998 évközepe)	Új lakás- építés (1000 db, 1999.)	Ezer főre jutó új lakás száma	GDP/fő (USD, 1998.)
G	82,02	406,6	4,96	26 039
F	58,85	318,0	5,40	24 365
UK	58,65	171,0	2,92	22 968
I	57,37	172,1	3,00	20 365
E	39,37	519,0	13,18	14 061
Sw	8,85	11,9	1,34	25 638
Dk	5,30	17,0	3,21	33 000
Fin	5,15	31,0	6,02	24 233
N	4,43	19,5	4,40	33 002
NL	15,69	78,6	5,01	24 060
B	10,21	26,1	2,56	24 583
P	9,87	84,5	8,56	10 633
A	8,08	59,4	7,35	26 300
CH	7,10	33,9	4,77	37 155
Irl	3,70	46,5	12,57	22 486
H	10,09	19,3	1,91	4 694

Forrás: Népesség: Magyar Statisztikai Zsebkönyv 99. KSH, 2000

Új lakás építés: Erich Gluch: Housing in Europa. Euroconstruct konferencia Bécs, 2000 június.

GDP/fő: Helyünk Európában. KSH statisztikai kiadvány, 2000.

lemben vett lakásszövetségek, bérlakás-állomány).

Jelenlegi lakáspolitikánkban és támogatási rendszerünkben még nem érvényesül a *szektorsemlegesség* és a választási szabadság elve, holott a szervezett építés sem rendelkezik kevesebb társadalmi, környezeti vagy gazdasági haszonnal, mint a saját tulajdonú lakások építése.

Az *egyéni építés, magánlakás* előnyei például a flexibilitás (finanszírozásban, időben, programban, saját erő felhasználásában); a hatékonyság (fajlagosan olcsó); az egyéni igények érvényesítése és a tulajdonosi érzet. Ezzel szemben hátrányai, hogy a minőségi követelmények nehezen érvényesíthetők; nem a valós igényekre épít, túlméretezésre hajlamos, így a fajlagosan olcsó építési költség ellenére drágább lakások keletkeznek; általában a családi házas, nagy telekhányadú építkezés kerül előtérbe (ahol nincs hiány); csak azok számára lehetőség, akik ingatlanal rendelkeznek; tulajdoni/tőkelekötési kényszert jelent; kevésbé környezettudatos; fékezi a későbbi mobilitást, nem általános, hanem egyéni igényekre épülnek, továbbadásuknál a piaci értékük erősen csökken (erkölcsi avulás).

A *szervezett bérlakásépítés* előnyei például a tervezhetőség (lakásszám, lakásnagyság, telekfelhasználás, minőség, határidő); az energiatakarékos és környezettudatos, minőségi építés nagyobb lehetősége; a városias lakásállományt reprodukálja; gazdaságos területalakítás lehetőségei (pl. „barnamezős beruházások”); nagytételű építésből nyerhető gaz-

daságosság; egységes, összehangolt megjelenés; a helyzeti és általános igényekhez jól alkalmazkodik; lekötés, tökebefektetés nélküli lakhatást biztosít; a lakásmobilitás kedvezőbb; piaci értéklőség. Hátrányként mondhatók el a központosított építés potenciális veszélyei (bürokrácia, korrupció, pazarlás és ezekből származó árfelhajtás); a kötöttebb szervezés, az egyéni igények biztosítása nehézkes; valamint a tulajdonosi érzet, amennyiben igény van rá, nehezen érvényesíthető.

Mindkét rendszer számos előnnyel és hátránnyal jár, együttes alkalmazásuk ezért *egyensúlyozó és kiegészítő* funkciót is biztosít. A kívánatos arányok megtalálásának pedig célszerűen a célok és prioritások függvényében kell történnie.

Mindezek alapján a hazai lakáspolitikai jövőkép nem képzelhető el a minőségi bérlakás-szektor fejlesztése nélkül, ami egyaránt vonatkozik a közhasznú bérlakások rendszerére és a mobilabb elhelyezést biztosító privát bérlakásokra. (A közhasznú bérlakások rendszerére tett javaslatunkat külön írásban mutatjuk be.) Megítélésünk szerint a bérlakásszektor fejlesztése hazánk és az EU-országok lakásrendszerei és lakáspolitikája közötti eltérések redukálásának és a választás szabadságának döntően kiemelt tényezője.

Következtetések

A kormányzat 1100/1999. (IX. 3.) rendeletében megfogalmazta a lakásprogram alapjának tekinthető társadalmi célokat,

melyek: az új lakások számának növekedése, a fiatalok lakáshoz jutásának elősegítése, gyorsítása, a felújítások általánosabbá tétele, a bérlakások számának növelése.

A kormány intézkedéseivel már eddig is jelentős lépéseket tett a megfogalmazott célok megvalósítására. Az intézkedések sorából véleményünk szerint kiemelhető a kamattámogatás kiterjesztése, mely során a korábbinál jóval szélesebb kör kerül a jóval kedvezőbb hitelfelvételi helyzetbe.

Az is látható, hogy az elhatározás, a jó szándék és a bevezetett intézkedések mellett a valóban érezhető lakáspolitikai változásokhoz erős anyagi források, átlátható és hatékony struktúra, minőségközpontú prioritásrendszer szükséges.

Ahhoz, hogy az EU-országokéhoz hasonló eredményeket legyünk képesek felmutatni, a lakáspolitikánkat mennyiségi, strukturális és minőségi kérdésekben is közelíteni kell az európai normákhoz:

– a *minnyiségi kérdések* vonatkozásában hosszabb távon hazánkban is bővíteni kell a lakástámogatásokra fordított teljes, illetve a GDP-arányos összeget. A hosszú távú lakáspolitikai célszerűen reálértékben is bővülő támogatást feltételezhet;

– a *strukturában* szükséges, hogy a *hazai lakástámogatások is jól strukturáltak, célzottak, sokoldalúak és széles körűek legyenek*, ami egyúttal a *választás szabadságát is megengedi*. Ehhez olyan esz-közrendszer szükséges, ami átlátható (ki, honnan, milyen feltételek mellett, milyen célból, mekkora támogatást kap), ellenőrizhető és minimumra redukálja a támogatások elszívargásának mértékét. A lakástámogatási rendszernek különösképpen céloznia kell a jelenlegi hiányterületeket. Ilyen hiányterület a tulajdonviszonyok tekintetében a bérlakás és azon belül a közhasznú bérlakás, lakástípusban az alacsony sűrű beépítési forma (a városi többszintes lakás és a családi ház közötti átmenet), minőségben a fenntartható építés ökológikus, energiatakarékos és egészséges építés elveit előtérbe helyező lakásépítés, elhelyezkedésben a városi átmeneti zóna és barnamezős beruházások;

– a *minőség* tekintetében a 60-as, 70-es évek mennyiségorientált lakásépítés hibájának ismétlését el kell kerülni, így a jövőben *kizárólag minőségi építést lehet támogatni*. A lakásépítés minősége hosszú távú beruházásként meghatározza a 21. század életminőségét. Az európai trendek az energiahatékonyság, a környezeti és egészségi szempontok érvényesítését, a kedvezőbb szociális össze-

tétel kialakítását alapvetésként kezelik. Az európai trendeknek való megfelelés hazánk egyik legnagyobb kihívása.

A hazai kiegyensúlyozott, széles körű és átfogó lakásrendszer (jövőkép, célok, stratégiák, programok, minőségi követel-

mények, támogatási elemek stb.) kialakításának és finomításának elengedhetetlen feltétele a jóval nagyobb mértékű és *szervezett kutatási tevékenység*. A lakásrendszer és lakástámogatások témájához kapcsolódó szervezett kutatásokat – a témá-

hoz kapcsolódó egyéb kutatásokkal (pl. fenntartható építés) együtt – belátható időn belül feltétlenül szükségesnek tartjuk elindítani.

**Dr. Matolcsy Károly–
Tiderenczi Gábor**