

# INGATLANSZAKMÁVAL A FEJLŐDÉSÉRT

LAKÁSÉPÍTÉS, BÉRLAKÁSÉPÍTÉS  
HELYZETE, MEGOLDÁSI  
JAVASLATOK

STEFÁNIA PALOTA 2010. 02. 19.  
KERESZTÉLY DEZSŐ MIGSZ ELNÖK

## LAKÁSÉPÍTÉS, BÉRLAKÁSÉPÍTÉS HELYZETE, MEGOLDÁSI JAVASLATOK

- FŐ FELADAT A LAKÁSKONCEPCIÓ ELŐKÉSZÍTÉSE, MIVEL JELENLEG NINCS.
- ELSŐ LÉPÉSBEN HELYEZZÜK TALPÁRA, AZ ELMÚLT KÖZEL KÉT ÉVTIZED FORDÍTOTT KONCEPCIÓIT. NE A PIAC ELADÓI OLDALA –ÉPÍTŐANYAGIPAR, ÉPÍTŐIPAR, LAKÁSÉPÍTŐK, HITELINTÉZETEK- HATÁROZZÁK MEG A FELADATOKAT, HANEM AZ IGÉNYBEVEVŐK OLDALA, - ÖNKORMÁNYZATOK, LAKÁSTULAJDONOSOK, HASZNOSÍTÓK!

# LAKÁSÉPÍTÉS, BÉRLAKÁSÉPÍTÉS HELYZETE, MEGOLDÁSI JAVASLATOK

- AZ ELMÚLT IDŐSZAKOK LAKÁSPOLITIKÁJÁNAK JELLEMZŐI:
- -POLITIKAI MEGKÖZELÍTÉS: KIT AKARUNK TÁMOGATNI, MELY RETEGET, KIT JUTTASSUNK ELŐNYÖSEBB HELYZETBE? (NEM VIZSGÁLVA, MILYEN TULAJDONOS LESZ BELŐLE)
- -BANKI MEGKÖZELÍTÉS: KIŰNK ADHATOK MINÉL TÖBB HITELT, HA A LAKÁSÉPÍTŐKNEK ADTAM, ADNOM KELL A VEVŐINK IS A MEGTÉRÜLÉS ÉRDEKÉBEN. KI TUD TÖBB LAKOSSÁGI ÜGYFÉLHEZ JUTNI, KEDVEZŐ ÁLLAMI HÁTTERŰ LAKÁSHITELEZÉS MELLETT.
- -ÉPÍTŐIPAR, ÉPÍTŐANYAGIPAR: FOKOZNI A TERMELÉST, VÉLT IGENYEKET GERJESZTENI, ÁLLAMOT RÁVENNI A TÁMOGATÁSOK NÖVELESÉRE.

# LAKÁSÉPÍTÉS, BÉRLAKÁSÉPÍTÉS HELYZETE, MEGOLDÁSI JAVASLATOK

- MI AZ EREDMÉNY?
- AZ ELMÚLT 20 ÉVBEN A LAKÁSÁLLOMÁNY SZÁMA 3,2 MILLIÓRÓL 4,2 MILLIÓRA NÖTT. AZ ÉVES ÁTADOTT LAKÁSOK SZÁMA ÉPPEN CSAK ELÉRI EZT A NÖVEKMÉNYT, TEHÁT NEM BONTOTTUNK EL LAKÁSOKAT, TÉVEZ, TEHÁT AZ AZ ELV, HOGY ÉVENTE 40-42,000 LAKÁS ÉPÍTÉSÉRE VAN SZÜKSÉG. A TULEPÍTÉS 3 ÉVE ISMERT, A SZEREPLŐK KÖZÜL CSAK AZ ÁLLAM FEKEZETT A TÁMOGATÁSOKKAL, BAR ANNAK OKA FÖGGETLEN A LAKÁSPOLITIKÁTÓL.
- JELENLEG ÜRESEN ÁLL, KB. 25-28,000 LAKÁS, MELYBŐL 8-12,000 LAKÁS ÚJ ÉPÍTESŰ.
- A 4,2 MILLIÓ LAKÁS 90%-A MAGÁNTULAJDONBAN VAN, A 10% KÖRÜLI BÉRLAKÁS KB. FELE ÁLLAMI, ÖNKORMÁNYZATI, A TÖBBI MAGÁNTULAJDONÚ. ADÓMORÁLUNK MIATT A SZÁMOK NEM PONTOSAK.

# LAKÁSÉPÍTÉS, BÉRLAKÁSÉPÍTÉS HELYZETE, MEGOLDÁSI JAVASLATOK

- JAVASOLT FELADATOK:
- -LAKÁSÁLLOMÁNY ÖSSZETÉTELÉNEK RENDEZÉSE: A FIGYELMBE VEHETŐ KÜLFÖLDI PELDÁK ALAPJÁN, A BÉRLAKÁS ÁLLOMÁNY VOLUMENÉT 20-25%-RA KELL NÖVELNI (RENDSZERVÁLTASKOR AZ ÁLLAMI BÉRLAKÁSOK ARÁNY 28% VOLT!)
- -ÁLLAMI, ÖNKORMÁNYZATI ARÁNY JÓ, MINŐSÉGÉN JAVÍTANI SZÜKSÉGES (ERTEKESÍTESI KAMPÁNYOK UTÁN A GYENGE MIOSEG MARADT MEG).
- -LAKÁSÉPÍTÉS MÉRTÉKÉT A REÁLIS IGÉNYNEK MEGFELELŐEN, 25-28,000 LAKÁS/ÉV MENNYISÉGRE KELL TERVEZNI, 2010-BÉN A MEGLEVŐ ÁLLOMÁNNYAL CSÖKKENTENI KELL AZ IGÉNYT.
- -VISSZA NEM TÉRÍTENDŐ TÁMOGATÁSOKAT MINIMALIZÁLNI KELL. HOSSZÚ LEJÁRATÚ, AKÁR TELJES KAMATTÁMOGATÁS A MEGOLDÁS (A VISSZA NEM TÉRÍTENDŐ TÁMOGATÁSOKNAK NINCS ÉRDEMI EREDMÉNYE, DE JELENTŐS KORRUPCIÓS LEHETŐSÉG)
- -KI KELL ZÁRNI A TULAJDONSZERZÉSBŐL AZT A KÖRT, MELY A KESŐBBIEKBEN KEPTELEN MEGFELELNI A TULAJDONOSI ELVÁRASOKNAK!

# LAKÁSÉPÍTÉS, BÉRLAKÁSÉPÍTÉS HELYZETE, MEGOLDÁSI JAVASLATOK

- MILYEN LAKÁSOKAT ÉPÍTSÜNK?
- -ÁLLAMI TULAJDONÚT NE!
- -ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONÚT CSAK SPECIÁLIS CÉLRA, (IFJÚSÁGI, NYUGDÍJAS, ÖREGÉK OTTHONA)
- -PIACI, LAKÁSÉPÍTÉS SAJÁT TULAJDONÚ AZ IGÉNYELT MÉRTEKBEN-FIZETŐKÉPES KERESLET ISMERETEBEN!
- -PIACI BÉRLAKÁSOK ÉPÍTÉSE
  - ÖNKORMÁNYZATI CÉGEK
  - MAGÁNCÉGEK
  - KONZORCIUMOK
  - PPP

# LAKÁSÉPÍTÉS, BÉRLAKÁSÉPÍTÉS HELYZETE, MEGOLDÁSI JAVASLATOK

- PIACI BÉRLAKÁSÉPÍTÉS FELTÉTELEI
- -JÖGI FELTÉTEL A JOGSZABÁLYOK SZÜKSÉGES MODOSÍTASAIVAL MEGTÉRMENTENI A TULAJDONOS (BÉRBEADÓ) BIZTONSÁGÁT. RENITENS BERLŐ (NEM FIZET, NEM MEGFELELŐ HASZNÁLAT) AZONNALI KIRÁKÁSÁNAK BIZTOSÍTÉKA! HOSSZUTÁVU BÉRLETEKHEZ A BERLŐK BIZTONSÁGÁNAK SZAVATOLÁSA.
- -TÁMOGATÁSOK, ÚJ RENDSZERŰ SZÜKSÉGES. BERLAKÁS, ÉPÍTŐK-MŰKÖDTETŐK KEDVEZMÉNYES HÍTELE. RÁSZORULÓ BERLŐK TÁMOGATÁSI RENDSZERE (ÉVENTE MEGÁLLAPÍTVA, S A BERLŐ KÖTELES IGAZOLNI RÁSZORULTSÁGÁT)
- -MEGLÉVŐ ÜRES LAKÁSOK ÁTIRÁNYÍTÁSA A BERLAKÁS SZEKTORBA, DE CSAK ELKÜLÖNÜLT EGYSÉGEKBEN (ÉPÜLET, ESETLEG LEPCSÓHAZ)

# LAKÁSÉPÍTÉS, BÉRLAKÁSÉPÍTÉS HELYZETE, MEGOLDÁSI JAVASLATOK

- AZ IMF, ÉS A NEMZETKÖZI VALUTAALAP 1991-BEN VÉGZETT VIZSGÁLATÁNAK ÖSSZEFOGLALÓJA MEGÁLLAPÍTJA:
- „MAGYARORSZÁGON A LAKOSSÁGHOZ VISZONYÍTOTT LAKÁSSZÁM (3,2 MILLIÓ), MEGFELELŐ, DE TERÜLETI ELHELYEZKEDÉSE, MINŐSÉGE MIATT ÁTALAKÍTANI, FEJLESZTENI SZÜKSÉGES. A LAKÁSÉPÍTÉS ÁRÁITÓL A JÖVEDELMEK EL VANNAK SZAKADVA, IGY A LAKASHOZ JUTÁS A LAKOSSÁG TÖBBSÉGÉNél CSAK TÁMOGATÁSSAL OLDHATÓ MEG. EZ AZONBAN NEM KAPITALIZMUS! MEGFELELŐ LAKÁSPOLITIKA MEGVALÓSÍTÁSAHOZ A JÖVEDELMEK JELENTŐS NÖVEKEDÉSÉRE VAN SZÜKSÉG!”
- AZ ELMÚLT 20 ÉVBEN TÖBBSZÖR PRÓBÁLTUNK LAKÁSPOLITIKAI KONCEPCIÓT, GYÁRTANI, DE AZ ALAPFELTÉTEL HIÁNYZOTT, S TOVÁBBRA SEM BIZTOSÍTOTT.
- MEGJEGYZÉS: FOLYAMATOSAN HALLANI, HOGY A MAGYAR A TULAJDONHOZ RAGASZKODIK, EZÉRT A BERLETTEL KÁR FOGLALKOZNI. AKKOR KÉRDEZZÜK MEG AZ ÉMBEREKET, HA FEL TUDUNK MUTATNI TISZTESSÉGESEN MŰKÖDŐ, A TULAJDONOSNAK ÉS A BERLŐNEK MEGFELELŐ JOGI GARANCIÁKAT NYUJTÓ RENDSZERT. BERLŐ ABBÓL LESZ, AKI NEM AKARJA, VAGY NEM KÉPES A TULAJDONOSTÓL ELVART TERHEKÉT VALLALNI. (A NYUGDÍJAS HÁZAKNÁL A PIACI BERLETTEL MŰKÖDŐK SOKKAL ELFOGADOTTABBAK, MINT A KVAZI TULAJDONOK.)
  - KÖSZÖNÖM MEGTISZTELŐ FIGYELMÜKET