Az osztrák lakásépítés-támogatási modell a magyar lakáskoncepció kialakításához

Készítette: Forschungsgesellschaft Wohnen, Bauen und Planen (Ausztria)
Dr. Wolfgang Amann
Készült: 1999.

A lakások építési- és használatbavételi engedélyeinek mutatószámai – annak ellenére, hogy a 60-as évek végétől a 70-es évek közepéig igen magas számok voltak jellemzőek – hossz távon csökkenő tendenciát mutatnak. A 70-es évekig kb. 60.000 lakás épült évente, ez a szám a 90-es évek elején már 40 000 alatt maradt.

A ‘80-as évek végén tapasztalt geopolitikai változások és a belföldi lakosság demográfiai fejlődése 1990-től nem várt “lakáshiányhoz” vezettek. A lakástámogatás eszközeivel az államnak sikerült a gyorsan megnövekedett igényre reagálnia: az engedélyezett lakások száma néhány éven belül újra 60 000 fölé emelkedett. Időközben a helyzet gyökeresen megváltozott: a piaci árak a ‘90-es évek közepétől csökkentek.
Szociális lakások területén egyes tartományokban még üresen álló lakásokat is találhatunk. A piac és a lakáspolitika csupán 2-3 éves késéssel reagált az új helyzetre: a használatba vett lakások száma éppen ezekben az években érte el csúcspontját.

Az újonnan épített lakások tulajdonosi struktráját tekintve évtizedeken át a magánszemélyek döntő többsége volt megfigyelhető. A legutóbbi 3 évtizedben – az 1980-as statisztikai rekordot nem figyelembe véve– magánszemélyek évről-évre 20-25 000 lakást építettek évente. Ez a szám csak a ‘90-es évek közepétől emelkedik 25 000-re. Ez arra vezethető vissza, hogy több szövetségi tartományban a korábbi gyakorlattól eltérően lehetővé vált több emeletes lakóépületeket építése céljára privát személyek és ipari beruházók számára lakásépítési támogatást igénybe venni. Az ipari beruházók a ‘80-as években csupán évi 2-3000 lakást építettek.Ez a szám az utóbbi években már 10 000 fölé emelkedett.
Időközben a folyamat újra csökkenő tendenciát mutat, mivel a területi köztestületek (szövetségi, tartományi kormányzat, önkormányzatok) jelentősége és szerepe a lakásépítésben csökkent: jelenleg évi 1-2000 lakás épül közreműködésükkel.

Az építési engedélyek számának és a lakásépítési támogatás mértékének szembeállítása egyrészről rávilágít a lakástámogatások 90-es évek lakáskrízisének megoldásában játszott jelentős szerepére, de megmagyarázza egyben az ipari szereplők piacra gyakorolt prociklikus hatását is.

AZ OSZTRÁK TARTOMÁNYOK TÁMOGATÁSI MODELLJEI

A lakáspolitika, különösen a lakásépítési támogatás feladata az elmlt 50 év alatt egy lassan, de folyamatosan szövetségi hatáskörből tartományi hatáskörbe került. A legfontosabb szövetségi és lakásépítés támogatással kapcsolatos törvények 1954-ben, 1968-ban és 1984-ben születtek. Ezek is erősítették a tartományok hatáskörét. 1988-ban még a törvényalkotás is tartományi szintre került. Így jelenleg Ausztria 9 különböző tartományi támogatási modellel rendelkezik, melyek rendkívül összetettek.

A leggyakrabban alkalmazott támogatási módok:

• KÖLCSÖNTÁMOGATÁS
• TÁMOGATÁS AZ ÉVES TÖRLESZTÉSHEZ VALÓ HOZZÁJÁRULÁSSAL
• VISSZA NEM TÉRÍTENDŐ TÁMOGATÁS
• EGYÉNI TÁMOGATÁSOK
• EGYÉB TÁMOGATÁSOK
(lakástakarékpénztárak, lakásépítési bankok, adótámogatás, jövedelemtől függő támogatás)

ALKALMAZHATÓSÁG MAGYARORSZÁGON

A jövőbeli lakásépítési támogatási rendszernek rugalmasnak kell lennie, hogy gyorsan reagálhasson a változó keretfeltételekre. Egyrészt azért, hogy a támogatási ráfordítás mértékét minél kevéssé keljen megemelni, másrészt követhesse a lakosság igényeinek változását. Ugyanakkor a lakásépítés támogatása azzal a feladattal is jár, hogy szükséges biztosítania folyamatosságot mind az építőiparban, mind jogalkotás tekintetében.
A folyamatosság elsőrendű fontossággal bír a szükséges ráfordítások megteremtésében is. Minden ma Ausztriában használt modellnek vannak előnyei és hátrányai. Aktuális vitatéma, hogy a lakásépítési támogatások rendszerének hangsúlyait sokkal intenzívebben egyének támogatására kellene helyezni. Egyrészt ezzel biztosítottabb lenne a szociálisan igazán rászorulók jelentősebb mértékű támogatása, másrészt a ráfordítás mértéke kisebb lehetne. Ugyanakkor még nem bizonyított tény, hogy az egyéni támogatások rendszerének működtetése lényegesen olcsóbb lenne az objekttámogatásnál.
Ha jelentősen visszaszorulnának az objekttámogatásra fordított összegek, ezáltal a kormányzat a központi lakáspolitikai irányítás egy fontos eszközről is lemondana. Úgy tűnik azonban, hogy az a nézet van elterjedőben, miszerint a kettő optimális kombinációja a legjobb megoldás.

Figyelembe véve az osztrák támogatási jogrendszer határtalan sokrétűségét, nehéz egy olyan országnak tanácsot adnia a szabályozással kapcsolatban, ahol a támogatási eszközök még továbbfejlesztés alatt állnak. Nagyon fontos, hogy a rendszer megalkotói ne essenek a túlzott jogi szabályozottság és a támogatások elaprózásának hibájába.