

Lakáspolitikai Magyarország 1990 és 1998 között

Készítette: DEM Információs és Gazdaságkutató Iroda

Készült: 1999.

- Önálló, a szociálpolitikától megtisztított lakáspolitikára van szükség, saját kidolgozandó cél-, és eszközrendszerrel. A 90-es évek lakáspolitikája elhibázott és hiányos cél-, és eszközrendszerrel rendelkezett.
- A szociálpolitikai jelleget erőltette a lakáspolitikai az elvek szintjén, miközben erre nem volt eszközrendszere. A gyakorlatban a családi házakban megtestesülő tulajdonszerzést támogatta elsősorban. A támogatási rendszer nem célok mentén, hanem a meglévő módosítgatásával fejlődött. Ez is jobb volt azonban, mintha az elhibázott célok érvényesültek volna.
- Azt kell támogatni, aki saját erőből lakáshelyzetét a társadalmilag elfogadott átlagos szinten csak irreálisan nagy erőfeszítéssel képes megoldani, és nem azt, aki saját erőből lakáshelyzetét még a társadalmilag elfogadható minimál szinten sem képes megoldani. Mindkét variáció megfogalmazott, de egyik sem vált a gyakorlatban elfogadottá. Ma is egyszerre érvényesülnek törekvések mindkét variáció alapján.
- Azt, hogy a lakástámogatások elég nagyok és elég hatékonyak-e, a lakáspiaci folyamatokból kell meghatározni, és nem a költségvetés helyzetéből. A célok és a lehetőségek a 90-es évtizedben összekeveredtek.
- A lakásállomány jelenlegi és a jövőre vetített állapotának részletes elemzése alapján kellene megfogalmazni a szükséges építési és bontási volument és összetételt. A kilencvenes évek lakáspolitikája ezzel adós maradt. Problémák 40 000 új lakás/év és 20 000-30 000 lakás évenkénti lebontásánál alacsonyabb volumen esetén vannak.
- A finanszírozásban a hitel szerepe rendkívül alacsony, a fekete gazdaságé rendkívül magas. A be nem fizetett közterhek a '80-as évtizedben elsősorban a vállalkozókat gazdagították, a '90-es évtized folyamán a piaci kereslet csökkenése hatására ez döntően az árakat mérsékli.
- A fekete gazdaság hatása kiszorította a kivitelező építőipart a lakásépítési (és a felújítási) piacról. Emiatt túl magas a családi házak és túl alacsony a társasházak aránya a lakásépítésben.
- A lakáspolitikai információs bázisát ki kell építeni, folyamatos üzemeltetése az alapja a hatékonyság mérésének és a cél-, és eszközrendszer fejlesztésének. Ez eddig nem így volt, a lakáspolitikának nem volt egyértelmű felelőse.
- A lakásépítésben 1993-ig csökkenő, ezt követően növekvő tendencia érvényesül. Ezen belül a volument a lakáspolitikai körében elkövetett szakmai hibák igen nagymértékben befolyásolták. (1995-ben a gyerektámogatás megemlése, 1998-ban az ÁFA visszatérítés "lebegtetése".)