

**Farkas János – Hegedüs József – Székely Gáborné:
Lakáshelyzet, lakástámogatások, 1999–2003**

(elektronikus verzió, készült 2006-ban)

A tanulmány eredetileg nyomtatásban megjelent:
Farkas János – Hegedüs József – Székely Gáborné (2004) „Lakáshelyzet, lakástámogatások, 1999–2003”: in: *Társadalmi riport 2004*, Kolosi Tamás, Tóth István György, Vukovich György (szerk.). Budapest: TÁRKI, Pp. 176–192.



Lakáshelyzet, lakástámogatások, 1999–2003

Farkas János – Hegedüs József – Székely Gáborné

1. Bevezetés

A KSH 1999-ben és 2003-ban reprezentatív lakásfelvételt végzett, amelyek a lakásberuházások, a lakásmobilitás, a lakásminőség, valamint a lakásfenntartás különböző jellemzőit vizsgálták. A következő elemzés elsősorban e felvételek adataira épül.¹ Emellett felhasználtuk a folyamatos lakásépítési statisztika eredményeit is, illetve áttekintettük, rendszereztük és értékeltük a lakástámogatásokkal kapcsolatos rendeleteket.

A lakások minőségével, a lakásberuházásokkal foglalkozó fejezet a lakásépítés szerkezetében lezajlott jelentős változásokat mutatja be. Alapvetően átrendeződni látszik az évtizedekig állandónak mutatkozó struktúra: egyre nagyobb teret nyer a vállalkozói lakásépítés, a profi kivitelezés és sokkal differenciáltabbá vált az új lakások minősége is.

Mindkét vizsgálatban felmértük, hogy a lakások tulajdonosai mekkorára becsülik saját lakásuk piaci értékét. Mindkét időpont adatait regressziós becsléssel újraszámítottuk. Az adatok azt mutatják, hogy 1999–2000-ben egy korábban nem tapasztalt méretű lakáspiaci árrobbanás zajlott le: miközben a fogyasztói árak 32%-kal emelkedtek, a lakásárak növekedése két- és félszeres volt 1999 és 2003 között.

Az 1990-es évek közepe óta évente mintegy 150–170 ezer költözés történt Magyarországon. Ezeknek a költözéseknek közel kétharmada járt lakáspiaci tranzakcióval, ami azt jelenti, hogy évente mintegy 100 ezer lakást vásárolnak meg a piacon vagy építenek fel.

A lakástámogatások szerkezetét alapvetően megváltoztatta a lakáshitelezési rendszer átalakítása: négy év alatt a lakáshitelállomány 8–9-szeresére nőtt. Ennek eredményeképpen a hitelállomány aránya a GDP-n belül a 2000. év eleji 1%-ról 2003. év végére majd 7%-ra emelkedett.

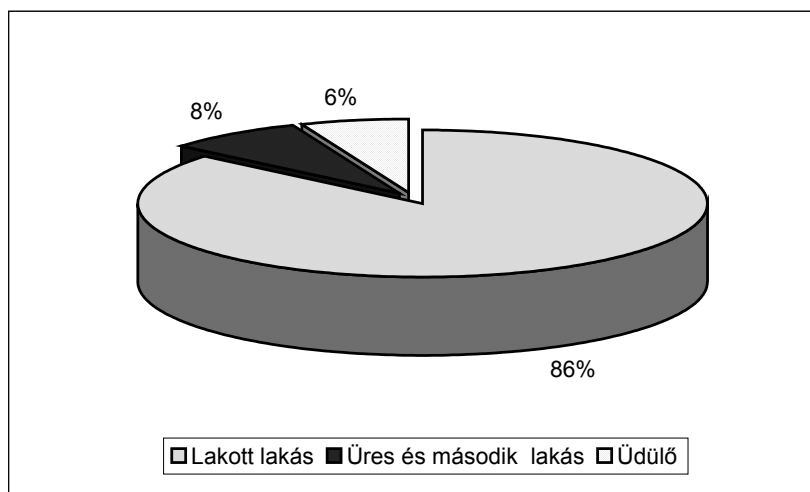
¹ A Lakásviszonyok 2003 című kutatást Nemzeti Lakásprogram Titkárság támogatásával a Központi Statisztikai Hivatal Társadalom-statisztikai Főosztálya 2003 tavaszán és nyarán végezte. Hasonló együttműködésben, hasonló nagygú adatgyűjtést végeztünk 1999 elején is Lakásviszonyok 1999 címmel, amely a lakáspolitikáért akkor felelős tárcákkal kooperálva zajlott. Jelen elemzés jórészt e két felvétel adataira támaszkodik.

2. A lakásállomány szerkezete, minősége, lakásberuházások

2.1. A lakóingatlan-állomány összetétele

A 2001-es népszámlálás 4 millió 70 ezer lakást regisztrált Magyarországon, amelyből 341 ezerben nem laktak az összeírás idején. (1. ábra) Ez azt jelenti, hogy 1990-hez képest megduplázódott a nem lakott lakások aránya: akkor a teljes állomány 4, most 8%-át tette ki. Emellett még további mintegy 252 ezer üdülőt is összeírt a népszámlálás. A lakások és üdülők száma tehát 2001-ben meghaladta a 4 millió 300 ezret.

1. ábra. A lakóingatlan-állomány szerkezete 2001 elején (%)



Megjegyzés: Az összes ingatlan száma: 4 318 ezer.

A nem lakott lakások (341 ezer) közül csaknem 250 ezer üresen állt (nem volt bejelentett lakója) és 50 ezer az ún. „második lakás”. További 15 ezer nem lakott lakást üdülőként és 27 ezret más célra (pl. irodának) használnak. A nem lakott állomány tulajdoni szerkezete, területi elhelyezkedése azonos a lakott állományéval. Minőségük azonban lényegesen rosszabb: itt a lakások csupán közel 60%-a komfortos, míg a teljes lakott állománynál 80% feletti ez

az érték. A 252 ezer üdülő 95%-át üdülésre is használták, 5%-át pedig lakásként vagy más célra.

Míndez összességében azt jelenti, hogy az 1990-es évek alapvető szerkezeti változást hoztak a lakásállományban: a jelentős méretű üreslakás-állomány, a lakásként is használható üdülők növekvő száma, változatosabb, hatékonyabb, rugalmasabb beavatkozásokat is lehetővé tesz az állami és önkormányzati lakáspolitiká számára – más kérdés, hogy az aktuális politika képes-e élni ezekkel a lehetőségekkel.

Az elmúlt néhány év lakáshelyzetének változásait nyomon követve bizonyos folyamatok stabilizálódását tapasztaljuk. Bár az elmúlt kormányok gyakran változtattak az elődeik által kijelölt irányvonalon, mégis úgy tűnik bizonyos folyamatok átvivnek a kormányváltásokon. Az elmúlt 2–3 év történéseit természetesen befolyásolta a hitelkamatok állami támogatása, és az ennek nyomán megélénkülő lakásépítés, de két fontos folyamat stabilnak bizonyult. Az *egyik* a lakásminőség folyamatos javulása és ezzel a párhuzamosan a bizonyos polarizálódás kialakulása, a *másik* a lakásépítés struktúrájának átalakulása.

2.2. A lakásállomány minősége

A Lakásviszonyok 1999-es és 2003-as felvételei alapján a lakásállomány összefoglaló minőségi és laksűrűségi adatai folyamatos javulást mutatnak. Ebben természetesen szerepet játszik a népesség csökkenése is. A 100 szobára jutó lakók száma átlépte a kritikus határt, 2003 nyarán 98 volt, és emellett nőtt az egy főre jutó alapterület is.

1. táblázat. *A lakásállomány néhány minőségi mutatója*

	100 lakásra jutó népesség (fő)	100 szobára jutó népesség (fő)	Egy főre jutó alapterület, (m ²)	Átlagos lakásalapterület (m ²)	Lakások felszorzott száma (ezer fő)	Lakók száma	N
1999	261	104	28	74	3 826	9 997	10 754
2003	260	98	30	78	3 743	9 758	8781

Hasonlóan gyorsan javult az állomány minősége: a nem komfortos lakások száma csaknem felére csökkent és mindössze az állomány 10%-át teszi ki. A lakások mindössze 7–8%-ában nincs vezeték víz és fürdőszoba.

2. táblázat. A lakások egyes minőségi jellemzői

A lakások komfortfokozata	A lakások száma (ezer lakás)		A lakások aránya, (%)	
	1999	2003	1999	2003
Félkomfortos, komfort nélküli és szükséglakás	724	409	18,9	10,9
Vezetékes vízzel nem ellátott	310	272	8,1	7,3
Közcsontra nélküli	1827	1317	47,7	35,1
Fürdőszoba nélküli	457	291	11,9	7,8
WC nélküli	447	335	11,7	9,0
Vályog falazatú és alapozás nélküli épületben levő	185	170	4,8	4,5
1945 előtt épült	1053	886	27,5	23,0

3. táblázat. A „substandard” lakások aránya az egyes jövedelmi ötödökben, 1999-ben és 2003-ban (%)

Jövedelmi ötöd	1999	2003
Legalsó	36	41
2.	27	29
3.	18	15
4.	13	10
Legfelső	6	4
Összes lakás	100	100

A lakásállomány minőségi összetételének alakulására jellemző az is, hogy a lakásállomány egy jelentős – 13–15%-ra tehető – része az alapvető minőségi követelményeknek sem felel meg, és ennek, az általunk „substandardnak” nevezett állománynak az apadása lényegesen lassúbb. Definíciónk szerint ide tartoznak azok a lakások, ahol a következő jellemzők közül valamelyik előfordul: a lakásban nincs WC és fürdőszoba, csatornázatlan, illetve a lakás alapozás nélküli, vályogépületben van. E meghatározás szerint 1999-ben a lakások 18%-a (több mint 670 ezer lakás), 2003-ban pedig 14%-a (csaknem 530 ezer lakás) sorolható ebbe a kategóriába. (2. táblázat) A „substandard” lakások eloszlása a nettó háztartási jövedelem alapján képzett ötödökben igen egyenlőtlen: 2003-ban az alsó két ötödbe tartozó háztartások lakták a legrosszabb minőségű lakások 70%-át. (3. táblázat)

2.3. Lakásberuházások, lakásépítés

A lakásberuházások (amelyek tartalmazzák a régi lakásokban végzett felújítások, korszerűsítések becsült értékét is) jelentős mértékben emelkedtek 1998 óta, és 2002-ben már közelítették, 2003-ban pedig becsléseink szerint elérték a GDP 5%-át.

4. táblázat. *Lakásberuházások, 1999-ben és 2002-ben (Mrd Ft, %)*

Év	A nemzetgazdaság összes beruházása	A lakás- beruházások	A lakásberuházások aránya	
	folyó áron (Mrd Ft)		a nemzetgazdaság összes beruházásából	a GDP-ből
			(%)	
1999	2427	328	13,5	2,9
2002	3313	713	21,5	4,3

A lakásberuházásokban nagyjából fele-fele arányt képvisel az adott évben épült új lakások és a régi lakásokban végzett felújítások értéke. A lakásépítés szerkezetében a lakossági beruházók és a házilagos kivitelezés dominanciája volt a jellemző. Ezzel szemben az elmúlt egy-két évre a vállalkozói lakásépítés, a profi kivitelezés egyre növekvő aránya, valamint az igényeknek jobban megfelelő, változatosabb méretstruktúra kialakulása volt a jellemző.

1999 óta folyamatosan növekszik a lakásépítési konjunktúrát jelző, új lakásra kiadott építési engedélyek száma, és 2003-ban ez már a használatba vett lakások számában is érezte a hatását.

5. táblázat. *A kiadott lakásépítési engedélyek és az építkezések száma, 1999-ben és 2003-ban (db)*

Év	Kiadott új lakásépítési engedélyek	Épített lakások száma	Épített lakások száma (1000 főre)
1999	30 577	19 287	1,9
2003	59 241	35 543	3,5

1998 óta folyamatosan, 2000 óta gyors ütemben csökken a lakossági építkezések aránya Magyarországon. (6. táblázat) Míg a természetes személyek által épített lakások aránya 1998-ban 85% felett volt, addig 2003-ban ez az arány alig haladta meg a 60%-ot. A vállalkozói lakásépítés ugyanakkor háromszor akkora arányt képvisel 2003-ban, mint hat évvel ezelőtt. 2002 óta, ha szerény mértékben is, de érzékelhető az önkormányzati lakásépítési program

beindulásának hatása is. Tehát a néhány évvel ezelőtti szinte egyszereplős építetési háttér mára jelentősen átalakult, és sokkal egészségesebb struktúra kialakulásának irányába mutat.

6. táblázat. *A lakásépítkezések szerkezete 1999-ben és 2003-ban (%)*

Év	Vállalkozások		Építőipari főtevé- kenységet folytató kivitelezők által	Házilagos
	bérbeadásra	értékesítésre		
1999	11,4	11,0	35,3	52,8
2003	31,2	32,4	58,7	35,5

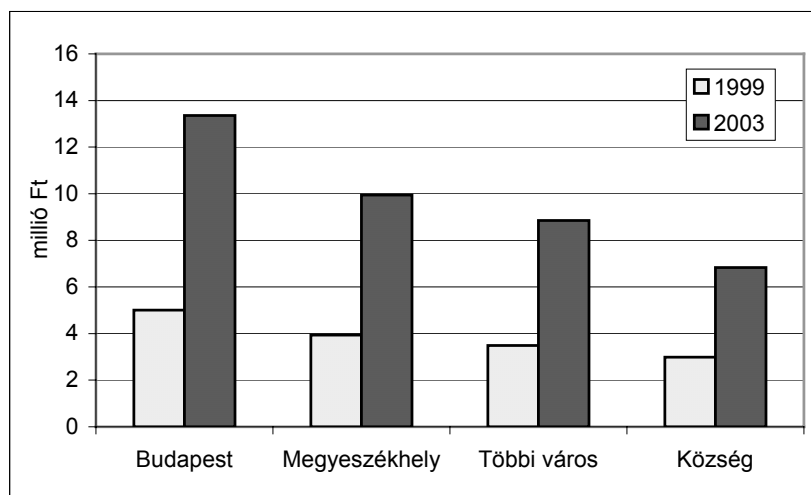
A profi kivitelezés aránya az épített lakások egynegyedéről csaknem 60%-ára nőtt, ezzel párhuzamosan a házilagos kivitelezés 2003-ban már csak a lakások egyharmadára jellemző. Ezt erősítik az építkezések céljára és a kivitelezői összetételére vonatkozó adatok is: az összes lakásépítésen belül egytizedről egyharmadra nőtt az értékesítésre épített lakások aránya.

3. Lakáspiac

A már említett Lakásviszonyok felvételekben 1999-ben és 2003-ban is kísérletet tettünk a lakáspiaci árak alakulásának megfigyelésére. A felmérések során a lakások tulajdonosai adtak becslést saját lakásuk piaci értékére. Az így kapott adatokat regressziós becsléssel mindkét időpontra újraszámítottuk. Így annak az időszaknak a lakáspiaci áralakulásáról alkothatunk képet, melynek során, 1999–2000-ben egy korábban nem tapasztalt méretű lakáspiaci árrobbanás zajlott le. Az eredményekben mindez meg is mutatkozik: miközben a fogyasztói árak 32%-kal emelkedtek, a lakásárak növekedése két- és félszeres volt 1999 és 2003 között.

Az árnövekedés magasabb volt a nagyvárosokban, ami tovább növelte a már egyébként is jelentős a területi árkülönbségeket a lakáspiacon. (2. ábra)

2. ábra. Egy lakás átlagárának változása településtípusonként (millió Ft)



7. táblázat. Átlagos, egy m²-re jutó lakásár településtípus és épülettípus szerint, 2003 (ezer Ft)

Településtípus	1–3 lakásos épületben	Lakótelepi panel épületben	Más többlakásos épületben	Összesen
Budapest	224	170	217	205
Megyeszékhely	149	122	139	139
Város	106	110	108	106
Agglomerációs község	146	148
Nem agglomerációs község	58	58
<i>Összesen</i>	<i>102</i>	<i>141</i>	<i>164</i>	<i>121</i>

A nagyvárosok lakáskínálatában továbbra is a lakótelepi panellakások a legolcsóbbak, annak ellenére, hogy az árnövekedés itt is mintegy két- és fél-szeres volt rövid négy év alatt. A panel lakótelepek marginalizálódása Budapesten tűnik igazán erőteljesnek, itt ugyanis 28%-kal magasabbak a nem panel, társasházi lakások árai, míg a megyeszékhelyeken a különbség csak 14%-os.

3.1. Lakáspiaci tranzakciók, a lakáspiaci forgalom szerkezeti összetétele

Az 1990-es évek közepe óta évente mintegy 150–170 ezer költözés történt Magyarországon. Ezeknek a költözéseknek közel kétharmada járt lakáspiaci tranzakcióval, ami azt jelenti, hogy évente mintegy 100 ezer lakást vásároltak meg vagy építettek fel. (A többi esetben, amikor nem történt adásvétel, a költöző személy vagy család lakást bérelt, lakást örökölt esetleg ajándékba kapta, befogadták a rokonai stb.)

A leginkább jellemző lakásszerzési mód a használt lakás vásárlása: a költözők közel fele jutott ily módon lakásához, ezáltal évente mintegy 80 ezer lakásba költözött új tulajdonos. (8. táblázat) Hangsúlyozni kell a költözés tényét, hiszen csak azokról az adásvételekről van adatunk, ahol a lakásnak a vizsgálat idején volt lakója. A befektetési céllal vásárolt és bérebe adott vagy hosszabb-rövidebb ideig üresen álló lakások számáról egy ilyen felmérés alapján nem lehet adatot gyűjteni.

8. táblázat. A költözések számának alakulása és a lakáshoz jutás módja az 1995–1998-as és 1999–2003-as időszakban (%)

Időszak	Költözések száma	A lakás megszerzésének módja:				Együtt
		építette	új lakást vásárolt	használt lakást vásárolt	nem volt piaci tranzakció	
1995–1998	702 000	13,8	2,6	45,6	38,1	100,0
1999–2003	674 000	9,9	3,0	49,2	37,8	100,0
<i>Összesen</i>	<i>1 376 000</i>	<i>11,9</i>	<i>2,8</i>	<i>47,4</i>	<i>38,0</i>	<i>100,0</i>

Forrás: 1995–1998: KSH Lakásviszonyok 1999, N=1017; 1999–2003: KSH Lakásviszonyok 2003, N=1435

A 2003-at közvetlenül megelőző években kissé csökkent a saját építés összes költözéshez viszonyított aránya, míg a használt lakást vásárlók aránya emelkedett, ami nyilván összefügg a hitelezési rendszer használt lakásokra történő kiterjesztésével.

Budapesten nem figyelhető meg az átlagosnál nagyobb mértékű lakáspiaci forgalom. 1995 óta a lakások 18%-át adták el, ami pontosan megegyezik az országos átlaggal. Magas viszont az eladott lakások aránya a megyeszék-

helyeken (25%), míg a községeket jellemző lakáspiaci mozgások viszonylag kevesebb lakást érintenek (14%).²

9. táblázat. *Eladott használt lakások száma és aránya településtípus szerint az 1995–1998-as és 1999–2003-as időszakban (db, %)*

Településtípus	Eladott használt lakások száma (db)			Együtt, a lakott lakások százalékában
	1995–1998	1999–2003	Együtt	
Budapest	66 000	66 000	137 000	17,8
Megyeszékhely	96 000	73 000	169 000	25,4
Város	91 000	106 000	197 000	17,6
Község	74 000	87 000	161 000	13,6
<i>Összesen</i>	<i>333 000</i>	<i>332 000</i>	<i>665 000</i>	<i>17,8</i>

Forrás: 1995–1998: KSH Lakásviszonyok 1999, N=938; 1999–2003: KSH Lakásviszonyok 2003, N=1056

10. táblázat. *Eladott használt lakások száma és aránya épülettípus szerint az 1995–1998-as és 1999–2003-as időszakban (db, %)*

Épülettípus	Eladott használt lakások száma (db)			Együtt, a lakott lakások százalékában
	1995–1998	1999–2003	Együtt	
Családiház	146 000	176 000	322 000	13,5
Lakótelepi panel	95 000	68 000	163 000	33,3
Lakás más többlakásos épületben	92 000	88 000	180 000	20,8
<i>Összesen</i>	<i>333 000</i>	<i>332 000</i>	<i>665 000</i>	<i>17,8</i>

Forrás: 1995–1998: KSH Lakásviszonyok 1999, N=938; 1999–2003: KSH Lakásviszonyok 2003, N=1056

A teljes lakott lakásállomány összetételétől sok tekintetben eltér az adott időszakban a lakáspiacon megfigyelhető használtlakás-kínálat struktúrája. Már az 1999-es lakásvizsgálat kapcsán kimutattuk, hogy a családházakban a lakásmobilitás sokkal alacsonyabb, mint a többlakásos épületekben. A többlakásos épületek között a lakótelepi panelépületekben figyelhető meg a legnagyobb arányú ki- és beköltözés. A vizsgált időszakban az összes lakott

² Ismét hangsúlyozni kell, hogy itt csak a költözéssel együtt járó lakásvásárlásokról tudunk. Az továbbra is feltételezhető azonban, hogy pl. a gyorsabban emelkedő árszínvonal a befektetési célú lakásvásárlásokat Budapestre vonzza, ezáltal a teljes piaci forgalom itt mégis magasabb, mint más településeken.

panellakás egyharmada cserélt tulajdonost. Bár ezek a tendenciák az elmúlt éveket egyaránt jellemzik, az arányok valamelyest átrendeződtek 1999 óta: a többlakásos épületek lakásainak forgalma csökkent, miközben nőtt az eladott családirházak száma.

4. Lakástámogatások³

A 2000. év fordulatot jelentett a lakáspolitikában, ekkor hirdette meg a kormány lakáspolitikájának új elemeit. A kormányzati programok két nagyobb területre koncentráltak: egyrészt az önkormányzati bérlakásépítés elősegítésére, másrészt pedig a lakáshitelezésre. Ennek hatására 2000 után növekedtek ugyan a költségvetés lakáskiadásai, de 2002-re még így sem érték el a GDP 1%-át. A lakástámogatási rendszer változásai (pl. lakáshitelekkel kapcsolatos támogatások) a költségvetési kiadások jövőbeni emelkedését jelezték előre.

4.1. Magánlakás-építés és -hitelezés támogatása

2000-ben két lakáshitelezést elősegítő „program” indult el a kormány részéről: az egyik a jelzáloglevéllel finanszírozott hitelek kamattámogatása (forrásoldali kamattámogatás), a másik a kiegészítő kamattámogatás (eszközoldali kamattámogatás). 2002 után az eszközoldali támogatás tipikusan „dupla” támogatási konstrukciót jelentett. A támogatási programok alap gondolata az volt, hogy arra az átmeneti időszakra is szélesebb rétegek számára elérhetővé tegyék a lakáshiteleket, míg az infláció csökkenésével a hitelkamatok megfizethetővé válnak. Ezért olyan támogatási konstrukciókat alakítottak ki, melyekben az infláció csökkenésével a támogatás mértéke is csökken. A kezdeti feltételekkel működő támogatások azonban nem hozták meg a várt eredményt, legalábbis nem indult meg rögtön jelentősebb lakáshitel kiáramlás, ezért a támogatások fokozatos növelése és a jogosultsági kritériumok szélesítése következett be, egészen a 2003. évi módosításokig. A 2003. júniusi módosítás már főként megszorításokat tartalmazott, melyeket további támogatáscsökkentő intézkedések követtek az év végén. A megszorításokra azért volt szükség, mert a kiáramló hatalmas hitelállomány támogatástartalma túl-

³ Bár a lakástámogatások közé tartoznak a lakásfenntartási támogatások is, azokat itt külön nem elemezzük. A lakásfenntartási támogatások több ponton kapcsolódnak a szociális (jövedelemkiegészítő) támogatásokhoz, jelentőségük azonban 2003-ban még nagyon korlátozott. A lakásfenntartási támogatás az összes lakáskiadás kevesebb mint 3%-át teszi ki.

zott terhet rótt a költségvetésre, és az előrejelzések szerint a hitelezés további növekedésével a jövőben fenntarthatatlanná vált volna a rendszer.

Eszközoldali támogatással rendelkező lakáshitelek

Az eszközoldali kamattámogatást az állampapírok referencia hozamához (ÁRH) kötötték, annak mértékét a program bevezetésekor az ÁRH – 4 százalékpontban határozták meg. Ez azt jelentette, hogy az állampapírkamatok csökkenésével a támogatás mértéke is csökken. A támogatás időtartamát eredetileg 10 évben állapították meg, majd ezt megnövelték 20 évre. Ugyanakkor maximálták a bankok által felszámítható ügyleti kamatot az ÁRH + 4 százalékpontos mértékben, így a hitelfelvevő maximum 8%-os kamatot (alapkamat + kezelési költség) fizetett a támogatás ideje alatt. 2001 őszén a támogatás mértékét 2 százalékponttal növelték, így az ügyfél által fizetett maximális kamat 6%-ra mérséklődött⁴. A legutóbbi, 2003. decemberi módosítás csökkentette a támogatás mértékét, azt az ÁRH 60%-ában határozta meg. Ez a változtatás azt is jelentette, hogy a támogatás mértéke kevésbé drasztikusan változik az ÁRH változásával, szemben azzal, mikor a támogatás mértéke abszolút százalékpontban volt meghatározva. Mivel időközben a jegybanki alapkamat hirtelen megemelkedett, így a referenciahozam is nőtt. Ugyanakkor az ügyleti és az ügyfél kamatok is növekedtek, részben az ÁRH emelkedése miatt, részben pedig a rendelet által meghatározott maximalizált kamatszint növekedése miatt. (11. táblázat)

A kiegészítő kamattámogatással rendelkező hitelt kezdetől fogva csak új lakás vásárlásához, építéséhez lehetett és lehet ma is felvenni. A program indításakor csak az első lakásvásárló fiatal házaspárok – és a legalább háromgyermekes családok – voltak jogosultak a támogatásra, ez a jogosultsági kritérium azonban hamarosan enyhült, aminek eredményeképpen ma már valamennyi házaspár és egyedülálló szülő is hozzáférhet ehhez a konstrukcióhoz. Sőt, a korábbi kedvezményes vállalkozói lakásépítési hitel megszüntetésével a vállalkozói lakásépítés támogatását is ebbe a programba vonták be.

⁴ Az eszközoldali kamattámogatás azonban kombinálható a forrásoldali támogatással (ez az ún. dupla támogatás), ebben az esetben az eszközoldali kamattámogatás csökkentett mértékű volt.

11. táblázat. Kiegészítő kamattámogatás feltételeinek változása, 2000–2003

	2000. január	2000. június	2001. június	2001. október	2003. június	2003. december
Hitelösszeg maximum (millió Ft)	8	10	10	10	15	15
Támogatás időtartama (év)	10	10	20	20	20	20
Jogosultsági kritériumok	Új lakáshoz, első lakásvásárlók	Új lakáshoz, házaspárok, egyedülálló szülők	Vállalkozói hitelekre való kiterjesztése	Ugyanaz	Ugyanaz	Ugyanaz
Támogatás mértéke	ÁRH – 4%	ÁRH – 4%	ÁRH – 4%	ÁRH – 2%	ÁRH – 2%	ÁRH *0,6
Maximum ügyleti kamat*	ÁRH + 4%	ÁRH + 4%	ÁRH + 4%	ÁRH + 4%	ÁRH + 4%	ÁRH *1,1 + 4%

Forrás: Saját összeállítás hatályos rendeletek alapján a különböző Közlönyökből.

Megjegyzés: *Az ügyleti kamat azt a kamatszintet jelenti, amelyet a bank hivatalosan felszámol. Az ügyfél által fizetett kamat ennek a támogatással csökkentett mértéke.

ÁRH: Állampapír Referencia Hozama

Forrásoldali támogatási program

A forrásoldali támogatás a lakáshitelek mögött álló jelzáloglevélhez ad kamattámogatást, így teremtve hosszú lejáratú olcsó forrást a hitelezéshez. A jelzáloglevél kibocsátás joga csak a jelzálogbankokat illeti meg, amelyek szerződéses kapcsolatban állnak a kereskedelmi bankokkal, amelyek a lakáshiteleket nyújtják a lakosság számára, emellett a jelzálogbank maga is folyósíthat hitelt. Ezt a fajta hitelt használt és új lakás vásárlása esetén is igénybe lehet venni, illetve egyéb lakáscélokra is felhasználható (kivéve lakásfelújítás).

Kezdetben 3 százalékpontos kamattámogatás járt a jelzáloglevél kibocsátáshoz, ami később 6 százalékpontra nőtt. Majd 2001 októberében a támogatás igénybevételét jelzáloglevélhez kötötték, mértékét a jelzáloglevél kamatszintjében határozták meg, amit 2002 februárjában 2 százalékponttal emeltek, de a támogatás felső határát 10 százalékpontban határozták meg. Mivel a 2002 elején kibocsátott jelzáloglevél kamatok 9% körül voltak, ez 10%-os forrásoldali támogatást jelentett. A forrásoldali támogatással kibocsátott hitelkamatok a támogatás mértékének emelkedése eredményeként a 2000. év eleji 11,5%-ról 2002 elejére 6%-ra csökkentek. A 2003. júniusi módosítások

azonban jelentősen csökkentették a támogatás mértékét, új lakás esetén a jelzáloglevél kamatszintjére, használt lakásoknál pedig annak 1 százalékponttal csökkentett mértékére, a maximális támogatást az ÁRH-hoz kötötték. Mivel a maximális ügyleti kamatok nem emelték meg, sőt az új lakásnál 5%-ban maximálták, ezért a támogatás csökkentése a banki kamatmarzs csökkentését jelentette. A lakosság által is érezhető szigorítás az volt, hogy a családon belüli adás-vételt nem engedélyezték, illetve hogy nem lehetett többé kétféle támogatott hitelt felvenni, és a hitelösszeg maximumát a felére, 15 millióra csökkentették. A decemberi módosítás már sokkal drasztikusabb változásokat jelentett, de azt is eredményezte, hogy a kétféle támogatású – forrásoldali és eszközoldali – hitel kondíciói új lakás esetén megegyeznek. A jelzáloglevél kamattámogatását is az ÁRH-hoz kötötték, használt lakás esetében azonban annak 60%-a helyett csak 40% jár. A lakáshitelkamatokban ez a használt lakásoknál 10% körüli kamatszintet eredményezett. (A forrásoldali támogatások feltételeinek változását a 12. táblázat foglalja össze.)

12. táblázat. A forrásoldali támogatás feltételeinek változása

	2000. január	2001. január	2001. június	2001. október	2002. február	2003. június	2003. december
Hitelösszeg maximum (millió Ft)	30	30	30	30	30	15	Új lakáshoz: 15 Használt lakáshoz: 5
Támogatás maximum mértéke	–	–	–	7%	10%		
Forrásoldali támogatás mértéke	3%	4,5%	6%	JK	JK + 2%	Új lakáshoz: JK Használt lakáshoz: JK – 1 Max: ÁRH*1,05	Új lakáshoz: ÁRH*0,6 Használt lakáshoz: ÁRH*0,4
Maximum ügyleti kamat	JK + 1,5%	JK + 1,5%	JK	JK – 1%	6 %	Új lakásnál: 5% Használtnál: 6%	ÁRH*1,1 + 4%

Megjegyzés: Forrásoldali támogatás esetén az ügyleti kamat egybeesik az ügyfél által fizetett kamattal. Ez alól csak a legutóbbi támogatás módosítás (2003. dec.) által létrejött konstrukció a kivétel, ahol az ügyfél kamata szintén az ügyleti kamatnak a támogatással csökkentett mértéke. JK: Jelzáloglevél kamata; ÁRH: Állampapír Referencia Hozama

Adókedvezmények igénybevétele

A lakáshitelek kamattámogatási programján kívül adókedvezményekkel is ösztönözték a lakáshitelezést. A személyi jövedelemadóból levonható adókedvezmény már ezt megelőzően is létezett, de ezt a támogatást jelentősen kiterjesztették: 2001-re csak az új lakások esetében felvett hitelek törlesztése után, de 2002-re a használt lakásokra is igénybe lehetett venni. Az egy évben fizetett lakáshitel törlesztések után járó adókedvezményt 20%-ról 40%-ra emelték, és 34 ezer Ft helyett 240 ezer Ft-ban maximalizálták az adóból levonható összeget. Az adókedvezmény eredetileg csak új lakáshoz kapcsolódó hitel esetében járt, később az egyéb lakáscélú hitelek után is. 2003-ban azonban az adóból leírható összeg a felére csökkent, differenciálttá vált a kamatrészlet-arány mint a támogatás maximuma, és csak adott jövedelemhatár alatt lehet igénybe venni ezt a lakástámogatási formát.

A hitelállomány és a támogatások alakulása

A lakáshitelek támogatásának bevezetésétől eltelt négy év alatt a lakáshitel-állomány 8–9-szeresére nőtt. Míg 2000 elején a hitelállomány mindössze 130 Mrd Ft volt, addig 2003 szeptemberére elérte a 1130 Mrd Ft-ot. A növekedés azért is lehetett ilyen nagy mértékű, mert az állomány az ezredfordulón érte el a mélypontot (a régebbi támogatott hitelek nagyrészt kifutottak, az új hitelkibocsátás pedig minimális volt), tehát a növekedés szinte a nulláról indult. Ennek eredményeképpen a hitelállomány aránya a GDP-n belül a 2000. év eleji 1%-ról 2003. év végére majd 7%-ra emelkedett.

A lakáshitel-állomány drasztikus növekedése a támogatott hitelkibocsátás felfutásának volt köszönhető. A KSH 2003. évi adatai szerint, a hitelállománynak döntő többsége (84%) államilag támogatott hitel. A piaci hitelek visszaszorulását jelzi az az adat is, hogy míg 2001-ben a kiboocsátott hitelérték 65%-a volt támogatott hitel, addig 2003-ban ez az arány 95%-ra nőtt. Az állománynövekedés felgyorsulása 2002-től kezdve tapasztalható, amikor a használt lakás vásárlásához felvehető hitelek támogatását jelentősen növelték.

A csak új lakáshoz felvehető hitel mértéke a 2003. év eleji 2 millió Ft-ról 2003 végére 6,8 millió Ft-ra nőtt, míg a főként használt lakások finanszírozását szolgáló forrásoldali támogatású hitel 2,9 millió Ft-ról 4,7 millióra emelkedett ebben az időszakban.

Lakásépítési kedvezmény, az ún. „szocpol”

A lakásépítési kedvezmény összegét még a Horn-kormány idején emelték fel, az Orbán-kormány (2001-ben) a megszerzhető támogatást (első gyermek után 200 ezer Ft, második és harmadik gyermek után gyermekenként 1 millió Ft) nem emelte, de annak felhasználási módját bővítette az ún. „fél-szocpol” intézménye, a lakásépítési támogatás összegének felét kitevő vissza nem térítendő támogatás bevezetésével. A támogatást – a „szocpol” addigi összegének fele értékében – lakásbővítés, -átalakítás céljából is fel lehetett venni.

2002. december 1-jével lépett életbe a Medgyessy-kormány intézkedése (229/2002 (XI. 7.) kormányrendelet), amely felemelte a „szocpol” összegét egy gyermek után 500 ezer Ft-ra, a második és harmadik gyermek után 1,1 millió Ft-ra, minden ezt követő gyermek kapcsán pedig plusz 200 ezer Ft-ra. A „fél-szocpol” intézménye továbbra is működik. Egyúttal bevezették a megelőlegező kölcsön fogalmát, amely a támogatást az önerő növelése érdekében kölcsön formájában is felvehetővé tette.

2004. április 1-jén megtörtént a „szocpol” további emelése: az első gyermek után jelenleg 800 ezer Ft, két gyermek után 2 millió, három gyermek után 3 millió, négy gyermek után 4 millió Ft vissza nem térítendő lakástámogatási kedvezményt lehet igénybe venni új lakás építése esetén.

A lakásépítési kedvezmény felemelése 2002-ben időszerű volt, hiszen annak értéke az elmúlt években reálértékben erősen csökkent, így nem nyújtott valós segítséget az önerős építkezésekhez. A 2003-as értékelések szerint az építési költségek (építőanyag-ipari termékek) mintegy 10%-os növekedését, valamint az egyéb költségnövelő tényezők ellensúlyozását ez valószínűleg lehetővé teszi.

Lakás-takarékpénztári megtakarítások támogatása

A lakás-takarékpénztárak működéséről szóló törvény értelmében az állami támogatás éves mértéke az adott évben megtakarított összeg 30%-a, legfeljebb azonban megtakarítási évenként 36 ezer Ft. 2003. április 1-jétől az állami támogatás éves mértéke a megtakarított összeg 30%-a, legfeljebb évi 72 ezer Ft, azaz az addigi támogatás duplája. Továbbá kiterjesztették a konstrukciót a lakásszövetkezetekre és társasházakra. Ma a lakás-takarékpénztári szerződések mintegy 800 ezres állománya jelzi, hogy a lakosság lakáscélú megtakarítási hajlandósága erős.

4.2. A bérlakásprogram

Az önkormányzatokat érintő lakáspolitikai intézkedéseket még az Orbán-kormány idejében hozták meg (12/2001 (I. 31.) kormányrendelet, illetve ezt követő kiegészítések). Ekkor az önkormányzati bérlakásépítés mellett támogatandó területként tüntették fel az energiatakarékos felújítást, az építési telkek kialakítását és a termofor kémények felújítását. A felsorolt területeken az önkormányzat részvétele kívánatos a költségek – támogatási cél függvényében eltérően támogatott – viselésével. A támogatandó területek sorába beemelték az egyházi ingatlanok felújítását is (itt értelemszerűen az egyház költségeinek csökkentéséről van szó).

A támogatási programok közül a legjelentősebb a bérlakásépítési program volt, amely keretében az önkormányzatok a kimutatott (pályázott) beruházási költség mintegy 75%-át állami támogatásként kapták meg.

A szociális elhelyezésen alapuló bérbeadás mellett lehetőség nyílt költségalapú bérlakások építésére is, aminek lényege, hogy az így épült lakások üzemeltetése ne legyen veszteséges, de ugyanakkor nem szükséges, hogy a megállapított lakbér elérje a piaci lakbér szintjét. A pályázati kiírás e lakások minimális lakbérét a kivitelezési költség 2%-ában állapította meg.

A bérlakásépítési program sikeres volt, a pályázatok értéke meghaladta a rendelkezésre álló forrásokat. Az elutasított pályázatok többsége a szociális bérlakásépítési pályázatokat érintette. Míg 2000-ben minden pályázat nyert, addig 2002-ben az összes elutasítási arány 52%-ra nőtt a szociális bérlakásépítési, és 83%-ra a költségalapú bérlakásépítési pályázatok körében.

Az önkormányzati bérlakásépítési program egy további tapasztalata, hogy az önkormányzatokon lévő privatizációs nyomás hatására elidegenítésre kerülő lakások száma meghaladja az épített lakások számát. Éppen ezért a programnak fontos eleme, hogy egy 15 éves elidegenítési (illetve a lakások hasznosítási céljának átsorolását tekintve tilalmi) időszakot határoztak meg.

Hangsúlyozni kell, hogy a bérlakásprogram jóval célzottabb volt, mint bármelyik más program – ellentétben a kamattámogatásokkal, a támogatás valóban az alsó és alsó-közép jövedelmű rétegekhez jutott és jut el. Az is világos azonban, hogy a program hosszú távon nem oldja meg a bérlakáshiány problémáit, és ezen a területen új megoldásokat kell keresni, ennek egyik példája a készülő lakbér-támogatási program.

4.3. A támogatási rendszer dilemmái

A döntő változás 2002 tavaszán következett be, amelynek hatására szakmai körökben, elsősorban belső kutatási anyagokban, különböző álláspontok fogalmazódtak meg a támogatási rendszer néhány kulcskérdésével kapcsolatban:

– Vajon mekkorák lesznek a költségvetési kiadások, és elbírja-e ezt majd a kormányzat?

– Ha – nagy áldozatok révén, de – finanszírozhatóak a költségek, akkor is megéri-e a támogatásokat ezen a szinten, ekkora mértékben fenntartani? Vajon elég hatékonyan szolgálja-e ez a támogatási rendszer a lakáspolitikai célokat? Vajon a kamattámogatások csökkentése mekkora hitel- és beruházás-visszaeséssel járna, megkockáztatható-e ez?

– A támogatások elosztása is kérdéses, részben a különböző érdekcsoportok között (bankok, beruházók stb.) között, részben pedig a különböző rétegek között? Milyen alternatív támogatási programok képzelhetők el?

A lakáshitelezéssel kapcsolatos támogatások arra ösztönzik a háztartásokat, hogy megtakarításaikat átcsoportosítsák (egyfajta portfóliót állítsanak fel), és ne értékpapírokban, tartós betétekben, hanem ingatlanban tartsák azokat. Az 1990-es években ezzel ellentétes irányú mozgásra következtettünk, mivel a háztartások portfólió döntését az jellemezte, hogy az ingatlanban tartott megtakarításaikat részben felélték, részben átcsoportosították. Az elmúlt években bekövetkezett megtakarítás-csökkenés, amit a szakma már 2003 tavaszán jelzett, nyilvánvalóan összefüggött a lakáshitelállomány növekedésével.