

Az Új Széchenyi Terv lakáspolitikája

Csermák Károly



A 2011 januárjában újtára indult Új Széchenyi Terv (ÚSZT) új reményeket élesztett fel. Elődjéhez, a Széchenyi Tervhez (SZT) hasonlóan, olyan nagy ívű gazdaságélénkítő programot tartalmaz, amely hét prioritás köré szerveződik: Gyógyító Magyarország – Egészségipar; Megújuló Magyarország – Zöld gazdaságfejlesztés; *Otthonteremtés – Lakásprogram*; Vállalkozásfejlesztés – Üzleti környezet fejlesztés; Tudomány – Innováció – Növekedés; Foglalkoztatás; Közlekedés – Tranzitgazdaság. Ezek közül is állandóan napirenden szereplő hangsúlyos kérdés a lakásügy mindenkori helyzete, aktuális kérdései, a szükséges teendők, újragondolt koncepciók, a széles spektrumú igények kielégítése stb. Trivialitás, hogy a „lakásügy” a politikai-társadalmi, gazdasági berendezkedéstől függetlenül valamennyi ország kiemelt feladatai közé kell, hogy tartozzon. A lakásállomány állandó megújítása, bővítése, állagának megóvása és az igényekhez történő rugalmas alkalmazkodása, a lakás-mobilitás biztosítása mindenkor egy olyan komplex intézkedési rendszert tesz szükségessé, amely a lehetőségekhez mérten kezelni tudja ezeket a problémákat. Ezek egyszerre és egymást kiegészítve jelentenek szociális, bér- és piaci lakásrendszert. Ez egy olyan globális lakásépítési, felújítási, fenntartási, finanszírozási program alapján működhet elfogadhatóan, mely

DR. CSERMÁK KÁROLY PhD. c. főiskolai docens, Nagykőrös
(csermak.karoly@t-online.hu)

a lakáshelyzet bármilyen állapotát képes kezelni, megjelölve az ebből fakadó lakásépítőkre, gazdálkodókra, pénz- és hitelintézetekre és természetesen az államra (kormányzatra), továbbá az önkormányzatokra háruló aktuális rövid, közép- és hosszú távú feladatokat. Továbbá EU-s tagságunk is megkívánja a lakáshelyzet normalizálását, amely viszont átgondolt lakáspolitikára (is) kell, hogy épüljön. A magyar lakásügyet egyedileg, a nemzeti sajátosságokat, tradíciókat, kultúrát és hagyományokat megőrizve kell megoldani, szükség szerint integrálva azokat a nemzetközi tapasztalatokon nyugvó alternatívákat is, amelyek még hosszú időre megkülönböztet(het)ik természeti és épített környezetünket a többi országtól.

A HAZAI LAKÁSPOLITIKA ELVI KONCEPCIÓJA

A lakáspolitikai fontosságát nem lehet elégszer hangsúlyozni, hiszen mind gazdaságpolitikai, mind társadalompolitikai szempontból ez a probléma jelentős kihívást jelent a mindenkori kormányzatok számára. Ennek keretében – a lehetőségekhez mérten – segíteni kell a családok lakhatási lehetőségeit, és támogatni a valóban rászorulókat. Egyrészt főleg azokat, akik gyermekvállalásukkal és munkavállaló(koz)ási hajlandóságukkal egyaránt hozzájárulhatnak az egyre csökkenő lélekszámú nemzetünk népességmutatóinak javításához, mely nyilván összefügg a munkahelyteremtés jelenlegi lehetőségeivel és azzal a kormányzati célkitűzéssel, hogy újabb munkahelyek jöhesse- nek létre, közel egymillió új munkavállaló bevonásával a szándékolt 2020-as céldátumig. Másrészt továbbra is kiemelten kell kezelni a meglévő lakásállomány korszerűsítését, a szociálisan rászoruló lakhatásának elfogadható szintű biztosítását.

Lényegében ezen vezérelve mentén felvázolhatók azok a súlyponti területek, amelyek minden kormányzat számára a lakáspolitikai keretét adhatják. Az persze egy más kérdés, hogy a mindenkori gazdasági-pénzügyi helyzet mit és milyen mértékben tud ezekből a külön-külön is nagy jelentőségű programokból megvalósítani. Az is nyilvánvaló, hogy nem könnyű a sok fontos és már-már elodázhatatlan feladathalmazból azt a párat kiemelni, amelyek nélkül gyakorlatilag helyrehozhatatlan károkat szenvedne el a hazai lakásállomány ügy összetételében, mind piaci – bér – és szociális elvi alapokon történő működésében.

Egy jól működő hazai lakáspolitikai koncepció elemei

Az elméletileg lehetséges lakásépítési szükséglet jól becsülhető települési (főváros, megyeszékhelyek, egyéb városok, községek), régió (kistérségi, megyei, a hét nagytérségi) vagy országos szinten is. Az ehhez szükséges adatok (szak)statisztikai „táblázatokból”, trendekből, idősorokból stb. számíthatók, illetve meghatározhatók.¹

A lakáskérdés komplex rendszerének egymástól jól elkülöníthető három „vetülete”:

– *Szociális „vetület”,* melyben továbbra is jelentős (lesz) azok száma, akik jövedelmi helyzetük miatt nem tudnak változtatni lakáshelyzetükön. Számukra az állami társfinanszírozású és/vagy önkormányzati szociális bérlakások építése jelent(het)i a továbblépést a lakásszektorban;

– *Bér „vetület”,* ahol a vállalkozások számára kedvező hitelkonstrukciókkal és/vagy állami támogatásokkal és/vagy a lakásbérlő támogatásával vonzóvá lehet tenni, hogy az építők és építtetők bérlakásokba is fektessenek tőkét;

– *Piaci „vetület”,* amiben a megfelelő jövedelmi helyzetben lévők számára a kereslet-kínálat törvényszerűségei alapján működő lakáspiac létjogosultsága elvitathatatlan.

A lakásügy kiemelt „szereplői”:

- Lakásigény Kezelő
 - Lakás Igénylő
 - Lakás Építő
- } az úgynevezett „K–I–É” (?) rendszer

Az elvileg lehetséges esetekből, kapcsolódásokból kiválaszthatók azok a legjellemzőbb rendszerkapcsolatok (modellek), amelyek egy-egy „megoldási alternatívát” jelenthetnek a lakásproblémák megoldásában. Ezek lényegi összefüggései feltárhatók és optimalizálhatók. Ennek kapcsán – érdekességképpen – megemlítem, hogy egy n szereplős modell matematikai értelemben akkor működik optimálisan, ha az abban részt vevők azonos súllyal vesznek részt. Pl. a lakásrendszer n számú elemének lakásköltségekből „kivállalt” részarányaiból számolhatók a μ optimalizáltsági mutató(k). Magyarországon a Panelprogram optimális működésű, hiszen az állam, az önkormányzat(ok) és a lakóközösség(ek) 1/3-ad-1/3-ad-1/3-ad arányban vállalják a felújítás költségeit. Ennek a rendszernek a fenntartása továbbra is szükséges és indokolt.²

Az épületfelújítások és tömbrehabilitációk legalább olyan fontosak, mint az új lakások építése. Az ország nemzeti vagyonának jelentős részét kitevő lakásvagyon felújításra alkalmas része további kb. 25–30 évre jelenthet 21. századi lakáskörülményeket az ott lakóknak, és egyúttal jelentős mértékben csökkenthetők az állami költségvetés lakástámogatási terhei is.

A lakásügy mindenkor megoldható egy olyan lakáspolitikai koncepció keretében, amelynek kiemelt tényezői: állam, önkormányzatok, pénzintézetek, építőipari társas- és magánvállalkozások és a lakásigénylők. A rendszer működésében és működtetésében prioritást kap a regionalitás, mert – többek között – számolni kell az eltérő régióadottságokkal (földrajzi, infrastrukturális stb.), önkormányzatok eltérő és változó anyagi lehetőségeivel, eltérő jövedelemstruktúrákkal (munkanélküliség, szociális, egészségügyi helyzet stb.) Ezek figyelembevételével és az eredményes pályázatok révén elnyerhető EU-s támogatásokkal a régiók egymáshoz felzárkóztathatók.

A létesítménygazdálkodó szervezetek („Facility Management”-ek), valamint a társasházak és lakásszövetkezetek egyre kiemeltebb szerepet töltenek be a többlakásos lakóépületek élettartamának meghosszabbításában, állaguk megővésében, továbbá a mindennapi korszerű épületüzemeltetési feladatok ellátásában. Ez a hazai lakásállomány jelentős részének (kb. 30%) értékmegőrzését és -növelését teszi lehetővé.

Az EU-s fejlett régió országaiban és más nem európai országokban a lakásügy „kezelésére” olyan megoldási alternatívák állnak rendelkezésre, melyek révén minden lakáshelyzetén változtatni szándékozó háztartás – jövedelmi helyzetétől függően – lakásigényét ki tudja elégíteni. Ezen lehetőségek közül jó néhány a magyar lakásrendszerben is alkalmazható, figyelembe véve a jogi környezetet, a régióadottságokat és településfejlesztési koncepciókat. Közös jellemzője a kínálgó választéknak a hosszú távú lakásépítési, vásárlási és törlesztési gondolkodásmód, melynek lehetséges változatai:

– *Hosszú távú takarékoskodás*

Az EU-s fejlett országok jól bevált gyakorlata szerint a család – és nem családháztartások „generációs váltásokban”, kb. 20–25 éves – lakáscélú megtakarítási – futamidő alatt gondoskod(hat)nak a következő generáció lakásigényeinek részbeni vagy teljes megvalósításáról. A rendszer gyenge pontja az e célra rendelkezésre álló jövedelem. Ezért elsősorban ez azon családok, illetve háztartások számára jelent(het) megoldást a la-

kásproblémák kezelésében, akik megfelelő jövedelemmel rendelkeznek. EU-s tagságunkkal – remélhetőleg – a jövedelemkülönbségek csökkenni fognak a fejlett országok és hazánk között, amely egyre szélesebb körben fogja lehetővé tenni a lakáscélú takarékoskodást. Ebben egyre fokozódó fontossággal bírnak a lakás-takarékpénztárak.

– *Nemzeti Lakásügyi Pénz Alap (NLPA) létrehozása*

A megfelelő életminőséghez elengedhetetlenül szükséges, hogy minden család és nem családháztartás legalább egy *alapszintű lakáshoz* jutásra legyen jogosult, melynek

anyagi feltételeit meg lehet alapozni és folyamatosan fenntartani. Az alap működtetése és kezelése a tb-alap analógiájára történik úgy, hogy az alap képzésében arányos közteljesítéssel vesz

részt a munkavállaló (vállalkozó) az éves bruttó jövedelmének „x” %-ával és a munkáltató (munkaadó), a munkavállaló (vállalkozó) éves bruttó jövedelme utáni „y” %-kal, mint elszámolható bérköltséggel. Ebben a kétszereplős modellben végső soron a résztvevők érdeke a lakásügy megoldása és annak folyamatos finanszírozása, így optimálisan, egységesen kell terhelni azokat azonos %-os arányban. (Pl. egy 1–1%-os rendszerben összesen 2% jövedelemadó-tömeg gyarapíthatná az NLPA-t évente stb.)

Az alapszintű lakás tervezett paraméterei: Összkomfortos, de legalább komfortos, személyenként egy szoba (min. 12 m²), kiszolgáló helyiségek (konyha-étkező, közlekedő, fürdőszoba, éléskamra), min. 40 éves élettartam, legalább további 20 (30) éves élettartam-hosszabbítással a szükség szerinti állagmegóvó és korszerűsítő felújítással (pl. első teljes felújítás az építést követő 30 év után, ekkor az élettartam kitolódhat 60 évre, majd a második felújítás az építést követő kb. 50 év eltelté után, amikor az élettartam kitolódhat akár 60–70 évre is. Lebontással lehet számolni az építést követő 60–70 év után stb.).

Évi 40 000 új lakás építése (a hazai lakásállomány kb. 1%-a) mellett hozzávetőlegesen százévente teljesen „kicserélődne” a lakásállomány a mostani népesség- és háztartásszám mellett. Ezt a projektet egy ún. követő lakásprogrammal lehetne megvalósítani, melyre kidolgozhatók a legkülönbözőbb közép- és hosszú távú koncepciók.

**Ebben a kétszereplős modellben
végső soron a résztvevők érdeke
a lakásügy megoldása és annak
folyamatos finanszírozása ...**

– *Lakáshitel Garancia Alap (LGA) létrehozása*

A hazai banki lakáshitelezési rendszer jelentős önerő (> ca. 30–35%) meglétét feltételezi, illetve igényli, amely nagyon leszűkíti az ily módon lakáshoz jutók körét. Ezt küszöböli ki a Lakáshitel Garancia Alap, amely kvázi biztosítóként működve gyakorlatilag akár nulla százalék önerő mellett is lakáshoz segíti azokat az egyébként rendszeres és olyan havi jövedelemmel rendelkező lakásigénylőket, akik hosszú távon vállalni tudják az igen jelentős törlesztőrészeket is. A rendszer „működőképessége” nagymértékben függ a törlesztési fegyelemtől, moráltól, mely egy előzetes hiteladós-vizsgálattal jól kiszűrhető. Ehhez a megfelelő hatóságok és szervek bevonása és együttműködése szükséges. A rendszer gyenge pontja, hogy csak igen kevesek élhetnének ezzel a lehetőséggel, hiszen a ma biztosnak látszó munkahelyek egyik pillanatról a másikra szűnhetnek meg, mert pl. a multinacionális cég magyarországi jelenléte már nem vonzó a külföldi tőke számára stb.

– *Lakóingatlan-lizing (LL)*

Hasonlóan a gépkocsilizinghez, a futamidő végén (max. kb. 25 év) az ingatlan kerül a szerződő tulajdonába. Mindazoknak ajánlható ez a lehetőség, akik vagy nem rendelkeznek kellő önerővel lakásvásárlási célú bankhitel felvételéhez, vagy nem kívánják lekötni a pénzeszközeiket. Ez a konstrukció csak azoknak a lakásigényét fedi le, akik – előreláthatólag – hosszú távon rendelkeznek olyan biztos és magas jövedelemforrással, melyből a nem kis terheket jelentő törlesztőrészeket is vállalni tudják. Ez stabil munkahelyet és vállalkozói háttérrel feltételez.

A bérlakásépítések arányát növelni kell. Közismert tény, hogy a hazai lakásállomány kb. csak 8 százaléka bérlakás, mely arány kialakulásának történelmi gyökerei és olyan tulajdonszerzési motívumai vannak, amelyet az 1989-es rendszerváltozást követő évek nagyarányú önkormányzati tulajdonú lakáselidegenítései tovább erősítettek. A bérlakásépítés többszereplős folyamat. A vállalkozói réteg mellett továbbra is szükség van a bankszférára, azon belül is a jelzáloghitel-intézetek szerepvállalására, de elengedhetetlen az önkormányzatok és az állam közreműködése is.

A használaton kívüli üzemviteli épületek, gyárok, üzemcsarnokok átalakíthatók loftlakásokká, amelyek a sűrűn beépített történelmi városok, városrészek túlélésének, fejlődésének egyik aktuális és potenciális lehetősége a meglévő értékek újrafelhasználásával.

Lakásalapot kell létrehozni Bérletés Befektetési Alap (BBA) néven, mely a szociális bérletésok bázisállományát képezi. Lényege, hogy a saját tulajdonú lakás költségeit fedezni nem tudó háztartások lakásaikat be(le)adják a Lakásalapba, melynek fejében megfizethető lakbérű, pl. kisebb alapterületű vagy alacsonyabb komfortfokozatú bérletést kapnak ugyancsak a Lakásalapból.

Az új lakások jelentős részét (> 70%) csak rozsdaövezetekben, azaz bolygatott területeken, míg a többi – indokolt esetben – zöld, azaz nem bolygatott területeken szabad építeni a területi egység és településökológiai szempontok, valamint az energiaracionalizálás messzemenő és minden részletre kiterjedő figyelembevételével. Ebben fokozatos hangsúlyt kap a passzív- és intelligens házak építése, ezek arányának növelése az összlakásépítésen belül.³

AZ ÚSZT OTTHONTEREMTÉSI PROGRAMJA

Az ÚSZT felvállalt fő céljai és irányai a 21. század lakáspolitikájában

– *Emberközpontú fejlesztés-politika.* A lakás- és fejlesztés-politika továbbra is megkívánja a még intenzívebb állami szerepvállalást, ugyanis a piac önmagában nem tudja a hosszú távú szociális, társadalmi és gazdasági célokat összeegyeztetni.

– *Otthonteremtés nélkül nincsen európai jövőkép Magyarországon.* A gazdasági válságkezelés, a munkahelymegőrzés és egyszersmind az emberek mindennapi komfortjának alapbázisa, kiinduló pontja a biztos lakhatás megteremtése és fenntartása, melynek domináns eszköze a lakásépítések állami támogatása. Az otthonteremtési koncepció pedig nem képzelhető el lakásépítési koncepció nélkül. Fokozatosan, minél szélesebb népességnek kell elérhetővé tenni, hogy a lakáskörülményein javítani tudjon.

– *Lakhatási jog.* Amint azt az új Alkotmányunk (Magyarország Alaptörvénye XXII. cikk) is rögzíti, „Magyarország törekszik arra, hogy az emberhez méltó lakhatás feltételeit és a közszolgáltatásokhoz való hozzáférést mindenki számára biztosítsa”. (MK 2011. évi 43. szám). Az államnak olyan társadalom- és gazdaságpolitikát kell kialakítani, ami a tisztességes munkával szerzett jövedelemből elérhetővé teszi az emberhez méltó, 21. századi színvonalú lakáskörülményeket.⁴

Az ÚSZT lakásfinanszírozása

– A bérlakásépítés napjaink pénzügyi-gazdasági körülményei által behatárolt olyan lakásstruktúra ki- és átalakítási igényének megvalósítási lehetősége, amely a jelen és a jövő megoldandó feladatai közé tartozik. A nemzeti lakásállomány egészséges struktúrájához nélkülözhetetlen a bérlakások állományának jelentős növelése. Tekintve, hogy a bérlakás iránti ke-

**Jó minőségű bérházak
létesítése és fenntartása
hatékonyabb megoldás ...**

reslet a városokra koncentrálódik, a társadalmi igazságosság megköveteli, hogy a bérlakás-támogatás ne érintse hátrányosan a vidéket, az agglomerációs övezetek családiházépítéseit. A bérlakásállomány lakásállományon belüli 15%-os szintre növelése mintegy 630 000 bérlakásszámot jelentene, mely ki tudná elégíteni az irántuk megnyilvánuló összes jelenlegi és potenciális keresletet. Ez a mai mintegy 4,4 milliós lakásállományból és a bérlakások ezen belüli arányából ($\approx 8\%$) kiindulva legalább $\approx 300\,000$ új bérlakás építését teszi szükségessé, ami évi 10 000 új bérlakásnövekménnyel számolva 30 év alatt érhető el. Felmerülhet a kérdés, hogy nem lenne-e célszerűbb a használt lakásokat bevonni a bérlakásállományba? Ezt a lehetőséget azért kell fenntartásokkal kezelni, mert ez a folyamat – jellemzően – nem tömbösítve valósulna meg. Ez a bérlakások kezelését és a tulajdonosi jogok gyakorlását (társasházi közgyűlésen való részvétel, felújítási kérdésekről döntés) gazdaságtalanná teszi. Jó minőségű bérházak létesítése és fenntartása hatékonyabb megoldás, mint a szétszórta elhelyezkedő, rossz állapotú használt lakásokra történő folyamatos ráfordítás. A kedvező társadalmi és gazdasági hatásokat bérlakások építésével, nem pedig használt lakások bérlakásállományba vonásával lehet elérni.

– *Egyensúlyt kell találni a saját tulajdonú és a bérelt lakások támogatási rendszerének kialakításánál a két támogatási forma között. Tekintve, hogy a lakásbérlet a városias életmód jellemzője, a vidék esélyegyenlősége érdekében is szükség van a tulajdonszerzési támogatásokra (pl. családi házak építése). Ugyanakkor a városias környezetben is indokolt a tulajdonszerzés támogatása. A támogatásokba be kell vonni az önkormányzatokat is, legfőképpen a lakásfejlesztésekbe, kiemel-*

ten a bérlakásépítésekbe (pl. telekapporttal) és a közművek létesítésébe. Az öngondoskodásra képes, a közterhekhez hozzájáruló rétegnek lehetőséget kell adni, hogy ne csak állami támogatással, hanem saját jogon – pl. adókedvezmények útján – oldja meg, illetve javítsa a lakáskörülményeit. Ennek körében helyt kaphatnak mind a tulajdon-szerzéshez kapcsolódó kedvezmények, mind a lakbértámogatások. Az ezredfordulón elindult forint jelzáloghitelezés meghatározó fejlődést hozott a lakossági hitelezésben és a lakásfejlesztések fellendülésében egyaránt. Az akkor kialakított jelzáloghitel-modell számos elemében fejlettebb (pl. a futamidő alatt végig azonos törlesztőrészlet fizetése stb.), kormányzati szempontból előnyösebbnek bizonyult a mára már nyilvánvalóan sokakat megkeserítő devizahitelezésnél. A pénzügyintézetek nyakra-főre kínálták az euró, a svájci frank és a japán jen alapú hiteleiket, amiknek mára már tudjuk, hogy milyen következményei lettek. A kormánynak nem kis erőfeszítésébe került, hogy a bajba jutott családok legalább egy része tudjon élni – az igen szűkre szabott határidőn belül – a végtörlesztés és a forintalapú hitellel történő átkonvertálás lehetőségével.

– *Épületenergetikai támogatások* megfelelő feltételek mellett (pl.: jövedelemigazolás, előtakarékoság).

– *Állami garancia a lakáskölcsönökkel kapcsolatban, kamattámogatások bérlakásépítő, -kezelő cégek részére*, úgy és olyan célzattal, hogy az állam csak költségvetési bevételt is eredményező lakásépítéseket támogat.

– *Adómentes – béren kívüli – juttatások (lakbértámogatás)*, ez hozzájárulna a „vállalati bérlakás” intézményének bevezetéséhez.

– *Lakás-takarékpénztári konstrukciók*, kiegészítve a szülők gyermekük iskolai éve alatti előtakarékoságával, pl.: új építésű bérlakásokkal kapcsolatos bérleti jog kb. 3–4 évre történő megváltására.

– *Társasági adókedvezmény bérlakásépítő cégek részére*, a bérleti díj költség-elvű kialakítása esetén, amikor a bérleti díjnak a projekthez felvett hitel tőke+kamat törlesztésére kellene elsősorban fedezetet nyújtani.

– *A lakástámogatások a nemzetgazdaságra is jelentős hatással vannak.* A lakásszektor a nemzetgazdaság fontos ágazata, növekedést generáló szerepe és foglalkoztatottságot növelő hatása vitathatatlan. A lakásszektor fejlesztése során keletkezett jövedelmek jelentős része az államháztartásban is megjelenik, ennek révén a költségvetésnek a lakásszektor fejlesztésére fordított forrásai nagyrészt megtérülnek.⁵

Az ÚSZT lakáskonceptiójának üzenete

A gazdaságpolitikai meghatározottságon kívül a lakáshoz jutás esélye, a lakhatás körülményei alapvetően befolyásolják a háztartásban élők életminőségét, a munkához való viszonyukat is, ennek következtében a lakáspolitikának a szektor társadalompolitikai vonatkozásaira is tekintettel kell lennie annak érdekében, hogy minden család a lakhatását a jövedelmi lehetőségeihez mérten, az igényeinek megfelelő, számára megfizethető, alacsony rezsiköltségű lakásban tudja megoldani. A jelenlegi kormányzat fontos társadalmi és gazdaságpolitikai kérdésként kívánja kezelni az otthonteremtést. A családok lakhatásának biztosítása nem öncélú feladat. Az ország lakásinfrastruktúrája hozzájárul – háttérként szolgál – a nemzetgazdaság humán erőforrásainak újratermeléséhez, ily módon alapeleme a hosszú távú és fenntartható gazdasági növekedésnek. Ugyanakkor az új munkahelyek, munkalehetőségek hozzásegítik a családokat az otthonteremtéshez szükséges források megszerzéséhez. A munka és az otthon tehát kölcsönösen feltételezik egymást. Ha munka van, otthon is lesz, és a családi együttélést, a mindennapi pihenést, kikapcsolódást és magánéletet biztosító otthon nélkül dolgozni – minőségi munkát végezni – sem lehet. A lakás ma hazánkban a családok döntő többségének legfontosabb vagyontárgya, több generáció munkájának eredménye, a családok létbiztonságának alapja. A saját tulajdonú lakás megszerzésének segítése a lakáspolitikai alappillére, de az erre esélytelen családok lakhatásának megoldása csak a bérlakásállomány növelésével, a bérlakásban élők támogatásával lehetséges. A társadalom egésze számára biztonságot és kiszámíthatóságot jelentő lakáspolitikai feladata, hogy kiegyensúlyozott ösztönzőrendszert hozzon létre mind a saját tulajdonban, mind a bérlakásban való lakhatás támogatásához.

A jelenlegi nehéz gazdasági helyzet és az EU hazánk ellen indított fegyelmező, megszorító offenzívája sem törheti meg azt a jó szándékú politikai akaratot, amely helyes irányban és pályán tartja az országot, ide értve az ÚSZT lakáskonceptiójában megjelölt reális célkitűzéseket is.

AZ „ÖRÖKSÉG” ÉS AZ ÚSZT FŐBB LAKÁSINDIKÁTORAI

Az egyes jelölések jelentése és lényege:

¹ *Széchenyi Terv (SZT)*: Az SZT 2000-ben indult, és a legfontosabb cél-

1. táblázat: A lakásállomány alakulása a 2001 és 2012 közötti időintervallumban

Időszak	Összes lakásszám az év elején (db)/növekmény/göngyöltett növekmény	Tervek Programok	100 lakásra jutó népesség (fő)
2001. év	4 064 653/12 757	SZT ¹ , SZP ²	251
2002. év	4 077 410/26 609/39 366		250
2003. év	4 104 019/29 956/69 322	NFT ³	247
2004. év	4 133 975/38 812/108 134	NLP ⁴ , EUT ⁵	245
2005. év	4 172 787/36 685/144 819		242
2006. év	4 209 472/28 980/173 799	NFT II. ⁶ , ÚMFT ⁷	239
2007. év	4 238 452/32 045/205 844		237
2008. év	4 270 497/32 330/238 174	ÚMLP ⁸	235
2009. év	4 302 827/27 854/266 028		233
2010. év	4 330 681/18 274/284 302	ÚSZT ⁹	231
2011. év	4 348 955/9 903/294 205		230
2012. év	4 358 858

Forrás: stADAT-táblák, tájékoztatók. KSH, 2012.; és saját számítás, szerkesztés.

ja az volt, hogy növelje a gazdaság teljesítőképességét. Kiemelt feladata volt, hogy mozgósítsa a magángazdaság, a hazai és külföldi befektetők, valamint az önkormányzatok fejlesztési forrásait. Ezért az állam mint társfinanszírozó⁶ is részt vett a programok megvalósításában, többnyire az egyes projektek típusától függően egyharmad-egynegyed arányban támogatva azokat annak reményében, hogy ezzel háromszoros-négyszeres magántőke vagy önkormányzati forrás mozdítható meg a fejlesztések érdekében. Az SZT – az Európai Unió tervezési és programozási gyakorlatával összhangban – hat évet átfogó, középtávú, 2001–2006-ig terjedő gazdaságfejlesztési tervként készült.⁷

² *Széchenyi Plusz (SZP) gazdaságélénkítő program:* A kormány a 2001. október 10-i ülésén megtárgyalta és elfogadta az *SZT kibővítését jelentő SZP gazdaságélénkítő programot*. Az SZP hét *programja* között helyet kapott a

lakáscélú támogatások módosítása, melyben a tervezett módosítások érintették az ún. kiegészítő kamattámogatású hitel kamatának mérséklését, a jelzáloglevelekre nyújtott kamattámogatás növelését, a használt lakások vásárlásához felvett államilag támogatott hitel adókedvezményét, a tetőtér-beépítésre és az ún. „akadálymentesítési” támogatási rendszerre

... mindenkinek biztosítsa az elfogadható, egészséges, biztonságos, a munkahelyüktől, a tanulási lehetőségüktől elérhető távolságban lévő lakást ...

vonatkozó szabályok módosítását, valamint bizonyos technikai változtatásokat.⁸

³ *Nemzeti Fejlesztési Terv (NFT):* A kormányváltást követően, az új kormány 2002. december 18-án elfogadta az NFT átdolgozott változatát, mely hierarchikus fel-

építésben határozta meg a legfontosabb feladatokat. *Távlati cél:* Az életminőség javítása, átfogó cél 2013-ig: Az EU átlagos jövedelmi szintjének közelítése és a területi egyenlőtlenségek mérséklése, specifikus célok: A versenyképesség növelése – A foglalkoztatás emelése és a humántőke fejlesztése – A környezet és az egészség javítása, prioritások: A termelőszektor versenyképessége – „A humántőke fejlesztése – Az infrastruktúra fejlesztése – Mezőgazdaság és vidékfejlesztés, és az öt operatív program: Gazdasági versenyképesség OP – Humánerőforrás fejlesztés OP – Környezetvédelem és infrastruktúrafejlesztés OP – Mezőgazdaság és vidékfejlesztés OP – Területi fejlesztés OP. Az NFT Operatív Programjai és a lakáspolitikai koncepciók között a legszorosabb kapcsolódás a regionális kérdések megoldásra váró feladataiban fogalmazódott meg.⁹

⁴ *Nemzeti Lakásprogram (NLP):* Az új NFT-től elkülönített és külön kiemelten kezelt lakásprogram, melynek legfőbb célja az volt, hogy mindenkinek biztosítsa az elfogadható, egészséges, biztonságos, a munkahelyüktől, a tanulási lehetőségüktől elérhető távolságban lévő lakást, amely hozzájárul az egyének jólétének növeléséhez és a társadalmi kohézió erősítéséhez.¹⁰

⁵ *Európa-terv 2004 (EUT):* Az EUT hosszú távú fejlesztési célokat, valamint 1365,3 milliárd forint értékben uniós és hazai forrásokból finanszírozható, fejlesztési programokat tartalmaz. Az EUT része a 2007–2015-ig tartó időszakra vonatkozó II. Nemzeti Fejlesztési Terv (NFT II.) előkészületi anyaga, továbbá más központi programok, pályázatok és fejlesztések is.

⁶ *II. Nemzeti Fejlesztési Terv (NFT II.):* A NFT II-ben az NFT I öt operatív programja megmaradt, azonban ezekből számos fontos prioritást kiemeltek, hogy külön, önálló programként dolgozzák ki. Kiemelt operatív programok indítását határozták el – többek között – a vidékfejlesztés, infrastruktúra és urbanizáció (város- és falufejlesztés) tárgyköreikben, melyek jellegüknél fogva érintették a lakástámogatást is.

⁷ *Új Magyarország Fejlesztési Terv (ÚMFT):* A 2006–2010-ig terjedő időintervallumot felölelő Szabadság és szolidaritás alcímű kormányprogram *a sikeres, modern és igazságos Magyarország megteremtését tűzte ki célul.* Ennek keretében az elkövetkezendő évek egyik legfontosabb feladatának tekintették, hogy igazságosabbá tegyék a lakástámogatások felhasználását, szélesítsék a bérlakáspiacot, és javítsák a lakásállomány minőségét a következő főbb prioritások mentén:

– A lakásfelújítás támogatásával javítani az életminőséget, növelni a lakásállomány értékét és segíteni az energiatakarékosságot. Bővíteni és a hagyományos építésű lakásokra is kiterjeszteni a panelfelújítási programot, amely évente legalább 60–70 ezer lakás megújítását teszi lehetővé. Támogatni a lakossági energiatakarékosság növelését célzó lakáskorszerűsítést és a lakótelepek élhetőbbé tételét, városrészek rehabilitációját.

– A támogatási rendszer korszerűsítésével tovább kell javítani a fiatalok, az alacsonyabb jövedelműek lakásvásárlásához nyújtott támogatásokat.

– A legális bérlakáspiac kialakulásának ösztönzésével reális lehetőséget kell teremteni arra is, hogy egy család tulajdonszerzés helyett a nagyobb mobilitást és kisebb terheket jelentő bérlakást válassza otthonának. A legális bérlakáspiac kialakulása a feltétele annak is, hogy a rászoruló családok számára a tisztességes lakhatási feltételek megteremtéséhez egy korszerű lakbér-támogatási rendszer nyújtson segítséget.¹³

⁸ *Új Magyarország Lakásfelújítási Program (ÚMLP):* *Az ÚMLP a hazai lakáspolitikának egyik legfontosabb hosszú távú célkitűzéseként a korszerű lakásállomány kialakítását és megőrzését jelölte meg.* Ezért megújult és kibővült álltak rendelkezésre 2008 februárjától a Panelprogram elemei:

– Az iparosított technológiával készült lakóépületek energiatakarékos felújítása (Panelprogram);

– távfűtött lakások fűtési rendszerének felújítása – egyedi szabályozás, egyedi mérések (Ökoprogram);

– egycsatornás gyűjtőkémények felújításának támogatása;

– lakások energetikai korszerűsítése (Nemzeti Energiatakarékossági Program);

– a lakossági megújuló energiafelhasználás növelése.¹⁴

⁹ Az új Széchenyi Terv (ÚSZT): Az ÚSZT a növekedés gazdaságpolitikája, amely a GDP növekedését elsősorban a beruházások növekedésével kívánja elérni, ehhez eszköz a foglalkoztatás bővítése, a technológiai és tudományos innováció, valamint az új piacok megnyerése. Az ÚSZT legnagyobb vállalása a magyarországi foglalkoztatás dinamikus bővítése, vagyis az a törekvés, hogy a gazdaság- és társadalomfejlesztő program sikeres megvalósíthatóságának alapját megteremtse a tíz esztendő alatt létrehozandó egymillió új és adózó munkahellyel.

Az ÚSZT a 10 évvel korábbi SZT-hez képest az aktualitásoknak és az új kihívásoknak megfelelően átstrukturálódott. Új és átgondolt tartalmakkal megmaradt a Lakásprogram, a Vállalkozásfejlesztés, és végső soron a Közlekedés, mely utóbbi a magyarországi közlekedési infrastruktúra további bővítését és állagmegóvását hivatott előremozdítani. A Gyógyító Magyarország program továbbra is prioritásként kezeli a gyógyturizmust, a kiszolgáló- és háttérágazatokat, az ezeket megalapozó kutatásokat, az egészségtudatos életmódhoz kapcsolódó termékek gyártását és forgalmazását, így kapcsolódva a korábbi SZT ilyen jellegű célkitűzéseivel. Hasonló a helyzet a Tudomány – Innováció – Növekedés programmal is, mely az „eredeti” SZT Kutatási, fejlesztési és innovációs programját viszi tovább. A Foglalkoztatás erős korrelációt mutat az SZT gazdaságfejlesztési és regionális gazdaságépítési programjával, hiszen a munkahelyteremtés, mint az ÚSZT alapkövetelménye és célkitűzése, dominánsan e két utóbbi, és a többi program sikerességének a záloga is. Újszerű a Zöld gazdaságfejlesztés, mely az energiahatékonyság–energiatakarékosság–energiaracionalizálás keretében fogalmaz meg elérendő célokat.¹⁵

Sajnos, a tavalyi év során tovább romlott a lakásépítés helyzete. 2011-ben már csak 12 655 új lakás épült, 39 százalékkal kevesebb, mint 2010-ben. A kiadott lakásépítési engedélyek száma is csökkent 28 százalékkal a 2010. évihez képest, hiszen mindössze 12 488 volt. Ilyen kevés lakás építésére még az 1929–1933-as gazdasági világválság és az 1940-es, 1950-es évek rendkívüli nehéz gazdasági körülményei között sem volt példa Magyarországon. Mindennek háttérmagyarázata abban jelölhető meg, hogy olyan mély és tartós pénzügyi-gazdasági válság szorítja a világ és köztük az EU-s

2. táblázat: Lakásépítés és állami lakás(építési)támogatás kormányzati ciklusonként 1990(1996)–2012

Ciklus	Évek	Lakás(építési) támogatás (MFt) évente ciklusátlag	Lakásépítés (db) évente ciklusátlag	Megjegyzés		
I.	1990	<i>Korábbi</i>	43 771			
	1991		33 164	30 917		
	1992	<i>adatot</i>	25 807			
	1993	<i>nem</i>	20 925			
II.	1994	<i>vizsgáltam</i>	20 947			
	1995		24 718	25 513	Csökkenő trend!	
	1996	58 891	56 049,5	28 257		
	1997	53 208		28 130		
III.	1998	42 951		20 323		
	1999	41 136	~48 590,2	19 287	22 312	
	2000	49 853		21 583		
	2001	60 420,9		28 054	→ SZT növelő hatása 2001. január 1-jétől	
IV.	2002	72 334,4*		31 511		
	2003	137 175,3		35 543	38 012	
	2004	203 993,1**	161 517,1	43. 913		A lakásépítés az SZT-nek, az SZP-nek, majd az NFT-nek köszönhetően megfordítja a trendet!
	2005a	232 565,6**		41 084		
V.	2006b	223 538,8		33 864		
	2007c	228 470,7	212 070	36 159		
	2008d	185 574,9		36 075	34 523	
	2009e	199 289,3		31 994	→ A gazdasági- és pénzügyi válság miatt (is) a trend csökken!	
VI.	2010f	147 402,8		20 823	16 739 → Csökkenés a 2000. év szintjére!	
	2011g	126 000,0***	~131 167,6	12 655	→ Mélyponton a lakásépítés!!!	
	2012h	120 100,0***				

* Az SZT szerinti tervadat 72600 MFt volt. ** Az NLP célkitűzései (> 100 Mrd Ft). *** Jól-vághagyott teru.

Forrás: stADAT-táblák, tájékoztatók. KSH, 2012.; Csermák Károly: Quo vadis, magyar lakáspolitiká? Polgári Szemle, 2011/1.; a) 2006. évi XCIX. törvény, b) 2007. évi CXXVIII. törvény, c) 2008. évi LXXVIII. törvény, d) 2009. évi CXXIX. törvény, e) 2010. évi XCVIII. törvény, f) 2011. évi CXXXIII. törvény, g) 2010. évi CLXIX. Törvény, h) 2011. évi CLXXXVIII. törvény és saját számítás, szerkesztés.

tagországokat is, ami az EU teljes politikai, gazdasági, pénzügyi intézményrendszerének és politikai gyakorlatának át- és újragondolását igényli a brüsszeli politikusoktól és az egyes nemzetállamok kormányaitól is.

Nyilvánvalóvá vált, hogy hazánktól is olyan – elsősorban – fiskális politika várható el a válság és a gazdasági ellehetetlenülés elkerülése érdekében, ami az állami költségvetés kiadási oldalának további lefaragását igényli. A kérdés persze mindig az, hogy melyik ágazattól vegyenek el még forrásokat, csökkentsenek további költségeket. Már évekkal ezelőtt kirajzolódott, hogy az állam nem vállalhatja erején felül a lakástámogatást. Annál inkább az a súlyponti kérdés, hogy az, ami még adható, az milyen területeket preferáljon. A lakásépítési számokból, az építőipar és azon belül is a lakásépítési vállalkozások helyzetéből világosan látható, hogy mindaddig, amíg nem indul be a gazdaság, nem lesz elfogadható mértékű a GDP-növekedés, addig nem fog a lakásépítés számottevően emelkedni. Ezért a hangsúlyt a meglévő lakásállomány állagmegóvó beruházásaira, felújításaira kell helyezni, a korszerű, energiatakarékos megoldások támogatásával. Ezzel párhuzamosan a bérlakásépítés és azon belül is a szociális bérlakások építését indokolt támogatni, mert egyre több család kerül (het) egyik napról a másikra utcára, a hajléktalanok kilátástalan helyzetébe, ahonnan a visszakapaszkodás – segítség nélkül – szinte lehetetlen. A piaci alapon történő lakásépítések és/vagy tranzakciók továbbra is jövedelmi helyzettől függően realizálódhatnak. Könnyű belátni, hogy az építőipar, illetőleg a lakásépítés is egyszerre jelenthetne bevételt a költségvetésnek (pl. adóbefizetések a munkaadó és munkavállaló részéről), és új munkahelyeket a munkaerőpiacon „várakozóknak”, azonban a meg-, illetve felépített lakások megvásárlása a jelenlegi és potenciális lakásigénylők döntő többsége számára, kellő önerő hiányában, vagy egyszerűen megfizethetetlen, vagy olyan hitelkonstrukciók kínálatából választhatnak, amik hosszú távon (10–25 év) sok bizonytalanságot tartalmaznak. Ebből az egyik legfontosabb a munkahely biztonsága, melyet akár a vállalkozói szféra, akár az állami költségvetési szervek, intézmények stb. oldaláról nézzük, egyrészt átalakulóban van („karcúsítás”), másrészt a külföldi tőke hazai dominanciájának köszönhetően bármikor – a kecsgetetőbb profit reményében – áttelepíthető más,

kedvezőbb munkaerő-költségű, adózási környezetű ország(ok)ba, megszüntetve ezzel jelentékeny számú magyar munkahelyet.

A másik az a biztonságérzet, amit egy lakás, lakhatás biztosítása jelenthet tulajdonosának, használójának vagy bérlőjének, ami kihatással van egész életére, életvitelére, legyen az egy munkahely, család vagy olyan segítő, támogató környezet, ami értelmet ad az életnek.

**A lakosság jelentős része
egyre nehezebben tudja meg-
fizetni a lakhatási terheket ...**

AZ ÚSZT LEHETŐSÉGEI, FELADATAI

Egészségipar, mely magában foglalja a gyógyító-megelőző és rehabilitációs szolgáltatásokat, a kiszolgáló és háttérágazatokat, az ezeket megalapozó kutatásokat, az egészségtudatos életmódhoz kapcsolódó termékek gyártását és forgalmazását.

– A *Zöld gazdaság* elsősorban a fosszilis (nem megújuló) energiahordozókra épülő felhasználási struktúra által kiváltott problémákat kívánja kezelni az energiatakarékosság, az energiahatékonyság, az energia-biztonság és a megújuló energiaforrások felhasználásával.

– Az *Otthonteremtés* kapcsán a 2010. évtől kezdődő költségvetési előirányzatok elsősorban a korábbi lakáshitelek kamattámogatását szolgálják. A CO₂-kvóta értékesítéséből befolyt pénzek felhasználása a Zöld Beruházási Rendszer (ZBR) program keretén belül 2009-ben kiírásra került. Az építőiparra jellemzőek a lánctartozások, a finanszírozási források hiánya, kifizetetlen számlák, építőipari bűnözés, gyakran változó jogszabályok, túlzó bankgaranciák megkövetelése, minőségi problémák stb. A lakásépítések száma több évtizedes mélypont felé tart. A lakosság jelentős része egyre nehezebben tudja megfizetni a lakhatási terheket, az elérhető forinthitelek hiánya devizában történő eladósodáshoz vezetett. A magántulajdonú lakások fenntartása sok helyen nem megoldott. A bérlakásállomány, a bérlakásépítés aránya kirívóan alacsony.

– A *Vállalkozásfejlesztés* legfontosabb feladata, hogy meg kell teremteni a vállalkozásbarát környezetet, a továbbfejlődés lehetőségeit biztosító szabályozórendszert és a kedvező támogatási feltételeket, melynek kapcsán az eddig kiírt pályázatok rendkívüli népszerűségnek örvendenek.

– A Tudomány-innováció társadalmi funkciója szerint az életminőség javulásának a biztosítója, a vállalkozóknak pedig meghatározó versenyelőnyt jelent. Az évtized közepére az adottságainkra épülő hatékony tudomány-, technológia- és innovációpolitika végrehajtása – további – mintegy 1,5–2 százalékos nemzetgazdasági növekedést generálhat.

– A Foglalkoztatás növelése a kormány legfontosabb célja és feladata. *Ezen program megvalósításának sikerességétől függ az összes többi projekt sikeressége*, és ezáltal az ÚSZT hozzá fűzött reményeinek a teljesülése is.

– A Közlekedésfejlesztés alapvető célja a közlekedésből származó hasznok maximalizálása a társadalmi terhek minimalizálása mellett. Nem kevesebbet kell megoldani, mint az elérhetőségek optimalizálását, a területi egyenlőtlenségek kiegyensúlyozását, a személyek, áruk és szolgáltatások mobilitását, melyek külön-külön és együttvéve is hozzájárulnak a GDP-hez.

ÖSSZEFOGLALÓ GONDOLATOK

Az ÚSZT, akárcsak az SZT, programjainak, így a lakáspolitikáé megvalósíthatóságának is az alapja a gazdaságélénkítés, melynek alapfeltétele a 10 év alatti egymillió új és legális munkahely megteremtése, melyben ismételten kiemelt szerephez kívánják juttatni a kkv-szektor, amit jelentős állami támogatással kívánnak elérni. Ezt a lehető legszélesebb platformon, társadalmi konszenzuson nyugvó, valódi polgári értékeket hordozó politizálással kívánják megvalósítani.¹⁶ Tény, hogy Magyarország költségvetési hiánya 2011-ben 3 százalék alatt maradt, hiszen 798,8 milliárd forint deficittel zárt, ami a GDP 2,8 százaléka. Ennek ellenére tovább folytatódik az Európai Unió túlzott deficiteljárása. *Az EU felfüggesztette a kohéziós alapokból nyújtott támogatást, így erősen megkérdőjelezhető, hogy milyen forrásokból lesz finanszírozható az ÚSZT több kiemelt projektje.* Egy lehetséges „kényszer”-megoldásként szóba jöhetne az ÚSZT-ről történő ideiglenes lemondás, illetőleg a terv felfüggesztése, és ha az EU pénzt közvetlenül az adósságok törlesztésére tudjuk fordítani, a deficitcél is tartani lehet. A kívánatos növekedést a kormány két pillérre építi: az uniós források allokációjára alapozott ÚSZT-re és a nemzetközi nagyvállalatok óriásberuházásainak eredményeiként beinduló termeléseknek. Mivel mindkét alaphoz erős remények fűződnek, így csak bízni lehet abban, hogy a tőlük várt növekedés és az általuk indukált adóbevételi

többet elegendő forrásul szolgálhat arra, hogy az ÚSZT működőképes koncepció maradjon. Ezt a reményt alapjaiban rázta meg az EU diszkrét bája, amivel többet is üzent hazánkknak, mint amit valójában megérdemelt. Abban lehet bízni, hogy az IMF-fel folytatott tárgyalások eredményre vezetnek, és ez tovább erősítheti a többször lejáratni próbált forint árfolyamát, a befektetői bizalmat, a beruházási folyamatok beindulását, amik sarok- és próbakövei egy stabilan működő gazdaságnak. Ennek a kormányzati oldalról történő akarata megkérdőjelezhetetlen még akkor is, ha egy nemzet úgy kíván az EU teljes jogú tagja maradni, hogy közben saját nemzeti érdekeit is igyekszik érvényre juttatni. „A saját utunkat kell járni, mint ahogy tették, teszik a németek, latin-amerikaiak, kínaiak, japánok, arabok.”¹⁷ „...globális világrend, korlátlan pénzhatalom, a kultúra, a divat, a szokásjog egységesítése liberális értékrend szerint. Az asszimiláltak a volt gyarmati sorban élő, elmaradott országok társadalma, Kelet-Európa feltörekvő demokráciái – kiszolgáltatva a nyugati kölcsönöknek és tőkebefektetéseknek, amitől a felemelkedésüket várják, noha azt a fejlettségi szintet, mint az Európai Unió magja vagy Észak-Amerika, soha nem érik el. Ha nincs a lejáró kölcsönökre utánpótlás, csődbe mehetnek. Lásd Görögország, Írország, Portugália. Ha nem jön a profitot remélő, „munkahelyteremtő” befektető, kínok között pusztulnak el.”¹⁸

Az SZT megvalósítása kapcsán az állam növekedéspárti gazdaságpolitikájának célja, hogy mindenki gyarapodhasson, igényesebben fogyaszthasson. Ehhez elengedhetetlen a dinamikus, fenntartható gazdasági növekedés, „...aminek hozadékából mindenki részesedik, igaz, nem egyformán, mint ahogyan a növekedésért viselt kockázat is eltérő a vállalkozó, a munkás és az állami alkalmazott esetében. A Széchenyi-terv sarokpontjain, az egészségipar, az otthonteremtés, vállalkozásfejlesztés alrendszerain jöhetnek létre új, adózó munkahelyek.”¹⁹

Az Új Széchenyi Terv – bármilyen olvasatban is – úgy szemléletében, mind célkitűzéseiben egyértelműen harmonizál az Európai Unió 2020-ig szóló gazdaságpolitikai stratégiájának célkitűzéseivel, melyek visszatükröződnek a terv kitörési pontjaiban is.²⁰

JEGYZETEK

¹ Csermák Károly: *The Factualities of Housing Solution Alternatives*. microCAD 2007 International Scientific Conference 22–23 March 2007, Miskolci Egyetem, Section O,

- I/93–98. o.; Csermák Károly: A hazai lakáskérdés elmélete és gyakorlata. Innováció, Versenyképesség, Felzárkózás Tudományos Konferencia a Magyar Tudomány Ünnepe alkalmából, Makrogazdasági szekció, Nyugat-magyarországi Egyetem Közgazdaságtudományi Kar, Sopron, 2008. november 4., 1–24. o.
- ² Csermák: A hazai lakáskérdés elmélete..., i. m.
- ³ Uo.
- ⁴ Új Széchenyi Terv. www.ujszechenyiterv.gov.hu/uj_szechenyi_terv (Letöltés: 2012. 02. 20.); Csermák Károly: *Quo vadis, magyar lakáspolitiká?* Polgári Szemle, 2011/1., 43–62. o.
- ⁵ Uo.
- ⁶ Lentner Csaba–Dombi Zsuzsa–Husztai Ernő–Tallér Anikó–Tatay Tibor–Varga József: *A pénzügyi intézményrendszer Magyarországon*. Nebuló 2001 Kiadó, Budapest, 2002 73–76.; 163–169. o.
- ⁷ Széchenyi Terv. Gazdasági Minisztérium, Budapest, 2001.
- ⁸ Széchenyi Plusz gazdaságélénkítő program. Gazdasági Minisztérium, Budapest, 2001. október.
- ⁹ Nemzeti Fejlesztési Terv. (Átdolgozott változat elfogadva a Magyar Köztársaság Kormánya által 2002. december 18-án, www.kulturpont.hu/content.php?hle_id=21412; Gyakorlati tudnivalók az Európai Unióról. Kézikönyv kis- és középvállalkozóknak. Gazdasági és Közlekedési Minisztérium, Budapest, 2002, 200–202. o.
- ¹⁰ *Otthon Európában. A nemzeti lakásprogram pillérei*. Miniszterelnöki Hivatal Kormány megbízott, 2003. január 10.
- ¹¹ Európa Terv. www.matekpokol.club.hu/box/nemzeti_fejlesz-terv.doc (Letöltés: 2012. 02. 20.)
- ¹² Új nemzeti fejlesztési terv készül 2006-ra. http://llanden.hu/consulting/kepuijsag-tallo_this.php?hirid=279 (Letöltés: 2012. 02. 20.); *A második Nemzeti Fejlesztési Terv hetszer több uniós pénzt hozhat*. https://hirkozpont.magyarorszag.hu/hirek/n-ft2_20040326.html (Letöltés: 2012. 02. 20.); Csermák: A hazai lakáskérdés elmélete..., i. m.; Csermák Károly: *A hazai lakáskérdés*. Gazdasági versenyképesség–életminőség–fenntarthatóság II. Nemzetközi Gazdaságtudományi Konferencia, Kaposvári Egyetem KTK, 2009. április 2–3., 811–819. o.
- ¹³ *Új Magyarország. Szabadság és szolidaritás*. A Magyar Köztársaság Kormányának Programja a sikeres, modern és igazságos Magyarorszáért 2006–2010. <https://hirkozpont.magyarorszag.hu/srv/letolt?id=961804&lang=hu> (Letöltés: 2012. 02. 20.); Csermák Károly: A hazai lakáskérdés elmélete..., i. m.; Csermák Károly: *A hazai lakáskérdés*, i. m.
- ¹⁴ *Új Magyarország Lakásfelújítási Program*. www.bm.gov.hu/web/portal.nsf/ftsearch/ED483322A101DA8AC12573BE0054996A?OpenDocument (Letöltés: 2012. 02. 20.)

¹⁵ Csermák: Quo vadis..., i. m.

¹⁶ Uo.

¹⁷ Lentner Csaba: *Az IMF, mi és az oroszok*. Magyar Hírlap, 2011. 06. 04.
www.magyarhirlap.hu/velemenyt/az_imf_mi_es_az_oroszok.html

¹⁸ Lentner Csaba: *A birodalom alkonya*. Magyar Hírlap, 2011. 07. 08.
www.magyarhirlap.hu/pp_hir_nyomtat.php?hir_id=228542

¹⁹ Lentner Csaba: *Csata a szabadságharcban*. Magyar Hírlap, 2011. 05. 13.
www.magyarhirlap.hu/velemenyt/csata_a_szabadsagharcban.html

²⁰ Új Széchenyi Terv, i. m.