

Demográfiai  
Szakosztály

**59. Közgazdász-vándorgyűlés  
2021. szeptember 23-24.**

---

***Az első lakáshoz jutás célzott  
támogatásának lehetséges  
demográfiai jelentősége***

---

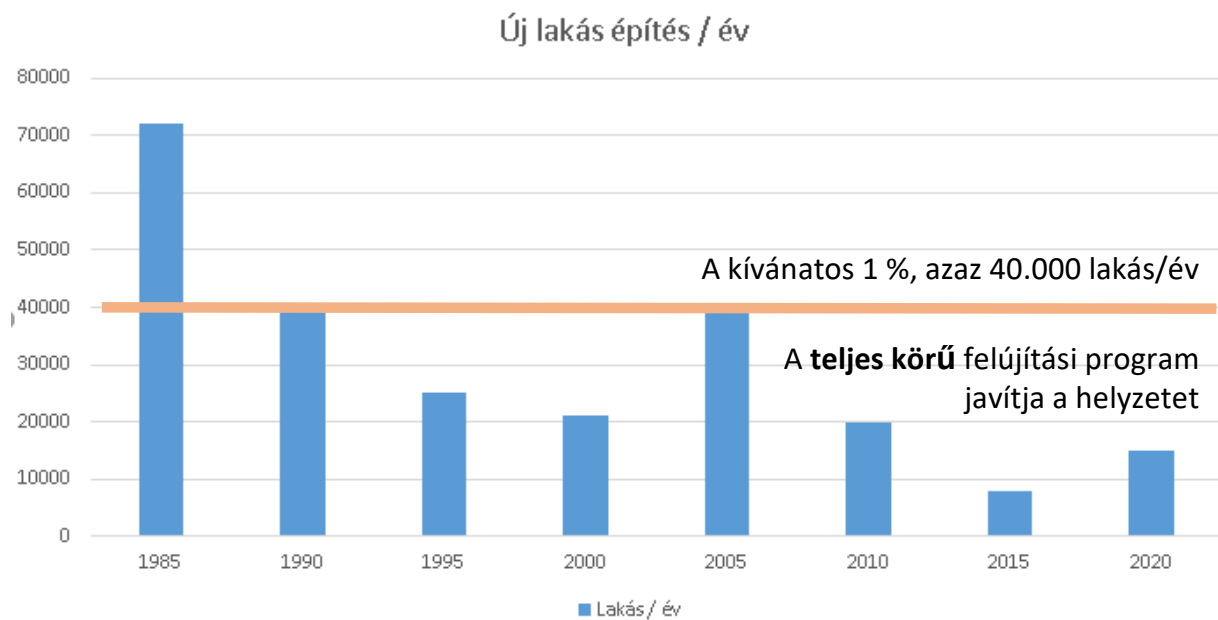
**László Tamás okl. építészmérnök,  
városépítési, -gazdasági szakmérnök**

# A LAKÁS NÉGY ELEME

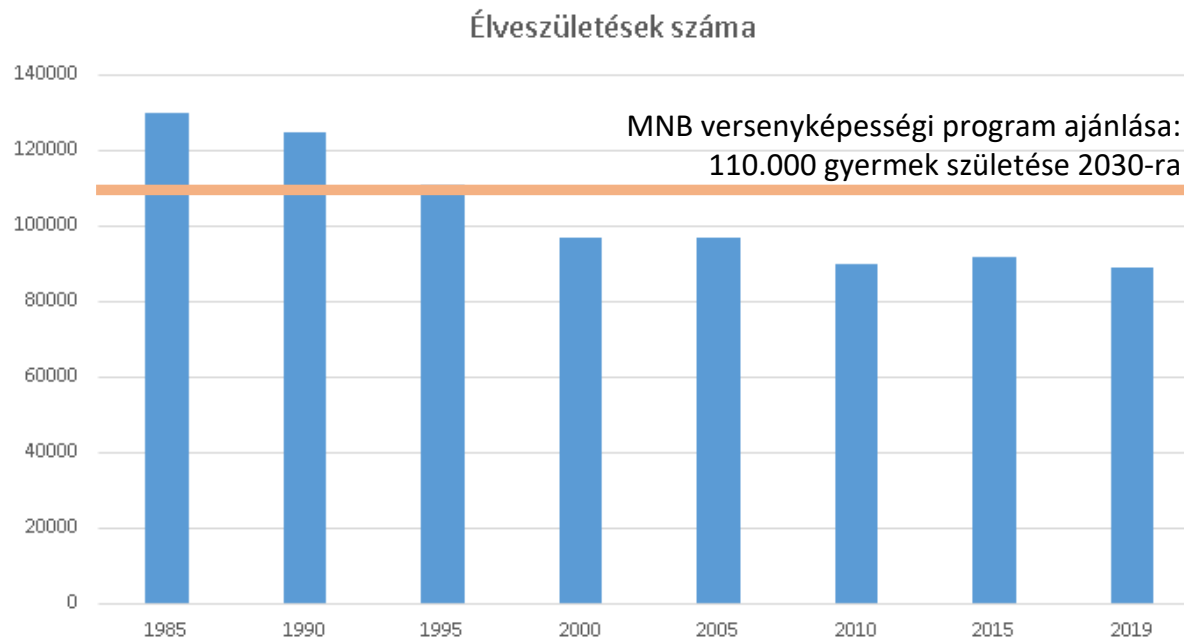




# A JELENLEGI OTTHONTEREMTÉS PROGRAM ÉRTÉKELÉSE

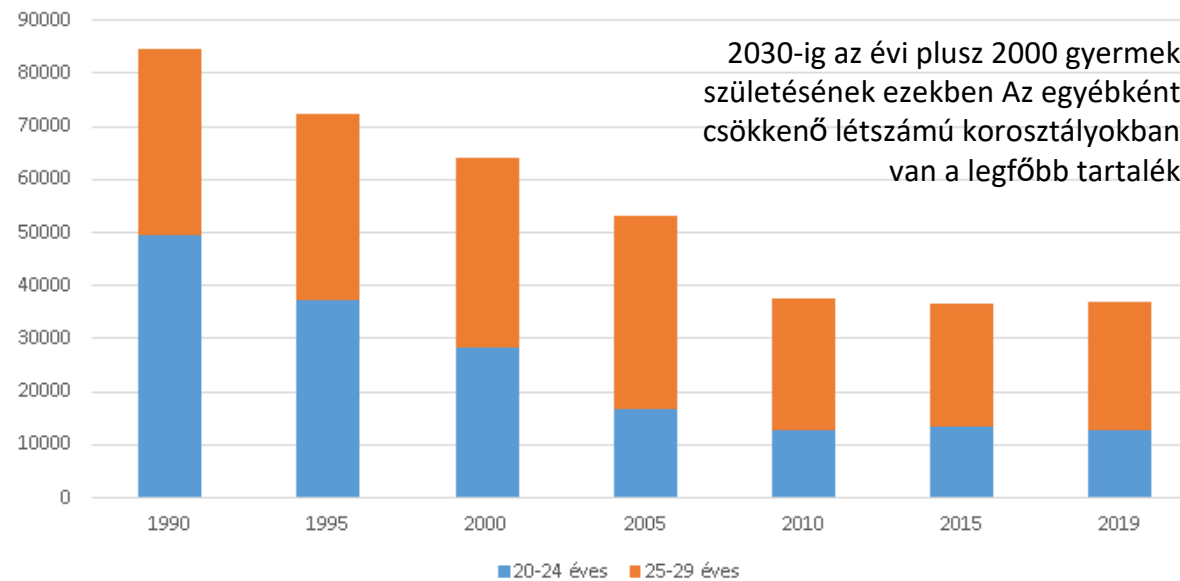


# AZ EDDIGI CSALÁDTÁMOGATÁSI RENDSZER HATÁSA



# HOL VANNAK A TARTALÉKOK, TOVÁBBI LEHETŐSÉGEK 2030-IG AZ ÉVI +2000 GYERMEK SZÜLETÉSÉHEZ?

Élveszületés az anya korcsoportja szerint

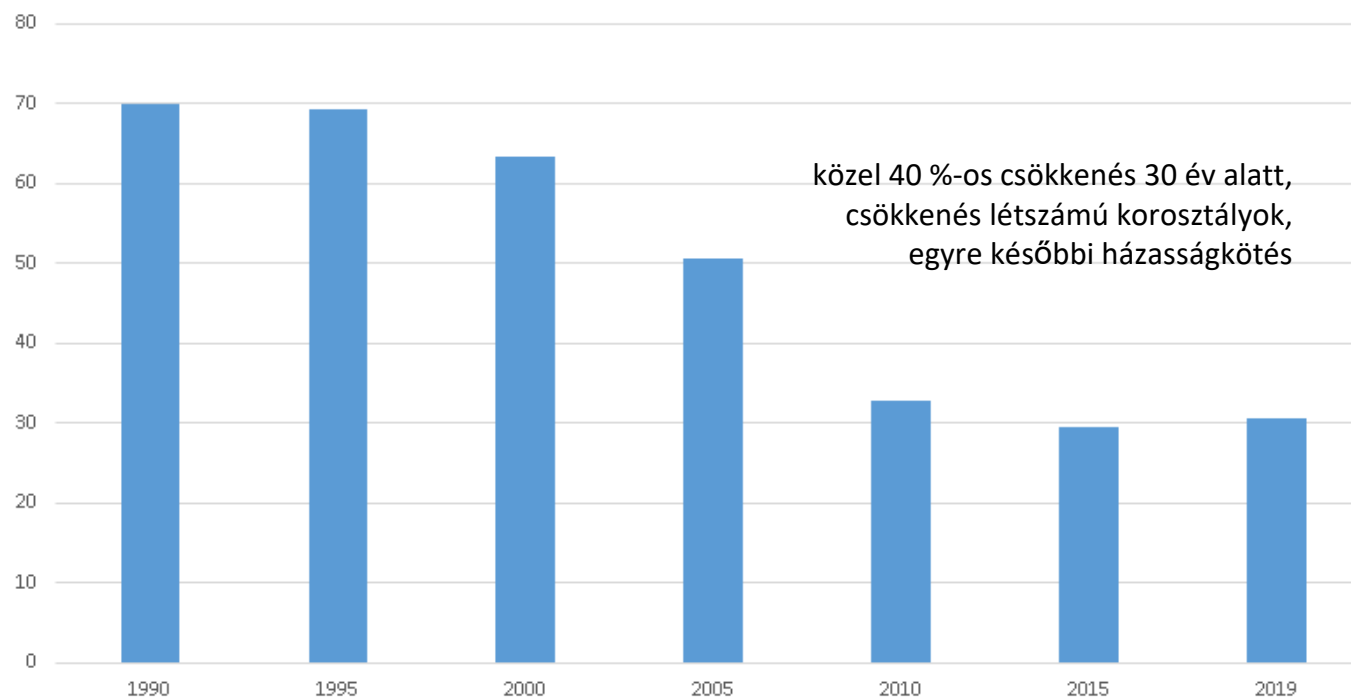


# AMI ÖRVENDETES, BÍZTATÓ



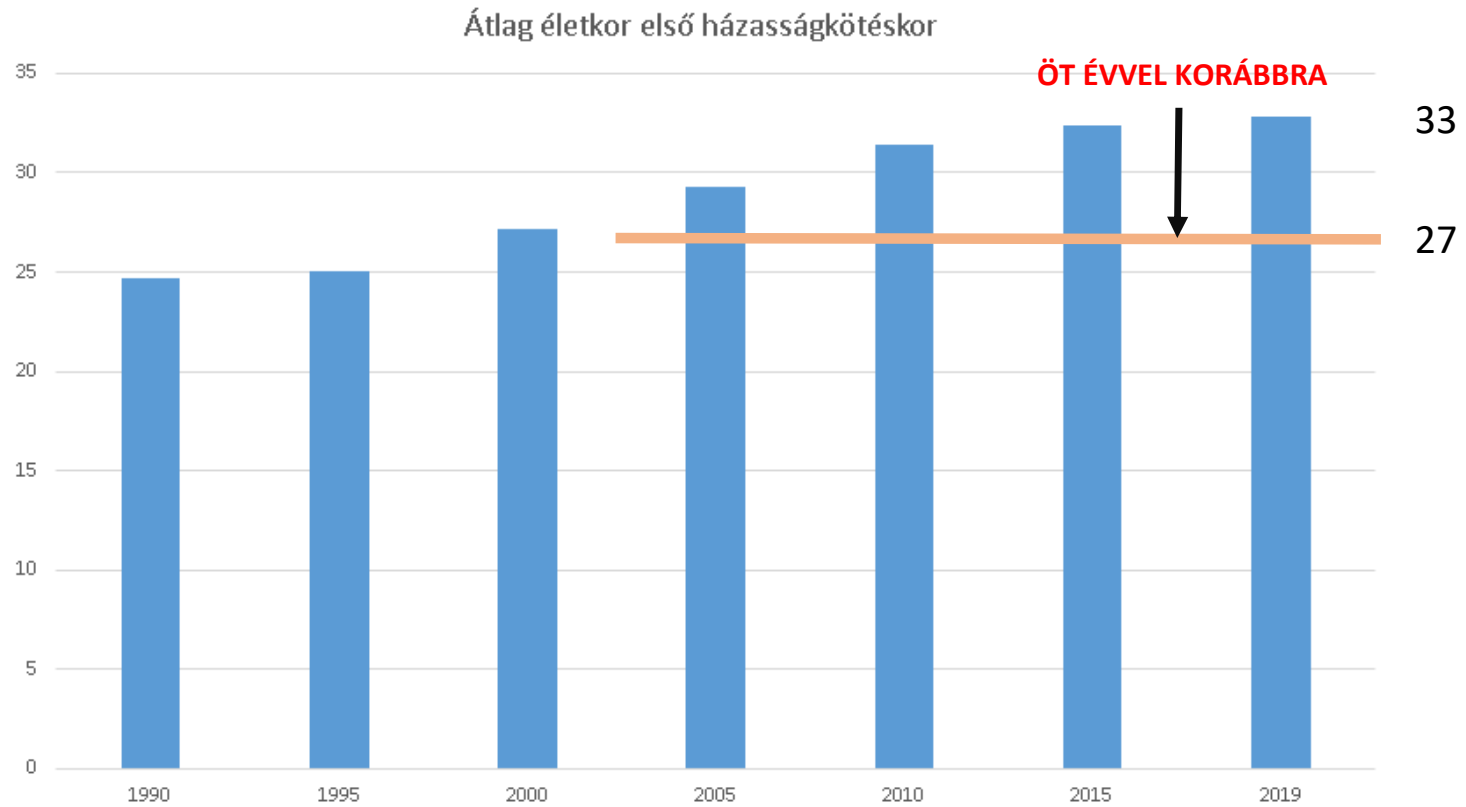
# AMI KEVÉSBÉ ÖRVENDETES

20-29 éves korosztály a házasságkötések %-ában





# CÉL: 5 ÉVVEL KORÁBBI OTTHONHOZ JUTÁS, HÁZASSÁGKÖTÉS, GYERMEKVÁLLALÁS



## A DEMOGRÁFIAI TRENDFORDULÓ LEHETSÉGES KITÖRÉSI PONTJAI

Új elemként tekintünk a 20-24, 25-29 éves korosztályok felé a gyermekvállalás tekintetében, különös tekintettel a kritikus 23-27 év közötti fiatalokra.

E korosztályok demográfiai aktivitása előtt tornyosuló akadályok:

1. Mentális jellegűek (új tankönyvek, képzési formák kellene)
2. Fizikai jellegűek – az első lakáshoz, bérleményhez jutás nehézségei
3. Pénzügyi, anyagi természetűek

# KORÁBBI ÁLLAMI ÉS EGYÉB LAKÁSÉPÍTÉSI PROGRAMOK

Az állam nem vonult ki a lakásépítésből, sőt az akcióival éppen az árak letörését és mintaadást szolgált.

Paternalista lakótelepek és a kertvárosi mozgalom.

1899 Garden City Associationt. Ez egy teljesen új gazdasági alapokon nyugvó településmodell, ami később a nagyvárosok megújulását is szolgálta volna.

Bárczi István főpolgármestersége alatt lezajlott kislakásépítési program 1909-1913

A Wekerle-telep a belvárosi, gangos bérkaszárnyák ellenében született 1908-tól. (Olcsóság, szociológiai elvek) Hasonló elvek szerint épültek MÁV-telepek, a Gázgyári lakótelep, stb.

A két világháború között pl. az ONCSA házak



Az 1960-1990 közötti 2 x 15 éves lakásépítési program 1 millió lakás – amelyből 800 ezer panelház volt – további elemzéseket igényel. Hitelből épült, alvóvárosok, hiányosközösségi infrastruktúra stb.

A lakótelepek megújítása, fejlesztése, élhetőbbé tétele egy jelentős feladat. A lakásállomány 20 %-a.

# AZ ELSŐ LAKÁSHOZ JUTÁS FINANSZÍROZÁSA

## **BÉRLÉS - belenövés az otthonteremtésbe**

### **MI KELLENE A FIATALOKNAK AZ ELSŐ LAKÁSUK BÉRLÉSÉHEZ?**

- Ún. röptető lakások rendelkezésre állása
- Alacsony havi bérleti díj
- Meghatározott időtartam (pl. 5 év)
- Kiszámítható továbblépés - előtakarékoskodás
- otthonteremtési életpálya-modell keretében

## **TULAJDON – beleugrás az otthonteremtésbe**

### **MI KELLENE A FIATALOKNAK AZ ELSŐ LAKÁSUK VÁSÁRLÁSÁHOZ?**

- Saját erő rendelkezésre állása – korlátozott
- Támogatás – házasságkötés előtt álló fiatalok számára célzott állami támogatás
- Hitel: a célzott hitelek (előtakarékoszággal karöltve)

# NÉHÁNY JÁRHATÓ MODELL AZ ELSŐ LAKÁSHOZ JUTÁSRA

Elsősorban BÉRLÉS támogatásával, a későbbi TULAJDONSZERZÉS segítségével

A család életciklusaihoz igazodó „életpálya-modell” első állomásai (az utolsó is)

**FECSEHÁZ modell** a bérlakás legfőbb formája;

**LAKÁSVÁSÁRLÁS ELŐZŐ CÉLRA**

**KÖZÖSSÉGI LAKHATÁS támogatása**

**ELTARTÁSI SZERZŐDÉS** – rossz szájjal, ehelyett

**IDŐSEK OTTHONA/NYUGDÍJAS HÁZAK**  
fejlesztését összekapcsolva a fiatalok lakáshoz juttatásával

**BÉRLÍZING modellek** – a lakbér beszámít a tulajdonszerzésbe, különböző kiegészítő támogatások

**PÉNZÜGYI MODELLEK, ESZKÖZÖK:**

A 25 év alattiak adómentességét összekapcsolni az első lakáshoz jutással

A lakáscélú előtakarékoskodásra már meglévő modellek megerősítése, kiterjesztése

**MNB Versenyképességi Program javaslatai:**

(33) Új városrész-koncepciók kidolgozása a

(34) Üres önkormányzati lakások hasznosítása

(35) Az első lakásvásárlás esetén az illetékkedvezmény növelése.

**MODELLEZÉS, MINTAPROGRAMOK, HATÉKONYSÁGELEMZÉS** mindegyikre, komplex megoldások, sokféle lehetőség, kínálat legyen, de azonnal!

# ÉPÍTÉSZETI MEGFONTOLÁSOK AZ OLCSÓBB LAKÁSÉPÍTÉSHEZ

Alkalmazkodás a lakások mérete, beosztása és a család életciklusa között.

Helyi anyagok használata (modern vályogvetés, szalmabála építészet stb.)

Saját erő felhasználása közösségi építés - kaláka modern formájában (önkormányzati/állami támogatással)

Új szemléletű előregyártás



Co-housing modellek (Narancslekvár lakópark Cambridge – nagy lakásválaszték, röptető lakások, a közösség által fenntartott közösségi terek, védett belső udvar



# JAVASLATOKÖSSZEFOGLALÁSA

(2021. június 16-i konferencia alapján)

- Jelenleg leginkább gazdasági-építőipari termékként kezeljük a lakhatás kérdését, demográfiai hatás nem észlelhető, és az állami támogatást felemésztette a spekuláció. **Egy átgondolt otthonteremtési koncepcióra volna szükség**, amely a közösségi élet támogatásával igazodik a családok életciklusaihoz.
- A kormányzaton belül **önálló szervezeti egység foglalkozhatna a lakáspolitikával**. Az eddig megtett lépések eredményességének kiértékelése alapján, az otthonteremtés eszköztárával kiemelt figyelmet kellene fordítani a demográfiai problémák enyhítésére.
- Megfontolandó a különböző élethelyzetű **fiatalok első lakáshoz jutásának célzott** segítése egymást kiegészítő modellek alkalmazásával, mintaprogramok indításával (saját, bér, lízing, szövetkezeti, szociális, non-profit, stb.).
- Jelenleg **a fiatalok tipikusan 28,5 éves** korban jutnak első lakáshoz. A korábbi családalapítás érdekében el kellene érjünk, hogy pár évvel korábban juthassanak lakáshoz.
- A lakásállomány folyamatos megújulásához évente több tízezer új lakásra és **a régiek 5-10 %-ának teljes körű felújítására volna szükség** (2020-ban 15 ezer épült).
- Az építőipar és nyersanyaggyártás **hazai tulajdoni arányának növelésével** és átgondolt szabályozással vissza lehetne fogni a nemzetközi viszonylatban is kiugró építőanyag-áremelkedést.
- Javasolt **az építőipari innovációk fokozottabb támogatása**, az innovatív termékfejlesztés előmozdítása, az építészeti, finanszírozási megoldások és a pénzügyi kultúra fejlesztése.
- **Az üresen álló lakások felmérésével**, hasznosíthatóvá tehetnénk az alkalmas ingatlanokat.
- Ösztönözni kellene a lakáshoz jutást megelőző **előtakarékosági termékek** kialakítását.
- Meg kell oldani az ingatlanok létesítése előtt **a területek előkészítését** és ezzel az árak lenyomását.

KÖSZÖNET A FIGYELEMÉRT!

