

CSERMÁK KÁROLY¹

Adalékok a hazai lakásügyhöz

Hazánkban az 1989. évi rendszerváltást követően konzerválódtak a lakótelepi lakásoknál egyre inkább felhalmozódó problémák. Ezt tetézte még, hogy az "átmenet" pár évében százezres nagyságrendben juthattak hozzá az eddigi lakásbérlők rendkívül kedvezményes feltételekkel lakásaikhoz, tehermentesítve ezzel az önkormányzatokat és más lakáskezelőket. Az ezredfordulóra az épített lakások száma mélypontra zuhant, a lakáshitelezés gyakorlatilag nem működött. Az akkori kormányzat a „Széchenyi Terv” részeként egyrészt a lakáshitelezési rendszert indította útjára, másrészt az önkormányzati bérlakás-szektor teljes felszámolását szeretne volna meggátolni. Azonban a lakáspolitikai kialakítói gyakorlatilag figyelmen kívül hagyták a lakásstatisztikai adatok által sugallt aránytalanságokat, a velük kapcsolatos kutatói megállapításokat és javaslatokat, melynek eredményeként egyrészt egy felpörgetett új lakásépítési dömping, másrészt elégtelen számú bérlakásépítés realizálódott. Nem érvényesült a szelektív lakáspolitikai, mert zömmel olyanok juthattak államilag társfinanszírozott hitelekhez, akiknek a jövedelmi viszonyai meghaladták a társadalmi átlagot. Emiatt aztán a költségvetést indokolatlan lakás(építési)támogatások terhelték. A hazai költségvetés még bőszesen költséges, amikor más EU-s fejlett országokban alaposan lefaragták az ilyen jellegű kiadásokat és nagyobb hangsúlyt helyeztek a bérlakás-állomány növelésére és az indokolt szociális kiadásokra. Dolgozatomban arra vállalkoztam, hogy bemutassam azokat a tényeket és lehetőségeket, amelyek hozzájárulhatnak egy egységesebb, átgondoltabb lakáskonceptió kialakításához.

Kulcsfogalmak: Bérlakás Befektetési Alap (BBA) elégedettség épületfelújítások Facility Management lakásépítő lakásfinanszírozás Lakáshitel Garancia Alap (LGA) lakásigénylési intenzitás lakásigénylő lakásigény kezelő lakáskörülmeny lakásszövetkezetek Lakóingatlan-lízing (LL) loftlakások Nemzeti Lakásügyi Pénzalap (NLPA) optimalizáltsági mutató Public Private Partnership (PPP) társasházak rozsdavezeték zöldterületek Journal of Economic Literature (JEL) kód: C51, R00, R21, R31

1. Bevezető gondolatok

A „lakásügy” a politikai-társadalmi – gazdasági berendezkedéstől függetlenül valamennyi ország kiemelt feladatai közé kell, hogy tartozzon. A lakásállomány állandó megújítása, bővítése, állapotának megóvása és az igényekhez történő rugalmas alkalmazkodása, a lakásmobilitás 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

¹ Doktorandusz, Nyugat-Magyarországi Egyetem, KTK, „Gazdasági folyamatok elmélete és gyakorlata”
Doktori Iskola

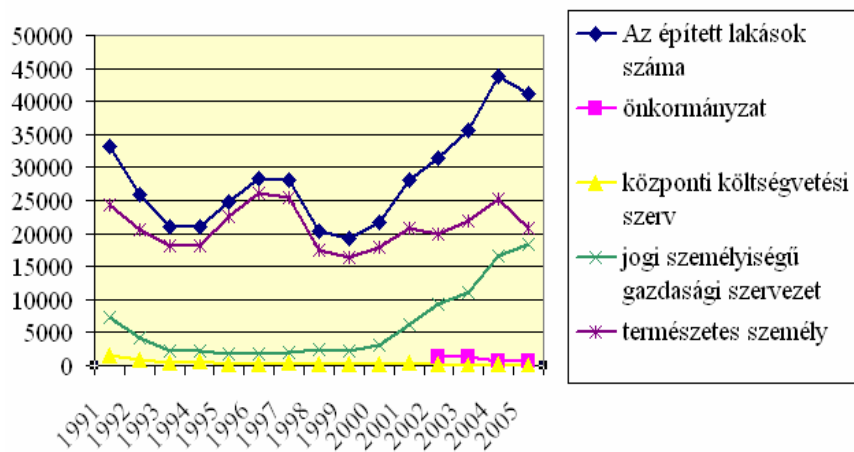
olyan globális lakásépítési, - felújítási, - fenntartási, - finanszírozási program alapján működhet elfogadhatóan, mely a lakáshelyzet bármilyen állapotát képes kezelni, megjelölve az ebből fakadó lakásépítőkre, gazdálkodókra, pénz- és hitelintézetekre és természetesen az államra (kormányzatra), továbbá az önkormányzatokra háruló aktuális rövid-, közép- és hosszútávú feladatokat. Továbbá EU-s integrálódásunk is megkívánja a lakáshelyzet normalizálását, amely viszont átgondolt lakáspolitikára (is) kell, hogy épüljön. A magyar lakásügyet - bármennyire is mutat közös vonásokat főleg a volt szocialista országok lakásproblémáival - egyedileg, a nemzeti sajátosságokat, tradíciókat, kultúrát és hagyományokat megőrizve kell megoldani, szükség szerint integrálva azokat a nemzetközi tapasztalatokon nyugvó alternatívákat, amelyek még hosszú időre megkülönböztet(het)ik természeti és épített környezetünket a többi országétól.

2. A lakásépítési szükséglet becslése

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, kimutatásokból stb. számíthatók, illetve meghatározhatók. (Csermák (1990)). A sajnálatos hazai népességcsökkenés (cca. 3 ezrelék/év !) nem „igényli” a feszített tempójú, eddigi évi 40 ezer új lakás építését, amit mára már a több tízezerre tehető eladatlan lakás jelez a lakáspiacon. Elegendő az évi maximális 30 ezer lakás építése! Ugyanakkor kiemelt figyelmet kell fordítani a használt lakások, főként a lakótelepi iparosított technológiával épített lakások felújítására. Ez annál inkább is indokolt, mivel a 2007-2013 közötti ciklusban -többek között- jelentős EU-s források pályázhatók meg a lakótelepekhez kapcsolódó infrastrukturális fejlesztésekre. Az épített lakások számát 1991-2005-ig az 1. ábra, míg a hazai - mintegy négymilliós - lakásállomány százalékos összetételét a 2. ábra mutatja.

1. ábra

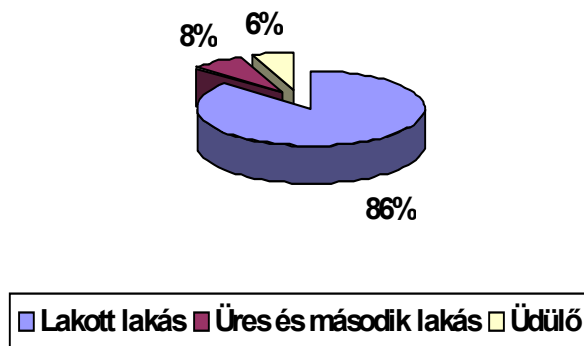
Az épített lakások száma 1991-2005



Forrás: KSH (2006)

2. ábra

A lakóingatlan-állomány szerkezete 2001 elején (%)



Forrás: KSH (2004), Farkas et al.(2004)

Az épített lakások számát kormányzati ciklusonként pedig az 1. táblázat szemlélteti.

1. táblázat

Lakásépítés kormányzati ciklusonként (1990-2005)

Kormányzati ciklus	Évek	Lakásépítés (db)		Megjegyzés
		Évente	Ciklus-átlag	
I.	1990	42.500	} 29.875	-----
	1991	32.000		
	1992	25.000		
	1993	20.000		
II.	1994	20.000	} 24.625	Csökkenő trend!
	1995	23.000		
	1996	27.000		
	1997	28.500		
III.	1998	19.000	} 19.957	Csökkenő trend!
	1999	19.287		
	2000	21.583		
	2001	28.054	→ → →	----- "Széchenyi Terv" 2001.január 1-jétől.
IV.	2002	31.511	→ → →	A lakásépítés a "Széchenyi Tervnek", a "Széchenyi Plusz" gazdaságélénkítő programnak köszönhetően megfordítja a trendet!
	2003	35543	→ → →	
	2004	cca.40.000*		
	2005	cca.40.000*		

Forrás: KSH (2002), KSH (2004)

*A 2002. évi kormányváltást követően az eddigi tervek helyett az új kabinet 2002. december 18-án jóváhagyta az átdolgozott Nemzeti Fejlesztési Tervet (NFT) és 2003 elején elkészült a Nemzeti Lakásprogram (NLP), amely hosszú távon célozta meg az évi 40 ezer lakás megépítését.

3. A lakásigénylés motiváló tényezői

A (meglévő) lakáshelyzet megváltoztatására irányuló domináns motiváló tényezők (Csermák (1990)) alapján:

- *Lakásigénylői (mikroökonómiai) szinten: az elégedettség;*
- *Társadalmi (makroökonómiai) szinten: a lakáskörülmény;*

A lakás(ház) tulajdonnal és használattal nem rendelkezők lakásigénylési intenzitása (I_{Ni}) nagyobb a lakás(ház) használattal rendelkezők lakásigénylési intenzitásánál (I_{Hi}), mely utóbbi viszont nagyobb a lakás(ház) tulajdonnal rendelkezők lakásigénylési intenzitásánál (I_{Si}). Relációs összefüggésben: $I_{Ni} > I_{Hi} > I_{Si}$;

Ez az összefüggés támasztja alá – többek között – azt a tényt, hogy Magyarország torony magasan vezet a lakástulajdonlás szempontjából (kb. 92 %) az EU-s országok között, messze háttérbe szorítva a bérlakás iránti igényt! (2. táblázat)

2. táblázat

A lakásállomány szerkezete szektorok szerint, százalék, 1999

Ország	Tulajdonos által lakott	Magánbérlet	Szociális bérlakás	Bérelt lakások összesen
Németország	43	48	9	57
Hollandia	52	12	36	48
Lengyelország	54	46
Dánia	51	26	19	45
Ausztria	56	22	19	41
Franciaország	54	20	18	38
Svédország/a	43	16	22	38
Luxemburg/a	67	31	2	33
Egyesült Királyság	69	11	20	31
Olaszország/a	67	25	6	31
Csehország	49	7	24	31
Finnország	60	15	15	30
Portugália	64	25	3	28
Görögország/a	70	26	0	26
Belgium	74	16	7	23
Irország	79	11	9	20
Spanyolország	82	11	2	13
Szlovénia	88	12
Szlovákia	78	5
Magyarország	92	3	5	8

Forrás: MEH (2003)

4. A lakáskérdés dimenziói

A lakáskérdés komplex rendszerének - a szelektív lakáspolitikai dominanciájával (Berey (1987)) - egymástól jól elkülöníthető három „dimenziója” különböztethető meg, melyek a következők:

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

5. A lakásügy kiemelt „szereplői”

Az egységes lakáskonceptió (alap)modellje kapcsán meghatározhatók azok a „szereplők”, akik/amelyek meghatározó elemei a rendszernek, melyek:

- Lakásigény **K**ezelő
 - Lakás **I**génylő
 - Lakás **É**pítő
- } az úgynevezett „**K—I—É**” (?) rendszer.

Ezek lényegi összefüggései feltárhatók és optimalizálhatók. Egy általános, n elemű rendszer esetén az elemek közötti lehetséges $k_{a(n)}$ kapcsolódások száma (Csermák (2006)):

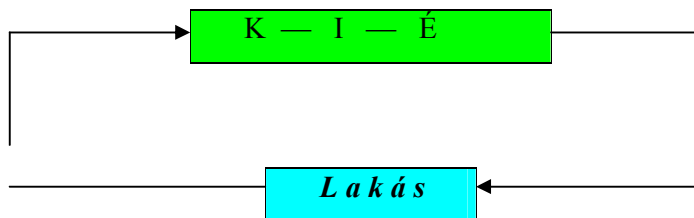
$$k_{a(n)} = \binom{2^n}{2} - \binom{n}{2}; n \in \mathbb{N}^+ \quad (1)$$

Tehát pl. $n = 3$ esetén $k_{a(n=3)} = 0,5(2^3(2^3-1) - 3 \cdot 2) = 25$

Ezekből kiválaszthatók azok a modell-változatok, amelyek a gyakorlatban dominánsan előfordulhat(nak). (Csermák (1990)).

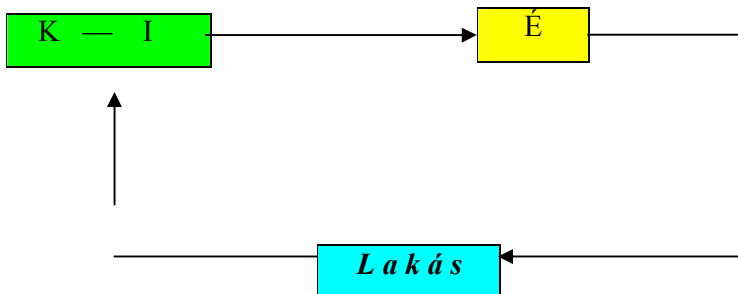
a) *Változat* („hármass kapcsolódás”): A *K*, *I* és *É* elem egy és *ugyanaz*, azaz kvázi „önszervező” folyamat. (Pl. családi ház építése saját forrásból, saját szervezésben, saját kivitelezésben). (3. ábra)

3. ábra



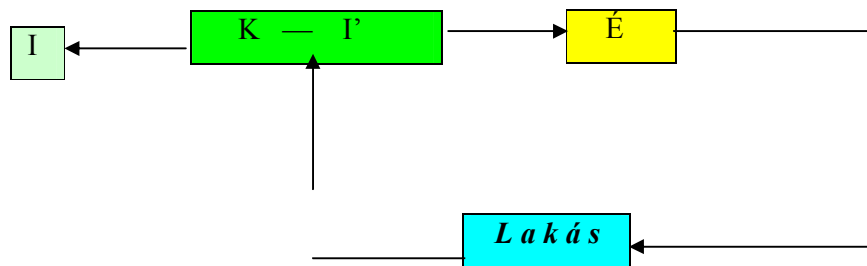
b/1) *Változat* („É—(K-I)”) : Az *I* és *K* *ugyanaz*, viszont az építésre megbízást ad. (Pl. magánszemély, illetőleg család-, vagy nem-családháztartás mással építteti fel a házat). (4. ábra)

4. ábra



b/2) *Változat* („É—(K-I)”) speciális esete): Az, az eset, amikor *K* előzetes becslés alapján határozza meg az igényeket (*I*'), az építésre megbízást ad, majd az elkészült lakásokat szétosztja (értékesíti) a konkrét igénylők között. (Pl. az önkormányzat elhatározza, hogy épített lakásokat, melyeknek egy részét bankon keresztül értékesítteti, míg a másik részét bérlakásként és/vagy szociális lakásként „kiutalja”). (5. ábra)

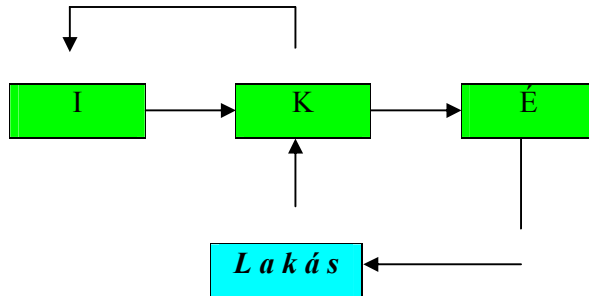
5. ábra



c) *Változat* („egyes” elemek): K , I és \acute{E} is *külön funkcionál*. Ennek keretében további két fő változat lehetséges:

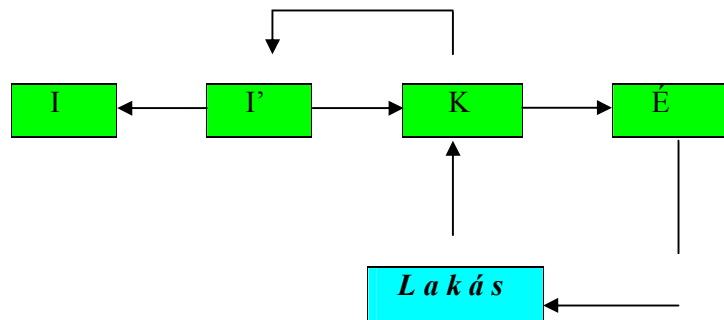
c/1) *Változat* („egyes” elemek): A magánszemély megbízza a vállalkozót, hogy számára építtessen lakást. (6. ábra)

6. ábra



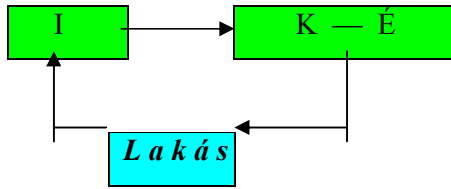
c/2) *Változat* („egyes” elemek speciális esete): Az önkormányzat -esetleg előzetes igények alapján- megbíz egy beruházási vállalatot, hogy x számú lakást építsen, vagy építtessen fel, majd ezeket a lakásokat értékesíti a konkrét igénylők között egy erre a célra létesített lakásgazdálkodó szervezeten keresztül. (7. ábra)

7. ábra



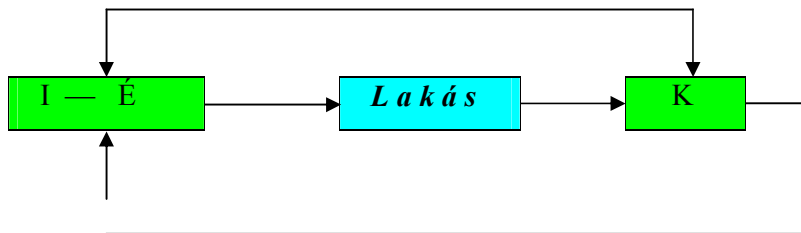
d) *Változat* („I—(K-É)”) : Konkrét igények alapján pl. az önkormányzat a saját irányítása alatt álló, építőipari tevékenységet is folytató vállalatot (gazdasági társaságot) megbízza lakásépítéssel, majd az elkészült lakásokat értékesíti, vagy bér- és/vagy szociális lakásként „kiutalja”. (8. ábra)

8. ábra



e/1) *Változat* („K—(I-É)”) : Egy kivitelezőnek saját lakásigénye van azáltal, hogy dolgozóinak kívánja megoldani lakásgondjait, vagy pl. „PPP-rendszer”-ben úgy van saját lakásigénye, hogy tőkéjének bevonásával részt vesz a lakásépítésben, de ezek az igények rendelkezésre állnak a lakáskezelőnél (pl. önkormányzat). Ennek alapján megépíti(k) a szükséges (szerződött) lakásokat, de közvetlen kapcsolatban *K*-val van(nak), így a *K* fogja elosztani, illetőleg értékesíteni a lakásokat a konkrét igénylők között. (9. ábra)

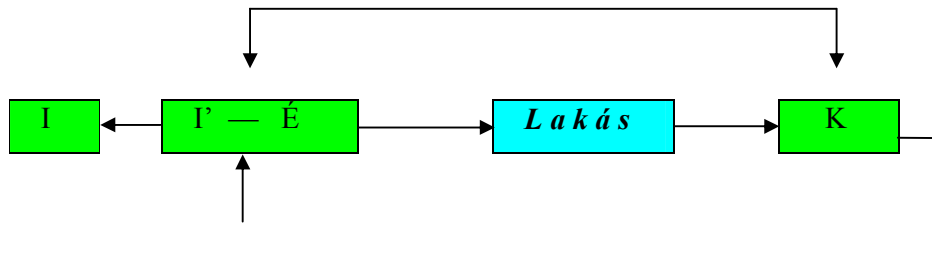
9. ábra



e/2) *Változat* („K—(I-É)”) speciális esetei): Ugyanaz mint előbb, de a vállalat („PPP-rendszer”) saját lakásigénye, illetőleg lakásigény felmérése (terve) nem egyezik meg a konkrét igényekkel, így az elosztás is kétféleképpen történhet:

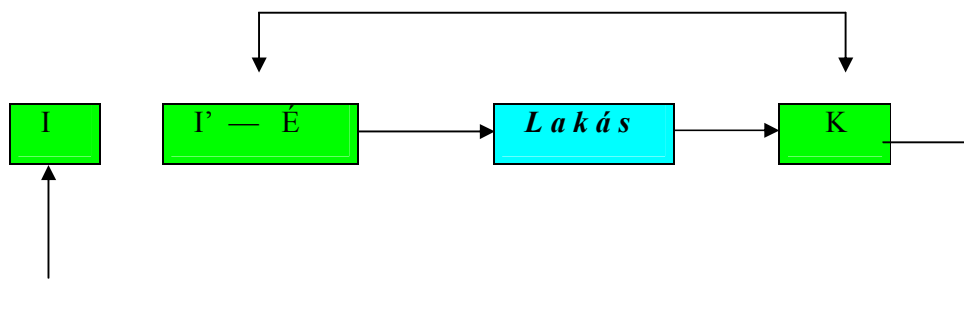
- A *K* közvetlenül a vállalat („PPP-rendszer”-ben működő cég) hatáskörébe utalja a lakáselosztás (lakáseladás) jogát. (10. ábra)

10. ábra



- A *K* a konkrét lakásigénylők között osztja, ill. adja el a lakásokat. (11. ábra)

11. ábra



Természetesen még további „változatok” is lehetségesek, de ezek az alapmodellek is bőségesen reprezentálják az egyes lehetőségeket.

A „K – I – É” rendszer n-számú elemének lakásköltségekből „kiváltalt” részarányaiból számolható az ún. optimalizáltsági mutató (μ), azaz

$$\mu_{(1,2,\dots,n)} = \frac{p_1 \cdot p_2 \cdot \dots \cdot p_n \cdot 100}{\left(\frac{100}{n}\right)^n} \quad [\%] \quad (2), \text{ ahol}$$

p_1, p_2, \dots, p_n : a „K – I – É” rendszer 1., 2., ..., n. tényezőjének lakásköltség részvételi aránya %-ban ; Magyarországon jelenleg a „Panelprogram” működik matematikailag optimálisan, hiszen az állam, az önkormányzat(ok) és a lakóközösség(ek) azonos, 1/3-ad-1/3-ad-1/3-ad arányban veszik ki részüket a felújítás terheiből. (Csermák (2006)).

6. Lakásfinanszírozás

A hazai lakásfinanszírozási gyakorlat három legfontosabb szereplője: az *állami költségvetés*, a *bankok* és a *lakás-takarékpénztárak*. 2000-től mindhárom vizsgált területen fokozatosan növekedtek a lakáscélú pénzügyi mutatók, legyen az lakás-takarékpénztári megtakarítás, banki lakáshitel-állomány egyre növekvő devizahitel-aránnyal vagy éppen a központi költségvetés lakástámogatása, illetőleg társfinanszírozása. Egyre inkább érvényesülnie kell a szelektív lakáspolitikának, melyben a rosszabb jövedelmi és szociális körülmények között élő háztartások juthatnak nagyobb állami támogatáshoz a bérlakás-szektor dominanciájával. (Dániel (2004), Rothstein (1999)).

3. táblázat

Lakás-takarékpénztári konstrukciók 2003.03.31-ig *

Lakástakarék- pénztár neve	Takarék os- sági idő (hónap)	Szerződ és összeg (Ft)	Az ügyfelek befizetése (Ft)		Összes betét (állami támogatás- sal és kamattal) (Ft)**	A hitel			
			havi	összes		igénye lhető összeg e (Ft)	aránya az össz- szes betéhez (%)	törlesz tés ideje (hóna p)	havi törlesz - tőrészl ete (Ft)
Fundamenta	52	1.250.0 00	10.00 0	520.00 0	679.726	570.27 4	83,9	70	10.625
Lakáskassza	52	1.410.0 00	10.00 0	520.00 0	707.000	703.00 0	99,4	64	13.113
OTP Ltp.	50	1.350.0 00	9.990	499.50 0	693.862	656.13 8	94,6	58	13.365
Otthon	52	1.380.0 00	9.936	516.67 2	719.561	660.43 9	91,8	63	12.558

Forrás: Csabai (2001)

*Az éves lakás-takarékpénztári megtakarításokhoz nyújtott évi 30%-os max. 36ezer forintos állami támogatás elnyeréséhez szükséges összegek befizetése alapján.

** Az időszak végén.

2003.04.01-től az állami támogatás éves mértéke az eddigi 36 ezer Ft-ról 72 ezer Ft-ra változott. (Ezzel az intézkedéssel a táblázatban szereplő Ft adatok kb. a duplájára nőttek!)

4. táblázat

Lakáshitel állomány (2004-2005.)

HITELEK ÉVEK	LAKÁSHITEL ÁLLOMÁNYA (milliárd forint)	LAKÁSHITEL / GDP (%)	DEVIZAHITEL ÖSSZES HITEL (%)	ÁLLAMILAG TÁMO- GATOTT LAKÁSHI- TELEK ARÁNYA (%)
2004. I. f.év	1.643	9	-----	83,8
2004. II. f.év	1.874	9	7,6	81,9
2005. I. f.év	2.015	10	13,2	79,2
2005. II. f.év	2.242	10	20,7	72,7
HITELEK ÉVEK	ENGEDÉLYE- ZETT LAKÁSHITEL ÁLLOMÁNY (milliárd forint)	ÁLLAMILAG TÁMOGATOTT HITEL (%)	DEVIZAALAPÚ HITEL (%)	
2004. I. f.év	269,4	74,2	-----	
2004. II. f.év	242,4	47,3	43,9	
2005. I. f.év	241,5	36,4	55,3	
2005. II. f.év	296,3	35,2	58,5	

Forrás: KSH (2005-2006), Munkácsi (2006) saját számításaival

5. táblázat

Az állam lakás(építési) támogatása

Lakás(építési) támogatások (millió Ft)	Költségvetési évek										
	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
	588	532	429	411	498	604	723	1371	2039	2150	2160
	91	532	429	411	498	20,9	34,4	75,3	93,1	67,9	
		08	51	36	53						

* Tervadat

Forrás: KSH (2002), Tv1(2003), Tv2(2004), Tv3(2004), Tv4(2005), Tv5(2005)

7. Európai Unió adaptációs és egyéb megoldási alternatívák

Az EU-s fejlett régió országokban 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 régió adottságokat és településfejlesztési koncepciókat. Közös jellemzője a kínálózó választéknak, a hosszú távú lakás építési-, vásárlási- és törlesztési gondolkodásmód, melynek lehetséges változatai:

- *Hosszú távú takarékoskodás (20-25 év) a következő generáció lakáshoz segítésére;*

A lakásvásárlási célú megtakarítások (alap)esetei meghatározhatók. Matematikai modell segítségével elemezhetők a hitel igénybevétele nélküli statikus és dinamikus változatok, illetve a hitel igénybevételenek esetei. Példák kapcsán levonható a következtetés, hogy egy átlagos jövedelmű magyar háztartás nem képes ma a lakáspiacon megjeleni, így egyik lehetőségként marad számára a bér-és szociális lakásjuttatás, míg másik alternatívaként a hosszú távú lakáscélú megtakarítás. (Hegedűs-Somogyi (2004)).

- *Nemzeti Lakásügyi Pénz Alap (NLPA) létrehozása a TB-alap analógiájára; (IB (2003)).*

A megfelelő életminőséghez elengedhetetlenül szükséges, hogy minden család- és nem család-háztartás 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 történne úgy, hogy az alap képzésében arányos közteherviseléssel venne részt a munkavállaló (vállalkozó) az éves bruttó jövedelmének „x” %-ával és a munkáltató (munkaadó), a munkavállaló (vállalkozó) éves bruttó jövedelem utáni „y”%-kal, mint elszámolható bérköltséggel. - *Lakáshitel Garancia Alap (LGA) létrehozása*, ami kvázi biztosítóként működne;

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 törlesztő részleteket is. A rendszer „működőképessége” nagy mértékben függ a törlesztési fegyelemtől, moráltól, mely egy előzetes „hiteladós vizsgálat” jól kiszűrhető.

- *Lakóingatlan-lízing (LL)*; Hasonlóan a gépkocsi lízinghez, a futamidő végén (max. cca. 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 törlesztő részleteket is vállalni tudják. Ez stabil munkahelyet és vállalkozói hátteret feltételez. (*Kárpáti (2005)*).

- *Public Private Partnership (PPP)* révén a bérlakásépítési igény kielégíthető;

Ebben a vállalkozók (magánszféra) és az állam együtt vállalja a pénzügyi terheket és kockázatokat. (A jelenlegi bérlakás-építési kamattámogatás nem hatékony, ezért nem ezt a „rendszert” kell támogatni, hanem a jövedelmi viszonyoktól függően a lakbérek állami hozzájárulását kell megvalósítani!) (*LP (2003)*).

További lehetőségek:

- *A létesítménygazdálkodó szervezetek* („Facility Management”-ek), valamint a *társasházak* és *lakásszövetkezetek* kiemelkedő szerepe a többlakásos lakóépületek élettartamának meghosszabbításában (a hazai lakásállomány cca. 30 %-át érinti!);

- *Az épületfelújítások 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. (*EUI (2004)*).

- A használaton kívüli üzemviteli épületek stb. átalakíthatók loftlakásokká; amelyek a sűrűn beépített történelmi városok, városrészek túlélésének, fejlődésének egyik aktuális és potenciális lehetősége a meglévő értékek újrafelhasználásával. (EUI (2004)).
- „Lakásalap”-ot kell létrehozni „Bérlakás Befektetési Alap” (BBA) néven; mely a szociális bérlakások bázisállományát képezi. Lényege, hogy a saját tulajdonú lakás költségeit fedezni nem tudó háztartások lakásaikat be(le)adják a „Lakásalap”-ba, melynek fejében megfizethető lakbérű, pl. kisebb alapterületű, vagy alacsonyabb komfortfokozatú stb. bérlakást kapnak ugyancsak a „Lakásalap”-ból. (LP (2003)).
- Az új lakások jelentős részét (> 70 %) csak rozsdáövezetekben, azaz bolygatott területeken, míg a többit - indokolt esetben - zöld, azaz nem bolygatott területeken szabad építeni a területi egység és település-ökológiai szempontok, valamint az energiaracionalizálás messzemenő és minden részletre kiterjedő figyelembevételével. Ebben fokozatos hangsúlyt kap a passzív- és intelligens házak építése, ezek arányának növelése az összlakás építésen belül. (Unió THT (2006)).

Irodalomjegyzék

- Berey, K. (1987) : A lakáspolitikai stratégiák típusai; Szociálpolitikai értesítő 1987/1.szám (351-392.o.)
- Csabai, K.(2001): Spórolók (Lakás-takarékpénztári körkép); HVG XXIII. évf. 37. (1164.) szám 2001. szept. 15. (103-105. o.)
- Csermák, K. (1990): A hazai lakáshelyzet elemzése ; Szakdolgozat BKE 1990. 42-53. old. és 69-71. old.
- Csermák, K. (2006):A lakásigény prognózisának egzakt elemei; „Tavaszi Szél” 2006 Ph.D. Konferencia, Kaposvár, 2006. 411- 414. old.
- Dániel, Zs. (2004): Állam és piac – lakástámogatás,lakásfinanszírozás, reformok; Nemzetközi tapasztalatok ; Közgazdasági Szemle, LI. évfolyam, 2004. február 139-152. old.
- EUI (2004):Jó üzletnek számít a lakásépítés;http://www.euroingatlan.hu/hirek,2004.
- Farkas ,J.–Hegedűs ,J.–Székely,G-né(2004):Lakáshelyzet, lakástámogatások 1999-2003; Társadalmi riport 2004, 176-192. o.
- Hegedűs, J. – Somogyi, E. [2004]: Lakáshitelezés, támogatási alternatívák és megfizethetőség; Közgazdasági szemle, LI. évf., 2004. márc. (193-217. o.)
- IB (2003) : Kinek miért (nem) tetszik a Nemzeti Lakásprogram?

- <http://www.ingatlanbefektetes.hu/sz0309/c05.html> , 2003.
- Kárpáti, I. (2005): Lakásvásárlás önerő nélkül; Új Társasházi Háztartás, II/12. 2005. Lapker Rt., Budapest, 5. old.
- KSH [2002] : Magyar Statisztikai Évkönyv, 2002 ; KSH, Budapest, 2003 (131. o. és 133-142. o.)
- KSH (2004): Lakásviszonyok, 1999-2003 (előzetes adatok) KSH, Budapest, 2004.
- KSH (2005-2006): Lakossági lakáshitelezés (archív) 2004.I. félév-2005.II. félév; KSH, 2005-2006. Letölthető kiadványok, <http://www.ksh.hu>
- KSH (2006): Lakás-közmű, Lakásellátás - Lakásépítés, Épített lakások(1991-2005 Éves adatok), KSH, 2006. <http://www.ksh.hu>
- LP (2003): A bérlakásépítés az NLP kiemelt eleme
<http://www.lakaspont.hu/200310/200310.htm> , 2003.
- MEH (2003) : Miniszterelnöki Hivatal "Otthon Európában"A nemzeti lakásprogram pillérei www.kancellaria.gov.hu
- Munkácsi, Zs. (2006): A 2001-es új lakástámogatási rendszer és a hitelezés; Budapesti Corvinus Egyetem, Magyar gazdaságpolitika-Műhelytanulmányok, 2006. november 7., 1-14. old. BCE Egyetemi Könyvtár
- Rothstein, B. (1999): Just Institutions Matter. The Moral and Political Logic of the Universal Welfare State; Cambridge University Press, Cambridge, 1999.
- Tv.1 (2003): *A Magyar Köztársaság 2001. és 2002. évi költségvetésének 2002. évi végrehajtásáról*; Magyar Közlöny 134.szám,Budapest,2003.nov.24.(10256.o.) (2003:XCIV. tv.)
- Tv.2 (2004): *A Magyar Köztársaság 2003. évi költségvetésének végrehajtásáról*; Magyar Közlöny 166. szám, Budapest, 2004. november 11.(12997.o.) (2004: C. tv.)
- Tv.3 (2004): *A Magyar Köztársaság 2005. évi költségvetéséről* Magyar Közlöny 202. szám, Budapest, (15999.o.) (2004:CXXXV. tv.)
- Tv.4 (2005): *A Magyar Köztársaság 2004. évi költségvetésének végrehajtásáról*; Magyar Közlöny 148. szám, Budapest, (8496.o.) (2005:CXVIII. tv.)
- Tv.5 (2005): *A Magyar Köztársaság 2006. évi költségvetéséről* Magyar Közlöny 167. szám, Budapest, (10761.o.) (2005:CLIII. tv.)
- Uniós THT (2006): Energiatudatos építkezés – A passzívház; Uniós Társasházi Háztartás+Otthonunk,III.évf./1.szám,Bozsok.com Kft, Budapest,2006. 19. old.