

A búvös negyvenezer

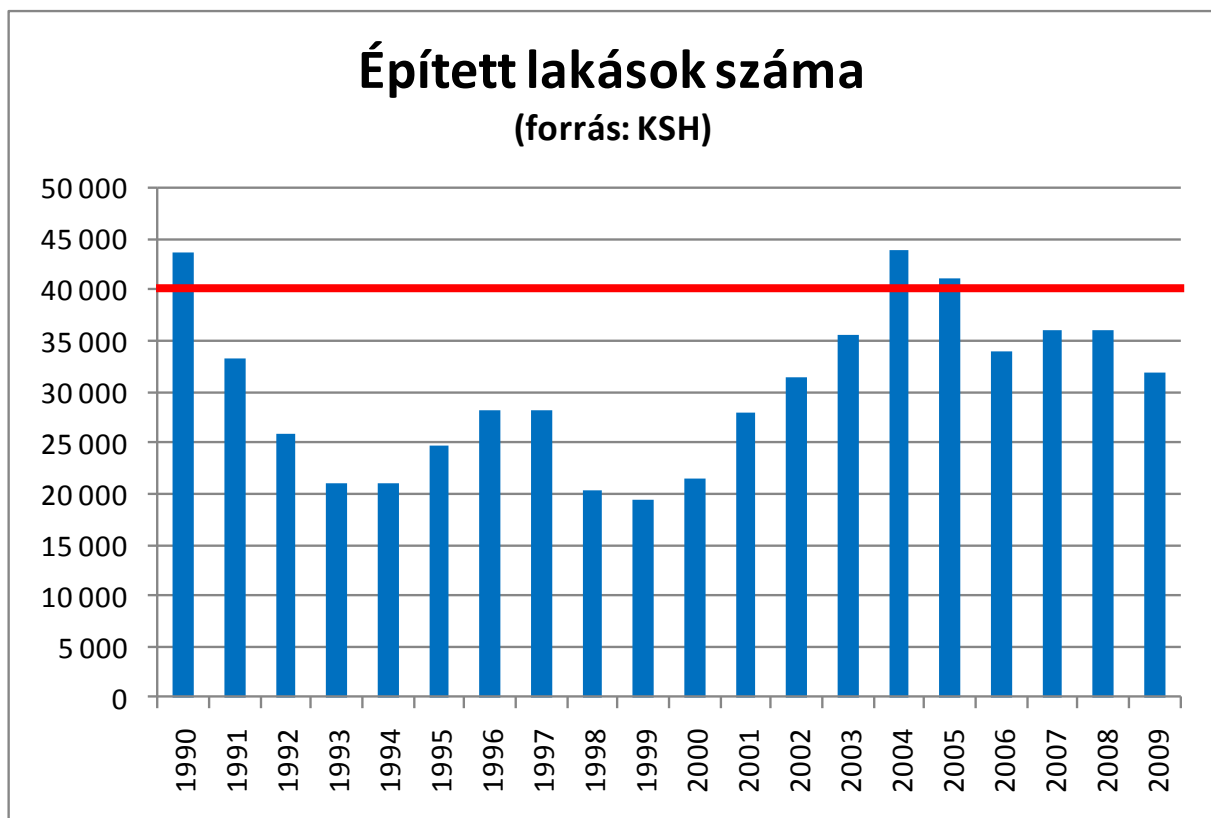
szerzők: Farkas Miklós – Horváth Áron, ELTINGA kutatóközpont (eltinga.hu)

Jó pár éve forog már a magyar lakáspolitikai közbeszédben, hogy Magyarországon évente negyvenezer lakásnak *kellene* épülnie. Bencsik János otthonteremtési államtitkár is zászlójjára hímezte a mágikus számot:

„... az új kormány ... évente 40 ezer lakás építéséhez kíván hozzájárulni.” (origo.hu, 2010. április 14.).

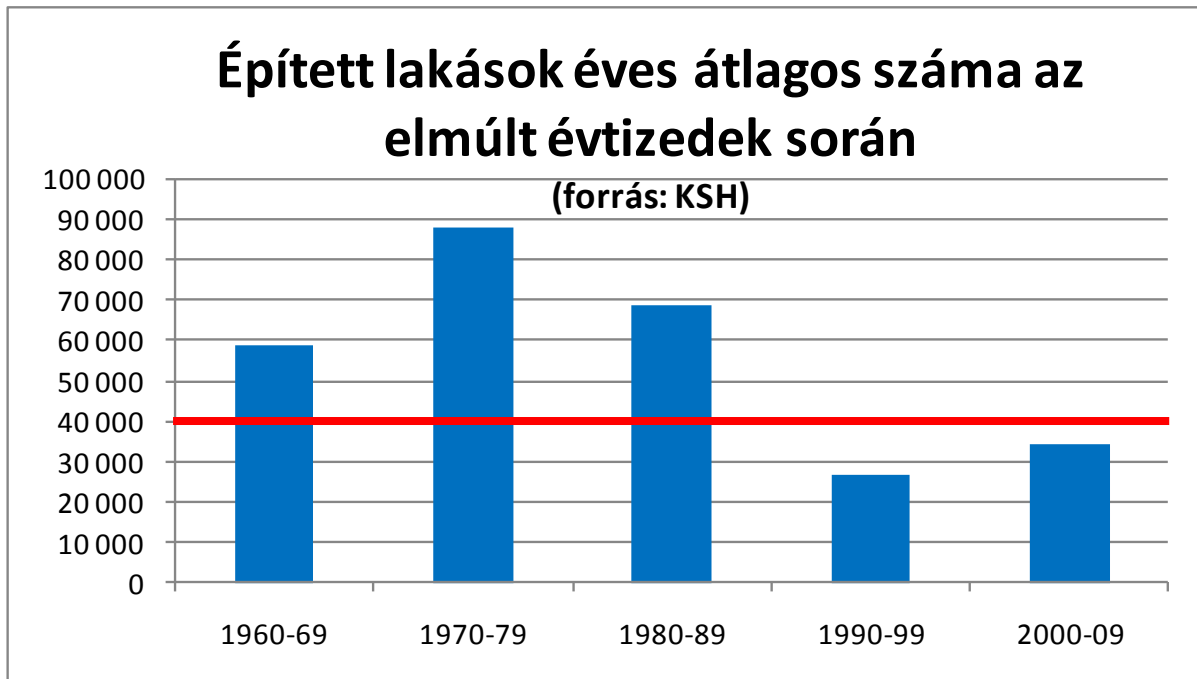
„Annak van realitása, hogy a jelenlegi 20 ezer alatti újlakás-számot évente növelni tudjuk 5-5 ezerrel, és akkor 4-5 év múlva érhetjük el azt a szintet, ami már meg tudja közelíteni az *optimális, évi 40 ezres számot.*” (portfolio.hu, 2010. július 21.)

Ha vetünk egy pillantást az utóbbi húsz évben épült lakások számára, látható, hogy mindössze három évben épült negyvenezernél több lakás Magyarországon, azaz a fejlesztők szerint kisebb volt az új lakások iránti igény.



Kerestünk néhány további adatot a szóban forgó témában, hogy oldjuk az ellentmondás miatti zavarunkat. Nem sikerült megnyugtatnunk magunkat, inkább új kérdéseink születtek. Mi továbbra sem tudnánk megmondani, hogy szerintünk mennyi a *kívánatos* lakásépítés, de szeretnénk, ha a kormányzat jobban elmagyarázná, miért és hol tart indokoltnak jelentős állami beavatkozást a gazdaság egyik magánszférabeli ágazatába. Kérdéseinket közzétesszük, hátha tudja rájuk valaki a válaszokat.

A negyvenezres szám indoklásaként azt a hüvelykujj-szabályt szokták emlegetni, hogy Magyarországon négymillió lakás van, aminek évszázadonként kellene megújulnia, ezt pedig az évente egy százalékos megújulás biztosítja. Az évi negyvenezer új lakást tehát évszázados távlatból szokták levezetni. A hozzáférhető adatok „csak” fél évszázadosak, de fejtöresre adnak okot. A hatvanas évektől a kilencvenes évek végéig a hüvelykujj-szabályunknál jóval nagyobb volt a teljesítmény. Nem lehet-e, hogy a rendszerváltáskor túl sok lakás volt a fejlettségünkhöz képest, és az állomány mennyiségét tekintve még most is jól állunk?

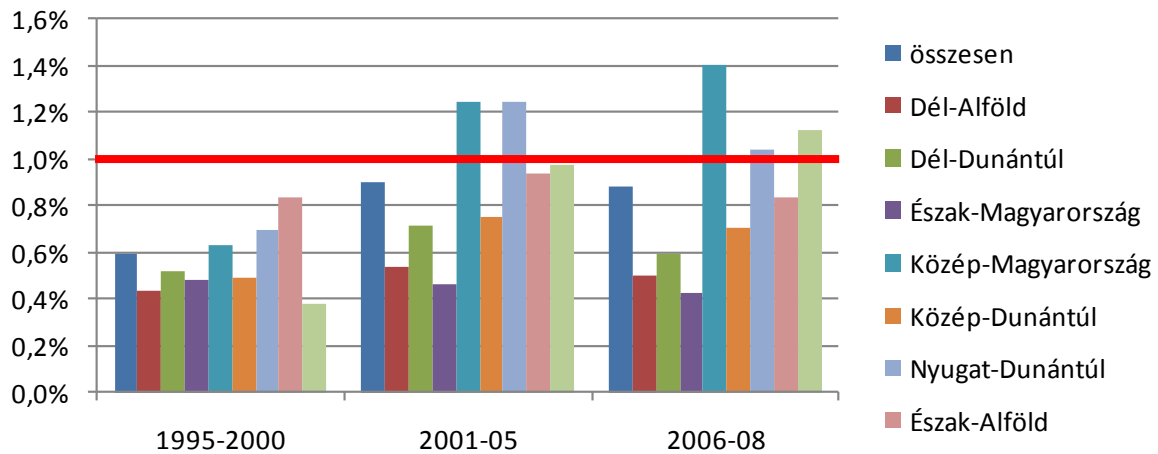


Ha az emlegetett érvelést használjuk, akkor a megújulási ütemnek hasonlóknak kell lennie az egyes részpiacokon is. Márpedig úgy találtuk, hogy olyan eltérések vannak, amelyek nem tulajdoníthatóak csak a véletlen játéknak.

Érdekes szerintünk, hogy a régiók közül több is átugorja a léceket. A nyugat-dunántúli és a közép-magyarországi régióban jóval magasabb ütemben újult meg a lakásállomány, mint a többiben. A leszakadó régiók csoportját is nézve, úgy tűnik, mintha a lakásépítések száma kapcsolatban lenne a régió fejlettségével. Vajon a negyvenezret emlegetők szerint a fejlettebb részeknek kellene még jobban behúzniuk, vagy a lassabban fejlődő részeknek kellene többet foglalkozniuk a lakásépítéssel?

Épített lakások éves átlagos száma az 1995-ös állomány arányában (%)

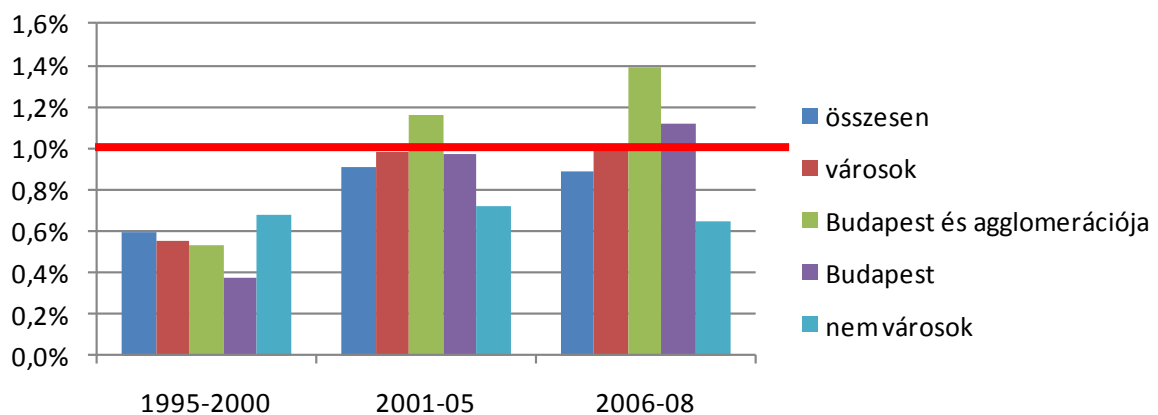
(forrás: KSH T-STAR)



Hasonlóan érdekes a lakásépítések megoszlása a település jellege szerint. A gyorsan fejlődő budapesti körzetben nagy ütemben nőttek ki új lakóházak a földből. Sőt, igazából az derül ki, hogy az utóbbi években míg a városok teljesítenek, addig az országos átlagot csak a nem városi rangú települések lakásépítési kedve viszi az egy százalékos megújulási ráta alá. Aki negyvenezret mond, az úgy gondolja, hogy a falvakban kellene gyorsabban újjáépülnie a házaknak, vagy a városok átfurmálódása fog még tovább gyorsulni?

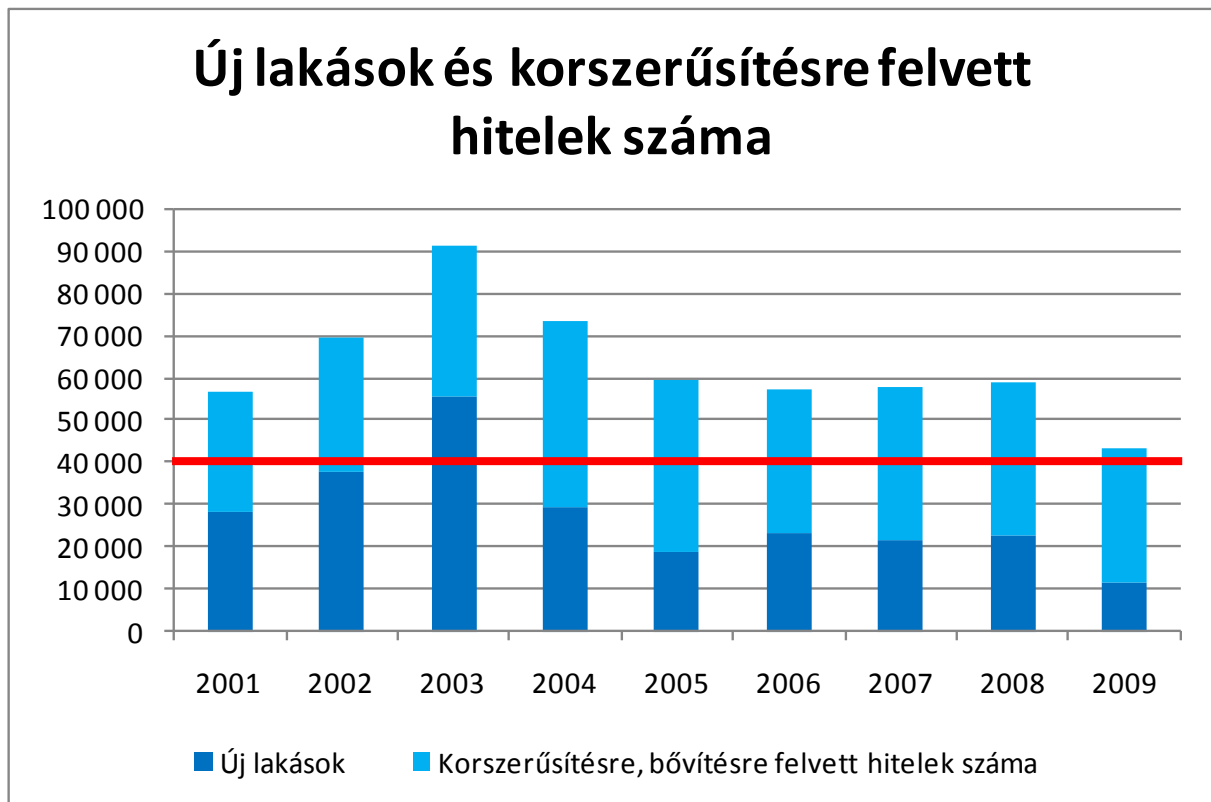
Épített lakások éves átlagos száma az 1995-ös állomány arányában (%)

(forrás: KSH T-STAR)



Arról is van egy kérdésünk, hogy mit is jelent tulajdonképpen az a megújulás. Valóban kevesebb lakás épül negyvenezerél, de baj-e ez, ha közben nagy ütemben korszerűsödnek, bővülnek a régiek?

Nincsenek pontos adatok arról, hogy hány lakást újíttak fel az utóbbi években, de a KSH közlése szerint, hány hitelt vettek fel ilyen céllal. Ha ezeket hozzáadjuk az új lakások számához – azaz alulról becsüljük a teljesen új vagy felújított lakhelyek számát – akkor még a válsággal sújtott 2009-es évben is átlépte az ország a negyvenezeres határt.



A kormány pedig ezen a területen is súlyos számokat emleget:

„100 ezer lakás komplex felújításával megkezdődik a nemzeti épületkorszerűsítési program, mely néhány év után évi 150-200 ezer lakásra bővül”.

Maradva a kérdő formánál: ha ilyen ütemben korszerűsödnek műszakilag stabil állapotú lakások, akkor is cél a negyvenezer, vagy akkor kevesebb teljesen új lakás is elég a lakásállomány kívánatos ütemű ápolásához?

Aztán, kicsúszva kicsit a szakpolitika területéről, lenne még kérdésünk. Tavasszal, a *negyvenezer* alátámasztásaként egy civil egyesület Otthonteremtési Programját emlegette Bencsik János (origo.hu, 2010. április 14.). Ha mégoly színvonalas tanulmányokkal támasztja is alá érveit, a kedves adófizető-olvasó nem gondolkodna-e el egy olyan szervezet javasolt lakásépítési számain, amelynek jelmondata az, hogy „Építő szándékkal” és főleg építőanyag gyártók és forgalmazók a tagjai? (Az egyesülethez ez ügyben nincs kérdésünk, szerintünk jó, ha egy iparág ügyesen hallatja a hangját a kormányzatnál.)

Hogy ne csak kérdőjelet hagyjunk a kedves olvasóban, felteszünk egy utolsó kérdést, amire tudjuk is a választ. Van-e aki még fokozza a korábbi években közhellyé szilárdult negyvenezret? Van:

„A mai magyar lakásállomány elavultsága miatt és a lakásállomány folyamatos megújítása érdekében évi 40.000 – 50.000 lakás építése indokolt.” (forrás: Új Széchenyi Terv Vitairat).

Hivatkozások

- *origo.hu*, 2010. április 14.
Negyvenezer lakás építését támogatná a Fidesz.
<http://www.origo.hu/ingatlan/20100414-otthonteremtes-programot-javasol-a-fidesznek-egy-egyesulet.html>
- *origo.hu*, 2010. június 29.
Nem menthet meg minden hitelest a kormány - interjú Bencsik János államtitkárral
<http://www.origo.hu/uzletinegyved/hirek/20100629-bencsik-janos-interju-hiteladosok-megmentese-otthonteremtes-lakas-takarekpenztarak.html>
- *portfolio.hu*, 2010. július 21.
Bencsik: "nincs más út, minden ebbe az egy irányba vezet".
<http://www.portfolio.hu/cikkek.tdp?k=14&i=136186&is=1>
- *Új Széchenyi Terv Vitairat*
NGM 2010., pp.97.
www.ngm.gov.hu/data/cms2068241/uj_szechenyiterv_vitairat.pdf