

Gyermekvállalás és otthonteremtés

Lakáspolitikai megfontolások

Lakáshelyzet és gyermekvállalás

1. 35-42 éves gyermektelen nők 42%-a lakás gondok miatt az
2. Lakás gondok: nehéz lakáshoz jutás, drága lakhatás, rossz minőség
3. Önálló lakás: Szentpétervár-Trieszt tengely, (Hajnal János), nyugatra 5 évvel később és külön, keletre: többgenerációs háztartás
4. Ha drágul a lakás, akkor később lesz önálló háztartás, rövidül a 40 éves korig tartó, aktív, termékeny szakasz.
5. Ha bizonytalan a lakhatás, nincs gyermekvállalás.
6. A gyermekvállalás ellenségei: a profit, a kamatos kamat, az adó, az infláció és a munkabér.

A lakáshoz jutás archaikus és modern formái

- Építés kalákában: évezredes múlt, munkacsere, reciprocitás: generációk együttműködése térben és időben állandó szomszédsági-rokonsági szerkezetben
- Építés, vásárlás piaci szolgáltatókkal, bankkölcsön segítségével, lakásbérlet, állami támogatás és szabályozás
- Közösség-szervezet (társaság), (Gemeinschaft-Gesellschaft)

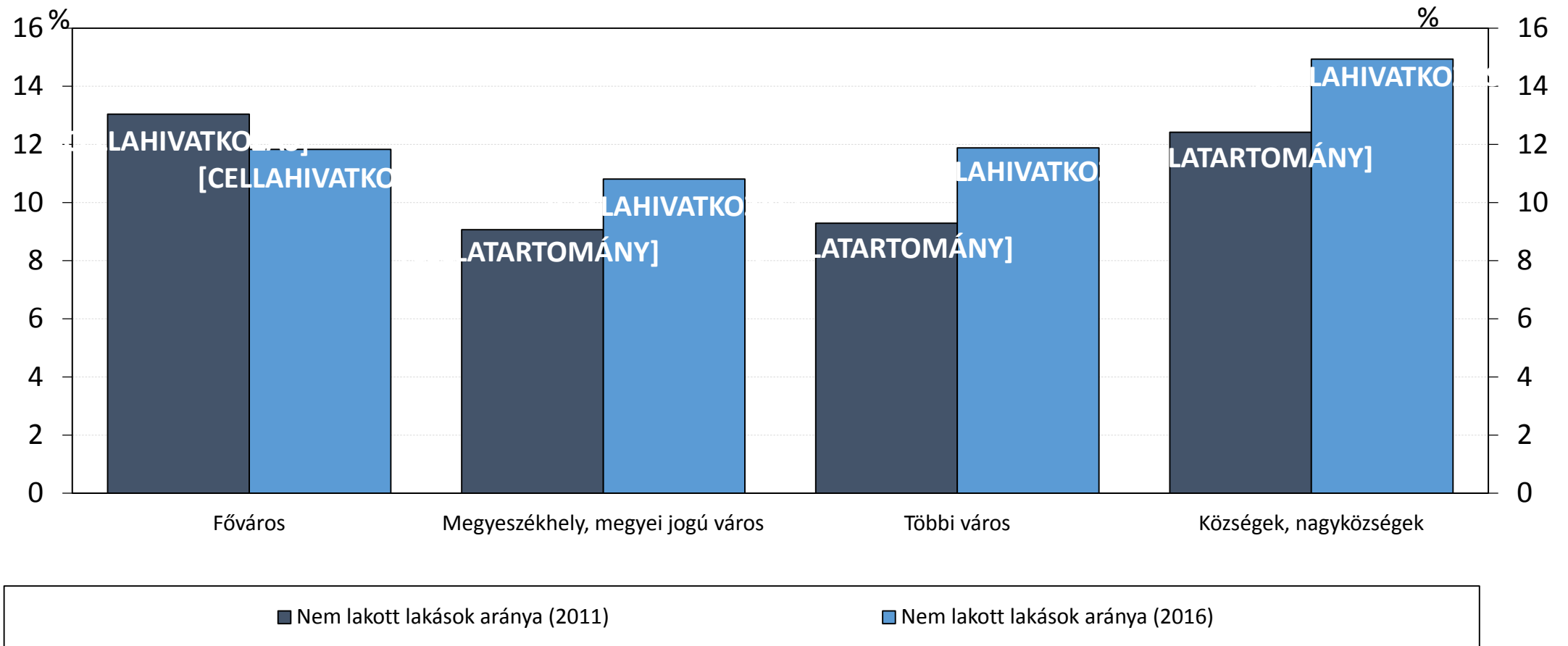
Felvehető kölcsönösszeg havi jövedelemben kifejezve a kamatláb és a futamidő függvényében, ha a törlesztő részlet a havi jövedelem 25%-a

Futamidő (év)	Kamatláb (%)			
	6	12	18	24
5	13	11	10	9
10	23	17	14	11
20	35	23	16	12
30	42	24	17	12

A kívánt gyermekszám megvalósulása ellen ható lakás problémák

- 1. Megrendült a lakhatás biztonsága a (deviza)kölcsön törlesztő részletek és a rezsi költségek növekedése, az ingatlanadó bevezetése következtében (2015-ben kb. 130 ezer tartósan hátralékos kölcsön)
- 2. 2004-2013. között az épített lakások száma 43 300-ról 7 400-ra, a vásárlásoké 140 ezerről 80 ezerre csökkent.
 - A szülőkkel együttélő 18-34 évesek aránya 2008-2012. között 56-ról 66%-ra nőtt. A fiatal házaspárok első önálló lakás szerzésének időpontja kitolódik. Rövidül a termékeny időszak.
- 3. Sok háztartás zsúfolt körülmények között él
- 4. 5-600 ezer lakás üresen áll

A nem lakott lakások aránya településtípus szerint



Stratégiai célok

- 1. A lakáscélok megfizethetőségének javítása, a pénzügyi terhek csökkentése
 - a) Lakásár/jövedelem arány csökkentése
 - - árcsökkentés
 - - saját erő növelése
 - - bér növekedés, adó csökkentés, családtámogatás, HISZÜK
 - b) Hitelképesség javítása
 - - kamatcsökkentés
 - - futamidő növelés
 - - fix kamat
- 2. A lakásbővítés támogatása

Stratégia 2.

- A lakhatás biztonságának, a költségek megfizethetőségének javítása
 - a) a kölcsöntörlesztés terheinek csökkentése
 - b) rezsicsökkentés
 - c) Nemzeti Eszközkezelő kvótájának növelése
 - d) családi csődvédelem

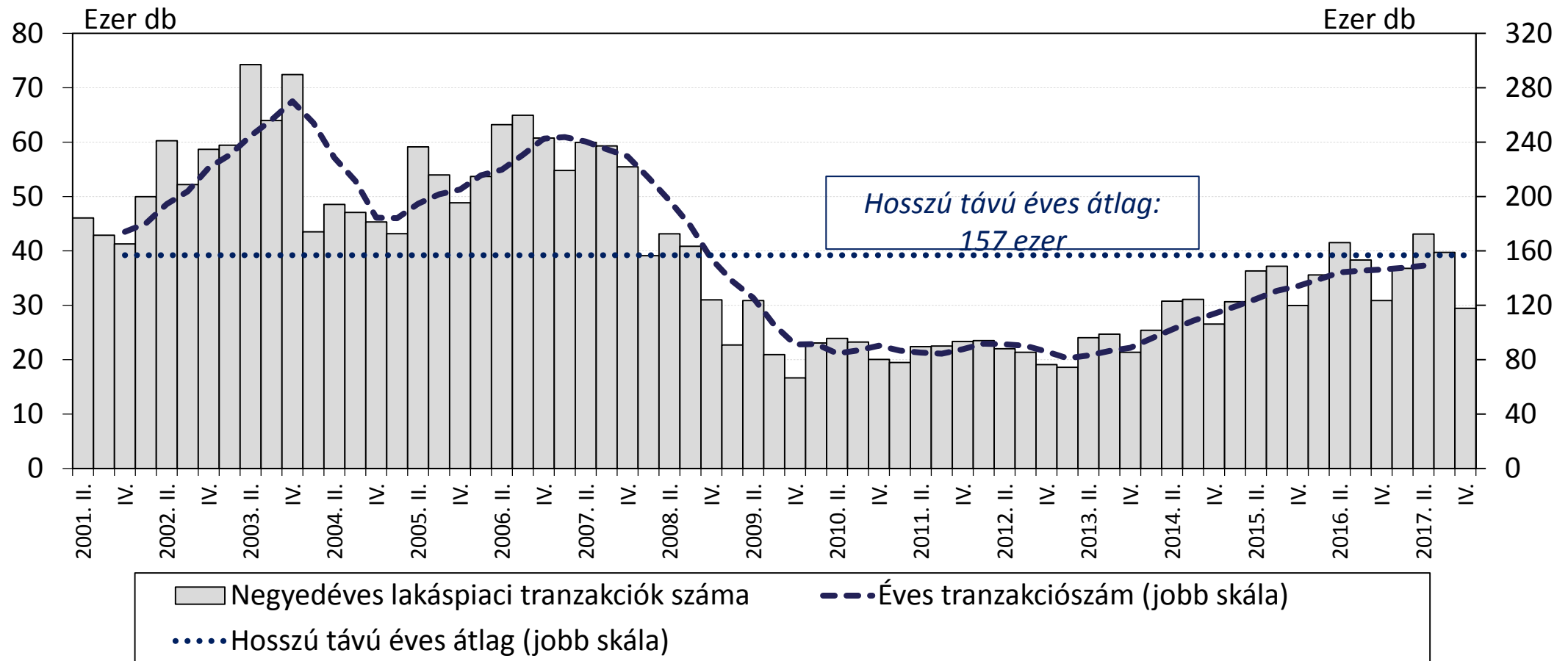
Javaslatok

1. Az otthonteremtésért felelős kormányzati szervezet: pénzügyminiszter a felelős, de szervezet?
2. Állami támogatások, kedvezmények
 1. HISZÜK jövedelem
 2. CSOK átalakítása
 - Támogatás összege: 3-3-4-3 millió, 0,6-2-7.4 millió helyett
 - Bővítésre is: az összeg fele
 3. Lakáscélú szocho visszatérítés a Ratkó-unokáknak
 4. Sajáterő szja kedvezménye (Baukindergeld)
 5. Lakáskölcsön törlesztés szja kedvezménye, munkáltatói lakáskafetéria
 6. Gyermekkártya lakáscélú használata
 7. 5%-os ÁFA kulcs fenntartása 2019. után
3. Versenyhelyzet erősítése a kínálati oldalon
 1. Állami tulajdon a bankrendszerben
 2. Lakáskölcsönök egységes költségszerkezete, alacsony (0,9%) alapkamat, fogyasztóbarát lakáskölcsön: kamatrés csökken
 3. Fix kamatozású kölcsön MNB forrásból: jelzáloglevél vásárlás, swap program
 4. Üresen álló ingatlanok hasznosítása, szociális földprogram
 5. Házat-hazát mozgalom
 6. Gazdaságos, környezetbarát technológiák alkalmazása
4. Bérlakás és munkásszállás program helyett lízingprogram

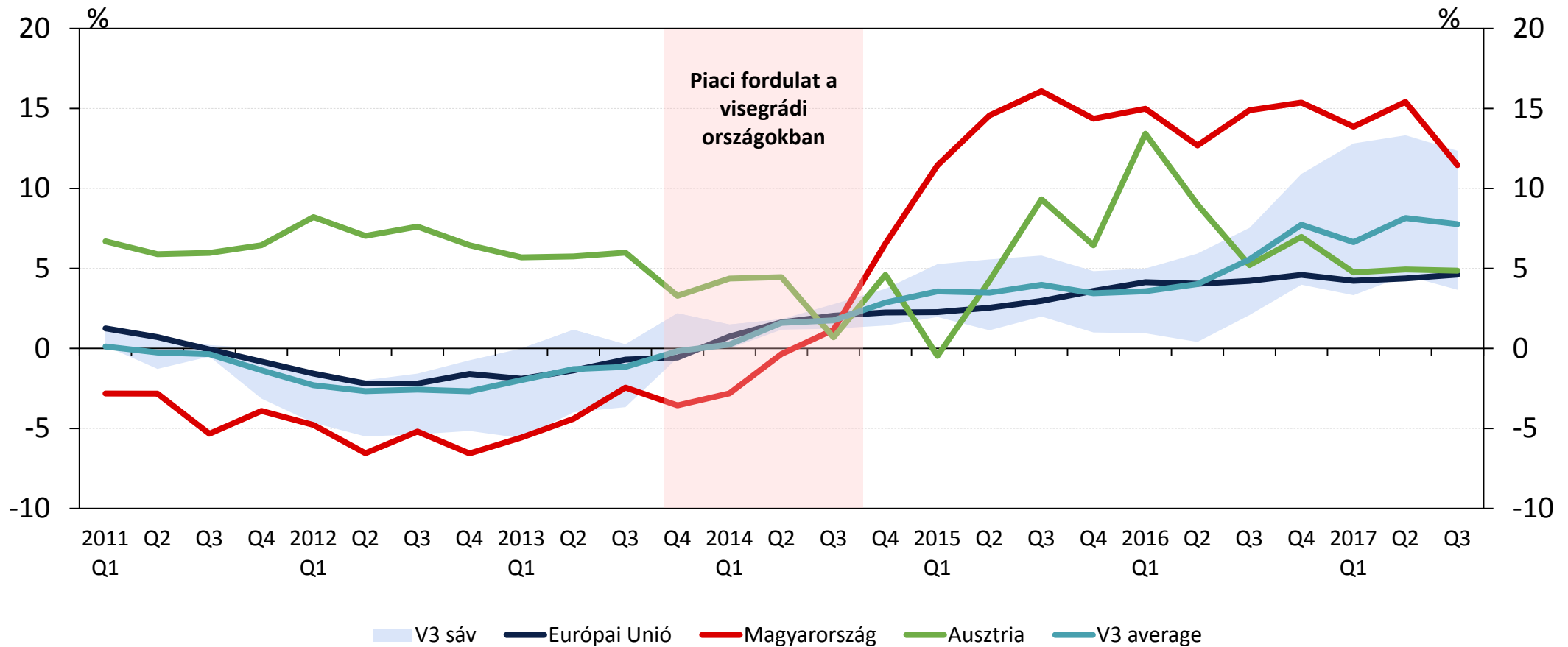
Javaslatok 2.

- 4. A lakhatás költségeinek megfizethetősége
 - a) rezsiközzel csökkentés folytatása: 2013-17.: lakhatásra jövedelmük több mint 40%-át költő háztartások aránya 16-ról 9%-ra csökkent
 - b) Nemzeti Eszközkezelő kvótanövelése: 2018.: 36 ezres keret kimerült
 - c) MNB egyeztetési programjának folytatása
 - d) családi csődvédelem átalakítása

A lakáspiaci tranzakciók negyedéves és éves száma

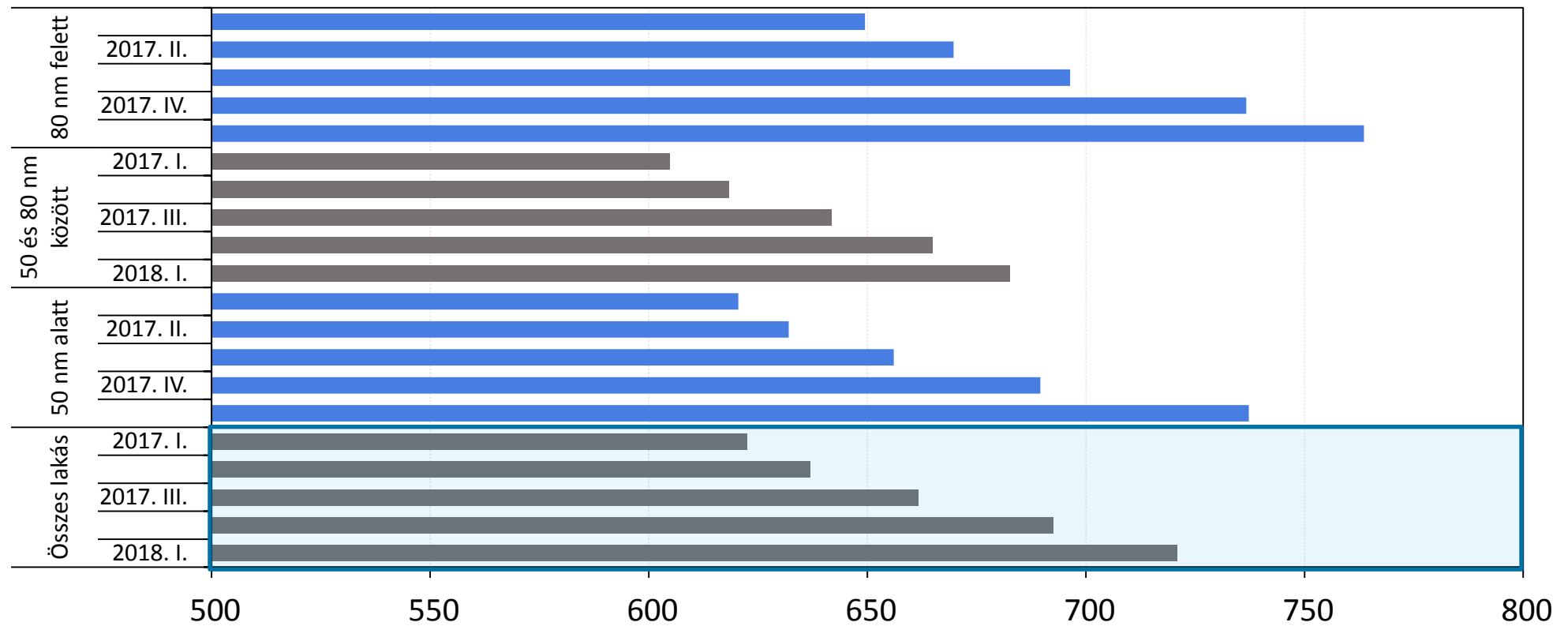


A lakásárak éves növekedési üteme régiós összehasonlításban

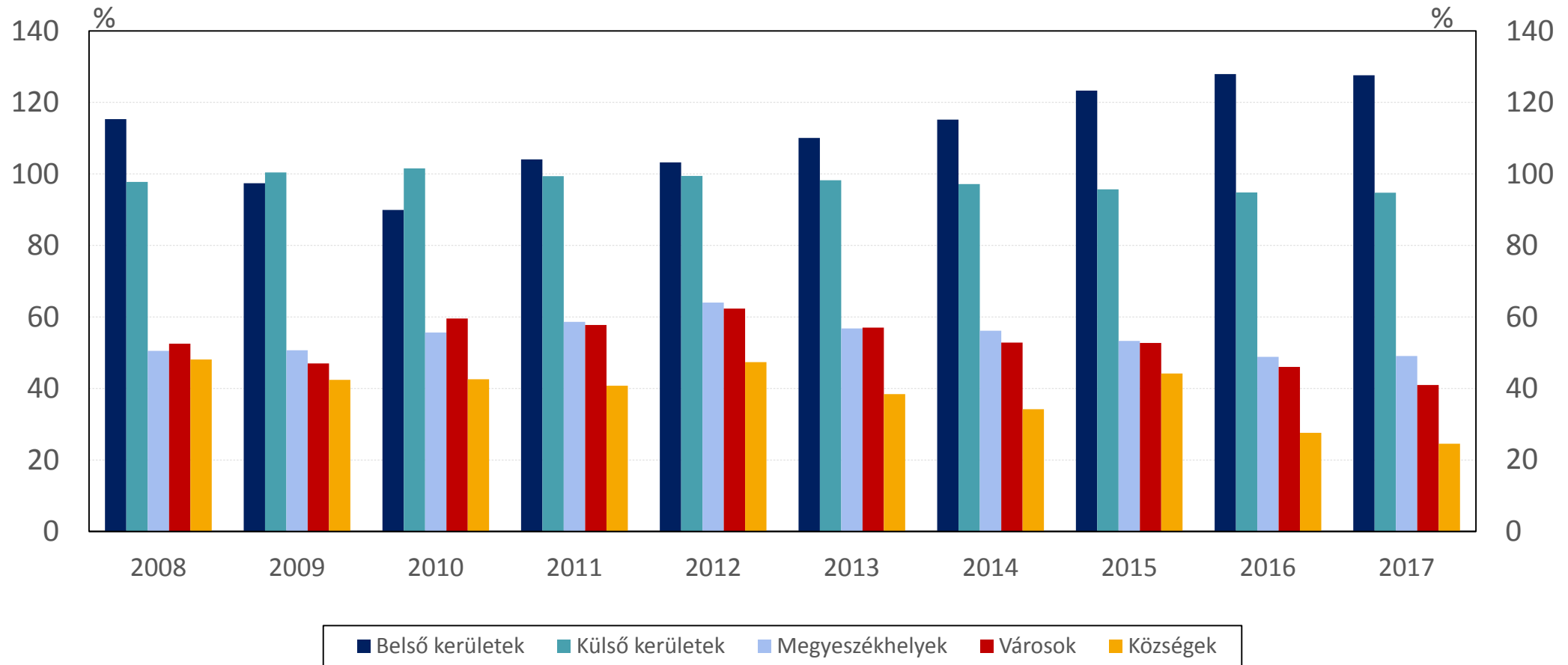


Fővárosi új lakások átlagos négyzetméterára

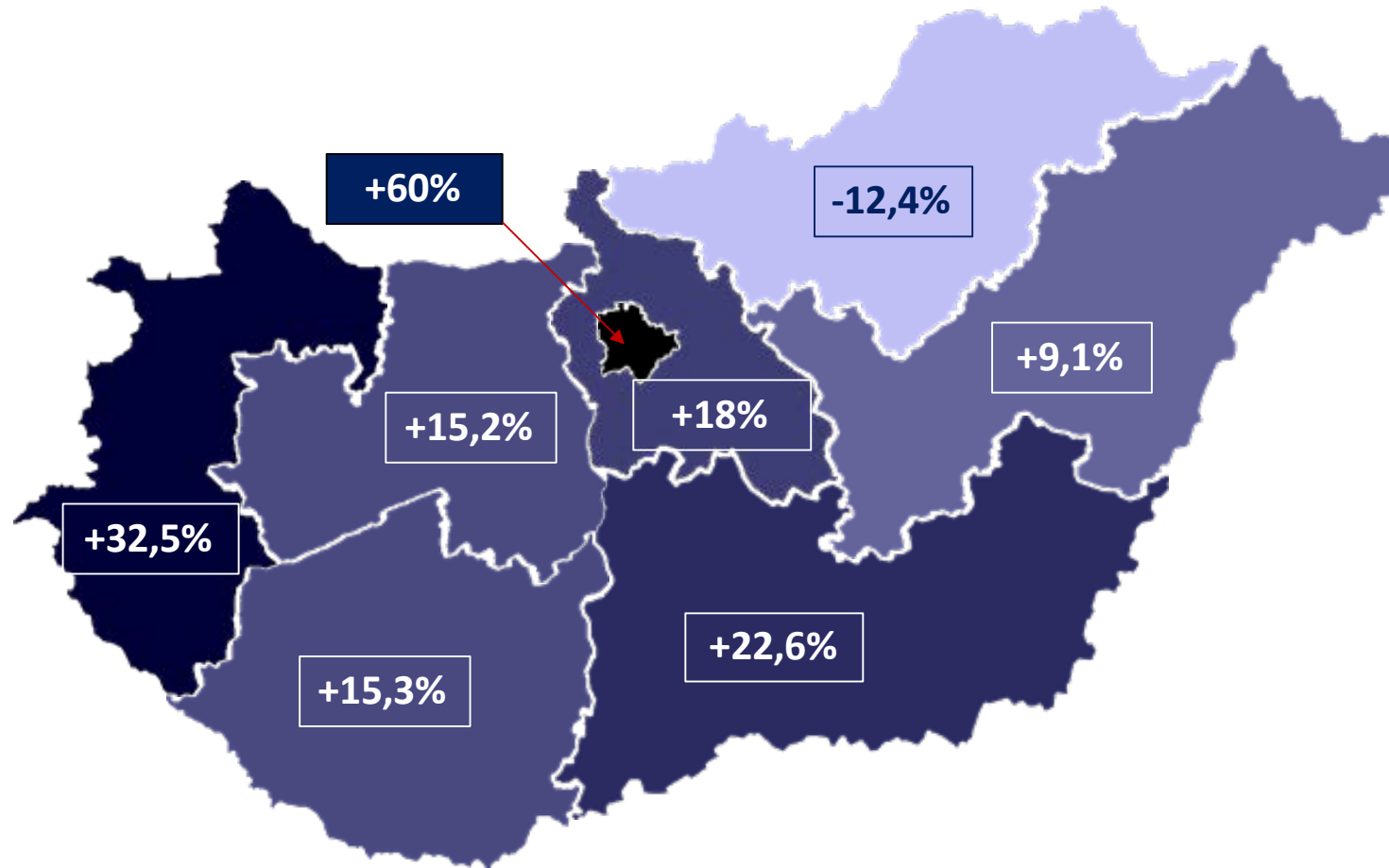
Átlagos négyzetméterár (ezer ft)



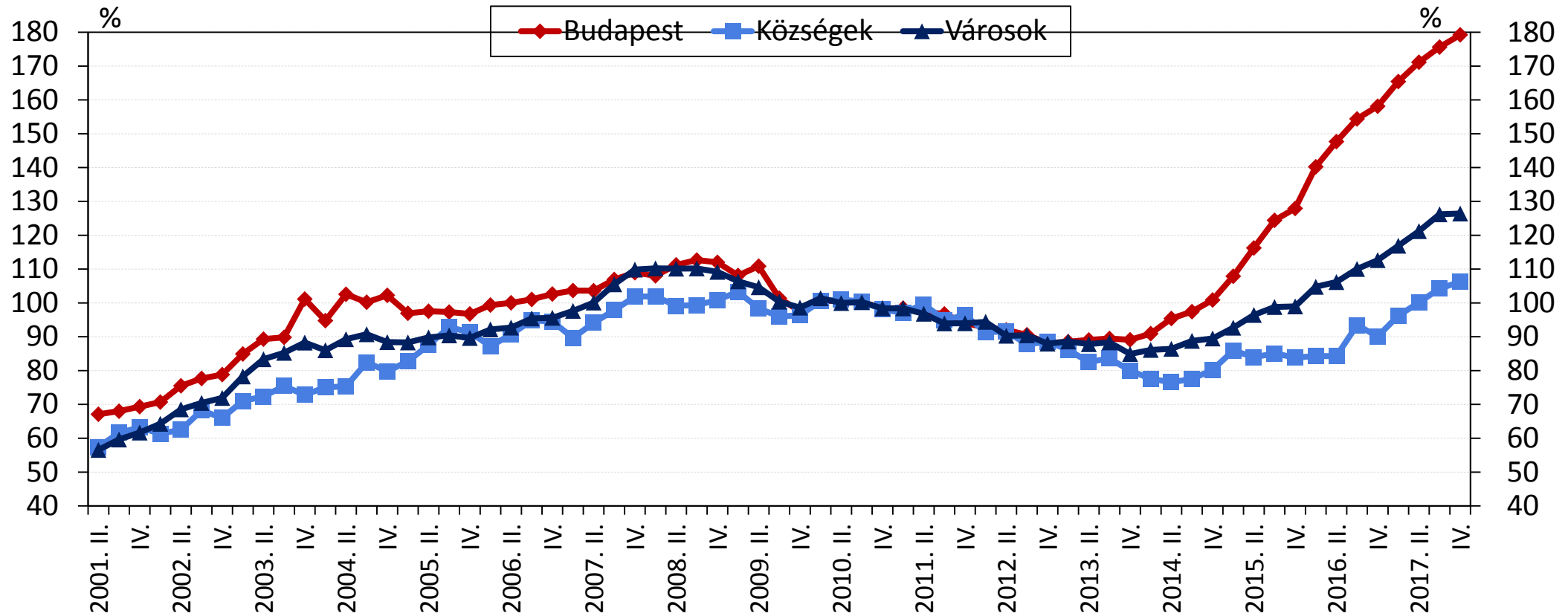
Átlagos négyzetméterárak településtípusok szerint (Budapest átlaga = 100%)



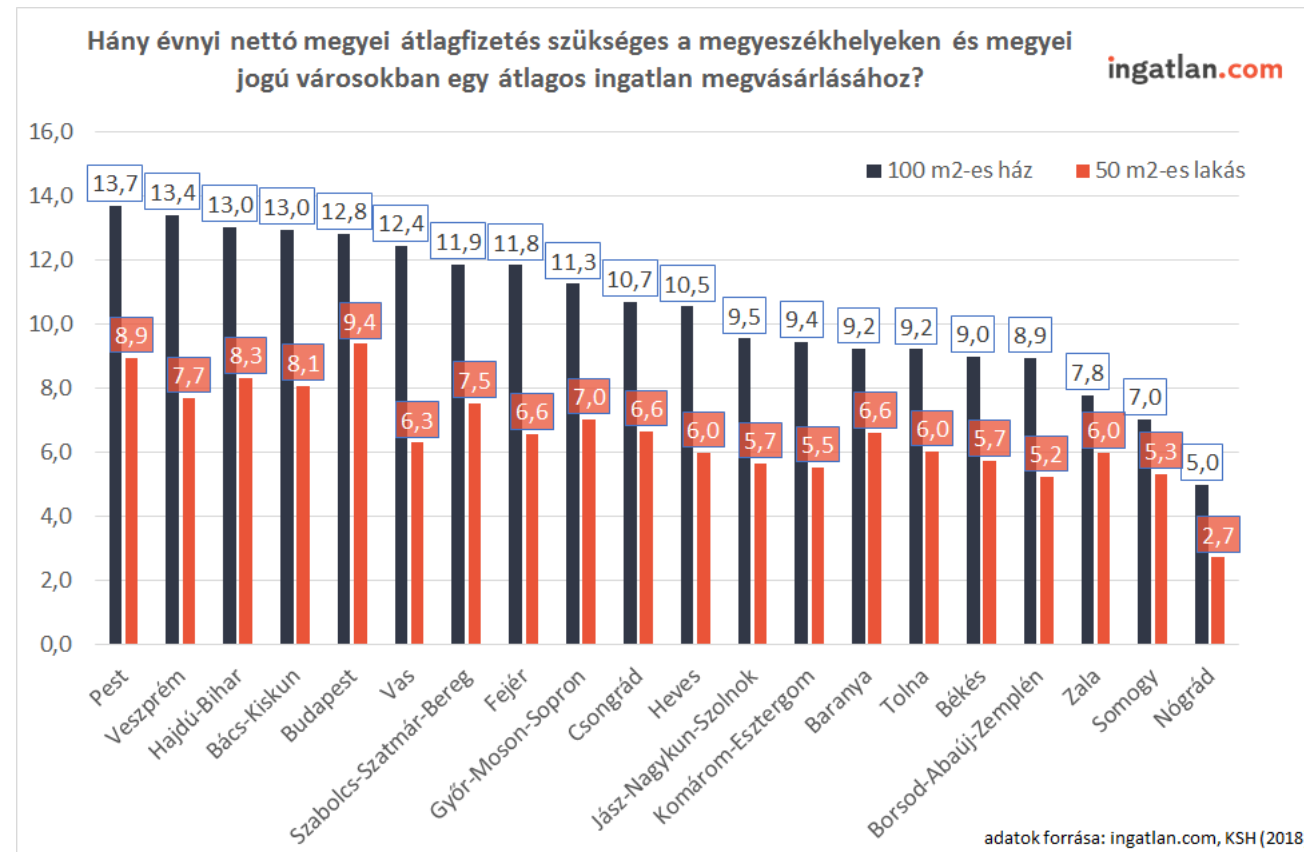
Városi lakásárak változása régiónként 2008 és 2017. IV. negyedév között (%)



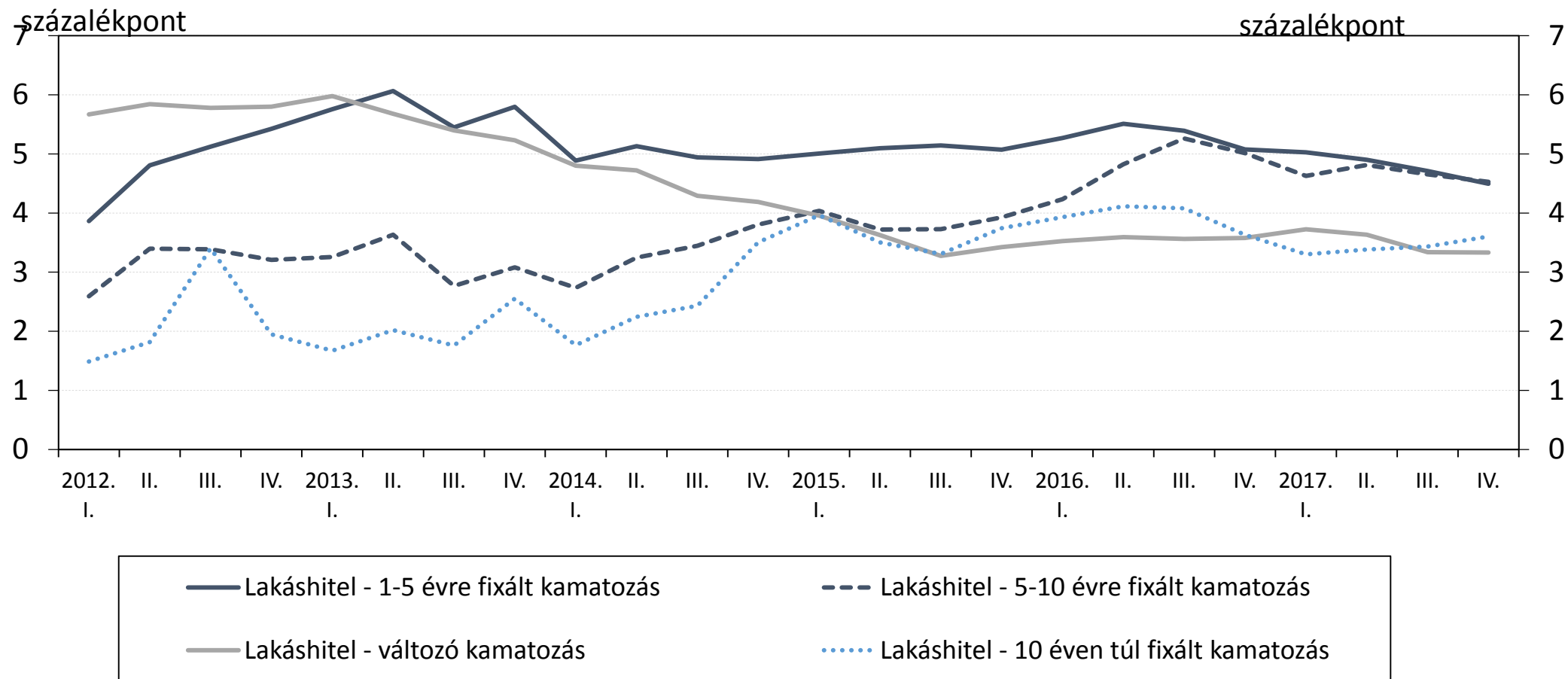
A nominális MNB lakásárindex településtípusok szerint (2010 átlaga = 100%)



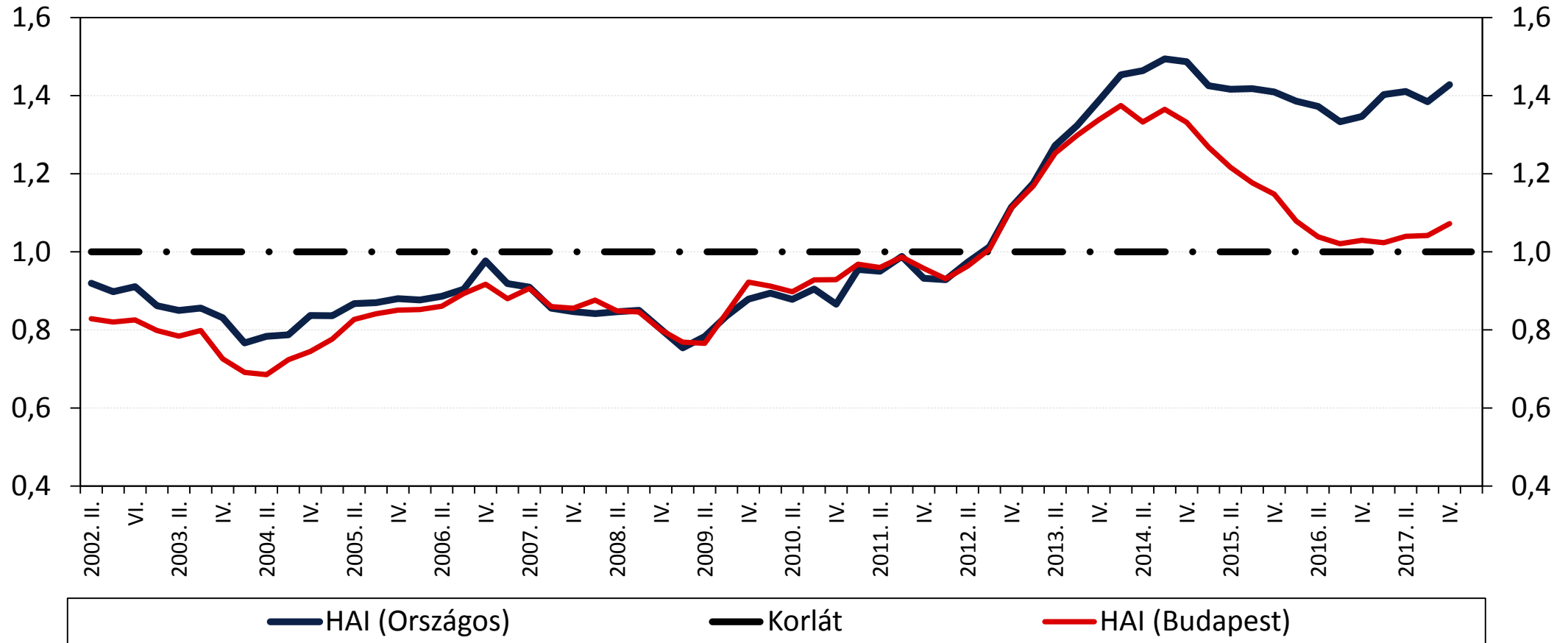
Hány évnyi nettó megyei átlagfizetés szükséges a megyeszékhelyeken és megyei jogú városokban egy átlagos ingatlan megvásárlásához?



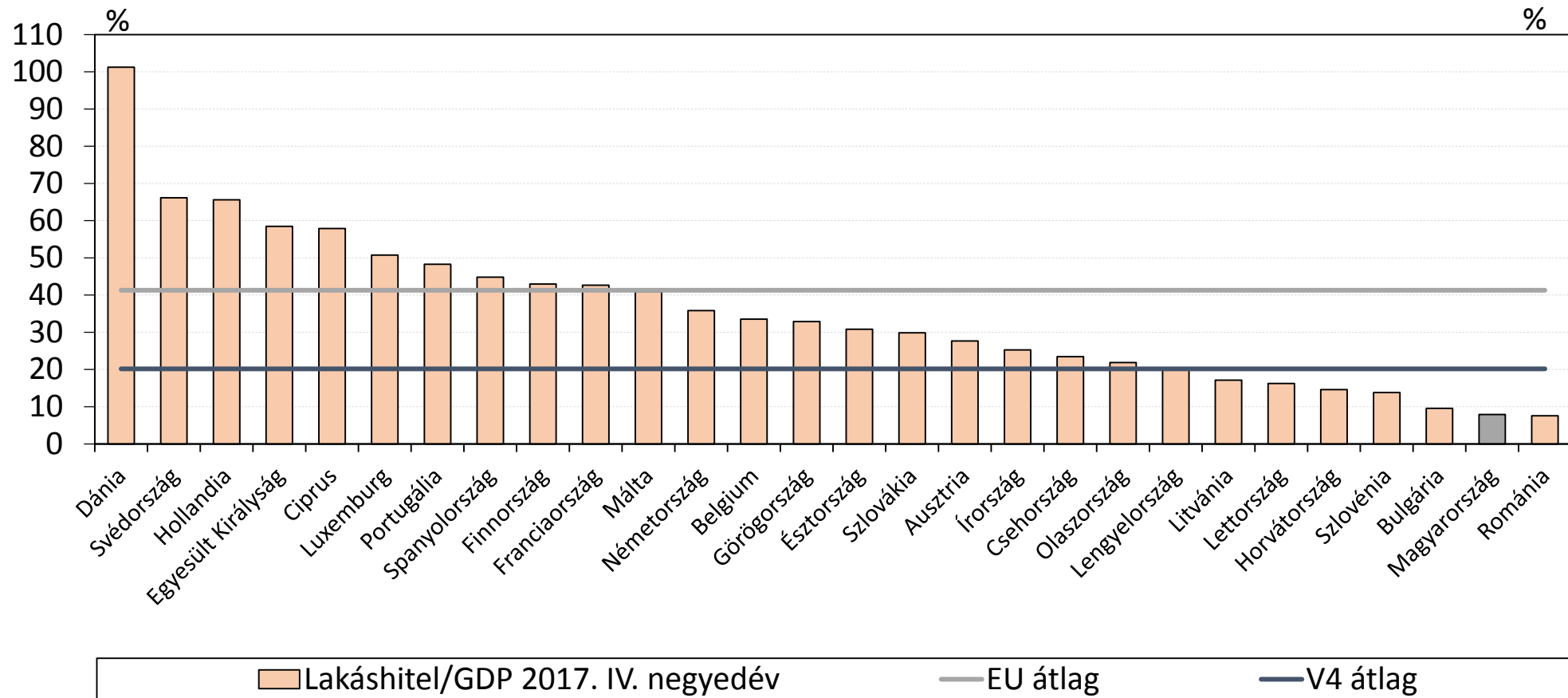
Az új lakáscélú hitelek kamatfelára



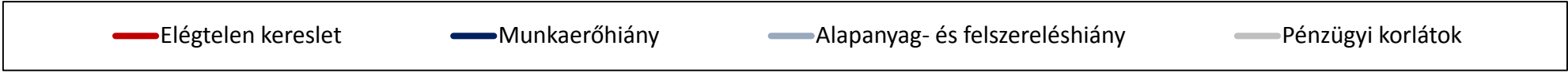
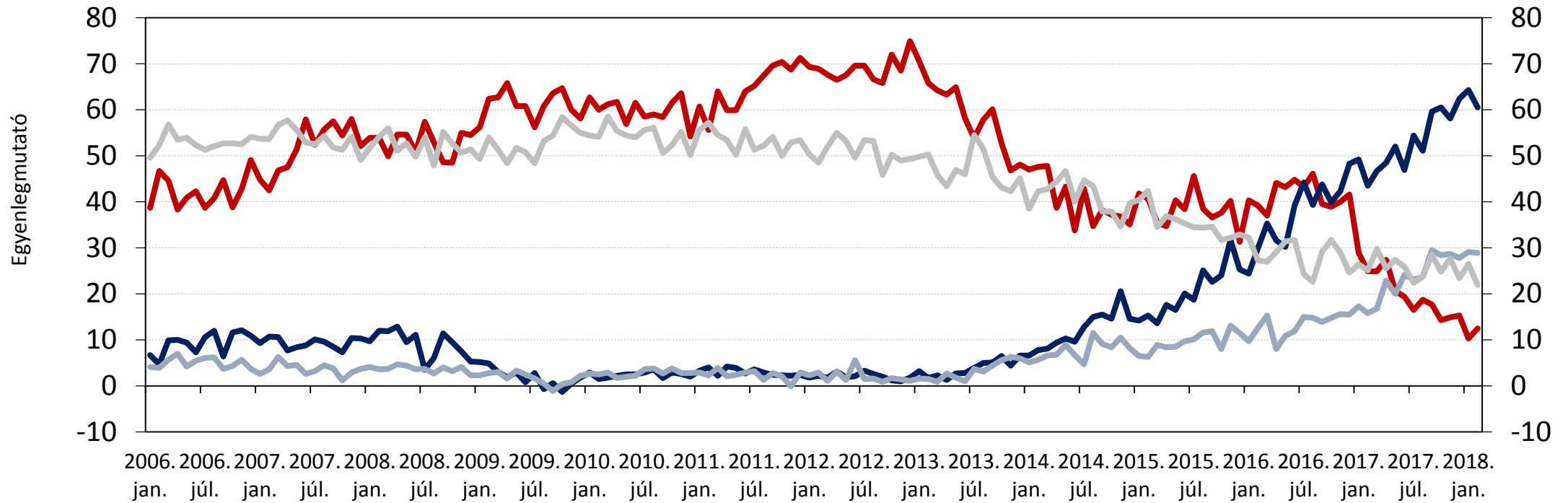
Lakásvásárlás elérhetőségére vonatkozó index (Housing Affordability Index, HAI)



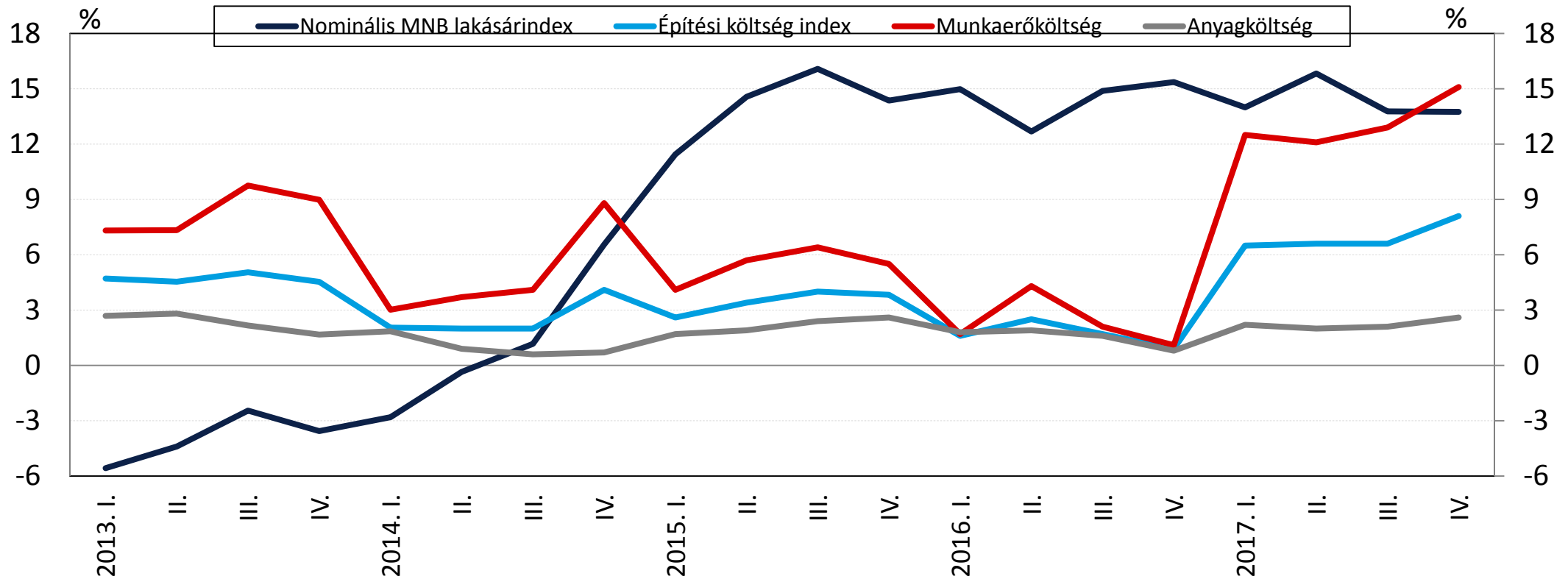
GDP-arányos lakáshitel állomány európai összehasonlításban



Az építőipari termelést gátló tényezők

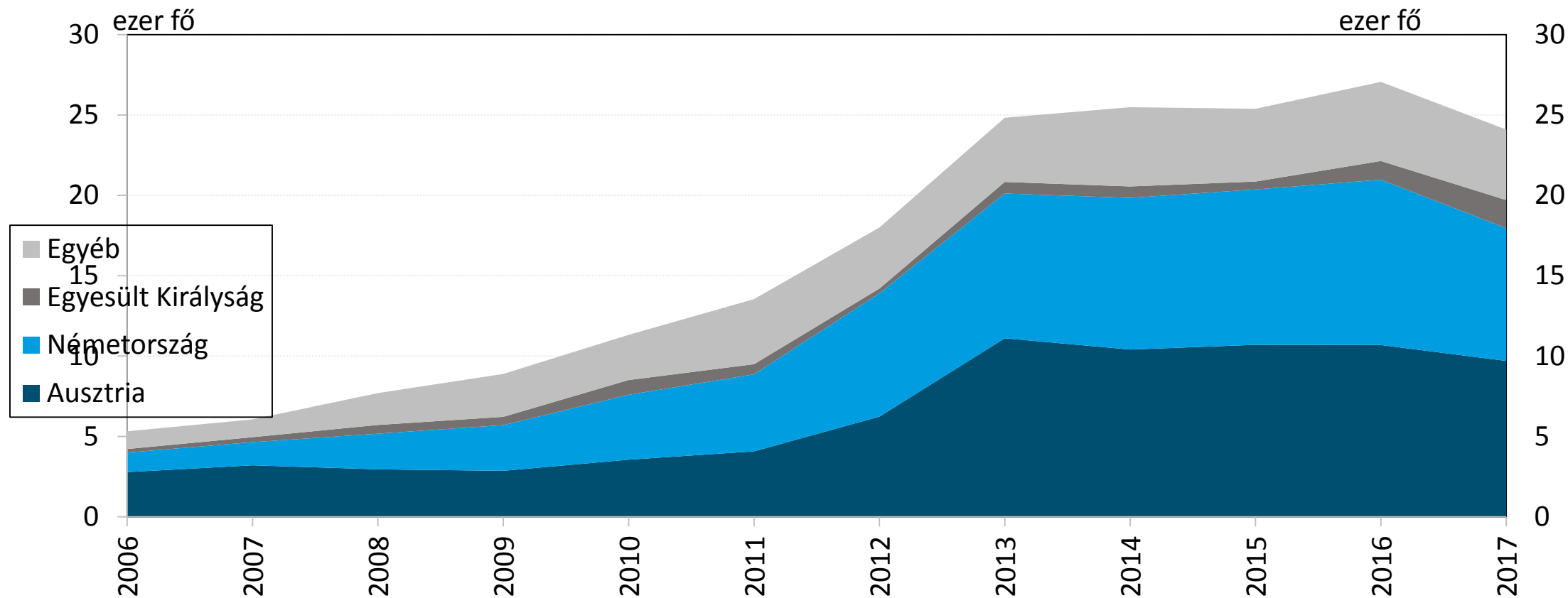


A lakásépítési költségek és a nominális lakásárak éves növekedése



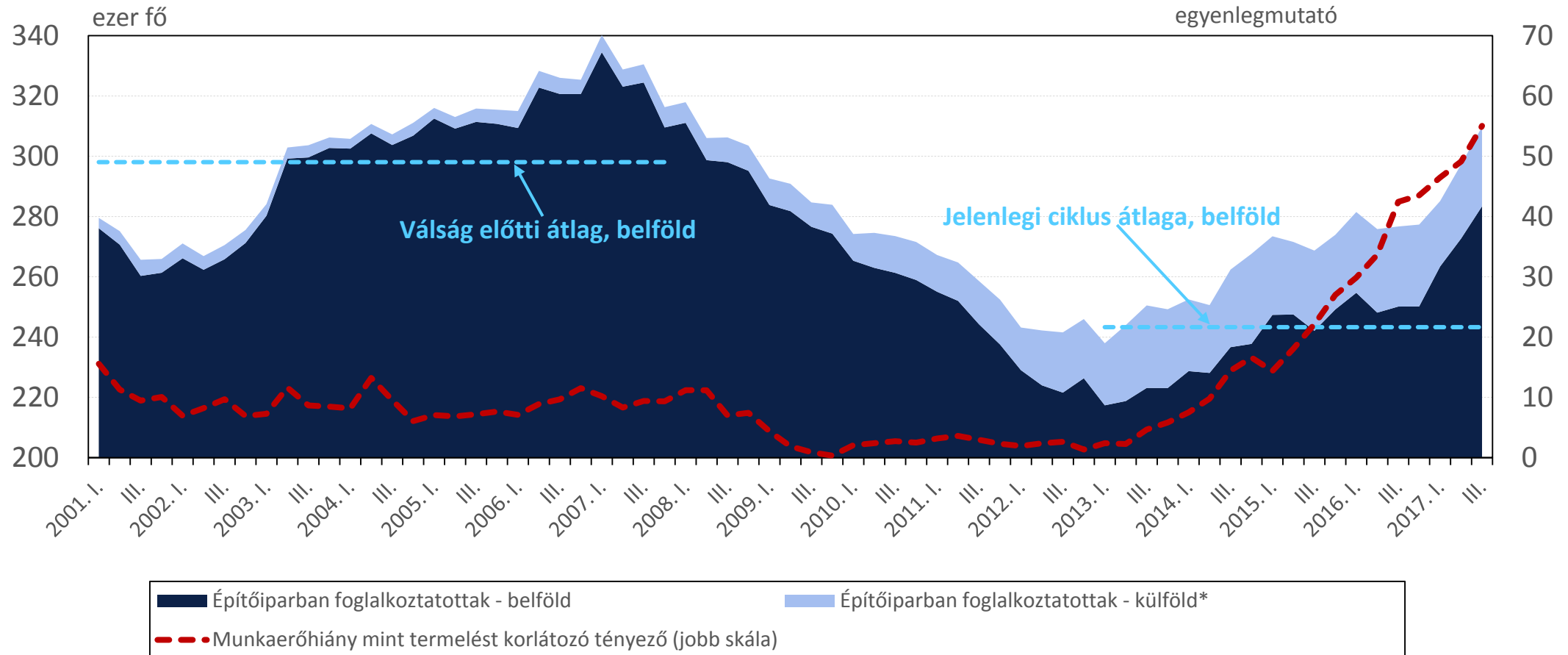
Az építőiparban külföldön dolgozók* megoszlása a foglalkoztató ország szerint

* Magyarországi háztartással rendelkezők.



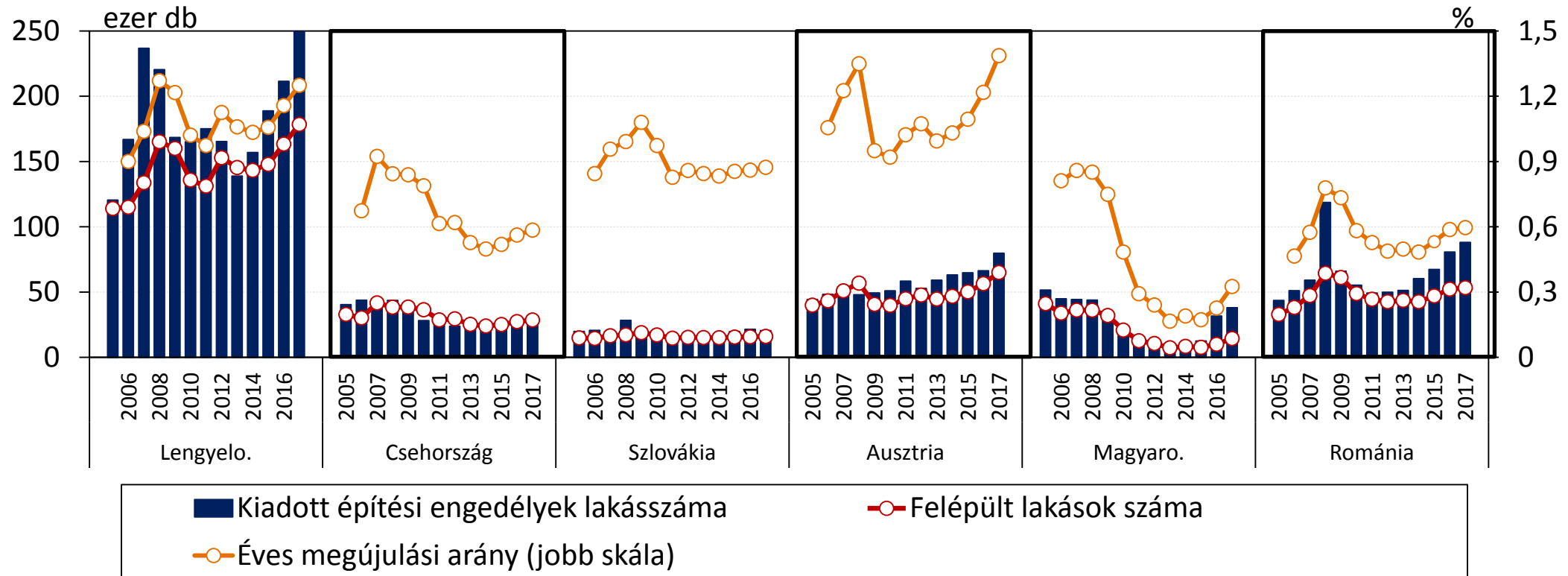
Az építőiparban foglalkoztatottak száma

*A hazai háztartással rendelkező munkavállalók alapján



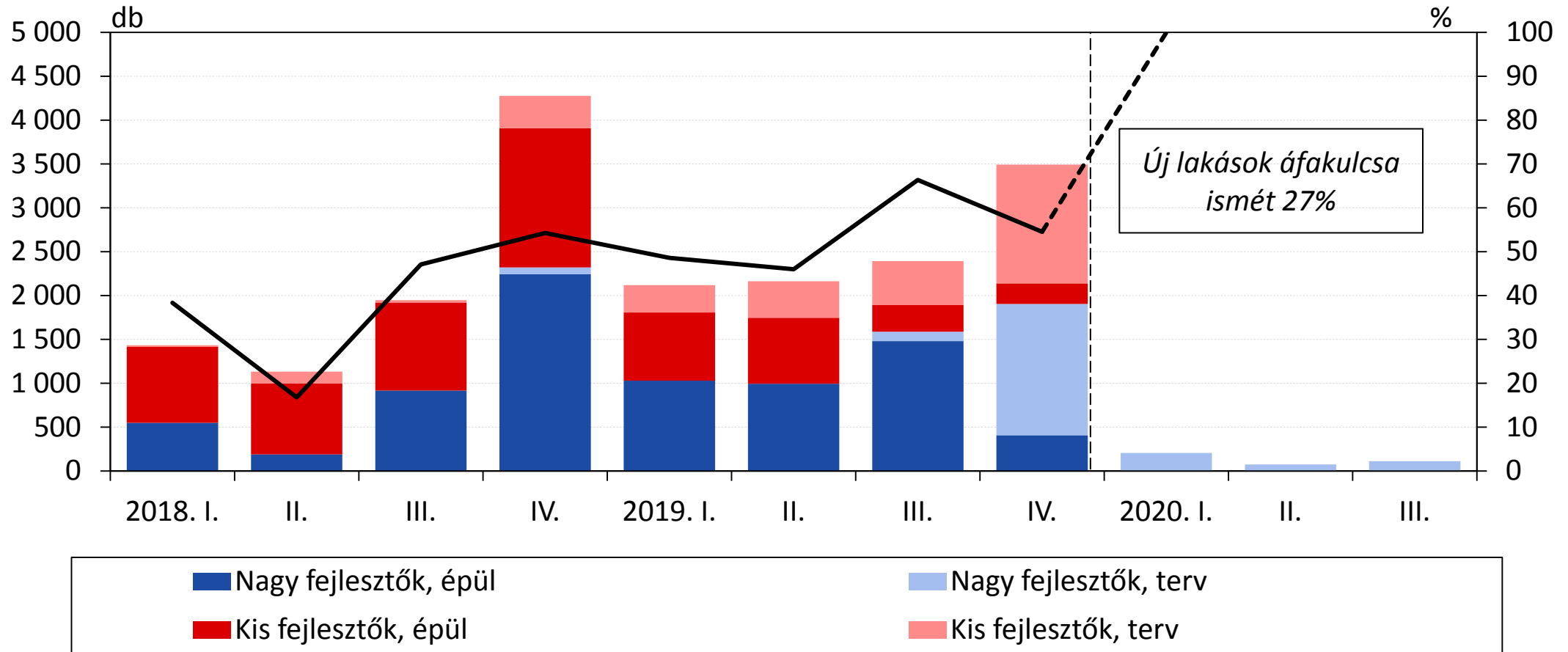
A régiós országokban kiadott lakásépítési engedélyek, a felépült lakások száma és a lakásállomány éves megújulási aránya

*A régiós országokban kiadott lakásépítési engedélyek, a felépült lakások száma és a lakásállomány éves megújulási aránya**



Forrás: EKB, nemzeti statisztikahivatalok, MNB.

A 2018 I. negyedév végén, Budapesten építés alatt álló és tervezett új lakások megoszlása a várható átadás negyedéve szerint



A CSOK-szerződéskötések éven belül kumulált volumene a támogatás célja szerint

