

MI TÖRTÉNIK A HAZAI LAKÁSÁLLOMÁNNYAL? MERRE A KIÚT, VAN-E MEGHATÁROZHATÓ KIÚT A MŰEMLEKI LAKÓÉPÜLETEKET ÉS AZ ÚJ ÉPÍTÉSŰ INGATLANOKAT EGYARÁNT ÉRINTŐ GAZDASÁGI PROBLÉMÁK KÖRÉBŐL. LETENYEI LÁSZLÓ KÖZGAZDÁSZ-SZOCIOLÓGUS NÉGYRÉSZES SZOROZATA EZZEL A KÉRDÉSKÖRREL FOGLALKOZIK. S MERT AZ ÍRÁS PROBLÉMAFELVETÉSÉBEN JELENTŐS HELYET KAPNAK AZ ÖRÖKSÉGI, MŰEMLEKI ÉRTÉKKEL BÍRÓ ÉPÜLETEK, FONTOS, HOGY AZ ÖRÖKSÉG HELYT ADJON, AKÁR VITÁRA KÉSZTETŐN IS, A TANULMÁNYNAK.

Devizahitel-kiváltást ÁLLAMI RÉSZTULAJDONRA!

A CIKKSOROZAT MÁSODIK FEJEZETE AKTUÁLIS TÉMÁHOZ, A DEVIZAHITELESEK MEGSEGÍTÉSÉHEZ SZÓL HOZZÁ. CSAK EMLÉKEZTETÉSKÉPPEN, AZ ELSŐ ÍRÁS AZ ÖRÖKSÉGI ÉRTÉKKEL RENDELKEZŐ ÉPÜLETEK VÉDELMEBEN ÉS AZ ÚJ ÉPÍTÉSEK ELLEN EMELTE FEL A SZAVÁT.

LETENYEI LÁSZLÓ

Azok számára, akik nem szoktak végigolvasni egy viszonylag hosszú cikket, ideírjuk, hogy mi az általunk javasolt szociális kormányzati beavatkozás lényege. A végtörlesztés, illetve az árfolyamgát intézménye a devizahiteles családok többségének jó lehetőséget teremt a devizahitel-csapda elkerülésére. A háztartások egy része azonban a válság éveitől olyan nagy bajba került, hogy immár az árfolyamgát sem segít.

A törlesztési képtelen devizahiteles esetében egy új pénzügyi konstrukciót javasolnék a magyar állam, közelebből a Nemzeti Eszközkezelő Társaság figyelmébe. Eszerint a bajba jutott lakástulajdonosok lakásának csak egy részét vegye meg, a devizahitel erejéig. Sőt, még a teljes devizahitelt sem kell mindig kivásárolni, elég annyit, hogy a maradék hitelt a hitelfelvevő már tudja kezelni/törleszteni. Az állam törleszt a

banknak, és forintban szerez tulajdoni hányadot, az ingatlan jelenlegi piaci értéke alapján. Az állami rész tulajdont bejegyz a földhivatal, és az állami tulajdoni hányada után szed némi bérleti díjat, lízinget stb. Évek múlva, a válság után megerősödő ingatlanpiacon, az állami tulajdoni hányad a jelenleginél többet ér majd. Az állam is, a hiteles is jól jár.

Budapest, Szent István krt. 5.



Budapest, Király utca

Aki nem jutott bajba, nem fogja ezt a szociális intézkedést, spekulációs céllal igénybe venni. A bajbajutottak számára viszont lényegesen kedvezőbb, mint a mai „végső” megoldások: a teljes lakás elárverezése és szociális lakásba költözés, vagy a teljes lakás kormányzati kivásárlása és szociális bérlakássá alakítása.

A javasolt program összhangban áll a jelenlegi kormányzati intézkedésekkel (árfolyamgát, bankfelügyelet, bérlakásalap), és elsősorban a Nemzeti Eszközkezelő Társaság tevékenységének kiegészítéseként használható fel. A devizahiteles kapcsán felmerült a kérdés: szükség van-e ma új építésű szociális bérlakásokra, építőipari programra? Ezzel a kérdéssel foglalkozott az első írás.

Az, hogy új építések révén növeljük-e a szociális bérlakásállományt, elvezet egy másik kérdéshez: egyáltalán, mekkora legyen a bérlakásállomány, ezen belül mennyi legyen a szociális bérlakás? E kérdéssel foglalkozik a harmadik írás.

S a befejező tanulmány a magántulajdonú városi lakóépületek két nagy csoportját, a magántulajdonú bérlakás- és a társasházakat veszi górcső alá. Hazánkban jelenleg a városi lakások 92 százaléka társasházban található, a magánbérlakások kora nem tért vissza. Ezzel együtt belvárosaink élhetősége sem. Működhet vajon jól is a társasház, vagy belvárosaink leromlása szükségszerűen együtt jár ezzel a tulajdonformával?

MI VÉGRE A SEGÍTSÉG?

A kockázatra, amelyet svájci frankban (kisebb mértékben euróalapú elszámolásban) felvett, forintban nyújtott hitelek jelentettek, nem volt kellő történelmi tapasztalat Magyarországon a kétezres évek



elején. Ne feledjük, negyven éven át az ország kötött devizagazdálkodást folytatott, s az azt megelőző hiperinflációk, háborúk, sőt, maga a rendszerváltozás is inkább arra tanította az embereket, hogy a reálvagyon, azaz például az ingatlant többre értékelje, mint a pénzügyi konstrukciókat. Sok százezer, devizahiteles honfitársunk hibájából valószínűleg mindannyian tanultunk. Kérdés azonban,

hogy a tanulópénzt kizárólag a hitelt felvevők fizessék-e meg, vagy mi, többiek is. Jelen cikk szerzője egyetért a felelősség megosztás indokával, ezért méltányosnak tartja a magyar állam lépéseit, amellyel közpénzből is segíteni kíván a devizahiteleseken.

A 2011 őszen meghirdetett végtörlesztés az adósok felső 20 százalékának életét tette sínre. Az árfolyam-

gát intézménye, mely az év végére öltött pontosabb formát, a maradék, közel egymillió devizahiteles adós zömének kiszolgáltatottságát csökkentheti. Azokét, akik képesek eredeti teherbírásuk szerint törleszteni. Végül a törleszteni képtelen lakáskezelő Társaság enyhíti. Az Alap két-fajta kiutat biztosít a bajbajutottaknak: vagy megvásárolja a lakást, amelyben a volt tulajdonos bérlőként élhet tovább, vagy szociális bérlakásba költözteti a volt tulajdonost. Jelen írás egy új lehetőséget, az állami résztulajdonszerzés forgatókönyvét vázolja fel. Ez a forgatókönyv kedvező lehet a törleszteni képtelen háztartásoknak, amelyeknek az árfolyamgát sem jelent megoldást.

AZ ÁLLAM A TÁRSAM

Az eddigi elképzelések szerint a Nemzeti Eszközkezelő Társaság forrásaiból a fizetni nem tudókat szociális bérleménybe költöztetik, vagy bérlőként élhetnek a saját lakásukban. Jelen elgondolás lényege, ne költöztessék az embereket sehová, de ne is vegyék meg közpénzből egész lakásukat. Annyit (és csak annyit) vegyen át az állam a lakás tulajdonjogából, amennyi a tulajdonos lakhatása érdekében feltétlenül szükséges, s olyan feltételekkel, hogy ne legyen vonzó a spekulánsok számára.

Ez a résztulajdonszerzés három dolgot optimalizál:

- A szociálisan rászorulóknak védelmét (ily módon több rászoruló kaphat gyorsabb és kiszámíthatóbb támogatást a közpénzből, mint bármely más esetben. Ráadásul más alternatívákkal szemben, a javaslat kizárja a spekulánsokat).
- A fiskális szempontokat (fontos, hogy ne a bankok, hanem az államkincstár gazdagodjék).
- A meglévő lakásállomány védel-

mét (ez egyszerre örökségi, urbanisztikai és környezetvédelmi szempont).

Ez utóbbi, azaz az örökségvédelem szempontja eddig nem merült fel a devizahitelesekről szóló közbeszédben. Pedig, mint az előző írásban már szó volt róla, a már meglévő lakásállomány megtartása, fenntartása alapvető örökségvédelmi kérdés, vagy megfordítva: a zöldmezős építkezések támogatása ellentétes a magyar nemzeti érdekekkel, és nemzeti örökségünk, elsősorban a századfordulós épített örökség rovására megy.

„El kell érni, hogy ne az új építésű lakások, hanem épp ellenkezőleg, a régi építésű ingatlanok vevői, felújítói kapjanak illeték-kedvezményt, mint az Európa-szerte általános.”

S íme, a javasolt konstrukció. A kiindulás, a polgárok néhány tucat milliárd forintot a Nemzeti Eszközkezelő Társaságra (NET) bíznak.

A cél kettős: a devizahitelesek megsegítése, és a szociális lakásállomány bővítése. Közös érdek, a pénz minél hatékonyabb felhasználása.

A bukott devizahitelesek pályázhatnak a hitelük (vagy egy része) kivásárlására. A pályázat elbírálása során a szokásos szociális szempontok érvényesülhetnek: gyerekek száma, egy főre jutó jövedelem, munkavállalási hajlandóság stb. A nyertes pályázók hitelét, vagy a hitel egy részét az állam kivásárolja a banktól. Ezzel az előtörlesztéssel megszűnik a banki kamat, jutalék, eljárási díj stb.

A bankoknak jelen pillanatban ez kedvező, hiszen épp a legbizonytalanabb kihelyezéseiktől szabadulnak

meg. Az adott helyzetben az állam még akár alkudozhat is „rossz adósok” hitelének árfolyamáról.

A konstrukció legfontosabb eleme, hogy az állam nem az egész ingatlant vásárolja meg, hanem csak egy részét. S a kivásárolt hitel arányában tulajdont szerez.

Az állam által megszerzett állami tulajdon aránya: az előtörlesztett tőke (forintban, napi árfolyamon) és a lakás mai értékének aránya. Az ingatlanbecslés alapja a bank által a hitelfelvétel időpontjában megállapított ingatlanérték korrigált értéke, a KSH-adatok alapján számított átlagos ingatlanérték-változás alapján.

A hitelvásárlás révén szociális célú állami tulajdonrész jön létre. A lakást a benne lakó család használja, azaz megvalósul az, amit a közgazdaságtan kinyilvánított preferenciának nevez: mindenki ott lakik, ahol fizetett érte.

Az állam a tulajdoni hányada után bérleti díjat számol fel. Ez lehet szerény (szociális) díj, vagy épp piaci alapú, az Eszközkezelőnek mindenesetre egy új, szociális eszköz kerül a kezébe. Piaci alapú lakbérfizetés esetén is jobban jár a társtulajdonos (azaz a bérlő), hiszen a fél lakás után bizonyára kevesebb bérleti díjat fizet, mint a banki törlesztőrészlet lenne, hiszen kezelési költség, kamat stb. nem terheli.

Ezáltal jól járnak a bedőlt hitelesek: kisebb lesz a havi rezszi, alapvetően a saját lakásukban maradnak, amelyben (osztatlan közös) tulajdoni hányaduk is van, és elővásárlási joguk a többi hányadra. Indokolt esetben szociális bérletidíj-támogatást igényelhetnek, amelyet az Eszközkezelő jóváhagyhat.

A tulajdonrészt a társtulajdonos visszavásárolhatja az államtól, illetve, ha a lakás eladásra kerül, akkor tulajdoni hányaduk arányában osztoznak a tulajdonosok. Az állam azért járhat jól ezzel a konstrukcióval, mert alapvetően ma, a válság mély-

pontján, olcsón vesz ingatlant, majd a válság után relatíve drágán értékesítheti. (Eladáskor megint csak szempont lehet, hogy az ingatlan eladási ára nem lehet alacsonyabb, mint a KSH-adatok alapján korrigált ár; vagy, ha ennél alacsonyabb, akkor nyilvános árverésen kell értékesíteni stb.).

A várható értéknövekedés következtében az Eszközkezelő jár jól, még pontosabban mi, polgárok: az Alapba tett forrásaink egyre többet érnek, amit az Eszközkezelő további szociális célok megvalósítására fordíthat, vagy legalábbis nem igényel további közpénzt a működéséhez.

Hasonló konstrukciót cégek támogatására alakítottak már ki.

ÉLETSZERŰ SZÁMÍTÁS

A tulajdonos 2007-ben lakást vett 10 millió forintért, ebből 5 millió volt CHF alapú hitel. A hitelt öt éve törleszti, de mivel frankalapú, a tőketartozása forintban immár 6 millió. A hiteles családos ember, két gyerekkel, elveszítette a munkáját, segítségre szorul.

Az állam beavatkozik: megveszi a banktól a 6 millió forintos tartozást, azaz előtörleszt. (Kettős célt ér el: egyrészt megakadályozza az adós terheinek növekedését, másrészt „rossz” hitelt vesz át, stabilizálja a bankszektor, esetleg kedvezőbb konstrukciót kap.)

Ha feltételezzük, hogy a lakás értéke nem változott a beavatkozás időpontjára, akkor az állam 60 százalékos tulajdont szerez az ingatlanban.

(A 2012. márciusi ingatlanpiaci adatok alapján azonban a 2007-ben 10 millió forint értékű ingatlan ma csak 9,2 milliót ér, ezért az állami rész tulajdon aránya 64 százalékos lenne). Az állam nevében a NET bérleti díjat kér 60 százalékos tulajdoni hányada után, amit a mindenkori lakó fizet. Ez a díj még piaci alapon

is alacsonyabb, mint a bankhitel lenne, de a NET ráadásul még szociális szempontokat is érvényesíthet, amelyet félévente kell megpályázni, elbírálni. A NET könnyen adhat szociális kedvezményeket, hiszen alapvetően nem a bérleti díj, hanem a tulajdonrész jelent fedezetet a biztonságos működéséhez.

Ha a tulajdonos nem fizeti a bérleti díjat, tartozása fejében az állam további tulajdoni hányadot szerez.

Ha a lakó ki tudja vásárolni az államtól, akkor ezt bármikor megteheti, mindenkori piaci értéken. Az elszámolás alapja a hitelfelvétel időpontjának ingatlanérték-bebecslése és a KSH ingatlan árindex. A mindenkori piaci értéket egy internetes kalkulátorral bárki számára könnyen kiszámíthatóvá lehet tenni.

Ha a lakást el akarják adni, az állam megkapja a maga tulajdoni hányada után járó részt, amely nem lehet kisebb, mint a kalkulátorral számított piaci érték.

Apró, de fontos elem: az objektív, KSH-adatokon alapuló árkalkulációra azért van szükség, hogy spekulációs célból senki ne vegye igénybe az adott támogatást. Ellenkező esetben előfordulhatna, hogy valaki kivásároltatja a devizahitelt az állammal, majd fiktív vásárlással, kis összegért eladja a lakást, az állam kis összeget kasszírozhatna a tulajdoni hányada után, a tulajdonos pedig visszavásárolná az ingatlant: se hitel, se állami tulajdonrész.

Az intézkedés várhatóan népszerű lenne: a legtöbb hiteles olcsó, forintalapú konstrukcióvá tudná alakítani a hitelt, még ha az állam, mint társtulajdonos, jelent is némi kockázatot. Az évi 14–20 milliárd forintot, ami erre a célra költhető¹, hatékonyabban használhatná fel, mint bérlakásépítéssel, vagy teljes lakás kivásárlásával. Így több adósságot, lehetővé teszi, hogy a tulajdonos a lakásban maradjon, és valóban csak a bajbajutottakon segít. S, ha így a bankok megszabadulnának a

rossz hitelektől, az elméletileg még a többi hiteles helyzetét is javíthatná. Hiszen most a hazai bankok éppen a jelentős, rossz hitelállománnyal magyarázzák, hogy Magyarországon miért magasabb 1,5–2 százalékkal a frankhitel kamata, mint Lengyelországban.

KÉRDÉS – FELELET

Mire elég évente 20 milliárd forint?

Átlagosan 5 millió forint értékű hitelkiváltással számolva évi 4000 lakást, azaz 4000 kétségbeesett családot lehet megmenteni. Ezek a családok különben az utcára kerülnének, vagy kényszerű lakhelyváltásra adnák a fejüket.

Miért kedvezőbb a résztulajdonvásárlás, mint új szociális lakásokat építeni, vagy egész lakásokat megvenni bérlakás célra?

A tulajdonosnak nem kell átköltöznie egy új környezetbe, ami messze eshet a munkahelyétől, társadalmi kapcsolataitól.

Nem alakul ki szociális gettó, szegények lakóparkja.

A szociális résztulajdon rugalmasabb, mint a szociális lakás. Nincs éles határ a rászoruló és a „normális” lakók között, hanem a rászorultság mértékét tekintve kisebb vagy nagyobb az állami beavatkozás (és az állami tulajdon) mértéke.

A szociális bérlakások fenntartása közpénzből nagyon drága és nem hatékony. A szociális lakások minősége, értéke jellemzően gyorsan romlik. A résztulajdon-konstrukcióban viszont a lakást a benne lakó résztulajdonos sajátjaként kezeli (csak úgy, mint frankhiteles korában), nem hagyja leromlani, miközben az állam nem költ a fenntartásra. Szociális bérlakást venni vagy építeni sokkal többbe kerül, mint a lakások egy részét megvenni. Épp ezért résztulajdonvásárlással sokkal több emberen lehet segíteni.

A szociális bérlakásprogram igazságtalan. Néhány tízezer bajbajutotthoz



képest legfeljebb néhány száz szociális bérlakás épülhet belátható időn belül. Egyesek joggal kérdezhetik: én miért kerülök az utcára, más pedig a kisbérű lakásban nevet a világra?

Mi történik túljelentkezés esetén?

Pályázati rendszerben a leghátrányosabb helyzetűeket, leginkább rászorultakat lehet előtérbe helyezni. Jelentős túljelentkezés esetén mérlegelhető a NET forrásainak megemlése.

Mi lesz, ha idővel megoldódik a frankhiteles kérdés?

A recept aktualitását ugyan a CHF árfolyam adja, de a modell működhet a válságmentes napokban is. Van, akinek nincs pénze egy saját lakásra, de egy fél lakásra lenne elegendő megtakarítása. Idővel megvásárolhatná a másik (állami, önkormányzati) felét, addig bérleti díjat fizet.

Hogy függ össze mindez a nemzeti örökséggel és a Kulturális Örökségvédelmi Hivatallal?

Mint részletesen bemutatuk, az új lakások építésének erőltetése és támogatása szinte egy töretlen, poli-

tikai támogatást kapott 1948-tól kezdve, illetve a rendszerváltozás óta is. Érthetetlen módon a kommunista rezsim, majd a szabad, demokratikus Magyarország egyaránt a zöldmezős építéseket támogatta. A korábbi lakótelep-építések, akár csak az utóbbi lakópark és egyéni újlakás-építések olyan filtrációs hatást váltottak ki, amelyek végső soron a századfordulós épületekből, a régi belvárosokból csalták el a fiatal, munka- és gyerekvállalásra kész lakosságot. Fordulatra van szükség. El kell érni, hogy ne az új építésű lakások, hanem épp ellenkezőleg, a régi építésű ingatlanok vevői, felújítói kapjanak illetékkedvezményt, mint az Európa-szerte általános. Minden lehetséges módon akadályozni kell a további városi vagy agglomerációs zöldfelületek beépítését. Különösen elejét kell venni annak, hogy kormányzati forrást zöldmezős beruházásra költsenek, mindegy, hogy lakás vagy más céllal. **Kik a nyertesei és kik a vesztesei a résztulajdon-vásárlásnak?** A kormányzatnak, a devizahitelesnek, a bankoknak, a nemzeti örökségnek

Budapest, Andrássy út 98.

egyaránt kedvező a javaslat. Sértheti viszont az újlakás-építésben szereplő építőipari lobbierőket. Ezt az ellentétet azonban vállalni kell. Úgy gondolom, sem az építőanyag-nagykereskedelem, sem az alapvetően multinacionális cégek tulajdonában álló, hazai építőanyag-ipar sem jelenthet olyan biztos pontot az alapvető gazdaságpolitikai célok elérése érdekében, amely miatt kormányzati megrendelésekkel kellene piacot biztosítani részükre. Épp ellenkezőleg. A kis-, közép- és mikrovállalkozások fellendítését, a nagyobb arányú foglalkoztatást és nagyobb hozzáadott értéket épp a régi lakások felújítása biztosítja, nem pedig új lakások építése, függetlenül attól, hogy az új építés szociális funkciót tölt be vagy sem. ■

FORRÁS

¹ A Nemzeti Eszközkezelő Társaság becslése szerint 2011-ben várhatóan mintegy 5 milliárd forintot kell ingatlanvásárlásra fordítania, 2012-től ez évi 14 milliárd forint lehet. (MTI, 2011. július 18.)