

MI TÖRTÉNIK A HAZAI LAKÁSÁLLOMÁNNYAL? MERRE A KIÚT, VAN-E MEGHATÁROZHATÓ KIÚT A MŰEMLÉKI 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, MŰEMLÉKI ÉRTÉKKEL BÍRÓ ÉPÜLETEK, FONTOS, HOGY AZ ÖRÖKSÉG HELYT ADJON, AKÁR VITÁRA KÉSZTETŐN IS, A TANULMÁNYNAK.

# SZOCIÁLIS TULAJDONRÉSZT!

A JANUÁRI SZÁMUNKBAN ELINDÍTOTT SZOROZAT ELSŐ RÉSZE, A „DEVIZAHITEL-KIVÁLTÁST ÁLLAMI RÉSZTULAJDONRA!” ARRÓL SZÓLT, ÉRDEMES-E MEGSEGÍTENI A BEDŐLT LAKÁSHITELESEKET, ÉS HA IGEN, MI MÓDON? A MÁSODIK TANULMÁNY – „ANTIK LAKÁS PROGRAMOT!” – AZÉRT EMELT SZÓT, HOGY ÚJ LAKÁSÉPÍTÉS HELYETT INKÁBB A MEGLÉVŐ INGATLANÁLLOMÁNY FELÚJÍTÁSÁRA KELLENE AZ ÁLLAMNAK A SZERÉNY ESZKÖZEIT KONCENTRÁLNI. JELEN CIKK A SZOCIÁLIS LAKÁSOK KÉRDÉSÉHEZ SZÓL HOZZÁ, A KÖVETKEZŐ OLDALAKON MEGJELENŐ UTOLSÓ CIKK – „TÁRSASHÁZ VAGY BÉRPALOTA?” – A MAGÁNTULAJDONÚ VÁROSI LAKÓÉPÜLETEK KÉT NAGY CSOPORTJÁT, A MAGÁNTULAJDONÚ BÉRHÁZAT ÉS A TÁRSASHÁZAT VESZI GÓRCső ALÁ.

## LETENYEI LÁSZLÓ

A lényeg, az állami/önkormányzati beavatkozás két társadalmi csoport esetében indokolt. Az első, a lakástalanok, azaz olyanok, akiknek nincs megfelelő lakásuk, sem jövedelmük, hogy vásároljanak (pl. fiatalok, különösen családalapítók, mélyszegénységben élők, munkanélkülivé válók, elváltak, bajba jutott devizahitelesek, bevándorlók stb.). A másik a kis jövedelmű lakástulajdonosok, akik a jelentős vagyontárgyukat nem tudják pénzre váltani (jellemzően: idősek, vidéki népesség, hátrányos helyzetű térségek lakói). A két csoport helyzete összefügg, és közös kezelést igényel. Magyarországon, ahol alapvetően lakástöbblet van, és ahol a népesség (különösen falun és Budapesten) csökken, nem indokolt a lakásállomány növelése, inkább annak kedvezőbb használatát kellene elősegíteni. Az államnak a kis jövedelműek bevételét azzal kellene növelnie, hogy fokozatosan megvásárolja,

lízingeli a lakást, pl. életjáradéki szerződés keretében. Az állam gondoskodó szerepbe kerül, rászorulókat támogat, ugyanakkor társtulajdonos szerepbe kerül, azaz viszonylag olcsón szerez tulajdoni hányadot, a fenntartás terhei nélkül.

Idővel a lakások egy része az állam 100 százalékos tulajdonába, más része pedig kivásárlásra kerül. A közjó mindkét esetben érvényesül. Ha a tulajdonos visszavásárolja az állami tulajdoni hányadot (vagy eladja a lakást), akkor az ingatlanárak növekedése miatt az állam a jelenleginél magasabb értéket kap a tulajdoni hányada után. Az állami kézbe került lakások pedig bővülő köztulajdonú lakásalapot képeznek, azaz olyan társadalompolitikai eszközt, a melyet az állam felhasználhat a lakástalanok megsegítésére. Számításom szerint 10 év alatt, kb. 3–400 milliárd forint közpénzből 80–100 lakás kerülhet így köztulajdonba,

azaz tizedannyi pénzből vehet az állam szociális lakást, mint ha újat építené. A beruházás költségei ráadásul a nyugdíjalapot és a TB-t tehermentesítik.

Ma Magyarországon sokkal kevesebb a bérlakás, különösen a szociális bérlakás, mint az EU északnyugati tagállamaiban. Sok elemző úgy gondolja, hogy Magyarországon növelni kellene az állami/önkormányzati tulajdonú, csökkentett bérű lakásállományt. Érvelésük középpontjában ez áll: amíg nincs elég sok szociális bérlakás Magyarországon, addig nem lehet a Benelux-országokhoz, Skandináviához vagy Franciaországhoz hasonló lakáspolitikát folytatni. Holott ezen országok sikeres társadalmi integrációjának egyik titka éppen az, hogy a szociálpolitika egyes eszközeit (pl.: képzés, munkavállalás, családtámogatás) összekötik az egyik legegyszerűbb emberi igénnyel, a lakással. Kétségtelen,



Budapest, Alkotmány utca 16.

## ADOTTSÁGOK

A Föld lakóinak többsége városlakó. Városokban az emberek többnyire emeletes házakban, lakásokban laknak, és kevesebben laknak családi házban, az elővárosokban. Az emeletes, többlakásos házak többsége, tulajdonjog és funkció szerint a három típus valamelyikébe tartozik: társasház, vagy magántulajdonú bérlőház, vagy állami/önkormányzati tulajdonú, többnyire szociális alapon támogatott díjú bérlőház. A kérdés tehát az: a három tulajdoni forma milyen arányban lenne kívánatos Magyarországon?

Magyarországon alacsony a bérlakás-, különösen a szociális bérlakásállomány, ha Északnyugat-Európával vetjük egybe magunkat. Dél-Európában és az Egyesült Államokban azonban hozzánk hasonlóan, kevés a köztulajdonú bérlakás.

Spanyolországban és a Baltikumban 1 százalék körüli a szociális célú állami-önkormányzati lakásállomány, az USA-ban 2–3, Olaszországban 5, Németországban 6 százalék. Térségünkben Szlovákiában és Romániában is alacsonyabb ez az arány, mint Magyarországon.<sup>1</sup>

Összefoglalva: a fejlett országok lakástulajdoni megoszlását tekintve azt láthatjuk, hogy nem rajzolódik ki egyértelmű tendencia. Vannak országok, ahol elsősorban a bevándorlók gyorsabb társadalmi integrációja miatt volt szükség kiterjedt állami lakásprogramra, míg más országokban ugyan nagymértékű a bevándorlás, még sincsenek szociális lakások. A szociális lakásállomány aránya nem függ össze a GDP-vel vagy más jóléti mutatókkal, a diktatorikus vagy demokratikus múlttal, vagy a keleti blokkban az egykor szocialista lakásállomány mértékével. Ha Magyarországon új lakáspolitikát akarunk kialakítani, akkor elsősorban meglévő adottságainkból, és nem

hogyan az északnyugat-európai országokhoz hasonló méretű állami/önkormányzati lakásállomány nélkül nem lehet olyan lakáspolitikát folytatni, mint a fejlett európai országok. Másmilyen viszont lehet. Más adottságokkal rendelkezünk, ezért eltérő, az adottságainkhoz illeszkedő lakáspolitikát kialakítására van szükség. Két kérdéskör létezik: mely társadalmi csoportok megsegítésére költünk a közpénzből szociális lakás formájában, és milyen társadalmi célok megvalósulása remélhető adóforintjaink elköltésétől? S adottságként tekintve a mai lakás-állomány tulajdonviszonyait, milyen tulajdonviszonyok kialakulását tartanánk ked-

vezőnek, azaz milyen arányban legyenek Magyarországon társasházi lakások, szociális bérlakások és magánbérlőházak?

Ez utóbbi kérdés aktualitását az Új Széchenyi Terv Otthonteremtési Programja (2011) adja. A Program ugyan mind a szociális, mind a magánbérlőházat, mind pedig a magántulajdonú lakásvásárlást támogatni kívánja, ám nem vázol fel olyan jövőképet, hogy ezek milyen arányt látna kívánatosnak. E kérdésekről gondolkodni kell, és e gondolkodás eredményei beépülhetnek a 2013-tól kezdődő tervezési időszak új dokumentumaiba. Először tehát ezt a kérdést tárgyaljuk.

valamiféle nyugati előképből kell kiindulnunk.

Magyarországon a lakásállomány 92 százaléka magántulajdon, azaz a legtöbb lakó a saját ingatlanában lakhat. A saját tulajdon, különösen a saját lakás a polgári Magyarország egyik záloga lehet, egy olyan adottság, melyre büszkék lehetünk. A magyar lakáspolitikának ehhez az adottsághoz kell alkalmazkodnia. Kérdés marad, hogy szükséges-e egyáltalán, hogy az állam beavatkozzon a lakáspiac működésébe. Megítélésünk szerint igen, de ehhez a mindenkori lakáspolitikának először azt a célt kell tisztáznia, hogy mely társadalmi csoportok lakhatását kívánja segíteni, és e segítségtől milyen társadalmi célok elérését remélheti.

A támogatandó társadalmi csoportok és az elérendő célok számbavétele teljességgel hiányzik az Otthonteremtési Programból<sup>2</sup>, ezért feltételezzük, hogy ez a számvetés később készül el. Jelen írás ehhez a munkához kíván segítséget adni, amikor a teljesség igénye nélkül számba veszi a szóba jövő csoportokat.

## KIKET TÁMOGASSUNK?

A szabadpiaci mozgásokba bármilyen kormányzati beavatkozás torzításokhoz vezet. A lakás, az önálló otthon megteremtése az egyik legfontosabb cél egy emberi életút során, amely cél érdekében a legtöbb ember sokat hajlandó tenni, azaz kreatív energiát szabadít fel, és növeli a munkavállalási kedvet. Miért kellene az államnak beavatkoznia? Szükség van-e egyáltalán állami lakáspolitikára?

Két olyan társadalmi csoport van, amelynek érdekében az államnak mégiscsak célszerű beavatkoznia: a lakástalanok, illetve a kisjövedelmű lakástulajdonosok érdekében.

Íme, az első eset, amikor valakinek nincs hol laknia, például fiatalok,



különösen családalapítók, mélyszegénységben élők, munkanélkülivé válók, elváltak, bajba jutott devizahitelesek, bevándorlók stb. Ilyen esetekben azt kell mérlegelni, hogy az állami beavatkozás következményeképp olyan eredményekre jutunk-e, amely egy képzeletbeli mérleg másik serpenyőjében többet nyom, mint a lakáspolitikai közkiadások és annak negatív vonásai. A következőkben a teljesség igénye nélkül néhány, az Otthonteremtési Programban nem említett társadalmi csoport, és a támogatás várható haszna:

– Ha a családalapító fiataloknak sokáig kell várakozniuk, amíg össze tudnak rakni egy lakásravalót, akkor később fognak gyermeket vállalni, csökken a népesség.

– A nagycsaládosok nehezebben jutnak megfelelő lakáshoz, hiszen minél

▲ Budapest, Ferenc krt. 22.

▶ Budapest, Vár, Fortuna utca

több a gyerek, annál kisebb az egy főre eső jövedelem, nem jut megtakarításra, lakástörlesztésre. Igazságos lenne a nagycsaládosok támogatása, és egyben családpolitikai cél is, hiszen háromgyermekes családdal számolva egy ország népessége csökken. (Mert sok embernek nem lesz gyermeke, akinek lehetne, tehát a három gyermek nem pótolja a kieső meg nem születetteket).

– A mélyszegénységben élők, különösen a telepi roma népesség helyzetének megváltoztatása csak olyan integrált programok esetében lehet sikeres, ahol a képzési/foglalkoztatási és lakhatási viszonyokban egyszerre történik beavatkozás.

– Magyarországon a legtöbb hajléktalan olyan elvált férfi, aki a munkahelyi problémáit alkohollal igyekezett orvosolni, ami előbb-utóbb váláshoz és az utcára kerüléshez vezetett. Amennyiben a hajléktalan kérdést nem kezelni, hanem megelőzni akarjuk, akkor célszerű már a válási időszakban gondoskodni a férfiak szociális gondozásáról, ami megint csak olyan komplex program lehet, amely egyszerre szolgálja a lakhatást, foglalkoztatást, alkoholfüggőséget és az önbecsülés visszaszerzését.

– Ha azt szeretnénk, hogy a bukott devizahitelesek alapvetően ugyanott élhessenek, mint amit választottak (hiszen feltehetően oda köti őket a munkahelyük, a társadalmi kapcsolataik és egyéni preferenciájuk), ugyanakkor állami segítséget is kapjanak, akkor az egyetlen jó megoldás a lakás részben vagy egészben történő állami megvásárlása. Meglátásunk szerint elsősorban a résztulajdonszerzés indokolt, ettől remélhető, hogy az állami források elég sok igénylő részére elérhetőek és hatékonyan felhasználhatóak lesznek (lásd cikksorozatunk legelső részét: Devizahitel-kiváltást állami résztulajdonra!).

– Ha a Magyarországra érkező bevándorlók nem tudnak könnyen lakást bérelni, akkor továbbállnak, és ebből a szempontból kedvezőbb országot

gazdagítanak tovább munkájuk hozzáadott értékével, Magyarország pedig nettó munkaerő-exportőr marad.

A másik esetről sokkal ritkábban esik szó a közbeszédben: amikor valakinek van ugyan lakása, de alig van jövedelme, mint például a kisnyugdíjasok, falusi lakosság, különösen a hátrányos helyzetű térségek lakói. A legtöbb, nehéz helyzetbe jutott ember nem szívesen nyúl az utolsó biztos pontnak, mentsvárnak tartott vagyontárgyhoz, a lakásához. Van olyan ismerősöm, aki a magyarországi kisnyugdíjasokat az aranyrögön üldögélő koldusokként jellemezte. Az ismerős azt felejtette el, hogy ha az adott vagyontárgy nem mobilizálható, akkor a jövedelemtermelő értéke zérus. Évek óta minden télen megdöbbenve szembesülünk azzal a ténnyel, hogy több ember fagyott halálra otthon, a lakásában, mint hajléktalanok a nyílt utcán.<sup>3</sup> Ezeknek az elesett, többnyire időse és egyedülálló embereknek volt hol lakniuk, de már fűtésre sem futotta a jövedelméből. Meg tudja mérni bárki azt a szenvedést, amit a tragikus kihüléshez vezető úton kellett ezeknek az embereknek kiállniuk? Menynyit éheztek, mi minderről mondtak le az utolsó órájukig. Pátosz nélkül mondhatjuk: ezek az időse, elesett emberek valódi hősök, akik

nem dobták oda a lakásukat egy pillanatnyi jövedelemért, amelyet felélve talán az állam vagy embertársaik segítségére szorultak volna. Hasonló a helyzet a vidéki Magyarországgal, különösen a peremvidékekre szorult emberekkel, ahol nem ér annyit a családi ház, hogy annak árából új lakást, új életet kezdhesen valaki egy másik, prosperáló településen. Sokszor elhangzott a magyar sajtóban, hogy a vidéki emberek „beszorultak” a falvaikba. Arról ritkábban esik szó, hogy esetükben ez sokszor egy vállalás: vidéki vagyok, itt akarok élni. Aki vidéken (nem agglomerációs területen) házat újít fel vagy épít, az tudja, hogy a kész ingatlan értéke sokszor még a beépített építőanyag árát sem éri el. Vidéken élni tehát rossz ingatlanbefektetés, úgyhogy elmondhatjuk, hogy a magyarországi falusi népesség nehéz helyzetben áll helyt. A helytállás kifejezés arra utal, hogy szerény jövedelméből a falusi ember tartja fenn a magyar vidéket.

## Közös KEZELÉS

A két csoport (lakástalanok és kisjövedelmű lakástulajdonosok) helyzete összefügg, és közös kezelést igényel. Javaslatunk szerint az államnak/önkormányzatoknak a kisjövedelműek bevételeit azzal kellene



növelnie, hogy fokozatosan megvásárolja, lízingeli a lakást. Ez a fajta támogatási rendszer mind a vidékfejlesztésnek, mind pedig az idősellátásnak, azaz a nyugdíj- és társadalombiztosítási rendszernek is fontos kiegészítő eleme lehet.

Vegyük előbb az időseket. Bizonyos életkor felett a legtöbb embernek nem csak lakásra van szüksége, hanem bizonyos egészségügyi szolgáltatásokra is. Ugyanakkor sok idősebb ember, aki ápolásra szorul, nem szeretné elhagyni otthonát, több okból: ragaszkodik a megszokott környezetéhez, vagy túlszűfoltnak, esetleg túl drágának tartja a számára elérhető idősothtonokat. (Tény, hogy az otthonba költözés többnyire radikális döntést, életformaváltást igényel: legtöbb esetben el kell adni a lakást, és bízni az idősothton feltételeiben.)

Az idősebb lakástulajdonosok jövedelem-pótlására és kedvezőbb otthoni ellátására több megoldás képzelhető el. Az életjáradék mintájára az állam vagy az önkormányzat fokozatosan megvásárolja a lakást, ezzel kvázi nyugdíj-kiegészítést nyújt, amelyre a lakás a fedezet. Másik megoldás lehet, amikor az eltartási szerződés mintájára az (állami egészségbiztosító költségére) a helyi kórház, önkormányzat nyújt egészségügyi szolgáltatást a páciens lakásában, azaz a lakásért cserébe ellátja az idősebb embert. Az eltartási vagy életjáradéki szerződésnek ebben az esetben nem kell kiterjednie a lakás egészségére, elképzelhető a tulajdonrész megvásárlása is, amely arányos lehet a nyugdíj-kiegészítéssel vagy az egészségügyi ellátással. Az állam/önkormányzat csak az ügyfél halála után jut a lakáshoz vagy a tulajdonrészhez. A tulajdonrész értékesítése (pl. árverezése) után az állam viszik az árverezéseit, vagy, ha az egész lakás köztulajdonba kerül, akkor ez a lakásalap felhasználható a további szociálpolitikai célok megvalósítására, azaz a lakástalanok

lakhatásának elősegítésére. Az elképzelés nagy előnye, hogy építkezés nélkül jut az állam szociális lakások birtokába, ami elősegíti a meglévő lakásállomány, valamint, a zöldfelületek védelmét, és forrást biztosít a felújításokhoz.

A fenti modell a vidéki népesség esetében is alkalmazható. Rászoruló vidéki emberek házáit az állam fokozatosan kivásárolhatja, ezzel jövedelmet pótol a vidéki embereknek. Az így szerzett tulajdonrész végül vagy eladásra kerül, vagy az egész ingatlan az államé lesz. A vidéki ingatlanok több szociálpolitikai célra jól használhatók, például rehabilitációs célokra vagy a munkanélküli elvált férfiak új életkezdésének támogatására. Mindezek a célok „mellékesen” a fogyó vidéki népesség újbóli feltöltését is szolgálhatják.

Gondolatmenetem legfontosabb, új eleme, hogy szociálpolitikai célú lakásgazdálkodást az új lakások helyett a meglévő lakásállományra kell alapozni. Lakáshoz jutási támogatások, pl. szocpol vagy fészekrakó program persze korábban is léteztek, de ezek szinte mindig az új lakásépítéshez vagy vásárláshoz adtak rész támogatást vagy hitelgaranciát – és ezzel sokakat adósságválságba kergettek. Magyarországon, ahol alapvetően lakástöbblet van, és ahol a népesség (különösen falun és Budapesten) csökken, nem indokolt a lakásállomány növelése, inkább annak felújítását és kedvezőbb használatát kellene elősegíteni. A felvázolt konstrukció révén kevesebb közpénzből több szociális lakáshoz jut az állam, illetve az államon kívül az önkormányzatok is beléphetnek a rendszerbe. Addig is, amíg egy megfelelő méretű szociális lakásállomány kialakul, illetve később is, amikor már lesz elegendő szociális bérlakás, ám ezek régi (nem új építésű) lakások, mind a fészekrakó fiatalok, mind a nagycsaládok támogatásának legmegfelelőbb formája a lakásfelújítás támogatása.

A konstrukció eredményeképp Magyarországon viszonylag rövid távon nem változik a szociális bérlakás kínálat, igaz, az azért eredmény, hogy jövedelemhez jutnak a leginkább rászoruló lakástulajdonosok, azaz várhatóan senki sem fog éhezni, esetleg megfagyni a saját otthonában. Középtávon (5–10 év) a szociális célú, köztulajdonú szociális lakás állomány megduplázódhat, a jelenlegi kb. 120 ezres darabszámról kb. 200 000-re növelhető, és ezzel elérheti a német szintet (6 százaléka a jelenlegi 2,9 helyett). Az állami beavatkozás költsége 10 év alatt 3–400 milliárd forint közöttre becsülhető, azaz kb. tizedannyi közpénz elköltésére van szükség, mintha ugyanezt az állományt új lakásépítésből állítanánk elő. Külön előny, hogy ez az összeg nem összevízsa kering a gazdaságban, nem az építőipar kódos multiplikatort-hatásain keresztül gyarapítja a közzét, hanem két közvetlen állami feladat ellátásába segít be: nyugdíj-kiegészítés, illetve javuló egészségügyi ellátás révén a nyugdíjalap és a TB kiadásait csökkenti. ■

1 Az Otthonteremtési Programban a következő olvasható: „A KSH 2009 évi felmérése alapján az önkormányzatok által fenntartott lakások száma 123730 db, ami a hazai lakásállomány 2,88%-ának felel meg. Az európai országok lakásállományának bérlakás arányához képest (20–65%) ez nagyon alacsony.” Mint a fenti táblázatból leolvasható, a sommás következtetés téves számokon alapul, és az önkormányzati és minden egyéb bérlakás összevetése miatt pedig ez a mondat rendkívül tendenciózus és félrevezető. A szöveg szó szerinti átvétel a „Lakásépítők Szövetsége” lobbianyagából, ami a nagy építőipari cégek érdekszövetsége.

2 A dokumentum röviden utal a devizahitelek megsegítésére, illetve két helyen, egyebek közt a „Kapcsolat a társadalmi, népesedési célokkal” fejezetben utal a családok támogatására és a gyermekvállalás segítésére.

3 Évente 100-150 ember hal meg kihűlés miatt otthonában, és „csak” 50 fő körül az utcán. Lásd bővebben: Győri Péter: Fagyhalál, 2. rész In: Fedél nélkül 2009 január