



GKI Gazdaságkutató Zrt.

*Mi elemzünk és előrejelzünk. Ön dönt.*

## KÉRDŐJELEK A SZOCIÁLIS BÉRLAKÁSOK KÖRÜL

**Hazánk a szociális bérlakások alacsony arányát tekintve a dél-európai „modell” követi. A lehetőségek messze elmaradnak az igényektől. A közeljövőben nem várható érdemi bérlakás-építés, a lakáspolitikának el kéne gondolkodnia a meglévő lakásoknak a szociális szektorba való bevonásának reális lehetőségein.**

Az önkormányzati bérlakások száma hazánkban a rendszerváltás óta eltelt időszakban évről-évre csökkent. A lakásprivatizáció első nagy hulláma 1990 és 1995 között zajlott, ekkor az 1990-es 703 ezer önkormányzati fenntartású lakásból 419 ezret értékesítettek a lakók felé. Ezután lelassult a privatizáció üteme, 2010-re így is országsszerte mindössze 119 ezer szociális bérlakás maradt, ami a teljes magyar lakásállomány 2,8%-át jelenti. Jelentős a területi koncentráció: az önkormányzati bérlakások csaknem 70%-a a fővárosban és a megyei jogú városokban található. A lakásprivatizáció hatalmas terhet vett le az önkormányzatokról és széles rétegeket juttatott tulajdonhoz, de számos új problémát is generált, és lényegesen leszűkítette a szociális lakásgazdálkodás lehetőségeit. A relatíve kevés szociális bérlakás erőteljesen hozzájárul az alacsony hazai lakás-mobilitáshoz, hiszen a változó munkaerő-piaci helyzethez való alkalmazkodás aránytalanul magas terhet ró az egyébként helyváltoztatásra képes és hajlandó rétegekre. Emellett az egyre növekvő megfizethetőségi problémák is ráirányítják a figyelmet az egyre szűkülő önkormányzati szektorra.

Az átalakuló közép-kelet-európai régió minden országában lezajlott a magánosítási folyamat, igaz eltérő mértékben. A hazaihoz hasonló helyzet alakult ki Bulgáriában és Romániában (itt a szociális bérlakások teszik ki a teljes állomány 3-3%-át), Szlovákiában, Lettországon és Litvániában (2-2%). Kissé más utat járt be Cseh- és Lengyelország, ahol az önkormányzati lakásszektor meghatározó pillér maradt a privatizáció után is (20 és 12%). Nyugat-Európában ebben a tekintetben is sokszínű a kép. Az északi országok többségében, az Egyesült Királyságban, Franciaországban, Németországban és Ausztriában hagyományosan nagy súllyal vannak jelen a szociális bérlakások, míg a déli országokban a magyarhoz hasonló ezek aránya.

### A jelenlegi helyzet

A szociális bérlakások jelentős része felújítást igényelne, túlzásfolt, s a benne lakók számottevő részének gondot jelent a lakhatási költségek előteremtése. S ahogy a teljes magyar lakásszektorban, ebben a szegmensben is alacsony a mobilitás. Az önkormányzatok tulajdonában lévő épületek 13%-a gazdaságosan nem újítható fel (előbb-utóbb bontás válik szükségessé), 21%-uk teljes, 38%-uk részleges felújítást igényel. Azaz mindössze az állomány bő negyede lehet hosszabb távon is problémamentes. A szociális bérlakások teszik ki a magyar lakások 2,8%-át, de ezekben lakik a hazai népesség 8%-a – tehát ezekben a lakásokban a laksűrűség az átlag csaknem háromszorosa. Mivel ezekben az otthonokban jórészt azok laknak, akik a privatizáció során nem voltak képesek megvásárolni az általuk lakott lakásokat, ezért nem meglepő, hogy körükben különösen magas a lakbér és/vagy rezsihátralékos családok aránya. Ez az arány 30-50% között lehet. A Városkutatás Kft. becslése szerint a hátralékosság és a munkanélküliség valószínűsége 3-4-szer nagyobb a szociális bérlakásban élők esetében az öröklakásban lakókhöz képest.

A bérlakások fenntartása, kezelése az önkormányzatok számára elég sok „macerával” jár, viszont nem túl nagy „üzlet”. Emiatt nem is érdekeltek az üresen álló lakások kiadásában. A 2006-2010 közötti időszakban a befolyó lakbérek összege mindössze az esedékessé vált felújítások költségeit fedezte, miközben egyre nő a minőségi deficit. A helyhatóságok jellemzően csak az égetően szükséges felújításokat végeztetik el, jelentősebb, például az energia-hatékonyt javító beruházásokra ritkán akad forrásuk. Nem kevés gondot okoz a törvényi háttér. A bérlők lényegében „be vannak betonozva” lakásaikba, az önkormányzatoknak alig van eszközük a lakbért vagy a rezsit nem fizető illetve a renitens módon viselkedő lakók kezelésére. Akinek egyszer kiutaltak egy bérlakást, azt aligha lehet kitenni onnan. Ezen a helyzeten talán változtathat valamit a Kósa-Rogán féle törvényjavaslat elfogadása, ami bővítené az önkormányzatok lehetőségeit és szűkítené a bérlők jogait.

## **Lenne rá igény**

Jelenleg a Magyarországon működő mintegy 3600 önkormányzat közül 201 vezet lakásigénylési nyilvántartást. A nyilvántartott lakásigénylő családok száma húszezer körüli. Ez azonban nyilvánvalóan csak a jéghegy csúcса. Valószínűleg nem téved nagyot a Városkutatás Kft., amikor mintegy 300 ezer szociális bérlakást igénylő család jelenlétét becsli, s ez a szám a jelenleg rendelkezésre álló állomány két és félszerese. Mivel a lakáshoz jutásban – a hitelezés visszaszorulásával párhuzamosan – egyre nő a készpénzes vásárlás szerepe, ezért azok az életkezdő fiatalok, akik nem számíthatnak szülői, rokoni támogatásra gyakorlatilag kiszorulnak az öröklakások piacáról. Ők minden bizonnyal szívesen költöznének – akár ideiglenesen is – kedvezményes bérű lakásokba. Az állami ellátó intézményekből kikerülő fiataloknak sem igen lehet más önálló lakhatási lehetőségük, mint a szociális bérlakás. Emellett a munkahelyük közelébe költözni kívánók számára megoldás lehet ez a fajta lakhatás. A bajba került és hiteleiket fizetni képtelen devizahitelesek is a potenciális célcsoport részesei lehetnek. S itt nem is elsősorban a ténylegesen kilakoltatottakra kell gondolni (ezek száma ugyanis csekély, eddig nem haladta meg az ezer családot), hanem a „békés” megoldásra törekvők tömegeire. A mélyszegénységből vagy a hajléktalanságból kitörni szándékozók természetes törekvése lehetne a szociális bérlakás, mint lakhatási alternatíva. Ennek hiányában azonban csak a kisszámú szociális szállóba vagy a rokonokhoz, barátokhoz költözés marad. Ez utóbbi túlszűfolt lakásviszonyokat és az ebből eredő társadalmi problémák tömkelegét jelenti. S persze lehetőség még az önkényes lakásfoglalás is.

## **Építeni vagy teremteni?**

A kétezres években nem volt olyan választáson induló párt, amelyik nem hangsúlyozta a szociális bérlakások fontos szerepét a rászoruló rétegek lakáshoz juttatásában. A kormányzatok lakáspolitikájában azonban nem kapott különösebb súlyt e szektor bővítése, az alapvető törekvés mindig is a tulajdonhoz juttatás támogatása volt. Az 1998-2002 között regnáló kormány tett egy kísérletet az önkormányzati bérlakások számának emelésére, de kiderült, hogy az új lakások építése túlon túl sok költségvetési forrást emészt fel, úgyhogy gyorsan lekerült a napirendről. A 2002 után működő kormányok is inkább csak beszéltek a kérdéstről, s az Új Széchenyi Terv is feltűnően óvatosan fogalmaz. Az építőipari lobb persze gyakran hangsúlyozza, milyen fontos is volna új bérlakások építése. A kormány gazdaságpolitikája elsősorban a költségvetési egyensúly megteremtésére koncentrált, a lakhatás támogatásáról eddig megtett intézkedések (az újra bevezetett szocpol és hitelkamat-támogatás) egyértelműen a lakástulajdonhoz jutást segíthetik. A bajba jutott devizahitelesek számára egyfajta lakásmegoldást jelentő ócsai kísérlet inkább a kivétel, ami a főszabályt erősíti.

Az elkövetkező években valószínűleg nem teremthetők elő források új szociális bérlakások építésére. Ez azonban csak a lakásépítő vállalkozások számára rossz hír, hiszen ezek számának növelése építés nélkül, bérlakás-teremtés (azaz a már meglévő lakásoknak e szektorba vonása) útján is megvalósítható lenne. Jelenleg a hazai lakásállomány 6-8%-a üresen áll, ezek nagy része magántulajdonban van. E

lakások számottevő része a megváltozott ingatlanpiaci körülmények között vélhetően hosszabb távon is eladhatatlan. Emellett a „papíron” lakott lakások egy része is üres vagy feketén bérbe adott. Ezen lakások egy részének ésszerű és reális bérlakás-programokba való bevonása nagyon is elképzelhető. Gondoljuk át a jelenlegi rendszer működését! Ha a tulajdonos bérbe adja lakását, a megszerzett jövedelmet komoly adóteher sújtja, ha saját maga lakik benne, mindez adómentes. Ha a fekete bérbeadást választja, fokozott kockázatot vállal. Mit tehet, ha a bérlő nem fizet? De ebben a helyzetben a bérlő sincs teljes biztonságban. Mindez beárazódik a bérleti díjakba és az indokoltnál magasabb díjszínvonal alakul ki. Ez kiszorítja a piacról az alacsonyabb jövedelmű családokat és a szociális szektor felé tereli őket. Ott viszont nincs elegendő számú szociális bérlakás.

A megoldás a lakhatási támogatások rendszerének újragondolásában lehet. Célszerű lenne, ha az állam nem a lakásokat, hanem a benne élőket támogatná, ha az szükséges. Nemzetközi példák mutatják, hogy a jól átgondolt és megfelelő célzottsággal támogatott bérlakás-rendszerek működőképeseek. Életképes lehetne olyan – akár non-profit, akár önkormányzati tulajdonú - lakástársaságok létrehozása, amelyek részben az önkormányzati, részben magánlakásokat hasznosítana bérlakásokként. Az öröklakások tulajdonosai lemondanának tulajdonuk használatáról, cserébe hosszú távon kiszámítható és méltányos bérleti díjat kapnának. A lakással kapcsolatos összes teendőt pedig a menedzselő szervezet venne át. A tulajdonosok mentesülnének a bérbeadás terhei és kockázatai alól, ami a hazai környezetben kifejezetten kívánatos is lehet. Természetesen nem elhanyagolható ellenható tényező az államszocializmus „visszacsapásának” tekinthető általános ódzkodás mindenféle „közösködéstől”. Az önkormányzatokra értelemszerűen komplex feladat hárulna: ők végeznék az elosztást, felügyelnék és ellenőriznék a rászorultságot, elvégeznék a szükségessé váló szociális és családvédelmi feladatokat, stb. Mindezt úgy kellene megvalósítani, hogy a rendszer átjárható, rugalmas és mobil legyen. Legyen lehetőség ideiglenes belépésre, valamint felfelé és lefelé irányuló mozgási lehetősége egyaránt. Az ezekhez szükséges törvényi és intézményi változások, változtatások kidolgozása és a program beindítása nyilván összetett feladat lenne. Számos részlet kidolgozását alapos kutató- és elemző munkának kellene megelőznie. Egy ilyen program megvalósítása során nyilván számos probléma merül fel és sok részleges kudarc bekövetkezése is várható. Egy valóban működőképes és fenntartható rendszer kidolgozása többéves feladat, de ha nem kezdünk hozzá, biztos, hogy eredményeket sem fog hozni.

**Petz Raymund**