

A LAKHATÁSI támogatások rendszerének újragondolását, nonprofit, önkormányzati lakástársaságok létrehozását javasolja a lakhatás javítására szerzőnk, a GKI Gazdaságkutató Intézet ügyvezető igazgatója.

KÉRDŐJELEK A BÉRLAKÁSOK KÖRÜL

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

Petz Raymund

Az önkormányzati bérlakások száma hazánkban a rendszer-váltás 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 lakóknak. Ezután lelassult a privatizáció üteme, 2010-re így is országsszerte mindössze 119 ezer szociális bérlakás maradt, ami a teljes magyar lakásállomány 2,8 százalékát jelenti. Jelentős a területi koncentráció: az önkormányzati bérlakások csaknem 70 százaléka 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 lakás-gazdálkodás lehetőségeit. A relatíve kevés szociális bérlakás erőteljesen hozzájárul az alacsony hazai lakásmobilitáshoz, hiszen a változó munkaerő-piaci helyzethez való alkalmazkodás aránytalanul magas terhet ró az egyébként helyváltoztatásra képes és hajlandó rétegekre.

Alacsony mobilitás

A szociális bérlakások jelentős része felújítást igényelne, túlszűfolt, s a bennük 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 százaléka gazdaságosan nem újítható fel (előbb-utóbb bontás válik szükségessé), 21 százalékuk teljes, 38 százalékuk részleges felújítást igényel. Azaz mindössze az állomány bő negyede lehet hosszabb távon is problémamentes. A szociális bérlémények teszik ki a magyar lakások 2,8 százalékát, de ezekben él a hazai népesség 8 százaléka – 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 rezsihátralekos családok aránya. Ez az arány 30–50 százalék között lehet.

A bérlakások fenntartása, kezelése az önkormányzatok számára elég sok „macerával” jár, viszont nem túl nagy „üzlet”. Emiatt nem is érdekelték az üresen álló lakások kiadásában.



FOTÓ: KALLUS GÖRGY

Bérlakások Angyalföldön. A kormány gazdaságpolitikája elsősorban a lakástulajdonhoz jutást segítheti

A 2006–2010 közötti időszakban a befolyó lakberek 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 energiahatékonyságot javító beruházásokra ritkán akad forrásuk. Nem kevés gondot okoz a törvényi háttér. A bérlők lényegében „be vannak betonozva” a lakásukba, 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.

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 csúcsa. Valószínűleg nem téved nagyot a Városkutatás Kft., amikor mintegy 300

ezer szociális bérlakást igénylő család jelenlétét becsli. 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, rokon támogatásra, gyakorlatilag kiszorulnak az öröklakások piacáról. Ők minden bizonnyal szívesen költöznének – akár ideiglenesen is – kedvezményes bérű lakásokba. A bajba került és hiteleiket fizetni képtelen devizahitelesek is a potenciális célcsoport részesei lehetnek. A mélyszegénységből vagy a hajléktalanságból kitérni szándékozik természetes törekvése lehetne a szociális bérlakás mint lakhatási alternatíva.

Építeni vagy teremteni?

A kétezres években nem volt olyan választáson induló párt, amelyik nem hangsúlyozta a szociális bérlakások fontos szerepét a rászoruló rétegek lakáshoz jutásában. 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 túllontúl sok költségvetési forrást emészt fel, úgyhogy gyorsan lekerült a napirendről. A 2002 után működő kormányok is inkább csak beszéltek a kérdésről, 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 támogatására eddig tett intézkedések (az újra bevezetett szocpol és hitelkamat-támogatás) egyértelműen a lakástulajdonhoz jutást segítik. A bajba jutott devizahitelesek számára egyfajta lakásmegoldást jelentő ócsai kísérlet inkább kivétel, ami a főszabályt erősíti.

Az elkövetkező években valószínűleg nem előteremthetők a 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 százaléka 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” bérbbe adott.

Újragondolni a rendszert

Ezen lakások egy részének észszerű és reális bérlakásprogramokba való bevonása nagyon is elképzelhető. Gondoljuk át a jelenlegi rendszer működését! Ha a tulajdonos bérbbe adja lakását, a megszerzett jövedelmet komoly adóteher sújtja; ha saját maga lakik benne, mindez adómentes. Ha a „fekete” bérbbeadást választja, fokozott kockázatot vállal. Mit tehet, ha a bérlő nem fizet? De ebben a helyzetben a bérlő sincs teljes biztonságban. Mindez a bérleti díjakba árazódik, és az indokoltnál magasabb díjszínvonal alakul ki. Ez kiszorítja a piacról az alacsonyabb jövedelmű családokat, és a szociális szektor felé

Déli módra

AZ ÁTALAKULÓ közép-kelet-európai régió minden országában lezajlott a lakáspiacei 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 százalékát), Szlovákiában, Lettországon és Litvániában (2-2 százalék).

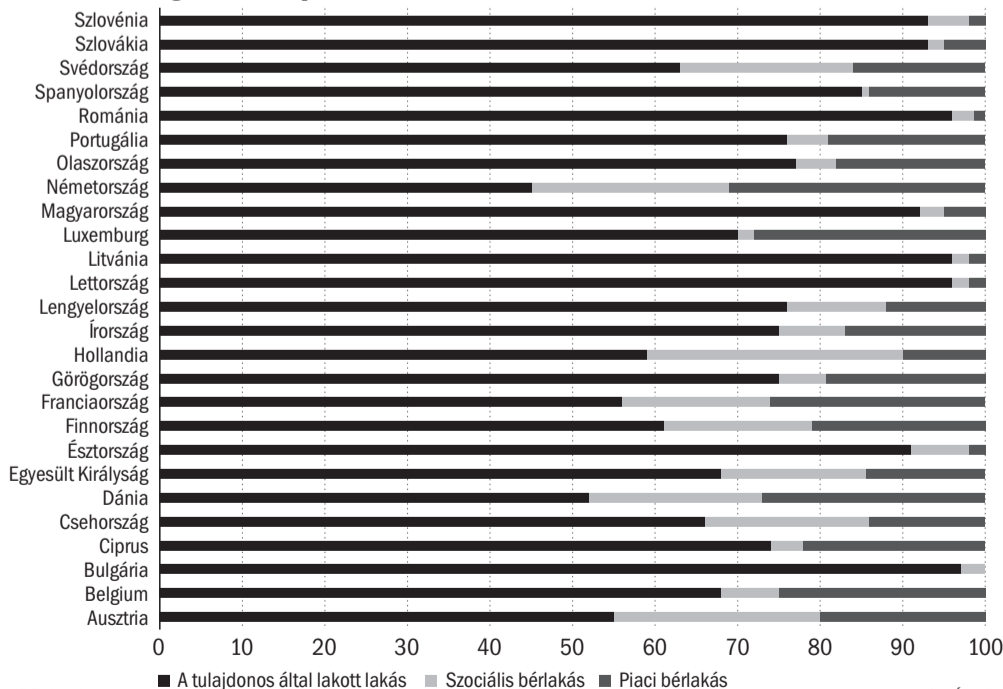
KISSÉ MÁS utat járt be Cseh- és Lengyelország, ahol az önkormányzati lakásszektor meghatározó pillér maradt a privatizáció után is (20 és 12 százalék). Nyugat-Európában ebben a tekintetben is sokszínű a kép. AZ ÉSZAKI országok többségében, az Egyesült Királyságban, Franciaországban, Németországban és Ausztriában hagyományosan nagy súllyal vannak jelen a szociális bérlakások, míg a déli országokban a magyaréhoz hasonló ezek aránya.

tereli őket. Ott viszont nincs eleendő 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 bérlakásrendszerek működképesek. Életképes lehetne olyan – akár nonprofit, akár önkormányzati tulajdonú – lakástársaságok létrehozása, amelyek részben önkormányzati, részben magánlakásokat hasznosítanak bérlakásokként. Az öröklakások tulajdonosai lemondának tulajdonuk használatáról, cserébe hosszú távon kiszámítható és méltányos bérleti díjat kapnának. A lakással kapcsolatos összes teendőt pedig a menedzselő szervezet venné át. A tulajdonosok mentesülnének a bérbbeadás terhei és kockázatai alól, ami a hazai környezetben kifejezetten kívánatos is lehet.

Természetesen nem elhanyagolható ellenható tényező az államszocializmus „visszacsapásának” tekinthető általános ózdkodás 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 lehetőségre egyaránt. Az ezekhez szükséges törvényi és intézményi változások, változtatások kidolgozása és a program beindítása összetett feladat lenne. Számos részlet kidolgozását alapos kutató- és elemzőmunkának kellene megelőznie. Egy ilyen program megvalósítása során nyilván számos probléma merül fel, és sok részleges kudarc is bekövetkezhet. Egy valóban fenntartható rendszer kidolgozása többéves feladat, de ha nem kezdünk hozzá, biztos, hogy eredményeket sem fog hozni.

A lakások megoszlása típusonként 2009-ben (százalék)



VG-GRAFIKA

FORRÁS: KSH



A lakásállomány felújításra vár