

## A szociálisbérletlakás-program esélye

*Új helyzet van.* Az októberi önkormányzati választások nyomán a tizennégy fővárosi kerületben és tíz megyei jogú városban többségbe került a balliberális tábor. Ezzel megnyílt a „lakhatási válság” megszüntetésének és a mainál kiterjedtebb szociálisbérletlakás-rendszer kialakításának elvi lehetősége, mint ahogyan az elmúlt száz év során követelésként és ígéretként oly sokszor megfogalmazódott. Igény biztosan van rá: a Városkutatás Kft. becslése szerint országos szinten közel 300 ezer család számára lenne ez megfelelő megoldás. Indokoltnak tűnik a változás azért is, mert sok választót irritáltak azok a hírek, miszerint a kormányzathoz közel álló tisztviselők és üzletemberek a fideszes önkormányzatoktól neveltségesen alacsony bérleti díjért jutottak lakáshoz a főváros legfrekvenciáltabb részein. Ráadásul még az sem igaz, hogy egy tömeges bérletlakásépítési program kizárólag a jogosultaknak és a balliberális oldal szavazóinak tetszene. Az elmúlt évtizedekben ezt a javaslatot az építőiparban tevékenykedő magáncégek és szervezeteik is erőteljesen tolták előre – azon egyszerű oknál fogva, hogy nekik mindegy, ki állja a számlát, csak legyen megrendelés.

46

Véleményem szerint azonban belátható időtávon belül a lakhatási válságot nem lehet megszüntetni – leginkább azért nem, mert nemzetközi mércével mérve nincs ilyen sem az országban, sem Budapesten. A jelszavak szintjén persze a többség egyetért azzal, hogy „mindenkinek joga van lakni valahol”, és mindenki tudja, hogy Budapest utcáin sok hajléktalan él, meg azt is, hogyan mennek fel a lakásárak, de amikor a választókat képviselő kormányzati és önkormányzati emberek beruházási döntéseket hoznak, akkor tucatszámú más prioritás megelőzi ezt a szempontot (pl. egészségügy, oktatás). Ez eddig is így volt, és valószínűleg a belátható jövőben is így lesz. E bonyolult és ellentmondásos szituáció megértéséhez és a reális esélyek prognosztizálásához sok évtizedet kell visszamenni a magyar lakásgazdálkodás történetében. Igyekszem rövid lenni.

*A lakásprivatizáció kezdetei.* A lakások túlnyomó többsége Magyarországon mindig is magántulajdonban volt – 1945 előtt is, meg utána is. A falvakban, kisvárosokban, ahol a népesség fele élt, szinte minden lakás magántulajdonú volt, vagy magánerőből épült. Mint azt Szelényi Iván és Konrád György már a hatvanas évek végén kimutatta, ez a falu és város között ingázó (többnyire nem képzett vagy alacsonyan képzett) munkásságnak, mely az ipari munkásság felét vagy nagyobb felét adta, kettős kizsákmányolást jelentett. Merthogy – bár a szocialista munkabérek nem fedezték a városi lakhatás költségeit – a magasabban képzett városi munkások/alkalmazottak államilag szubvencionált (még ha nem is mindig különösebben magas színvonalú) lakásokhoz jutottak.

Az 1945-ös, illetve az 1952-es államosítások után megnőtt állami bérletlakásrendszer visszaszorulása az 1960-as évek elején elkezdődött. Míg

a szocialista tervgazdaság alapmegoldása a városokban az állami bérlakás volt nagyon alacsony lakbérékkel, és két országban, a Szovjetunióban és az NDK-ban az állami bérlakás a rendszerváltásig megőrizte domináns szerepét, nálunk a magasabb minőségi igények kielégítésére kezdtek elterjedni a szövetkezeti lakások, majd a társasházak is. 1969-ben már a lakásprivatizáció gondolata is felmerült, s az új gazdasági mechanizmus szellemében született is egy kormányrendelet „az állam tulajdonában álló házingatlanok elidegenítéséről”. Eszerint az állami lakóépületeket társasházzá kellett volna alakítani, hogy a bennük lévő lakásokat és nem lakás célú helyiségeket el lehessen idegeníteni a bérlőknek. A szabályozás nem tette lehetővé, hogy a vételár eltérjen a helyi forgalmi értéktől, de előírta, hogy ha a bérlő magánszemély, és egy összegben fizet, kapjon árkedvezményt. Ha nem tudja vagy akarja kifizetni a vételárat egy összegben, kapjon részletfizetési kedvezményt a vételár 90 százalékára 25 évre évi 3 százalék kamattal. Egyes városokban és fővárosi kerületekben el is kezdődött az értékesítés. Néhány lakást és helyiséget eladtak, de az új gazdasági mechanizmus egészéhez hasonlóan ez a program is megtorpant.

Az 1980-as évektől kezdve a bérlakásépítés csökkent, és mindenki számára nyilvánvaló lett, hogy a meglévő állomány is pusztulásnak indult. Részben ez volt az oka annak, hogy ilyen-olyan jogi konstrukciók keretében villaszerű épületekben található 80-100 ezer tanácsi és szolgálati lakást az akkori bérlők már 1990 előtt is meg tudták (illetve vissza tudták) szerezni maguknak. Vagyis az értékesebb, jobb állapotú vagy jobb helyen levő bérlakások kezdtek kikerülni az állami ellenőrzés alól. Mindezt azok a hallgatólagosan eltűrt technikák tették lehetővé, amelyek révén a lakók bérleti joga lényegében piaci adásvétel és csere tárgyát képezhette. Így a korábbi kedvezményezettak pénzzé tették a korábban – vélt vagy valós érdek alapján, esetenként rászorultsági alapon – kapott támogatást.

*1989-ben nem volt alternatíva.* Egyfelől azért nem, mert a rendszerváltás pillanatában már bevett gyakorlat volt, hogy a bérlők – a hasonló magántulajdonú lakás négyzetméterárának 50 százalékát fizetve, csere útján „öröklakás”-t kaphattak. Ez az ekkortájt már bevett gyakorlat lényegében kizárta a reprivatizációt is (amit Csehszlovákiában, Romániában és mást is főszabálynak tettek meg), mert egy ilyen bérlakás-öröklakás csere után az új tulajdonost az eredeti, 1945 előtti tulajdonos kiperelhetette volna a lakásából. Ugyanez volt a helyzet a másik oldalon is: 1990 után nagy méltánytalanság lett volna a radikális lakbéremelés azokkal szemben, akik kisebb öröklakást adtak egy nagyobb bérlakásért, hiszen ők azt feltételezték a döntés pillanatában, hogy a bérlakások bére a jövőben is alacsony marad. Másfelől azért nem lett volna jó megoldás leállítani az efféle lakáscseréket, mert az új magánvállalkozások elindítása szempontjából a lakásvagyon privatizációjának különösen nagy jelentősége lett. Harmadsorban pedig az jelentett erős korlátot, hogy az önkormányzatok egyik pillanatról a másikra rákényszerültek arra, hogy a korábbinál lényegesen nagyobb felelősséggel gazdálkodjanak a közpénzzel. Minden polgármester tudta, hogy sorsa valójában a helyi választók kezébe került.

1990 és 1995 között azután pontosan az történt, amit e cikk szerzője – részben Liska Tibor hatására – 1981-ben egy *Valóság*-cikkből javasolt: az államosított bérlőházak lakásait, illetve a szocializmus időszakában épített állami tulajdonú lakások túlnyomó részét nyomott áron az éppen akkor benne lakó bérlők vásárolhatták meg. Az adott helyzetben nem is igen történhetett volna ez másképp. Mint már említettem, a tanácsi bérlakások megvásárlásának lehetősége – ha korlátokkal is – jogilag már 1969 óta létezett. Értékesítés esetén a bérlőknek elővásárlási joguk volt, ráadásul a bérleti jog örökölhető is volt. Ez 2005-ig (!) így maradt. Mindez pedig azt jelentette, hogy bár a tulajdonos még az állam volt, a tanácsok, illetve később az önkormányzatok tulajdonosi jogukat már csak igen korlátozottan gyakorolták – így például nem vizsgál(hat)ták a rászorultságot. Mindeközben kiderült (és fontossá is vált), hogy finanszírozhatatlan mértékűt ért el a lakásszektor forrásigénye. Míg a nyolcvanas évek elején a közvetlen költségvetési támogatások összege a GDP 3 százalékát érte el, ez 1989-ben már 6 százalék volt. A közvetlen támogatások mellett jelentős volt a szubvencionált lakbérrendszeren keresztül érkező burkolt támogatás is. Ennek mértéke 1989-ben – a Világbank számításai szerint – 44 milliárd forintot tett ki, a GDP további 2,6 százalékát.

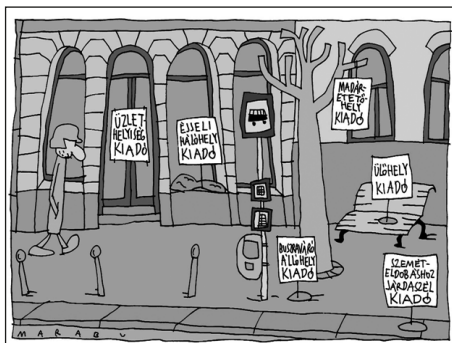
És végül: mint minden „nagy üzlet” esetében, a bérlakások privatizációja is lehetőséget teremtett a csalásra, a járatlan, gyakran idős és beteg új tulajdonosok kismizmizésére. A kortársak ezt nevezték *lakásmaffia*-bűnözésnek. Erős érvek szóltak amellett, hogy jó lesz ezen a folyamaton minél hamarabb túllenni.

48

Három feltételnek kellett volna nagyjából egyidejűleg teljesülnie ahhoz, hogy az állami tulajdonú lakásvagyonból működő állami bérlakásszektor lehessen csinálni. Először is vissza kellett volna venni azokat a kvázi tulajdonosi jogokat, amelyeket a bérlők addig gyakoroltak. Ennek sem 1990-ben, sem később nem volt politikai realitása. Másodszor: kezelni kellett volna az újonnan megalakult települési önkormányzatok forráshiányát is. A nyolcvanas évek második felében ugyanis a tanácsok kb. kétszer annyi pénzt fordítottak a lakóházjavításra, mint amennyi a lakbérbevételük volt. És ez sem volt elég – a karbantartási és felújítási hátralék évről évre nőtt: 1994-ben csak a fővárosban 300 milliárd forint, az éves GDP 7 százalékának megfelelő összeg volt ez a hátralék. A bérlakás-privatizációnak ez a vetülete 1994-ben drámai módon került reflektorfénybe, amikor két évvel a privatizáció után összeomlott egy százéves lakóház a budapesti Ó utcában. Egy ember meg is halt.

Végül jelentős lakbéremelést kellett volna végrehajtani. Ez nyilván sokat árthatott volna a helyi önkormányzati képviselő-testületek népszerűségének. Ismerve a megmaradt bérlők szociális összetételét, a lakbéremelés ráadásul gazdasági szempontból is értelmetlennek tűnt, mert azonnal nőtt volna a segélyre szorulóknak száma és az erre fordított kiadások összege. A piaci és az államilag szabályozott bérek között ugyanis óriási szakadék tátongott. Hegedüs József és Tosics Iván 1981-ben úgy becsülték, hogy Budapesten akkor egy átlagos szoba albérleti díja 1500 forint volt, miközben egy állami bérlakás átlagos lakbére 243 forint, azaz éppen egyhatoda egy szoba albérleti díjának.

1990-ben – éppen az első önkormányzati választásra készülve – nagyon is észszerű volt tehát az önkormányzatoknak az a törekvésük, hogy megszabaduljanak bérlakásaiktól, különösen ha az elérhető privatizációs bevételeket is mérlegelték, és arra gondoltak, hogy mi minden hasznosat tudnának ebből építeni, vásárolni. Ráadásul a kerületekben egymástól függetlenül zajló folyamat önmagát erősítette: minél több bérlakástól „sikerült” megszabadulni, annál kevésbé érte meg a megmaradt lakásállománnyal vesződni.



Az önkormányzatok beszállnak az ingatlanüzletbe... Forrás: Népszabadság, 2015. febr. 13.

Ahol megmaradtak, ott jellemzően az épületek elhelyezkedése, az ingatlanok állaga vagy a műemléki besorolás miatt nem lehetett vagy nem érte meg megvenni a lakásokat. Később, az kilencvenes évek közepén, amikor az infláció váratlanul meglódult, a kamatkülönbség még inkább kedvezett a fix kamat mellett eladósodott városi bérlők százezreinek. Ebben az időszakban tehát már az volt a racionális lépés az állam részéről, hogy fizetési kedvezményt felkínálva ösztönözze a gyorsított hiteltörlesztést.

Átlagosan 1 millió Ft/lakás támogatási összeggel számolva ez a fajta lakásprivatizáció – akkori árszinten számolva – 600-700 milliárd forintnyi transzfert jelentett az érintett családok, azaz 1-1,5 millió ember számára. A bérlőknek eladott lakások számottevő része – közelítő becslés szerint 130-140 ezer lakás – már az ötéves továbbértékesítési moratóriumot megelőzően is piacra került. Vagyis az implicit támogatás gyorsan készpénzre, azaz befektethető tőkévé változott.

*Majdnem mindenütt ugyanez történt.* A magyar privatizációs modell induláskor abban különbözött a számunkra közvetlen relevanciával bíró cseh, szlovák, lengyel vagy szovjet szituációtól, hogy ott ez a fajta indulótőke nem állt rendelkezésre. Északi szomszédunknál például a szolgáltató szektorban a magánvállalkozások beindításának egyik legfőbb akadálya éppen az volt, hogy a piacon egyáltalán nem volt iroda céljára kibérelhető helyiség vagy lakás. Csehszlovákiában a klasszikus szocializmus világa uralkodott: a városiak mindegyikének volt lakása, de csak egy, és az is bérlakás volt. Így tehát nem volt mit bérbe adni a nulláról induló kisvállalkozásoknak, mert senkinek sem volt „felesleges” lakása.

*Darabszámok és értékadatok.* A köztulajdonban álló lakásállományból 1990 után öt év alatt kb. 500 ezer tanácsi lakás ment át a bérlők tulajdonába. Ehhez járult még kb. 140 ezer olyan állami tulajdonú lakás eladása, amelyek vállalati, illetve minisztériumi tulajdonban voltak (HM, BM stb). A bérlőknek a forgalmi érték feléért vagy még ennél is olcsóbban adták el a lakásokat, és a szerződésben rögzített kamatok is jóval a piaci szint alatt voltak. Így pár év alatt szinte eltűntek az állami bérlakások.

A magyarországihoz hasonlóan, sőt annál még nagyobb arányban, három-négy éven belül a bérlőkhöz került a teljes állami lakásállomány legalább kétharmada Romániában, Litvániában, Szlovéniában, Kazahsztánban, sőt Kínában is. Egy 2002-es állapotokat tükröző tanulmány szerint a balkáni országokban – tehát Albániában, Bulgáriában, Horvátországban, Moldovában, Macedóniában és Szerbiában – a közösségi tulajdonú lakások aránya mindenütt 5 százalék alá süllyedt. Mára csak Csehországban és Lengyelországban maradt meg számottevő önkormányzati lakásszektor (20 és 12 százalék).

\*

Hogy ez a vagyonátcsoportosítás rászorultsági szempontból igazságos lett volna, aligha mondható. Más megoldás azonban – mint fentebb láttuk – nem volt. Többéynyí távlatból visszatekintve volt a bérlakás-privatizációnak még egy fontos következménye. Az a tény, hogy ilyen sokan ilyen nagy értékű vagyonhoz jutottak, a városi középosztály nagy részének (ideértve a bukott pártállam elitjét is) könnyebben elfogadhatóvá tette a vállalati szférának azt a privatizációs gyakorlatát, amelynek csak egy szűk menedzseri réteg vált nagy nyertesévé. (A földkárpótlásnak is volt ilyen hatása.) Ez nem pusztán feltételezés: visszaigazolja a közvélemény-kutatási adatok is. Egy 2008 februárjában végzett felmérés szerint a megkérdezettek 57 százaléka visszamenőleg is helyesnek tartotta a lakásprivatizációt. Ha ma kérdeznénk meg a budapesti nyugdíjasok véleményét, jelentős részük bizonyosan azt mondaná, hogy nagyon jól jártak annak idején, amikor megvették a lakásukat, mert mai nyugdíjukból a magas rezsiköltségek mellett lakbért biztosan nem tudnának fizetni.

50

Persze kérdés, hogy ha a magyar privatizáció is elismerte volna – legalábbis a lakásvagyon vonatkozásában – a reprivatizációt, változott volna-e ez az elfogadottság. Gondoljunk csak arra, hogy a városi, államosított lakásállomány 1945-ig jelentős mértékben „zsidó” tulajdon volt, ami azt jelentette volna, hogy az életben maradtak és az eredeti tulajdonosok leszármazottai jutottak volna óriási ingatlanvagyonhoz (mint ahogyan ez például Csehszlovákia nagyvárosaiban történt).

*Név szerinti példák.* A rendszerváltás idején Orbán Viktor és felesége szolnoki lakásukat a budapesti, IX. kerületi Mester utcai 50 négyzetméteres önkormányzati bérlakásra cserélték, azt három év múlva egy nagyobb (135 négyzetméter) négyszobás bérlakásra, immár a belvárosi Haris közben. A politikus a bérleményt az önkormányzat költségén újíttatta fel. A csaknem 6 millió forintot érő ingatlant 563 ezer forintért vásárolta meg, majd havi ezer dollár körüli összegért bérbe adta egy amerikai hölgynek 1994–99 között, de úgy, hogy ezt a bevételt az szja-bevallásával nem adózta le. 2002 májusában (éppen az elbukott választásokat követő napokban) ezt a belvárosi lakást Orbán 63 millió forintért eladta az osztrák Arno Wimpffennek, Kékessy Dezső – Orbánék barátja, üzlettársa, az Orbán-kormány párizsi nagykövete – későbbi vejének. Május 9-én az Orbán család a Kútvölgyi út és a Cinege utca sarkán egy 1252 négyzetméteres telken álló családi házat vásárolt 75 millió forintért.

Schmidt Mária ma már tízmilliárdokat érő ingatlancége, a Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési (BIF) Nyrt. is az 1989 utáni lakáspiaci helyzet kihasználásából nőtt ki. Úgy kezdődött, hogy két pályakezdő bölcsész, Ungár András – Schmidt Mária házastársa – és Komlós Gábor 1991-ben családi kölcsönökből három korábbi tanácsi lakást vásárolt a pesti Kígyó utca 2. alatt. Tőlük Lupis József vásárolta meg ezeket, később a három pályakezdő üzletember közösen felvásárolta az egész házat, majd egy szomszédos, hasonlóan patinás épületet is a Váci utcában. „Az első 26 lakáson 50 milliót kerestünk” – nyilatkozta később Komlós. Az üzleti modell lényege az volt, hogy Ungárék felismerték: óriási hiány van olyan belvárosi ingatlanokban, amelyeket gyorsan és olcsón irodává lehet átalakítani.

*És most mit lehet(ne) csinálni?* Amit a politikai köznyelv újabban lakhatási válságnak nevez, az különböző – de kétségtelenül összefüggő – problémák egyvelege. Egyfelől évtizedek óta szemet szűrő probléma a szó szerinti értelemben vett hajléktalanság – éppen úgy, mint bármely más nyugat-európai nagyvárosban. Ráadásul az elmúlt tíz évben a jobboldali többségű önkormányzatok több ízben is megvonták a lakhatás jogát (ld. miskolci kitelepítések), kriminalizálták a hajléktalanságot – ez megsokszorozta a szociálisbérlet-hiány optikai „káprázatát”.

Az aktuális problémák másik körét a három Orbán-kormány alapvetően elhibázott (ám a választók szemében nagyon népszerű) intézkedései generálták. Itt van, és még nem látjuk a végét az öt-hat éve tartó építőipari fellendülésnek, amit egyfelől a nagy állami középület-beruházások, másfelől – a magánéros lakásépítésben – az alacsony jegybanki alapkamat, az áfacsökkentés, a CSOK, a Babaváró program, az energiakorszerűsítésre adott támogatások stb. táplálnak. Nemzetközi hatásra, pár év alatt jött létre a budapesti Airbnb-piac – ez is növelte az építési keresletet, hiszen előbb fel kellett újítani 12-15 ezer lakást, és csak azután lehetett ezeket kiadni. Mindezek együttesen, rég nem látott ütemben hajtották fel az építőipari béreket, az új és a használt lakások árát, s ennek nyomán a lakásbérleti díjakat és az albérletek árát is.

Egy fideszes első vonalbeli politikus (más összefüggésben mondott) önkritikus szavait idézve: a kormány „túltolta a biciklit”. Akiknek volt lakásuk, telkük, azok ennek ellenére viszonylag könnyen és gyorsan tudnak „felfelé” haladni a piacon, viszont a korábbinál is rosszabb helyzetbe kerültek azok, akik családi ingatlanháttér nélkül próbálnak belépni az ingatlanpiacra. Ezért ők, a maguk nézőpontjából, okkal szeretnének minél több újonnan keletkező szociális bérletet látni.

Ugyanakkor nem lehet eléggé hangsúlyozni, hogy Budapest lakossága 1980 (!) óta évről évre csökken. Az egykor 2 milliós fővárosban ma már csak 1,75 millióan laknak. Arányait tekintve Miskolcon még rosszabb a helyzet, de csökken Pécs lakossága is; Debrecen és Győr népessége stagnál. A lakáspiac egyensúlya szempontjából ez mindenképpen kedvező. Igazi lakhatási válság azokban a nagyvárosokban van, ahol a népesség olyan gyorsan nő, hogy azzal a lakásépítés nem tud lépést tartani; ezért emelkednek a lakásárak és a lakbérek. Ez a helyzet Stockholmban: ott 1980-ban a lakosság-

szám 1 millió alatt volt, 2019-ben már elérte az 1,6 milliót. Londonban a két megfelelő szám 6,7 és 8,8 millió, Bécsben 1,6 és 1,9 millió, Amszterdamban 717 ezer és 867 ezer. Hol vagyunk mi ettől?

A közvélekedéssel ellentétben a bérlakás piac Magyarországon ma is viszonylag kiterjedt, bár nem akkora, mint a rendszerváltás előtt volt, és relatíve is jóval kisebb, mint Bécsben, Londonban vagy Stockholmban. A 2016-os mikrocenzus szerint a lakások 14,6 százaléka a magyar fővárosban is bérlakásként hasznosul. Csakhogy ennek közel 80 százaléka piaci bérlakás – a rászorultak (és különösen a hajléktalanok számára) megfizethetetlenül magas, sőt emelkedő lakbérszinteken. Ráadásul az önkormányzati lakások egy része is „piaci” bérlet, bár a lakbér azért nem éri el a reális piaci szintet. Mégis, a köztulajdonban lévő budapesti lakások száma valahol 55 ezer körül jár – ez nem is olyan kis szám. Az átlagos állami és a magánpiaci lakbérek közötti *különbség* a fővárosban 2018-ban több mint hatszoros (20 ezer Ft/hó, illetve 125 ezer Ft/hó), ami akkor is nagyon magas érték, ha figyelembe vesszük az ugyancsak nem jelentéktelen minőségi különbségeket is. Vagyis a lakbérek torzulása nagyjából ma is ugyanannyi, mint a nyolcvanas évek elején volt.

Ha az újonnan pozícióba került városvezetők és a mögöttük álló önkormányzó testületek a közvélemény számára is érzékelhető ütemben tényleg szeretnének létrehozni egy szociálisbérlakás-alapot, amely arányait tekintve megfelel az osztrák, francia vagy angol „mintának”, akkor nagyjából hatféle megoldás van, amelyeket persze elvileg kombinálni is lehet vagy lehetett volna.

52

1. Igen nagy számban vannak *üres* lakások magántulajdonban is, legalább 520 ezer, és még Budapesten is kb. 9 ezer. Bár ezt a „lehetőséget” megcélzó javaslatok legalább tíz éve közkézen forognak, a tény az, hogy a kihasználhatatlan lakások száma nem csökken, hanem nő. 1990-ben még csak 250 ezer üres lakás volt az országban. Itt nyilvánvalóan a demográfiai változások hatása összegződik (csökkenő születésszám, emelkedő halálozás, országban belüli és határokon túli vándorlás), és ezért nincs fizetőképes kereslet az efféle lakások iránt. A tulajdonosokat bérbeadásra kényszeríteni – például emelt szintű ingatlanadóval – igazságtalan lenne, és óriási ellenállást váltana ki. Ráadásul az ingatlantulajdonosokat az elmúlt évtized során folyamatosan azzal riogatták, hogy az állam kutya kötelessége a mindenkori bérlők védelme, s ezért többször is kilakoltatási tilalmat rendeltek el. Igaz, az ilyen követelésekkel előálló politikusok mindig úgy értették a dolgot, hogy „csak” az államot és a bankokat tiltsák el a kilakoltatástól, de nehéz elképzelni olyan szabályrendszert, amelyben a „háziurak” könnyedén meg tudnak szabadulni a bérlőktől, más gazdasági szereplők viszont nem.

2. A rendszerváltás idején logikus feltételezés volt, hogy az 1960-as évektől kezdődően megépült *panelos lakótelepek* viszonylag gyors ütemben fognak leértékelődni, mint ahogyan ez más országokban (például az egykori NDK-ban) történt. Kézenfekvő gondolatnak tűnt, hogy ezt a lakásállományt majd szociális bérlakásként lehet hasznosítani. De a folyamat 2001-től nem ebbe az irányba ment. Miután közel félmillió lakás, vagyis 1-1,5 millió szavazó tartozott ebbe a körbe, erős társadalmi nyomás volt a döntéshozókon arra

nézve, hogy tömbrehabilitációval, fűtéskorszerűsítéssel, nyílászárók cseréjével, városképjavító falfestésekkel az állam „megmentse” ezt az óriási vagyont. Nagyjából-egészében ez sikerült is (különösen Budapesten és a nagyvárosokban), merthogy a lakástulajdonosok százezer forintos nagyságrendű állami támogatást kaptak az ún. panelprogramok keretében. Napjainkban már ezek a sok tízmilliárd forintnyi közpénzből feljavított panellakások igen magas négyzetméter-áron forognak a piacon. Szinte egyikből sem lett szociális bérlakás...

3. A *devizahitelek* megmentése érdekében 2011-ben létrehozott Nemzeti Eszközkezelő Zrt. (NET) is alkalmas lett volna arra, hogy kiindulópontja legyen a tömeges szociálisbérlakás-programnak. A kormány nem sajnálta a pénzt, legalább 140 milliárd forintot költött arra, hogy a bajba jutott adósoktól – pontosabban a nekik hitelt nyújtó bankoktól – megszerezzen 36 ezer lakást, sőt még egy 500 házas szociális lakótelep építését is beígérte a Pest megyei Ócsán. Először az 500 ház terve csökkent 80-ra, majd pedig egy hirtelen fordulattal a Fidesz-kormány 2018 végén bejelentette, hogy a NET és az egész konstrukció megszűnik, amint sikerül töredékáron visszavásároltatni a pórul járt devizahitelekkel saját lakásaikat. Természetesen sikerült! Itt is egy nagy lehetőség úszott el.

4. Az is egy megoldás, ha a nagyobb önkormányzatok maguk fognak nagyszabású *új építkezésekbe* azzal a deklarált megszorítással, hogy a városok kevésbé preferált – lényegében lakatlan – területein kis méretű, alacsony komfortfokozatú lakótelepet építenek. Ez elvileg azért lenne jó, mert így a költségek is alacsonyabbak lennének, és „garantálva” lenne, hogy a jobb anyagi helyzetű, magasabb társadalmi presztízsű rétegek nem állnának be a bérlakást igénylők sorába (mint ahogyan ez a szocializmus negyven éve alatt történt). Ezzel az elgondolással „csak” három baj van. Először is az, hogy már rég lebontották azt a tíz házgyárat és hat panelüzemet, amelyekre a paneltechnológia ráépült. Ezeket először újra fel kellene építeni. Az is előre borítékolható, hogy mind helyi, mind országos szinten nagy lenne a társadalmi ellenállás az effajta (a szocializmus idején CS-lakásnak, azaz csökkentett értékű lakásnak nevezett) projektekkel szemben. És végül a hajléktalanokon még ez a megoldás sem segítene, ha és amennyiben a bérlakásokat az önkormányzatok a pályakezdő fiataloknak, a nagycsaládosoknak szánják, mert éppen ők mint kedvezményezettek tiltakoznának a lehangosabban az ellen, hogy az egyébként is alacsonyabb értékű ingatlanaik értéke még tovább csökkenjen a rezsifizetésre is sokszor képtelen hajléktalanok miatt.

5. Az is lehetőség, amely elvileg gyorsabb és látványosabb előrehaladást tudna garantálni, hogy az önkormányzatok nagy pénzeket fordítsanak meglévő – de különféle okok miatt – alacsony piaci értékű lakások *felvásárlására*. Csak Budapesten a lakások 4,3 százaléka – közel 34 ezer lakás – tekinthető szubstandardnak, ahol tehát hiányoznak az alapvető komfortfeltételek. Elvileg itt nincs fizikai értelemben vett korlát, csak pénzügyi. A szubstandardnál jobb, félkomfortos lakásból is van *quantum satis*...<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Amennyi csak kell (latin) – a szerk.

A valóságban azonban ez az út is nagyon rögös. Nyomban felvetődik ugyanis a kérdés, hogy mi történjen azokkal a családokkal, amelyek a saját fejük fölül eladják a tetőt? Ha reális, piaci áron adták el az ingatlanukat, akkor a kapott pénzért csak egy hasonló másikat tudnának vásárolni – azt meg állami beavatkozás nélkül is megtehetik vagy megtehetnék volna. Jobb lakást maguknak miből vegyenek? Ha viszont az önkormányzatok hajlandók lényegesen (30-40 százalékkal) a piaci érték felé menni, akkor elkerülhetetlenül kialakul a járadékvadászatnak az a formája, amelyet – mint már említettük – a rendszerváltás idején a lakásmaffia művelt. Vállalkozó szellemű spekulánsok megszorult családok rossz minőségű lakásait vásárolnák fel, majd pedig ugyanezeket a lakásokat haszonnal továbbértékesítenék az önkormányzatoknak, azaz feltámadna a lakásmaffia. Könnyű elképzelni, hogy ebből mekkora politikai botrány lenne.

6. Sok baloldali, civil aktivista állami bérlakásépítési programot követel az új főpolgármestertől. A szocializmus negyvenéves tapasztalatai szerint ez egyértelműen tévút. Ehelyett bölcsebb lenne annak a nyugat-európai mintának az átvétele, ahol az önkormányzatok azzal a feltétellel ösztönzik és támogatják a nagyszabású, töbttucatnyi vagy akár több száz lakásból álló, üzleti alapon kalkulált építési projekteket, hogy a befektetők a lakások 5-10 százalékat az önkormányzat által kijelölt, rászoruló új tulajdonosoknak és/vagy bérlőknek juttatják – 30-40 százalékkal a piaci ár alatt (de nem egyhatod áron!). Ez nemcsak a rászoruló, alsó középosztálybeli kedvezményezetteknek jó (a hajléktalanokon ez a megoldás sem segít), de csökkenti a területi szegregációt is. Ez a modell sok országban működik, de kiépülése hosszabb időt vesz igénybe. Olyan tőkeerős üzleti befektetőkre és lakás-ingatlankezelő vállalkozásokra van szükség, amiből Magyarországon pillanatnyilag egy sincs. És persze az is nyilvánvaló, hogy az 5-10 százaléknyi olcsón eladott vagy bérbe adott lakás miatti veszteséget a befektetők a „maradék” 90-95 százalékra fogják hárítani.

Hosszabb távon ez a megoldás tűnik a leginkább reálisnak. A dilemmát úgy érdemes megfogalmazni, hogy lehet-e úgy szociális bérlakásszektor működtetni, hogy nincs üzleti bérlakásszektor? Merthogy ma nincs ilyen Magyarországon! Az olyan bérlakás-tulajdonos is fehér holló, akinek legalább három-négy lakása van. Ha ennyire széttöredezett a piac, akkor az ellenőrizhetetlen, szabályozhatatlan, és persze nem is adóztatható normálisan. Ausztriában, Németországban, Svájcban vagy Anglia nagyvárosaiban sok ezer lakással gazdálkodó, nyereség-orientált *professzionális üzleti vállalkozások* uralják a bérlakáspiacot, és ebbe épült be évtizedek során egy rászorultsági alapon működő, szociális szempontokat érvényesítő állami/városi lakáspolitiká. Ebbe az irányba kellene menni.