

# Lakáspolitikai és társadalmi kirekesztődés – tanulságok és kitörési lehetőségek



Hegedüs József

VÁROSKUTATÁS KFT

## A hozzászólás főbb pontjai

- A lakáspolitikai szerepe a jóléti rendszerváltásban – paradigmaváltás
- A lakáspolitikai korszakai 1989 és 2008 között
- A lakásrendszer szerepe a társadalmi kirekesztésben: piaci és intézményi mechanizmusok
- Kitörési pontok

VÁROSKUTATÁS KFT

2



## Lakáspolitikája része a jóléti rendszernek

- A lakásprobléma természete megváltozik a rendszerváltás után -- a lakásrendszer és a jóléti rendszer összekapcsolódik
- A kormányzati struktúra alkalmatlan volt a probléma kezelésére: a lakás és a jóléti kormányzati kompetenciák szétválasztása; a decentralizáció elhibázott módja
- A szakmai megközelítések is lassan tudták meghaladni a szűk szakmai szempontokat

VÁROSKUTATÁS KFT

3



## A lakáspolitikája korszakai 1989 után

- 1989-1994: „szanálás” időszaka
  - Lakásprivatizáció, „régi hitelek” kezelése
  - Kísérletek: lakásfenntartási támogatás, lakástörvény
- 1995-1999: intézményépítés
  - Lakástakarékok, jelzálogbank, építőipar átalakulása
  - Kísérletek: „Szocpol” átalakítása, ÁFA, DPM
- 2000-2004: aktív lakáspolitikája
  - Lakáshitelezés, lakáskorszerűsítés (panelprogram)
  - Kísérletek: önkormányzati bérlakásprogram
- 2005-2009: támogatási rendszer kiigazítása
  - A lakáshitelek támogatásának visszafogása, a panelprogram megindítása, „fél-szocpol” (Fészekrakó program)
  - Kísérletek: PPP a bérlakásszektorban, telepfelszámolás

VÁROSKUTATÁS KFT

4

## A lakásrendszer átalakulása – főbb folyamatok

- A lakásprivatizáció
- Lakásköltségek, lakástámogatások –  
hátralékok
- Lakásberuházások, lakásárak,  
megfizethetőség
- Lakástámogatások

VÁROSKUTATÁS KFT

5

## Lakásprivatizáció és a szociális bérlakásszektor rezidualizációja

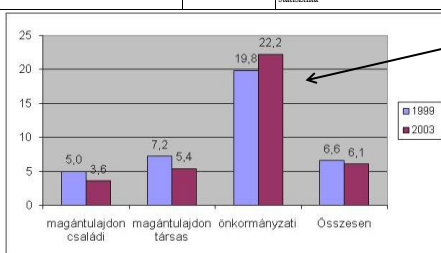
Az önkormányzati tulajdonú lakásállomány változása a rendszerváltás óta

		Önkormányzati tulajdonú lakások, ezer lakás	Forrás:
Állomány 1990. elején		721,3	2001-es népszámlálás
Eladás	1990 - 2007	605,6	KSH folyamatos lakásstatisztika
Lakásépítés		12,7	
Megszűnés		10,8	
Vásárlás+otthonházi építés		23,8	
Állomány 2007 végén		140,9	KSH önkormányzati ingatlanvagyon- statisztika

- Alacsonyabb jövedelműk  
(átlag háztartásjövedelem 25  
%-kal alacsonyabb)

	1992	1995	1999	2003
Bérlásokban élők háztartásjövedelem (100%=tulajdonosi szektor)	86%	87%	84%	74%

Forrás: 1992, 1995 IHP, 1999, 2003 KSH Lakásfelvétel



- A hátralékosság  
valószínűsége 3-4-szer  
nagyobb
- Munkanélküliség aránya  
3-4-szer magasabb a  
bérlásokban élők  
esetében

VÁROSKUTATÁS KFT

6

## Lakásfenntartási támogatás és a hátralékosság

Lakáskiadás/jövedelem hányados: háztartások megoszlása és a hátralékosok aránya csoportonként (Forrás: VÉKA 2006)

Lakásköltség/jövedelem	Háztartások megoszlása	Hátralékosok aránya
-10%	11,5%	11%
11-20 %	44,0%	14%
21-30%	24,8%	18%
31-40%	9,9%	19%
41 % felett	9,8%	23%
Összesen	100%	16%

- A lakáskiadások 13 %-ról 20 %-ra emelkedtek 1989 és 2003 között
- A jövedelemkülönbségek (p10/p1) 4,7-ről 7,1-re

Főbb jellemzői:

1. Tipikusan „ad hoc” modellek (támogatás mértéke nem veszi kellően figyelembe a lakás alapterületének változását, a lakástípust és a fűtés módját)
2. Szétaprózódott (párhuzamosan futó) konstrukciók: önkormányzati és normatív lakásfenntartási támogatás, önkormányzati konstrukciók (lakbértámogatás, „rezszi” támogatás), gázártámogatás, vízdíj támogatás
3. Alapprobléma, hogy a jóléti rendszer nem képes biztosítani tartósan az egyensúlyt a perifériára szorult alacsony jövedelmű háztartások megélhetési költsége és jövedelmei között (a, informális jövedelmek, b, háztartás stratégiák és a jövedelemkiegészítő támogatások, c. egyéni problémák) – a hátralékkezelési program nem egy vészhelyzetben szükséges forráskönyv, hanem egy szociális ellátási forma

VÁROSKUTATÁS KFT

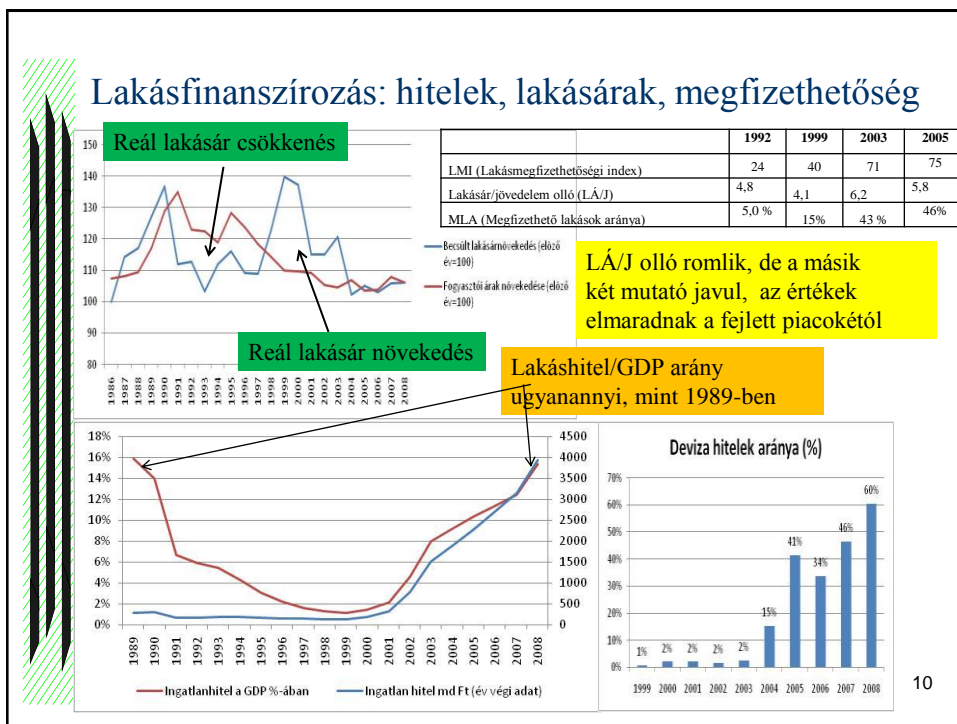
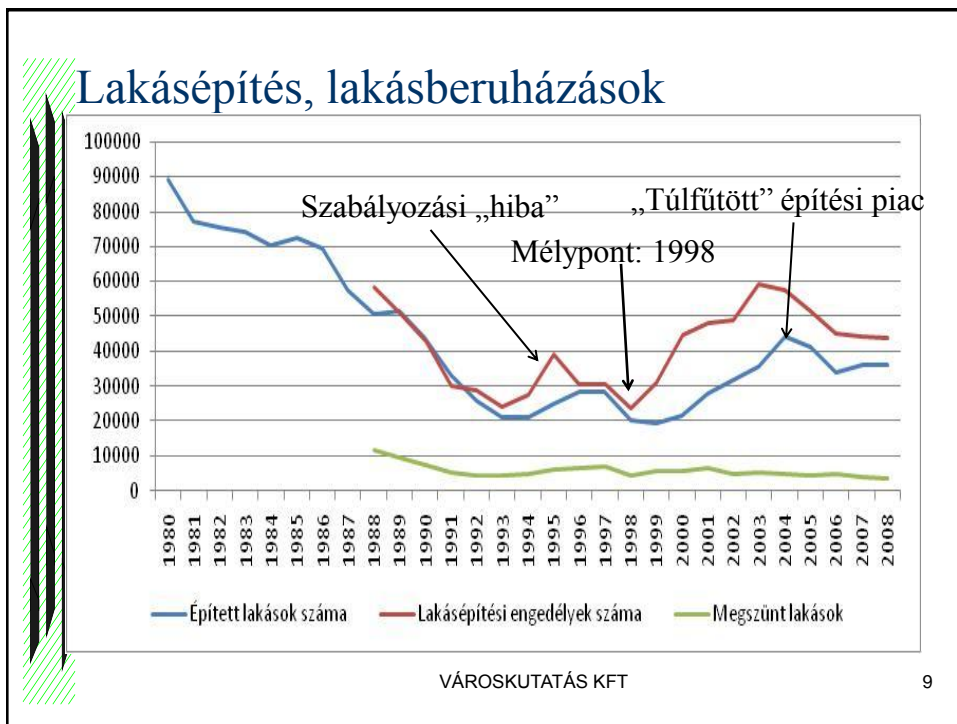
7

## Lakás piac, lakásberuházások és megfizethetőség

- Lakásépítés, lakásberuházások -- jó indikátora a gazdaság állapotának, de a beruházások mesterséges, a gazdaság fundamentumaitól elszakadó ösztönzése (támogatás vagy „nem felelős” banki magatartás) nem folytatható büntetlenül
- Lakásárak és a megfizethetőség: ár, jövedelem és hitellehetőség (1998 és 2005 – összehasonlítás) – a megfizethetőség javul, de a családi háttér még mindig meghatározó

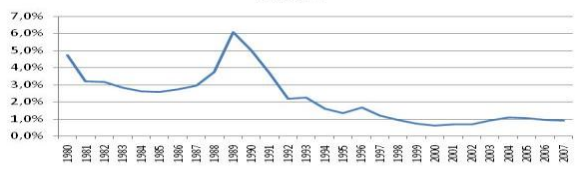
VÁROSKUTATÁS KFT

8

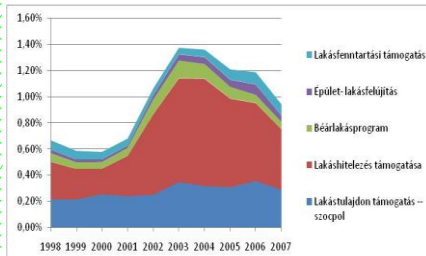


## Lakástámogatási rendszer ellentmondásai

Költségvetés lakáskiadása a GDP %-ában



- A lakástámogatások csökkenése
- Tulajdonosi szektor dominanciája
- Regresszív támogatások



A hitelek kamattámogatásának megoszlása, 2003

Összes jövedelem	A jövedelemcsoporton belül adókedvezményben részesültek aránya		Egy főre jutó kedvezmény (ezer Ft/év)
1 - 400000	0,6%	56,8	
400001 - 1000000	3,0%	75,6	
1000001 - 2000000	8,0%	101,3	
2000001 - 4000000	14,4%	132,5	
4000000 - felett	27,5%	165,0	
Összesen	6,4%	115,8	

Lakástámogatások összetétele (1998-2003) VÁROSKUTATÁS KFT

11

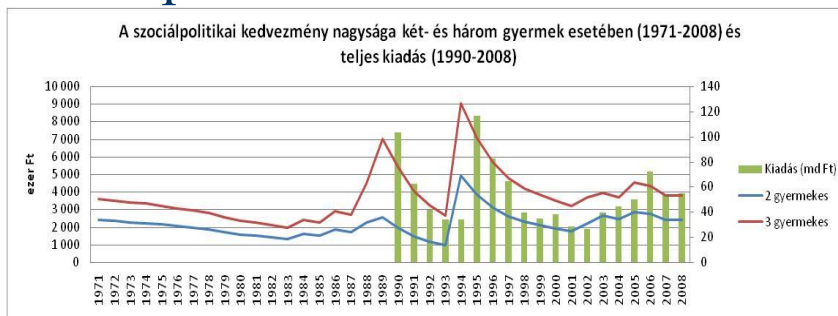
## A lakásrendszer/lakáspolitikai és a társadalmi kirekesztés

- A lakásrendszer piaci folyamatokon és intézményi beavatkozásokon keresztül járulhat hozzá vagy csökkentheti a hátrányos helyzetű csoportok elszigetelődését
- A lakáspolitikai beavatkozás
  - A. Növeli a társadalmi különbségeket, és ezáltal hozzájárul a hátrányos helyzetű csoportok elszigetelődéséhez
    - Régi hitelek rendezés, lakásprivatizáció, hitelek kamattámogatása, magánbérletrendszer pénzügyi hátrányai
  - B. Gyengíti a különbségeket, de közvetett módon a piaci mechanizmusok révén a hátrányos csoportok helyzete tovább romlik
    - Szocpol támogatás, „félszocpol”, bérlakások elosztása
  - C. Mérsékli a különbségeket, és csökkenti a hátrányos helyzetű csoportok elszigetelését
    - Panelprogram, lakásfenntartási támogatás, lakbértámogatás (ha működne)

VÁROSKUTATÁS KFT

12

## Példa: A szocpol története és a lakáspolitikai torzításai



VÁROSKUTATÁS KFT

13

## A közvetítő mechanizmusok fontossága – az intézményrendszer

- A lakáspiaci folyamatok közvetítő szervezeteken keresztül zajlanak le, amelyek az adott jogi, politikai, gazdasági keretek között elősegítik a lakáspolitikai tranzakciókat (lakások építése, finanszírozás biztosítása, adás-vétel, lakások üzemeltetése, stb.), de amelyek az adott szervezetek partikuláris érdekei és értékei révén befolyásolják (esetleg torzítják) a folyamatok társadalmi következményeit – ezek az állandósult struktúrák alkotják a *lakásrezsimit*
  - Példák: önkormányzatok, lakáskezelő vállalatok (vagyonkezelők), építési vállalkozók (szocpol), szociális intézmények
- A széttagolt lakáspolitikai kormányzat esetén nagy a valószínűsége annak, hogy a az erős lobby szervezetek érdekei dominálják a lakástámogatási rendszert
  - Példa: ahogy az építőipari vagy a banki érdekcsoportok képesek voltak a 2000 és 2004 közötti lakáspolitikát befolyásolni, és utána is komoly befolyásuk maradt a lakáspolitikára, de a különböző érdekcsoportok közötti versengés segítheti a kiegyensúlyozottabb támogatási rendszert (bár ez önmagában nem cél)
- A szervezetek közötti verseny és egyáltalán a szervezetek túlélési stratégiája innovatív megoldásokhoz vezethet, de vezethet torzításokhoz is
  - Példa: lakástakarék-pénztárak és a panelprogram, pénzügyi közvetítők, brókerek bekapcsolása a hitelezési rendszerbe
- Konklúzió: A mai lakáspolitikai egyik leggyengébb eleme, hogy a kormányzatnak nincs kontrollja a programok megvalósítása felett -- részben nincs kapacitás, részben senki nem érdekelt benne

VÁROSKUTATÁS KFT

14



## A kiút?

- A lakáspolitikai paradigmaváltás szükségessége: szociális bérlakás, hatékony lakásfenntartási támogatás és célzott, magántulajdonú lakásokat is átfogó programok (panelfelújítás, városrehabilitáció, telepfelszámolás)
- Nincs hatékony szociális lakáspolitikai intézmények nélkül, amelyek érdekeltek a szektor működtetésében, fenntartásában – szociális lakáspolitikai lobby!
- Nincs hatékony lakáspolitikai a közvetítő intézményi rendszer kontrollja nélkül: monitoring, ellenőrzés, stb.

VÁROSKUTATÁS KFT 15