

LAKNER ZOLTÁN

A magyar lakáspolitikai társadalmi hatásai

Az Esély 2003/6-os számában megjelent tanulmányom (*Versengő célok, versengő elvek. Lakáspolitikai és politikai motivációk 1990–2003*) válaszára ösztönözte Mádi Lászlót az Orbán-kormány lakáspolitikája, s kisebb részben az utódok tevékenysége kapcsán (*Otthonteremtés és társadalompolitika. A Széchenyi-terv otthonteremtési programjának politikai céljai és hatásai*). Ez önmagában is megtisztelő, s egyetértek cikke tisztánlátásra hívó lezárásával. Viszontválaszom elején összefoglalom 2003-as írásom legfontosabb állításait, valamint Mádi László felvetéseit, amelyekre reflektálni is fogok. Mádi László tanulmánya, s a jelen írás összevetését különösen érdekessé teheti, hogy adataim egyik legfontosabb forrása ugyanaz az a KSH-kiadvány, amelyet vitapartnerem is használt, véleményem szerint mellőzve az álláspontját alá nem támasztó részeket. Külön részben foglalkozom a Medgyessy- és a Gyurcsány-kormány lakáspolitikai intézkedéseivel. Itt több ponton egyetértek Mádi Lászlóval, de ez az egyetértés nem teljes körű, illetve nem tartanám helyesnek azt sugallni: az egyik kormányzat hibái visszamenőleg mentesítik a másikat az általa elkövetett tévedések alól.

1. Álláspontok

Közel három évvel ezelőtt publikált cikkem nem csak az Orbán-kormány lakáspolitikájával foglalkozott, bár kétségtelen, hogy az 1999-től több lépésben bevezetett lakástámogatási formák elemzése volt a szöveg leg hangsúlyosabb része. Ennek oka, hogy volt *mit* elemezni: a Fidesz vezette kormánykoalíció (1998–2002) rendelkezett társadalompolitikai irányvonalal, erre épülő szakpolitikákkal, köztük a gazdasági növekedés élénkítése és a középosztály megerősítése céljaihoz erősen kapcsolódó lakáspolitikával. Ez azért különösen fontos, mert az Orbán-kormány hivatalba lépését megelőzően legfeljebb az államszocialista lakáspolitikai következményeiről és a piaci viszonyok féloldalas megjelenéséről lehetett beszélni. A 2002-től regnáló szocialista-liberális kormányok időszakában inkább az elmosódottság, vagy – más képpel élve – a szilánkság, töredezettség jellemzi a lakáspolitikát, még ha a kormányzati beavatkozás néhol cél-

irányosnak tűnik is. Az Orbán-kormány koherens politikája tehát önmagában is figyelemre, elemzésre méltó. Emellett döntései erősen befolyásolták utódainak mozgásterét ezen a területen. Nem tartom szükségesnek korábbi tanulmányom részletes ismertetését, ezért csak állításaim két csoportját ismételném meg az Orbán-kormány lakáspolitikájával kapcsolatban.

(1) 2003-ban kifejtettem azt a nézetemet, hogy az Orbán-kormányt szavazatszerzési motivációk is vezették, amikor a lakástámogatási rendszer célcsoportjait kiválasztotta. Azt állítottam, hogy a lakástámogatási rendszer végső (tehát 2001-től élő) formája által leginkább kedvezményezetttek köre nagyjából egybeesik a Fidesz által akkor elképzelt támogatói körrel. Temérdek „középosztályos” politikával kapcsolatos nyilatkozat hangzott el az akkori kormánypártok vezetőitől, s az ilyen értelemben vett „polgári politika” 1996-tól kezdve meghatározta a Fidesz cselekedeteit. Hangsúlyozom, hogy a politikai szempontok figyelembe vétele ezeken az oldalakon *nem pejoratív* jelző (erre alább még kitérek). Nem valamiféle klienspolitikát értek alatta, hanem a társadalompolitika és a szavazatszerzés összhangját. (2) Az Orbán-kormány lakástámogatási rendszerének leginkább problematikus vonása a banki hitelezés túlsúlya, mert ezzel az eszközzel – az eszköz természete miatt – az átlagosnál magasabb jövedelműek jobban tudnak élni, mint az alacsonyabb jövedelműek. Másrészt a banki hitelek kamattámogatása oly mértékben dominálja a lakástámogatás költségvetési eszközeinek körét, hogy az egyéb, más jövedelmi csoportok számára kedvezőbb formákra egyszerűen nem marad forrás.¹

2. Policy és szavazatszerzés

Mádi László (aki 1990 óta a Fidesz országgyűlési képviselője) szerint nem volt szavazatszerzési szerepe 2002-ben az Orbán-kormány lakáspolitikájának. Meglepő ez a kijelentés, akár a támogatási rendszer kudarcának elismeréseként is értelmezhetnénk. Persze igaz, hogy a választópolgárok nem kizárólag, s talán nem is döntően a szakpolitikai kérdések alapján tájékozódnak (Lakner, 1998). Ám annyiból mindenképp volt szavazatszerzési ereje a lakástámogatási rendszernek, hogy a Fidesz egyik emblemikus politikai „vívmányává” vált. Még a 2006-os választási kampányban is ennek visszaállítását ígérték², s ez a koherens rendszer annál nagyobb jelentőségűvé válik, minél tovább tart az utódok koherenciamentes periódusa. Ugyanakkor még komolyabb szavazatszerző hatása lett volna a lakáspolitikának, ha adekvát választ adott volna egy jóval szélesebb

1 Az egyéb eszközök kapcsán Mádi László arra figyelmeztet, hogy 2003-as írásomban figyelmetlenségből, de „lehet, hogy szándékosan” elfeledkeztem az Orbán-kormány lakástámogatási rendszerének számos jellegzetességéről. Ezt a kritikát nem érzem méltányosnak: az 1999–2001 között kiépített szisztéma egészét bemutattam (Lakner, 2003: 79–83.), azokat az elemeket is, amelyeket Mádi László konkrétan hiányol (Állami Támogatású Bérlet Program). Az elemzés hangsúlyait viszont aszerint igyekeztem elhelyezni, hogy az egyes elemek jelentősége *valójában* mekkora volt.

2 „Az Új Széchenyi-terv részeként korszerűsített formában ismét életre hívjuk a korábban sikeresen működő otthonteremtési támogatási rendszert.” Lásd: *Hajrá, Magyarország! A Cselekvő Nemzet Programja*. 15. <http://www.fidesz.hu/download/programfuzet.pdf>

társadalmi kör problémáira is (ez persze a teljes 1998–2002 közötti Fidesz-társadalompolitika átgondolását, revideálását igényelte volna).

Úgy vélem, amikor Mádi László „eltagadja” a lakáspolitikai döntések szavazatszerzési erejét, azzal nem csak saját kormánya egyik legfontosabb eredményét tolja félre, hanem megjeleníti a ma oly divatos „antipolitikus” politikát az *Esély* oldalain. 2006-ban a magyar politikai intézmények elfogadottsága annyira alacsony, hogy maguk a politikai szereplők igyekeznek – abszurd módon – „bizonyítani”, hogy nem vezetnek őket politikai motivációk. Persze a politikatudományban volt már több hulláma a technokrácia-vitának, ám széles körben osztott nézet, hogy a politikai szempontok háttérbe szorítása végeredményben lehetetlen (Fisichella, 2001: 128–134.). „A” szakma által felkínált megoldások közül mindenkor az lesz az optimális a döntéshozók számára, amely megfelel az általuk képviselt társadalomértelmezésnek, politikai célnak. Márpedig különféle értelmezések és célok egyaránt lehetnek legitimek, ésszerűek, s egy versengő demokráciában a választópolgárok feladata, hogy döntsenek valamelyik mellett. Mádi László idézett megjegyzése azonban aligha a technokrácia-vita új hullámát, mint inkább a jelenkor sajtóságos hazai politikai retorikáját jelenítette meg, amelynek lényeges eleme a „politikusság” (le)tagadása.

Holott 2003-ban és 2006-ban a legfontosabb kérdések egyike, hogy van-e olyan *értékbázis*, amelyen nyugszik egy-egy kormány társadalompolitikája, létezik-e következetes, több szakpolitika elemzése során nyomon követhető irányvonal, a kormányzati cselekedetek társadalmi hatásai erősítik vagy kioltják egymást. Nézetem szerint a Fidesz-kormány legnagyobb erénye a koherencia volt. A szavazatszerzési motiváció említését három évvel ezelőtti munkámban éppenséggel nem „fedésnek”, inkább dicséretnek szántam: annak elismerése volt, hogy az Orbán Viktor vezette kormány képesnek mutatkozott világos célok kitűzésére, s a racionális cselekvésre ezek elérése érdekében. Ez a fajta következetesség és professzionalizmus távolról sem magától értetődő a rendszerváltás utáni magyarországi politikai életben. Ez még akkor is igaz, ha úgy vélem: az 1998–2002 közötti kormány nem számolt a társadalom jelentős rétegeit érintő problémákkal, irreálisan nagy szerepet szánt a növekedési hasznok „leszivárgásának” (Stiglitz, 2003: 91–94.), s így végső soron saját cselekedeteinek hatékonyságát korlátozta.

3. A lakáspolitikai eszközök társadalmi és költségvetési hatásai

Az Orbán-kormány lakáspolitikájával kapcsolatban megfogalmazott kritikám legfontosabb tétele, hogy az 1999-től kiépülő szisztémát a banki hitelek kamattámogatása dominálta, vagyis döntő szerepet kaptak a hitelezés piaci szempontjai, amelyek a magasabb jövedelműeknek kedveznek. A többi lakástámogatási eszköz ereje jóval kisebb volt, ezért nem is korrigálhatták, illetve egészíthették ki a kamattámogatás hatásait, elérve a társadalom alacsonyabb jövedelmű rétegeit. Ennek következtében a jövedelmi skálán lefelé haladva egyre kevesebb vagy kisebb súlyú állami

lakástámogatási eszköz állt rendelkezésre. Az Orbán-kormány lakáspolitikája tehát megoldatlanul hagyta népes társadalmi csoportok problémáit, szélesítette a társadalmi egyenlőtlenségeket.

Mádi László többféle választ is ad e felvetésekre. Szerinte kérdéses, mennyire érvényesíthetők a szociális szempontok a lakáspolitikában. Ugyanez a kérdés felvethető pl. az adózással kapcsolatban is, mégis, ezen keresztül erőteljes és nyíltan vállalt társadalmi értékeket juttatott érvényre az Orbán-kormány (összefüggésben a családpolitikával). A kérdés így inkább az lehetne, *mit tekint egy-egy kormány szociálpolitikának*, mely társadalmi csoportokat kívánja kedvezményezni, és kiket tekint célcsoportnak. A szerző állítja, hogy a lakástámogatási rendszer több ponton bizonyíthatóan „nem antiszociális” (ez valószínűleg azt jelenti, hogy az alacsony jövedelműek támogatása is megtörténik), másutt azonban a középosztály „helyzetbe hozását” jelöli meg fő célként. Nézete szerint az Orbán-kormány lakáspolitikája egymással szorosan összefüggő elemekből áll. Így, ha jól értem, az egyes elemek társadalmi hatása szerinte többé-kevésbé kiegészíti egymást.

Mádi László szerint a lakástámogatási rendszer előnyei leszivárognak valamennyi társadalmi csoporthoz. Először is a lakástámogatási rendszer multiplikátor-hatást fejt ki: a gazdasági növekedés erősítésével, a foglalkoztatás bővítésével a teljes társadalom számára jobb létfeltételeket teremt. A növekedési és foglalkoztatási adatok ismeretében ez a hatás nem tűnik egyértelműen bizonyítottnak, s már 2003-ban is idéztem olyan véleményt, amely szerint a multiplikátor-hatást eltúlozta az Orbán-kormány (Lakner, 2003: 84.).

Az viszont tény, hogy a lakásépítések száma erősen növekedett, továbbá, s ennek hatását valóban alábecsültem 2003-ban, a lakástámogatási szisztéma a használt lakások piacát is megmozdította. Ez valóban kedvezhetett az alacsonyabb jövedelműeknek, amint azt Mádi László állítja, legalábbis ahhoz képest, mintha csak az új lakások építését és vásárlását támogatta volna a kormány. Többszörösére emelkedett a felújítások és korszerűsítések száma, ezért a lakások komfortfokozata emelkedett. Mádi László idézi azt az adatot, amely szerint nem csak növekedett a lakáskorszerűsítések száma a kérdéses időszakban, de az 1999-ben tervezettnek a többszöröse valósult meg (KSH, 2005: 43.). Ez nyilván összefügg a lakástámogatási rendszer akkor belépő vonatkozó elemeivel.

Az országban épített összes lakás száma (1998–2004)

Forrás: KSH³.

1. táblázat A költözések száma és a lakásszerzés módja

| Időszak | A költözések száma | A lakás megszerzésének módja (100% = az összes költözés) | | | |
|-----------|--------------------|-------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------|---------------------------|
| | | építette | új lakást vásárolt | használt lakást vásárolt | nem volt piaci tranzakció |
| 1995–1998 | 702 000 | 13,8 | 2,6 | 45,6 | 38,1 |
| 1999–2003 | 674 000 | 9,9 | 3,0 | 49,2 | 37,8 |
| Összesen | 1 376 000 | 11,9 | 2,8 | 47,4 | 38,0 |

Forrás: KSH, 2005: 58.

A Fidesz lakáspolitikájának kulcsszava a *filtráció* volt:

„...ennek a folyamatnak az a lényege, hogy a jobb módúak lakásváltozása beindít egy láncreakciót, melynek következtében az éppen aktuális piaci szegmensekben – az „elhagyott” lakások adta lehetőség formájában – megjelenő túlkínálat következtében a relatívan olcsó lakások „odavonzzák” az alacsonyabb presztízsű és minőségű lakásokból a vásárlókat. Így a lakásszektorban végigvonulhat egy olyan hullám, amelynek eredményeképp minden, a cserékben részt vevő szereplő a korábbinál magasabb nivójú és regionálisan jobb helyzetű lakásba kerül”.

A filtrációs hatásra alapozva állítja Mádi László, hogy a középosztály „helyzetbe hozása” összességében a teljes társadalom számára kedvező folyamatokat indít el, kiegészülve bizonyos (nem vagy nem kizárólag a középosztályra) célzott lakástámogatási elemekkel. Csakhogy ő maga is jelzi, hogy a filtráció egyfelől a szakirodalomban vitatott jelenség, más-

³http://portal.ksh.hu/owsbin/oowaro/ExpSrv634/dbxwdevkit/xw_d_init?webalap_uj/xs_kiiruj/RB101_W/RB1A01_W/HU/http:%252F%252Fportal.ksh.hu%252Fpls%252Fportal%252Fksh_web.tdb.view_cath%3Flang=HU%2526parent=332/RB101_W_20051110142824.DB/FREE/800/600/IDO_RB1A01;/22656

részt gyakorló szakpolitikusként, évekkal a lakástámogatási rendszer kialakítása után sem rendelkezik pontos adatokkal arról, hogy vajon érvényesült-e ez az egyébként kulcsfontosságúnak tekintett hatás.

Néhány adat azonban mégiscsak rendelkezésünkre áll. Egyfelől érzékelhető a lakáspiac területi differenciáltsága: a lakásberuházások a fejlettebb közép- és nyugat-magyarországi területekre koncentráálódtak (KSH, 2005: 18–19.). 2000 után emelkedett azon települések száma, ahol egyetlen új lakást sem vettek használatba (KSH, 2005: 21.). Utóbbi nem a lakástámogatás következménye, hanem annak a jele, hogy a területi egyenlőtlenségek e szegmensén az Orbán-kormány sem tudott változtatni - annak ellenére, hogy a Fidesz és koalíciós partnerei rendre hangsúlyozták a vidéki Magyarország iránti elkötelezettségüket.

Másfelől az adatokból az is kitűnik, hogy az alacsony jövedelmű háztartások rendkívül kevés külső forrást vontak be a lakásvásárlás alkalmával: átlagosan a lakás árának 8 százalékát fizették hitelből és támogatásból. Ennek nyilvánvaló magyarázata, hogy ezek az eszközök egyszerűen nem érhetőek el alacsony jövedelem mellett, s a KSH elemzése szerint a magasabb keresetűek vannak előnyben a hitelek és a „szocpol” igénybevételekor egyaránt (KSH, 2005: 64–66.). A pótlólagos lakásberuházások esetén hitelt, támogatást az alacsonyabb jövedelmi ötédekhez tartozók nagyobb gyakorisággal vesznek fel, ám ezek összege a magasabb jövedelműek javára mutat jelentős eltérést.

2. táblázat A hitelt és támogatók igénybe vevők aránya a beruházók között, valamint a hitelek és támogatások átlagos összege, jövedelmi ötédek szerint

| Az egy főre jutó háztartási jövedelem ötóde | Hitelt igénybe vevők a beruházók százalékában | Támogatást igénybe vevők a beruházók százalékában | Hitelek átlagos összege (E Ft) | Támogatások átlagos összege (E Ft) |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|
| 1. | 23,2 | 7,6 | 430 | 352 |
| 2. | 18,2 | 7,2 | 550 | 242 |
| 3. | 15,3 | 5,5 | 473 | 479 |
| 4. | 12,1 | 4,8 | 680 | 559 |
| 5. | 13,6 | 4,0 | 1192 | 1055 |
| Összesen | 17,1 | 6,0 | 714 | 561 |
| N | | 2595 | 578 | 223 |

Forrás: KSH, 2005: 53–54.

További problémát jelent, hogy a magasabb jövedelműek számára jóval könnyebben elérhető, többségében általuk igénybe vett lakástámogatási eszközök olyan tömegűek, hogy csökkentik a lakásprogramok egészének flexibilitását, mozgásterét (Hegedüs-Somogyi, 2005: 199.). Éppen Mádi Lászlót idéztem egy korábbi írásomban: a képviselő 2004-ben úgy vélte, hiába hivatkozik a kormány arra a következő évi költségvetés vitájában, hogy 270 milliárd forintra emelkedik a lakástámogatásra fordított kiadás, mert ebből 200–210 milliárd forintot az Orbán-kormány által bevezetett kedvezményes lakáshitelezés finanszírozására fordítanak. Ám

ez nem csak annak a bizonyítéka, hogy az MSZP–SZDSZ-kormányok csekély mértékben járultak hozzá a lakástámogatási rendszer alakításához. Azt is megmutatja, hogy a támogatások kb. háromnegyedét egyetlen támogatási forma köti le, mégpedig olyan, amely kifejezetten a magasabb jövedelműek számára kedvez, miközben kiszorítja az egyéb eszközöket, hiszen azokra egyszerűen nem jut forrás (Lakner, 2005: 106–107.). A lakáshitelek kamattámogatása – a 2002 utáni, a bankok és az igénybe vevők számára kedvezőtlen, a költségvetés terheit enyhítő módosítása után is – több évre szóló elköteleződést jelent a központi költségvetés számára. A kormány 2000-ben azzal érvelt, hogy ez a teher menedzselhető lesz, ha a kamatszint tovább csökken (Hegedüs–Somogyi, 2005: 198.). Ám sem akkor, sem máskor nem volt garancia arra, hogy a kamatcsökkenés visszafordíthatatlan folyamat (s 2006 nyarán fokozatos kamatemelés kezdődött)⁴.

Végül arra utalnék, hogy Mádi László is rögzíti: nem a tulajdonossá válás, illetve annak támogatása a legmegfelelőbb politika minden esetben. Mindenképpen hozzá kell ehhez tennünk: a tulajdonszerzés felé történő drámai eltolódás a lakásügyben nem az Orbán-kormány idején kezdődött. A legfontosabb lépést e téren az első parlamenti ciklusban (1993-ban) elfogadott jogszabály jelentette, s a második ciklusban (1994–1995-ben) zajlott le a lakásprivatizációk zöme. Ennek lett az a következménye, hogy legfeljebb 12 százalék körüli volt a bérlakások aránya a lakásállományban, 2000-ben, s több ok együttes hatásaként a nullához gravitált a közösségi lakásépítések száma és aránya (Városkutatás, 2000: 37–47.). Az Orbán-kormány tehát nem előidézője volt ennek a folyamatnak, s a bérlakások csekély arányával *mint realitással* kellett számolnia saját lakáspolitikája megtervezésekor. Ugyanakkor az általa alkalmazott lakáspolitikai eszközök eltérő súlya nem tette lehetővé, hogy a helyzet megváltozzon.

Mádi László szerint az Orbán-korszak bérlakás-politikájának tanulmányozása nélkül nem érthető meg a lakástámogatás teljes struktúrája. Cikkében a fecskesházak és a nyugdíjasházak építésének fontosságára, ezek társadalmi hatására utal. Csakhogy a Mádi László által használt KSH-kiadvány azt mutatja: a bérlakás-program dacára igen alacsony szinten maradt az önkormányzati lakásépítés (1999–2004 között 0,7–4,0 százalék között ingadozott az önkormányzatok által épített lakások száma az adott évben épülő összes lakás körében), holott az Állami Támogatású Bérlakás Program az önkormányzati bérlakás-szektor bővítését célozta. A bérbeadásra épülő lakások száma 1999 után mindvégig kisebb volt, mint a bérlakások „induló” részesedése a lakásállományból: 2004-ig 0,7–4,5 százalék között változott a bérbeadásra épülő lakások aránya az összes épülő lakásból (KSH, 2005: 15–16.). Látva az adatokat, nehéz volna annyira átütőnek nevezni az Orbán-kormány bérlakás-támogatási politikáját, hogy annak figyelembe vétele gyökeresen megváltoztatná a lakástámogatás egészéről eddig írtakat. A KSH elemzése szerint egyébként a lakásbérlet széles körben diszpreferált lakhatási megoldás az állampolgárok körében, s ez nyilván befolyásolja a mindenkori kormány lakáspolitikai döntéseit. Azonban, ha nem bővül a bérlakás-választék, akkor

⁴ A jegybanki alapkamat alakulását lásd: http://www.mnb.hu/engine.aspx?page=mnbnhu_statistikak&ContentID=2516

nem is várható, hogy ez a forma elfogadottabbá válik. Mindazonáltal még így is évi 25 ezer bérlakásra volna igény a becslés szerint, s ennek csak a töredéke épül meg Magyarországon (KSH, 2005: 40–42.).

Talán nem igényel különösebb részletezést, hogy egy viszonylag széles és jól működő közösségi bérlakásszektor nagy szerepet játszhatna a hajléktalanság kezelésében (ti. kivezető utat jelentene), valamint az adósságkezelés terén. De még ennél is szélesebb körben volnának pozitív hatásai egy kidolgozott és (jövedelem szerint) differenciált bérlőtámogatási rendszerrel együtt létező bérlakásszektornak. Megszűnne a külső forrás bevonásának kényszere azok számára, akiknek jövedelme mellett komoly kockázatot jelent a hitelfelvétel (még ha a hitelképesség kritériumait teljesítik is), s út nyílna a szükségleteknek megfelelő lakások felé azok számára, akik ma vagyon, illetve a hitelképes jövedelem hiányában egyáltalán nem tudnak mozogni a lakáspiacon. Egyszerűbben fogalmazva: az éveken, évtizedeken át tartó lakásra spórolás szakaszát mindazok átugorhatnák, akik ezt csak rendkívüli erőfeszítések árán tudják átvészelni, s reális választási lehetőség nyílna azok előtt is, akik – bár esetleg hozzájuthatnának – nem ragaszkodnak a saját tulajdonú lakáshoz.

Mindezekre tekintettel a Mádi László által említett népesedési indokok is elgondolkodtatók. A szerző szerint a gyermekvállalási kedv ösztönzését is szolgálta az Orbán-kormány lakástámogatási rendszere. A lakáshoz jutás esélyének egyenlőtlenségét látva azonban úgy tűnik, hogy a Fidesz vezette kormány vagy nem találta meg azokat az eszközöket 1998–2002 között, amelyekkel az átlagosnál alacsonyabb jövedelműek gyermekvállalási hajlandóságát növelte volna, vagy nem is kereste ezeket.

4. Lakáspolitikai 2002 után

A Medgyessy- és a Gyurcsány-kormány lakáspolitikájával kapcsolatban Mádi László által megfogalmazott kritikák jelentős részével e sorok írója is egyetért. Mindenekelőtt azzal, hogy *nincs hosszú távú otthonteremtési program*. A Medgyessy-kormány idején kidolgozott, tizenöt évre tervező Nemzeti Lakásprogram (NLP) „ütközetben eltűnt”, az érte felelős kormánybiztos visszavonult az országos politika színteréről. 2003-ban az NLP-ben fellelhető elvi ellentmondásokra hívtam fel a figyelmet: nem látszott világosan, miképp kapcsolódnak majd egymáshoz a redisztribúció és a piac eszközei, s hogy vajon minden területen sikerül-e megtalálni az optimális arányukat. Nem ez vált azonban az NLP legnagyobb problémájává, hanem az, hogy a következetesnek nem mondható költségvetési megszorítási hullámok teljesen felemésztették. A megmaradó lakáspolitikai eszközökben rálelhetünk a lakáspolitikai irányvonal *nyomára*, ám hatókörük a tervezettnél és a szükségesnél jóval szűkebbé vált.

A kormány 2002-től több alkalommal emelte a szociálpolitikai támogatás összegét, amire 1995 után addig egyszer sem volt példa. A 2005-ben induló Fészekrakó Program⁵ állami kezességvállalása az önrésszel (tehát pl. mozgósítható családi vagyonnal, felhalmozással) nem, de magas jö-

⁵ Lásd: 3/2005 (I. 12.) Korm. rendelet.

vedelemmel rendelkező fiatal házaspárok számára nyitotta meg a hitel-felvétel lehetőségét, a „felszocpol” pedig hozzáférhetővé vált a használt lakást vásárlók számára (korábban csak lakásbővítésre volt igénybe vehető). A program lakbértámogatásra vonatkozó elemeket is tartalmazott, de bérlakás-építés nélkül. A rendelkezésre álló források azt tették lehetővé, hogy a kormány adómentességgel ösztönözze a lakástulajdonosokat, ha bérbe adják üresen álló lakásukat a települési önkormányzatnak. Emellett a költségvetés a lakbér 30 százalékáig, de legfeljebb 7 ezer forint értékben segíti a bérlőket, amennyiben a települési önkormányzat is legalább ilyen mértékű támogatást nyújt.

Az országgyűlés által 2006. június 9-én elfogadott kormányprogram a lakbértámogatási rendszer megújítását és a hátrányos helyzetű családok lakhatási feltételeinek javítására irányuló program indítását ígéri, anélkül, hogy részletekbe bocsátkozna. A panel-felújítási program bővítésével évente 60–70 ezer lakás modernizálását tenné lehetővé a Gyurcsány-kormány, amely javítani kívánja az alacsony jövedelműek és a fiatalok lakáshoz jutásának esélyét, s ki akarja terjeszteni a legális bérlakás-piacot.⁶

E döntések és tervek mellett a fiskális megszorítás kényszeréből adódó lépéseket is tett az MSZP–SZDSZ-koalíció. Az illetékek és egyéb tranzakciós költségek növekedése, valamint az 1999-ben bevezetett áfa-visszatérítés 2005-ös megszüntetése kizárólag költségvetési bevételi okokból történt; a lakásvásárlók kiadásait növelték, ennek minden piaci következményével együtt. Ám például a kamattámogatásos hitelek törlesztőrészelete után járó adókedvezmény 2004-től történő mérséklése, majd 2007-től történő megszüntetése⁷ a „vágás” logikáján túl is hordoz értelmet. A kamattámogatásos hitelekhez való hozzáférés esélye, mint láttuk, nagyobb a magasabb jövedelműek körében, s indokolható, hogy megszűnjék ugyanezeknek az állampolgároknak, háztartásoknak a törlesztéshez nyújtott adókedvezmény révén kapható *további* támogatása. Emellett legalábbis meglepő Mádi László azon megállapítása, hogy a felvehető hitelek maximális összegének csökkentése a nehéz helyzetű családokat érintette hátrányosan: akik „(a lakásproblémáik megoldásához nagyobb hitelt igényelnének) nem tudnak az otthonteremtésükben előbbre lépni”. Jelen írásomban (is) éppen azt kívántam bizonyítani, hogy e nehéz helyzetű családok számára jellemzően a banki hitelképesség elérése, s nem a hitelplafon lejjebb helyezése okozott problémát.

Konklúzió

Miközben tehát a szocialista-liberális kormány megkísérelte „lefelé” kinyitni a lakástámogatás rendszerét (bérlőtámogatás, önrész helyett állami garanciavállalás a banki hiteleknél egy viszonylag szűk társadalmi csoport számára), ezzel ellentétes hatású – minden lakáspiaci résztvevőt ne-

⁶ Lásd: Új Magyarország. Szabadság és szolidaritás. 40., 42.
http://www.miniszterelnok.hu/mss/alpha?do=2&st=1&pg=9&m16_doc=1&m1_act=5.

⁷ Aki 2006 végéig jogosultságot szerez erre az adókedvezményre, az még öt évig érvényesítheti, 2007. január 1-jétől viszont már nem lehet jogosultságot szerezni. Lásd: Az Új Egyensúly programja 2006–2008: 11.

gátívan érintő – döntéseket is hozott a költségvetési deficit kezelése érdekében. Ráadásul – s ez igen fontos – megmaradt a lakástámogatási rendszerben az Orbán-kormány által bevezetett kamattámogatás dominanciája, a maga költségvetési kizorító hatásával, valamint jellegzetes társadalmpolitikai következményeivel. A Medgyessy-, majd a Gyurcsány-kormány e határokon belül próbálkozhatott a „felfelé” zárással, vagyis a magasabb jövedelműeket megcélzó támogatások mérséklésével, a források átirányításával. 2003-as tanulmányomat azzal zártam, hogy a következő évek eldöntik: a magyar lakáspolitikai piac, az önkormányzatok, a civil szervezetek és a polgárok kapcsolatrendszerének működőképes modelljévé válik-e, vagy töredezett és kiszámíthatatlan lesz, elveszíti szakpolitikai rangját, a politikai tematika és a költségvetési érdekek hátsó udvarába kerül. Nos, az első változat biztosan nem valósult meg: egyelőre közelebb vagyunk a hátsó udvarhoz. Az állam megpróbál szabadulni néhány súlyos anyagi következménnyel járó kötelezettségvállalástól, hogy forrásokat szabadítson fel más célokra, más célcsoportok számára. Az államháztartási deficit túlfutásának és tervezett radikális csökkentésének időszaka azonban aligha a hosszú távú lakáspolitikai koncepciók kidolgozásának, megvalósításának időszaka. A mostani helyzetben már az is siker volna, ha 2010-ig néhány kisebb horderejű, de világos társadalmpolitikai hatással járó, a nyitva maradt kérdéseket legalább részben megválaszoló döntés születne.

Irodalom

Az Új Egyensúly programja 2006–2008.

http://www.miniszterelnok.hu/mss/alpha?null&m10_doc=125&pg=2&m1_act=7&st=1

Fischella, Domenico, 2001: *A politikatudomány alapvonalai*. Budapest: Osiris.

Hajrá, Magyarország! *A Cselekvő Nemzet Programja*.

<http://www.fidesz.hu/download/programfuzet.pdf>

Hegedüs József – Somogyi Eszter, 2005: An Evaluation of the Hungarian Mortgage Program 2000-2004. In: Hegedüs – Struyk (ed.): *Housing Finance. New and Old Models in Central Europe, Russia and Kazakhstan*. Budapest: Local Government and Public Service Initiative – Open Society Institute. p 179–203.

Központi Statisztikai Hivatal, 2005: *Lakásvizonyok az ezredfordulón*.

<http://portal.ksh.hu/pls/ksh/docs/hun/xftp/idoszaki/pdf/lakviszezr.pdf>

Lakner Zoltán, 1998: Az MSZP arculata és helye a magyar politikai tagoltságban. *Politikatudományi Szemle*, 4. sz.

Lakner Zoltán, 2003: Versengő célok, versengő elvek. Lakáspolitikai és politikai motivációk 1990–2003. *Esély*, 6. sz. 73–100. o.

Lakner Zoltán, 2005: A szociálpolitikai kommunikáció éve. *Esély*, 1. sz. 88–110. o.

Mádi László, 2006: *Otthonteremtés és társadalmpolitika. A Széchenyi-terv otthonteremtési programjának politikai céljai és hatásai*. Kézirat.

Stiglitz, Joseph E., 2003: *A globalizáció visszásságai*. Budapest: Napvilág.

Új Magyarország. *Szabadság és szolidaritás. A Magyar Köztársaság Kormányának programja a sikeres, modern és igazságos Magyarországgért, 2006–2010*.

http://www.miniszterelnok.hu/mss/alpha?do=2&st=1&pg=9&m16_doc=1&m1_act=5

Városkutatás, 2000: A bérlakás építésének lehetőségei és gátjai. 2000. március 3.