



Hegedüs József,
Városkutatás Kft., ügyvezető igazgató

Hegedüs József immár több évtizede a hazai lakáspolitikai egyik meghatározó elméleti szakembere. A beharangozott lakáspiacot érintő megszorításokat a Városkutató Kft. ügyvezetője nem látja annyira tragikusnak, mint egyes piaci szereplők, sőt, meglátása szerint most lehetőség kínálkozik arra, hogy a recesszió után egy valóban rászorultsági elven működő lakástámogatási rendszert lehessen bevezetni.

CEZÚRA A LAKÁSTÁMOGATÁSBAN: FELFÜGGESZTIK A SZOCPOLT

Az új miniszterelnök a tervezett megszorítások közt a lakásépítési kedvezmény, közismert nevén a szocpol felfüggesztésének tervét is aláíratta az Országgyűlés többségével. Ön hogy értékeli ezt a lépést?

Ennek a dolognak két oldala van. Egyrészt az ország mostani helyzetében a kiadáscsökkentés elkerülhetetlen, másrészt kérdés, hogy a szocpol néven ismert vissza nem térítendő támogatás pontosan mire szolgál. Egy biztos: a szocpolnak és a szociális lakáspolitikának nem sok köze van egymáshoz, hiszen egyoldalú, tulajdonhoz kapcsolódó, jövedelmi helyzetet figyelmen kívül hagyó támogatásról van szó, amihez hasonlókat egyébként nem találunk sem a térségünkben, sem Európában.

Ez azt jelenti, hogy ön szerint nem tragédia a támogatás felfüggesztése?

Én megértem a lakásépítőket és forgalmazókat, hiszen joggal tartanak attól, hogy az új lakások iránti kereslet vissza fog esni, de ezzel együtt tény: szociálpolitikai szempontból szinte semmi jelentősége a lépésnek, hiszen a támogatás nem elég célzott ahhoz, hogy csak a rászorulókat szolgálja. A rászorulókat esetében a bérlakásszektor vagy az „olcsó magántulajdonú lakások” felé kell nyitni, ahol esetenként a lakhatás és a szociális munka összekapcsolódik. Egy valódi, szociális alapon történő, a szociális bérlakásszektorra jobban építő lakástámogatásnak kellene felváltania a mostani rendszert.

Hol csúszott el a szocpol az eredeti szándéktól?

A szociálpolitikai támogatást 1971-ben vezették be kizárólag új lakótelepi lakások vásárlásához. Mondhatni, ez

volt a panelépítések fűtőanyaga, majd halála is, amikor 1986-ban a támogatást kiterjesztették a nem panel lakásokra. A szocpol 1994. évi felemelése után intézményesült a szocpollyal való visszaélés. Ekkor egy 3 gyermekes család mai értéken számolva 8,5 millió forintot, egy kétgyermekes család 4,6 millió forintot kapott a családi ház felépítéséhez. Sokan úgy építettek és ma is építenek piaci szempontból értéktelen ingatlanokat, hogy az építési költség nem éri el a támogatás összegét. A kiszolgáltatott családokat telepről telepre költöztetik anélkül, hogy életkörülményeik jelentősen javulnának.

Mégis fenntartották a rendszert.

A szocpolt mindig egyfajta kompenzációként használták a döntéshozók. 1989-ben a lakáshitelek kamatainak emelését, 1994-ben pedig az

áfakedvezmény megszüntetését „el-lensúlyozták” a szocpol összegének radikális emelésével, különösen a három gyermekes családok esetében. Ezek a családok a népesség mindössze 5 százalékát teszik ki, ezért úgy hitték a döntést meghozók, hogy a szocpol megemlése az ő esetükben nem nagy kockázat. De a visszaélésekhez éppen őket lehet könnyen megtalálni nagy számban, amire egy egész iparág szerveződött. Amikor 2003-ben előkerült a kamattámogatások szigorítása, újra nőtt a támogatás.

Úgy tűnik, mintha a szocpol története baklövés sorozata lett volna.

Ezt így nem jelenteném ki. Tény ugyanakkor, hogy ilyen típusú lakásvásárlási támogatás nincs Európa keleti részén. Tőlünk nyugatra is csak konkrét programok, rehabilitációs területek keretein belül adnak vissza nem térítendő tőketámogatást lakásvásárlásra. Lényegében arról van szó, hogy a szocpolra elköltött pénz sokkal hatékonyabban kellene és lehetne felhasználni. A szociálisan valóban rászorulóknak elsősorban bérlakásokat kell biztosítani, de nem feltétlenül új lakások építésével. Erre a Városkutatás részletes programot dolgozott ki, amely a kormány asztalán van.

Mit jelenthet mindez a lakáspiac számára? Támogatás nélkül a szektor elvérezhet.

A szocpolt ma évente nagyjából 24 ezer család veszi igénybe, tehát a felfüggesztés valóban a kereslet csökkenését eredményezi, kérdés azonban, hogy ennek a keresletnek valóban szüksége van-e új lakásokra. Úgy tűnik, a használtlakás-piacon sokan találhatnak lakást a Fészekrakó program keretében felvehető félszocpol segítségével (amit jelenleg kb. tízezer

” SZOCIÁLPOLITIKAI SZEMPONTBÓL SZINTE SEMMI JELENTŐSÉGE A LÉPÉSNEK...

család vesz igénybe évente). Itt is vannak visszaélések, de ezek adminisztratív szigorításokkal kezelhetőek lennének. A visszaesés a szocpollyal is elkerülhetetlen, a recesszió hatását nem lehet és nem is érdemes támogatásokkal mesterségesen fenntartani. A mostani felfüggesztés egyébként akár jól is jöhet a lakásépítőknek, hiszen ha az igénylők most megrohamozzák a bankokat, akkor a fejlesztők kipörgethetik lakáskészletüket, új építésekbe pedig egyébként is óvatosan kezdenének. Nem hiszem, hogy a gazdaság hosszabb távú stabilizációját belső lakáskereslet-élénkítéssel szabad ösztönözni, hiszen a létrejött lakásvagyon multiplikatív hatása kérdéses.

Mit gondol a gázártámogatás megszüntetéséről?

Erre hasonló válasz adható, mint a szocpolnál. Meg kell takarítani, ugyanakkor a lakhatás biztonságát garantáló támogatásokat (normatív és önkormányzati lakásfenntartási támogatás, önkormányzati adósságkezelési, lakbér- és közműdij-támogatás, gázártámogatás) integrálni kell. Erre vonatkozóan szintén volt egy javaslatunk, ami lényegében az önkormányzati lakásfenntartási támogatás keretei között működtetné ezeket a rendszereket.

Nem sértene sok érdeket, ha egy nagyobb összeg így kerülne át az önkormányzatokhoz?

Jelenleg gázár-kompenzációban 1,5–2 milliárd háztartás, lakásfenntartási

támogatásban pedig körülbelül 250 ezren részesülnek, így a változás jelentős lenne, hiszen a mai rendszer átláthatatlan, sokba kerül és még a lakhatás biztonságát sem képes garantálni. Érdekes, hogy a lakástámogatások közül a lakástakarék-pénztárakhoz nem nyúltak, legalábbis egyelőre úgy tűnik, pedig az előtakarékossághoz adott évi 18 milliárd forintba kerülő támogatás ugyanazokkal a kihívásokkal küzd, mint a szocpol. Az állami hozzájárulás nem célirányos és a valóban rászorulóknak nem tudják igénybe venni. Ha pedig csak a megtakarításra való ösztönzést nézzük, akkor arra biztosan létezik hatékonyabb megoldás.

Összefoglalva úgy is mondhatnánk, hogy a szocpol mostani felfüggesztése vagy a gázártámogatás kivétele a rendszerből jó alkalmat adhat arra, hogy hátralépjenek és újragondolják a magyarországi lakástámogatást.

A mostani támogatási rendszer, ami persze csak nagy jóindulattal nevezhető rendszernek, valóban átgondolásra szorul. Ezzel együtt a hirtelen megszüntetés egy kellemetlen lépés, de ezt, a mostani helyzetben úgy néz ki, nem tudjuk megspórolni. Azt kell elérni, hogy az új lakhatási támogatás, amit a recesszió után lehetne teljes lendülettel bevezetni, sokkal hatékonyabb és ezáltal komplexebb legyen, mint a mostani, és a rászorultság elve érvényesüljön benne mindenekfelett.

Ennek kidolgozására mikor lesz alkalom a válságkezelés közepette?

Egyik politikai oldalról sincs konkrét elképzelés, de még az irányok sem világosak. Ezzel együtt több anyag is elkészült ezekről, nemcsak a Városkutatás, több más szervezet, lobbicsoport, szövetség vagy egyesület is készített ilyeneket. Valamelyik irányt fel kell vállalnia a politikának. ■

Dombi Ágoston

” AZT KELL ELÉRNI, HOGY AZ ÚJ LAKHATÁSI TÁMOGATÁS, AMIT A RECESSZIÓ UTÁN LEHETNE TELJES LENDÜLETTEL BEVEZETNI, SOKKAL HATÉKONYABB LEGYEN.