



Hegedüs József: Lakáspolitiká a rendszerváltás után

LAKHATÁS – KÉNYSZEREK ÉS LEHETŐSÉGEK C. KONFERENCIA

Freadrich Ebert Stiftung –
Megújuló Magyarországért Alapítvány

2019. 8.28 Kossuth Klub












Lakáspolitikai időszakok

Időszak	Főbb irányok	Szociális probléma kezelése
1990-1999	Válágkezelés, lakáprivatizáció, piaci intézményrendszer kiépítése	Egyenlőtlenség piaci megjelenése, területi különbségek felgyorsulás
2000-2008	Lakáshitelezés beindulása (támogatás és devizahitel)	Alsó középosztály lehetőségei nőnek, de magas kockázatok mellett, szegregáció folytatódik
2009-2015	Válság kezelés (ellentmondásos elhúzó programok)	Regresszív devizahitel mentő csomag, de a kudarcok mellett vannak pozitív eleme
2015-	Támogatásokkal indukál lakásépítés és hitelezés	Felső középosztály pozícióba hozása, magas támogatás, és a magánbérlet szektor felfutás

Lakás részpiac mátrix

		Lakástulajdon/használat típusa		
		Állami/önkormányzati tulajdonú bérlakás	Magánbérlakás	Tulajdonos által lakott lakás
Integrációs	Állam/közösségi	Önkormányzati és állami bérlakások	Támogatott magánbérlakás	Kontrollált tulajdoni lakások
	Piaci integráció		Tipikus magánbérletek	Tipikus saját tulajdon
	Reciprokatív (család, rokonság és barátok)	Közösségi bérlakásba befogadott bérlők	Szívességi bérlakás vagy speciális pénzügyi konstrukciók	Szívességi átengedett lakások (pl. rokonok között)
	Kirekesztés, hajléktalanok	Hajléktalanellátás, illegális lakáscsere, lakásfoglalás	Illegálisan elfoglalt lakások	Marginális helyzetű, szubsztandard lakások











Tulajdoni-jogi státusz

	Közösségi bérlakás	Magánbér-lakás	Tulajdonos által lakott
Állam/közösségi			
Piaci integráció			
Reciprokatív (család, rokonság, barát)			
Kirekesztés, marginalizáció			

Integrációs mechanizmus

A poszt-szocialista lakásmodellhez tartozó stilizált részpiac mátrix

Tulajdoni-jogi státusz

	Közösségi bérlakás	Magánbér-lakás	Tulajdonos által lakott
Állam/közösségi			
Piaci integráció			
Reciprokatív (család, rokonság, barát)			
Kirekesztés, marginalizáció			

Integrációs mechanizmus

A poszt-szocialista modell javasolt változási irányai



Társadalmi és lakás indikátorok

(Forrás: KSH 2015)

	Felső	Közép	Alsó	Nyugdíjas	Total
Egy főre jutó jövedelem (ezer Ft/fő/hó)	153	93	54	101	102
Második ingatlannal rendelkezők aránya	16%	11%	5%	8%	10%
Felső fokú isk. végzettségűek aránya	75%	12%	1%	5%	22%
Budapesten és megyeszékhelyen lakók aránya	63%	37%	22%	38%	41%
Lakás vagyon becsült értéke (m FT)	17,1	10,6	4,3	10,0	10,9
"A lakásvagyon értéke nőni fog" vélemény	47%	39%	19%	35%	37%
Magánbérletben élők aránya	6%	11%	13%	3%	8%
Önkormányzati lakásban élők aránya	1%	2%	9%	2%	3%
Tulajdonos, hitellel	14%	21%	14%	6%	15%
Szubstandard lakásban élők aránya	5%	14%	54%	9%	17%
Zsúfolt lakásban élők aránya	1%	6%	25%	2%	7%
Lakáskiadás/jövedelem hányados > 40 % (hitel nélkül)	5%	9%	13%	8%	8%
Lakáskiadás/jövedelem hányados > 40 % (hitellel)	7%	16%	19%	10%	13%
Nem elégedett lakáshelyzetével	7%	12%	29%	10%	13%
Hátralékos családok aránya	5%	17%	35%	8%	14%
Nagyon nehéz él meg jövedelméből	4%	14%	37%	14%	15%
Életpálya instabil vagy lefele ívelő	34%	52%	69%	49%	50%
A csoportok aránya	21,6	38,6	14,6	25,2	100,0

Lakáspolitikai modell (Szociális és megfizethető lakások biztosítása)

Kormányzati

Lakáspolitikai kabinet

Interminiszteriális
egységek

Központi Lakáshivatal (KLH)

- szabályozás
- támogatási konstrukciók
- monitoring
- elemzés
- javaslattétel

Központi Lakásalap (KLA)

- programok pénzügyi lebonyolítása, ellenőrzése
- források biztosítása
- pénzügyi monitoring
- értékelés

Lakásprogram Iroda (LPI)

- komplex programok szervezés
- hajléktalanellátás
- romotelepek,
- slumok felszámolása

Lakáspiaci
szereplők és
lakhatási
típusok

Önkormányzatok

Intézményi
szervezetek

Állami
tulajdonú
bérletek
NET

Lakás-
társaságok
bérlakás

Regisztrált
magánbérleti
szektor

Magán-
tulajdon

Korlátozott
közösségi
társasház

Társasházak,
lakás-
szövetkezetek

Egyéni
családi-
házak

Új
lakások

Régi
lakások



Városkutatás Kft.
Metropolitan Research Institute

1093 Budapest, Lónyay u. 34.
tel.: + 36 (1) 217 9041
fax: + 36 (1) 216 3001
web: www.mri.hu

Köszönöm a figyelmet!