

Vági Renátó

Lakhatási válság mint a kapitalizmus kései szakaszának következménye

Bevezetés

Az elmúlt 10-15 évben a fejlett és a fejlődő világ egyre több nagyvárosával kapcsolatban és egyre gyakrabban jelentek meg azok a hírek és azok az elemzések, amik arról szólnak, hogy lakhatási válság van. Az emberek egyre nagyobb hányada képtelen megfizetni az egyre növekvő lakhatási költségeket, és kényszerül a lakhatási szegénység valamilyen formájában, esetleg, a legszélsőségesebb esetben, hajléktalanságban élni. Az ezzel kapcsolatos, főleg piaci és közgazdaságtani elemzések azonban a legtöbb esetben ezen a rövid, pár éves időhorizonton belül, maximum a 2008–09-es gazdasági világválságig visszanyúlva értelmezik a fennálló helyzetet, és az ebben az időszakban kialakult új vagy esetleg már korábban is létező, de most is hatással rendelkező jelenségekkel magyarázza a lakhatási válságot.²⁰¹

Ez azonban legalább két tekintetben is hibás következtetésekre sarkallhat bennünket. Egyrészt az lehet az érzésünk, hogy a lakhatási válság csupán az elmúlt pár évben kialakult jelenség. Ebben a formában ez azonban csak a fogalom egy szűk értelmezésében lehet igaz, ami azon alapul, hogy a lakhatási nehézségek elérték a középosztálynak azt a rétegét is, ami a jelen politikai-szociális környezetünkben már rendelkezik hatékony beleszólással a közügyek alakításába, ezért a téma a közéleti viták tárgya lehet.²⁰² Az alsóbb társadalmi osztályok viszont, akik nem tudják az érdekeiket könnyen becsatornázni a társadalmi viták színtereibe, már sokkal régebb óta kénytelenek a lakhatási szegénység és a hajléktalanság jelenségeivel és hatásaival megküzdeni, elég csak belegondolni, hogy ezek koránt sem új jelenségek. Amennyiben a tudomány szerepét nem csak abban látjuk, hogy a középosztály életminőségét javítsuk, hanem a társadalom teljes egészén kívánunk segíteni, akkor ez utóbbi osztályokba tartozó embereket sem téveszthetjük szem elől; pont ezért érdemes tágabb kontextusban foglalkozni a lakhatási válság jelenségével.

A másik hibás következtetés, ahova eljuthatunk, ha csak a rövid időtávú elemzéseket és híreket vesszük figyelembe, hogy túl nagy jelentőséget tulajdoníthatunk olyan jelenségeknek, amik csak tüneteinek magának a fennálló helyzetnek, nem pedig fő okai. Jó példája ennek az Airbnb és a CSOK hatásainak túlhangsúlyozása. Az egyiket világviszonylatban, a másikat pedig magyar vonatkozásban szokás úgy tartani, mint amik a leginkább felelősek a lakbérék és így a lakhatási költségek emelkedéséért. Természetesen ebben az állításban van igazság, mindkettő hatással van a lakáspiacra, illetve általánosságban a társadalomra is, ezért érdemes is ezeket a vizsgálat tárgyává tenni. Amennyiben azonban a lakhatási válságot hosszabb távon és komplexebb módon közelítjük meg láthatjuk, hogy mondjuk tíz évvel ezelőtt az egyik egyáltalán nem is létezett (CSOK), a másik pedig már ugyan létezett, de a hatása, főleg a magyar

²⁰¹ Például: CSURGÓ Dénes: „Felmegy Pestre? Hol fog lakni?” *Index.hu* (2017. 10. 22.). index.hu/gazdasag/2017/10/22/lakhatas_europa_jelentes/; FUTÓ Péter: „Összeomlás vagy szárnyalás? Mutatjuk, mi vár a magyar lakáspiacra” *Portfolio.hu* (2020. 01. 23.). www.portfolio.hu/ingatlan/20200123/osszeomlas-vagy-szarnyalas-mutatjuk-mi-var-a-magyar-lakaspiacra-410027

²⁰² MTI: „Még az albérletet is nehéz kihozni az átlagkeresetből” *Origo.hu* (2016. 02. 19.). www.origo.hu/gazdasag/20160219-netto-altagkereset-ksh-alberletarak.html

lakáspiacra nézve minimális volt (Airbnb).²⁰³ A lakhatási válság tágabb értelmezésében így be kell látnunk, hogy az hosszabb ideje áll fenn, mint ez a két intézmény, ugyanis az egyének lakáshelyzettel kapcsolatos gondjai, mint például a hajléktalanság és az adósságcsapda, nem az elmúlt években és nem ezeknek az intézményeknek a hatására jöttek létre. Ezért, ha csak ilyen jelenségek vizsgálatával kívánjuk magyarázni a lakhatás válságát, akkor eljutunk ahhoz a problémához, amit Fernand Braudel a füst- vagy pormetaforával írt le. Tudniillik, hogy egyrészt kérész életű dolgokkal foglalkozunk, másrészt „por megy a szemünkbe” és betölti a tudatunkat abban az értelemben, hogy ezek a jelenségek megakadályozzák, hogy felismerjük a valódi mélystruktúrákat.²⁰⁴

E problémák feloldásában, áthidalásában segíthet nekünk a vilárendszer-elmélet, ami elemzési keretet és fogalmi hálót ad olyan késő kapitalista jelenségek magyarázatára is, mint a lakhatási válság. Ezért ebben a tanulmányban azt mutatom be, hogyan lehet értelmezni a lakhatási válságot a vilárendszer-elmélet keretében, és hogy annak alkalmazása miként vihet közelebb minket a megoldás megtalálásához. A tanulmányban először bemutatom, hogy általánosságban mik a vilárendszer-elmélet főbb jellemzői, majd, hogy ezt a keretrendszert hogyan lehet a lakhatási válság elemzésére használni. Másodszor körbejáróm, hogy nagyobb társadalmi időléptékben mérve mi a neoliberais lakás piac fő jellemzője. Harmadszor bemutatom, hogy mi a jog szerepe ezeknek a jellemzőknek és a lakhatási problémáknak a fenntartásában és újratermelésében. Végül pedig ezek szintéziseként igyekszem bizonyos mértékű megoldási javaslatokat is felvázolni. Végeredményben remélem, hozzájárulok ahhoz, hogy megértsük, a lakhatási válság tulajdonképpen miért nem más, mint az egész kapitalista gazdasági rendszer válsága.²⁰⁵

I. A vilárendszer-elmélet főbb jellemzői és a lakhatási válság a vilárendszer-elmélet tükrében

Mi is tulajdonképpen a vilárendszer-elmélet? A vilárendszer-elmélet a '70-es években jelent meg, mint új társadalomelméleti irányzat, amely a társadalmi valósággal kapcsolatos megismerést kívánta megújítani.²⁰⁶ Számos, azóta alapvetéssé vált elméleti perspektívát honosított meg, mint például a centrum-periféria viszonyrendszert és a dependencia elméletet. Az előbbi gyakorlatilag azt a viszonyt írja le, miszerint vannak olyan országok, amelyekben többnyire nagyobb hozzáadott értékű és emiatt profitábilisabb gazdasági tevékenység történik, ezek a centrum országok, illetve vannak olyan országok, amelyeket az alacsony hozzáadott értékű gazdasági tevékenységek jellemeznek, ezek a periféria államok, és a centrum országok a globális kereskedelem lévén képesek elérni, hogy az értéktöbblet a perifériából feljűk áramoljon.²⁰⁷ A dependencia vagy függő fejlődés fogalma pedig a klasszikus fejlődés-elméletek kritikájaként jelent meg, miszerint nem lehet különböző államokra azonos fejlődési modellt alkalmazni, a globális kereskedelembe való integráció pedig nem elősegíti, hanem az

²⁰³ FORBES: „Így dobta meg a budapesti lakások árát az Airbnb”. *Forbes.hu* (2019. 03. 26.). forbes.hu/uzlet/igy-dobta-meg-a-budapesti-lakasok-ar-at-az-airbnb/

²⁰⁴ Fernand BRAUDEL: „A történelem és a társadalomtudományok. A hosszú időtartam” *Századok*, 1972, 900. Idézi: Immanuel WALLERSTEIN: *Bevezetés a vilárendszer-elméletbe* (Budapest: L'Harmattan, 2010) 39–40.

²⁰⁵ Nawal ARJINI: „Keeanga-Yamahtta Taylor Says There Is No Housing Crisis: »It's Just Housing Under Capitalism«” *The Nation* (2019. 09. 24.). www.thenation.com/article/keeanga-yamahtta-taylor-race-profit/

²⁰⁶ WALLERSTEIN (202. l.j.) 15.

²⁰⁷ WALLERSTEIN (202. l.j.) 33–34.

egyenlőtlen csere lévén inkább állandósítja a perifériás országok lemaradását és így a világrendszer hierarchiáját.²⁰⁸

Az irányzat ismertetéséhez azonban elsősorban azt mutatom be, hogyan újította meg a társadalmi valóság megismerésének tárgyát, az ontológiát, valamint a megismerés módszereit, az episztemológiát. Ezeket, a világrendszer-elmélet ontológiáját és episztemológiáját, elsősorban az irányzat két meghatározó személyének, a már hivatkozott Immanuel Wallerstein és Giovanni Arrighi gondolatainak és műveinek segítségével mutatom be. Először is körbejáróm, mik azok a történeti rendszerek, amiket az elmélet hívei a megismerés alapegységeinek tettek meg, majd bemutatom, hogy ezeket hogyan lehet elemezni olyan eszközökkel, mint az unidiszciplinaritás és a strukturális idő.

A világrendszer-elmélet túllépett azon, hogy a valóság megismerési egységének a nemzetállamot tekintse, és ehelyett a történeti rendszereket tette meg a kiindulóponttá. A történeti rendszer kétfajta lehet: minirendszer, illetve világrendszer. A minirendszerek szűk területre kiterjedő, főleg reciprocitásra épülő kezdetleges gazdasági egységek voltak,²⁰⁹ amelyek mostani elemzésem szempontjából lényegtelenek, ezért a továbbiakban az utóbbival foglalkozom. A világrendszer pedig tulajdonképpen nem más, mint olyan társadalmi egység, amelyeken belül az emberek élnek és cselekszenek, és amelyeknek szabályai meghatározzák az életüket. Az elnevezés természetesen nem azt jelenti, hogy ezek a rendszerek az egész világot átfognák, hanem azt, hogy olyan rendszerekről beszélünk, amik egy „világot alkotnak”, de nem feltétlenül terjednek ki az egész világra. Összefoglalva „*tevékenységek és intézmények olyan integrált tartományát képezik, amelyre bizonyos rendszerszintű törvényszerűségek jellemzők*”.²¹⁰

Az elmélet szerint a világrendszerek kétfélék lehetnek: világbirodalmak és világgazdasági rendszerek. A kettőt röviden az különbözteti meg egymástól, hogy míg az előbbinél fennáll olyan egységes politikai hatalom vagy struktúra, amely képes átfogni a teljes világrendszert, addig az utóbbinál nincs ilyen.²¹¹ Közelebb visz minket az egész elmélet megértéséhez, ha megvizsgáljuk a gyakorlatban jelen világrendszerünket, amely nem más, mint egy világgazdasági rendszer, méghozzá kapitalista világgazdasági rendszer. A kapitalista jellegét pedig az adja a világrendszernek, hogy a tőke vég nélküli felhalmozására épül, ami azt jelenti, hogy „*magánszemélyek és vállalatok tőkét halmoznak föl, hogy még több tőkét halmozhassanak föl, folyamatosan és vég nélkül*”.²¹² A tőke a társadalomtudományi elemzésekben ugyan tulajdonképpen nem más, mint minden olyan erőforrás, amely gazdasági tevékenység alapja lehet,²¹³ azonban a klasszikus marxi értelmezésben elsősorban és legelőször anyagi vagyónként jelenik meg.²¹⁴ A továbbiakban én is ez utóbbi jelentésében fogom elsősorban használni, azonban fontos itt jelezni, hogy a tőke fogalmának sokkal kiterjedtebb a használata, elég ha csak a kulturális tőke és a társadalmi tőke fogalmainak használatára gondolunk, amelyek az

²⁰⁸ CZIRFUSZ [et al.]: „Szószedet a Fordulat 26. lapszámához” *Fordulat*, 2019/2. 10.

²⁰⁹ WALLERSTEIN (202. lj.) 43.

²¹⁰ WALLERSTEIN (202. lj.) 41–42.

²¹¹ WALLERSTEIN (202. lj.) 53.

²¹² WALLERSTEIN (202. lj.) 54.

²¹³ CZIRFUSZ [et al.] (206. lj.) 22.

²¹⁴ KARL MARX: *A tőke* (Budapest: Kossuth, 1978) 141.

anyagi vagyon újratermelődésében nyújtanak segítséget.²¹⁵ A világrendszer-elmélet kutatóinak pedig a klasszikus fogalomhasználathoz való hozzájárulása az, hogy a tőkefelhalmozást globális szinten összekapcsolt rendszerben és történeti ciklusokban vizsgálja.²¹⁶

Ez természetesen nem azt jelenti, hogy csak ilyen, a tőke vég nélküli újratermelődését szolgáló cselekedetek lennének a világban, csupán azt, hogy a rendszer prioritást és motivációt ad az ilyen cselekedetekhez, megjutalmazza azokat, akik így tesznek, és számos esetben bünteti azokat, akik nem. Ez a rendszer pedig, illetve ennek fenntartása kitermelte a szüntelen technológiai fejlődés, illetve a rendszer határainak állandó kiterjesztésének szükségességét.²¹⁷ Elég, ha csak arra gondolunk, hogy a profitabilitás miatt a cégeknek szükségük van a költségeik folyamatos csökkentésére, amihez vagy technológiai fejlődésre van szükség, ami a termelés hatékonyságát növeli, vagy a termelés perifériális államokra történő kiszervezésére, hogy a munkabéreköltségeket csökkenthessék. Sokszor pedig ezek párhuzamosan jelennek meg.

Maga a modern kapitalista világrendszer pedig a hosszú 16. században gyökerezik, aminek a végére egyértelművé vált, hogy a kapitalista hatalom hatékonyabb tud lenni, mint a területi hatalom. A területi hatalom ugyanis az alapján növeli erejét, hogy egyre több területet birtokol. A kapitalista hatalom viszont a jólétben méri az erejét, és csak akkor növeli a rendelkezésére álló területet, ha a tőkefelhalmozás sikeréhez arra mindenképp szüksége van. Ennek manifesztálódása tulajdonképpen a vesztfáliai béke és a nemzetállami rendszer érvényre juttatása, ahonnan a világrendszer-elmélet hívei a leggyakrabban eredeztetik a kapitalista világgazdasági rendszert.²¹⁸ Így ahogy el lehet mesélni a történelmet királyságok és politikai rendszerek felemelkedésével és bukásával, valamint háborúk történetével, úgy el lehet mondani a kapitalista világgazdasági rendszer egyre nagyobb kiterjesztésével és a rendszerszintű tőkefelhalmozások felemelkedésével és bukásával,²¹⁹ illetve az azokat vezérlő hegemon államok történetével.²²⁰

A kapitalista világgazdasági rendszer kialakulásáról és főbb jellemzőiről még hosszasan lehetne írni, jelen tanulmány fókuszában azonban nem ez, ezért rá is térek, hogy ezeket a történeti egységeket, amiket a vizsgálódás alapegységévé teszünk, és azoknak az egyes jelenségeit, mint a lakhatási válság, milyen módszerekkel és eszközökkel lehet vizsgálni.

Az egyik ilyen módszer, amelynek használatára a világrendszer-elmélet kutatói felhívják a figyelmünket, az *unidiszciplinaritás*. A világrendszer-elmélet ugyanis rámutat arra, hogy ugyanazokat a jelenségeket elkezdjük külön „dobozokban” vizsgálni, ezeket a dobozokat pedig tudományterületnek hívni, és emiatt gyakran elfelejtjük, hogy ezeket a jelenségeket csak úgy ismerhetjük meg teljes egészében, ha az összes doboz tartalmát ismerjük.²²¹ Ezért van az, hogy a lakáshelyzettel kapcsolatban külön beszélünk lakásjogról, amivel a jogászok foglalkoznak, lakáspiacról, amivel a közgazdászok, város- vagy lakásszociológiáról, amivel a szociológusok stb. Figyelembe kell viszont vennünk, hogy ezek szoros kölcsönhatásban állnak egymással, és

²¹⁵ Pierre BOURDIEU: „Gazdasági tőke, kulturális tőke, társadalmi tőke” in: ANGELUSZ Róbert – LENGYEL Zsuzsanna (szerk.): *A társadalmi rétegződés komponensei* (Budapest: Új Mandátum 1999).

²¹⁶ CZIRFUSZ [et al.] (206. lj.) 22.

²¹⁷ WALLERSTEIN (202. lj.) 16.

²¹⁸ Giovanni ARRIGHI: *The Long Twentieth Century. Money, Power, and the Origins of Our Times*. (London – New York: Verso 1996) 33.

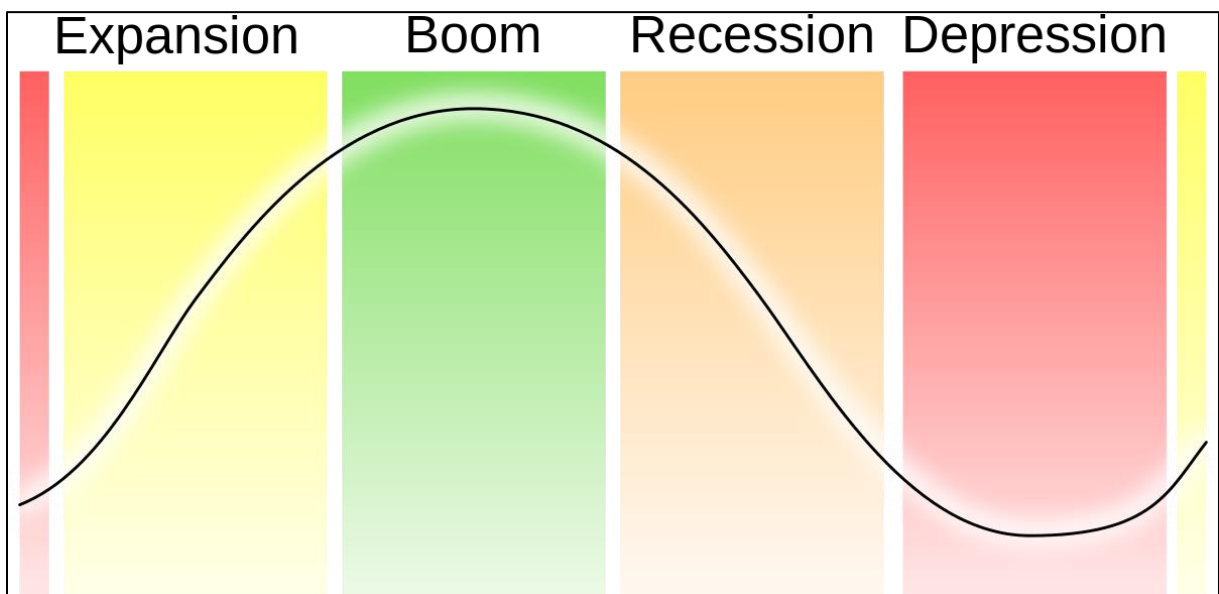
²¹⁹ ARRIGHI (216. lj.) 84.

²²⁰ ARRIGHI (216. lj.) 6.

²²¹ WALLERSTEIN (202. lj.) 10.

csak akkor tudunk igazi megismerésről és ennek következtében problémamegoldásról beszélni, ha integráltan, holisztikusan vizsgáljuk ezek eredményeit.

A másik fontos vizsgálati eszköze a világszisztéma-elmélet alkalmazóinak a *long durée*. A *long durée* mint elemzési eszköz megalkotása jóval korábbra datálható, mint a világszisztéma-elmélet társadalomelméleti irányzatként való megalakulása, és tulajdonképpen az Annales nevű történelemtudományi iskolához, azon belül is a már idézett Braudel nevéhez köthető.²²² Lényege abban áll, hogy társadalmi jelenségek vizsgálatánál különböző társadalmi időléptékeket használhatunk, hogy szabályszerűségeket állapíthassunk meg. Például a bevezetőben említett, pár éves időhorizonton gondolkodó időléptéket a lakbér ár-emelkedésével kapcsolatban. Ilyenkor viszont könnyen befuthatunk a „porfelhőbe”, ami eltakarja a szemünk elől a lényegét, ezért célszerűbb nagyobb időléptékeket választani. Ebben segíthet a *long durée*, ami olyan társadalmi időlépték, amely egy történelmi rendszerhez kapcsolódik, és azzal összefüggésben igyekszik szabályszerűségeket megfogalmazni.²²³ Az egyik ilyen jól megválasztott *long durée*, vagy strukturális idő, ha jobban tetszik, a Kondratyev-ciklus, amely az azt leíró közgazdász után kapta a nevét, és amely a kapitalista világgazdaság egyik jól felismerhető ciklikussága a hegemonia ciklus mellett, ám annál jóval rövidebb, mintegy 50-60 évet ölel fel.²²⁴ Ahogy az az 1. ábrán is látszik szematikusan, a Kondratyev-ciklus általánosságban egy A fázisból és egy B fázisból áll.



1. ábra

Az A fázis képviseli a növekedést, a B fázis a csökkenést. Kondratyev ezekre az 50-60 évet felölelő ciklusokra a nagykereskedelmi árindexek, a kamatrata, a bérek, a külkereskedelmi forgalom, valamint a szén- és nyersvas-termelés és -fogyasztás és ólomtermelés vizsgálata során figyelt fel. Így állapította meg, hogy az első hullám körülbelül az 1780-as évek végétől 1844-51-ig tartott, a második hullám vége pedig 1890-96-ig, a harmadik hullám esése pedig az

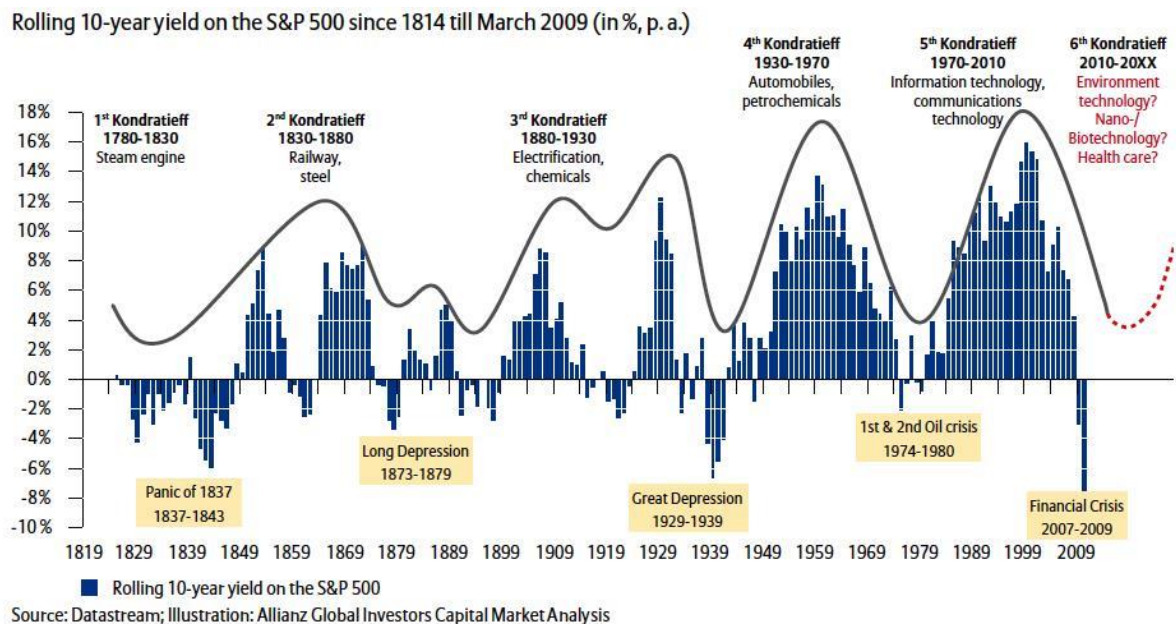
²²² BRAUDEL (202. lj.) 988–1012.

²²³ WALLERSTEIN (202. lj.) 44–45.

²²⁴ Immanuel WALLERSTEIN: „A gazdasági válság hosszútávú megközelítésben” *Mérce* (2019. 09. 07.). merce.hu/2019/09/07/immanuel-wallerstein-a-gazdasagi-valsag-hosszutavu-megkozelitesben/

1914-1920-as években kezdődött.²²⁵ A vilárendszer-elmélet kutatói egyrészt ezt az időhorizontot tágitották ki az elemzéseikben, másrészt éltek egy olyan leegyszerűsítéssel, hogy az emelkedést a profitráták emelkedéseként, az esést pedig a profitráták csökkenéseként elemezték, ugyanis az ő álláspontjuk szerint a kapitalista világgazdaság végső soron ezzel a mutatóval törődik elsődlegesen.²²⁶ Hogy jobban megértsük, és közelebb kerüljünk ahhoz, hogy mi is okozza a válságot a lakáspiacon, tekintsük meg jelen helyzetünket a Kondratyev-ciklusban.

Ha a klasszikus kondratyevi előrejelzést, a wallersteini elméletet, valamint Robert Brennernek a feldolgozóipar profitabilitásán alapuló vizsgálatait vesszük figyelembe, akkor a jelen Kondratyev-ciklusunk, amiben élünk, kisebb leegyszerűsítésekkel a következőképpen néz ki: a második világháború után a háború utáni újjáépítésnek is köszönhetően megkezdődik a ciklus A fázisa, a profitráták folyamatosan emelkednek.²²⁷ Ez a fázis tetőzik a '70-es évek elején-közepén, amikor is a klasszikus termelő ágazatok profitrátája, az emelkedő életszínvonal és a jóléti állam növekvő kiadásai miatt, csökkenni kezd.²²⁸ Ezt, ahogy a 2. ábrán is látszódik, bizonyos makrogazdasági mutatók árnyalják, itt például az S&P 500-as cégek hozamrátáját vizsgálva azt láthatjuk, hogy ebben az időszakban tulajdonképpen két egymást követő ciklusról beszélhetünk. Akárhogy is, azt megállapíthatjuk, hogy jelenleg egy hosszan elnyúló B fázis végső szakaszánál tartunk,²²⁹ érdemes tehát azt megvizsgálni, hogy mi jellemzi a kapitalista világgazdasági rendszert ebben a szakaszban.



2. ábra

Két fő tendenciáról beszélhetünk. Egyrészt ebben a fázisban, hogy a profitrátának a csökkenését minimalizálni tudják, a vállalatok igyekeznek a költségeiket visszafogni. Ezt két

²²⁵ Nikolaj D. KONDRATYEV: „A gazdasági fejlődés hosszú hullámai” *Történelmi szemle* 1980/2. 241–269.

²²⁶ WALLERSTEIN (202. lj.) 65–66.

²²⁷ BRENNER, Robert: *Economics of Global Turbulence. The Advanced Capitalist Economies from Long Boom to Long Downturn, 1945-2005*. Verso, London, New York, 2006. 43-52.

²²⁸ WALLERSTEIN (222. lj.).

²²⁹ BRENNER (225. lj.) 145–164.

módon tehetik meg. Az egyik, hogy a munkabéreköltségeiket csökkentik, tehát igyekeznek kiszervezni a termelést a periféria alacsonyabb munkabéru országaiiba. Ennek megvan az a közvetett hatása, hogy ezzel az eredeti helyen lévő gyár munkásaira is nyomást tudnak gyakorolni, akik elnézik a munkabér csökkentést, csak hogy az állásukat megtarthassák. A másik mód, hogy nyomást gyakorolnak az államokra,²³⁰ hogy kevesebb hozzájárulást (adót) kelljen fizetniük az állami kiadások fedezésére.²³¹

A másik tendencia a kapitalista világgazdaság B fázisában az, hogy a tőke elkezd keresni azokat az alternatív megoldásokat, ahova áramolva tartani tudja a számára megfelelő profitrátákat, ezért az úgynevezett spekulatív piacokra áramlik, ahol nem történik klasszikus termelő tevékenység, csupán az adott pénzmennyiség újratermelődése.²³² Így végeredményben a ciklus B fázisának jellemzői nem mások, mint a lefelé tartó árverseny a munkabér szempontjából, a jóléti állam leépülése és a finanszírozás. Ezek a jellemzők pedig tulajdonképpen nem mások, mint amivel a 70-es évek neoliborális fordulátát és azóta a neoliborális világgazdaságnak nevezett rendszert leírhatjuk. A lakáspiaccal kapcsolatban ez utóbbi, a finanszírozás és a spekulatív piacok felfutása az, ami elsődlegesen releváns. A lakás piac ugyanis ebben a rendszerben spekulatív piacként tud működni, hiszen tényleges termelés nem vagy nem elsődlegesen történik, viszont sokkal magasabb hozamráttákkal tud kecsegtetni a befektetők számára, mint a klasszikus termelő ágazatok. Ez azt jelenti a gyakorlatban, hogy egyre több vállalkozó kezd befektetési céllal lakást vásárolni, ugyanis ebben látja vagyonának megtérülését. Ez pedig ahhoz vezet, hogy nagyon sok lakás fog üresen állni, illetve sokat fognak csak turistáknak kiadni, ami csökkenti a lakás piaci kínálatot és árfelhajtó hatással bír. Végeredményben pedig ahelyett, hogy otthonok jönnének létre, a lakás elkezd a tőkefelhalmozás és a profitkivonás eszközeül szolgálni.²³³

Az egész problémát pedig tovább súlyosbítja az, hogy a rendszer jelenleg úgy tűnik, képtelen kivergődni ebből az elhúzódozó B fázisból. A törvényszerűség ugyanis azt diktálná, és a 2. ábrán az előrejelzéssel kapcsolatos szaggatott vonal kapcsán is látszik, hogy már el kellett volna indulni az új felívelő A fázisnak, ez azonban a lakás piacon is érezhető buborékok kialakulásai miatt mégsem történt meg.²³⁴ Emlékezzünk csak ugyanis, hogy mi kell a rendszer hosszútávú fenntartásához: a szüntelen technikai fejlődés, illetve a rendszer határainak folyamatos kiszélesítése. A technikai fejlődés és az új vívmányok bevezetése azonban nem varázsütésre történik, a rendszer kiszélesítésének pedig jól érezhetően van egy határa. Tehát amikor már Bangladesben gyártják gyerek munkások a cipőinket, illetve a nagyvállalatok minimális adót fizetnek a fejlett államokban is, ott már nehezen van tere a terjeszkedésnek.²³⁵ Ezért állapítja

²³⁰ WALLERSTEIN (202. l.).

²³¹ HARVEY, David: *A Brief History of Neoliberalism* (Oxford: Oxford University Press 2005) 75–78.

²³² SIDÓ Zoltán: „Digitális kapitalizmus” *Új Egyenlőség* (2018. 06. 22.) ujegyenloseg.hu/digitalis-kapitalizmus/

²³³ GAGYI Ágnes [et al.]: „Lakhatási helyzet a válság után. Finanszírozási folyamatok, kettészakadó lakáspolitikák és a háztartások túlélési stratégiái” *Fordulat* 2019/2. 202.

²³⁴ KSH: *Lakás piaci árak lakásárindex 2019. III. negyedév.*

www.ksh.hu/docs/hun/xftp/stattukor/lakaspiacar/20193/index.html?fbclid=IwAR01EpGof0YrOB1ckobCvhSt6_M4gDhHEf3EwaD29nRihWFWEAQsIL7Y3Ps#folytat-dott-a-haszn-ltlak-s-piac-talakul-sa

²³⁵ PAPP Zsolt: „Adóparadicsommá tették az országot, a cégek helyett a lakosság fizeti a sok adót” *Nepszava.hu* (2020. 01. 27.).

nepszava.hu/3064927_adoparadicsomma-tettek-az-orszagot-a-cegek-helyett-a-lakossag-fizeti-a-sok-adot

meg helyesen Wallerstein, hogy az ilyen válságok során nem az a helyzet, hogy a kapitalizmus ne működne megfelelően, hanem hogy túlságosan is hatékonyan működött az utóbbi időben.²³⁶

Összefoglalva tehát a világrendszer-elmélet segítséget nyújt nekünk abban, hogy az olyan jelenségeket, mint a lakhatási válság, képesek legyünk egyrészt integráltan, holisztikusan, nem pedig részterületenként elemezni, másrészt segít abban, hogy felismerjük azt a társadalmi időléptéket, aminek keretében releváns szabályszerűségeket meg tudunk fogalmazni. Így a fő kérdés álláspontom szerint nem az, hogy milyen károkat okoz az Airbnb és a CSOK a lakáspiacon, illetve hogyan járulnak hozzá a lakhatási válság kialakulásához, hanem, hogy a neoliberalis korszak finanszírozása, ami tulajdonképpen egy Kondratyev-ciklus B fázisára adott válaszreakció, hogyan alakítja át a lakáspiacot. A következő fejezetben ezt mutatom be.

II. A lakás piac jellemzői a neoliberalizmus korában

Az elmúlt évtizedek válsága, ami a lakáspiacon is érezteti a hatását lakhatási válságként tehát tulajdonképpen nem más, mint egy felhalmozási és túltermelési válság, még hozzá a tőke túltermelésének válsága.²³⁷ Ez a lakáspiacon úgy érezteti a hatását, hogy átalakítja a lakások társadalomban betöltött szerepét. A lakásoknak ugyanis mindenkor kettős funkciója volt: egy reprodukciós és egy piaci funkciója. A reprodukciós funkció nem jelent mást, minthogy a lakás az élet újratermelésének egy eszköze, magyaráz emberek otthona. Piaci terméként viszont befektetéseket szolgál: részt tud venni a tőke vég nélküli felhalmozásában és a profitszerzésben.²³⁸ Ideális esetben az előbbi, a reprodukciós funkció van túlsúlyban, az utóbbi piaci funkció pedig csak minimálisan van jelen, vagy akár teljesen ki van zárva. A kapitalizmus utóbbi évtizedekben tapasztalható finanszírozási folyamata viszont ezt billenti ki a nyugalmi állapotából és vezet el odáig, hogy mára teljesen megváltozott a lakások klasszikus szerepe. Ahelyett, hogy otthonul szolgáljon mindenkinek, arra szolgál, hogy profitot termeljen keveseknek.²³⁹

Ez pedig nemcsak a lakásokról, hanem a városról alkotott elképzelésünket is megváltoztatja. A városnak, ahogy Henri Lefebvre arra felhívja a figyelmünket, ugyanis mindig szoros kapcsolata volt a társadalom egészével, a vidékkel, a gazdasággal, a politikai hatalommal, az állammal, illetve ezek és saját történelmével. Így amikor maga a társadalom és a gazdaság nagyobb változáson megy keresztül, azzal kapcsolatban a város sem tud passzív lenni.²⁴⁰ Ez a változás pedig nem az utóbbi néhány évben kezdődött, ahogy arra fentebb is kitértünk, csupán most vált igazán mélyvé. Elég, ha csak Budapest, mint a közép-kelet-európai régió egyik nagyvárosának a példáját nézzük. Mára eljutottunk abba az állapotba, hogy nyugodtan kijelenthetjük, hogy a város centruma (úgyis, mint „bulinegyed”) többé egyáltalán nem a helyi lakosok érdekeit szolgálja, hanem a fogyasztását, és annak a mindenkori csoportnak az érdekeit, akik ebben a legjobban ki tudják venni a részüket, mint mondjuk a turisták vagy befektetők.²⁴¹

Így végeredményben, még egyszer hangsúlyozva, a Kondratyev-ciklus elhúzódó B fázisában eljutottunk oda, hogy a lakás piac nem más, mint a „globálisan halmozódó

²³⁶ WALLERSTEIN (222. l.).

²³⁷ ARTNER Annamária: „Válság és globalizáció”. *Ezredvég* 2003/2.

²³⁸ GAGYI [et al.] (231. l.) 200.

²³⁹ David MADDEN – Peter MARCUSE: *In Defense of Housing. The Politics of Crisis* (London – New York: Verso 2016) 13.

²⁴⁰ Henry LEFEBVRE: *The Right to the City* (The Anarchist Library 1996) 26.

²⁴¹ LEFEBVRE (238. l.) 9.

tőkefelesleg befektetési célpontja”, aminek fő gazdasági és materiális következménye, hogy a lakásárak elszakadnak a háztartások valós anyagi helyzetétől.²⁴² Azonban még egy réteget ad ehhez a problémához az a változás, ami a lakásokról alkotott hosszú távú felfogásunkban végbement. Ezeket mindenekelőtt David Madden és Peter Marcuse már korábban hivatkozott *In Defense of Housing* című műve segítségével gyűjtöttem össze, és itt, a már feljebb említett szerepváltozáson túl, elsősorban kettőre fókuszálok a lakás áruvá válásra, ami a lakások oldaláról jelentkezik és a lakhatási elidegenedésre, ami pedig a lakók oldaláról lép fel.

Az egyik jelenség tehát, ami a lakásokkal kapcsolatos gondolkodásunkban megjelent, az az *áruvá válás*. Részben a már fent tárgyalt szerepváltozásból is fakad, hogy a piaci funkciója kerül előtérbe a lakásoknak, de lényegében azt jelenti, ha absztrakt módon akarjuk megfogalmazni, hogy a lakások társadalmi szerepéről áttevéődik a hangsúly a gazdasági hasznára. Ha pedig gyakorlatiasabban akarjuk megragadni, akkor arról van szó, hogy az épületek tőkefelhalmozásban játszott szerepe vált meghatározóvá, és az, hogy otthonként szolgáljanak, másodlagossá.²⁴³ Az áru funkció a meghatározóvá válása jól látszik abban, ahogy átalakította a lakásrendszer struktúráját és a városszerkezetet olyan értelemben, hogy ez a tőkefelhalmozásban játszott szerep válik meghatározóvá új lakások építésénél, illetve meglévő lakások átalakításánál, felújításánál. Ennek eredménye, ahogy azt Achtenberg és Marcuse is megállapítja, hogy a lakáspiac beruházásai egyrészt hosszabb időléptékben vizsgálva ciklikussá válnak, hiszen a tőkefelhalmozás ciklusai fogják meghatározni, másrészt a lakáspiac felívelő szakaszában arra sarkallják a befektetőket, hogy vonják ki a tőkájüket a „rossz” lakónegyedekből, ahol alacsonyabb profitrátára tehetnek szert várhatóan, és tegyék át a „jobb” lakónegyedekbe, ahol magasabb profitráta kecsegteti őket.²⁴⁴ Ez viszont azt jelenti, hogy a deprivált körülmények között lakók még tőkeszegényebbé válnak, a jobb megélhetéssel rendelkezők lakókörnyezete pedig tovább fejlődik. Végeredményben pedig így termeli újra magát a társadalomban eleve fennálló egyenlőtlenség a lakáspiacon, és erősíti ezen a területen is a társadalmi igazságtalanságokat.

A lakások áruvá válásának következményeit pedig tovább erősíti a lakáspiac *globalizálódása* mint a kapitalista világgazdasági rendszer és az áruvá válás egyik szegmense. Ahogy az a kapitalista tőkefelhalmozás természetéből és logikájából fakad, hogy a különböző termelői és pénzügyi tevékenységek egyre inkább koncentrálnak és az oligopólium vagy a monopólium kialakítására törekednek,²⁴⁵ úgy a lakáspiacon sincs ez másképp. Ahogy kezdetben a lakáskiadás és a lakáseladás kis kiterjedésű, helyi vállalkozások feladata volt, úgy alakult ez át idővel úgy, hogy egyre nagyobb kiterjedésű, több székhellyel rendelkező nagyvállalatok vették át ezt a feladatot, végül pedig eljutottunk már odáig, hogy nemzetközi gazdasági hálókat által válik meghatározottá a lakáspiac.²⁴⁶ Azzal még önmagában nem lenne semmi probléma, hogy külföldi vállalkozások is megjelennek a lakáspiacon, meg lehet ennek

²⁴² GAGYI [et al.] (231. l.) 204.

²⁴³ MADDEN – MARCUSE (237. l.) 20–21.

²⁴⁴ Emily Paradise ACHTENBERG – Peter MARCUSE: „The Causes of the Housing Problem” in Rachel G. BRATT – Chester HARTMAN – Ann MEYERSON (szerk.): *Critical Perspectives on Housing* (Philadelphia: Temple University Press 1986) 6.

²⁴⁵ David HARVEY: *The New Imperialism* (Oxford: Oxford University Press, 2003) 96–98; Vlagyimir Iljics LENIN: „Az imperializmus mint a kapitalizmus legfelső foka” in: *Lenin válogatott művei I.* (Budapest: Magyar Helikon 1967) 448.

²⁴⁶ MADDEN – MARCUSE (237. l.) 23–24.

ugyanis az az előnye, hogy hatékonyabban tudják ellátni a feladatukat, és a koncentráció következtében költségeket tudnak csökkenteni, így ha nem csak befektetési céllal veszik meg a lakást, akkor akár olcsóbban tudják intézni a lakáskiadást és a lakáseladást. A probléma ott jelentkezik, hogy ezáltal egyrészt a lakáspiac kitettebbé válik a globális gazdasági mozgásokra, másrészt, ahogy arra Madden és Marcuse felhívják a figyelmet, a befektetők és lakástulajdonosok eltávolodnak a lakókörnyezettől. Ugyanis egy klasszikus lakáskiadó vagy lakáseladó nem csak a bevételt tartja szem előtt. Ő ugyanis része a lakókörnyezetének, így nagyobb eséllyel részesíti előnyben az időseket, illetve nehéz sorsúakat, és inkább elnézőbb velük szemben, ha a közösségi értékek arra sarkallják őket. Viszont, ha a lakástulajdonosa távol él attól a lakástól, amit befektetési céllal megvett, akkor ezek a szempontok és ezek a közösségi értékek nem fognak latba esni nála, csupán a profitmaximalizálással fog törődni.²⁴⁷ Így az eleve kiszolgáltatott helyzetben lévő emberek még kiszolgáltatottabb helyzetbe kerülnek.

Végül pedig pár szó a *lakhatási elidegenedésről*, ami a lakók szemszögéből jelentkezik a neoliberais lakáspiacon. Az elidegenedés természetesen nem csak a lakáspiacon megfigyelhető jelenség, a társadalomtudományok már régóta foglalkoznak vele, megnyilvánul az emelkedő egyenlőtlenségekben és a társadalmi védőháló erodálásában is, és lényege, hogy bizonyos tárgyak, amelyek eredetileg valamilyen módon az egyénnek a személyéhez tartoztak idegenné válnak és független hatalomként jelennek meg vele szemben.²⁴⁸ Ha egyszerűen akarunk fogalmazni, akkor a lakhatási elidegenedés tulajdonképpen ennek az átfogó jelenségnek az a szegmense, amikor a zsúfolt lakhatás, a lakhatási és/vagy energiaszegénységben élés, a hajléktalanság veszélye vagy akár a bekövetkezett hajléktalanná válás miatt, valamint más egyéb aspektusok miatt az emberek nem érzik többé biztos támasznak a lakhatást, az otthonukat, csupán egy olyan újabb elemnek az életükben, amiért minden nap meg kell küzdeniük, és bármikor kicsúszhat a kezükből.²⁴⁹ A lakhatási elidegenedés velejárói elsősorban a bizonytalanság és a hatalomnélküliség állapota. Ezek közül is talán a legfontosabb a bizonytalanság vagy létbizonytalanság. Másik oldalról a létbiztonság az az érzés, hogy a helyzetünk, a társadalomban betöltött pozíciónk stabil, ebben hosszú távon bízhatunk is, és ez érzelmi felüdülést ad számunkra.²⁵⁰ Ehhez pedig nagyon erősen hozzátesz az, hogy a lakhatási helyzetünk stabil-e. Azáltal viszont, hogy engedjük, hogy a lakások piaci funkciója előtérbe kerüljön a lakások társadalmi hasznával szemben, azzal ezt az érzést kevesek kiváltságává tesszük.

Összefoglalva tehát ezek azok a tényezők, amik a kapitalizmusnak ebben a kései szakaszában, amelyben élünk, alakítják a lakhatási válságot a lakáspiacon: a lakások társadalmi szerepének a megváltozása, az áruvá válás és ezen belül a globalizálódás, valamint a lakhatási elidegenedés. Ezek pedig egytől egyig hozzájárulnak ahhoz, hogy a fennálló társadalmi egyenlőtlenségek megjelenjenek a lakáspiacon, és ott még súlyosabban érintse az eleve kiszolgáltatott helyzetben lévőket.

Végül, a konklúziók levonása előtti utolsó fejezetben azt tekintem át, hogy a jog, amely ennek az egésznek a keretét adja, hogyan járul hozzá a társadalmi igazságtalanságok fennmaradásához, újratermelődéséhez és erősödéséhez.

²⁴⁷ MADDEN – MARCUSE (237. l.) 25–26; Uo. 29–30.

²⁴⁸ Karl MARX: *Gazdasági-filozófiai kéziratok 1844-ből* (Budapest: Kossuth 1977) 39.

²⁴⁹ MADDEN – MARCUSE (237. l.) 36.

²⁵⁰ MADDEN – MARCUSE (237. l.) 43.

III. A jog szerepe a lakhatási válság alakulásában

Az Egyesült Államokban és később szerte a világon a XX. század második felében kialakult, majd az ezredfordulóra megerősödött egy olyan jogelméleti irányzat, amely a fennálló társadalmi egyenlőtlenségek szemszögéből vizsgálta meg a jogot, és annak szerepét a társadalomban. Ezt az irányzatot nevezik kritikai jogelméleti irányzatnak, és a következőkben én is ebből a szempontból vizsgálom meg a jogrendszert általánosságban, illetve a lakásrendszer jogi szabályozását.²⁵¹

A klasszikus kritikai jogelméleti felfogást leegyszerűsítve össze lehet foglalni a klasszikus marxi terminológiával, miszerint a jog tulajdonképpen nem más, mint az uralkodó osztály törvényerőre emelt akarata.²⁵² Ha valamiért idegenkedünk az ortodox marxista megállapításoktól, és nem fogadjuk el ezeket a leegyszerűsítéseket, akkor is beláthatjuk Gramsci nyomán, hogy a jognak, mint az államnak, kettős természete van. Ahogy a kentaurnak is van egy emberi és egy állati oldala, úgy az államnak is van egy emberi oldala, ami a szabadságot, az emancipációt stb. képviseli és egy állati oldala, ami viszont az elnyomást és az erőszakot, ahogy a klasszikus gramscianus metafora szól.²⁵³ Akárhogy is, be kell látnunk, hogy a jog egy eszköz a hatalommal rendelkezők kezében a status quo, a fennálló hatalmi rendszer fenntartására. Történik mindez elsősorban azért, ahogy azt Duncan Kennedy Tartalom és forma a magánjogi ítélkezésben című híres munkájában megállapította, hogy a jog az individualizmus terepe, és így egyszersmind megerősíti az individualizmust mint társadalomépítő alapelvet.²⁵⁴

Miről szól ez az alapelv? Kennedy szerint ez nem más, minthogy éles határvonalat kell húznunk a magunk és mások érdekei között, „azzal a hittel ötvözve, hogy az egyéni érdekek előnyben részesítése a cselekvés során helyénvaló, de a cselekvőknek tiszteletben kell tartania azokat a szabályokat, amelyek lehetővé teszik az együttélést másokkal, akik hasonlóképpen a saját érdeküket követik”.²⁵⁵ Így egy ilyen társadalomban, ahol ez az építő alapelv, és ahol a jog is elfogadja ezt, a jog elsődleges funkciója nem lesz más, mint az önérdek érvényesítése és ennek korlátjainak meghatározása és kikényszerítése.²⁵⁶ Természetesen ez nem jelenti azt, hogy a jogrendszerben ne lenne helye más elemeknek. Kennedy ugyanis az individualizmussal szemben bevezeti az altruizmus fogalmát, ami a megosztásra és az áldozatvállalásra alapuló társadalomépítést jelenti, és megállapítja, hogy ennek a motívumai is megjelennek a jogrendszerben.²⁵⁷ A lényeg csak az, hogy az individualista elemek vannak túlsúlyban, illetve arra épül a rendszer, hogy minél inkább kiterjessze az individualizmus logikáját a különböző területekre, és korlátozza a megosztásra és áldozatvállalásra vonatkozó kötelezettségeket.²⁵⁸ Ezekhez az individualista területekhez sorolható Kennedy szerint mindenképp a tulajdonjog,

²⁵¹ Roberto Mangabeira UNGER: *The Critical Legal Studies Movement. Another Time, A Greater Task* (London: Verso 2015).

²⁵² Alan HUNT: „Marxist Theory of Law” in: Dennis PATTERSON (szerk.): *A Companion to Philosophy of Law and Legal Theory* (New York: Wiley-Blackwell 1999).

²⁵³ Duncan KENNEDY: „Antonio Gramsci and the Legal System” *ALSA Forum* 1982/1.

²⁵⁴ Duncan KENNEDY: „Tartalom és forma a magánjogi ítélkezésben” in: SZABADFALVI József (szerk.): *Mai angol-amerikai jogelméleti törekvések* (Miskolc: Bíbor 1996) 82.

²⁵⁵ KENNEDY (252. lj.) 78.

²⁵⁶ KENNEDY (252. lj.) 79.

²⁵⁷ KENNEDY (252. lj.) 80–81.

²⁵⁸ KENNEDY (252. lj.) 86.

a szerződésekkel kapcsolatos jogok, és egyébként a magánjog.²⁵⁹ Az altruizmushoz sorolható elemek pedig például részben az emberi jogok és főleg a szociális és közösségi jogok, amely utóbbiak érvényesülési fokát vizsgálva rögtön láthatjuk, hogy az altruista elemek valójában minimálisak a jogrendszer gyakorlatában.

De vajon melyik területhez tartozik a lakásokkal kapcsolatos jog? Az altruizmushoz, tekintve, hogy a lakhatás az egyik legfontosabb szociális jogosultság, amely feltételeinek biztosítására elviekben még az Alaptörvény szerint is törekszik a Magyar Állam?²⁶⁰ Vagy az individualizmushoz, mert mégiscsak egy piac és számos tőke jószág szabályozásáról beszélünk, amely ráadásul korlátozottan elérhető és bővíthető a jelen technológiai adottságokat figyelembe véve? Ha megvizsgáljuk a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LCCVIII. törvény (továbbiakban: Lakástörvény), akkor meg kell állapítanunk, hogy az utóbbi kérdés fedi a valóságot és a lakásjog az individualizmus területéhez sorolható. Ez egyrészt abból fakad, hogy a Lakástörvény a saját háttérjogszabályának (tehát amikor egy kérdést nem rendez, és másik jogszabályt kell helyette alkalmazni) a Polgári Törvénykönyvet jelöli ki.²⁶¹ A korábbiakban pedig már megállapítottuk, hogy a magánjog az individualizmusra épül mint alapelv. A másik ok, ami miatt az individualizmushoz sorolhatjuk a szabályozást az az, hogy a törvényt átvizsgálva egyértelművé válik, hogy amikor akármilyen jogviszonyról, legyen az lakásbérleti vagy önkormányzat és magánszemély között fennálló vagy más jogviszony, alapvetően egyenrangú felek szembenállását feltételezi, ahogy azt a klasszikus szerződési jog teszi.²⁶² Tehát beláthatjuk, hogy ez a szabályozás semmi mást nem tesz, mint az önérdek érvényesítés és annak korlátjainak szabályrendszerét állítja fel, ami sok esetben sérelmes tud lenni a valóságban gyengébb pozícióból induló lakásbérlőnek vagy akár alacsonykeresettel rendelkező lakásvásárlónak, lakástulajdonosnak is.

Ha pedig ehhez hozzávesszük, hogy a törvény, ahogy az fentebb is látszik, 1993-as, tehát egy teljesen más társadalmi, gazdasági és politikai környezetben íródott, mint a mai (elég, ha csak a gazdasági világválság után átalakult lakáspiacot vesszük), akkor beláthatjuk, hogy ez a szabályozás nem az emberek védelmét és az alacsonyabb státuszú emberek segítségét szolgálja, hanem a fennálló helyzet, tehát tulajdonképpen a lakhatási válság fenntartását és újratermelését.

Konklúzió

Ezek tehát azok a rétegek, amiket figyelembe kell vennünk és meg kell értenünk a lakhatási válság értelmezése során, legalábbis akkor biztosan, ha jogászai, jogelméleti perspektívából közelítünk a problémához. Összefoglalva ezek: a minket körbe vevő világrendszer, ami a tőke vég nélküli újratermelésére alapozott kapitalista világgazdasági rendszer, a neoliberális lakáspiac és az ezt kiszolgáló és folyamatosan újratermelő jogszabályi környezet. Ezek azok az elemek, amiket a világrendszer-elmélet módszertanának felhasználásával értelmeznünk kell ahhoz, hogy megértsük a probléma valódi mivoltát, illetve, hogy azzal kapcsolatban megoldási javaslatokat tudjunk megfogalmazni. Most ez utóbbiról, a megoldáskeresésről néhány szó

²⁵⁹ KENNEDY (252. lj.) 82.

²⁶⁰ Magyarország Alaptörvénye XXII. cikk.

²⁶¹ A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LCCVIII. törvény (továbbiakban: Lakástörvény) 1. § (3) bekezdés.

²⁶² Lásd például Lakástörvény II. fejezet *A felek jogai és kötelezettségei*.

azzal, amit már a tanulmány elején is említettem, hogy nem a teljes körű megoldásra törekszem, csupán arra, hogy a megfelelő módszertannal közelebb kerülhessünk ahhoz. Itt is az egyes rétegek szerint fogok haladni, csupán az eddig alkalmazotthoz képest fordított sorrendben.

Az előző fejezetet összefoglalva megállapíthatjuk, hogy a jogszabályi háttér egyrészt egy jóval korábbi társadalmi környezetre íródott, másrészt teljesen kiszolgáltatja az elesett társadalmi csoportokat azzal, hogy a magánjog szerződéses szabadságának elvét alkalmazva egyenrangúnak kezeli a különböző lakástulajdonnal nem rendelkező, illetve lakástulajdonnal rendelkező csoportokat, ami sok esetben könnyen elkerülhető igazságtalanságokhoz vezet. Könnyen elkerülhető, hiszen egy mai lakáspiaci viszonyokra szabott és a fogyasztóvédelem által már alkalmazott számos elv, illetve az altruizmus szemléletének erre a területre történő bevezetésével már nagymértékben enyhíteni lehetne a lakásokkal kapcsolatos jogviszonyoknál tapasztalható igazságtalanságokat.

Ennél kicsit összetettebb, de ettől nem elválasztható probléma a lakáspiac helyzete, hiszen a jogszabályi környezet ennek egy szegmense. Itt a fő probléma a Kondratyev-ciklus ereszkedő fázisából fakadó tendenciák, főleg a finanszírozás lakáspiacra történő kivetülésének eredménye. Ennek következményeként ugyanis, hogy a klasszikus termelő tevékenységek profitrátája folyamatosan csökken, a tőke, hogy hatékonyabban tudja újratermelni magát, utat keres és talál többek között a lakáspiacon is. Ennek következményeként pedig a hangsúly eltolódik a lakások redisztribúciós funkciójáról a piaci funkciójára. Ennek a problémának a megoldása lehet, ha szabályozásokkal korlátozzuk vagy kizárjuk, hogy a lakások a tőke újratermelésének eszközeül szolgáljanak, ahogy az külföldön már sok helyen megtörtént. Egyúttal a lakások fő funkciójának újra azt tekintjük, hogy otthonul szolgáljon az embereknek.

Ez az a két réteg, amelyeknek a kezelése még a fennálló gazdasági-társadalmi rendszer keretein belül elképzelhető. A probléma legfelső rétegét jelentő, a világgazdasági rendszer struktúrájából fakadó igazságtalanságok megoldása azonban sokkal összetettebb gondolkodást kíván. Azok megoldására ugyanis egyszerű emberként kevés ráhatásunk van, az csak globális szándék és eszközök alkalmazásával válik kezelhetővé, másrészt rendszeren kívüli gondolatokat kívánnak. Az ezen való ötletelés azonban szükségesszerű. A tőke akkumulációjának Kondratyev-ciklusonként történő változása ugyanis már önmagában nagyon sok igazságtalanságot szül, ami felveti az ebből a spirálból történő kilépési szándékot, viszont, ha figyelembe vesszük, hogy az új ciklusok beindítása, amik rövid távon legitimálni tudják a rendszert, egyre nehezkesebbé válnak, talán nincs is más lehetőségünk, mint egy újfajta világgazdasági rendszert elképzelni és megvalósítani magunknak. Az pedig csak rajtunk múlik, hogy ez az új világgazdasági rendszer tovább fokozza az igazságtalanságokat, vagy éppen kísérletet tesz azok megszüntetésére.

Elképzelhető, hogy ezek nem azok a válaszok, amiket az emberek többsége keres, de azok, amelyek szükségesek a valódi megoldás megtalálásához.



BIBÓ ISTVÁN
SZAKKOLLÉGIUM

