

A LAKÁSHELYZET SZOCIÁLIS VETÜLETEI A KILENCVENES ÉVEKBEN¹

FARKAS E. JÁNOS

1. A szociális lakásellátás jellemzői, feltételrendszere

A magyarországi lakáshelyzet 1945 utáni változásai négy fő korszakra oszthatók: 1. Az újjáépítés időszaka 1945 és 1948 között, amikor három év alatt a megsérült lakóházak zömét újjáépítették és ezen felül még 80 ezer új lakás is épült (annyi, mint a legutóbbi három évben). 2. 1949-től a 60-as évek közepéig, végéig lényegében semmilyen változás nem történt ehhez képest: a lakáshelyzet az 50-es évek elejének szintjén konzerválódott. A KSH-ban, 1963-ban lebonyolított rétegződésvizsgálatnak ez volt az egyik fő megállapítása. 3. A 60-as évek végétől a 80-as évek közepéig tartó csaknem 20 év alatt olyan gyors és általános javulás következett be a magyar lakásviszonyokban, amely egyetlen gazdasági ágazatra sem jellemző és nincs rá példa a környező országokban sem. 4. A 80-as évek közepe — úgy tűnik — ismét új korszak kezdetét jelenti. A lakásmutatók javulásának üteme egyértelműen lassul, egyes régiókban és társadalmi csoportoknál ismét kezd kialakulni a 70-es évekre jellemző hiányhelyzet. Nem lendült át a holtpontra a rendkívül kismértékű lakásmobilitás, és most még távolabbinak tűnik a változás lehetősége.

Az elmúlt ötven év változásai elemezhetők úgy is, mint a szociális lakásellátás változásainak egyes fejezetei. A fejlett piacgazdaságok szociális lakásellátási gyakorlatának kategóriáit alkalmazva, az egyezőségek és különbségek bemutatása rávilágíthat arra, hogy a kilencvenes évek közepén — öt évvel azután, hogy a magyar gazdaságban ismét megkezdődött a magántulajdonon alapuló, piacgazdasági rendre való átállás — milyen alapok állnak rendelkezésre és milyen problémák, hiányosságok tapasztalhatók a tekintetben, hogy feladatát betölteni képes állami és önkormányzati lakáspolitikai alakuljon ki. Nevezetesen — társadalmilag elfogadható szinten — biztosítani tudja a lakhatást (és ennek folyamatos költségeit is) azok számára, akik erre önerejük-ből nem képesek.

A szociális lakáspolitikához szükséges eszközök megteremtése, a rászorulóknak körének megállapítása, és az erre szánt összegek elosztása kormányzati (központi és helyi) feladat. A háborút követő rövid három évtől eltekintve — amely biztató kezdetet jelentett egy állami és önkormányzati szociális lakáspolitikai gyakorlat megvalósításához — 1948 és 1990 között (de gyakorlatilag még napjainkban sem) hagyományos értelemben nem beszélhetünk szociális lakáspolitikáról. Az ötvenes évek elején a tanácsrendszer kialakulását, és a magántulajdonú bérházak, az erre fordítható valamennyi

¹ Az eredeti tanulmány a Fraternité Rt. megbízásából az Államháztartási Reform Bizottság Jóléti Rendszer Albizottsága számára készült (1995).

eszköz államosítását követően minden ilyen típusú felelősség is az állam kezébe került. Az ebből következő feladatokat pedig az állam nem csupán a rászorultakra, de minden állampolgárra vonatkozóan — a rosszul hangzó, de a lényeget jól kifejező szóhasználatnál élve "fel is vállalta", de csak szavakban, csupán a politikai deklaráció szintjén.

Ez a vállalás tehát csak ígéret maradt, és 15—20 évig nem csupán a szociális szférában nem történt változás a lakáshelyzetben, hanem azon kívül sem.

A lakáshelyzet az egész országban rendkívül kedvezőtlenül alakult².

A hatvanas évek végén — a gazdasági reform szellemi környezetében, nyilvánvalóan annak hatására is — születtek meg azok a kormányzati elképzelések, amelyek érdemi változások kereteit teremtették meg 1971-ben, az új lakástörvény megszületésével. Az állam a rendelkezések indoklásában továbbra is a korábbi évtized jelszavait hangoztatta, nevezetesen azt, hogy nem csupán a rászorultak, de minden polgára számára biztosítja a lakhatást. A jogszabályok tartalma azonban már a realitásokat tükrözte: a jelszavak mögött egy hagyományos állami szociálpolitika elvi körvonalai bontakoztak ki.

A mából ezekre az évekre visszatekintve azonban meg kell állapítani, hogy a törvény megvalósulásának egyrészt gazdasági, másrészt a lakásellátási rendszerbe beépített akadályai voltak.

A nyugati országok szociális lakáspolitikájával összehasonlítva két területen lehetett tapasztalni lényeges különbségeket. Egyrészt a tanácsok semmilyen önállósággal nem rendelkeztek a politika kialakításában, holott formálisan ezek voltak az állami döntések végrehajtói. Az állami bérlakásoknak csak kezelői voltak, semmilyen tulajdonosi jogot nem gyakorolhattak. Így nem volt befolyásuk a lakbérek alakítására, a lakásokkal való gazdálkodásra. A másik fontos különbség — amely még egyértelműen az ideológiai szempontok továbbélését tükrözte — az volt, hogy az állami bér- vagy kedvezményes árú lakással történő ellátásra való jogosultságot a rászorultaknál jóval szélesebb körben határozták meg. Bár a korábbiakkal ellentétben már nem minden állampolgár volt jogosult szociális lakásellátásra (például lakásigényt csak a városokban és néhány nagyobb községben lehetett benyújtani), de nem volt szigorú jövedelmi, vagyoni korlát, tehát a mai (vagy Nyugaton szokásos) értelemben vett szociális háló az állam teherbíró képességénél lényegesen "sűrűbb" volt. E lényeges különbségek ellenére az 1971-es jogszabályok még akkor is egy állami szociális lakáspolitikát megalapozását jelentették, ha a jelszavak szintjén ez másképpen hangzott. A rászorultak országosan egységes nyilvántartását alakították ki, amelyet évente aktualizáltak, különböző

² 1954-ben a városi lakások egynegyedében 5 fő volt a szobánkénti laksűrűség, felében pedig 2—3 személy élt átlagosan. Az egy főre jutó szobaszám Európában a legalacsonyabb volt. Az egy- és kétszobás lakások aránya meghaladta a 90 százalékot, míg Franciaországban 51, az akkori NSZK-ban 14, az Egyesült Királyságban 7, de még Csehszlovákiában is csak 62 százalék volt ez az arány. 1963-ra az egyszobás és egyhelyiséges lakások aránya az ötvenes évek elejének szintjén maradt, a lakások csaknem kétharmadára volt jellemző. A fürdőszobás lakások aránya még ekkorra sem érte el az átlomány egyötödét. A háromtagú háztartások kétharmada, a 4—5 tagú háztartások fele élt egy szobában.

társadalmi csoportok (sokgyermekesek, fiatal házások) számára célzott programokat dolgoztak ki.

Természetesen az állami lakásellátás hatékonysága szorosan összefügg azzal, hogyan alakul az ország általános lakáshelyzete, hogyan változik a lakosság nagyobb része számára a lakáshelyzet, azok számára, akik továbbra is állami segítség nélkül, csak saját erejükre támaszkodva kell hogy megoldják lakhatásukat. Nos számos helyen bemutatták már, hogy az említett időszakban Magyarország e területén — a magánlakásépítés és felújítás területén — a hetvenes évektől a nyolcvanas évek közepéig olyan fejlődést ért el, amely nem csupán az évtizedes hátrányok leküzdését eredményezte, nem csupán más gazdasági ágazatoknál gyorsabb fejlődést jelentett, de a lakáshelyzet elérte az európai középmezőnyt. A lakáshelyzet mérhető és összehasonlítható mutatóit más országokéval egybevetve, a lakásellátottság színvonala a nyolcvanas évek végén Magyarországon magasabb volt, mint az általános gazdasági helyzet. Paradox módon, éppen ez a tény is hozzájárult ahhoz, hogy a nyolcvanas évek közepére az állami lakáspolitikai gyakorlata egyre inkább közelített egy hagyományos értelemben vett szociálpolitikai gyakorlathoz. Tehette ezt azért, mert a többség számára megvalósuló magas lakásszínvonal következtében egyre több forrás maradt, vált hozzáférhetővé a rászorultak számára. Kedvezőbbé vált a helyzet azért is, mert a szociális lakásellátás már nem átlagos, vagy annál magasabb lakásszínvonalat, hanem szerényebb szintet jelentett, amely — a szabályozás már ismertetett hiányosságai ellenére — természetes szelekciót eredményezett. A szociális körben egyre inkább csak a valóban rászorultak jelentkeztek támogatásért, szemben a hetvenes évek első felével, amikor az állami lakáselosztás előnyeit inkább a társadalom tehetősebb rétegei élvezték.

Az ideológiai, politikai korlátok enyhülésével, elhalásával egyre inkább a spontán változások irányították az eseményeket. A gazdaság teljesítőképessége mind a szociális, mind a nem szociális körben meghatározóbbá vált.

Ez a gazdasági és társadalmi környezet jellemezte a kilencvenes évek elejét. A rendszerváltás utáni parlamenti munka a jogszabályi, intézményi kereteket csak jelentős késéssel és jogalkotási hibákkal teremtette meg, az önkormányzatok tevékenységének javulása a gyakorlat eddigi hiányosságainak kijavításában, illetve az új helyzethez való alkalmazkodásban pedig még nem tapasztalható.

A rendszerváltás adta jobb lehetőségek egyelőre kihasználatlanul maradtak. A régi lakásgazdálkodási jogszabályok 1990-ben az önkormányzati törvény megszületésével lényegében megszűntek. Új, illetve az átmenetet szabályozó keretrendeletek azonban 1993-ig nem születtek meg, és akkor is komoly jogalkotási hibákat tartalmaztak, amelyek ellen a Alkotmánybíróság vétót emelt. Így 1994 közepéig az önkormányzatok — jelentős anyagi nehézségeik mellett — lényegében bizonytalan keretek között működtek.

Vákuum keletkezett az önkormányzati lakásgazdálkodásban. Bár bizonyos keretek között az újonnan megalakult helyi hatalmi szervezetek döntésére volt bízva: folytatják-e az eddigi gyakorlatot vagy más megoldásokkal próbálkoznak, csak annyi történt, hogy a régi módszereket — sok szempontból jogosan

— számos önkormányzat elvetette, új elvek és formák azonban még nem alakultak ki.

A nem szociális körben a körülmények hasonlóan kedvezőtlenül alakultak. Az 1980-as évek közepétől már a hanyatlás egyértelmű jelei mutatkoztak: a lakásépítés és -felújítás mértéke rövid idő alatt nagy arányban csökkent mind az állami, mind a magánberuházások körében. Ezek a tények elsősorban azt jelezték, hogy a gazdaság nem bír el nagyobb méretű beruházásokat, a költségvetés nem képes nagyobb állami támogatásokat nyújtani a kedvezményes hitelek kamatkiegészítésére. Más szóval, amikor a lakásszféra kikerült a korábbi évtizedek védelmet nyújtó elszigeteltségéből és szembe találta magát a gazdaság átlagos lehetőségeivel, már nem tudta a fejlődés addigi ütemét folytatni.

Az évtized végén, a rendszerváltás után a politikai és intézményi változások nyomán ezek a folyamatok felerősödtek. Az önkormányzati lakásépítés és -felújítás gyakorlatilag megszűnt, a költségvetési lehetőségekhez igazított új hitelek az építési költségek mindössze 10 százalékát fedezik, miközben a törlesztőrészek nagysága a családok jövedelmének 30 százalékát is elérheti — a nyugati országokban szokásos 10 százalék helyett. Így a lakásépítési költségek és a munkabérek közti növekvő távolságot a hitelek még enyhíteni sem tudják.

Ezzel új csoportok sodródnak ismét a szociális ellátást igénylők közé, hiszen a nem állami szférában csökkennek a lakáshelyzet önálló megoldásának lehetőségei.

A magyarországi lakáshelyzet egyik legfontosabb kérdése pillanatnyilag, hogy létrejön-e a szociális lakásellátás olyan típusú intézményrendszere, jogi szabályozása és legfőképpen jól működő gyakorlata, amely képes lesz a megoldani a rászoruló társadalmi csoportok nyilvántartását és lakáshoz juttatását vagy/és lakhatásuk támogatását.

2. Privatizáció

Szándékosan nem esett eddig szó a szociális lakáspolitikát alapjaiban befolyásoló jelenségről: az *önkormányzati lakások privatizációjáról*, hiszen ez a jelenség nem hasonlítható a klasszikus értelemben vett szociálpolitikai gyakorlathoz. Bár a volt szocialista országokban általános, de mégis csak átmeneti jelenségről van szó. Ugyanakkor e folyamat eredményeként jön létre az az önkormányzati lakásállomány, amely majd a szociális lakásellátás alapjául szolgálhat a következő években, hiszen nem valószínű, hogy az önkormányzatok jelentős lakásépítésbe fognának a közeljövőben.

Nézzük először a tényeket.

Az önkormányzati bérlakások eladása 1988 és 1993 között (ezer db)
Selling of community tenement flats between 1988 and 1993 (thousand)

Év	Ország összesen	Ebből: Budapest
1988	8,7	1,6
1989	18,7	5,6
1990	54,0	22,2
1991	82,1	47,0
1992	74,1	47,3
1993	58,4	40,1
1994	90,4	60,0
1990—1994	359,0	216,6
1988—1994	386,4	223,8

A volt állami tulajdonú lakásállomány privatizációja az utóbbi öt évben ért el olyan mértéket, amely alapvetően megváltoztatta a nagyvárosi lakásállomány tulajdoni szerkezetét, holott a magántulajdonba adásra csaknem három évtizede van lehetőség. A nyolcvanas évek végén meginduló folyamatot a rendszerváltás felgyorsította és mára az állomány csaknem fele már magántulajdonba került. Becslésünk szerint 1995 elején már az önkormányzati tulajdonú lakásállomány kevesebb mint egytizedét alkotja a teljes lakásállománynak, holott 1990-ben több mint egyötöde volt. A fővárosban még lavinaszerűbb az állomány csökkenése: négy év alatt feléről ötödére csökkent.

Lakásállomány az év elején³
(ezer db)

Housing stock at the beginning of the year (thousand)

	1990	1991	1992	1993	1994	1995
Összesen						
Országosan	3853	3890	3917	3 939	3954	3971
Budapesten	794	800	804	807	810	812
Ebből:						
Önkormányzati tulajdonú, db						
Országosan	721	673	591	520	461	370
Budapesten	396	376	329	282	241	181
Százalék						
Országosan	18,7	17,3	15,1	13,2	11,7	9,3
Budapesten	49,9	47,0	40,9	34,9	29,8	22,3

³Mivel az elemzés a volt tanácsi bérlakások állapotának bemutatását célozza, az egyéb állami (vállalati, tsz., egyházi tulajdonú) lakások csak az összesen sorokban szerepelnek.

A korábban elindult folyamat jellege változatlan maradt, vagyis nem a klasszikus értelemben vett privatizációról van szó, hanem a lakást a bentlakó bérlők veszik meg. Így az eddig eladott közel 390 ezer lakás gyakorlatilag 390 ezer új tulajdonost jelent, ami eleve rendkívül nehézvé teszi a fenntartást, nem beszélve az értékesített állomány rendkívül rossz állapotáról.

A privatizált lakások számáról igen sokféle, egymásnak ellentmondó adat lát napvilágot, holott a privatizált lakások számára, becsült forgalmi értékére és eladási árára vonatkozó statisztika 1990 óta része a KSH adatgyűjtési rendszerének, és a közvélemény részére történő rendszeres adatszolgáltatásoknak is.

Az előző fejezetben az állami és nem állami szféra folyamatos kölcsönhatásáról volt szó. A privatizáció kapcsán ismét olyan jelenségről kell szólni, amely jelentős hatással van a lakásszféra piaci szegmensére. Különböző okok következtében, amelyek egy önálló tanulmány témáját alkothatják, az önkormányzati tulajdonú lakások értékesítése speciális feltételekkel történik: az eladási ár és a hitelfeltételek a piacinál lényegesen kedvezőbbek. Ez a tény — különösen a fővárosban és egyes nagyvárosokban — jelentős hatással van a piaci árszint alakulására is. Ezek a hatások ma még nem mérhetők pontosan, de a következő években bizonyára visszahatnak az önkormányzati lakásgazdálkodás alakulására. A privatizációval vegyes tulajdonú lakóépületek tömege keletkezik. Az önkormányzatok jelenleg a közös költség erejéig fizetik a társasházak számára az önkormányzati bérlők után járó részt, amely magasabb, mint a befizetett lakbér, de lényegesen alacsonyabb, mint akár csak az önfinanszírozó lakbérszint (nem beszélve egy — felújítási alapot is teremtő — piacihoz közelítő lakberről). Az alacsony eladási ár ugyanis vonzza a szegényebb rétegeket, amely családok a társasházzá alakítás után sem hajlandók a fenntartás költségeire érdemben többet áldozni, mint amennyi lakbért fizettek eddig. Így amikor az önkormányzatok majd lakbért akarnak emelni, úgy tűnik ennek felső határa a közös költség lesz, amely továbbra sem teszi lehetővé az érdemi lakásgazdálkodást az önkormányzatok számára (Lásd a túloldali táblázatot!).

*Az értékesített lakások forgalmi értéke, eladási ára
1990–1994*

*Marked value and sale price of flats sold,
1990–1994*

	ezer Ft				
	1990	1991	1992	1993	1994
Egy lakásra jutó forgalmi	1148.5	1121.5	1024.9	1223.3	1356.7
Egy m ² -re jutó forgalmi	21.2	21.8	23.1	23.3	26.2
Egy lakásra jutó eladási ár	268.8	259.8	236.3	306.8	372.2
Egy m ² -re jutó eladási ár	5.0	5.1	5.3	5.8	7.2
1990=100.0					
Egy lakásra jutó forgalmi	100.0	97.6	89.2	106.5	118.1
Egy m ² -re jutó forgalmi	100.0	102.8	109.0	109.9	123.6
Egy lakásra jutó eladási ár	100.0	96.7	87.9	114.1	138.5
Egy m ² -re jutó eladási ár	100.0	102.0	102.0	116.0	144.0
Előző év=100.0					
Egy lakásra jutó forgalmi	100.0	97.6	91.4	119.4	110.9
Egy m ² -re jutó forgalmi	100.0	102.8	106.0	100.9	112.4
Egy lakásra jutó eladási ár	100.0	96.7	91.0	129.8	121.3
Egy m ² -re jutó eladási ár	100.0	102.0	103.9	109.4	124.1

3. A privatizált és önkormányzati tulajdonú lakásban élők néhány társadalomstatistikai jellemzője

3.1 A lakáshiány alakulása a volt állami tulajdonú lakásokban

A szociálisan rászorultak lakáshelyzetének megítéléséhez adalékot nyújthat az a számítás, amely az 1990-es népszámlálás 20 százalékos mintájának feldolgozása alapján készült. Ebben megismételtük a lakások megfelelőségét bemutató — 1980-ban és 1985-ben elvégzett — feldolgozást⁴. A számítások módszerei azonosak a korábbiakéval.⁵

⁴ A korábbi számítások megjelentek: Lakáshelyzet '80. Ifjúságstatistikai Közlemények. KSH, Budapest, 1984 és Lakásstatistikai Közlemények. 1986. KSH, Budapest, 1987.

⁵ A norma alsó határa a szobánkénti két fős laksűrűség. Ennek alapján *szűk* az a lakás, ahol a szobánkénti laksűrűség meghaladja a két főt. *Szűk* a lakás akkor is, ha a laksűrűség kettő, de az együtt élő személyek nem házastársak vagy testvérek. *Elfogadható* a lakás, ha a laksűrűség nem haladja meg a szobánkénti két főt, és az egy szobában lakó személyek nem házastársak vagy testvérek. Egyedülálló személyek számára egy fűszoba is elfogadhatónak minősült. *Megfelelő* a lakás, ha az elfogadható nagyságnál 1, esetenként fél szobával nagyobb. Végül *tágas* a lakás, ha a megfelelő nagyságnál egy szobával nagyobb.

Egy lakáshiány-számításánál alkalmazott módszertan nagyban függ attól, hogy az ország általános lakáshelyzete milyen. Nyilvánvaló, hogy amikor a lakások száma lényegesen kevesebb, mint a háztartásoké, a hiány legfontosabb mérőszáma, hogy hány új lakásra lenne szükség ennek mérséklésére. Ahogyan közelít ez a két érték, úgy kerülnek előtérbe a lakáshiány egyéb minőségi összetevői: a zsúfoltság, a rossz minőség, a kedvezőtlen fekvés, a káros lakókörnyezet. Természetesen a két tényező között szoros összefüggés van.

Az adatok bizonyítják, hogy a korábban már említett folyamatok eredményeként a minőség javulásának üteme e tekintetben is lassul: 1980 és 1984 vége között 32 százalékról 22 százalékra esik vissza a szűk lakásban élő háztartások aránya, az évtized közepétől arányuk ugyan tovább csökken, de lassuló ütemben: Az ún. elfogadható lakásban élő háztartások aránya lényegében nem változott, javulás az ún. megfelelő lakások esetében tapasztalható.

A lakások megfelelősége
Suitability of flats

Év	Szűk		Elfogadható		Megfelelő		Tágas	
	lakásban élő háztartások aránya. (%)							
	ország összesen	Budapest	ország összesen	Budapest	ország összesen	Budapest	ország összesen	Budapest
1980	32,3	33,6	40,4	43,4	23,6	19,4	3,7	3,6
1984	22,4	23,3	39,8	44,5	22,1	26,7	6,7	5,5
1990	16,9	20,4	38,6	43,7	34,4	28,1	10,1	7,7

A országos átlaghoz hasonló helyzet jellemzi a városok és a községek lakásállományát. Ez a hasonlóság érvényes a minőségjavulás ütemére is: az évtized közepe után megtorpan a fejlődés. Ettől kismértékben tér el a főváros, ahol a javulás lassabb ütemű.

Kérdés, milyen különbségek tapasztalhatók e tekintetben a volt állami és magántulajdonú lakásokban élő háztartások körében.

Jól érzékelhető a nyolcvanas évtized eleje és vége közötti különbség a lakásállomány döntő többségét kitevő családi házaknál és a volt állami tulajdonú lakások esetében. Különösen az utóbbi csoportban feltűnő, hogy a nem elfogadható lakások aránya 1984-ig 36 százalékról 27 százalékra csökkent, az azt követő öt évben pedig ez az arány alig változott. Ez a tény összefügg azzal, hogy az állami lakásépítés harmadára csökkent a 80-as évek első feléhez képest: 1981 és 1985 között még 81 ezer, az azt követő öt évben pedig már csak 29 ezer állami lakás épült. Ennél is nagyobb mértékű volt a felújítások csökkenése ebben a körben.

A családi házaknál is lassult a javulás üteme 1984 óta, bár itt 1980-ban közel hasonló helyzetből indulva, az ún. szűk lakások aránya 1990-re már csaknem 10 százalékkal kevesebb e kategóriában az állami lakásokhoz képest. A másik két lakástípusban egyenletes a javulás a 10 év alatt. E lakástípusok — különösen a társasházak — kedvezőbb helyzetből indultak 1980-ban, 1990-re ezek körében van a legkevesebb szűk lakás.

A szűk lakásban élő háztartások aránya az összes azonos tulajdonformájú lakáshoz viszonyítva
Rate of households living in strait flats as compared to all flats of the same ownership

A lakás tulajdonformája	1980		1984		1990	
	ország összesen	Budapest	ország összesen	Budapest	ország összesen	Budapest
Családi ház	31,8	34,3	21,1	18,9	15,0	15,1
Társasházi és öröklakás	22,9	21,6	18,0	17,0	14,3	14,2
Lakásszövetkezeti lakás	29,7	27,8	22,2	23,6	16,4	16,5
Volt állami és egyéb tulajdonú lakás	36,2	36,2	26,9	26,2	23,9	24,3
Összes háztartás	32,3	33,6	22,4	23,3	17,0	20,4

A különböző lakásformák tehát — a volt állami lakások kivételével — kiegyensúlyozott képet mutattak 1990-ben. Az azóta bekövetkezett változások (csaknem 360 ezer önkormányzati lakás került társasházi tulajdonba) kismértékben ronthatták, de lényegében nem változtatták meg a társasházak minőségi összetételét, hiszen a jobb minőségű lakásokat vásárolták meg a lakók. A 370 ezer önkormányzati tulajdonban maradó lakás és a többi lakásforma között — a 80-as években tapasztalható kismértékű közeledés után — azonban jelentős szakadék keletkezett. A felújítások gyakorlatilag leálltak. Bár a 80-as évek második felében évi 30 ezerről 18 ezerre csökkent a felújított lakások száma, ez nem hasonlítható össze azzal, hogy 1990 óta 5–8 ezer lakás körül mozog évente. Mindez azt eredményezi, hogy a 90-es évek közepén a lakásállomány két részre szakad: döntő többsége jó és javuló minőségű, az önkormányzati tulajdonú állomány pedig lassan a szociális lakás kritériumainak sem felel meg.

3.2 Az önkormányzati és privatizált lakásban élők összetétele

1990-ben a teljes lakásállomány csaknem 20 százaléka, (mintegy 750 ezer lakás) került új tulajdonos — az önkormányzatok — kezébe. E lakásokban 850 ezer háztartásban a népesség közel egyötöde, több mint 2 millió ember élt. A magántulajdonútól jelentősen eltérő, kedvezőtlenebb szerkezetű és népességösszetételű, az országos átlagnál lényegesen rosszabb minőségű lakásokról van szó, amely magán viseli a hosszú évtizedek alatt felhalmozódott megoldatlan fenntartási, felújítási problémákat.

A volt állami tulajdonú lakások többségében ma is ugyanazok laknak, a lakások minősége azóta sem változott (ha igen, akkor romlott), a fenntartás gondjai napjainkban is ugyanazok.

Az 1990 végén önkormányzati tulajdonba kerülő tanácsi bérlakások csaknem egyötöde a múlt században, csaknem fele pedig a háború előtt épült. A magántulajdonú lakásállománynál 7 és 28 százalék ez az arány. A háború óta

épült 2,5 millió lakás közül csaknem 20 százalék (több mint 450 ezer lakás) bérlakás, amelynek nagy százaléka panelból épült lakótelepi lakás.

Az 1993 tavaszi Életmód-Időmérleg-felvétel feldolgozása során lehetőség nyílt arra, hogy röviden bemutassuk: hogyan változtatja meg a privatizáció az önkormányzati bérlakásban élők összetételét.

Az adatok két fontos jelenségre hívják fel a figyelmet. Egyrészt a volt önkormányzati tulajdonban levő és a magántulajdonú lakásokban élő népesség közötti különbségek az előbbi csoport kedvezőtlenebb helyzetét mutatják a vizsgált mutatók alapján. Másrészt a privatizáció újabb szakadékot nyit a lakáshelyzet tekintetében a lakásukat megvásárló, illetve a bérlői státust megtartó (vagy megtartani kénytelen) csoport között. A ma önkormányzati lakásban élők már valóban a legrosszabb helyzetben levő rétegek. Nem az önkormányzatok tudatos lakáspolitikájának eredményeként, nem a gondosan megtervezett nyilvántartási rendszer rostáján fennakadva, hanem spontán módon, kényszerűségből, tükrözve a valós társadalmi folyamatokat jön létre a hagyományos értelemben vett szociális lakásállomány és benne már ott találhatók a rászorultak is.

Az alábbi táblázatok a nagyvárosokban élő háztartásokra készültek, hiszen a felvétel idején itt lehetett megtalálni az önkormányzati lakások több, mint 85 százalékát.

A privatizált és az önkormányzati lakásban élők között a legmagasabb az időskorúak aránya.

*A háztartásfők korcsoport és a lakáshasználat jogcíme szerint
a megyei jogú városokban*

*Heads of households by age group and virtue of using the flat
in county towns*

Korcsoport	Önálló lakásban	Privatizált önkormányzati	Önkormányzati	Nincs önálló lakása	Összesen
	lakásban él				
30 év alatt	7,0	6,1	8,2	24,8	8,9
30—39	19,1	14,2	22,3	24,0	19,9
40—49	22,7	17,7	18,3	16,3	20,8
50—59	18,5	17,2	14,9	11,3	16,9
60—x éves	32,6	44,8	36,2	23,7	33,4
Összesen	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

A teljes népességben a nyolc osztályt vagy kevesebbet végzett háztartásfők aránya 36 százalék. Az önkormányzati lakásban lakóknál 42, a privatizált lakásban élőknel pedig 39 százalék ez az arány.

*A háztartásfők iskolai végzettség és a lakáshasználat jogcíme szerint
a megyei jogú városokban*

*Heads of households by educational level and virtue of using the flat
in county towns*

Iskolai végzettség	Önálló tulajdonú	Privatizált önkormányzati	Önkormányzati	Nincs önálló lakása	Összesen
	lakásban él				
8 osztálynál kevesebb	10,5	8,1	8,0	10,4	9,8
8 osztály	24,0	31,0	33,7	22,9	26,4
Szakiskola	17,5	9,8	16,9	20,9	17,2
Érettségi	27,4	31,2	24,7	26,5	27,0
Felsőfokú	20,6	19,8	16,7	19,2	19,6
Összesen	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Az érettségizett és felsőfokú végzettségű háztartásfőknél már csak az önkormányzati lakásban maradók mutatnak eltérést, jelezve az itt élő népesség további leszakadását. A magántulajdonú lakásban élőkkel összehasonlítva az alacsony és magas iskolai végzettségűeknél egyaránt hátrányban vannak az önkormányzati lakásban élő háztartások.

Az alábbi táblázat szintén az önkormányzati lakásban élők további leszakadását bizonyítja. A szakképzetlen fizikai foglalkozású háztartásfők aránya magasabb, a diplomás szellemieké alacsonyabb, mint a városi átlag. Feltűnően eltér az átlagtól az inaktívak aránya és ezen belül pedig az alacsony iskolai végzettségűeké.

*A háztartásfők társadalmi csoport és a lakáshasználat jogcíme szerint
a megyei jogú városokban*

*Heads of households by social group and virtue of using the flat
in county towns*

Társadalmi csoport	Önálló tulajdonú	Privatizált önkor- mányzati	Önkor- mányzati	Nincs önálló lakása	Összesen
	lakásban élt				
Szakt munkás	22,0	13,6	16,8	29,4	21,1
Betanított és segéd munkás	7,7	7,3	12,1	11,7	9,0
Diplomás szellemi	15,2	12,6	9,6	14,7	13,8
Egyéb szellemi	14,2	15,1	14,7	10,2	14,0
Inaktív és eltartott 8 ált. vagy keve- sebb iskolai végzettséggel	28,6	32,0	30,7	24,2	28,9
Inaktív és eltartott érettségi és magasabb iskolai végzettséggel	12,3	19,4	16,1	9,7	13,3
Összesen	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Idős kor, alacsony iskolai végzettség, kedvezőtlen társadalmi státusz: ezek az önkormányzati lakában élő népesség fő jellemzői napjainkban.

4. Az önkormányzatoknál nyilvántartott lakásigénylők és a részükre juttatott lakások száma és összetétele

A lakásigénylőkre és az elosztott lakások számára vonatkozó statisztika 1971, az akkor kiadott lakásrendelet megjelenése óta létezik, és — a nyilvántartást előíró jogszabály megszűnésével — 1992-ben szűnt meg. Bár az alább ismertetett adatok számos pontatlanságot tartalmaznak⁶, a szociális lakásellátás egyik legfontosabb mérőszámának tekinthető adatokról van szó. A szociális lakásellátásra igényt tartók köre lényegében két csoportra oszthatók: azokra, akiknek van lakásuk, de ennek fenntartását nem tudják biztosítani, illetve azokra, akiknek nincs önálló lakásuk, és ezt jövedelmükből nem is tudják megszerezni. Ez utóbbiakról voltak az állami szociálpolitika számára is nélkülözhetetlen információk az alábbiak, amelyek nem a statisztikusok hibájából szűntek meg, hanem azért, mert megszűntek a lakásigénylők nyilvántartását előíró jogszabályok.

*A lakásigénylők száma
Number of housing claimants*

Lakásellátási formák	1988	1989	1990	1991	1992	1993
	év elején					

Ország összesen

Összesen	170 430	173 227	172 633	185 774	176 747	173 313
Ebből: bérlakás	92 633	97 610	100 653	123 561	121 931	126 622

Ebből : Budapest

Összesen	65 644	68 553	70 939	91 531	90 667	93 656
Ebből: bérlakás	46 352	49 216	52 172	75 441	74 868	77 835

Többi város

Összesen	102 049	104 119	101 093	94 243	86 080	79 657
Ebből: bérlakás	44 590	48 038	48 059	48 120	47 063	48 787

⁶ Az adatok értékeléséhez hozzátartozik, hogy a nyilvántartások olyan igényeket is tartalmazhatnak, amelyek időközben már megoldódtak, de az igénylést a benyújtók nem szüntették meg. Ez azért lehetséges, mert aktuális névjegyzék készítése 1991 óta nem kötelező az önkormányzatok számára. Éppen ez okból az új igények beadását sem szorgalmazza az önkormányzatok, így számos jogos lakásigény látens marad.

1985 óta az állami lakásépítés folyamatosan csökken. Napjainkra az önkormányzati lakásépítés gyakorlatilag leállt. Ennek ellenére az igénylők száma folyamatosan nő a nyolcvanas évek közepe óta, és 1992 elején 185 ezer család igénylését tartották nyilván. E tekintetben is Budapest helyzete a legrosszabb, ahol csaknem 100 ezer a lakásra váró családok száma, és a növekedés üteme is itt a legmagasabb: 1985 óta csaknem megduplázódott az igénylők száma, de 1990 óta is csaknem 40 százalékkal nőtt.

A bérlakást igénylők száma 1988 és 1993 között eltelt hét évben az összes igénylés feléről annak 70 százalékára nőtt. A fővárosban pedig kétharmadról 80 százalék fölé emelkedett. 1992-ben az összes lakásigénylő csaknem 40 százaléka (70 ezer család) fiatal házas.

A lakásigények kielégítése a lakásellátás formái szerint
Meeting the claims for flat by the form of provision

Lakásellátási formák		darab				
		1988	1989	1990	1991	1992
Ország összesen						
Összesen		37239	27168	22092	14267	10465
Ebből: bérlakás		24539	18824	16653	12187	9333
Ebből: Budapest						
Összesen		11663	7948	6861	4271	3036
Ebből: bérlakás		9941	6866	6227	4223	3032
Többi város						
Összesen		24643	19090	15114	9996	3036
Ebből: bérlakás		14091	11860	10324	7964	6301

A tanácsok, majd 1991-től az önkormányzatok által elosztott lakások száma és aránya a benyújtott igényekkel ellenkező tendenciát mutat. 1985 óta folyamatosan csökken a juttatott lakások száma, az akkori 42 ezer lakással szemben 1991-ben már csak 14 ezer lakást osztottak el. Tehát az említett időszakban az igénylők számának 18 százalékos növekedésével szemben az elosztott lakások száma 66 százalékkal csökkent. A fővárosban pedig az igénylők csaknem megduplázódtak, miközben az elosztott lakások száma csaknem 70 százalékkal csökkent.

Hasonlóan csökkent a fiatal házások számára elosztott lakások száma: 1991-ben már csak 7,3 ezer lakást kaptak, szemben az 1985 évi 21 ezerrel, miközben az igénylők száma 58 ezerrel 73 ezerre nőtt.

Az 1993 elejéig rendelkezésre álló adatok egyértelműen a helyzet rosszabbodását bizonyítják e területen is. Mint a bevezetőben már szó volt róla azóta nem állnak rendelkezésre újabb információk, amely tény nem csupán a

statisztika problémáit, de közvetve azt is jelzi, hogy a helyzet tovább romlott. Hiszen több mint két éve a városi önkormányzatok döntő többségében nem készülnek aktualizált nyilvántartások az igénylők számáról és összetételéről, amely eleve nem teszi lehetővé a feladatok ellátását.

A fenti adatok tehát — nagyságrendileg — igazolják azt, hogy az önkormányzati bérlakásban élő, vagy ott lakni szándékozó népességcsoport helyzete e szempontból is romlott az utóbbi években.

Az önkormányzati bérlakásállomány napjainkban a magyar lakásállomány legalacsonyabb presztízsű részét képezi. Nem szükséges külön bizonyítani tehát, hogy az itt élők, és az itt lakást kérni kényszerülők valóban a társadalom legelesettebb rétegei közé tartoznak, amely családokról való gondoskodás a magyar társadalom fontos próbatétele lesz a következő évtizedben.

Tárgyszavak:

Lakáshelyzet

SOCIAL RESPECTS OF HOUSING SITUATION IN THE NINETIES