

INGATLANGAZDASÁGTAN

4. A LAKÁSPIAC

BEVEZETÉS

Mindenütt jó, de legjobb otthon. Már akinek van, és olyan van, amilyenre vágyik. A lakáskérdés mindannyiunkat érint, és többnyire mindenki jobbat szeretne, mint amilyenben épp lakik. A lakás mindig lehetne nagyobb, mindig lehetne jobb helyen, lehetne jobban felszerelt, tegnap kifestett és lehetőleg tengerparti... A lakás tehát örök „elégedetlenség” forrása, és a család anyagi terheinek okozója mind rövid, mind pedig hosszú távon. Mivel a társadalom alapegységének jólétét határozza meg, ezért tulajdonképpen alapvetően hat az emberek hangulatára, áttételesen pedig életmódjukra, kultúrájukra, mint ahogy ez a hatás ellenkező irányban is kimutatható.

Ezt nagyon fontos tudni azoknak az építészeknek, akik a jövőben azt a megtisztelő és felelősségteljes feladatot kapják, hogy egy család életterét (házát, lakását, kertjét) megtervezzék, felhasználva ehhez az adott család szinte összes megtakarítását, valamint az elkerülhetetlen adósságok miatt jövőbeni jövedelmeik egy részét, és ezért egy olyan alkotást kell létrehozniuk, amelyet nemcsak a család tagjai, de az unokáik is látni fognak, és jó lenne, ha ez a környezet belülről is gazdagabbá és kényelmesebbé tenné életüket, és kívülről is elégedetten tekinthetnének rá. (Bár ez utóbbival néha sokkal többet törődnek a tervezők, mint a belső térrel, ami sokkal meghatározóbb - hiszen gondoljuk meg, mennyit nézi az embere a saját házát kívülről, és mennyi időt tölt el benne.)

Ahhoz, hogy jó házakat tervezzünk, nem kell feltétlenül az építésgazdaságtan tanulmányozásának mélyére zuhanni, de elengedhetetlen annak tudomásul vétele, hogy a **jó** az egyben azt is jelenti - többek között - hogy **gazdaságos**. Gazdaságos megépíteni (anyaghasználat, szerkezetek, technológia, szervezés, stb.) és gazdaságos fenntartani (fűtés, benapozás, közlekedés, a terek kihasználtsága, stb.). Az előbbihez megfelelő ismereteket kaptak a hallgatók az elmúlt félévek során, a fenntartás-üzemeltetés fontossága azonban még nem tudatosult a szakma közvéleményben, ezért erre - talán ennek a tárgynak a keretein belül - megpróbáljuk felhívni a figyelmet később. Most azonban ebben a fejezetben ahhoz szeretnénk segítséget nyújtani, hogy azt a munkát, amelyet tervezőként végeznek, el tudják helyezni egy tágabb gazdasági környezetben, hiszen aki egy lakást tervez, az a lakásállomány bővítésében vesz részt, és szellemi termékével hozzájárul a nemzeti ingatlanvagyon gyarapításához. Ez fellengzősen hangzik, de igaz.

Bár a „nagy dobás” egy építész életében egy igazán nagy középület megtervezése, de ez csak keveseknek és kevésszer adatik meg. A városokat nagy középületeik jellemzik, ez látható címereikben, képeslapjaikon, de nagy részüket lakóingatlanok alkotják. Emlékezzenek csak, mennyivel kellemesebb sétálgatni öntöttvas lámpák sárga fényében egymásra hajló régi házak szűk utcácskáiban, mint egy modern kormányzati negyedben. A város hangulatát, alaphangját a lakóingatlanok adják meg. Amióta van pénz a tömeges lakásépítésre, azóta az építészet nagyjai - főképp, akik látják az építészet társadalmi hatásait is - sokat foglalkoztak a lakásépítés kérdésével. Voltan elhíresült utópiák - Owen, Fourier¹ - híresen nagy próbálkozások - Barbicane, Unité d’Habitation - és ezek sikerei/kudarca azt a tanulságot hordozza, hogy **aki lakóházat tervez, az életformát tervez.**

A következő fejezetben politikai elemekkel is találkozunk majd az Olvasó. A lakáskérdés tárgyalásánál ez elkerülhetetlen, hiszen ahogyan azt Dávid G. János megállapította², a lakáskérdés paradoxona az, hogy aki azt politikai eszközökkel akarja megoldani, annak gazdasági hátteret kell ehhez biztosítania, aki pedig alapvetően gazdasági kérdésnek tartja, annak politikai döntések sorozatával kell a piaci mechanizmusok zavartalan működését biztosítania. Maradjunk tehát annyiban, hogy a lakáskérdés komplex

¹ *Meggyesi Tamás*: A városépítés útjai és tévtípusai - Műszaki Könyvkiadó, 1985

² *Dávid G. János*: Lakáskérdés: piac és normák - Valóság, 1981 8. szám

társadalmi probléma. A politikai elemeket pedig - különösen a szocialista lakáspolitikai bírálata során - igyekeztünk korlátok közé szorítani, mert a jegyzet írása során is szeretnénk betartani az egyetemi oktatás politikamentességének alapszabályát.

Úgy gondoljuk, hogy nemcsak a szakmai kultúra része az, hogy a tervező építész ismerje azt a piacot, amelyre dolgozik, de talán a lakásszektor mélyebb és szélesebb összefüggéseinek megértésével - amelyet csak nagy vonalakban tudunk itt bemutatni - saját tervezői gyakorlatát is közvetve gazdagítani tudja.

TÖRTÉNETI HÁTTER

A MAGYAR LAKÁSSZEKTOR ALAKULÁSA

A nemzetgazdaságok hatékonyságának mérésére a közgazdaságtan kétfajta mutatót használ. Az egyik a folyó termelés eredményeit veszi számba - ezek az ún. flow (folyam) jellegű mutatók, a másik pedig a felhalmozott készleteket - ún. stock - írja le. Az előzőre jó példa az élelmiszertermelés, amely azonnal fogyasztható, a másodikra pedig az ingatlanállomány. Az egyik éves termelési ciklus eredménye, a másik pedig évszázadosé. Ahogy az *Mihályi Péter* egy tanulmányában bemutatta³, Magyarország az előbbieket tekintetében mindig jobban állt, míg lemaradásunk a felhalmozott készletekben számottevő. (Mihez képest? Volt pénzügyminiszterünk saját dicsőségére bizonyosan Burundival szeretné összevetni a magyar helyzetet, de maradjunk inkább Európában, ha már odafelé törekszünk, ahol épp vagyunk.) A lemaradás mérhető is; míg a nemzeti jövedelem 1948 és 75 között 17%-kal, addig a lakáshelyzet jellemző mutatói 1950-75 között csak 6%-kal közelítették meg az európai élvonalat.

Egy ország gazdasági életét ezért nagyban múltja határozza meg, pontosabban az, hogy mennyit sikerült felhalmoznia bizonyos eszközökből. Ne feledjük, hogy a mai Európa vezető hatalmai gyarmattartó országok voltak, és ilyen minőségükben a dédapák száz évvel ezelőtti „beszerezéseinek” gyümölcsét élvezhetik a mai dédunokák (de ezt nem illik a fejükre olvasni). A felhalmozás ugyanis nemcsak fizikai jellegű volt, de kormányzati,

³ *Mihályi Péter*: Történeti szempontok a magyarországi lakáshiány értékeléséhez - Valóság 1977 5. szám

közgazgatási, szállítási, kereskedelmi és munkaszervezési tapasztalatokat is jelentett, amelyeknek ma talán sokkal nagyobb a jelentőségük, mint a gyarmatárunknak, amelyek áramlását meg kellett szervezniük. Nem is beszélve a nemzeti büszkeségről, amelyet a győztesek leszármazottai még mindig magukban hordoznak. Hát részben ezért rosszabbak a mi lakáskörülményeink.

Ezért megfogalmazhatjuk, hogy a lakáskérdés megoldatlansága a jelen gondja de inkább a jövő potenciális katasztrófája.

A lakáskérdést már régóta próbálják megoldani az egymást követő generációk, de ne menjünk vissza Ádához és Évához, akiket a Hatalom azzal büntetett engedetlenségükért, hogy megfosztotta őket lakóhelyüktől. Maradjunk meg csak az elmúlt száz-százötven évben. A társadalmi változások mindig sokkal gyorsabbak, mint a lakásszektoré, könnyebb az embereket elűzni - fizikai vagy gazdasági kényszerrel - mint lakásaikat elvenni a fejük fölül. (A jugoszláviai események épp azt mutatták, hogy az emberek sokszor épp lakásaikért űzik el egymást.) A háborúk kényszerítik ki a legnagyobb gazdasági erőfeszítéseket egy országból, és ilyen megvilágításban a háborús helyzet - értelmetlen - de nagy konjunktúrát okozhat egy gazdaság életében bizonyos területeken. (Ennél nagyobbba csak az újjáépítés hoz majd.) Ugyanakkor a termelőerők kivonása a gazdaságból ilyenkor a legnagyobb, a munkaképes férfiak nagy részét a hadseregbe kényszerítik. Az otthon maradtak pedig átrendezik a lakásszektor, hiszen főképp a városokban sokan kénytelenek a munkaképes családfenntartó hiányában egyre alacsonyabb színvonalú és bérű lakásba költözni, a bérbeadó háziurak pedig sokkal bátrabban emelhetik a lakbéréket, különös tekintettel a mindig felpörgő inflációra. Ugyanakkor van egy réteg, aki a hadiszállásokból és a feketekezeskedelemből meggazdagodva újabb, jobb lakáskörülményeket teremthetnek maguknak. Ezek a jelenségek azután átrendezik, vagyis inkább felforgatják a lakáspiacot. Ha ez a felfordulás olyan szintet ér el, hogy veszélyezteti a harcoló csapatok hangulatát - akiknek családját a kilakoltatás fenyegeti - akkor a kormány kénytelen közbeavatkozni, és a kisszámú, de erős háztulajdonosi réteg érdekeit a különleges körülményekre való hivatkozással a bérlőké mögé helyezi.

Ez történt 1916-ban, amikor bevezették a lakbérstopot és a tulajdonosi jogok korlátozását. Ennek következtében azután a lakbérék 1922-ig a befagyasztás

előtti reálértékeik 1 százalékára süllyedtek. Bár 1926-ban azután visszaállt a „régí rend”, ez az intézkedés, valamint a Tanácsköztársaság alatti kisajátítások és rekvirálások - és később ennek emléke - jó ideig elbizonytalanította a háztulajdonosokat, és visszavetette azokat, akik lakáscélú ingatlanbefektetéseket hoztak volna létre. Ennek azután több komoly következménye is volt, melyek egy részét mi is tapasztalhatjuk lakásainkon még ma is;

- ✓ a tőke elkerülte a lakáscélú ingatlanfejlesztést - az államnak kell(ett volna) átvenni a magántőke hiányából adódó fejlesztéseket állami lakásépítési programok beindításával
- ✓ az állam megfosztotta magát a házadó-bevételektől és a bérjövdelem utáni adóbevételek jó részétől
- ✓ a jövedelmezőség csökkenése és a bizonytalanság miatt az ingatlanállomány felújítására, karbantartására a tulajdonosok jóval kevesebb pénzt forgattak vissza jövedelmeikből
- ✓ ezért megindult az épületek állagának - azóta is tartó - folyamatos romlása

A lakberek befagyasztásának káros következményeihez a téma talán legavatottabb kutatói, Hegedűs József és Tosics Iván a következő elemeket teszik még hozzá⁴

- ✓ az emberek a helyzet kilátástalansága miatt nem töreksenek lakáscélú megtakarítások létrehozására, ezzel pedig nem jön létre a gazdasági dinamizmus egyik erőforrása
- ✓ a háztartások az alacsony lakbérék miatt hozzászoknak kiadásuk rossz költségszerkezetéhez, és nem fognak tudni szembenézni egy esetleges piaci helyzet következményeivel, amikor is jövedelmeik jelentős részét lakásra kell költeniük
- ✓ az adminisztratív elosztás hozzászoktatja az embereket a korrupcióval való együttéléshez

A fenti tényezők jelentősen csökkentik a társadalom fizikai és gazdasági mobilitását, és a külső tényezők nagy súlya morálisan is nagy károkat okoz (erről majd később.)

⁴ *Hegedűs-Tosics: Lakáspolitikai és lakáspiaci - Valóság, 1981 7. .szám*

Ajánljuk a téma iránt érdeklődő Olvasó szíves figyelmébe a fenti szerzőpáros munkáit. Az ő érdemük az is, hogy bemutatták a lakásszubvenciók rendszerének működését és hiányosságait.

A legnagyobb morális gondot azonban az okozta, hogy először keveredett össze - állami szinten - a szociálpolitika és a lakáspolitiká, amely a későbbi korokban az emberek számára természetessé vált - de erre még visszatérünk a lakástámogatási rendszerek tárgyalásánál.

A vesztes háború még inkább súlyosította a magyar lakáshelyzetet. Ennek is több oka volt;

- ✓ egyfelől az elcsatolt területekről nagy tömegben indult meg a magyarok elvándorlása (menekülése). Vagyonuk nagy részét hátrahagyva, szinte nincstelenként érkeztek. Tízezrek voltak kénytelenek vagonokban, ideiglenes szállásokon éveket eltölteni
- ✓ másfelől megindult - illetve folytatódott - a belső elvándorlás is, hiszen az újjáépítés lendületét kihasználva újabb nincstelen paraszttömegek kerestek munkát maguknak a nagyobb városokban, otthagya az egyre intenzívebbé váló, ezért egyre kevesebb emberi erőforrást igénylő mezőgazdasági termelést.

A fenti keresletnövekedés ösztönzően hatott a lakásépítésre, bár a múlt század végi - e század eleji fellendülés színvonalát már sosem sikerült elérni. Ráadásul az 1929-es gazdasági válság és az újabb világháború fékeztek illetve megakasztották az ingatlanfejlesztéseket. A háborús időszakban pedig 1940-től fokozatosan visszatért az ún. kötött lakásgazdálkodás, a felmondási tilalmakkal, lakbér maximalizálással, lakáshivatalokkal, kiutalási rendszerrel.

A két világháború közötti magyar kormányok kezdetben rendeletekkel próbáltak úrrá lenni a helyzeten, majd a piac felszabadításának útjára tértek. Lakáspolitikájuk alapelve az volt, hogy nem a bérlőket támogatták, hanem a lakásteremtőket ösztönözték. Ez a lakóingatlan-fejlesztések és bizonyos gazdasági szektorok (bányászat) közvetett támogatásában jelentkezett, pl. adókedvezmények formájában. Ez a bányavárosok, az állami gazdaságok és a nagyvárosok lakóingatlan-állományának megnövekedését eredményezte. Ezzel segítették a fejlődő ipar munkaerőigényének kielégítését. A leglátványosabb fejlődés a nagyvárosokban, ezek közül is Budapesten ment végbe.

LONDON - PÁRIZS - BUDAPEST

Érdekes megvizsgálni - természetesen csak nagyon röviden és néhány kiragadott szempontból - a három nagyváros lakásállományának kialakulását. London sajátos nagyváros, amely tulajdonképpen nem is egy egységes város, hanem 33 „falu” egymás mellettisége, saját önkormányzattal, polgármesterrel, Fő utcával és és vállalkozói buszjárataival. Bár már a rómaiak idején is nagy kereskedőváros volt, és ezt a jellegét - és ebből adódó gazdagságát megőrizte a középkorban is. Nagyvárossá válását a kapitalizmus kialakulásának köszönheti, amikor is a földjeikről elűzött nincstelenek a nagyvárosokban működő üzemekben kerestek munkát. A városi lakosság aránya a XIX. században 32-ről 78%-ra emelkedik, Londoné 865 ezerről négy és félmilliónál többre. Ráadásul a konzervatív angol szellem nem fogadja el a többszintes bérházas beépítést. Ekkor alakult ki az a város, amelyről később annyira lesújtó képet festettek a kor filozófusai, közöttük Engels, és amely annyira rossz állagú, fénytelen, koszos és egészségtelen (csatornázatlan) volt, hogy ennek megszüntetésére alakultak ki a „higiénikus” mozgalmak (és az utópista elképzelések egy része is.) Csak az 1830-as pestis és az azt követő kolerajárvány után ébrednek rá a központi beavatkozások szükségességére, és a Board of Works (Közmunkatanács) segítségével történnek is bizonyos kísérletek a városrendezési munkák szabályozására, az egészségtelen épületek lebontására, területrendezésre, de nem volt olyan központi erő, amely ezeket kézben tartva jelentősen átformálta volna London arculatát. Maradt a főképp egészségügyi szempontokból kiinduló városépítési szabályozás.

Nem úgy Párizs, aki a saját járványai (1848) és utópistái (saint-simonisták) után megtalálta a XIX.sz. közepén azt a hatékony párost, aki „kézbe vette az ügyet” és olyan művet sikerült alkotniuk, amely máig is hat, és méltán teszi Párizst a világ legszebb fővárosává. Ez a két egyéniség *III. Napóleon* és *Eugene Haussmann* voltak, beosztásukat tekintve császár ill. a város prefektusa. Az első motivációja egyértelmű volt; a felkelések tűzfészkének megszüntetése. és a főképp gazdasági téren egyre erősödő, így egyre befolyásosabb polgárság megnyerése nagy középítkezésekkel. Ennek legjobb módja az egyre rosszabb állagú és katonailag egyre nehezebben ellenőrizhető belső kerületek megtisztítása volt a potenciális lázadóktól. Haussmann pedig - aki egyéniségét tekintve kortársai (írígyei?) szerint nem mutatott fel különösebb erényeket túltengő hiúságán és tettvágyán kívül - feltehetőleg a feladat szépsége vonzotta.

Nem kilakoltatásokkal és erőszakkal érték el céljukat, hanem gazdasági kényszerrel. Eszközük a városrendezési terv volt, amely 165 km új út bevágását tervezte a régi városszövetbe, amelyet a sugaras-gyűrűs rendszer váltott fel. 1852-től kötelező az építési engedély, 1959-ben pedig új építési törvény születik. A központilag irányított munkálatok elvégzésére három bizottság alakul, a víz- és csatornázási, a zöldterületi és a városrendezési - és ezek jelzik is a törekvések irányát. Az új beépítéseket szigorúan szabályozták, egységes homlokzatmagasságokat, beépítési vonalat, erkélysort és manzardtetős kiképzést írtak elő, helyenként pedig árkádok kialakítását. A városrendezési erőfeszítések méltatása megtalálható minden várostörténeti szakkönyvben ill cikkben⁵, mi itt csak annyit emelnénk ki ebből, ami az építés-gazdaságtan körébe tartozik. Ez pedig a munkálatok gazdasági háttere. Haussmann abban volt zseniális, hogy a munkálatokat átfogó teljességükben tudta átlátni és irányítani, és nemcsak koncepciót tudott alkotni - nem is akármilyet - de képes volt megteremteni a megvalósításhoz szükséges politikai, gazdasági és szervezési feltételeket is. Tevékenységét nem kötötte gúzsba az egyéniségében túltengő építészeti kultúra, sőt ahogy az Meggyesi professzor úr írja;

„Haussmann előszeretettel vette magát körül mérnökökkel. Az építészekben nem bízott. Türelmetlenné tették a művészettel kapcsolatos aggályaik.”⁶

A városrendezés igen költséges dolog. Nemcsak a kisajátításokat kell kifizetni, de a megszerzett telkeken új épületeket is kell építeni. A telekspekuláció a munkálatok hírére természetesen óriásira duzzadt, és az is nagy csapást jelentett a munkálatok költségvetésére, hogy a spekuláns lobby győzött a magánérdek-közérdek politikai vitában, és 1858-ban vissza kellett adni az összes, addig kisajátított telket eredeti tulajdonosának - a rajta lévő új fejlesztésekkel, épületekkel együtt. Legyenek még gazdagabbak a közpénzén. Ráadásul a kisajátított telkek árát a továbbiakban egy, a tulajdonosokat tömörítő bizottság határozta meg, így abban az időben az számított messze a legjobb foglalkozásnak, ha az ember telektulajdonos tudott lenni egy, a jövőben kisajátítandó területen. (Ebből következik, hogy milyen drága lehetett az az információ, amely feltárta a beavatkozások készülő terveit ez azután pedig a politikai jellegű korrupció melegágya lett.)

⁵ Leonardo Benevola: Haussmann és a párizsi terv - Café Babel, 1997/2. szám

⁶ Meggyesi Tamás id. mű 22. oldal

Hiába tiltakozott Haussmann az igazságtalan döntések ellen, olyan darázsfészekbe nyúlt, amelyet még azóta sem sikerült a városrendezőknek felszámolniuk - jelesül ő sem tudta elérni, hogy a város ingatlantulajdonosai megfizessék azt az értéknövekedést - vagy annak egy részét - amely a közpénzen végzett fejlesztések hatására következik be tulajdonukon.

Haussmann belátta, hogy nem támaszkodhat közvetlenül a tőkére, ezért kerülőutat választott. A következő mechanizmust léptette életbe;

- ✓ hiteleket vett fel a nagy középítkezések lebonyolítására (1853 és 1870 között mintegy két és félmilliárd frankot, a 100 millió állami támogatás mellé)
- ✓ ezeken a pénzekon csatornákat és parkokat létesített, illetve a város hangsúlyos helyein középületeket emeltetett,
- ✓ ezek a középületek azután vonzóvá tették az adott területet, ott felszöktek az ingatlanárak
- ✓ ott tehát jobb minőségű, drágább lakóingatlanok épülhettek fel
- ✓ ezáltal módosabb régegek vásároltak ott lakásokat és házakat
- ✓ akik magasabb házadót fizettek
- ✓ és nagyobb fogyasztással serkentették a városi kereskedelem és szolgáltatások fejlődését,
- ✓ amelyek szintén adót fizettek, és tovább növelték az adott térség vonzásának erejét,
- ✓ ez azután újabb módos polgárokat vonz a környékre - a városba ... azóta is

Látni kell azonban, hogy a folyamat háttérében egyidejűleg kedvező jelenségek, vagyis az ipari fellendülése és a polgárosodás kibontakozása áll - tehát Haussmann jó időben és jó helyen tehetett nagy dolgokat.

Nem volt ekkora szerencséje Budapest építőinek⁷. A Közmunkatanács 1870-es megalakulása mérföldkö volt a város fejlesztésében. Bár már Széchenyit is foglalkoztatta Budapest világvárosi rangra emelésének gondolata⁸, mégis Andrássy Gyula volt az, aki főképp a szabályozási és városrendezési munkálatok irányítására létrehozta és kezdetben elnökölte a Közmunkatanácsot. Erre azért volt szükség, mert az angol orientációjú magyar arisztokrácia felismerte - többek között London példáján - a

⁷ Siklóssy László: Hogyan épült Budapest - FKT, 1931

⁸ lásd többek között Széchenyi István: Pesti por és sár (1834-36) in Válogatott művei - Szépirodalmi Könyvkiadó, 1991

szabályozott városfejlesztés fontosságát a tőke koncentrációjának és az iparosodás megindulásának folyamatában. Hiszen ha a következő adatokra⁹ pillantunk, kiolvasható belőlük az elmúlt századvég Budapestjének döbbenetes mértékű fejlődése;

4/1. táblázat

BUDAPEST LAKOSSÁGÁNAK NÖVEKEDÉSE

ADATOK	1850	1869	1900
lakosok száma	156506	280349	733358
lakások száma		52583	182214
egy lakásban élők száma		5,3	4,0
egy szobában élők száma		3,2	2,6

A város népessége az elmúlt évszázad második felében megötszöröződött. A Közmunkatanács rendezési előírások, majd az 1894-es építési szabályozás segítségével tartotta kordában az ingatlanfejlesztéseket, és ami irányadó; maga is végzett ilyen műveleteket. Az egyik legelső és leghíresebb a mai Andrassy út kialakítása volt. A műveletek lényege itt is a Haussmann-i komplexitásban rejlett - vagyis a koncepció mellé megpróbálták letenni a megvalósításához szükséges pénzt is. A Közmunkatanács működését a Országgyűlés által megszavazott sorsolási kölcsönkötvény kibocsátása fedezte. A városrendezés ugyanis itt is drága dolog, amelynek paradoxona az, hogy épp azok nem tudják megfizetni, akik számára készül - vagyis azok a vidékről felvándorolt, munkát kereső férfiak és nők, akik alacsony bérüknek jó részét (40-60%-át!) lakbérre fizették ki. A városrendezési szabályok épp őket óvták az embertelen körülményektől, de a viszonylagosan jobb feltételeket biztosító bérházak azonban drágábbak is voltak, hiszen korlátozott volt a beépítés, előírt a minimális lakásnagyság és a felhasználható anyagok minősége, stb. Mivel a többnyire szakképzetlen ipari munkás bérlők keveset kerestek, ezért nem tudtak elegendő lakbért sem fizetni, vagyis azon háziurak számára, akik tőkéjüket ingatlanban tartották, nem tudtak jó tőkemegtérülési mutatókat biztosítani. Viszont a centrális fejlesztések (pl. vasúthálózat) miatt a fővárosba és környékére tömörülő iparnak szüksége volt a munkaerőre, ezért az Állam is támogatta a lakásépítéseket, főképp házadó-kedvezményekkel. Ezzel ki is tudta jelölni azokat a hangsúlyos városrészeket, utakat (pl. a mai Nagykörút vonalát), ahol kedvező feltételeket teremtett a tőkének

⁹ forrás: *Perényi Imre*: Városépítéstan, 275.o. - Tankönyvkiadó, 1978

ingatlanbefektetések végrehajtásához, ellensúlyozva ezzel a korlátozottan fizetőképes keresletet. A lakók pedig úgy segítettek magukon, hogy lakásbérleményüket továbbadták szoba- és ágybérlőknek. Egyes feltételezések szerint a családok 25-40%-a egészítette ki így módon keresetét.

Budapest fejlődéséről átfogó képet fest John Lukács könyve¹⁰. Igen érdekes leendő építészek számára a város fejlődésének ezen csodálatosan dinamikus időszaka, amelyet a magyar irodalom néhány jeles alakja nagy szeretettel és éleslátással örökített meg¹¹, de amelyről a legszebben a méltatlanul ismeretlen legnagyobb magyar író, Krúdy Gyula¹² szólt. Nem elsősorban a művekben rejli irodalmi értékekre szeretnénk felhívni a figyelmet, hanem azok kultúrtörténeti jelentőségére. Kiolvasható belőlük az a társadalomrajz és az az életmód, amelynek a kapitalizálódó nagyváros épületei adtak keretet, és főképp témánk, a lakásépítés hátterét világíthatják meg azok a leírások, amelyekből megismerhetjük az századforduló emberének hétköznapjait, szokásait, és nem utolsósorban lakáskörülményeit.

A három város rövid összevetéséből összefoglalva azt láthatjuk, hogy a londoni, irányítatlan, liberális típusú és a párizsi központi akarattal létrehozott, etatista jellegű beavatkozásnak egyaránt megvolt a gazdasági magyarázata és megvannak a máig ható előnyei. A szabályozott városfejlesztés mindig drágább, mint a spontán, csak a tőkemegtérülés szempontjai szerint alakuló fejlődés, és ezt a többletköltséget nem tudja megfizetni a lakásbérlők rétege. Ezért az Államnak kellett beavatkoznia, és segítenie az ingatlanfejlesztéseket. Ez ma sincsen másképp - napjaink Párizsában ugyan úgy történik minden e tekintetben, mint Haussmann idejében - az Állam és a Város versengve finanszírozza a nagyberuházásokat (Pompidou központ, Défense negyed, Operaház, Louvre, Pénzügyminisztérium, Orsay-múzeum, Villette stb.) hogy azután mi mint turisták, akik látni akarjuk ezeket az épületeket, többszörösét fizessük ki évtizedeken keresztül ezeknek a fejlesztési összegeknek Párizs szállodáiban, éttermeiben, közlekedési eszközein és a Latin-negyed kis kocsmáiban, vagy a rue Muffetard

¹⁰ *John Lukács*: Budapest, 1900 - Európa Könyvkiadó, 1991

¹¹ lásd a Pesti Szalon könyveit (Harsányi Kálmán, Kóbor Tamás, Molnár Ferenc) vagy a Budapesti Negyed c. újság számait

¹² csak néhány cím az életmű sorozatból; Magyar tükör, Pesti Album, Váci utcai hölgytisztület, Budapest völegénye (báró Podmaniczky Frigyes, a Közmunkatanács legtermékenyebb elnökének életképei)... stb, stb.

palacsintázóiban. Valójában ez lesz a fenti beruházások megtérülése, nem is beszélve kulturális hasznukról, a franciák büszkeségéről, stb.

Budapest fejlődése inkább az utóbbi, párizsi típusú beavatkozásokhoz állt közel, hála a Közmunkatanács tevékenységének. A két város arculatában ma látható különbség eredete is alapvetően gazdasági; a Közmunkatanácsnak nem volt sosem annyi pénze, mint Haussmann bárónak a fejlesztések finanszírozására, mert a két ország fejlődésében, a tőkefelhalmozás mértékében a (volt gyarmattartó) franciák évszázados történelmi előnyre tettek szert. De a szerényebb külsőért kárpótolhat bennünket Budapest páratlan fekvése, festői környezete. És reméljük, hogy a következő építész-generáció már részt vehet olyan jellegű városrendezési munkákban és olyan középületek megalkotásában, mint amelyek a századfordulós Budapest, vagy a modern Párizs arculatát kialakították.

A SZOCIALISTA LAKÁSPOLITIKA

AZ ÚJJÁÉPÍTÉS KORSZAKA

Hazánk történelmében a szocializmus korszaka finoman fogalmazva nem volt mentes a hibáktól és a bűnöktől, és ez alól a lakásszektorban történtek sem lehetek kivételek. A dolog diszkrét bája épp az, hogy a Munkásotthon homlokára ki volt ugyan írva, hogy legfőbb kincsünk az ember, de aki átlépte a munkásszálló küszöbét, az megérezhette, hogy itt valaki hazudik. A lakásépítésben felmutatott elvitathatatlan mennyiségi fejlesztések mellett pártunk és kormányunk volt vezetői sajnos nem voltak elég kultúráltak ahhoz, hogy ennek a kérdésnek a minőségi oldalát is kezelni tudják. A lakáskérdés túl komplex volt az egyszerűsítésre hajló cocalsta gondúkodás számára, és lehet, hogy több problémát sikerült termelnünk lakásügyben ez idő alatt, mint amennyit megoldottunk. Ezt majd a jövő dönti el, és a mi generációnk fogja elszenvedni.

A háború után rohamléptekben indult meg az újjáépítés. A társadalmi változások nemcsak új lakásokat, de új elosztási rendszert is követeltek. Ebben prioritást élveztek az új hatalom kiszolgálói - a Párt elitjéhez tartozók, valamint a szocialista vállalatok és szövetkezetek, amelyek új irodahelyiségekre tartottak igényt. A háború pusztításai mellett tehát épp ez

tizedelte tovább a lakásállományt, 1954-ig 25000 lakás és 750000 m² lakóterület vesztette el eredeti rendeltetését, és lett belőlük irodahelyiség.

A másik gond a megmarad lakásállomány igazságos elosztása volt. A szocialista vezetés, aki nagyon szerette elosztani azt, amit nem ő termelt meg, létrehozta a társbérleti rendszert. Bár a fentiekben említettük, hogy a nagyvárosi lakásbérletők már a két világháború között ágy- és albérlettel egészítették ki jövedelmüket, tehát az együttélés problémái nem voltak ismeretlenek számukra, de azt akkor önként tették, és a bérleti szerződést bizonyos korlátokkal fel is lehetett mondani. Nem ez volt a helyzet, amikor egy család egy szép napon társbérletet kapott a nyakába. Mivel keveset kellett sokaknak elosztani, ezért ez a folyamat természetesen megint a korrupció melegágya lett, és nagyon sok embert kényszerített a Pártba az, hogy családjának ezzel esetleg jobb körülményeket tud majd biztosítani.

A szocializmus hatalomra jutása és kiépülése időszakában, 1949-től megindult az ideológiai alapokon nyugvó, alapvetően katonai szempontú országépítés. A prioritás a nehéziparé volt, a lakásépítés csak olyan mértékben és olyan helyeken folyhatott, ahogyan az alá volt rendelve a kiépülő nehézipari kapacitás munkaerővel történő kiszolgálásának. Az így épített lakások azonban nem bizonyultak elegendőnek, és kevés forrási is jutott az ilyen „nem termelő célú” beruházásra. Ezért fel kellett használni azt, ami még maradt, és ilyenformán a nagy csapást 1952-ben sikerült a lakásrendszerre mérniük - elvették a másét házállamosítás formájában.

Az intenzív iparfejlesztéshez nagy tömegű munkaerőre volt szükség. Ezért tették lehetetlenné a kisparaszti létet, és a kényszer-szövetkezetesítéssel és a padláslesöprésekkel tulajdonképpen gazdasági kényszert alkalmazva tették lehetetlenné a kisparaszti létet, ideológiailag elítélték a (kulák) kisparaszti farmergazdálkodást, és így a szocialista nagyvárosokba, a fejlődő ipar karmaiba kényszerítették a paraszti tömegeket, akik ezzel bekerülhettek a társadalom vezető ereje, a munkásság kasztjába. Tehát a piaci mechanizmusok híján ideológia, gazdasági és fizikai kényszer együttes alkalmazásával hajtották a kohók és szövőgépek mellé a munkaerőt. A falun maradtakból pedig lehettek takaros traktoroslányok. Ők azonban, mint gyanús szövetségeseik, még lakhattak valahol - a városokba szoruló vezető erő azonban helyenként embertelen lakás- és életkörülmények közé kényszerült. Ennek illusztrálására lásd a fejezet végén megadott adatokat. Itt Budapest

példáján csak azt emelnénk ki, hogy az ágy- és albérlők számát a főváros össznépszerűségéhez viszonyítva az 1900-ban regisztrált 11,7 %-hoz viszonyítva sikerült 1970-re (a társbérleteket is beszámítva) 11,02-ra csökkenteni. Tudni kell ennek az adatnak az értékeléséhez, hogy Budapesten ráadásul ebben az időben még adminisztratív korlátozások is gátolták a fővárosba áramlást, aminek a hátterében egy különös kettősség is húzódik. Az egyik oldal a lakáshiány, a másik pedig a Tanácsnak az a kötelezettsége, hogy az itt lakó családoknak bizonyos paraméterek teljesülése esetén ingyen lakást kell(ett volna) biztosítani.

A rendszer nem is tagadta, hogy a (nehéz)ipari munkaerő-utánpótlás biztosítása volt az elsődleges cél. Ezt olvashatjuk Perényi Imre könyvében¹³;

„Nem véletlen, hogy az első lakóházcsoportok Budapesten; Csepelen, Újpesten, Kispesten, Angyalföldön, Kőbányán, vidéken pedig a bányaterületeken; Várpalotán, Petőfibányán, stb., tehát a munkáslakta területeken. ... Így épült fel Dunaújváros a vasműhöz, Kazincbarcika és Leninváros új vegyiművekhez, Komló, Oroszlány, Új-Tatabánya, Várpalota a szénbányászathoz, Ajka és Almásfüzitő a bauxitfeldolgozó üzemekhez kapcsolódóan.”

Íme egy másik szempont a lakáshelyzet rendezetlenségének érzékeltetéséhez - ahogy az Mihályi Péter idézett művében megállapítja;

„Rendkívül tanulságos az, hogy az ország ipari centruma a múlt század vége óta egyfolytában körülbelül 25%-kal több embernek ad munkát, mint otthont. (S ebben a számban nincsenek benne azok az ingázók, akiknek semmiféle budapesti lakhelyük sincs!)”¹⁴

És végül még egy adalék; a hetvenes évek végén a lakosságnak mintegy két és fél százaléka, 55 ezernél több ember élt munkásszállókban a fővárosban. Csak az tudja értékelni igazán ezt a számot, aki már töltött rövidebb-hosszabb időt ilyen helyen.

¹³ Perényi Imre: Városépítéstan - Tankönyvkiadó, 1978

¹⁴ Mihályi Péter id. mű 13.o.

Összefoglalva a tárgyalt időszakban tehát három ok torzította a lakásrendszer fejlődését;

- ✓ **(ideológiai struktúraváltás és térbeli struktúraváltás)** - a szocializmus nemcsak ideológiailag, de térbelileg is központosított hatalom volt, tehát mindenki a nagyvárosokba, főképp pedig a fővárosba törekedett. Ehhez járult az intenzív iparosítás munkaerőigénye, amely kiszolgálására gazdasági és ideológiai kényszerrel terelték a városokban a munkaerőt
- ✓ **(elitváltás és lakáscsere)** - az új elitnek meg kellett teremteni a társadalmi presztizséhez illő vagyoni helyzetet - ehhez el kellett venni a régitől azt, ami maradt neki (pl. kitelepítésekkel). Aki nem tartozott ehhez az elithez, az sokszor évtizedekig lakhatott az emberi méltóságot nélkülöző körülmények között.
- ✓ **(rendszerváltás és funkcióváltás)** - az új intézmények és az iparosított területek nagy terület- és helyiségfogyasztóvá léptek elő, és a lakások, üzletek helyiségeinek felhasználásával csökkentették a lakásállományt, illetve az új lakásoknak az ipartelepekhez rendelésével jelentősen megváltoztatták a lakásállomány szerkezetét

A „FEJLETT SZOCIALIZMUS” LAKÁSPOLITIKÁJA

A szocializmus ideológiájának alapja a piaci viszonyok kiküszöbölés volt. Nagyarányú elvonásokkal központosította hatalmát, és ehhez megfelelő, a Goebbelés-inél is hatásosabb és kifinomultabb és propagandával teremtett ideológiai hátteret. A vezetés magára vállalta az igazságos elosztás terhét is, és talán negyven esztendő sem volt elég arra, hogy felfogja a feladat mérhetetlen komplexitását. Megoldania - az elvtársak helyzetén kívül - azonban nem sok mindent sikerült. A központi irányítás - a híres demokratikus centralizmus elve - azt is jelentette tehát, hogy a központ határozta meg az erőforrások elosztását, vagyis azt, hogy mire van szüksége az embereknek. Nem a piaci igények, hanem az ideológiai diktátumok vezérelték a lakásállomány kialakítását. Nem kell mondanunk, mennyire eltérő volt az ideális szocialista embertípus modellje attól a valóságos hús-vér magyar családtól, aki panellakásokban küzdött a hiánygazdaság mindennapos problémáival. (A különbséghez elég megtekinteni a Vera Muhina szobrokat, a Népstadion szoborparkjának a szocialista életből ellesett alkotásait, vagy azt a vidéki remekművet, ahol Lenin elvtárs fején és kezében is egy-egy sapka díszel.)

A szocialista ideológia nagy vétke tehát az volt, hogy magához vonta az emberek jövedelmének jelentős részét, és a központi elosztási rendszer rájuk erőltetésével megfosztotta őket saját sorsuk - például lakásviszonyaik - felőli döntések meghozatalának lehetőségétől.

A rendszer gazdasági kényszerrel megfosztotta például polgárait a szabad munka- és lakóhelyválasztás lehetőségétől, hiszen nem volt olyan szabad bérlakás-állomány, amit egy kedvezőbb állásajánlat elfogadása esetén egy másik városban a család igénybe vehetett volna. Sőt az ideológia acélos hangú munkásdalárdája ehhez aláfestő zenét is duruzsolt, hiszen a szocialista nagyipart kiszolgáló gazdasági röghöz kötöttség aló szabadulni akarókat „nyerészkedőknek”, „feketézőknek” és „vándormadaroknak” titulálta.

Vegyük sorra, miben volt vétkes ez a korszak a lakáspolitikai irányításában;

- ✓ amikor a lakáskérdésről volt szó, csak ideológiai modellek alapján tudtak döntéseket hozni, és nem (a létező piac által igazolt) valódi igények alapján
- ✓ ezért volt olyan zavaros és megfoghatatlan a lakáshiány kérdése, hiszen falun például sosem volt ez érezhető jelenség. A lakáshiány alapvetően a városi lakáshiány jelentette.
- ✓ a hiány a lakásigénylések számával volt egyenlő, és nem vizsgálták az e mögött rejlő család-, munka- és kultúrszociológiai jelenségeket
- ✓ nem volt érdekes a lakásállomány struktúrájának kérdése sem, hiszen adott volt a szocialista családmodell - ebből levezethető volt az átlagpanellakás mérete, beosztása.
- ✓ a lakáshiány megoldása nem komplex kérdés volt, hanem a szocialista nagyipar házgyárainak kapacitásával tették egyenlővé
- ✓ a termelési eredmény-centrikus szemlélet ezután oda vezetett, hogy vétkesen elhanyagolták a (volt polgári) lakásállomány felújítását, hiszen ez nem mutatott jól a statisztikákban, és egyébként sem volt szocialista nagyüzemi módon szervezhető tevékenység. Az elmaradt felújítások gazdasági terhei és műszaki problémái a mi nyakunkba fognak szakadni (ez utóbbiak szó szerint).

A szocialista szociálpolitika óvakodott attól, hogy legfőbb értékét, az embert közvetlenül támogassa. A szociális támogatást az építőiparon keresztül folyósította az állampolgároknak, ezzel két legyet eresztve szélnek egy

csapásra. A szocialista építőipar még a korabeli tanulmányok szerint is¹⁵ a világ talán legdrágább lakásait állította elő Ennek okai a következők voltak;

- ✓ a házgyárak alapvetően energiapazarló technológiával állították elő az elemeket. Ez a származási országban (a nagy SZÚ) nem nagyon volt szempont, de nekünk ebből nem volt sok
- ✓ az elemek egyes szakértők szerint jócskán túlméretezettek voltak. Mindenesetre elgondolkodtató, hogy az első emeletre is jó volt ugyan az a panel, ami a tizenegyedikről ragyogta be a városképet
- ✓ a házgyári kapacitások kihasználtsága, az üzemszerű építésszervezés ott vált volna (méret)gazdaságossá, ahol egyszerre több ezer lakást lehetett volna felépíteni. Egy ilyen kis ország azonban nem tudott egyszerre ekkora területeket felszabadítani, ezért lakótelepeink felén a lakások száma nem érte el a félezret sem. Ehhez ilyen „nehézfegyverekkel” felvonulni pedig pont annyira volt gazdaságos és hatékony, mint ágyúra veréssel löni.
- ✓ az építés alapvetően mennyiségi kérdés volt, és nem minőségi. Az ötéves tervek és pártkongresszusok jelentéseiben senki sem volt kíváncsi az átadott lakások minőségére, csak a bűvös számokra. Ezért, valamint az állandó időbeli csúszások miatt azután - főképp a befejező munkák időszakában - iszonyú mennyiségű hibát építettek be a házakba, és az egymás hegyén-hátán tolongó szakik sokszor több kárt okoztak a másik munkájában, mint amennyi hasznot maguk termeltek. A hiba- és hiánypótlási jegyzékek köbméterben jóval felülmúlták az eredeti tervdokumentációkat.
- ✓ vannak emellett technológiailag beépített időzített aknák is; ezek a panellakások gépészeti rendszerei és szigetelései. Néhány évtizeddel a lakótelepek megépítése után ezek felújítási költségei a lakások piaci értékének negyedét-harmadát kitevő, több százezer forintos összegeket tesznek ki, hiányosságaikból adódóan pedig a bérlők több tízezer forintos havi számláikban fizetik az elillanó energiát. Ez a kérdés komolyabb központi beavatkozás nélkül nem lesz megoldható, az eddigi kezdeményezések ehhez feltehetően kevésnek fognak bizonyulni.
- ✓ végül pedig az is gazdasági kérdés, hogy a lakótelepeket általában elfelejtették befejezni. A táj- és kertépítés még csak hagyján, az kiváltható (!) a betonfalra ragasztott, Havaii tengerpartot, vagy szörfözés közben éppen pipára gyújtó Maigret felügyelő feleségét ábrázoló óriásposztertkkel, de az intézmények hiánya már nem ilyen egyszerű kérdés. Az ugyanis, hogy a gyereket messzebb lévő óvodába kell hordani, vagy a város másik

¹⁵ Jaspersné Darvas Mária: Növekvő költségek, lassú megvalósítás - Figyelő, 1978 43. szám

felében kell bevásárolni, ügyet intézni, orvoshoz járni, nagyon sok időt és erőforrást vesz el az egyéntől, illetve ennek halmozott összegeként a társadalomtól. Ez tömegméretekben kimutathatóan gazdasági veszteségeket okoz.

Az építőipar és a lakásszubszervíció rendszerének összekapcsolása nemcsak műszakilag volt kevésbé hatékony, ami a végtermék minőségét illeti, nemcsak gazdaságilag volt pazarló és társadalmilag igazságtalan, de tárgyalt témánk, az ingatlanpiac szempontjából sem volt szerencsés megoldás. A már idézett Hegedűs-Tosics szerzőpáros tanulmányában¹⁶ rámutatott, hogy 1977-79 között a fejlett országokban mért 1,5 - 2,4 -es értékekkel szemben az újonnan épített lakások által előidézett lakásmozgások száma Budapesten csak 0,81 volt, vagyis nagyon kicsi volt a lakásmobilitás, nem voltak továbbköltözések, piaci mozgások.

A legnagyobb károkozás azonban nem anyagi, hanem morális volt. Az emberek látva az elosztási rendszer ostobaságát és korrupszóját, maguk is közömbössé váltak - a többségében állami tulajdonú - lakások iránt. Kevés bért kellett fizetniük érte, nem volt felújítási-karbantartási felelősségük (ezt helyettük az IKV nem végezte el), nem gyakorolhattak rajta tulajdonosi jogokat. Viszont tétlenül nézhatték bizonyos elvtársak gyarapodását (minőségi lakáscsere a Rózsadombra), vagy ügyeskedését a lassan szárnyait bontogató feketepiacon, ahová szintén csak a bennfentes kapcsolatokkal bírók juthattak el. **A háztartások és a hétköznapok gazdasági racionalitása élesen elvált a központi irányítás ideológiai modelljeitől és protekcionista gyakorlatától.**

Ez azután kiölte az emberekből az aktív tulajdonosi szemléletet, vagyis minden lakással kapcsolatos gondjukat kénytelenek voltak a központtól várni. Ez okozza részben napjaink kapitalizálódó lakáspiacának anomáliáit is, az új piac szereplői nem tudnak megszabadulni régi reflexeiktől, és nem ismerik (el) a lakás- és házkezelés, -eladás (rég-új) fogásait, mechanizmusait és szabályait.

A HAZAI LAKÁSSZEKTOR PROBLÉMÁI

¹⁶ *Hegedűs-Tosics: id. mű*

REKONSTRUKCIÓ, REHABILITÁCIÓ

Az ingatlanállomány pusztulásának okairól már szoltunk a fentiekben. A városrehabilitáció fontosságára a következő jelenségek irányították rá a figyelmet;

- ✓ kifulladtak az extenzív fejlesztés lehetőségei, vagyis egyre nehezebb volt olyan területeket találni, ahol új lakótelepeket lehetett volna felépíteni
- ✓ ezzel összefüggésben jelentkeztek a közlekedési infrastruktúra fejletlenségének problémái, vagyis egyre nehezebben lehetett a dolgozókat a lakótelepekről munkahelyeikre szállítani
- ✓ a döntéshozók ráébredtek a lakásállomány szerkezeti problémáinak fontosságára, véget ért az uniformizált panellakások túndöklése, és felmerült a differenciáltabb fejlesztések iránti (minőségi) igény is, amelyhez jó „alapanyagot” tudtak szolgáltatni a belvárosi környezet volt polgárlakásai
- ✓ a belső kerületek lakásállományán a megállíthatatlan pusztulás jelei mutatkoztak, amelyek mellett nem lehetett már behunyt szemmel elmenni (mert félő volt, hogy az ember fejére esik valami).

Az átalakulás egyik jele éppen a népesség számának drasztikus csökkenése a budapesti Belvárosban¹⁷. Míg a főváros lakossága 1970 és 1985 között 3,7%-kal emelkedett, addig a belső kerületeké 28,3%-kal csökkent. Különösen erős volt ez az elvándorlás a felső- és középosztály körében.

Történtek kísérletek a városrekonstrukciós munkák beindítására. Kezdetben radikális megoldásokkal - bizonyos részek lebontásával és új épületek emelésével - kacérkodtak, de a '70-es évek végén az az elvi megoldás vált elfogadottá, amely érintetlenül hagyta a belső városrészek szerkezetét, és csak a lakóépületek felújítását tűzte ki célul. 1984-ben a BUVÁTI készített erre koncepciót, amelyet a kormány 1986-ban, mint városfelújítási programot fogadott el. Ebben a felújítások három kategóriáját különböztették meg; a központi beavatkozás nélküli felújításokat, a renoválást és a rehabilitációt. A programra akkori áron mintegy 140-160 MdFt-ot irányoztak elő, de 1986-89 között ténylegesen csak 1,43 MdFt-ot használtak fel. A felújítási munkákat azonban több szempontból is kritika érte. Egyrészt az egyes kerületek nem hangolták össze tevékenységüket, vagyis az az egy-két helyen, egymástól függetlenül elvégzett beavatkozás, amelyeket több-kevesebb sikerrel be is

¹⁷ *Lichtenberger - Cséfalvay - Paal: Várospusztulás és felújítás Budapesten - Magyar Trendkutató Központ, 1995*

fejezetek, egymástól elkülönülve nem érték el azt a „kritikus tömeget”, amely tényleges húzóerőt gyakorolhatott volna a környék imázsára, ezzel pedig tényleges ingatlanpiaci és társadalmi változásokat gerjeszthetett volna

A súlyosabb gondot a beavatkozások elmaradása okozza. Ottmár Béla tanár úr már a hetvenes években kimutatta - és Egyetemünkön tanította - az elmaradt felújításokban rejlő potenciális katasztrófát. Az épületállomány állagának vizsgálata során kiderült, hogy olyan mértékű, és olyan gyorsan fokozódó a romlás, hogy sok esetben eljut addig a pontig, amikor a felújítás már gazdaságilag nem racionális. Csak néhány adat ennek alátámasztására; a budapesti belváros lakásainak fele még a múlt században épült. 30 000 lakás található ú.n. „erősen leromlott állagú” épületekben, amelyeket normális esetben, mint emberi lakásra alkalmatlanokat ki kellene üríteni. Ezekbe a lakásokba pedig olyanok költöznek, akik a társadalom perifériájára szorultak, ahogyan a szakirodalom említi őket;¹⁸ „outcasts” - osztályon kívüliek (pl. bizonyos társadalmi, vallási csoportokhoz tartozók), „outlaws” - bűnözők, „outdrops” - drogosok.

A SLUM-ÖK

A kutatók emellett felfigyeltek egy, a szakirodalomban már ismert jelenségre, a belvárosi slum-ök kialakulására. A városkutatás ökológiai irányzata¹⁹ tárta fel ezt a jelenséget, amely röviden összefoglalva nem más, mint egyfajta lakosságcsere egy fizikailag leromlott, többnyire központi helyen fekvő városi területen. A tehetősebb rétegek elhagyják, a szegényebbek pedig fokozatosan megszállják a szebb napokat látott, hajdan értékes lakás- és épületállománnyal rendelkező tömböket. A beköltöző gyengébb fizetőképességű (szegényebb) családok kevesebbet költenek lakásaik karbantartására, és ezzel tovább romlik az ingatlanok állaga. Ez erősíti a még dinamizálható rétegek elvándorlását, amihez lökést adnak a szegényebbekkel együtt sokszor beáramló, a középosztályétól eltérő kulturális szokások megjelenése. (Az oly sokszor emlegetett „másság”).

Az adott övezetben megnövekszenek a lakáshasználat intenzív mutatói is (az egy lakásban élők, az egy szobára jutók száma), valamint csökken az adófizetők aránya és növekszik az átlagéletkor. A csere folyamat fokozatosan felerősödik, mert olyan kísérőjelenségek gyorsítják, mint a bűnözés és az

¹⁸ lásd részletesebben *Lichtenberger - Cséfalvay - Paal*: id. mű 95. oldal

¹⁹ *Nemes Ferenc - Szelényi Iván*: A lakóhely, mint közösség - Akadémiai Kiadó, 1967

öngyilkosság, az alkoholizmus és a kábítószerfogyasztás növekedése, a közbiztonság romlása. A slum-ösödés alapvetően két irányba fejlődhet. Az amerikai típusú slum-ök a bűnözés melegágyai, a szervezett bandák, a gang-ek működésének főbb területei. Ez egy különös világ, a maga törvényeivel, társadalmával és rítusaival. Aki nem beavatott, az jobb, ha elkerüli. A szakirodalom ezt nevezi „városi dzsungel”-nek, nyilván az ott uralkodó dzsungeltörvények miatt, amelynek romantizált változatán vigyoroghatunk Rejtő Jenő kisregényeit olvasva. Jó tudni, hogy Nobel-díjat kártyán is lehet nyerni - de gondoljunk bele; ha épp tőlünk nyerik el, az kissé bosszantó lehet, mint Fülöp Jimmy pofonjai.

A fejlődés egy másik, kevésbé életveszélyes típusa, amelyet inkább Európa és Dél-Amerika nagyvárosiban figyelhetünk meg. Ennek alapvető jelensége a belvárosi lakosság előregedése, és a falusi szokások - járdán ücsörgés, kocsmázás, az utcán nevelődő gyerekek zsvajva - jellemzik. (Miénk itt a tér..., ahogy erről a Lokomotív-változat szól.) Ez azután gyakran a rosszabb anyagi helyzetben lévő kultúrák, népcsoportok keveredésével is együtt jár, ami egyesek szerint egy színes, érdekes világot, mások szerint pedig egyszerűen csak kezelhetetlen káoszt és züllést hív életre. Izlés dolga. (Mindenesetre mindazoknak, akik nagyon ellene vagy mellette vannak, érdemes lenne odaköltözniük (családjukkal együtt?!) egy jó időre - talán árnyaltabb lenne a véleményük.)

Nálunk is észlelhetők ezek a jelenségek, de rohamos fejlődésüket alapvetően két dolog gátolja;

- ✓ egyfelől a nagyobb városok belvárosi részei ingatlanpiaci szempontból még értékesek, főképp az irodák, cégképviseletek kialakítása szempontjából. A City-ben működni még mindig elegáns dolog, és ezzel - bár sok lakás alakult át irodává - de a meglévő lakásállomány presztízse nem romlott jelentős mértékben. Ez inkább csak a belvárosi gyűrűt határoló övezetekben figyelhető meg.
- ✓ másfelől pedig a fentiekben már elemzett alacsony szintű lakásmobilitás gátolja a jelenség kifejlődését, ugyanis a távozni szándékozók számára sem saját anyagi lehetőségeik (keresleti oldal), sem pedig egy vonzó árú és elhelyezkedésű szabad lakásállomány (kínálati oldal) nem áll rendelkezésre.

A LAKÁSPRIVATIZÁCIÓ

A privatizáció kezdetei megelőzték a rendszerváltást. Már a nyolcvanas években lehetőség nyílt bizonyos lakások megvásárlására, és ennek kiterjesztésére a korlátozások feloldásával 1988-ban került sor. Ha a lakás 15 éven túl nem volt felújítva, akkor az eladási ár a forgalmi érték 15%-a, ha a felújítás 515 év között történt, akkor 30%-a, ha 5 éven belül, akkor pedig 40%-a volt. A vételár 10%-át kellett készpénzben kifizetni, a többit évi 3%-os kamattal 35 éves futamidővel. Ha a fennmaradó 90%-ot is kifizette a vevő készpénzben, akkor erre 40%-os árkedvezményben részesült. Az árak kialakításának további érdekessége, hogy igazi lakáspiac híján valójában nem is lehetett piaci árakat megállapítani. Az értékebecslések sem voltak differenciáltak, sok esetben csak régi IKV-s értékelő űrlapok kitöltésére korlátozódtak. Alapvető megalapozatlanságukat bizonyítja az, hogy például az ingatlanérték legfontosabb elemét, a lakásnak a városszerkezetben történő elhelyezkedését alig vették figyelembe. A fenti szabályok 1994-ben megváltoztak, jóval nagyobb lehetőséget hagyva az Önkormányzatok számára a maradék lakásállomány árának megállapításában.

4/2. táblázat

AZ ÉRTÉKESÍTETT LAKÁSOK SZÁMA²⁰

év	eladások száma (ezer db)	fajlagos		lakásonkénti eladási ár eFt.-
		forg. érték	eladási ár	
		eFt/m ²	eFt/m ²	
1990	54023	21,2	5,0	268,8
1991	82118	21,8	5,1	259,8
1992	74133	23,1	5,3	236,3
1993	58391	23,3	5,8	305,8
1994	91959	25,1	6,9	369,5
1995	105924	27,0	8,4	433,0

A fent ismertetett kedvező pénzügyi feltételek az emberek többségét arra csábították, hogy megvásárolják lakásaikat, így bérlőből tulajdonosok legyenek. Ezzel azonban nagyon sokan nem kevés gondot is a nyakukba vettek, mert az Önkormányzatok nem véletlenül és főképp nem önzetlenül „tettek jót” az emberekkel. Három dolog is motiválta azt, hogy lemondjanak a meglévő bérlakás-állományukról;

²⁰ forrás: Statisztikai Évkönyv, 1996.

- ✓ lakásállomány híján nagyrészt megszabadultak attól a szociális felelősségtől, amely szerint a rászoruló lakáshoz jutását segítsék. Míg a fejlett országokban az önkormányzati bérlakások aránya a teljes állomány 10-15%-a, addig nálunk ez lecsökkent 6% körüli értékre. Ennek következtében az Önkormányzatok sokszor törvényi kötelezettségeiknek sem tudnak eleget tenni, például a kényszerbérlők problémájának megoldását is lakáshiányra hivatkozva odázzák el sokhelyütt.
- ✓ a bérházak nemcsak lakások összességéként, de egyfajta gazdasági egységként is működtek. A többnyire földszinti üzlet- és irodahelyiségek, vagy a pincék bérbeadásából a háznak jövedelme keletkezett, amelyet a fenntartás költségeinek kifizetésére és felújítási tartalékok képzésére lehetett fordítani. A privatizáció során az Önkormányzatok szétszakították ezeket a gazdasági egységeket, a jövedelemtermelő helyiségeket többnyire megtartották, és a jövedelem-elvonó lakásegységeket pedig privatizálták. Ezzel olyan terheket róttak ki a lakókra, amelyeket a későbbiek során fognak csak megérezni, amikor a házaikban komolyabb felújítási munkálatokat kell majd elvégeztetni.
- ✓ és itt a harmadik motiváció is; a privatizációval az Önkormányzatok megszabadultak a többnyire elhanyagolt ingatlanállomány felújításának közeljövőben várható terheitől is.

A későbbi problémák során azzal fognak majd érvelni, hogy nem volt kötelező megvásárolni a lakásokat. De az is igaz, hogy a vásárlók nem voltak igazán tisztában a tulajdonlással járó gazdasági terhekkel. Ezért sok helyütt már - a kényszervállalkozók mintájára - kényszertulajdonosokról beszélnek. A lakásprivatizáció további paradoxonokkal is szolgált;

- ✓ egyfelől a magánkézbe került lakásállomány beindította a lakáspiacot
- ✓ másfelől viszont rövid távon (igazságtalan?) előnyökhöz juttatta a régi bérlők jó részét, hiszen az alacsonyan megállapított vételárak és a beinduló lakáspiac tényleges árai között 50-100 %-os értéknövekedés is előfordulhatott, amit bizonyos feltételek mellett azonnal készpénzre, sokszor több millió forintba lehetett váltani. A szakirodalomban ezt hívják tranzíciós nyereségnek²¹

NAPJAINK LAKÁSPIACA

A lakáspiac kialakulatlanságának oka és következménye egyben az a tény, hogy a tőkepiaci befektetők a lakásszektorban tapasztalható rossz

²¹ lásd részletesebben *Lichtenberger - Cséfalvay - Paal*: id. mű 68. oldal

megtérülési mutatók (és egyéb anomáliák, mint például a csődbe ment építkezések) miatt nem vesznek részt a lakásállomány gyarapításában. A rossz megtérülési mutatók kiegyenlítésére az Állami beavatkozás lenne a gyógyír, ahogyan azt a századelő gyakorlatából láthattuk. Az ún. szociális piactudomány egyik célkitűzése éppen ennek a területnek a fejlesztése. A hatékony lakáspiac kialakulásához a következő tényezők együttes hatására lenne szükség²²

- ✓ a tőke nagyobb mértékű bevonására (például a nyugdíj- és társadalombiztosítási alapok forrásainak bevonásával)
- ✓ nagyobb földrajzi mobilitás iránti igényre (munkahelyek teremtésével és jobb térbeli eloszlásával)
- ✓ a lakásfenntartás szervezeti kereteinek és hatékonyságának fejlesztésével (és ennek, mint önálló szakmának elismertetésével)
- ✓ a kereslet fejlődésével (a lakáscélú megtakarítások növelésével)

A lakásszektor fellendülése alapvetően a gazdaság általános helyzetéhez köthető. A fejlődésnek ebben a korai szakaszában a tőke természetesen áramlik azokhoz a - főképp ipari, kereskedelmi és pénzügyi - felhasználókhoz, akik rövid távon is jó megtérülést nyújtanak. A gazdasági fejlettség és a lakáspiac differenciáltságát, működésének kifinomultságát jól illusztrálja a következő két mutató;

- ✓ minél fejlettebb egy ország, annál többet költenek arányaiban a háztartások lakásaikkal kapcsolatos kiadásaira. Nálunk ez az arány az 1992-es 7,25-ről 1995-re 10,3%-ra emelkedett
- ✓ az ország fejlettségével fordítottan arányos a magántulajdonú lakások aránya (ezzel kapcsolatban lásd a fejezet végén a „Lakásviszonyaink számokban” címszó alatt közölt táblázatot.)

Napjainkban mégis vannak kezdeményezések a lakásépítés piaci alapokra történő helyezésére. Ilyen a belső Ferencváros rehabilitációjára francia segítséggel létrehozott SEM IX. társaság, valamint azok az óriásplakátokról is visszaköszönő befektetési célú beruházások, amelyek Budapest környéki (többnyire bekerített, őrzött-védett) lakóparkok létrehozását hirdetik. A luxuslakások piacán mindaddig lesz kereslet, amíg a külföldi cégek vezető managereinek és családjaiknak, valamint a feltörekvő magyar yuppi-rétegnek a maihoz hasonlóan nagy lesz a jövedelme, különösen a banki és biztosítási szférában. (No meg addig, amíg ilyen az átlagos vállalkozói adómorál...)

²² Hajnal István: Az ingatlan értékelés Magyarországon - BME MTKI, 1995

A LAKÁSPIAC MŰKÖDÉSÉNEK NÉHÁNY SAJÁTOSSÁGA

A társadalomkutatók már a kezdetektől kíváncsian figyelték az emberek térbeni elhelyezkedését, kutatták letelepedésük, vándorlásaik okait, gazdasági és kulturális mozgatórugóit. A városszociológia korán elnyerte méltó helyét a társadalomkutatás tudományán belül. Eredete az utópista gondolkodóig vezethető vissza, de tudományos igénnyel csak a múlt század második felében vizsgálta a városiasodás jelenségeit. Sokféle leírása, definíciója született a városnak, a találkozások helye, mozaik, központ, az intézmények területe, a kultúrák kohója, stb. A városkutatók a városi népesség összetételét, utazásának, vándorlásának útvonalait, az emberek és csoportjaik között létrejövő kapcsolatokat, az ennek helyet adó tereket, és még sok mindent vizsgáltak, hogy ezzel segítsék az itt felmerülő társadalmi problémák kezelését, a lehetséges város(fejlesztési) politikák kidolgozását, és ezen keresztül a város térbeli (át)alakítását, fejlesztését.

A magyar kutatók is bekapcsolódtak a kutatások főáramaiba, és jelentős eredményeket értek el annak ellenére, hogy a szocializmus a szociológiát mindig burzsoá áltudománynak minősítette - kezdetben in expressis verbis, majd e nézet tarthatatlansága láttán közvetett módon, a kutatási támogatások megvonásával. A nehézségek ellenére ki kell emelnünk a BUVÁTI-ban folyó munkát, név szerint pedig a régiek közül Szelényi Iván, az újabb kutatók közül pedig Hegedüs József és Tosics Iván munkásságát.

A Hallgatóval a továbbiakban Nemes Ferenc, Szelényi Iván, Ferenczi Tibor és Meggyesi Tamás, ill. Yves Grafmeyer²³ munkáira támaszkodva szeretnénk bemutatni néhány olyan elméleti kutatási eredményt, amely hozzájárulhat a lakásszektor működésének jobb megértéséhez, a jelenségek mögött rejlő gazdasági és társadalmi okok feltárásához.

BURGESS ÉS A CHICAGO-I ISKOLA

Robert Ezra Park, a klasszikus humán ökológia vezéralakja tett javaslatot egy 1915-ben megjelent munkájában a városi jelenségek szisztematikus vizsgálatára, amelyet végül is a Chicago-i egyetemen W.I.Thomas

²³ Yves Grafmeyer: Sociologie urbaine - ed Nathan Université, Paris 1994

irányításával indulnak meg az empirikus jellegű városszociológiai kutatások. A szegregációs jelenségek kutatása már az Iskola működésének kezdetén megindul, de szisztematikus felvetése *Ernest W. Burgess* névéhez fűződik. Chicago természetes városi övezeteinek vizsgálata során alkotta meg az ú.n. „**kiszivárgási elméletét**”, amely kimondja, hogy minél nagyobb egy család jövedelme, annál messzebb lakik a város központjától. A város fejlődése során magasabb jövedelműek kiköltöztek a városközpontokból, és az ott lévő, elavultabb lakásokat az alacsonyabb jövedelműeknek adják át. A folyamat mindaddig tart, amíg a belváros lepusztul, és az ottan lakásokat irodaházakká és üzletkékké nem alakítják át. A lakosság ennek az elméletnek a fényében a városmagot körülvevő koncentrikus körben elhelyezkedő övezeteket jövedelmi viszonyai szerint elkülönítve lakja.

Ezt az elméleti alapvetést *H. Hoyt* finomította a harmincas években, rámutatva a topográfiai tényezők (dombok, tavak, erdők, utak, vasutak stb.) „torzító” szerepére.

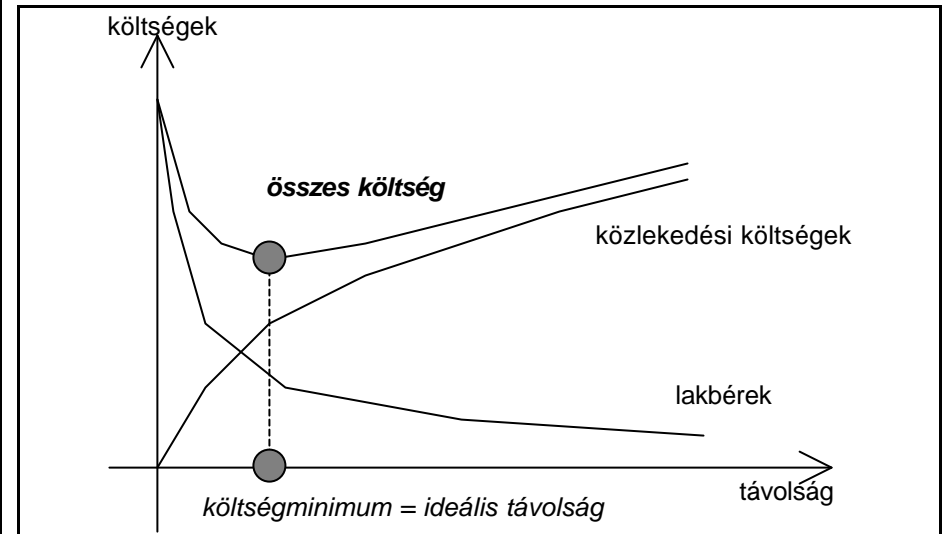
A MÉRLEGELÉSI ELMÉLET

L. Wingo és *W. Alonso* 1961-ben alkotta meg. A modell-alkotáshoz bizonyos feltételeket rögzítve kimondták, hogy a lakóhely megválasztásában csak egyetlen tényező játszik szerepet, és ez a városközponttól való távolság. Ennek megválasztása során a háztartások (döntéshozói) két, egymással ellentétesen ható tényezőt mérlegelnek;

- ✓ a munkába járás költségeit, amelyek egyenesen arányosak a központtól való távolsággal, hiszen a viteldíjak a megtett távolságokkal arányosak, valamint
- ✓ a lakásra fordítandó költségeket (lakbér), amely fordítottan arányos a távolsággal, hiszen messzebb olcsóbb lakásokhoz lehet jutni.

4/1. ábra

A LAKÓHELYVÁLASZTÁS MÉRLEGELÉSÉNEK GAZDASÁGI SZEMPONTJAI



A fenti elmélet magyarázatot ad arra, hogyan változik meg a lakáskereslet a közlekedési infrastruktúra-fejlesztés hatására. Az úthálózat és a tömegközlekedési eszközök bővítése, az autóhoz jutás lehetőségeinek kiterjesztése (hitelek, autóiipari fejlesztések), a kedvezményes tarifák, stb. jelentősen növelhetik egy adott terület vonzerejét, ha ott az egyéb feltételek nem változnak - például nem nő jelentősen a laksűrűség, nem romlik a lakosság szociológiai összetétele (szomszédsági viszonyok), nem építenek a közelbe környezetszennyező létesítményeket (szeméttelp, atomtemető, stb.)

A LAKÓHELYVÁLASZTÁS MOTIVÁCIÓI

A fenti elméletek nagyon leegyszerűsített modellekkel írták le a családok lakóhelyválasztásának kritériumait. Tudjuk azonban, hogy ez bonyolult, soktényezős mérlegelés eredménye. Ezen tényezők rendszerét, egymáshoz viszonyított fontosságát is sokan próbálták már kimutatni. Ezzel kapcsolatban nem beszélhetünk „abszolút eredményről”, hiszen ez társadalmanként, koronként változik a gazdasági és műszaki környezet és a társadalmi divatok változásának függvényében.

A következőkben néhány ezzel kapcsolatos kutatási eredményről számolunk be. Francia szerzők²⁴ három tényezőt emelnek ki;

- a saját társadalmi osztályhoz, kulturális, etnikai csoporthoz való (térbeli) tartozás - vagyis „hasonló a hasonlót keresi”, ahogy a latin mondás tartja.
- a szolgáltatások megfelelő szintje - a fogyasztáson kívül ezek vallási, kulturális, egészségügyi szolgáltatások is lehetnek, de ide sorolható a rendezett, tiszta környezet, a közbiztonság, stb.
- a természeti környezet - egyre divatosabb visszatérés a természet közelébe

A magyar helyzet nem fedi a fejlett fogyasztói társadalom jól működő lakáspiacán kialakult értékrendet. Ezzel kapcsolatban *Balázs János és Hajnal István* végezte el a legfrissebb kutatásokat²⁵ egy közepes nagyságú magyar városban. A teljes lakásszektor feltérképezése mellett kutatási eredményeik között szerepel a lakónegyed értékelési tényezőinek szubjektív fontosságát feltáró vizsgálat, amely a következő sorrendben mutatja be a preferenciákat;

4/3. táblázat

A LAKÓNEGYED ÉRTÉKELÉSI TÉNYEZŐINEK SORRENDJE

sorrend	tényező	sorrend	tényező
1.	közbiztonság	11.	játszóterek
2.	üzletek közelsége	12.	közösségi élet
3.	tömegközlekedés	13.	iskolák közelsége
4.	zöldterület	14.	közterek, parkok
5.	kommunális szolgáltatások	15.	a gyalogosok biztonsága
6.	fekvés	16.	gyermekintézmények
7.	telefonok	17.	parkolás
8.	a járdák állapota	18.	szomszédos építmények
9.	az utcák tisztasága	19.	kávéházak, éttermek

Az eredmények értékelésében a szerzők megemlítik, hogy az elégedetlenség legnagyobb forrása az utcai telefonok hiánya és a közterületek, parkok és az utcák állapota volt. Ez Nyugat-Európában nyilván fel sem merül értékelési tényezőként.

KÜLFÖLDI KITEKINTÉS

A lakáskérdés más országokban - fejlettekben, és kevésbé fejlettekben is - a társadalmi kérdések homlokterében található. Nem szeretnénk mélyen belemerülni a különböző országok lakásépítésének gyakorlatába, itt csupán azokra a szempontokra hívjuk fel az Olvasó figyelmét, amelyek eltérőek az egyes országok gyakorlatában.

A LAKÁSÉPÍTÉS FINANSZÍROZÁSA

A lakásépítési tevékenység alapvetően két céllal folyik; vagy közvetlenül szeretnénk valakit (netán épp magunkat) lakáshoz juttatni, vagy közvetve úgy, hogy ehhez valamilyen befektetői tőkét mozgósítunk. Nálunk a saját részre történő építés rítusa terjedt el, de látni kell, hogy ez sok tekintetben kényszermegoldás - az alacsony jövedelmekkel szembeni magas építési árak, a hitelkínálat hiányosságai és egyfajta, a szocializmusból eredő kényszerbuherálási kultúra kotyvaléka. A dolog veszélyessége - az építési szakma rejtett lesajnálása mellett, hiszen ahhoz mindenki ért - az, hogy több milliós összegek kerülnek képzetlen, feketén dolgozó, ÁFA nélküli vásárolt, lejárt szavatosságú építőanyagot kéz alatt szerző, a szakmai fogások létezéséről még csak nem is hallott alkalmi kalákacsapatok kezébe, akik a

²⁴ Bailly - Guesnier - Paelinck - Sallez: Stratégies spatiales - ed. Reclus, Paris 1995

²⁵ Balázs János - Hajnal István (a BKE és a Lausanne-i Egyetem IREC kutatócsoportjának közös kutatása): Ingatlanvagyon, lakáspolitikai és piactudomány Magyarországon és Svájcban - konferenciaanyag Budapest, 1994.

minimális munkavédelmi szabályokat is mellőzve ön- és közveszélyes módon, a környezetet sem kímélve hányják egymásra az anyagok és szerkezetek mázsáit sokszor úgy, hogy azok működését fel sem bírják fogni. Nálunk ez azért fontos kérdés, mert az Állam magára hagyta a lakásépítőket, és kevesebb, mint tizedét építi az új lakásoknak. Ezért kénytelen az építető magánszemély maga intézni-végezni sok mindent, sokkal rosszabb hatékonysággal és sokkal több energiát veszítve, mintha azt szakemberek tennék meg helyette.

A nagy tömegű lakásépítés finanszírozása a nem saját célra történő építés esetén három forrásra támaszkodik.

- ✓ **a magánbefektetők** megtakarításaikat adják át azoknak az ingatlanfejlesztő és -kezelő társaságoknak, amelyek a tőkepiaci megtérülési és kockázati mutatókhoz viszonyítva nyújtanak versenyképes szolgáltatást
- ✓ **az intézményi befektetők** azok a társadalombiztosító társaságok, amelyek a kényszer-nyugdíjtakarékosságból felhalmozódó tőkevagyonukat - szigorú szabályok és állami felügyelet mellett - ingatlanba fektetik, és ennek keretében lakásokat építenek, amelyeket azután bérbe adnak. Melléjük sorakoznak fel az életbiztosítók, a befektetési alapok és a lakásszövetkezetek, valamint a jelentős ingatlan-portfóliót kezelő bankok.
- ✓ **az Állam** attól függően, hogy gazdaságirányítása liberális vagy központosított, többé-kevésbé támogatja a lakásépítést. Nem közvetlenül épít - mint az a szocialista rendszerek tették - hanem közvetlen, támogatásokkal segíti az építést és rendeletekkel szabályozza az építési- és lakáspiacot. Ezzel alapvetően biztosítja a bérlők védelmét, támogatja a szociális lakásállomány lakbéréit és a lakásállomány fenntartását, szabályozza a területfejlesztés és az építés folyamatait. Speciális kérdés, hogy milyen mértékben engedi az Állam a külföldiek ingatlanhoz való jutását.

A LAKÁSTÁMOGATÁSOK FAJTÁI

A fent felsorolt közvetett támogatások mellett az Állam közvetlenül is segítheti a lakásépítést. Kétfajta lakástámogatás létezik;

- ✓ az első alanya a háztartás (család), amelynek lakáshoz jutását, lakása felújítását vagy lakbérterheit könnyíti meg különböző mértékben. Ezzel szociálpolitikai funkciókat is ellát, mert a támogatás mértékét alapvetően a

szociális jogosultság (vagyon- és jövedelemhelyzet) alapján ítélik meg. Ezt a szakirodalom **a szubjektum támogatásának** (aide á la personne) nevezi.

- ✓ a második támogatás az ingatlanállomány létrehozására, bővítésére és fenntartására irányul. Az elosztás itt is szociális szempontok szerint történik, de a támogatás addig tart, amíg az épület fel nem épül, vagy fel nem újul. Ez **az objektum támogatása** (aide á la pierre).

A SZOCIÁLIS LAKÁSÉPÍTÉS

Minden országban szükség van a lakásmobilitás rendszerének valamilyen szintű fenntartására - és nemcsak azok számára, akik a bérlakások piacának szolgáltatásait igénybe véve tudnak új munkahelyeik után vándorolni időre más és más városokba költözni, hanem azok számára is, akik alacsonyabb végzettségűek, rosszabb társadalmi helyzetűek, vagy egyéb más, többnyire önhibájukon kívül adódóan hátrányos helyzetűek miatt képtelenek a bérlakások árszínvonalát megfizetni. Számukra megfelelő mennyiségű szociális bérlakás-állomány építésére és fenntartására van szükség. Mivel ez nem hoz piaci hasznot, ezért ezeket többnyire állami és önkormányzati összefogással építik fel, és nonprofit szervezetek kezelésébe adják.

Franciaországban ezek az ún. HL.M (Habitation de Loyer Modéré - mérsékelt bérű lakásokat kezelő) szervezetek, ezek létrejöttek, működésük leírásával nem szeretnénk terhelni az Olvasót, csupán arra szeretnénk felhívni a figyelmét, hogy ez egy működőképes, és tanulmányozásra érdemes rendszer.

LAKÁSVISZONYAINK SZÁMOKBAN

Az alábbiakban szeretnénk bemutatni, hogyan követi a statisztika a lakásviszonyok alakulását. Milyen mutatókat, milyen méréseket alkalmaz, és ezekből hogyan von le következtetéseket. Idézett forrásaink²⁶ mindenki által hozzáférhetőek, akit érdekelnek a részletek. Úgy gondoljuk, hogy a Hallgatónak nem felesleges a főbb adatok nagyságrendi ismerete.

A fentiekben utaltunk már a saját tulajdonú lakások arányának és az adott ország fejlettségének összefüggésére.

²⁶ Statisztikai Évkönyv és a Statisztikai Szemle c. folyóirat, a KSH kiadványai, valamint a BAUDATA éves jelentése (1996)

4/4. táblázat

**A SAJÁT TULAJDONÚ LAKOTT LAKÁSOK ARÁNYA
A TELJES LAKÁSÁLLOMÁNY %-ÁBAN²⁷**

<i>ország</i>	<i>arány (%)</i>	<i>adat kelte</i>
Svájc	29,9	1980
Németország	37,0	1978
Svédország	41,1	1981
Franciaország	50,7	1980
Egyesült Királyság	55,0	1981
Egyesült Államok	64,4	1980
Spanyolország	69,1	1980
Görögország	71,9	1980
Bulgária	77,0	1980
Magyarország	71,3	1980
	89,0	1996

A lakásállomány növekedését és a lakásépítés mértékét két táblázat tartalmazza. Az elsőből látható, hogy a világháború után sohasem volt ilyen alacsony a lakásállomány növekedésének üteme, mint napjainkban. Ez egyre elavultabbá teszi a lakásállományt.

4/5. táblázat

A LAKÁSOK SZÁMÁNAK ALAKULÁSA - ÉVTIZEDENKÉNT

<i>év</i>	<i>lakásszám (ezer db)</i>	<i>növekedés (%)</i>
1949	2467	-
1960	2758	11,8
1970	3122	13,2
1980	3542	13,5
1990	3853	8,8
1996	3992	3,6

²⁷ forrás: Charles Spierer; A lakás- és ingatlanszektor szerepe ... (konferenciaanyag, BKE 1994.)

Az új lakások száma is rohamosan csökken. A legnagyobb értéket 1975-ben érte el, amikor 100 ezer lakás épült egy évben. A csökkenés mögött az Állam csökkenő szerepvállalása áll. Napjainkban az új lakások több, mint 90%-át a lakosság építi saját magának. A mélypont 1993-ban volt, az azt követő relatív fellendülést az 1994-es szociálpolitikai intézkedések okozták.

4/6. táblázat

AZ ÚJ LAKÁSÉPÍTÉSEK SZÁMA

<i>év</i>	<i>épített lakás (ezer db)</i>	<i>év</i>	<i>épített lakás (ezer db)</i>
1985	72507	1991	33146
1986	69429	1992	25807
1987	57200	1993	20925
1988	50566	1994	20947
1989	51487	1995	24718
1990	43771	1996	kb. 23-25000

A teljes lakásállomány száma megközelíti a négymilliót. Ennek 94,4%-a, vagyis 3 millió 767 ezer lakás lakott, összesen 9 millió 978 ezer ember által.

Fontos mutató az egy lakásban ill. az egy szobában élők száma. E tekintetben bizonyos haladás látható, mert ezek az 1990-ben regisztrált 274-ről 265-re, illetve 115-ről 109-re csökkentek.

4/7. táblázat

A LAKÁSOK KIHASZNÁLTSÁGA

<i>település típusa</i>	<i>lakásszám (ezer db)</i>	<i>a lakók száma (fő)</i>	
		<i>száz lakásban</i>	<i>száz szobában</i>
Budapest	815	239	105
városok	1739	264	107
községek	1437	281	113
ÖSSZESEN	3991	265	109

A lakások szobaszám szerinti eloszlását tekintve láthatjuk, hogy a budapesti lakásoknak majdnem negyede (24%-a) egyszobás, míg a többi városban és falun ezek az arányok 13% ill. 12%. Tehát bizonyos tekintetben kimondható, hogy a lakásviszonyok vidéken jobbak, mint a fővárosban. A három- és

többszobás lakások aránya a községekben a legnagyobb (45%). Az egy főre jutó lakás-alapterület a községekben 29 m², Budapesten pedig 26 m².

Az alábbi táblázat megmutatja, hogy hogyan oszlanak meg a lakások a háztartások között. A nem satírozott részek a „lazán lakott” illetve a túlszűfolt lakások számát mutatják. A statisztika által zsúfoltnak ítélt - egyszobás lakást 3, kétszobást 5, háromszobást 7, a négy-és több szobást 9 fő által lakott - lakásokban napjainkban a népesség 12%-a, 1 millió 175 ezer személy lakik.

4/8. táblázat

A LAKÁSOK MEGOSZLÁSA SZOBASZÁM ÉS LAKÓSZÁM SZERINT

<i>lakók száma egy lakásban</i>	<i>1 szobás</i>	<i>2 szobás</i>	<i>3 szobás</i>	<i>4 és több</i>	<i>lakásszám összesen</i>
0	9	15	8	3	35
1-2	436	980	440	97	1953
3-4	103	522	549	227	1401
5-6	18	84	131	93	326
7-8	3	10	14	15	42
9 és több	1	4	2	3	10
ÖSSZESEN	570	1615	1144	438	3767

A következő pedig egy minőségi mutató, a lakások vezetékes gáz-, víz- és csatorna-ellátottságát mutatja be. A lakások 47%-a összkomfortos, 31%-a komfortos (a két kategória közötti eltérés a fűtés módjából adódik). A komfort nélküli lakások aránya 19%, számuk a szükséglakásokkal együtt 800 ezer, és bennük több mint kétmillió ember él !

4/9 táblázat

A LAKÁSOK FELSZERELTSÉGE (ezer darab lakás)

<i>év</i>	<i>hálózati víz</i>	<i>hálózati gáz</i>	<i>közcsonn a</i>	<i>WC</i>	<i>össz lakott. lakásszám</i>
1970	1035	491	820	825	3034
1980	1979	872	1266	1822	3417
1990	2918	1507	1633	2777	2918
1996	3267	2274	1787	3093	3767

Végül néhány szó a lakások alapterületéről; ennek átlagos mértéke 72 m². A fővárosban ez 61, a városokban 70, a falvakban pedig 80 m². A lakásállomány egynegyedét a 60-79 m² közötti alapterületű lakások teszik ki.

Ami a tendenciákat illeti; a lakásépítés tendenciáját tekintve még mindig csökken, ennek értéke 1995-ről 1996-ra 2% volt. Ennek alapvetően három oka van;

- ✓ megszűnt az ÁFA-visszatérítés intézménye
- ✓ a szociális támogatások bizonytalanok, és
- ✓ a reáljövedelmek tovább csökkennek.

A csökkenés a családi házas építkezések esetén számottevő, de helyükbe léptek a többlakásos, illetve a kislakótelepi építkezések, ami a befektetési célú építések javára történő arányeltolódást jelent. Megnövekedett az átalakítások, felújítások és energiatakarékos korszerűsítések száma - ezt a statisztikusok a vásárolt anyagok és szerkezetek jellegéből tudják kikövetkeztetni. Mindezzel még mindig az európai középmezőnyben vagyunk az ezer főre jutó lakásépítés számát tekintve, felülmúlva Dánia, Svédország, az Egyesült Királyság, illetve Lengyelország, a Cseh Köztársaság és Szlovákia lakásépítését. (A lista első fele talán azzal magyarázható, hogy ott már van elegendő lakás...).