

DR. MÁLOVICS JÁNOS:

A LAKÁSHIÁNY TERMÉSZETÉRŐL

Az utóbbi — az 1982-es új lakásgazdálkodási jogszabályok megjelenése óta — kevés a szakajtóban a „lakás” témájú tanulmány, holott előtte „dömping” volt e cikkekből. Azt jelentené ez, hogy az új jogszabályok minden problémát megoldottak, s jelenleg csak azok „kifutását” kell várni, lakásgazdálkodási rendszerünk tökéletessé vált? Az új rendelkezéseknek kétségtelenül sok pozitívan értékelhető következményük van, korántsem oldódtak meg azonban a problémák. S ez nem is lehetséges ilyen rövid idő alatt, még ha a meghozott intézkedések tökéletesek lettek volna sem. A következőkben a lakásügy nagy, szerteágazó területének csupán egy mozzanatával, (elsősorban a magyarországi) lakáshiánnyal foglalkozom, mely nemcsak hogy nem megoldott gondja a magyar társadalomnak, lakásgazdálkodásnak, de nem is kellően elemzett.

1. A lakáshiányról — nemzetközi kitekintés

Magyarország lakáshelyzete a nemzetközi összehasonlításokban — mennyiségi és minőségi mutatóit tekintve — nem vagy nem jelentősen került közelebb a fejlett tőkésországokéhoz.¹ Annak ellenére, hogy a lakásellátottság színvonala igen jelentősen változott, javult, az előbb említett sorrendiségben a mai napig nem sikerült jobb helyet elfoglalni.

Magyarországon (s általában az európai szocialista országokban) a második világháború után a gazdaságfejlesztésben a *fő hangsúly az iparosítás* volt. Ez egyúttal a többi ágazat fejlesztésének elhagyásával, elmaradásával járt, mivel az ipar (s főleg a nehézipar) kiépítése igen tőkeigényes. Így — tőkeimport hiányában — a többi ágazat fejlesztésére nem maradt erőforrás.

Ez a lakáshelyzet alakulására is igen kedvezőtlenül hatott. A második világháború után a lakáskörülményekben javulás következett be, ez azonban csak annak volt köszönhető, hogy felszámolták a „slum”-ok egy részét (korántsem mindet), s társbérletek kialakításával javítottak a meglehetősen rossz lakáshelyzeten. A lakáskérdést tehát *elsősorban elosztási kérdésként* kezelték, a lakásépítések csak igen lassan emelkedtek, sokáig alacsony szinten álltak. Igaz, ma már a nemzetközi élvonalba tartozik Magyarország az évek óta 8 és 9 közötti ezer lakosra jutó lakásépítési mutatót tekintve, ez a mutató azonban igen lassan emelkedett erre a szintre. Sajnos, újabban megint csökkenő tendencia van kibontakozóban. (Lásd a következő táblázatot.)

¹ Lásd erről bővebben: Csernok A.—Ehrlich É.—Szilágyi Gy.: Infrastruktúra, korok és országok. Kossuth. 1975.

1000 lakosra jutó lakásépítés alakulás (db)

Ország	1000 lakosra jutó lakásépítés			
	1949	1970	1978	1982
Nyugat-Európa	3,9	8,5	7,4	7,3
Dél-Európa	1,5	10,8	10,6	8,1
Közép-Kelet-Európa	1,9	6,9	8,1	8,2
Magyarország	2,1	7,8	8,8	6,9

Forrás: Nemzetközi Statisztikai Évkönyv 1974., 1980. KSH, 1975, 1981.
Nemzetközi Statisztikai Zsebkönyv, 1983.

A növekedés szembetűnő, kb. négyszeres 1949 óta, s a középkelet-európai átlagnak is megfelel. Jóval alacsonyabb azonban a dél-európai átlagnál. Ez azért érdekes, mivel a dél-európai országok köre a kevésbé (közepesen) fejlett tőkésországok, s itt az előbbi mutató hétszeresére növekedett, s előbb is ért el magas szintet, mint akár Magyarország, akár a közép-kelet-európai országok. Ebben nyilván szerepet játszott az is, hogy Magyarországon a magánlakás építéseket — hosszú ideig — nem támogatták megfelelően, amelynek több oka is volt: (ma már helytelennek bizonyult) politikai nézetek, az alacsony jövedelmek, s az erőforrások szűkösége is. Nemcsak a magánlakás építésre, de általában lakásépítésre is kevés jutott. Ezen belül is nyilván az a szféra sínyli meg az erőforráshiányt elsősorban, amelyik számára — adminisztratív intézkedések következményeként — nem biztosítják azt.

Érdekes még egy nemzetközi összehasonlítást tenni. Az ENSZ EGB-a (Európai Gazdasági Bizottság) felmérést végzett az európai lakáshiányról az 1960-as években. (Lásd a következő táblázatot.)

A táblázat adatait igen kritikusan kell szemlélni, mivel azokat az adott országok szolgáltatták, s egyes országok saját lakáshelyzetük elbírálásában szigorúbbak, mások kevésbé, ugyanakkor azonban a lakáshiány mérési normái nem lehetnek azonosak sem, mivel a hiány sok — nem, vagy nehezen számszerűsíthető társadalmi tényezőtől, feltételtől is függ. Mégis érdekes az összevetés, már csak abból a szempontból is, hogy az egyes országok mennyire tekintik lakáshiányukat jelentősnek vagy éppen jelentéktelennek a többi országhoz képest — még akkor is, ha nem egzakt módszerek alkalmazásáról van szó. A hiányrangsor az 1000 lakosra jutó hiányzó lakások száma — hátulról számítva (tehát a rangsorban az elsőnek — Spanyolország — a legkisebb hiánya) — alapján számított. Ha ezt összevetjük a Csernok Attila—Ehrlich Éva—Szilágyi György által készített — ez ideig legegzegettebb — számításokkal a lakásellátottsági és felszereltségi sorrendben, akkor láthatjuk, hogy mely országok értékelték magukat „fölé”, s melyek „alá”. Ahol a lakáshiány rangsorának száma meghaladja a lakásellátottsági-felszereltségi sorszámot, ez esetben a hiányt óvatosan becsülték, magukat — a többi országhoz képest — „alábecsülték”. Ellenkező esetben fordítva. Megfigyelhető, hogy a két rangsor csupán egyetlen esetben egyezik (Hollandia: 4—4.), ugyanakkor általánosítható: azok az országok, amelyek a lakásellátottsági rangsorban kedvezőbb helyet foglalnak el, a hiányrangsorban ennél kedvezőtlenebb a helyük: ugyanakkor a lakásellátottsági rangsor kedvezőtlenebb posztjain levők a hiányrangsorban jutnak kedvezőbb helyhez. Mi következik ebből? Valószínűleg nem a szolgáltatott adatok „kozmetikázottsága” a fő oka a fenti tendenciának (ha egyáltalán ilyen van), hanem inkább, hogy a lakásszféra súlya mekkora, a lakáskér-

A (menyiségi) lakáshiány becült értéke az európai országokban

Ország	Az összeírás éve	Becsült lakáshiány				A lakásellátottság és felszereltség sorrendje 1960-ban
		ezer lakásban	a lakásállomány %-ban	a hiányzó lakások száma 1000 lakosra számítva	hiányrang-sor	
Csehszlovákia	1961	492	9,1—12,9	35,8	13	10
Finnország	1960	47—88	3,9—7,3	19,8	5	9
Franciaország	1962	1113	7,8	9	8	6
Hollandia	1960	223	8,0	19,5	4	4
Olaszország	1961	2065	15,8	40,8	14	8
Jugoszlávia	1961	460	11,3	24,8	9	11
Magyarország	1960	258	9,2	25,8	11	13
Norvégia	1960	85	8,0	23,7	7	2
Lengyelország	1960	640	9,1	21,5	6	12
Ausztria	1961	176	8,2	24,9	10	5
Szovjetunió	1965	3600	11,6	30,0	12	15
Spanyolország	1963	802	9,9	2,6	1	7
Svájc	1960	25	1,6	4,6	2	3
Törökország	1960	1649	50,4	59,4	15	14
Nagy-Britannia	1965	700	4,0	13,1	3	1

Forrás: Az európai országok lakáshelyzete és távlati lakásszükségleteinek perspektívái. EGB, Genf, 1967. 59. old.

dés *jelentősége* milyen — egyrészt hagyományosan is, másrészt adott időben is — az adott ország gazdaságában, társadalmában.

A lakáshiány azonban nem sajátosan kelet-európai jelenség, valóságos problémaként kezelhető valamennyi országban. Csupán egy-két országban van, ahol a mennyiségi lakáshiány nem okoz problémát. Ez elsősorban az NSZK-ra jellemző. Itt hiány főképpen az úgynevezett szociális lakásokban van, amelyek nagyságukat, felszereltségüket tekintve általában nem rosszabbak az egyéb lakásoknál, ugyanakkor az utánuk fizetett lakbér jóval kevesebb az állami támogatások következtében. Mindezt jól szemlélteti az, hogy az NSZK-ban is fokozott figyelmet fordítanak a lakáskérdés megoldására, a szociális lakásépítések támogatásától kezdve a nemzetközi tapasztalatok figyeléséig. A Szövetségi Kormányzat több rendelkezésében hivatkozik a svéd példára, melyet — problémái elismerése mellett — bizonyos mértékig példának is tekint a lakáskérdés megoldásában.²

Jelentős hiány van Franciaországban, szintén elsősorban olcsóbérű, állami támogatással készült lakásokból (úgynevezett HLM — habitat a loyer moderne).

Hasonló a helyzet *Svédországban* és Svájcban is, s az utóbbi országokban érvényesül a következő *tendencia is: csökken az egy lakásban található helyiségek száma azoknál a lakásoknál, amelyeket nem egy, vagy kétlakásos házban építenek.*³

² Vogel, H. J.: Massnahmen Zur Verbesserung der Qualität des Wohnes Presse — und Informationsamt der Bundesregierung Bulletin 1973. aug. 28. p. 993—998.

³ ENSZ EGB Statisztikai kiadványa: Annual Bulletin of Housing and Building Statistics for Europe 1977. U. H. New York, 1977.

Mindezekből nagy valószínűséggel kikövetkeztethető, a *lakásellátottság* (és az életszínvonal) egy viszonylag *magas szintjén is jelentkezik a lakáshiány problémája, mely elsősorban az olcsóbéru és igen sok esetben a kislakások iránti keresletet növeli.* Ennek okai egyrészt szociálisak, másrészt az, hogy az életforma változásával megnő az egyedülállók és a gyermekét egyedül nevelő szülők aránya az összes háztartásokban. Természetesen ehhez járul még egy sajátosan a 70-es évek végi 80-as évek eleji jelenség: a gazdaságok erősen dekonjunkturális, következésképpen az életszínvonal stagnáló, vagy visszaeső állapotában vannak, s az előbbi jelenség az ezzel összefüggő általános takarékoskodásnak is betudható — részben.

A lakásellátottság alacsonyabb szintjén pedig (ide sorolhatók többek között a szocialista országok is, de a közepesen fejlett tőkésországok is), a lakáshiány okozta erős kereslet elsősorban „lakható lakásra”, de ugyanakkor *a meglévőnél általában nagyobb lakásra* is irányul.

Igen fontos probléma az is, hogy a lakásokat hol építsék fel, s hány lakást „helyezzenek el” az épületben. Fontos megtalálni a megfelelő arányt a lakótelepi és a kertvárosi építkezések között is, mert a nem megfelelő aránynak is erősen „nyomó”, vagy „szívó” hatása lehet a lakáspiacra, a lakásberuházási piacra.

2. Lakásprobléma — lakáshiány

Bár a lakásproblémák viszonylag megoldottak a fejlett tőkésországokban, de csak olyan értelemben, hogy belátható időn belül minden család önálló lakásra tud szert tenni (ami lehet állami is). Ez ugyanakkor nem jelenti a lakáshiány megszűntét, tehát, hogy a lakásprobléma sajátosan a közepesen fejlett, illetve a fejlődő országok problémája volna csupán.

A hiánynak (és így a lakáshiánynak is) igen sok oka lehet. A lakáshiány egyrészt „természetes” olyan értelemben, hogy a *lakásszükségletek szaturálódása* nem, de legjobb esetben is sokkal később következik be, mint más — anyagi javakkal kielégíthető — szükségletek. Így a lakáshiány — mint láttuk is — a világ minden részén létezik és ez az úgynevezett lakásprobléma kialakulásához vezet mindenütt. Jól tükrözi ezt, hogy az NSZK-ban egy 1976. szeptember 1-i törvény a lakáshiány megoldását közérdeknek tekinti: „A Szövetségi Kormányzat, a tartományok és községek kiemelt feladatnak kötelesek kezelni a lakások építését, különösen azokat, amelyek nagyság, komfort és lakbér szempontjából a széles néprétegek lakásigényeinek kielégítésére alkalmasak. A lakásépítés előmozdításának célja a lakáshiány megszűntetése.”⁴

Lényeges különbség van ugyanakkor a magyar és az NSZK, de a francia és svéd lakásprobléma között is, s folytathatnánk a sort. Nem lényegtelen, sőt annak a megítélése a fontos, hogy a *lakáshiány, lakásprobléma* (bizonyos értelemben szinonim fogalmak) hol, *mely országokban lesz nem csupán lakás, hanem társadalmi problémává.* Természetesen nehéz erre választ adni, s egyértelműen nem is lehet. Nem tudni hol a határ, hol mondhatjuk a lakásproblémára, hogy társadalmi probléma. Nyilvánvaló természetesen, hogy a „társadalmi” rangra emelés itt a probléma súlyosságára utal. Kozma Ferenc szerint ott, amikor már: „A lakáshiány a társadalom fejlődésébe, arculatának és mozgásainak alakulásába számos olyan negatív vonást visz be, amely szinte egész életünkben érződik. Demobilizálja, s egyben labilizálja a társadalmi, gazdasági és emberi viszonyokat, bizonytalansági tényezőt visz be az emberek

⁴ Noufassung des Zweiten Wohnungsangesetzes Bundesbaublatt 1976. szept. 10.

és családok egzisztenciájába anélkül, hogy kezükbe adná... a társadalmi normákkal és törvényekkel összhangban levő lehetőségeket e bizonytalanság megszüntetésére.”⁵

Látható tehát, hogy a lakásprobléma igazi, a társadalmi élet minden szféráját átfogó problémás voltát inkább érzékeltetni lehet, semmint számokkal kifejezni, de érzékeltetni biztosan lehet, s jól mutatja ezt a kielégítetlen lakásigényléseknek nem csupán a száma, hanem az alakulási tendenciája. Ha tartósan növekvő ez a tendencia, akkor jó úton halad afelé az adott ország, hogy a lakáshiány az adott társadalom egyik első számú problémájává váljék.

A lakáshiány *definiálása* meglehetősen nehéz, mivel annak minőséggel kapcsolatos vetületei nem, vagy nehezen számszerűsíthetők. Talán nem is a lakáshiány fogalmának tisztázása fontos elsősorban, hiszen triviálisnak tűnik: lakáshiány a hiányzó lakásmennyiség ahhoz, hogy minden család, felnőtt ember — a hagyományoknak és a termelőerők adott fejlettségi fokának, a szükségleteknek megfelelően — önálló lakással rendelkezzen. Természetesen hiánynak számít már pár száz lakás „nemléte” is, de ekkor még nem beszélnek adott társadalomban lakáshiányról általában, s főleg nem lakásproblémáról.

A lakáshiány *kialakulásának természete* különbözik más áruk és szolgáltatások hiányától, melyek kialakulhatnak akár máról holnapra is. Nem így a lakás esetében (eltekintve a természeti csapásoktól, háborúktól): *a hiány kialakulása lassú folyamat*. Ha nem építenek elég új lakást — ideális állapotból kiindulva —, ez kezdetben szinte semmi, de legalábbis alig érezhető problémát jelent csupán. Ennek oka, hogy a lakásszükséglet, bár állandóan változó, hosszabb ideig mégis adottnak vehető. Ha a lakások minősége adott országban különböző, a jövedelem-különbségek által determinált lakásszükségletnek megfelel, a lakáshiány csak akkor jelentkezik, ha az önálló háztartást alapítani akarók száma jelentősen megnő. Kisebb növekedés nem okoz problémát egy ideig, mivel háztartások szűnnek is meg állandóan, *s megfelelő lakásmobilitás esetén hiány nem keletkezik* (valamilyen mértékű hiány mindig van, mint említettem, mivel sajátos, telítődésmentes szükségletről van szó).

Ahhoz tehát, hogy lakáshiány kialakuljon, *egy hosszabb ideig tartó rossz lakás-gazdálkodási rendszer szükséges*. (Ezt később, Magyarország példáján bizonyítani fogom.) Beleértve a lakásgazdálkodási rendszerbe mind az új lakások mennyiségének növelését és azok minőségi differenciáit, mind a régi lakásokkal való gazdálkodást, a megfelelő lakásmobilitást, lakáselosztást is. Valószínűsíthető, hogy minél több elemét hanyagolják el a lakásgazdálkodási rendszernek, annál jelentősebb lesz a lakáshiány, s okoz annál nagyobb problémát a társadalomnak.

Mint ahogy a lakáshiány kialakulása viszonylag hosszantartó folyamat eredménye, ugyanígy annak *megszüntetése sem következhet be rövid távon*, csak egy hosszabb időszak következménye lehet még a hiány csökkentése is, nemhogy annak megszüntetése.

A lakásgazdálkodási rendszer kialakulásánál igen sok tényezőre kell figyelemmel lenni. A társadalmi célokra elsősorban, gazdaságossági, erőforrás stb. tényezőkre, de mindenekelőtt fontos figyelembe venni a lakáshelyzet pillanatnyi állapotát is: a hiányt, vagy a túlkínálatot (ez utóbbi általában csak bizonyos minőségű lakásokra létezik — még a legfejlettebb tőkésországokban is).

Árügazdaságban a hiány keletkezésének legáltalánosabb oka: az adott anyagi jószág előállításának nem profitábilis, ami az árban jut kifejezésre. Az ár pedig a fogyasztó — jövedelem által behatárolt — értékítélete. Következésképpen a hiány felszámolása

⁵ Kozma Ferenc: Jólét szocialista módon. Kossuth, 1976.

csak úgy következhet be, ha az adott jószág termelőjénél profit is keletkezik, vagyis nő az ár.

A lakáshiány keletkezése és megszüntetése is azonban ennél sokkal bonyolultabb dolog, még uralkodó árugazdálkodás mellett is. A lakás már a tőkésországokban *sem tisztán áru*, hanem *részben állami juttatás*. S bár a lakásáraknak (a lakbér is ide sorolható) jelentős szerepük van a lakáshiány kialakulásában, vagy megszüntetésében, de nem ez maga az egyedüli igazi meghatározó, legalább ennyire jelentős az állam tevékenysége is: lakásépítő tevékenysége és a lakásépítést ösztönző tevékenysége. Tehát az állami akaratnak, *az állami kínálati politikának van igen jelentős, sokszor meghatározó szerepe* a lakáshiány, vagy többlet kialakulásában. Ez persze nem jelenti azt, hogy az árak hatása ne lenne jelentős, azt az állam maga is szabályozhatja egy részt, másrészt mint indirekt eszközt, felhasználhatja az állami akarat érvényesülése érdekében.

A lakáshiány kialakulásában jelentős tényező a *lakosság átlagos évi jövedelme és a lakáshoz jutás lehetősége* (bérlés — ha van lakás, vásárlás) közötti kapcsolat. Itt arról van szó, hogy mennyi ideig kell „felhalmozni” egy lakásra, 1, 2, 3 esetleg 10, 20, 30 évig. Valószínűleg kisebb lesz a lakáshiány egy olyan árrendszerű országban, ahol viszonylag nem sok évig kell takarékoskodni pusztán azért, hogy lakást lehessen építeni (megfelelő hitelfelvételi lehetőségeket beszámítva), illetve a keresetek (megfelelő szociálpolitikával kiegészítve) elegendőek egy család számára átlagos méretű és kielégítő minőségű lakás bérléséhez hosszabb távon is. Ez utóbbi tényező természetesen közvetve hat a lakáshiány ki nem alakulására, illetve megszüntetésére. A megfelelő nagyságú lakbér ugyanis ösztönzi (ösztönözheti) a magántőke beáramlását a lakásberuházási piacra. (A későbbiekben még kimutatom, hogy a lakbér stabilitás és a lakberek felszabadításának hatása nem egészen egyértelmű a lakásberuházások növekedését, illetve csökkenését illetően.)

3. A magyarországi lakáshiány elemzése

A lakáshiány mértéke nehezen becsülhető, kiinduló pontja Magyarországon a tanácsoknál nyilvántartott igénylők száma. Ez nem csökkent az utóbbi években, sőt emelkedett. (Lásd a következő táblázatot.)

A lakásigények száma és — majd mint látni fogjuk — alakulási tendenciája sem ad

3. táblázat

A lakásigények számának alakulása

Év dec. 31.	A lakásigények száma	Ebből		
		tanácsai bérlakásra	tanácsai értékesítésű lakásra	egyéb lakás- ellátási formára
1973	240 991	82 670	131 128	27 103
1976	369 553	109 631	191 854	68 068
1977	396 282	115 559	201 062	79 661
1978	413 210	131 574	198 583	83 053
1979	432 523	140 967	199 871	91 685
1983	164 308	70 447	28 624	65 237

Forrás: Statisztikai Évkönyv, 1973., 1976., 1977., 1978., 1979., 1984. KSH.

egyértelmű képet sem a lakáshiány mértékéről, sem alakulási tendenciájáról. A lakáshiány ennél nyilván nagyobb, ugyanis a lakásra szorulóknak csak egy része jogosult állami lakásra, s így nem jelenik meg a tanácsi lakásigénylések statisztikájában. Mindezek mellett még jellemző, hogy sok családban élnek együtt rokonnal, felnőtt — családalapítás előtt álló — gyerekekkel, elvált családdal stb., ami mind számszerűen nem kimutatott lakásigény, következésképpen lakáshiány növekedést jelent. Szembetűnő változás, hogy 1983-ban a lakásigénylések erőteljesen lecsökkentek. Oka abban határozható meg, hogy az 1982-es lakásgazdálkodásban bevezetett változások lecsökkentették az igényléseket egyrészt a lakbéremelések, másrészt a magánlakásépítést ösztönző intézkedések következményeként. Valószínűsíthető azonban az is, hogy a lakás-szükségleteket nem tükrözi pontosan továbbra sem az igénylések száma. Ennek oka, hogy sokan nem „intézményesen” keresik lakásgondjuk megoldását, mivel az meglehetősen sok időt venne igénybe, hanem a „lakáspiacon”, ahol nemcsak magán- de az állami lakás bérleti jogát is meglehet vásárolni. Az „óvadék” befizetési kényszer a lakáshivataloknál szintén csökkentheti a nyilvántartott igénylések számát.

A magyarországi lakáshiány léte vitathatatlan. A kérdés az, hogy mi eredményezi, eredményezte a hiányt. Ha a lakásállományt összevetjük a háztartások számával, akkor — megközelítően — megkapjuk a lakáshiány mértékét. (Lásd a következő táblázatot.)

4. táblázat

A háztartások száma és összetétele, a lakásállomány Magyarországon (ezer db/6)

Háztartások	1960	1970	1980
Egy családos háztartás	2424	2515	2723
Ebből: rokon személlyel	—	418	326
Két családos háztartás	160	180	157
Három- és többcsaládos háztartás	4	5	5
Egyszemélyes háztartás	447	591	720
Egyéb háztartás	44	87	113
Összes háztartás	3079	3738	3718
Lakásállomány	2785	3122	3540
Lakáshiány ¹	294	256	178
Háztartások korrigált száma ²	3247	3986	4211
Korrigált lakáshiány ³	462 ⁴	864	671

Forrás: Statisztikai Évkönyv, 1980. KSH 1981. (saját számítás)

¹ 1. Lakáshiány = összes háztartás — lakásállomány.

² 2. Összes háztartás + háztartások rokon személlyel + két családos háztartások + 2 × három- és többcsaládos háztartások.

³ 3. Háztartások korrigált száma — lakásállomány.

⁴ 4. Valószínűleg kisebb a ténylegesnél, mivel nem szerepel a számításban — adathiány miatt — a rokon személyű háztartások száma, ami — valószínűleg nagyobb volt 1960-ban, mint 1970-ben.

Ez a hiány nem felel meg, több a nyilvántartott lakásigényeknél. Ez több tényezővel is magyarázható:

a) Vannak olyan háztartások, amelyekben több család is él együtt (esetleg csak rokon személlyel), de ez nem jelent új lakásigényt, mert vagy elég nagy a lakás, vagy ez a szándékuk — tehát nem jelent lakáshiányt.

b) Vannak olyan lakásigények is, amelyek nem jelennek meg a tanácsok lakásigénylési statisztikájában (elsősorban a falvak, a nagyközségek háztartásaiban fordul ez elő).

Véleményem szerint az általam számolt korrigált lakáshiány jobban kifejezi a lakáshiány mértékét a nyilvántartott igénylések számánál, mivel az előbbi két tényező kompenzálhatja is egymást, illetve a korrigált mutató inkább tartalmazza az igen nehezen becsülhető minőségi hiányt is, aminek a tanácski kimutatások csak részben tesznek eleget. Ezt bizonyítani látszik az is, hogy míg a tanácski igénylések száma folyamatosan nő — tehát a lakáshiány is vele együtt —, addig a korrigált mutató alapján az utóbbi tíz évben csökkent a hiány, ami tehát abszolúte nagyobb, mint a tanácski igénylések száma — a minőségi lakáshiány miatt (is) —, de tendenciájában nem növekszik, mint az, hanem csökken. Ez a lakáshiány csökkenését is jelenti egyben.

Tehát úgy tűnik, hogy a magyar társadalom azért közelebb került a lakáshiány felszámolásához. Természetesen vitatható az, hogy a lakáshiány mértékét a korrigált háztartási adatokból vezetem le, de ez jelenleg nemzetközileg is elfogadott módszer,⁷ valószínűleg jól megközelítően, ha nem is pontosan, tükrözi a hiányt, mivel tartalmazza azt az igényt, ami jelentkezik a jelenlegi lakásállománnyal szemben (még a minőségi szempontokat is viszonylagosan tükrözve).

A lakáshiány nagyságrendjét a háztartások és a lakásállomány összevetéséből vezettük le. A továbbiakban az a kérdés, hogy a háztartások számának növekedése mennyiben oka a lakáshiány keletkezésének. Nyilván magyarázó tényező lehet, de általában a népmozgalom keretében lejátszódott folyamatokat kell figyelembe venni, ezek közül is a házasságkötések és válások tendenciáját, mivel e tényezők magyarázzák magának a háztartások számának a növekedését is. (Lásd a következő táblázatot.)

5. táblázat

A házasságkötések és válások száma alakulásának hatása a lakáshiányra^a

Megnevezés	1949	1960	1965	1970	1975	1980	1983
Házasságkötések száma	107 828	88 566	89 611	96 612	103 775	80 331	75 969
Válások száma	12 556	16 590	20 363	22 841	25 997	27 797	29 337
Újra házasulók száma	23 193	23 794	24 059	24 668	25 667	23 326	23 697
Új háztartások száma ¹	118 457	81 363	93 307	95 985	104 135	84 802	70 330
Lakásállomány növekedése	24 816	48 077	42 115	58 662	79 456	71 077	58 765
Lakáshiány növekedése ²	93 641	33 286	51 182	37 323	24 679	12 725	11 565

Forrás: Statisztikai Évkönyvek 1960., 1965., 1970., 1975., 1980., 1984. (Saját számítás)

^a 1. Új háztartások száma = Házasságkötések száma + válások száma — újra házasulók száma, mivel a válások száma növeli a lakásigényt, az újra házasulók számát viszont le kell vonni, mivel ez szerepel a házasságkötések számában is.

2. Lakáshiány növekedése = Új háztartások száma — lakásállomány növekedése (épített — megszűnt lakások száma), ez egyúttal azt is kifejezi, hogy a lakásállomány gyarapodása mennyiben tudta fedezni a (főként) fiatal házasok lakásigényét. Természetesen nem minden lakást fiatalok kaptak, ez azonban nem növeli a hiányt, mivel mások hiánya ezzel megszűnt.

A táblázatból kitűnik, hogy új háztartások a házasságkötések eredményeként természetesen keletkeztek, ami megnövelte (s növeli ma is) a lakásigényt, lakáshiányt, de ez a szám (az új háztartások száma) csökkenő tendenciát mutat (a válások számának növekedése ellenére), s ennek a csökkenő mennyiségnek egyre nagyobb há-

⁷ Musil, J.: Lakásszociológia. Kossuth, 1979.

nyadát fedezi a lakásállomány évenkénti gyarapodása. Ez azt jelenti, hogy a népmozgalom fenti jellemzői nem lehetnek okai a jelenleg is igen magas lakáshiánynak, csupán a tanácsi lakásigénylések növekedésének, mivel a megnövekedett háztartások száma nagyobb az elfoglalható lakások számánál, ráadásul annak jelentős hányadát nem is fiatal házasok kapják (ezek teszik ki ugyanakkor az új háztartások számának nagy részét). Ez azonban önmagában és összességében a hiányt nem növeli, mivel az itt ki nem elégített lakásszükségletet a másoknál kielégített lakásigény kompenzálja. A ki nem elégített háztartások lakásszükségletének kummulálódása miatt a tanácsi lakásigénylések egyre növekednek. A jelenleg is magas lakáshiány alapvető oka inkább az, hogy a lakásépítések igen sokáig elmaradtak a szükségletektől. Az 1949. évi lakásgyarapodás kb. 25%-át fedezi az új háztartások keletkezésének, s ehhez még jön a már meglévő magas lakáshiány (a meglévő háztartások zsúfoltsága, társbérletek, slumok stb... miatt). Az 1950-es, 1960-as évekbeni alacsony lakásszám gyarapodás tehát még évi 50%-át sem fedezte az új lakásigényeknek. Érthetetlen, hogy az első 15 éves lakásépítési terv miért számolt — kezdetben — a lakáshiány megszűnésével 1975-re, hiszen csupán az új háztartások igénye is évi 90—100 ezer körüli nagyság (s ezt tudni lehetett 1960-ban is a népmozgalom megfelelő adataiból), ami feltétlenül több 15 év alatt a tervezett egymillió lakásnál. Csak az 1970-es években kezd erőteljesen növekedni az évi lakásépítés, amikor úgy tűnt, hogy a lakásépítési terv teljesíthetetlen. Ez a nagy ütemű építkezés hozta magával a jelentős lakáshiány csökkenését is (kb. 200 ezer — lásd a 4. sz. táblázatot), ami egyúttal azt is jelenti, hogy 1980-ban már bk. 90%-ban fedezte az évi lakásgyarapodás az új háztartások keletkezésével létrejött lakásszükségleteket.

A lakáshiány kialakulásában szerepet játszott még az erőteljes városba áramlási folyamat is (ezt mutatja be a 6. számú táblázat), amely Budapest vonatkozásában az

6. táblázat

A népesség területi megoszlásának alakulása Magyarországon (%)

Év	Budapest	Többi város	Község	Összesen
1949	17,3	21,1	61,6	100
1960	18,1	23,5	58,4	100
1970	18,8	26,3	54,9	100
1975	19,3	31,9	48,8	100
1980	19,2	34,0	46,8	100
1980	19,2	34,0	46,8	100
1984	19,3	36,7	44,0	100

Forrás: Statisztikai Évkönyv, 1960. 1980. 1984. KSH.

utóbbi években megállt, de a többi városra nézve még mindig tart. Ennek oka nyilván a magyar gazdasági foglalkoztatottsági struktúra átrendeződése.

Végül is tehát vitathatatlanak tűnik, hogy a magyarországi lakáshiány léteben tulajdonképpen két lényeges tényezőnek van nagy szerepe: a) az örökölt lakáshiánynak és lakásállománynak; b) a magyar lakásgazdálkodási politikának (természetesen nem elválasztva ezt az általános közgazdasági szabályozástól, gazdaságpolitikától), amely nem számolt megfelelően sem az előbbi tényezővel, sem az általános gazdaságpolitika következményeivel, sem az általános — hagyományos — népmozgalommal. Az okok tehát éppen fordítva jelentkeznek, mint ahogy ez sok esetben hallható, olvasható. Tehát nem a városba áramlások, a házasulások, válások, stb. az ok, hanem a gazdaságpolitika, amely ezeket a tényezőket (amelyek pedig nyilvánvaló következményei voltak) figyelmen kívül hagyta, vagy nem fordított rá kellő figyelmet.

4. Lakberek és lakáshiány

Két szempontból tartom lényegesnek a lakberek vizsgálatát: 1. a jövedelmek *újraelosztásában* játszott szerepe; 2. a *lakásgazdálkodásban játszott szerepe*, vagyis hogy a lakáshiány felszámolásában (lakástermelés és lakásmobilitás) van-e, s milyen szerepe. A következőkben ezen második aspektusból tekintek a lakberekre.

Lakbért a világ minden országában fizetnek a bérlakások után, s a fejlett nyugati országokban is általában sokat beszélnek róla — általában *magasnak* tartják, míg a szocialista országokban inkább *alacsonynak*. Természetesen különböző, vagy legalábbis részben különböző dolgokról van szó. A fejlett tőkésországokban a lakásberuházások tőkebefektetési területet jelentenek a magántőke számára, ez esetben a lakberek a tőke után járó jövedelmek formája. A magasabb lakbér magasabb tőkejövedelmet is jelent, tehát ösztönzőleg hat a lakásberuházásokra, a lakástermelést erősen befolyásoló tényező. A lakáspiac tehát ugyanúgy működik, mint más termékek piaca. A tapasztalatok azonban nem egyértelműen ezt mutatják, vagyis a lakberek lakáspiacra történő hatása nem egyértelmű.

Általában jellemző, hogy a fejlett tőkésországokban néha — bizonyos időre — befagyasztják a lakbereket, így az nem tarthat lépést a lakásépítési költségek növekedésével, s ez a lakásépítések visszaesését, de legalábbis csökkenő mértékű növekedését kell eredményezze. A befagyasztott lakberek felszabadítása azonban elvileg ösztönzőleg kell hasson a lakásépítésekre.

Az NSZK-ban egy 1960. évi törvénnyel fokozatosan hatályon kívül helyezték a lakásbérlők érdekvédelméről szóló törvényt, a lakbéremelési tilalmat.⁹ Ennek következményeként a lakberek 1960 és 1969 között 82%-kal emelkedtek (az építési költségek mindössze 48%-kal), míg 1950 és 1960 között csak 31%-kal (az építési költségek pedig 56%-kal). A lakásgazdálkodásnak a szabad piactudományba integrálása tulajdonképpen *nem segítette* a lakáskérdés megoldását. A lakásépítés a földárak és a lakberek szabaddá tétele után *viszsaesett*, s csupán pár évben (1964, 1965, 1966) haladta meg az 1960 előtti szintet egészen 1970-ig.

A hatás azonban nem volt egyértelmű, mert bár az összlakásépítést nem ösztönözte, de a magánlakás építések igen jelentős mértékű megnövekedését eredményezte. Az össz-lakásépítés a feltehetően állami szándék ellenére, de végül is az állami elhárítás eredményeként *csökkent*. Arról van ugyanis szó, hogy a kormány a lakberváltozások feloldásától olyan nagymértékű magánvállalkozás-ösztönzést remélt, ami kompenzálta volna az állami (szociális) építés csökkenését.

Mindebből tehát az következik (legalábbis az NSZK-ra nézve), hogy a lakberek lakáspiaci viszonyoknak megfelelő alakítása — a piaci törvényszerűségeknek megfelelően — *ösztönzi a lakásépítéseket*, de természetesen *annak csak azt a területét, mely integrált részét képezi az árutermelésnek*. Egyúttal azt a következtetést is levonhatjuk, hogy a lakberek szabaddá tétele önmagában nem oldja meg a „lakáskérdést”.

Svédországi tapasztalatokat elemezve¹⁰ adódik olyan megállapítás, mely a magyar lakásgazdálkodás számára igen megfontolandó: *irredúsan alacsony lakberek mellett a lakáshiány semmiképpen sem szűnhet meg*. Svédországban az 1960-as évek közepére „kettős” lakáspiac alakult ki: 1. a régi lakások piaca — ezt a változatlan, viszonylag alacsony lakbér szint jellemezte; 2. új lakások piaca — emelkedő, magas lakbér szinttel. Ennek következménye a régi lakások iránti keresletnövekedés (minőségre

⁹/ Nitsche, J.—Lechtziegler, E.: Staatspolitische Wohnungspolitik in 'der BRD. DWI. — Berichte 22. k. 1971.

¹⁰/ Dániel Zsuzsa: Lakáspolitikai, lakbér, lakáshiány. Valóság, 1977/12.

való tekintet nélkül), s az új lakások iránti keresletcsökkenés. A régi lakások iránti erős kereslet, s az újak iránti kereslet elégtelenség nyilvánvalóan az utóbbi lakáspiac intenzitásának lanygulásához (az építések csökkenéséhez) vezetett, és a régi lakások piacán is igen komoly feszültségeket eredményezett. Itt ugyanis a lakbérkötöttségek miatti kereslet-túlsúly következményeként leromlott a lakások állománya, a tulajdonosok számára hiányzott a karbantartásra való ösztönzés. A magas kereslet-túlsúlynak az is következménye lett, hogy az építetők olcsón (a relatív költségek minimálisra szorításával) akartak építtetni, így az 1970-es évekig a lakások 75%-a nagyméretű bérházban épült. A lakberek szabaddá tétele után (1973—74) kiderült, hogy kereslet elsősorban saját családi ház iránt mutatkozott.

Számunkra tehát itt az a legfontosabb következtetés adódik, hogy az alacsony (indokolatlanul alacsony) lakbér feltétlenül lakásproblémákhoz vezet, a lakástulajdonosokat (még ha a lakástulajdonos maga az állam is) nem ösztönzi sem új lakások építésének fokozására, sem a régiek karbantartására. A kettős lakáspiac kialakulása (kialakítása) szintén nem kívánatos, mert szükségképpen vezet az alacsony lakbérű lakások iránti túlkereslethez.

Az 1945 előtti magyar lakásgazdálkodás történetében¹¹ is találunk példát a lakberek befagyasztására. A kötött lakberek hatása itt sem volt más, mint a lakáshelyzet romlása. Ajtay József erről így ír: a lakásokkal való kényszergazdálkodás a „magántulajdon elvére mért súlyos csapás, a háztulajdonosoktól egyoldalúan kikényszerített áldozat nem hozta meg az oktanulni hozzáfűzött várakozásokat. Nem szociális intézkedésnek bizonyult, hanem igen sok esetben meg nem érdemelt anyagi előnyök nyújtását jelentette a nem rászorulóok részére és a tatarozás nélkül maradt házak leromlására, a lakástermelés szüneteltetésére, a kincstár egykor jelentős házadó bevételének majdnem teljes elapadására vezetett. Az államhatalomnak a lakóházak építésére irányuló erőfeszítései egyáltalán nem voltak képesek az elmaradott magánépítési tevékenység pótlására. A lakók és a lakásigénylők helyzete egyre súlyosabbá vált.”¹²

A lakbérkorlátozások megszüntetése (1926-ban) a tőkés Magyarországon is a lakásépítések fellendülését eredményezte. Persze a magas lakberek negatív hatása is érvényesült, ti., hogy az általánosan rossz lakáskörülmények ellenére viszonylag magas volt az üres lakások száma.

Az előzőekben tehát a lakberek és a lakásépítések, a lakáshelyzet alakulása közötti kapcsolatot próbáltam érzékeltetni nemzetközi, s magyar viszonylatban is, de mindenképpen arra törekedve, hogy piaccgazdaságban legyen látható ezen kapcsolat. Miért fontos ez vajon?

A jelenlegi magyar lakásgazdálkodást magam alapvetően piaci típusúnak, nagymértékben *piacra orientáltak* érzem. Indokolható ez azzal, hogy a lakásépítéseknek már jó ideje kb. 60—65%-a (újabbán már 80—85%-a) magánlakás építés, ahol az áru-pénzkapcsolatok szerepe nyilvánvaló. Az állami (és bizonyos értelemben a szövetkezeti) lakások nem magánlakások, elvileg nem integrált részei a lakáspiacnak, gyakorlatilag azonban igen. Pusztán az a különbség (ebből a szempontból), hogy megszerzéséért nem kell fizetni (illetve keveset, ami elhanyagolható a magánlakások adás-vételi árához képest), de a továbbiakban már nem a tulajdonos rendelkezik vele. A bérlő eladhatja, átutaltathatja — a magánlakások piacán mindenkor érvényes áron, csak egyet biztosan nem csinál: a tulajdonosnak (az államnak) általában nem adja vissza. Az állami visszavásárlási összeg 1981-beni emelése valószínűleg csak árfelhajtó

¹¹/ Mihályi Péter: Történeti szempontok a magyarországi lakáshiány értékeléséhez. Valóság, 1977/5.

¹²/ Ajtay József előszava Boros—Német: Magyarország lakáspolitikája c. munkájához. Budapest, 1938.

tényező, tehát nem sokat változtat az eddigi helyzeten. Úgy vélem semmivel sem indokolható ezen állapot fenntartása, mely — Kornai János szavaival — így somázható: „Az állami lakás használatának joga öröklődik, mint egy feudális birtoké. S vele együtt apáról fiúra ruházódik át a névleges lakbér révén juttatott fogyasztói többlet is, akárcsak a feudális földjáraadék.”¹³

A magyar lakásgazdálkodás természetesen nem ugyanolyan értelemben piaci típusú, mint pl. a svéd, vagy az amerikai, vagy a francia, stb. ... Néhány vonatkozásban nem érvényesülnek a piaci viszonyok: pl. Magyarországon a lakásépítési hitelek negatív kamatlába, az alacsony lakbérek, a lakásépítés mint magánvállalkozás adminisztratív korlátai, stb... Ezek bizonyos szempontból kedvezőek az építők számára (pl. a lakásépítési hitelek negatív reálkamatlába), azonban *kedvezőtlennek* ítélem meg a lakásgazdálkodásunkat abból a szempontból, hogy azokat az *érdekeltségi tényezőket* nem tartalmazza, amelyek egy piaci lakásgazdálkodási rendszerben pozitív szerepet játszhatnak (pl. a gazdaságilag reális lakbérszint, bizonyos magánvállalkozások korlátainak feloldása). Itt persze szociálpolitikai és (kimondva kimondatlanul) politikai tényezők is szerepet játszanak bizonyos piaci kategóriák működésbe hozatalánál, illetve kikapcsolásánál.

Meggondolandó azonban, hogy az áru-pénzviszonyok negatív hatását talán *más módon* kellene, vagy lenne célszerű közömbösíteni, mint azok eliminálásával, mely egyúttal pozitív hatásuk eliminálását is jelenti. E téren az 1982-ben hozott új intézkedések jelentős előrelépést jelentettek, melynek egyik központi problémája a lakbérrendezés volt — teljesen indokoltan. Másrészt az akkor bevezetett hitelpolitikai intézkedések a magánlakás építésre, szintén kedvezően hatottak. Témánk szempontjából nem érdekes ugyan, de megemlítenő, hogy a hitelkondíciók állandó változtatása, a valós keresleti- és inflációs viszonyokhoz igazítása nagyon pozitívan értékelhető. A lakbéremelés ténye szintén értékelhető, de annak mind a mértéke, mind az emelés „ütemezése” más problémákat vet fel, ugyanígy a lakbérek „karbantartása”. A lakbérek még mindig nem felelnek meg a közgazdaságilag indokolt lakbérszínvonalnak, egyáltalán a „lakbér-gazdálkodás” még nem létezik, az állami lakásállománnyal való gazdálkodásban még nagyon direkt eszközöket használnak, ami nem felel meg már sem magának a lakásgazdálkodásnak, sem a magyar gazdaság egészének közgazdasági szabályozásával nincs összhangban.

Д-р Янош Малович

О ПРИРОДЕ ПРОБЛЕМЫ НЕХВАТКИ КВАРТИР

(Резюме)

Работа анализирует в первую очередь проблему нехватки квартир в Венгрии, процесс становления этой проблемы и тенденции её изменения.

Автор оспаривает те принятые точки зрения, согласно которым в возникновении проблемы нехватки квартир в Венгрии основными причинами являются наплыв населения в города, высокий показатель разводов, распад семей и т. п. Ссылаясь на статистические данные, автор доказывает, что эти факторы не являются причиной, что вывод о решающем значении этих факторов может быть лишь результатом поверхностного анализа. Основная причина кроется в венгерской экономической политике, в политике распределения квартир, которая не принимала во внимание вышеуказанные факторы.

¹³ Kornai János: A hiány. Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, 1980. 524. old.

Приток населения в города прекратился уже в 60-ые годы. Что касается разводов, они тоже лишь в незначительной степени усиливают нехватку квартир, поскольку одновременно наблюдается очень высокий процент повторных браков. Характерной здесь является та проблема, что жилищное строительство никогда не покрывало нужд заново возникающих семей (более того, в начале эти нужды удовлетворялись лишь на 25%, позже уже на 80%).

Таким образом, наблюдающаяся сейчас нехватка квартир есть следствие серии недостаточно продуманных, недостаточно обоснованных социально-экономических решений. Относительно количественной нехватки квартир следует при этом отметить тенденцию снижения.

Работа анализирует также зависимость между квартирной платой и нехваткой квартир. В этой области значительными и перспективными, но недостаточными являются произошедшие в 1982 году изменения в политике распределения квартир, которые (не в последнюю очередь за счёт повышения квартирной платы) способствовали снижению нехватки государственных квартир.

Естественно, ни прежняя, сложившаяся до 1982 года, система квартирной платы, ни новая система сами по себе не могут привести к эффективному снижению нехватки квартир, их результатом является лишь спад числа зарегистрированных заявок на квартиру.

Dr. János Málóvics

ON THE NATURE OF THE HOUSING SHORTAGE

(Summary)

The study analyzes the Hungarian housing shortage, its emergence and changing trend. The author refutes those deep-rooted ideas that the chief causes of the emergence of housing shortage are the influx into towns, divorces, the breaking up of households. Supported by statistics, it seems proved that these factors are not causes, but only superficial conclusions. The main reason is Hungarian economic policy, housing policy, which neglected the previously mentioned factors. The influx into towns stopped already in 1960, the divorce — in itself — do not increase the housing shortage significantly because the majority are re-marrying.

It is a characteristic problem that the housing construction never met the housing needs (the newly established households) moreover at the beginning only 25% but only later 80%. Consequently the not properly harmonized socio-economic decisions brought about the housing shortage, which has a declining trend (only quantitatively).

The study also deals with the interrelationship between rents and housing shortage. In these fields the developments in 1982 were significant, forward looking but insufficient measures in the field of housing management (allocation, administration) which due to rent increase-cut back the state housing shortage.

Neither the old (before 1982) nor the new rent system can result an effective decline in housing shortage, only at best, the recorded housing needs.