

## **A lakhatás terheinek várható alakulása és a háztartások terhelhetősége\***

A Magyarországon több mint négy évtizedig formálódó államszocializmus összeomlása maga alá temette az e viszonyok által determinált lakásgazdaságot, lakáspolitikát is. A piacorientált gazdaságra való visszatérés azonban olyan időigényes folyamatnak látszik, amelyet ráadásul különböző mélységű és intenzitású társadalmi, gazdasági, sőt politikai válságok is terhelnek, terhelhetnek.

A rendszerváltás egyik legkritikusabb éve - mindegyik számottevő politikai és társadalmi tényező szerint - 1991. lesz. E néhány hónap alatt nem várható, hogy a jövedelem-termelés és elosztás rendszerében olyan gyökeres átalakulás következzen be, mely alapul szolgálhat egy elsődleges piaci viszonyok által orientált lakásszektor kialakulásához és működéséhez.

A lakásviszonyok jelentősége még a családok, háztartások alapvető létfeltételei közül is kiemelkedik, s nem csak azért, mert hosszú távra határozza meg a lakók életesélyeit, lehetőségeit, hanem azért is, mert az utóbbi évtizedekben a családok túlnyomó többsége gyakran erejét meghaladó terheket vállalt azért, hogy megteremthesse magának az ország gazdasági fejlettségi szintjének megfelelő lakhatási körülményeit. Ebből adódóan pedig társadalmi és politikai válságot generáló tényezővé léphet elő egy olyan lakáspolitikai kialakítása és a társadalomra erőtetése, mely nincs szoros összhangban a lakosság reális teherviselőképességével.

E rövid elemzés alapvető célja e kritikus 1991-es év várható tendenciáinak előrejelzése, mégpedig a lakhatás terheinek és a háztartások terhelhetőségének összevetésén keresztül.

### **A lakhatás terheinek főbb elemei és tükröződésük a statisztikai számbavétel rendszerében**

Mivel elemzésünk központi problémája a kritikusnak tűnő 1991-es év várható tendenciáinak előrejelzése, a lakhatás terhei közül kiemeljük a folyamatosan felmerülő, "jobb időkre" el nem odázható terheket, s lényegében figyelmen kívül hagyjuk a lakás létesítéséhez tapadó teherviselés problémakörét. Az 1991-es év ugyanis - megítélésünk szerint - a lakásszektor területén is a "túlélés" éve lesz, ami annyit jelent, hogy átütő erejű pozitív tendenciák uralkodóvá válására e területen még nem számíthatunk. Azt azonban alapvető követelményként kell megfogalmazni az ala-

\* A tanulmány a Népjóléti Minisztérium megbízásából készült.

kulóban lévő lakáspolitikára felé, hogy gátolja meg olyan tendenciák kibontakozását, melyek maradandó károsodást okozhatnak a lakásszektorban. (Ilyen káros tendencia kialakulásának vagyunk tanúi akkor, amikor azt tapasztaljuk, hogy az önkormányzatok a tulajdonukba került bérlakásállomány eladására kényszerülnek azért, hogy folyamatos költségeiket finanszírozni tudják. Vagyis egyrészt e lakásállomány elidegenítése elsődlegesen nem lakáspolitikai indítékokon nyugszik, másrészt pedig az ebből befolyó bevétel – a már amúgy is rendkívül rossz állapotú – lakásszektoron kívül kerül felhasználásra.)

A lakhatási terhek – különösen ami a folyamatosan felmerülő terheket illeti – főbb elemei lényegében azonosak a lakás különböző tulajdonformái esetében. Ez azonban a magyar lakásrendszer egyik sajátossága, mivel a bérlakásszektor szolgáltatás jellege lényegét tekintve elcsökevényesedett. A magántulajdonban lévő bérlakások esetében a szolgáltatás jellege ma is domináns tényező. E lakásállomány aránya azonban a magyar lakásszektorban elenyésző, s még ezen belül is rendkívül csekély azon magyar háztartások száma, aránya, melyek e formában elégitik ki lakásszükségeiket.

A lakhatási terhek főbb elemei	Az önkormányzati tulajdonú bérlakásoknál	A tulajdonos által lakott lakásoknál
1. lakbér	x	
2. társasházi közös költség		x
3. hiteltörlesztés		
– lakásépítési hitel		x
– lakásfelújítási stb. hitel	x	x
4. részletfizetés (volt állami tulajdonú lakás megvásárlása esetén)		x
5. a lakás állagmegóvását, karbantartását fedező költségek	x	x
6. a lakásfelújítás, stb. készpénzszüksége, illetve felújítási alap képzése	x	x
7. víz- csatornadíj	x	x
8. háztartási energia költségek (fűtés, világítás, stb.)	x	x
9. önkormányzati adók		
– építményadó	x	x
– kommunális adó	x	x
10. utazási költségek		

Mivel az utazás költségei sehol sem tartoznak a szűkebb értelemben vett költségek közé, e tételt a többitől elkülönítve, vonal alatt szerepeltetjük. Megemlítését, figyelembe vételét azonban lényegesnek tartjuk, mivel egyrészt az infrastrukturális ellátottság, illetőleg annak hiánya – mint a lakás

használati értékének egyik fő tényezője – meghatározza a lakhatás folyamatosan felmerülő terheit is, amennyiben közlekedésre fordított többletterhek vállalása kompenzálhatja például a közvetlen lakókörnyezet alacsonyabb színvonalú infrastruktúráját. Másrészt pedig a közlekedés folyamatosan emelkedő költségei egyre inkább számottevő részt hasítanak ki a háztartások jövedelméből, \* s ezzel is folyamatosan átértékelve a különböző ingatlanok értékét, megváltoztatva egymáshoz viszonyított értékstruktúráikat.

A lakhatási terhek folyamatos, rendszeres számbavételét kizárólag a két évenként felmérésre, illetve kiadásra kerülő háztartásstatistika szolgáltatja.

E számbavétel kapcsán fény derülhet arra, hogy a különböző háztartások az aktivitás, a városban, illetve községben lakás, sőt az egy főre jutó személyes jövedelem szerint különböző kategóriákba tartozóan milyen jövedelmi és fogyasztási szerkezettel jellemezhetők; e számbavételi rendszer azonban tökéletesen összemossa a tényleges különbségeket azáltal, hogy minden háztartásra szétteríti azokat a különböző jellegű terheket, melyek a háztartások meghatározott – gyakran meglehetősen szűk – körét jellemzik, azokat azonban e kiadások koncentráltan, azaz lényegesen nagyobb súllyal érintik.

E megállapítás fokozottan igaz a lakhatási ráfordításokra, azok relatíve jelentős arányai miatt. E rendszer tehát elfedi a lakásberuházók reális terhelését épp úgy, mint a lakbéremelés hatását, amikor a háztartások töredékét érintő teherviselést szétteríti a háztartások mindegyikére. De ugyanez a helyzet például a távfűtés terheinek növekedése esetében is, amikor a lakásállomány mindössze 15 százalékát érintő költségnövekményt szétterítik a teljes állomány mindegyik háztartására.

Ezzel a módszerrel jőszerivel közhelyszerű információkat nyerhetük. Ugyanis azt tudhatjuk meg például, hogy a városban élő háztartások lakhatási célú kiadásaiban lényegesen nagyobb súlyt képvisel a lakbér, mint a községekben élőkénél. Ez természetesen abból adódik, hogy e háztartások lényegesen nagyobb arányban élnek bérlakásokban, mivel a községekben lévő bérlakások száma és aránya elenyésző.

Az is kiderül azonban, hogy míg a városi inaktív háztartások – a legfelső jövedelemkategória kivételével – meglehetősen azonos arányban fordítanak lakbérre, addig az aktív háztartások esetében már egyértelműen látszik az a tendencia, hogy a magasabb jövedelmi kategóriák felé haladva a lakhatási kiadásokon belül egyre kisebb súlyt képviselnek a lakberek.

Szintén közhelyszerű az a megállapítás is, hogy az inaktív háztartások

\* A közlekedési költségek emelésére is egyre inkább kompenzáció nélkül kerül sor, mégpedig úgy, hogy a munkáltatók sem a bérből nem tudják beépíteni ennek fedezetét, sem pedig a leginkább érintettek (pl. ingázók) helyett nem képesek átvállalni e tehernövekmény túlnyomó többségét.

esetében a lakásberuházásra fordított kiadások aránya – mindegyik jövedelemkategóriában – az aktívakénak töredéke, illetve az, hogy tendencia jelleggel kimutatható az, hogy a magasabb jövedelemkategóriákba tartozó háztartások lényegesen többet fordítanak összességében és arányaiban is lakásberuházásra az alacsonyabb jövedelemkategóriákba tartozó háztartásoknál. Az adatok szerint egyetlen markáns kivételt találunk mégpedig az aktív községi háztartások legalacsonyabb, azaz 50.400 Ft/év alatti egy főre jutó jövedelemkategóriáját. Vagyis vélhetően e háztartások jelentős hányada vállalt erejét akár jelentősen is meghaladó terheket lakáshelyzete javítása, megoldása érdekében. E csoportra pedig azért is érdemes odafigyelni, mert egyre gyakrabban olvasható, hallható olyan érvelés, hogy a lakáshitelezési rendszer a magasabb jövedelmű családoknak nyújtja a központi költségvetési forrásokat. E hitelezési rendszer nélkül valószínűleg e családok még kisebb aránya oldhatta volna meg saját lakásproblémáját.

Még egy jelenségre érdemes felhívni a figyelmet: a fűtés, világítás aránya a lakhatási célú kiadásokon belül már 1989-ben is magas volt. Különösen az inaktív háztartások kiadási szerkezetében feltűnő e tétel súlya. Az 1990-ben, illetőleg már az 1991-ben is bevezetésre került jelentős energiaáremelések hatása e kiadási szerkezetet tovább tolja a fűtési, világítási terhek egyrel nagyobb aránya felé.

## **A lakhatás terheinek várható alakulása 1991-ben**

Mivel tehát a lakhatás terheiről számot adó egyetlen statisztikai számbavételi rendszer, a háztartásstatisztika alkalmatlan arra, hogy érdemben képet kapjunk a különböző típusú háztartások, illetőleg az alapvetően eltérő lakáskondíciók között élők, a lakásút legkülönbözőbb fázisába tartozó háztartások lakhatási költségeiről, a lakásterhek előrebecslése során alapvetően más módszert kellett alkalmazni.

A választott módszer lényege az, hogy jellemzőnek tekinthető, de fiktív példákából kiindulva próbáljuk meghatározni néhány tipikus lakásmódhoz kapcsolható költségeket.

Mindekelőtt megkülönböztetjük a bérlakásban élők lakhatási terheit – mégpedig komfortfokozatként, két jellemző alapterületre (40 és 60 m<sup>2</sup>) vonatkoztatva – a tulajdonos által lakott személyi tulajdonú lakás várható terheitől. Az utóbbi csoporton belül a differenciáló tényezők az építés, illetőleg a hitelfelvétel időpontja (kiválasztott időpontok: 1971., 1984. és 1988.), valamint az építés helye, azaz vidék, illetve Budapest.

### *1. A bérlakásokban élők lakhatási terhei*

A bérlakásokban élők terheit alapvetően befolyásolja az alkalmazandó lakbérpolitika. Az eddig állami tulajdonban lévő bérlakásállomány új tulajdonosai az önkormányzati törvény alapján az önkormányzatok. Lakástörvény híján azonban ezek lényegében mozgásképtelenek, mivel az önkormányzati

törvény nem határozza meg egyértelműen a bérlakáspolitikai kialakításában kompetenciájuk határait.

Pillanatnyilag nem csak arról folyik szakmai vita, hogy a készülő lakástörvény keretében központilag korlátozni kell-e – például felső limit meghatározásával – a lakbérszínvonalat, hanem a fővárosban például még az sem kristályosodott ki, hogy a bérlakásszektor tekintetében melyik szint (kerület, vagy pedig maga a főváros) tekinthető önálló önkormányzati egységnek.

Bár a Pénzügyminisztérium egyik 1990. júniusi koncepciója\* két és féltől ötszörös lakbéremeléssel kalkulált 1991-re, a következő számítások ennél jóval szerényebb mértéket vesznek figyelembe.

A jogilag, közgazdaságilag egyaránt meglehetősen zűrzavaros állapotok alapján ugyanis – megítélésem szerint – az 1991. évet a bérlakásszektorban a tisztánlátás megteremtésének, az új pályára állítást előkészítő évnek kellene szentelni.

Ebből következően a bérlakásban élők lakhatási terheinek kalkulációja során a lakbért illetően kizárólag olyan tényezőket vettünk figyelembe, melyek a mai viszonyok között már elkerülhetetlen lépésnek minősíthetők, mégpedig:

– az 1991. évi költségvetési törvényből adódóan azt a 3,7 milliárd forintot, amelyet 1991-ben már magából a lakbérszektorból kell kigazdálkodni, az előző évi állami költségvetési finanszírozást kiváltandó, valamint

– azt az inflációs rátát, mely a már említett költségvetési tétel reálérték megőrzéséhez szükségeltetik. Mivel az alapvető építőanyagok árai már ezigdig is mintegy 40 százalékkal emelkedtek, a realitásokon belül is szolidnak minősíthető, ha az előrejelzés során átlagosan 50 százalékos inflációs rátával kalkulálunk e területen.

Azáltal pedig, hogy a számításokban kizárólag az 1990. évi színvonal megőrzését tűztük ki célul, egyértelművé válik, hogy az 1991-es évet e téren is a válság, azaz a "túlélés évének" tekintjük. Hiszen már az 1990-es év is mélypontot jelentett a folyamatosan romló állagú bérlakásállomány karbantartása, üzemeltetése szempontjából.

Mivel pedig ez az előrejelzés gyökeresen új lakbérrendszerrel nem számol, az említett többletterhek szétterítése a mai rendszer szellemének megfelelően, arányosítással történik. Mégpedig az alapterület függvényében lineárisan, a komfortfokozat tekintetében pedig differenciáltan. A komfortfokozat szerinti differenciált tehermegosztás azt jelenti, hogy a magasabb komfortfokozatú lakásokban élőkre relatíve nagyobb költségnövekmény hárul.

Mivel tehát a lakbér alapvetően a lakás komfortfokozatának, illetőleg

\* Újabb, olyan pénzügyminisztériumi koncepcióról nincs tudomásom, melyben alapvetően más mértékek szereplnének.

méretének függvénye, a lakbérterhek elosztása szempontjából alapvető a közel 800 ezer bérlakás összetételének ismerete.

1. sz. táblázat

**A bérlakásállomány megoszlása komfortfokozat, valamint főváros és vidék szerint**

Komfortfokozat	százalékban		
	Budapest	Vidék	Összesen
Összkomfortos	18,4	21,6	40,0
Komfortos	21,8	17,4	39,2
Félkomfortos	4,6	1,7	6,3
Komfort nélküli	9,8	4,7	14,5
Együtt	54,6	45,4	100,0

*Forrás:* Az ingatlankezelési tevékenység statisztikája, 1984.

2. sz. táblázat

**A bérlakásállomány megoszlása a lakások szobáinak száma, valamint főváros és vidék szerint**

A szobák száma	százalékban		
	Budapest	Vidék	Összesen
Egyszobás	33,8	11,3	33,8
Másfél szobás	7,5	8,8	16,3
Kétszobás	16,6	20,2	36,8
Két- és félszobás	3,6	2,6	6,2
Három- és többszobás	4,4	2,5	6,9
Együtt:	54,6	45,4	100,0

*Forrás:* Az ingatlankezelési tevékenység statisztikája, 1984.

A bérlakásokban élő háztartások mintegy 40-40 százaléka él tehát összkomfortos, illetőleg komfortos lakásokban, s alig több mint 1/5-ük komfort nélküli, valamint félkomfortosokban.

Mivel a bérlakásokban élők fele egy-másfél szobás lakásokban lakik, a kalkuláció során figyelembe vett 40 m<sup>2</sup>-es alapterület jellemzőnek minősíthető. A 60 m<sup>2</sup>-es alapterület pedig a két-két- és félszobás lakásokban élő további 43 százalék fedhető le.

A táblázatok adataiból még kiemelésre méltó az a tény, hogy a bérlakásállomány több mint fele Budapesten található.

Az átlagosan 70 százalék körüli lakbér-színvonal-emelkedés az összkomfortos lakásban élők lakbérterheit 600-900 forintra, a komfortos lakások lakóit 400-600 forintra, míg a félkomfortos, illetve a komfort nélküli lakásokban élő háztartásokat 100-300 forintra növeli meg minden egyes hónapban.

A lakbérszínvonal várható alakulása 1991-ben a lakás komfortfokozata szerint egy 40, illetve 60 m<sup>2</sup> alapterületű lakás esetében

Ft/hó

Komfortfokozat	1990.		1991. várható a költségvetési finanszírozás megvonásának reálérték meg- hatása őrzésének hatása			
	40 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>
	alapterületű lakás esetében					
Összkomfortos	880	1.320	990	1.490	1.485	2.240
Komfortos	600	900	680	1.020	1.020	1.530
Félkomfortos	300	450	340	510	510	770
Komfort nélküli	180	270	205	305	310	460

A magyar bérlakásszektor szolgáltatás jellegének elcsökevényesedését bizonyítja az a tény, hogy a bérlakásban élő háztartások a lakbér fizetésén kívül maguk kötelesek finanszírozni lakásuk karbantartását \* is.

A karbantartási költség számítása kapcsán ismét hangsúlyozni kell azt a körülményt, hogy az 1980-as évek végi állapot szinten tartása lényegében a bérlakásállomány állagának további romlását prognosztizálja, s még csak az sem érhető el, hogy a már amúgy is rossz állapotban lévő lakásállomány állaga ne romoljon tovább. Tehát ez a számítás is messzemenően figyelembe veszi a válságállapotot, a pusztá túlélésre törekvést, annak reményében, hogy e tendencia megfordítása már a közeli években várható. Ellenkező esetben ugyanis exponenciálisan romlik tovább a városi lakásállomány ezen része, melynek jelentős hányada az úgynevezett történelmi városmagokat alkotja. S ezen belül ugrásszerűen nő a gazdaságosan már nem felújítható épületekben lévő lakások aránya.

A bérlakásokban élők lakáskarbantartásra fordítandó terheinek várható alakulása

Forint/hó

Komfortfokozat	1990		1991		Többletterhelés	
	40 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>
	alapterületű lakás esetében					
Összkomfortos	380	500	570	750	190	250
Komfortos	300	400	450	600	150	200
Félkomfortos	190	250	290	380	100	130
Komfort nélküli	110	150	170	230	60	80

\* A karbantartás költségeinek előrejelzésénél a KSH évkönyv azon adatából indultam ki, mely az állami tulajdonban lévő épületek javításából az egy bérlakásra jutó átlagot adja. A komfortfokozatok szerinti differenciálás alapját a lakbérarányok képezték, amennyiben a komfortos lakást 100 százaléknak véve az összkomfortosnál 125, a félkomfortosnál 62,5, a komfort nélkülinél pedig 37,5 százalékkal számoltam.

A karbantartási költségek színvonalát 1989-ről 1990-re 30, míg 1991-re 50 százalékkal prognosztizáltam.

1990-től a lakbér már nem tartalmazza a víz- és csatornadíj költségeinek fedezetét sem. S mint önálló tétel, árszínvonala is sajátosan alakul. Ezt a tételt 1991-re már nem kell prognosztizálni, hiszen már ismert a 100 százalékos árszínvonal-emelés mértéke.

E költségelem sajátossága azonban a jelentős mértékű területi differenciálódás. E téren 1990-ben a két szélső értéket Budapest, illetve Baranya megye alkotta, amennyiben az első esetben az egy köbméterre eső használati díj 10,10, míg a másodikban ennek több mint duplája, azaz 21,30 Ft volt. A használati díj 100 százalékos növekedése 1991-ben Budapesten immár 20,20 Ft/m<sup>3</sup>, Baranya megyében pedig 42,60 Ft/m<sup>3</sup> kiadást jelent.

5. sz. táblázat

A víz- és csatorna használati díjának alakulása a lakások komfortfokozatától függően a két szélső értéket képező budapesti, illetve Baranya megyei 40 és 60 m<sup>2</sup>-es lakások példáján

Ft/hó

Komfortfokozat	1990.		1991.		Többletterher	
	40 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>
Összkomfortos	120-250	185-390	240-520	370-780	120-670	185-390
Komfortos	110-230	170-350	220-480	340-720	110-250	170-370
Félkomfortos	80-170	120-250	160-330	240-500	80-160	120-250
Komfort nélküli	60-130	85-180	120-240	170-360	60-110	85-180

6. sz. táblázat

A lakbér, a karbantartás költségeinek, valamint a víz-csatornahasználati díj együttes hatása 1991-ben

Ft/hó

Komfortfokozat	40 m <sup>2</sup> és 60 m <sup>2</sup> alapterületű lakások esetében	
	40 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>
Összkomfortos	2.260-2.540	3.360-3.770
Komfortos	1.690-1.950	2.470-2.850
Félkomfortos	960-1.130	1.390-1.650
Komfort nélküli	600-720	860-1.050

A lakhatás folyamatos terheinek az eddigieken túlmenően egyik legjelentősebb tényezője a háztartási *energiahasználat díja*, mely 1991-ben

várhatóan a következő terheléssel jelenik meg az egyes háztartásoknál:

7. sz. táblázat

**A háztartási energiahasználat várható költségei, valamint a kommunális adó várható színvonala 1991-ben**

Komfortfokozat	A háztartási energia használat költségei*		Kommunális adó	Ft/hó
	40m <sup>2</sup> alapterületű lakásoknál*	60m <sup>2</sup>		
Összkomfortos	2.700	3.300	200	
Komfortos	2.600	2.800	200	
Félkomfortos	1.800	2.300	130	
Komfort nélküli	1.900	2.000	50	

A kommunális adó kalkulációja során azzal a feltételezéssel éltem, hogy az önkormányzatok túlnyomó többsége rákényszerül ezen adónem kivetésére. Az összkomfortos és komfortos lakások esetében az adóhatár 80, míg a félkomfortos és komfortnélküliekre ennek 50, illetve 20 százalékaival számoltam.

A lakhatás terheinek együttes hatását a 8. sz. összefoglaló táblázat adatai tartalmazzák:

8. sz. táblázat

**A lakhatás együttes terhei**

Komfortfokozat	40 m <sup>2</sup> 60 m <sup>2</sup> alapterületű lakások esetében	
	Összkomfortos	5.195-5.475
Komfortos	4.490-4.750	5.470-5.850
Félkomfortos	2.890-3.060	3.820-4.080
Komfort nélküli	2.550-2.670	2.910-3.100

A 9. számú táblázat adatai alapján fel kell hívni a figyelmet a lakásfenntartási költségeken belül az energiaráfordítás kiemelkedően magas, 45,4-74,4 százalékos arányára. Összehasonlításként bemutatjuk e tényező súlyát az 1989. évi háztartásstatisztikai adatok alapján is.

\* Az energiaköltségeket dr. Ékes Ildikó: "A háztartások jövedelmeinek és kiadási szerkezetének alakulása" c. elemzéséből vettem át (Kézirat, 1991. február)

**A lakásfenntartási költségek összetételének várható alakulása  
1991-ben százalékban**

Komfort. Lakbér alapterület	Karban- tartás	Víz- csat.díj	Háztart. energia	Komm. adó	Együtt	
<b>Összkomfortos</b>						
40 m <sup>2</sup>	28,5-27,1	11,0-10,4	4,6-9,6	52,1-49,3	3,8-3,6	100,0
60 m <sup>2</sup>	32,7-30,8	10,5-10,3	5,4-10,7	48,1-45,4	2,9-2,8	100,0
<b>Komfortos</b>						
40 m <sup>2</sup>	22,7-21,5	10,0-9,5	4,9-10,1	57,9-54,7	4,5-4,2	100,0
60 m <sup>2</sup>	28,0-26,2	11,0-10,3	6,2-12,3	51,2-47,8	3,6-3,4	100,0
<b>Félkomfortos</b>						
40 m <sup>2</sup>	17,6-16,7	10,0-9,5	5,5-10,8	62,4-58,8	4,5-4,2	100,0
60 m <sup>2</sup>	20,2-18,9	9,9-9,3	6,3-12,3	60,2-56,3	3,4-3,2	100,0
<b>Komfort nélküli</b>						
40 m <sup>2</sup>	12,2-11,6	6,7-6,4	4,7-9,0	74,4-71,2	2,0-1,8	100,0
60 m <sup>2</sup>	15,8-14,8	7,9-7,4	5,8-11,6	68,8-64,6	1,7-1,6	100,0

**A háztartási energiára fordított kiadások súlya\* a lakásfenntartási  
kiadásokban 1989-ben**

**Aktív keresős háztartások**

városokban	32-43 százalék
községekben	47-48 százalék

**Inaktív háztartások**

városokban	43-60 százalék
községekben	58-74 százalék

\* A háztartás évi egy főre jutó személyes jövedelme alapján differenciálódva

**2. Építési hitellel rendelkező személyi tulajdonú lakásokban élők  
terhének várható alakulása**

Az 1991. évi költségvetésben szerepeltetett 14,8 milliárd forintos többlet-bevétel – a lakásépítési hitelek támogatásának leépítése – mintegy 1,5 millió háztartás között oszlik meg, mégpedig automatikus leosztásban. Ennek alapján 1991-ben az egy háztartásra jutó tehernövekmény egységesen 1.500 Ft/hó lesz, függetlenül a hitelvolumen nagyságától.

E háztartások több mint 2/3-a az 1971. évi lakásreform bevezetését követően vette fel a lakásépítési hitelt, mégpedig a következő elosztásban: (lásd a 11. sz. táblát).

**A lakásépítési hitellel rendelkező háztartások számának és arányának alakulása a hitelfelvétel időpontjától függően**

Év	db.	%
1971-1975	289.460	28,3
1976-1980	290.470	28,4
1981-1985	288.200	28,1
1986	61.806	6,0
1987	49.431	4,8
1988	45.357	4,4
1971-1988 együtt:	1.024.724	100,0

*Forrás:* Statisztika évkönyv 1988.

A hitelfelvétel időpontja a törlesztési terhek szempontjából alapvető jelentőségű, hiszen meghatározza a hitelfelvétel kondíciói mellett az adott időszak lakásépítési költségszínvonalához kapcsolódóan a felvett hitel volumenét, valamint a még hátralévő törlesztés időtartamát is.

Az építési év és hiteltörlesztés volumenének kapcsolatáról nyújt némi tájékoztatást a következő táblázat

## 12. sz. táblázat

**A személyi tulajdonú lakások a havi építési/vásárlási kölcsönrészlet összege a lakás építési éve és jellege szerint 1984-ben**

százalékban

A lakásépítés éve, a lakás jellege	Havi építési/vásárlási kölcsönrel rendelkező háztartások törlesztőrészletei				
	499 Ft alatt	900-999 Ft között	1000-1499	1500 Ft felett	Össze- sen
-1959	35,1	43,7	13,4	7,8	100,0
1960-1969	64,2	29,2	5,0	1,6	100,0
1970-1979	28,6	58,2	10,8	2,4	100,0
1980-1984	4,2	46,8	37,0	12,0	100,0
Összesen:	30,0	49,6	15,6	4,8	100,0
Ebből:					
Családi ház	28,9	48,5	17,2	5,4	100,0
Társasházi lakás	18,8	55,5	20,0	5,7	100,0
Szövetkezeti lakás	46,0	45,6	6,1	2,3	100,0

*Forrás:* Lakásváltoztatási szándékok, lakáskörülmények. KSH, 1986.

170. oldal

Az egyre fiatalabb lakásokon egyre nagyobbak a törlesztőrészletek. Míg a 60-as években épült lakások 64 százalékának törlesztési terhei nem érik el a havi 500 Ft-ot, addig a 70-es években épült lakások 58 százalékának tulajdonosa 500 és 1000 Ft közötti törlesztőrészletet fizet. A 80-as évek első felében épült lakások esetében pedig az 1000-1500 forintos kategória felé tolódik el a gyakoriság. Ez utóbbi csoportba tartozók több mint 10 százalékának törlesztőrészletei már meghaladják a havi 1500 forintot is.

A 80-as években azonban a korábbi időszakhoz képest is felgyorsult a lakásépítési költségek növekedése – melynek egyik alapvető tényezője a telekárak gyorsuló ütemű növekedése volt –, a ennek következtében a lakosság hiteligénye jelentősen megnövekedett.

A lakáspolitikában azonban nem akarta – vélhetően már nem is tudta volna – ezt a folyamatot a korábbi hitelkonstrukció keretei között követni, s ekkor került bevezetésre az úgynevezett bankkölcsön-rendszer. Itt a kamatláb még rögzített, de az éves hitelpolitikai irányelvekben az újabb és újabb hitelt felvevők számára már egyre magasabb színvonalon került megállapításra, mégpedig a mindenkori piaci kamatlábak szintjének figyelembevételével. A ma bankkölcsönrel rendelkezők 8-15 százalék közötti kamatláb mellett fizetik vissza tartozásaikat, melynek futamideje a felvétel időpontjában legfeljebb 15 év lehetett, azaz még a felét sem éri el az úgynevezett kedvezményes kamatozású hitel futamidejének.

A lakásépítők egyre nagyobb aránya egyre magasabb összegű bankkölcsön felvételére kényszerült.

### 13. sz. táblázat

#### A bankkölcsön átlagos összegének alakulása 1984-ben és 1988-ban az építési forma és települési típus szerint

Építési forma	település	(Forintban, illetve százalékban)		
		1984.	1988.	1988/84
Családi ház	vidéken	83.000	147.000	177,1
	Budapesten	109.000	258.000	236,7
Többszintes épületben	vidéken	86.000	172.000	200,0
	Budapesten	111.000	242.000	218,0

*Forrás:* Jelentés a lakásépítési-, hitelezési és ingatlanforgalmazási tevékenységről (OTP, 1984., 1988.)

E háztartásokra tehát kiemelt figyelmet kell szentelni a várható tehernövekedés elemzésekor.

Az 1991. évi változtatások a következő hatást gyakorolják a hitelfelvétel idejétől függően az említett néhány kiemelt évben: (lásd a 14. számú táblázatot).

**A lakásépítési hitelek törlesztőrészleteinek alakulása 1991-ben az épület jellege és a település típusa szerint**

Megnevezés	1971.	1984.	1988.
<b>Családi ház</b>			
A kedvezményes kölcsön 1990-ig fizetett törlesztőrészlete	400	1.160	1.500
Bankkölcsön			
vidék	–	770	1.400
Budapest	–	1.340	2.960
<i>Együtt</i>			
vidék	400	1.930	2.900
Budapest	–	2.220	4.460
Az 1991-re bevezetett pótlék	1.500	1.500	1.500
<i>Törlesztőrészlet összesen:</i>			
vidék	1.900	3.430	4.400
Budapest	–	3.720	5.960
<i>Növekmény százalékban</i>			
vidék	475,0	177,7	151,7
Budapest	–	167,6	133,6
<b>Többszintes épületben</b>			
A kedvezményes kölcsön 1990-ig fizetett törlesztőrészlete	900	1.340	1.460
Bankkölcsön			
vidék	–	860	1.630
Budapest	–	1.060	2.740
<i>Együtt:</i>			
vidék	900	2.200	3.090
Budapest	–	2.400	4.200
Az 1991-re bevezetett pótlék	1.500	1.500	1.500
<i>Törlesztőrészlet összesen:</i>			
vidék	2.400	3.700	4.590
Budapest	–	3.900	5.700
<i>Növekmény százalékban</i>			
vidék	191,7	168,2	148,5
Budapest	–	162,5	135,7

Az 1991. évi intézkedés a 60-as, 70-es években lakást építők esetében a havi törlesztőrészletet megsokszorozza, s az adott évben, illetőleg az ezt követő viszonylag rövid időn keresztül intenzív tehernövekedést jelent. E háztartások ugyanis a kamatkülönbözet megfizetése mellett egyben törlesztésgyorsításra is kötelezetteké váltak. Valószínűsíthető azonban, hogy az a mintegy 400 ezer hiteladós, aki az év első hónapjában – élve az 50 százalékos kedvezménnyel – visszafizette tartozását, jelentős részben e ház-

tartások közül került ki. Vagyis főként azok fizették vissza lakáshiteleiket, akik relatíve már alacsony összeggel tartoztak.

E háztartások terheinek számbavétele kapcsán azonban nem szabad megfélekedni arról sem, hogy többnyire már elérték egy-egy felújítási ciklusidő fordulópontjához, ami részben ismét jelentős előtakarékosságot, részben pedig újabb hitelek felvételét, s annak törlesztését is feltételezi. Ezek pedig már nagyságrendekkel haladják meg a 20-30 évvel ezelőtti költségszínvonalat, különösen akkor, ha az utóbbi tíz év 10 százalékos körüli árszínvonal-növekedése mellett az 1990. évi mintegy 30 százalékos, illetőleg az 1991-re 40-50 százalékos nagyságrendben becsült inflációt is bekalkuláljuk.

Az 1980-as évek közepe, vége felé eladósodott háztartások esetében a magas, 3.400-6.000 Ft/hó törlesztőrészlet következtében a tehernövekedés százalékos aránya (34-78 százalék) lényegesen alacsonyabb. Ezek azok a háztartások ugyanis, amelyeknél a kamatkülönbözet jelentős hányadát továbbra is közvetlen formában az állami költségvetés finanszírozza.

Az eleve nagy törlesztőrészletek azonban már eddig is a társadalmi minimum szintjére szorították e háztartások jelentős hányadának életszínvonalát, fogyasztási szerkezetét. Itt tehát a relatíve alacsony növekmény is e családháztartások további tömegeit lehetetlenítheti el.

Az építési hitel törlesztőrészletei mellett azonban folyamatos teherként jelentkeznek a többszintes épületekben a közös helyiségek üzemeltetését, stb. finanszírozó úgynevezett *társasházi közös költségek* is. Ezek egy része magában foglalja bizonyos minimális felújítási alap képzését is. Ez utóbbi tételt azonban többnyire külön kell kalkulálni. E költségeknél az 1991. évre várható árszínvonal-emelkedésnek megfelelő tehernövekménnyel kell számolni.

#### 15. sz. táblázat

**A személyi tulajdonú lakások közös költségeinek megoszlása a költségvolumen, a lakás építési éve és jellege szerint 1984-ben  
százalékban**

A lakás építési éve és jellege	A havi közös költség összege			Együtt
	499 Ft alatt	500-749 Ft között	750 Ft felett	
-1959	83,4	10,3	5,4	100,0
1960-1969	96,3	3,0	0,7	100,0
1970-1979	93,8	4,5	1,7	100,0
1980-1984	88,9	6,5	4,6	100,0
Összesen:	93,0	4,8	2,2	100,0
<i>ebből:</i>				
Társasház	92,5	4,0	3,5	100,0
Szövetkezeti lakás	93,5	5,8	0,7	100,0

*Forrás:* Lakásváltoztatási szándékok, lakáskörülmények KSH, 1986.  
170. oldal

Az 1984-es 500 Ft/hó közös költség reálértékével kalkulálva, 1989-re 900 Ft/hó körüli nominál értéket kapunk. Mivel 1991-ben az energiaköltségek már jelentősen megemelkedtek, az építőanyagárak pedig 40 százalékkal nőttek meg, szolid prognózisnak minősíthető e területen átlagosan 50 százalék körüli árszínvonalnövekedéssel kalkulálni. Ez esetben pedig 1991-ben már legalább 1.300 Ft feleltethető meg az 1984. évi 500 Ft/hó, illetőleg az 1989. évi 900 Ft/hó reálértékének.

A lakásfenntartás további terheinek számbavétele során azzal a feltételezéssel élünk, hogy a személyi tulajdonú lakásokban élők is lényegében azonos összeget fordítanak lakásaik karbantartására és fűtésére, mint a bérlakásokban élők. (Ez természetesen durva egyszerűsítés, hiszen már csak a lakásalapterületek eltéréseiből adódóan is nagyobb terhekkellene az utóbbi kategóriánál kalkulálni.)

16. sz. táblázat

**A lakásfenntartási terhek várható alakulása a személyi tulajdonú lakások esetében 1991-ben**

Lakásfenntartási költség fajtája, településtípus	A lakásépítési hitelfelvétel időpontja			Ft/hó
	1971.	1984.	1988.	
Törlesztőrészlet				
vidék	2.400	3.700	4.590	
Budapest		3.900	5.700	
Közös költség				
vidék	700	900	1.200	
Budapest		1.100	1.400	
Lakáskarbantartás				
vidék	700	500	300	
Budapest		750	600	
Víz- csatorna díj				
vidék	500	600	600	
Budapest		340	340	
Energiaköltség				
vidék	3.000	2.800	2.800	
Budapest		3.300	3.300	
Önkormányzati adó	200	200	200	

A 16. és 17. számú táblázatban szereplő számítások főként a többszintes épületek lakásállományára vonatkoznak. A családi házaknál ugyanis nincs közös költség, ugyanakkor a lakáskarbantartás ráfordításszükséglete magasabb, mint azoknál a társasházi lakásoknál, ahol például a tetőszerkezet, a kerítés, stb. javítási költségei a közös költségek részét képezik.

**A lakásfenntartási terhek összege és megoszlása 1991-ben  
a személyi tulajdonú lakások esetében  
(Előrebecslés)**

A lakásfenntartási költség fajtája, településtípus	A lakásépítési hitelfelvétel időpontja		
	1971.	1984.	1988.
<b>Lakásfenntartási terhek összesen:</b>			Ft/hó
vidék	7.500	8.800	9.690
Budapest	–	9.590	11.540
		<b>megoszlás, százalékban</b>	
<b>Vidék</b>			
összesen:	100,0	100,0	100,0
ebből:			
Törlesztőrészlet	32,0	42,0	47,4
Közös költség	9,3	11,4	12,4
Lakáskarbantartás	9,3	5,7	3,1
Víz- csatorna díj	6,7	6,8	6,2
Energiaktsz.	40,0	31,8	28,8
Önkormányzati adó	2,7	2,3	2,1
<b>Budapest</b>			
összesen:	100,0	100,0	100,0
ebből:			
Törlesztőrészlet	32,0	40,7	49,4
Közös költség	9,3	11,4	12,1
Lakáskarbantartás	9,3	7,8	5,2
Víz- csatorna díj	6,7	3,5	3,0
Energiaköltség	40,0	34,5	28,6
Önkormányzati adó	2,7	2,1	1,7

Az önkormányzati adó címszó alatt a személyi tulajdonú lakások esetében is főként a kommunális adó értendő. Fel kell azonban a figyelmet hívni az *éptételező* szabályozásának várható hatásaira is. Mivel ez az adó nem akkor róható ki, ha az egy lakóra jutó alapterület meghaladja a 25 m<sup>2</sup>-t, főként az egyedülállók lesznek azok, akik e terhet viselni fogják. Ha valaki egyedül él egy 40-50 m<sup>2</sup>-es lakásban, az 4.500-7.500 Ft/év, vagyis havonta további mintegy 380-630 forinttal sújtható. E háztartások túlnyomó többségét pedig az egy nyugdíjból élő, magukra maradt özvegyasszonyok alkotják.

Bár szorosan véve nem a lakhatás terhei közé sorolható, de tömeges jellegénél fogva mégis meg kell említeni az üdülőkre, illetőleg a hétvégi telkekre kivethető adó problémáját is. A közlekedési költségek emelkedé-

sével együtt ugyanis ez az adó a zöldség- és gyümölcs ellátását drágítja meg olyan mértékig, hogy tömegesen lehetetlenítheti el az ilyen életmódra berendezkedett családokat. Ezek pedig már évekkel ezelőtt kiszorultak a termények piacáról, hiszen épp ezért alakították ki sajátos önálló életmódjukat.

E problémakör érintésével pedig már lényegében áttérünk a családok, háztartások terhelhetőségének témakörére.

## **A háztartások terhelhetősége, különös tekintettel a lakhatás várható terheire**

A háztartások terhelhetőségét\* főbb háztartástípusonként vizsgáljuk, mégpedig a háztartás tagjainak gazdasági aktivitása, lakóhelytípusa, illetőleg két jellemző jövedelemkategória (az egy főre jutó átlagos személyes jövedelemmel rendelkező háztartások, illetőleg a létminimum szintjén élők) szerint.

A vizsgált főbb háztartástípusok a következők:

### *Aktív keresős háztartásokon belül*

- kétkeresős, kétgyermekes családok, ahol
  - = mindkét kereső rendelkezik munkaviszonyból származó jövedelemmel, valamint, ahol
  - = két kereső közül az anya GYED-en van
- az egykeresős háztartásokon belül pedig
  - = a gyermekét egyedül nevelő szülő (többnyire az anya), és
  - = az egyszemélyes háztartásban élők.

### *Az inaktív háztartások esetében*

- a két nyugdíjjal rendelkező házaspárral jellemezhető háztartások, valamint
- az egyszemélyes nyugdíjas háztartások

A lakásfenntartás becsült terheit e háztartások prognosztizált jövedelmeihez, valamint legalapvetőbb kiadásaihoz viszonyítjuk.

A korábban ismertetett esetekből kiindulva kíséreltük meg azonosítani a lakásfenntartási terheknek azokat a változatait, melyek leginkább jellemezhetik a fent felsorolt háztartástípusokat.

\* A háztartások terhelhetőségét előrejelző jövedelmi és a legalapvetőbb kiadásokra vonatkozó számításokat dr. Ékes Ildikó készítette. "A háztartások jövedelmeinek és kiadási szerkezetének alakulása" (Kézirat, 1991. február) c. tanulmányában.

**A háztartások várható jövedelme és legalapvetőbb kiadásai  
különös tekintettel a lakásfenntartásra 1991-ben**

A háztartás						
Megnevezés	jövedelme	legalapvetőbb kiadása	ebből: lakásfenntartásra	kiadások a jöv.	lakásfenntartási kiadások a	
					jöved.	kiad.
Ft/hó				arányában (%)		
0.	1.	2.	3.	4.	5.	6.

**AKTÍV HÁZTARTÁSOK**

**Kétkeresős kétfgyermekes családok**

**Mindkét kereső munkaviszonyban**

*Átlag jövedelemmel*

		29.800	bérl.	6.900	89,0	20,6	23,2
- város	33.500	30.400	71	7.500	90,7	22,4	24,7
		32.500	84	9.600	97,0	28,7	29,5
- község	29.250	30.150	71	7.000	102,1	23,9	23,2
		31.650	84	8.500	108,2	29,1	26,2

*Létfmimumon élők*

		19.730	bérl.	3.200	91,1	14,7	16,2
- város	21.650	24.030	71	7.500	111,0	34,6	31,2
- község	20.150	23.460	71	7.000	116,4	34,7	29,8

**Az anya GYED-en van**

*Átlagjövedelemmel*

		16.500	bérl.	5.200	98,2	31,0	31,5
- város	16.800	20.900	84	9.600	124,4	57,1	45,9
- község	14.600	19.460	84	8.000	133,3	54,8	41,1
		20.460	88	9.000	140,1	61,6	44,0

*Létfmimumon élők*

		11.560	bérl.	3.200	96,7	26,8	27,7
- város	11.950	17.960	84	9.600	150,3	80,3	53,4
- község	10.500	16.300	84	8.000	155,2	76,2	49,1

**Egyszemélyes háztartás**

*Átlagjövedelemmel*

		10.180	bérl.	4.700	72,7	33,6	46,2
- város	14.000	12.980	71	7.500	92,7	53,6	57,8
		14.480	84	9.000	103,4	64,3	62,2
- község	12.000	12.410	71	6.800	103,4	56,7	54,8
		13.610	84	8.000	113,4	66,6	58,8

*Létfmimumon élők*

		6.830	bérl.	2.900	74,2	31,5	42,5
- város	9.200	11.430	71	7.500	124,2	81,5	65,6
- község	7.800	10.840	71	7.000	139,0	89,7	64,6
		11.840	84	8.000	151,8	102,6	67,6

0.		1.	2.	3.	4.	5.	6.
<b>INAKTÍV HÁZTARTÁSOK</b>							
<b>Nyugdíjas házaspár</b>							
<i>Átlagjövedelemmel</i>							
- város	13.860	18.760	bérl.	6.900	135.4	49.8	36.8
		17.060	bérl.	5.200	123.1	37.5	30.5
		19.360	71	7.500	139.7	54.1	38.7
- község	14.350	12.350	71	7.000	134.8	48.7	36.2
<i>Létminimumon élők</i>							
- város	10.710	13.010	bérl.	4.000	121.5	37.3	30.7
		13.510	bérl.	4.500	126.1	42.0	33.3
		16.510	71	7.500	154.2	70.0	45.4
- község	10.810	16.710	71	7.500	154.6	69.4	44.9
<b>Egyszemélyes nyugdíjas háztartás</b>							
<i>Átlagjövedelemmel</i>							
- város	8.200	11.070	bérl.	5.200	135.0	63.4	47.0
		10.370	bérl.	4.500	126.5	54.9	43.4
- község	8.350	13.670	71	7.500	163.7	89.8	54.9
<i>Létminimumon élők</i>							
- város	5.200	7.370	bérl.	2.900	141.7	55.8	39.3
		0.720	bérl.	2.550	135.0	49.0	36.3
- község	5.200	11.630	71	7.000	223.7	134.6	60.2

*Megjegyzés:* bérl. = bérlakás, 71, 84, 88 = személyi tulajdonú lakás az építés éve szerint

Természetesen a korábbiakban vázolt módon kalkulált lakásfenntartási költségek legfeljebb támpontot adhatnak e kiadási tétel nagyságrendjének, súlyának érzékeltetésére. (Például a községekben a létminimum szintjén élő nyugdíjasok túlnyomó többsége valószínűleg már tehermentes lakásokban él, s ebből következően lakásfenntartási költségeik lényegesen alacsonyabbak.)

Azt azonban, hogy az inaktív háztartások jövedelmi viszonyaihoz képest elviselhetetlen terhet jelentenek a lakásfenntartási költségek, az is bizonyítja, hogy még a kisebb alapterületű, illetve alacsonyabb komfortfokozatú bérlakásokban élők is jövedelmeik egyharmadát, felét fordítják e tétel finanszírozására.

Csaknem hasonló módon veszélyeztetett háztartásoknak kell minősíteni azokat a négytagú családokat is, ahol az anya például GYED-en van. De a kisgyermekes családok jövedelemszintje más okok miatt is lesüllyedhet a kritikus szintre (például az egyik kereső tartós betegsége, munkanélkülisége, stb. esetén). Ezek azok a háztartások, amelyeknek már csak töredéke jutott bérlakáshoz, s ezért olyan lakások felépítésére kényszerültek, amelyeknél a legmagasabbak a havi törlesztőrészletek. E háztartásokat a lakás-

fenntartási költségek az összjövedelem 1/3-ától egészen a 2/3-ot is meghaladóan terhelik, vagyis a legalapvetőbb kiadásai is lényegesen magasabbak (24-55 százalékkal) a jövedelmeknél. Ez pedig kizárólag akkor lehetséges, ha e családok tartósan, s jelentős összegű külső segítséghez (például szülői támogatáshoz) juthatnak. Erre azonban a társadalom általános elszegényedési folyamatának gyorsulásával egyre kisebb a remény.

Az átlagos jövedelemmel rendelkező egyszemélyes aktív keresős háztartások is a borotvaélén táncolnak. Még a 40 m<sup>2</sup>-es bérlakásban élők legalapvetőbb kiadásai is csaknem elérik jövedelmük 2/3-át, a lakásfenntartási terhek pedig 1/3-át. A többiekénél azonban a jövedelem már nem fedezi a legalapvetőbb kiadásokhoz szükséges költségeket sem. Meg kell jegyezni, hogy e háztartások zömét valószínűleg nem jellemzik a példánkban használt, 1971-ben, vagy 1984-ben épült átlagos alapterületű és színvonalú lakások nyújtotta lakáskörülmények, így lakásfenntartási terhek sem. Arra azonban e példák alkalmasak, hogy felhívják a figyelmet e réteg lakhatási terhekkel kapcsolatos speciális helyzetére. S itt ismételtelen meg kell említeni azt, hogy az építményadó szabályozásából adódóan épp e réteg kerül az egyik legveszélyeztetettebb helyzetbe.

S végül, de távolról sem utolsó sorban a legtípusosabbnak tekintett, a kétkeresős, kétgyermekes háztartásmodell várható kilátásairól kell néhány szót ejtenünk. Legalapvetőbb kiadásai felemésztik jövedelmük 90 százalékát, illetve 3-16 százalékkal meg is haladják azokat. A lakásfenntartáshoz nélkülözhetetlen kiadások e háztartások összjövedelmének 20-35 százalékát terhelik le.

Összességében megállapítható, hogy az az elképzelés, miszerint azon háztartásoknak, ahol a lakásfenntartási kiadások meghaladják a háztartás jövedelmének 1/4-ét, olyan támogatási rendszert kell kialakítani, hogy ezek a lakás tulajdonformájától függetlenül hozzájuthassanak e terhek csökkentését célzó rendszeres havi támogatáshoz (egészen 25 százalékos határig), a jelenleginél lényegesen nagyobb központi forrásokat igényelne. Hiszen alig van olyan háztartás, amelyik az 1991-ben várható jövedelemviszonyok, illetve lakásfenntartási terhek mellett erre ne szorulna rá. Amennyiben azonban e támogatási rendszer kizárólag a lakbérek, illetőleg a havi törlesztőrészek és a háztartások jövedelemviszonyait venné figyelembe, úgy a háztartások tömeges ellehetetlenülése, fizetéképtelenné válása következne be. E fizetéképtelenség pedig elsősorban a közüzemi díjakat már ma sem fizető háztartások számait duzzasztaná tovább, illetőleg a lakbér- és törlesztőrészlet-hátralékosok újabb ugrásszerű növekedésére kellene számítani.

E problémákat pedig a lakáspolitikai már a mai szinten sem tudja "kezelni". Hiszen például a Budapesten alkalmazott néhány hónapos kilakoltatási moratórium nem jelenthet hosszabb távon megoldást. Hasonlóképpen nem tud mit kezdeni a szociálpolitika, illetve a lakáspolitikai mai rendszere

a hajléktalanok mai tömegeivel sem. E réteg ugrásszerű növekedése esetére pedig már végképp nincs receptje.

De nem jobb a helyzet a személyi tulajdonú lakások jelzálogjogának érvényesítésével sem. Pedig valószínűsíthető, hogy a több mint egymilliós hiteladós háztartás egy része 1991-ben már fizetésképtelenné válik.

Amennyiben pedig a "nem fizetőkkel" relatíve hosszú távon sem történik semmi, akkor arra is számítani lehet, hogy a borotvaélen táncoló, de ma még fizetési kötelezettségeiknek eleget tevő családok tömegei lépnek át a "nem fizetők" táborába.

Az eddigiekből azonban semmiképp sem vonható le az a következtetés, hogy mivel a lakásfenntartási költségek jelentős hányadot szakítanak ki a háztartások jövedelmeiből, éppen a lakhatás lakásszektorhoz közvetlenebbül tapadó költségvonzatait kell feláldozni a tehetetlenség oltárán.

E téren azonban a fiskális szemlélet egyeduralmát egyre inkább fel kellene hogy váltsák az olyan irányú erőfeszítések, melyek egyrészt a költségek színvonalának reális mederben tartására, illetőleg a háztartások jövedelemtermelő képességének fokozására irányulnak. Ezek híján ugyanis nem létezik olyan lakáskonceptió, mely megtalálhatná a jelenlegi patthelyzetből a kivezető utat.

## **Most jelent meg!**

az SZGTI új kiadványa

### **T e h e r b í r á s u n k h a t á r a i ?!**

(Vélemények az életszínvonalról, fogyasztási szerkezetváltás

hatezer háztartásra kiterjedő kérdőíves adatfelvétel

eredményei alapján)

Megrendelhető:

SzGTI

1021 Budapest, Tárogató út 2-4.