

AZ ÖNKORMÁNYZATI BÉRLAKÁSSZEKTOR PRIVATIZÁCIÓJA

SZÉKELY GÁBORNÉ

A rendszerváltozás óta a lakásszektor átalakulásában meghatározó szerepe volt a tanácsi, később önkormányzati tulajdonú lakások privatizációjának, melynek során több mint félmillió lakás került magánkézbe. Az elemzés a KSH 1999-es „Lakásvizonyok” c. felvételének adataira támaszkodva vizsgálja e folyamatot. Bemutatja, milyen időszakok különíthetők el a lakásprivatizáció történetében, hogyan alakult át mára az önkormányzati bérlakásokban lakó háztartások összetétele és hogy kik voltak azok, akik a bérlakás-privatizáció során megvásárolták a lakásukat. Emellett arra a kérdésre is választ keres, mi történt a megvásárolt lakásokkal azóta, kik laknak ma ezekben a lakásokban és hogyan értékelik jelenlegi helyzetüket.

E témák vizsgálatában a hagyományos társadalomstatistikai információk mellett az elemzés a lakások értékére vonatkozó ismeretekre is támaszkodik, melyek forrása szintén az említett lakásvizsgálat adatállománya.

Végül a szerző röviden áttekinti a bérlakás-privatizáció kapcsán eddig kialakult vitákat, melyek mindegyike arra a kérdésre kereste a választ, kik a nyertesei az elmúlt évtized átalakulásának, és kik azok, akik hosszabb-rövidebb távon az átalakulás vesztesei lehetnek.

TÁRGYSZÓ: Önkormányzati bérlakás. Privatizáció.

Az elmúlt években lezajlott és mára lényegében befejeződött a rendszerváltozás egyik, sok családot közvetlenül is érintő folyamata: az egykori szocialista bérlakásszektor felszámolása. Ezzel lezárult a történet, amely a háború után 1953-ban a bérházak államosításával kezdődött, majd a hetvenes évek nagy állami lakásberuházásaival teljesedett ki.

A felbomlás már jóval a lakásprivatizáció előtt megkezdődött, egyrészt azzal, hogy a nyolcvanas évektől kezdve az állam fokozatosan kivonult a lakásszektorból, és az ezzel kapcsolatos terheket átadta a magánszektornak; másrészt azzal, hogy miközben az állami bérlakásépítés csökkent, a meglévő állomány is pusztulásnak indult. A pusztulás nemcsak a lakások folyamatos leromlását jelentette, hanem azt is, hogy az értékesebb, jobb állapotú vagy jobb helyen levő bérlakások kezdtek kikerülni az állami ellenőrzés alól. Mindent az a hallgatólágoosan eltűrt technikák tették lehetővé, melyek révén a lakók igen csak széles körű bérleti joga lényegében piaci adásvétel tárgyát képezhetette, és lehetővé tette, hogy a korábbi kedvezményezettek pénzé tegyék a kapott támogatást, s így távozzanak az állami bérlakásszektorból. Becslések szerint a folyamat végén már a bérlők 30–40 százaléka piaci tranzakció révén jutott a lakáshoz (Hegedüs *et al.*; 1993). Emellett ke-

véssé ismert, hogy a tanácsi bérlakások megvásárlásának lehetősége, ha korlátokkal is, de már 1969 óta létezett. Ráadásul a bérelti jog lényegében örökölhető is volt, mindez pedig azt jelenti, hogy bár a tulajdonos még az állam (illetve 1990 után az önkormányzat) volt, tulajdonosi jogát már csak igen korlátozottan gyakorolta. Az immár önkormányzati tulajdonú bérlakásállomány privatizációja tehát csak felgyorsította és visszafordíthatatlanná tette a már korábban megindult felbomlási folyamatot.

A lakásprivatizáció folyamata

Az elmúlt években számos publikáció jelent meg, köztük több statisztikai hivatali elemzés is, melyek a bérlakás-privatizáció társadalmi vonatkozásait vizsgálták (*Az önkormányzati ...*; 1995, *A lakásállomány ...*; 1998). Az elemzők munkáját mindvégig hátráltatta az adatok hiánya, hiszen a folyamatos statisztika csak az eladott lakások számát, becsült értékét és tényleges eladási árát vette számba. A privatizáció társadalmi hatásaira így – néhány kismintás felvételtől eltekintve – csak abból lehetett következtetni, ahogyan a bérlakások és a bérlakásban lakók összetétele átalakult a privatizáció során. Ilyen elemzésre az 1990. évi népszámlálás és az 1996. évi mikrocenzus adatai voltak a leginkább alkalmasak, hiszen e két időpont között kelt el a lakások döntő többsége. Ezek az elemzések azt mutatták, hogy a privatizációval a jobb minőségű, nagyobb, kedvezőbb helyen lévő lakások kerültek ki az önkormányzatok tulajdonából, és a megmaradó állomány mind minőségét, mind lakóit tekintve lényegesen kedvezőtlenebb összetételű. Nyilvánvaló azonban, hogy számos kérdés van, amire a két időpont bérlakásállományának egyszerű összehasonlítása nem adhat választ.

Éppen ezért a „Lakásviszonyok 1999” című felvételben arra törekedtünk, hogy e hiányokat lehetőség szerint pótoljuk. Így kérdéseket tettünk fel a privatizáció évére, a lakáshoz jutás módjára, az érintett lakók lakásújtára vonatkozóan. A felvétel során az országban 10 750 területarányosan kiválasztott lakást kerestünk fel. Közöttük összesen 1808 privatizált lakást találunk, ezt teljeskörűsítve megállapíthatjuk, hogy a felvétel szerint mintegy 640 ezer privatizált lakásról tudunk.

A felvétel eredményei alapján először a privatizáció időbeli lezajlását vizsgáljuk az érintett lakások piaci értékének figyelembevételével.

A megkérdezettek közül több mint 400-an nem tudtak válaszolni a lakás megvételének évét tudakoló kérdésünkre. Így is közel 1400 eset áll rendelkezésünkre ahhoz, hogy a privatizáció folyamatát, annak időbeli lezajlását vizsgáljuk.

A privatizált lakások számának alakulását természetesen a folyamatos statisztikai adatközlésekből is nyomon követhetjük, bár az 1990-et megelőző időszakban ilyen jellegű megfigyeléseket még nem végeztek. Eszerint az 1990 óta magántulajdonba került lakások száma közel 560 ezer, ez 80 ezerrel marad el a „Lakásviszonyok 1999” című felvétel alapján megállapítható 640 ezertől. Az eltérés megegyezik azzal a nagyságrenddel, amit még 1990 előtt adtak el. Feltételezhetjük ugyanis, hogy több olyan esetben, amikor a privatizáció évét nem tudták megadni, 1990 előtt privatizált lakásokról van szó, vagyis a 80 ezer körüli adat helytállónak látszik.

A privatizációnak ez a korai szakasza általában elkerüli az elemzők figyelmét, nagyságára vonatkozóan eddig becslések sem láttak napvilágot, éppen ezért az általunk becsült adatok alátámasztása különösen indokolt. Erre adódik is még egy lehetőség.

1. tábla

A privatizált lakások számának alakulása

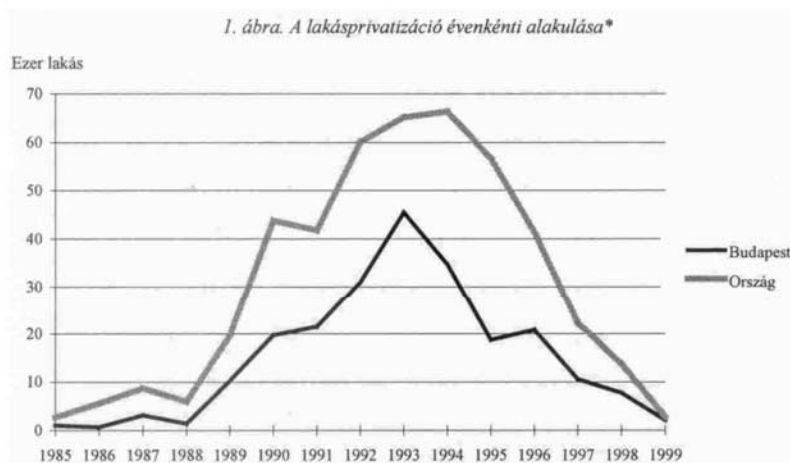
Időszak	A folyamatos lakásstatistika	Lakásviszonyok 1999 felvétel
	alapján (ezer)	
1980–1989'	–	56
1990–1992	210	153
1993–1995	256	192
1996 óta	90	83
A privatizáció éve ismeretlen	–	155
<i>Összesen</i>	<i>556</i>	<i>639</i>

A népszámlálási adatok szerint 1990-re a lakott állami tulajdonú lakások állománya mintegy 30 ezerrel csökkent (869 ezerről 838 ezerre). Ugyanebben az időszakban az állami bérlakások építésének és megszűnésének egyenlege 75 ezer. Összességében tehát 100 ezer körülire tehető az 1990-ig az állami lakásállományból „eltűnt” lakások száma, ami megerősíti azt a feltevést, hogy mintegy 80–100 ezer állami lakás már a nyolcvanas években magántulajdonba került. A pontosság kedvéért meg kell jegyezni, hogy ezeknek a lakásoknak egy része nem a tanácsok kezelésében állt, hanem egyéb állami vállalatok, intézmények adták bérbe. Ezek elkülönítése azonban ma már lehetetlen. Jellemző módon még az 1980-as népszámlálási adatközlések sem tettek különbséget az állami tulajdonon belül a tanácsi és a vállalati lakások között. Ugyanez egyébként valószínűleg a most megkérdezett lakástulajdonosoknak is gondot okozhatott, akik emlékezetében már talán szintén összemosódik a két kategória.

Bár ez a szám semmiképpen sem túlságosan jelentős a következő évtized félmilliót meghaladó számú eladott lakásához képest, a folyamat csak e korai, félig-meddig rejtett privatizációval együtt értékelhető teljes egészében.

A lakáseladások üteme e kezdeti időszak után a rendszerváltáskor gyorsult fel, és 1994–1995-ben érte el maximumát. Ezután a privatizált lakások száma évről évre rohamosan csökkent. Lényegében ezzel megegyezők a Lakásviszonyok 1999 c. felvétel adatai is, természetesen itt számolni kell azzal, hogy különösen a korábbi események időpontjának felidézése egyre bizonytalanabb, ugyanezért az is valószínű, hogy azoknak a lakáseladásoknak a nagy része is a korábbi időszakokra esik, amelyeknek tulajdonosai nem tudták megadni a privatizáció évét.

Mint a továbbiakban látni fogjuk, a bérlakás megvételének időzítése sokat elárul abból, ki mennyire volt tájékozott, hogyan tudta érdekeit érvényesíteni és hogyan tudott élni a lakásprivatizáció lehetőségével. 1990-ig a tanácsok, majd az azt követő három évben az önkormányzatok még befolyásolhatták valamennyire, mely lakásokat kívánják eladni. Az 1993-ig érvényes szabályozás szerint a bérlakást akkor lehetett megvenni, ha az épületben lakók meghatározott aránya (30–70%) kinyilvánította vételi szándékát. Nem nehéz belátni, hogy ilyen körülmények között a soklakásos épületek lakói, a lakótelepi és a bérházi lakásbérlők eleve nehezebb helyzetben voltak, ha meg akarták venni a lakást. 1993-tól az új lakásrendelet garantálta a bérlők jogát a lakások megvásárlására, ám mint azt a következő adatok mutatják, ekkorra az értékeesebb lakások már elkeltek.



*Az ismert időpontban eladott lakások száma alapján (Lakásviszonyok 1999. c. felvétel).

A lakások becsült átlagára¹ a lakásprivatizáció egymást követő időszakaiban összességében csökken. A privatizált lakások mintegy fele Budapesten van (48%), amiből következik, hogy a privatizált lakások értékösszetételére a Budapesten lezajlott folyamatoknak volt meghatározó szerepük.

2. tábla

A privatizált lakások piaci értéke, 1999

Időszak	Budapest			Megyeszékhely			Többi város			Ország összesen		
	Átlagos lakásár (ezer forint)	Relatív szórás (százalék)	N	Átlagos lakásár (ezer forint)	Relatív szórás (százalék)	N	Átlagos lakásár (ezer forint)	Relatív szórás (százalék)	N	Átlagos lakásár (ezer forint)	Relatív szórás (százalék)	N
	Teljes lakásár											
1980–1989	6 724	50,9	55	3 113	41,6	60	2 801	43,8	35	4 269	67,6	162
1990–1992	5 195	44,8	205	2 935	40,9	135	2 713	41,4	75	4 006	54,1	435
1993–1995	4 670	46,7	279	2 995	34,6	120	2 727	39,2	129	3 796	51,4	540
1996 óta	4 134	49,5	117	3 576	46,7	59	2 571	45,8	50	3 633	51,8	234
A privatizáció éve ismeretlen	5 475	55,0	212	3 239	42,8	95	3 454	63,8	94	4 371	62,7	437
Összesen	5 050	51,3	868	3 116	41,7	469	2 885	51,7	383	4 006	57,8	1 808
	A lakások négyzetméterára											
1980–1989	97,1	37,4	55	55,3	21,8	60	49,6	15,4	35	67,0	48,9	162
1990–1992	83,6	30,3	205	53,2	25,3	135	50,8	18,0	75	67,2	38,5	435
1993–1995	82,3	29,5	279	55,8	28,2	120	51,5	18,3	129	68,4	37,6	540
1996 óta	86,8	28,1	117	60,9	31,2	59	44,7	17,2	50	69,8	40,1	234
A privatizáció éve ismeretlen	93,2	32,4	212	56,7	26,1	95	50,3	18,0	94	72,0	45,3	437
Összesen	97,6	32,6	868	62,6	32,0	469	52,3	19,6	383	59,9	53,5	1 808

¹ A Lakásviszonyok 1999 című felvételben arra kértük a válaszadó lakástulajdonosokat, hogy becsüljék meg lakásuk piaci értékét. A kapott közel 8 ezer válasz alapján elvégzett regressziós becsléssel valamennyi lakás piaci értékét újraszámítottuk. Bár a privatizált lakásokban lakók több mint 80 százaléka vállalkozott a lakás értékének becslésére, jobbnak látjuk, ha a következőkben mindenütt a regressziós becslés eredményeként kapott lakásértéket vizsgáljuk. Az egyes cellákban ugyanis gyakran már viszonylag alacsony elemszámmal kell dolgoznunk, ahol már akár néhány téves egyéni értékbecslés is befolyásolhatná az eredményt. A számítások ismertetését lásd a Lakásviszonyok II. 1999. c. kiadványban. (Társadalomstatistikai füzetek 28. Központi Statisztikai Hivatal. Budapest. 2000.)

A 2. tábla adatai azt mutatják, hogy Budapesten végig nyomon követhető a lakások összértékének a csökkenése, miközben a lakások egy négyzetméterre számított értéke csak 1995-ig csökkent, utána viszont ismét magasabb lett. Látható az is, hogy míg a fajlagos lakásérték szórása a vizsgált időszakokban végig csökkent, a lakások összértékének szórása a privatizációs folyamat vége felé nőtt. A látszólag ellentétes változások magyarázatát a privatizált lakások nagyság szerinti összetételének alakulásában találjuk meg. Miközben a vidéki városokban még kissé nőtt is az eladott lakások átlagos alapterülete a kilencvenes évek második felében, Budapesten ekkor már igen nagy arányban kerültek be a privatizált lakások körébe kis alapterületű lakások. (Lásd a 3. táblát.) 1995 után közel kétharmaduk nem érte el az 50 négyzetmétert, ez pedig már az a lakásméret, ami alatt a fajlagos lakásérték magasabb, mint a nagyobb lakások esetében. Vagyis a kis lakások előfordulásának megugrásával a fajlagos lakásérték átlaga még nőtt is, miközben a lakások összértékének átlaga csökkent, relatív szórása pedig emelkedett.

3. tábla

A privatizált lakások átlagos alapterületének alakulása

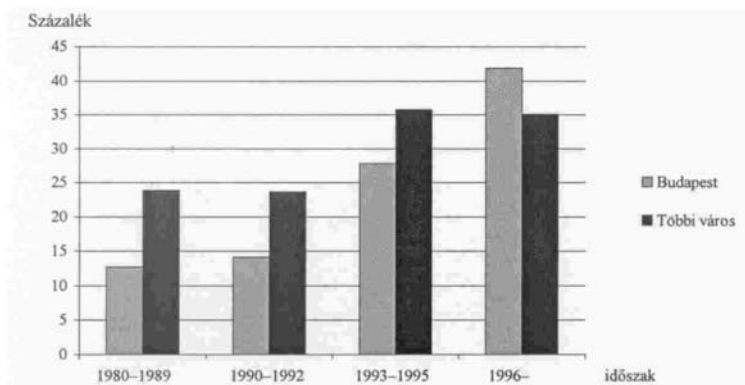
Időszak	Budapest		Városok	
	50 m ² alatti lakások aránya (százalék)	átlagos alapterület (négyzetméter)	50 m ² alatti lakások aránya (százalék)	átlagos alapterület (négyzetméter)
1980–1989	16,4	71	21,2	56
1990–1992	29,3	64	31,5	55
1993–1995	37,8	58	33,5	54
1996 óta	62,4	49	24,3	59
A privatizáció éve ismeretlen	39,1	59	21,0	62
Összesen	38,1	59	27,7	57

Vidéken sem a lakások méretének, sem átlagos árának figyelembevételével nem állapítható meg ilyen egyértelmű sorrend. A vidéki városok adatainak alakulását nagyban befolyásolja a helyi lakás piacok árszínvonala. Ahhoz, hogy eldönthessük, itt hogyan változott az eladott lakások összetétele, ki kell szűrniük a helyi lakás piacok eltérő árszínvonalának hatását. Ezt úgy tehetjük meg, ha régióként, azon belül településtípusonként² külön-külön soroljuk be a felvételen szereplő lakásokat a lakásérték ötödeibe. Ekkor tehát minden régióban és azon belül minden településtípusban egyformán, az ott található lakások 20-20 százaléka esik egy-egy lakásértékötödbe, vagyis esetünkben a privatizált lakások összetételének romlását azzal mérjük, milyen irányban és milyen mértékben tér el előfordulásuk az alsó lakásértékötödben ettől az átlagos 20 százaléktól.

A 2. ábra azt mutatja, hogy míg Budapesten így is jól látható a legrosszabb lakások arányának emelkedése, vidéken a helyzet továbbra sem ennyire egyértelmű, vagyis ott számos más körülmény, a helyi döntések időzítése is befolyásolhatta a privatizáció időbeli lezajlását.

² Az itt alkalmazott településtípusok a következők voltak: Budapest, megyeszékhelyek, többi város, község agglomerációban, többi község.

2. ábra. Privatizált lakások aránya az alsó lakásértékötödben



Nem véletlen, hogy az ábrában a legrosszabb lakások szerepelnek, nem pedig a legfelső értékötödbe tartozók. Azt tapasztaltuk ugyanis, hogy míg Budapesten a legdrágább lakások arányának alakulása is értelmezhető (hasonló eredménnyel, az egymást követő időszakokban a privatizált lakások közül a felső ötödbe esik rendre 20, 9, 6, illetve 3 százalék), addig a vidéki városokban csak elvétve találunk olyan privatizált lakást, amely a helyi piacon a legértékesebbek közé sorolható. Nemcsak arról van tehát szó, hogy a privatizációs szelekció vidéken nem érvényesült annyira, mint a fővárosban, sokkal inkább arról, hogy ott az értékesebb privatizált lakások összességében is ritkábbak, még több viszont az olyan lakás, amelyet a helyi lakáspiac alacsonyra értékel.

4. tábla

Privatizált lakások helyzete a helyi lakáspiacon
(százalék)

Lakásértékötöd	Budapest	Többi város	Ország
1.	24,1	29,0	26,4
2.	24,1	30,1	26,8
3.	23,0	24,4	23,7
4.	20,1	12,6	16,3
5.	8,8	3,9	6,7
Összesen	100,0	100,0	100,0

Mindez összefügg azzal, hogy az állami bérlakásállomány összetétele már az induláskor is más volt Budapesten és más vidéken. Budapest bérlakásállományában a háború előtt épült, majd államosított bérházi lakások aránya volt meghatározó, míg vidéken a bérlakások kétharmada 1960 után épült, leginkább lakótelepeken. Emiatt vidéken a bérlakások állománya jóval egységesebb volt, kevesebb szélsőséggel mind a legrosszabb, mind a legjobb lakások tekintetében.

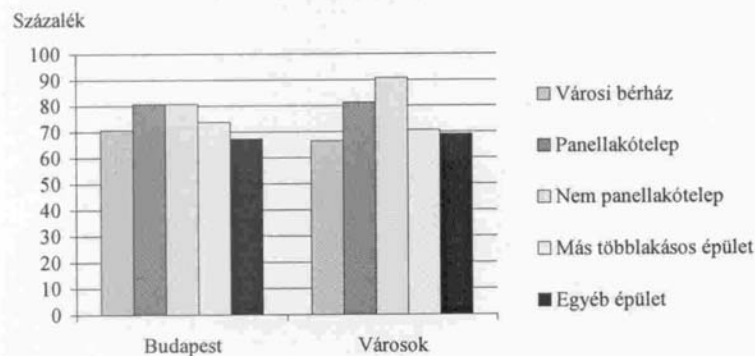
Továbbmenve: az egyes lakástípusokat is eltérő arányban vették meg a lakók a városokban és Budapesten, ugyanakkor a legmagasabb megvásárlási arányt mindkét esetben a lakótelepi lakásoknál tapasztaljuk.

5. tábla

A tanácsi bérlakások főbb csoportjai Budapesten és vidéken 1990-ben (százalék)

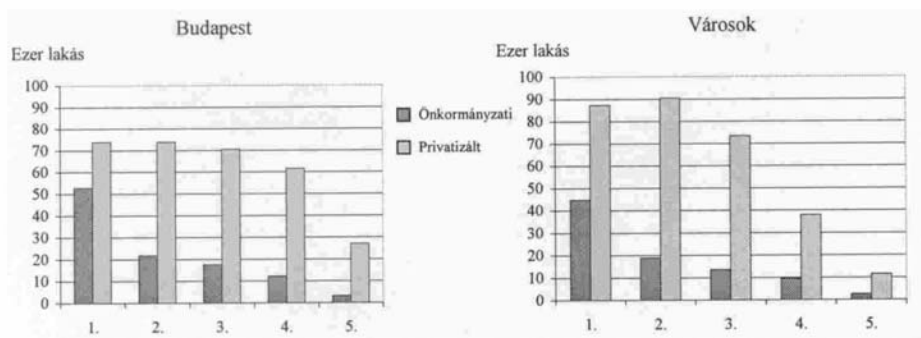
Építési év	Budapest	Városok
1960 előtt épült	72,7	35,7
1960 után épült	27,3	64,3
Ebből: panel	21,3	37,9
<i>Összesen</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>

3. ábra. A privatizált lakások aránya az egyes épülettípusokban



A fenti különbségek hozzájárulnak ahhoz, hogy a privatizált lakások értékösszetételében is eltéréseket tapasztalunk. Vidéken a közepes árszínvonal fölött meredeken csökken a lakások száma, lényegében ennek felel meg a privatizált lakások eloszlása is. Budapesten a nagyarányú csökkenés csak a legfelső ötödben következik be.

4. ábra. Privatizált és önkormányzati tulajdonban maradt bérlakások száma a lakásérték ötödeiben



Azért foglalkozunk kissé részletesebben Budapest és a többi város különbségeivel, mert úgy látjuk: az önkormányzati lakásállomány egykori szerepe és későbbi privatizációja is sok tekintetben más volt a fővárosban és vidéken, ezt a különbséget pedig az országos adatok elfedik.

Ezenkívül az is hibás következtetésekre vezethet, ha a budapesti tapasztalatokat általánosítjuk az ország egészére. Az átlagosnál jobb (a 4. és az 5. értékötödbe tartozó) lakások kétharmadát Budapesten vásárolták meg. Ezek az esetek könnyen azt a benyomást keltik, hogy gyakran jutottak nagy privatizációs nyereséghez a lakást megvásárló háztartások, pedig ez vidéken – már csak az alacsonyabb árszínvonal miatt is – csak igen elvétve fordulhatott elő.

A 4. ábrán ugyanakkor az is látható, hogy a különbség, ami a lakások érték szerinti összetételében megmutatkozott, a privatizációval eltűnt, és a megmaradó lakásállomány eloszlása – legalábbis értékét tekintve – már lényegében mindenütt azonos, a lakások fele becslült értéke szerint az alsó ötödbe esik Budapesten és a vidéki városokban egyaránt.³

Kik vásárolták meg a lakásokat?

Ahhoz, hogy a kérdésre választ kapjunk, figyelembe kell venni, hogy a lakást megvásárló bérlők egy része azóta már nem lakik a lakásban. Vagyis a vásárlókat részben azok között találjuk, akik a lakás megvétele óta nem költöztek el a lakásból, másrészt (mivel a felvételben a jelenlegi megelőző lakásukról is beszámoltak a válaszadók) azokat kell kiemelnünk, akiknek korábbi lakása önkormányzati bérlakás volt, melyet a kiköltözéskor eladtak. Összesen 1600 esetről tudunk (teljeskörűsítve 570 ezer), ami valamivel kevesebb, mint a privatizált lakások száma, mivel a többszöri lakásváltoztatásokat már nem tudjuk nyomon követni.

Amikor tehát az eredeti lakásvásárlók körét próbáljuk körülhatárolni, egyúttal arra is választ keresünk, milyen arányú lehet a privatizált lakások továbbértékesítése. Ez a kérdés tűnik talán a leginkább bizonytalannak, nem véletlen, hogy az eddig megjelent elemzések sem vállalkoztak a továbbadott lakások arányának becslésére.

Ha kiemeljük azokat, akik megvásárolták, majd eladták a bérlakást, akkor 70-80 ezerre tehetjük a továbbadott lakások számát. Ennél nyilvánvalóan több lakásról lehet szó a már említett többszöri tulajdonosváltások miatt. Szintén ismeretlen a nem piaci tranzakciók száma, mivel a feltett kérdések alapján az például nem derül ki, ha a lakást privatizálták, majd a családon belül átengedték vagy örökölték. Az tehát biztos, hogy az időközben új tulajdonos kezébe került lakások száma több mint 80 ezer.

Másfelől közelítve, ha a privatizáció évét vetjük össze a beköltözés idejével, azt látjuk, hogy körülbelül 80 ezer háztartás a privatizáció ideje óta költözött a lakásba. Ezt a becslést az teszi bizonytalanná, hogy sok esetben a privatizáció évét nem tudták megadni. Azokról, akik nem tudtak válaszolni, tudjuk, hogy közülük 60 ezren a kilencvenes évek folyamán költöztek be lakásukba, és tudni vélik, hogy az korábban valamikor állami vagy önkormányzati tulajdonban volt. Így összesen 140 ezer körüli eredményre jutunk, vagyis a privatizált lakások 18–20 százalékáról feltehetjük, hogy megvásárlásuk óta a lakók kicserélődtek. (Ez sem jelenti azt, hogy valamennyi lakás meg is jelent a piacon, hiszen azt például örökölhették is az új lakók.)

A bérlakás megvásárlását több megfontolás is ösztönözhetette. A lakás megvásárlása a legtöbb érintett családnak jó befektetésnek ígérkezett, de ilyen megfontolás lehetett a bizonytalanságtól, a lakbéremelésektől való félelem, az örökölhetőség vagy az a várható

³ Az önkormányzati bérlakások értékbecslésekor csak a lakás fizikai paramétereit vettük figyelembe, vagyis az adott bérlakás értékét azonosnak tekintettük a hasonló minőségű, fekvésű stb. magántulajdonú lakásával.

piaci nyereség is, melyet az alacsony vételár és a piaci ár közötti különbség tett elérhetővé, ha a lakást továbbértékesítik. Az utóbbi várakozások, úgy tűnik, kevésbé váltak valórra. Az utóbbi tíz évben a magyarországi lakások több mint negyedében legalább egyszer kicserélődtek a lakók. Még ha el is fogadjuk, hogy az eladott lakások száma az általunk becslésnél kissé magasabb, akkor sem túl magasak a fenti továbbadási arányok, vagyis eddig a privatizált lakások tömeges eladása nem következett be.

Azt, hogy miként rendeződött át a bérlakásban lakók összetétele a privatizáció során, már több eddig megjelent elemzés bemutatta. A 6. tábla adatai igazolják, hogy a társadalmi hierarchiában magasabban állók jóval gyakrabban vették meg a lakást, és a lakás továbbadása tekintetében nincs számottevő különbség a csoportok között.

6. tábla

*A lakást megvásárló háztartások aránya a háztartásfő munkajellegcsoportja szerint**

Munkajellegcsoport	Lakását megvásárolta,		Bérlő maradt	Eredetileg bérlakásban lakott, összesen	N
	majd továbbadta	most is ott lakik			
Vezető	10,3	81,3	8,4	100,0	126
Értelmiségi	10,6	74,0	15,4	100,0	271
Egyéb szellemi	11,8	67,0	21,2	100,0	422
Iparos, kereskedő	16,9	57,8	25,3	100,0	62
Szakmunkás	10,6	60,3	29,1	100,0	643
Betanított munkás	8,2	57,4	34,4	100,0	259
Segédmunkás	5,9	49,8	44,3	100,0	287

*A mezőgazdasági fizikai foglalkozásúak és önállók, valamint az eltartott háztartásfők, alacsony előfordulásuk miatt, a táblában nem szerepelnek.

Ha a lakásvásárlók kor szerinti összetételét figyeljük meg, amellet, hogy számszerűsíthető az idősebb korosztályok egyre nagyobb arányú részvétele a privatizációban, azt is láthatjuk, hogy a fiatal háztartásfők gyakrabban költöztek el időközben, míg az idősebbek, érthető módon, inkább a lakásban maradtak.

7. tábla

A lakást privatizáló háztartások aránya a háztartásfő kora szerint

A háztartásfő korcsoportja (év)	Lakását megvásárolta,		Bérlő maradt	Eredetileg bérlakásban lakott, összesen	N
	majd tovább adta	most is ott lakik			
29 és fiatalabb	7,4	33,5	59,1	100,0	95
30–34	13,7	44,4	41,9	100,0	115
35–39	19,7	43,6	36,8	100,0	129
40–49	13,7	56,3	30,1	100,0	415
50–59	10,9	62,8	26,3	100,0	417
60–69	9,6	71,5	18,8	100,0	410
70 és idősebb	4,8	72,4	22,8	100,0	559

A fenti adatok csak az egyes korcsoportok belső megoszlását mutatják. Ismert azonban a lakást privatizáló háztartások között az idősebbek túlsúlya: 1999-ben már minden

második háztartásfő túl volt hatvanadik évén. Számukra elsődleges szempont lehetett, hogy megteremtsék anyagi biztonságukat, ne legyenek kiszolgáltatva a várható lakbér-emeléseknek és hogy a lakás öröklésének később ne legyen akadálya.

A bérlakásépítés visszaesésével párhuzamosan az egymást követő generációk egyre inkább kiszorultak a tanácsi lakáselosztásból. (A hetvenes években még 170 ezer tanácsi bérlakás épült, a nyolcvanas években 70 ezer, majd a kilencvenes évekre gyakorlatilag megszűnt a bérlakásépítés.) Emellett mára a bérlakásban lakók korösszetétele átrendeződőtt, a nyugdíjkorhatár körüli generáció nagyrészt távozott, a maradók többségét a középkorúak és a 70 évesnél idősebbek teszik ki. A privatizált lakásban lakók többsége nyugdíjas, vagy hamarosan nyugdíjas lesz.

Felvetődik a kérdés, hogy azok, akik a privatizált lakásban maradtak, hogyan értékelik helyzetüket, néhány évvel a vásárlás után. Közel háromnegyedük elégedett jelenlegi lakáshelyzetével, ami lényegében az összes háztartás átlagának megfelelő arány. Annál nagyobb a különbség a bérlakásban maradókhöz képest, ahol csak a lakók fele elégedett lakásával (illetve veszi tudomásul a helyzetét).

Amit a lakást megvásárlók esetleg mégis kifogásolnak, az leginkább a környék és a lakásfenntartás költségei. Akik maradtak lakásbérlők, szintén leginkább a lakókörnyezetre panaszkodnak, ezt a lakás méretével és állapotával kapcsolatos panaszok követik.

*A lakással való elégedetlenség okai**

A háztartás az általa megvásárolt bérlakásban lakik		A háztartás bérlakásban lakik	
1. Rossz a környék	16,6	1. Rossz a környék	23,0
2. Drága a fenntartása	7,2	2. A lakás állapota	15,1
3. A lakás kicsi	6,1	3. A lakás kicsi	10,1
4. A lakás típusa	5,3	4. Drága a fenntartása	9,4
5. A lakás állapota	4,2	5. A lakás típusa	4,5

* A megkérdezetteknek 20 megadott ok közül kellett legfeljebb hármat megjelölniük. A rangsor a három lehetséges válasz együttes előfordulása (százalék).

Érdekes módon a lakásukat megvásárlók mintha kevésbé lennének érzékenyek a lakásfenntartási költségek emelkedésére: noha a bérlőkhöz képest lakásfenntartási kiadásuk átlaga⁴ 3,5 ezer forinttal magasabb (25, illetve 21,5 ezer forint), ez pedig a kiadások jövedelmükhöz viszonyított arányában is mutatkozik, mindez azonban esetükben ritkán fejeződik ki a lakással való elégedetlenségben. (A háztartási jövedelem 30 százalékát meghaladó a lakásfenntartási kiadások aránya a privatizált lakások 47, az önkormányzati lakásoknak pedig 41 százalékában.)

Másképpen, de ugyancsak a megvásárolt bérlakással kapcsolatos kifogásokra mutatnak rá azok a válaszok, melyeket a privatizált bérlakásukból időközben elköltözött lakók adtak arra a kérdésre, miért költöztek el a lakásból. Itt természetesen személyes, családi okok is felmerülnek, előfordulásuk azonban ritkább, mint más, lakást változtató családok esetében (19 százalék, szemben az átlagos 28 százalékkal). Általában gyakoribbak tehát a

⁴ A lakásfenntartási kiadások a lakbér, a közös költség és a közüzemi díjak mellett a telefon díját és a lakással kapcsolatos hiteltörlesztéseket is tartalmazza. A háztartási jövedelem a KSH 1998-as Háztartási költségvetés-felvétel eredményei alapján becsült érték. (Részletesebben lásd: *Lakásvizonyok II.*; 2000.)

lakással kapcsolatos indokok. Közöttük, ha más sorrendben is, a már ismert kifogásokat látjuk viszont, egy kivétellel: itt említik először a költözés okaként, hogy a lakás túl nagy lett. (Természetesen ilyen válaszlehetőség az imént idézett kérdéseknél is adva volt.) A megvásárlás után a kedvezőbb értékesítési lehetőség már nyilván az ilyen esetekben is jobban ösztönözte a lakókat a változtatásra.

*A privatizált lakásból elköltözők lakásváltoztatásának indoka**

1. A lakás túl kicsi lett	24,5
2. A lakás környezete nem volt megfelelő	14,6
3. A lakás állapota nem volt megfelelő	8,6
4. A lakás túl nagy lett	6,5
5. Fenntartása drága volt	6,5

* Lásd a magyarázatot az előző oldali adatoknál.

Ellentétben a lakásprivatizáció folyamatával, a privatizált lakások tulajdonosváltása még korántsem fejeződött be. Ezekben a lakásokban általában viszonylag magas a lakásváltoztatást tervezők aránya, öt éven belül új lakásba szeretne költözni a lakók 14 százaléka, szemben az átlagos 8 százalékkal. Lényeges különbség továbbá, hogy a változtatást tervezők 80 százaléka kívánja eladni a lakást, ami 20 százalékponttal haladja meg a lakásváltoztató háztartások egészének átlagát. A privatizált lakásoknak tehát még több mint tizedét belátható időn belül el szeretnék adni. Ezeknek a lakásoknak a többsége Budapesten, városi bérházban vagy panelházak alkotta lakótelepen van (42, illetve 41 százalék), a vidéki városokban pedig lakótelepeken (47 százalék panel-, 21 százalék nem panelépületben). Az természetesen még kérdéses, hogyan sikerül értékesíteniük a lakásokat, milyen arányú lesz az az értékrés, amihez a piacon elérhető ár és a privatizációkor kifizetett vételár különbségeként majd hozzájutnak. Az elmúlt években voltak olyan várakozások, hogy a lakásprivatizáció következtében piacra kerülő, többségében alacsony minőségű lakások megnövekedett kínálata lenyomja majd a piaci árakat. Az elérhető adatok ezt nem igazolják: Budapesten az elmúlt években olyan kerületekben is tapasztaltunk viszonylag magas lakásár-emelkedést, ahol jellemzően sok bérlakást privatizáltak.⁵ Valószínű, hogy a nagyvárosi lakásárakat alakító más tényezők mellett a privatizált lakások megjelenő kínálata nem meghatározó.

Nyertesek és vesztesek

Az egész privatizáció folyamatát végigkísérték a viták, melyek arra a kérdésre keresték a választ: „ki járt jól” a lakások eladásával. Ez nem is véletlen, hiszen nagyarányú vagyonátadásról volt szó, melyben viszonylag kevés háztartás vett részt. Az egyik felfogás szerint a privatizált lakás egyfajta tranzíciós ajándék a városi lakosságnak (Dániel; 1996, 1998). Eszerint a privatizációs ajándék szociológiai értelemben pénzben kifejezhető összeg, a kérdés statisztikai része pedig csak az: milyen megoszlásban jutottak hozzá a megajándékozottak. Ha azonban az önkormányzatok oldaláról vizsgáljuk a kérdést, úgy tűnik, nekik is előnyös volt a lakások eladása.

⁵ Az Ingotlanadattár adatai szerint 1997–1999 között például a főváros VI-VII. kerületében a lakásárak emelkedése megközelítette a belső és az elit kerületekben tapasztalt árnövekedést.

A 8. tábla az önkormányzatok lakbérbevételét és a bérlakásokra fordított kiadásait állítja szembe egymással.

8. tábla

*Az önkormányzatok bérlakásokkal kapcsolatos bevételei és kiadásai országosan
(folyó áron)*

Év	Lakóházzavításra fordított összeg (millió forint)	Lakbérbevétel (millió forint)	Kiadások a lakbérbevétel arányában (százalék)
1985	10 014	4 120	243
1986	10 549	4 590	230
1987	12 633	5 068	249
1988	15 689	5 537	283
1989	14 147	5 751	246

Forrás: Lakásstatistikai évkönyvek, 1985–1999.

Látható, hogy a nagyarányú privatizációt megelőző években az önkormányzatok általában bevételeik közel két és félszeresét fordították a bérlakások fenntartására.

Tették mindezt úgy, hogy közben, mint azt a bevezetőben említettük, a bérlakásállomány, amire költöttek, már sok tekintetben csak formálisan volt a tulajdonuk. A bentlakó bérlők jogainak drasztikus korlátozása nélkül lehetetlennek látszott a működő szociális lakásgazdálkodás kialakítása. Tulajdonképpen még a jelentős lakbéremelés is igen kockázatos lépésnek tűnt, sokat árthatott a helyi önkormányzati képviselőtestületek népszerűségének. Ismerve a bérlők szociális összetételét, a lakbéremelés ráadásul gazdasági szempontból is értelmetlennek ígérkezett, mert azonnal nőtt volna a segélyre szorulólok száma és az erre fordított kiadások összege.

Ilyen körülmények között a bérlők jogainak korlátozása hosszú távon is elképzelhetetlennek tűnt. Bár gyakran elhangzik az az érv, hogy a bérlakások eladásával lehetetlené vált a szociális lakáselosztás kialakítása, erre a kilencvenes évek elején még a lakások birtokában sem láthattak reális esélyt az önkormányzatok. Ebben a helyzetben mindenképpen racionális volt az önkormányzatoknak az a törekvése, hogy megszabaduljanak ettől a teherrel, különösen, ha az elérhető privatizációs bevételeket is mérlegelték.

Arra a valószínűtlen eredményre jutottunk tehát, hogy mind az önkormányzatok, mind a lakást megvásárló bérlők jól jártak, és tulajdonképpen csak az ajándékosztásból kimaradt családok lettek vesztesek.

Ami azonban csak részben és csak formálisan volt az önkormányzatok tulajdona, az, ha informálisan is, legalább annyira már egyfajta tulajdon volt a bérlők számára. Mindezt jól mutatja, hogy a rendszerváltás előtt a bérlakások bérleti jogának piaci értéke volt, ami durva becsléssel körülbelül a hasonló lakás piaci árának a felével volt egyenlő. A bérlakások privatizációja során megállapított igen alacsony vételárral hallgatólagosan el is ismerték ezt a helyzetet. Általában a lakás becsült értékének harmadát tette ki a lakás eladási ára. Egy összegben ennek is csak 10 százalékát kellett kifizetni a vételkor, s a hátralevő rész törlesztéséhez még igen kedvező részletfizetési lehetőségek is járultak.

Ha arra vagyunk kíváncsiak, mekkora privatizációs ajándékhoz jutottak ezek a családok, realisabb, ha a lakáspiaci ár feléhez viszonyítjuk a ténylegesen kifizetett vétel-

árat, hiszen elvileg feltehető, hogy a lakás árának feléhez privatizáció nélkül is hozzájuthattak volna. Úgy is értelmezhetjük, hogy amikor az önkormányzatnak kifizették a bérlők a vételárat, ezzel a gyakorlatban már részben úgymint meglévő tulajdonosi jogukat legalizálták és tették teljessé. Mindez azt jelenti, hogy bár még mindig feltehető, hogy a bérlakást megvásárló családok nyertek, nyereségük már korántsem akkora, mint első látásra feltételezhetjük volna. Arról sem szabad ugyanakkor elfeledkezni, hogy abban a pillanatban, amikor a lakások tulajdonosai lettek, lemondtak mindazokról a támogatásokról, melyek bérlőkként megillették őket (a 8. tábla adatai szerint átlagosan a befizetett lakbérük közel kétszerese, ha csak a lakóházak fenntartására fordított kiadásokat vesszük figyelembe).

Úgy gondoljuk, hogy ma már ezeknek az előnyöknek és hátrányoknak a számszerűsítése lényegében lehetetlen. Különösen igaz ez, ha mindezen problémákhoz még az elmaradt felújítások kérdését is felsorakoztatjuk. 1999-es árakon számolva a privatizált lakásállomány értéke 2600, a megmaradt önkormányzati tulajdonú lakásoké pedig 700–800 milliárd forint. Ehhez képest sem tűnnek túlzottnak azok a becslések, melyek több száz milliárdos nagyságrendű elmaradt karbantartást és felújítást említettek már évekkel ezelőtt (*Hegedűs–Tosics*; 1995). A lakók megítélése szerint ugyanis a privatizált lakások 40 százalékában az épület tatarozásra, több mint negyedük esetében pedig szigetelésre, közműcserére szorul vagy a tetőzete hibás. Mint a 9. táblában látható, az önkormányzati tulajdonban maradt lakások helyzete ennél is rosszabb.

9. tábla

Privatizált és önkormányzati tulajdonban maradt lakások épületének jellemzői

Az épület állapotának jellemzője	százalékában	
	Privatizált lakások	Önkormányzati bérlakások
Aládúcolt	1,2	7,3
Közműveket cserélni kell	23,3	38,1
Szigetelésre szorul	28,8	48,3
Tatarozásra szorul	41,2	63,2
Tetőzete hibás	28,4	40,3
Fűtési rendszere elavult	17,1	32,8
Födémcserére szorul	12,6	27,8
Egyéb műszaki probléma	15,5	29,7

Forrás: Lakásvizonyok 1999. c. felvétel.

Jelenleg úgy tűnik, mindezen elkerülhetetlen felújítások költségeit előbb-utóbb az új tulajdonosoknak kell állniuk, ami a lakás értékéhez – és jövedelmükhöz is – viszonyítva aránytalanul nagy teher lesz. Ezek után már csak az látszik egyértelműen, hogy az, aki jól karbantartott épületben vehette meg a lakást, a valószínű nyertesek közé kerül, mint ahogy azok is, akik már eladták privatizált lakásukat, és ezt a jövőben várható kiadást így továbbhárították. Vitathatatlanul nyertes továbbá az állam, mely a tulajdonnal együtt a felújítás terheitől is megszabadult.

Úgy látszik azonban, hogy az új tulajdonosok saját erejükből nem képesek eredményt elérni ezen a téren. A privatizált lakásokban az utóbbi tíz évben alig volt számottevő be-

ruházás. A privatizáció óta általában csak kisebb felújításokat végeztek a lakók: mérőórákat, kaputelefont szereltek fel (*Lakásvizonyok I*; 2000). Az utóbbi tíz évben elvégzett munkák értékét a lakók (jelen értéken) átlagosan 200 000 forintra becsülték, ami még a (jobb állapotú) magántulajdonú lakásállományra fordított összegnek is csak alig több mint fele (58%). Tekintve, hogy a lakók legnagyobb része nyugdíjas, ez a helyzet nagyarányú állami beavatkozás nélkül az elkövetkező években sem változik.

Mindezek alapján úgy látjuk, hogy bár felfogható ajándékozásként az, ami a volt bérlakásokkal az elmúlt tíz év alatt történt, látni kell, hogy a rendszerváltásig az állami bérlakásszektor működtetése csak egyik eleme volt azoknak a rendkívül szövevényes és áttekinthetetlen támogatásoknak, melyek az államszocializmus lényegi jellemzői voltak. Csak a lakásszektorban is számos más támogatási forma létezett az elmúlt évtizedekben, ezek nagysága és a hozzájárulás módjai pedig időről időre változtak. Elég, ha csak a lakáshitelezés különböző formáira gondolunk, melyek mind a kedvezményezettek körét, mind a nyújtott támogatások nagyságát tekintve mindig mások és mások voltak. Már csak ezeknek a támogatásoknak az összehasonlítása és felbecsülése is reménytelen feladat lenne, és akkor még mindig figyelmen kívül hagyjuk azokat a kedvezményeket, melyeket a háztartások a torz árrendszeren keresztül például a mesterségesen alacsonyan tartott lakásfenntartási költségek révén igénybe vettek.

Ily módon a bérlakásállomány magánkézbe adása volt az ára annak, hogy a bérlakásszektorban nyújtott támogatások felszámolhatók legyenek. A lakók szempontjából úgy is fogalmazhatunk, hogy a további támogatásokról való lemondás fejében megkapták a lakást, amelyben bizonyos értelemben már addig is gyakoroltak tulajdonosi jogokat.

A különféle támogatásokhoz való hozzájárulás vagy hozzá nem jutás következtében a rendszerváltásig kialakult egyenlőtlenségeket a rendszerváltás óta újabbak tetézték. Ezért egyre sürgetőbb feladat ezeknek az egyenlőtlenségeknek a kezelése függetlenül attól, honnan származnak, milyen eredetűek. Éppen ebben lehetne fontos szerepe egy működő bérlakásszektorban és az ehhez kapcsolódó hatékony szociális támogatásoknak. Az újonnan létrejövő bérlakásszektor egyúttal a lakásprivatizáció után igencsak eltorzult tulajdonosi szerkezet kiigazítását és egészségesebbé tételét is jelenthetné.

IRODALOM

- A lakásállomány minősége, állapota.* (1998) Központi Statisztikai Hivatal, Budapest.
- Az önkormányzati bérlakásszektor privatizációja.* (1995) Társadalomstatistikai füzetek 14., Központi Statisztikai Hivatal, Budapest.
- Családi költségvetés, 1999.* (2000) Adattár. Központi Statisztikai Hivatal, Budapest.
- DÁNIEL ZS. (1997): „Gondoskodó állam” vagy részrehajlás? *A lakástámogatások hatása a társadalmi újraelosztásra.* Központi Statisztikai Hivatal Gazdaságelemzési és Informatikai Intézet, Budapest.
- DÁNIEL ZS. (1996): A bérlakás-privatizáció paradoxona. Nemzeti ajándék vagy ráfizetés? *Közgazdasági Szemle*, 43. évf. 3. sz. 204–230. old.
- HEGEDŰS J. – ERDŐSI S. (1997): *A szociálisan hátrányos helyzetű családok lakhatási lehetőségeinek bővítése.* Városkutatás Kft., Budapest.
- HEGEDŰS J. – MARK, K. – STRUYK, R. – TOSICS I. (1993): Privatizációs dilemma a budapesti bérlakásszektorban. *Szociológiai Szemle*, 3. évf. 2. sz. 45–70. old.
- HEGEDŰS J. – VÁRHEGYI É. (1999): A lakásfinanszírozás válsága a kilencvenes években. *Közgazdasági Szemle*, 45. évf. 2. sz. 101–120. old.
- Ingatlanadattár. Magyarországi lakások 1997–2000.* (CD-ROM) Ingatlan Befektetés – Központi Statisztikai Hivatal, Budapest.
- Lakásvizonyok I. 1999* (2000) Társadalomstatistikai füzetek 27., Központi Statisztikai Hivatal, Budapest.
- Lakásvizonyok II. 1999* (2000) Társadalomstatistikai füzetek 28., Központi Statisztikai Hivatal, Budapest.

SUMMARY

Since the beginning of the socio-economic transition the privatisation of tenement flats has had a fundamental role in the transformation of the Hungarian housing system. As a result, more than 500 thousand tenements were sold out to the sitting tenants all over the country. Relying on the data of the 1999 Housing Survey of the HCSO, the paper gives an overview of the whole process and its consequences on the residents. Besides traditional social statistical indicators, the estimated market value of dwellings is also considered in the paper in order to analyse and compare the situation of the families who did and who did not buy their apartments.

The paper also attempts to describe the events that followed privatisation: provides an estimation on the share of resold dwellings and investigates the rearrangement and the present situation of households in privatised dwellings.

Finally, the author reviews the debates accompanying privatisation since the beginning which usually referred to the same question: who were the losers and who were the winners of this process.