

John Ede,
a KSH ny. vezető főtanácsosa
E-mail: edejohn@t-online.hu

Kávéházi beszélgetések a statisztikáról – A lakáshelyzet és a lakásstatisztika (6.)

A Francia Statisztikai Társaság (Société Française de Statistique – SFdS) és a Francia Statisztikai és Gazdaságkutatási Intézet (Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques – INSEE) 2005 decembere óta, általában havi rendszerességgel, egy párizsi kávéházi különteremben nyilvános vitaesteket szervez arról, hogy milyen választ ad a statisztika a társadalmunkat foglalkoztató nagy kérdésekre.

A havi rendszerességű összejövetelek „tiszteletbeli” meghívottjától *Rózsa Gábertől*, a KSH ny. főosztályvezető-helyettesétől *John Ede* is megkapja a viták összefoglalóját, aki annak tartalmát örömmel megosztja a *Statisztikai Szemle* olvasóival.

A 2009. június 9-i vita meghívott előadója *Anna Lafërre* statisztikus közgazdász, az INSEE lakásügyi szekciójának korábbi vezetője volt. Bevezető előadásában arra kereste a választ, hogy valóban válság van-e a francia lakáshelyzetben. Miként értelmezhető az a paradox tény, hogy miközben az elmúlt ötven év során kétszeresére emelkedett a lakások száma, a hajléktalanok és az állami (kedvezményes bérű ún. HLM) lakásokra várók száma emelkedik? Az európai országokkal összehasonlítva milyen sajátosságokkal bír a francia lakáspiac? Megfelelően tájékoztatja-e a statisztikai adatszolgáltatás a lakáspolitikát alakítóit, a döntéshozókat?

1. A lakás mint különleges árucikk

A lakással összefüggő kiadások az egyes európai országokban a lakossági jövedelmek 20-40 százalékát emésztik fel. Ez az arány Franciaországban 26,7 százalék, a fogyasztási kiadások jelentős tétele. A lakásvásárlással összefüggő megtakarítások sem elhanyagolhatók (a háztartások megtakarításainak 65,3 százaléka).

Mint minden más tartós fogyasztási cikk esetében, a lakásnál is eldönthetjük, hogy béreljük vagy megvásároljuk, ezen belül azt is, hogy lakást vagy önálló lakóházat bérlünk/vásárolunk.

A lakás nemcsak a négy fal és a fejünk feletti fedél, hanem életminőség-mutató is: kifejezi a társadalmi hovatartozást. A lakás elhelyezkedése gyakran meghatározza gyermekeink iskolai környezetét, munkahelyünk elérhetőségét, közlekedési kiadásainkat, barátainkkal és a szélesebb családjainkkal fenntartott kapcsolatunkat.

Az állami bérlakások és a lakással összefüggő juttatások révén az állam számára a lakás anyagi, sőt politikai értelemben is ráfordítás, ugyanakkor a kapcsolódó adók, illetékek révén bevételi forrás is.

1. táblázat

A lakosság lakásellátással összefüggő támogatásai és adóbefizetései

Lakástámogatási formák	1984	1995	2006
	évben (milliárd euró)		
Lakásépítés költségvetési támogatása	11,0	5,1	6,5
Lakásfenntartás költségvetési támogatása	7,7	13,1	14,5
Egyéb lakáshoz kapcsolódó támogatás	3,8	4,3	9,1
Költségvetési támogatás összesen	22,5	22,5	30,1
Támogatások a GDP százalékában	2,0	1,6	1,7
Lakásokhoz kapcsolódó adóbevételek	31,7	40,9	51,2

Forrás: A francia GDP-lakásszámlák.

A francia állam „várospolitikájában”, a törvényileg és egyéb módon szabályozott előírásaiban szigorú követelményeket állít fel.¹ Miért van szükség ezekre az „oltalmazó” beavatkozásokra? Éppen azért, mert a lakás egyfajta védettséget nyújtó jóság; egyrészt nem vonhatjuk meg magunktól (ahogy például elhatározhatjuk, hogy hetente csak egy alkalommal fogyasztunk húst), másrészt „fogyasztása” befolyásolja az élet egyéb területeit (szórakozás, öregség, megbetegedés, lakókörnyezet stb.). „Kívülről” csupán felületes, tökéletlen képünk lehet róla, hiszen nincs két egyforma lakás. Minőségét csak az adott lakásban élve tudjuk megítélni; a bérlő és a tulajdonos, illetve a vevő és az eladó szempontjai igen eltérők, nehéz az ár meghatározása. Mindez indokolja a közösségi beavatkozást. Beszélni kell továbbá az építőanyagokról, a földtulajdonhoz kapcsolódó előírásokról, valamint azokról az állam által biztosított közlekedési, iskolai és egyéb infrastrukturális szolgáltatásokról, amelyek értékét a telekárak is tartalmazzák.

A lakás drága, ezért többnyire hitelre vásárolják. A világban tapasztalható jelenlegi válság az Egyesült Államok lakásfinanszírozási rendszerében fogant. Bonyolult hitel-

¹ Elektromos, gázüzemi szerelések, energetikai előírások, ólom- és azbeszt-felhasználás, méret-előírások, természeti és egyéb katasztrófák bekövetkezésére vonatkozó utasítások, szennyvízkezelés, személy- és teherfelvonók, úszómedencék, az épületek belmagassága, a fogyatékkal élőkkel szolgáló előírások stb.

konstrukciókat kidolgozva a hitelfelvevők ezreit besorolták különböző szintű kockázati kategóriákba. Azután a bekövetkezett kockázatot a hitelállomány különböző pénzügyi termékeibe transzformálták, nagyszámú befektetővel megosztották, akik a különböző pénzpiacokon magukat is bebiztosították. Minden rendben volt addig, amíg a lakásárak emelkedtek, hiszen az Egyesült Államokban a jelzáloghitelek a lakás értékére alapozva megújíthatók. A spekulációs léggömb eléggé késve pukkadt ki és még akkor is azokra az alacsony kamatokra hivatkoztak, melyek végül hozzájárultak az ingatlanárak csökkenéséhez. Az árak hirtelen és erős visszaesésével a hitelfelvevők veszíteni kezdtek. A világ hitelezési, keresleti, majd termelési válsága áttevődött a lakáspiacra is. Kérdés, megfelelően követte-e a statisztika az eseményeket? Nem hiányoznak-e a gazdasági szereplők döntéseit, a közvélemény megfelelő tájékoztatását szolgáló statisztikák?

2. A lakással összefüggő különböző statisztikai források

A lakásállomány nagyságát és a lakásokban lakók számát – egy adott időpontra vonatkozóan – a népszámlálásból ismerhetjük meg, ahol a fogalmi meghatározás szerint egy lakás egy „háztartást” jelent, ugyanakkor egy személynek több lakóhelye is lehet. 2009-ben Franciaország európai területén a 61 millió lakos első lakóhelyként 26 millió lakást használt. Megjegyzendő, hogy a lakások összeírásánál sokkal egyszerűbb feladat az épületek számbavétele, ráadásul a népszámlálásnál segédeszközül szolgál az épületek (helyesebben azok címeinek) jegyzéke. A „fedél nélküliek” összeírása külön megoldandó feladat.²

2. táblázat

A franciaországi lakásállomány alakulása 1984 és 2006 között

Lakásfajta	1984		1996		2006	
	ezer	százalék	ezer	százalék	ezer	százalék
Elsődleges lakás	20 364	82,9	23 286	82,5	26 263	84
Üres lakás	1 919	7,8	2 231	7,9	1 899	6,1
Másodlagos és ideiglenesen használt lakás	2 293	9,3	2 704	9,6	3 106	9,9
<i>Összesen</i>	<i>24 576</i>	<i>100,0</i>	<i>28 221</i>	<i>100,0</i>	<i>31 268</i>	<i>100,0</i>

Az újonnan épült lakások számát Franciaországban a kiadott építési engedélyek alapján becsléssel állapítják meg, míg a korábban épült lakások tranzakcióinak számáról az adózási szabályok és a közjegyzők által igazolt átlagos ingatlanforgalmi ér-

² 2001-ben a 20 ezer lakosnál nagyobb településeken összeírták a hajléktalanszállókat és az ingyenes étkezést igénybe vevő felnőtt francia népességet.

ték alapján alkothatunk képet. A lakásár-statisztika alapinformációi az árak. Az 1950-es évek óta rendszeresen követik a lakbéreket oly módon, hogy a háztartások véletlen mintáján felmérve a lakásbérleti díjak változásának háromnegyed éves indexeit publikálják. Az előbbihez hasonlóan a lakásárakat is megfigyelik. A lakásárak mérésére az adásvétel megtörténte után van lehetőség; miután valamennyi adásvételt közjegyzőnek kell ellenjegyeznie, kiszámítható a lakásárindex. A fogyasztói árindexnél azonban nem vették figyelembe a lakásárak alakulását.³ Az INSEE-nek végülis az 1990-es évek elejére – közel tíz évvel a tömeges lakástulajdon létrejötté (1982) után – sikerült a közjegyzői bejegyzések alapján a lakások és lakóházak negyedéves árindexeit nagyobb földrajzi területekre bontva meghatározni és közzétenni. Minden bizonnyal ez okozta, hogy a fogyasztói árindex számításánál csak késve figyeltek fel az ingatlanpiacon bekövetkezett robbanásszerű változásokra.

A jelen témakör szempontjából fontos az INSEE második legnagyobb mintájára (40 ezer lakás) épülő felvétele, amit 4-5 évente, többé-kevésbé azonos tartalommal megismételnek. Az INSEE valamennyi felvételénél megfogalmazzák a lakás/háztartás fogalmát. A kérdezőbiztosokkal végzett felvétel során összeírják a lakás lakóit, a lakás helyiségeinek számát, rendeltetését, az alapterületet, a fűtési módot, a lakás felszereltségét, a lakásban lakás jogcímét, bérlő esetén a lakás tulajdonosának státusát, a lakással összefüggő kiadásokat (lakbér, rezsiköltségek, hiteltörlesztés, a lakást terhelő teljes hitel, az esetleges fizetési nehézségek, a lakhatáshoz kapcsolódó közösségi-, vagy magán támogatás), a lakásba költözés időpontját, a korábbi lakás jellemzőit, a lakást használó háztartás jövedelemforrásait. Megkérdezik, hogy vannak-e a családhoz tartozó, más lakásban lakó gyermekek, azok milyen távol laknak, várható-e visszaköltözésük, és ha igen, miért, van-e a családnak állami (szociális) bérlakásra benyújtott igénylése. A felvételnél az esetleges második lakás meglétét is tudakolják. A felvételek segítségével nyert adatok kitűnő alapul szolgálnak a különböző elemzésekhez, azok anonimizált formában, ingyenesen a kutatók rendelkezésére állnak. Úgy tűnik, nincs a lakásokkal összefüggő olyan országos érdeklődésre számot tartó kérdés, amelyre e felvételek alapján ne lehetne válaszolni.

3. Válságban a lakáshelyzet?

Franciaországban az utóbbi ötven évben megkétszereződött a lakásállomány. A lakások céljait szolgáló lakásállományban a lakások átlagos nagysága (alapterülete) növekvő. Az 1954. évi egy szobával szemben ma egy személyre átlagosan 1,7 szoba jut. Valamennyi azóta felnövő generációra érvényes, hogy lakásának komfortja a

³ A közgazdászok szerint a lakás vagyontárgy, ára változhat, de nem úgy, mint például egy személygépkocsinak, vagy egy hűtőszekrénynek az ára, amelyeknél a használat egyértelműen értékcsökkenéssel jár. A fogyasztás és a megtakarítás közötti elhatároláshoz hasonlóan a lakásvásárlás befektetés és nem fogyasztás, ezért nem veszik figyelembe a fogyasztói árindexben.

megelőző generációkkal összehasonlítva jelentősen javult. 1954-ben tíz lakás közül négyben nem volt folyóvíz, háromnegyedében a lakáson belül nem volt WC, 90 százalékában nem volt fürdőszoba. 2002-ben a lakásoknak csupán 2,5 százaléka nem rendelkezik az alapvető komfortelemek egyikével sem. A lakások közel 60 százalékát maga a tulajdonos lakja.

Mindazonáltal eközben folyamatosan a „lakáshelyzet válságáról” beszélünk. Miért? Nincs mennyiségi probléma, még ha a lakáspiacon helyenként időleges keresleti túlsúly is van. Általánosságban megállapítható, hogy a lakáspiac – a munkaerőpiachoz hasonlóan – térben nem eléggé kiegyenlített. A lakásépítési tevékenység meglehetősen aktív, az utóbbi években pedig az építési telkek piacán is változó a mozgás.

A lakáshelyzet minőségi szempontból nem kritikus, még akkor sem, ha a lakásállomány minősége gyenge (ez elsősorban az 1960-as években épült nagyszámú lakásra érvényes); a lakások egy része a normák szerint túlszűfolt (2006-ban összességében 9 százalék, a többszintes épületekben levő lakásoknál 16 százalék, a 30 év alatti fiatalok háztartásainál 21 százalék); az egy lakosra jutó lakóterület alacsony.⁴

Talán a lakáshoz jutást illetően beszélhetünk a válságról? A lakás drága, az árak elszabadultak, a lakbérek emelkedésének dinamikája meghaladja a jövedelmek emelkedésének ütemét; összességében a lakással összefüggő ráfordítások magasnak mondhatók. Hosszú távon visszatekintve megállapítható, hogy a lakásra fordított kiadások 1914-ben egy párizsi átlagos keresetű munkás háztartás-kiadásainak 16 százalékát, 1948-ban 2 százalékát, 1970 körül 7 százalékát tették ki; 1984-ben a mutató értéke a szociális alapú bérlakásoknál 17 százalék, 2006-ban pedig már 22 százalék volt.

Az embereknek (fiataloknak és időseknek egyaránt) minden eddiginél erősebb a függetlenség iránti igénye. A fiatalok önálló lakásra vágyanak, az új családformák térhódítása is elősegíti a kereslet növekedését, végezetül növeli a válsághelyzetet a „stigmatizált” (bevándorlók, idegenek által lakott) negyedek népességének nyomása is. Az sem okoz kis gondot, hogy a munkanélküliségből eredő rossz anyagi körülmények miatt a lakásfenntartás költségei – még a szociális bérlakásoké is – egyre nagyobb terhet rónak a bennlakókra. Miközben az ötvenes években a szociális bérlakásokat (HLM) a középosztály számára építették, napjainkban már jellemzően ezeket a legalacsonyabb jövedelműek lakják. Egyre nyilvánvalóbb a szociális alapú szegregáció, egyazon lakóépületben mind kevésbé keverednek a különböző társadalmi csoportok.

⁴ A lakások zsűfolttsága a lakószobák számával és alapterületével van összefüggésben. Akkor nem tekintenek egy lakást túlszűfoltnak, ha külön szobája van minden házaspárnak; minden 19 éves és idősebb egyedülálló személynek; két azonos nemű 7 éves és idősebb gyermeknek, vagy két hét év alatti gyereknek. Az egy főre jutó lakóterület az egyedülállóknak 25 m², más esetben személyenként 18 m².

4. A francia lakás piac a szomszédos országokkal összehasonlításban

Európában a lakások lakottsága, típusai – történelmi és földrajzi okokból – meg lehetőségen sokfélék. Franciaországban a lakástulajdon és a lakáshasználat nagyjából kiegyenlített: 10 lakásból 9 a bennlakók tulajdona, ami azt is takarja, hogy a családok kétharmada rendelkezik egy (és csakis egy) lakással. Másutt (Görögország, Spanyolország, Olaszország) kiegyensúlyozatlan a piac, miközben igencsak jelentkezik a lakásmobilitás iránti igény.

Szociális bérlakás eltérő megnevezéssel ugyan, de mindenütt van. Ebből a szempontból Európában két koncepció létezik: az egyik a rendelkezésre álló források, a másik az „állampolgári jogok” oldaláról közelít. Franciaországban nagy a bérlőkijelölés szabadsága. A lakó kötelezettsége a fenntartás, a lakbér a bérlő jövedelmétől független. Mindebből számos probléma adódik, az egyik a kiválasztás. Kinek adják a szociális bérlakást, amikor a családok 60 százaléka „jogosult”? Létezik persze a „természetes szűrő”, például a bérlők szociális szegregációja, ugyanakkor a legjobb HLM-lakások bérlői a tehetősebbek közül kerülnek ki.

A vita

A vita a lakás piacon zajló folyamatok, illetve a piac tökéletesebb működését szolgáló közösségi beavatkozások feltárásáról szól, de a résztvevők foglalkoztak a „válsághelyzetet” alátámasztó problémakörökkel is.

Egy résztvevő hangot adott az országon belüli jelentős területi különbségeknek. Ha azt szeretnék, hogy Párizsban jelen legyen az alsó középosztály („a postások, ápolónők, rendőrök”), akkor gondoskodni kell a lakhatásukról. Párizs I. kerületében (Les Halles, ez az egykori nagyvásárcsarnok területe) a rendőrök alig egy évet töltenek el, helyben lakásuk megoldása ezért nagy erőfeszítéseket igényel. Ha egy nagyobb vállalkozás vidékről alkalmaz szakembert, akkor a lakás piac adottságai miatt kénytelen második lakást biztosítani neki, miközben a szakember családja továbbra is vidéken él. Egy másik hozzászóló teljesen elérhetetlennek, kifizethetetlennek minősítette a háromszobás lakásért kért 400 ezer eurós árat. Az előbbiekre a válasz az volt, hogy a béreket, illetve kereseteket kell megváltoztatni, azaz Párizsban a család lakhatásának biztosítása érdekében jobban meg kell fizetni a munkavállalókat. Más oldalról pedig csökkenthetők a lakásváltoztatás költségei a helyi pótlékokkal, a bérekkel, a lakás-, illetve a közlekedési kiadásokhoz nyújtott támogatásokkal.

A válság másik jele a bejelentett lakással nem rendelkezők nagy száma. A legutóbbi népszámlálás hivatalosan 15 ezer ilyen személyt írtak össze. Talán valóságosabb képet ad a 200 ezer lakosúnál nagyobb települések hajléktalanszállóira kiterjesztett 2001-es felmérés, amely 86 500 főt mutatott ki, akikhez még hozzávehetjük a rokonoknál, a túlszűfolt lakásokban, a nem lakás céljára szolgáló építményekben élők számát is.

A szociális bérlakások elérhetősége

A beszélgetés résztvevői kérdéseket vetettek fel a lakáspiac különböző szegmenseiről, főként a szociális bérlakásokról (HLM). Az egyik hozzászóló emlékeztetett arra, hogy az 1960-as években a „bádogvárosok” felszámolásának célja nem az ott lakók (elsősorban bevándorlók) lakásokba költöztetése volt, számukra átmeneti szállást biztosító negyedeket alakítottak ki. A HLM-lakásokat tehát nem a legszegényebb rétegnek, hanem a „középosztály” egy részének szánták. A programtól a magán-erős lakásépítés ugrásszerű növekedését várták, ezzel szemben inkább a magán-erős lakásépítkezés visszahúzódása miatt az építkezni szándékozók igényeit a szociális bérlakással elégítették ki. Egy amerikai kutatás kimutatta, hogy egy szociális bérlakás építése 0,8 magán-erős lakás építésének elmaradásával jár. (Ez azonban nem érvényes a legszegényebbeknek szánt bérlakásokra.) Mindebből levonható az a következtetés, hogy a szociális támogatásra ott van szükség, ahol a magán-erős nem mobilizálható.

Az egyik hozzászóló az állami (szociális) lakások bérlőinek jogosultságát firtatta és feltette a kérdést: a megfelelő jövedelemmel rendelkezőktől nem kellene-e megvonni az állami támogatást? Létezik ugyan a lakbérpótlék rendszere, de ezt nagyon ritkán érvényesítik. A jelenlegi helyzet nem engedi meg, hogy a szociális bérlakások bérlői közül kizárják, vagy piaci lakbér fizetésére kötelezzék azokat, akiknek jövedelme nem ér el egy meghatározott szintet. Ebből kiindulva meglehetősen problematikus a HLM-lakásépítés. Ő is megerősítette, hogy sok esetben a lakásbérlők (különösen a jobb körzetekben levő lakásokban) az adott körzet legtehetősebb polgárai. Megemlítette, hogy a lakásjogosultság megítélésénél probléma, hogy a szociális bérlakások bérleti joga örökölhető, ennek következménye például, hogy Párizsban az állami bérlakások 15 százalékát második lakásként használják.

Egy másik résztvevő két kategóriába sorolta a bérlakásokat: az egyikbe tartoznak a területileg „jobb fekvésű” lakások, amelyeknél a lakásmobilitás igen alacsony, évente csak néhány százalékot ér el, a másikba az ún. „érzékeny kerületekben”⁵ levők, ahol a bérlők rotációja igencsak jelentős. Azokban a zónákban, ahol a lakberek valamelyest magasabbak, a bérlők igyekeznek megőrizni egy konszolidált szociális összetételt, a legszegényebb rétegek nincsenek jelen. Ezzel együtt nagyon sok közepes jövedelmű háztartás elutasítja az itteni lakások bérleti jogát. Ezek a lakások meglehetősen sok gondot okoznak; a Nemzeti Városfejlesztési Ügynökség (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine – ANRU) szerint jelentős részük (120-130 ezer) lebontandó, ugyanakkor a helyhatóságok az itt lakóknak csak a kisebb hányadát tudják másik lakáshoz juttatni.

⁵ Az érzékeny kerületekbe (Zones Urbaines Sensibles – ZUS) a 10 ezer lakos feletti települések nehéz helyzetben lévő városrészeit sorolják; 1999-ben 714 ilyen köreztet tartottak számon, összességében 4,7 millió, ezen belül 1,26 millió 25 év alatti lakossal.

A szociális bérlakásokban átlag 10-11 évente, a magántulajdonú lakásoknál 4-5 évente változik a bérlő/tulajdonos. Tehát a lakáspiac mozgását lényegében a magántulajdonú lakásállomány teszi lehetővé.

Tulajdonosok és bérlők

A francia lakásállomány fele magántulajdonban van, és a lakások 57 százalékát a tulajdonos lakja. A lakáspiac alakulása jól mutatja a lakástulajdon, illetve a lakástulajdonos és a bérlő közötti kapcsolat szabályozásának alapvető vonásait. Ennek a szabályozásnak „stabil, békés és kiegyensúlyozott” helyzetet kellene biztosítani. Egy hozzászóló hivatkozott az ingatlanügynökségek azon felvetésére, miszerint a szabályozásnak biztosítékokat kellene tartalmaznia a lakás minőségi jellemzőire. Elismeri a közvélemény jogát a hiteles és megbízható információkhoz, ugyanakkor tudomásul kell venni, hogy a tájékoztatást nem mindenki értelmezi azonosan, hiszen a lakás, lakhatás feltételeinek költségeit sohasem lehet teljesen objektíven meghatározni.

Ugyancsak felmerült a hozzászólások között, hogy az üres lakások minőségi összetétele nem feltétlenül találkozik a lakásigénylők elvárásaival, ekképpen ez sem biztosítja a lakáspiac kiegyensúlyozott működését. Egy másik résztvevő véleménye szerint az üres lakások bérlétével nem oldható meg a lakáspiaci válság: ismerni kellene, hogy a tulajdonosok miért nem adják bérlésre lakásukat. Spekulatív célú befektetésnek tekintik, vagy attól tartanak, hogy az esetleges bérlő nem fizeti majd a bérleti díjat, s képtelenek lesznek a bérlőt kiköltöztetni a lakásból?

Valóban igaz, az üres lakások nagy része, alapvetően a vidéki, a falusias, lényegében kereslethiányos településeken, településrészekben található. Másrészt az utóbbi években a munkavállalók a lakhatás biztosítását nem tartják megfelelő jövedelmi elemnek, a bérlakások piacán csökkent az intézményi szereplők (bankok, biztosítók) aktivitása. Franciaországban ma számos olyan egy-két lakással rendelkező bérbeadó⁶ van, aki a lakását majd idős korában kívánja értékesíteni. Az érintettek az új (második) lakáshoz sok esetben munkahely-változtatáshoz kapcsolódóan, vagy a korábbi házasságuk felbontása után/következtében jutottak, miközben a korábbi, elsődleges lakásukat is megtartották. A lakáspiac számára értékes ez a lakásállomány, e kört érintően célszerű a piaci aktivitás ösztönözése.

A tulajdonos-bérlő kapcsolat sokszínűségét több külföldi példával igyekeztek a résztvevők bemutatni. Az Egyesült Királyságban például szűkül a magántulajdonú bérlakások piaca, hiszen egyre korlátozottabb a fizetőképes bérlők köre is. A változások az 1980-as években kezdődtek el, aki teheti saját tulajdonú lakásban él. A lakásbérlés Spanyolországban is csak rövidtávú megoldás, a lakások 80 száza-

⁶ Az 1996. évi lakásfelvételhez kapcsolódó lakástulajdon- és bérleti viszony adatai alapján.

léka saját tulajdonú, ugyanakkor a 30 éves kor alatti fiatalok közel fele a szülőkkel él, a viszonylag olcsó lakásokat a kevésbé tehetősek számára építik. Németországban és Svájcban sokkal kevesebben laknak saját tulajdonú lakásban (40, illetve 35 százalék). A magántulajdonú bérlakások állományának növekedése a legutóbbi tíz év során következett be, nem is ösztönzik a magáncélú lakásépítést. Ugyanakkor a lakással összefüggő kiadások a háztartási bevételek nagyobb hányadát teszik ki, mint Franciaországban. Lehetséges, hogy a német és svájci bérlők gondosabbak a franciáknál? Franciaországban a „közös tulajdont” nem túlzottan tisztelik.

Több tulajdonos-bérlő közötti viszonytal foglalkozó tanulmány szerint a bérleti jogviszony tartama és a bérleti díj nagysága között fordított a korreláció: minél alacsonyabb a lakbér, annál tovább tart a bérleti viszony. Nem elhanyagolható a bérlő „hűségének” elismerése, hiszen egy bérlőváltásnak költségei, és kockázatai is lehetnek. Ez is magyarázza, hogy a lakbért jellemzően a bérlőváltásnál emelik.

A közösségi szabályozás

A beszélgetés során felvetettek néhány a lakáspolitikával összefüggő kérdést is.

Megfelelő-e lakástulajdon ösztönzését szolgáló jelenlegi francia gyakorlat? Egyesek szerint az gátolja a lakáspiac működését. Több résztvevő szerint vagy meg kellene állapítani egy „fiktív jövedelmet”, amit a saját lakásában lakó tulajdonos magával szemben érvényesíthet, vagy kedvezményes adót kellene alkalmazni a tulajdonos-bérbeadó bevételeire. Ez egyenlő feltételeket jelentene a tulajdonos-bérbeadó és a bennlakó tulajdonos számára, így kedvezően hatna a bér-, illetve a saját célú lakásépítés piacára. Szóltak arról is, hogy az épített lakások értékét nagyban növeli a közszolgáltatások (például egy metróvonal) közelsége. Az ebből adódó árelőnyt kizárólag a lakás tulajdonosa élvezi, ez a (fiktív vagy valódi) többlet a lakáspiac nem kellő rugalmassága miatt sem képezheti az adózás tárgyát.

A többszörös átdolgozás után elfogadott 2000. évi Szolidaritási és Városfejlesztési törvény (Solidarité Renouvellement Urbain – SRU) 55. cikkelye szerint a nagyobb agglomerációkban az összes lakásépítés 20 százalékának bérlakásoknak kell lenniük. A törvényi előírás három évre szólt, betartásának elmulasztását büntetni szándékoztak, de megvalósulását nem vizsgálták. Többen megjegyezték, hogy a kvóta betartása esetén is előfordulhatott, hogy a legeleesebbek igényeit nem elégítették ki.

A lakás elsődleges szükségleteket fejez ki, így az élelmiszer-kiadásokhoz hasonlóan kellene igazodnia a háztartás költségvetéséhez, ugyanakkor a komfortérzet kielégítését célzó egyes elemek nem a minimum, hanem a kívánalmak szintjén kerülnek kielégítésre. Egy hozzászóló véleménye szerint a lakások minőségi komfortelemeinek mind teljesebb körű igénybevétele torzítja a gazdagok és szegények vásárlóerejét, ezért – egy paradox – javaslatot tesz, miszerint a legszegényebb rétegek esetén

nem kellene költségvetési támogatást adni a jobb minőségi paraméterekkel rendelkező lakásokat használóknak.

A megelégedettség mérése

Lehet-e megbízható információkat szerezni a lakhatás minőségéről, például a hang- és hőszigetelésről, a légszennyeződésről? A vonatkozó vizsgálatok költséges volta miatt ezekről a kérdésekről meglehetősen kevés az adat. Egy hozzászóló említést tett az Építéstudományi Központ 600 lakásban végzett légszennyeződés-vizsgálatáról. A megelégedettség-vizsgálatok az esetek többségében meglehetősen szubjektívek, hiszen a lakók válaszait, véleményét összesítik. A környezeti zajártalmat illetően nagyban befolyásoló tényező a lakás elhelyezkedése, valamint az építés időpontja; egyébként a környezeti szennyezettséget elsősorban az iskolázottabb, tehetősebb lakosok nehezményezik.

A megelégedettség egy másik kérdése a lakás bérére vonatkozott. Rá kell azonban arra is mutatni, hogy a megelégedettség kultúrafüggő is, országonként eltérő: a dánok például a franciáknál és az olaszoknál is elégedettebbek. (Ezzel a véleménnyel azt kívánták érzékeltetni, hogy a lakásellátás helyzete jobb annál, mint amit a lakosság véleménye kifejez.)

Alternatív lakásmegoldások

A fiatalok közül többen laknak egymással közös lakásban nem családszerű összetételben. Az ilyen típusú együttlakás 2001-től vált egyre gyakoribbá és főként a diákoknak nyújtott lakhatást segítő támogatás bevezetésének volt a következménye; a szülőkkel együtt lakás helyett így formálódott az önálló lakás fenntartása.

Franciaországban 2006-ban a lakosság 2,2 százaléka, 1 352 ezer – jelentős részben idős – személy lakott intézményi háztartásban. Valójában az idős személyek lehetőség szerint saját otthonukban szeretnének maradni, de egy bizonyos kor betöltése után ennek feladására kényszerülnek. A demográfiai előrejelzések szerint a 75 éves és idősebb férfiak száma a 2005. évi 100 ezer fővel szemben 2030-ra 150 ezer főre emelkedik, a nőknél változatlanul 350 ezer lesz ennek a korosztálynak létszáma. Az elkövetkező évtizedekben tehát mindenképpen szükséges lesz az intézeti háztartások férőhelyeinek növelése.

Nincs kizárva az egyedi és a kollektív lakhatási formák közötti átmeneti megoldások kialakulása sem. Egy „jövőkutató” szerint az Egyesült Királyságban és Belgiumban terjed a csoportos együtt lakás, ami az önálló és a kollektív együtt élés, egyazon térben történő megvalósítása. Beszélnek az ún. „öko-közösségekről” is, amely formákról, miután most vannak alakulóban, még nem sokat lehet mondani. Egy biztos: ezek sem oldják meg a lakásellátás mai gondjait, problémáit.

SOROZATUNK EDDIG MEGJELENT RÉSZEI:

1. Hogyan oktassuk a statisztikát a középiskolában? 2008. évi 9. sz. 908–915. old.
2. Az új családformák. 2009. évi 3. sz. 302–311. old.
3. A munkanélküliség mérése. 2009. évi 10–11. sz. 1078–1086. old.
4. A szegénység mérése. 2009. évi 12. sz. 1194–1203. old.
5. A termelés területi áthelyezése. 2010. évi 2 sz. 177–185. old.