

Dániel Zsuzsa

A bérlakás-privatizáció paradoxona

Nemzeti ajándék vagy ráfizetés?

A korábban jelentősen támogatott, köztulajdonú bérlakások túlnyomó része a privatizáció következtében magántulajdonná válik. A bérlők többsége a bérlakás megvásárlásától anyagi előnyt, a magántulajdon által nyújtott biztonságot várta. A szerző számszerű kalkulációk segítségével arra a kérdésre keres választ, hogy mennyire „jöttek be” a várakozások; az elmaradt felújítások költségét is figyelembe véve, mekkora haszonnal jár és mekkora költséget okoz az új tulajdonos számára a lakástulajdon megszerzése. A cikk bizonyítja, hogy a privatizáció tetemes „nemzeti ajándékhoz” juttatta a már korábban támogatott bérlőket. Minél nagyobb a lakás, minél jobb a felszereltsége, annál nagyobb a privatizációs ajándék. A cikk elemzi azt a paradoxont, hogy sokak számára miért nyomasztó ez az ajándék, valamint foglalkozik azzal a kérdéssel, hogyan lehetne javítani a lakásszektorban végbemenő adaptációt, s ezzel együtt enyhíteni azok veszteségeit, akik a privatizáció során nehéz helyzetbe kerültek.*

A köztulajdonban lévő bérlakások szórványos privatizálása¹ már korábban megindult, de csak 1990 után öltött nagyobb méreteket (lásd *1. táblázat*). 1990. január 1-jén 721 ezer lakás (ebből Budapesten 396 ezer) volt köztulajdonban, ami az országos lakásállomány 18,7 százalékának (Budapesten 46,6 százalékának) felelt meg. Először a nagyobb értékű lakásokat vásárolták meg. Ezt támasztja alá a közelmúltban publikált becslés, amely szerint a lakások számát tekintve, az állomány *felének* eladása után az önkormányzati lakásállomány értéke országos átlagban *egynegyedére*, a fővárosban *egyhatodára* esett

* A tanulmány A lakásszektor reformjának és poszt-szocialista átalakulásának hatása a társadalmi újraelosztásra című OTKA-kutatás keretében, a Pénzügyminisztérium Gazdaságelemzési és Informatikai Intézete támogatásával készült. Hálás vagyok *Palócz Istvánnak* és *Fölsz Attilának* a számítások elvégzésében nyújtott segítségért. Szakértelmük, gondosságuk és türelmük élvezetessé tette az együttműködést, átsegített a munka közben adódó nehézségeken. A kutatás különböző szakaszaiban közreműködött *Bánkóvi György*, *Borsi Lászlóné*, *Kátay László*, *Keszthelyiné Rédei Mária*, *Téglás Lászlóné* és *Szeckő Sára*. *Hegedűs József*, *Tosics Iván* és *Tóth István György* munkássága több ponton hatott a gondolataimra. Eredményeiket és számításait felhasználtam a kutatásban. Sok segítségem kaptam *Cseh Páltól* az adatok összegyűjtésében. Nagyra értékelem a *Nagyné Kun Gabriellától* kapott technikai segítséget. Értékes észrevételeket kaptam a tanulmány első fogalmazványához a következő kollegáktól: *Cseh Pál*, *Farkas E. János*, *Hegedűs József*, *Kornai János*, *Kovács Mária*, *Szabó Katalin*, *Szabó László*, *Szelényi Iván*, *Telekes György* és *Tosics Iván*. Valamennyiüknek köszönettel tartozom. A tanulmány tartalmáért kizárólag én tartozom felelősséggel.

¹ Jogi értelemben vett lehetőség már 1969 óta létezik az állami bérlakások bérlő által történő megvásárlására, de a folyamat csak a nyolcvanas években indult meg. 1988-tól a Központi Statisztikai Hivatal figyelemmel kíséri a privatizált bérlakások számát és azok piaci értékét és eladási árát. (*KSH* [1993].) A Magyar Nemzeti Számlarendszer 1992-es revíziója módszertani ajánlásokat is tartalmaz a vásárlások lakásberuházásként történő számbavételére (*Boday-Hüttl* [1995]).

A bérlők számára az 1993-as lakástörvény által biztosított vásárlási lehetőség 1995 novemberében járt le, de több önkormányzat kész ennél későbbi időpontban is teljesíteni a lakossági igényeket.

vissza (KSH [1995]). A privatizáció továbbra is folytatódik: 1995 végéig előreláthatóan összesen mintegy 460-500 ezer bérlakást adtak el, tehát a korábbiakban köztulajdonú bérlakások túlnyomó része az évtized második felére magántulajdonná válik.²

A fenntartási költségeket sem fedező, rendkívül alacsony lakbérszint következtében a bérlakásszektor több évtizeden keresztül tetemes állami támogatásban részesült, miközben elmaradtak a felújítások, így a bérlakásállomány számottevő részének állapota leromlott. A budapesti bérlakásállomány 1990. januári állapotáról ad áttekintést a Függetlenségben közölt *F1. táblázat*. 1989-ben, a rendszerváltás előtti utolsó évben minden bérlakásban lakó háztartás által fizetett 100 forint lakbérre 275 forint költségvetési támogatás, piaci szintű lakbéréket feltételezve pedig, további 402 forint költségvetésen kívüli, burkolt támogatás jutott.³ Az elmaradt felújítások összegét ugyanebben az időpontban 200 milliárd forintra becsülték a szakértők.

Mindezek tudatában, ki mit várt a privatizálástól?⁴

Mind a kormány, mind pedig a helyi önkormányzatok részéről anyagi és politikai motívumok egyaránt szerepet játszottak a bérlakás-privatizálás gondolatának támogatásában.

1. táblázat

Eladott önkormányzati bérlakások száma 1988-1994
(ezer darab)

Év	Ország összesen	Budapest
1988	8,7	1,6
1989	18,7	5,6
1990	54,0	22,2
1991	82,1	47,0
1992	74,1	47,3
1993	58,4	40,1
1994	92,0	61,0
Összesen	388,0	224,8

Forrás: KSH [1995].

A rendszerváltás után több tanácsadó – közöttük a Világbank – a köztulajdonú bérlakásszektor részleges vagy teljes privatizálását javasolta a kormánynak, pontosabban a tulajdonjogok⁵ kedvezményes átadását a lakók számára. Úgy vélték, a privatizálás következtében megszüntethető bérlakás-támogatás tehermentesíti majd az amúgy is túlterhelt költségvetést, továbbá hogy az új tulajdonosok érdekeltsége a lakások karbantartásában

² A bérlakásszektor felszámolása és a korábbi lakók javára szolgáló tömeges privatizáció ellen szóló érveket fejti ki *Dániel* [1992] cikke. Több ponton hasonló következtetésre jut *Hegedűs-Mark-Struyk-Tosics* [1993] írása is.

³ Lásd erről részletesen a 20. lbjegyzetet.

⁴ A bérlakások privatizációjával kapcsolatos önkormányzati és háztartási motivációkat foglalja össze *Hegedűs-Mark-Struyk-Tosics* [1993] kitűnő cikke. Noha a cikk alapjául szolgáló 1990-es felmérés budapesti mintára épül, tanulságai az egész országra érvényesek.

⁵ A bérlakásban lakók már korábban is birtokolták a rendszerint csak a tulajdonjoggal együtt járó rendelkezési jogot, amely biztosította számukra, hogy a tényleges tulajdonos (az állam vagy önkormányzat) nem szüntethette meg a bérleti szerződést. A lakás meghatározott bürokratikus eljárás betartásával, gyakorlatilag eladható és örökölhető volt. Részben ennek a gyakorlatnak a tudomásul vételét fejezi ki a privatizáció során a bérlakások alacsony eladási ára. A tulajdon- és rendelkezési jog viszonyáról lásd *Demsetz* [1967] írását.

és felújításában előrelépést jelent a lakásállomány jobb megőrzésében.⁶ A bérlakásban lakók részéről jelentkező lakásvásárlási igény teljesítése politikailag népszerű lépés volt, így a politikusok többsége is támogatta a privatizálás gondolatát.

Az önkormányzatok 1990 után tulajdonosként ugyancsak szembesültek az alacsony lakbérek és magas költségek mellett működő bérlakásvagyon negatív hozadékának problémájával. Érzékelték, hogy a bérlakásszektor megtartása esetén elkerülhetetlen a nagyobb mértékű lakbéremelés, ami politikai ellenkezést válthat ki a lakosságból. Másfelől viszont a bérlakások értékesítése mégiscsak önkormányzati bevételt jelent, s ráadásul az alacsony áron történő privatizálás biztosíthatja számukra a helyi lakosság politikai támogatását.

A háztartások többsége a bérlakás megvásárlásától anyagi előnyt, a magántulajdon által nyújtott biztonságot várta. Az anyagi megfontolások között egyaránt szerepelt az értékesítésre kerülő bérlemény alacsony ára és a várható lakbéremeléstől való félelem. A lakásvagyon legális átörökíthetősége, valamint a lakásfenntartás és -karbantartás feletti ellenőrzés ugyancsak a lakások megvásárlása melletti motívumként tartható számon. A Városkutatás Kft. 1990-es budapesti felmérésében (*Hegedűs–Mark–Struyk–Tosics* [1993]) a megkérdezett háztartások 52,2 százaléka az anyagi természetű előnyt, 41,8 százaléka a biztonságot és 6,0 százaléka a lakásfenntartás feletti kontrollt említette a vásárlás indítékaként.

E tanulmányban arra a kérdésre keresek választ, hogy mennyire „jöttek be” a fenti elképzelések. Főleg az új tulajdonosok szempontjából vizsgálom a problémát, de a cikk végén kitérek a politikusok, az önkormányzat várakozásaira is.

A költség–haszon számítás módszere és az adatok forrásai

Számszerű kalkulációk segítségével szeretnék becslést adni arra, hogy az új tulajdonos számára mekkora haszonnal jár és mekkora költséget okoz a lakástulajdon megszerzése. Ehhez a rendelkezésre álló információk alapján, egyszerűsítő feltevéseket kell alkalmaznunk. Számításaim elsősorban az 1989-es háztartásstatisztikai mintára épülnek, kiegészítve azt más forrásból származó adatokkal, szakértői becslésekkel.⁷ Leegyszerűsített vizsgálatról van szó, amelyben csupán általános tendenciákat szeretnék meghatározni. A kalkulációhoz sokféle módszer található az irodalomban; mi most két egyszerű, könnyen értelmezhető formulát alkalmazunk.

Első kalkuláció: A „privatizációs ajándék” jelenértéke. A számítás alap gondolata az, hogy összegezzük, mennyi a jövőben a tulajdonoshoz áramló hozamok jelenértéke, és ebből levonjuk a kezdetben felmerülő költségeket. Ez tehát egyszeri bevételt állít szembe egyszeri kiadással, és a kettő különbségét tekintve a „privatizációs ajándék” számszerű becslésének. A következő képletet alkalmazzuk:

$$H = B - K - P - R, \quad (1)$$

ahol H = a „privatizációs ajándék” jelenértéke,

B = az imputált lakbérbevételek jövőbeli folyamának jelenértéke,

⁶ A Buckley–Hendershott–Villani [1992] tanulmányban képviselt álláspont szerint a köztulajdonú lakásállomány az elmaradt felújítások nagysága miatt olyan „negatív értékű vagyontárgy”, amelynek feljavítását az önkormányzatok a reálisan elérhető lakbér szintből nem tudnák fedezni.

⁷ Az adatok forrása: a KSH háztartásstatisztikai felvételei, a Városkutatás Kft. és a Magyar háztartáspanel felmérései, a Pénzügyminisztérium számításai. A számítások részletes módszertanát a Dániel [1995] tanulmányom tartalmazza.

- K = a fenntartási költségek (közös költség) folyamának jelenértéke,
 P = a lakástulajdonos által fizetett vételár,
 R = az induló felújítási költség.

Mielőtt az (1) formula részleteivel foglalkoznánk, előbb egy általános feltevést kell leszögezni. El akarunk tekinteni az inflációtól. Ezért a számítás minden tételét változatlan 1989-es áron számítjuk. Ezek után vegyük sorra az (1) definíció jobb oldalán szereplő tételeket.

Az imputált lakbér jövendő folyamának jelenértéke, B . Ezt három lépésben határozzuk meg.

1. Azt akarjuk kifejezni, mekkora a (bruttó, azaz a költségek levonása előtti) haszon a lakástulajdonból. Ezért feltesszük: a tulajdonos a lakást bérbe adja b évi *piaci* szintű lakbérért.⁸ Ez lenne a bevétele, ha valóban kiadná a lakást. Ha pedig maga használja, akkor b összegű lakbérbevételről mond le, azaz ennyi „lakbért fizet önmagának”. Ezt nevezzük imputált lakbérnek.⁹

A numerikus kalkuláció során b értékét a következő adatok felhasználásával határoztuk meg. A magyar kormány számára az USAID-program által nyújtott technikai segítség keretében 1990 nyarán felmérés készült a bérlakások piaci lakbérének és egy esetleges támogatási rendszer bevezetésének meghatározására (*Hegedűs–Struyk–Tosics* [1991]). Az ingatlanközvetítők piaci tapasztalataira épülő becslések szolgálták azoknak a számításoknak az alapjául, amelyben szobaszám, komfortfokozat, fűtéstípus, valamint település (Budapest, ezen belül három övezet, vidéki város és község) szerinti elhelyezkedés alapján mintegy 150 bérlakástípus piaci lakbérét határozták meg. A budapesti lakások lakóövezet szerinti részletezését leszámítva, hasonló bontásban álltak rendelkezésünkre a háztartásstatisztikából származó megfigyelések. A kétféle adatforrást kombinálva számítottuk ki mintegy 90 bérlakástípus imputált lakbérét.

2. A valóságban nem egyöntetű, hanem szóródik, hogy adott induló felújítás, majd adott fenntartási ráfordítások mellett hány év lesz a lakás élettartama. Mi csupán húszéves időhorizonttal számoltunk, ezért húsz évre vesszük számba a jövendő imputált lakbérek folyamát.

3. Megállapítjuk, a jövendő húsz év imputált lakbérfolyama összegének a jelenértékét, 2 százalékos (reál)kamatláb mellett. Ezt jelöljük B -vel. Kiinduló feltevésünk értelmében eltekintünk az inflációtól, és mindent 1989-es változatlan áron számolunk. A kamatlábak valóságos alakulásának megfigyelése azt mutatja, hogy a reálkamatlábak nagymértékben ingadoztak, több időszakban negatívak voltak. A 2 százalékos reálkamatláb feltételezése ezért józannak tűnik. Ellenőrzés céljából néhány számítást megismételtünk magasabb (reál)kamatláb mellett is. Ez esetben természetesen kisebb a H , a nemzeti ajándék szám-szerű értéke, de ez magán a jelenségen, a privatizációs ajándék létén, valamint az ajándék eloszlásának jellegén, vagyis a kvalitatív értékelésen nem változtat.

A *fenntartási költségek jövendő folyamának jelenértéke*, K . Hasonlóan a lakbérhez, itt is ugyanabban a három lépésben határozzuk meg K értékét.

1. Feltesszük, hogy az új tulajdonos, illetve többlakásos ház esetén a lakóközösség röviddel a tulajdonba vétel után felújítja az épületet; az esetleg leromlott állapotban lévő lakásokat feljavítja arra a minőségi szintre, amelyen a legközelebbi húsz éven át lakni kívánja. (Ennek költségéről az alábbiakban még szó lesz.) Ám az egyszeri, induló felújítás után is szükség van fenntartási, karbantartási, üzemeltetési költségre. Ez ugyan nem

⁸ Kisbetűs szimbólumokkal jelöljük az évenként ismétlődő, azaz évi bevételeket vagy kiadásokat, nagybetűs szimbólumokkal pedig a kalkulációs időszak elején felmerülő, egyszeri bevételeket vagy kiadásokat.

⁹ Az imputált lakbér meghatározása az *Egyesült Nemzetek*[1968] 6.22. metodikai előírásának megfelelően történt. Idézi *Yates* [1994] cikke.

azonos minden évben, de mi itt e költségek éves átlagát építjük be a számításba. Ezt jelöljük k -val; ez tehát az évi fenntartási költség. A fenntartási költség magában foglalja a többlakásos lakóház ún. közös költségét, feltéve, hogy azt reálisan állapították meg, tehát az valóban fedezi a közösen fizetendő, az elfogadható induló állapot megőrzéséhez szükséges költségek évi átlagát. Ezen felül ennek a tételnek tartalmaznia kell azt is, amit a tulajdonos a közös költség befizetésén kívül maga fedez, saját lakása állagának fenntartásáért. (Adataink forrása – az önkormányzati lakásfenntartó, kezelő szervezetek kiadásai, illetve a társasházak közös költségei alapján – a Városkutatás Kft. munkatársai által becsült működési, üzemeltetési költség, amely tartalmazza a felújítási alap képzésének 60 forint/m²/év költségét is).

2. Az évi fenntartási költségek folyamát húsz évre vesszük számba.

3. Meghatározzuk a húszéves költségfolyam jelenértékét, 2 százalékos (reál)kamatláb mellett; ezt jelöltük K -val. A jelenértéket azonos formulával számítottuk ki, mint a lakberfolyam jelenértékét.

A lakás vételára, P. Itt azt az összeget akarjuk bevonni a számításba, amely eladási/vételi árként szerepelt az adásvételi szerződésben. Ezt az árat a KSH által közölt átlagértékek alapján, a számításainkban szereplő egyedi lakások becsült piaci értékének¹⁰ 20-24 százalékaiban határoztuk meg. Az önkormányzatok által értékesített lakások forgalmi értékét és eladási árát az *1. ábra* mutatja be. A P vételárban nem vettük figyelembe azokat a további kedvezményeket, amelyekben a vevők részesültek: *a)* a vételár 10 százalékat meghaladó rész 25 év alatti 3 százalékos nominál (nem reál!) kamat melletti törlesztése; *b)* a teljes vételár készpénzben történő kiegyenlítése esetén a 25 év alatt törleszhető rész 40 százaléka, azaz a teljes vételár 36 százaléka elengedése; *c)* a bérlakás kárpótlási jeggyel történő megvásárlása a *b)* szerinti feltételek mellett. A P becslés ebben az értelemben a valószínű vételár *felső* határát veszi figyelembe, vagyis az *a)*, *b)* vagy *c)* feltételek mellett élvezett további privatizációs kedvezményeket vételárunk nem tartalmazza.

Az induló felújítás költség, R. Az induló felújítás fogalmára már utaltunk. Feltételezzük, hogy az új tulajdonosnak a vásárlással egy időben kell bepótolnia a korábbi tulajdonos mulasztását, s saját erőforrásaiból kell fedeznie a megvásárolt lakás felújítását.¹¹

Az induló felújítási költséget a következő gondolatmenet alapján becsültük meg. 1989-ben a bérlakásszektorban elmaradt felújítások értékét a szakértők 200 milliárd forintra becsülték.¹² Ezt az összeget osztottuk el a lakásérték arányában a bérlakások között. Jól tudjuk, hogy a megvásárolt lakások tényleges állapotában a számításainkban figyelembe

¹⁰ A lakások piaci értékét a KSH-háztartásstatisztikából rendelkezésre álló egyedi bérlakás-paraméterek (település, szobaszám, alapterület, komfortfokozat és fűtőmód) és az 1993-as Magyar háztartáspanel (MHP) hasonló paramétereiből számított többváltozós regressziós egyenletek alapján becsültük meg. Az MHP-mintában szereplő lakásértékek a háztartások saját lakásaikra vonatkozó egyedi értékbecsléseit tükrözték. A statisztika szerint eltérés volt a budapesti és vidéki városi vételár/lakásérték arány között (lásd *1. ábra*).

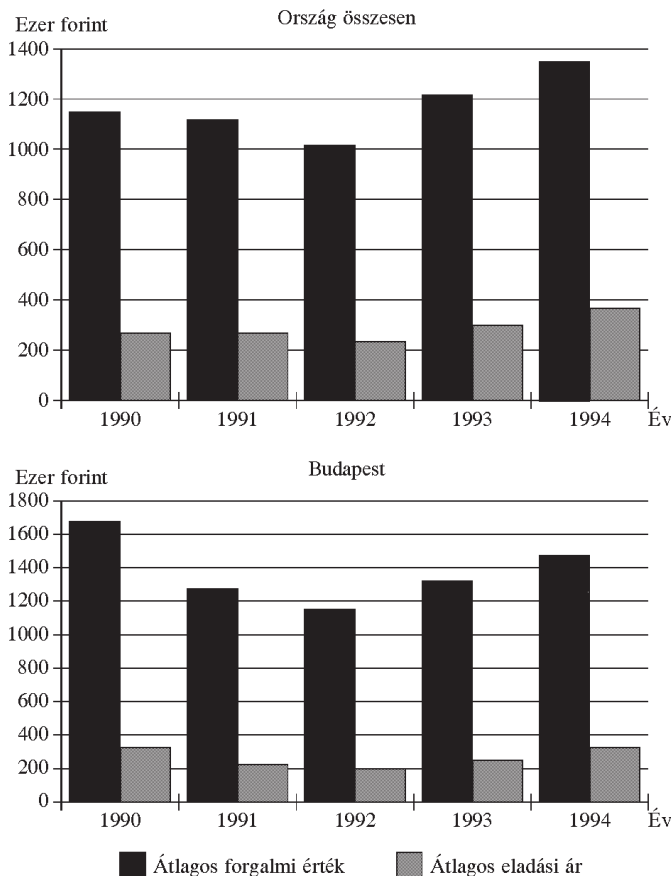
¹¹ A bérlakásállomány értékromlását vizsgálja Farkas [1993] írása. A lakásvagyonmérleg alapján megállapítja, hogy nagyrészt az elmaradt felújítások következtében 1981-ben a nettó érték a bruttó értéknek 58 százalékát, 1992-ben a felét sem érte el. Kornai diszharmonikus növekedést bíráló [1972] írása a fogyasztásitőke-képzésről szólva, különbséget tett a „halasztás” és a „mulasztás” között. Az utóbbit olyan jövőbeli tehernek és kárnak minősítette, amely hatásában irreverzibilis. A bérlakásvagyon esetében jövőtehermentes mulasztás történt.

¹² A legújabb becslések szerint az elmaradt felújítások költsége a bérlakásvagyon értékének 50 százalékát is eléri (lásd „*A lakásszektor...* [1995] megállapításait). Ez a becslés azonban feltehetően magában foglalja az 1989 és 1995 között végbement további vagyonromlás és építésköltség-növekedés hatását is. Mivel vannak olyan nézetek, hogy az 1989-es becslés alulértékelt az elmaradt felújítások következtében végbement vagyonvesztést, a számításokat elvégeztük az eredeti becslés két és félszeresére is, amely az 1989. évi lakásvagyon 42 százaléka megfelelő felújítási igényt jelent. A Függelékben közölt *F2., F3. és F5. táblázatokból* jól látható, hogy a háztartások összessége a megemelt felújítási összeg ellenére is jelentős mértékű privatizációs ajándékban részesült.

vettnél nagyobb különbségek voltak, s ennek megfelelően a felújításiköltség-igény is az általunk kimutatottnál jobban szóródott a bérlakások között. Az értékesebb lakások feltehetően az átlagosnál relatíve kevesebb, a kevésbé értékes lakások pedig az átlagosnál relatíve több felújítási ráfordítást igényeltek. Ennek ellenére úgy gondoljuk, hogy ezt a feltevést nem helyes beépíteni a számításokba.

1. ábra

Az önkormányzatok által értékesített lakások forgalmi értéke és eladási ára
1990-1994



Itt emelem ki újra azt az elvet, amelyet már korábban érintettem: igyekeztük a költség–haszon számítás mindegyik tételét *egymással összhangban* megbecsülni. Az új tulajdonos egy adott minőségi állapotban vett meg egy lakást; ezért az adott lakásért fizetett P vételárat. Utána ennek a lakásnak a minőségét egyszeri felújítási akcióval – amelynek költsége R volt – feljavította. Ezek után ezért a feljavított minőségű lakásért számítható fel b évi lakbérbevétel, feltéve, hogy a tulajdonos a továbbiakban évenként folyamatosan k összeget fizet a feljavított minőség fenntartásáért.

A *privatizációs ajándék jelenértéke*, H . Az (1) formula jobb oldalán szereplő négy tétel magyarázata után világos H közgazdasági jelentése: ez a lakásprivatizáció során az új tulajdonosnak adott „nemzeti ajándék” értéke. Igaz, ez csak igen durva megközelítés,

hiszen erős egyszerűsítő feltevéseket alkalmaztunk, s az adatok forrásaiban sok a bizonytalanság. Mégis, a H mutató legalább megközelítően tükrözi a vizsgálni kívánt jelenséget. Ha H pozitív, akkor a tulajdon haszna nagyobb, mint a különböző egyszeri és folyamatos ráfordítások okozta költség; akkor tehát valóban nemzeti ajándékban részesült a tulajdonos. Ha H negatív, akkor valójában „megadóztatták”, mivel több a költség, mint a haszon.

Második kalkuláció: A privatizáció évi nettó hozama.

$$h = b - k - p - r, \quad (2)$$

ahol h = az évi nettó hozam,

b = az évi imputált lakbér,

k = az évi fenntartási költség,

p = a lakásért fizetett vételár kifizetéséhez felvett kölcsön évi törlesztőrészelete,

r = a lakás induló felújítására felvett kölcsön évi törlesztőrészelete.

A változatlan árakra vonatkozó feltevést ebben a kalkulációban is alkalmazzuk. Ezek után vegyük sorra a (2) definíció jobb oldalán szereplő tételeket!

Az évi imputált lakbér, b . Ezt az (1) formula magyarázatakor már megvilágítottuk.

Az évi fenntartási költség, k . Ennek közgazdasági tartalmát is kifejtettük az (1) számítás magyarázata során.

A lakás vételárának törlesztőrészelete, p . Kiindulópontunk a vételár, P ; ennek becslését az (1) kalkuláció magyarázata során világítottuk meg.

Feltesszük, hogy a lakás vételének pillanatában a vevő zsebében nem volt meg a szükséges készpénz, hanem kölcsönt vett fel e célra. A kölcsönt húsz év alatt kell törleszteni, és évi 2 százalékos (reál)kamatot fizet a még meglévő hátralékért. A kalkulációnak ezt a formáját az teszi szükségessé, hogy a vételárként fizetett egyszeri költséget évenként fizetendő folyó költséggé alakíthassuk át. Tehát a szokványos járadékformulával számíthatjuk ki P -ből, a vételárból p -t, a vételár évi törlesztőrészetét.

A feltevés egyébként indokolható a következő közgazdasági logika révén is. Ha a vevőnek nem kellett volna kölcsönt felvennie, mert a zsebében volt a P összeg, akkor ezt ő adhatta volna kölcsön másnak, húszéves törlesztésre, 2 százalékos (vagy ennél magasabb) reálkamatlábval. A vételár kifizetése révén ettől az évi p bevételtől esett el; tehát számára ennyi a vételár kifizetésének évi költsége.

Az induló felújítás költségének évi törlesztőrészelete, r . Az induló felújítás, R fogalmát már az első kalkuláció magyarázatakor megvilágítottuk. Az egyszeri felújítási költségből ugyanazzal a logikával és ugyanazzal a formulával vezettük le az évi r törlesztőrészetet, mint ahogyan azt az imént tettük a vételárral, P -vel és annak évi törlesztőrészetével, p -vel kapcsolatban.

A privatizáció nettó hozama, h . A (2) formula jobb oldalán szereplő négy tétel magyarázata után világos a h nettó hozam közgazdasági jelentése. Ez a lakásprivatizáció során az új tulajdonosnak adott nemzeti ajándék értéke, ezúttal nem egy összegben elszámolva, hanem éves bevételként. Nyilvánvaló, hogy más-más aritmetikai alakban, az (1) és (2) formula ugyanazt a közgazdasági jelenséget fejezi ki. A (2) formulát akkor érdemes használni, amikor a privatizációs ajándékot a háztartás évi jövedelmével, illetve más támogatások évi nagyságával vetjük össze.

A továbbiakban először H és h átlagos értékét próbálom meghatározni, azaz mennyi egy „átlagos” új lakástulajdonos számára jutó haszon és költség különbözete. Mint látni fogjuk: az átlagot tekintve pozitív értékű ajándékról van szó. Az átlag körül azonban igen nagy a szóródás. Ezután számításokat ismertetek a hasznok és költségek, azaz végeredményben a privatizációs ajándék jelenértékeinek és a nettó hozamoknak az eloszlásáról,

továbbá arról, hogy azok miképpen viszonyulnak az új lakástulajdonosok családi jövedelméhez. Végül a privatizáció redistributív hatását vizsgálom – azt, hogy a lakástámogatás és a privatizáció hogyan hat a társadalmi elosztásra, a társadalomnak mely csoportjaiból kerülnek ki a nyertesek, és kik a vesztesek.

A privatizációs ajándék értéke

Számításaink abból a feltevésből indultak ki, hogy az 1989-ben bérlakásban lakó háztartások 80 százaléka – elsősorban a relatíve jobb, értékesebb lakásban lakók – megvásárolja lakását. A bérlakásállomány alacsonyabb minőségű, és ezért kisebb értékű 20 százaléka ezzel szemben továbbra is önkormányzati tulajdonban marad.¹³

A 2. táblázatban a lakásérték szerint sorba rendezett, bérlakásban lakó háztartások első, középső és felső kvintilisének adatain keresztül mutatjuk be a bérlakások megvásárlásával kapcsolatos költségeket és nyereséget.

Az első oszlopban található a továbbra is önkormányzati tulajdonban maradó bérlakások, illetve bérlők, azok tehát, akikről feltételezzük, hogy lakásaikat – gyenge minőségük miatt – nem vásárolják meg. A második és harmadik oszlop a lakásérték szerinti középső, illetve felső 20 százalékba tartozó bérlakások és lakóik jellemzőit mutatja be.

A 2. táblázat 1. sora a különböző csoportokhoz tartozó lakásoknak a becsült forgalmi értékét mutatja be. Ez az érték szolgál a 4. sorban szereplő vételár meghatározásának alapjául. A 2–3. sorok a lakás jellemzőit,¹⁴ az 4–6. sorok a privatizációs költségeket, a 7. sor a nettó lakbérhozam jelenértékét mutatja be.

2. táblázat

A privatizációval kapcsolatos költségek és nyereségek

Megnevezés	Lakásérték szerinti átlagok		
	alsó	középső	felső
	20 százaléka		
1. Lakásérték, ezer forint	553,8	1156,9	2392,8
2. Lakásterület, m ²	37,4	52,4	77,9
3. Egy főre jutó terület, m ² /fő	19,2	20,3	26,5
4. Vételár (<i>P</i>), ezer forint	–	264,9	495,8
5. Felújítási költség (<i>R</i>), ezer forint	–	217,3	407,7
6. Egyszeri költség (4+5), ezer forint	–	477,0	895,0
7. Nettó lakbérhozam jelen értéke (<i>B-K</i>), ezer forint	–	2499,3	4055,7
8. Privatizációs ajándék jelen értéke (<i>H</i>), ezer forint	–	2022,3	3160,6
9. Hány évi jövedelmet kap ajándékba	–	10,1	12,8

¹³ 1990 és 1994 között a budapesti bérlakásállomány 56 százalékát, országosan 51 százalékát értékesítették. Becslések szerint az eredeti állománynak mindössze 10 százaléka marad végül is az önkormányzatok tulajdonában. Mivel a bérlakások értékesítése már korábban megkezdődött, számításainkban jogos az a feltevés, hogy az 1989-es állapotot tükröző állománynak (számításaink ugyanis erre vonatkoznak) 80 százalékát értékesítik.

¹⁴ A „minőségi szoba” olyan konstruált mutató (hedonikus index), amely egyetlen számmal igyekszik leírni a lakás valóságban több paraméterrel jellemezhető és a háztartásstatisztikában ténylegesen is megfigyelt minőségi tulajdonságait. A hedonikus index irodalmából lásd Merrill [1980], a mutató képzéséről Daniél [1981] írását.

A 2. táblázat 8. sorában a privatizációs ajándék jelenértéke található ezer forintban, a 9. sorban ugyanez a jövedelem százalékában kifejezve.

A 2. táblázat alapján az alábbi főbb megállapítások adódnak.

1. Kiindulva az elmaradt felújítások nagyságára vonatkozó 1989-es szakértői becslésből, látható, hogy a privatizált lakás vevőjének meg kell fizetnie a vételárat csaknem elérő felújítási költséget ahhoz, hogy lakását „piacképesse” tegye. A felújítási ráfordítás igen magas, annak ellenére, hogy a lakás modernizálásának költsége – például alacsony komfortfokozatú lakás magasabb komfortfokozatúra történő átalakítása – *nem* szerepel a felújítási költségek között. Azt is említettük, hogy azonos leromlottsági fokot tételeztünk fel valamennyi bérlakás esetében, ami leegyszerűsítés. A valóságban magasabb értékű lakások állapota feltehetően jobb, mert a múltban rendszeresebb volt a karbantartásuk, és ezért viszonylag kisebb felújítást igényelnek, mint az alacsony értékűek. Ez azt jelenti, hogy számításaink a differenciáló hatást inkább *alábecsülik*, mintsem eltúloznák. A nyertesek esetleg többet nyerhetnek, a vesztesek pedig többet veszíthetnek az általunk kimutatottnál, de bizonyára nem cserélnék szerepet.

2. A privatizációs ajándék értéke – amint azt a 2. táblázat utolsó sora mutatja – a felújításra fordított összeg levonása után is jelentős. Noha az elmaradt felújítások költségével is számolnia kell az új tulajdonosnak, még így is tetemes a privatizált lakás ajándéktartalma. Minél nagyobb a lakás, minél jobb a felszereltsége, minél jobb a területi, lakóövezeti elhelyezkedése, annál nagyobb a privatizációs ajándék.

3. A 2. táblázat utolsó sora a háztartás jövedelmének százalékában fejezi ki a privatizációs ajándékot. Más szóval: megadja, hogy hány évi bruttó jövedelemmel egyenlő az a privatizációs ajándék, amelyben a háztartás részesült. Ez az összeg a legjobb 20 százalékhoz tartozó lakások esetében az alacsonyabb felújítási költség-becslés mellett az ott lakók 12,8 évnyi, a magasabb felújítási költség mellett 10,6 évnyi jövedelmének felel meg. (Az utóbbi adatra vonatkozóan lásd a 12. lábjegyzetet és az *F2. táblázatot*.) Érdekes ezt összevetni azzal, hogy: hány évi jövedelmét áldozza a lakástulajdon megszerzésére az, aki *önerejéből*, vagyis nem privatizáció útján jut hozzá a fentiekkel azonos értékű és minőségű lakáshoz. Miközben a privatizálás révén a korábbi bérlők átlagosan 8-10 évi jövedelmüknek megfelelő nemzeti ajándékot *kapnak*, addig az önerőből történő vásárlás esetén a saját lakásszektorban egy „használt” lakásért közel ennyit *fizetnek, azaz adnak*.¹⁵

4. Később még szó lesz arról, hogyan oszlik meg az ajándék az új lakástulajdonosok körén belül. De akármilyen is ez a megoszlás, annyi bizonyos: itt az új lakástulajdonosok összessége ajándékot kapott mégpedig *nem* az „államtól”, *nem* a „nemzettől”, hanem a társadalom többi tagjától, elsősorban azoktól, akik már korábban is saját lakásban éltek, s akiknek a többsége már korábban sem részesült a bérlakás-támogatásokból. Aligha fér kétség ahhoz, hogy ezt az ajándékot az ajándékozó nem önszántából adta, hanem erre rákényszerítették. Ezt a redistribúciót, kényszertranszfert nem szentesíti semmiféle társadalmi igazságossági elv.

¹⁵ A lakásár/jövedelem olló az utóbbi években csökkent, mivel a lakásárak az inflációnál kisebb mértékben emelkedtek. A lakásárakat csökkenti a privatizáció következtében megnövekedett lakáskínálat is. 1993-ban 6 évi átlagos családi jövedelem kellett egy átlagos értékű saját tulajdonú használt lakás megszerzéséhez. Az újonnan épült lakások ennek mintegy 1,5-2-szeresét tették ki. Összehasonlításul közlünk néhány külföldi adatot: Csehországban 8,1 évi, Szlovákiában 7 évi, a fejlett piacgazdaságokban mintegy 3 évi jövedelmet kell áldozni egy átlagos saját tulajdonú lakás önerőből történő megvásárlására. Lásd erről: *KSH [1994b]*, [1995]; *A lakásszektor ... [1995]* tanulmányokat.

Miért nyomasztó az ajándék sokak számára?

Ezek után feltehető a kérdés: miért panaszkodnak mégis az új lakástulajdonosok? Mi az oka annak, hogy a lakás megvétele után a privatizációs ajándék felett érzett öröm helyett sokan inkább elkeseredettek, mert úgy érzik, hogy tarthatatlan anyagi helyzetbe kerültek. Az elmúlt évek tapasztalatai megosztották a közvéleményt: a bérlakást megvásárlók közül egyesek utólag is elégedettek döntésükkel, mások azonban csalódtak korábbi reményeikben, s néhányan már felajánlották lakásaikat az illetékes önkormányzatoknak visszavásárlásra. A 3. táblázat segítségével ezt a paradoxont szeretnénk részletesen elemezni. (A Függelék F3. táblázata a 3. táblázat összefüggéseit a megemelt felújítási költségekkel számoló változatra mutatja be.)

3. táblázat

Lakásköltségek a bérlakásszektorban a privatizálás előtt és után

Megnevezés	A privatizálás utáni folyó lakásköltség/jövedelem szerinti átlagok		
	alsó	középső	felső
	20 százalék		
1. Lakásterület, m ²	37,4	56,5	60,7
2. Egy főre jutó terület, m ² /fő	19,2	18,0	34,3
3. Komfortos lakások aránya, százalék	47,9	99,4	98,7
4. Háztartásra jutó jövedelem, ezer forint/háztartás	138,2	250,7	120,3
<i>Lakásköltségek a privatizálás előtt</i>			
5. Bruttó lakbér, ezer forint/lakás	6,2	13,4	11,4
6. Jövedelemre jutó bruttó lakbér, százalék	4,5	5,3	9,5
<i>Lakásköltségek a privatizálás után</i>			
<i>Egyszeri költség</i>			
7. Vételár (P') 10 százaléka, ezer forint/lakás	–	31,1	36,9
8. Felújítási költség (R), ezer forint/lakás	–	252,2	282,6
9. Összesen (7+8)	–	283,3	319,4
<i>Évi folyamatos költség</i>			
10. Privatizációs kölcsöntörlesztés (p') ezer forint/lakás	–	13,0	15,3
11. Társasházköltség (k), ezer forint/lakás	–	36,4	40,8
12. Összesen (10+11)	–	49,3	56,1
13. Jövedelemre jutó egyszeri költség, százalék	–	112,9	301,5
14. Jövedelemre jutó évi költség, százalék	–	19,1	49,6
15. Évi privatizációs hozam (h), ezer forint/lakás	–	145,2	140,3
16. Jövedelemre jutó évi privatizációs hozam, százalék	–	59,3	139,5

A 2. táblázattól eltérően, most nem a lakásérték szerint rendezett mintából indulunk ki, hanem a privatizáció utáni évi folyó költségek/rendelkezésre álló jövedelem mutató szerint rendezzük a háztartásokat. Az első oszlopban találhatóak azok, akik nem veszik meg lakásaikat, és továbbra is lakbért fizetnek majd. A később fizetendő lakbér bizonyára meghaladja az 1989-es szintet, de ezzel a problémával most nem foglalkozunk. Ennek a csoportnak privatizációs költsége nincs. A második és harmadik oszlopban a privatizáció utáni közepes, illetve a legmagasabb lakásköltség/jövedelem aránnyal jellemezhető háztartások találhatók.

Az első négy sor a háztartás jövedelmét, a lakás területét, a komfortos lakások árnyát, valamint az egy főre jutó minőségi szobaszámot mutatja. A 5–16. sorokban a privatizációt megelőző évi folyamatos költségadatokat hasonlítjuk össze a privatizációval járó egyszeri és a privatizációt követő évi folyamatos költségekkel. Mivel itt elsősorban a háztartásokra nehezedő terhek szempontjából vizsgáljuk a problémát, a 2. táblázattól eltérően kezeljük a vételár háztartásra háruló egyszeri és folyamatos költségeit. Egyszeri költségként most csak a vételár kötelezően készpénzben fizetendő 10 százalékaival számolunk; a vételár további 90 százalékát a folyamatos költségek között számoljuk el.¹⁶ Egyszeri költségként számoljuk el ugyanakkor a felújítási költség egészét, mivel jelenleg még intézményesen nem megoldott a felújítások bankhitelből történő fizetése. A folyó költségek között két tétel szerepel: a kölcsöntörlesztés és a fenntartási költség (gyakorlatilag a társasházi közös költség).

A 3. táblázat 5. és 14. sorait összehasonlítva, jól látható, hogy a privatizálás következtében a folyó lakásköltségek a jövedelem százalékában mérve az 5,3 és 9,5 közötti sávból a 19,1 és 49,6 közötti sávba emelkedtek. Vegyük még ezen felül figyelembe a 9. sorban feltüntetett egyszeri költséget is, amely az éves családi jövedelem 112 és 301 százaléka (magasabb felújítási költséget feltételezve 249 és 665 százaléka) között mozog, továbbá a nominálbér emelkedését jóval meghaladó mértékű fűtési és energiaárak növekedését (lásd a Függelék F4. táblázatát). Mindezt együttesen mérlegelve megértjük azoknak a háztartásoknak a súlyos gondjait, akik nem rendelkeztek számottevő megtakarítással¹⁷ és folyó jövedelmükből képtelenek megfizetni a rájuk szakadt költségeket.

Fejlett piacgazdaságokban a saját lakás vásárlásához vagy építéséhez hitelért folyamodó háztartásokat a kölcsönt nyújtó bank elszámoltatja jövedelmükről, és összeveti azt a lakás várható kiadásaival, beleértve a törlesztés és kamatfizetés terheit is. Amennyiben a kamatokkal megemelt évi törlesztés, valamint a többi lakáskiadás a fűtés- és energiaköltséggel együtt meghaladja a háztartás jövedelmének 25 százalékát, a bank rendszerint megtagadja a kölcsön folyósítását. A magyar privatizáció során ezt a kérdést fel sem tették. Ha a háztartás rendelkezik a privatizálandó lakás vételárának 10 százalékaival, bármennyire alacsony is legyen a várható jövedelme, megvásárolhatja a lakást. Úgy gondolták, hogy amíg fizeti az igen alacsony havi törlesztést, az állam részéről minden rendben van, a többi legyen az új tulajdonos gondja.

Mi most itt statikusan, az 1989-es állapotra vonatkozóan vizsgáltuk a problémát. Az azóta eltelt időben jelentős differenciálódás ment végbe a háztartások jövedelemszerzési képességében. Egyesek megsokszorozták akkori jövedelmeiket, és így könnyedén vállalhatják a megnövekedett lakáskiadásokat, míg mások reáljövedelme stagnált vagy csökkent, esetleg munkanélkülivé váltak, s ezért nem tudják kifizetni az egyre növekvő folyó költségeket, nem is szólva a felújítás egyszeri költségéről.

A 3. táblázat 15. sora a privatizációs ajándéknak megfelelő éves hozamot, a 16. sor pedig az éves hozam jövedelemhez viszonyított arányát adja meg. A számítás szerint a háztartások 20 évre elosztva évi 140-145 ezer forint közötti ajándékot kapnak, amely a

¹⁶ A folyamatos költségek között jelenik meg a vételár 90 százaléka, amelyet a törvény által előírt 3 százalékos nominálkamatláb (negatív reálkamat!) mellett 25 év alatt kell törleszteni. Mivel számításaink 2 százalékos reálkamatból kiindulva húszéves megtérüléssel számolnak, a törlesztés részleteit is ezzel összhangban számítottuk ki. Tekintettel arra, hogy itt némileg eltérünk a korábbi feltevésektől, a 3. táblázatban a P szimbólum helyett P' , p helyett pedig p' szerepel. Az eredmények nagyságrendjét ez nem érinti.

¹⁷ 1989-ben a lakossági megtakarítások értéke (az akkori elszámolás szerint az egyéni vállalkozók megtakarításaival együtt) összesen 536 milliárd forintot tett ki (lásd Statisztikai évkönyv, 1989). A bérlakások megvásárlásának (csak a vételár készpénzben fizetendő 10 százaléka) és felújításának egyszeri költsége (az elmaradt felújítás költségének becslésétől függően) durván 220-410 milliárd forintra tehető. Szembeállítva a két számot, nyilvánvalóvá válik, hogy az összes háztartás 17-18 százalékát kitevő privatizált bérlakásban lakók ezt az összeget megtakarításaikból nem tudják fedezni.

magasabb jövedelműek csoportjában a jövedelem 59,3 százalékát, az alacsonyabb jövedelműek esetében a háztartás jövedelmének 139,5 százalékát teszi ki.

A 3. táblázat segítségével szemléltethetjük a fejezet elején leírt paradoxon megfejtését. Miért van az, hogy miközben az új lakástulajdonosok többnyire nagy, sok esetben igen nagy ajándékban részesültek, mégis igen sokan úgy érzik: súlyosan csalódtak, pórul jártak? A kifejtés egyszerűsítésére emeljük ki az új lakástulajdonosok sokaságából két tiszta típust!

Az egyik *érzékeltető* ajándékot kapott, és ennyiben beteljesültek a várakozásai. A privatizált lakás megfelel igényeinek, szívesen lakik benne. Azokat az egyszeri és folyó költségeket, amelyekkel a lakás megvásárlása jár, képes jövedelméből és vagyonából fedezni; a saját tulajdonú lakással járó költségek nem rónak rá nagyobb terhet, mint amennyi piacgazdaságban szokásos. A 3. táblázat szerint ide tartoznak a középső oszlopban található háztartások, akiknek a folyó lakásköltség/éves jövedelem mutatója ugyan közel négyszeresére nőtt, de még így nem haladja meg a piacgazdaságban kritikusknak tekintett 25 százalékos arányt. Mivel a folyó költségek elviselhetők, ennek a tiszta típusnak a számára az ajándék ténylegesen ajándék, s ezt szubjektíve, lelkileg is így éli meg.

A másik tiszta típusba tartoznak azok, akinek a számára elviselhetetlen teherré vált a privatizált lakással együtt járó egyszeri és folyó költség. Ebben a csoportba sorolhatók a harmadik oszlopban található háztartások. Gondoljunk csak meg: ezek a háztartások is közel azonos méretű lakásban laknak, mint az előző csoporthoz tartozó háztartások, csak hogy a jövedelmük alig fele az előzőeknek. Ebből adódóan a folyó lakásköltség/jövedelem mutató itt *átlagosan* 9,5 százalékról közel 50 százalékra nőtt, ami a piacgazdaságok gyakorlata szerint is elfogadhatatlanul magas teher. Ezek a háztartások korábban, a támogatott lakbérek és az ugyancsak támogatott energiaárak mellett alacsony jövedelmük ellenére is megengedhették maguknak, hogy relatíve nagy lakásban éljenek (az egy főre jutó terület itt 34,3 m² az előző csoport 18,0 m²-ével szemben). Piaci árak mellett ez az igény szint azonban nem tartható, a költségek elviselhetetlenné váltak a háztartás számára.

Visszatérve ahhoz a tiszta típushoz, amely számára egyértelmű teher az állami bérlakás megvásárlása: a privatizálás számukra *nem adott érzékeltető* ajándékot; a tulajdon megszerzését szubjektíve, lélektanilag nem ajándékként, hanem veszteségként élik meg. Pedig igazság szerint ők is ugyanakkora ajándékot kaptak, mint az előző csoport (lásd 15. sor privatizációs hozamát), ám ez csak *potenciális, feltételes* ajándék. Ajándék jellege akkor és érzékeltetően csak akkor realizálódna, ha a privatizált lakását eladná, és egy másik, a permanens jövedelmével¹⁸ és vagyonával arányos olcsóbb lakásba költözne (legyen az akár saját tulajdonú, akár bérlakás). Feltételezhető, hogy a lakáscsere révén olyan tranzakció menne végbe, amelyben az egyik oldalon jelentős egyszeri jövedelemhez jutna, továbbá csökkennének folyó lakásköltségei. Másfelől: az új lakás feltehetően kisebb lenne, esetleg kevésbé jó környezet venné körül; tehát kisebb fogyasztói kielégülést adna neki. Emellett a költségek közé kellene sorolni a csere által okozott anyagi és lelki veszteséget is. Ha a tranzakció előnyeinek és hátrányainak együttes mérlege pozitív lenne, akkor *ebben* realizálódhatna az ajándék, ami immár nem társulna megfizethetetlen terhekkkel. Erre a gondolatra még részletesen visszatérünk.

¹⁸ A közgazdasági szakirodalom, Milton Friedman nyomán permanensjövedelem-hipotézisnek nevezi azt a feltevést, amely szerint az egyén (háztartás) fogyasztása nem pillanatnyi, hanem hosszú távon át befolyó, tartós átlagos jövedelmétől függ.

A paradoxon a különböző életkorúak esetében

A 4. táblázat a 3. táblázat megismétlése, azzal a különbséggel, hogy itt külön kezeljük az aktív és az inaktív korú háztartásokat. (A Függelék F5. táblázata a felújítások megnövekedett költségeinek hatását mutatja be.) A 4. táblázat a paradoxon „megfejtésének” további illusztrációján kívül felhasználható az aktívak és inaktívok összehasonlítására is. A privatizációs ajándék évi nettó hozamban kifejezett abszolút nagysága valamennyi kvintilishez tartozó háztartás átlagát tekintve kb. azonos, évi 140 ezer forint körül van. Ezzel szemben a folyó jövedelemhez viszonyított éves költségterhelés nagyon eltérően alakul: az aktív korú háztartások esetében 18,1 és 34,9 százalék között mozog, miközben az inaktív korú háztartásokban még a magas jövedelműek esetében (168,6 ezer forint) is 26,4 százalék, az alacsonyabb 74,1 ezer forint jövedelműek körében pedig eléri a jöve-

4. táblázat
Lakásköltségek privatizálás előtt és után
életkor szerint

Megnevezés	A privatizálás utáni folyó lakásköltség/ jövedelem szerinti átlagok			
	aktív korúak		inaktív korúak	
	középső	felső	középső	felső
	20 százalék			
1. Lakásterület, m ²	57,8	69,3	53,2	57,6
2. Egy főre jutó terület, m ² /fő	17,5	25,6	27,4	49,3
3. Komfortos lakások aránya, százalék	99,5	99,4	94,0	100,0
4. Háztartásra jutó jövedelem, ezer forint/háztartás	269,7	179,3	168,6	74,1
<i>Lakásköltségek a privatizálás előtt</i>				
5. Bruttó lakbér, ezer forint/lakás	13,4	13,9	10,7	10,7
6. Jövedelemre jutó bruttó lakbér, százalék	5,0	7,8	6,3	14,5
<i>Lakásköltségek a privatizálás után</i>				
<i>Egyszeri költség</i>				
7. Vételár (P') 10 százaléka, ezer forint/lakás	31,3	41,6	29,9	33,2
8. Felújítási költség (R), ezer forint/lakás	254,3	325,2	244,9	267,5
9. Összesen (7+8)	285,6	366,8	274,8	300,7
<i>Évi folyamatos költség</i>				
10. Privatizációs kölcsöntörlesztés (p') ezer forint/lakás	13,0	17,3	12,4	13,8
11. Társasházköltség (k), ezer forint/lakás	37,0	45,4	33,0	37,3
12. Összesen (10+11)	50,1	62,7	45,4	51,1
13. Jövedelemre jutó egyszeri költség, százalék	105,6	210,7	164,7	428,3
14. Jövedelemre jutó évi költség, százalék	18,1	34,9	26,4	70,7
15. Évi privatizációs hozam (h), ezer forint/lakás	143,7	147,9	142,8	140,3
16. Jövedelemre jutó évi privatizációs hozam, százalék	54,4	89,5	85,8	201,7

delem 70,7 százalékat! Noha a folyó költség abszolút nagysága valamivel kisebb az inaktívak, mint az aktívak számára, a költség–haszon elemzés rávilágít a probléma gyökerére. A bérlakásban lakó inaktív háztartások *relatív*e jobb lakáskörülmények között élnek, mint az aktív korúak: ketten vagy egyedül olyan lakásban, amelyet az aktív korban sokan egy vagy több gyermekkel osztottak meg. Ráadásul az inaktív korúak folyó jövedelme is jóval alacsonyabb, mint az aktív korúaké, s ezért a folyó költség/jövedelem hányados az elfogadható sávból az elviselhetetlen sávba ugrik át.

A privatizált lakások inaktív tulajdonosainak átlagát tekintve, a kialakult új állapot nincsen arányban az inaktívak jelenlegi tényleges jövedelmével. Most eltekintünk azoktól az esetektől, amikor a már felnőtt gyermekek, unokák – esetleg éppen az öröklés reményében – magukra vállalják a privatizálás során felmerülő költségeket.

Fejlett piacgazdasághoz hasonlítva, drámai különbség érzékelhető. Nyugaton a saját tulajdon megszerzése tipikus esetben az életciklus első felében történik. Ezzel szemben nálunk éppen az életciklus utolsó szakaszában kell végrehajtani az inaktív háztartásnak egy nagy beruházást, amelyhez nem rendelkezik elegendő megtakarítással, és amelynek törlesztését is élete végéig nyögnie kellene.

Hatások az eloszlásban – nyertesek és vesztesek

Az 5–8. táblázatok a privatizáció társadalmi újraelosztásra gyakorolt hatásáról, a nyereségek és veszteségek eloszlásáról adnak további információt.¹⁹ Mind a négy táblázatban szerepel az a támogatáskategória, amely a bérlakásszektornak és a saját lakásszektornak adott összes 1989. évi *folyó lakástámogatást*²⁰ tartalmazza. Ez a támogatás kalkulációinkban hozzáadható a szokványos, szűkebb értelemben vett jövedelemhez. A privatizálás révén kapott ajándéknak egy évre számított összege, a privatizációs hozam egy másik fajta támogatást jelent, amely ugyancsak hozzáadható a szokványos értelemben vett jövedelemhez.

Az alábbiakban összefoglalok néhányat azok közül a következtetések közül, amelyek az 5–8. táblázat együtteséből adódnak (az elemzés az alacsonyabb felújítási költségre vonatkozó számítások alapján készült).

1. A privatizálás következményei, akárcsak a folyó támogatások, rendkívül egyenlőtlenül terülnek szét a társadalmon belül. Az 5. táblázatban az egy főre jutó jövedelmek alapján mutatjuk be a kétféle támogatás jövedelemnövelő hatását, míg a 6. és 7. táblázatban a háztartások összjövedelmére vetítve közöljük a folyó támogatás és az egyszerű privatizációs ajándék jövedelemnövelő, illetve -differenciáló hatását.

1989-ben, a háztartások átlagát tekintve, az év folyamán kapott folyó támogatások 18 százalékkal növelték a lakossági jövedelmeket. A legtöbb támogatásban a bérlakásban lakók részesültek, minden 100 forint jövedelmüket 32,6 forinttal tetézték a támogatások, míg a saját lakásban lakóknak 14,3 forint jutott. A privatizációs támogatás előnyei még

¹⁹ A támogatások disztributív hatásával foglalkozó magyar irodalomból kiemelem: *Szelényi* [1978], *Ladányi* [1972], *Dániel* [1982], [1984], *Dániel–Temesi* [1984], *Manchin–Szelényi* [1986], *Hegedűs–Tosics* [1993], *Incidence ...* [1989] írásokat. Az újabb, 1989–1993-as adatokra épülő vizsgálatok eredményeit *Dániel* [1995] tanulmányom tekinti át. A bérlakások feketepiaci forgalmából származó disztributív hatásokat vizsgálja hasonló módon *Alexeev* [1988] és *Buckley–Gurenko* [1995] írása; az irodalomból lásd még *Atkinson* [1992] és *Szelényi* [1989] munkáit.

²⁰ A lakástámogatás egy részét tételesen kimutatja az állami költségvetés (például állami bérlakásépítés, az állami bérlakásszektor fenntartási költségeihez történő hozzájárulás, sajátlakás-építési kölcsönök kamattámogatása, szociális támogatás), összetételéről és összegéről a parlament dönt. Másik része azonban olyan burkolt támogatás, amelyről nincsenek hivatalos kimutatások és nagyságrendje is csak becsléssel határozható meg (például az alacsony szinten megállapított, központilag szabályozott lakbérek és a piaci szintű lakbérek közötti különbség vagy a nyolcvanas években elterjedt munkáltatói építési támogatás értéke).

5. táblázat

A lakástámogatások és a privatizációs ajándék jövedelemnövelő hatása

Megnevezés	Rendelkezésre álló jövedelem	Folyó támogatással	Privatizációs évi hozammal
		növelt jövedelem	növelt jövedelem
	a rendelkezésre álló jövedelem százalékában		
	ezer forint/fő	százalék	százalék
Háztartások összesen	76,7	118,0	112,0
<i>Jövedelem szerint:</i>			
alsó 25 százalék	45,8	122,0	111,2
felső 25 százalék	119,8	116,7	110,4
<i>Tulajdon szerint:</i>			
bérlakásban lakók	79,3	132,6	155,2
saját lakásban lakók	76,0	114,3	100,0
<i>Életkor szerint:</i>			
aktív korúak	78,1	118,3	109,1
inaktív korúak	71,3	117,5	120,1
inaktív korúakból bérlakásban	74,7	145,7	181,9
<i>Település szerint:</i>			
budapestiek	89,3	124,1	133,4
vidéki városiak	75,9	113,3	110,0
községiek	71,8	110,4	100,6
<i>Családméret szerint:</i>			
gyermektelenek	85,6	113,6	114,4
három- és több gyerekesek	56,7	129,3	108,9
<i>Iskolai végzettség szerint:</i>			
8 általános és alatta	70,2	114,7	106,4
felsőfokú végzettségűek	93,3	132,8	125,9

ennél is egyenlőtlenebbül oszlottak meg: a bérlakásban lakók egyszeri „végkielégítés-ként” húsz évre elosztva jövedelmük 55,2 százalékát kapják, a saját lakásban lakók ezzel szemben semmit sem kapnak.

2. Az eloszlásnak vannak olyan vonásai, amelyek a társadalmi igazságosság szokásos kritériumai, valamint szociálpolitikai szempontok szerint méltányosnak tekinthetők; például a nagycsaládosok valamivel kedvezőbb elbánásban részesültek ebben a tekintetben, mint a gyermektelenek. Ennek magyarázata, hogy a nyolcvanas évek során relatíve több nagycsaládos háztartás jutott jó minőségű bérlakáshoz, mint korábban. A nyolcvanas évek „célzottabb” bérlakáselosztásának eredményeként ugyancsak nagyobb számban jutottak jó minőségű, olcsó bérlakáshoz az alacsony jövedelmű háztartások. Ennek tulajdonítható, hogy a korábban bérlakásban lakó, az alsó jövedelemkvintilishoz tartozó háztartások is az országos átlagot meghaladó mértékű nemzeti ajándékban részesültek.

3. Nem állítom azt, hogy akik a privatizálási szabályokat kidolgozták, elfogadták és később a végrehajtásban közreműködtek, feltett szándékkal részesítettek egyes csoporto-

6. táblázat
A lakástámogatási rendszer nyertes és vesztes csoportjai

Megnevezés	Folyó támogatás	Privatizációs ajándék jelenértéke
	átlag	
Az összes háztartás átlagának adott támogatás, illetve ajándék abszolút összege (forint/háztartás)	37 698	384 168
Az egyes csoportoknak adott támogatás, illetve ajándék az összes háztartásnak adott átlagok százalékában		
<i>Átlag felett támogatottak</i>		
Bérlakásban lakók átlaga		
Ebből:	167,2	454,3
jövedelem szerinti		
felső 20 százalék	200,0	531,5
alsó 20 százalék	135,9	360,0
Budapestiek	135,5	316,0
Magasabb beosztásúak	140,1	316,8
Felsőfokú végzettséggel rendelkezők	195,2	242,6
Három- és több gyerekesek	239,2	116,5
<i>Átlag alatt támogatottak</i>		
Inaktív háztartások*	52,4	98,8
Községekben lakók	72,9	49,4
8 általánosanál alacsonyabb végzettségűek	30,4	31,2
Sajátlakás-tulajdonosok	81,3	-

*A bérlakásban lakók inaktív háztartások támogatottsága a folyó támogatások 137,5 százalékos, a privatizációs ajándék 396,9 százalékos szintjével a háztartások átlaga *felett* helyezkedik el.

kat előnyben, másokat hátrányban. Az előnyben vagy hátrányban való részesülés a múltbeli lakáseloszlás, valamint a vak, nem „célzott”, hanem „vaktában lőtt” privatizálási gyakorlat együttes következménye.²¹ Ez azonban nem változtat azon, hogy végeredményben kirajzolódnak a részrehajlás karakterisztikus elemei. A fő kedvezményezettek a következő, egymást jelentős részben átfedő csoportok:

a) *per definitionem nyertesek* a bérlakásban élők, szemben a saját lakásban élőkkel. Már a privatizálás előtt is fennállt ez a szembeszökő aránytalanság: a bérlakásban élőket tulajdonképpen az önerejükből épült saját lakásban élők támogatják. Most ezt az aránytalanságot újabb aránytalanságok tetézték;

b) a budapestiek;

c) a magasabb jövedelműek;

d) a magasabb iskolai végzettségűek.

²¹ Más kérdés, hogy a végeredményben kialakult disztributív hatások jó része, legalábbis ami azok irányát illeti, gondos számításokkal előrelátható volt. Lásd erről *Dániel* [1980],[1981] írásait. Nem meglepő, amint arról rövidesen szó lesz, hogy a részrehajlás, amely már a bérlakások támogatásában megnyilvánult, e bérlakások kedvezményes osztogatásakor felerősödik.

7. táblázat
Az egyenlőtlenség alakulása

Megnevezés	Rendelkezésre álló jövedelem szerint	Folyó támogatással növelt jövedelem szerint	Privatizációs évi hozammal növelt jövedelem szerint
Háztartások összesen	45,95	55,41	59,12
Jövedelem szerinti:			
alsó 25 százalék	18,45	27,67	62,12
felső 25 százalék	35,68	42,71	49,85
Bérlakásban lakók	43,01	42,74	50,77
Saját lakásban lakók	46,65	58,32	-
Aktív korúak	43,28	50,06	44,90
Inaktív korúak	55,85	74,81	73,98
Budapestiek	48,16	49,27	55,42
Vidéki városiak	40,92	50,07	56,00
Községiek	47,19	61,23	61,17
Gyermektelenek	50,15	53,73	67,46
Három- és több gyerekesek	39,08	91,25	39,42
8 általánost végzettek	38,02	57,76	52,83
Felsőfokú végzettségűek	48,34	52,51	46,07

Megjegyzés: Az egyenlőtlenséget százalékban kifejezve, a relatív szórás mutatójával mérjük. Az egyenlőtlenségi mutató tartalma: szórás és relatív szórás. A szórás a megfigyelések számtani közepétől mért eltérések négyzeteti számtani közepének pozitív négyzetgyöke. A relatív szórás a középtől való eltérés mértékének szintetikus mérőszáma. Az egyenlőtlenség mérési problémáiról lásd *Atkinson* [1970], *Atkinson-Micklewright* [1992] és *Sen* [1973].

Amit elitnek neveznek a szociológusok, az valószínűleg többé-kevésbé egybeesik a *c)* és *d)* kategóriák szerinti nyertesekkel. Az adatok alapján feltehető, hogy az elit nagy része budapesti, és korábban bérlakásban lakott [lásd *a)* és *b)* csoport]. Ide sorolható a bérlakásban lakó inaktív korúak kimagaslóan magas nyeresége is: egy főre jutó jövedelmeik alig maradnak el az átlagos jövedelmektől, ezzel szemben a privatizálásból származó kiegészítő jövedelmük 100 forint rendelkezésre álló jövedelemre számítva, az átlag *hétyszeresének* felel meg (lásd 5. táblázat). Ez a csoport magában foglalja azokat a korábban nagy jövedelmű és magas beosztású személyeket, akik a nyugdíjkorhatár elérésével vagy korengedménnyel még a rendszerváltás előtti években nyugdíjba vonultak. A privatizálás egyetlen nekifutással még egy óriási végkielégítést adott azoknak, akik korábban is nagy támogatást kaptak a többi adófizető terhére.

Vessünk egy pillantást ebből a 8. táblázatra! Elsősorban azoknak tellett nyaraló építésére, akik hosszú időn át élvezték az állami bérlakás használatával járó támogatást. Akik saját lakásban laktak, azok nagy részének erre nem tellett. Nos, a privatizálás után ennek a nyaralóval rendelkező csoportnak most két ingatlana van: olcsón szerzett saját tulajdonú városi lakása plusz nyaralója.

8. táblázat
Jövedelem, lakástámogatás és a nyaralók száma 1989-ben

Megnevezés	Jövedelem (forint/fő)	Folyó támogatás (forint/fő)	100 háztartásra jutó nyaralók száma
Háztartások összesen	76 666	13 809	8
<i>Saját tulajdonú lakásban</i>	76 015	10 869	6
Ebből:			
jövedelem szerinti:			
alsó 20 százalék	43 449	9 234	2
felső 20 százalék	125 225	16 832	12
<i>Bérlakásban</i>	79 332	25 844	14
Ebből:			
jövedelem szerinti			
alsó 20 százalék	44 311	16 909	8
felső 20 százalék	132 550	36 408	24

4. A bérlakásprivatizáció vesztesei az önkormányzati tulajdonban maradó, rossz minőségű bérlakások lakói. A *KSH* [1995] korábban már idézett tanulmánya alapján megállapítható, hogy ezek a háztartások – a lakással rendelkezők körében – nemcsak lakáskörülményeiket tekintve, de szociálisan is a legrosszabb helyzetűeknek minősülnek.

Ugyancsak a privatizáció vesztesei között kell megemlíteni az önálló lakással nem rendelkező, többnyire pályakezdő fiatalokat, akik a saját lakás építésének vagy vásárlásának egyszeri költségét nem tudják előteremteni, de képesek lennének folyó jövedelmük 25-40 százalékának erejéig lakást bérelni. A bérlakásszektor felszámolásával ez a lehetőség gyakorlatilag megszűnt a számukra.²²

5. A jövedelemeloszlás egyenlőtlenségét sokféle mutatóval szokás mérni; itt most csak egyetlen mutatót közlünk: a jövedelmek relatív szórását. A 7. táblázat rávilágít arra, hogy mind az 1989-es folyó lakástámogatás, mind a bérlakás-privatizáció növelte a társadalmi egyenlőtlenséget. Az egyenlőtlenségi mutató értéke jobban nőtt a privatizálás hatására, mint a folyó támogatás következtében; a privatizálás fokozta a jövedelemeloszlás egyenlőtlenségét azzal, hogy „felszoroza” a korábban is élvezett bérlakás-támogatások hatását.²³

²² Az Amerikai Egyesült Államokban a nyolcvanas évek végén a háztartások közel 30 százaléka lakott bérlakásban. Ez az arány azoknál a háztartásoknál, amelyekben a háztartásfő 25 évnél fiatalabb, 84 százalék, a 25 és 34 év közöttiekéknél 56 százalék volt (*Apgar*[1988]). Ez a megfigyelés is alátámasztja, hogy a pályakezdő fiatalok számára anyagilag kedvezőbb és természetesebb megoldást jelenthet a bérlakás, mint a saját tulajdon.

²³ Nem szeretném azt a benyomást kelteni, mintha a jövedelemeloszlás egyenlőtlenségének pusztá tényét ellenezném. Meghatározott korlátokon belül nemcsak elfogadhatónak, de kívánatosnak is tartom a korábbinál nagyobb mértékű jövedelem-differenciálódást, feltéve, hogy ez a teljesítmények ösztönzésével függ össze. Ugyanakkor indokolatlannak, sőt igazságtalannak minősítem a redisztribúciónak azt a formáját, amely a társadalmi támogatást nem az arra rászorultaknak adja, hanem a már amúgy is méltánytalanul kedvezményezettek számára juttat újabb ajándékot a már addig is méltánytalanul hátrányban részesültek rovására.

A privatizálás fiskális, lakásgazdasági és politikai hatásai

Mérleg készítésére teszek kísérletet: mennyire vált be a lakásprivatizáció Magyarországon alkalmazott módszere; mekkora hasznot hozott és milyen költségekkel járt.

Fiskális hatások. Az önkormányzatok számára a privatizálás kevés fiskális bevételt hozott, hiszen mélyen „áron alul” adták át a tulajdonjogokat. Ez azonban csupán a mérleg egyik oldala. Ha a lakásokat nem privatizálták volna, akkor most az önkormányzati tulajdonú lakásszektor vesztesége súlyos fiskális teherként nyomasztana. A teher súlyossága attól függne, mekkora ráfordítást vállalnának a régóta esedékes felújítások elvégzésével, a folyamatos állagmegőrzéssel, vagy milyen mértékben folytatnák a halasztás, a vagyonleromlás tűrésének régi gyakorlatát. Az a tény, hogy ettől a dilemmától vagy legalábbis a dilemma megoldásának közvetlen gyakorlati felelősségétől túlnyomórészt megszabadultak az önkormányzatok, tulajdonképpen lényeges könnyebbség számukra. Ennyiben a kormányzat, és ezen belül az önkormányzatok, valamint a lakáspolitikával foglalkozó politikusok várakozásai számottevő részben teljesültek.

Lakásgazdasági hatások. A lakásszektor tulajdoni szerkezete a privatizálás nyomán kedvezőtlenül alakult. Összehasonlításként kiemelem a konszolidált piacgazdaságok lakásszektorának néhány jellegzetes vonását.

A lakásállomány számottevő hányada soklakásos ház. Városokban, különösen azok központi részében ez a domináns, sőt szinte kizárólagos lakástípus. A tulajdont tekintve a soklakásos ház két fő formában szerveződhet meg: *a) társasház:* azaz minden lakásnak más a tulajdonosa, s rendszerint a tulajdonos egyúttal a lakás lakója is; *b) bérház:* amelyben a soklakásos ház egészének egyetlen tulajdonosa van, s a lakók bérlőként állnak szemben a tulajdonossal. A tulajdonos lehet az állam, az önkormányzat, egy non-profit intézmény (például nyugdíjintézet), vagy lehet profitra orientált magántulajdonos: természetes személy vagy vállalat, esetleg éppen bérházak üzemeltetésére specializálódott részvénytársaság.

A lakástulajdon privatizációjának Magyarországon alkalmazott módszere nem azt jelentette, hogy a lakás megmaradt volna a bérházalszektoron belül, miközben állami tulajdonból átkerül valamiféle nem állami tulajdonba. A privatizálás átvitte a lakásokat a *b) alszektorból* az *a) alszektorba*, mégpedig példátlan arányban. Nincs a világnak olyan nagyvárosa, olyan országa, amelyben a bérlakásalszektor hányada annyira kicsi lenne, mint Budapesten és Magyarországon!²⁴ Egész sor súlyos baj származik ebből. Csak néhányat említek.

A piacgazdaságban a társasházak szervesen, a tulajdonos-lakók önkéntes társulásaképpen jönnek létre. Már a megalakulástól kezdve kifejlődik bizonyos fokú homogenitás: körülbelül azonos életszínvonalú emberek társulnak, akik eleve tudják, hogy milyen minőségű házban fognak lakni és az milyen fenntartási költségekkel jár. Ezzel szemben a privatizálással létrejött „társasház” nem szerves fejlődés terméke; itt heterogén tulajdonosi együttes jött létre; egymásra rákényszerített „társaknak” kell együttműködniük, miközben igényeik és jövedelmük esetleg élesen különbözik. A legszegényebb és legkevésbé igényes tulajdonosok blokkolni tudják a többiek felújítási és állagmegőrzési szándékait. Ez tökéletesen eltér nemcsak a viszonylag homogén tulajdonosi szerkezetű társasházak helyzetétől, hanem a piacgazdaságokbeli bérházak helyzetétől is. Ez utóbbiakban a házak egészének tulajdonosa köteles a felújításról és karbantartásról gondoskodni an-

²⁴ Nyugat-Európában a non-profit bérlakásalszektorhoz tartozó lakásállomány az összes állomány százalékában kifejezve 12 és 40 százalék között van. A két véglelet Hollandia és Svédország képviseli, a többi országban átlagosan 20 százalékot tesz ki. A tulajdonos által lakott lakások aránya a legmagasabb Nagy-Britanniában (ahol ugyancsak lakásprivatizálás zajlott le) 65 százalékkal, a legalacsonyabb Svédországban és a volt NSZK-ban, 40 százalékkal. A fenti két tulajdonforma között található a magánbérlet, amely részarányát tekintve 7 és 45 százalék között helyezkedik el. Az előbbi Nagy-Britanniában, az utóbbi Hollandiában.

nak tudatában, hogy az általa megkövetelt lakbér és az általa nyújtott lakásminőség között igen szoros a kapcsolat.

Fejlett piacgazdaságban az emberek egy része megengedhetné magának akár a saját tulajdonú, akár a bérelt lakást, és egyéni preferenciái alapján választja az utóbbit. Mások számára az anyagi helyzet nem adja meg a választás lehetőségét; bérelniük kell lakást, mert nem tudják előteremteni a lakásvásárláshoz szükséges készpénzt és hitelt. A két csoport együttvéve számottevő keresletet támaszt háztulajdonosok által rendszeresen üzemeltetett bérlakások iránt. Ez a kereslet most Magyarországon kielégítetlen marad. A háztartások helyettesítésre kényszerülnek; lakástulajdonost kell szereznüik, vagy albérletben élniük, kellő főbérleti bérlakáskínálat híján.

Még jól működő, rugalmas lakáspiacon is könnyebb bérlakásból bérlakásba költözni, mint saját tulajdonú lakásból másik, saját tulajdonú lakásba. A bérlakáskínálat hiánya sokkal nehezebb teszi mindenki számára az elmozdulást eddigi lakásából; sokkal kisebb a mobilitás, nehezekebb az adaptáció.²⁵

Politikai hatás. Vannak nyertesek és vesztesek. A nyertesek feltehetően örülnek, bár jó részük nincs is tisztában azzal, mekkora ajándékot kapott. Még aki igazában át is éli ezt a nyereségélményt, az is inkább hallgat róla. Különösen az marad csendben, aki sejti vagy tudja, hogy a társadalmi igazság szempontjából jóvá nem hagyható vagy legalábbis kétséges előnyhöz jutott. Sok nyertesnek az örömebe üröm is vegyült: hirtelenjében nekik sem könnyű kifizetni a nagyobb költségeket. Egyszóval: azok, akik extra rokonszenvet, politikai hasznot reméltek az osztogatástól, tulajdonképpen kevésbé tudják még a nyertesektől is bezsebelni ezt a hasznot.

Ráadásul itt vannak azok, akik (a már kifejtett gondolatmenet értelmében) csak potenciális ajándékban részesültek, s most csak a többletlakásköltség jelenik meg kézzelfoghatóan a költségvetésükben. Ebben a körben visszafelé sült el az akció: nem politikai hálát gerjesztett, hanem csalódást, dühöt és elkeseredést.

A cikk utolsó fejezetében a következő kérdésekkel foglalkozunk: ha már így alakult a helyzet, mit lehet tenni? Hogyan lehetne javítani a lakásszektorban végbemenő adaptációt, s ezzel együtt enyhíteni azok veszteségeit, anyagi és lelki kárát, akik a privatizációs nyomás nehéz helyzetébe kerültek? Hogyan lehetne elősegíteni, hogy számukra is, legalább részlegesen realizálódjék az „ajándék”?

A mobilitás és az adaptáció előmozdítása

Tekintsünk először előre, egy érett, hosszú ideje működő, összezsugorodott lakáspiacra! Itt a piac többé-kevésbé olyan lakásállományt diktál – és vele együtt a lakáshasználatnak a háztartások közötti olyan eloszlását –, amely (statisztikailag elég jó közelítéssel) megfelel az alábbi két feltételnek:

1. Mindenki a jelenlegi és várható jövedelmével, továbbá vagyoni helyzetével arányos lakásban lakik. Képes jövedelméből (illetve a jövőbeli jövedelmétől és vagyonától függő hitelből) megfizetni azokat a költségeket, amelyek a lakással kapcsolatosak, anélkül, hogy aránytalanul háttérbe kellene szorítania más kiadásait. Ez az arányossági követelmény a lakással kapcsolatos kiadások összességére vonatkozik, s magában foglalja a lakbért, saját tulajdon esetén a közös költséget, az esetleges hiteltörlesztést, továbbá a lakással arányos közüzemi költségeket.

²⁵ Ezen a helyen szeretnék egy személyes megjegyzést tenni. 1992-ben közölt cikkem nyomtatékosan előre felhívta a figyelmet a lakók számára tömegesen átadandó tulajdon veszélyeire és hátrányaira. Nem elégtételt érezek amiatt, hogy prognózisom minden pontja valóra vált. Sokkal inkább azt az elkeseredést, hogy az idején megtegyt figyelmeztetés süket fülekre talált. A bekövetkezett bajok irreverzibilisek.

Ki-ki saját értékrendje szerint döntse el, igazságosnak tartja-e ezt az arányosságot, amelyet kis egyszerűsítéssel így foglalhatunk össze: „amilyen az anyagi helyzeted, olyan a lakásod”. A szociálpolitikai beavatkozás némileg eltérítheti a lakáseloszlást ettől az elvtől. De tudomásul kell venni: alapjában véve ez az elv érvényesül minden érett piacgazdaságban.

2. A lakbérek és a lakásárak szabadon alakulnak a piacon. Az adott lakbérek és lakásárak mellett egyensúly van kereslet és kínálat között. Van bizonyos számú üres lakás, amely már csak az adaptáció súrlódásai miatt is létrejön. De alapjában véve mindenki a pénztárcájának (és a pénztárca által határolt keresletének) megfelelő lakásban lakhat.

Érett piacgazdaságban számottevő a lakásmobilitás. Persze, lakásváltoztatásra nehezebben szánják rá magukat az emberek, mint egy tévékészülék vagy akár egy autó kicserélésére. De azért a piac kikényszeríti a nem túl ritka változtatásokat: aki teheti, az jobb (rendszerint drágább) lakásba költözik; aki rászorul, az a korábinál olcsóbb (rendszerint rosszabb) lakásba megy át. A családok az életciklus során is önként többször változtatnak lakást. Az adaptáció jó része decentralizált folyamatokban megy végbe, aránylag kevés az állami beavatkozás.

Természetesen még az érett, hagyományos piacgazdaság sem felel meg tökéletesen a fenti két feltételnek. Mindazonáltal az ottani súrlódások mértéke töredéke annak, mint ami most áll a magyar lakáspiaci adaptáció útjában.

A privatizálás utáni induló állapot igen kedvezőtlen abból a szempontból, hogy a kínálat (a lakásállomány méret- és minőségi összetétele, továbbá a tulajdonjogi struktúra) – amely egészen más gazdasági és jogi feltételek között alakul ki – egyáltalán nem felel meg a gyorsan változó lakbéreknek és áraknak, az új jövedelmi arányok és az új tulajdonjogi szerkezet által indukált keresletnek. Az induló lakbér-, ár- és tulajdonjogi sokk drámaian kiélezte ezt a szakadékot.

Érett piacgazdaságban főként azok mozdulnak el a lakáspiacon, akiknek az életében valami változás következett be (például nőtt vagy csökkent a jövedelmük, munkahelyet cseréltek és emiatt változott a konkrét lakóhely iránti igény, megszülettek vagy különköltöztek gyermekeik stb.) Ezzel szemben a magyarországi privatizált lakások új tulajdonosainak tízezerei számára – köztük olyanok számára is, akiknél ilyenfajta változás nem következett be (tehát például nem csökkent a reáljövedelmük, s az eddigi lakásfekvésével sem támadt problémájuk) – hirtelen tarthatatlanná vált az eddigi lakás, a lakásköltségek drámai emelkedése miatt. Ezért tulajdonképpen összehasonlíthatatlanul több háztartásban jelentkezik egyidejűleg a „maradás vagy elköltözés” dilemmája, mint egy már „bejártot” lakáspiacon.

Az adaptálódást egész sor, részben már említett tényező nehezíti: igen fejletlen a lakásépítés és -vásárlás hitelezési rendszere; nem alakult ki még megbízható és hatékony ingatlanügynöki, közvetítői hálózat; s rettenetesen hiányzik egy kellő méretű bérlakásalszektor.

A piac még ilyen körülmények között is minden fronton ki fogja kényszeríteni az alkalmazkodást. Végeredményben ez a rendszerváltozás egyik hivatása: decentralizált, piaci folyamatokban megy végbe a kínálat és a kereslet, a termelés és a fogyasztás egymáshoz igazodása. Sajnos azonban ez az adaptáció, különösen most, a rossz induló állapot következtében keserves mellékhatásokkal jár együtt.

Az új lakások építésekor már figyelembe veszik a jelenlegi keresletet, de ez csak lassan és fokozatosan érezteti a hatását. Egy szűk réteg viszonylag gyorsan tud adaptálódni az új helyzethez. Keresletük már képes alkalmazkodni a piaci viszonyokhoz. A fiatalok már eleve az új lakáspiaci adottságok figyelembevételével indulhatnak el pályájukon; számításba vehetik, hogy milyen lakáskörülményeket engedhetnek meg maguknak.

Ott a legsúlyosabbak a gondok, ahol nagy olló keletkezett a megszokott lakás és annak új költségterhei között, és akik életkoruknál vagy természetüknél fogva nehezen szánják

rá magukat az elmozdulásra. Különösen együttérzünk azokkal az idősebbekkel, akik évtizedeket töltöttek el megszokott otthonukban, és most reménytelenné vált a számukra, hogy a jelenlegi terheket szerény jövedelmükből fedezzék – és mégsem tudnak elmozdulni, vagy legalábbis szubjektíve úgy érzik: képtelenek ezt gyakorlatilag megvalósítani.

Mit lehetne tenni a szenvedést okozó adaptációs nehézségek, a privatizálás okozta gondok enyhítésére? Három feladatkört emelek ki:

1. Ne számolják fel a bérlakásalszektor maradványait. Ellenkezőleg, célszerű lenne előmozdítani, hogy növekedjék ez az alszektor, mégpedig nem csupán a bérlakások, hanem a bérházak száma. Ez kétféle módon történhet: épülhetnek új bérházak, vagy potenciális bérháztulajdonosok (önkormányzatok, intézmények) megvásárolhatnák a több-lakásos privatizált társasházak tulajdonosaitól a házban lévő összes lakást.²⁶ Mindkét folyamatot célszerű előmozdítani, hitelezéssel, esetleg adókedvezményekkel.

2. Különlegesen fontos a lakásépítéshez, -felújításhoz és lakásvásárláshoz nyújtott hitelek körének kibővítése. Ez együttes erőfeszítéseket igényel a pénzügyi kormányzattól és a bankrendszerrel.

3. Új kezdeményezésekre lenne szükség a lakásmobilitás növelése érdekében. Elő kellene segíteni olyan mozgásokat, amelyekről már az előzőekben szót ejtettünk. Emlékeztetőül: a tranzakció keretében az új lakástulajdonos jelenlegi lakását eladja, és helyette vagy szerényebb bérlakásba költözik, vagy szerényebb lakást vásárol. Az érintett személynek két közvetlen anyagi előnye származik a tranzakcióból. Az egyik: megkapja a régi lakás eladási árát, vagy ha maga is lakást vesz, a két lakásár közötti különbözetet. A csere után pedig alacsonyabb lesz a folyó lakásköltség is. A kézzelfogható előnyök ellenére sokan nehezen szánják rá magukat a cserére, többek között azért, mert az sok utánajárással jár, fel kell tární mind a régi, mind az új lakás vonalán a piaci helyzetet, majd meg kell szervezni a költözést. Pedig van olyan család, s különösen egyedülálló személy, aki számára óriási anyagi segítséget adna az árkülönbözet révén szerzett extra-jövedelem; bőven megérné számára, hogy annak kedvéért vállalja a költözés okozta kényelmetlenséget, a megszokott lakás feladását és a szerényebb lakáskörülményeket.

Ezekhez a mozgásokhoz kellene szervezett segítséget adni. Ez történhetne vállalkozói alapon: aki a lakáscserét előkészíti és megszervezi, az méltányos részesedést kapna az árkülönbözetből. A lakók érdekeit képviselő társadalmi szervezetek feladata lenne felügyeletet gyakorolni e magánvállalkozások felett, nehogy visszaélhessenek a tulajdonos informálatlanságával és tehetetlenségével. Az esetek egy részében ezt a feladatot átvállalhatja közszolgálati feladatként (ingyenesen vagy csak a költségek felszámolásával) az önkormányzat.

Az adaptációhoz adott segítség sokkal ésszerűbb és gazdaságosabb szociális támogatási forma lehet, mint a rászorultak számára elviselhetetlenné vált lakásköltség-többlet fel-tétel nélküli és tartós, végérvényes átvállalása. Ez utóbbi inkább csak kivételesen indokolt, nevezetesen azokban az esetekben, amikor megállapítható: nem lenne emberséges eljárás a lakáscsere, mert nehezen elviselhető lelki szenvedéssel járna olyan emberek számára, akik képtelenek az új körülményekhez való alkalmazkodásra.

Az elmondottakból látható: nem az állam teljes „kivonulását” ajánlom, hanem aktív lakáspolitikát, de az új helyzetnek megfelelő eszközök megválasztásával.²⁷ Ám még ha a központi állami szervek és az önkormányzatok lakáspolitikája hatékonyabbá válik is, akkor is sok évig eltart majd és sok embernek okoz súlyos gondot és veszteséget, míg egy jól adaptálódó, érett lakáspiachoz eljutunk.

²⁶ Visszaadják lakásaikat az új tulajdonosok címmel a *Magyar Hírlap* 1995. május 9-i száma beszámol arról, hogy több budapesti kerületben lakásvisszaadási „rohamra” számítanak az elidegenítéssel foglalkozó irodák.

²⁷ Cikkem ezen a helyen nem tekinti át a lakáspolitikát valamennyi feladatát, csak azokat, amelyek a lakástámogatás privatizálással előállított helyzethez közvetlenül kapcsolódnak.

Függelék

F1. táblázat

Az 1990. januári budapesti bérlakásállomány a privatizáció után
(megoszlás a lakóház tulajdoni formája és állapota szerint)

Megnevezés	100 száza- lékban magán- tulajdonú	Magántulajdonú		100 száza- lékban önkorm.-i tulajdonú	Összesen
		többségű társasházak	kisebbségű		
<i>1. 1990. januári bérlakásállomány</i>					
Százalékos megoszlás	10	71	10	9	100
Lakásszám, ezer darab	41,4	294,0	41,4	37,3	414,0
<i>2. A lakások a lakóépület állapota szerint, százalék</i>					
Rossz	13	20	59	71	28
Közepes	43	57	32	27	50
Jó	44	23	9	2	22
Átlagos színvonal	61	55	40	36	51
<i>3. A megmaradó önkormányzati bérlakásállomány</i>					
Százalékos arány	–	40	27	33	100
Ezer darab	–	45,2	30,5	37,3	113,0

Megjegyzés: A rossz minőségű lakások 30 százalékos, a közepes minőségűek 50 százalékos, míg a jó minőségűek 80 százalékos minőségi színvonalat képviselnek.

Forrás: A Városkutatás Kft. 1995. februári bérlakáspanel-vizsgálata alapján készült becslés.

F2. táblázat

A privatizációval kapcsolatos költségek és nyereségek
(felemelt felújítási költségek mellett)

Megnevezés	Lakásérték szerinti átlagok		
	alsó	középső	felső
	20 százalék		
1. Lakásérték, ezer forint	553,8	1156,9	2392,8
2. Lakásterület, m ²	37,4	52,4	77,9
3. Egy főre jutó terület (m ² /fő)	19,2	20,3	26,5
4. Vételár (<i>P</i>) ezer forint	–	264,9	495,8
5. Felújítási költség (<i>R</i>), ezer forint	–	510,6	958,0
6. Egyszeri költség (<i>4+5</i>), ezer forint	–	770,3	1445,4
7. Nettó lakbérhozam jelen értéke (<i>B-K</i>), ezer forint	–	2499,3	4055,7
8. Privatizációs ajándék jelen értéke (<i>H</i>), ezer forint	–	1729,0	2610,3
9. Hány évi jövedelmet kap ajándékba	–	8,6	10,6

F3. táblázat

Lakásköltségek a bérlakásszektorban a privatizálás előtt és után
(felemelt felújítási költségek mellett)

Megnevezés	A privatizálás utáni folyó lakásköltség/jövedelem szerinti átlagok		
	alsó	középső	felső
	20 százalék		
1. Lakásterület, m ²	37,4	56,5	60,7
2. Egy főre jutó terület, m ² /fő	19,2	18,0	34,3
3. Komfortos lakások aránya, százalék	47,9	99,4	98,7
4. Háztartásra jutó jövedelem, ezer forint/háztartás	138,2	250,7	120,3
<i>Lakásköltségek a privatizálás előtt</i>			
5. Bruttó lakbér, ezer forint/lakás	6,2	13,4	11,4
6. Jövedelemre jutó bruttó lakbér, százalék	4,5	5,3	9,5
<i>Lakásköltségek a privatizálás után</i>			
<i>Egyszeri költség</i>			
7. Vételár (P^*) 10 százaléka, ezer forint/lakás	–	31,1	36,9
8. Felújítási költség (R), ezer forint/lakás	–	592,7	664,0
9. Összesen (7+8)	–	623,8	700,9
<i>Évi folyamatos költség</i>			
10. Privatizációs kölcsöntörlesztés (p^*) ezer forint/lakás	–	13,0	15,3
11. Társasház költség (k), ezer forint/lakás	–	36,4	40,8
12. Összesen (10+11)	–	49,3	56,1
13. Jövedelemre jutó egyszeri költség, százalék	–	249,0	665,1
14. Jövedelemre jutó évi költség, százalék	–	19,1	49,6
15. Évi privatizációs hozam (h), ezer forint/lakás	–	124,3	116,9
16. Jövedelemre jutó évi privatizációs hozam, százalék	–	51,0	117,2

F4. táblázat

Jövedelmek, lakbérek és energiaárak változása
(százalékban)

Megnevezés	1989	1991	1993	1994
Rendelkezésre álló jövedelem	100,0	184,8	257,3	317,3
Fogyasztói árindex	100,0	174,0	262,3	311,0
Összkomfortos önkormányzati lakás lakbére/m ²	100,0	146,7	158,7	182,0
Brikett, 100 kg	100,0	238,4	546,0	567,0
Háztartási tüzelőolaj	100,0	200,0	266,3	324,4
Meleg víz/m ³	100,0	273,9	520,0	559,4
Elektromos energia	100,0	199,3	332,9	361,7
Vezetékes gáz	100,0	159,0	245,0	252,8
Vízdíj (Budapest)	100,0	425,4	1833,3	2125,0
Csatornadíj (Budapest)	100,0	875,0	2337,5	2637,5*

Megjegyzés: 1993-ban a vízdíj országos átlagára 83 százalékkal, a csatornadíjé 42 százalékkal volt magasabb a budapesti árnál.

Forrás: Statisztikai Évkönyv [1989], [1993], [1994].

F5. táblázat
Lakásköltségek privatizálás előtt és után életkor szerint
(felemelt felújítási költségek mellett)

Megnevezés	A privatizálás utáni folyó lakásköltség/ jövedelem szerinti átlagok			
	aktív korúak		inaktív korúak	
	középső	felső	középső	felső
	20 százalék			
1. Lakásterület, m ²	57,8	69,3	53,2	57,6
2. Egy főre jutó terület, m ² /fő	17,5	25,6	27,4	49,3
3. Komfortos lakások aránya, százalék	99,5	99,4	94,0	100,0
4. Háztartásra jutó jövedelem, ezer forint/háztartás	269,7	179,3	168,6	74,1
<i>Lakásköltségek a privatizálás előtt</i>				
5. Bruttó lakbér, ezer forint/lakás	13,4	13,9	10,7	10,7
6. Jövedelemre jutó bruttó lakbér, százalék	5,0	7,8	6,3	14,5
<i>Lakásköltségek a privatizálás után</i>				
<i>Egyszeri költség</i>				
7. Vételár (P') 10 százaléka, ezer forint/lakás	31,3	41,6	29,9	33,2
8. Felújítási költség (R), ezer forint/lakás	597,5	764,2	575,6	628,6
9. Összesen (7+8)	628,9	805,8	605,5	661,8
<i>Évi folyamatos költség</i>				
10. Privatizációs kölcsöntörlesztés (p') ezer forint/lakás	13,0	17,3	12,4	13,8
11. Társasház költség (k), ezer forint/lakás	37,0	45,4	33,0	37,3
12. Összesen (10+11)	50,1	62,7	45,4	51,1
13. Jövedelemre jutó egyszeri költség, százalék	233,0	464,9	363,2	944,7
14. Jövedelemre jutó évi költség, százalék	18,1	34,9	26,4	70,7
15. Évi privatizációs hozam (h), ezer forint/lakás	122,7	121,1	122,6	118,2
16. Jövedelemre jutó évi privatizációs hozam, százalék	46,6	74,0	73,7	170,1

Hivatkozások

- ALEXEEV, M. [1988]: Effect of Housing Allocation on Social Inequality, *Journal of Comp. Econ.* 12. sz.
- ANDORKA RUDOLF [1992]: A rendszerváltás szociális problémái. *Valóság*, 7. sz.
- ANDORKA RUDOLF-KONDRATAS, ANNA-TÓTH ISTVÁN GYÖRGY [1995]: A jóléti rendszer jellemzői és reformjának lehetőségei. *Közgazdasági Szemle*, 1. sz.
- APGAR, JR. W. C. [1988]: Rental Housing in the U.S.. Working Paper, Joint Center for Housing Studies of Harvard University, Cambridge, MA.
- ATKINSON, A. B. [1970]: On the Measurement of Inequality. in: *Wealth, Income and Inequality. Penguin Modern Economics Readings*
- ATKINSON, A. B.-MICKLEWRIGHT, J. [1992]: Economic transformation in Eastern Europe and distribution of income, Cambridge University Press
- BODAY ERZSÉBET-HÜTTL ANTÓNIA [1995]: A lakásgazdálkodás elszámolása a magyar nemzeti számlákban. *Statisztikai Szemle*, 6. sz.
- BUCKLEY, R.-GURENKO, E. [1995]: Housing Demand in Russia: Rationing Revisited. *The World Bank, Kézirat.*
- BUCKLEY, R.-HENDERSHOTT, O.-VILLANI, K. [1992]: Rapid housing Privatization: pay the special dividend and get on with it. Paper for AREUA International Conference, Los Angeles
- DÁNIEL ZSUZSA [1980]: „Igazságos” és igazságtalan” lakáselosztás. *Valóság*, 4.sz.
- DÁNIEL ZSUZSA [1981]: Jövedelemelosztás, lakáselosztás, társadalmi egyenlőtlenség. *Valóság*, 2.sz.
- DÁNIEL ZSUZSA [1982]: Bérlakás, jövedelem, állami redisztribúció. *Gazdaság*, 4. sz.
- DÁNIEL ZSUZSA [1984]: Még egyszer az igazságos lakáselosztásról az adatok tükrében. *Gazdaság*, 4. sz.
- DÁNIEL ZSUZSA [1992]: Legyenek-e bérlakások? *Közgazdasági Szemle*, 2. sz.
- DÁNIEL ZSUZSA-TEMESI JÓZSEF [1984]: A lakáselosztás hatása a társadalmi egyenlőtlenségre. *Statisztikai Szemle*, 7. sz.
- DEMSETZ, H. [1967]: Toward a Theory of Property Rights. *American Economic Review*, 57. no. 2.
- DREIER, P.-HULCHANSKI D. J. [1993]: The role of Nonprofit Housing in Canada and the United States: Some Comparisons. *Housing Policy Debate*, Issue 1.
- FARKAS E. JÁNOS-VAJDA ÁGNES-VITA LÁSZLÓ [1995]: A budapesti lakáspiac kutatása. *Statisztikai Szemle*, 3. sz.
- FARKAS E. JÁNOS [1993]: A lakásvagyon értékelése, 1950–1990. *Statisztikai Szemle*, 1. sz.
- HEGEDŰS JÓZSEF-KOVÁCS RÓBERT-TOSICS IVÁN [1994]: Lakáshelyzet az 1990-es években. *Megjelent: Társadalmi Riport, TÁRKI, Budapest*
- HEGEDŰS JÓZSEF-MARK, KATHERIN-STRUYK, RAYMOND-TOSICS IVÁN [1993]: Privatizációs dilemma a budapesti bérlakásszektorban. *Szociológiai Szemle*, 2. sz.
- HEGEDŰS JÓZSEF-STRUYK RAYMOND J.-TOSICS IVÁN [1991]: Integrating State Rental Housing with the Private Market. *The Urban Institute Press, Washington D.C.*
- HEGEDŰS JÓZSEF-TOSICS IVÁN [1993]: A lakásrendszer szociológiai és közgazdasági elemzése. *Kandidátusi értekezés, Kézirat.*
- HOUSING POLICY... [1991]: *Housing Policy REFORM IN HUNGARY* Document of the World Bank, Washington D.C.
- INCIDENCE... [1989]: *Incidence Analysis.* Central Statistical Office-Ministry of Finance-The World Bank, Budapest, Kézirat.
- KORNAI JÁNOS [1972]: *Erőltetett vagy harmonikus növekedés.* Akadémiai Kiadó, Budapest
- KOSAREVA, N.-STRUYK, R. [1993]: Housing Privatization in the Russian Federation. *Housing Policy Debate*, Issue 1.
- KSH [1989]: *Statisztikai Évkönyv.* KSH, Budapest
- KSH [1990-1993]: *A lakáspiac egyes jellemzői Budapesten.* KSH, Budapest
- KSH [1993]: *Az önkormányzati bérlakásban élők lakásviszonyai.* KSH, Budapest
- KSH [1994]: *Statisztikai Évkönyv.* KSH, Budapest
- KSH [1994]: *Lakásstatisztikai Évkönyv.*, KSH, Budapest
- KSH [1995]: *Az önkormányzati lakások privatizációja.* KSH, Budapest.

- LADÁNYI JÁNOS [1972]: Fogyasztói árak és szociálpolitika. Valóság, 12. sz.
- A LAKÁSSZEKTOR... [1995]: A lakásszektor működése Magyarországon 1990-1995. Városkutatás Kft., Budapest.
- MANCHIN RÓBERT–SZELÉNYI IVÁN [1986]: Szociálpolitika az államszocializmusban. Medvetánc, 2-3. sz.
- MERRILL, S. R. [1980]: Hedonic Indices as a Measure of Housing Quality. Cambridge, Mass., Abt Associates Inc.
- RENT POLICY... [1990]: Rent Policy in ECE countries. United Nations, New York
- SEN, A. [1973]: On Economic Inequality. Clarendon Press, Oxford
- SZELÉNYI IVÁN [1989]: Housing Policy in Emergent Socialist Mixed Economy of Eastern Europe. Housing Studies, Vol.4.No.3.
- SZELÉNYI IVÁN [1978]: Social Inequalities under State Socialism [Társadalmi egyenlőtlenségek az államszocialista redisztributív gazdaságban]. International Journal of Comparative Sociology, 1-2. sz.
- WHITEHEAD, CH. [1993]: Privatizing Housing: An Assessment of U.K. Experience. Housing Policy Debate, Issue 1.
- YATES, J. [1994]: Imputed Rent and Income Distribution. The Review of Income and Wealth, March

