

# Lakáspolitikánkról

Régi és mindig újra felmerülő dilemma a lakásépítés és -gazdálkodás ellentmondásos jelenségeinek okait keresve, hogy vajon a kialakult érdekszerkezet, vagy az objektív társadalmi-gazdasági feltételek magyarázzák-e a már-már megszüntethetetlennek látszó lakáshiányt. Veszélyes dilemma ez, ha eldöntjük. Akár a lakásgazdálkodásban érvényesülő állami, vállalati és egyéni érdekeltségi viszonyok között, akár a leszűkült gazdasági lehetőségeinkben keressük az okokat, semmiképp sem feledkezhetünk meg arról, hogy a lakáshiány felszámolására irányuló törekvések óhatatlanul kudarcot vallanak, ha nem tudnak kapcsolódni a társadalom más területein (ipar- és településpolitika, jövedelemelosztás) tapasztalható ellentmondások megoldási módjaihoz. Jóllehet kétségbevonhatatlan tényként fogadható el, hogy azonos időszak alatt soha a magyar történelemben nem épült anynyi lakás, mint az elmúlt két évtizedben, a társadalmi-gazdasági fejlettséghez képest a lakáshelyzet mégis annyira súlyos, hogy a változtatás kényszere elől semmilyen szinten nem lehet kitérni. Már csak azért sem, mert, ha a lakáshiány egy nem kielégítő állapot más minőségét is jelzi, mint amit a tömeges ágyrajárás, vagy az utcára került kilakoltatottak nyomortelepekre szivárgása jelentett valamikor, a megfelelő minőségű lakás „birtoklása” a legegységesebb emberi igények közé tartozik.

A lakáshelyzet javítására irányuló erőfeszítések közepette, a gazdasági reform másfél-két évtizedes folyamataiban, amikor a lakásgazdálkodás rendszerének felülvizsgálata is elő-

térbe került, végül mindig olyan alapvető kérdésekhez kellett eljutni, melyek elválaszthatatlanul összefonódtak a lakáspolitikai bizonyos elemeinek újraértékelésével. Bárha más összefüggésben, a *Vélemények/Viták* sorozatban megjelent *Lakáspolitikánkról* című kötet tanulmányai ugyanezt a felismerést támasztják alá. Az elsősorban folyóiratokból – és többnyire a *Valóságból* – válogatott cikkeket olvasva nem csupán a lakáshelyzet alakulását és a nyolcvanas évtized végéig várható változását kísérhetjük nyomon, hanem a magyar lakáspolitikai elmélet hetvenes évekbeli fejlődésével is megismerkedhetünk. Éppen e tág horizontú válogatásnak köszönhető, hogy a cikkek szerzői között egyaránt megtaláljuk a hazai szociológiai élet lakáspolitikával foglalkozó ismert szakembereit, illetve azokat a közgazdászokat, akik nem egy figyelemre méltó reformjavaslatot fogalmaztak meg a lakásgazdálkodási mechanizmus átalakítását illetően. Így mindenekelőtt *Liska Tibor* – kezdetben igen merésznek tetsző – bérlakás-kereskedelmi koncepcióját említhetjük meg, mely – vitatható megállapításai ellenére is – nagy hatást gyakorolt lakáspolitikai elméletünk fejlődésére. Kiindulópontja az, hogy a lakáshiány az adott lakásgazdálkodási rendszerben *elvileg* sem szüntethető meg. Meggyőző okfejtéssel bizonyítja, hogy a párhuzamos, szabad bérlakás-kereskedelem bevezetése után „senkinek sem kell kérvényezni, sorban állni, hosszú ideig várakozni vagy feltétlenül tetemes összeget összegyűjteni ahhoz, hogy lakáshoz jusson.”

Mivel – s ez javaslatának lényege – a lakást kiutaló és sokszor önké-

nyesen osztogató hivatalok helyét egymással versenyző állami lakáskereskedelmi vállalatok veszik át, a jövedelmező hérbeadásra való törekvés nyilván hatással lesz a lakáskeresletet optimálisan meghaladó lakáskínálatra is. Csak hogy ennek a lakásgazdálkodási rendszernek a létrehozása rögtön a kezdet kezdetén jelentős anyagi és szellemi ráfordításokat igényelt volna, hiszen például a lakáspiac irányításához és ellenőrzéséhez olyan „trösztelens bizottságot” kellett volna megalkotni, mely az állami szerveken keresztül célracionálisan szabályozná az egyensúlyhiányra vezető versenykorlátozásokat, illetve megakadályozná a különböző privilégiumok újrakezelését. Éppen ezért vált szükségessé újból megfogalmazni azt az alapkérdést: lehetséges-e javítani a lakásgazdálkodási rendszert anélkül, hogy megreformálnánk a népgazdaság jelenlegi – a társadalmi konszenzus alapján végső soron elfogadott – intézményi rendszerét? Kétségtől a kérdésre adandó válasz aligha fogalmazható meg egykönnyen; minduntalan figyelembe kell ugyanis venni azokat az ellentmondásokat, melyek csaknem az egész lakászférában torzulást eredményeznek. A *Bérlőből tulajdonos* című tanulmány szerzője abból indul ki, hogy az állami lakáselosztás és ingatlankezelés jelenlegi mechanizmusa szükségképpen azoknak kedvez, akik a lakást mintegy „nemzeti ajándékként” kapják. Ennélfogva a nem túl jelentős állami lakáskínálat újra és újra kitermeli a privilegizált helyzetben levők körét. S ha ehhez még azt is hozzávesszük, hogy a rendszerbe beépített burkolt életszínvonal-támogatást jórészt nem a legrászorultabb rétegek kapják, az állami lakásgazdálkodással szemben egy másfajta megoldási javaslat kimunkálása egyre halaszthatatlanabb feladatnak látszik.

A tanulmánykötet szerzői közül többen is felvetették a tulajdonjogi „re-

form” lehetőségét és szükségességét. Azáltal például, hogy az állam *rendeleti* úton lemond a birtokában levő lakások tulajdonjogáról, a lakáskörülményekben jelentős változás állna be. Mindenekelőtt megszűnnének azok a jogi korlátozások, melyek jelenleg a bérlakások adásvételét nehezítik, s ezentúl maguk a lakók határozhatnák meg, mikor és milyen módon akarnak saját helyzetükön javítani, illetve mennyi pénzt és energiát hajlandók érdekében áldozni. Valójában rendkívül vonzó elképzelésről van szó, még ha magában a koncepcióban – miként erre *Hegedüs József* és *Tosics Iván* tanulmányukban utalnak – kevésbé tűnik is megindokoltnak az a körülmény, hogy miért kell a fennálló szubvenciók megszüntetése érdekében pontosan azoknak a rétegeknek „extrajövedelmet” adni, akiket az eddigi rendszer a legjobban támogatott, és akik anyagi helyzetük révén erre többnyire a legkevésbé szorulnak rá. Eltekintve attól, hogy az említett szerzők kérdése minden szempontból jogos, a mai lakásgazdálkodás csakis akkor tehető racionálisabbá és szociálisabbá, ha a reformtervek megvalósítására a gyakorlatban is történnek kísérletek. A diagnózis és a kétélyek regisztrálása aligha számolhatja fel a mindennapi gyakorlat és elvi elmélet szabályozása közötti szakadékot. A lakáságazat irányítási stratégiájával foglalkozó cikkek is arról győzik meg az olvasót, hogy az intézményi korlátok és az ideológiai előítéletek körvetkeztében sokszor csak a felszínre jelentkező néhány részprobléma felületi kezelése a meghatározó.

S ez a helyzet annál is inkább elszomorító, mert ma lakáshoz jutni „*vagy szociális kritériumok alapján lehet – igen nehezen, s a teljesítménynövelésre egyáltalán vagy csak alig ösztönző feltételek között – vagy pedig olyan kemény piaci feltételekkel kell szembenéznie az építetőnek, il-*



letve a vásárlónak, amelyek széles rétegek (különösen fiatalok) számára eleve reménytelenül vagy csak a távoli jövő bizonytalan kilátásává teszik a kielégítő lakáskörülmények megteremtését". Ebből adódóan a lakásgazdálkodás szervezeti-intézményi rendszerének továbbfejlesztése – kulcskérdés. Különösen azokban a tanulmányokban válik hangsúlyossá ez a felismerés, melyek – a lakáshelyzet társadalmi-gazdasági összefüggéseinek tárgyalásán túl – az állami, a vállalati és az egyéni érdekeltségi viszonyok kapcsolódására is fényt vetnek. Bármi meglepőnek tűnik ugyanis, a lakásgazdálkodásban csak akkor lehet nagyobb eredményeket elérni, ha a piaci viszonyok és kontroll erősítése, a nagyobb vállalati önállóság, a valószínű kockázatvállalás és következményeinek viselése az eddiginél meghatározóbbá válik. Jelenlegi formájában a lakásépítés szervezeti rendszere – ha a gazdaságosságot, az igények optimális kielégítését nézzük – sem segíti a különböző hatékonyságú építési technológiák versenyét, a helyes választást. A közvetlen irányítástól örökölt szervezetek belső kohéziója, a benne rögzült érdekstruktúra valójában fékező hatással van a lakásépítési tervek rugalmas megvalósítására.

Mint ahogyan az urbanizációs folyamatok felemás irányítása is gyakorta szembekerül a lakáspolitikai döntésekkel. Mert bár igaz az, hogy a hatvanas évek óta céltudatosabbá vált a fejlesztés, mégis a lakossági infrastruktúrához rendelkezésre álló központi erőforrások nyolcvan-kilencven százaléka a fővárosba, a megyeszékhelyekre és a városokba koncentráldódik. A fennmaradó tíz-húsz szá-

zalék nagyon kevésnek bizonyul a több mint háromezer egyéb településre. Így a minőségi változásokra aligha kerülhet sor, amíg ezeken az arányokon lényegesen nem sikerül változtatni. De éppígy szükség volna arra is, hogy az egyének – mint ahogyan Molnárné Venyige Júlia írásában kifejti – a „teljesített munka társadalmi hasznosságától függően differenciáltan elégíthessék ki a lakásra irányuló szükségleteiket”. S mivel a jelenlegi lakásgazdálkodási és -elosztási rendszer abban a tekintetben sem szolgálja jól a munka szerinti elosztást, hogy a jövedelem áttekinthetetlen, a végzett munkától szinte teljesen független átcsoportosításhoz vezet, egyszerre kellene lehetőséget nyújtani a legkülönbözőbb állami és magánberuházóknak a lakásépítésre. Ennek érdekében nemcsak az állami teherviselés optimumát kellene figyelembe venni, hanem a különböző mértékű teherviselésre kész rétegek számára a magánlakás-építés eltérő lehetőségeit is meg kellene teremteni, hiszen az állami és magánlakás-építés egyaránt közérdek.

Talán már az eddigiek is érzékeltethették, hogy a *Lakáspolitikánkról* címmel egybegyűjtött írások valóban sokrétű képet adnak az elmúlt másfél évtized lakásgazdálkodási helyzetéről. Az egymástól sokszor merőben eltérő vélemények és reformjavaslatok úgy is felfoghatók, mint annak a kollektív gondolkodásnak a megnyilvánulásai, melyek akaratlanul is előidézői voltak lakáspolitikánk folyamatos felülvizsgálásának. S ha valamifajta megfellebbezhetetlennek látó következtetést nem is lehet levonni, mindenképp megszívlelendő a könyv egyik szerzőjének az a megállapítása, hogy

„az átlagos körülmények között élő  
dolgozó lakosságot nem »imogatnia«  
kell – például az olcsó lakbérrel –,  
hanem a megfelelő munkát kell úgy

megfizetni, hogy az fedezze a reális  
lakbért vagy a saját lakás létesítését  
és fenntartását”. (Kossuth)

KERÉKGYÁRTÓ T. ISTVÁN

