

---

**GYORS TÉNYKÉP**

---

**BÉRLAKÁSOKKAL VAGY NÉLKÜLÜK?  
LEHETŐSÉGEK ÉS IGÉNYEK FELMÉRÉSE  
GYŐRÖTT**

(With or Without Flats? Assessment of Opportunities and  
Demands in Győr)

NÁRAI MÁRTA

*Bérlakások Magyarországon*

A klasszikus értelemben vett bérház fogalmát alapul véve – bérelt, illetve bérelhető lakásokból álló nagyobb ház – Magyarországon mára szinte megszűnt ez a fajta lakhatási lehetőség, az ingatlanpiac palettájáról pedig teljességgel hiányzik. Ezzel szemben a fejlett nyugati országokban általában a lakásállomány 30–50%-át teszik ki ezek a lakások. Nyugat-Európa nagy részén általános tendencia, hogy a lakosság jelentős része bérlakásokban él (a legtöbben Svájcban, ahol arányuk a 70%-ot is eléri, a legkevesebben Angliában, de arányuk ott sem kevesebb 30%-nál) (Takács 1998). Nálunk azonban az elmúlt évtizedekben magának a bérháznak a megítélése is nagyon pejoratív értelmezést nyert. A szocializmus éveiben kialakított állami bérlakás-rendszer eltüntette a klasszikus értelemben vett bérház fogalmát és helyette egy sajátos formát hozott létre. A szocializmus első évtizedeiben a lakás kikerült a piaci forgalomból, a társadalom jutalmazási rendszerének részévé vált. Állami monopólium lett a többlakásos lakóházak építése, fenntartása, a lakások elosztása. Elvileg minden magyar állampolgár jogosulttá vált állami lakáskiutalásra. Szelényi Iván és Konrád György hatvanas évek végén végzett vizsgálata azonban bebizonyította, hogy ez a jogosultság fikció, az olcsó állami bérlakásokhoz relatíve nagyobb arányban jutottak a magasabb jövedelmű csoportok, mint az alacsonyabbak (Szelényi 1972).

Az utóbbi évtizedekben az állami, majd az önkormányzati bérlakások odaítélése, és a bérleti díj megállapítása szociális alapon történt.

A kilencvenes évek elejétől, amióta megnyílt a lehetőség a lakásprivatizációra, maguk a bérlők tömegesen vásárolták meg nagyon kedvezményesen bérleményeiket. (A legtöbb bérlakás 1995-ben, 1994-ben, illetve 1991-ben került magántulajdonba.) Fel sem merült annak a lehetősége, illetve igénye, hogy esetleg magánbefektetők bérlakás hasznosításra komplett házakat vásároljanak. Ugyanez mondható el az építésről is. A bérházak építésének hiányát az ingatlanfejlesztők azzal magyarázzák, hogy egyrészt nem teremtődött meg még az intézményi oldal, másrészt nincs meg a

fizetőképes kereslet sem (Takács 1998). Napjainkban egyedül a luxus-bérlakások képesek megmozgatni a befektetők, illetve a bérlakás-bizniszben érdekelt cégek érdeklődését. E lakások bérlői elsősorban a multinacionális cégek alkalmazásában itt dolgozó külföldiek köréből kerülnek ki, ők vagy cégük képesek csak megfizetni a borsos bérlési díjakat (havi 1500–2000 USD) (Nagy 1999).

A fizetőképes kereslet kialakulásához egyrészt az kell, hogy megváltozzon a bérlakásokkal szembeni pejoratív szemlélet, másrészt az, hogy a bérlési díjak olyan mértékűek legyenek, hogy azt az a réteg, amelynek segítséget jelenthetnek ezek a lakások, meg tudja fizetni. Az emberek bérlakásról való gondolkodásának megváltoztatásához tudatosítani kell, hogy ezek a lakások nem szociális jellegű lakások, azaz sem méretükben, sem komfortfokozatukban nem rosszabbak az ingatlanpiacon értékesítésre szánt lakásoknál.

Külföldön a bérházak állami vagy önkormányzati nonprofit szervezetek formájában működő gazdasági társaságok. Általában az önkormányzatok támogatást adnak működtetésükhöz. Állami szinten pedig különféle szempontok alapján részesítik jelentős adókedvezményekben azokat az ingatlanfejlesztőket, amelyek bérházépítésbe kezdenek. A megépíthető bérházak műszaki standardját szigorúan szabályozzák. A házak, lakások minősége a magyarországi közepes kategóriába sorolható lakások színvonalának felel meg.

A lakhatásnak e formáját leggyakrabban két nagy kör választja: a fiatalok, akik első saját otthonuk megvásárlását egyre későbbi életkorra tolják ki, addig bérlakásokban élnek és fizetik a piaci bérlési díjakat, ami általában a havi nettó összjövedelem 30%-a. A másik kör a szociális bérlakásban élők köre, akik anyagi helyzetüknél fogva még a bérlakások piaci díját sem képesek fizetni. Az általuk fizetett összeg és a piaci díj különbözetét az önkormányzatok vállalják magukra (Takács 1998). Ez nem jelenti azt, hogy e kör rosszabb lakásokban lakna, mint azok, akik önerőből képesek a lakbérek finanszírozására.

Előbb-utóbb Magyarországon is elkerülhetetlen lesz a bérházépítés. A lakásprivatizáció során több mint félmillió bérlakás került magántulajdonba, így az önkormányzatok által fenntartott lakásbérlemények száma kevesebb, mint harmadára (29%-ra) esett vissza 1997 végére (ez megközelítőleg 216 ezer bérlakást jelent). A megyei adatokat véve figyelembe, jelentős eltéréseket találhatunk: néhány megyében (Veszprém, Fejér, Komárom-Esztergom, Baranya) a korábbi bérlakás-állomány 80%-át privatizálták, míg pl. Vas, Győr-Moson-Sopron, illetve Bács-Kiskun megyében ez az arány megközelítőleg 60%. Az önkormányzatok tulajdonában maradt lakásállomány jelentős része a mai kor követelményét messze alulmúló szociális lakás. Ezt a lecsökkent, valamint tönkremenő lakásállományt valamilyen módon pótolni kell.

1991 és 1997 közötti időszakban bérbeadás céljára mindössze 2673 lakás épült. Ezek kétharmadát önkormányzatok, közel hatodát pedig gazdasági szervezetek építették. Központi költségvetési szervezet által, illetve megbízásából 1993 óta már nem épül bérlakás. Az arányokból látható, hogy elsősorban az önkormányzatok

vállalják magukra e terhet, egyéb befektetők, cégek fantáziáját nem igazán mozgatja meg a lakásszektor ezen szegmense. Az első vállalkozói alapon történő beruházást, úgy tűnik, a 100%-os német tulajdonban lévő Bajor Házépítők Kft. valósítja meg (Nagy 1999). E cég elsősorban bérlakásként kívánja hasznosítani azt a 170 lakást, melyet Budapesten a MOM Parkban építenek fel 2000 végére. A beruházó négyzetméterenként 15 márkás bérleti díjjal kalkulál, ami nem csekély összeg.

Néhány önkormányzatnál (pl. Győr, Kispest, Székesfehérvár) kifejezetten fiatalok részére alakítottak ki olyan garzonházakat, melyekben meghatározott ideig alacsony bérleti díjért lakhatnak, ha vállalnak egy bizonyos havi összegű takarékoskodást, melynek célja, hogy a bérleti idő lejárta után könnyebben juthassanak lakáshoz. Ezek a törekvések jók és követendőek, de csak kevés ember számára jelentenek átmeneti időre – és sajnos rövid időre – megoldást, így nem teszik nélkülözhetlenné a nagyobb tömegű piaci jellegű bérlakások építését, kialakítását.

### *Győri helyzetkép*

A lakások nagymértékű privatizációja Győrt sem kerülte el. 1997-ben a településen 5558 önkormányzati bérlakás volt, ez a város lakásállományának 11,2%-a, ezzel szemben 1993-ban ez az arány 30% volt (14 652). A többi megyeszékhely adatait is figyelembe véve az említett időszakban Győrött csökkent leginkább az önkormányzati bérlakások össz-lakásállományhoz viszonyított aránya. Ennek ellenére azonban a város megőrizte vezető pozícióját, 1993-ban első volt az önkormányzati bérlakások arányát tekintve, 1997-ben is kedvezőbb helyzetben volt – kivéve Szombathelyt – a többi megyeszékhelyhez képest. Budapestet is figyelembe véve az előbb leírtak annyiban módosulnak, hogy a fővárosban minden megyeszékhelynél nagyobb az önkormányzati lakások aránya (*1. táblázat*).

Az, hogy nagy számban maradt a győri önkormányzat tulajdonában lakás, nem feltétlenül azért van, mert azokat az önkormányzat nem akarta eladni, vagy netán nem akadt rá vevő. Az önkormányzat tulajdonát képező bérlakások jelentős része nem adható el, mert műemléképületben található. Az értékesíthető lakásállomány (10 362) eladása 1998 folyamán szinte befejeződött.

A bérleti díjakat tekintve (1997-es adatok alapján) Győrött 36–80%-kal alacsonyabb díjat fizetnek a bérlők a komfortfokozattól függően, mint az országos átlag. Hasonlóan alacsony lakbérek a megyeszékhelyek közül még Szegeden találhatók.

A győri önkormányzat hamar felismerte annak szükségességét, hogy valamilyen módon el kell kezdeni a privatizált önkormányzati lakások pótlását, és meg kell határozni saját szerepvállalását a lakásellátásban, illetve a lakásnélküliek problémájának megoldásában. Igaz ugyan, hogy az utóbbi években szaporodnak a vállalkozók által építtetett társasházak, ezeket azonban borsos áron piaci értékesítésre szánják és nem bérlakásoknak. A lakosságnak azonban van egy része – feltehetőleg nem csekély tömegű része – amely nem tud saját lakást vásárolni.

## I. TÁBLÁZAT

*Az önkormányzati bérlakások száma, valamint aránya a lakásállományon belül  
a megyeszékhelyeken 1993, 1997*

*(The numbers and the Percentages of Flats Owned by Local Governments in  
County Towns 1993, 1997)*

Megyeszékhely	1993		1997	
	Önkormányzati bérlakások		Önkormányzati bérlakások	
	száma	aránya a lakásállományon belül (%)	száma	aránya a lakásállományon belül (%)
Békéscsaba	2756	10,24	674	2,46
Budapest	262848	32,46	115977	14,16
Debrecen	13825	17,38	5459	6,68
Eger	3715	15,87	1185	4,96
Győr	14652	30,05	5558	11,20
Kaposvár	3484	13,36	1469	5,55
Kecskemét	5661	13,36	1845	4,36
Miskolc	13648	18,69	6533	8,85
Nyíregyháza	4865	11,09	2432	5,72
Pécs	7245	11,32	4496	6,89
Salgótarján	2663	13,75	1847	9,53
Szeged	16507	23,50	6640	9,22
Szekszárd	843	6,11	330	2,35
Székesfehérvár	4392	11,09	1599	3,98
Szolnok	4563	14,77	2053	6,56
Szombathely	5729	19,00	4043	13,03
Tatabánya	5333	18,24	2386	8,17
Veszprém	4609	20,40	760	3,30
Zalaegerszeg	4301	19,63	722	3,22

*Forrás: KSH, T-STAR Adatbázis 1993, Lakás- és kommunális ellátás 1997. adatai alapján.*

1995-ben az önkormányzat megalkotta a város lakáskonceptióját, majd egy évvel később azzal összhangban, kidolgozásra került a lakásépítésekhez vonatkozó részletes programjavaslat az 1996–2001-ig terjedő időszakra. A lakáskonceptióban az önkormányzat kinyilatkoztatta azon szándékát, hogy – pénzügyi lehetőségeinek határain belül – részt vállal a lakásellátásban, segíti a lakás gondok megoldását. A koncepció leszögezi, hogy az önkormányzat nem tudja, és nincs is szándékában, hogy a város lakásellátásának megoldását teljes körűen felvállalja, célja a lakáshoz, illetve támogatáshoz jutók erőfeszítéseivel arányos segítségnyújtás (*Győr város lakáskonceptiója* 1995). Ez azt jelenti, hogy az önkormányzat megpróbál kedvezményes építési telkeket kialakítani, kamatmentes kölcsönrel támogatja az építkezőket (jelenleg maximum 1 millió Ft-tal), illetve a lakásvásárlókat (jelenleg maximum 600 ezer Ft-tal), valamint a lakásproblémákat megoldani még segítséggel sem tudó családok, egyének számára szociális bérlakásokat tart fenn, és lehetőség szerint létesít.

A koncepció, illetve a hozzá kapcsolódó programjavaslat alapján két társadalmi csoport támogatása élvez prioritást: a *fiatalok* lakáshoz jutásának és az *idős emberek* nyugdíjasházi elhelyezésének segítése, ez utóbbitól a lakás-mobilitás javulását várja az önkormányzat.

A lakásgazdálkodásban vállalt szerep fontosságát jelzi, hogy a város költségvetésében 1995 óta jelennek meg részletesen, önálló tételként a lakáscélú kiadások, melyek összege évről-évre folyamatosan nő.

A lakáskonceptióban foglaltak nem pusztá frázisok maradtak. A Marcalvárosban felépült a 95 lakásos Szent Anna Otthon, mely az idős emberek számára biztosít garzonlakásokat. Ez egyházi létesítmény, fenntartója a Szentlélek Templom és Otthonfenntartó Alapítvány, az intézmény azonban az önkormányzat támogatásával jött létre (a hivatal biztosította az építési telket és a közművesítést). A Szent Anna Otthon mellett, azzal egybeépülve, a város tulajdonát képező 39 lakás is készült, melyek nyugdíjas bérlakásként funkcionálnak. A fiatalok lakáshoz jutását segítve pedig ún. Fiatalok Háza programot indított el a győri önkormányzat, melynek lényege, hogy a bérlők legfeljebb öt évig – mely időtartam nem hosszabbítható – élhetnek a viszonylag kis alapterületű lakásokban minimális bérleti díjért. Közben részt kell venniük egy ún. előtakarékosági programban, melynek keretében havonta az önkormányzat által meghatározott összeget (jelenleg a gyermekes családoknak minimum 18 ezer, a gyermektelen pároknak, vagy egyedülállóknak minimum 20 ezer forintot) kell egy számlára fizetniük, melyet a bérleti idő lejártával visszakapnak, és lakáshelyzetük megoldására használhatják. E program keretében a családalapítás lehetőségéhez és a kezdeti lépésekhez kíván a város segítséget nyújtani.

A lakások odaítélése pályázati úton történik. A pályázatok elbírálásánál figyelembe veszik, hogy az igénylő egyén, család rendelkezik-e az előtakarékoság vállalásához szükséges jövedelemmel. E támogatási forma igénybevételére 35 éves kor alatti házaspárok, élettársak és egyedülálló személyek pályázhatnak.

A városban tömszerűen négy helyen található ilyen jellegű bérlakásokat, összesen 218-at. A Szent Imre úti volt szovjet tiszt lakások felújítása történt meg először 1993-ban, e 92 lakást jelenleg a Fiatalok Háza program keretében hasznosítják. Majd 1995-ben a Mészáros Lőrinc utcai munkásszállóból alakítottak ki 51 lakást, valamint 1997-ben a Szigethy Attila utcában egy kollégiumból hoztak létre 30 lakásos garzonházat. A felújítások és átalakítások után az önkormányzat legújabb kezdeményezése egy 45 lakásos garzonház felépítése volt a Zöld utcában, melyet 1998 őszén adtak át. Ezek a lakások a városi vagyon egy újfajta megjelenési formáját jelentik.

A győri önkormányzat szerepvállalása, lakáspolitikája elismerésre méltó, és példaértékű lehet a többi település számára. Az önkormányzat jelenlétére feltétlenül szükség van a lakáspiacon, de tudatában kell lenni annak, hogy egymaga nem képes megoldani a lakásellátás területén jelentkező problémákat. Az önkormányzati lakások privatizációja, a kilencvenes évek lakásberuházásainak csökkenése – mely Győrt sem kerülte el –, a város pozitív bevándorlási egyenlege, az, hogy egyre több

diák tanul az itteni felsőfokú intézményekben, akik közül sokan a végzés után itt kívánnak elhelyezkedni, letelepedni, a multinacionális cégek megjelenése, munkaerő igényük, a mobilitás (lakás-mobilitás) segítése szükségessé teszi, hogy az önkormányzati bérlakások mellett vállalkozói alapon is épüljenek bérelhető lakások. Ezek a lakások átmeneti vagy hosszabb időre megoldást jelentenének a pályakezdő fiatalok, betelepülők, albérletben élők lakásproblémáira.

### *A Fiatalok Háza program lakásaiban élők Bérlakásokra szükség van*

1998 nyarán kérdőíves felmérést végeztünk a Fiatalok Háza program bérlakásaiban élők körében<sup>1</sup> azzal a céllal, hogy lakásvásárlással, építéssel kapcsolatos helyzetükről, lehetőségeikről, elképzeléseikről tájékozódjunk. A vizsgálat során kíváncsiak voltunk arra, hogy a megkérdezettek milyen jellemzőkkel bíró lakásokban élnének szívesen. Úgy gondoltuk, hogy az így kapott információk támpontokat, segítséget nyújthatnak további bérlakás-beruházási programok kialakításához. Ahhoz, hogy minél több használható és iránymutató információhoz jussunk, olyan csoportot kellett megkérdeznünk, mely a kérdésben érdekelt és érzékenyen érintett. Az előtakarékosági program keretében az önkormányzati bérlakásokban élőket ilyen csoportnak tartjuk – természetesen nem az egyetlen szóba jöhető csoport, gondoljunk csak az albérletben élőkre, vagy akár a pályakezdőkre –, mivel saját lakással nem rendelkeznek és a rövid bérleti idő alatt (maximum 5 év) nagyon nehéz, vagy szinte lehetetlen megteremteni a pénzügyi feltételeit egy lakás vásárlásának vagy építésének, tehát e csoport tagjai potenciális bérlőkként jöhetnek számításba a bérelhető lakások piacán.

A felkeresett körben a válaszadói hajlandóság jónak mondható (65%), ez érintettségükkel magyarázható.

A válaszadók 70%-a nő volt, a kapott adatokat ez azonban nem torzítja, mivel a család és nem az egyén helyzetére, lehetőségeire kérdeztünk.

A válaszadók kétharmada a 20–29 éves korosztályból került ki, közöttük is döntő többségben (79%) a 25–29 évesek vannak. A 30–34 éves korosztály aránya közel egyötödnyi, az ennél idősebbek aránya nem éri el a 10%-ot.

Iskolai végzettségüket tekintve a megkérdezettek fele középfokú végzettséggel rendelkezik, a diplomások aránya is elég magas (22,32%), melyen belül a főiskolán végzettek teszik ki a döntő többséget (80%). A felsőfokú végzettségük arányával közel megegyező a szakmunkás bizonyítvánnyal rendelkezők aránya, ennél alacsonyabb végzettsége csupán a megkérdezettek 4,47%-ának van.

Elsősorban tehát kvalifikált fiatalok laknak az általunk terepül választott önkormányzati lakásokban.

A családok döntő többsége gyermeces, kétharmadukban egy, közel negyedükben két gyermeket nevelnek. A három vagy annál több gyermek ritka. A gyermekek többsége teljes családban él.

Úgy tűnik, a pályázatok elbírálásánál a gyermekek előnyben vannak, azonban nem lehetetlen gyermektelen házaspároknak, sőt egyedülállóknak sem bekerülni ezekbe az önkormányzati lakásokba.

A még gyermektelen párok, illetve hajadonok vagy nőtlének közül egy kivétellel mindenki szeretne a későbbiekben utódot, többségük két gyermekre gondol. Az egy gyermeket nevelő párok több, mint ötöde nem tervez több gyermeket, közel hármaduk azonban még egy utódot szeretne. Elmondhatjuk, hogy a megkérdezettek nagy része kétgyermekes családmódlben gondolkodik.

A tervezett gyermekek megszületésének időpontját a párok többsége nem bízza a véletlenre, többnyire a bérleti idő lejártának évében vagy azután kívánnak gyermeket, illetve újabb gyermeket vállalni. A lakások nagyságát tekintve ez érthető is: a megkérdezettek 89%-a ugyanis 50 négyzetméteres, illetve annál kisebb lakásban él. Ezen családok fele 41–50 négyzetméteres, másik fele viszont 40 négyzetméteresnél is kisebb lakásokban lakik. A legkisebb alapterületű lakások csupán 26 négyzetmétereseek. A kisebb lakásokat elsősorban az egyedülállók, a gyermektelen házaspárok és az egygyermekes családok kapják.

A 'nagyobb' lakásokat tekintve méretük 51 és 65 négyzetméter között mozog, de a megkérdezetteknek csak minimális része (3 család) él 60 négyzetméteresnél nagyobb lakásban.

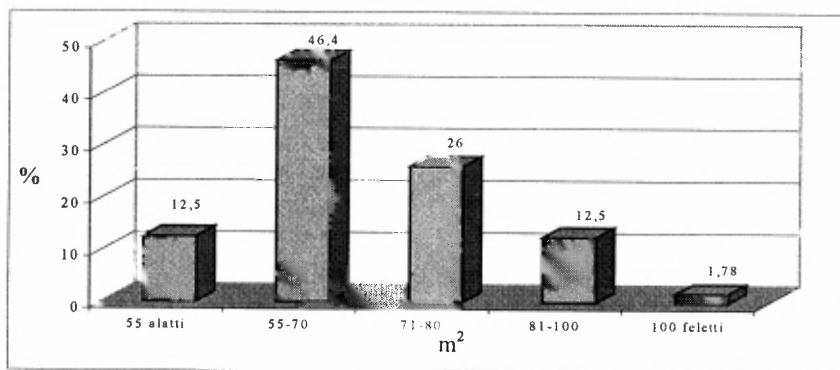
Ezek az önkormányzati bérlakások tehát elsősorban kis alapterületű lakások.

Jelenlegi helyzetük, jellemzőik mellett kérdőívünk firtatta a megkérdezettek elképzeléseit is, mely kérdésekre adott válaszok segítségével szolgálhatnak további bérlakás-beruházási programok kidolgozásához abban, hogy mekkora és milyen jellemzőkkel bíró lakásokban célszerű gondolkodni.

A kérdőívünket kitöltők közel fele 55–70, negyede 71–80 négyzetméter alapterületű lakást tart szükségesnek családja számára. A 80 négyzetméteresnél nagyobb, illetve az 55 négyzetméteresnél kisebb lakásban gondolkodók közel azonos arányban találhatók (1. ábra).

### 1. ÁBRA

*A kérdezettek megoszlása a szükségesnek tartott lakásnagyság alapján (%)*  
(Pollees by Needed Extent of Flat)



Forrás: kérdőívek.

A kisebb lakásokat megfelelőnek tartók kétharmada 50–54 négyzetméteres lakást szeretne, tehát nem annyira kicsit. A nagy lakásra áhítóók többsége pedig nem kiugróan nagyra vágyik, többségük 81–100 négyzetméter közötti lakást tart megfelelőnek.

Nagyon érdekes, hogy mind az egyedülállók, mind a két, illetve háromfős családok között közel azonos arányban (14%) vannak azok, akik 55 négyzetméteresnél kisebb lakást tartanak megfelelőnek. Az egyedülállók és a házaspárok valamivel több, mint fele, a három és négyfős családok döntő többsége (87%-a) 55–80 négyzetméter nagyságú lakást szeretne. Az átlagos nagyságú lakások két kategóriája (55–70, 71–80 négyzetméteres) közti megoszlás a következőképpen alakult: az egyedülállók 75%-a, a házaspárok 61,5%-a, a háromfős családok 62,5%-a, a négyfős családok 78,5%-a a kisebb lakásokat tartja elegendőnek. Az utóbbi családnagyság esetében jelentősen magasabb ez az arány, mint akár a három, akár a kétfős családoknál. Az iskolai végzettség is befolyással bír arra, hogy ki mekkora lakást tart megfelelőnek: a szakmunkásképzőt végzettek, illetve az annál alacsonyabban képzettek 79%-a, a középfokú végzettségűek 60%-a, a diplomásoknak viszont csak 36%-a tartja elegendőnek a 70 négyzetméteresnél kisebb lakást. Az egyetemi diplomával bírók többsége (60%-a) 80 négyzetméteresnél nagyobb lakást tart szükségesnek, ez az arány lényegesen magasabb, mint amit a más iskolai végzettséggel rendelkezők körében tapasztaltunk.

A reálisan elérhető lakásnagyság és a szükséges lakásnagyságról alkotott elképzelések között jelentős eltérések vannak. A válaszadók 40%-a úgy ítéli meg, hogy csak kis lakás, azaz 55 négyzetméteresnél kisebb lakás megvásárlására lesz valamilyen lehetőségük, kívánatos lakásnagyságnak ezt a méretet viszont csak 12,5%-uk jelölte meg. A megkérdezett családok harmada számára elérhetőnek tűnik egy 55–70 négyzetméter körüli lakás, ez viszont kevesebb, mint ahányan ekkora lakást tartanak megfelelőnek. Ugyanez a tendencia érvényesül a további lakásnagyság esetében is. Nagyon nagy az eltérés a 71–80 négyzetméteres lakások esetében: egy-negyednyien képzelnek el ekkora otthont családjuknak, viszont a válaszadóknak csupán 5%-a ítéli meg úgy, hogy ekkora méretű lakás vásárlására lesz is lehetőségük.

A megkérdezettek közel fele úgy érzi, kisebb lakás megvételére vagy építésére lesz lehetőségük, mint amekkorát szükségesnek, megfelelőnek tartanak, 39% azok aránya, akiknél a reális lehetőségek és a vágyak nem térnek el, megfelelnek egymásnak. Közöttük nem kevesen lehetnek olyanok, akik már a lehetőségeik mérlegelése alapján határozták meg a kívánatosnak tartott lakásnagyságot.

A bérleti idő lejártával a megkérdezett családok többségének (61,6%) lesz lehetősége arra, hogy saját lakásra tegyenek szert. Ezt a lehetőséget leginkább a család egy főre jutó havi nettó jövedelme befolyásolja: minél magasabb ez az összeg, annál nagyobb esélye van a saját lakáshoz jutásnak. Míg a 20 ezer forint alatti egy főre jutó jövedelemből élő családok 43%-ának rendeződik a bérleti idő lejárta után a



lakáshelyzete, addig a 40 ezer forint feletti egy főre jutó jövedelemből élők körében ez az arány már eléri a 100%-ot.

A kedvező helyzetben lévő családok nagy része (82,6%) vásárlással oldja meg lakás problémáit, és csak kisebb hányaduk építkezik. Az utóbbiak esetében nincsen különösebb jelentősége annak, hogy van-e a család birtokában telek vagy nincs: ugyanis csak harmaduk rendelkezik telekkel, valamint a telket birtoklók – akik csupán a megkérdezettek 9%-át teszik ki – közel fele-fele arányban vásárolni, illetve építkezni fognak.

A jövedelmi helyzet mellett a családok lakáshoz jutási esélyeit meghatározza az is, hogy számíthatnak-e valaki segítségére, vagy igénybe kívánnak-e venni valamilyen támogatást (pl. banki kölcsönt, szociálpolitikai támogatást stb.). Azok közül, akik számíthatnak valaki segítségére, a többségnek (78,5%) lesz lehetősége továbblépésre, míg azok között, akiknek önerőből kell változtatni helyzetükön, ez az arány csak 51,4%.

A lakáshelyzetüket megoldani tudók között közel azonos arányban vannak azok, akik saját anyagi forrásaik mellett más vagy mások pénzügyi segítségére is számíthatnak és így tudják rendezni lakáshelyzetüket, illetve azok, akik önerőből lesznek képesek arra, hogy az önkormányzati bérlakásokban eltöltött évek után saját lakásra tegyenek szert. Azok többsége (78,5%-a), akik nem tudják megoldani lakáshelyzetüket, nem számíthat senki támogatására.

Elsősorban a szülők segítségére támaszkodhatnak a fiatalok, de említették néhányan a nagyszülőket, illetve egyéb rokonokat is, valamint vannak, akik az önkormányzatnál (10%) vagy a munkahelynél (4%) kívánnak kölcsönt igénybe venni, de akadnak, akik banki hitel felvételére gondoltak (6%). Természetesen vannak olyan családok, melyek több helyről is tudnak, illetve kívánnak segítséget igénybe venni.

A győri önkormányzat kamatmentes kölcsön nyújtásával próbálja segíteni a lakásvásárlókat, illetve az építőket. Az igénybe vehető támogatás mértéke jelenleg vásárlásnál maximum 600 ezer forint, építésnél maximum 1 millió forint. A kedvezményes hitelre a már három éve Győrben élők pályázhatnak, és követelmény, hogy az igénylő rendelkezzen a szükséges fennmaradó összeggel.

Több győri nagyvállalat ad dolgozóinak kamatmentes vagy kedvező kamatozású lakásépítési és lakásvásárlási támogatást (pl. ÉDÁSZ Rt., Audi Hungaria Motor Kft., United Biscuits Győri Keksz Rt, Philips Components Kft. stb.), de a cégek többségénél nincs ilyen lehetőség.

Piaci feltételű lakáshitel felvételére az OTP és a takarékszövetkezetek mellett – melyek a lakáshitelek 95%-át nyújtották 1997-ben –, a Postabanknál, a Takarékbanknál, a Kereskedelmi és Hitelbanknál, a CIB Banknál, valamint a Földhitel- és Jelzálogbanknál van lehetőség. A bankoknál igénybe vehető hitelek kamatozása nagyon kedvezőtlen (1998. decemberében 25–27% volt banktól függően) (Hegedüs–Várhegyi 1999).

Sajnos a megkérdezettek több mint harmada nem képes lakáshelyzetét megoldani bérleti idejének lejártakor. Ezeknek a családoknak a döntő többsége nem számíthat

sem a szülők, sem mások támogatására. A válaszadók negyede úgy ítéli meg helyzetüket, hogy 5 éven belül jutnak el odáig, hogy saját lakást vásárolhassanak, harmada 10 év múlva vagy annál későbbre teszi eme fontos esemény megvalósulását.

A szülői, rokoni segítségnyújtás, az önkormányzati, vállalati, illetve banki lakáshitelek mellett van még egy támogatási forma, mely 1996 végén jelent meg Magyarországon: ez a lakás-takarékpénztári konstrukció, mely kedvező megoldást, segítséget próbál nyújtani a lakás problémákkal küszködőknek. A konstrukció lényege, hogy négyéves előtakarékoság után 6%-os kamatra lakásépítési, -vásárlási, -felújítási hiteleket nyújtanak a lakás-takarékpénztárak. Az előtakarékoság idején kapott alacsony (3%-os) kamatért az állam támogatással kompenzálja a betéteseket. Eddig négy lakás-takarékpénztár kezdte meg működését: a Fundamenta, a Lakáskassza, az OTP és az Otthon, melyek mindegyike kereskedelmi bank alapításában jött létre (*Hegedüs–Várhegyi* 1999).

Az általunk vizsgált körben nem igazán talált pozitív fogadtatásra ez a lehetőség, azaz a megkérdezett családok többsége (78,5%) nem vesz részt ilyen jellegű takarékoskodásban. Ha figyelembe vesszük, hogy ezek az emberek egy másfajta előtakarékosági program keretében élnek az önkormányzati bérlakásokban, azaz az önkormányzat által meghatározott minimális havi összeget félre kell tennie a családoknak (jelenleg havi 18, illetve 20 ezer forint), akkor érthető, hogy többségük ezen felül már lakás-takarékpénztárnak nem tagja. Az önkormányzat által meghatározott összeg irányösszeg, azaz ennél többet is vállalhatnak a családok. A megkérdezettek 75%-a él is ezzel a lehetőséggel. Vannak azonban olyanok is, igaz elenyésző arányban, akik 14 ezer Ft-nál is kisebb összeget gyűjtögetnek. Ők elsősorban azok közül kerültek ki, akiknek 1998 végén vagy 1999-ben jár le a bérleti idejük, mivel korábban a kötelezően megtakarítandó összeg jóval alacsonyabb volt a jelenleginél. A szerződésben vállaltakon felül a családok jelentős része megpróbál még kisebb-nagyobb összegeket megtakarítani. Ez a pár száz forinttól a több tízezerig terjedhet attól függően, hogy kinek mit engednek meg az anyagi lehetőségei. Ez pedig a családok nagy részének nem sok mindent. Legalábbis ez tűnik ki az egy főre jutó havi nettó jövedelmet firtató kérdésünkre adott válaszokból. A megkérdezettek több mint felének kis, illetve közepes jövedelemből kell gazdálkodnia: negyedüknél 20 ezer forintnál kevesebb, harmaduknál pedig 20–29 ezer forint közötti az egy főre jutó jövedelem. Vannak sajnos olyan családok is, ahol 10 ezer forint alatti ez az összeg. Magasabb jövedelemből – az egy főre jutó havi összeg 40 ezer forint feletti – a családoknak csupán tizede él. Ilyen jövedelmi helyzettel csupán az egyedülállók és a gyermektelen házaspárok dicsekedhetnek. A gyermekes családok esetében minél több utódot nevelnek, annál alacsonyabb az egy főre jutó havi nettó jövedelem összege. Egy gyermek esetében a családok ötöde él 20 ezer forint alatti egy főre jutó jövedelemből, kétgyermekeseknél ez az arány már 47%, három, illetve több gyermek esetében pedig már meghaladja a kétharmados arányt. Az alacsony jövedelemmel rendelkező családok 82%-a gyermekes.

A család nagyság mellett a jövedelmi helyzetet erősen meghatározza az iskolai végzettség: míg a maximum általános iskolát végzettek 60%-ánál 20 ezer forint alatti az egy főre jutó havi nettó jövedelem, addig ez az arány a szakmunkás-bizonyítvánnyal, illetve a középfokú végzettséggel rendelkezők körében már csak 28%, a diplomások körében pedig 8%. Magas jövedelmi helyzettel – ahol az egy főre jutó havi összeg 40 ezer forint feletti – a felsőfokú végzettségűek negyede bír, ezzel szemben az érettségizettek, illetve az annál alacsonyabban képzettek körében ez az arány nem haladja meg a 7%-ot.

Különböző tartós fogyasztási cikkek, illetve vagyontárgyak birtoklása is jelzi a családok anyagi helyzetét. Automata mosógép csaknem minden háztartásban megtalálható, de jelentős még a telefonnal és a személygépkocsival rendelkezők aránya is, számítógép azonban csak ötödük otthonában található. Igazán mobilizálható, pénzzé tehető vagyontárgy birtoklása – melynek 'feláldozása' segítséget jelenthetne a lakáshelyzet megoldásában –, a személygépkocsin kívül (pl. telek, értékes művészeti tárgy stb.) nem jellemző a megkérdezett családokra.

A vizsgált körben közel azonos arányban vannak azok, akik kevesebb, mint 3 millió forintból, és azok, akik 3–5 millió forintból vélik megoldhatónak lakáshelyzetük rendezését (39,3%, illetve 36,6%). 5 millió forint feletti összeget közel ötödük tart szükségesnek. Az, hogy ki mekkora összegben gondolkodik, elsősorban a megkérdezett iskolai végzettségétől, a család egy főre jutó havi nettó jövedelmétől, valamint a reálisan elérhetőnek tartott lakás nagyságától függ. Minél magasabb a válaszadók iskolai végzettsége, annál alacsonyabb körükben azok aránya, akik 3 millió forint alatti összeget (a maximum általános iskolai végzettségűek körében 60%, a diplomások között 24%), és annál magasabb azok aránya, akik 5 millió forint feletti összeget (a maximum általános iskolai végzettségűek körében nincs ilyen, a diplomások között 36%) tartanak szükségesnek lakáshelyzetük megoldásához. Hasonló tendencia érvényesül a másik két említett tényező esetében is. Elsősorban azonban az iskolai végzettség hatását kell kiemelnünk, mert ez az, ami az általunk vizsgált populációban a család nagyság mellett nagymértékben meghatározza a jövedelmi helyzetet, ez utóbbi pedig azt, hogy mekkora lakás elérésére lesz módja e családoknak.

A kívánt lakások típusára, jellemzőire vonatkozólag is kikértük az általunk megkeresett kör véleményét. A megkérdezettek közel fele családi házat szeretne, hasonlóan jelentős azok aránya is, akik társasházban vásárolnának lakást. Ez utóbbiak döntő többsége (89%-a) olyan társasházba kíván költözni, ahol maximum 10 lakás található. Ennél nagyobb társasházban – még a lakótelepi panellakást választók körében is – kevesebben keresnének otthont a családjuknak.

A lakástípus megválasztása összefüggést mutat az iskolai végzettséggel, valamint azzal, hogy mekkora lakást tartanak szükségesnek a megkérdezettek családjuk számára. Minél nagyobb alapterületű lakásban gondolkodnak, annál nagyobb a családi házat építeni vagy vásárolni szándékozók aránya, és annál kisebb a lakótelepi panellakást említők aránya. Az 55 négyzetméteresnél kisebb lakásra vágyók között a

két említett lakástípus aránya még azonos (28,5%), azok között azonban, akik 80 négyzetméteresnél nagyobb lakást tartanak megfelelőnek, senki sem kíván panellakásban élni, viszont 81,25% a családi házban gondolkodók aránya.

Az iskolai végzettség emelkedésével határozottan csökkenő tendencia figyelhető meg azok körében, akik a panellakást választják, és emelkedő tendencia pedig a társasházi megoldást preferálók körében. Családi házat közel hasonló arányban szeretnének a különböző végzettséggel rendelkezők, bár az arányokban itt is megfigyelhető némi emelkedés a diplomások felé haladva, de ennek mértéke nem igazán jelentős.

Ha mindenképpen emeletes házban kellene élni, akkor kétharmaduk maximum négy emeletesben élne szívesen, és érdekes módon inkább a lift nélküli négy emeletet választanák, mint a lifttel ellátottat. Legkevesebben (9%) nyolc emeletes vagy annál magasabb házban tudják elképzelni az életüket.

Lakását a többség (77,7%) lépcsőházból szereti megközelíteni, de vannak, akik számára nem idegen a gangos megközelítés sem.

A megkérdezettek közel azonos arányban nem tartják, illetve tartják szükségesnek, hogy a társasházakban, tömblakásokban legyenek olyan közösségi helyiségek, melyek nem tárolási célokat szolgálnak, hanem nagyobb családi összejövetelek vagy a ház lakói számára szervezett programok helyszínét biztosíthatják. Azok körében, akik kis, illetve nagy lakást tartanak szükségesnek családjuk számára, az 50, illetve a 60%-ot is meghaladja az ilyenfajta közösségi teret igénylők aránya, míg a közép-méretű lakásokra vágyóknál nem éri el ezt az értéket. Ez azért említésre méltó, mert úgy gondoltuk, hogy minél nagyobb alapterületű lakásra akar valaki szert tenni, annál kevésbé lesz igénye olyan közös helyiségre, mely akár családi összejövetelekre is használható.

Az erkély szükségességéről nem oszlanak meg ennyire a vélemények: szinte mindenki a lakás fontos és szükséges részének tekinti az erkélyt, melynek a többség (49,5%) véleménye szerint 6–10 négyzetméteresnek kell lennie. A megkérdezettek harmada ennél kisebbet is elegendőnek tart, 5%-uk viszont 10 négyzetméteresnél is nagyobbat szeretne. Sajnos a kérdőív nem terjedt ki annak firtatására, hogy ki milyen funkciót szán az erkélynek, milyen tevékenységek helyszínéül kívánja azt használni, pedig feltehetőleg elsősorban ez határozza meg azt, hogy mekkora erkélyt tartanak válaszadóink megfelelőnek.

A kérdőív egyik kérdése kapcsán különböző lakások tervrajzait<sup>2</sup> mutattuk meg a kérdezetteknek, arra kérve őket, próbálják meg kiválasztani azt, amelyik a leginkább közel áll elképzeléseikhez, azaz amelyikben legszívesebben élnének. Legmegnyerőbbnek egy 75 négyzetméteres, nagy terasszal rendelkező, egyszerű elrendezésű lakás bizonyult. Ilyen lakásban élne szívesen a válaszadók csaknem fele (42%), ez volt az, amely a többség elképzeléseivel leginkább egybeesett. Igaz, a lakást nem lépcsőházból, hanem gangról lehet megközelíteni, ami a többség elképzeléseivel nem egyezik, de erre az aspektusra vagy nem figyeltek fel a válaszadók, vagy ez másodlagos, harmadlagos tényezőnek bizonyult a kiválasztásnál.

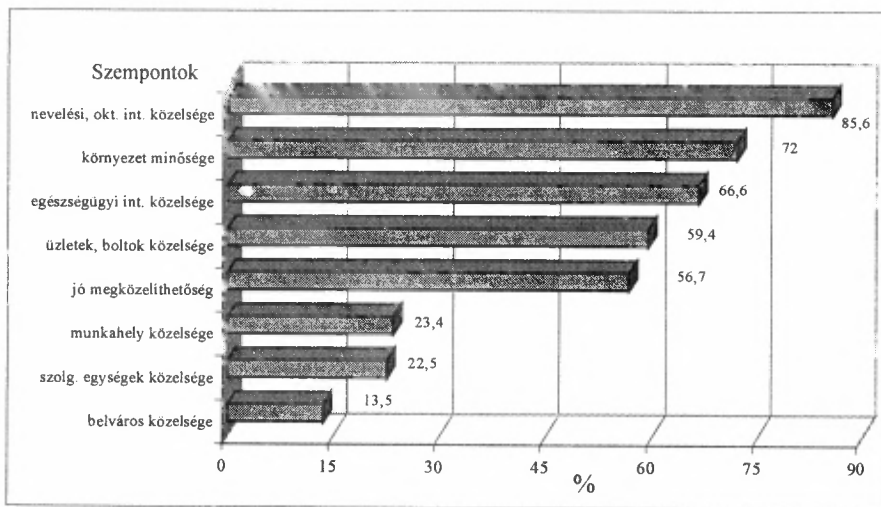
A többi hét tervrajz között nagy volt a szórás. Még két lakás tervrajzát választották 10%-nál nagyobb arányban: egy kétszintes 84 négyzetméteres, külön álló házat, hatalmas terasszal és kerttel, és egy 83 négyzetméteres, egyszintes, lépcsőházból elérhető, erkély nélküli lakást. Ez utóbbi elrendezését a lakás közepén elhelyezkedő, körbejárható vizesblokk teszi különösen érdekessé és szokatlaná.

Felmérésünk során arra is szerettünk volna választ kapni, hogy milyen tényezők bírnak meghatározó erővel a lakóhely kiválasztásánál, illetve, hogy mely városrészeket preferálják a megkérdezettek.

A 2. ábrából jól látható, hogy a lakóhely választás szempontjai közül az óvodák, iskolák közelségét, a környezet milyenségét és az egészségügyi intézmények közelségét tartják leginkább fontosnak a megkérdezettek. Nem szabad elfelejtenünk, hogy elsősorban kisgyermekes, gyermekes családok válaszairól van szó. A belváros, a szolgáltató egységek (bankok, posta, stb.), valamint a munkahely közelsége kevésbé meghatározó.

## 2. ÁBRA

*Az egyes szempontok fontosságának mértéke a lakóhelyválasztásban (%)*  
(The Significance of Individual Aspects in Domicile)



Forrás: kérdőívek.

Több kedvelt hely is akad Győrben, ahová szívesen költöznének válaszadóink. A köztudatban úgy él, hogy a város legfrekvenciáltabb városrészei Nádorváros (többnyire társasházakkal beépített, kertvárosi jelleggel bíró zöldterületben gazdag városrész), Révfa (tradicionális kertváros) és Szabadhegy (új kertvárosi rész). Ezt most, ha csekély számú adatunkkal is, de alátámaszthatjuk. Nagyon sok helyet, városrészt felsoroltak a kérdezettek, a legvonzóbbnak azonban Nádorváros tűnik (a válaszok negyede), utána Szabadhegy (a válaszok 18%-a), majd Révfa (a válaszok 15%-a) következik. Várható lehetőségeiket mérlegelve kívánatosnak tűnik még Adyváros

(panellakótelep sok zöldterülettel) és Marcalváros is (14%, illetve 9%). Ez utóbbi Győr legfiatalabb városrésze, panellakótelep, ahol a kilencvenes években egyre több társasház is épül. A három legfrekvenciáltabb városrész elsősorban a magasabb iskolai végzettségű és az átlagosnál jobb anyagi helyzetben lévő fiatalok választai között fordult elő. A diplomások választásainak 71%-a, a középfokú végzettségűek választásainak 60%-a e városrészekre vonatkozott, míg az ennél alacsonyabb képzettségűeknél ez az arány csupán 42,5% volt. A jövedelmi helyzet esetében hasonló aránybeli különbségeket tapasztalhatunk.

Kérdőívünk egyik legfontosabb kérdése – melyért tulajdonképpen ezt a felmérést készítettük – az volt, hogy megtudjuk, az érintett emberek körében van-e igény bérlakásokra. Az eredményen mi magunk is meglepődünk: a megkérdezettek 59%-a, azaz többségük igényli a bérlakásokat. Ami még meglepőbb: az önkormányzati lakás bérleti idejének lejártá után lakást vásárolni tudók körében is többségben (53%) vannak azok, akiknek lenne igénye bérlakásra, például, ha nagyobb területű lakást tudnának bérelni, mint amekkorát meg tudnak venni. Legalacsonyabb (33%) azok körében a bérlakás iránti igény, akik családjának nagy – 80 négyzetméteresnél nagyobb – lakás vásárlására vagy építésére lesz majd lehetősége.

A bérlakás iránti igényt elsősorban az iskolai végzettség, illetve a család egy főre jutó jövedelme befolyásolja. Az alacsonyabban kvalifikáltak, illetve a rosszabb – vagy kevésbé jó – anyagi helyzetben élő családok körében lényegesen magasabb azok aránya, akik szívesen laknának továbbra is bérlakásban, bár a felsőfokú, illetve középfokú végzettségűek és a magasabb jövedelmű családok körében is magas ez az arány (48%, illetve 57%, valamint 45%).

A kérdőíveket kitöltető egyetemisták egytől-egyig arról számoltak be, hogy a megkérdezettek nagyon jónak és szükségesnek tartanák, ha minél előbb megvalósulna Győrött egy átfogó, tehát sok lakást érintő bérlakás építési konstrukció.

A felmérés során arra a következtetésre jutottunk, hogy a megkérdezett fiatalok jelentős része igényt tart bérlakásokra. Kereslet tehát lenne, és nem csak azok részéről, akik alacsonyabb anyagi lehetőségekkel bírnak, vagy kevésbé iskolázottak, vagy belátható időn belül nem tudják megoldani lakáshelyzetüket. Ennek oka, hogy reális lehetőségeik többségüknek kisebb lakást enged meg, mint amekkorát családjuk számára megfelelőnek tartanak. Ezeknek a fiataloknak a bérlakásokról való gondolkodása, felfogása, mint lehetséges lakhatási módról már megváltozott.

Olyan konstrukció kidolgozására van tehát szükség, mely ezeket a potenciális bérlőket tényleges bérlőkké teszi. A pénzügyi feltételek kidolgozása mellett az kell, hogy a lakások igazodjanak a mai és a jövőbeli elvárásokhoz, igényekhez. Ehhez szeretett volna kutatásunk segítséget adni azzal, hogy ezen igényeket felderíti. A felmérés eredményei azt mutatják, hogy leginkább pár emeletes társasházakban található, lépcsőházból megközelíthető átlagos nagyságú (60–70 négyzetméteres), de a bevett gyakorlatnál nagyobb erkéllyel (6–10 négyzetméteres) rendelkező lakásokban, kellemes lakókörnyezetben, nevelési, oktatási és egészségügyi intézmé-

nyekkel jól ellátott környéken lagnának szívesen a megkérdezettek. Ezek figyelembe vételével olyan bérlakásokat sikerülhet kialakítani, melyek megoldást jelentenek a lakásproblémákra, és vonzóak is az emberek számára. Természetesen nem lehet standard lakásokban gondolkodni, mert mint írásunk is bizonyítja, az igények, illetve a lehetőségek lényegesen eltérnek a család nagyság, a kvalifikációs szint és a jövedelmi helyzet alapján.

Nemcsak Győrben, hanem más városban is a várospolitikai, a lakáspolitikai meghatározó eszközévé kell tenni a bérlakás programot. Az így felépült lakások a település gazdasági fejlődését elősegítő beruházások, melyek a városi, nemzeti vagyoni újfajta megjelenési formáját jelentik, és nagymértékben hozzájárulnak a lakosság bizonyos rétegeinek – pl. pályakezdők, fiatalok, albérletben élők – mobilitásához. Mivel az önkormányzatok egymaguk nem képesek megoldani a lakásellátás területén jelentkező problémákat, ezért szerepvállalásuk mellett feltétlenül szükség lenne egyrészt arra, hogy vállalkozói alapon is épüljenek bérelhető lakások, másrészt indokolt lenne az e fajta lakáskonstrukció támogatására egy átfogó országos program kidolgozása is.

### Jegyzet

<sup>1</sup> A felmérés nem terjedt ki a Zöld utcai garzonház lakóira, mert a vizsgálat idején a házban még nem éltek bérlők.

<sup>2</sup> A tervrajzokat Csillag Katalin és Gunther Zsolt építészek bocsátották rendelkezésünkre.

### Irodalom

*Győr város lakáskonceptiója.* (1995) A Lakástügyi Bizottság előterjesztése a november 30-i Közgyűlésen.

*Győr város lakásépítési koncepciójához kapcsolódó megvalósítási programjavaslat.* (1996) A Lakástügyi Bizottság előterjesztése az április 11-i Közgyűlésen.

Hegedűs J.–Tosics I. (1998) A közép-kelet-európai lakásrendszerek átalakulása. – *Szociológiai Szemle.* 2. 5–31. o.

Hegedűs J.–Várhegyi É. (1999) A lakásfinanszírozás válsága a kilencvenes években. – *Közgazdasági Szemle.* február. 101–120. o.

*Lakás és kommunális ellátás* 1997. (1998) Budapest, KSH.

Nagy K. (1999) Szépreményű bérlemények. Luxusbérlakás-piac. – *HVG.* 10. 79–81. o.

Szelényi I. (1972) Településrendszer és társadalmi struktúra. Szociológiai szempontok a magyar lakásrendszer és városstruktúra elemzéséhez. *Városi társadalmi egyenlőtlenségek.* Budapest, Akadémiai Kiadó. 1990. 15–141. o.

Takács K. (1998) Miért nincsenek hazánkban bérházak? – *Népszabadság.* július 3. 13. o.

*T-STAR adatbázis.* (1993) Budapest, KSH.

8/1997. (III. 1.) Ök. sz. rendelet Az önkormányzati tulajdonú lakások bérletéről, valamint a lakásvásárlás és építés támogatásáról. Győr.

8/1998. (III. 1.) Ök. sz. rendelet Az önkormányzati lakások lakbérének mértékéről, a külön szolgáltatási díjakról, ezek megfizetési módjáról. Győr.