



FEANTSA

Lakhatás és hajléktalanság 2008

Magyar országjelentés

**Lakhatási megoldások a jelenleg hajléktalan
emberek számára**

Készítette: Bakos Péter

2008. június 25.

Készült a FEANTSA kérdőíve alapján a FEANTSA számára

1. Alapvető adatok a lakáspiacról

Magyarországon a rendszerváltozásként hivatkozott korszakot követően az állam látványosan kivonult a lakáspiacról és az új építésű lakások száma jelentősen csökkent. Az önkormányzatok megalakulását követően a korábban állami tulajdonban álló lakóingatlan vagyon 1991-ben az önkormányzatok tulajdonába került át. Ekkor az önkormányzatoknak még volt mérlegelési joguk, hogy mely lakásokat adják el a bérlők számára, majd később, 1993-ban ez a döntési szabadságuk megszűnt és már törvény is kötelezte őket az értékesítésre. Ezzel a lépéssel akkor minden érintett fél elégedett lehetett, hiszen a bérlő tulajdonhoz jutásával nőtt lakhatásának biztonsága, egy gazdaságilag elég bizonytalan időszakban (magas infláció és munkanélküliségi ráta, gazdasági recesszió) legalább az emelkedő lakbértől nem kellett tovább tartania. Az önkormányzatok pedig bevételhez jutottak és megszabadulhattak a fenntartási és felújítási költségektől. Az akkor bérlakásban élők számára rendkívül előnyös feltételekkel lehetett tulajdonhoz jutni, mert a piaci áraknak csak töredékét kellett a bérlőnek megfizetnie. Ráadásul azok, akik a teljes vételárat egy összegben fizették ki, további engedményben is részesülhettek. Így alakult ki az Európában szinte egyedülállóan alacsony arányú bérlakás állomány.

A KSH legfrissebb rendelkezésre álló adatai alapján Magyarországon 4 millió 270 ezer a lakások száma.¹ Kiemelkedően magas, 92%-ot kitevő a tulajdonos által lakott lakások száma. A teljes lakásállományban mintegy 4%-os a magántulajdonú bérlakások aránya. A 2005-ös mikrocenzus adatai alapján az önkormányzattól bérelt lakások száma 115 765 volt,² az üres önkormányzati lakásokkal együtt a teljes lakásállományon belüli arány nagyjából 4%. Az önkormányzati tulajdonú lakások jelentős hányadát adják a szociális alapon megállapított lakbérű, szociális bérlakások.

A '90-es évek elején elkezdődött lakásprivatizáció, ha lassabb ütemben is, de jelenleg is tart. Az önkormányzati lakásépítések nem érik el az értékesített lakások számát. 2006-ban mindössze 295 lakást építettek az önkormányzatok, miközben 3648-at értékesítettek.³

Az utóbbi évek lakásépítési adatai:

<i>Év</i>	<i>Újonnan épített lakások száma</i>	<i>Ebből önkormányzati építésű lakások száma</i>
2000.	21 583	
2001.	28 054	183
2002.	31 511	1258
2003.	35 543	1394
2004.	43 913	577
2005.	41 084	724
2006.	33 864	295
2007.	36 159	278

(Forrás: KSH)

2000. és 2004. között a rendkívül kedvező állami támogatások és kedvezmények rendszerének köszönhetően az új építésű lakások száma jelentős növekedésnek indult. Részben ennek is köszönhetően jelentősen javultak a lakásállomány minőségi mutatói. A minőségi mutatók további javulása érdekében szükséges lenne az új építésű lakások számát az évi 40 ezres szinten tartani.

A LAKÁSÁLLOMÁNY MINŐSÉGI ÖSSZETÉTELÉNEK KULCSINDIKÁTORAI, FŐBB MUTATÓI ⁴

Megnevezés	1999	2003	2005
Egy főre jutó lakásalapterület m ²	28	30	31
100 lakott lakásra jutó háztartások száma	103	102	104
100 lakott szobára jutó lakosok száma	104	98	94
Substandard lakások aránya (százalék)	19	14	13
Vízvezetékekkel ellátott lakások aránya (százalék)	92	93	95
Közcsatornahálózatba bekötött lakások aránya (százalék)	52	65	67
Fürdőszobával ellátott lakások aránya (százalék)	88	92	92

Szűk lakásban élő háztartások aránya (százalék)	11	7	8
---	----	---	---

A substandard lakások aránya az utóbbi években mérsékelt csökkenést mutatott. Substandard lakások: azok a lakások, amelyekben nincs WC vagy fürdőszoba, csatornázatlanok, a lakás alapozás nélküli, vályogfalú épületben van, nincs konyhájuk és méretük nem éri el az 50 m²-t, vagy nincs legalább egy 12 m²-t meghaladó méretű szobájuk.⁵

Az 1999-es adat szerint a teljes lakásállomány 19%-át tették ki a substandard lakások. 2005-ben ez az arányszám 13%-ra csökkent. Általánosságban elmondható, hogy minél kisebb egy település, annál magasabb a substandard lakások aránya. A községekben jelenleg meghaladja a 20%-ot, míg az ezer fő alatti településeken a lakások közel 30%-a tekinthető substandardnak.

Jelentős regionális különbségek is felfedezhetőek: Dél-Alföldön 20%, míg a Közép-Magyarországi régióban 7% a substandard lakások aránya. Az önkormányzati szektorban a lakások 21%-a a magánbérleti szektorban 10% a substandard lakások aránya.⁶ 2003-as adat szerint ezzel a minőségi problémával 1,2 millió ember érintett.⁷ A lakásállomány nem megfelelő minősége egyes elmaradt térségekben tartósan fennáll, azt követően is, hogy összességében sokat javultak az országos mutatók.

A lakások megfelelőségét illetően megállapítható, hogy az elmúlt években csökkent a túlszűfolt lakások aránya. A szűk lakásban élők aránya 1999-ben még 11% volt, 2003-ban 7%, ugyanakkor a 2005-ös adatok kismértékű növekedést vagy stagnálást mutatnak. Ezek alapján a túlszűfolt lakáskörülmeny nagyjából 300 ezer háztartást, 1,3 millió embert érint.⁸ Az ilyen lakásokban általában különböző generációk tagjai élnek együtt, vagy egymással csak távolabbi rokoni kapcsolatban élők kénytelenek közös szobákon osztozni.

Lakások megfelelősége (összevont laksűrűség) (százalék) ⁹	1999.	2003.	2005.
Összes lakásban			
Szűk	11	7	8
Elfogadható	32	26	29
Megfelelő	41	43	41

Tágas	17	24	21
Önkormányzattól bérelt lakásokban			
Szűk	26	27	28
Elfogadható	48	47	46
Megfelelő	21	24	21
Tágas	5	1	5
Magánbérleti lakásokban			
Szűk	19	11	19
Elfogadható	40	39	43
Megfelelő	32	44	32
Tágas	9	6	6
Tulajdonos által lakott lakásban			
Szűk	9	5	7
Elfogadható	31	24	28
Megfelelő	42	44	42
Tágas	18	26	23

A KSH által alkalmazott definíció szerint „szűk az a lakás, ahol a szobánkénti laksűrűség meghaladja a két főt. Szűk a lakás akkor is, ha a laksűrűség kettő, de az együtt élő személyek nem házastársak vagy testvérek.

Elfogadható a lakás, ha a laksűrűség nem haladja meg a szobánkénti két főt, és az egy szobában lakó személyek nem házastársak vagy testvérek. Egyedülálló személyek számára egy félszoba is elfogadhatónak minősült.

Megfelelő a lakás, ha az elfogadható nagyságnál 1, esetenként fél szobával nagyobb.

Tágas a lakás, ha a megfelelő nagyságnál egy szobával nagyobb.”¹⁰

A lakások megfizethetőségének mérésénél különválnak a saját lakáshoz jutás megfizethetősége és a meglévő lakás fenntartásának megfizethetősége. A lakásérték és a háztartás éves jövedelmének hányadosa, azt mutatja, hogy egy átlagos háztartás hány évi teljes jövedelméből vásárolható meg egy átlagos értékű lakás. A lakásár/jövedelem hányados az 1999. évi 4 évről 2003-ra közel 7 évre nőtt.¹¹

A már lakott lakás megfizethetőségét a lakásfenntartás költségeinek és a háztartás nettó jövedelmének aránya határozza meg. Az ilyen célú kiadások közé számítják a lakbért vagy közös költséget, közüzemi díjakat, szemétszállítást, lakásbiztosítást, lakáscélú hitelek törlesztését, tv előfizetést, stb. A 2003-as adatok szerint némileg

csökkent a lakásfenntartási kiadások aránya a háztartások jövedelméhez viszonyítva.

Az egyes jövedelmi ötödöket tekintve megállapítható, hogy a legalsó jövedelmi ötödbe tartozók jövedelmének 30%-át teszik ki a lakásfenntartási költségek, míg a legfelső jövedelmi ötödben az a szám 16%. Magyarországon a háztartások jelentős részének problémát jelent a lakásköltségek kifizetése. 2003-ban a háztartások 38%-ánál mértek 25%-ot meghaladó jövedelem/lakásköltség hányadost.¹²

(Tekintettel arra, hogy 2003 óta a közüzemi díjak jelentősen, egyes esetekben duplájára nőttek, a mai adatok valószínűleg sokkal súlyosabb helyzetről adnának képet.)

A bérleti szektoron belül az átlagos önkormányzati bérlakásokban fizetendő lakbér 2003-ban az átlagos háztartási jövedelem 4%-ával volt egyenlő, míg a magánbérleti szektorban az átlagos havi jövedelem 32%-át tette ki.¹³

2. Állami lakáspolitikai

Az állami költségvetés lakáscélú kiadásai 2005-ben meghaladták a 280 milliárd forintot, amely a GDP 1,4%-ának felelt meg.¹⁴ Ezen belül jelentős hányadot a lakáshitelezés támogatására fordítottak. 2003-ban az összes lakáskiadás 46%-át, 2004-ben pedig már 50%-át fordították erre a célra. Az állam lakáscélú kiadásai döntő mértékben a lakástulajdonhoz való hozzájutást, a lakásépítést (kisebb mértékben a korszerűsítést) támogatják, így a szociális vagy jövedelmi szempontok figyelembe vétele a támogatások elosztásakor elmarad.

A lakáscélú kiadások nagyjából 5-8%-át fordították az elmúlt 10 évben - az eladósodást megelőzendő - lakásfenntartási támogatásra.¹⁵

A társadalom többségét érintő lakáspolitikai döntések - pl. a lakástulajdonhoz jutás - az állami lakáspolitikai hatáskörébe tartoznak. Az önkormányzatok tulajdonában álló szociális bérlakásokhoz való hozzájutás feltételrendszerét helyi rendeletekkel az önkormányzatok szabályozzák. A legtöbb településen teljesen hiányzó szociális lakásgazdálkodást a segélyezési rendszer próbálja pótolni, amelynek keretében a lakásfenntartás nehézségeivel küzdő lakástulajdonosok és bérlők kapnak támogatást. A támogatásokhoz való hozzájutás esélyei településenként változóak, nagyban függenek az adott önkormányzat költségvetési helyzetétől. 2005-ben 303

ezer háztartás részesült lakásfenntartási támogatásban.¹⁶ Azonban a támogatás mértéke és a támogatásban részesülők száma messze elmarad a valós igényektől. Sem az állami lakáspolitikában, sem az önkormányzatok lakáspolitikájában nem fedezhetők fel a hajléktalanság extrém megnyilvánulási formáinak (ETHOS 1,2) kezelésével kapcsolatos célkitűzések. Így pl. szociális bérlakások kiutalásánál nem kapnak prioritást a hajléktalan emberek. A lakásfenntartást célzó támogatásoknak van ugyan eladósodást megelőző jellegük, de jelenlegi összegükkel ezek csak lassítani képesek a háztartások eladósodását.

2004-ben a Brüsszelnek benyújtott a Társadalmi Befogadásról szóló Nemzeti Cselekvési Tervben a lakhatás biztonságának növeléséről szóló célkitűzések között a bérlakások arányának jelentős növelése is szerepelt:

CÉLKITŰZÉS: A következő 15 év alatt a lakásállományon belül a bérlakás-állomány 15%-os részesedésének elérése.¹⁷

A célkitűzés megvalósításra nem mutatkozik érdemi politikai szándék, így a szükséges források sem állnak rendelkezésre. Folytatva az évek óta tartó csökkenő trendet, 2007-ben mindössze 278 önkormányzati bérlakás épült.¹⁸ Ugyanakkor a KSH egy 2003-ban folytatott felmérése közel 130 ezer bérlakás igényét mutatta.¹⁹

A lakáspolitikai alakítói jelentős szerepet játszhatnának a hajléktalanság lakhatási dimenziót érintő megoldásában és a hajléktalanná válás megelőzésében, azonban ez nem érhető tetten egy átfogó, hosszú távú, következetes és kiszámítható lakáspolitikai kialakításában, amely egyfajta horizontális célkitűzésként garantálná a lakhatás biztonságát a tulajdonosi és a kiszolgáltatottabb bérleti szektorban élők számára egyaránt.

Szükséges említést tenni egy nemrégiben elindult kezdeményezésről, amely az intézményi ellátást nem igénylő, önálló lakhatásukat átmenetileg megoldani nem képes háztartásoknak un. szociális lakásotthonokban nyújtana lakhatást és szociális támogatást. Az ilyen lakások, lakrészek átmenetet képeznének az intézményi ellátás és a bérlakások között, a lakhatás és a szociális ellátások összekapcsolásával.

Ezzel egyidejűleg kormányzati szinten is felmerült a bérlakásokat építő és üzemeltető lakástársaságok létrehozásának igénye. Mindkét kezdeményezés korai szakaszban van.

3. A lakáshoz jutás problematikája, mint a hajléktalanság kiváltó oka

A biztonságos és megfelelő lakhatás hiánya a hajléktalanság egyik legdöntőbb dimenziója. A hajléktalanná válásban az egyéb tényezők mellett (egyeszségi állapot megromlása, munkanélküliség, szociális kapcsolatok leépülése, stb.) a probléma betetőződését mégis a lakhatás biztonságának elvesztése jelenti.

A lakhatás elvesztése leginkább a kapcsolati konfliktusok (válás, szülőkkel való konfliktusok), intézményi ellátásból való kikerülés, hátralék felhalmozása miatt következik be. A hajléktalanná válás stációit az egyre bizonytalanabb, a lakhatásra egyre kevésbé alkalmas lakáskörülmények kísérik. Nem állítható azonban, hogy az ETHOS 3. és 4. fogalmi kategóriákba tartozók törvénytörően a hajléktalanság extrémebb megnyilvánulási szintjei felé mozognának, ugyanakkor veszélyeztetettségük vitathatatlan.

A hajléktalansághoz vezető, lakhatással összefüggésben álló problémák közül az egyik legsürgősebben megoldásra váró a lakásfenntartás emelkedő költségeinek megfizethetősége. A lakásfenntartási költségeikben eladósodott háztartások közül csaknem 270 ezer háztartás tartozása meghaladja a három hónapot.²⁰

A lakhatás bizonytalansága leginkább a magánbérleti szektorban lakást bérlők körében jellemző. A magánbérleti szektoron belül a bérleti jogviszony szabályozásával lehetne növelni ennek a lakhatási formának a biztonságát és kiszámíthatóságát. Szintén jelentős bizonytalansággal kell számolniuk azoknak a háztartásoknak, akik az önkormányzati bérlakásokban jogcím nélkül élnek. A Lakástörvény szerint, ha a bérlő nem tudja kifizetni a lakbért, 30 napos felmondási idővel felbontható a lakásbérleti szerződés, még akkor is, ha a fizetőképtelenség hátterében a szociális rászorultság áll és a háztartás jogosult lett volna szociális támogatásra. A szerződés felbontását követően az önkormányzati lakás korábbi bérlője jogcím nélküli lakáshasználóvá válik, ezért köteles fizetni a lakáshasználati díjat, amely a lakbér összegének többszöröse lehet. A jogcím nélkül lakó háztartások kilakoltatására csak ritkán kerül sor az eljárás költséges volta és az érintett háztartások jelentős és növekvő száma miatt.

Tekintettel a lakásfenntartási költségek (ezen belül a közüzemi díjak) jelenleg tapasztalható drasztikus emelkedésére, lehetséges, hogy az elkövetkező években az

eladósodás nagyobb gyakorisággal szerepel majd a hajléktalanságot kiváltó okok között. A jövőbeli kilakoltatások elkerülése érdekében szükséges a veszélyeztetett háztartásokra irányuló célzott megelőző intézkedések megtétele.

A hajléktalanságból való kitörést illetően fontos, hogy elegendő számú és hozzáférhető alternatíva álljon rendelkezésre az ellátórendszerből segítséggel kilépni képes ügyfelek számára. Ilyen lehetőségek hiányában cinikus elvárás a lakhatásból kirekesztett emberek integrációja. A 2005. novemberében indult, a hajléktalan emberek önálló lakhatását támogató modellkísérleti program új irányt adott a hazai hajléktalanellátó rendszer fejlődésének. Némi pénzbeli támogatással (20.000 HUF~85 EUR) és az önálló életvitelhez szükséges segítségnyújtással nagyjából ezer hajléktalan ember lakhatását sikerült megoldani túlnyomó részben a magánbérleti szektorban. A modellkísérleti program tapasztalataira építve 2009-2011 közötti időszakban Európai Uniós források felhasználásával három ezer fő lakhatása oldódhat meg hasonló módon. Önálló lakhatásuk támogatása mellett a munkaerőpiaci visszailleszkedésük esélyének növelése egyenlő prioritást kap a programban.

4. A szállás férőhelyek szerepe

Ideális esetben a szállók rövid, átmeneti időszakra nyújtanak fedezet a krízishelyzetbe került egyén számára. Magyarországon – részben a kivezető utak hiánya miatt – sokáig a fokozatos „kigondozás” eszméje volt uralkodó a hajléktalan-ellátás intézményrendszerében. Kezdetben a probléma tömeges megjelenése erre a fejlődési pályára predesztinálta az ellátás fejlődését. Hirtelen nagyon sok szálláshelyre volt szükség. Az éjjeli menedékhelyekről átmeneti szállóra, onnan rehabilitációs intézménybe, majd –néhány szervezet esetében – kiléptető házba kerültek az ügyfelek, onnan pedig további hozzáférhető és megfizethető lakhatási lehetőségek hiányában előlről kezdték a folyamatot. Ez a sikertelenség újabb megerősítését eredményezte mind az ügyfélben, mind a vele kapcsolatba kerülő szociális munkások sorában.

Bebizonyosodott, hogy minél hosszabb időt tölt az ügyfél az ellátórendszeren belül, annál erősebb intézményi függőség alakul ki, ezzel együtt csökkenek a kilépési, önálló életvitelre való esélyei.

Megfelelő kilépési alternatívák megléte esetén, a szállók valóban átmeneti megoldásként működhetnek, így az ügyfelek önálló lakhatásra való képessé tételét kell szolgálniuk. Ez sajnos nem minden esetben szóba jöhető alternatíva a lakók rossz egészségi állapota miatt. A leromlott egészségi állapot a munkaerőpiaci részvételt is korlátozza, amely jelentős mértékben akadályozza az önálló lakhatás fenntarthatóságát.

Valószínűleg a szállók ügyfélköre a támogatott lakhatási programok térhódításával átrendeződik majd, és az önálló életvitelre teljesen képtelen, leromlott egészségi állapotú ügyfelek válnak felülreprezentálttá. Az utcai hajléktalanság csökkentésének koncepciója éppen azon alapul, hogy a szállókról kiköltözők felszabadult férőhelyét az utcáról érkezők foglalhassák el. Az ügyfélkör ilyen jellegű megváltozásához a szállók ellátásainak is alkalmazkodnia kell majd, különös tekintettel az egészségi állapot javítására. Az egészségi állapotuk miatt foglalkoztatásba már be nem vonható és ápolást igénylő ügyfelek számára a hajléktalanok időotthona jelenthet tartós megoldást.

Ami az önálló életvitelre való felkészítést illetve a foglalkoztathatóság fejlesztését illeti, abban nagy szerepet kaphatnak a csoportfoglalkozások és a képzések. A hazai szállók jelentős része azonban rendkívül elavult, eredetileg nem erre a célra tervezett épület, így többségükben kevésbé alkalmasak ezek lebonyolítására. Sokkal valószínűbb, hogy az Európai Unió forrásból néhány nagyvárosban épült nappali centrumok erre jobb lehetőségeket fognak tudni biztosítani. Az elkövetkező években várhatóan nagyobb hangsúlyt kap majd az ellátórendszeren belül nyújtott szolgáltatásokban a foglalkoztathatóság fejlesztése és az önálló életvitelre való felkészítés a 2009-ben induló Európai Unió forrásokból finanszírozott program hatására.

Ami a szállókra bekerülő, a biztonságos lakhatásukat éppen elveszítő ügyfeleket illeti, a támogatott lakhatási programba való mielőbbi bekerülésük teljesen indokolt, hogy mielőbb új esélyt kapjanak a visszailleszkedésre. Ez esetben a housing first szemlélet megvalósul. A krónikus hajléktalan népesség esetében a housing first jellegű programok az utógondozói csapat rendkívüli felkészültsége szükséges.

A housing first jellegű programok indításához három feltétel együttes teljesülésre van szükség.

Elsőként biztosítani kell valamiféle rendszeres jövedelmet az ügyfelek számára, hogy kifizethessék a bérleti díjat.

A programok indításának második feltétele az utógondozói csapat finanszírozása, ugyanis az intézményi ellátás nincs felkészülve arra, hogy olyan mélységű és intenzitású utógondozást folytasson, ami a program sikeréhez feltétlen elvárt. Tehát meg kell találni a módját az ellátások átcsoportosításának és ezen felül még „létszámon felüli” szakembereket is szükséges bevonni.

A harmadik feltétel a döntéshozók meggyőzése arról, hogy érdemes megpróbálkozni ezzel a modellel. Ennek teljesüléséhez a modell költséghatékonyságának hangsúlyozása a legalkalmasabb eszköz.

Mivel a magyarországi ellátórendszerben a hangsúlyeltolódás az intézményi ellátásról az önálló életvitel elősegítése irányába valószínűleg csak a közeljövőben következik be, érdemes ezt a folyamatot kivárni a housing first metódus bevezetésével. A program sikerében döntő szerep jut az utógondozói csapatnak, amelybe lakáskísérőt, foglalkoztatás-szervezőt, pszichológust, életvezetési tanácsadót szükséges bevonni. Egyes szolgáltatásoknál indokolt lehet a 24 órás rendelkezésre állás is. A housing first modellel így csak azt követően lehet kísérletezni, ha a fenti személyi feltételek és a nyújtandó szolgáltatásoknak már kidolgozott módszertana is rendelkezésre állnak.

5. Lakástulajdonlás

A tulajdonos által lakott lakások magas aránya, a magánbérlet szabályozatlanságából adódó bizonytalanság egyaránt hozzájárul ahhoz az általános vélekedéshez, hogy biztos lakhatás, csak a tulajdonossá válással lehetséges Magyarországon. A bérleti viszonyt csak átmenti megoldásnak tekintik a költözni vágyók. A KSH egy 2003-as kérdéssorából kiderült, hogy a lakásbérletet a költözni vágyók 23%-a tartja elképzelhetőnek, amennyiben lakbértámogatást kap rászorultságától függően. A lakásbérletet lehetségesnek tartók 55%-a csak addig élne bérleményben, amíg saját tulajdont nem szerez, további 21% csak egy-két évig maradna bérelt lakásban, majd számukra is a saját lakás megszerzése a cél.²¹

Az igen kedvező kamatozású devizahitelek rohamos térhódításával, a hitelhez való hozzájutás feltételeinek felpuhulásával sokan fordulnak hitelkérelemmel a pénzintézetek irányába. A KSH 2007. december 31-i adatai szerint a lakáshitelek állománya 3109 milliárd Ft volt, ami a GDP 12 százalékának felel meg, és melynek

47 százalékát devizaalapú lakáshitelek tették ki. A lakáshitel-állomány 95 százaléka a hitelek minősítése szempontjából problémamentes volt, közel 4 százalékuk külön figyelendő minősítést kapott, az átlag alatti, kétes vagy rossz minősítésű hitelek aránya pedig 1 százalékot tett ki.²²

A devizahitelek esetében a pénzügyi szakértők gyakran figyelmeztetik a lakosságot az árfolyamkockázatra. Azok a devizahitelt felvevők, akik a forint erősödési periódusában kérelmeztek és kaptak devizaalapú hitelt, hajlamosak ezzel a kedvező árfolyammal kalkulálni költségeiket. Így a forint gyengülésének idején magasabb havi törlesztő részletekkel kell szembenézniük. Az árfolyamkockázatból adódó költségnövekedés eddig csak átmenetileg terhelte meg a lakosságot. A forint árfolyamsávjának eltörlése azonban még jelentős kockázatokat tartogathat.

A lakáshitelek bedőlése következtében előforduló tulajdonvesztések előfordulnak ugyan, de a hajléktalanná válás okai között még nem játszanak jelentős szerepet. A lakáshitelek bedőléséből sok esetben később alakul ki krízishelyzet. A bajba jutott háztartások egyre olcsóbb és kevésbé megfelelő albérletbe költözésével és tartalékaik fokozatos felélésével indulnak el a lakáslejtőn. 2006-ban az Országos Lakás- és Építésügyi Hivatal 5000-re becsülte a végrehajtásig eljutott lakáshitel-szerződések számát. A hitelt felvevők meggondolatlanságát elsősorban az áruvásárlási hitelek (leginkább autóvásárlás) magas bedőlési aránya mutatja. A lakáshitelek törlesztése nagyobb prioritást élvez, mint az áruvásárlási hiteleké, így a lakáshitelek bedőlése már a teljes fizetőkép telenséget mutatja. Ennek hátterében állhat a munkából való kiesés, kereső családtag elvesztése és nem utolsósorban a lakhatás emelkedő költségei. A lakhatás elmúlt években egyre emelkedő költségei inkább a közüzemi szolgáltatók adósságállományában mutatkoznak meg, mivel az ezek felé történő tartozás kevesebb szankcióval jár, mint a jelzáloghitel tartozás. Azonban ha az energiahordozók áremelkedésének jelenlegi trendje folytatódik, akkor a lakossági tartalékok kimerülésével az adósságok egyre súlyosabban érinthetik a jelzáloghiteleket is. Ennek tömegessé válása beláthatatlan következményekkel járna.

A városokban a rossz szigetelésű, korszerűtlen fűtési rendszerű, panel falazatú lakótelepi lakásokban élők kiadásait magas fenntartási költségek is tetézik. 2005-ben a KSH becslése alapján a 837 ezer lakótelepi lakásból 600 ezer panellakás tulajdonosának súlyos korszerűsítési és felújítási feladatokkal kell szembenéznie.²³

Pénzügyi gondjaikra a lakásfenntartási támogatás jelenlegi összege nem nyújt kielégítő megoldást.

A lakáshitelekkel járó fentebb taglalt kockázatok is azt jelzik, hogy a hajléktalan emberek lakástulajdonhoz juttatása nem fenntartható megoldása lakhatásuk kezelésének. Sokkal inkább a bérlakás-szektorban a támogatott lakhatási mód lehet számukra fenntartható megoldás.

Mélyszegénység a lakástulajdonosok körében

A lakástulajdonosok bizonyos köreiben tapasztalt mélyszegénység egyre súlyosabb problémát jelent. A mélyszegénység leginkább a hátrányos helyzetű térségekben élőket (Észak-Magyarország, Észak-Alföldi régió) sújtja, ahol munkalehetőség hiányában sokan kizárólag segélyekből élnek. Egyes hátrányos helyzetű térségekben az uzsorások által adott kölcsönök hajszojják kifizethetetlen adósságba a mélyszegénységben élő embereket. A mélyszegénységben élő családok jelentős része félkomfortos, vagy komfort nélküli, sok esetben egyáltalán nem lakás céljára szolgáló ingatlanokban él szélsőségesen túlszűfolt körülmények között.²⁴

A legrosszabb körülmények között az un. cigánytelepeken élők élnek. Az ÁNTSZ adatai szerint Magyarországon 291 telep és 1033 telepszerű képződmény van, amelyeken összesen 137.918 ember él, és közülük 49.152 fő 0-14 év közötti *gyerek*.²⁵

A 2001. évi népszámlálás adatai alapján Magyarországon 462. 644 ember él olyan vályog, fa vagy egyéb falazatú „lakásban”, amelynek alapozása sincs. Ez a lakáskörülmény alig különbözik a szó szerint vett hajléktalanságtól.

6. A magántulajdonú bérlakás piac szerepe

A magántulajdonú bérlakás piac – az önkormányzati bérlakások alacsony számából kifolyólag is – jelentős szerepet játszhat a hajléktalanságból kivezető utak egyik alternatívájaként. Annak ellenére, hogy a magánbérleti piac számos kérdése szabályozatlan, az elmúlt néhány évben a hajléktalanok támogatott lakhatási programja jó eredményeket hozott.

Az ilyen jellegű programok sikeres megvalósításához kifejezetten erre szakosodott, jól felkészült szociális segítőkre is szükség van, akik a bérleményben rendszeresen meglátogatják az intézményből kiköltözőket. A magánbérletből adódó bizonytalanságot az ügyfél mögött álló lakáskísérő szociális munkás és annak szervezete ellensúlyozni tudja. A szervezetek garanciát tudnak biztosítani a tulajdonos és a bérlő részére egyaránt.

Sokan a bérlakások tulajdonosai közül nem szívesen adják ki a lakásukat hajléktalan emberek számára. A megfelelő albérlet megtalálását illetően a hazai tapasztalatok változatos képet mutattak. Voltak, akik nem fedték fel a tulajdonos előtt, hogy hajléktalanok voltak, mások a szociális munkás kíséretében vették fel a kapcsolatot a tulajdonossal, vagy éppen nem titkolták el, hogy hajléktalan szállóról érkeztek. Különösen a roma származású hajléktalanok szembesültek a tulajdonosok nagyfokú elutasításával. A tulajdonosi félelmek okai változatosak lehetnek; előítéletesek, nem látják garantálva a bérlési díjak rendszeres fizetését, tartanak a lakás állagának romlásától. Az ilyen jellegű félelmeket is tudja oldani a háttérben álló szociális szervezet, esetenként ők maguk szerződnek a lakás bérléséről ügyfeleik számára. A tulajdonos is érdekelt az ilyen programokban való részvételben, hiszen hosszú távra garantálhatja számára a bérlési díjból származó bevételt.

Nehézkes a magántulajdonú bérlakás szektor szociálisan érzékeny tétele. Leginkább az adókedvezmények révén lehetne megnyerni a tulajdonosokat. Ha pl. a tulajdonos üres lakását legalább 5 évre szociális célra bérbe adja az önkormányzatnak, akkor nem kell megfizetnie a lakbérből származó bevételt egyébként terhelő 25%-os adót. Tekintettel arra, hogy a bérbeadók jelentős hányada így sem fizet adót a bérlési díjból származó bevétele után, ez a kedvezmény nem sarkallja a magánbérleti szektor tulajdonosait a tömeges bérbeadásra.

7. A szociális bérlakások szerepe

Az 1993. évi Lakástörvény szerint az önkormányzati bérlakások lakbérének megállapítása három módon történhet.

1. Szociális alapon megállapított lakbér (Szociális bérlakások)
2. Költségelven (a lakbér mértékét úgy állapítják meg, hogy a bérbeadó ráfordításai megtérüljenek)
3. Piaci alapon (a lakbér mértékéből nyereség is képezhető)

A szociális alapon bérebe adott lakás lakbérének mértéke a lakás alapvető jellemzői, így különösen: a komfortfokozata, alapterülete, minősége, a lakóépület állapota és a településen, illetőleg a lakóépületen belüli fekvése, valamint a bérbeadó által a szerződés keretében nyújtott szolgáltatás alapján kerül megállapításra.

Az arra rászoruló bérlők szociális, jövedelmi és vagyoni helyzetük figyelembevételével szociális lakbértámogatásban részesülhetnek. Ennek mértékét a jogosultság feltételeit és eljárási szabályait az önkormányzatok rendeletben állapítják meg, figyelembe véve a helyi lakásfenntartási támogatásra vonatkozó rendelkezéseket. A bérlőt megillető maximális szociális lakbértámogatást az együtt költözők 1 főre jutó nettó jövedelmének és az együtt költözők létszámának figyelembe vételével kell meghatározni.

A szociális bérlakás szektornak inkább a hajléktalanság megelőzésében, semmint kezelésében van jelentősége. Tekintettel arra, hogy a hajléktalan emberek és családok számára ez a lakhatási lehetőség – biztos fizetőképesség hiányában – csak esetenként hozzáférhető. A szociális lakások kiutalása egyes önkormányzatoknál pályázati rendszerben, lakáslicitek formájában történnek, amelyek elnyerésében előnyt élvez az, aki a legmagasabb önrészt vállalja. Emellett az önkormányzatok előnyben részesítik az adott településen élő igénylőket. Debrecenben csak az adhat be pályázatot, aki legalább 6 éve bejelentett debreceni lakhellyel rendelkezik. A kiutalás tehát nem a lakhatási és élethelyzet súlyosságát figyelembe véve történik, holott ennek az elsődleges szempontok között kellene szerepelnie. Ez nem feltétlen veszélyeztetné az önkormányzati bérlakásokban élők heterogén összetételét, mert sok önkormányzati bérlakás vegyes tulajdonú épületekben van, amellyel a legkedvezőbb integrációs környezet teremthető.

A szociális bérlakás szektor megelőző szerepét sem látja el kielégítően, hiszen az önkormányzati bérlakásokban a hátralekosság problémája minden ötödik háztartást érint. Az önkormányzati lakások bérlői között felülreprezentáltak (70%) az 1-3 jövedelmi ötödbe tartozó háztartások, az alsó két jövedelmi ötödbe tartozó háztartások aránya megközelítőleg 50%, míg a legalsó jövedelmi ötödbe tartozók aránya meghaladja a 20%-ot.²⁶

A vételi jog a szociális bérlakás szektorban csak akkor eredményez rugalmasságot, amennyiben legalább annyi új szociális bérlakás épül évente, mint amennyit értékesítettek. Magyarországon nem így történik. Az önkormányzatok által

értékesített lakások száma az elmúlt években nagyjából 4000 körül volt, ezzel szemben ennek csak töredék részét pótolta új építkezésekkel. Az így egyre apadó állomány nem teremt több lehetőséget a hajléktalan emberek szociális bérlakásba költözését illetően.

Növekvő a számuk azoknak a háztartásoknak, akik jelenleg jogcím nélkül élnek abban a lakásban, ahol korábban bérlők voltak. Az önkormányzatok a szociális bérlakásokban hátralékot felhalmozó háztartások esetenkénti kilakoltatásával éppen a hajléktalanná válás felé taszítják a családokat. A KSH adatai alapján 2004-ben 625 családot lakoltattak ki az önkormányzati lakásokból.²⁷

8. A hajléktalanság megelőzése

A családok hajléktalanná válásának megelőzésére, adósságuk mérséklésére irányulóan az alábbi konkrét intézkedéseket érdemes megemlíteni:

- az önkormányzatok adósságkezelési szolgáltatása
- lakásfenntartási támogatás
- Szociális lakbértámogatás
- kártyás fogyasztásmérők felszerelésének modellkísérleti programja

Adósságkezelési szolgáltatás

Az önkormányzat lakhatást segítő adósságkezelési szolgáltatásban részesítheti azt a családot vagy személyt

- akinek az adóssága meghaladja az 50.000 forintot
- akinek legalább 6 havi tartozása van a lakhatási költségek körébe tartozó közüzemi díjak, közös költségek, lakbérhátralékok, hitelintézettel kötött lakáscélú kölcsönszerződésből fennálló hátralék esetében, amennyiben a tartozás a kérelem benyújtását megelőző 18 hónapban jött létre.

Feltétel: adósságkezelési tanácsadáson való kötelező részvétel.

Mértéke nem haladhatja meg az adósság 75%-át és összege legfeljebb 200.000 forint lehet (azonban jelzáloghitel tartozás esetén 400.000 forint a felső határ)

A támogatás nyújtható egy összegben vagy havi részletekben az adós vállalásától függően.

Az adósságkezelési program feltételrendszerének (az adósság mértéke, 25%-os önrész vállalása) sok háztartás nem tud részt venni a programban, vagy az adott településen az önkormányzat nem működteti az adósságkezelési szolgáltatást.

Lakásfenntartási támogatás:

A szociálisan rászorult személyeknek, családoknak az általuk lakott lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség fenntartásával kapcsolatos rendszeres kiadásainak viseléséhez nyújtott hozzájárulás.

Lakásfenntartási támogatás nyújtható helyi rendelet által szabályozottan, állami normatív lakásfenntartási támogatás keretében valamint adósságkezelési szolgáltatáshoz kapcsolatosan. A támogatás minimum összege 2500 HUF (~10 EUR)

Normatív lakásfenntartási támogatásra jogosult az a személy, akinek a háztartásában az egy főre jutó havi jövedelem nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 150%-át, feltéve, hogy a lakásfenntartás elismert havi költsége a háztartás havi összjövedelmének 20%-át meghaladja.

2005-ben a lakásfenntartási támogatásban részesülő háztartások (303 ezer) háztartásonként átlagosan mindössze évi 40.000 HUF támogatásban részesültek, amelynek átlagos havi összege 3300 HUF volt. Ez alig 10-15%-át fedezi a legalacsonyabb jövedelmű háztartások (alsó decilis) lakásfenntartási kiadásainak.²⁸

Szociális lakbértámogatás

Az önkormányzati tulajdonú bérlakások lakbérének megfizetéséhez a szociális, jövedelmi és vagyoni helyzetük alapján rászoruló bérlők támogatása.

Kártyás fogyasztásmérők

A 1048/2004. (V. 14.) Kormányhatározat alapján egy éves modellkísérleti program keretében előrefizető, kártyás fogyasztásmérőket szereltek fel országsszerte 1084 háztartásban, amelyek használatával megakadályozható a közüzemi tartozások felhalmozódása.

2007. január 1-től az előrefizető készüléket azok igényelhetik, akik:

lakásfenntartási támogatásban részesülnek,

vezetékes gáz-, illetőleg áramszolgáltatási díjtartozásuk miatt a szolgáltatást

kikapcsolták, tartozásuk megfizetése érdekében megállapodást kötnek a

szolgáltatóval, és legalább egyéves időtartamra vállalják a készülék rendeltetésszerű használatát.

Ugyan egzakt adatok nem állnak rendelkezésre, bizonyos mutatókból arra lehet következtetni, hogy Magyarországon növekszik a kilakoltatással fenyegetett családok száma. 2004-es adatok szerint Magyarországon az összes háztartás 13%-a - nagyjából 500 000 háztartás - eladósodott. Megközelítőleg 100.000 eset már bírósági szakaszba jutott, így a kilakoltatás veszélye is fennáll.²⁹ A kilakoltatások háttérében álló okok között a lakbérékből, közüzemi hátralékokból felhalmozott adósságok és a bedőlt lakáshitelek a leggyakoribbak. Azonban arra is volt példa, hogy áruvásárlási hitel vagy BKV tartozás állt a kilakoltatás háttérében.

Arra vonatkozóan nem áll rendelkezésre adat, hogy a kilakoltatott emberek közül hányan válnak hajléktalanná. Sokszor évekig eltarthat az egyre rosszabb albérletekbe való költözés, a tartalékok felélése esetlegesen a munkajövedelem elvesztése. Máskor nincs egyéb alternatíva, befogadó rokonok és barátok hiányában és a kilakoltatást követően a kilakoltatott családok ténylegesen utcára kerülnek. A kilakoltatás döntő tényező a hajléktalanná válás folyamatában.

A lakhatással kapcsolatos tanácsadás is hatékony módja a megelőzésnek. Elsősorban akkor, ha a hátralékosság a háztartás nem megfelelő pénzkezelésből adódik. Az esetek többségében az eladósodás és a hátralékosság háttérében összetett okok sora állhat. Az alacsony iskolai végzettségből, a szakképesítés hiányából adódó munkanélküliség, vagy alacsony munkajövedelem. Az ilyen jellegű problémákon a háztartási költségvetés újragondolása nem sokat tud segíteni.

A hajléktalan embereknek lakhatását segítő tanácsadás tartalmi részét illetően rendkívül színes lehet. Ezeket egyénileg vagy azonos igények esetén csoportban, képzés formájában is lehet nyújtani. A modulok érinthetik a közüzemi szolgáltatókkal, segélyezéssel kapcsolatos tudnivalókat, a költségvetés készítésének prioritásait, az életvezetési és szociális készségek fejlesztését.

9. A lakhatáshoz való jog

Az Alkotmánybíróság értelmezése szerint a "lakhatáshoz való jog" nem alkotmányos alapjog, így az államnak ebben a tekintetben nincs semmilyen kötelezettsége, felelőssége. Ugyanakkor az állam köteles az emberi lét alapvető feltételeiről gondoskodni. Így hajléktalanság esetén az emberi életet közvetlenül fenyegető veszélyhelyzet elhárításához "szállást" kell biztosítani. Ugyanakkor a lakás a legalapvetőbb emberi szükségletek közé tartozik, hiányából nem megfelelő voltából eredően más alapvető jogok is sérülnek. Így, ha közvetlen nem is, de a szociális biztonsághoz és a lehető legmagasabb szintű testi és lelki egészséghez való jogokból azonban levezethető lenne, mégsem érvényesíthető a jogi eljárások során. A jelenlegi trendek, amikor a biztonságos lakhatás fenntarthatósága háztartások százezreit fenyegeti, azt mutatják, hogy az állam nem képvisel kellő protekcionizmust ennek a jognak a megvalósulása érdekében.

A jogokon alapuló megközelítési mód járható út lenne a hajléktalanság ellen folytatott küzdelemben és a hajléktalanság megelőzésében egyaránt. Érvényesíthetővé tétele prioritást adhatna a hajléktalan embereknek a szociális bérlakások kiutalásánál, és hatékonyabb intézkedéseket indukálna a háztartások eladósodásának megelőzését illetően.

A lakhatáshoz való jog széles értelmezése és annak tiszteletben tartása (pl. megfizethetőség, lakhatóság) kedvező folyamatok sorát indíthatná el. A mindenkori államnak fel kellene ismernie, hogy az állampolgárainak biztos lakhatására fordított költség hosszú távon megtérülő befektetés, amely hatással van a családi kohézióra, a lakosság egészségi állapotára, munkavégzésére és egy egészen nagy ívű lakáspolitikára a demográfiai folyamatokra is kedvező hatással lenne. Ezeket a területeket elérendő fejlődés számos kormányzati dokumentumban gyakorta hivatkozott célkitűzés, ezért időszerű lenne élni a biztonságos és megfelelő lakhatás garantálásában rejlő szinergikus hatások kihasználásával.

Bakos Péter

ReFoMix, FEANTSA elnökségi tag

Hivatkozások

1. http://portal.ksh.hu/pls/ksh/docs/hun/xstadat/xstadat_eves/tabl2_03_01i.html
2. http://www.mikrocenzus.hu/mc2005_eng/volumes/07/tables/load2_4_1-0.html
3. KSH: Lakásstatisztikai Évkönyv 2006
4. KSH: Helyzetkép a lakásviszonyokról, 1999-2005, Budapest 2006, 15. o.
5. KSH: Helyzetkép a lakásviszonyokról, 1999-2005, Budapest 2006, 86. o.
6. KSH: Helyzetkép a lakásviszonyokról, 1999-2005, Budapest 2006, 14. o.
7. KSH: Lakásviszonyok az ezredfordulón, Budapest, 2005 24. o.
8. KSH: Lakásviszonyok az ezredfordulón, Budapest, 2005. 8. o.
9. KSH: Helyzetkép a lakásviszonyokról, 1999-2005, Budapest 2006, 32-33. o.
10. KSH: Helyzetkép a lakásviszonyokról, 1999-2005, Budapest 2006, 86. o.
11. KSH: Helyzetkép a lakásviszonyokról, 1999-2005, Budapest 2006, 18. o.
12. KSH: Lakásviszonyok az ezredfordulón, Budapest, 2005. 76. o.
13. KSH: Helyzetkép a lakásviszonyokról, 1999-2005, Budapest 2006, 18. o.
14. KSH: Helyzetkép a lakásviszonyokról, 1999-2005, Budapest 2006, 22. o.
15. Dr. Győri Péter – Maróthy Márta: Merre tovább? Egy nemzeti hajléktalanügyi stratégia lehetséges keretei, Szakértői munkaanyag, 2007. p 25
16. KSH Szociális Statisztikai Évkönyv 2004, 2005.
17. Nemzeti Cselekvési Terv a Társadalmi Összetartozásért 2004-2006. 38. o.
18. http://portal.ksh.hu/pls/ksh/docs/hun/xstadat/xstadat_eves/tabl2_03_03i.html
19. KSH: Helyzetkép a lakásviszonyokról, 1999-2005, Budapest 2006, 41. o.
20. Dr. Győri Péter – Maróthy Márta: Merre tovább? Egy nemzeti hajléktalanügyi stratégia lehetséges keretei, Szakértői munkaanyag, 2007. p 23
21. KSH: Lakásviszonyok az ezredfordulón, Budapest, 2005. 41. o.
22. Forrás: KSH: Statisztikai tükör 2008/40
23. KSH: Helyzetkép a lakásviszonyokról, 1999-2005, Budapest 2006, 18. o.
24. Szociális Szakmai Szövetség: Gyorsjelentés a szegényedésről 2000-2003, Budapest 2003, p. 36.
25. Bényi Mária: Cigánytelepek Magyarországon, 2003. In. Család, Gyermekek, Ifjúság 2006./2.
26. KSH: Lakásviszonyok az ezredfordulón, Budapest, 2005. 68. o.
27. KSH: Helyzetkép a lakásviszonyokról, 1999-2005, Budapest 2006, 24. o.
28. Dr. Győri Péter – Maróthy Márta: Merre tovább? Egy nemzeti hajléktalanügyi stratégia lehetséges keretei, Szakértői munkaanyag, 2007. p 37
29. <http://www.meh.hu/kormany/kormanyulesek/prez/elad20040505.html>

Megjegyzés: A beszámoló írásának időpontjában 1EUR megközelítőleg 235 HUF