

Gyuris Tamás

Hajléktalanság nálunk - és az Unió országaiban

A hajléktalanság fogalma, meghatározása

A hajléktalanságnak nincs olyan általánosan elfogadott megfogalmazása, amellyel a politikusok, a jogalkotók, a jogalkalmazók, a gyakorlati és az elméleti szakemberek is egyetértenének.

A legkézenfekvőbb, hogy a hatályos jogi szabályozás meghatározásait alkalmazzák, azonban talán éppen ez a megoldás rejti a legnagyobb problémákat.

Magyarországra és az uniós tagországokra egyaránt igaz ugyanis, hogy a jogszabályok a valóságosnál szűkebben értelmezik a problémát, és így a hajléktalan népesség egy lényeges részét figyelmen kívül hagyják. Magyarországon például a hajléktalan családok maradnak ki a definíciókból (és a garanciális ellátásból), míg pl. Angliában éppen fordított a helyzet, ott mindez az egyedül álló hajléktalanok túlnyomó többségére igaz.

Gondot jelent az is, hogy általában több – egymással nem harmonizáló – jogszabály alkalmazható, sőt alkalmazandó az egyes esetekben: jellemző, hogy minden szereplő csupán a saját szűken vett szakterületének szabályozását illetően tájékozott, és ahogy pl. Magyarországon egy önkormányzat lakásügyi hivatalnoka nem ismeri és nem alkalmazza a Gyermekvédelmi törvény előírásait, úgy egy angol menhelyen sem igen ismerik a helyzet kezeléséhez szükséges lakásügyi jogszabályokat.

Az elméleti megközelítéseket összegezve elmondható, hogy a hajléktalanság meghatározása folyamatosan változott, bővült; kezdetben a lakásviszonyokra, a lakhatás hiányára korlátozódott, majd kiterjedt a szociális kapcsolatok hiányára is. A mai, korszerű megközelítések már magukban foglalják a hajléktalanság kockázatát és oksági viszonyait is, és a hajléktalanságot a társadalmi kirekesztettség egyik formájaként határozzák meg.

Egyetlen ilyen gyakorlatias meghatározást szükségesnek tartok idézni, a hajléktalanságnak a FEANTSA (nemzetközi hajléktalanügyi szervezet) által adott meghatározását.

A FEANTSA szerint a hajléktalan embereknek 4 nagy csoportja van, úgymint:

1. a fedél nélküli emberek
- 2 a lakás hiányában intézményben élő emberek
3. a bizonytalan hajlékban lakó emberek
4. a lakhatási szttenderdeknek nem megfelelő lakásban vagy nem megfelelő lakhatási körülmények között élő emberek.

Ezen meghatározás alapján a FEANTSA úgy becsüli, hogy az EU-ban minimálisan 2,5-3 millió, reálisan 5 millió hajléktalan volt 1999-ben, és gyors növekedést prognosztizáltak, 2001 -re 6,6 millió hajléktalan emberrel számoltak. Ettől némileg eltérő képet mutat az egyes országok statisztikája.

Mielőtt ezt ismertetnénk, célszerű elmondani, hogy az egyes országokban sem folynak-folytak kutatások e témában, az EU szintjén pedig végképpen nem. Az adatok egyrészt így igen régiek, másrészt – mivel zömmel szolgáltatási-ügyintézési forrásokból származnak – csak részlegesek, és végképpen nem összevethetőek.

Görögországban és Portugáliában még valamely városra nézve sincsenek reprezentatív adatok. Belgiumban és Spanyolországban csak a hajléktalan szálláshelyekről származik információ, az Egyesült Királyságban gyakorlatilag csak a lakásigénylési várólista adatait ismerjük, Írországban önkormányzati becslések is készülnek. Ausztriában, Németországban, Franciaországban, Olaszországban és Luxemburgban célzott vizsgálatokból, Dániában és Hollandiában reprezentatív forrásból származnak az adatok.

1. tábla

Az Európai Unióban élő hajléktalanok becsült számadatai

Ország	Év/Forrás	Összlakosság (millió)	Hajléktalanok száma	A lakosság %-ában
Belgium	1993, a szolgáltatást igénylők éves adata	10,0	26.379	0,26
Dánia	1992, a szolgáltatást igénylők egy napi adata	5,1	2.947	0,006
Németország	1990, éves becsült adat, csak Nyugat -Németo.	64,0	850.000	1,3
Görögország	1993, éves becsült adat	10,3	10.000	
Spanyolország	1990, a szolgáltatást igénylők becsült adata	39,1	29.659	0,08

Franciaország	1992, éves becült adat	57,5	627.000	1
Írország	1992, éves becült adat	3,5	5.000	0,01
Olaszország	1992, felmérés alapján becült adat	56,9	152.000	0,2
Luxemburg	1992, a szolgáltatást igénylők éves adata	0,3	608	0,02
Hollandia	1990, átlagos napra vonatkozó becslés	15,2	30.000	0.2
Portugália	1993, felmérés alapján becült adat	12,8	2.870	0,002
Egyesült Királyság	1992, hivatalos források és a szolgáltatást nyújtók információi alapján becült	57,9	642.980	1
EU			346, 7	

A magyarországi becsléseket illetően hasonlóan aggályos a helyzet. Egy 2000-ben lefolytatott vizsgálat szerint a hajléktalanság által leginkább érintett 63 településen összesen 38 000-re becsülték az ott élő hajléktalan emberek számát az adott települések hajléktalan-ellátó intézményeinek a vezetői.

Ez a 38 000 ember jellemzően a FEANTSA-definíció első két csoportjába tartozik, vagyis többé-kevésbé megfelel a magyar jogszabályi meghatározásnak. Amennyiben azonban a FEANTSA-meghatározás 3. és 4. csoportját is számba vesszük, úgy nagyságrenddel nagyobb számokat kaphatunk. Bizonytalan hajlékban élőknek számíthatjuk a lakhatási költségeiket fizetni képteleneket, ill. azokat, akik ellen emiatt per zajlik vagy zajlott (lásd később). Ez pedig már szinte bármilyen megközelítés szerint többszázezer családot jelent.

A FEANTSA meghatározás legtágabb, 4. csoportját a lakhatási szttenderdeknek nem megfelelő lakásokban, vagy nem megfelelő lakhatási körülmények között élők jelentik. A mai magyarországi lakásállomány mintegy 18 %-a, 730 000 lakás komfort nélküli, vagy szükséglakás.

Jóllehet az utóbb említett 3. és 4. csoporthoz tartozók pontos száma több okból sem megállapítható, illetve részben át is fedezik egymást, annyi azért kijelenthető, hogy a FEANTSA teljes meghatározása alapján a hajléktalan emberek száma eléri a milliós nagyságrendet. Ez a megdöbbentő információ két fontos tény is pontosan mutat: egyrészt azt, hogy a hajléktalan emberek száma leginkább attól függ, hogy kit tekintünk hajléktalannak, másrészt pedig azt, hogy a magyarországi szociális helyzet talán legsúlyosabb válságövezete a lakásügy.

A hajléktalanság okairól

A hajléktalanság legfontosabb oka mindig és mindenhol a megfizethető, illetve megfelelő lakás hiánya.

Az oksági viszonyok összetett rendszerének jobb megértéséhez célszerű megkülönböztetni az okok három szintjét:

1. a társadalom strukturális viszonyaival összefüggő okokat
2. a közvetett okokat, amelyek elsősorban azt mutatják, hogy mely társadalmi csoportok vannak leginkább kitéve a hajléktalanság veszélyének
3. a közvetlen személyes okok szintje, amelyek azt mutatják, hogy az egyes kockázati csoportokon belül kik a legveszélyeztetettebbek.

A strukturális okok vizsgálata annak megértésében segít, hogy egy adott társadalom működése milyen módon zár ki egyes társadalmi csoportokat a lakáspiaci érvényesülésből, a lakáshoz jutásból (és a társadalmi működés egyéb terepeiről).

A megfizethető és megfelelő lakás hiányának négy legfontosabb ok-csoportját a FEANTSA a társadalmi-demográfiai változásokban, a gazdasági változásokban, az adminisztratív jellegű válaszok (ellátások, juttatások) hiányában és a politikai prioritások változásaiban látja. Ezek a megállapítások természetesen Magyarországra is érvényesek, hiszen pl. az idős emberek népességén belüli arányának növekedése (és a fiatalok későbbi

családalapítása) miatt nálunk is folyamatosan növekszik az egyszemélyes háztartások aránya és száma, amely a népesség lassú fogyása ellenére és növekvő lakásigényt eredményez.

A gazdaság, a politikai prioritások vagy a normatíva változásainak hatása, fontossága már magyarázatra sem szorul.

Tudnunk kell, hogy a mégoly állandó okok is folyamatos társadalmi változásokban gyökereznek.

Amíg az Európai Unió országaiban jellemzően folyamatos és szerves társadalmi fejlődésről, így kis amplitúdójú változásokról beszélhetünk, addig Magyarországon a rendszerváltozás, vagyis a szocialista tervgazdaságról a piacgazdaságra való áttérés földcsuszamlásszerű változásokkal járt. Ez indokolja, hogy röviden áttekintsük a rendszerváltozásnak a munkaerőpiac, a lakáspiac és a szociálpolitikával kapcsolatos legfontosabb hatásait.

A munkaerőpiac

Témánk szempontjából a két legfontosabb piac, ahol mindannyiunknak érvényesülnünk kell, a munkaerőpiac és a lakáspiac.

A rendszerváltozás talán legdrámaibb módon a foglalkoztatottságban hozott változásokat.

A piaci viszonyok bevezetésével megjelent a munkanélküliség, 1993-ig a korábbi munkahelyek közel egyharmada, mintegy 1,5 millió munkahely megszűnt.

Ez a földcsuszamlásszerű változás családok (háztartások) millióinak jövedelmi viszonyaiban okozott súlyos rosszabbodást.

Mindez természetesen szorosan összefügg a hajléktalanság problémájával is, hiszen a jövedelemszerzés legáltalánosabb formája a munkavégzés, és jövedelemre van szükség ahhoz, hogy az ember fenn tudja tartani magát, családját, illetve fizetni tudja pl. a lakhatás költségeit.

Az elmúlt egy évtizedben a korábban megszűnt munkahelyeknek csupán a felét, 800 000-et sikerült visszapótolni.

A munkához jutás esélyei természetesen változóak, leegyszerűsítve és általánosságban az alábbiak szerint:

- regionálisan; minél keletebbre él valaki, annál rosszabbak
- településszerkezeti szempontból; minél kisebb településen él valaki, annál rosszabbak
- életkori szempontból; a hajléktalanügy nézőpontjából talán legsúlyosabb az ifjúsági munkanélküliség
- iskolázottság szerint; minél képzetlenebb, ill. minél piacképtelenebb végzettségű (szakirányú) valaki, annál rosszabbak
- etnikai szempontból; a romák súlyos hátrányban vannak.

Végezetül, az eddigiekben szándékosan nem beszéltem a munkanélküliségről, mert az igen viszonylagos – definíciófüggő – fogalom és adat. Egy ország foglalkoztatási helyzetének sokkal beszédesebb és fontosabb mutatója az, hogy az aktív korú népesség (és főleg a férfiak) hány százaléka dolgozik Magyarországon 2002-ben 56,3 %-a (a férfiak 63,1 %-a), amellyel az európai országok rangsorában az utolsók között vagyunk.

A lakáspiac

A lakásügyben is alapvető változásokat hozott a rendszerváltozás, a piacgazdaságra való áttérés.

Ennek legfontosabb elemei a következők voltak:

- Az új, épülő lakások száma jelentősen visszaesett.
- Az állami lakásépítés gyakorlatilag megszűnt, a magánérős lakásépítések száma pedig jelentősen lecsökkent.
- A lakásállomány tulajdoni viszonyai is döntően megváltoztak.
(Ennek legfontosabb oka az önkormányzati lakásvagyon kiárusítása, a lakásprivatizáció volt, aminek következtében az önkormányzati lakások mintegy 80 %- a (jellemzően a lakásban élők) magántulajdonává vált.)

Elsősorban a lakásprivatizációnak köszönhetően a lakásoknak ma csupán néhány százaléka bérlakás, míg több mint 90 %-uk tulajdonos által lakott.

A bérlakások hiánya rendkívüli mértékben megnehezíti a lakáspiacra történő belépést – vagyis a lakáshoz, lakhatási lehetőséghez jutást -, hiszen így ennek szinte egyetlen eszköze a lakásvásárlás, illetve a lakásépítés, amely az alacsonyabb jövedelmű rétegek számára nem elérhető.

A szociálpolitika változásai

A piaci viszonyokra való áttérés, illetve a piacgazdasági működés szociálisan kedvezőtlen hatásainak tompítása, csökkentése nagyrészt a szociálpolitika feladata.

Érdemes tehát témánk szempontjából a szociálpolitika változásait is főbb vonalaiban áttekintenünk, hogy lássuk, mi a szerepe a szociális helyzet kialakulásában.

a) Megszűnt néhány fontos szociálpolitikai terület, így a vállalati-üzemi szociálpolitika, amely korábban fontos eleme volt az állami szociálpolitikának. Nem csak a vállalati óvodák, bölcsődék és üdülők zártak be, hanem a munkásszállók is, ahol korábban több mint 100 000 ember élt, távol lakóhelyétől vagy annak híján. Ez közvetlenül hozzájárult a hajléktalan emberek számának robbanásszerű növekedéséhez.

b) Új kihívások jelentek meg a szociálpolitikában, így a piacgazdasági viszonyokra való áttérés hatásainak ellensúlyozása, miután nem épültek ki kellő hatékonysággal az erre szolgáló támogató rendszerek.

A munkaerőpiac vonatkozásában: nincsenek megfelelő programok a pályakezdő fiatalok és különösen a hátrányos helyzetűek munkába állásának támogatására; szűkös a másodlagos munkaerőpiac, vagyis a csökkent, megváltozott munkaképességű emberek számára kevés a támogatott (védett) munkahely; a munkaerőpiacon munkaerő-túlkínálat van (keves a munkahely), ilyenkor amúgy sem lehet hatékony a munkaközvetítés, a munkához jutás támogató rendszere.

A lakáspiac vonatkozásában: megszűnt a lakáshoz jutás korábbi rendszere. A rendszerváltozást megelőzően lakásigénylést lehetett benyújtani az önkormányzathoz (tanácshoz), s rövidebb-hosszabb idő alatt gyakorlatilag mindenki lakáshoz juthatott.

Ma az állam a lakáshoz jutást, a lakáspiacra történő belépést csak a lakásépítési-vásárlási kölcsönök, illetve kamatok támogatásával segíti, vagyis a tulajdonszerzést támogatja, amely az alacsony jövedelműek számára nem jelent megoldást. Mindemellett nincs érdemi lakhatási, lakásfenntartási támogatás rendszer.

A rendszerváltozást követően a lakásfenntartás költségei – elsősorban az energiaárak támogatásának leépítése, és azok amúgy is gyors emelkedése miatt – folyamatosan az inflációt meghaladó mértékben emelkedtek. Az ezzel kapcsolatos költségek az alacsony jövedelmű háztartások havi kiadásainak akár az egyharmad részét is elérhetik, illetve meghaladhatják.

A támogatásokkal kapcsolatos szabályozás a lakástörvényben, illetve a Szociális törvényben összehangolatlan. Az önkormányzatok szabályozási és eljárási gyakorlata gyakran ellentmondásos.

Általános, hogy az önkormányzatok a központi költségvetésből lakáscélra, támogatásra kapott forrásokat más célra használják. Szintén általános, hogy a helyi rendeletek kizárják a lakásfenntartási támogatásban részesíthetők köréből azokat, akiknek bér- vagy díjfizetési hátraléka van.

A lakhatási költségek ugrásszerű növekedése és az érdemi támogatás hiánya következtében igen nagy az eladósodott háztartások száma.

Az Európai Unió országaihoz visszatérve, ott a következő, Magyarországra is jellemző gazdasági folyamatokat láthatjuk: csökken az ipari tevékenység, növekszik a szolgáltatási ágazat, rohamosan terjed az automatizáció és a számítógép használata. Mindezek tartósan magas munkanélküliségi szintet eredményeznek, és a társadalom egy rétegében növekvő tartós munkanélküliséggel járnak.

Csökken az adóalap, ami korlátozza az állami kiadásokat, növekszik tehát az egyenlőtlenség.

A mindezt kísérő szociodemográfiai változások: csökkenő termékenység, előregedő népesség, a válások és a gyermektelen párok számának növekedése, a mind többek által válsztott házasság nélküli együttélés, a nők nagyobb arányú részvétele a munkában, a hagyományos családi forma eltűnése (amely a férfira, mint kenyérkeresőre alapult), végül a kivándorlások és főleg a menekültek számának növekedése.

E gazdasági és szociodemográfiai változások a társadalom polarizálódásához vezettek, vagyis a társadalmi kirekesztettség különböző formáihoz.

Ennek eredményeképpen a társadalom egyes csoportjai nem csupán a munkaerőpiacról, vagyis a jövedelemszerzésből és a lakáspiacról – tehát a megfelelő lakhatásból – vannak kizárva, hanem a társadalmi tagságból is, az ezzel járó kapcsolatokról és tevékenységekből.

Ez tehát az a keret, amelyben a társadalmi kirekesztettség egy fajtájaként értelmeznünk kell a lakásnélküliséget és a hajléktalanságot.

A lakáshoz való jog

Néhány évvel ezelőtt, 2000-ben az ombudsman beadvánnyal fordult az Alkotmánybírósághoz, és kérte annak megállapítását, hogy levezethető-e a magyar alkotmányból a lakáshoz való jog. Az Alkotmánybíróság határozatának lényege szerint nem, vagyis Magyarországon a lakáshoz való jogot az alkotmány nem garantálja, viszont az ennek hiányában szükséges szociális ellátás az állam feladata.

Érdekes áttekinteni, hogy mi a helyzet a lakáshoz való jogosultsággal az Európai Unió országaiban.

2. tábla

A lakáshoz való jog az Európai Unió tagállamaiban (1995)

Tagállam	Létezik-e a lakáshoz való jog?	Jogforrás
Belgium	közvetlenül	törvény szerint és gyakorlat által
Dánia	közvetlenül	törvény szerint és gyakorlat által
Görögország	nem	
Spanyolország	nem	
Franciaország	igen	törvény szerint (Loi Besson, 1990)
Írország	nem	
Olaszország	nem	
Luxemburg	közvetlenül	törvény szerint és gyakorlat által
Hollandia	közvetlenül	törvény szerint és gyakorlat által
Portugália	igen	az 1976-os alkotmány szerint
Egyesült Királyság	igen, bizonyos csoportok számára	az 1977-es lakástörvény alapján

Németország	közvetlenül	törvény szerint és gyakorlat által
-------------	-------------	------------------------------------

Látható, hogy igen ellentmondásos a kép, hiszen abban a három országban – Franciaországban, az Egyesült Királyságban és Németországban –, ahol a legtöbb hajléktalan embert jelzik a statisztikák, mindenütt törvény mondja ki a lakáshoz való jogot, míg pl. Írországban, ahol alig jeleznek hajléktalan embert az adatok, nem létezik a lakáshoz való jog.

Megállapítható, hogy nincs közvetlen összefüggés a lakáshoz való jog és a hajléktalanság mértéke között.

Lakásvizonyokról dióhéjban

Annak, hogy lehetőség szerint mindenki megfelelő lakáshoz jusson, természetesen lakáspiaci feltételei is vannak.

Egy jól működő, kiegyensúlyozott lakás piac talán legfontosabb kritériuma, hogy milyen az adott ország lakásállományának tulajdonosi (illetve használati jogcím szerinti) szerkezete.

Ebből a szempontból alapvetően kétfajta lakásról beszélünk.

Tulajdonos által lakott lakásnak nevezzük azt, amikor valaki a saját tulajdonát képező lakásban él, míg bérlakásnak azt, ha valaki – akár természetes, akár jogi személy – a tulajdonában lévő lakást másnak bérbe adja. Szükséges ugyanakkor a bérlakásoknak is két fajtáját megkülönböztetnünk, a szerint, hogy a lakás bérét és egyéb költségeit ki fizeti.

Az alapeset szerint a bérlő fizeti az összes költséget, szociális bérlakásról pedig akkor beszélünk, ha a lakás bérleti díját, illetve a lakhatás egyéb költségeit részben vagy egészben az önkormányzat (az állam) fizeti valamilyen formában.

A következő, 3 táblán az EU-országok lakásvizonyai láthatók.

3. tábla

Lakásvizonyok az Európai Unió tagállamaiban

	Tulajdonos által lakott (%)	Magán-bérlet (%)	Szociális (%)	Egyéb jogviszony (%)	összesen (%)	Állami tulajdonú bérlemények trendje
Ausztria	41	22	23	14	100	
Belgium	62	30	7	0	99	csökkenő

Dánia	50	24	18	8	100	növekvő
Finnország	72	11	14	3	100	
Franciaország	54	21	17	8	100	növekvő
Németország	38	36	26	0	100	csökkenő
Görögország	70	26	0	4	100	
Írország	80	9	11	0	100	csökkenő
Olaszország	67	8	6	19	100	csökkenő
Luxemburg	67	31	2	0	100	
Hollandia	47	17	36	0	100	
Portugália	76	16	2	Nincs adat	94	csökkenő
Svédország	43	16	22	Nincs adat	81	
Egyesült Királyság	66	10	24	0	100	csökkenő
EU – átlag	60	22	18	0	100	csökkenő

A tábla adatai szerint az EU-országokban jellemzően a saját tulajdonukban (60%) és kisebb részben bérlakásban (40%) élnek az emberek, míg közel minden ötödik lakás (18%) szociális bérlakásnak minősül.

Magyarországon ettől gyökeresen eltérő a helyzet. A lakásállomány túlnyomó része, több mint 90%-a tulajdonos által lakott lakás. (Ennek legfőbb oka a rendszerváltozást követő lakásprivatizáció, amikor is az önkormányzatok részben bevételeik növelése érdekében, részben, hogy szabaduljanak a rossz állapotú házak-lakások várható karbantartási, felújítási költségeitől, közel 600 000 lakást eladtak a benne élőknek.

A bérlakások aránya tehát csupán néhány százalék, pontosan nem megállapítható, elsősorban azért, mert az adózás elkerülése érdekében a tulajdonosok gyakran nem jelentik a bérbeadást.

A szociális bérlakások arányának, számának meghatározásakor már definíciós nehézségek is vannak. Ha az egyszerűség kedvéért az önkormányzati tulajdonú lakásokat tekintjük szociális bérlakásnak, arányuk akkor sem haladja meg a 3 %-ot.

A magyarországi tulajdonviszonyok legfontosabb – és legsúlyosabb – következménye az, hogy az új szereplők – bérlakások híján – bérlőként nem, csupán vásárlóként léphetnek a lakáspiacra.

Az önálló életet kezdő fiataloknak, a családalapítóknek, a szétköltözőknek és általában az alacsony jövedelműeknek pedig végképp nincs esélyük arra, hogy támogatott bérlőként szociális bérlakáshoz jussanak, ami számukra lehetővé tenné lakásszükségletük kielégítését. Mindez természetesen szorosan összefügg a lakásfenntartási támogatás kérdésével is.

Ebben a támogatási formában mintegy 200 000 személy részesül évente, kb. 3,5 milliárd forint értékben. A támogatás lehet eseti és rendszeres, illetve természetbeni vagy pénzbeli.

Az adatok szerint minél nagyobb a település, annál nagyobb a támogatás egy főre jutó éves összege.

Egy főre évente átlagosan mintegy 18 000 forint jut (településnagyságtól függően 7400 Ft-tól 27 500 Ft-ig), vagyis egy hónapra átlagosan 1500 Ft (nagyvárosban 2300 Ft), ami elenyésző hányada a lakásfenntartás tényleges költségeinek.

Az Európai Unió országainak gyakorlata ettől lényegesen eltérő. Ott jellemzően havi rendszerességgel, és a háztartások kapják a támogatást. Ennél is fontosabb, hogy amíg a magyarországi 200 000 fő még háztartásként számolva is azt jelenti, hogy a háztartások 5%-át éri el a támogatás, addig az EU országokban a háztartásoknak átlagosan 18%-a kap lakásfenntartási támogatást.

És végül, talán a legfontosabb különbség az, hogy amíg Magyarországon a GDP 2-3 ezrelékét fordítjuk erre a célra, addig az EU országok a GDP 1 %-át.

Ez azt is jelenti, hogy ameddig az EU országokban a lakásfenntartási támogatás a szociálpolitika egyik garanciális alappillére, addig Magyarországon ez az alappillér hiányzik. Ilyen körülmények között nem meglepő a hátralékos háztartások magas aránya.

Itt röviden kitérek a hajléktalanság által veszélyeztetett családok (háztartások) legjellemzőbb csoportjainak bemutatására.

1. A legnagyobb csoportot azok a családok alkotják, akik a lakhatási lehetőségek megteremtésével, valamint a lakáshasználattal kapcsolatos költségeik megfizetésével hátralékban vannak. E csoportba tartozik a TÁRKI kutatása szerint a magyar háztartások mintegy harmada.

E háztartások egy részének jövedelmi adatai nem támasztják alá, hogy „szubjektíve” megterhelőnek érzik a lakásfenntartást. Ezek a családok a későbbiekben nem is válnak hajléktalanná, mivel helyzetüket stabilizálni tudják.

2. A fenti körön belül mintegy 50 %-ot tesz ki (450-500 ezer háztartás) azoknak a családoknak a száma, amelyek tartozása, adóssága 6 hónapon túli. E családok esetében már nem átmeneti pénzügyi nehézségről van szó, hanem elhúzódó, sokszor tartós fizetéseképtelenségről. A helyzetüket stabilizálni nem tudó vagy újabb krízishelyzetbe kerülő családok lakáslejtőn való lecsúszása tovább folytatódik, a költözések során egyre kedvezőtlenebb lakáskörülmények közé kerülnek, eredeti lakásvagyonuk értékét fogyasztásra, a deficitiek kiegyenlítésére fordítják.
3. A tartósan fizetéseképtelen családok között mintegy 140 ezer azoknak a háztartásoknak a száma, amelyek hosszú távon ténylegesen és érdemben fizetéseképtelenek.
4. A tartós fizetéseképtelenség következtében előbb-utóbb peres eljárás indul az érintett család ellen a követelések behajtására. A peres eljárás alatt álló, valamint a már jogerős ítélettel elmarasztalt, de még ki nem lakoltatott családok száma becslések szerint meghaladja a több tízezret, esetükben elvileg bármikor bekövetkezhet a kilakoltatás. 1998-as adat szerint az OTP 38 ezer család, illetve adós ellen folytatott pert. Ennél frissebb adat szerint csak Budapesten és csak lakbérhátralék miatt több ezer család bérleti jogcímét szüntették meg. Ők már jogcím nélküli lakáshasználóként laknak korábbi lakásukban.

Meg kell jegyezni ugyanakkor, hogy a kilakoltatással, a lakástulajdon elvesztésével járó végrehajtási esetek száma alacsony a bírósági végzéssel végrehajtható ügyek számához képest. Ennek okai többfélék. Egyrészt az érintett szolgáltatók, hitelintézetek (a követelés jogosultjai) csak legvégső esetben élnek a jelzáloggal terhelt ingatlan árverezésének lehetőségével, illetve az önkormányzatok, lakástulajdonosok a kilakoltatással. A külső megítélés, a társadalmi nyomás az adóssal szolidáris, ezért mind a szolgáltatók, mind a bankok, mind az önkormányzatok lehetőleg kerülnek az őket kedvezőtlen színben feltüntető megoldásokat. Másrészt 1998-ban, illetve 2001-ben olyan kormányzati adósságkezelési

programok indultak, melyektől komoly eredményeket remélve átmenetileg mérsékeltek vagy felfüggesztették a végrehajtási intézkedéseiket.

5. Több tízezer az albérletben, tehát egy olyan lakásmegoldásban élő családok száma, amely köztudottan időleges, bizonytalan, gyakorlatilag bármely pillanatban felmondható. A pontos számadatok feltárása ebben a körben is rendkívül nehéz, mivel adózási okok miatt az albérleteknek csak elenyésző része legalizált.

Az albérletben élő családok helyzete különösen kedvezőtlen, mivel sem jogi, érdekvédelmi, sem elhelyezési és anyagi segítségre nem számíthatnak.

Visszatérve a lakásügyhöz, mindez azt is jelenti, hogy a magyar lakáspiac az EU-országok lakáspiacainál is jóval szelektívebb, kirekesztőbb módon működik.

További lényeges eleme a magyarországi lakásügynek az új lakások számának alakulása.

A hetvenes években 80-100 000 lakás épült évente, a nyolcvanas évek első felében 70-80 000, míg a rendszerváltozást megelőzően 40-50 000.

A rendszerváltozást követően megszűnt az állami lakásépítés. Az évente épített lakások száma 20-25 000 között változott, az ezredfordulóra 20 000 alá csökkent, majd újra lassú növekedésnek indult, vélhetően a kedvezményes építési kölcsönök hatására is.

A lakásépítések számának értékeléséhez tudnunk kell, hogy az EU országok gyakorlata szerint a lakásállomány 1%-át kitevő új lakást szükséges évente építeni, hogy a lakásállomány színvonala is megfelelő maradjon és a lakáspiaci igények változásait is követni lehessen.

Magyarországon mintegy négymillió lakás található, vagyis az uniós logika szerint 40 000 új lakást kellene építeni évente.

Ennél azonban többre lenne szükség, ha arra gondolunk, hogy több mint 800 000 lakás vályogból épült, és hasonlóan magas a lakótelepi panel és betonépületek aránya is, vagyis a lakásállomány jelentős része egészségtelen, elavult, korszerűtlen és lebontásra vagy költséges felújításra, korszerűsítésre szorul.

Mindez azt is jelenti, hogy a lakásállomány és a lakáspiac kedvezőtlen adottságaiban, kirekesztő működésében nagy költségráfordítás mellett is csak igen kicsi és lassú elmozdulásokat várhatunk.

