

Fővárosi lakáscserék

Kisebből nagyobbba

Lakáscsere! A szerényebb helyzetűek csodaváró fáradt tekintete, a magabiztosak százezres kívánságai, a fiatalok optimizmusa, az idősek óvatossága, a férfiak nagyvonalú szakértelme, a nők lelkesedése, az igényesek fitymálása, a bizonytalanok kétértelműsége, a számítók ravasz-sága, és az ügyetlenek nyíltsága. Ők, vagyis mi tudjuk, mennyi fáradtságba, időbe telik, amíg sikerül valamilyen kompromisszumos megoldást találni úgy, hogy az mindkét, esetleg mindhárom félnek megfeleljen.

Évről évre kevesebb

A leggyakoribb módszer az újsághirdetés. Ez, bár sok ezer olvasóhoz eljut, csupán egy-két napig hat. A cédulák ragasztása viszont szűkebb körben hívja föl a figyelmet, igaz, olykor hatásosabb. E két módszer előnyeit egyesítő megoldást még nem találtak ki, azaz hogy megpróbálták, de még ma is vérszegény kísérletnek tűnik, holott a kezdeményezés már harmincéves. A Fővárosi Ingatlanközvetítő Vállalat lakásgazdálkodási osztályának szolgáltatásairól van szó. Az ő feladatuk lenne többek között a már megállapodott ügyfelek megbízása alapján a budapesti bérlakások cseréjének lebonyolítása, az általuk adott címekből a lakások cseréjének közvetítése, piackutatás és felmérés a lakás-piacon, valamint felvilágosítás a jogi és eljárási kérdésekben. Ezenkívül a hozzájuk érkezett lakáscsere-ajánlatokból a cserére vonatkozó adatok és az alaprajzot tartalmazó lakáscímek kiadása az érdeklődők részére. Egyik prospektusán a FIK nagy lakásválasztékot hirdet. És a valóságban?

— Évről évre kevesebb cserét tudunk összehozni, mert nincs elegendő ügyfelünk — panaszkolta Lakinger Jenő, az osztály vezetője. — A házasságkötésnél nagyjából egyenlőek az esélyek, hiszen a népesség fele férfi, fele nő, nagyobb a valószínűsége az egymásra találásnak. Náluk rosszabb az arány, hiszen ügyfeleink 90 százaléka menekülni szeretne lakásából, ami érthetően a maradék 10 százaléknak sem vonzó. Mi a hozzánk fordulóknak között közvetítünk. Sajnos, nincsenek az igényeknek megfelelő lakásaink, pedig ez lényegesen könnyítene gondjainkon. Így csak azt tudjuk közvetíteni, amit nálunk felajánlanak. A fővárosnak szinte valamennyi gyenge lakása kartonjainkon van. Amíg 1978-ban 677 lakás cseréjét intéztük, tavaly csupán 557 sikerült. Ez elenyésző ahhoz képest, hogy Budapesten legalább tízezer lakás cserél gazdát évenként.

Az egyik legtapasztaltabb lakáscsere-ügyintéző, Földvári Józsefné szerint az ügyfélforgalom

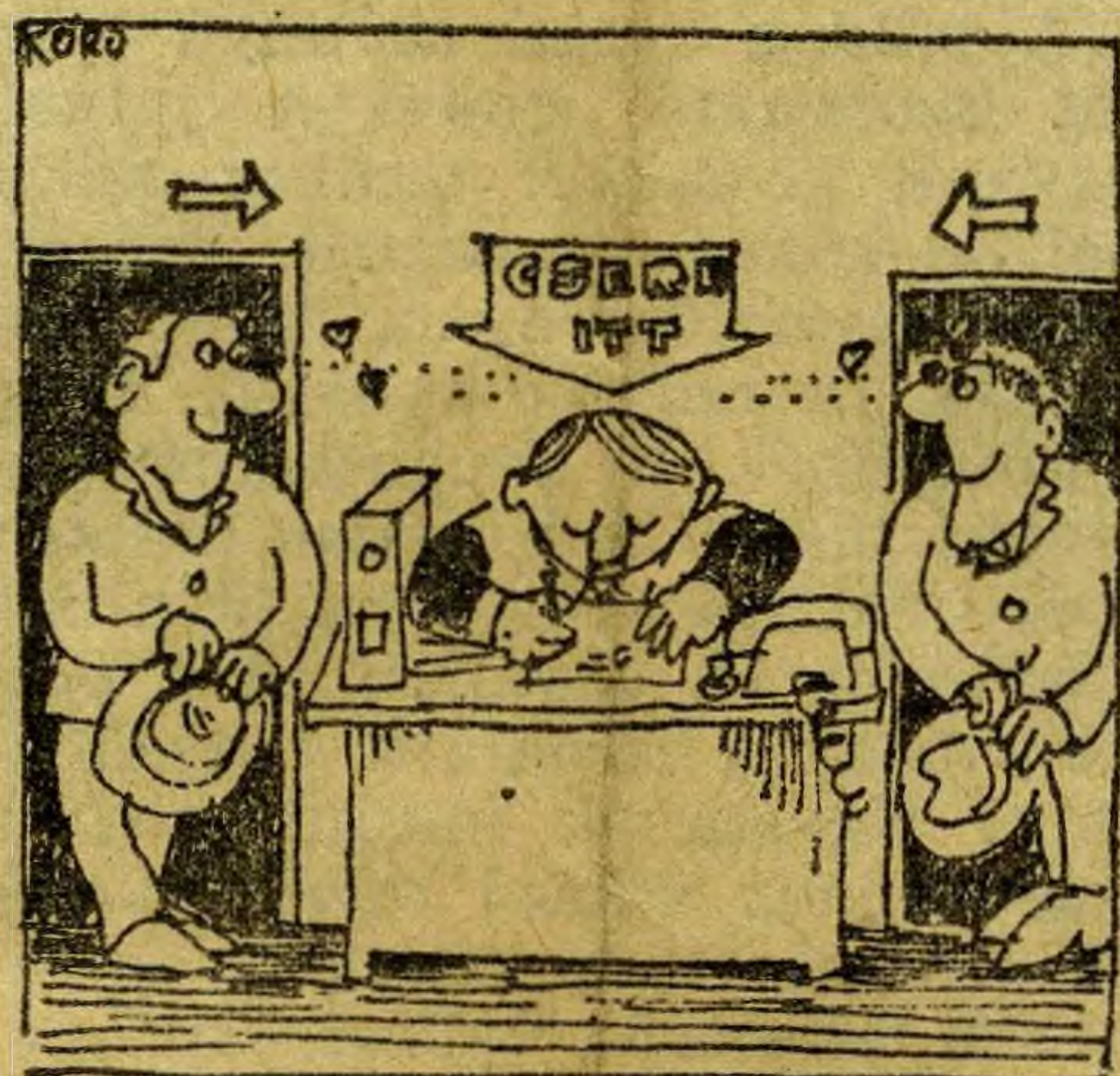
csökkenéséhez a lakásosztály elköltözése is hozzájárult.

— Amíg a Marx téren dolgoztunk, a kirakatban is közreadhattuk címeinket.

Sok volt a visszaélés

— Erre itt, a Lázár utcában is lenne mód.

— Tudja, sok volt a visszaélés, az üzérkedés a címekkel, így aztán most csak annak adunk la-



káscserecímet, aki az ügyfelünk, vagyis maga is cserére ajánlja lakását. Ez egy nyomtatvány kitöltésével és ötven forinttal jár. Utána adatokat adunk a jelentkezőnek azokról a lakásokról, amelyek az igényének — hozzávetőleg — megfelelnek. A kiválasztott címekért húsz-húsz forintot kérünk. Ha pedig sikerül a megegyezés, még 300 forintot kell fizetni szolgáltatásainkért. De ne higgye, hogy ez sok. Papírköltségeinket is alig fedezi. Sokan meg elfelejtene bennünket, miután sikerült a cseréjük, és a közbenjárásért nem kívánnak fizetni, holott egy plusz szobáért százezret is adnak. Évente 600—800 ügyfelünk van, ami persze, semmi a 700 ezer fővárosi bérleményhez képest, márpedig legalább egyszer, ha nem többször, mindenki cserél lakást.

Azoknak, akik a kerületi tanácsok lakásosztályaihoz fordulnak minőségi lakáscserezándékkal, elvéve a FIK szolgáltatásait ajánlják. Bizonyára hasznosabb lenne, ha nem az ügyfelet küldenék a Lázár utcába, hanem magát az igényt. A mai napig nem alakult olyan vállalat a fővárosban, amelyik egy kézben tartaná a lakáscserezándékok nyilvántartását (akár számítógéppel is) és közvetítését. A FIK lakásgazdálkodási osztálya mindössze a 23. lakásosztálynak fogható fel, hatósági jogkör, és ami ennél is fontosabb, megfelelő saját lakáskeret nélkül. A nevében szereplő lakásgazdálkodás helyett kénytelen lakásajánlgatásra szorítkozni.

A házasságok és a válások, a gyerekszületés és ki tudja még mi minden növeli a keresletet a lakáspiacon. Ezek vágynak kisebből nagyobbba, Pestről Budára,

egy lakásból kettőbe. Aki az ellenkező irányba mozog, az megkéri az árát, kihasználva az ingeséget, a jogi szabályozatlanságot és a szervezatlenséget.

B. néni rábeszélte, hogy költözzön össze a Z. családdal. Másfél szobás III. kerületi lakása helyett most az I. kerületben él egy parányi szobában.

— Csak úgy tudtuk megszerezni ezt a lakást, ha a sajátunk mellett B. néniét is odaadjuk cserébe. Még néhány évig kibírjuk, így, együtt. A néni már nyolcvanéves.

Az állami lakás értékesítésének gyakoribb útja, amikor azt előbb öröklakásra cserélik, és ezután adják el.

A Mártírok útja közelében egy két és fél szobás lakásba költözött az M. család, két kisgyerekekkel. A férj reálisnak tartja az értékkülönbséget.

— Újpestről költöztünk ide, és másfél szobával kisebb lakást adtunk cserébe. Több mint száz ezer forintunkba került, de egyévi várakozás és rengeteg csalódás után már szinte főnyeremény.

A Hungária körúton egy egy-szobás öröklakás cserélt gazdát egy kétszobás budai tanácsival.

— Mivel budait adtunk, ezért a mi 70 négyzetméteres tanácsi lakásunkért megkaphattuk a fele ekkora öröklakást. A hét százalékos illetéket persze, mi fizettük.

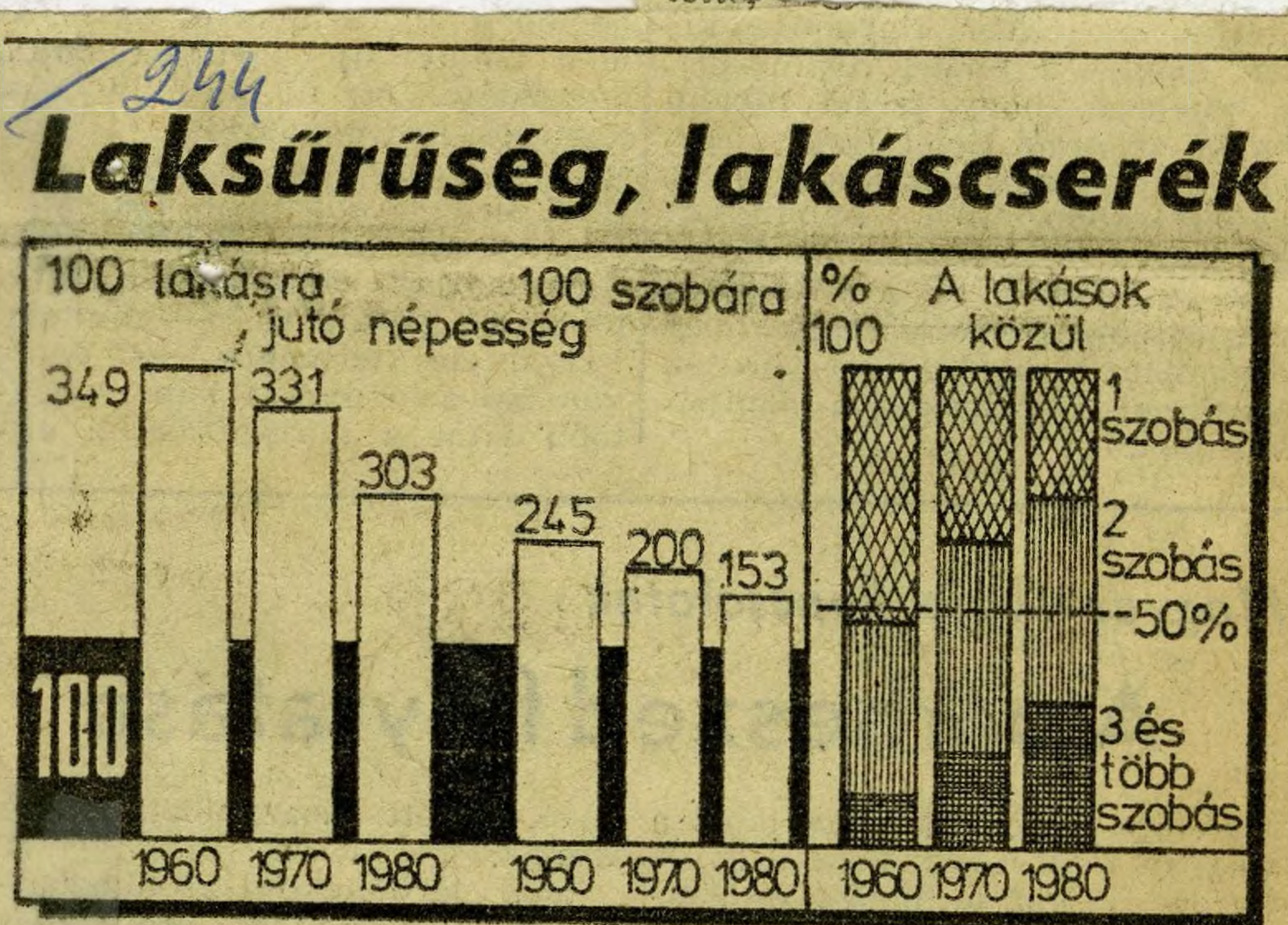
Aki tanácsi lakások cseréjénél a többletnégyzetméterenként csak hatezer forintot kér, már szinte jóindulatú. A fűtés, az emelet, a kilátás mind megannyi árkorrigáló szempont.

Albérlokra hátrított kiadások?

A lakás piac tehát lépést tart az igényekkel, és az árak a piaci törvények szerint alakulnak. Nem így a lakbérek. Sem ezek, sem a leadott nagyobb lakásért járó használatbavételi díjkülönbség nem ösztönöz a helyes irányba. Ugyanannyit fizet a bérlő négyzetméterenként a Várban, mint a Keleti pályaudvar mellett. A differenciált lakbér bizonyosan az igényjogosultságnak megfelelő kisebb lakás felé mozdítaná azokat is, akik jogosultságukat meghaladó lakásokban élnek. Persze, önmagában ez sem jelentene tökéletes megoldást, hiszen lennének, akik albérlokra hátrítanak a felemelt lakbért is. Egyébként a lakásban lakók száma — ami az igényjogosultságot megszünteti — fiktiiv gyarapításának megakadályozására sem történik semmi, mindenki azt jelent be magához családtagnak, akit akar.

Ha valaki mégis felajánlja nagy lakását a tanácsnak és kisebbet kér érte, akkor az öt megillető használatbavételi díjkülönbséget („értékkülönbséget”) még a festésre, mázolásra sem elég.

Acs György



Bár az országos adatok azt mutatják, hogy egyre kevesebb az egy-szobás lakás, és csökken az egy szobában lakók száma, mégis nagy fába vágja a fejszéjét, aki Budapesten lakáscsere-re szánja el magát. A minőségi lakásigények messze meghaladják a főváros lehetőségét. Az okokat keresi cikkünk az 5. oldalon.