

# Generációk Egymásért Életmodellre épülő bérlakás hálózat

Dénes Tamás matematikus-kriptográfus  
Email: [tdenest@freemail.hu](mailto:tdenest@freemail.hu)

## 1. A társadalmi probléma

Magyarországon az 1990-es rendszerváltoztatás után, az azt megelőző magyar, sőt a fejlett országok lakástulajdoni viszonyaitól is gyökeresen eltérő helyzet alakult ki. Az állami bérlakásokat képletes összegekért lehetett megvásárolni, ami létrehozta a teljesen torz, 90%-ban magántulajdonú lakást tartalmazó (virtuális) „ingatlanpiacot”. Az állam és ennek következtében az önkormányzatok is, tulajdonképpen kivonultak a lakásépítésből. Helyette az 1990-es, majd az ezredfordulót követő években, ezt a torz modellt tartósító támogatási rendszert hoztak létre, amely részben a tömegesen leromlott állapotú magántulajdonú lakások magánérés felújítására, részben az új magántulajdonú lakások magánérés és magánvállalkozói építésére irányult. Ezt a helyzetet tartósítja hosszú távra a CSOK rendszer (lásd [3]).

A rendszerváltozás után kialakult, nemzetközi viszonylatban is egyedülállóan torz modellt, a 90% magántulajdonú és 10% bérlakás arányt, a KSH 2005-ben végzett vizsgálatán alapuló [1], majd a 2010. év végén, az Új Széchenyi Tervhez készített [2] szakmai tanulmányok részletesen bemutatják. Ezekből idézek néhány összefoglaló táblázatot:

1. táblázat

<b>Magyarországon 2009.01.01. napján 4.3 millió lakás volt</b> (forrás: [2] 6. oldal)		
Családi ház	Lakótelepi lakás	Városi bérház, zöldövezeti társasház, egyéb
<b>64%</b>	<b>19%</b>	<b>17%</b>

2. táblázat

<b>Magyarországon felépített lakások aránya építetők szerint 1999-2004 között</b> (forrás: [1] 15. oldal 1.5.tábla)					
Év	Az épített lakások száma összesen	Természetes személyek (%)	Vállalkozások (%)	Helyi önkormányzatok (%)	ÖSSZESEN (%)
<b>1999</b>	<b>19.287</b>	<b>85.1</b>	<b>11.4</b>	<b>1.2</b>	<b>97.7</b>
<b>2000</b>	<b>21.583</b>	<b>83.3</b>	<b>14.5</b>	<b>0.9</b>	<b>98.7</b>
<b>2001</b>	<b>28.054</b>	<b>74.3</b>	<b>22.3</b>	<b>0.7</b>	<b>97.3</b>
<b>2002</b>	<b>31.511</b>	<b>63.3</b>	<b>29.8</b>	<b>4.0</b>	<b>97.1</b>
<b>2003</b>	<b>35.543</b>	<b>61.6</b>	<b>31.2</b>	<b>3.9</b>	<b>96.7</b>
<b>2004</b>	<b>43.913</b>	<b>58.3</b>	<b>36.6</b>	<b>1.3</b>	<b>96.2</b>

3. táblázat

<b>Bérlet állomány Európában 2002-ben</b> (forrás: [2] 8. oldal)											
	Magyar- Ország (%)	Románia (%)	Szlovákia (%)	Lengyel- ország (%)	Francia- ország (%)	Ausztria (%)	Hollandia (%)	Cseh- ország (%)	Német- ország (%)	Svéd- ország (%)	Svájc (%)
<i>Magán- szektorban</i>	<b>9</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>34</b>	<b>38</b>	<b>40</b>	<b>46</b>	<b>50</b>	<b>58</b>	<b>58</b>	<b>65</b>
<i>Szociális szektorban</i>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>32</b>	<b>18</b>	<b>22</b>	<b>38</b>	<b>32</b>	<b>5</b>	<b>40</b>	<b>14</b>
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>13%</b>	<b>21%</b>	<b>19%</b>	<b>66%</b>	<b>56%</b>	<b>62%</b>	<b>84%</b>	<b>82%</b>	<b>63%</b>	<b>98%</b>	<b>79%</b>

Az egészen eltorzult lakástulajdon viszonyokat súlyosbította, hogy a lakások megvásárlásához (felújításához) a kispénzű tulajdonosok többsége hitelt vett (és vesz) fel, így a 2008-as, lényegében hitel-válság hatására teljesen összedőlt az amúgy is virtuális „ingatlanpiac”. Ez a sokk kellett ahhoz, hogy [2] 5. oldalán alapvető felismerésként olvasható:

*„Az állam a bérlet építési program ösztönzésére a lehetőségekhez képest forrást biztosít a központi költségvetésből, megtesz mindent annak érdekében, hogy az uniós források egy része felhasználható legyen bérlet építések céljára, a befektetői építésekhez társasági adókedvezményt ad. ... Budapestet a kiegyezés után részben a bérlet építetők tették lakható, európai fővárossá.”*

A fentiekből egyértelműen kiderül, hogy **a társadalom legnagyobb része (főleg a kis jövedelműek) számára, a lakásnak nem a tulajdona, hanem a család számára generációkon keresztül biztonságos lakhatása a fontos. Azaz a lakosság jelentős részének a lakás NEM ingatlan befektetés, hanem CSALÁDI OTTHON.**

A 2008-as válság nagymértékben inspirálta a felismerést, miszerint a 90%-10%-os torz arányt meg kell változtatni a *bérletások javára*. A 2000-es évek elején az állami felismerés megszületett, de valódi lépések a mai napig nem történtek, sőt 2016. óta az állam a CSOK programmal deklarálta, hogy a magántulajdonú lakások építését részesíti előnyben. Az erről szóló [3] tanulmányomban részletes elemzés található a fidesz kormány hosszútávú lakástámogatási koncepciójáról, amely NEM A LAKHATÁST, hanem az ingatlanpiacot preferálja.

Hatalmas vákuum van tehát a bérletások „piacának” területén! E piac üzleti (vállalkozási) racionalitását a fejlett európai országok fenti összehasonlító táblázata, sőt a 20. század eleji magyar bérházak aránya is mutatja. De az üzleti érdekeket, a piaci racionalitást jóval meghaladják az egészségesebb társadalmi szerkezet, a társadalom egészségesebb működésének (mobilitás, munkaerőpiac, családszerkezet, stb) és a kispénzű családok biztonságos lakhatásának előnyei.

***Ugyanakkor ezzel a (rég) új szemlélettel, egy újfajta életforma, életmodell lehetősége is megvalósíthatóvá válik!***

## **2. Generációk Egymásért Életmodell**

A valamikor természetes életformaként együtt élő többgenerációs családok (nagyszülő, szülő, unoka) mintájára, azok minden előnyét megtartva és hátrányait kiküszöbölve valósítjuk meg a nem feltétlenül egy családhoz tartozó különböző generációk „együttélését”. A modell alapelve, hogy az aktív világtól elkülönülő, bármilyen jó körülményeket biztosító **idősotthonok** és az idősebb családtagoktól önállósodási okokból eltávolodó fiatal családokat befogadó **lakótelepek (lakóparkok)** helyett, mindezen generációk támogató, mégis független együttélése a kívánatos.

*Ezt az életmodellt valósítják meg az általam javasolt **Élettér Lakóparkok**. Az Élettér Lakópark egy összefüggő területen, de elkülönült ingatlan blokkokban biztosítja az idősebbek (magányosok, vagy gyermektelen házaspárok) nyugodt életét, míg a másik területrészen a fiatal gyermekes családok önálló, ám mégis közösségi életformáját.*

Ugyanakkor minden elkötelezettség és jogi kötöttség nélkül, az arra alkalmas és fogékony idősök tevékeny életet élhetnek az úgynevezett „*pót-nagyszülő*” *szimpátia-tevékenység* keretében. Ez a tevékenység alkalmi, illetve rövidebb-hosszabb időszakokra spontán alakulhat ki. Ennek lényege, hogy amikor a fiataloknak olyan elfoglaltsága akad, amelynél átmeneti időre gondot okoz a gyerekekről, háziállatról, stb. való gondoskodás, *kölcsönös szimpátia alapján* az idősekre számíthatnak. Fordítva ugyanez érvényes az öregekről való családi gondoskodással, amelyet nem keserít meg egy eltartási szerződés, vagy más jogi kötelezettség, hiszen ez a *generációk egymásért tevékenység* mindig egy-egy alkalomra alakul és *szigorúan kölcsönös szimpátia alapján* történő megállapodáson nyugszik. Ezt a szimpátia alapján szerveződő, jogilag kötetlen, célprogramokra alakuló, többgenerációs szerveződést nevezzük tömören alkalmi *szimpátia család*-nak.

Így a *fiatalok* könnyebben szervezhetik tanulási, munka, üdülési, szórakozási programjaikat, vagyis *teljesebb életet élhetnek*, amely egyúttal növeli a korábbi és több gyermek vállalását. Az *idősebbek* viszont valódi aktív és így szintén *teljesebb életet élhetnek*, ami elősegíti a hosszabb, egészségesebb öregséget.

A *szimpátia család* (jó esetben) lehet az eredeti vérszerinti család is. Így a nagyszülők nem vidéken, vagy a nagyvárosban nagy földrajzi távolságban élnek, ami szinte lehetetlenné teszi, vagy nagyon megnehezíti, hogy a fiataloknak segítséget nyújtsanak, hanem csupán az Élettér Lakóparkban elkülönült területen (önállóan) élnek és szükség esetén kölcsönösen kiegészítik egymást.

Az *Élettér Lakóparkok* potenciálisan célzott bérlő (a magyarországi jelenlegi társadalmi szerkezet mellett ez a preferált), illetve tulajdonos rétegei tehát minden generációból szerveződhetnek. A fiatal családoktól, amelyekben egy vagy több műszakban dolgozók, vagy akár kötetlenebb szellemi, vagy távmunkát végzők vannak, a magányos, vagy éppen házastársként egyedül maradt idősebbekig.

### 3. Új típusú bér lakás hálózat

Az *Élettér Lakóparkok*ban a közösségi funkciókat *osztott szolgáltatások* és egy *Közösségi ház* formájában valósítjuk meg, azaz minden lakásban telepített kommunikációs (belső telefon és számítógépes) hálózat kerül kialakításra, amelyen keresztül közvetlenül elérhetők az *Élettér Lakópark* szolgáltatásai és az összes többi lakó. Ennek központja a *Közösségi ház*, amelyben csak olyan sport, szórakozás, szabadidő, stb. funkciókat telepítünk, amiket így nem kell minden lakásban külön telepíteni.

Külön szolgáltatás a *Lakópark minitaxi*, illetve szükség esetén (ez lélekszámtól függ) a *Lakópark busz*, amely 24 órás készenléti szolgáltatással oldja meg a közlekedéssel, bevásárlással, egyéb közösségi szervezésben igényelt mozgással kapcsolatos funkciókat (különös tekintettel az idősebbekre és gyerekekre). Ezzel elérhető a környezetszennyezés valódi csökkentése, hiszen az igények szerint szervezeten megoldható a gyermekek iskolába, az idősebbek orvoshoz szállítása, vagy éppen a csoportos kirándulások, kulturális programok. Vagyis lecsökkenthető a drága magán gépjármű állomány (családonként akár több gépjármű!), megoldódnak a közlekedési nehézségek az egyedileg szervezett programok esetén. És nem elhanyagolható a közösen fenntartott járművek költséghatékonysága sem.

A Generációk Egymásért Életmodell következtében az *Élettér Lakóparkok* megvalósítása különböző prioritási sorrendben végezhető. Azaz befektetői döntés kérdése, hogy a *Lakóparkok* „idősebb”, vagy „fiatalabb” blokkjai kerülnek előbb, vagy éppen párhuzamosan megvalósításra. Ez a közösségi épületek és az infrastruktúra kivitelezését csak kis mértékben érinti. A fentiekből természetesen adódik, hogy az *Élettér Lakóparkok* megvalósítása elsősorban az állami költségvetésből történik. Ugyanakkor nem kizárt, hogy magán befektetők is hosszútávú befektetésként részt vesznek ilyen lakóparkok felépítésében, azt az alapvető elvet betartva, hogy az *Élettér Lakóparkok* lakásállománya BÉRLAKÁS.

A bérlők egzisztenciális és lakhatási biztonságát a reális lakbérek és a hatékony közösségi gazdálkodásban működő szolgáltatások jelentik. A tartósan, vagy átmenetileg anyagilag megszorult családokat az állam lakhatási támogatásban részesítheti, aminek kialakult gyakorlata van a fejlett nyugati országokban (lásd [3]-ban). Mivel a bérleti jogviszony örökölhető, így a családok biztonságos lakhatása (családi otthona) generációkon át biztosított. Ez alapvetően megkülönbözteti a BÉRLAKÁST, a látszólag azonos funkciójú albérlettől!

### 4. Hasonló magyar és nemzetközi kezdeményezések és tapasztalatok

Egy 50-70 éves ember más tapasztalatokkal, más életszemlélettel rendelkezik, mint a 20-as vagy 30-as éveiben járó szülő, és a nyugalmával más fontos dimenziókat tud behozni a gyermekek életébe. A gyermekeknek ugyanis szükségük van arra a türelemre (bölcsségre) is, amely egy idősebb emberből sugárzik.

Amerikai közvéleménykutatások szerint ismét kezd divatba jönni a többgenerációs együttélés. A tengerentúlon családok tízmilliói döntenek úgy, hogy a szülőknél és gyerekeken kívül a nagyszülőknél is ott a helyük a háztartásban. A Pew Research Center közvélemény-kutató felmérése szerint például 2007 és 2008 között 2.6 millióval nőtt a többgenerációs háztartások száma az Egyesült Államokban, és a folyamatok azt mutatják, hogy az egy évszázaddal ezelőtti családmodell egyre nagyobb teret hódít vissza.

Dénes Tamás matematikus-kriptográfus

email: [tdenest@freemail.hu](mailto:tdenest@freemail.hu)

A különböző generációk közötti kereslet és kínálat szerencsés alakulását már több országban felismerték, és vállalkozások szakosodtak arra, hogy összehozzák a nagyszülő és unokajelölteket (azaz az általunk „szimpátia családok”-nak nevezetteket). A Los Angelesben élő Tod Pliss Rent-A-Grandma (Bérelj Nagymamát) néven indított el ilyen szolgáltatását.

A generációk egymásra találásának megszervezését Magyarországon is több szervezet vállalta fel. Ilyen például a 12. kerületi Otthon Segítünk Alapítvány. A nagymamára azonban sokszor nem is az unokáknak, hanem éppen az anyának van szüksége. Az alapítványnál hangsúlyozzák, hogy nem bébiszitterekről és nem bejárónőkről van szó, hanem segítőről. Az önkéntesek például segítenek eljutni az orvoshoz, sokszor az ő jelenlétüknek köszönhető, hogy az anya el tud menni haját mosni vagy főzni, mert ez alatt az idő alatt van aki vigyázzon a gyerekekre. Ennek többek között az ikreket nevelő családoknál van jelentősége. Az alapítvány önkéntesei hangsúlyozottan nem az anyák helyett, hanem velük együtt végzik el a feladatokat. Az önkéntesek közül sokan friss nyugdíjasok, de még nem nagymamák, vagy esetleg vannak ugyan unokáik, de belefér az idejükbe, hogy mások gyerekeivel is foglalkozzanak.

*A fenti és a már megvalósult hasonló kezdeményezések, bár felismerik a generációk egymást segítő lehetőségeit, mégis csak afféle alkalmi szolgáltatásként működnek, nem pedig egy újfajta életforma és lakhatási lehetőségként, azaz nem alkotnak új életmodellt.*

*Az általam bemutatott Generációk Egymásért Életmodell ezt igyekszik komplex rendszerbe foglalni, és az Élettér Lakóparkokban megvalósítani. Így egyszerre oldja meg a fentiekben ismertetett bonyolult társadalmi problémákat.*

## Hivatkozások

[1] *Lakáviszonyok az ezredfordulón*, Központi Statisztikai Hivatal, Budapest, 2005.  
<http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/pdf/lakviszezr.pdf>

[2] *Bérlet építési program* (Szakmai javaslat az Új Széchenyi Tervhez), Társaság a Lakásépítésért Egyesület, Budapest, 2010.  
<http://www.lakasepitesert.hu/upload/Berlakasepites%20es%20epiteszet%202010%2009%2013.pdf>

[3] Dénes Tamás: CSOK helyett OTTHONT a magyarországi családoknak  
<http://www.titoktan.hu/raktar/CSOK-helyett-OTTHON.htm>