

Lakhatási helyzetkép a telepeken

Szoboszlai Katalin

főiskolai docens, Debreceni Egyetem Egészségügyi Kar, 4400 Nyíregyháza, Sóstói út 2-4.

INFO

Szoboszlai Katalin
szoboszlai.katalin@foh.unideb.
hu

Keywords

quality of life, housing,
rental flats, housing
poverty

Kulcs szavak

életminőség,
lakhatás,
bérlakás,
lakhatási szegénység

ABSTRACT

Abstract. Situational pictures of settlements. Within the research into the life quality of Roma people residing in settlements, this study analyzes their housing situation using the available data. Although the Husar and the Eastern settlements are separate ones situated at the most distant ends of the city of Nyíregyháza, they show similarities regarding the number and condition of flats, housing environment and the housing quality of the residents. Housing poverty is palpable in both settlements which can be described with no restoration of buildings or flats for many decades, hazards in the environment and hardly affordable housing costs. This study presents the details and tries to understand the picture behind the data.

Absztrakt. A roma lakótelepek életminőségét vizsgáló kutatásban a lakhatási helyzet értékelésére vállalkozom a rendelkezésre álló adatok alapján ebben az írásban. A Huszár telep és a Keleti lakótelep elkülönülten, a város két, egymástól távol levő részén található, mégis sok tekintetben hasonlóságot mutat a lakásállományt, a lakások állapotát, a lakókörnyezetet és a lakosok lakhatási minőségét tekintve. A lakhatási szegénység tapintható a vizsgált roma telepeken, amit a lakóépületek és lakások karbantartásának több évtizedes hiánya, a lakókörnyezet ártalmi és a nehezen megfizethető lakhatási költségek jellemeznek. A tanulmányban kitérek mindezek részletes ismertetésére és az adatok mögötti háttér megértésére.

Ez a tanulmány a TOP-6.9.1-16-NY1-2017-00001 azonosító számú
"Közösen a kiútert" című projekt támogatásával készült.

Bevezetés

Nyíregyháza város két, a kutatással érintett szegregátumában, a Huszár telepen és a Keleti lakótelepen található lakások többsége évtizedek óta az önkormányzathoz tartozik. A Huszár telep egykori laktanya épületei hatvan éve családok lakóhelyeként funkcionálnak. A telepi lakások magukon hordozzák az eredeti huszár laktanya

lenyomatait, jelenleg is felismerhetők az őrházak, valamint a tisztai lakások, a gazdasági épületek, a katona és ló szállások épületei. A telep történetéhez hozzátartozik, hogy a Guszevi*, későbbiekben Huszár telepi lakások minősége, felszereltsége, szobaszáma, komfortfokozata, megfelelt az 1950 évekbeli városi átlagnak, ellenben kiemelkedett a lakáson belül található fürdőszobákkal a telep egyes lakóépületeiben, ami megnövelte ezekben a lakásokban élők életszínvonalát. A következő évtizedek állami lakásépítési programjainak köszönhetően megnövekedett az összkomfortos lakások száma a város belső területein, ezért a Guszev telepi lakásokból a családok elköltözése figyelhető meg. Az elköltözők helyére a komfortos és félkomfortos lakásokat elfogadó, alacsony jövedelmű családok érkeztek (Kerülő, 1991).

Kerülő Judit 1990-ben, a Guszevben végzett vizsgálatában teljes körűen felmérte a családok helyzetét és életkörülményeit a telepen. Kerülő vizsgálatában megállította, hogy a rendszerváltás évében a telepen található lakások több mint 70 százaléka egyszobás, 20 százaléka kétszobás és csupán 10 százaléka kettőnél több szobás lakás, míg a város más területein mindösszesen 4 százaléka az egyszobás és megközelítően 50 százaléka a kétszobás lakások aránya. Ez a vizsgálat, jelentős különbségekre mutatott rá a lakások jellegzetességeit tekintve a Guszev telepi és a város belső területein található lakások között a guszeviek hátrányára. Lényegét tekintve a lakások többnyire substandard minőségű, szoba-konyhás lakások egyedi fűtéssel és lakáson kívülről vételezett ivóvízzel. A lakások alapterületét és a lakók számát összevetve zsúfoltak a lakások a telepen, ahol szobánként a kétfős laksűrűséget meghaladók az értékek. A telepi lakások nagy részét a város a 1970-es évek közepén felújította, ezzel a lakások állapota kismértékben javult (Kerülő, 1991; Kerülő, 2008). Az önkormányzat által irányított felújításra legutóbb 8 épületben 82 lakásnál került sor a 2010-es évtized első felében.

A roma lakótelepen élők életminősége kutatásunkban megismert lakhatási helyzetkép a lakóépületeket és a lakásminőséget tekintve hasonló a telep múltjához. Negatív előjelű változások a lakások többségének hanyatló állapotában, a lakhatási költségek megfizetésének nehézségeiben és az anómia jeleit mutató telepi életben vannak. Jelen tanulmányban az eredményeket ismertetjük, és felhívjuk a döntéshozók figyelmét azokra a problémákra, melyek deklasszálják a telepi életminőséget.

Tulajdon, lakásbérlet

A vizsgált romatelepeken élők bennragadtak a telepi életben. A Huszár telepi lakások 80%-a és a Keleti lakótelepiek 100%-a születése óta él a telepen. A vizsgált két telepen nem találtunk olyan lakást, amit tulajdonos lakott volna. A lakásokban élők szinte teljes egészében bérlői a lakásoknak. A lakások kevesebb mint fél százalékát piaci bérleményként lakják és úgyszintén ennyien élnek szívésségi lakáshasználóként a telepen. A bérlők közül az önkormányzati lakásban élő bérlők helyzete biztonságosabb a lakhatásban, ugyanis ők szerződéssel bérlik a lakásokat. A piaci bérlemé-

* A Huszár lakótelep megnevezése Guszev lakótelep volt 1990 előtt. A városlakók mindkét megnevezést használják a közbeszédben.

nyekre ez korántsem mondható el, bár adatunk nincs a telepekről, más kutatásokból ismeretes, hogy a lakhatás bizonytalan és kockázatos a szerződésnélküli bérleményekben, ahonnan a bérbeadó döntése alapján hamar kikerülhet a bérlő (Habitat for Humanity, 2016).

	Nyíregyháza 2018	Nyíregyháza roma telepek 2018
Saját tulajdon	82,6	0
Bérelt lakás	8,57	0,4
Önkormányzati bérlemény	1,22	98,5
Más tulajdona (szívességi lakáshasználat)	3,67	0,7
Nemzeti Eszközkezelő Zrt. tulajdonában van	0,41	0
Egyéb	3,47	0,4

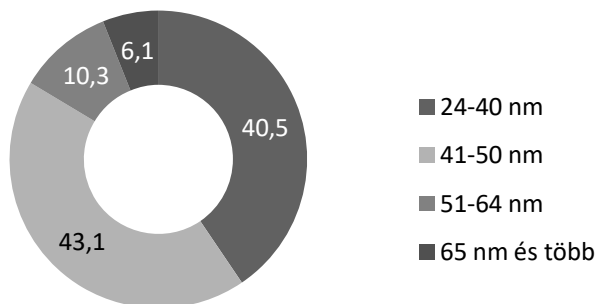
Forrás: Nyíregyháza Életminősége 2018 és A roma lakótelepen élők életminősége 2018

1. sz. táblázat: Lakások tulajdonosi jellemzői (%)

A roma telepek lakásainak tulajdonlását összehasonlítva a városi lakásokkal egyértelművé válik, hogy a telepi lakosoknak nincsen tulajdonjoga a lakásokban. A telepiek 98,5%-a bérlője a lakásoknak, ezzel szemben a városi lakosság 82,6%-a tulajdonosként és 9,8%-a bérlőként él a lakásokban. (1. sz. táblázat) A telepen élők bérlői viszonyának hátterére a jövedelmi helyzet szolgál magyarázatként. Fábián és Takács tanulmányukban részletesen elemzik a telepeken élők jövedelmi helyzetét és megállapítják, hogy a Huszár és Keleti lakótelepeken élők egy főre jutó havi nettó átlagjövedelme a nyíregyházi átlagjövedelem 41%-a. A telepi lakosok havonta átlagosan 39.568 forintból élnek, ami kizárja a lakásvásárlás lehetőségét az életükben. A roma telepek háztartásainak jövedelmi helyzete a mélyszegénységre jellemző adatokat mutatja, ugyanis a háztartások háromnegyede a jövedelmek alapján az alsó két jövedelmi decilisbe tartozik (Fábián és Takács, 2019)

A lakások alapterülete és komfortfokozata

A két roma telepen található lakások 40,5%-ának alapterülete kevesebb, mint 40 négyzetméter. A lakásállomány további 43,1%-a 41-50 négyzetméter alapterületű. Az adatokból kitűnik, hogy a telepeken élők 83,6%-a 50 négyzetméternél kisebb alapterű lakásban él. (1. sz. diagram)

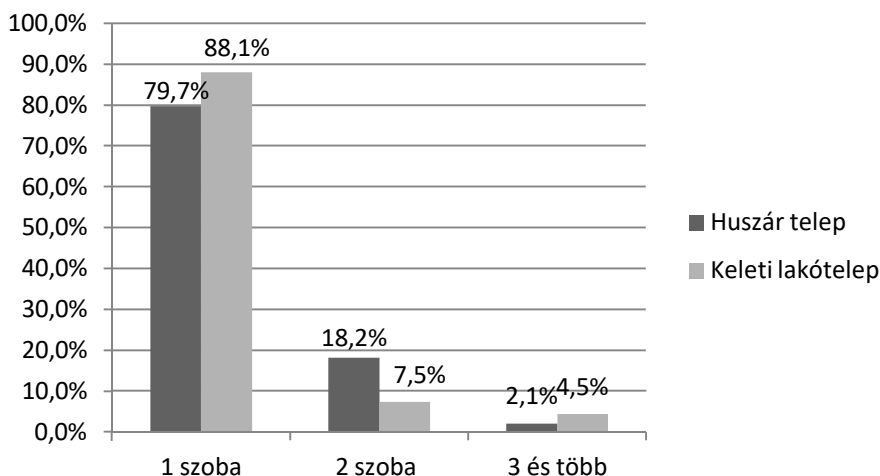


Forrás: A roma lakótelepen élők életminősége, 2018

1. sz. diagram: A telepi lakások alapterülete (%)

Fábián és Takács adatai megerősítik a telepi háztartások zsúfoltságát, ugyanis a telepen átlagosan 4,3 fő él a háztartásokban. A telepek közül a Keleti lakótelepen élnek többen a háztartásokban, átlagosan 4,6 fő, míg a Huszár telepen 3,8 fő. (Fábián és Takács, 2019).

A lakásméret mellett problémaként fogalmazzuk meg a lakószobák roppant kevés számát a lakások 80%-ában. A két vizsgált szegregátum lakásainak jelentős többségében 1 szoba található. A két lakótelepen látszik némi különbség, a Keleti lakótelepen a lakások 88%-a egyszobás, míg a Huszár telepen a lakások közel 80%-ában csak egy szoba található. Mindezekből látszik, hogy a lakások zsúfoltak és az együtt élő felnőttek, gyermekek szabadidőhöz, tanuláshoz kapcsolódó igényeinek kielégítésére nagyon kevés a tér.

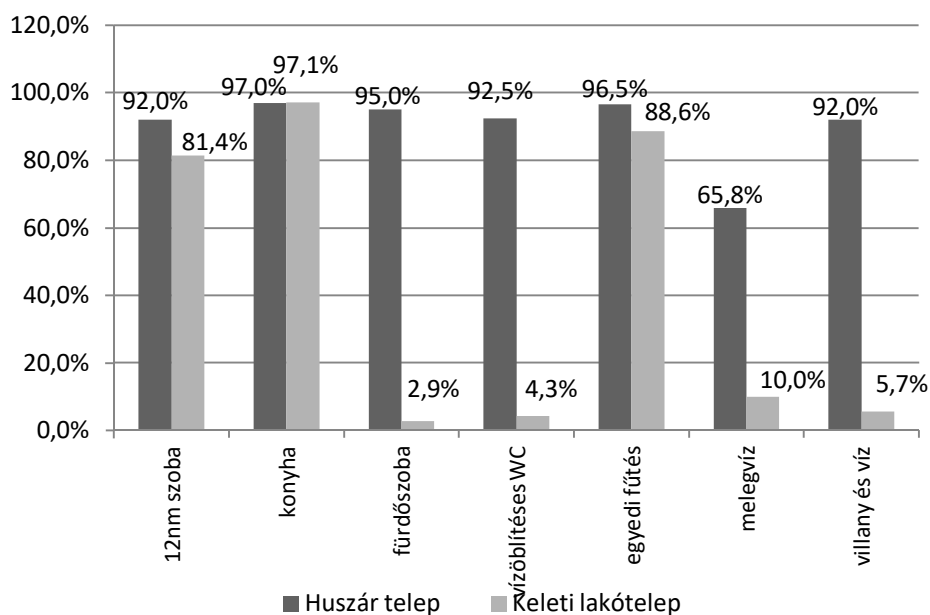


Forrás: A roma lakótelepen élők életminősége, 2018

2. sz. diagram: Szobák a telepi lakásokban

A telepen legkevesebb egy szoba és egy konyha található a lakásokban. A lakások komfortfokozatának lényeges eleme a 12 négyzetmétert meghaladó szoba a lakásban. A Keleti lakótelep lakásainak 18,6%-ánál ennél kisebb alapterületű szoba van a lakásban. A Huszár telep lakásai közül 8% a 12 négyzetméter alapterületet el nem érő szobák aránya. Ezek a lakások kivétel nélkül a komfortnélküli lakások közé tartoznak.

A komfortfokozat további elemeit vizsgálva jelentős különbség van a lakásokban található fürdőszoba tekintetében. A Huszár telepen élők szinte mindannyian rendelkeznek fürdőszobával, míg a Keleti lakótelep lakosai közül alig néhányan. A vízöblítéssel WC lakáson belüli elhelyezését tekintve ugyancsak a Keleti lakótelepen találunk nagy hiányokat. Az itt található lakások kevesebb mint 5%-a rendelkezik WC-vel a lakásban, szemben a Huszár teleppel, ahol a lakások több mint 90%-ában található lakáson belüli WC. A meleg víz vétel lehetősége a Huszár telepi lakások 65,8%-ában megoldott, addig ezzel a komforttal a Keleti lakótelepi lakások 10%-a rendelkezik. Míg a fürdőszoba és a lakáson belüli WC önmagában nem jelent rendszeres lakhatási kiadást, addig a meleg víz havi költséget jelentő tényező a háztartások kiadásaiban, ezért találhatunk kevesebb lakásban meleg vizet. További rezsiköltséget jelentő szolgáltatás a villany és a víz a lakásban. Míg a Huszár telepi lakások 92%-ában elérhető a lakásban az áram és a víz, addig a Keleti lakótelepen megközelítően a lakosok 6%-a tudja a lakásban használni ezeket a szolgáltatásokat. Fűtésre egyedi fűtőberendezést használnak a telepi lakosok. A Huszár telepiek közül 4,5% és a Keleti lakótelepiek 12,4%-nem említett egyedi fűtőberendezést a lakásban, ez azt jelenti, hogy téli időszakban hidegek maradnak a lakások, a benne élők-nél nagy a veszélyez a kihűlésre. (3. sz. diagram)



Forrás: A roma lakótelepen élők életminősége, 2018

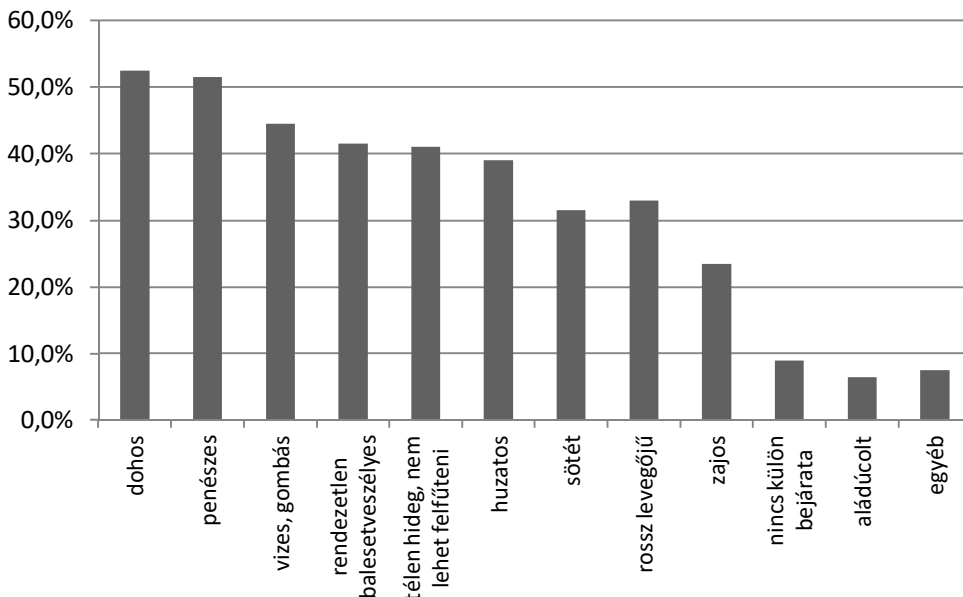
3. sz. diagram: Komfortjellemzők a telepi lakásokban

Összegezve a komfortokozat egyes elemeinek áttekintése után megállapíthatjuk, hogy a Huszár telepi lakások többségében komfortos lakások, mivel rendelkeznek legalább egy 12 négyzetmétert meghaladó lakószobával, konyhával, fürdőszobával, WC-vel, villany-és vízellátással és egyedi fűtési móddal a lakásban. A Huszár telepi lakások egyharmadában hiányzik a meleg víz, ezért ezek a lakások félkomfort minőségűek. A Keleti lakótelep lakásainak 10%-áról mondható el, hogy komfortos, a többi lakás félkomfort vagy komfortnélküli besorolású a telepen.

A lakások és a lakókörnyezet állapota

A Huszár telepen lévő lakások egy részét a tulajdonos önkormányzat időnként felújította, azonban ezek a javítások nem jelentettek minőségi változást a lakások külső-belső állapotában (Kerülő, 2008). A Keleti lakótelepen lévő lakások korábbi felújítási munkálataira nem találtam forrásmunkát, azonban ha történt is renoválás, annak a lakásokkal kapcsolatos problémák ismeretében mára nyoma veszett.

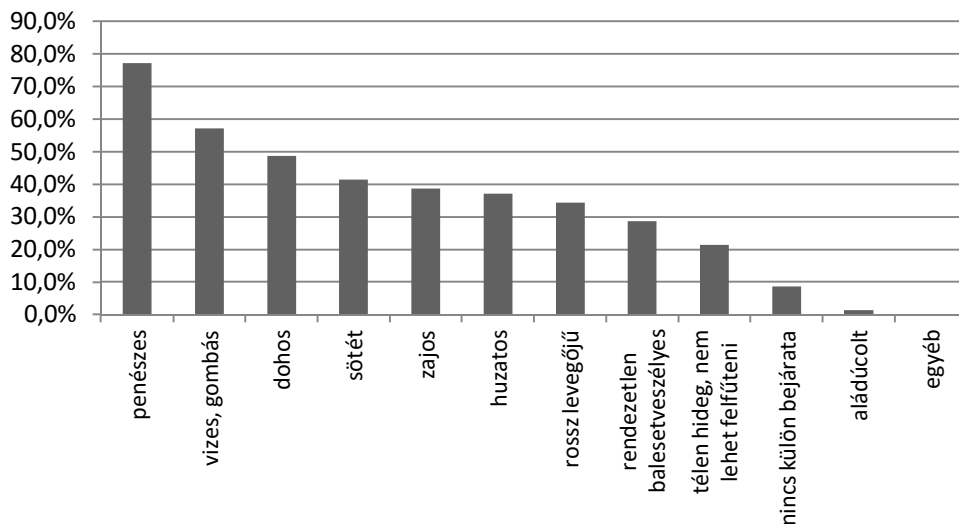
A Huszár telepiek a lakásokkal kapcsolatosan leggyakrabban a dohos, vizes, penészes és gombás problémákat említették. Ezek hátterében a lakások rossz tetőszerkezete, homlokzata és korhadt nyílászárói vannak, amelyek átengedik a csapadékot, nedvesítik és korhasztják az épületek külső és belső falazatát, nyílászáróit. Ide kapcsolódó probléma, hogy a lakásokat télen nem lehet felfűteni, huzatosak, sötétek és rossz levegőjűek. A helyi lakosok szerint a lakások környéke rendezetlen és balesetveszélyes, ami mögött a közterületek rendezetlen állapotára figyelhetünk fel. (4. sz. diagram)



Forrás: A roma lakótelepen élők életminősége, 2018

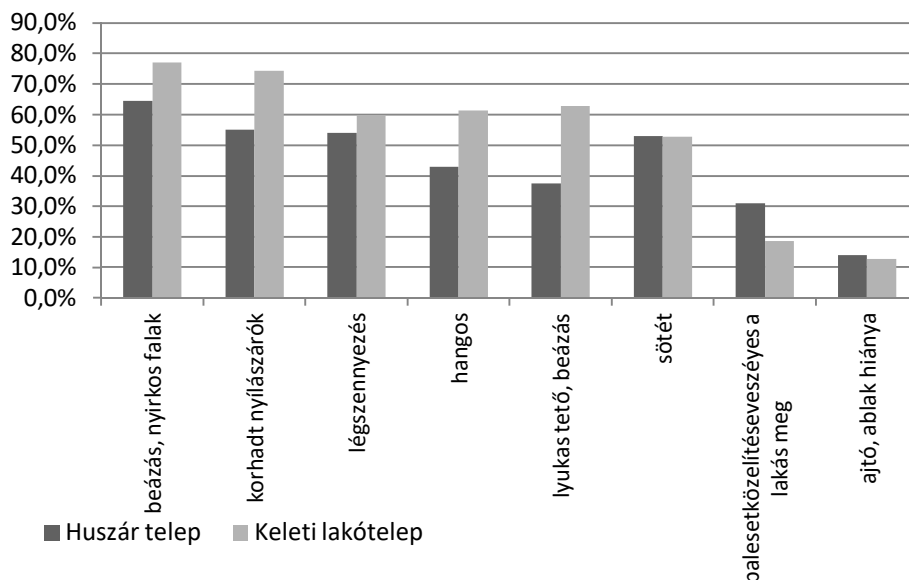
4. sz. diagram: A Huszár telepi lakások állapota

A Keleti lakótelepen élőknel hasonlóan a problémák elején találjuk a lakóépületek korszerűtlen, elhanyagolt állapotából eredő problémákat. Az itt élők közül sokakat zavar a zaj és a rossz levegő, aminek háttérében a telep mellett elhaladó négysávos autót út forgalma állhat.



Forrás: A roma lakótelepen élők életminősége, 2018

5. sz. diagram: A Keleti lakótelepi lakások állapota



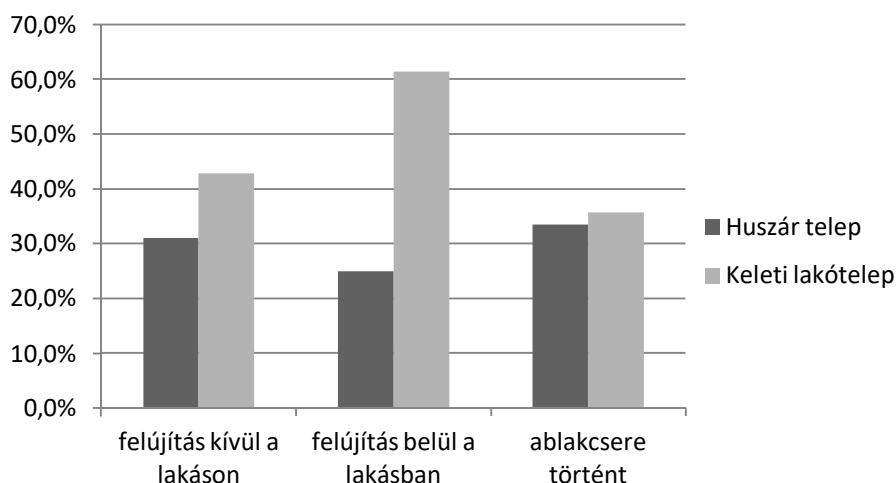
Forrás: A roma lakótelepen élők életminősége, 2018

6. sz. diagram: Előfordult-e a telepeken... (%)

Mindkét lakótelepen a lakosok az egyéb problémákat konkrétan is megnevezték, melyek közül a helyiek gyakran említették a bogarakat, a rágcsálókat és a szemetet a lakások környékén. Többen gondolják, hogy a közbiztonság problémát jelent a telepeken.

A két romatelep lakosainak válaszai alapján a leggyakrabban előforduló problémák a lakóépületeknél a beázás, a nyirkos falak, a lyukas tető, a korhadt nyílás zárók, a légszennyezés, a hangos és balesetveszélyes környezet. A problémák mindegyike egészségre ártalmas, krónikus betegségek forrása lehet, amennyiben nem történik változás a lakások állapotában és a lakókörnyezetben. (6. sz. diagram)

A két romatelepen tapasztalható fentebb közölt problémák javítására korábban is sor került a lakóépületben. Ezek a javítások nem érintettek minden lakóépületet és lakást, a felújítás a legszükségesebb munkálatok elvégzését jelentette.

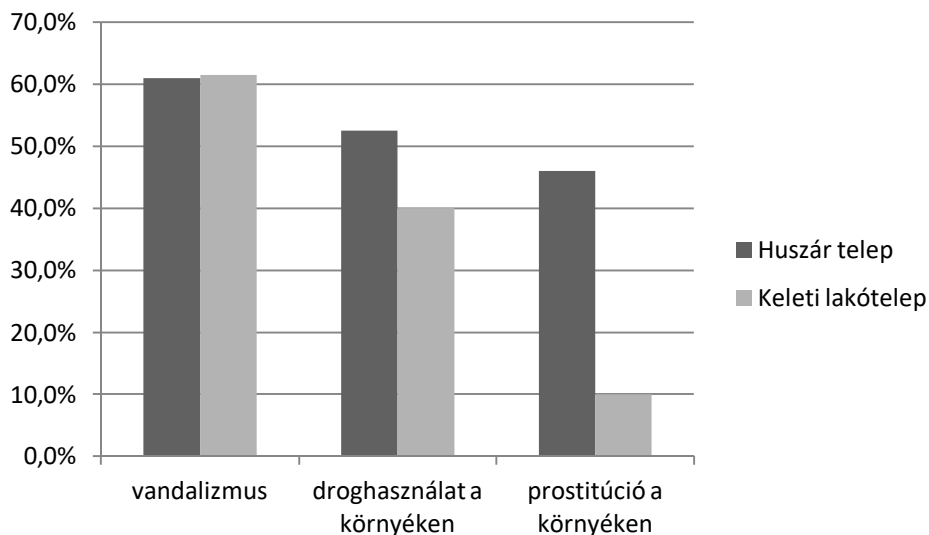


Forrás: A roma lakótelepen élők életminősége 2018

7. sz. diagram: Előfordult-e a telepeken...(%)

A romatelepeken a közbiztonságra többen is panaszkodtak, gyakori problémaként a vandalizmust, a droghasználatot és a környéken fellelhető prostitúciót jelezték.

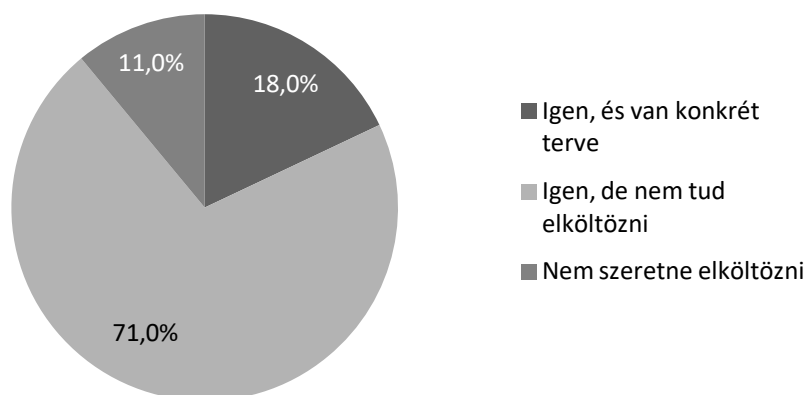
A közbiztonság hiányát érzékelő teleplakók leginkább a vandalizmustól tartanak mindkét romatelepen. A droghasználat és a prostitúció többeknek jelent problémát a Huszár telepen, mint a Keleti lakótelepen. (8. sz. diagram) Mindhárom kriminológiai összetevő az anómia jeleit mutatja a telepi életben. Az anómia a társadalmilag elfogadott célok és a társadalmilag megengedett viselkedés közötti ellentmondás (Merton, 2002). A problémaként megfogalmazott vandalizmus és a drogokkal kapcsolatos tevékenység normasértő viselkedésnek számít, ahol a cselekményeket elkövetők nemcsak a társadalmi célokat és normákat utasítják el, hanem azokat az eszközöket is, amelyekkel a társadalmi célok elérhetőek és a normák betarthatóak. A prostitúció, közelmúltbeli kutatásunk alapján inkább a szegénységhez semmint a bűnözéshez tartozó cselekmény, a prostitúcióban lévőknek inkább szociális segítségre és nem büntetésre lenne szükségük (Szoboszlai, Hüse és Fábán, 2015).



Forrás: A roma lakótelepen élők életminősége, 2018

8. sz. diagram: Előfordult-e a telepeken...(%)

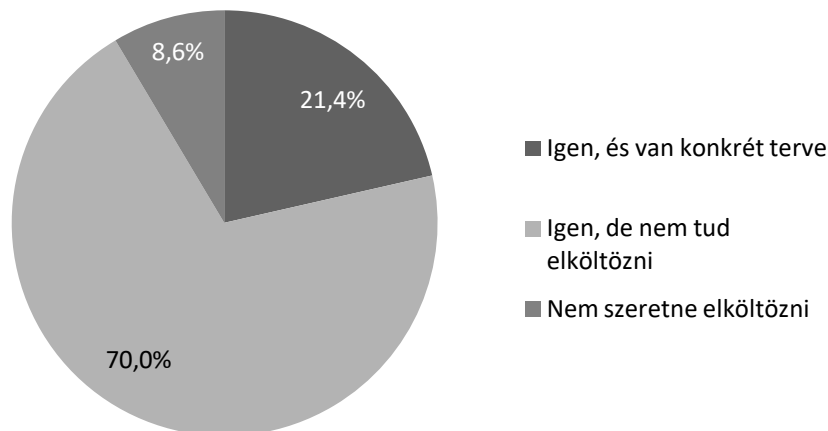
A lakóépületekben és a lakókörnyezetben tapasztalható problémák költözésre ösztönzi a telepen élők többségét.



Forrás: A roma lakótelepen élők életminősége, 2018

9. sz. diagram: Elköltözne-e a telepről – Huszár telep (%)

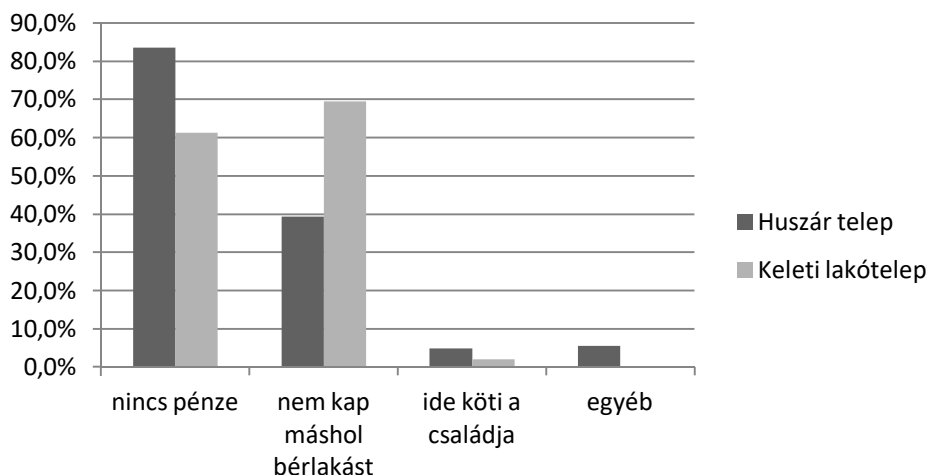
A Huszár telepen élők 89%-a szeretne elköltözni a telepről, közülük 11%-nak konkrét terve van a lakhelyváltásra. A Keleti lakótelepen élők 91,4%-a költözne el, akik közül minden ötödik lakosnak konkrét terve van a költözésre. (9. sz. és 10. sz. diagram)



Forrás: A roma lakótelepen élők életminősége 2018

10. sz. diagram: Elköltözne-e a telepről – Keleti lakótelep (%)

A vizsgált telepeken élők csaknem 10%-a élne a jövőben is mostani lakóhelyén. A lakhatási körülmények és a környezet fentebb ismertetett jellemzői magyarázatul szolgálnak a lakosság költözési szándékára. A lakások gondozatlan állapota, az egészségtelen levegő és a lakókörnyezetben tapasztalt problémák miatt a telepeken élők többsége, ha jövedelme engedné, elköltözne a telepről. A telepről kiköltözés azonban csak keveseknek megvalósítható ismerve a telepi lakosok átlagnál is jóval kedvezőtlenebb jövedelmi helyzetét (Fábián és Takács, 2015). (11. sz. diagram)



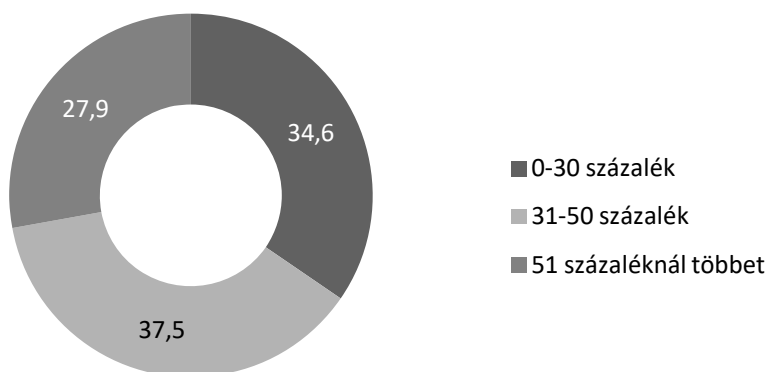
Forrás: A roma lakótelepen élők életminősége 2018

11. sz. diagram: Mi az oka, hogy nem tud elköltözni a telepről? (%)

Alapvető probléma a költözést tekintve mindkét telepen a pénzhiány másik lakás bérlésére. A családi kötelek igazából nem tartják vissza a költözni szándékozókat, mivel valószínűleg családdal együtt költöznének el. Egyéb ok, ami miatt nem tudnak költözni az a betegség, saját maguk vagy hozzátartozik betegsége.

A lakásfenntartás költségei

A lakások legfeljebb komfortos minősége, a lakások elhanyagolt állapota és a háztartások alacsony jövedelmi szintje magas lakásfenntartási költséggel párosul a telepiek életében. A két romatelepe között nincs számottevő különbség a lakásfenntartásra fordított jövedelemlhányad között, ezért a két telepre vonatkozó adatokat együtt közöljük.



Forrás: A roma lakótelepen élők életminősége, 2018

12. sz. diagram: Lakásfenntartásra fordított kiadások aránya a romatelepeken (%)

A telepi lakosok egyharmada a háztartási jövedelem nem több mint 30%-át költi lakásfenntartásra. (12. sz. diagram) A részletes adatokból kiderül, hogy ebbe a kategóriába tartozó lakosok rendszerint jövedelmük 20-30%-át fizetik ki lakbérre és rezsire. A második kategóriába tartozó telepiek (37,5%-uk) a háztartás jövedelmének 31-50%-át, míg a telepiek 27,9%-a jövedelmének több mint 50%-át fizeti lakással kapcsolatos kiadásra. A lakhatáshoz tartozó kiadások kifizetése arányaiban magas a szegénységet jelentő háztartási bevételek mellett.

Magyarországon a lakosság harmadának nehéz kifizetni a lakhatási költségeket a rendelkezésre álló jövedelemből, igazán súlyos a helyzet a legalacsonyabb jövedelmi decilisbe tartozóknál, mivel kétharmaduknak végtelenül küzdelmes a lakáskiadások megfizetése (Habitat for Humanity, 2018). A két nyíregyházi romatelepen élők-nél a havi jövedelmek által meghatározható szegénységi ráta aránya 78%, ami jóval több mint a város más területein, így nem véletlen, hogy a telepi lakosok 60%-a nehézségek árán jön ki a havi jövedelméből, közülük is a legrosszabb a helyzet a legalsó jövedelmi decilisbe tartozóknál, ahol a többségnek komoly gondot jelent a havi jövedelemből megélni (Fábián és Takács, 2019).

A nyíregyházi roma telepeken a lakhatási költségek kifizetése aránytalanul magas a bevételekhez képest, ami a lakhatást igen költségessé teszi az itt élőknek. Ehhez társul a telepi lakások alacsony komfortfokozata, rossz külső állapota, túlszűfoltosága, dohos, nyirkos és sötét jellegzetessége. Mindezek ismeretében, a telepeken található lakások a lakhatási szegénység jellegzetességeit hordják magukon.

Összegzés

A nyíregyházi romatelepek lakásállományának döntő részben az önkormányzat a tulajdonosa, és helyi lakosok a bérlői. A lakásállomány régi és lepusztult, külső és belső felújítást, korszerűsítést igényel. A lakások komfortossága megragadt a 1950-es évek szintjén, ezért nélkülözik azokat a civilizációs formákat, melyekkel energetikai és életviteli szempontból kényelmesebbé és otthonosabbá tehetőek az önkormányzati kezelésben lévő lakások. A lakóköznyezet elhanyagolt, egészségtelen és veszélyes, ami egyfelől környezeti ártalmakat takar, másrésztől bűncselekmények elkövetésének veszélyét is rejti. A telepi lakások bérlői szegények, akiknek nehézséget jelent a havi jövedelemből megélni. A telepi lakosság jövedelmének aránytalanul nagy részét lakhatással kapcsolatos kiadásokra költi. A lakbér-és rezsiköltség a telepi lakosság kétharmadánál a háztartási havi jövedelem 30%-ánál magasabb költséget jelent. Ennek ismeretében az elhanyagolt, kis alapterületű, túlszűfolt és veszélyeket magában hordozó lakásokban drága, költséges az élet. Lényegét tekintve mindkét roma telep a lakhatási szegénység jegyeit hordozza magán, aminek kezelése az önkormányzat feladata.

Irodalmak

1. Kerülő J. (1991): Szociálpolitikáról egy nyomortelep kapcsán. *Szabolcs-Szatmár-Bereg megyei Szemle*, 4: 459-463.
2. Kerülő J. (2008): Integráció közben. *Kultúra és közösség*, 12/4: 51-61. Letöltési hely: http://epa.oszk.hu/02900/02936/00027/pdf/EPA02936_kultura_es_kozosseg_2008-04_051-061.pdf Látogatva: 2019. április 19.
3. Fábián G., Takács P. (2019): Jövedelmi helyzet, jövedelmi viszonyok a telepi lakosok körében. *Acta Medicina et Sociologica* Vol 10. No.29: 45-54.
4. Habitat for Humanity Magyarország (2016): Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2016. Letöltési hely: https://habitat.hu/wp-content/uploads/2018/08/Habitat_eves_jelentes_2016_web_2.pdf Látogatva: 2019. április 19.
5. Habitat for Humanity Magyarország (2018): Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2018. Letöltési hely: <https://habitat.hu/mivel-foglalkozunk/lakhatasi-jelentesek/lakhatasi-jelentes-2018/> Látogatva: 2019. április 19.
6. Merton, R. K. (2002): Társadalomelmélet és társadalmi struktúra - Válogatások, Osiris Kiadó, Budapest

7. Szoboszlai K., Hüse L., Fábrián G. (2015): Kulcsfontok a külföldön dolgozó prostituáltak kapcsolataiban. *Párbeszéd szociális munka folyóirat* Vol. 2. (2015.) No. 1. Letöltési hely: <http://parbeszed.lib.unideb.hu/file/2/55192722797e6/szerzo/PKULCSPONTmasolat.pdf> Látogatva: 2019. április 19.

A szerző

Dr. Szoboszlai Katalin szociális munkás, a Debreceni Egyetem Egészségügyi Kar tanszékvezető docense. Kutatási területe a hajléktalanság, a szegénységgel összefüggésbe hozható társadalmi csoportok szociális helyzete. A „Nyíregyháza életminősége – háztartáspanel” vizsgálatban 2008-tól elemzi a lakhatással kapcsolatos adatokat.