

Folyóiratszemle

Belkin, V. – Storozhenko, V.:

Az oroszországi lakásépítés néhány jellemzője

(Housing Construction as a Factor in Demographic Dynamics.) – *Problems of Economic Transition*. 2010. évi 11. sz. 71–79. old.

Oroszország lakosságának életszínvonalával kapcsolatos legutóbbi vizsgálat szerint a népesség 42 százalékának (60 millió embernek) rossz a lakáskörülményei, 80 millió fő pedig elégedetlen lakásviszonyaival. Ennek egyik oka az avultság, ugyanis a lakások 62 százaléka 30 évnél idősebb és 50 százaléka olyan kisebb városokban és falvakban található, ahol nincsenek közművek. Az orosz régiók felében a vezetékes víz, a csatornahálózat, a nagyfeszültségű távvezeték és a különböző állomások több mint 60 százalékát még ezután kell kiépíteni.

Az 1990-es években a lakásépítések száma mintegy felét tette ki a megelőző évtizednek, amely az 1990. évi 61,7 millió négyzetméterről 2002-re 33,8 millió négyzetméterre esett vissza. A 2003 és 2006 közötti években az ezer lakosra jutó lakásépítési alapterület Japánhoz mérten 70, az Egyesült Államokat tekintve 50 százalékkal volt kisebb. Ugyanezen időszak alatt a lakásállomány állaga jelentősen romlott, amely rontott a népesség lakásviszonyainak színvonalán. Ma mintegy 40 millió ember él komfort nélküli lakásokban és 4,2 millió főnek rossz állapotú vagy életveszélyes az otthona.

Az oroszországi lakásviszonyokban az 1950-es évek áttörést eredményeztek. A panel-

építkezések beindítása után a népesség egyharmada költözhetett jól felszerelt lakásokba. Az ország területén mintegy 300 házigyárat építettek, ami az építőipar jelentős bővüléséhez vezetett. Ez a folyamat segítette az építőanyag-ipar felfutását, az építőipari szervezetek létrehozását és a feladatok ellátásához szükséges munkaerő ki-, illetve átképzését. A házigyári technológia megvalósítása több mint 3 millió embernek adott munkát, akiknek mintegy fele szakképzett volt. Jelenleg Oroszországban az építőipar alig 1 millió főt foglalkoztat, 20-25 százalékuk a közeli országok állampolgárai. A mérsékelt lakásépítési intenzitás számos tényezőtől függ. A háztartási jövedelmek alacsony szintje mellett telekproblémák, közműhiány és egyéb infrastrukturális gondok jelen, de a korlátozott építőipari kapacitás is mérsékli a lakásépítés felfutását. A vezető ingatlanértékesítési cégek becslése szerint például a Moszkvai körzetben a lakások felét a moszkvaiak, 25 százalékát az agglomeráció lakói, míg a fennmaradó 25 százalékot Oroszország más régióinak lakosai, illetve a Független Államok Közösségének (FÁK) állampolgárai vásárolják meg. A Moszkvai körzet népessége mintegy 18 millió fő, mely területen évente 12 millió négyzetméter lakást építenek (egy főre számolva 0,7 m²-t). Ez a nem túl lendületes építkezés milliőkat foszt meg attól a reménytől, hogy lakáskörülményeik a közeli jövőben javuljanak.

Oroszország fejlett régióiban az egy főre jutó GDP több mint százszor nagyobb, mint a stagnálókbán. A dinamikus fejlődés azt igényelné, hogy a munkaerő áramlása a depresz-

Megjegyzés. A Folyóiratszemlét a KSH Könyvtár (*Lencsés Ákos*) állítja össze.

sziós régiókból a fejlettek felé folyamatossá válják. Az Egyesült Államokban, ahol a régiók fejlettsége közötti különbségek sokkal kisebbek, a munkaerő 15 százaléka a migráció részese, miközben Oroszországban ez az arány nem több 2-3 százaléknál, alapvetően a lakásárak miatt. A migrációban résztvevők száma 1992-ben még 3,3 millió fő volt, ami egy évtized alatt 2 millió főre csökkent. A munkaerőpiac két részre szakadt, a fejlett régiók jól fizetett dolgozóira, illetve a depressziós régiók alulfizetett foglalkoztatottjaira.

A számítások szerint évi 200 millió négyzetméter lakásterületet kellene évente építeni ahhoz, hogy belátható időn belül a lakásigényeket kielégíthessék. A szakértők szerint ez egy új technológiájú faházépítéssel megvalósítható lenne. Ez a módszer kisvállalkozókkal, szövetkezeti formában, sőt családi munkaerő felhasználásával is eredményes lehet.

Oroszországban a panelépítésekkel összefüggésben a népesség 77 százaléka többlakásos épületben él, míg az Egyesült Államok népességének kétharmada családi házakban lakik. A skandináv országokban a lakások 80 százaléka fából készül, amelyek mind építésetileg, mind színvonalukat tekintve nagyon különbözők. A modern technológiáknak köszönhetően a faházak egyedi megjelenéssel, eltérő műszaki színvonalon, gyorsan, minimális munkaerő- és energiafelhasználással, magas hatékonysággal építhetők fel. A tanulmány szerzői szerint a lakásépítés gyorsításának legfontosabb előfeltétele a megtakarítással is rendelkező széles középosztály léte. Nyugat-Európában a középosztályhoz tartozik a népesség kétharmada, Magyarországon és Csehországban a fele. Megállapítható, hogy az oroszországi lakásviszonyok még a kelet-európai országokhoz képest is elmaradottak.

Az Oroszországban épült új lakások átlagos alapterülete 85 m². Az egy főre jutó lakásterület itt 20 m², a skandináv országokban

75, az Egyesült Államokban és Kanadában alig kisebb mint 70, Németországban 50, Franciaországban 43 és a kelet-európai országokban 35 m². Kínában az elmúlt húsz év intenzív lakásépítési ütemét 2020-ra kivetítve az egy főre jutó lakásterület el fogja érni a 30 m²-t.

A nagyvárosokat tekintve elmondható, hogy az egy lakosra jutó lakásterület Moszkvában a legkisebb (alig 20 m²), Novoszibirszkben és Krasznójarszkban 21, Cseljabinszkben 22, Szentpéterváron 23, Szaratovban és Krasznodarban 24 m². Európa városai-ban, Varsóban 23, Prágában 29, Párizsban 37, Bécsben 38 m². 40 és 41 m² közé esik e fajlagos lakótér Rómában, Berlinben, Münchenben, Frankfurtban és Stockholmban. Ettől is nagyobb lakásterület jut egy főre Londonban (44 m²), Madridban (45 m²) és Koppenhágában (46 m²).

Közismert, hogy a termékenység Oroszországban is nagyon alacsony. Egy szociológiai felvétel adatai szerint ötször több család szeretne több gyermeket, mint azok, akiknél végül is születik. Az elmaradt születéseknek szocioökonómiai okai vannak: lakáshiány, alacsony jövedelem, drága és gyenge minőségű egészségügyi ellátás. A lakásviszonyok, az egészségügy fejlesztése, az anyák pénzügyi támogatása minden bizonnyal növelnék a második és a harmadik gyermek megszületését, de a népességcsökkenést nem tudnák megállítani.

Sheviakov orosz akadémikus a népesség-előrejelzés három változatát dolgozta ki 2050-re. Az első változat, amely a gazdasági növekedés és a kormányzat termékenységet támogató jelenlegi rendszerét veszi figyelembe, jelentős népességcsökkenést okoz. A 13 százalékosra becsült visszaeséssel a század közepére Oroszország lakosságszáma 124 millió lenne. A második előrejelzési változat nagyobb gazdasági növekedéssel és progresszív adó-

rendszerrel, azaz erőteljesebb jövedelem-újraelosztással számol. Ilyen feltételekkel 12 százalékos növekedés következhetne be, és a népességszám 159 millió főre nőne. A harmadik verzió szerint a hátrányos helyzetű rétegek jövedelme jelentősen nőne, mivel a transzferek révén egy számottevő jövedelemátcsoportosítás menne végbe a gazdagoktól a szegényebbek irányába. Ebben az esetben a népességnövekedés mértéke 14 százalékos lenne és a lakosság száma meghaladná a 161 millió főt.

Független kutatók ENSZ számára készített előrejelzéseitől gyökeresen eltérnek. Ők az elmúlt 16 év demográfiai folyamatait extrapolálták, mely szerint az éves népességcsökkenés 463 ezerről 600 ezerre nő 2017-re, és meghaladja a 800 ezer főt 2025-ben. Ez azt jelenti, hogy a következő 16 évben az ország népességcsökkenése 11 millió fő lesz. Ezen belül különösen gyors mérséklődés várható a gyermekek számában. Számítások szerint a 2008. évi 40 millió gyermekkel szemben csak 27 millióval (egyharmadával kevesebbel) számolhatunk 2025-ben. A Rosstat és az ENSZ számításai szerint 2050-re Oroszország népességének majdnem egyharmadát elveszti, az összlakosság körülbelül 110 millió főre tehető majd.

A tanulmány példaként említi Baskírföld lakáspolitikáját: 2009-ben 1000 lakást építettek, amit a következő 3–4 évben még 4000 követ majd. Az egy m² alapterületre jutó lakásköltség mintegy 10–12 ezer rubel. Az építőanyagok többségét helyben állítják elő. Baskírföldön 37 faipari vállalat, 28 betongyár, 40 téglagyár működik, de számos kőolaj- és feldolgozóipari üzeme is van. A szükséges infrastruktúrát is kiépítették (utakat, hidakat, vezetékesvíz-hálózatot, gáz- és nagyfeszültségű elektromos vezetékeket). Az építőiparban 130 ezer ember dolgozik, foglalkoztatást és keresetet adva az ott élők egy részének. Mindezek következtében a munkanélküliség csökken, a lakásellátás javul és a terület makrogaz-

dasági mutatói fellendülést jeleznek. Fontos lenne az itteni tapasztalatok és módszerek egész országra történő kiterjesztése, továbbá az, hogy a lakásépítést ne csak a nagyvárosokban, hanem a közepes és a kisvárosokban, valamint a falvakban is szorgalmazzák, beleértve a depressziós területeket is.

Csak egy nagyléptékű lakásépítési programmal lehet megoldani Oroszország szorító lakáshiányát, amely jelentősen javíthatná az ország demográfiai (különösen termékenységi) helyzetét. Egy ilyen programmal megmaradna a remény az ország évszázadközepi 160 milliós népességszámára.

Hajnal Béla

kandidátus, a Debreceni Egyetem habilitált főiskolai tanára
E-mail: hajnalb@de-efk.hu

Vartia, Y.:

Az indexek készítésének elvei és az indexsorok létrehozása

(Principles of Defining Index Numbers and Constructing Index Series.¹) – *Discussion Paper*. 283. sz. 2010. január. Helsinki Center of Economic Research.

A tanulmány letölthető:
<http://ethesis.helsinki.fi/julkaisut/eri/hecer/disc/283/principl.pdf>

A szakirodalomban az indexszámok koncepcionális kérdései még mindig nem teljesen tisztázottak. Nincs konszenzus abban, hogy az index milyen függvénye lehet (legyen) a termékek árainak és a fogyasztott mennyiségnek. Nem megfelelően elválasztott az indexszámok

¹ A tanulmány Bert Balk, „Axiomatic and Economic Approaches to Index Numbers” c. előadásához (elhangzott Helsinkiben, 2004. május 27-én a PPI-módszerekkel foglalkozó konferencián) fűzött megjegyzéseken alapul.