

Közzététel: 2020. június 4.

A tanulmány címe:

Száz év a magyarországi lakásstatisztikában

Szerző:

SZÉKELY GÁBORNÉ, a Központi Statisztikai Hivatal osztályvezetője

E-mail: Gaborne.Szekely@ksh.hu

DOI: <https://doi.org/10.20311/stat2020.6.hu0642>

Az alábbi feltételek érvényesek minden, a Központi Statisztikai Hivatal (a továbbiakban: KSH) Statisztikai Szemle c. folyóiratában (a továbbiakban: Folyóirat) megjelenő tanulmányra. Felhasználó a tanulmány vagy annak részei felhasználásával egyidejűleg tudomásul veszi a jelen dokumentumban foglalt felhasználási feltételeket, és azokat magára nézve kötelezőnek fogadja el. Tudomásul veszi, hogy a jelen feltételek megszegéséből eredő valamennyi kárért felelősséggel tartozik.

1. A jogszabályi tartalom kivételével a tanulmányok a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény (Szt.) szerint szerzői műnek minősülnek. A szerzői jog jogosultja a KSH.
2. A KSH földrajzi és időbeli korlátozás nélküli, nem kizárólagos, nem átadható, térítésmentes felhasználási jogot biztosít a Felhasználó részére a tanulmány vonatkozásában.
3. A felhasználási jog keretében a Felhasználó jogosult a tanulmány:
 - a) oktatási és kutatási célú felhasználására (nyilvánosságra hozatalára és továbbítására a 4. pontban foglalt kivétellel) a Folyóirat és a szerző(k) feltüntetésével;
 - b) tartalmáról összefoglaló készítésére az írott és az elektronikus médiában a Folyóirat és a szerző(k) feltüntetésével;
 - c) részletének idézésére – az átvevő mű jellege és célja által indokolt terjedelemben és az eredetihez híven – a forrás, valamint az ott megjelölt szerző(k) megnevezésével.
4. A Felhasználó nem jogosult a tanulmány továbbértékesítésére, haszonszerzési célú felhasználására. Ez a korlátozás nem érinti a tanulmány felhasználásával előállított, de az Szt. szerint önálló szerzői műnek minősülő mű ilyen célú felhasználását.
5. A tanulmány átdolgozása, újra publikálása tilos.
6. A 3. a)–c.) pontban foglaltak alapján a Folyóiratot és a szerző(ke)t az alábbiak szerint kell feltüntetni:

„*Forrás: Statisztikai Szemle c. folyóirat 98. évfolyam 6. számában megjelent, Székely Gáborné által írt, 'Száz év a magyarországi lakásstatisztikában' című tanulmány (link csatolása)*”

7. A Folyóiratban megjelenő tanulmányok kutatói véleményeket tükröznek, amelyek nem esnek szükségképpen egybe a KSH vagy a szerzők által képviselt intézmények hivatalos álláspontjával.

Székely Gáborné

Száz év a magyarországi lakásstatisztikában

The last hundred years of housing statistics

SZÉKELY GÁBORNÉ, a Központi Statisztikai Hivatal osztályvezetője
E-mail: Gaborne.Szekely@ksh.hu

A trianoni békediktátum 100. évfordulója jó alkalom arra, hogy áttekintsük ennek a száz évnek a mai statisztikában is nyomot hagyó emlékeit. A lakásstatisztikában nemcsak a jelenlegi földrajzi keretek létrejötte köthető ehhez a dátumhoz. Az 1920. évi népszámláláskor alakultak ki azok a fogalmi keretek is, amelyek megalapozták a hazai lakásstatisztikai adatgyűjtéseket, és lehetővé tették a hosszabb távra visszatekintő, összehasonlítható adatsorok közlését.

A szerző tanulmányában nem vállalkozik rendszerezett statisztikatörténeti áttekintésre. Célja, hogy bemutassa, mit őrzött meg az egymást követő statisztikusnemzedékek emlékezete ebből a hagyományból, és hogyan kötődik mindez a mai szakmai tevékenységhez a lakásstatisztika területén.

TÁRGYSZÓ: lakásstatisztika, népszámlálás

The 100th anniversary of the Treaty of Trianon is a good opportunity to overview the past hundred years' tradition that has left its mark on contemporary statistics. In housing statistics, however, not only the geographical framework (the country's boundaries) can be linked to this date. The conceptual framework that was/is fundamental in national housing censuses and still allows us to produce and publish long-term retrospective, comparable time series, was established at the time of the 1920 population census.

The study does not provide a comprehensive historical overview of the topic. It only aims to give an account of the collective memories preserved by generations of statisticians working in this field, and show their prevailing links to the actual practice of housing statistics.

KEYWORD: housing statistics, population census

A terület elmúlt száz évének felidézése során szembe kell nézni azzal a problémával, hogy bár lakásstatisztikai adatgyűjtés már jóval több mint száz éve folyik

Magyarországon, összehasonlítható adatsorokból mégis meglehetősen kevés áll rendelkezésünkre. A helyzet nagyrészt a téma jellegéből adódik. A lakhatással kapcsolatos fogalmak, a lakhatást biztosító intézményrendszer, az építési módok és nem utolsósorban a lakhatással kapcsolatos társadalmi normák is folyamatosan változnak, továbbá idővel az állandónak tűnő fogalmak jelentése is módosul.

A statisztikai megfigyelések tárgyának változásán, hangsúlyainak eltolódásán, az új témák bemutatásán keresztül azonban mégis képet kapunk arról, hogy miként alakultak a statisztikával szemben megfogalmazódó igények és elvárások, és milyen módon formálódott a közpolitikai gondolkodás, valamint mindeközben hogyan változott maguknak a statisztikusoknak a felfogása saját feladatukról. Kerülöm, hogy fejlődésről írjak, egyrészt, mert az első statisztikusok munkáinak szakmai színvonalát ma is nehéz lenne meghaladni, másrészt, mert a bekövetkezett történelmi fordulatok nem egyszer alapjaiban változtatták meg a statisztikai működés meghatározó kereteit, és rombolták le az addigi építkezés eredményeit.

Statisztikusként folyamatosan szembesülünk a történelmi hagyománnyal, amely, akár csak a családi emlékezet, szelektív, esetenként akár pontatlan is, mégis meghatározza a szakmát ma gyakorló statisztikusok kapcsolódását a múlthoz. Hosszú adatsoportokat állítunk össze, közben elgondolkodunk az összehasonlíthatóságukról, újra és újra felmerülnek ismerősnek tűnő problémák, egyes megoldásokat kiemelkedő teljesítményt nyújtó elődökhöz kötünk, róluk sokszor személyes emlékeket is őrzünk. Amikor a következőkben ezeket felidézem, nem vállalkozok átfogó statisztikatörténelmi áttekintésre, erre nem is lennék képes. Mindössze szeretném felidézni ennek a velünk élő hagyománynak néhány elemét, olyanokat, melyek nyomai ma is ott vannak a lakásstatisztikai gyakorlatban.

1. A lakásstatisztika főbb területei

A lakhatással, a lakásviszonyok alakulásával kapcsolatos statisztikák sorában létrejöttének idejét és fontosságát tekintve is a *lakásállomány* felmérését kell elsőként említeni. Az első népszámlálástól (1870) kezdve megtörtént az épületek, lakások és azok helyiségeinek összeírása. Mivel ez a lakók összeírásával együtt történt, kezdettől fogva elérhető volt a laksűrűségi mutatók számítása. Ugyancsak a kezdetektől megjelentek a megfigyelésekben a lakásminőség különböző, az adott korban releváns ismérvei, melyek változó tartalma a továbbiakban már önmagában tükrözte a lakásállomány műszaki színvonalának alakulását.

A lakásállomány változását leíró *lakásépítési és -megszűnési statisztikák* iránti igény is viszonylag hamar megfogalmazódott, részben éppen azért, hogy a lakásállomány alakulásáról a nagy összeírások közötti időszakokban is legyenek naprakész

adatok. Lakásépítési adatok közlésére először az 1920-as években találunk példát, az összefüggő idősorok azonban legfeljebb az 1950-es évekig nyúlnak vissza a mai adatközlésekben. A lakásépítési és -megszűnési statisztikákra, valamint a népszámlálási lakásösszeírásokra támaszkodó lakásállományi továbbvezetés adatai az 1950-es évek második felétől már rendszeresen megjelentek a statisztikai évkönyvekben.

Vannak olyan témák, melyek tartalma az idők folyamán többször átalakult. Ilyen a *lakástulajdonlás*, a lakhatás jogcíme. A lakástulajdon vizsgálata a második világháború előtt elsősorban a bérleti és albérleti viszonyokra fókuszált, valamint kiterjedt a lakbérek vizsgálatára is. A háború utáni államosítással jött létre, és sokáig a statisztikai adatgyűjtések figyelmének középpontjában volt az állami lakásállomány. Ugyan – a szocialista országok közül egyedülálló módon – a magyar lakásszektorban végig megmaradt a magántulajdon dominanciája, erről a statisztika csak némi vonakodással vett tudomást. Áruklódó a szóhasználat is: ideológiai megfontolásból mindvégig *személyi tulajdonú* lakásokról közölt adatokat, jelezve, hogy magántulajdon márpedig nincs a fejlett szocializmusban. Az állami lakások cseréjére (valójában a bérleti jog adásvételére) kialakult piacról nem adott hírt a statisztika. Ugyancsak alig észrevehetően indult el az állami lakásszektor magánkézbe adása már jóval a rendszerváltozás előtt. A rendszerváltozáskor a lakásprivatizáció már teljes nyilvánosságot kapott, utóbb pedig számos visszatekintő adatgyűjtés készült róla, így végül, ha kissé késve is, de még képet lehetett kapni az állami lakásszektor lebontásáról.

Kifejezetten rendszerspecifikusak és így átmeneti érvényességűek a lakáspolitikai, lakásügyi *intézményrendszer működését* leíró statisztikák, így például a hajdani Ingatlan Kezelő Vállalat vagy – hogy egy mai példát is említsünk – a Nemzeti Eszkekezelő működéséről keletkezett adatok.

A *lakáspiaci statisztikák* fejlesztését hosszú szünet után a felhasználói igények kényszerítették ki a rendszerváltozást követően. A korábbi féllegális, nehezen felmérhető lakásszerzési utak megszűnése és az egységes lakáspiac létrejötte lehetővé, a növekvő felhasználói érdeklődés szükségessé tették a terület fejlesztését. A rendszerváltozás után bekövetkezett ciklikus lakáspiaci ingadozások az ingatlanforgalmi statisztikák mellett a lakáshitelezés és a lakástámogatások adatai iránti érdeklődést is fokozták.

A lakásszociológia 1970-es évektől meginduló fejlődése emelte be a statisztikai megfigyelések körébe a lakásokkal kapcsolatos *szubjektív* véleményeket, elégedettséget, terveket. Azóta ezek a témák minden részletesebb lakásvizsgálatban helyet kaptak, és igazolták, hogy a vélemények, várakozások alakulása sokat megmagyaráz a lakáspiaci folyamatokból.

A továbbiakban egy-egy korábbiakban felsorolt téma kapcsán az elérhető legfontosabb adatok áttekintése mellett a mutatók jelentésbeli, tartalmi változásaira és az azokat kikényszerítő külső hatásokra, a megfogalmazódó felhasználói igényekre is

megpróbálok rámutatni. Könnyű helyzetben vagyok, mert a lakásstatisztikai adatközlések történetének rendkívül alapos feltérképezésével a munka oroszlánrésze már elkészült, az 1920 és 1990 közötti időszak lakásstatisztikai forrásainak feldolgozása rendelkezésre áll (*Farkas–Vajda* [1990a], [1990b], [1990c]). Az akkori írás a rendszerváltozás pillanatában talán túlzottan is derülátó volt a kialakuló piacgazdaság és demokrácia statisztikát megújító szerepét illetően, de szemlélete, mely a lakásstatisztikában lezajlott változásokat a társadalmi-gazdasági környezettel összefüggésben vizsgálta, ma is érvényes.

2. A lakásállomány felmérése, lakásépítés

A lakóhelyek összeírása már az első népszámlálás programjában is szerepelt. Bár ez az írás a magyar lakásstatisztika elmúlt száz évének eredményeire koncentrál, meg kell említeni, hogy az első épületstatisztikai eredmények már jóval korábban, az első népszámlálásokkal megszülettek. Az általános összeírásokhoz kapcsolódott a Fővárosi Statisztikai Hivatal tevékenysége, mely a nagyvárosi lakhatási jellemzők részletesebb bemutatásával egészítette ki az országos adatokat.

A százéves időszak fókuszba állítása azonban nem csak az évforduló miatt aktuális. A lakásstatisztikában éppen az 1920. évi népszámlálással jöttek létre azok a fogalmi keretek, melyek máig összehasonlítható lakásállományi adatokat produkáltak, és ettől kezdve tekinthető folyamatosnak ezen adatok felmérése és közzététele (*Farkas–Vajda* [1990a], [1990b], [1990c]).

A népszámlálási összeírásokban 1920-tól használták az épületívet (házi gyűjtőívet), melyen az épületek tulajdonosa adta meg az épület, illetve az épületben szereplő lakások adatait. A népszámlálás során a népesség számbavétele a lakóhelyen történt meg, így az épületekről bizonyos információk elérhetővé váltak, de az is nagyon korán megfogalmazódott, hogy az épületállomány felmérése nemcsak egyfajta nyilvántartási egységként szolgál, hanem önálló információként is van létjogosultsága. Az első népszámlálási eredményeket bemutató kiadványokban felhasználási területként utalnak a helyi közigazgatás adatigényének kielégítése mellett a lehetséges tűzveszély felmérésére, de a közegészségügyi szempontokra, a járványveszély kiküszöbölésére is.

Persze már a korabeli statisztikusok is szembesültek a lakás- és épületösszeírások módszertani nehézségeivel, melyek meglepően ismerősek ma is: egyrészt, hogy a lakásadat gyakran más célú összeírások mellékterméke, ezért terjedelme, lehetőségei korlátozottak, másrészt, hogy laikus adatszolgáltatóktól, laikus adatgyűjtők közreműködésével kell megbízható épületstatisztikát gyűjteni.

„Nem szabad azonban feledni, hogy az épület-statisztikai felvétel csak a nagy népszámlálás mellékművelete gyanánt eszközöltetett s túlságig menő részletességgel nem lehetett magának a főműveletnek sikerét kockáztatni. De különben is teljesen kimerítő épület-statisztikát csak képzett szakközegek közreműködésétől várhatunk, a népszámlálási ügynökök – egy, számba sem jöhető töredék kivételével – erre egyáltalán nem bírtak kvalifikációval. Ily adatgyűjtés nem is oly könnyű, mint első pillanatra látszik.” (OMKSH [1893] 11. old.)

A hiányok ecsetelése ugyanakkor rámutat arra, mit gondolt a korabeli statisztikus a lakásstatisztika feladatáról.

„Általában, leplezetlenül bevallhatjuk, hogy a mit épületstatisztikánk a lakviszonyok tekintetében nyújt, az véghetetlenül kevés s teljesen alkalmatlan arra, hogy sociális vagy pedig közegészségügyi szempontból következtetéseket vonjunk belőle. Még csak azt sem kísértjük meg, hogy a lélekszámot a szobákkal vagy lakhelyiségekkel összehasonlítsuk, az ily nagy átlagoknak, melyekben minden jellegzetes vonás elmosódik, csekély becsek van.” (OMKSH [1893] 18. old.)

Az 1920. évi népszámlálás e feladatok megoldása szempontjából is előrelépést jelentett. Részletesen összeírták az épületek helyiségeit és azok minőségi jellemzőit, sajátosan olyanokat, melyek az egészségügy és a lakhatás minősége, továbbá tűz- és árvízveszély szempontjából különösen fontosak voltak (padlózat, tetőfedés, falazat, alapincézettség, pince- és alagsori lakások, árnyékszék megléte). Ezek a részletes adatok tették lehetővé, hogy a népszámlálási adatgyűjtések ettől kezdve 1920-ig visszatekintő adatokat közölhessenek a témában. A legutóbbi, 2011. évi népszámlálás lakásstatisztikai adatközléseinek visszatekintő táblái ugyancsak az 1920-ra vonatkozó eredményekkel indulnak.

Az 1920. évi népszámlálás eredményeinek közzétételekor azonban a legfontosabb feladat mégis a trianoni békediktátum következtében a lakás- és épületállományban elszenvedett veszteség statisztikai számbavétele lett.

„A magyar anyaországban 1910-ben megszámlált 3 105 677 lakóház közül 63,1% az immár elcsatolt területeken feküdt, mindössze 1 146 621 lakóház, vagyis az anyaországban épült lakóházak alig valamivel több mint egyharmada maradt hazánk Trianonban kiszabott határai között.(...) Annak ellenére, hogy a lakóházaknak csak valamivel több, mint egyharmada maradt meg trianoni határaink között, az anyaországban 1910-ben megszámlált lakások (4 134 988) közel felerészben (44,2%) a mai területen belül fekszenek.” (MKKSH [1929] 17. old.)

Az ekkor kialakult közigazgatási terület azóta is a statisztikai számbavételek alapvető egysége, mely a második világháború után három további település Csehszlovákiához csatolásával még kissé tovább módosult.

Az ezt követő évtizedek népszámlálási eredményei a lakások számának folyamatos, bár korántsem állandó ütemű növekedését mutatják.

Főbb lakásadatok a népszámlálások időpontjában
(Main housing data at the time of population censuses)

Év	Lakás összesen	Szoba	100 lakásra jutó szoba	Lakóegység (lakás és egyéb)	Lakók száma (fő)	100 lakóegységre jutó lakó (fő)
1920	1 826 771	2 741 405	150	1 829 471	7 856 163	429
1930	2 182 499	3 305 905	151	2 185 816	8 559 631	392
1941	2 397 625	3 630 360	151	2 403 962	9 167 588	381
1949	2 466 514	3 479 845	141	2 477 310	9 056 114	366
1960	2 757 625	4 067 417	147	2 786 016	9 537 378	342
1970	3 118 096	5 116 805	164	3 136 813	9 979 912	318
1980	3 542 418	7 064 768	199	3 553 504	10 377 198	292
1990	3 853 288	9 132 196	237	3 855 192	10 123 829	263
2001	4 064 653	10 384 928	255	4 069 820	9 945 300	244
2011	4 390 302	11 939 869	272	4 395 473	9 697 199	221

Megjegyzés. Az 1920. és 1930. évi adatok az ország mai – párizsi békediktátumban kijelölt – területére vonatkoznak.

Forrás: KSH [2016a].

Az első világháború alatt visszaeső építkezések száma az 1920-as években gyorsan növekedett. Tíz év alatt a lakásállomány rendkívüli ütemben, közel 20 százalékkal bővült. A háború, majd az elcsatolt területekről érkező menekültek miatt kialakult lakásínséget ebben az időszakban lakáspiaci konjunktúra követte. Az adatközlések az adatok háttérben meghúzódó folyamatokra is utaltak, és magyarázatképpen említették az olyan lakásépítést ösztönző kormányzati intézkedéseket mint a lakásberuházók adókedvezménye¹, a lakbérszabályozás fokozatos enyhítése vagy azok a helyi intézkedések, melyek építési területek kijelölésével és az építési előírások lazításával ösztönözték a lakásépítést elsősorban a fővárosban és a nagyobb városokban.

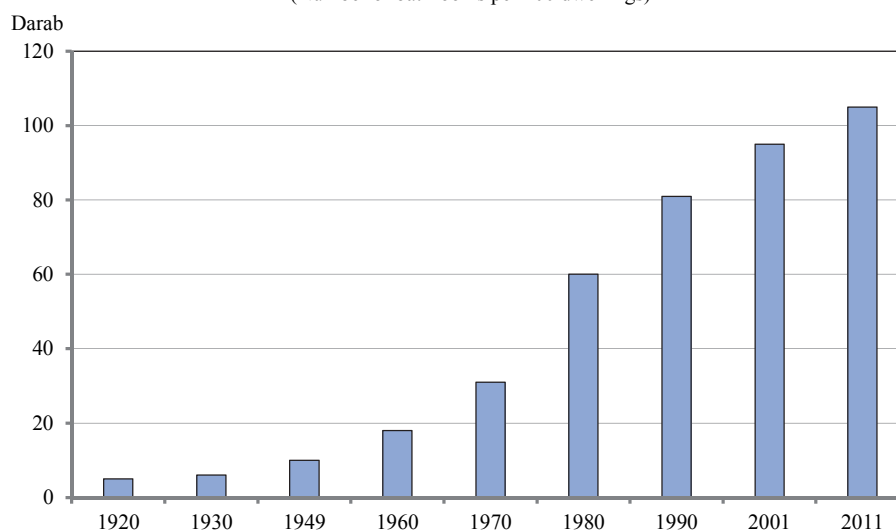
Az 1929-ben kezdődött gazdasági világválság kapcsán nem található a lakásépítések visszaesésére való utalás. Éppen ellenkezőleg, a budapesti építkezések terén konjunktúra volt, a statisztikai jelentés a tőkepiaci folyamatok lakáspiacra gyakorolt hatását említi. A lakásállomány bővüléséhez hozzájárult „...az évtized vége felé

¹ 1923. évi XXXIV. törvénycikk a lakásépítő külön tevékenység útján létesítendő építkezések alkalmával adandó adóügyi kedvezményekről.

a tőkének a valutáris ingadozások elől az ingatlan-befektetésekre való menekülése” (MKKSH [1932] 10. old.).

Az időszak lakásstatisztikai tevékenységében kiemelkedő szerepe volt a Fővárosi Statisztikai Hivatalnak. Az 1872 óta (kisebb-nagyobb névváltoztatásokkal) működő hivatal élen járt a nagyvárosi lakhatási problémák megfigyelésében és nyilvánosság elé tárásában. Az 1930. évi népszámlálási eredményekre támaszkodó adatközlések (Illyefalvy [1933]) létrejöttét az a felismerés kényszerítette ki, hogy a fővárosi lakáshelyzet alapos megismerése az országos adatoktól elkülönítve oldható meg. Az 1930. évi népszámlálás önálló lakásívét csak Budapesten kellett kitölteni. Ez részletes adatokat gyűjtött a bérletek jellemzőiről, az albérletekről, a helyiségek használatáról, a falazat, padló anyagáról. Olyan felszereltségi mutatókat is megfigyeltek, melyek akkor még kevésbé terjedtek el, de kérdésük révén nyomon követhető lett a következő évtizedek lakásminőségének fejlődése. Jó példa erre a fürdőszobával rendelkező lakások arányának alakulása, mely első felmérésekor még csak elvétve fordult elő a magyarországi lakásokban.

1. ábra. A 100 lakásra jutó fürdőszobák száma
(Number of bathrooms per 100 dwellings)

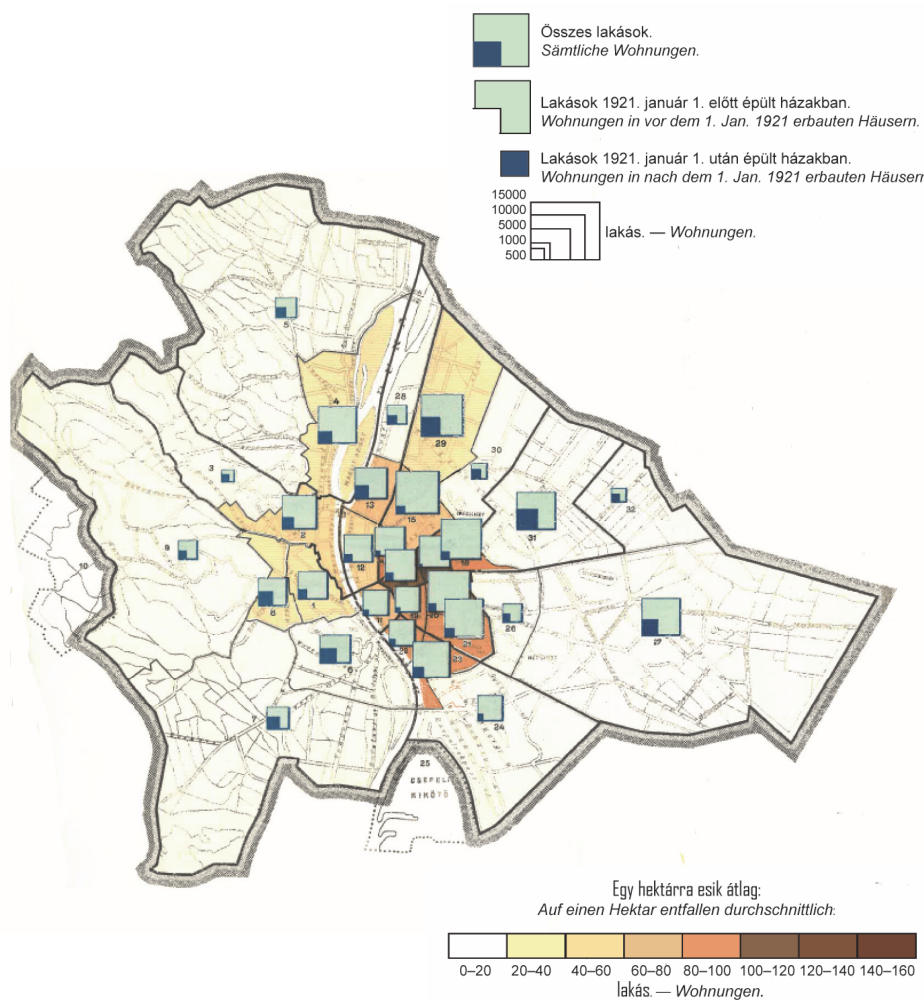


Forrás: KSH [2016a] alapján saját szerkesztés.

Az összegyűjtött adatok azt is lehetővé tették, hogy a lakásstatisztikai mutatókat térképen ábrázolva mutassák be. A fővárosi hivatal statisztikai tájékoztatásaiban a közpolitikai célok mellett a nagyközönség tájékoztatása is célként jelent meg. Hozzá lehet tenni, hogy a kor statisztikai kiadványai mára értékes történeti forrásnak is számítanak.

2. ábra. Budapest lakásviszonyainak térképes ábrázolása
(Map representation of housing conditions in Budapest)

RENDES LAKÁSOK SZÁMA VÁROSRESZENKINT, A LAKÁSOK TERÜLETI SŰRŰSÉGÉNEK FELTŰNTETÉSÉVEL.
ANZAHL DER GEWÖHNLICHEN WOHNUNGEN NACH STADTTEILEN MIT DARSTELLUNG DER WOHNUNGSDICHTE PRO HEKTAR.—1930.



Forrás: Illyefalvy [1933].

Az 1930-as években egytizedével tovább bővült az ország lakásállománya. A területi veszteség és ennek hatása természetesen még mindig élénken jelen volt a

statisztikai közgondolkodásban. A korabeli elemző a lakásépítésben bekövetkezett, a lakhatás színvonalát emelő technikai fejlődést is ennek összefüggésében említi.

„... az új lakóházak erősebb és nemesebb építési anyagból készülnek, ami nálunk különösen méltánylandó, ha tekintetbe vesszük, hogy a trianoni határok között meghagyott országterület legkiterjedtebb részén egyáltalán nincsen megfelelő építkezési nyersanyag, az épületfa teljes hiányáról nem is beszélve. (...) Jóleső meglepéssel adunk számot arról, hogy az egészségügyi és tűzbiztonsági szempontból kifogástalan szilárdfalazatú épületek számának és a cserép- vagy bádogtetejű házak számának szaporodása mutatja a legjobb arányokat.” (MKKSH [1932] 10. old.)

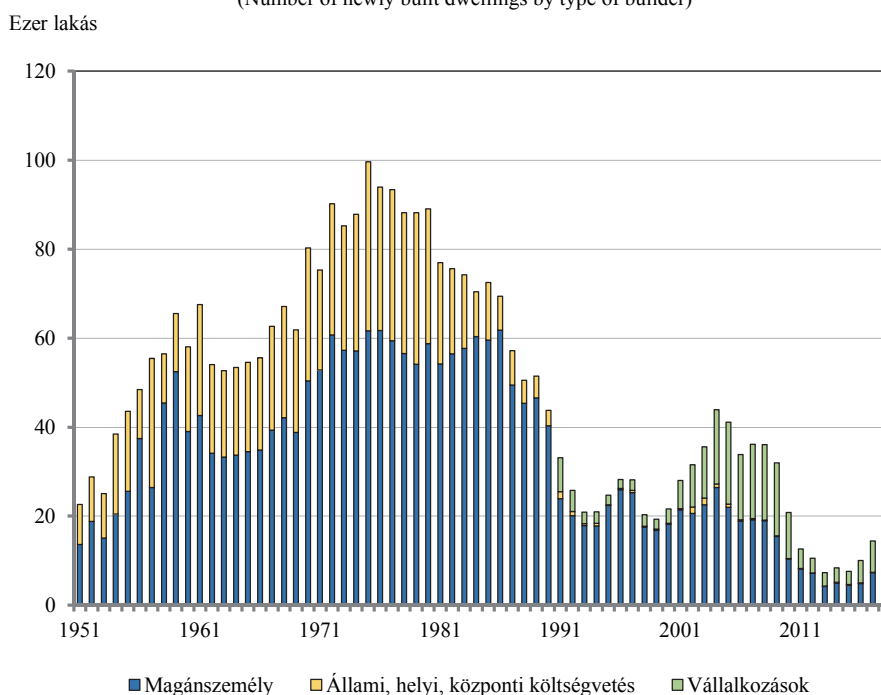
Az 1941. évi népszámlálás feldolgozása a háború miatt félbeszakadt, ennek végrehajtására és az adattartalom közlésére csak évekkel később, akkor is hiányosan kerülhetett sor. A lakásstatisztikai összesítések egy 1981-es kiadványban jelentek meg, az adatokat azonban nem sikerült teljes körben rekonstruálni. A háborús pusztítás határozta meg a lakásállomány alakulását, 1941 és 1949 között a lakások száma kevesebb mint 3 százalékkal nőtt. Az 1949. évi népszámlálás épület- és lakásadatai a háborús veszteségek felmérését és az újjáépítés előrehaladását dokumentálták. A tízévente esedékes összeírás időpontjának előbbre hozatalát azonban egy új szempont, az 1950-ben induló első öt éves terv adatokkal történő megalapozása is indokolta. Ezzel egy újfajta statisztikai igény jelent meg, mely az állami statisztika által gyűjtött adatok nyilvánossága helyett azok tervteljesítéshez való viszonyát helyezte előtérbe. Megjelentek a belső használatra, számozott példányokban kinyomtatott statisztikai jelentések, a nyilvánosságnak szánt összeállítások címlapján pedig a felirat: „közlésre felhasználható”. Nem véletlen, hogy a mindent átható és kontrolláló állami tervezés ellenére sem volt könnyű pontosan meghatározni a korszak lakásépítési adatait. A lakásállomány gyarapodásának elérhető adatforrása az 1950-es évek közepétől ismét nyilvános statisztikai évkönyv és a népszámlálások lakásösszeírása maradt, az ötvenes évek elérhető lakásépítési adatai azonban ellentmondásosak, sokszor becsléseken alapulnak.

Míg 1949-ben az aktuálisan legégetőbb problémák, az épületkárok felmérését kiemelt feladatának tekintette a statisztika, 1956 után a bekövetkezett épületkárokra csak egy eldugott lábjegyzet utalt, és az ott közölt adat hitelessége is kétséges. Az 1958-ban megjelent 1956. évi statisztikai évkönyv (KSH [1958]) 700 lakás megsemmisülését említi az „október-novemberi események” következtében. Fővárosi tanácsi jegyzőkönyvek alapján azonban csak Budapesten mintegy 12 ezer lakás „ment tönkre” (Tamáska [2018]).

Más téren sem mindig volt tekintettel a valóságos folyamatokra a kor statisztikája. Ha ma szeretnénk megérteni, hogyan zajlott az 1960–1970-es évek magánéros

lakásépítése, kevés fogódzót nyújtanak a korabeli adatok. A lakásépítési statisztikák főleg az állami beruházásban vagy legalább állami támogatással megvalósuló építkezések adatait részletezték, ezek jellemzőit és költségeit mutatták be. Pedig ezekben az évtizedekben óriási átalakuláson ment keresztül a magyar lakásszektor, és ez jelentős részben az éppen csak megtúrt magánszektornak volt köszönhető. Húsz év alatt felépült másfél millió lakás, és ezzel teljesen átformálódott a lakásállomány szerkezete, megváltoztak fizikai jellemzői. A felépült lakások kétharmada magánberuházásban készült el, tehát a lakásszektorban korántsem valósult meg a teljes állami kontroll. Éppen ellenkezőleg, a magánlakás-építés és -fogyasztás lett a második gazdaság kibontakozásának, később az ott keletkező jövedelmek elköltésének talán legfontosabb terepe. Átalakultak a lakáshasználati szokások, alapjaiban megváltozott a falusi életforma. A lakásállomány ekkor kialakult területi, minőségi összetétele máig meghatározza a magyarországi lakásviszonyokat.

3. ábra. Az épített lakások építető szerint
(Number of newly built dwellings by type of builder)



Forrás: KSH [2019].

1970-ben létrejött a KSH (Központi Statisztikai Hivatal) Társadalomstatistikai főosztálya, és itt kapott helyet a lakásstatistikai terület, jelezve, hogy a lakásügy nem tekinthető csupán beruházási vagy településfejlesztési kérdésnek. Az egységes

mintavételes lakossági adatgyűjtések bevezetése (1976) után egy sor olyan reprezentatív társadalomstatistikai vizsgálat vált lehetővé, mely lakásstatistikai szempontból is hiánypótló volt, és ha kissé megkésve is, de hozzájárult ahhoz, hogy a hivatalos gazdaság keretein kívül zajló, már említett folyamatokról megfigyelések készüljenek. Az 1986/1987-ben végzett időmérleg-felvétel adataira támaszkodva lehetett bemutatni a lakásépítéssel összefüggő, jóformán teljes egészében a hivatalos gazdaság keretein kívül szerveződő, a háztartások közötti munkacserén alapuló kapcsolatrendszert, majd az 1999/2000-es újabb időmérleg-vizsgálat alapján már a lakásépítéshez kötődő kaláka rendszerváltozás utáni visszaszorulását is regisztrálhattuk (Farkas–Székely [2001]).

A jövedelmi-mobilitási lakásfelmérések sorát az 1963. évi nyitotta meg, ezután több olyan felmérés következett, mely a lakosság lakáshasználatát, elégedettségét, költözési, lakásváltoztatási terveit, felújítási tevékenységét vizsgálta. Méreténél fogva is kiemelendő ezek közül az 1984. évi mikrocenzus, mely az említett témák mellett az állami bérlakások lakbérét, a lakáshitelek törlesztőrészeit és közös költségét is felmérte. A megjelent eredmények mindenképpen fontos kordokumentumnak számíthatnak, még akkor is, ha az említett költségadatok egy mesterségesen fenntartott árrendszer viszonyait mutatták be (KSH [1986]).

Az 1970–1980-as évek lakásstatistikai adatgyűjtései sok tekintetben megelőzték korukat, és olyan, elsősorban a társadalomkutatás felől érkező igényeket is kielégítettek, melyek iránt a hivatalos lakáspolitikai csak jóval később, a rendszerváltozást követően mutatott érdeklődést. Talán ezek az adatok is hozzájárultak ahhoz, hogy mire a rendszerváltozás bekövetkezett, a magyarországi lakáskutatás nemzetközi tekintélyre tett szert (Hegedüs [1987]).

3. Lakásszükséglet, zsúfoltság, a lakásállomány kihasználtsága

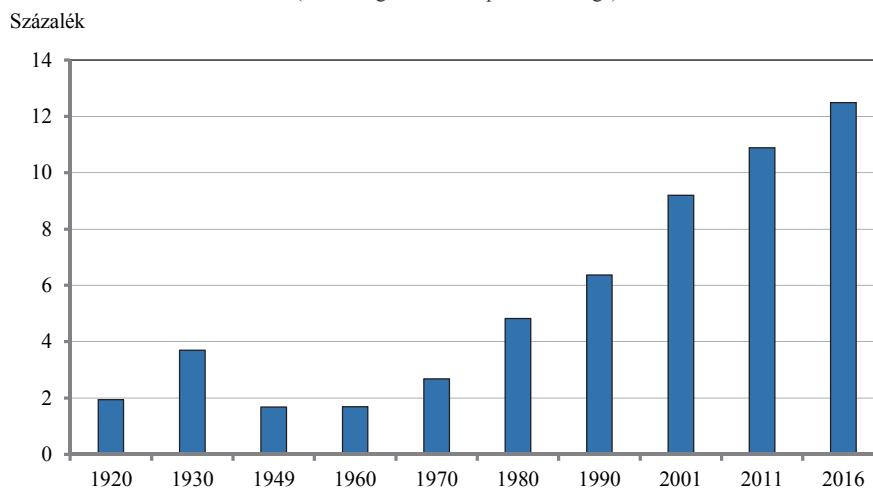
A lakás kínálat megfelelőségét mérő különféle megközelítések végig jelen voltak a lakásstatistika történetében, ezek változása, egyes mutatók előtérbe kerülése pedig sokat elmond azokról a körülményekről, melyek között megfogalmazódtak. A túlzásútlóság mutatóinak alakulása azért is érdekes, mert megmutatja a lakhatással kapcsolatos normák változását.

Kézenfekvő mutatószám a kihasználtság mérésére a *nem lakott lakások* aránya. Az erre vonatkozó adatok 1920 óta elérhetők, és az üreslakás-állomány piaci szempontokat mérlegelő értékelésére is találunk egészen korai példát.

„...kívánatos, hogy a népesség lakásváltoztatásának könnyűvé tétele és a lakbérek szabályozása céljából a lakásállománynak bizonyos százaléka üresen álljon... A tudományos irodalomban még nem alakult ki arra vonatkozólag egyöntetű felfogás, hogy az összes lakásoknak milyen aránya legyen üres. Hasse professzor véleménye szerint normálisan az összes lakások 3 százalékának kell üresen állania (ú. n. Hasse-féle szabály); mások ezt a hányadot túlságosan magasnak tartják. Véleményünk szerint nem lehet általánosan meghatározott arányszámban megállapítani az üres lakásoknak azt a hányadát, amely a lakók és a háztulajdonosok érdekeit egyaránt kielégíti. A szükségesnek vélt százalékot csak esetenként lehetne valamely város nagyságának, fejlődési lehetőségeinek, gazdasági, társadalmi és lakásviszonyainak kellő mérlegelésével megjelölni. Az üres lakások arányszáma a nagyvárosokon belül városrészek és lakástípusok szerint ingadozik.” (Szádeczky-Kardoss [1933] 21. old.)

Tény, hogy a szakirodalom máig nem találta meg az ideális üreslakásarány mértékét, az akkori országos adatok azonban nem nagyon tértek el az említett 3 százaléktól, és hosszú ideig nem is emelkedtek számottevően.

4. ábra. A nem lakott lakások aránya
(Percentage of unoccupied dwellings)



Forrás: KSH [2018] alapján saját szerkesztés.

Az 1950-es évektől a többes lakástulajdon tiltása miatt eleve nem volt valószínű, hogy nagyobb számú üresen álló lakást találjanak a népszámlálási összeírások, és

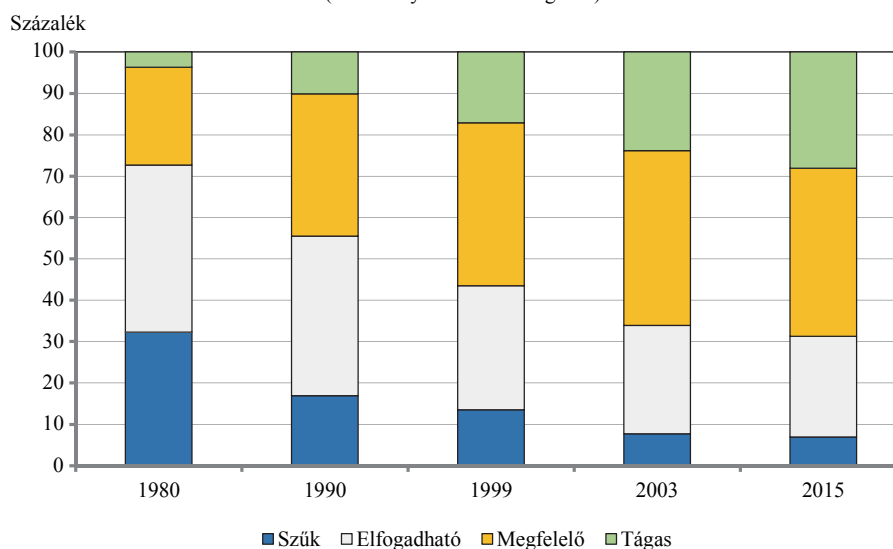
az állami lakásgazdálkodás is biztosította, hogy az általa felügyelt lakások kihasználtsága közel teljes legyen, így az üresen álló lakások száma a rendszerváltozásig viszonylag alacsony maradt. A mutató értéke csak a rendszerváltozás körül kezdett emelkedni, 2011 óta pedig tartósan meghaladja a 10 százalékot. A fejleményt kezdetben üdvözölték a lakáspiaci szakemberek, rámutatva, hogy a súrlódásmentes lakáspiaci működéshez szükséges bizonyos mennyiségű üres lakás. A lakást változtató háztartások évi 3–5 százalék közé tehető arányát figyelembe véve, a 10 százalékot meghaladó mérték mindenképpen valamiféle lakáspiaci működési zavart jelez. Ennek okait kutatva a lakásszektor területi feszültségeitől a lakáspiaci ösztönzőkig többféle strukturális feszültséget azonosíthattunk (KSH [2016]).

A lakások kihasználtságának másik mutatója, a lakások *laksűrűsége* az első népszámlálások óta elérhető volt, és lehetőséget kínált a túlszűfoltosság mérésére. Ismét vissza kell nyúlnunk száz évnél is régebbre, hogy bemutathassuk talán a legkorábbi példát egy normatív túlszűfoltossági mutató alkalmazására: „A túlnépes lakások tudvalevőleg a népszámlálási feldolgozásban is vétetnek figyelembe” – írta *Kőrösi József* a fővárosi lakhatási problémák részletes vizsgálatát bemutató jelentésében. Az irányításával végzett felmérés úttörő munka volt, melynek keretében a Fővárosi Statisztikai Hivatal a budapesti lakások túlszűfoltosságát vizsgálta. Célja a közegészségügyi veszélyek azonosítása és az elhárításukhoz szükséges információk előállítása volt. A megfigyelt túlszűfolt lakásokat előzetesen helyi bizottságok jelölték ki, ezeket írta össze a Fővárosi Statisztikai Hivatal. Mint minden túlszűfoltossággal kapcsolatos mérésnek, ennek is a fogalom meghatározás volt a kiindulópontja: „mely lakások tekintendők túlszűfoltaknak és milyenek a túlszűfoltosság fokozatai”. Mint a jelentésből kiderül, az a lakás számított túlszűfoltnak, ahol egy helyiségre 4 vagy több fő jutott. Az elkészült jelentés az egy helyiségben élő lakók száma és az egy főre jutó légköbméter alapján egyaránt vizsgálta a laksűrűséget, majd a túlszűfolt lakásokat más lakásminőségi ismérvekkel összefüggésben is elemezte. Ugyanúgy járt tehát el, mint később számos lakásszociológiai vizsgálat: lehatárolt egy problémát, majd azt más adatokkal összefüggésben mutatta be. Olyan tényezőket vizsgált, mint például a szárazság, a világosság, a padlózat, a háztartási összetétel, az ágyhasználat, a lakberek, az albérletek stb. (*Kőrösi* [1893]).

A hasonló normatív mutatóképzést általában elkerülték a hivatalos statisztikai adatközlések, és bár a laksűrűségi adatok a népszámlálási adatközlések elmaradhatatlan mutatói lettek, csak az 1980-as években találunk újabb példát a túlszűfolt lakásokat meghatározó statisztikai mutatók definiálására, majd ezek alkalmazására további elemzésekben. A KSH Ifjúsági Szakmai Munkaközösségében *Vajda Ágnes* és *Zelenay Anna*, élve a lassan szélesebb körben is elérhető számítógépes feldolgozási lehetőséggel, négyfokú skálát alkalmazó mutatóra támaszkodva vizsgálták a lakások „nagyságának megfelelőségét” az 1980. évi népszámlálás adatbázisán (*Vajda–Zelenay* [1984]). Az akkori állami lakáselosztás igényjogosultsági feltételeiből kiin-

dulva négy kategóriát határoztak meg a lakás szobaszáma, a benne élők száma és összetétele alapján. Kifejezetten előrejelző megoldás volt, hogy a lakásban élők egymáshoz való viszonyát is figyelembe vették a lakásszükséglet mérlegelésekor, és csak párok vagy testvérek esetében tekintették elfogadhatónak a közös szoba használatát. (A gyermekek nemét nem vették figyelembe.) Ennek alapján az a lakás volt szűk, amelyben olyanok is egy szobában laktak, akik nem testvérek vagy házastársak, élettársak voltak. Így például egy másfél szobás lakásban egy gyermekkel élő házaspár számára a lakás *elfogadható* nagyságúnak minősült. Ennél kevesebb szoba esetén *szűk* volt a lakás, ha pedig fél- vagy egy szobával több volt, a lakás a *megfelelő* kategóriába került. Ha a szobában forgó háztartás lakása ennél is nagyobb volt, azt *tágasnak* tekintették. A felsorolt négy kategória elegendő mozgásteret biztosított ahhoz, hogy a lakások zsúfoltságát még évtizedeken át hitelesen leírja, még ha a kategóriák jelentése az idő előrehaladtával módosult is. Ami 1980-ban még elfogadhatónak számított, azt ma már zsúfoltnak tekintjük, és az előbbi példánál maradva az egygyermekes házaspár három- és félszobás lakását ma már nem gondolnánk túlzottan tágasnak. Ha tehát a mutató alakulását hosszabb távon vizsgáljuk, figyelembe kell venni ezt a jelentésbeli módosulást.

5. ábra. A lakásméret megfelelősége
(Suitability of the dwelling size)



Forrás: KSH [2016b].

Hasonló gondolatmeneten alapul, és ugyancsak tükrözi az elvárások változását az Eurostat által bevezetett mutató a lakások túlzásfoltosságának mérésére. Eszerint

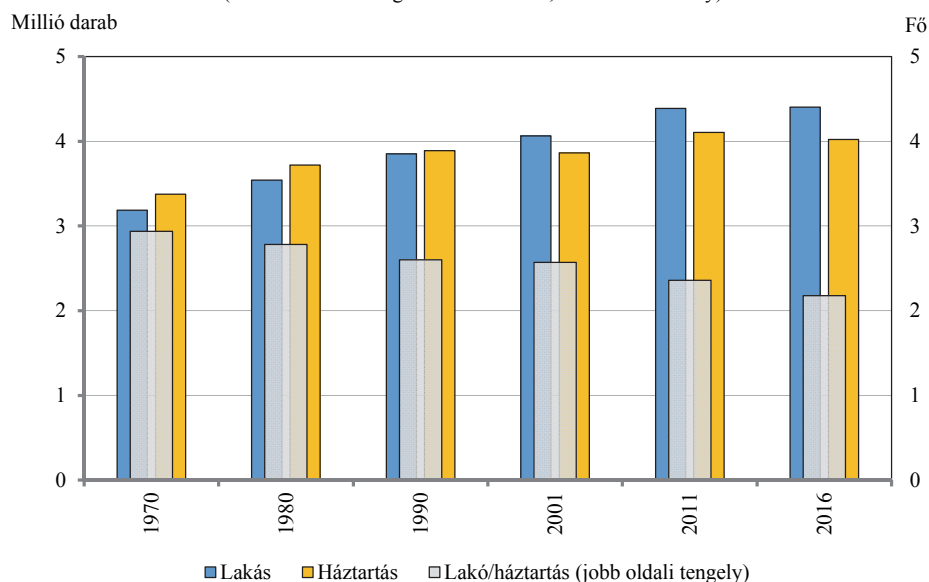
már csak akkor fogadható el a közös szobahasználat, ha az érintettek egy párt alkotnak, azonos nemű gyermekek, vagy ha 12 év alattiak.² A mutató nemzetközi összehasonlításban való használatát azonban így is megnehezítik az országonként eltérő lakáshasználati és lakásépítési szokások, az, hogy a lakások helyiségeit miként sorolják be, továbbá, hogy mekkorák a konyhák, és azokat mire használják (a nagyobb konyhák ugyanis a szobaszámba is beszámítanak). A 2011. évi népszámlálást követően részletes elemzés készült arról, hogy milyen módon befolyásolják ezek a megoldások a mutató értékét (*KSH* [2016b]), itt azonban elég annyit megjegyezni, hogy a szigorúbb feltételeket támaztó számítási mód magától értetődően magasabb arányú túlszűfoltási adatokat eredményezett. A Vajda–Zelenay-skála szerint 2011-ben a lakások 8,5 százaléka volt szűk, míg az Eurostat mutatószáma a lakások 15,2 százalékát sorolta a túlszűfoltak közé.

Mint az előbbi példák mutatják, a normális lakhatásról vallott közfelfogás sokat változott az elmúlt évtizedekben. A normák változásából adódó dilemmákat a hosszabb idősorokat kínáló népszámlálási adatközlések úgy kezelik, hogy a mindenkori felhasználóra bízzák, hol húzza meg a normális, elfogadható lakáshasználat határát. A lakók számát a szobák számához viszonyító adattáblák ezt a lehetőséget kínálják, de itt kell megemlíteni a többgenerációs együttélés és lakáshasználat alakulását bemutató adatokat is, melyek a népszámlálások lakásadatai között az 1960-as népszámlálástól kezdve érhetők el.

A *lakásigény*, *lakásszükséglet* statisztikai adatokra támaszkodó és ezért objektívnek tűnő megállapítása hasonló elváráson alapul. A rendszerváltozásig természetes volt az az elvárás, hogy a statisztika *állapítsa meg a lakásigényt*: mondja meg, van-e (mennyiségi) lakáshiány, számítsa ki, mennyi lakásra/szobára/épületre van szükség, amit azután a tervezés elérendő célul tűzhet ki, az aktuális ötéves terv pedig felépíthet. Ellenben az már különös, hogy ezzel a – piaccgazdasági körülmények között értelmezhetetlen – igénnyel ilyen-olyan formában máig szembesül a lakásstatisztika. Megoldásként kínálkozik, ha a háztartások létszámát viszonyítják a lakásokéhoz, és mivel a kettő között lényeges eltérés nem tapasztalható, adódik a következtetés, hogy nincs „mennyiségi lakáshiány”. Csakhogy az elérhető lakáskínálat maga is hat a háztartás-formálódásra, és befolyásolja a háztartások számát. Nem véletlen, hogy miközben a népesség számának növekedése 1980 óta megállt, a háztartások száma úgy nőtt tovább, hogy a háztartásméretük egyre kisebbek lettek. Mindez további lakásszükségletet teremtett, viszont a növekvő lakáskínálat is hozzájárult a háztartások elaprózódásához.

² <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-datasets/product?code=tessi170>

6. ábra. A lakások és a háztartások száma, lakossűrűség
(Number of dwellings and households, residential density)



Forrás: KSH [2018] alapján saját szerkesztés.

Valahol ugyanitt van a gyökere a lakáspolitikai szakirodalomban makacsul visszatérő *kívánatos lakásépítés* mértékeként emlegetett adatnak is, amely a lakáskezeslet alakulását ténylegesen befolyásoló sok-sok tényező közül egyet emel ki, és a lakások élettartamát 100 évnél feltételezve jut el annak megállapítására, mennyi lakásnak kell, illetve kellene épülnie Magyarországon. Hogy további terjedését gátoljuk, az adatot nem említjük, annyit azonban feltétlenül le kell szögezni, hogy a lakásállomány megújulásáról nem lehet csak a lakásépítésre koncentrálni, a felújításokat figyelmen kívül hagyó információk alapján hiteles megállapításokat megfogalmazni.

4. A lakáspiac megfigyelése

A lakáspiaci megfigyelések terén 1990 után történt a legnagyobb átalakulás a lakásstatistikában. Ez a statisztikai terület szenvedte el a legnagyobb törést a második világháború után, a rendszerváltozást követő fejlesztése pedig jól mutatja, mennyire függ egy-egy szakstatisztika fejlődése a meghatározó felhasználói csoportok igényeitől és az adott gazdasági-társadalmi környezetben elérhető adatforrásoktól.

A második világháborúig a lakbér- és albérleti statisztika szerves részét képezte a lakásstatisztikai adatközléseknek. Mivel a bérleti rendszer elsősorban nagyvárosi jelenség volt, a fővárosi hivatalnak a terület kutatásában is úttörő szerepe volt. Az 1933-ban született – a budapesti lakbérviszonyok alakulását vizsgáló – publikációja sorra vette a lakáspiaci vizsgálatok ma is érvényes vonatkozásait, amely a gazdasági és pénzügypolitikai szempontok mellett azt is megemlíti, hogy „egyesek szerint” a lakbéreket a nemzeti jövedelem számításában is figyelembe kellene venni. A társadalmpolitikai szempontok indoklásaként pedig leszögezte.

„A lakbérek alkotják a megélhetési költségek jelentékeny hányadát. Megállapítandó tehát az, hogy a különféle társadalmi rétegek, foglalkozási ágak, illetve jövedelmi csoportok szerint hogyan alakulnak abszolút értékben és az összes megélhetési költségekhez képest arányszámokban a lakbérköltségek.” (*Szádeczky-Kardoss* [1933] 4. old.)

A szerző tájékozottságát jelzi, hogy a lakbérszámítások módszertani problémáit tárgyalva utal „a tulajdonos által használt, valamint a természetbeni és egyéb címen ingyen átengedett lakások bér értékének számbavételére”, mai kifejezéssel az imputált lakbér számítására, egy olyan feladatra, mellyel majd’ hetven évvel később szembesült ismét a magyar statisztika (*Bóday-Hüttl* [1995]).

Az 1933-ban elkészült elemzés rendkívül részletesen vizsgálta a fővárosi lakbérviszonyokat, bemutatva azok területi, épületjellemzők szerinti és társadalmi rétegek közötti különbségeit, illetve kitért az al- és ágybérleti uzsora jelenségére is. Bár csak leíró statisztikai eszközökre támaszkodhatott, részletesen vizsgálta a lakbérek szintjét alakító tényezőket, valamint a háztartások jövedelme és lakbére közötti kapcsolatot. Különösen érdekes, hogy már itt felvetődött, vajon megállapítható-e ideális arány a fizetett lakbér és a jövedelem között.

„...a lakás árára a lakáspiacon a kereslet oldalán befolyást gyakorló tényezők között fontos szerepet játszik a lakók jövedelme. A lakás bére és a lakók jövedelme közötti kapcsolat kutatása a tudományos irodalomban már több, mint félszázados múltra tekinthet vissza. Ennek az összefüggésnek beható vizsgálatával először Schwabe, a berlini statisztikai hivatal egykori vezetője foglalkozott, aki azt állította, hogy minél jobbmódú valamely család, annál nagyobb összeget fordít a lakbérre, de az összkiadásokhoz képest százalékosan annál kevesebbet. ... Más kutatók rámutattak arra, hogy megfelelőnek látszik, ha a lakbér átlagosan a jövedelem 20%-át teszi; e hányad azonban az évek során jelentékenyen megnőtt: például Berlinben a világháború előtt a lakbérek lényegesen nagyobb mértékben emelkedtek, mint az

egyéb létszükségletek fedezésére fordított költségek, vagy általában a jövedelem.” (Szádeczky-Kardoss [1933] 9. old.)

Az idézett tanulmány egyértelműen kifejezésre juttatja, mi a statisztikai adatgyűjtés és elemzés célja: helyzetfeltárás, a lehetséges közpolitikai intézkedések előkészítése, nemzetgazdasági számítások végzése. Bár számot ad a módszertani nehézségekről, nem találunk arra vonatkozó utalást, hogy az adatfelvétel során tapasztaltak volna a válaszadók részéről megtagadást vagy adateltitkolást. Sőt, a szerző egy ponton felveti, milyen érdekes információt lehetne nyerni a felmérés és az adóívek összekapcsolásából.

A második világháború után a lakbérek és a piaci költségek vonatkozásában megszakadt az a folytonosság, amelyet a lakások száma és naturális mutatói esetében megmutathattunk. A szocializmussal átalakult a lakásrendszer, és a megjelenő adatok ettől kezdve az állami lakások mesterségesen alacsonyan tartott lakbéreiről, valamint az állami elosztási csatornákon kiutalt lakásszerzés költségeiről, hiteleiről szóltak – igaz, arról annál részletesebben.

A legális gazdaság árnyékában kiépülő lakáspiac folyamatainak felmérését még az 1980-as években is megnehezítette, hogy rendszeres, teljes körű és megbízható forrásokra támaszkodó megfigyelésekre nem volt lehetőség, az erre irányuló első erőfeszítéseket is inkább csak a statisztikusok hivatástudata diktálta. Az 1980-as évek adatgyűjtési kísérletei kezdetben a piaci hirdetések megfigyelésére támaszkodtak, majd az 1990-es évek elejétől elindult az illetékhivatali adatbázisok átvétele. Amikor a munka elkezdődött, még mindegyik területi illetékhivatal egymástól eltérő rendszerben kezelte az adatait, így azok még évekig nem teljesítették a statisztikai célú adatbázisokkal szemben támasztott legegyszerűbb elvárásokat. Ennek ellenére elindulhatott a lakáspiaci statisztikák módszertanának kidolgozása és az átalakulást meghatározó tényezők vizsgálata. A cél pedig egyértelmű volt: rendszeres időközönként publikált lakáspiaci árindex előállítás (Farkas-Vajda-Vita [1995]).

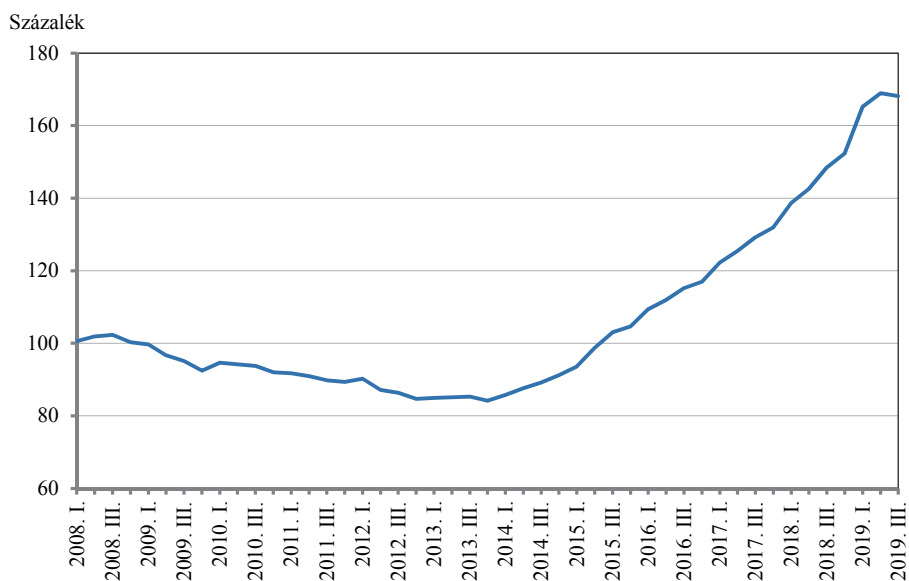
A kialakuló piacgazdaságban a lakáspiaci megfigyelések iránti igényeket alátámasztotta, hogy a normális lakáspiaci működéshez nyilvános, minden szereplő számára egyenlő eséllyel elérhető lakáspiaci információk szükségesek, ezek hiánya magát a megfigyelt jelenséget, a piac működését torzítja.

A lakásszektor piaci átalakulását, majd később a kialakult lakásrendszer működését több lakossági lakásfelmérés vizsgálta (1999, 2003, 2015). Közülük az első 1999-ben egy olyan időszakra tekintett vissza, amely alapjaiban változtatta meg a lakáshoz jutás formáit. Lezajlott a lakásprivatizáció, eltűnt több mint 800 ezer állami (majd önkormányzati) lakás, megszűnt az állami lakáselosztás és az állami támogatású hitelrendszer. Az 1990-es években addig nem látott mértékben esett vissza a lakásépítés, lényegében megszűnt a lakáshitelezés, így jóformán csak a lakásépítési támogatás, a „szocpol” tudott némi átmeneti élénkülést hozni. Az 1999. évi felmérés

alapján lehetett dokumentálni, hogy mi lett a privatizált lakások sorsa, miként alakultak át a lakásszerzési utak, és mi jellemezte a háztartások viselkedését a kialakuló egységes lakáspiacon. Ekkor történt először kísérlet a saját lakás becsült értékének kérdésére, mely utóbb hasznos elemzési eszköznek bizonyult, és állandó része lett a hasonló vizsgálatoknak. Ennek alapján készült el a lakásárakat alakító tényezők felmérése, az adatok regressziós modellezése, melynek tapasztalatai később a tényleges tranzakciós árak megfigyelésénél is hasznosnak bizonyultak.

A lakáspiaciárindex-számítások fejlesztésének végül egy nem várt fordulat hozta meg a támogatást: a 2008. évi lakáspiaci válság után már az európai statisztikai rendszerrel szemben is megfogalmazódott az az igény, hogy a nemzeti statisztikai hivatalok hiteles és naprakész tájékoztatást adjanak lakáspiacuk áralakulásáról. Ezek után felgyorsult a lakáspiaci statisztikák fejlesztése, és rövid idő alatt kialakult az a módszertan, mely ma is használható a lakásárak változásának mérésére. A KSH lakásárindexei 2011 óta negyedéves gyakorisággal jelennek meg, az adatok azonban visszanyúlnak a válságot megelőző évre, így bemutatják a válságot követő visszaesést és a 2015-től kibontakozó újabb fellendülést.

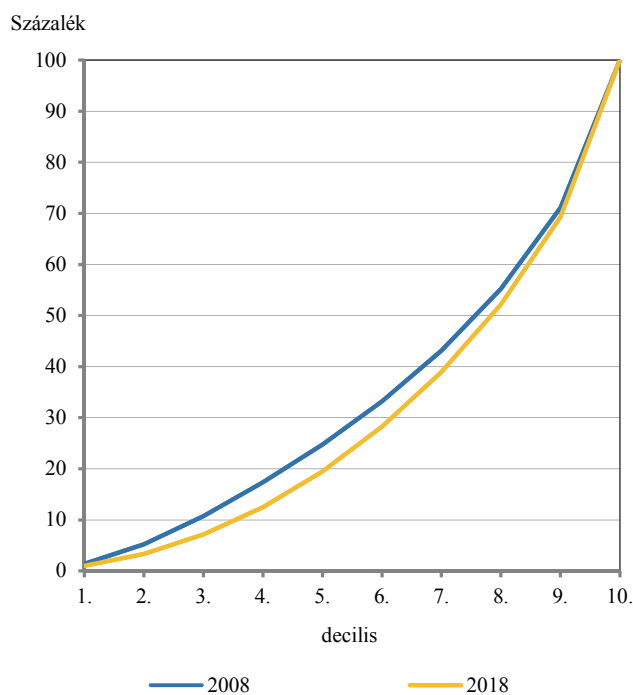
7. ábra. Összevont lakáspiaci árindex
(Aggregate housing price index)
(2015 = 100%)



Forrás: KSH [2020].

Mivel ez a fellendülés egyúttal a piaci árarányok átrendeződésével is járt, különös jelentősége lett a részletes területi adatközléseknek. Ugyanis ezek rávilágítottak, hogy főként a lakáspiac centrumaiban nőttek az árak, a perifériákon stagnálás, esetenként árcsökkenés történt, így a legutóbbi lakáspiaci fellendülés a területi árkülönbségek további emelkedésével járt. Mint a 8. ábráról leolvasható, 2018-ban az összes használtlakáspiaci forgalom kisebb hányada zajlott az olcsóbb lakásárak kategóriáiban, míg az összes pénzforgalom egyharmada a lakások legdrágább 10 százalékanak adásvételéhez kötődött.

8. ábra. A lakáspiaci egyenlőtlenségek alakulása (Lorenz-görbe)
(Inequalities in the housing market [Lorenz curve])



A 2003-ban lezajlott lakásfelmérés a lakáshitelezés újbóli beindítását követően készült el, egy olyan időszakban kérdezték meg a háztartásokat lakáspiaci terveikről, amikor megkezdődött a jelzáloghitelezés, és állami kamattámogatás igénybevételével lehetett lakást építeni vagy vásárolni. A következő évek megmutatták, hogy a háztartások gyorsan alkalmazkodtak a megnyíló lehetőségekhez, és azok is beszálltak a lakáspiaci konjunktúrába, akik korábban nem tervezték. Az ekkori tervek és a későbbi valós folyamatok összevetése alapján kimutathattuk, hogy a 2008-ig felfutó gyors agglomerációs népességnövekedésnek alapvetően lakáspiaci hajtóereje volt: az elér-

hető hitellehetőségek ösztönözték a gyermekes családok városkörnyéki településekre áramlását, kiköltözését családi házakba (Székely [2014]).

Amikor 2015-ben újabb lehetőség nyílt egy reprezentatív lakásfelmérés végrehajtására, már lejárt a 2008-ban kezdődött lakáspiaci válság, melyet Magyarországon a devizahitelezés következményei súlyosbítottak. A felmérés alapján bemutathattuk a devizaválság hatásait (KSH [2016a]).

A lakáspiac szürke zónájának felmérését célozta meg két lakbérteljesítés, melyet 2002-ben, majd 2018-ban hajtottunk végre. Ezek elsődleges célja a piaci lakbértelre vonatkozó becslések felülvizsgálata volt, de általuk egyúttal ennek a sajátos, rejtőzködő piacnak a működési jellemzőit is próbáltuk jobban megérteni.

*

A lakásstatisztika elmúlt száz évének felidézése során arra törekedtem, hogy bemutassam, ez a szakterület témájánál fogva mindig erősen függött attól a társadalmi környezettől, amelyben működött. A lakásügy minden korban az állami, közpolitikai beavatkozások egyik legfontosabb terepe volt. Éppen ezért már a szabályozási környezet változásainak áttekintésével is sokat el lehet mondani az egymást követő korszakok lakáshelyzetéről. A vizsgált százéves időszak a trianoni területi veszteséggel és az ezáltal (is) okozott lakásinséggel kezdődött, amikor a statisztika a helyzet feltárásával, a konkrét szabályozási intézkedések hatásának figyelemmel kísérésével igyekezett számot adni a lakásügy folyamatairól. Az ekkor született statisztikai elemzések azért hatnak ma is olyan elevenek, mert folyamatosan reflektáltak a kor közérdeklődésre számot tartó jelenségeire, legyen az a lakbértel szabályozás, a városi telekpolitika, a tűzbiztonság vagy éppen az újfajta épületek megjelenése.

A második világháború utáni lakásstatisztikai kiadványok egy csapásra végtelesen unalmassá váltak, és ennek legfőbb oka az, hogy többé nem a közérdeklődésre számot tartó folyamatok követése, bemutatása volt a céljuk.

Ahogy a lakásszektorban már jóval a rendszerváltozás előtt elindult a változás, ugyanúgy kitapintható ez a lakásszociológiai irodalomban és az ehhez kapcsolódó lakásstatisztikai tevékenységekben is. Az 1970–1980-as évek lakásstatisztikai vizsgálatai megteremtették azt a szakmai hagyományt, melyből kiindulva a szakterület gyorsan alkalmazkodhatott a rendszerváltozás után az új lehetőségekhez és kihívásokhoz. Hogy mindezek után unalmas-e ma a lakásstatisztika, azt már a kedves olvasónak kell eldöntenie.

Irodalom

- BÓDAY E. – HÜTTL A. [1995]: A lakásgazdálkodás elszámolása a magyar nemzeti számlákban. *Statisztikai Szemle*. 73. évf. 6. sz. 452–464. old. http://www.ksh.hu/statszemle_archive/all/1995/1995_06/1995_06_0452_0464.pdf
- FARKAS E. J. – VAJDA Á. – VITA L. [1995]: A budapesti lakáspiac kutatása. *Statisztikai Szemle*. 73. évf. 3. sz. 242–265. old. http://www.ksh.hu/statszemle_archive/all/1995/1995_03/1995_03_0242_0265.pdf
- FARKAS E. J. – VAJDA Á. [1990a]: A lakásstatisztikai adatközlések I. *Statisztikai Szemle*. 68. évf. 1. sz. 67–73. old. http://www.ksh.hu/statszemle_archive/all/1990/1990_01/1990_01_0067_0073.pdf
- FARKAS E. J. – VAJDA Á. [1990b]: A lakásstatisztikai adatközlések II. *Statisztikai Szemle*. 68. évf. 2. sz. 156–168. old. http://www.ksh.hu/statszemle_archive/all/1990/1990_02/1990_02_0156_0168.pdf
- FARKAS E. J. – VAJDA Á. [1990c]: A lakásstatisztikai adatközlések III. *Statisztikai Szemle*. 68. évf. 3. sz. 239–253. old. http://www.ksh.hu/statszemle_archive/all/1990/1990_03/1990_03_0239_0253.pdf
- FARKAS J. E. – SZÉKELY G. [2001]: A lakosság lakásépítési és -korszerűsítési tevékenysége. *Statisztikai Szemle*. 79. évf. 12. sz. 970–983. old. http://www.ksh.hu/statszemle_archive/all/2001/2001_12/2001_12_970.pdf
- HEGEDÜS, J. [1987]: Reconsidering the roles of the state and the market in socialist housing systems. *International Journal of Urban and Regional Studies*. Vol. 11. Issue 1. pp. 79–97. <http://dx.doi.org/10.1111/j.1468-2427.1987.tb00036.x>
- HORVÁTH Á. – SZÉKELY G. [2009]: Hedonikus módszer alkalmazása a használt lakások áralakulásának megfigyelésében. *Statisztikai Szemle*. 87. évf. 6. sz. 594–607. old.
- ILLYEFALVI L. I. [1933]: *A székesfőváros múltja és jelene grafikus ábrázolásban*. Budapest Székesfőváros Statisztikai Hivatala. Budapest.
- KÖRÖSI J. [1893]: *A budapesti túlzásfolt lakások 1893. évi összeírásának eredményei*. Grill. Budapest.
- KSH (KÖZPONTI STATISZTIKAI HIVATAL) [1958]: *Statisztikai évkönyv*. Budapest.
- KSH [1986]: *Lakásváltoztatási szándékok, lakáskörülmények*. Budapest.
- KSH [2016a]: *A túlzásfolt lakások lakói*. 2011. évi népszámlálás – 19. Műhelytanulmányok. Budapest. http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/nepsz2011/nepsz_19_2011.pdf
- KSH [2016b]: *Miben élünk? A 2015. évi lakásfelmérés főbb eredményei*. Budapest.
- KSH [2018]: *Mikrocenzus 2016. 7. Lakáskörülmények*. Budapest.
- KSH [2019]: *Lakásstatisztikai évkönyv, 2018*. Budapest.
- KSH [2020]: *Lakáspiaci árak, lakásárindex, 2019. III. negyedév*. Statisztikai Tükör. Budapest. <https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/stattukor/lakaspiacar/20193/index.html>
- MKKSH (MAGYAR KIRÁLYI KÖZPONTI STATISZTIKAI HIVATAL) [1929]: *Az 1920. évi népszámlálás. Hatodik rész. Végeredmények összefoglalása*. Magyar Statisztikai Közlemények. 76. kötet. Budapest.
- MKKSH [1932]: *1930. évi népszámlálás I. Demográfiai adatok községek és külterületi lakóhelyek szerint*. Magyar Statisztikai Közlemények. 83. kötet. Budapest.

- OMKSH (ORSZÁGOS MAGYAR KIRÁLYI STATISZTIKAI HIVATAL) [1893]: *A Magyar Korona országaiban az 1891. év elején végrehajtott népszámlálás eredményei. III. rész. Épületstatistika*. Magyar Statisztikai Közlemények. I. kötet. Budapest.
- RÓZSA G. [2017]: A hivatalos magyar népszámlálások és más nagy népesség-összeírások 1870–2016 I. *Statisztikai Szemle*. 95. évf. 11–12. sz. 1159–1180. old. <http://dx.doi.org/10.20311/stat2017.11-12.hu1159>
- SZÁDECZKY-KARDOSS T. [1933]: *A lakbérviszonyok alakulása Budapesten*. Statisztikai Közlemények. 54. kötet. 4. sz. Budapest Főváros Statisztikai Hivatala. Budapest.
- SZÉKELY G. [2014]: *Migráció és lakáspiac a budapesti agglomerációban*. Központi Statisztikai Hivatal. Budapest. http://www.ksh.hu/apps/shop.kiadvany?p_kiadvany_id=36192&p_temakor_kod=KSH&p_lang=HU
- TAMÁSKA M. [2018]: 1956 városképi emlékezete Budapesten. A Corvin köz és az Üllői út újjáépítése. *Építés – Építészettudomány*. 46. évf. 1–2. sz. 33–55. old. <http://dx.doi.org/10.1556/096.2017.002>
- VAJDA Á. – ZELENAY A. [1984]: *Lakáshelyzet '80*. Központi Statisztikai Hivatal. Budapest.