

KÖZPONTI STATISZTIKAI HIVATAL

**LAKÁSVISZONYOK III.
1999**

TÁRSADALOMSTATISZTIKAI FÜZETEK

31.

BUDAPEST, 2001

© KÖZPONTI STATISZTIKAI HIVATAL, 2001

ISSN 1218-5620
ISBN 963 215 414 2

**Készült a Központi Statisztikai Hivatal
Társadalomstatistikai főosztályának
Lakásstatistikai osztályán**

Főosztályvezető:
Harcza István

Osztályvezető:
Farkas János

Készítette:
Hegedüs József (1. fejezet)
Székely Gáborné (2. fejezet)

Számítógépes munkák:
Sándorfi László

Szerkesztőbizottság:
Bukodi Erzsébet
Sik Endre (elnök)
S. Molnár Edit

Másodlagos publikálás csak a forrás megjelölésével történhet!

A kiadvány megrendelhető:
KSH Marketingosztály
1024 Budapest, II., Keleti Károly u. 5–7.
Telefon: 345-6570, fax: 345-6699,
e-mail: marketing.ksh@office.ksh.hu

A kiadvány megvásárolható:
KSH Statisztikai Szakkönyvesbolt
1024 Budapest, II., Keleti Károly u. 10.
Telefon: 212-4348
KSH az interneten: www.ksh.hu
Információs szolgálat:
345-6789, fax: 345-6788

TARTALOM

Bevezető.....	5
1. Lakásmobilitás a magyar lakásrendszerben.....	7
A lakásmobilitás megközelítései.....	7
Módszertani problémák.....	11
Lakásmobilitás, életút és a “lakásrezsimek”.....	13
Tipikus lakásutak.....	17
A lakásmobilitás nagysága.....	19
A lakásváltoztatások jellemzői: a hetvenes, a nyolcvanas és a kilencvenes évek összehasonlítása.....	23
Következtetések: a lakásmobilitást magyarázó tényezők.....	28
A szülői háttér szerepe az első lakáshoz jutásban és a lakásmobilitás különböző szakaszaiban.....	29
A közbeeső lakásmobilitás szerepe.....	30
A “portfóliódöntés” szerepe.....	30
A lakáspiaci tranzakciók összetétele.....	31
2. Az önkormányzati bérlakásszektor privatizációja.....	32
A lakásprivatizáció folyamata.....	33
Kik vásárolták meg a lakásokat?.....	40
Nyertesek és vesztesek.....	45
Összefoglalás.....	49
Irodalom.....	51

Jelmagyarázat

- Nincs adat, a megfigyelt jelenség nem fordult elő.

BEVEZETŐ

A KSH 1999-ben lebonyolított “Lakásviszonyok” felvételének anyagából készült harmadik kötetet tartja kezében az olvasó. Az első kiadvány a főbb eredményeket mutatta be, a második kötet a lakásviszonyokban tapasztalható legfontosabb társadalmi, gazdasági folyamatok részletes elemzésére vállalkozott. A sorozat most megjelenő harmadik tagja megkísérli, hogy egy keresztmetszeti felvétel információiból hosszú távú folyamatokat mutasson be. A kiadvány két témakör elemzésére vállalkozik.

Az egyik a lakásmobilitással foglalkozik igen hosszú időszakot átfogva. A KSH-ban, 1982-ben volt legutóbb olyan adatfelvétel, amely a megkérdezett háztartások “lakásútjáról” gyűjtött információkat. Azóta a lakásváltoztatással kapcsolatban csak a családok aktuális – a megkérdezés idején lakott – lakására vonatkozó kérdések szerepeltek a kérdőíveken. A téma feldolgozásnak különös aktualitást ad, hogy a lakáshoz jutást segítő támogatási rendszer jelentős átalakulásokon megy keresztül. A változtatások egyik célja, hogy emelkedjen a köztudomásúan alacsony mobilitás, és az egyes generációk “lakásútjukon” képesek legyenek megtenni azokat a lépéseket, amelyek segítik őket a családalapításban, a munkavégzéshez szükséges otthon megteremtésében, illetve abban, hogy életük során lehetőségük legyen a szükséges újabb lakásváltoztatások megvalósítására. Az elemzés a jelenlegi helyzetet mutatja be, amely éppen a kezdő és a további lépések megtételének akadályaitól terhes. Fontos bázisként szolgál majd az évtized közepén és végén várhatóan megismétlődő felvételek eredményeinek értékelésekor.

A kötet második része a lakásszférának a kilencvenes években lezajló talán legjelentősebb folyamatát mutatja be a privatizáció eseményeinek és társadalmi hatásainak feltérképezésével. Az önkormányzati tulajdonú lakások speciális körülmények között történő eladása a lakásokban lakó bérlők számára egyrészt nagy tömegeket érintett közvetlenül vagy közvetve, másrészt jelentős társadalmi következményekkel járt. Ezek társadalomstatistikai összefüggéseit eddig csupán közvetett információk alapján lehetett feltárni. A privatizált lakások számára, eladási árára, az eladott lakások területi megoszlására már a folyamat kezdete óta vannak ugyan teljes körű információink, de a privatizáció által érintett társadalmi csoportok belső szerkezetét célzottan feltáró adatfelvétel eddig nem volt. Az 1996-os mikrocenzus és az

1990-es népszámlálás adatainak összehasonlításából főosztályunk már megjelentett egy kiadványt, de ebben is elsősorban arra volt lehetőség, hogy a két időpontban önkormányzati lakásban élők helyzetét összehasonlítsuk. A “Lakásviszonyok” felvétel most lehetőséget nyújt arra, hogy bemutassuk e folyamat társadalmi összefüggéseit.

1. LAKÁSMOBILITÁS A MAGYAR LAKÁSRENDSZERBEN

A lakásmobilitás megközelítései

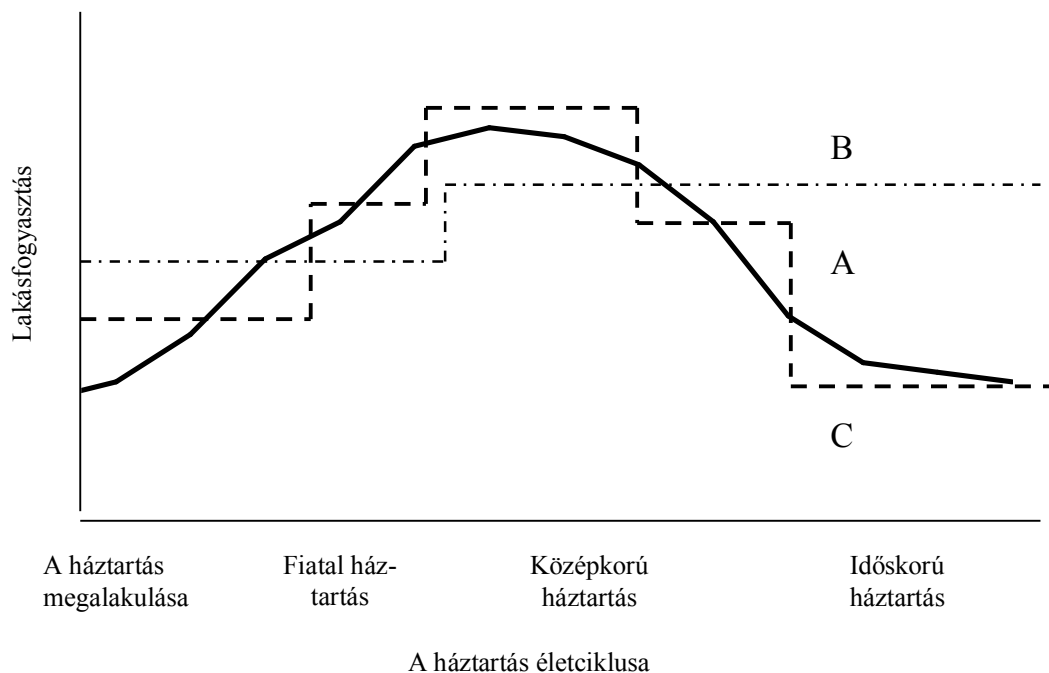
A lakásmobilitás a város- és lakásszociológia egyik legfontosabb kérdése. A hatékony lakásrendszer viszonylag magas lakásmobilitást feltételez, mivel a háztartások ekkor képesek arra, hogy rugalmasan reagáljanak a demográfiai, jövedelmi helyzetükben, valamint preferenciáikban bekövetkezett változásokra. Nyilvánvaló, hogy amennyiben intézményes, jogi gátjai vannak a lakás változtatásoknak, a társadalomnak többet kell költenie lakásra, mint amennyi optimális lenne. Az alacsony lakásmobilitás azt jelenti, hogy a családok nem képesek rugalmasan alkalmazkodni a lakásigények változásához, és lesznek háztartások, amelyeknek a lakásfogyasztása elmarad attól a szinttől, amelyet jövedelmeik és preferenciáik alapján megengedhetnének maguknak, és fordítva: a lakáspiac merevsége miatt a háztartások arra fognak törekedni, hogy már egy korábbi életszakaszban magas fogyasztási szintet érjenek el – és ez tartós túlfogyasztást eredményez. Következésképpen magas lesz azoknak a háztartásoknak a száma, akik viszonylag hosszú ideig élnek rosszabb vagy jobb lakáskörülmények között, mint amit preferenciáik, anyagi hátterük és lakásszükségletük indokolna. Ez makrogazdasági szinten tehát egyfajta pazarláshoz vezet, főleg társadalmi költségekhez vezet.

A társadalmi-gazdasági “fejlődés nem is annyira attól függ, hogy adott erőforrások és termelési tényezők optimális kombinációit találjuk meg, hanem inkább attól, hogy képesek vagyunk-e a fejlesztési törekvések számára rejtett, szétszórt vagy rosszul hasznosított forrásokat és képességeket felkutatni” (Hirschman, 1995, 20). A lakásrendszer ebben az értelemben jelentős mennyiségű tartalékot képes felemészteni. A lakáspiac merevségére a közgazdasági magyarázatok egyik változatát a tranzakciós költségelmélet adja meg. A lakáshoz jutás intézményi szabályozása következtében nagyon magas az egy “tranzakció költsége”, az a költség, amely egy-egy lakásváltoztatással együtt jár. Gondoljunk itt az információk korlátozottsága miatt felmerülő többlet költségekre, a jogi bizonytalanságokkal kapcsolatos kockázatokra, adókölségekre stb.

Ennek a problémának számos anekdotaszerű illusztrációja van az irodalomban. A hetvenes és nyolcvanas években a második gazdaság térhódításával együtt megjelenő presztízszerű falusi családiház-építések – eltekintve egy-egy túlzott elemtől, mint a “kerítés” szimbo-

likus elemei – racionális döntések eredményei voltak. A kalákaszerű családiház-építés ugyanakkor gyakran azzal a következménnyel járt, hogy a teljes befektetési költség (kaláka esetében valamennyi költséget beszámítva) már a befektetés pillanatában sok kistelepülésen meghaladta a piaci értéket. A kilencvenes évek gazdasági átalakulása pedig teljesen egyértelművé tette, hogy ez a fajta lakásépítés pénzügyi szempontból mennyire veszteséges vállalkozás volt. Ismert a hazai szakirodalomban az az ellentmondás is, ami egyrészt a nagyvárosi (és főleg a budapesti) belvárosi lakások kihasználatlansága és a lakásproblémával küszködő, lakásra váró fiatal családok helyzete között volt, melynek következtében az életciklus vége felé egyfajta “túlfogyasztás”, a másik oldalon pedig az “alulfogyasztás” alakult ki.

1.1. ábra A kívánatos lakásfogyasztás a tranzakciós költségek figyelembevételével



A: a lakásszolgáltatások kívánatos mértéke B: rugalmatlan alkalmazkodás C: rugalmas alkalmazkodás

A szakirodalomban az “életciklusmodell” az egyik alapmegközelítés, amely azt feltételezi, hogy a lakásfogyasztásnak követnie kell a családok életciklusának változásait. Ezt a folyamatot mutatja be a fenti ábra, ahol lakásszolgáltatások kívánatos mértékét (A görbe), a rugalmatlan (B görbe) és a rugalmas alkalmazkodást (C görbe) ábrázoltuk az életciklus függvényében.

Az életciklusmodell azt hangsúlyozza, hogy a lakásfogyasztásnak alkalmazkodni kell a családösszetételben, tágabb értelemben véve pedig a család életfeltételeiben bekövetkezett változásokhoz. Ez az alkalmazkodás azonban *nemcsak lakásmobilitás útján következhet be*, hanem az adott lakáson belüli változásokban is, mint pl. a lakásfelújítás, bővítés, korszerűsítés. A hazai szakirodalom régóta hangsúlyozza, hogy a magyar lakásrendszerben a lakás felújítása, korszerűsítése, bővítése nagyon jellemző alkalmazkodási módszer, ami összefügg az alacsony mobilitással, annak részben oka és részben pedig következménye (Farkas, 1995). Kérdéses, hogy akár a háztartások szintjén, akár makrogazdasági szinten ennek a fajta alkalmazkodásnak milyen előnyei vagy hátrányai vannak. Nem egyszerű az előnyök és hátrányok összegzése.

Szinte közhelyszerű megállapítás, hogy a lakásmobilitásnak fontos szerepe van a hatékony lakásrendszerekben. Ugyanakkor az elmélet nem mond semmit arra nézve, hogy ez mekkora legyen. Valójában egyáltalán nem biztos, hogy magasabb lakásmobilitási indikátorok hatékonyabb lakásrendszert feltételeznek. Vannak olyan társadalmi-fejlődési időszakok, amelyek nagyobb (sokszor nem éppen önkéntes, szabadon választott) migrációval járnak. Továbbá a hazai lakásszociológiai irodalom rámutatott arra, hogy a *társadalmi szegregációs folyamatok* sokkal erőteljesebben megjelennek azokban a lakásrendszerekben, amelyek a háztartási jövedelmek és a lakásfogyasztás között szorosabb kapcsolatot teremtenek, egyfajta gazdasági értelemben véve tehát hatékonyabbak. A magyar lakásrendszer például hosszú ideig nem kényszerítette ki a lefelé irányuló filtrációt, mivel a lakásköltségek implicit támogatása (azaz hatósági árrendszeren keresztül alacsonyan tartása) következtében a relatíve alacsony jövedelmű háztartások nem kényszerültek rosszabb lakásba költözni. Így a különböző társadalmi csoportok térbeli elkülönülésének folyamata a rendszerváltás előtti lakásrendszerekben nem vált meghatározóvá, még akkor sem, ha a szociológusok állandóan felhívták a figyelmet a szegregáció veszélyeire. A hatékony lakásrendszer tehát bizonyos feltételek mellett a társadalmi elkülönülés (szegregáció) növekedéséhez vezethet.

A szakirodalomban tehát alig kaphatunk támpontot arra nézve, hogy mekkora az optimális lakásmobilitás. A lakásrendszer normális működése esetén a lakásmobilitás egy indikátorra annak, hogy lakások megszűnnek, újak épülnek, és a családok változtatják a helyüket a lakásrendszerben.

A szakirodalomban *filtrációnak* nevezzük azt a folyamatot, amikor egy család vagy lakásegység helyzete megváltozik a lakásrendszeren belül, akár a lakásmobilitás, akár a lakásrendszerben lejátszódó egyéb változások következtében. A filtrációs folyamat során a magasabb jövedelmű családok kiköltöznek a régi lakásaikból a magas költségű (drága) új lakások-

ba. A lakásállomány így megüresedett része elérhetővé válik a viszonylag alacsony jövedelmű családok számára, akik kiköltöznek az előzőnél rosszabb minőségű lakásaikból, ahova a még alacsonyabb jövedelmű családok is beköltözhetnek; és így tovább. A folyamat addig tart, amíg el nem éri a legszegényebbeket, illetve a legrosszabb lakáskörülmények között élőket. Világos a filtráció és a lakásmobilitás összefüggése. A lakáspolitikusok között azonban komoly vita dúlt, hogy vajon a lakáspolitikának mennyiben érdeke a filtrációs folyamatok tudatos felhasználása. Ezt a vitát nevezzük *filtrációs vitának*, amelynek az alapkérdése, hogy a lakáspolitikai támogatásokat közvetlenül a rászorulóknak kell-e juttatni, vagy pedig érdemes a társadalom viszonylag jobb módú csoportjainak támogatásával a filtrációs folyamatok közvetett hatására építeni. Világos, hogy ez utóbbi állásponthoz áll közel az a támogatási politika is, amely az általános célú (speciális társadalmi csoporthoz nem köthető) lakástámogatásokat részesíti előnyben, azt feltételezve, hogy közvetett módon is elérhetőek a lakáspolitikai szociálpolitikai céljai (Hegedüs–Tosics, 1992). A közvetett (a lakás piac által közvetített) szociálpolitika hívei tehát érveiket a filtrációs elméletből vették, amely lényegében azt állítja, hogy a magasabb jövedelmű társadalmi csoportok lakáshoz jutása révén (különösen, ha ezt központi eszközökkel elő is segítik) az alacsony jövedelmű csoportok hozzájuthatnak az előbbi csoportok által felszabadított lakásokhoz. A tömegesen megüresedett lakások árai pedig a kínálat növekedése miatt relatíve alacsonyak, az alacsony jövedelműek számára elérhetőek lesznek – szól az érvelés. Ily módon elvileg nagymértékben “kiváltható” a közvetlenül a rászorulók számára történő, költséges állami lakásépítés – folytathatnánk ezt a gondolatmenetet. Az alacsonyabb mobilitás tehát olyan lakáspolitikát is jelenthet, ahol a rászorulókat közvetlenül, és nem több lépcsőn keresztül juttatják lakáshoz. Következésképpen a mobilitási index nagysága nem jelzi egy lakásrendszer hatékonyságát, sokkal inkább egy technikai elemzési eszköz, mint minősítő indikátor.

A lakásmobilitás kérdése közvetett módon fontos helyet foglal el az “átmeneti társadalmak” lakásrendszerének vizsgálataiban is. Az egyik megközelítés szerint *a lakásmobilitás hiánya a gazdasági struktúraváltás* egyik fontos gátja. Egy, a lengyel gazdaságra vonatkozó elemzés például kimutatta, hogy a munkanélküliség 20%-a tudható be a lakás piac merevségének, a lakásmobilitás hiányának.

Egy másik feltevés pontosan a korábbi, merev lakásrendszer egyik (más aspektusból károsnak tartott) következményében az *átmenethez való alkalmazkodás rejtett tartalékát* látja. Az orosz lakás piac elemzése a kilencvenes évek elején kimutatta, hogy nincs korreláció a háztartásjövedelmek és a lakások piaci értéke között. Következésképpen a lakásérték komoly

tartalékot jelenthet az átmenet idején azoknak a háztartásoknak, amelyek nem rendelkeznek jövedelemmel. (Buckley-Gurenco, 1995.)

Módszertani problémák

A lakásmobilitás vizsgálata módszertanilag az egyik legnehezebb területe a lakásszociológiának. Lényegében három módszert lehet megkülönböztetni:

Panelvizsgálatok: egy-egy háztartás útját képes több éven keresztül követni, és így alkalmas arra, hogy mikroszinten is elemezze a lakáspiaci viselkedést, elsősorban rövid távú változások, alkalmazkodás elemzésére alkalmas, mint például a munkahely-változtatás és a lakásváltoztatás kapcsolatának feltárására.

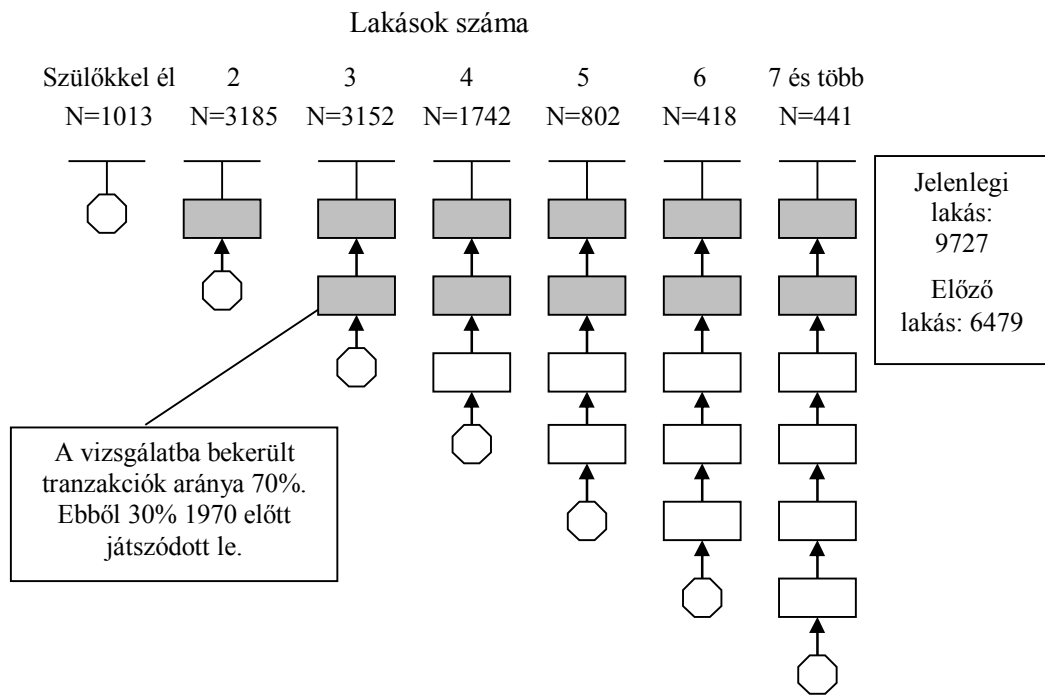
Longitudinális elemzés: egy-egy korosztály “lakásútját” képes követni, két időpont közötti összehasonlítás segítségével, általában nagyobb időtávok és nagyobb területi egységek vonatkozásában, általában nagyobb elemszámú adatbázisokat is takar.

Megüresedési “láncvizsgálatok”: az egymáshoz kapcsolódó – általában az újonnan épített lakásokból kiinduló – lakásváltoztatások sorozatát elemzi, és ennek révén mutatja be a filtrációs folyamatokat.

Ebben a tanulmányban egy negyedik módszert vagyunk kénytelenek alkalmazni, amikor az 1999-es “Lakásviszonyok” c. felvétel anyagát használjuk. Ez a feltétel egy időpontra (1999. május–június) vizsgálja a lakáshelyzetet, de a kérdőív kiegészült egy lakásmobilitási blokkal. Az elemzés erre a blokkra támaszkodik. A lakásmobilitási blokk a megkérdezett jelenlegi, megelőző és első (szülői) lakására vonatkozóan tartalmaz információkat. Következésképpen a kérdőív alapján a mintába kerültek lakásútját csak részlegesen lehet rekonstruálni.

A kérdések a háztartásfő lakásaira vonatkoztak. A megkérdezettek eddigi lakásaik száma alapján nagyságrendileg a következő csoportokba sorolhatóak: mintegy 10%-uk nem költözött el a szülői lakásból, 30%-uknak egy lakása volt a szülői lakáson kívül, további 30%-nak két lakása, a maradék 30%-nak négy és több lakása. A kérdőív alapján nem rendelkezünk az eddigi életük során négy vagy annál több lakásban élők első és jelenlegi megelőző lakása közé eső otthonokra vonatkozó információkkal. Az elemzésből így kimaradt lakások száma az összes tranzakció 30 %-át teszi ki. Ezt a problémát illusztrálja a következő ábra.

1.2. ábra A lakásmobilitás folyamata



Az elemzésben először a lakásmobilitás nagyságát elemezzük, majd a különböző időszakok tranzakcióit hasonlítjuk össze, kihagyva azokat a lakásváltoztatásokat, amelyek a hetvenes évek előtt játszódtak le. Az 1970 előtt lejátszódott tranzakciók aránya 30%-a a mintába bekerült lakásváltoztatásoknak.

A lakásmobilitás elemzése olyan kérdések alapján történik, amelyek a fenti ábrával illusztrált folyamat egyes pontjaira vonatkoznak. Ezért az elemzés során a minta elemszáma más és más attól függően, hogy a megfigyelt esemény a folyamat melyik elemére értelmezhető. A tipikus megfigyelési események a következők. A jelenlegi lakásra vonatkozó információk esetében a minta egésze 10 740. A jelenlegi lakásba költözés elemzésekor a mintanagyság 9727, mert nem szerepelnek azok, akik nem költöztek el a szülői lakásból. Ebből a hetvenes, nyolcvanas és kilencvenes években lejátszódott költözések elemzése 7444. A hetvenes, nyolcvanas és kilencvenes években lejátszódott és megfigyelt összes tranzakciók számának kiszámításakor az említett 7444-hez hozzáadódik az a 3824 eset, mely az összes jelenlegi lakásba költözést megelőző lakástranzakcióból (6479) ebben az időszakban zajlott le. Eszerint a hetvenes évek óta lejátszódott lakástranzakciók esetében az elemszám összesen 11 268. Természetesen ezek a számok a hiányzó esetek miatt tovább csökkenhetnek.

A lakásmobilitás elemzése során fontos módszertani problémákkal kerültünk szembe. Önmagában az a kérdés, hogy egy háztartás/család/személy hányszor költözött az élete fo-

lyamán, vagy hogy hány éve lakik lakásában, életkortól függ. Jogosan feltételezzük, hogy a lakások száma az életkor függvényében változik, következésképpen a megkérdezettek életkora befolyásolja az eredményt.

A másik probléma az egy-egy lakásban eltöltött idő és az adott lakás/háztartás paramétereinek közötti összefüggések elemzésekor merül fel. Azt, hogy hány évig élt átlagosan egy család egy lakásban, ezt elvileg csak a korábbi lakásokra lehetne megkérdezni, a jelenlegi lakásra nem releváns, illetve helytelen következtetésre vezet, hiszen a megkérdezett még nem költözött el. A mi esetünkben ez azt jelenti, hogy a mintába került lakások 60%-a nem vonható be az elemzésbe. Ennek kezelésére dolgozták ki a “survival” elemzés módszerét, amelynek lényege az, hogy kontrollálja annak torzító hatását, hogy egy esemény még ez idáig nem következett be, de még bekövetkezhet. (Allison, 1984)

A harmadik probléma, amivel az elemzés során számolni kell, abból származik, hogy a hetvenes, nyolcvanas és kilencvenes évek lakástranzakcióinak elemzésekor számítanunk kell azzal a torzítással, hogy a hetvenes évek tranzakcióiban a “fiatalabbak” vesznek részt, mivel az akkori idősebb, a lakáspiacon fellépő korosztály egy része már nem él, így nem kerülhetett be a mintába.

Ezeket a módszertani korlátokat igyekeztünk figyelembe venni az elemzés során, ami sokszor arra korlátozódott, hogy állításainkat inkább hipotetikusán voltunk kénytelenek megfogalmazni, nem pedig mint adatokkal alátámasztott következtetést.

Lakásmobilitás, életút és a “lakásrezsimek”

A “életciklus-elmélet” szerint a lakásmobilitás alapvetően a háztartás alkalmazkodása a háztartás és családösszetételben bekövetkezett változásokhoz. Konceptuálisan ezt az alkalmazkodást három egymástól elkülönülő szakaszra bonthatjuk:

- ⇒ Az első önálló lakás megszerzése.
- ⇒ A lakáspiacon való mozgás (alkalmazkodás a megváltozott feltételekhez).
- ⇒ Az életút végén a családösszetétel megváltozásához való alkalmazkodás.

Szociológiai értelemben azonban nem csak és nem is elsősorban a lakásmobilitás nagysága a fontos, hanem az a kérdés is, hogy vajon léteznek-e tipikus lakásutak (laká-

sút-stratégiák), milyen társadalmi tényezők befolyásolják ezeket a típusutakat, és milyen társadalmi következményekkel járnak.

Az *életciklusmodell* azonban csak az egyik megközelítés, hiszen a háztartások alkalmazkodását nem pusztán az életciklusban bekövetkezett változások befolyásolják, mégha ezek is a legfontosabbak. A *munkaerő-piaci helyzet* például ugyancsak fontos tényező az életciklus változókon kívül. Vannak foglalkozások, például amelyek esetében az előremenetel egyik feltétele a “mozgás”, itt ne csak a legevidensebb munkaköröket betöltőkre, mint pl. a katonatisztekre gondoljunk, hanem pl. a mezőgazdaságban vezető beosztást kapott szakemberekre, akiknek az előremenetel egyben lakásváltoztatást is jelent. A munkanélküliség azonban komoly feszültség, a tartós munkanélküliség pedig katasztrófa egy háztartás történetében, ami nagy valószínűséggel megjelenhet a lakásmobilitásban is.

További fontos tényező lehet a *háztartás jövedelmének pozitív változása*, ami komoly motivációja lehet a lakásváltoztatásnak. A magasabb jövedelemmel járó munkahely, nagyobb felelőség, nagyon presztízs, komoly “push” faktor, míg a magasabb társadalmi osztályok gyakran presztízs jellegű lakásfogyasztása pedig húzó tényező. Vannak továbbá ún. *véletlen* (windfall) elemek is, pl. öröklés, amelyek ösztönöznek a lakásváltoztatásra. A kilencvenes évek lakásprivatizációja mintegy windfall-nyereségnek értelmezhető, ez a lakásváltoztatások komoly motivációjává lépett elő.

A háztartások motivációja és törekvése oldaláról nem szabad megfeledkeznünk az “*attitűd problémáról*” sem, arról, hogy a lakás nem pusztán fogyasztási eszköz, hanem befektetés is. Bármilyen ádáz vita is van ebben a kérdésben, nem tagadható az a tény, hogy ennek komoly szerepe van. Vannak háztartások, amelyek az ingatlanpiacot és a lakásváltoztatást akkumulációs technikának tekintik, ebben az esetben nem az élethelyzet megváltozása motiválja a lakásváltoztatást, hanem fordítva: a lakáspiacon elért eredmények azok, amelyek a családi helyzetben való változásokat motiválják, munkahelyváltáshoz és nem ritkán családok felbomlásához vezetnek. A “lakás mint befektetés” motiváció egyik kiterjesztése a *portfolióelmélet*, mely szerint a háztartások a lakást a háztartási vagyon részeként kezelik ugyanúgy, mint a megtakarítások bármely más elemét (pl. készpénz, vagy a második ingatlan), és az adott feltételek mellett keresik a legjobb hasznosítást.

Következésképpen, ha a magyar lakásrendszert jellemző tipikus lakás stratégiákat próbáljuk elemezni, akkor az életciklusmodellen túl a fenti magyarázó tényezőket is figyelembe kell vennünk.

Az egyéni feltételeken túl fontos lenne figyelembe venni a makrofeltételeket is, amelyek egy-egy generáció lehetőségeit befolyásolják. A lakáspiac állapota, az adórendszer, a lakáspi-

ac főbb szereplői és azok motivációi egy-egy korszakban nagyon eltértek egymástól. Ezt az elemzők valamennyien érzékelik, de általában nem jutunk el arra a következésre, hogy ezek az eltérések jól körülírható, elemeinek összefüggésében “egységes” feltételrendszert jelentenek. A lakásváltoztatás, a lakáspiacon való mozgás jellege egy adott időszakban számos makroszociológiai, gazdasági tényezőtől függ, ilyenek a lakástámogatások és lakásjogszabályok, a lakásrendszeren belüli intézményi szerkezet, a tipikus szereplők (bankok, kivitelezők, tanácsok/önkormányzatok stb.) viselkedése. A szakirodalomban ezt nevezik “lakásrezsimek”, amellyel egy-egy hosszabb korszak lakáspiaci lehetőségeinek állandóságára, meghatározott rendszerére utalnak. A magyar lakáspolitikában több jól elkülöníthető korszak definiálható. Ezek a korszakok egymástól különböznek, de a köztük lévő “távolság” nem azonos: a rendszerváltás utáni korszak logikája egészen más, mint a “szocialista lakásrendszer” egyes elemei. Ennek ellenére az egyéni életutak szempontjából a lakásrezsimek eltérő makrofeltételeket állítottak fel.

A magyar lakásrendszer II. világháború utáni történetében négy lakásrezsimeket különíthetünk el (Hegedüs–Tosics, 1994). Gyakorlatilag lehetetlen pontos határvonalat húzni az egyes korszakok között. Lehetséges határvonal köztük három nagyobb lakásrendelet lehetne (1956, 1971, 1983), ám tisztában kell lenni azzal, hogy bizonyos folyamatok (szabályozások, pénzügyi feltételek módosítása stb.) megelőzik az új lakásrendelet megjelenését, más folyamatok pedig csak évekkel később indulnak be.

A lakáspolitikai változásai alapján kialakított periodizáció lényegében megfelel a gazdaság átalakulása különböző szakaszainak is. Az első korszak az ötvenes évek második fele és a hatvanas évek, amelyek a tervutasításos rendszer utolsó éveit jelentik. A második periódus már az “új gazdasági mechanizmus” (1968) közvetettebb szabályozásának idejére esik, illetve az 1973-1978 közötti recentralizációs időszakra. A harmadik periódus (a hetvenes évek legvégétől) a gazdasági krízissel, illetve a lakáspolitikában a piaci elemek fokozottabb érvényre jutásával jellemezhető. A negyedik korszak pedig a kilencvenes évek átalakuló gazdasága.

Az ötvenes évek első felében kialakuló új lakáspolitikai a lakásellátást az állam feladatáént deklarálja, vagyis az állami lakásszférának szán döntő (kizárólagos) szerepet. Ebben az időszakban a korábbi lakásrendszert jellemző piaci lakásellátási formák jelentős részét megszüntetik, illetve közvetlen kontroll alá helyezik (magánbérlet államosítása, lakások adásvétele a Fővárosi Ingatlankezelő Vállalaton keresztül), de még a sajátlakás-építés is negatív politikai megítélés alá esik. Az ötvenes évek második felétől a hatvanas évek végéig tartó szakaszban az állami szféra mellett a fentiek ellenére a sajátlakás-építés jelentős szerepet játszik, sőt vidéken uralkodó lakásépítési formává válik, de jelentős súlyt képvisel a városokon

belül is. A lakáspolitikában ebben az időszakban számos módon korlátozza (építőanyag, telekeltetés, építési szabályozás stb.) a sajátlakás-építést, különösen a városi lakáspiacokon. A piaci szféra ebben a periódusban a lakástermelésből kiszorul, szerepe az újraelosztásra, azaz az ingatlanpiacra szűkül le.

A hetvenes évek elejétől a városi lakáspiacokon megerősödik az állami lakásformák szerepe, ez a kelet-európai országokra ebben az időszakban jellemző konjunktúrával függ össze. Ezzel egy időben, eltérően más kelet-európai szocialista országoktól, megerősödik a sajátlakás-építés is, elsősorban a vidéki településeken (dinamikusan fejlődő falvakban és kisvárosokban), ahol az épített lakások minősége javul jelentősen. Ez utóbbi változás azt jelzi, hogy – összefüggésben a gazdasági mechanizmus 1968-as átalakításával – egy új forrás kerül be a lakásépítésbe, mégpedig a második gazdaság monetarizált, illetve nem monetarizált szektoraiban létrehozott többlet. A piaci szféra a lakossági jövedelmek emelkedése ellenére továbbra is nagyon korlátozott marad, és elsősorban továbbra is az újraelosztásban játszik szerepet, bár bizonyos piaci elemek megjelennek az állami és a sajátlakás-építési formán belül is.

A nyolcvanas évek elejétől megfigyelhető az állami szektor válsága: már a lakossági terhek növelésével sem finanszírozható tovább az állami lakásépítés a korábbi mértékben. A lakáspolitikában ezért egyre növekvő mértékben támogatja a magánszférát (pl. korábban állami lakásépítés céljára lefoglalt területek felszabadítása, közművesítése, telkenkénti kiosztása). A sajátlakás-építés arányának növekedése mellett megfigyelhető a piaci szektor szerepének változása is. Úgy tűnik, hogy ebben az időszakban már a piaci lakásépítési szféra is jelentős mértékben köti le a második gazdaság monetáris szektoraiban keletkezett, illetve az állami szférából átszivárgott tőkét. A nyolcvanas években a lakásépítés folyamatosan visszaesik és eléri a hatvanas évek eleji szintet.

A kilencvenes években, a rendszerváltás után a lakásszektorban is radikális változások következtek be egy piaci lakásrendszer irányába. Az ingatlanpiac gyors átalakulása, a volt nagy építőipari vállalatok felbomlása, privatizálása, az építőanyag-kereskedelem liberalizálódása, a tulajdonszerzési korlátok felszámolódása, a jelentős mértékű lakásprivatizáció, mind egy piaci lakásmodell felé mutattak. A lakáspiac feltételei is gyökeresen megváltoztak: a lakásépítés visszaesése, a lakáshitelezés gyakorlatilag megszűnt, a támogatások csökkentek, megindult a lakásprivatizáció.

A lakásrezsimek és az egyéni lakás stratégiák közötti összefüggések megtalálása lehet egy hosszabb távú feladat, amelynek kutatására a "Lakásviszonyok" felvétel kitűnő lehetőséget nyújt.

Tipikus lakásutak

Az empirikus adatok elemzése előtt érdemes egy kísérletet tenni a lakásutak egyfajta leegyszerűsített tipizálására.¹ Teljes mértékben tisztában vagyunk azzal, hogy ez nagyon leegyszerűsített megközelítés, azonban úgy látjuk, hogy pontosan ebben lehet az előnye, hiszen a bonyolultabb eseteket azután ennek alapján lehet strukturálni, osztályozni, értékelni stb. Követve az előző rész kiindulópontját, az alapeseteket a következőképpen írhatjuk le.

A. A kiindulópont a *szülők lakása*, amely sok szempontból meghatározó a későbbi mobilitási útra. A megkérdezettek 10%-ára tehető azoknak az aránya, akik nem költöztek el a szülői lakásból. A szülői hatás azonban nem merül ki gyermekkori lakásfeltételek biztosításában, hiszen a lakásváltoztatások későbbi szakaszaiban is gyakran lehet találkozni a szülői segítséggel. Végso soron maga az öröklés is, mint a lakásmobilitás egyik motivációja, a szülői stratégia része.²

B. Az első lakás az önálló lakás megszerzése *előtti* – többnyire átmenetinek tartott –*állapot*, ami lehet valamelyik szülőnek a lakása, albérlet, szívességi lakáshasználat, különböző kísérletek eltartási szerződésre, szolgálati lakás stb. Ez kritikus periódus, amikor a szülőkkel együtt élnek a fiatalok, vagy önállósódnak és albérletet, illetve egy egész lakás bérletét választják. Ez lehet akár 5-10 év is, az adatok nem tették lehetővé, hogy ezt az időszakot háztartás szinten rekonstruáljuk. A bérleti szektor fontos szerepet játszik ebben az időszakban, de valószínűleg sokkal kisebbet, mint amekkorára igény volna. A magánbérlet-piacon jelentős a mobilitás. A Városkutatás Kft. által végzett kérdőíves vizsgálat szerint a magánbérleti piacra belépő bérlők ezt alapvetően ideiglenes, átmeneti okok teszik: a bérlők 20%-a tervezi, hogy egy éven belül kilép a piacról és lakást vásárol vagy épít magának. Három év múlva a mai bérlőknek csak 27%-a marad a piacon, 5 év múlva pedig kevesebb mint 10%-a. (Hegedüs, 1999.)

C. A lakásút itt kettéválik: az egyik az első önálló lakás a *magántulajdonú családi ház*, társasház építése. Hipotéziseink szerint ez hosszú időre lezárja a mobilitást. Innen a többlakásos típusba való belépés általában településváltást is jelentő munkahelyváltással, vagy komolyabb családi változások következtében történik meg. A “szektoron” belüli mozgás vi-

¹ A lakásút-típológiában felhasználtuk azt a ma már több, mint 100 esettanulmányt, amelyeket a lakásszociológia-kurzusokon részt vett diákok készítettek.

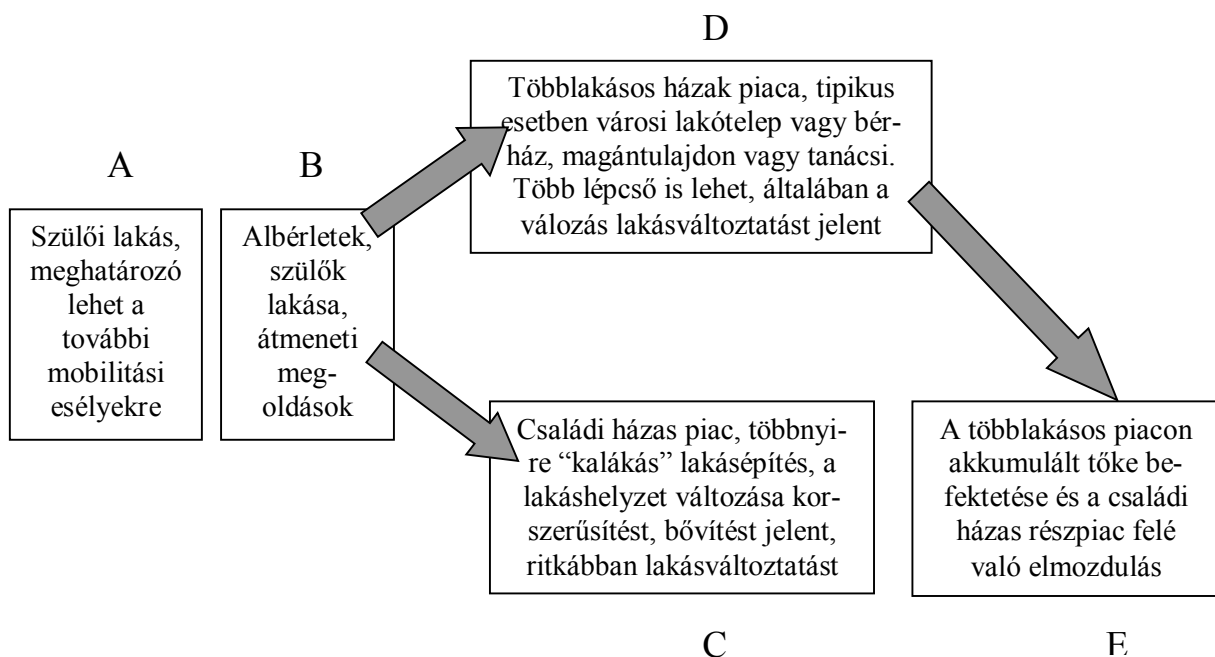
² A “lakás életjáradékért” program elterjedésének egyik akadálya az elemzések szerint az az elvárás volt, hogy a szülő hagyjon hátra “valamit” a gyerekeknek.

szonylag ritka. A községekben a háztartások 75%-ának egy lakása volt egész életük folyamán és kb. 20%-a mozgott a piacon. Általában nagyon kicsi annak a valószínűsége, hogy aki belépett a családi ház-as piacra, később mozogni fog. A városi családi ház-as piac sokkal heterogénebb, ott nagyobb a valószínűsége a továbbmozdulásnak. A felvétel eredményei alapján, ha valaki a családi ház-as piacon kezdi a lakását, akkor kb. 30% a valószínűsége annak, hogy valamilyen oknál fogva továbblép.

D: A másik út a *többlakásos tanácsi/szolgálati/magánlakáspiacra* belépő családoké. Itt nagyobb mobilitásra lehet számítani a szektoron belül. Fontos kérdés, hogy egy lépésben lépik-e meg a lakásváltást, vagy apróbb lépésekben. A szektoron belül nagyobb a mobilitás, e tekintetben is nagy különbségek vannak a tulajdoni szférák között. Ez a részpiac relatíve mobil. Itt a belépők több mint 50%-os valószínűséggel továbbmozognak, nagyjából a részpiacra belül. Érdeemes megjegyezni, hogy az önkormányzati bérlakásokon belül a mobilitási ráta jóval magasabb, mint a tulajdoni szektorban. A háztartások 38%-a kíván elköltözni, míg a lakótelepi tulajdonosi szektorban a háztartások 27%-a foglalkozik azzal a gondolattal, hogy lakáshelyzetén változtat. (A családi ház-as szektorban 17%.)

E: A többlakásos szektorból áttérés a családi ház-as szektorba, általában az életciklus egy későbbi szakaszában. Ezen belül is több megoldás is kirajzolódik, attól függően, hogy a lakás piac melyik szegmense felé irányul a mozgás, magas értékű szuburbán területek vagy az alacsonyabb értékű külső övezetek felé.

1.3. ábra A tipikus lakásút sémája



Kiinduló hipotézisünk tehát a lakásutaknak ez a sematikus rendszere. Első állításunk, hogy a ma vizsgált háztartások elhelyezhetők ebben a sémában, és ennek a sémának a bontásával juthatunk el részletesebb leírásokhoz, és állíthatunk fel hipotéziseket.

Az 1999-es “Lakásviszonyok” c. felvétel csak közvetett módon teszi lehetővé, hogy a háztartásokat a fenti modellben elhelyezzük.

A lakásmobilitás nagysága

A lakásmobilitás Magyarországon nagyon alacsony, ezt az 1999-es “Lakásviszonyok” felvétel is alátámasztja. Magát a tényt nagyon sokan hangsúlyozzák, ám viszonylag kevés tényyszerű adattal, feldolgozással lehet találkozni. Mielőtt azonban néhány – az egyes részmintákra vonatkoztatható – összehasonlítást teszünk, érdemes idéznünk egy-egy külföldi példát. Külföldi tanulmányok alapján láthatjuk, hogy nem ritka a 10% feletti a mobilitási ráta, ami az adott mintán belül az egy évben lakásába költöző háztartások arányát jelenti. Az Egyesült Államok városi lakáspiacain közismert a még ennél is magasabb mobilitás: az 1970 és 1990 közötti időszakban a háztartások 17-18%-a költözött (Strassmann, 2000, 114. o.).

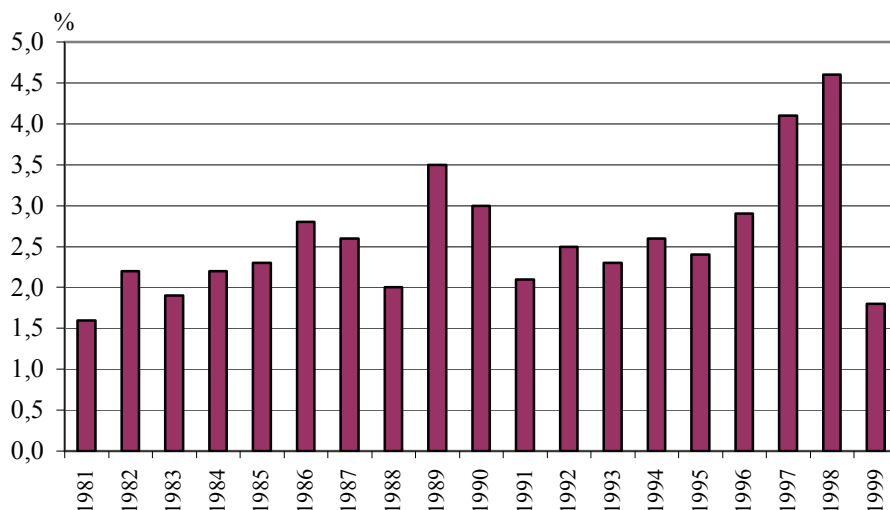
1.1. tábla A mobilitási ráta az egyes országokban

Ország	Mobilitási index
Egyesült Államok	26,5
Svédország	13,7
Nagy-Britannia	13,3
Görögország	12,0
Ausztria	10,8
Franciaország	8,0
Magyarország	4,4
Csehország	3,4
Lengyelország	2,6

Forrás: The Housing Indicators Program, vol II.: Indicator Tables, United Nations Centre for Human Settlement and World Bank, 1994.

A KSH “Lakásviszonyok” felvétele szerint a nyolcvanas és kilencvenes években tipikusan évi 2-3% között mozog a jelenlegi lakásukba költözött háztartások aránya (1.4. ábra).

1.4. ábra A különböző években jelenlegi lakásba költözött háztartások aránya (N=9896)



Voltak kiugró évek, mint 1997 és 1998, amikor 4 % felett volt a mobilitási index, vagy a rendszerváltás előtt év: 1989. Összehasonlításképpen ellenőriztük más – általunk hozzáférhető vizsgálatok – adatait, amelyekből nagyságrendileg azonos következtetéseket vonhatunk le a lakásmobilitás intenzitásáról.

1.2. tábla Mobilitási ráta néhány hazai vizsgálatban*

A vizsgálat előtt 1., 2., ... 5. évvel korábban lakásába költöztek aránya	KSH-MTA Szociológiai Intézet, 1982	Tárki, háztartáspanel, 1992	Szolnok, 1992	VII. ker, 1993	VIII. ker, 2000	Csepel, 2001
1	3,3	3,6	2,6	4,5	4,0	2,5
2	3,8	3,8	2,6	5,5	5,1	2,8
3	5,4	5,0	2,7	4,3	2,2	4,9
4	5,0	4,4	2,4	5,5	5,3	3,3
5	3,9	3,6	2,5	4,5	4,4	2,6

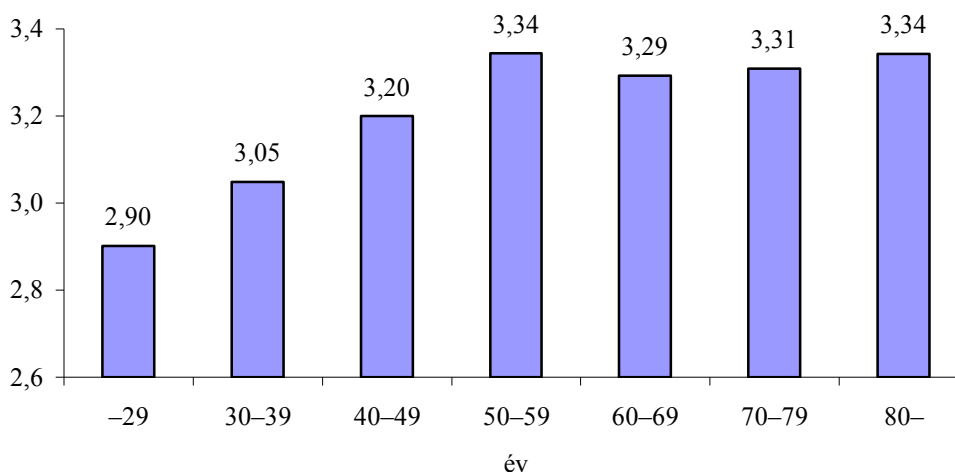
*Az 1982-es országos adat a KSH-MTA Szociológiai Intézet vizsgálatának eredménye. Az 1992-es országos adat forrása a Tárki-háztartáspanel első hullámának lakásblokkja. Csepel, 2001, (N=610) kerületi minta; Szolnok, 1992, (N=487) városi minta; VII. ker (507) városrészminta. Ezek a Városkutatás Kft. által irányított vizsgálatok. A Városkutatás Kft. és a VIII. ker. vizsgálata: RÉV Rt., (N=591) kerületi minta.

Talán érdemes itt idézni egy szlovén vizsgálat eredményeit is, amely szerint 1990 és 1994 között évente a háztartások 2,1–3,0%-a mozgott a lakáspiacon (Mandic, 2000, 63. o.).

A lakásmobilitás mérésének másik indikátora a megkérdezettek lakásainak száma. Nyilvánvaló, hogy az életkortól függ a lakások száma, ezért ennek az információnak az elemzése csakis az életkor változó kontrollálásával értelmes. Az eredmények azt mutatják, hogy 50 év felett a lakások száma (amelyekben a megkérdezett 6 hónapnál hosszabb időt töltött) a 3,3–3,5 közötti sávban mozog, ami utal arra a tényre, hogy ötven év felett az emberek nem nagyon változtatnak lakást.³

A megkérdezettek egészére vonatkozóan azt mondhatjuk, hogy életüket átlagosan 3–3,5 lakásban töltik el. Fontos lehet azonban, hogy mekkora a szórás, és melyek azok a változók, amelyek befolyásolják ennek nagyságát.

1.5. ábra A megkérdezettek lakásainak átlagos száma korcsoportonként (N=10754)



A lakások száma azonban nemcsak korcsoportonként, hanem településenként is változik. Ezt mutatja be az 1.6. ábra. Látható, hogy jelentős különbség van a városok és községek között. A községekben élőknek átlagosan 2,5 lakásuk volt, és ez az életkorról nem növekszik. Mindez azt mutatja, hogy korábban bevezetett sémánkat alkalmazva a tipikus mobilitási út: A →B→D. Továbbá ebből azt is lehet sejteni, hogy a községekben élők tipikusan 30 éves

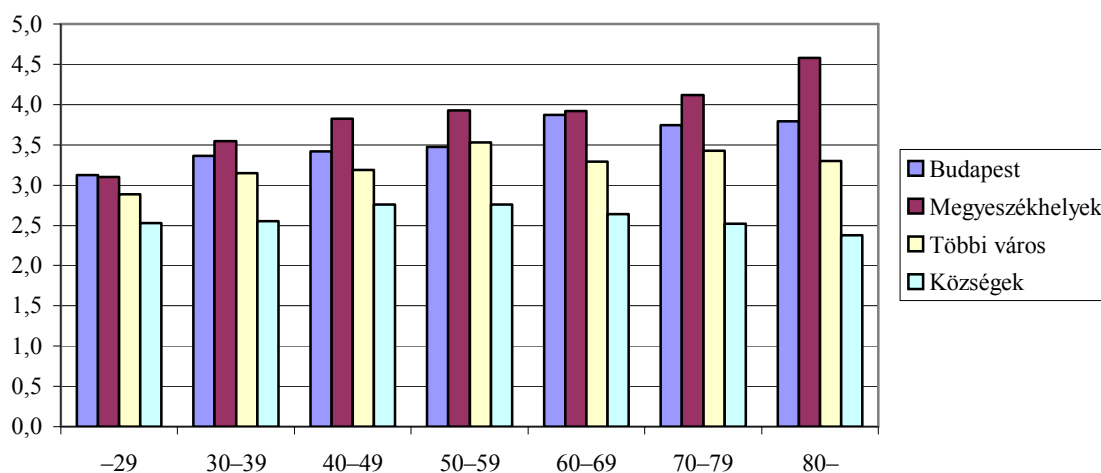
³ Itt fontos megjegyezni, hogy az 1999-es KSH-lakásvizsgálat alacsonyabb mobilitást mutat, mint az 1982-ben végzett KSH-MTA Szociológiai Intézet vizsgálata. Nagyságrendileg az 1982-es vizsgálat átlagosan 4,5 feletti lakást regisztrált. A különbség abból eredhet, hogy 1999-ben csak a hat hónapnál hosszabb, míg 1982-ben valamennyi lakásváltoztatást kérdezték. Kor szerinti bontásban azonban nagyon hasonló eredményt kaptunk, azaz a lakások száma 50 éves kor felett már alig növekszik. Ez az adat is megerősíti azt a megfigyelést, hogy a lakáspiaci mozgásokat a 20-50 év közötti népesség dominálja.

koruk előtt hozzájutnak lakásukhoz, és ezután viszonylag kis valószínűséggel mozognak a lakáspiacon.

Érdekes megfigyelni a városokon belüli különbségeket. Minél idősebb generáció felé mozdulunk el, annál nagyobb különbségek jelennek meg a megyeszékhelyek, Budapest és az egyéb városok között. Míg negyven év alatt a különbség viszonylag csekély, addig 40 év felett a különbségek növekszenek. Ennek valószínű magyarázata a lakásrezsimek különbségében keresendő. A települések közötti mozgások a hatvanas és hetvenes években voltak a legintenzívebbek, a területfejlesztési politika Budapest növekedésének fékezését, először az 5 “ellenpólus” (Győr, Miskolc, Debrecen, Szeged és Pécs) növekedését, majd a megyei lobbyk erősödésével általában a megyeszékhelyek fejlesztését tűzte ki célul. A lakótelepi lakásépítések ezeken a településeken voltak a legjelentősebbek. A nyolcvanas évek gazdasági válsága megjelent a lakáspolitikában is, a magánérs családi házas lakásépítések előretörték, amelyek már kisebb mértékben jártak településváltással. Általában a települést váltó háztartások lakásainak a száma nagyobb, mint az egy-egy településen belül mozgó családoké.

Összefoglalva: a megyeszékhelyeken lakó családok átlagosan 3,8 lakásban laktak a megkérdezés időpontjában, a Budapesten élő családok lakásainak átlagos száma pedig 3,56, míg a városokban általában 3,28 és végül a falvakban élők 2,6 lakással rendelkeztek.

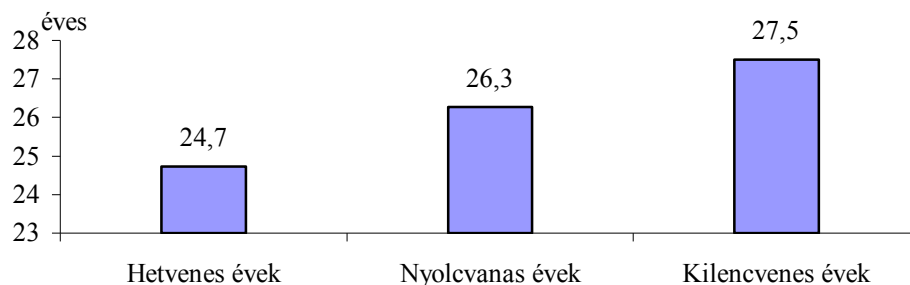
1.6. ábra A megkérdezettek lakásainak átlagos száma korcsoportonként és településkategóriánként (N=10754)



A lakásváltoztatások jellemzői: a hetvenes, a nyolcvanas és a kilencvenes évek összehasonlítása

A lakásrezsim felőli megközelítés azt indokolja, hogy a lakáshelyzetüket megoldani vágyó családoknak korszakonként nagyon különböző feltételekkel kellett szembenéznük. A felvétel adatait abból a szempontból elemeztük, hogy a különböző időszakokban megvalósult lakáspiaci mozgásokat mi jellemzi.⁴ A kérdőív lakástörténeti blokkjában az első, a jelenlegi és a jelenlegit megelőző lakásról álltak rendelkezésre információk.

1.7. ábra Hány éves korában költözött el a szüleitől az elköltözés évének függvényében?
(N=7579)



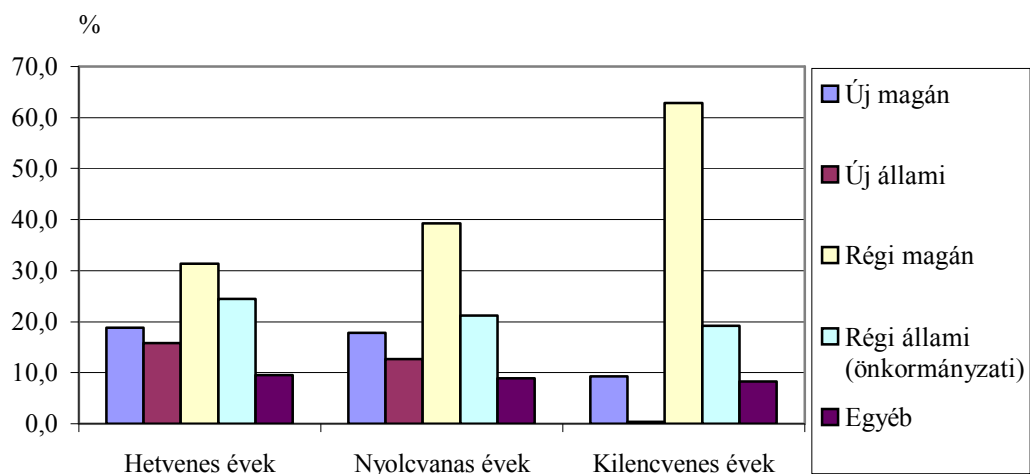
Az első fontos megállapítás a különböző évtizedek lakásmobilitási tendenciáinak összehasonlításában az, hogy egyre jobban kitolódik az az életkor, amikor a szülői lakást elhagyják a fiatalok. A hetvenes években a szülői lakásból való elköltözés átlagos életkora 24,7 év volt, ez a nyolcvanas évekre 26,3-re, majd a kilencvenes évekre 27,5-re növekedett. Több lehetséges magyarázatát is adhatjuk ennek a folyamatnak. A házasságkötés, ami az elsődleges motivációja a szülői lakás elhagyásának, időben kitolódik, a tanulmányok elhúzódnak, a lakáshelyzet javulása következtében a “szülői lakás” zsúfoltsága is csökken idővel.

De nem csak az első lakáshoz jutáskori életkor, hanem a lakáspiacon részt vevők átlagkora is eltolódik az évek folyamán. Míg a hetvenes években a lakástranzakciókban részt vevők átlagos kora 32,1 év volt, addig a nyolcvanas évekre ez 34,3 évre nőtt, s a kilencvenes években már 37,3 év volt.

⁴ Nem szabad most sem megfeledkezni arról, hogy az adatok elemzésekor számolnunk kell generációs torzítással. A hetvenes évek tranzakcióiból nagy valószínűséggel kimaradnak a hetvenes években az 50 éven felüli háztartások, ennek korrigálására alkalmazhatnánk súlyozási technikát, de az elemzésnek ez a szintje egyelőre nem követel meg ilyen technikákat.

A lakáspiaci esélyek különbözősége elsősorban a lakáspolitikával függött össze, amit jól mutatott, hogy míg a hetvenes években a tranzakciók nagy részét (több mint 40%-át) az állami elosztású magán- és tanácsi lakások uralták, addig a nyolcvanas évekre az állam szerepe 35%-ra csökkent, a kilencvenes években pedig (az időközben önkormányzati tulajdonba került lakásokat is ide számítva) 20%-ra. Hasonlóan egyértelmű tendencia a lakáspiaci szerkezetben a régi lakások cseréjének és adásvételének növekedése, ez egyúttal a filtrációs folyamatok valószínűségét erősíti. Az összes tranzakción belül az új lakásépítés a kilencvenes évekre visszaesik 13%-ra. Az adatok egyértelműen mutatják, hogy a radikális váltás a kilencvenes években következik be, de a nyolcvanas évek is elmozdulást jelentenek a korábbi évtizedhez képest egy mobilabb lakásrendszer felé. A lakáspiac szerkezetváltozásának messze menő következményei vannak a generációk lakáspiaci esélyeire. Amíg a hetvenes és nyolcvanas évek viszonylag jó esélyeket nyújtottak a lakástámogatások akkumulálására és piacosítására, addig ezek a lehetőségek a kilencvenes évek lakáspiacára belépő generáció számára sokkal korlátozottabban álltak rendelkezésre. Ezt az összefüggést erősíti az a tény, hogy az állami támogatások csökkennek a kilencvenes évekre, és a legnagyobb transzfer a privatizáció, amelynek előnyeit a lakáspiacon már pozícióban lévők élvezik. (Lásd a kiadvány második fejezetét.)

1.8. ábra A lakáspiaci tranzakciók összetétele az egyes évtizedekben⁵.
(N=9063)



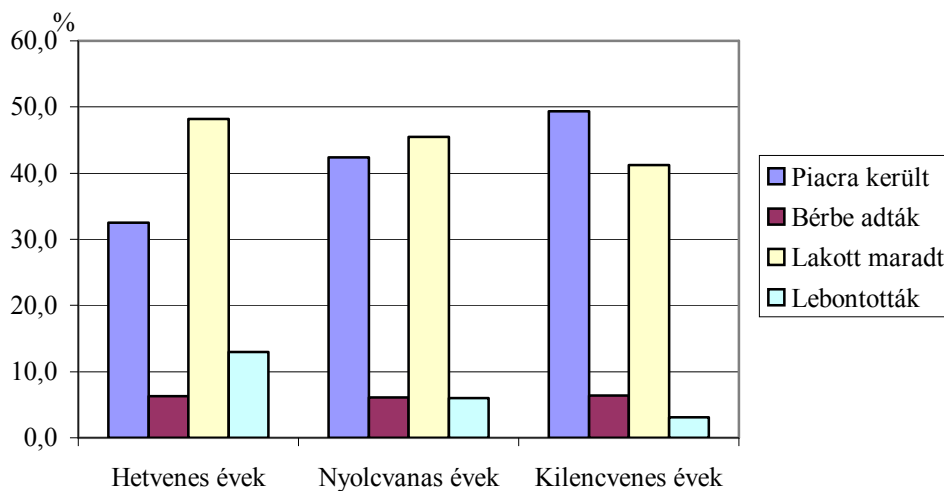
⁵ A lakáspiaci tranzakciókat két dimenzió mentén soroltuk típusokba aszerint, hogy új lakás volt-e, és aszerint, hogy magánpiaci vagy állami elosztású tranzakció volt. A magántulajdonba került, de tanácsok (önkormányzatok) vagy munkahely által elosztott lakások is az "állami" kategóriába kerültek.

A lakáspiaci szerkezetváltozás a filtrációs folyamatok felgyorsulását valószínűsíti, amit más célvizsgálatok is bizonyítottak. Jelentősebb lesz a lakáspiacon való mozgás, és különösen – ismét visszatérve kiinduló lakásmobilitási sémánkhoz – a “D” lakótelepi szektorban.

A filtráció felgyorsulását azonban nemcsak ezekkel az adatokkal mutathatjuk be.

A felvételben szerepelt az a kérdés, hogy mi történt a korábbi lakással. A költözési láncok esetében a folyamat megszakad, ha a lakás lakott marad vagy ha a lakást lebontották. Az elmúlt három évtizedben egyértelmű tendencia, hogy a kilencvenes évekre a lakásmegszűnés aránya a 10% felettiről lecsökkent 5% alá, a “lakott maradt” kategória is visszaesik 48%-ról 41%-ra. Ezek az adatok szintén a lakásmobilitás növekedését jelzik, de közel sem abban a mértékben, mint ahogy azt a lakáshoz jutás formáinak változásában tapasztaltuk. A lakáshelyzet változtatásnak még mindig nem a legfontosabb eleme a lakásmobilitás. A felvétel adatainak korábban megjelent elemzése jól mutatta, hogy a kilencvenes években is a lakáshelyzet javításának a meghatározó módja volt a korszerűsítés és felújítás. (Lakásviszonyok I., KSH, 2000)

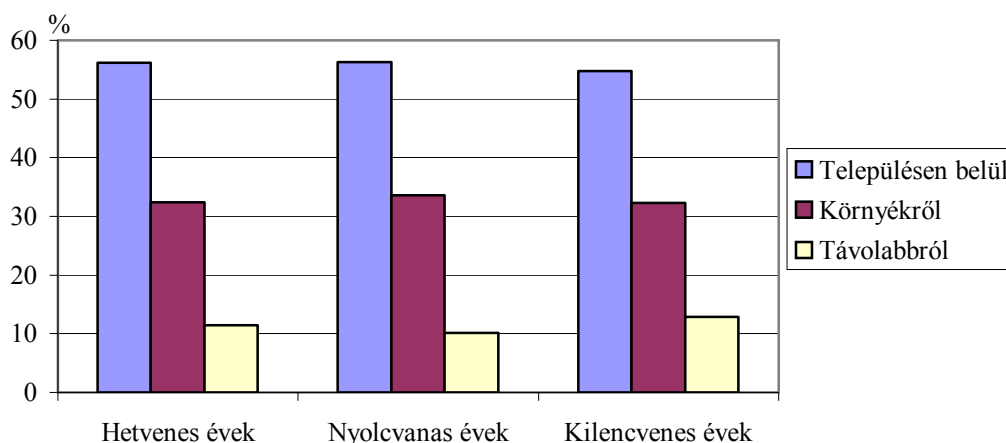
1.9. ábra Mi történt az előző lakással?⁶
(N=4739)



A lakásmobilitást alapvetően a településen belüli változtatások határozzák meg, ebben a tekintetben nem látunk lényeges elmozdulást az egyes időszakok lakáspiaci szerkezetében. A lakásukat változtató háztartások több mint a fele a településen belül mozog, egyharmaduk pedig a közeli településre költözött, a közeli városba vagy községbe.

⁶ Az elemszám (N) itt jóval kisebb, mint a korábbi ábrán, mert csak a jelenlegi lakást megelőző lakásra kérdezték rá a kérdőív. Nincs információ a megelőző lakás előtti lakásról.

1.10. ábra A lakásváltoztatás területi hatása (%)
(N=11209)



A lakásmobilitási folyamatokat jellemezhetjük a különböző lakástípusok közötti mozgásokkal is. Az elemzés itt csak azokra vonatkozik, akiknek volt korábbi lakásuk. Érdekes, hogy a tranzakciók közel fele azonos lakástípuson belül zajlik le. Négy lakástípust különböztettünk meg: városi többlakásos, lakótelepi lakás, családi ház/társasház, és hagyományos falusias családi ház. A mozgás iránya a családi ház, társasház felé mutat, az összes tranzakciók 46%-a családi házba vagy társasházba költözés. A városi többlakásos épületekből és a lakótelepekről a családi házak felé való mozgás az összes tranzakció 15%-át képviseli. A lakótelepekre irányuló mozgás a tranzakciók 31%-át adja.⁷

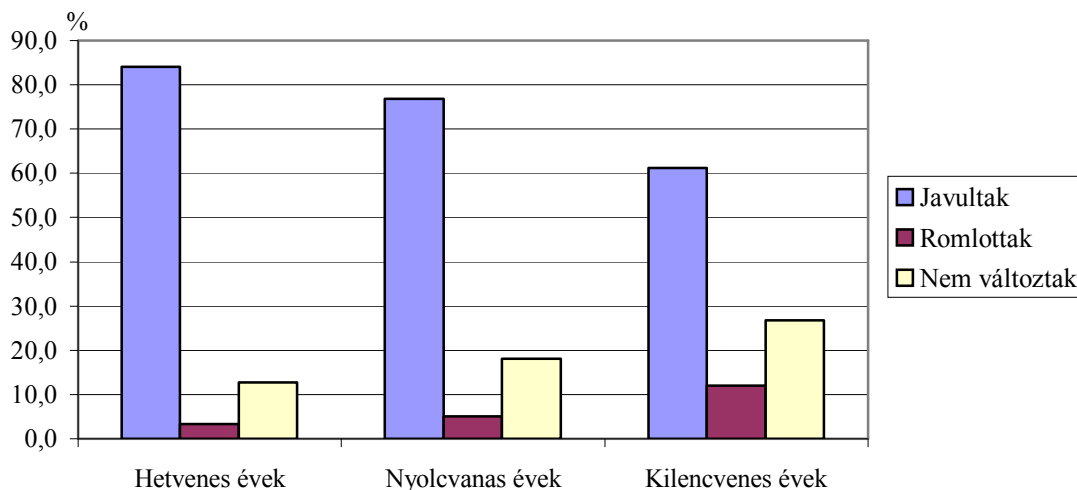
1.3. tábla A különböző lakástípusok közötti mozgás az összes, 1970 utáni költözés százalékában.
(N=5272)

Korábbi lakás	Jelenlegi lakás				Összesen
	Városi többlakásos	Lakótelepi lakás	Családi ház, társasház	Falusias családi ház	
Városi többlakásos	8	7	5	0	21
Lakótelepi lakás	3	14	10	1	28
Családi ház, társasház	3	9	21	1	35
Falusias családi ház	0	1	10	5	16
Összesen	15	31	46	7	100

⁷ A lakástípusok közötti mozgások strukturája a különböző időszakokban nem változik lényegesen, sőt a költözések szerkezetének aszerinti elemzése, hogy történt-e településváltás, sem mutat releváns különbségeket. Ennek valószínű oka, hogy a lakástípusok nem fejezik ki az egyes lakások lakáspiacon belüli státuszát.

A korábbi időszakok lakáspiaci elemzése egyértelműen bebizonyította, hogy a kelet-európai lakásrendszerek merevségének egyik következménye, hogy a mobilitási utak elsősorban felfelé mutatnak, a háztartások, ha lassan is, de tipikusan felfelé, az értékesebb, jobb minőségű lakások felé mozognak. Több oka is volt annak, hogy a lefelé való mobilitás viszonylag alacsony volt, ezek között is a legfontosabb a lakásköltségek háztartási kiadásokon belüli viszonylag alacsony arányával magyarázható. A háztartási költségvetés felvétel adatai szerint 1989-ben a háztartások jövedelmeik 10%-át költötték lakásra, ez az arány a 1999-re 19%-ra növekedett; más, a lakásfenntartási költségeket tágabban értelmező számítások szerint pedig ekkorra e kiadások aránya a 25%-ot is meghaladta (Lakásviszonyok II. KSH, 2000). Új, kedvezőtlen jelenség a családok eladósodottsága és a közüzemi hátralékok megjelenése, amely a lakásfelvétel adatai szerint a háztartások 7%-át érinti. Más felvételek ennél jóval nagyobb arányokat sejtetnek (Hegedüs–Erdősi 1997). Mindenesetre ez a lefelé való mobilitás valószínűségét növeli, ami a lakásvagyonnak a folyó költségek fedezésére való felhasználását jelenti. A különböző időszakok mobilitási folyamatainak elemzése egyértelműen megerősíti ezeket a megállapításokat. A kilencvenes évekre a lefelé mobilitás érzékelhető nagyságú lett, a felfelé mobilitás 80%-ról 60%-ra csökkent.

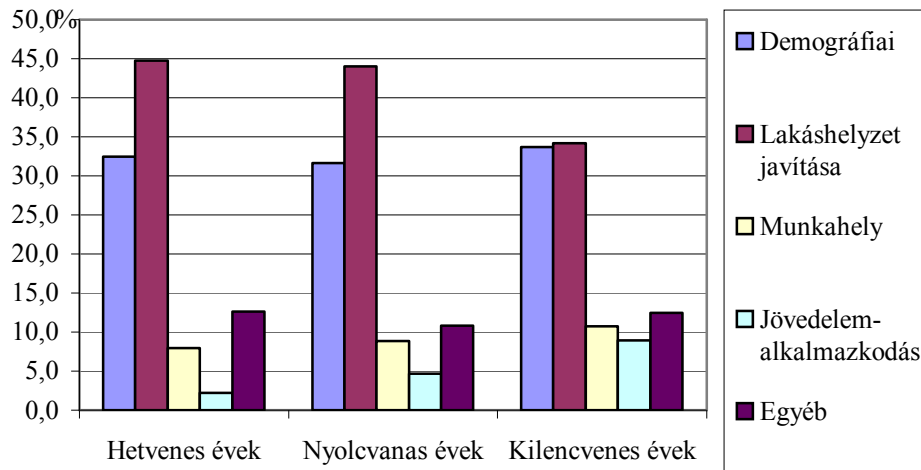
1.11. ábra Hogyan változtak a lakáskörülményei a lakásváltoztatás következtében? (%)
(N=7440)



A lakásváltoztatás motivációinak elemzése is utal ezekre a változásokra, a demográfiai okok stabilan a lakásváltoztatások több mint 30%-át magyarázzák. A lakáshelyzet javítása mint ok szerepe csökkent, a jövedelemhez való alkalmazkodásé nőtt. A munkahely súlya az

okok között, a várakozással szemben, nem nőtt radikálisan, hiszen azt vártuk volna, hogy a munkanélküliség miatt egyre több család emiatt kényszerül településváltásra.

1.12. ábra A lakásváltoztatás oka az egyes időszakokban
(N=5351)



Következtetések: a lakásmobilitást magyarázó tényezők

A lakásrendszerek dinamizmusát azok az egyéni döntések határozzák meg, amelyek során a háztartások, családok alkalmazkodnak az életciklus, a demográfiai helyzet által meghatározott lakásigényhez és a család helyzetét befolyásoló társadalmi és gazdasági feltételekhez. A lakásmobilitás azonban *csak az egyik módja* a feszültségek feloldásának.

A lakásmobilitás mögött a lakáshelyzettel való elégedetlenség húzódik meg. A lakásfelvétel szerint a háztartásoknak közel 25%-a volt elégedetlen lakáshelyzetével, az elégedetlenség (“feszültség”) legfontosabb oka az esetek felében a lakás minőségével függött össze, közel egynegyede a lakás magas fenntartási költségeivel, egyötöde pedig a környék minőségével. Ezeknek a feszültségeknek a feloldása részben lakásváltoztatással, részben pedig a lakás minőségének javításával, bővítéssel stb. érhető el.

A lakáshellyel való elégedetlenség okai
(A három lehetséges válasz közül az első helyen említett, %)

A lakás környékével való elégedetlenség	20,6
A lakással való elégedetlenség	
állapota	27,6
nagysága	14,8
típusa	5,5
Önálló lakás hiánya	1,4
Fenntartási költségek nagysága	23,2
Egyéb	6,9
Összesen	100,0

A lakáskörülmények változása alapvetően két módon történhet: lakásváltoztatással vagy a jelenlegi lakáson belül. A családok többsége (80%-a) lakásváltoztatás révén kíván változtatni helyzetén, míg hozzávetőlegesen 20% azoknak a családoknak az aránya, akik lakáskorszerűsítés, bővítés stb. révén akarnak helyzetükön változtatni. Valószínű azonban, hogy a lakásfelújítás és -korszerűsítés, -bővítés nagyobb szerepet játszik a tényleges lakáspiaci folyamatokban, mint arra a várakozások és tervek alapján következtethetünk, ha a lakásépítés és lakásmobilitás nagyságrendjeivel hasonlítjuk össze. Évente kb. 130 ezren változtatnak lakást vagy költöznek új lakásba, 130 ezren korszerűsítik a lakásukat, 30 ezren építik át vagy bővítették lakásukat, ami összesen a háztartásoknak a 6-7%-át jelenti.

Ez a probléma szorosan összefügg azzal a modellel, amit a dolgozat elején felállítottunk. A "C" alternatívát választó családok tipikus lakáshelyzet-változtatása a korszerűsítés, bővítés stb., a "D" utat választók azok, akik elsősorban a lakásváltoztatást választják.

A lakásmobilitási utak sémája tehát többé-kevésbé magyarázza a háztartások lakásútját. Ami szociológiailag igazán érdekes, az inkább az egyes *lakásrezsimek közötti eltérés*, mégpedig a következő területeken.

A szülői háttér szerepe az első lakáshoz jutásban és a lakásmobilitás különböző szakaszaiban

A szülői háttér valamennyi generáció esetében domináns szerepet játszik, de azokban az időszakokban, amikor a lakáspiacnak jóval nagyobb részét uralta az állami beavatkozás, a szülői háttér nem feltétlenül a közvetlen anyagi hozzájárulásban jelentkezett, hanem sokszor a kapcsolatokban, és akkor sem minden esetben közvetlenül. A munkaerő-piaci stratégia része lehetett és volt a lakásszerzés, sokkal inkább, mint a későbbi időszakban. A szülői háttér ma is meghatározó: azoknak, akik ma a szülőktől való elköltözés óta első lakásukban élnek, és a nyolcvanas évek óta

költöztek lakásukba, 10–11%-uk jelezte, hogy családi kölcsönt kapott, a korábban költözőknél ez kevesebb, 5-8%. A szülői támogatás valódi nagyságára azonban a kérdőíves technikával nagyon nehéz jó becsléseket adni. A kalákaszerű építés tipikus formája volt a szülői, rokoni háttér érvényesülésének.

A közbeeső lakásmobilitás szerepe

A “D” alternatíva fontos eleme a lakáspiacra való bejutás, különösen ennek fokozatos jellege. A hetvenes és nyolcvanas években meghatározó volt ennek a stratégiának a dotációt/szubvenciót akkumuláló eleme. Ez már a nyolcvanas évek elején látható volt, amit akkor a közvetett lakásmobilitási útnak nevezünk egy tanulmányban.⁸ A kilencvenes években a lakástámogatási rendszer átalakulása következtében megszűnik ennek a stratégiának a tőkeakkumulációs eleme, és ez sokkal inkább már fokozatos utat jelent. Ez teszi lehetővé az “E” mobilitási utat.

A “portfóliadöntés” szerepe

A háztartás anyagi helyzetének változása indukálhatja a lakáshelyzet változását. A “Lakásviszonyok, 1999” c. felvétel demonstrálta először egyértelműen a megnövekedett lakás-költségek szerepét a lakással való elégedetlenségben, ami utal arra, hogy a háztartás anyagi helyzete (bevételeinek és kiadásainak megromlott egyensúlya) fontos elem. Egyre többen költöznek rosszabb lakásba, feladva a nagyobb értékű, de sokszor felhalmozott adóssággal terhelt lakásaikat. A lakást a magyar háztartások döntő többsége nemcsak használati cikként, hanem vagyonként is kezeli. Ha váratlan jövedelmekhez jut és tartósan be akarja fektetni, akkor még mindig az ingatlanra gondol először. Az 1990 és 1998 között lejátszódott reáláracsökkenés (Hegedüs-Várhegyi, 1999) ellenére a lakás fontos beruházási cél. A kilencvenes évek végének ingatlanár-emelkedése azt mutatja, hogy a lakás szerepe újra növekedett a beruházási célok között. A magas jövedelmek (a felső jövedelmi tized), de akár a lakásprivatizáció következtében megjelent váratlan nyereség is a lakásváltoztatás egyik fontos motívá-

⁸ “A lakótelepek társadalmi összetételére vonatkozó vizsgálatok egyértelműen bizonyították, hogy ide magasabb társadalmi státuszú rétegek költöztek. (...) Ezek a lakások azonban az igények növekedésével (amire a lakáspolitikai nem reagált rugalmasan) egyre kevésbé feleltek meg ezeknek a társadalmi csoportoknak.(...) A kimoszulás iránya alapvetően a magánszféra (ide értve az állami lakásokon belüli magán jellegű tranzakciókat is) és a jobb lakásosztályok felé mutatott, így a társasházak övezet és a jobb minőségű belső városrészek felé. Hipotézisünk szerint ez a lakásosztály (...) a lakásosztályok felé vezető mobilitási út *szubvenciót akkumuláló lépcsőjének* tekinthető, ahonnan a magas jövedelmű csoportokba tartozók nagy valószínűséggel tovább léphetnek.” (Hegedüs-Tosics, 1982.)

ciója. Az esettanulmányok egyértelműen bizonyítják, hogy a lakásváltoztatásoknak sokszor oka az öröklés, a “váratlan” bevétel megjelenése és ennek az ingatlanba fektetése.

A lakáspiaci tranzakciók összetétele

A kilencvenes években az életciklus elején lévő családok tipikus lakáshoz jutási módja a használt lakás vásárlása, míg a nyolcvanas évek vizsgálatai azt mutatták, hogy a lakásvásárlás inkább az életpálya későbbi szakaszában jelenik meg. A mai lakáspiacot az új lakások építésének alacsony aránya jellemzi. A tipikus lakásmobilitási utakat nemcsak az egyes életciklusokban megjelenő igények, hanem az adott korszakban uralkodó lakásrendszer határozza meg: így a lakáspiacon az építés, vásárlás és a bérlet eltérő szerepet játszik a különböző korszakokban.

A lakásmobilitás és az életút összefüggéseinek kutatása nagyon kezdetleges fázisban van. Úgy tűnik, hogy a generációk tipikus életútjainak és lakásútjainak összehasonlítása az első lépés értelmes hipotézisek megfogalmazása felé.

2. AZ ÖNKORMÁNYZATI BÉRLAKÁSSZEKTOR PRIVATIZÁCIÓJA

Az elmúlt években lezajlott és mára lényegében befejeződött a rendszerváltozás egyik, sok családot közvetlenül is érintő folyamata: az egykori szocialista bérlakásszektor felszámolása. Ezzel lezárult az állami bérlakásszektor története, amely a háború után, 1953-ban a bérházak államosításával kezdődött, majd a hetvenes évek nagy állami lakásberuházásaival folytatódott.

A felbomlás persze már jóval a lakásprivatizáció előtt megkezdődött, egyrészt azzal, hogy a nyolcvanas évektől kezdve az állam fokozatosan kivonult a lakásszektorból, és az ezzel kapcsolatos terheket folyamatosan átadta a magánszektornak; másrészt azzal, hogy miközben az állami bérlakásépítés állandóan csökkent, a meglevő állomány is pusztulásnak indult. A pusztulás nemcsak a lakások folyamatos leromlását jelentette, hanem azt is, hogy az értékesebb, jobb állapotú vagy jobb helyen levő bérlakások kezdtek kikerülni az állami ellenőrzés alól. Mindezt azok a hallgatólagosan eltúrt technikák tették lehetővé, melyek révén a lakók igencsak széles körű bérleti joga lényegében piaci adásvétel tárgyát képezhette, és lehetővé tette, hogy a korábbi kedvezményezettek pénzzé tegyék a kapott támogatást, s így távozzanak az állami bérlakásszektorból. Becslések szerint a folyamat végén már a bérlők 30–40%-a piaci tranzakció révén jutott a lakáshoz (Hegedüs-Mark-Struyk-Tosics, 1993). Emellett kevésbé ismert, hogy a tanácsi bérlakások megvásárlásának lehetősége, ha korlátokkal is, de már 1969 óta létezett. Ráadásul a bérleti jog lényegében örökölhető is volt, mindez pedig azt jelenti, hogy bár a tulajdonos még az állam (illetve 1990 után az önkormányzat) volt, tulajdonosi jogát már csak igen korlátozottan gyakorolta. Az immár önkormányzati tulajdonú bérlakásállomány privatizációja tehát csak felgyorsította és visszafordíthatatlanná tette a már korábban megindult felbomlási folyamatot.

A lakásprivatizáció folyamata

Az elmúlt években számos publikáció jelent meg, köztük több KSH-elemzés is, melyek a bérlakás-privatizáció társadalmi vonatkozásait vizsgálták (KSH, 1995, 1998). Az elemzők munkáját mindvégig hátráltatta az adatok hiánya, hiszen a folyamatos statisztika csak az eladott lakások számát, becsült értékét és tényleges eladási árát vette számba. A privatizáció társadalmi hatásaira így – néhány kis mintás felvételtől eltekintve – csak abból lehetett következtetni, ahogyan a bérlakások és a bérlakásban lakók összetétele átalakult a privatizáció során. Ilyen elemzésre az 1990. évi népszámlálás és az 1996 évi mikrocenzus adatai voltak a leginkább alkalmasak, hiszen e két időpont között kelt el a lakások döntő többsége. Ezek az elemzések azt mutatták, hogy a privatizációval a jobb minőségű, nagyobb, kedvezőbb helyen lévő lakások kerültek ki az önkormányzatok tulajdonából, és a megmaradó állomány mind minőségét, mind lakóit tekintve lényegesen kedvezőtlenebb összetételű. Nyilvánvaló azonban, hogy számos kérdés van, amire a két időpont bérlakásállományának egyszerű összehasonlítása nem adhat választ.

Éppen ezért a “Lakásviszonyok 1999” c. felvételben arra törekedtünk, hogy e hiányokat lehetőség szerint pótoljuk. Így kérdéseket tettünk fel a privatizáció évére, a lakáshozjutás módjára, az érintett lakók lakásújtára vonatkozóan. A felvétel során az országban 10 750, területarányosan kiválasztott lakást kerestünk fel. Közöttük összesen 1808 privatizált lakást találunk, ezt teljeskörűsítve megállapíthatjuk, hogy a felvétel szerint mintegy 640 ezer privatizált lakásról tudunk.

A felvétel eredményei alapján először a privatizáció időbeli lezajlását vizsgáljuk az érintett lakások piaci értékének figyelembevételével.

A megkérdezettek közül több mint 400-an nem tudtak válaszolni a lakás megvételének évét tudakoló kérdésünkre. Így is közel 1400 eset áll rendelkezésünkre ahhoz, hogy a privatizáció folyamatát, annak időbeli lezajlását vizsgáljuk.

A privatizált lakások számának alakulását természetesen a folyamatos statisztikai adaközlésekből is nyomon követhetjük, bár az 1990-et megelőző időszakban ilyen jellegű megfigyeléseket még nem végeztek. Eszerint az 1990 óta magántulajdonba került lakások száma közel 560 ezer, ez 80 ezerrel marad el a “Lakásviszonyok” c. felvétel alapján megállapítható 640 ezertől. Az eltérés megegyezik azzal a nagyságrenddel, amit még 1990 előtt adtak el. Feltételezhetjük ugyanis, hogy több olyan esetben, amikor a privatizáció évét nem tudták

megadni, 1990 előtt privatizált lakásokról van szó, vagyis a 80 ezer körüli adat helytállónak látszik.

2.1. tábla A privatizált lakások számának alakulása (ezer)

Időszak	Folyamatos lakásstatisztika	Lakásviszonyok 1999 felvétel
1980–1989	–	56
1990–1992	210	153
1993–1995	256	192
1996 óta	90	83
A privatizáció éve ismeretlen	–	155
Összesen	557	639

A privatizációnak ez a korai szakasza általában elkerüli az elemzők figyelmét, nagyságára vonatkozóan eddig becslések sem láttak napvilágot, éppen ezért az általunk becsült adatok alátámasztása különösen indokolt. Erre adódik is még egy lehetőség.

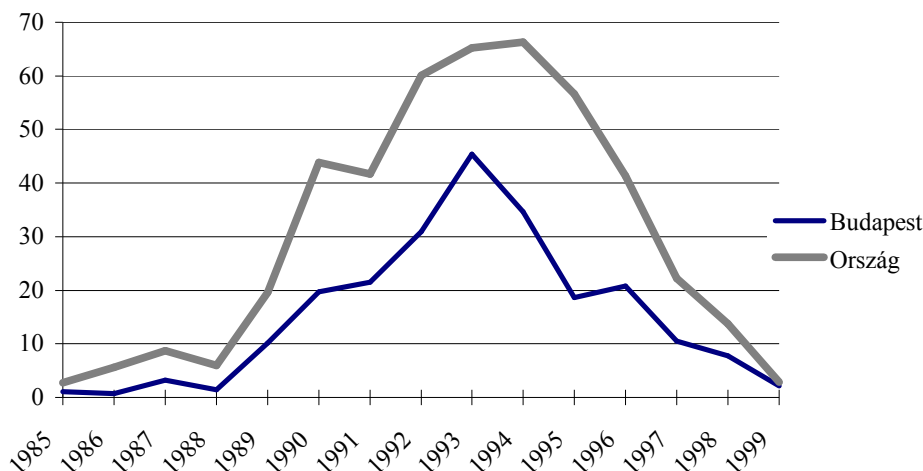
A népszámlálási adatok szerint 1990-re a lakott állami tulajdonú lakások állománya 30 ezerrel csökkent (869 ezerről 838 ezerre). Ugyanebben az időszakban az állami bérlakások építésének és megszűnésének egyenlege 75 ezer. Összességében tehát 100 ezer körülire tehető az 1990-ig az állami lakásállományból “eltűnt” lakások száma, ami megerősíti azt a feltevést, hogy mintegy 80–100 ezer állami lakás már a nyolcvanas években magántulajdonba került. A pontosság kedvéért meg kell jegyezni, hogy ezeknek a lakásoknak egy része nem a tanácsok kezelésében állt, hanem egyéb állami vállalatok, intézmények adták bérbe. Ezek elkülönítése azonban ma már lehetetlen. Jellemző módon még az 1980-as népszámlálási adatközlések sem tettek különbséget az állami tulajdonon belül a tanácsi és a vállalati lakások között. Ugyanez egyébként valószínűleg a most megkérdezett lakástulajdonosoknak is gondot okozhatott, akik emlékezetében már talán szintén összemosódik a két kategória.

Bár ez a szám semmiképpen nem túlságosan jelentős a következő évtized félmilliót meghaladó számú eladott lakáshoz képest, a folyamat csak e korai, félig-meddig rejtett privatizációval együtt értékelhető teljes egészében.

A lakáseladások üteme e kezdeti időszak után a rendszerváltáskor gyorsult fel, és 1994–1995-ben érte el maximumát. Ezután a privatizált lakások száma évről évre rohamosan csökkent. Lényegében ezzel megegyezőek a “Lakásviszonyok” felvétel adatai is, természetesen itt számolni kell azzal, hogy különösen a korábbi események időpontjának felidézése

egyre bizonytalanabb, ugyanezért az is valószínű, hogy azoknak a lakáseladásoknak a zöme is a korábbi időszakokra esik, amelyeknek tulajdonosai nem tudták megadni a privatizáció évét.

2.1. ábra A lakásprivatizáció évenkénti alakulása (ezer lakás)*



*Az ismert időpontban eladott lakások száma alapján (Lakásviszonyok, 1999).

Mint a továbbiakban látni fogjuk, a bérlakás megvételének időzítése sokat elárul abból, ki mennyire volt tájékozott, hogyan tudta érdekeit érvényesíteni és hogyan tudott élni a lakásprivatizáció lehetőségével. 1990-ig a tanácsok, majd az azt követő három évben az önkormányzatok még befolyásolhatták valamennyire, mely lakásokat kívánják eladni. Az 1993-ig érvényes szabályozás szerint a bérlakást akkor lehetett megvenni, ha az épületben lakók meghatározott aránya (30–70%) kinyilvánította vételi szándékát. Nem nehéz belátni, hogy ilyen körülmények között a soklakásos épületek lakói, a lakótelepi és a bérházi lakásbérlők eleve nehezebb helyzetben voltak, ha meg akarták venni a lakást. 1993-tól az új lakásrendelet garantálta a bérlők jogát a lakások megvásárlására, ám mint azt a következő adatok mutatják, ekkorra az értékesebb lakások már elkelték.

A lakások becsült átlagára⁹ a lakásprivatizáció egymást követő időszakában összességében csökken. A privatizált lakások mintegy fele Budapesten van (48%), amiből következik, hogy a privatizált lakások értékösszetételére a Budapesten lezajlott folyamatoknak volt meghatározó szerepük.

⁹ A "Lakásviszonyok" c. felvételben arra kértük a válaszadó lakástulajdonosokat, hogy becsüljék meg lakásuk piaci értékét. A kapott közel 8000 válasz alapján elvégzett regressziós becsléssel valamennyi lakás piaci értékét újrászámítottuk. Bár a privatizált lakásokban lakók több mint 80%-a vállalkozott a lakás értékének becslésére, jobbnak látjuk, ha a következőkben mindenütt a regressziós becslés eredményeként kapott lakásértéket vizsgáljuk. Az egyes cellákban ugyanis gyakran már viszonylag alacsony elemszámmal kell dolgoznunk, ahol már akár néhány téves egyéni értékbecslés is befolyásolhatná az eredményt. A számítások ismertetését lásd a "Lakásviszonyok II. 1999" c. kiadványban. (KSH, Társadalomstatistikai füzetek 28., 2000).

2.2 tábla A privatizált lakások piaci értéke, 1999

Időszak	Budapest			Megyeszékhely			Többi város			Ország összesen		
	átlagos lakásár (ezer Ft)	relatív szórás (%)	N	átlagos lakásár (ezer Ft)	relatív szórás (%)	N	átlagos lakásár (ezer Ft)	relatív szórás (%)	N	átlagos lakásár (ezer Ft)	Relatív szórás (%)	N
<i>Teljes lakásár</i>												
1980-1989	6 724	50,9	55	3 113	41,6	60	2 801	43,8	35	4 269	67,6	162
1990-1992	5 195	44,8	205	2 935	40,9	135	2 713	41,4	75	4 006	54,1	435
1993-1995	4 670	46,7	279	2 995	34,6	120	2 727	39,2	129	3 796	51,4	540
1996 óta	4 134	49,5	117	3 576	46,7	59	2 571	45,8	50	3 633	51,8	234
A privatizáció éve ismeretlen	5 475	55,0	212	3 239	42,8	95	3 454	63,8	94	4 371	62,7	437
Összesen	5 050	51,3	868	3 116	41,7	469	2 885	51,7	383	4 006	57,8	1 808
<i>A lakások négyzetméter-ára</i>												
1980-1989	97,1	37,4	55	55,3	21,8	60	49,6	15,4	35	67,0	48,9	162
1990-1992	83,6	30,3	205	53,2	25,3	135	50,8	18,0	75	67,2	38,5	435
1993-1995	82,3	29,5	279	55,8	28,2	120	51,5	18,3	129	68,4	37,6	540
1996 óta	86,8	28,1	117	60,9	31,2	59	44,7	17,2	50	69,8	40,1	234
A privatizáció éve ismeretlen	93,2	32,4	212	56,7	26,1	95	50,3	18,0	94	72,0	45,3	437
Összesen	97,6	32,6	868	62,6	32,0	469	52,3	19,6	383	59,9	53,5	1 808

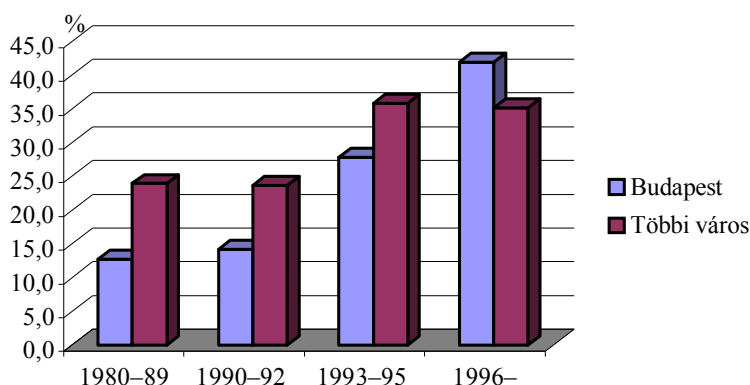
A 2.2. tábla adatai azt mutatják, hogy Budapesten valóban végig nyomon követhető a lakások összértékének a csökkenése, miközben a lakások egy négyzetméterre számított értéke csak 1995-ig csökkent, utána viszont ismét magasabb lett. Látható az is, hogy míg a fajlagos lakásérték szórása a vizsgált időszakokban végig csökkent, a lakások összértékének szórása a privatizációs folyamat vége felé nőtt. A látszólag ellentétes változások magyarázatát a privatizált lakások nagyság szerinti összetételének alakulásában találjuk meg. Miközben a vidéki városokban még kissé nőtt is az eladott lakások átlagos alapterülete a kilencvenes évek második felében, Budapesten ekkor már igen nagy arányban kerültek be a privatizált lakások körébe kis alapterületű lakások (2.3. tábla). 1995 után közel kétharmaduk nem érte el az 50 m²-t, ez pedig már az a lakásméret, ami alatt a fajlagos lakásérték magasabb, mint a nagyobb lakások esetében. Vagyis a kis lakások előfordulásának megugrásával a fajlagos lakásérték átlaga még nőtt is, miközben a lakások összértékének átlaga csökkent, relatív szórása pedig emelkedett.

2.3. tábla A privatizált lakások átlagos alapterületének alakulása

Időszak	Budapest		Városok	
	50 m ² alatti lakások aránya (%)	átlagos alapterület (m ²)	50 m ² alatti lakások aránya (%)	átlagos alapterület (m ²)
1980-1989	16,4	71	21,2	56
1990-1992	29,3	64	31,5	55
1993-1995	37,8	58	33,5	54
1996 óta	62,4	49	24,3	59
A privatizáció éve ismeretlen	39,1	59	21,0	62
Összesen	38,1	59	27,7	57

Vidéken sem a lakások méretének, sem átlagos árának figyelembevételével nem állapítható meg ilyen egyértelmű sorrend. A vidéki városok adatainak alakulását nagyban befolyásolja a helyi lakás piacok árszínvonala. Ahhoz, hogy eldönthessük, itt hogyan változott az eladott lakások összetétele, ki kell szűrni a helyi lakás piacok eltérő árszínvonalának hatását. Ezt úgy tehetjük meg, ha régióként, azon belül településtípusonként¹⁰ külön-külön soroljuk be a felvételben szereplő lakásokat a lakásérték ötödeibe. Ekkor tehát minden régióban és azon belül minden településtípusban egyformán, az ott található lakások 20-20%-a esik egy-egy lakásértékötödbe, vagyis esetünkben a privatizált lakások összetételének romlását azzal mérjük, milyen irányban és milyen mértékben tér el előfordulásuk az alsó lakásérték-ötödben ettől az átlagos 20%-tól.

2.2. ábra Privatizált lakások aránya az alsó lakásértékötödben



¹⁰ Az itt alkalmazott településtípusok a következők voltak: Budapest, megyeszékhelyek, többi város, község agglomerációban, többi község.

A 2.2. ábra azt mutatja, hogy míg Budapesten így is világosan látható a legrosszabb lakások arányának emelkedése, vidéken a helyzet továbbra sem ennyire egyértelmű, vagyis ott számos más körülmény, a helyi döntések időzítése is befolyásolhatta a privatizáció időbeli lezajlását.

Nem véletlen, hogy az ábrában a legrosszabb lakások szerepelnek, nem pedig a legfelső értékötödbe tartozók. Azt tapasztaltuk ugyanis, hogy míg Budapesten a legdrágább lakások arányának alakulása is értelmezhető (hasonló eredménnyel, az egymást követő időszakokban a privatizált lakások közül a felső ötödbe esik rendre 20, 9, 6, illetve 3%), addig a vidéki városokban csak elvétve találunk olyan privatizált lakást, amely a helyi piacon a legértékesebbek közé sorolódik. Nemcsak arról van tehát szó, hogy a privatizációs szelekció vidéken nem érvényesült annyira, mint a fővárosban, sokkal inkább arról, hogy ott az értékesebb privatizált lakások összességében is ritkábbak, még több viszont az olyan lakás, amelyet a helyi lakáspiac alacsonyra értékel.

2.4. tábla Privatizált lakások helyzete a helyi lakáspiacon

Lakásértékötöd	Budapest	Többi város	Ország
1.	24,1	29,0	26,4
2.	24,1	30,1	26,8
3.	23,0	24,4	23,7
4.	20,1	12,6	16,3
5.	8,8	3,9	6,7
Összesen	100,0	100,0	100,0

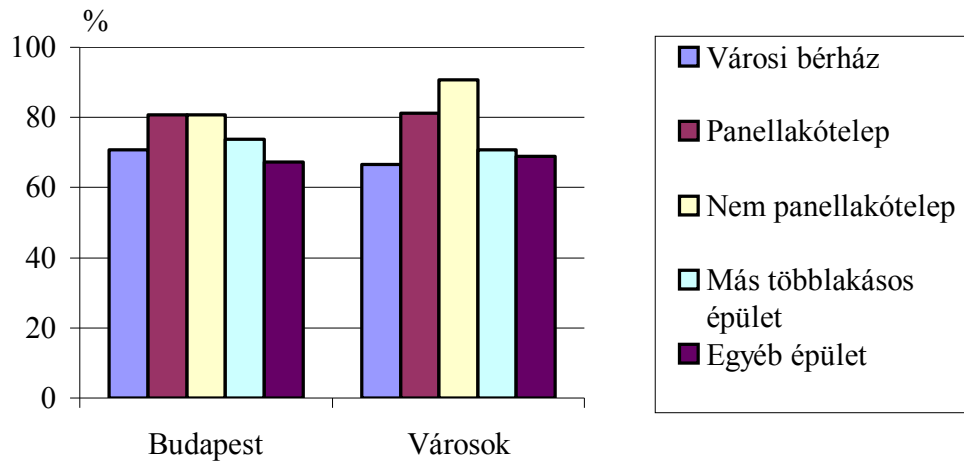
Mindez összefügg azzal, hogy az állami bérlakásállomány összetétele már az induláskor is más volt Budapesten és más vidéken. Budapesten bérlakásállományában a háború előtt épült, majd államosított bérházi lakások aránya volt meghatározó, míg vidéken a bérlakások kétharmada 1960 után épült, leginkább lakótelepeken. Emiatt vidéken a bérlakások állománya jóval egységesebb volt, kevesebb szélsőséggel mind a legrosszabb, mind a legjobb lakások tekintetében.

2.5. tábla A tanácsi bérlakások főbb csoportjai Budapesten és vidéken 1990-ben

	Budapest	Városok
1960 előtt épült	72,7	35,7
1960 után épült	27,3	64,3
Ebből: panel	21,3	37,9
Összesen	100,0	100,0

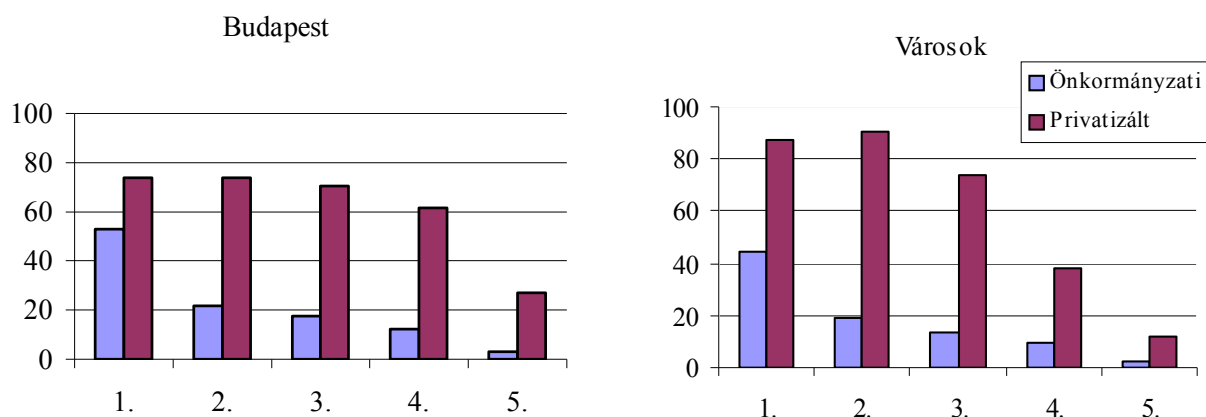
Továbbmenve: az egyes lakástípusokat is eltérő arányban vették meg a lakók a városokban és Budapesten, ugyanakkor a legmagasabb megvásárlási arányt mindkét esetben a lakótelepi lakásoknál tapasztaljuk.

2.3. ábra A privatizált lakások aránya az egyes épülettípusokban



A fenti különbségek hozzájárulnak ahhoz, hogy a privatizált lakások értékösszetételében is eltéréseket tapasztalunk. Vidéken a közepes árszínvonal fölött meredeken csökken a lakások száma, lényegében ennek felel meg a privatizált lakások eloszlása is. Budapesten a nagyarányú csökkenés csak a legfelső ötödben következik be.

2.4. ábra Privatizált és önkormányzati tulajdonban maradt bérlakások száma a lakásérték ötödeiben (ezer lakás)



Azért foglalkozunk kissé részletesebben Budapest és a többi város különbségeivel, mert úgy látjuk: az önkormányzati lakásállomány egykori szerepe és későbbi privatizációja is sok tekintetben más volt a fővárosban és vidéken, ezt a különbséget pedig az országos adatok elfedik.

Másrészt az is hibás következtetésekre vezethet, ha a budapesti tapasztalatokat általánosítjuk az ország egészére. Az átlagosnál jobb (a 4. és az 5. értékötödbe tartozó) lakások kétharmadát Budapesten vásárolták meg. Ezek az esetek könnyen azt a benyomást keltik, hogy gyakran jutottak nagy privatizációs nyereséghez a lakást megvásárló háztartások, pedig ez vidéken – már csak az alacsonyabb árszínvonal miatt is – csak igen elvétve fordulhatott elő.

A 2.4. ábrán ugyanakkor az is látható, hogy a különbség, ami a lakások érték szerinti összetételében megmutatkozott, a privatizációval eltűnt, és a megmaradó lakásállomány eloszlása – legalábbis értékét tekintve – már lényegében mindenütt azonos, a lakások fele becsült értéke szerint az alsó ötöbe esik Budapesten és a vidéki városokban egyaránt.¹¹

Kik vásárolták meg a lakásokat?

Ahhoz, hogy a kérdésre választ kapjunk, figyelembe kell venni, hogy a lakást megvásárló bérlők egy része azóta már nem lakik a lakásban. Vagyis a vásárlókat részben azok között találjuk, akik a lakás megvétele óta nem költöztek el a lakásból, másrészt (mivel a felvételben a jelenlegit megelőző lakásukról is beszámoltak a válaszadók) azokat kell kiemelnünk, akiknek korábbi lakása önkormányzati bérlakás volt, melyet a kiköltözéskor eladtak. Összesen 1600 esetről tudunk (teljeskörűsítve 570 ezer), ami valamivel kevesebb, mint a privatizált lakások száma, mivel a többszöri lakásváltoztatásokat már nem tudjuk nyomon követni.

Amikor tehát az eredeti lakásvásárlók körét próbáljuk körülhatárolni, egyúttal arra is választ keresünk, milyen arányú lehet a privatizált lakások továbbértékesítése. Ez a kérdés tűnik talán a leginkább bizonytalannak, nem véletlen, hogy az eddig megjelent elemzések sem vállalkoztak a továbbadott lakások arányának becslésére.

Ha kiemeljük azokat, akik megvásárolták, majd eladták a bérlakást, akkor 70-80 ezerre tehetjük a továbbadott lakások számát. Ennél nyilvánvalóan több lakásról lehet szó a már említett többszöri tulajdonosváltások miatt. Szintén ismeretlen a nem piaci tranzakciók száma, mivel a feltett kérdések alapján az pl. nem derül ki, ha a lakást privatizálták, majd a családon

¹¹ Az önkormányzati bérlakások értékbecslésekor csak a lakás fizikai paramétereit vettük figyelembe, vagyis adott bérlakás értékét azonosnak tekintettük a hasonló minőségű, fekvésű stb. magántulajdonú lakásával.

belül átengedték vagy örökölték. Az tehát biztos, hogy az időközben új tulajdonos kezébe került lakások száma több mint 80 ezer.

Másfelől közelítve, ha a privatizáció évét vetjük össze a beköltözés idejével, azt látjuk, hogy körülbelül 80 ezer háztartás a privatizáció ideje óta költözött a lakásba. Ezt a becslést az teszi bizonytalanná, hogy sok esetben a privatizáció évét nem tudták megadni. Azokról, akik nem tudtak válaszolni, tudjuk, hogy közülük 60 ezren a kilencvenes évek folyamán költöztek be lakásukba, és tudni vélik, hogy az korábban valamikor állami vagy önkormányzati tulajdonban volt. Így összesen 140 ezer körüli eredményre jutunk, vagyis a privatizált lakások 18–20%-áról feltehetjük, hogy megvásárlásuk óta a lakók kicserélődtek. (Ez sem jelenti azt, hogy valamennyi lakás meg is jelent a piacon, hiszen azt pl. örökölhették is az új lakók.)

A bérlakás megvásárlását több megfontolás is ösztönözhetette. A lakás megvásárlása a legtöbb érintett családnak jó befektetésnek ígérkezett, de ilyen megfontolás lehetett a bizonytalanságtól, a lakbéremelésektől való félelem, az örökölhetőség vagy az a várható piaci nyereség is, melyet az alacsony vételár és a piaci ár közötti különbség tett elérhetővé, ha a lakást továbbértékesítik. Az utóbbi várakozások, úgy tűnik, kevésbé váltak valóra. Az utóbbi tíz évben a magyarországi lakások több mint negyedében legalább egyszer kicserélődtek a lakók. Még ha el is fogadjuk, hogy az eladott lakások száma az általunk becsülnél kissé magasabb, akkor sem túl magasak a fenti továbbadási arányok, vagyis eddig a privatizált lakások tömege eladása nem következett be.

Azt, hogy miként rendeződött át a bérlakásban lakók összetétele a privatizáció során, már több eddig megjelent elemzés bemutatta. Ennek ismeretében nem meglepőek a 2.6. tábla adatai, melyek igazolják, hogy a társadalmi hierarchiában magasabban állók jóval gyakrabban vették meg a lakást. Ugyanakkor az is kiderül, hogy a lakást továbbadása tekintetében nincs számottevő különbség a csoportok között.

2.6. tábla A lakást megvásárló háztartások aránya a háztartásfő munkajellegcsoportja szerint*

Munkajelleg-csoportok	Lakását megvásárolta, majd továbbadta	Lakását megvásárolta, most is ott lakik	Bérlő maradt	Eredetileg bérlakásban lakott, összesen	<i>N</i>
Vezetők	10,3	81,3	8,4	100,0	126
Értelmiségiek	10,6	74,0	15,4	100,0	271
Egyéb szellemiek	11,8	67,0	21,2	100,0	422
Iparosok, kereskedők	16,9	57,8	25,3	100,0	62
Szakmunkások	10,6	60,3	29,1	100,0	643
Betanított munkások	8,2	57,4	34,4	100,0	259
Segédmunkások	5,9	49,8	44,3	100,0	287

*A mezőgazdasági fizikai foglalkozásúak és önállók, valamint az eltartott háztartásfők alacsony előfordulásuk miatt a táblában nem szerepelnek.

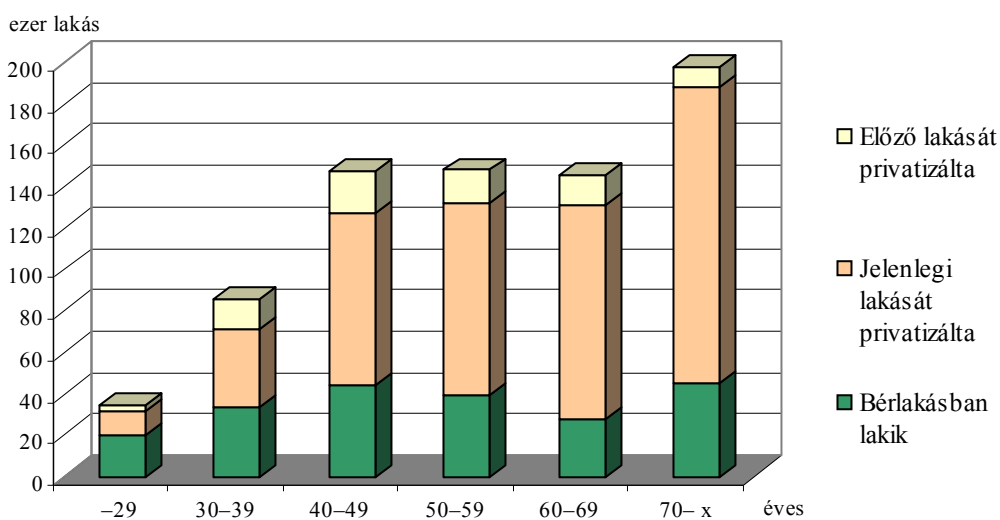
Ha a lakásvásárlók kor szerinti összetételét figyeljük meg, amellet, hogy számszerűsíthető az idősebb korosztályok egyre nagyobb arányú részvétele a privatizációban, azt is láthatjuk, hogy a fiatal háztartásfők gyakrabban elköltöztek időközben, míg az idősebbek érthető módon inkább a lakásban maradtak.

2.7. tábla A lakást privatizáló háztartások aránya a háztartásfő kora szerint

A háztartásfő kora	Lakását meg-vásárolta, majd továbbadta	Lakását meg-vásárolta, most is ott lakik	Bérlő maradt	Eredetileg bér-lakásban lakott, összesen	N	
-29		7,4	33,5	59,1	100,0	95
30-34		13,7	44,4	41,9	100,0	115
35-39		19,7	43,6	36,8	100,0	129
40-49		13,7	56,3	30,1	100,0	415
50-59		10,9	62,8	26,3	100,0	417
60-69		9,6	71,5	18,8	100,0	410
70-x		4,8	72,4	22,8	100,0	559

A fenti adatok csak az egyes korcsoportok belső megoszlását mutatják. Ismert azonban a lakást privatizáló háztartások között az idősebbek túlsúlya: 1999-ben már minden második háztartásfő túl volt hatvanadik évén. Számukra elsődleges szempont lehetett, hogy megtegyék anyagi biztonságukat, ne legyenek kiszolgáltatva a várható lakbérémeléseknek és hogy a lakás öröklésének később ne legyen akadálya.

2.5. ábra Részvétel a lakásprivatizációban a háztartásfő kora szerint



A 2.5. ábrán látható, ahogy a bérlakásépítés visszaesésével párhuzamosan az egymást követő generációk egyre inkább kiszorultak a tanácsi lakáselosztásból. (A hetvenes évtizedben még 170 ezer tanácsi bérlakás épült, a nyolcvanas években 70 ezer, majd a kilencvenes évekre gyakorlatilag megszűnt a bérlakásépítés.) Emellett az is kiolvasható az ábrából, hogy mára a bérlakásban lakók korösszetétele átrendeződött, a nyugdíjkorhatár körüli generáció nagyrészt távozott, a maradók többségét a középkorúak és a 70 évesnél idősebbek teszik ki. A privatizált lakásban lakók többsége nyugdíjas, vagy hamarosan nyugdíjas lesz.

Felvetődik a kérdés, hogy azok, akik a privatizált lakásban maradtak, hogyan értékelik helyzetüket most, néhány évvel a vásárlás után. Közel háromnegyedük elégedett jelenlegi lakáshelyzetével, ami lényegében az összes háztartás átlagának megfelelő arány. Annál nagyobb a különbség a bérlakásban maradókhöz képest, ahol csak a lakók fele elégedett lakásával (illetve veszi tudomásul a helyzetét).

Amit a lakást megvásárlók esetleg mégis kifogásolnak, az leginkább a környék és a lakásfenntartás költségei. Akik maradtak lakásbérlők, szintén leginkább a lakókörnyezetre panaszkodnak, ezt azonban esetükben a lakás méretével és állapotával kapcsolatos panaszok követik.

A lakással való elégedetlenség okai
(rangsor, a három lehetséges válasz együttes előfordulása,%)

<i>A háztartás az általa megvásárolt bérlakásban lakik</i>		
1.	Rossz a környék	16,6
2.	Drága a fenntartása	7,2
3.	A lakás kicsi	6,1
4.	A lakás típusa	5,3
5.	A lakás állapota	4,2
<i>A háztartás bérlakásban lakik</i>		
1.	Rossz a környék	23,0
2.	A lakás állapota	15,1
3.	A lakás kicsi	10,1
4.	Drága a fenntartása	9,4
5.	A lakás típusa	4,5

Érdekes módon a lakásukat megvásárlók mintha kevésbé lennének érzékenyek a lakásfenntartási költségek emelkedésére: noha a bérlőkhöz képest lakásfenntartási kiadásaik átl-

ga¹² 3,5 ezer Ft-tal magasabb (25, illetve 21,5 ezer Ft), ez pedig a kiadások jövedelmükhöz viszonyított arányában is mutatkozik, mindez azonban esetükben ritkán fejeződik ki a lakással való elégedetlenségben. (A háztartási jövedelem 30%-át meghaladó a lakásfenntartási kiadások aránya a privatizált lakások 47, az önkormányzati lakásoknak pedig 41%-ában.)

Másképpen, de ugyancsak a megvásárolt bérlakással kapcsolatos kifogásokra mutatnak rá azok a válaszok, melyeket a privatizált bérlakásukból időközben elköltözött lakók adtak arra a kérdésre, miért költöztek el a lakásból. Itt természetesen személyes, családi okok is felmerülnek, előfordulásuk azonban ritkább, mint más, lakást változtató családok esetében (19%, szemben az átlagos 28%-kal). Általában gyakoribbak tehát a lakással kapcsolatos indokok. Közöttük, ha más sorrendben is, a már ismert kifogásokat látjuk viszont, egy kivétellel: itt említik először a költözés okaként, hogy a lakás túl nagy lett. (Természetesen ilyen válaszlehetőség az imént idézett kérdéseknél is adva volt.) A megvásárlás után a kedvezőbb értékesítési lehetőség már nyilván az ilyen esetekben is jobban ösztönözte a lakókat a változtatásra.

A privatizált lakásból elköltözők lakásváltoztatásának indoka
(rangsor, az előforduló válaszok gyakorisága, %)

1.	A lakás túl kicsi lett	24,5
2.	A lakás környezete nem volt megfelelő	14,6
3.	A lakás állapota nem volt megfelelő	8,6
4.	A lakás túl nagy lett	6,5
5.	Fenntartása drága volt	6,5

Ellentétben a lakásprivatizáció folyamatával, a privatizált lakások tulajdonosváltása még korántsem fejeződött be. Ezekben a lakásokban általában viszonylag magas a lakásváltoztatást tervezők aránya, öt éven belül új lakásba szeretne költözni a lakók 14%-a, szemben az átlagos 8%-kal. Lényeges különbség továbbá, hogy a változtatást tervezők 80%-a kívánja eladni a lakást, ami 20 százalékponttal haladja meg a lakásváltoztató háztartások egészének átlagát. A privatizált lakásoknak tehát még több mint tizedét belátható időn belül el szeretnék adni. Ezeknek a lakásoknak a többsége Budapesten városi bérházban vagy panelházak alkotta lakótelepen van (42, illetve 41%), a vidéki városokban pedig lakótelepeken (47% panel-, 21%

¹² A lakásfenntartási kiadások a lakbér, a közös költség és a közüzemi díjak mellett a telefon díját és a lakással kapcsolatos hiteltörlesztéseket is tartalmazza. A háztartási jövedelem a KSH 1998-as Háztartási költségvetés-felvétel eredményei alapján becsült érték. (Részletesebben lásd: Lakásviszonyok II. 1999. KSH Társadalomstatistikai füzetek 28, 2000.)

nem panelépületben). Az természetesen még kérdéses, hogyan sikerül értékesíteniük a lakásokat, milyen arányú lesz az az értékrés, amihez a piacon elérhető ár és a privatizációkor kifizetett vételár különbségeként majd hozzájutnak. Az elmúlt években voltak olyan várakozások, hogy a lakásprivatizáció következtében piacra kerülő, többségében alacsony minőségű lakások megnövekedett kínálata lenyomja majd a piaci árakat. Az elérhető adatok ezt nem igazolják: Budapesten az elmúlt években olyan kerületekben is tapasztaltunk viszonylag magas lakásár-emelkedést, ahol jellemzően sok bérlakást privatizáltak.¹³ Valószínű, hogy a nagyvárosi lakásárakat alakító más tényezők mellett a privatizált lakások megjelenő kínálata nem meghatározó.

Nyertesek és vesztesek

Az egész privatizáció folyamatát végigkísérték a viták, melyek arra a kérdésre keresték a választ: “ki járt jól” a lakások eladásával. Ez nem is véletlen, hiszen nagyarányú vagyonátadásról volt szó, melyben viszonylag kevés háztartás vett részt. Az egyik felfogás szerint a privatizált lakás egyfajta tranzíciós ajándék a városi lakosságnak (Dániel, 1996, 1998). Eszerint a privatizációs ajándék szociológiai értelemben pénzben kifejezhető összeg, a kérdés statisztikai része pedig csak az: milyen megoszlásban jutottak hozzá a megajándékozottak.

Ha azonban az önkormányzatok oldaláról vizsgáljuk a kérdést, úgy tűnik, nekik is előnyös volt a lakások eladása. A 2.10. tábla az önkormányzatok lakbérbevételét és a bérlakásokra fordított kiadásait állítja szembe egymással.

2.8. tábla Az önkormányzatok bérlakásokkal kapcsolatos bevételei és kiadásai (folyó áron)

Év	Lakóházjavításra fordított összeg (millió Ft)	Lakbérbevétel (millió Ft)	Kiadások a lakbérbevétel arányában (%)
1985	10 014	4 120	243
1986	10 549	4 590	230
1987	12 633	5 068	249
1988	15 689	5 537	283
1989	14 147	5 751	246

¹³ Az Ingatlan adattár (Immopress-KSH, 1999, 2000) adatai szerint 1997-99 között pl. a VI-VII. kerületben a lakásárak emelkedése megközelítette a belső és az elit kerületekben tapasztalt árnövekedést.

Forrás: KSH Lakásstatisztikai Évkönyv, 1985–1999.

Látható, hogy a nagyarányú privatizációt megelőző években az önkormányzatok általában bevételeik közel két és félszeresét fordították a bérlakások fenntartására.

Tették mindezt úgy, hogy közben, mint azt a bevezetőben említettük, a bérlakásállomány, amire költöttek, már sok tekintetben csak formálisan volt a tulajdonuk. A bentlakó bérlők jogainak drasztikus korlátozása nélkül lehetetlennek látszott működő szociális lakásgazdálkodás kialakítása. Tulajdonképpen még a jelentős lakbéremelés is igen kockázatos lépésnek tűnt, sokat árthatott a helyi önkormányzati képviselőtestületek népszerűségének. Ismerve a bérlők szociális összetételét, a lakbéremelés ráadásul gazdasági szempontból is értelmetlennek ígérkezett, mert azonnal nőtt volna a segélyre szorulóknak száma és az erre fordított kiadások összege.

Ilyen körülmények között a bérlők jogainak korlátozása hosszú távon is elképzelhetetlennek tűnt. Bár gyakran elhangzik az az érv, hogy a bérlakások eladásával lehetetlenné vált a szociális lakáselosztás kialakítása, erre a kilencvenes évek elején még a lakások birtokában sem láthattak reális esélyt az önkormányzatok. Ebben a helyzetben mindenképpen racionális volt az önkormányzatoknak az a törekvése, hogy megszabaduljanak ettől a tehertől, különösen, ha a pillanatnyilag elérhető privatizációs bevételeket is mérlegelték.

Arra a valószínűtlen eredményre jutottunk tehát, hogy mind az önkormányzatok, mind a lakást megvásárló bérlők jól jártak, és tulajdonképpen csak az ajándékosztásból kimaradt családok lettek vesztesek.

Ami azonban csak részben és csak formálisan volt az önkormányzatok tulajdona, az, ha informálisan is, legalább annyira már egyfajta tulajdon volt a bérlők számára. Mindezt jól mutatja, hogy a rendszerváltás előtt a bérlakások bérleti jogának piaci értéke volt, ami durva becsléssel körülbelül a hasonló lakás piaci árának a felével volt egyenlő. A bérlakások privatizációja során megállapított igen alacsony vételár hallgatólagosan el is ismerte ezt a helyzetet. Általában a lakás becsült értékének harmadát tette ki a lakás eladási ára. Egy összegben ennek is csak 10%-át kellett kifizetni a vételkor, s a hátralevő rész törlesztéséhez még igen kedvező részletfizetési lehetőségek is járultak.

Ha arra vagyunk kíváncsiak, mekkora privatizációs ajándékhoz jutottak ezek a családok, reálisabb, ha a lakáspiaci ár feléhez viszonyítjuk a ténylegesen kifizetett vételárat, hiszen elvileg feltehető, hogy a lakás árának feléhez privatizáció nélkül is hozzájuthattak volna. Úgy is értelmezhetjük, hogy amikor az önkormányzatnak kifizették a bérlők a vételárat, ezzel a gyakorlatban már részben úgymint meglévő tulajdonosi jogaikat legalizálták és tették teljessé. Mindez azt jelenti, hogy bár még mindig feltehető, hogy a bérlakást megvásárló családok

nyertek, nyereségük már korántsem akkora, mint első látásra feltételezhattük volna. Arról sem szabad ugyanakkor elfeledkezni, hogy abban a pillanatban, amikor a lakások tulajdonosai lettek, lemondtak mindazokról a támogatásokról, melyek bérlőkként megillették őket (a 2.8. tábla adatai szerint átlagosan a befizetett lakbérük két és félszerese, ha csak a lakóházak fenntartására fordított kiadásokat vesszük figyelembe).

Úgy gondoljuk, hogy ma már ezeknek az előnyöknek és hátrányoknak a számszerűsítése lényegében lehetetlen. Különösen igaz ez, ha mindezen problémákhoz még az elmaradt felújítások kérdését is felsorakoztatjuk. 1999-es árakon számolva a privatizált lakásállomány értéke 2600, a megmaradt önkormányzati tulajdonú lakásoké pedig 700–800 milliárd forint. Ehhez képest sem tűnnek túlzottnak azok a becslések, melyek több száz milliárdos nagyságrendű elmaradt karbantartást és felújítást említettek már évekkal ezelőtt (Hegedüs-Tosics, 1995). A lakók megítélése szerint ugyanis a privatizált lakások 40%-ában az épület tatarozásra, több mint negyedük esetében pedig szigetelésre, közműcserére szorul vagy a tetőzete hibás. Mint a 2.9. táblában látható, az önkormányzati tulajdonban maradt lakások helyzete ennél is rosszabb.

2.9. tábla Privatizált és önkormányzati tulajdonban maradt lakások épületének jellemzői (%)

Az épület állapotának jellemzői	Privatizált	Önkormányzati bérlakás
Aládúcolt	1,2	7,3
Közműveket cserélni kell	23,3	38,1
Szigetelésre szorul	28,8	48,3
Tatarozásra szorul	41,2	63,2
Tetőzete hibás	28,4	40,3
Fűtési rendszere elavult	17,1	32,8
Födémcserére szorul	12,6	27,8
Egyéb műszaki probléma	15,5	29,7

Forrás: Lakásvizonyok, 1999

Jelenleg úgy tűnik, mindezen elkerülhetetlen felújítások költségeit előbb-utóbb az új tulajdonosoknak kell állniuk, ami a lakás értékéhez – és jövedelmükhöz is – viszonyítva aránytalanul nagy teher lesz. Ezek után már csak az látszik egyértelműen, hogy az, aki jól karbantartott épületben vehette meg a lakást, a valószínű nyertesek közé kerül, mint ahogy azok is, akik már eladták privatizált lakásukat, és ezt a jövőben várható kiadást így továbbhárították. Vitathatatlanul nyertes továbbá az állam, mely a tulajdonnal együtt a felújítás terheitől is megszabadult.

Úgy látszik azonban, hogy az új tulajdonosok saját erejükből nem képesek eredményt elérni ezen a téren. A privatizált lakásokban az utóbbi tíz évben alig volt számottevő beruházás. A privatizáció óta általában csak kisebb felújításokat végeztek a lakók: mérőórákat, kaputelefont szereltek fel (Lakásviszonyok I, KSH, 2000). Az utóbbi tíz évben elvégzett munkák értékét a lakók (jelen értéken) átlagosan 200 000 Ft-ra becsülték, ami még a (jobb állapotú) magántulajdonú lakásállományra fordított összegnek is csak alig több mint fele (58%). Tekintve, hogy a lakók legnagyobb része nyugdíjas, ez a helyzet nagyarányú állami beavatkozás nélkül az elkövetkező években is így marad.

Mindezek alapján úgy látjuk, hogy bár felfogható ajándékozásként az, ami a volt bérlakásokkal az elmúlt tíz év alatt történt, látni kell, hogy a rendszerváltásig az állami bérlakásszektor működtetése csak egyik eleme volt azoknak a rendkívül szövevényes és áttekinthetetlen támogatásoknak, melyek az államszocializmus lényegi jellemzői voltak. Csak a lakásszektorban is számos más támogatási forma létezett az elmúlt évtizedekben, ezek nagysága és a hozzájárulás módjai pedig időről időre változtak. Elég, ha csak a lakáshitelezés különböző formáira gondolunk, melyek mind a kedvezményezettnek, mind a nyújtott támogatások nagyságát tekintve mindig mások és mások voltak. Már csak ezeknek a támogatásoknak az összehasonlítása és felbecsülése is reménytelen feladat lenne, és akkor még mindig figyelmen kívül hagyjuk azokat a kedvezményeket, melyeket a háztartások a torz árrendszeren keeresztül pl. a mesterségesen alacsonyan tartott lakásfenntartási költségek révén igénybe vettek.

Így nézve a bérlakásállomány magánkézbe adása volt az ára annak, hogy a bérlakásszektorban nyújtott támogatások felszámolhatóak legyenek. A lakók szempontjából úgy is fogalmazhatunk, hogy a további támogatásokról való lemondás fejében megkapták a lakást, amelyben bizonyos értelemben már addig is gyakoroltak tulajdonosi jogokat.

A különféle támogatásokhoz való hozzájárulás vagy hozzá nem jutás következtében a rendszerváltásig kialakult egyenlőtlenségeket a rendszerváltás óta újabbak tetézték. Ezért egyre sürgetőbb feladat ezeknek az egyenlőtlenségeknek a kezelése függetlenül attól, honnan származnak, milyen eredetűek. Éppen ebben lehetne fontos szerepe egy működő bérlakásszektorban és az ehhez kapcsolódó hatékony szociális támogatásoknak. Az újonnan létrejövő bérlakásszektor egyúttal a lakásprivatizáció után igencsak eltorzult tulajdonosi szerkezet kiigazítását és egészségesebbé tételét is jelenthetné.

ÖSSZEFOGLALÁS

Az 1999-ben végrehajtott “Lakásviszonyok” című felvétel legfőbb célja az volt, hogy képet kapjunk arról, hogyan hatott a lakásszektor működésére a kilencvenes évek társadalmi-gazdasági átalakulása. Összességében a piacizdaság kiépülése és ezzel egyidejűleg az állami szerepvállalás visszaszorulása határozta meg a lakásszektorban végbemenő folyamatokat; természetesen e két fő tényező rendkívül sokféle módon hatott az egyes háztartások életkörülményeire és ezen belül lakáshelyzetére is.

Sorozatunk korábbi köteteiben már áttekintettük a lakásállomány tulajdonosi szerkezetében végbement főbb változásokat, a lakáspiaci folyamatokat meghatározó tényezőket, a lakásberuházásokat, a lakásfenntartási költségek alakulását, vagyis valamennyi olyan fontos tényezőt, amely befolyásolja a háztartások lakáspiaci döntéseit. Jelen kiadványunk egyrészt arra vállalkozott, hogy a háztartások lakáspiaci viselkedését a lakásmobilitás alakulásán keresztül vizsgálja, másrészt arra, hogy külön elemezze a lakásprivatizáció folyamatát és hatásait, mely önmagában is meghatározó hatással volt számos városi család lakáshelyzetére.

A lakásmobilitás vizsgálatának eredménye egy olyan hipotetikus lakásútmodell felállítása, amely – a keresztmetszeti felvétel szabta korlátok között – lehetővé teszi, hogy a családok lakásváltoztatásait e modellben elhelyezve értelmezhesük.

A felvétel eredményei szerint a lakásmobilitás Magyarországon továbbra is alacsony: évente a háztartásoknak mintegy 2-3%-a költözik új lakásba. A lakásmobilitás másik indikátora a megkérdezettek lakásainak száma: a válaszadók életük során átlagosan 3–3,5 lakásban élnek. Ez a szám természetesen erősen függ az életkortól, ám az is megfigyelhető, hogy 50 év felett már nem nő tovább, vagyis ezután az emberek már nem nagyon változtatnak lakást. Az alacsony lakásmobilitás hátrányos következményei viszonylag ismertek, az elemzés azonban felhívja a figyelmet arra is, hogy a hatékonyabb lakásrendszerekben, ahol a háztartási jövedelmek és a lakásfogyasztás szorosabb kapcsolatban van, a szegregációs folyamatok is erőteljesebben jelentkeznek.

A rendszerváltás óta a lakásszektor átalakulásában meghatározó szerepe volt a tanácsi, később önkormányzati tulajdonú lakásszektor privatizációjának, melynek során több mint félmillió lakás került magánkézbe. Az elemzés vizsgálta, hogyan zajlott le ez a folyamat, milyen időszakok különíthetők el a lakásprivatizáció történetében. A első szakasznak az 1990-nel záruló időszakot tekintettük, ekkor a lakások még állami tulajdonban voltak, de már

sokan éltek a vásárlás lehetőségével. A következő időszak 1993-ig tartott, ekkor az immár tulajdonos önkormányzatok többé-kevésbé a lakáseladások fékezésére törekedtek; majd az utolsó periódus az 1993-as lakásrendelettel vette kezdetét, ettől kezdve a lakók dönthették el, meg akarják-e venni a lakást. Az eredmények az igazolták, hogy az utolsó időszakban kelt el az önkormányzati lakások nagyobb és egyúttal rosszabb minőségű része, míg a korábbi időszakokban megvásárolt lakások összetétele – főleg Budapesten – kimutathatóan kedvezőbb volt.

A bérlakás-privatizáció után önkormányzati tulajdonban maradó lakásokban már más a háztartások összetétele is, nagyobb lett az egyszülős családok, a 70 év feletti egyedülállók, a nagycsaládok aránya, az 50–60 éves korosztály pedig tömegesen elhagyta a bérlakásszektor.

A lakásukat megvásárló háztartások nagy többsége azóta is a lakásban maradt, a lakásukkal való elégedettségüket tudakoló kérdésünkre csak mintegy egynegyedük jelezte, hogy olyan problémája van, ami a lakásváltoztatásra is okot ad. Bár ezeknek a lakásoknak közel felében a lakásfenntartási költség a háztartás jövedelmének 30%-át is eléri, úgy tűnik, a tulajdonosok arra törekednek, hogy ilyen körülmények között is megtarthassák lakásukat.

A “Lakásviszonyok, 1999” c. felvétel talán legfontosabb eredménye, hogy bemutatta: a növekvő társadalmi egyenlőtlenségek egyre nagyobb erővel kényszerítik ki a lakásviszonyok átrendeződését is, jóllehet ennek a nyomásnak a háztartások többsége ma még, ha egyre nagyobb áldozatok árán is, de ellenáll.

IRODALOM

- A lakásállomány minősége, állapota; KSH, 1998
- Allison, Paul D.: Event History Analysis. Sage Publication, 1984
- Az önkormányzati bérlakásszektor privatizációja; Társadalomstatisztikai füzetek 14., KSH, 1995
- Buckley, R and E. Gurenco: Housing and income distribution in Russia. World Bank Study, 1995
- Családi költségvetés, 1999, adattár. KSH, 2000
- Dániel Zsuzsa: “Gondoskodó állam” vagy részrehajlás? A lakástámogatások hatása a társadalmi újraelosztásra. KSH Gazdaságelemzési és Informatikai Intézet, 1997
- Dániel Zsuzsa: A bérlakás-privatizáció paradoxona. Nemzeti ajándék vagy ráfizetés? Közgazdasági szemle, 1996/3
- Dieleman: Panel Data in Housing Research: A Reaction to the Paper by Myers on Cohort Longitudinal Estimation of Housing Careers. Housing Studies, Volume 16, Number 1., January 2001, 115–122 pp
- Dóra Ilona: Lakásviszonyok a magyar társadalomban. PH-dolgozat, kézirat, 2000
- Farkas János: A lakásellátottság a kilencvenes évek közepén. KSH, 1995
- Hegedüs J.–Erdősi S: A szociálisan hátrányos helyzetű családok lakhatási lehetőségeinek bővítése. Városkutatás Kft., 1997
- Hegedüs J. – Tosics I.: A magyar lakásrendszer szociológiai és közgazdasági elemzése. Kandidátusi értekezés, 1992. június
- Hegedüs J.–Tosics I: Városi társadalom és tervezés, 1982
- Hegedüs J.–Tosics I.: A kelet-európai lakásmodell felbomlása Magyarországon (1950–1989). In: XXX. 1963-ban alakult meg a Szociológiai Kutatócsoport (MTA Szociológiai Intézete és az MTA Társadalmi Konfliktusok Kutató Központja), Bp. 1994
- Hegedüs József–Tosics Iván: A lakásszektor működése Magyarországon 1990–1995. Városkutatás Kft., 1995
- Hegedüs József: Magán-bérlakásszektor Magyarországon (munkatársak: ifj. Erdősi Sándor és Somogyi Eszter). Városkutatás Kft, 1999, kézirat
- Hegedüs József: Költözési láncok empirikus vizsgálata (Pécs, Szolnok, Esztergom). Városkutatás Kft. , 1993
- Hegedüs József–Katharine Mark–Raymond Struyk–Tosics Iván: Privatizációs dilemma a budapesti bérlakásszektorban. Szociológiai szemle, 1993/2
- Hegedüs József - Várhegyi Éva: A lakásfinanszírozás válsága a kilencvenes években. Közgazdasági Szemle, 1999/2
- Hirschman, Kivonulás, tiltakozás, hűség. Osiris, 1995

- The Housing Indicators Program, Vol II.: Indicator Tables, United Nations Centre for Human Settlement and World Bank, 1994
- Ingatlan adattár. Immopress-KSH, 1999, 2000
- KSH Lakástatisztikai évkönyvek, 1985–1999
- Lakásviszonyok I., Társadalomstatisztikai füzetek 27., KSH, 2000
- Lakásviszonyok II., Társadalomstatisztikai füzetek 28., KSH, 2000
- Mandic, Srna: Residential mobility versus “In-place” adjustments in Slovenia: Viewpoint from a Society “in Transition”. *Housing Studies*, Volume 16, Number 1, January 2001, p 53–74.
- Myers, Dowel: Reply to Frans Dieleman: Better Use of Cross-sectional Data. *Housing Studies*, Volume 16, Number 1, January 2001, 123–125.
- Strassmann, W.P.: Mobility and affordability in US Housing. *Urban Studies*. Volume 37, Number 1, January 2000, 113–127.