

# LAKÁSMOBILITÁS A MAGYAR LAKÁSRENDSZERBEN

HEGEDÜS JÓZSEF

A Központi Statisztikai Hivatalban 1982-ben volt legutóbb olyan adatfelvétel, amely a megkérdezett háztartások „lakásútjáról” gyűjtött információkat. Azóta a lakásváltoztatással kapcsolatban csak a családoknak a megkérdezés idején lakott lakására vonatkozó kérdések szerepeltek a kérdőíveken. A témának 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 Központi Statisztikai Hivatal 1999-ben lebonyolított Lakásviszonyok című felvétele alapján a jelenlegi helyzetet mutatja be. Remélhetően fontos bázisként szolgál majd az évtized közepén és végén várhatóan megismétlődő felvételek eredményeinek értékelésekor.

TÁRGYSZÓ: Lakásmobilitás. Lakásút. Lakásviszonyok.

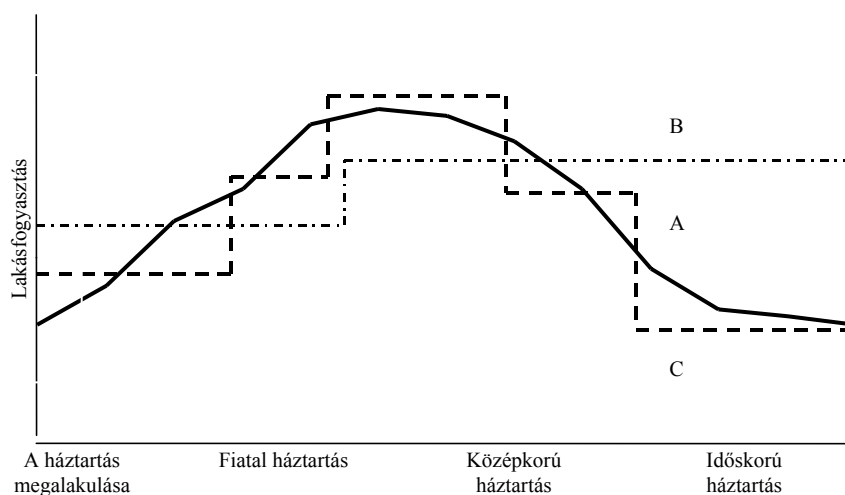
A lakásmobilitás a város- és lakásszociológia egyik legfontosabb kérdése. A hatékony lakásrendszer viszonylag magas lakásmobilitást feltételez, mivel a háztartások ilyen körülmények között képesek arra, hogy rugalmasan reagáljanak a demográfiai, jövedelmi helyzetükben, valamint preferenciáikban bekövetkezett változásokra. Nyilvánvaló, hogy amennyiben intézményes, jogi gátjai vannak a lakásváltoztatásoknak, 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 lakásfogyasztási 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 háttérük és lakásszükségletük indokolna. Ez makrogazdasági szinten tehát egyfajta pazarláshoz, fölösleges 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 ké-

pések vagyunk-e a fejlesztési törekvések számára rejtett, szétszórt vagy rosszul hasznosított forrásokat és képességeket felkutatni” (Hirschman; 1995, 20. old.). A lakásrendszer ebben az értelemben jelentős mennyiségű tartalékot képes felemészteni. A lakás piac me-revségére 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 többletköltségekre, a jogi bizonytalanságokkal kapcsolatos kockázatokra, adókölségekre stb.

Ennek a problémának számos anekdotászerű illusztrációja van az irodalomban. A hetvenes és nyolcvanas években a második gazdaság térhódításával együtt megjelenő presztízsszerű falusi családiház-építések – eltekintve egy-egy túlzott elemtől, mint a „kerítés” szimbolikus elemei – racionális döntések eredményei voltak.

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 az 1. ábra, ahol a lakásszolgáltatások kívánatos mértékét (A görbe), a rugalmatlan (B görbe) és a rugalmas alkalmazkodást (C görbe) ábrázoltuk az életciklus függvényében.

Az életciklus-modell azt hangsúlyozza, hogy a lakásfogyasztásnak alkalmazkodnia kell a családösszetételben, tágabb értelemben véve pedig a család életfeltételeiben bekövetkezett változásokhoz. Ez az alkalmazkodás azonban nemcsak lakásmobilitás útján következhet be, hanem egy adott lakáson belüli változásokban is, mint például 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 arról, hogy ez mekkora legyen. Valójában egyáltalán nem biztos, hogy magasabb lakásmobilitási indikátorok hatékonyabb lakásrendszert jeleznek. 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 lakásrendszer normális működése esetén a lakásmobilitás egy indikátora 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 lakásokba. 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. Ismert a filtráció és a lakásmobilitás összefüggése. A lakáspolitikusok között azonban éles 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. Nyilvánvaló, 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 elérhetők a lakáspolitikai szociálpolitikai céljai (Hegedűs–Tosics; 1992). A közvetett (a lakáspiac 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 rászorulóknak 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. Ebben az esetben 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 lengyel gazdaságra vonatkozó elemzés például kimutatta, hogy a munkanélküliség 20 százaléka tulajdonítható a lakáspiac 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 lakáspiac 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; 1997*).

## MÓDSZERTANI PROBLÉMÁK

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

1. *A panelvizsgálat:* 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 munkahelyváltogatás és a lakásváltogatás kapcsolatának feltárása.

2. *A 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.

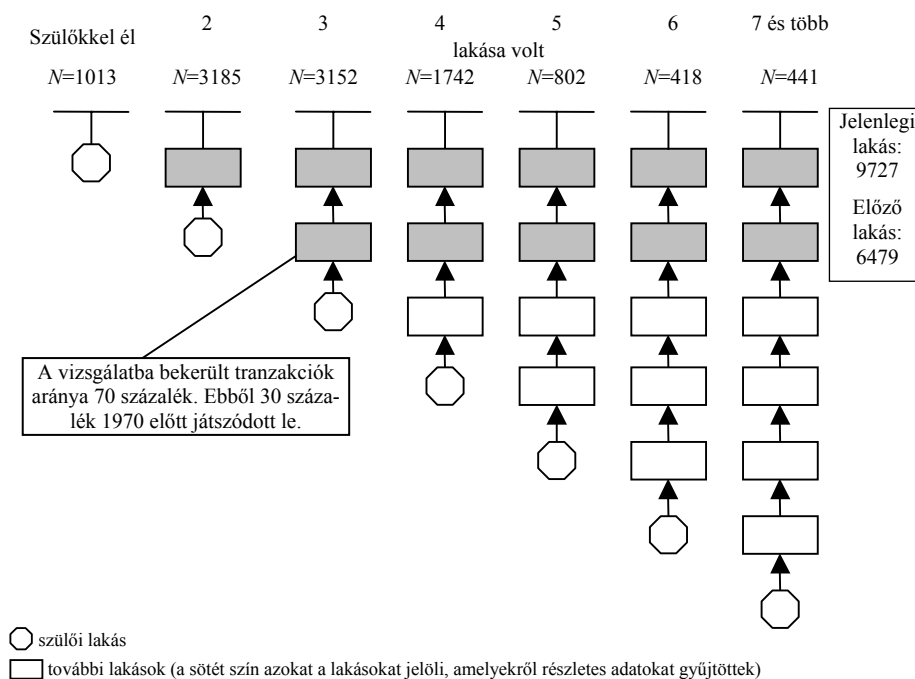
3. *A megüresedési „láncvizsgálat”:* az egymáshoz kapcsolódó – általában az újonnan épített lakásokból kiinduló – lakásváltogatások sorozatát elemzi, és ennek révén mutatja be a filtrációs folyamatokat.

Ebben a tanulmányban egy negyedik módszert vagyunk kénytelenek alkalmazni, amikor az 1999. évi „Lakásviszonyok” című felvétel anyagát használjuk. Ez a felvétel ugyanis 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 sorolhatók: mintegy 10 százalékuk nem költözött el a szülői lakásból, 30 százalékuknak egy lakása volt a szülői lakáson kívül, további 30 százalékuknak két lakása, a maradék 30 százalékuknak négy és több lakása. A kérdőív alapján nem rendelkezünk az eddigi életük során négy vagy annál több lakás-

ban élők első és jelenlegi megelőző lakása közé eső otthonokról szóló információkkal. Az elemzésből így kimaradt lakások száma az összes tranzakció 30 százalékát teszi ki. Ezt a kérdést illusztrálja a 2. ábra.

2. ábra. A lakásmobilitás folyamata



Először a lakásmobilitás nagyságát elemezzük, majd a különböző időszakok tranzakcióit hasonlítjuk össze, kihagyva azokat a lakásváltoztatásokat, amelyek a hetvenes évek előtt játszódottak le. Az 1970 előtt lejátszódott tranzakciók aránya 30 százaléka 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 elemszáma 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 11 268, ami a hiányzó esetek miatt tovább csökkenhet.

A lakásmobilitás elemzése során fontos módszertani problémákkal kerültünk szembe. Önmagában az a kérdés, hogy egy háztartás/család/személy hányszor költözött az élete folyamán, 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, 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 százaléka 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 számolnunk 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 hipotetikusan 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. Ezt az alkalmazkodást három egymástól elkülönülő szakaszra bonthatjuk:

1. az első önálló lakás megszerzése;
2. a lakáspiacon való mozgás (alkalmazkodás a megváltozott feltételekhez);
3. az életút végén a családösszetétel megváltozásához való alkalmazkodás.

Szociológiai értelemben azonban nemcsak és nem is elsősorban a lakásmobilitás nagysága a fontos, hanem az a kérdés is, hogy vajon léteznek-e tipikus lakásutak (lakásút-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, még ha 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 olyan munkaköröket betöltőkre gondoljunk, mint például a katonatisztké, hanem például a mezőgazdaságban vezető beosztású szakemberekre, akiknek az előremenetel rendszerint lakásváltoztatást is jelent. A munkanélküliség azonban erős feszültséget okoz, a tartós munkanélküliség pedig katasztrófa egy háztartás történetében, ami nagy valószínűséggel fékezően jelenhet meg a lakásmobilitásban is.

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

A háztartások motivációjának és törekvéseinek elemzésekor nem szabad megfeledkezünk 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 nagy 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 portfólióelmélet, mely szerint a háztartások a lakást a háztartási vagyoni részeként kezelik ugyanúgy, mint a megtakarítások bármely más elemét (például készpénz, vagy a második ingatlan), és az adott feltételek mellett keresik a legjobb hasznosítást.

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

Az egyéni feltételeken kívül figyelembe kell venni a makrofeltételeket is, amelyek egy-egy generáció lehetőségeit befolyásolják. A lakáspiac állapota, az adórendszer, a lakáspiac főbb szereplői és azok motivációi egy-egy korszakban nagyon eltértek egymástól. Ezt az elemzők valamennyien érzékelik, de általában nem jutunk el arra a következtetésre, hogy ezek az eltérések jól körülírható, elemeik összefüggésében „egységes” feltételrendszert alkotnak. 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 „lakásrezsimmek”, amellyel egy-egy hosszabb korszak lakáspiaci lehetőségeinek állandóságára, meghatározott rendszerére utalnak. A magyar lakáspolitikában több jól elkülöníthető korszak definiálható. Ezek a korszakok egymástól elkülönülnek, 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 második világháború utáni történetében négy lakásrezsimek különíthetünk el (Hegedűs–Tosics; 1994). Gyakorlatilag lehetetlen pontos határvonalat húzni az egyes korszakok között. Lehetséges határvonal lehetne köztük három jelentősebb lakásrendelet (1956., 1971. és az 1983. évi), ám tisztában kell lenni azzal, hogy bizonyos folyamatok (szabályozások, pénzügyi feltételek módosítása stb.) megelőzik egy új lakásrendelet megjelenését, más folyamatok pedig csak megjelenésüket követően évekkel később indulnak el.

A lakáspolitikai változásai alapján kialakított periodizáció lényegében megfelel a gazdasági átalakulás különböző szakaszainak is. Az első korszak az ötvenes évek második

fele és a hatvanas évek, amelyek a tervutasításos rendszer utolsó évei. A második periódus már az „új gazdasági mechanizmus” (1968) közvetettebb szabályozásának idejére esik, illetve az 1973 és 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 lakáspolitikát a lakásellátást az állam feladatként 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 (magánbérházak 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 lakáspolitikát ebben az időszakban számos módon korlátozza (építőanyag-, telekellátás, 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 jelentősen javul. 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 lakáspolitikát ezért egyre növekvő mértékben támogatja a magánszférát (például 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 tőkéket. A nyolcvanas években a lakásépítés folyamatosan visszaesik és eléri a hatvanas évek eleji szintet.

A kilencvenes években, a rendszerváltozás után a lakásszektorban is egy piaci lakásrendszer irányába mutató radikális változások következtek be. 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 visszaesett, a lakáshitel gyakorlatilag megszűnt, a támogatások csökkentek, megindult a lakásprivatizáció.



A lakásrezsimek és az egyéni lakásstratégiák közötti összefüggések feltárása hosszabb távú feladat, amelynek kutatására a „Lakásviszonyok 1999” adatai kitűnő lehetőséget nyújtanak.

### TIPIKUS LAKÁSUTAK

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

A. A kiindulópont a szülők lakása, amely sok szempontból meghatározó a későbbi mobilitási útra. A megkérdezettek 10 százalékára tehető azoknak az aránya, akik a felvétel idején még nem költöztek el a szülői lakásból. A szülői hatás azonban nem merül ki a gyermekkori lakásfeltételek biztosításában, hiszen a lakásváltoztatások későbbi szakaszaiban is gyakran lehet találkozni a szülői segítséggel. Végző soron maga az öröklés is, mint a lakásmobilitás egyik motivációja, a szülői stratégia része.<sup>2</sup>

B. Az első lakás az önálló lakás megszerzése előtti – többnyire átmenetinek tartott – állapot, ami lehet valamelyik szülőnek a lakása, albérlet, szívésségi lakáshasználat, különböző kísérletek eltartási szerződésre, szolgálati lakás stb. Ez az a kritikus életszakasz, amikor vagy a szülőkkel együtt élnek a fiatalok, vagy önállósodnak és az albérletet, illetve egy egész lakás bérlését választják. Ez lehet akár 5-10 év is, az adatok nem tették lehetővé, hogy ezt az időszakot háztartásszinten rekonstruáljuk. A bérlési 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 ideiglenesnek, átmenetinek tekintik: a bérlők 20 százaléka tervezi, hogy egy éven belül kilép a piacról és lakást vásárol vagy épít magának. Három év múlva a mai bérlőknek csak 27 százaléka marad a piacon, 5 év múlva pedig kevesebb mint 10 százaléka (Hegedűs; 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 viszonylag ritka. A községekben a háztartások 75 százalékának egy lakása volt egész életük folyamán és körülbelül 20 százaléka mozgott a piacon. Általában nagyon kicsi annak a valószínűsége, hogy aki belépett a családiház piaca, később mozogni fog. A városi családiház piaca sokkal heterogénebb, ott nagyobb a valószínűsége a továbbmozdulásnak. A felvétel eredményei alapján, ha valaki a családiház piaca kezdi a lakásutát, akkor körülbelül 30 százaléka 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

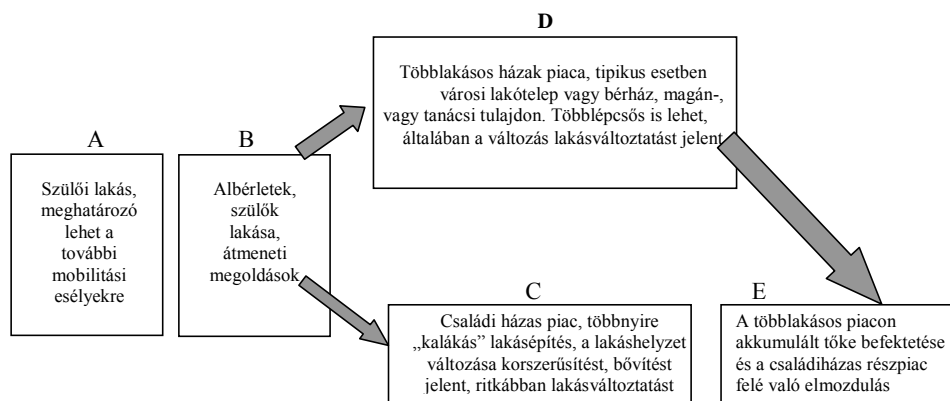
<sup>1</sup> A lakásút-tipológiában felhasználtuk azt a ma már több mint száz esettanulmányt, amelyeket a lakásszociológia-kurzusokon részt vett diákok készítettek.

<sup>2</sup> A „lakás életjáradékért” program elterjedésének egyik akadálya az elemzések szerint az az elvárás volt, hogy a szülő hagyjon hátra „valamit” a gyermekeknek.

lépik-e meg a lakásváltást, vagy több apróbb lépésben. 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 százalékos valószínűséggel továbbmozognak, nagyjából részpiacokon belül. Érdekes megjegyezni, hogy az önkormányzati bérlakásnál a mobilitási ráta jóval magasabb, mint a tulajdoni szektorban. A háztartások 38 százaléka kíván elköltözni, míg a lakótelepi tulajdoni szektorban a háztartások 27 százaléka foglalkozik azzal a gondolattal, hogy lakáshelyzetén változtat. (A családi házas szektorban 17 százalék.)

E. A többlakásos szektorból áttérés a családi házas szektorba, általában az életciklus egy későbbi szakaszában. Ezen belül is több megoldás rajzolódik ki, attól függően, hogy a lakáspiac melyik szegmense felé irányul a mozgás, a magas értékű szuburbán területek vagy az alacsonyabb értékű külső övezetek felé.

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” 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 vonatkozatható – összehasonlítást teszünk, érdemes idéznünk egy-egy külföldi példát. Külföldi tanulmányok alapján láthatjuk, hogy nem ritka a 10 százalék feletti 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 százaléka költözött (Strassmann; 2000. 114. old.).

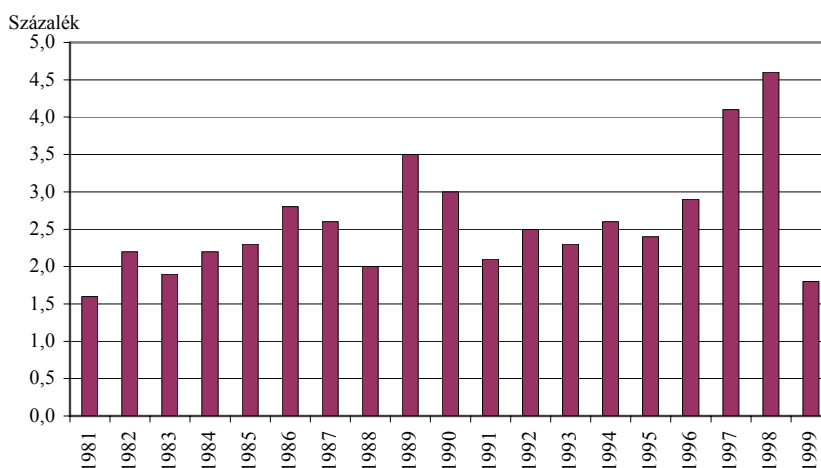
*A mobilitási ráta\* az egyes országokban*

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

\* Az egy év alatt lakást változtató háztartások aránya az összes háztartás százalékában.  
 Forrás: *The housing ...* (1994).

A „Lakásvizonyok 1999” felvétel szerint a nyolcvanas és kilencvenes években évi 2-3 százalék között mozogott a jelenlegi lakásukba költözött háztartások aránya.

4. ábra. A különböző években jelenlegi lakásukba költözött háztartások aránya (N=9896)



Voltak kiugró évek, mint 1997 és 1998, amikor 4 százalék felett volt a mobilitási index, vagy a rendszerváltás előtti év: 1989. Összehasonlításképpen ellenőriztük más – általában hozzáférhető vizsgálatok – adatait, amelyekből nagyságrendileg azonos következtetéseket vonhatunk le a lakásmobilitás intenzitásáról. (Lásd az 1. táblát.)

Talán érdemes itt idézni egy szlovén vizsgálat eredményeit is, amely szerint 1990 és 1994 között évente a háztartások 2,1–3,0 százaléka mozgott a lakáspiacon (*Mandic*; 2000. 63. old.). 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 életkorváltozó kontrollálásával értelmes. Az eredmények<sup>3</sup> azt mutatják, hogy 50 év felett a lakások száma (amelyekben a megkérdezett 6 hó-

<sup>3</sup> 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 lakásváltoztatások 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.

napnál hosszabb időt töltött) a 3,3–3,5 közötti sávban mozog, ami utal arra a tényre, hogy ötven év felett az emberek már nem nagyon változtatnak lakást.

A megkérdezettek egészére vonatkozóan azt mondhatjuk, hogy életüket átlagosan 3,0–3,5 lakásban töltik el. (Lásd az 5. ábrát.) Fontos lehet azonban, hogy mekkora a szórási, és melyek azok a változók, amelyek befolyásolják ennek nagyságát.

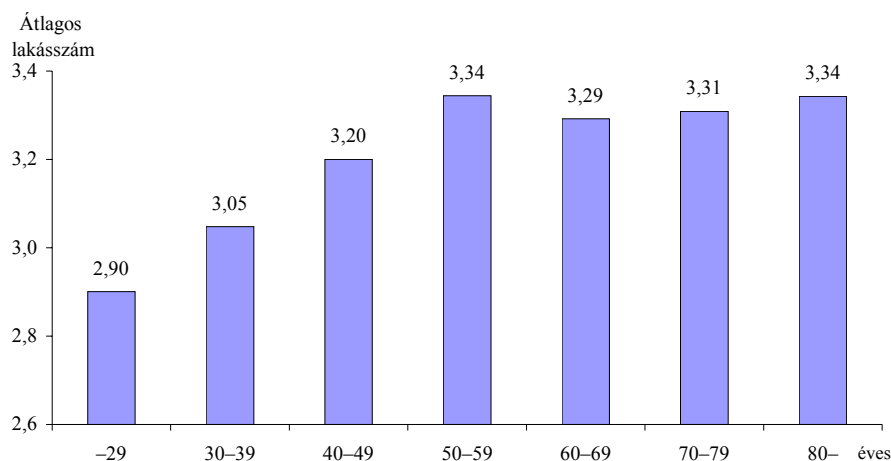
1. tábla

*A mobilitási ráta néhány hazai vizsgálat alapján*

| Vizsgálat                           | A vizsgálat előtt                 |     |     |     |     |
|-------------------------------------|-----------------------------------|-----|-----|-----|-----|
|                                     | 1                                 | 2   | 3   | 4   | 5   |
|                                     | évvel korábban költözött lakásába |     |     |     |     |
| KSH–MTA Szociológiai Intézet (1982) | 3,3                               | 3,8 | 5,4 | 5,0 | 3,9 |
| TÁRKI- háztartáspanel (1992)        | 3,6                               | 3,8 | 5,0 | 4,4 | 3,6 |
| Szolnok (1992)                      | 2,6                               | 2,6 | 2,7 | 2,4 | 2,5 |
| Budapest VII. kerület (1993)        | 4,5                               | 5,5 | 4,3 | 5,5 | 4,5 |
| Budapest VIII. kerület (2000)       | 4,0                               | 5,1 | 2,2 | 5,3 | 4,4 |
| Csepel (2001)                       | 2,5                               | 2,8 | 4,9 | 3,3 | 2,6 |

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

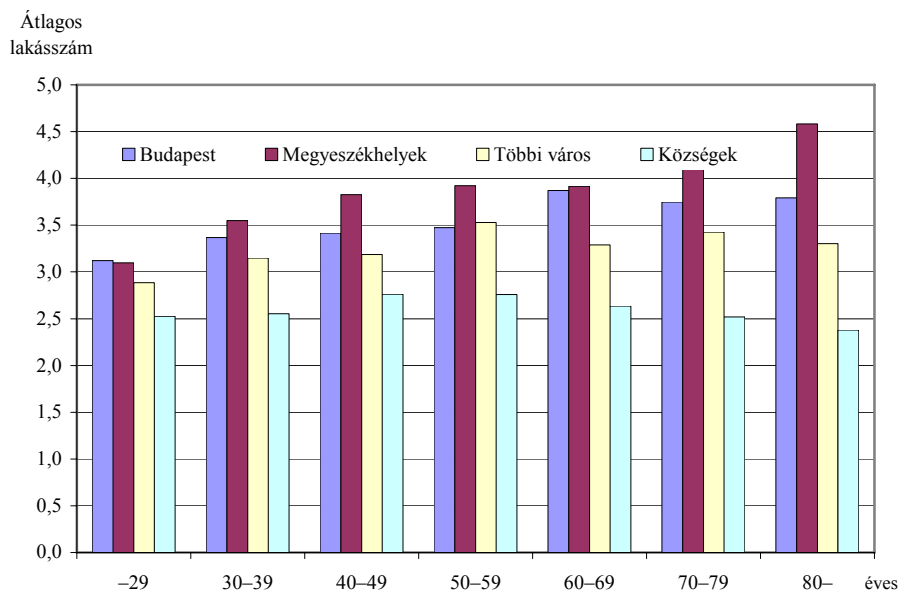
5. ábra. A megkérdezettek lakásainak átlagos száma korcsoportonként  
(N=10 754)



A lakások száma azonban nemcsak korcsoportonként, hanem településenként is változik. Ezt mutatja be a 6. ábra. Látható, hogy jelentős különbség van a városok és községek között. A községekben élőknek átlagosan 2,5 lakásuk volt, és ez az életkorral 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 ti-

pikusan 30 éves koruk előtt többnyire hozzájutnak saját lakásukhoz, és ezután viszonylag kis valószínűséggel mozognak a lakáspiacon.

6. ábra. A megkérdezettek lakásainak átlagos száma koreszortonként és településkategóriánként (N=10 754)



Érdekes megfigyelni a városokon belüli különbségeket. Minél idősebb generációt vizsgálunk, annál nagyobb különbségek jelennek meg a megyeszékhelyek, Budapest és az egyéb városok között. Míg 40 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 öt „ellenpólus” (Győr, Miskolc, Debrecen, Szeged és Pécs) növekedését, majd a megyei lobbik 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 családí 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.

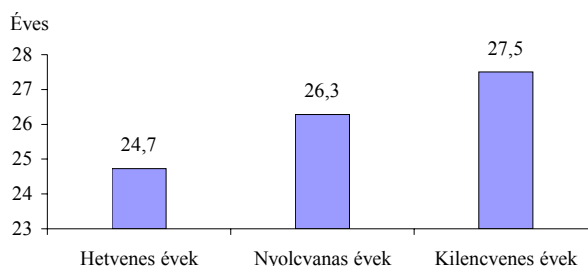
Összefoglalva: a megyeszékhelyeken lakó családok átlagosan 3,80 lakásban laktak a megkérdezés időpontjában, a Budapesten élő családok lakásainak átlagos száma pedig 3,56, míg a városokban általában 3,28 és végül a falvakban élők 2,60 lakással rendelkeztek.

### A LAKÁSVÁLTOZTATÁSOK JELLEMZŐI

A lakásrezsím felöli megközelítés azt indokolja, hogy a lakáshelyzetüket megoldani vágyó családoknak korszakonként nagyon különböző feltételekkel kellett szembenézni-

ük. A felvétel adatait abból a szempontból elemeztük, hogy a különböző időszakokban megvalósult lakáspiaci mozgásokat mi jellemzi.<sup>4</sup> A kérdőív lakástörténeti blokkjában az első, a jelenlegi és a jelenlegit megelőző lakásról álltak rendelkezésre információk.

7. ábra. Hány éves korában költözött el a szüleitől?  
(N=7579)



A különböző évtizedek lakásmobilitási tendenciáinak összehasonlításában az első fontos megállapítás 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 kitolódott, a tanulmányok elhúzódnak, a lakáshelyzet javulása következtében a szülői lakás zsúfoltsága is csökken idővel.

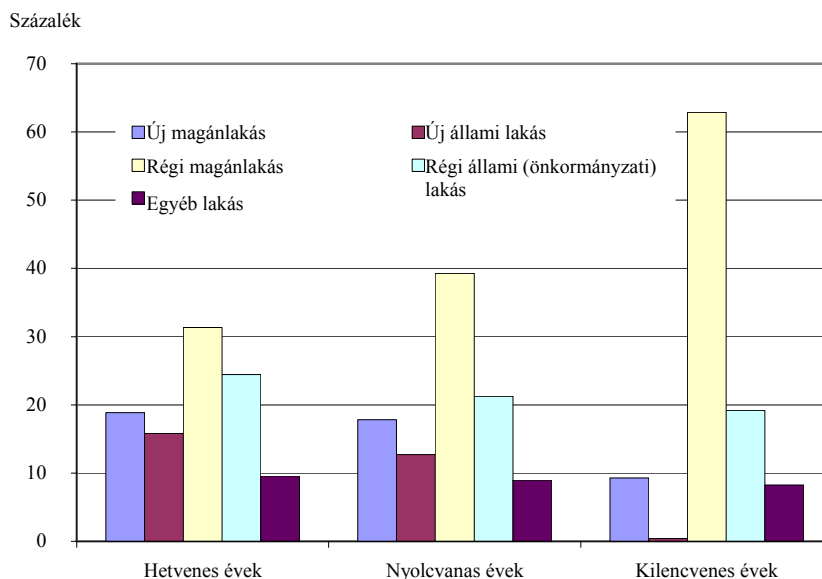
De nemcsak az első lakáshoz jutáskori életkor, hanem a lakáspiacon részt vevők átlagkora is eltolódik az évek folyamán. Míg a hetvenes években a lakástranzakciókban részt vevők átlagos kora 32,1 év volt, addig a nyolcvanas évekre ez 34,3 évre nőtt, s a kilencvenes években már 37,3 év volt.

A lakáspiaci esélyek különbözősége elsősorban a lakáspolitikával függött össze, amit jól mutatott, hogy míg a hetvenes években a tranzakciók nagy részét (több mint 40 százalékát) az állami elosztású magán- és tanácsi lakások uralták, addig a nyolcvanas évekre az állam szerepe 35 százalékra csökkent, a kilencvenes években pedig (az időközben önkormányzati tulajdonba került lakásokat is ide számítva) 20 százalékra. 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 újlakás-építés a kilencvenes évekre visszaesik 13 százalékra. 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 lakáspiaci szerkezetváltozásának messzemenő 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 támoga-

<sup>4</sup> Nem szabad ezúttal 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 ezt az elemzésnek ez a szintje egyelőre nem követeli meg.

tások csökkennek a kilencvenes évekre, és a legnagyobb transzfer a privatizáció, amelynek előnyeit a lakáspiacon már pozícióban levők élvezik (Székely; 2000).

8. ábra. A lakáspiaci tranzakciók összetétele az egyes évtizedekben  
(N=9063)



*Megjegyzés.* 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.

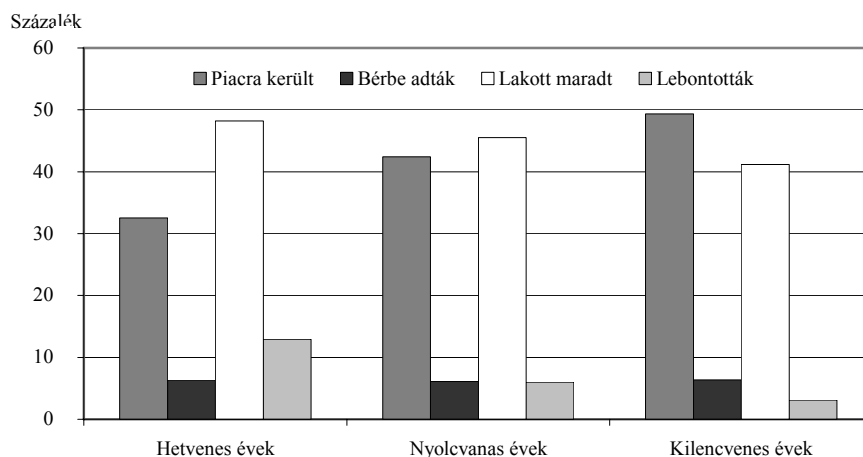
A lakáspiaci szerkezetváltozás a filtrációs folyamatok felgyorsulását valószínűsíti, amit más célvizsgálatok is bizonyítottak. Jelentősebb lesz a lakáspiacon való mozgás, és különösen – ismét visszatérve kiinduló lakásmobilitási sémánkhoz – a D lakótelepi szektorban. A filtráció felgyorsulását azonban nem csak ezekkel az adatokkal mutathatjuk be.

A felvételen szerepelt az a kérdés, hogy mi történt a korábbi lakással. (Lásd a 9. ábrát.) 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 százaléktól 5 százalék alá csökkent, a „lakott maradt” kategória is visszaesik 48-ról 41 százalékra. 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 meghatározó módja a korszerűsítés és felújítás volt (*Lakásvizonyok I.*; 2000).

A lakásmobilitást alapvetően a településen belüli változtatások határozzák meg (lásd a 10. ábrát), ebben a tekintetben nem látunk lényeges elmozdulást az egyes időszakok lakáspiaci szerkezetében. A lakásukat változtató háztartások több mint a fele a településen

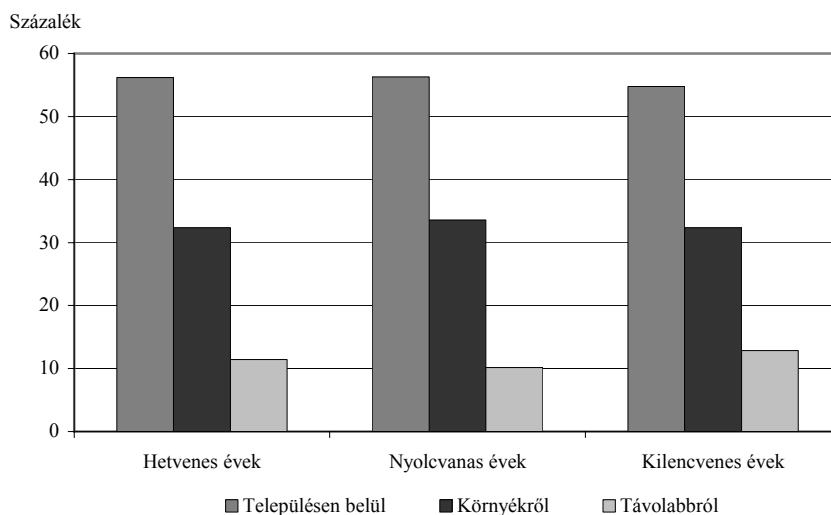
belül mozog, egyharmaduk pedig a közeli településre költözött, a közeli városba vagy községbe.

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



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

10. ábra. A lakásváltoztatás területi jellemzője  
(N=11 209)



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 külön-



bőztettünk meg: városi többlakásos, lakótelepi lakás, családi ház/társasház, és hagyományos falusias családi ház. A mozgás iránya a családi ház és a társasház, az összes tranzakciók 46 százaléka családi házba vagy társasházba költözés. A városi többlakásos épületekből és a lakótelepekről a családi házak felé mozgás az összes tranzakció 15 százalékát képviseli. A lakótelepekre irányuló mozgás a tranzakciók 31 százalékát adja.<sup>5</sup>

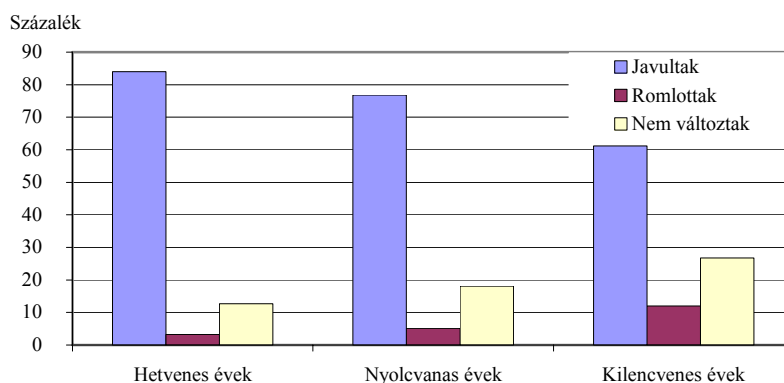
2. tábla

*A különböző lakástípusok közötti mozgás az összes 1970 utáni költözés százalékában (N=5272)*

| Korábbi lakás                    | A jelenlegi lakás                |                  |                        |                      | Összesen  |
|----------------------------------|----------------------------------|------------------|------------------------|----------------------|-----------|
|                                  | városi többlakásos épületben van | lakótelepi lakás | családi ház, társasház | falusias családi ház |           |
| Városi többlakásos épületben van | 9                                | 7                | 5                      | 0                    | 21        |
| Lakótelepi lakás                 | 3                                | 14               | 10                     | 1                    | 28        |
| Családi ház, társasház           | 3                                | 9                | 21                     | 1                    | 34        |
| Falusias családi ház             | 0                                | 1                | 10                     | 5                    | 16        |
| <i>Összesen</i>                  | <i>15</i>                        | <i>31</i>        | <i>46</i>              | <i>7</i>             | <i>99</i> |

A korábbi időszakok lakáspiaci elemzései egyértelműen bebizonyították, a kelet-európai lakásrendszerek merevségének egyik következményét, miszerint a mobilitási utak elsősorban felfelé mutatnak, a háztartások, ha lassan is, de tipikusan, az értékesebb, jobb minőségű lakások felé mozognak.

*11. ábra. A lakáskörülmények változása a lakásváltoztatás következtében (N=7440)*



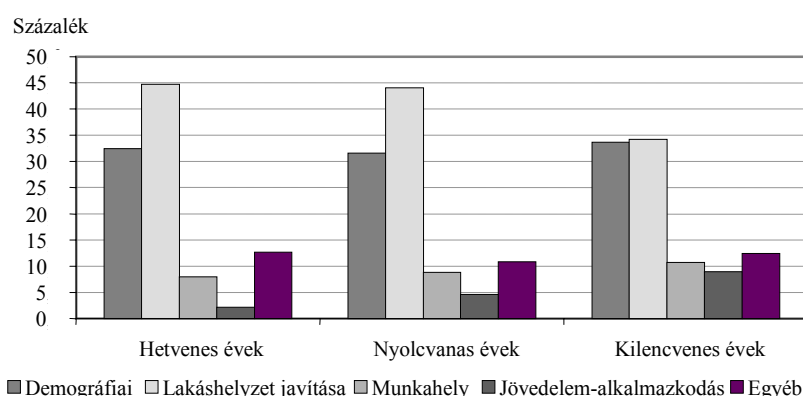
Több oka is volt annak, hogy a lefelé zajló mobilitás viszonylag alacsony volt, ezek között is a legfontosabb a lakásköltségek háztartási kiadásokon belüli viszonylag ala-

<sup>5</sup> A lakástípusok közötti mozgások struktúrája 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 státusát.

csony arányával magyarázható. A háztartásiköltségvetés-felvétel adatai szerint 1989-ben a háztartások jövedelmeik 10 százalékát költötték lakásra, ez az arány 1999-re 19 százalékra növekedett; más, a lakásfenntartási költségeket tágabban értelmező számítások szerint pedig ekkorra e kiadások aránya a 25 százalékot is meghaladta (*Lakásviszonyok II*; 2000). Új, kedvezőtlen jelenség a családok eladósodottsága és a közüzemi hátralékok megjelenése, amely a lakásfelvétel adatai szerint a háztartások 7 százalékát 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 százalékra csökkent.

A lakásváltoztatás motivációinak elemzése is utal ezekre a változásokra, a demográfiai okok stabilan a lakásváltoztatások több mint 30 százalékát magyarázzák. A lakáshelyzet javítása mint ok szerepe csökkent, a jövedelemhez való alkalmazkodásé nőtt. A munkahely súlya az okok között, a várankozással szemben, nem nőtt radikálisan, hiszen azt vártuk volna, hogy a munkanélküliség miatt egyre több család emiatt kényszerül településváltásra.

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



## 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 százaléka 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 | Százalék     |
|---|--------------|
| A lakás környékével való elégedetlenség                 | 20,6         |
| A lakással való elégedetlenség oka a lakás              |              |
| állapota  | 27,6         |
| nagysága  | 14,8         |
| típusa  | 5,5          |
| Önálló lakás hiánya                                     | 1,4          |
| Fenntartási költségek nagysága                          | 23,2         |
| Egyéb   | 6,9          |
| <i>Összesen</i>   | <i>100,0</i> |

A lakáskörülmények változása két módon történhet: lakásváltoztatással vagy a jelenlegi lakáson belül. A családok többsége (80%) lakásváltoztatás révén kíván változtatni helyzetén, míg hozzávetőlegesen 20 százalék 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 körülbelül 130 ezren változtatnak lakást vagy költöznek új lakásba, 130 ezren korszerűsítik a lakásukat, 30 ezren építik át vagy bővítették lakásukat, ami összesen a háztartásoknak 6-7 százalékát 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 fontos 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 százalékuk jelezte, hogy családi kölcsönt kapott, a korábban költözőknél ez kevesebb: 5–8 százalék. 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.<sup>6</sup> 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 portfóliódöntés szerepe*

A háztartás anyagi helyzetének változása indukálhatja a lakáshelyzet változását. A „Lakásviszonyok, 1999” felvétel demonstrálta először egyértelműen a megnövekedett lakásköltségek 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 reálárcsökkenés (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 motivációja. Az esettanulmányok egyértelműen bizonyítják, hogy a lakásváltoztatásoknak sokszor oka az öröklés, a váratlan bevétel megjelenése és ennek ingatlanba fektetése.

### *A lakáspiaci tranzakciók összetétele*

A kilencvenes években az életciklus elején levő 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 más-más 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 lehet az első lépés helyes hipotézisek megfogalmazásának útján.

<sup>6</sup> „A lakótelepek társadalmi összetételére vonatkozó vizsgálatok egyértelműen bizonyították, hogy ide magasabb társadalmi státusú rétegek költöztek. ... Ezek a lakások azonban az igények növekedésével (amire a lakáspolitikai nem reagált rugalmasan) egyre kevésbé feleltek meg ezeknek a társadalmi csoportoknak. ... A kimozdulás 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)

## IRODALOM

- ALLISON, P. D. (1984): *Event history analysis*. Sage Publication. Beverly Hills/London.
- BUCKLEY, R. – GURENCO, E. (1997): *Housing and income distribution in Russia*. World Bank Research Observer, 12 évf. 1. sz. 19–32. old.
- FARKAS J. (1995): *A lakásellátottság a kilencvenes évek közepén*. Központi Statisztikai Hivatal, Budapest.
- HEGEDŰS J.– ERDŐSI S. (1997): *A szociálisan hátrányos helyzetű családok lakhatási lehetőségeinek bővítése*. Városkutatás Kft. Budapest.
- HEGEDŰS J. – TOSICS I. (1992): *A magyar lakásrendszer szociológiai és közgazdasági elemzése*. Kandidátusi értekezés. Budapest.
- HEGEDŰS J.– TOSICS I. (1982): Városi társadalom és tervezés. In: *Szoboszlai Gy. (szerk.) Demográfiai és szociológiai füzetek*. TIT Demográfiai–Szociológiai Válaszmánya. Budapest.
- HEGEDŰS J.–TOSICS I. (1994): A kelet-európai lakásmodell felbomlása Magyarországon (1950–1989). In: *Kemény I. – Gábor I. (szerk.) XXX. 1963-ban alakult meg a Szociológiai Kutatócsoport* (MTA Szociológiai Intézete és az MTA Társadalmi Konfliktusok Kutató Központja), Budapest.
- HEGEDŰS J. – TOSICS I. (1995): *A lakásszektor működése Magyarországon 1990–1995*. Városkutatás Kft. Budapest.
- HEGEDŰS J.: *Magán-bérlakásszektor Magyarországon*. Városkutatás Kft. (Kézirat.)
- HEGEDŰS J. (1993): *Költözési láncok empirikus vizsgálata (Pécs, Szolnok, Esztergom)*. Városkutatás Kft. Budapest.
- HEGEDŰS J. – MARK, K. – STRUYK R. – TOSICS I. (1993): Privatizációs dilemma a budapesti bérlakásszektorban. *Szociológiai Szemle*, 3. évf. 2. sz. 45–70. old.
- HEGEDŰS J. – VÁRHEGYI É. (1999): A lakásfinanszírozás válsága a 90-es években. *Közgazdasági Szemle*, 45. évf. 2. sz. 101–120. old.
- HIRSCHMAN A. (1995): *Kivonulás, tiltakozás, hűség*. Osiris, Budapest.
- The housing indicators program* (1994). Indicator Tables, United Nations Centre for Human Settlement and World Bank. II. évf.
- Lakásviszonyok I. 1999* (2000). Társadalomstatistikai füzetek 27. Központi Statisztikai Hivatal, Budapest.
- Lakásviszonyok II. 1999* (2000) Társadalomstatistikai füzetek 28. Központi Statisztikai Hivatal, Budapest.
- MANDIC, S. (2001): Residential mobility versus „In-place” adjustments in Slovenia: Viewpoint from a society „in transition”. *Housing Studies*, 16. évf. 1. sz. 53–74. old.
- MYERS, D.: Reply to Frans Dieleman: Better use of cross-sectional data. *Housing Studies*, 16. évf. 1. sz. 123–125. old.
- STRASSMANN, W. P. (2000): Mobility and affordability in US housing. *Urban Studies*, 37. évf. 1. sz. 113–127. old.

## SUMMARY

Relying on the data of the 1999 Housing Survey of the HCSO the paper analyses housing mobility in the Hungarian housing system.

It starts with an overview of the possible approaches of housing mobility, considering not only its broader contexts but the adjoining problems of the methodology. According to the ‘life-cycle theory’ housing consumption has to be adjusted to the changes of families’ life-cycle. The paper applies this concept to the Hungarian conditions and develops the model of typical housing strategies. The author points out that there are more factors that must be considered in these analyses, such as the attitude, the changes of income and the labour market position of families, as well as ‘portfolio’ considerations or other ‘windfall’ elements.

Besides the conditions of the particular families the analysis of wider socio-economic background is also necessary to have a better understanding of the possibilities of different generations. For this reason the concept of housing regimes is also introduced and applied by the paper when the housing mobility trends of the last decades are investigated.